

Plan Director de Vivienda 2013-2016

FASE I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO



Contenido

1	Introducción	10
2	Análisis del marco legal y normativo.....	11
2.1	Estatuto de Autonomía:	11
2.2	Normativa urbanística.....	11
2.3	El régimen jurídico de viviendas de protección pública en la CAE	12
2.4	Marco regulador de la vivienda en alquiler.....	13
2.5	Regulación de las medidas para rehabilitación de viviendas.....	15
2.6	Medidas financieras en materia de vivienda.....	18
2.7	Leyes sobre Igualdad y Violencia de Género	19
3	Evolución de los Planes de Vivienda de la CAE	20
3.1	Planes Directores de vivienda 2002-2013	21
3.1.1	Desarrollo de las estrategias adoptadas	21
3.1.2	Evolución de la producción de viviendas construidas o rehabilitadas por tipos	23
3.1.3	Grado de consecución de los objetivos de cada uno de los planes	25
3.1.4	Avances e iniciativas innovadoras en materia de vivienda	26
3.1.5	Ayudas concedidas en materia de acceso a la vivienda.....	27
3.1.6	Recursos destinados a los Planes Directores de Vivienda.....	29
3.2	Evaluación del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013.....	31
3.2.1	Objetivos y grado de cumplimiento.....	31
3.2.2	Líneas de trabajo a futuro identificadas en el Plan.....	35
4	Análisis del entorno socioeconómico.....	38
4.1	Contexto demográfico y su influencia en las necesidades de vivienda.....	38
4.1.1	Evolución demográfica.....	38
4.1.2	Proyecciones demográficas.....	40
4.2	Contexto económico y su influencia en el acceso a una vivienda	42
4.2.1	Evolución de los principales datos macroeconómicos de la CAE.....	42
4.2.2	Previsiones económicas	46
5	El mercado inmobiliario en tiempos de crisis.....	47
5.1	Sector de la construcción en la CAE.....	47
5.2	Limitaciones en el acceso a la vivienda	49
5.2.1	Dinamismo del mercado inmobiliario vasco	49
5.2.2	Financiación hipotecaria	53
5.3	Evolución esperada del mercado inmobiliario	57
6	Estudio de la Oferta de Vivienda	59

6.1	Análisis relacional de agentes que intervienen en la oferta de vivienda	59
6.2	Disponibilidad de suelo residencial público y privado en la CAE:	62
6.2.1	Entidades públicas adquirientes de suelo en la CAE.....	62
6.2.2	Evolución de la superficie adquirida por agente promotor.....	62
6.2.3	Patrimonio de suelo del Departamento por ubicación geográfica.....	63
6.2.4	Previsiones del Planeamiento municipal: UDALPLAN 2012	66
6.3	Caracterización de oferta de vivienda en la CAE: tipología y precios	67
6.3.1	Evolución del precio por m ² útil de las viviendas en venta de la CAE.....	67
6.3.2	Renta media del mercado de alquiler: vivienda libre y de protección pública.....	72
6.3.3	Análisis de la metodología. Contraste con otras fuentes.....	74
6.4	Edificación de vivienda nueva	76
6.4.1	Evolución del parque de viviendas	76
6.4.2	Viviendas iniciadas.....	77
6.4.3	Distribución geográfica de la edificación de viviendas	82
6.5	Oferta de vivienda usada	86
6.5.1	Evolución del número de viviendas de segunda mano en venta.....	86
6.5.2	Evolución de precios y ritmo de venta.....	86
6.6	Vivienda vacía.....	87
6.6.1	Número de viviendas vacías.....	87
6.6.2	Principales motivos por las que se encuentran vacías.....	90
6.7	Mercado en régimen de alquiler	92
6.7.1	Evolución del parque protegido en alquiler	92
6.7.2	Sociedades públicas que gestionan el alquiler: Gobierno Vasco, Alokabide, Ayuntamientos 94	
6.7.3	Evolución del parque de viviendas en alquiler gestionado por cada sociedad y su localización geográfica	95
6.7.4	Análisis de subvenciones al alquiler.....	99
6.7.5	Evolución de las ayudas a la promoción en alquiler	99
6.7.6	Evolución de ayudas medias por vivienda concedidas para la promoción en alquiler	102
6.8	Resumen del Diagnóstico de Oferta de Vivienda.....	106
7	Estudio de la Demanda de Vivienda.....	107
7.1	Evolución necesidades y demanda de acceso y cambio de vivienda	107
7.2	Valoración por parte de la población de la política de vivienda y Gobierno Vasco	111
7.3	Rehabilitación.....	115
7.3.1	Estado del parque de viviendas.....	115
7.3.2	Antigüedad del parque de viviendas	115
7.3.3	La Inspección Técnica de Edificios y la Certificación Energética.....	116

7.3.4	Necesidades de rehabilitación	117
7.4	Estudio de la demanda de vivienda de protección pública regulada por Etxebide	125
7.4.1	Análisis de las solicitudes hasta 2012	125
7.4.2	Análisis de las solicitudes desde 2013	135
7.4.3	Satisfacción de la población inscrita	136
7.4.4	Análisis de los sorteos y adjudicaciones.....	140
7.5	Fiscalidad de la vivienda.....	144
7.5.1	Impuestos que gravan la adquisición de vivienda por tipo.....	144
7.5.2	Beneficios fiscales por la compra o alquiler de una vivienda	145
7.5.3	Impuestos que gravan la propiedad de la vivienda	146
7.5.4	Impuestos que gravan la edificación	146
7.6	Resumen del Diagnóstico de Demanda de Vivienda.....	147
8	Elaboración Diagnóstico DAFO	149
8.1	Nueva promoción y suelo.....	150
8.2	Viviendas deshabitadas.....	151
8.3	Alquiler.....	152
8.4	Rehabilitación.....	153
8.5	Coordinación entre administraciones.....	154

Índice de Tablas

Tabla 3.1 Objetivos PDV 2002-2013	21
Tabla 3.2 Relación de viviendas construidas por tipo. 2000-2012	23
Tabla 3.3 Grado de Consecución de objetivos PDV 2002-2013.....	25
Tabla 3.4 Ayudas concedidas en materia de acceso a la vivienda. Medias anuales 2002-2012.....	28
Tabla 3.5 Recursos aplicados a los Planes de Vivienda 2002-2013.....	29
Tabla 3.6 Cuadro de mando del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013.....	34
Tabla 4.1 Evolución reciente de la población de la CAE, 2005 - 2013.....	38
Tabla 4.2 Evolución reciente de la población de la CAE. Tasa de crecimiento interanual, 2005 - 2013	38
Tabla 4.3 Evolución de la población por capitales, 2005 – 2013	40
Tabla 4.4 Evolución prevista de la población en la CAE. 2010-2020. Miles de habitantes.....	40
Tabla 4.5 Evolución PIB de la CAE. Tasa de variación interanual. 2005 - 2013.....	42
Tabla 4.6 Evolución PIB de la CAE. Crecimiento de los sectores económicos. Tasa de variación interanual. 2005 - 2013	42
Tabla 4.7 Evolución PIB de la CAE. Componentes de la demanda. Tasa de variación interanual. 2005 - 2013.....	43
Tabla 4.8 Tasa de paro en la CAE. Población de 16 a 64 años por edad (%) 2011-2013	44
Tabla 4.9 Familias según actividad de sus miembros (en % y miles). Año 2012.....	45
Tabla 4.10 Renta personal media por tipo de renta. Euros. Año 2009.....	45
Tabla 4.11 Renta familiar media por tipo de renta. Euros. Año 2009.....	45
Tabla 4.12 Nivel de ingresos medios ponderados de la población inscrita en Etxebide, por Territorios Históricos y régimen de acceso, 2012-2013.....	46
Tabla 5.1 Evolución del número de licencias de obra mayor en la CAE. 2005-2012	48
Tabla 5.2 Evolución del número de viviendas iniciadas y terminadas en la CAE. 2005-2012.....	48
Tabla 5.3 Evolución del Índice de dinamismo del mercado 2005-2012.....	49
Tabla 5.4 Evolución del número de transacciones de vivienda por tipo de vivienda	50
Tabla 5.5 Evolución de la tasa de variación anual de transacciones de viviendas 2006-2012	50
Tabla 5.6 Evolución transacciones de viviendas según tipo de vivienda en España. 2004-2012.....	52
Tabla 5.7 Evolución de los índices de referencia de los préstamos hipotecarios 2002-2012	53
Tabla 5.8 Evolución de número de hipotecas formalizadas en la CAE 2006-2012	54
Tabla 5.9 Evolución dudosa del crédito para adquisición de vivienda con hipoteca. 2009-2013.....	56
Tabla 5.10 Evolución ejecuciones hipotecarias registradas por los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción, 2007-2012.....	57
Tabla 6.1 Oferta de vivienda en portales inmobiliarios de Entidades Financieras en internet. Julio 2013.	61
Tabla 6.2 Evolución de suelo adquirido por promotor. Media anual.	63
Tabla 6.3 Distribución geográfica del suelo adquirido por el Departamento y las Sociedades Públicas. ..	64
Tabla 6.4 Distribución geográfica del suelo adquirido por el Departamento y las Sociedades Públicas por año de disponibilidad.	64
Tabla 6.5 Distribución geográfica del suelo adquirido por el Departamento y las Sociedades Públicas por área geográfica.....	65
Tabla 6.6 Previsiones de planeamiento municipal por Territorio Histórico. Udalplan 2012.....	66
Tabla 6.7 Evolución del precio por m ² útil de las viviendas en venta de la CAE, 1994-2012.....	67
Tabla 6.8 Comparativa precio m ² útil vivienda CAE EUSTAT/Ministerio de Fomento, 2012.....	74
Tabla 6.9 Evolución del parque de viviendas en la CAE, 1991-2011.....	76
Tabla 6.10 Tasa de variación del parque de viviendas en la CAE, 1996-2011	76
Tabla 6.11 Viviendas iniciadas en la CAE, 1993-2013.	78
Tabla 6.12 Viviendas iniciadas en la CAE, 1993-2012.	78

Tabla 6.13 Promoción de vivienda de protección pública según tipo de vivienda y promotor.....	80
Tabla 6.14 Promoción de vivienda en alquiler según tipo y promotor.....	81
Tabla 6.15 Distribución geográfica de la edificación de vivienda protegida, 2001-2012.....	82
Tabla 6.16 Distribución geográfica de la edificación de vivienda protegida	83
Tabla 6.17 Número de viviendas usadas a la venta en la CAE, 1994-2012	86
Tabla 6.18 Número de viviendas ocupadas y vacías en la CAE.....	87
Tabla 6.19 Número de viviendas vacías en la CAE según Territorio Histórico.....	88
Tabla 6.20 Objetivos de la propiedad de la vivienda deshabitada según Territorio Histórico (excluida vivienda de temporada o segunda residencia). 2011.....	91
Tabla 6.21 Evolución del parque de vivienda gestionado por Alokabide, 2003-2012	96
Tabla 6.22 Subvenciones y subsidios concedidos, 2002-2012	104
Tabla 6.23 Préstamos aprobados para la promoción al alquiler, 2002-2012.....	105
Tabla 7.1 Resumen de necesidades y demanda de primer acceso y cambio de vivienda en la CAE, 2011.	107
Tabla 7.2 Motivo de la necesidad de acceso a la primera vivienda. 2009-2011.....	108
Tabla 7.3 Motivo de la necesidad de cambio, 2009-2011.....	108
Tabla 7.4 Características de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso y cambio en 2011.....	110
Tabla 7.5 Grado de acuerdo con la construcción de la mayoría de la vivienda protegida en alquiler, 2012	111
Tabla 7.6 Acuerdo medio con que los precios de las viviendas protegidas sean más elevados para los/as demandantes de más ingresos, 2012	112
Tabla 7.7 Acuerdo medio con la adecuación anual de la renta de la vivienda protegida en alquiler, 2012	113
Tabla 7.8 Acuerdo medio con la unificación de las listas de acceso a la vivienda protegida, 2012.....	113
Tabla 7.9 Número de viviendas por tipología, 2011.....	115
Tabla 7.10 Antigüedad del parque de viviendas	115
Tabla 7.11 Instalaciones de los edificios de viviendas	119
Tabla 7.12 Número de edificios sin ascensor en las Áreas Funcionales de las capitales	120
Tabla 7.13 Subvenciones aprobadas en 2012 según tipo de obra y tipo de ayuda	123
Tabla 7.14 Evolución de las subvenciones según tipo de obra.....	124
Tabla 7.15 Evolución de la caracterización de la población inscrita en Etxebide, 2009-2011.....	127
Tabla 7.16 Evolución del tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide, 2005-2012.	128
Tabla 7.17 Tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide según nivel de ingresos. 2011 (%).	129
Tabla 7.18 Tipo de vivienda solicitada según Territorio Histórico, 2º Trimestre 2012	129
Tabla 7.19 Demanda de vivienda protegida en Etxebide según Territorio Histórico, 2012-2013.....	135
Tabla 7.20 Régimen de la demanda de vivienda protegida en Etxebide, 2012-2013.....	135
Tabla 7.21 Régimen de la demanda de vivienda protegida en Etxebide por Territorios Históricos, 2012-2013.....	136
Tabla 7.22 Valoración general de Etxebide, 2012	136
Tabla 7.23 Confianza en la transparencia de los procesos de adjudicación de vivienda protegida, 2012	138
Tabla 7.24 Viviendas adjudicadas por Etxebide en el período 2010-2012.....	140
Tabla 7.25 Distribución geográfica de las viviendas adjudicadas en 2010-2012.....	141
Tabla 7.26 Principales características socio-demográficas actuales de la población adjudicataria de vivienda, 2013.....	142

Tabla 7.27 Evolución de las personas adjudicatarios de vivienda protegida según nacionalidad. 2006-2011.....	142
Tabla 7.28 Nivel de satisfacción con la vivienda según régimen de acceso, 2013.....	143
Tabla 7.29 Impuestos que gravan la adquisición de vivienda	145
Tabla 7.30 Impuestos que gravan el proceso de edificación.....	147

Índice de Gráficos

Gráfico 3.1 Evolución de la Cuota de mercado de VPO. 1996-2012	22
Gráfico 3.2 Evolución Objetivos estratégicos PDV 2002-2013	22
Gráfico 3.3 Viviendas construidas por tipos 2000-2012	23
Gráfico 3.4 Viviendas construidas por tipos 2000-2012	24
Gráfico 3.5 Evolución del número de viviendas rehabilitadas y del importe total de las subvenciones a la rehabilitación 2006-2012.....	25
Gráfico 3.6 Evolución comparada 1.991 - 2.012 de la Cuota de VPO Estado/Euskadi.....	27
Gráfico 3.7 Ayudas concedidas en materia de acceso a la vivienda 2006-2012.....	28
Gráfico 3.8 Evolución del gasto total en vivienda 2001-2012	29
Gráfico 3.9 Evolución de las Inversiones Directas del Grupo Vivienda 2001-2012.....	30
Gráfico 3.10 Evolución de edificación de viviendas según tipo 1998-2012	32
Gráfico 3.11 Evolución de edificación de viviendas protegidas según tipo de iniciativa 1998-2012	32
Gráfico 3.12 Evolución del parque de vivienda de BIZIGUNE 2003-2012	35
Gráfico 4.1 Evolución de la población extranjera en la CAE, 2001 - 2012.....	39
Gráfico 4.2 Pirámide de población de la CAE, 2012.....	39
Gráfico 4.3 Proyección de la población de la CAE. 2010-2020	41
Gráfico 4.4 Proyección de población por Territorios Históricos. 2010-2020	41
Gráfico 4.5 Evolución tasa de variación anual del IPC CAE y España. 2003-2012.....	43
Gráfico 4.6 Evolución PIB en contexto internacional: CAE, España, Europa. Tasa de variación trimestral. 2011-2013.....	44
Gráfico 5.1 Evolución del índice de la construcción en la CAE. 2005-2012. Índice de producción.....	47
Gráfico 5.2 Evolución del índice de costes de la edificación. 2009-2013. Tasa de variación interanual....	48
Gráfico 5.3 Evolución de las transacciones de vivienda realizadas por tipo de vivienda.....	49
Gráfico 5.4 Tasa de variación anual 2011-2012 de las transacciones de vivienda en la CAE	51
Gráfico 5.5 Tasa de variación interanual de precios de oferta.....	52
Gráfico 5.6 Tasa de variación interanual de precios de oferta.....	53
Gráfico 5.7 Evolución del Euribor 2008-2013. Medias anuales.....	54
Gráfico 5.8 Evolución del número de hipotecas formalizadas en la CAE. 2003-2013.....	55
Gráfico 5.9 Evolución del Número de hipotecas formalizadas en España. 2006-2012.....	55
Gráfico 5.10 Evolución del Esfuerzo financiero en la CAE. 2006-2012.(%)	56
Gráfico 6.1 Flujograma relacional de agentes que intervienen en la oferta de vivienda.....	59
Gráfico 6.2 Evolución de la compra de suelo según agente promotor 1998-2012.....	63
Gráfico 6.3 Patrimonio de suelo del Departamento por áreas funcionales. 2012.....	66
Gráfico 6.4 Evolución de las tasas anuales de variación de precios de vivienda, 1995-2012.....	68
Gráfico 6.5 Evolución del precio por m ² útil de las viviendas en venta de la CAE, 1994-2012.....	68
Gráfico 6.6 Evolución de las tasas anuales de variación de precios de las viviendas libres nuevas y usadas, 1995-20012.....	69
Gráfico 6.7 Evolución del precio por m ² útil de la vivienda libre usada a la venta en la CAE, 1994-2012..	69
Gráfico 6.8 Tasa de variación del precio por m ² útil de la vivienda libre usada a la venta en la CAE, 1996-2012.....	70
Gráfico 6.9 Evolución del precio por m ² útil de la vivienda libre nueva la venta en la CAE, 1994-2012....	70
Gráfico 6.10 Tasa de variación del precio por m ² útil de la vivienda nueva usada en venta en la CAE, 2003-2012.....	71
Gráfico 6.11 Evolución del precio por m ² útil de la vivienda libre y protegida en la CAE, 1994-2012	71
Gráfico 6.12 Evolución de la tasa anual de variación de precios de la vivienda libre y protegida, 1995-2012.....	72
Gráfico 6.13 Tasa de variación del precio del alquiler libre en la CAE, 1999-2012.....	72

Gráfico 6.14 Evolución de las rentas mensuales de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler libre según territorio histórico, 1998-20012.....	73
Gráfico 6.15 Evolución de las rentas mensuales de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler, 1998-2012.....	73
Gráfico 6.16 Análisis comparativo precio m ² útil vivienda libre usada CAE por territorio histórico, 2012	75
Gráfico 6.17 Análisis comparativo precio m ² útil vivienda libre usada en las capitales de la CAE, 2012 ...	75
Gráfico 6.18 Tasa de variación del parque de viviendas en la CAE, 1996-2011	77
Gráfico 6.19 Evolución de la edificación de vivienda en la CAE, 1993-2013	79
Gráfico 6.20 Edificación de viviendas protegidas según tipo de iniciativa.....	79
Gráfico 6.21 Evolución de la edificación según tipo de vivienda, 2000-2013	80
Gráfico 6.22 Evolución de la edificación de vivienda según promotor, 2000-2013.....	81
Gráfico 6.23 Vivienda protegida iniciada según Territorios Históricos, 1995-2013.....	82
Gráfico 6.24 Distribución geográfica de la edificación de vivienda protegida, 2000-2012	83
Gráfico 6.25 Tasa de iniciación de vivienda protegida sobre total iniciaciones según Territorios Históricos, 1995-2012	84
Gráfico 6.26 Vivienda libre iniciada según Territorios Históricos, 1995-2012.....	84
Gráfico 6.27 Distribución geográfica de la edificación de vivienda libre, 2000-2012	85
Gráfico 6.28 Tasa de iniciación de vivienda libre según Territorios Históricos, 1995-2012	85
Gráfico 6.29 Evolución del precio de la vivienda usada en venta en la CAE, 1994-2012	87
Gráfico 6.30 Número de viviendas vacías en la CAE.....	88
Gráfico 6.31 Evolución de las viviendas vacías y ocupadas en la CAE, sobre el total de viviendas (%), 1999-2011.....	89
Gráfico 6.32 Evolución de las viviendas vacías sobre total de viviendas según Territorio Histórico (%), 1999-2011.....	89
Gráfico 6.33 Evolución de las viviendas vacías en la CAE por tipología (%), 1999-2011	90
Gráfico 6.34 Tipo de propiedad de las viviendas vacías. 2011.....	90
Gráfico 6.35 Objetivos de la propiedad de vivienda vacía en la CAE, 1999-2011.....	91
Gráfico 6.36 Objetivos de la propiedad de la vivienda deshabitada según Territorio Histórico (excluida vivienda de temporada o segunda residencia). 2011.....	92
Gráfico 6.37 Evolución de la oferta de viviendas según régimen de acceso (1994-2012)	92
Gráfico 6.38 Evolución de la oferta de viviendas de alquiler (1994-2012).....	93
Gráfico 6.39 Evolución de la renta media de alquiler según territorio histórico (1994-2012)	93
Gráfico 6.40 Evolución de las viviendas iniciadas: total de viviendas protegidas y viviendas protegidas en régimen de alquiler (2000-2012).....	94
Gráfico 6.41 Evolución del parque propio de Alokabide (2003-2012).....	95
Gráfico 6.42 Parque de vivienda de Alokabide por Territorios Históricos, 2012.....	96
Gráfico 6.43 Distribución del parque de alquiler gestionado por Alokabide (2012)	97
Gráfico 6.44 Evolución del parque de viviendas gestionado por Bizigune (2003-2012)	97
Gráfico 6.45 Parque de viviendas de Bizigune por Territorios Históricos (2012)	98
Gráfico 6.46 Municipios con mayor parque de vivienda de Bizigune (datos a 31 de diciembre de 2012).	98
Gráfico 6.47 Evolución de las ayudas a la promoción en alquiler 2002-2012.	100
Gráfico 6.48 Evolución de las viviendas de protección pública promovidas, 2000-2012.....	100
Gráfico 6.49 Distribución de las viviendas en alquiler promovidas según agentes, 2010-2012.....	101
Gráfico 6.50 Evolución trimestral de las personas perceptoras de la Prestación Complementaria de Vivienda 2010 – 2012	101
Gráfico 6.51 Evolución trimestral de las personas perceptoras del subsidio de monoparentalidad (2011-2012).....	102
Gráfico 6.52 Evolución de las personas perceptoras de Renta Básica de Emancipación 2008-2012.....	102

Gráfico 6.53 Evolución de las ayudas medias por vivienda concedidas para la promoción en alquiler (2002-2012).....	103
Gráfico 6.54 Síntesis de oferta de vivienda.....	106
Gráfico 7.1 Evolución de los índices de necesidad de primer acceso y cambio de vivienda en la CAE, 1998-2011.....	107
Gráfico 7.2 Evolución del tiempo en situación de necesidad de acceso, 1997-2011	108
Gráfico 7.3 Evolución del esfuerzo financiero de las personas con necesidad de acceso y cambio de vivienda, 1997-2011	109
Gráfico 7.4 Evolución de la superficie media de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso y cambio, 1997-2011	111
Gráfico 7.5 Evolución del grado medio de acuerdo con la construcción de la mayoría de vivienda protegida en alquiler, 2005-2012	112
Gráfico 7.6 Evolución de la valoración media de la actuación del Gobierno Vasco en materia de vivienda, 2005-2012.....	114
Gráfico 7.7 Evolución de la valoración media de la actuación del Gobierno Vasco y de los Ayuntamientos en materia de vivienda, 2007-2012.....	114
Gráfico 7.8 Antigüedad del parque de viviendas de la CAE	116
Gráfico 7.9 Distribución de la construcción de viviendas a lo largo del tiempo en la CAE, 1900-2011 ...	117
Gráfico 7.10 Estado del parque viviendas de la CAE, 1900-2011	118
Gráfico 7.11 Edificios con ascensor según el número de plantas.....	119
Gráfico 7.12 Porcentaje de edificios con ascensor en el Área Funcional de Araba Central	120
Gráfico 7.13 Porcentaje de edificios con ascensor en el Área Funcional de Bilbao Metropolitano	121
Gráfico 7.14 Porcentaje de edificios con ascensor en el Área Funcional de Donostia San Sebastián	121
Gráfico 7.15 Elementos con mayores necesidades de rehabilitación en la CAE	122
Gráfico 7.16 Evolución de las subvenciones según tipo de ayudas	125
Gráfico 7.17 Evolución de los expedientes de solicitud inscritos en Etxebide 2005-2012.....	125
Gráfico 7.18 Evolución de los expedientes de solicitud de Etxebide según Territorio Histórico. 2005-2012	126
Gráfico 7.19 Evolución de la edad media de las personas necesitadas de acceso 1997-2011.....	126
Gráfico 7.20 Evolución del tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide, 2005-2012	128
Gráfico 7.21 Tipo de vivienda solicitada según Territorio Histórico, 2º Trimestre 2012.....	130
Gráfico 7.22 Evolución de la valoración general de Etxebide, 2005-2012.	137
Gráfico 7.23 Valoración media de Etxebide según Territorio Histórico, cupo y régimen de tenencia de la vivienda necesitada, 2012.....	137
Gráfico 7.24 Evolución de la confianza en la transparencia media en los procesos de adjudicación, 2005-2012.....	138
Gráfico 7.25 Evolución del conocimiento y uso de la Web de Etxebide, 2005-2012.....	139
Gráfico 7.26 Evolución de la valoración media de la página Web de Etxebide, 2005-2012.....	139
Gráfico 7.27 Satisfacción media con la vivienda adjudicada según Territorio Histórico y régimen de tenencia, 2013.....	143
Gráfico 7.28 Evolución del nivel general de satisfacción con las viviendas adjudicadas, 2007-2013	144

1 Introducción

El presente documento contiene la **primera parte del Plan Director de Vivienda 2013-2016 (PDV)**. Se recoge aquí una síntesis de la información disponible proporcionada por el Departamento de Empleo y Políticas Sociales y otras fuentes sobre la evolución y situación actual del sector de la vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE) con el fin de obtener un diagnóstico integral de los riesgos y oportunidades del sector.

En primer lugar, el presente documento recoge el marco legal y normativo de la política de vivienda en la CAE y a continuación analiza la evolución de los planes directores anteriores en la CAE identificando las estrategias adoptadas, las medidas y el grado de cumplimiento los objetivos planteados en los últimos planes.

El documento continúa analizando el contexto socioeconómico, la evolución demográfica y económica y su influencia en las necesidades de vivienda, así como la situación actual del mercado inmobiliario y los factores principales que afectan al acceso a la vivienda.

A continuación se caracterizan la oferta y demanda de vivienda a través de los agentes que intervienen en el sector y de la descripción del comportamiento reciente de las diferentes tipologías de vivienda existentes.

Como conclusión de este primer documento del PDV, se identifican las principales debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades del sector de la vivienda.

2 Análisis del marco legal y normativo

El Plan Director de Vivienda viene a ser el instrumento de planificación estratégica de referencia en cuanto a la política de vivienda. Es por ello interesante realizar un análisis y estudio de la legislación y de aquellos instrumentos que constituyen el marco que configura la estrategia de la vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi.

En primer lugar hay que señalar la falta de una Ley de Vivienda, lo que genera que el núcleo legal de la política de vivienda se encuentra disperso en una variedad de disposiciones normativas de menor rango como puedan ser órdenes y/o decretos legislativos del Gobierno Vasco.

2.1 Estatuto de Autonomía:

Del Estatuto del País Vasco se desprende la calificación de la competencia de la CAE como “exclusiva” en la materia de vivienda y se permite intervenir a los poderes centrales del Estado en algunos aspectos, como por ejemplo fijando la legislación en materia de arrendamientos urbanos, regulando el derecho de superficie o fijando la legislación hipotecaria. En definitiva, la competencia en materia de vivienda es exclusiva de la Comunidad Autónoma de Euskadi, pero se encuentra condicionada por todas las actividades sectoriales que el Estado puede desarrollar en virtud de sus propias competencias.

En cuanto a las políticas de vivienda que se desarrollan en las Comunidades Autónomas de régimen común son el resultado de esta combinación competencial y de sus diversas variantes en función del grado de autonomía asumido por cada Comunidad Autónoma, en virtud de su propio marco estatutario.

En el caso de la Comunidad Autónoma de Euskadi es competente en materia de vivienda para desarrollar las siguientes funciones:

- Elaboración de su propia normativa en materia de vivienda y ordenación del territorio
- Definición y desarrollo de la política de vivienda
- Programación, ejecución, control y seguimiento de las promociones públicas
- Administración de su patrimonio de viviendas
- Calificación de protección de las promociones privadas
- Control y gestión de la financiación cualificada de las actuaciones de vivienda protegidas, rehabilitaciones o urbanización del suelo.
- Financiación de las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo.

2.2 Normativa urbanística

La **Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo** introdujo como principal novedad la extensión general de la obligación de los municipios de establecer reservas de suelo para uso residencial de carácter protegido, de hasta un 75 % en algunos casos. Trataba así la Ley vasca de equilibrar la oferta registrada en el conjunto de la Comunidad Autónoma.

Sobre esta vivienda protegida, hay que resaltar los cambios que se introducían, al ampliarse la tipología de la denominada “vivienda protegida”. Dicha ampliación la recogía la Ley en su disposición adicional 8.ª, modificando sustancialmente las clases de las viviendas protegidas, creando las figuras de las «viviendas tasadas autonómicas» y las «viviendas tasadas municipales», considerándolas como «viviendas de protección pública» a todos los efectos (al igual que las tradicionales «viviendas de protección oficial»).

Otra novedad de la Ley fueron los alojamientos dotacionales, entendidos como figuras equipamentales de alojamientos de uso temporal.

Asimismo, la Ley realizaba propuestas novedosas en materia de políticas de rehabilitación y regeneración urbanas. Éstas consistían en apoyo financiero sumado a la dotación a las administraciones públicas de instrumentos para obtener más eficacia en la gestión de las intervenciones urbanísticas, como el derecho preferencial de tanteo para la ejecución de las previsiones del planeamiento urbanístico sobre determinados barrios o zonas con objeto de fomentar su rehabilitación o reforma urbana.

Esta Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo contenía un régimen de transitoriedad que obligaba a desarrollar ciertas reglas atinentes a materia de suelo y vivienda en forma reglamentaria. Es por eso que se aprueba el Decreto 105/2008 de 3 junio de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley Vasca de Suelo y Urbanismo. Posteriormente, este desarrollo reglamentario ha sido superado por el Decreto de Estándares Urbanísticos 123/2012 de 3 de Julio.

Este último Decreto realiza un esfuerzo en la cuantificación de los estándares legales, que en lo referente a la vivienda de protección pública se ajusta a la literalidad de Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Sin embargo, ofrece la posibilidad de que la distribución de la edificabilidad urbanística residencial pueda materializarse sin que haya de ubicarse en una finca registral específica para ello. Intenta el Decreto, con esta medida, fomentar la cohesión social mediante la mezcla de viviendas protegidas con viviendas no protegidas.

Se incide además en esta disposición en describir el modo de cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública, sobre todo en el caso de los municipios no obligados, unidades de ejecución exentas y los procesos de transferencia de edificabilidad residencial.

También se dedica un capítulo a la regulación del estándar de alojamiento dotacional. El Decreto invierte en este punto en la aclaración conceptual de esta novedosa figura que concede residencia para la resolución de necesidades transitorias de colectivos así como de personas desfavorecidas.

2.3 El régimen jurídico de viviendas de protección pública en la CAE

A lo largo de estos últimos años el Gobierno Vasco ha dictado una amplia relación de **disposiciones normativas** que han tratado de regular de una manera integral la Vivienda Protegida en Euskadi abarcando una amplitud de aspectos como puedan ser el régimen general de la VPO, la necesidad de vivienda, el registro de solicitantes de vivienda, los precios máximos de VPO, los procedimientos de adjudicación, el diseño de las viviendas protegidas, la materia de la vivienda en relación a la violencia de género, el Derecho de Adquisición Preferente del Gobierno Vasco en transmisiones de VPO o la venta del suelo de viviendas construidas en derecho de superficie.

El **Decreto 39/2008** es la cabecera de las medidas que se han tomado en relación a la vivienda protegida en Euskadi y que supuso la renovación de las normas y, en particular del Decreto que regulaba el régimen de las viviendas protegidas y las medidas financieras en materia de suelo y vivienda. Esta renovación resultaba necesaria tras la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Euskadi, que había ampliado las tipologías existentes hasta la fecha y que había creado figuras nuevas como las de alojamientos dotacionales.

Algunos de los principios informadores de este Decreto son el compromiso del Gobierno Vasco en orden a que las viviendas de protección pública vayan realmente dirigidas a los colectivos más desfavorecidos, que esa situación de necesidad se mantenga a lo largo de los años o la obligación de destinarlas siempre a domicilio habitual y permanente.

Las principales determinaciones del Decreto son las siguientes:

- Su ámbito de aplicación se extiende a los diversos tipos de vivienda protegida y a los alojamientos dotacionales, definiendo los caracteres comunes a todas las viviendas protegidas.

- Sitúa como actuación protegible la adquisición de vivienda de protección pública y de otras viviendas con destino a residencia habitual y permanente del adquirente (viviendas libres usadas).
- Crea, por otra parte, dos tipos de medidas financieras para la realización de las actuaciones protegibles, que consisten en la financiación cualificada y en ayudas económicas directas.
- Como novedad más reseñable se crea el Registro de Vivienda de Protección Pública. Su misión será recoger todos los datos de las viviendas protegidas existentes en la Comunidad Autónoma de Euskadi.
- Se regula el régimen de acceso a las viviendas de protección oficial o el procedimiento de adjudicación dirigido por el Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida Pública – Etxebide.
- Se establecen, además, los procedimientos para el resto de tipologías de viviendas y se fijan las condiciones de acceso a la vivienda de protección oficial.

Posteriormente al Decreto 39/2008, se ha producido un mayor desarrollo y concreción a través de diversas Órdenes del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes:

- Orden de 14 de septiembre de 2011 cuyo objetivo es el desarrollo del artículo 19.2 del Decreto 39/2008 con objeto de actualizar los límites de ingresos previstos para el acceso a la vivienda de protección oficial en la Comunidad Autónoma de Euskadi.
- Orden de 15 de octubre de 2012 del registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico que se realizó con el objeto de regular el Registro de Solicitantes de Vivienda y regular los procedimientos de adjudicación de las viviendas de protección oficial y de los alojamientos dotacionales.
- Orden de 12 de diciembre de 2012 que regula el arrendamiento con opción de compra de las viviendas de protección oficial. Lo que trata de regular la Orden es el acceso a las viviendas de protección oficial adjudicadas en plena propiedad o en derecho de superficie a sus adquirentes.
- Orden de 3 de noviembre de 2010 cuyo objetivo fue determinar los precios máximos de venta y las rentas máximas anuales de las viviendas de protección oficial y el canon mensual a satisfacer por la ocupación de los alojamientos dotacionales.
- Se han dictado, a su vez, Órdenes en materia de diseño de VPO o sobre de Derecho de Adquisición Preferente del Gobierno Vasco en transmisiones de VPO.
- Orden de 26 de julio de 2012 que regulaba la venta del suelo de viviendas construidas en derecho de superficie.

2.4 Marco regulador de la vivienda en alquiler

Es importante tener en cuenta la producción normativa propia de la CAE referente al alquiler, en la que destaca la **Orden de 7 de noviembre de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre ayudas a la promoción de viviendas de protección pública y medidas de fomento al alquiler**. Este instrumento normativo lleva a cabo el desarrollo parcial del artículo 41 del Decreto 39/2008, regulando las medidas financieras concretas para las actuaciones protegibles, que son:

- promoción de vivienda de protección oficial para venta, incluyendo tanto promoción de vivienda nueva como promoción mediante rehabilitación.
- promoción de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido.
- adquisición de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido.
- promoción de alojamientos dotacionales.

- Rehabilitación y puesta en arrendamiento de viviendas de titularidad pública en medios rurales.

Por su especial incidencia, hay que señalar la regulación relativa al **Programa de Vivienda Vacía Bizigune**, aprobado mediante Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, por el que se promovía e impulsaba el "Programa de Vivienda Vacía". Este Programa surge del objetivo de los Planes Directores de Vivienda para la movilización del parque de vivienda vacía existente.

El Programa actúa sobre viviendas de titularidad privada, que se hallen deshabitadas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Euskadi, con objeto de que sean puestas en el mercado de la vivienda de alquiler, aplicándose a ello la normativa propia de las viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento. Sus características más destacables son que los propietarios perciben aproximadamente entre el 65% y el 75% de la renta mensual habitual en el mercado, con la garantía de recuperar su vivienda en similares condiciones, y que los arrendatarios no abonan por ella más del 30% de sus ingresos brutos anuales computados de conformidad con la normativa vigente en materia de vivienda de protección oficial.

En la actualidad el Decreto por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía Bizigune está en proceso de revisión, y se apuntan las siguientes modificaciones principalmente:

- Disminución de la retribución a los propietarios de las viviendas incorporadas al Programa, teniendo en cuenta que no asumen riesgo alguno de impago de rentas ni de otros deterioros de las viviendas.
- La gestión del programa se encomienda a la sociedad pública Alokabide, S.A.
- Pueden optar a ser adjudicatarios de viviendas de este Programa las personas que estén inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda como demandantes de vivienda en régimen de arrendamiento y cuyos ingresos medios ponderados no superen los 21.000 € y se les adjudica la vivienda según baremo.
- Se incorporan algunos preceptos relativos a muebles y electrodomésticos y se eliminan los relativos a las obras de reforma de las viviendas.
- De conformidad con la reciente Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que modifica diversos artículos de la Ley de Arrendamiento Urbanos, las rentas de las viviendas incorporadas al Programa de Vivienda Vacía Bizigune en ningún caso van a superar el 30% de los ingresos anuales ponderados de las personas o unidades convivenciales arrendatarias, sin necesidad de recurrir a la concesión de subvenciones públicas a favor de éstas.

Por último, en cuanto al marco regulatorio del alquiler, destaca el Decreto 43/2012, de 27 de marzo, por el que se crea el **Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa)**.

Se trata de un nuevo programa de intermediación pública en el mercado de alquiler que funciona en paralelo al Programa de Vivienda Vacía y que sigue ofreciendo garantías a arrendadores e inquilinos.

En dicho programa se establece un sistema de garantías en forma de pólizas de seguros que cubra impagos, los posibles desperfectos y la asistencia jurídica, con el objeto de fomentar la participación de los propietarios de viviendas vacías en el Programa. En el nuevo Programa también se fijan los precios máximos de los alquileres, garantizando precios más bajos y competitivos.

Para ejecutar este Programa el Gobierno Vasco ha creado una **Red de Agentes Colaboradores** en la Intermediación.

2.5 Regulación de las medidas para rehabilitación de viviendas

El Plan Renove Rehabilitación Vivienda 2013-2016 es el instrumento principal en materia de rehabilitación de vivienda y agrupa las principales ayudas en la materia. El Plan tiene como objetivos principales aumentar la eficiencia energética de las viviendas y edificios, mejorar las condiciones de accesibilidad, reforzar la cohesión social e incentivar la creación de empleo.

Hoy en día existe un amplio consenso social en la necesidad de impulsar el cambio de la cultura urbanística a favor de la rehabilitación, renovación y regeneración del parque edificado ya existente y de los espacios consolidados, frente a la de crecimiento y expansión urbana de edificios de nueva planta.

Una de las principales carencias del parque residencial es en materia de eficiencia energética. Para hacer frente a esta problemática, el Plan Renove Rehabilitación Vivienda 2013-2016 se enmarca dentro de la Estrategia Europa 2020, impulsando una economía baja en carbono que cumpla los compromisos de reducción de un 20% de emisiones de CO₂, reducción de un 20% de consumo energético e incremento de un 20% de utilización de energías renovables.

Otra de las carencias del parque existente es la accesibilidad. Sólo el 34% de los edificios son accesibles y únicamente el 24% tienen ascensor según se desprende del Censo de 2011. Por ello, urge implantar una nueva política de rehabilitación urbana que ayude a hacer accesibles tanto las viviendas, como los edificios y su entorno, siendo conscientes de la incidencia que estas mejoras tienen en la vida diaria de las personas mayores y aquellas con problemas de movilidad.

Asimismo, no puede olvidarse que la intervención en áreas urbanas degradadas y socialmente vulnerables es un elemento que incentiva la cohesión social, integrando estas zonas con el conjunto de los pueblos o ciudades. En consecuencia, la nueva política de rehabilitación debe tener un enfoque integrado, que además de la mejora de la eficiencia energética y la accesibilidad universal, contemple el acompañamiento social.

Finalmente, la rehabilitación, por su demanda de empleo de proximidad, tiene una gran importancia en las microempresas y empresas locales y mantiene unos niveles altos en el efecto multiplicador de incentivación sobre la economía productiva. Así, el Plan Renove Rehabilitación Vivienda es una de las seis líneas estratégicas establecidas en el Programa de Reactivación del Empleo 2013-2016.

Se plantea una inversión pública de 81 millones de euros durante los próximos cuatro años y que supondrán la intervención en 52.000 viviendas. Se estima que esta inversión pública puede movilizar un volumen de recursos económicos (ayudas directas más inversión inducida) cercano a los 941 millones. Estas medidas están dirigidas a generar aproximadamente 13.765 empleos en el sector de la construcción durante el periodo 2013-2016.

Las actuaciones se dirigirán preferentemente a las viviendas individuales, rehabilitación integral de edificios, accesibilidad en espacios y equipamientos públicos y regeneración urbana. A continuación se incluye un cuadro con las previsiones del Plan.

Resumen de previsiones del Plan Renove

Actuación	Año 2013 (nº de viviendas)	Importe Ayudas 2013 (€)	Años 2013-2016 (nº de viviendas)	Importe Ayudas 2013-2016
Actuaciones en viviendas individualizadas	12.100	12.000.000	50.000	48.000.000
Actuaciones de rehabilitación integral de edificios	150	2.250.000	1.140	17.500.000
Accesibilidad en		1.898.000		6.800.000

Actuación	Año 2013 (nº de viviendas)	Importe Ayudas 2013 (€)	Años 2013-2016 (nº de viviendas)	Importe Ayudas 2013-2016
espacios públicos				
Regeneración urbana	140	2.000.000	860	9.200.000
Total	12.390	18.148.000	52.000	81.500.000

Con el objetivo de ayudar a superar las carencias del parque de vivienda expuestas, el Plan Renove Rehabilitación 2013-2016 se operativiza a través de 5 programas:

1. Programa de ayudas a particulares y comunidades de propietarios para la rehabilitación de edificios y viviendas.
2. Programa de ayudas en materia de Accesibilidad a Ayuntamientos y Entidades Locales Menores.
3. Programa de subvenciones para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI) o en Áreas Residenciales Degradadas.
4. Programa de ayudas en materia de rehabilitación eficiente de viviendas y edificios para la elaboración de proyectos de intervención en el patrimonio edificado.
5. Programa de subvenciones para la regeneración urbana.

Estos 5 programas de ayudas al fomento de la rehabilitación se materializan en el siguiente esquema:

1. Programa de ayudas a particulares y comunidades de propietarios para la rehabilitación de edificios y viviendas.

Actuaciones apoyadas	Beneficiarios	Ayudas ofrecidas
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Adecuación estructural y constructiva del edificio y de la adecuación de las condiciones de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y locales comerciales ▪ Adecuación de las viviendas y sus accesos a la normativa vigente para personas con discapacidad física ▪ Intervención en la envolvente térmica para ahorro de energía ▪ Adecuación del acabado general de la edificación y de las viviendas a los principios de la buena construcción 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Particulares ▪ Comunidades de propietarios 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Subvenciones a fondo perdido ▪ Préstamos cualificados

2. Programa de ayudas en materia de Accesibilidad a Ayuntamientos y Entidades Locales Menores.

Actuaciones apoyadas	Beneficiarios	Ayudas ofrecidas
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elaboración y actualización de planes de accesibilidad que tengan por objeto la adaptación progresiva de los entornos urbanos, espacios públicos, edificios, transportes y sistemas de información ya existentes, a las condiciones de accesibilidad previstas en la Ley 20/1997 de 4 de diciembre ▪ Ejecución de obras de mejora contenidas en los planes de accesibilidad de los Ayuntamientos y Entidades Locales Menores ▪ Adquisición e instalación de ascensores y plataformas elevadoras para garantizar la accesibilidad en el entorno urbano, edificios y espacios públicos 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ayuntamientos, Entidades Locales y Entidades privadas sin ánimo de lucro y de utilidad pública. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Subvenciones a fondo perdido.

3. Programa de subvenciones para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI) o en Áreas Residenciales Degradadas.

Actuaciones apoyadas	Beneficiarios	Ayudas ofrecidas
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elaboración de planes para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Áreas de Rehabilitación Integrada y Áreas Residenciales Degradadas. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ayuntamientos y Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Subvenciones a fondo perdido

4. Programa de ayudas en materia de rehabilitación eficiente de viviendas y edificios para la elaboración de proyectos de intervención en el patrimonio edificado.

Actuaciones apoyadas	Beneficiarios	Ayudas ofrecidas
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Redacción de proyectos y ejecución de obras correspondientes a: <ul style="list-style-type: none"> - Intervenciones integrales que comprendan: <ul style="list-style-type: none"> ○ Reducción energética: Envolverte de los edificios e instalaciones de producción térmica alcanzando al menos una certificación energética C ○ Accesibilidad: Desde la vía pública hasta cada una de las viviendas, sin necesidad de salvar desniveles con peldaños ○ Seguridad: Iluminación de emergencia, señalización, detección y la extinción de incendios, transmisión de la alarma a los ocupantes - Monitorización energética del confort térmico interior y del consumo energético de calefacción - Ampliación del perímetro edificado para conseguir la mejora de las condiciones de habitabilidad. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Comunidades de propietarios 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Subvenciones a fondo perdido

5. Programa de subvenciones para la regeneración urbana.

Actuaciones apoyadas	Beneficiarios	Ayudas ofrecidas
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apoyar de forma específica actuaciones de regeneración urbana en áreas con problemáticas especiales de índole urbanístico y social: <ul style="list-style-type: none"> - Área de Sarratu, Basauri - Área de Peñascal (Iturrigorri-Gardeazabal), Bilbao - Área de Plaza Corazón de María, Bilbao - Área de Txbarri-el Sol, Sestao - Área de San Juan, Santurtzi - Área de Txomin-Enea, Donostia - Área Mogel (Ipuruai) Eibar - Área Makatxena, Arrasate - Saanta Juliana en Abanto, Portugalete - Arroyo de San Juan-Río Nervión, Llandio - Barrio de San José, Amurrio - Barrio de Osintxu, Bergara 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ayuntamientos y Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Subvenciones a fondo perdido.

2.6 Medidas financieras en materia de vivienda

En desarrollo del Decreto 39/2008, la **Orden de 6 de octubre de 2010**, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de medidas financieras para la compra de vivienda adapta las medidas al contexto normativo extendiendo, en primer lugar, dichas medidas a todas las viviendas de protección y no sólo a las de protección oficial.

Se incluye además una innovación referida a las modalidades de compra de vivienda en cuanto que se prevé la compra de la propiedad del suelo por parte de titulares de viviendas de protección pública edificadas en derecho de superficie.

Por último la presente Orden actualiza los valores de tasación y los precios máximos de venta para la adquisición de vivienda libre usada.

A continuación, el **Decreto 268/2011, de 20 de diciembre**, establece la colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo.

Los tipos de interés de los préstamos cualificados otorgados por las entidades de crédito en relación con las actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo se regulan periódicamente mediante Decreto del Gobierno Vasco. El último aprobado es el Decreto 268/2011 de 20 de Diciembre.

Este Decreto mantiene el procedimiento para la recompra de viviendas que se encuentren en situación de impago, mediante la adquisición de la vivienda por parte del Departamento competente en materia de Vivienda a la persona deudora propietaria o bien a la entidad financiera, con el objeto garantizar y restar riesgo a las operaciones de préstamo sobre actuaciones protegibles concedidas al amparo del sistema de protección pública.

Además, en este Decreto se trata de universalizar la cobertura de impago en los casos de morosidad que impliquen la pérdida de la vivienda de las personas propietarias, al eliminar los límites de recompra del Gobierno Vasco.

El **Decreto 228/2012, de 30 de octubre**, de modificación del Decreto de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo, pretende dar continuidad a las medidas del Decreto de 2011, prolongando su vigencia

hasta el 31 de Diciembre de 2013, siendo automática su prórroga hasta el 31 de Diciembre de 2014 si no existe nuevo convenio o renuncia expresa de alguna de las partes.

La **Orden de 3 de febrero de 2010**, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre medidas financieras aplicables a la urbanización de suelo para su inmediata edificación con destino preferente a la promoción de vivienda de protección pública, incluye las medidas financieras a la urbanización de suelo para su inmediata edificación, incluyendo en su caso, la previa adquisición onerosa del mismo, con destino preferente a la promoción de vivienda de protección pública.

Además, la Orden establecía medidas financieras en cuanto a los préstamos cualificados y los descuentos bancarios de certificaciones de obra regulados en el Decreto 39/2008.

2.7 Leyes sobre Igualdad y Violencia de Género

Por último, la legislación en el sector de la vivienda también ha incorporado el aspecto de la igualdad y la Violencia de Género. La **Ley 4/2005, de 18 de febrero**, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, así como a las **Directrices para la realización de la evaluación previa del impacto de género** aprobadas por el Consejo de Gobierno del País Vasco recogen la regulación legal en el ámbito de la vivienda.

La dirección tomada por estas directrices legales así como la sensibilidad del Gobierno Vasco sobre el problema de la violencia de género ya se vislumbraba en el **Decreto 315/2002, de 30 de diciembre**, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo que recogía la eximente de la acreditación de los requisitos de empadronamiento y de ingresos mínimos a aquellas mujeres que acreditaran la condición de víctimas de la violencia de género.

La **Orden de 22 de abril de 2003**, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre condiciones de cesión y procedimiento de adjudicación del «Programa de Vivienda Vacía» eximía del procedimiento habitual de adjudicación de viviendas a dicho colectivo de mujeres que fueran víctimas de violencia de género.

Finalmente se emitió la **Orden de 4 de octubre de 2006**, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas de acción positiva en materia de vivienda para mujeres víctimas de violencia de género y que propone una serie de acciones concretas a favor de este colectivo.

3 Evolución de los Planes de Vivienda de la CAE

Durante años se han desarrollado desde las instituciones vascas diferentes programas para facilitar el acceso a una vivienda. El importante encarecimiento de los precios de la vivienda experimentado desde finales de los años noventa hasta aproximadamente 2007 centraba la problemática en la imposibilidad de **adquisición de una vivienda** para quien no disponía de los medios económicos suficientes.

Tradicionalmente, las políticas de vivienda desarrolladas por el Gobierno Vasco y por las instituciones locales y territoriales estaban destinadas a corregir y dar respuesta a los desequilibrios y distorsiones existentes en el mercado de la vivienda: una demanda de vivienda en continuo ascenso generó un elevado grado de especulación que imposibilitaba a una parte importante de la población el acceso a la vivienda; normalmente eran jóvenes que, aun teniendo empleo e ingresos fijos, no podían sufragar los elevados costes de acceso a la propiedad de una vivienda.

Hoy en día, este colectivo sigue existiendo; sin embargo, la urgencia no son las personas que no pueden acceder al mercado de la vivienda en compra, sino quienes se encuentran en necesidad social debido a la situación económica. Desde 2008 se han endurecido las condiciones de los créditos hipotecarios por parte de las entidades financieras y se ha dado un importante aumento del desempleo, lo que ha hecho disminuir la demanda de vivienda y crear un exceso de oferta. Además, la crisis ha provocado restricciones presupuestarias a las Administraciones.

Las nuevas condiciones económicas y del mercado inmobiliario han provocado el surgimiento de **nuevos colectivos**: por un lado, los que teniendo ingresos y una vivienda adjudicada no pueden acceder al crédito necesario para una vivienda de VPO. Por otro lado, los que por la falta de ingresos no pueden hacer frente a sus hipotecas y alquileres y se quedan sin hogar.

Se trata de una realidad nueva que ha pasado a ser objeto de la política social. Esto, unido a los cambios socio-demográficos (envejecimiento de la población y personas con necesidades físicas concretas de adaptación) hace que el objetivo de las políticas de vivienda se centre ahora en el acceso a una vivienda y no en la propiedad de la misma. De esta forma, los nuevos modelos tienden hacia el **alquiler** como la fórmula más justa para dar respuesta a las necesidades reales de vivienda en cada momento y para posibilitar la movilidad de la población en función de las necesidades del mercado de trabajo. Asimismo, de esta forma se favorece que cuando las personas beneficiarias mejoran su situación económica o acceden a otro tipo de vivienda, el piso de alquiler pueda destinarse a otras personas necesitadas.

Por ello, las medidas a adoptar por el Departamento de Empleo y Políticas Sociales tenderán a **impulsar y estimular la demanda y a reducir y adaptar el stock de vivienda existente**.

En los siguientes apartados se analizan las estrategias adoptadas en los planes de vivienda de la última década y se evalúa la consecución de los objetivos y grado de cumplimiento del último Plan de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013.

3.1 Planes Directores de vivienda 2002-2013

3.1.1 Desarrollo de las estrategias adoptadas

Históricamente, los Planes Directores de Vivienda han centrado su estrategia de manera central en la consecución de una determinada **producción de vivienda protegida**, ligando sus principales objetivos e indicadores a la cuantificación del número de viviendas producidas en el periodo de referencia. El resto de líneas estratégicas de los diversos Planes de Vivienda que se han ido sucediendo en toda la historia del autogobierno vasco (desde la transferencia de las competencias en la materia, en 1981) han sido secundarios o accesorios, tanto en su literalidad y declaración de prioridad, como en su materialización y dotación presupuestaria.

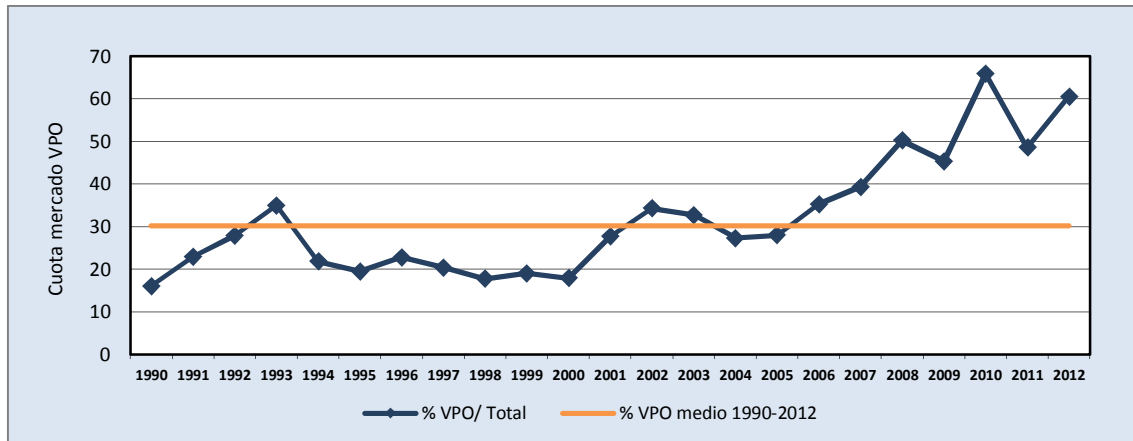
Tabla 3.1 Objetivos PDV 2002-2013

	PDV 2002-2005	PDV 2006-2009	PDV 2010-2013
Edificación VPP	16.200	27.000	12.950
Venta/DºSuperficie	8.900	18.500	8.650
Alquiler	7.300	8.500	4.300
Deptº+Sociedades	8.350	10.300	6.700
Ayuntamientos	7.850	10.950	1.550
Privados		5.750	4.700
Viv. vacía (BZG+ASAP)	5.000	5.000	6.817
Adquisición de suelo	22.600	24.000	12.100
Rehabilitación	29.000	51.250	52.900

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Esta preponderancia de la producción, la prioridad del *quantum* sobre otros objetivos, tiene su sentido en una sociedad que, en los últimos decenios, ha manifestado como una de sus carencias principales en materia de vivienda la del **acceso a viviendas dignas a precios asequibles** que el mercado libre, en la mayor parte de este periodo 1981-2013, no era capaz de proveer. La respuesta de la administración, tanto de la autonómica como de la local, ha sido la **provisión de un mercado residencial paralelo al libre, regulado**, de vivienda de bajo coste, fundamentalmente en venta o cesión del derecho de superficie, con una cuota de mercado que ha rondado el **30% del total de la producción residencial**, como media, en los últimos veinte años.

Gráfico 3.1 Evolución de la Cuota de mercado de VPO. 1996-2012

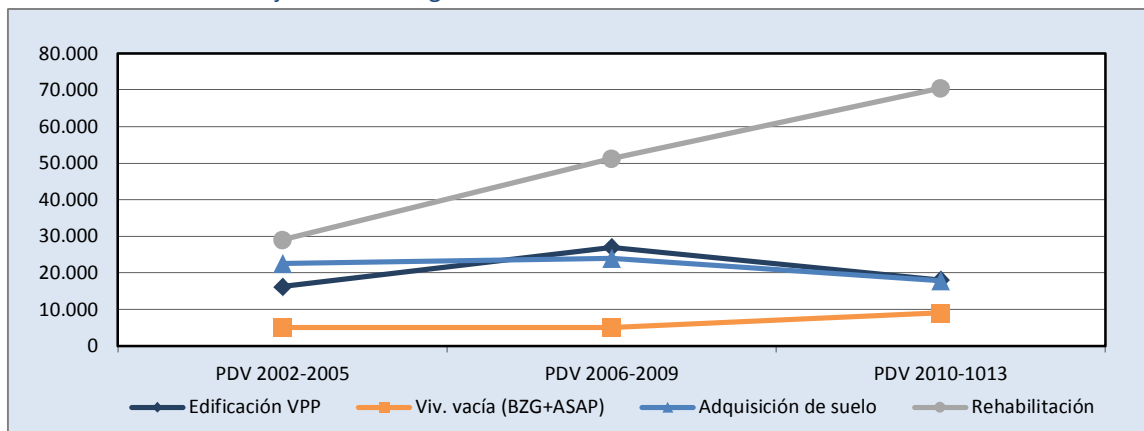


Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Una buena parte del resto de ejes estratégicos impulsados desde estos planes se han dedicado a **apoyar este objetivo central**, mediante la potenciación de instrumentos de **cualificación de la oferta** (fomento del alquiler y de la ocupación de viviendas vacías), de **provisión de suelo** apto para la construcción de nuevas viviendas, de apoyo al subsector de la **rehabilitación** o de **mejora de la gestión de la demanda** (con Etxebide como instrumento central y referencial de su gestión). Otros objetivos estratégicos, como la persecución de la calidad de la edificación, la sostenibilidad y seguridad laboral, la mejora continua en la calidad del servicio de atención a los administrados, la lucha contra el fraude o la innovación tienen reflejo y consideración de importancia pero con una menor prioridad reflejada en su menor dotación presupuestaria.

En los **últimos tres planes**, que abarcan el último decenio, la realidad y coyuntura ha cambiado de tal manera que también los Planes de Vivienda han reformulado sus estrategias hacia otro rumbo, más acorde con la realidad social, sus posibilidades y sus demandas. Ha tomado más preponderancia la cualificación, por encima de la cuantificación, de los objetivos de producción, intentando potenciar el alquiler, la puesta en el mercado de **vivienda vacía** mediante los programas Bizigune y ASAP y la **rehabilitación** ha tomado mayor centralidad en la estrategia, vista la dificultad de financiación de la nueva producción.

Gráfico 3.2 Evolución Objetivos estratégicos PDV 2002-2013



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

3.1.2 Evolución de la producción de viviendas construidas o rehabilitadas por tipos

A los dos tipos básicos de vivienda protegida (VPO de Régimen General, dedicada mayoritariamente a la venta en propiedad o derecho de superficie, y VPO de Régimen Especial o Vivienda Social, dedicada en su mayor parte al alquiler social), se añadieron otras dos tipologías de alojamientos asequibles, que tuvieron su origen en la Ley del Suelo y Urbanismo de 2006: las viviendas tasadas (en sus subtipos de viviendas tasadas autonómicas y municipales), y los Alojamientos Dotacionales en Alquiler (abreviadamente, ADA), alojamientos protegidos sobre suelos dotacionales de cesión. Las realizaciones de estas dos últimas tipologías, dado el corto espacio temporal desde su implementación legal, han sido escasas.

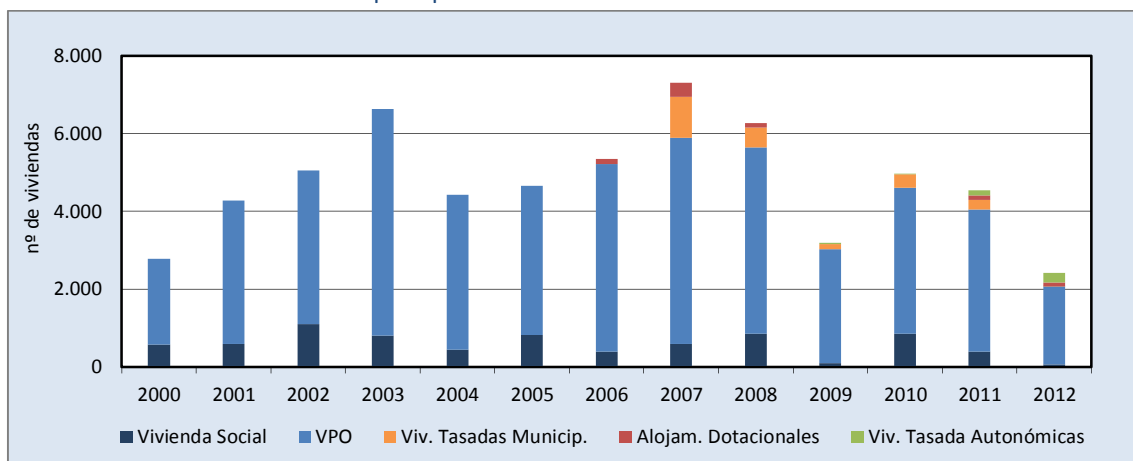
Tabla 3.2 Relación de viviendas construidas por tipo. 2000-2012

TIPOLOGÍA	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
VPO-R.Esp.(Viv.Social)	582	589	1.100	809	446	817	392	590	847	91	846	391	60
VPO-Régimen General	2.191	3.695	3.954	5.816	3.981	3.839	4.822	5.302	4.793	2.939	3.756	3.663	2.007
Viv. Tasadas Municip.	0	0	0	0	0	0	0	1.057	516	129	350	240	4
Alojam. Dotacionales	0	0	0	0	0	0	125	361	103	0	0	110	91
Viv. Tasada Autonóm.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37	14	136	258

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

La tipología preponderante (un 82% durante el periodo analizado 2000-2012) es la VPO de Régimen General, la tradicional vivienda en venta o derecho de superficie. Es el producto inmobiliario protegido que ofrece un mejor equilibrio entre rentabilidad económica y riesgo, con retorno inmediato, por lo que todos los agentes promotores, públicos y privados, tienen mayor facilidad para acometer su financiación y gestión.

Gráfico 3.3 Viviendas construidas por tipos 2000-2012

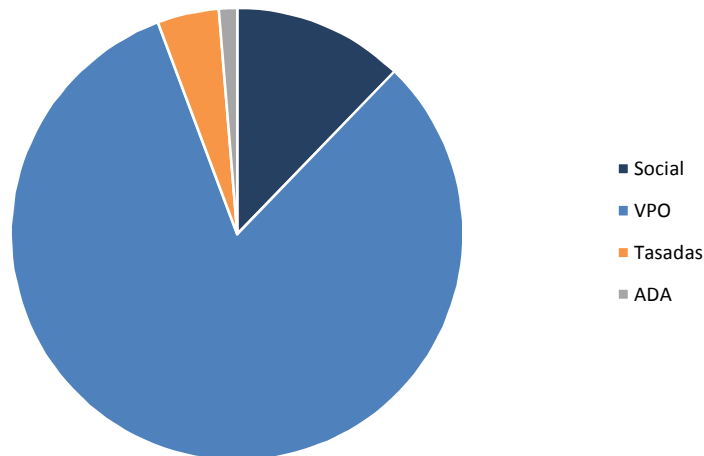


Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Las **viviendas sociales o VPO de Régimen Especial**, de precio inferior no son atractivas para la iniciativa privada, y su producción se ha limitado a las promociones de titularidad del Gobierno Vasco y VISESA. Dada la importante dedicación de recursos necesarios tanto para su promoción (por el déficit de partida en su balance de ingresos/costes) como para su mantenimiento en alquiler social (que tampoco

proporciona una rentabilidad adecuada a las expectativas de los inversores privados), su presencia se ha reducido a un 12% del total de viviendas promovidas en el periodo 2000-2012.

Gráfico 3.4 Viviendas construidas por tipos 2000-2012



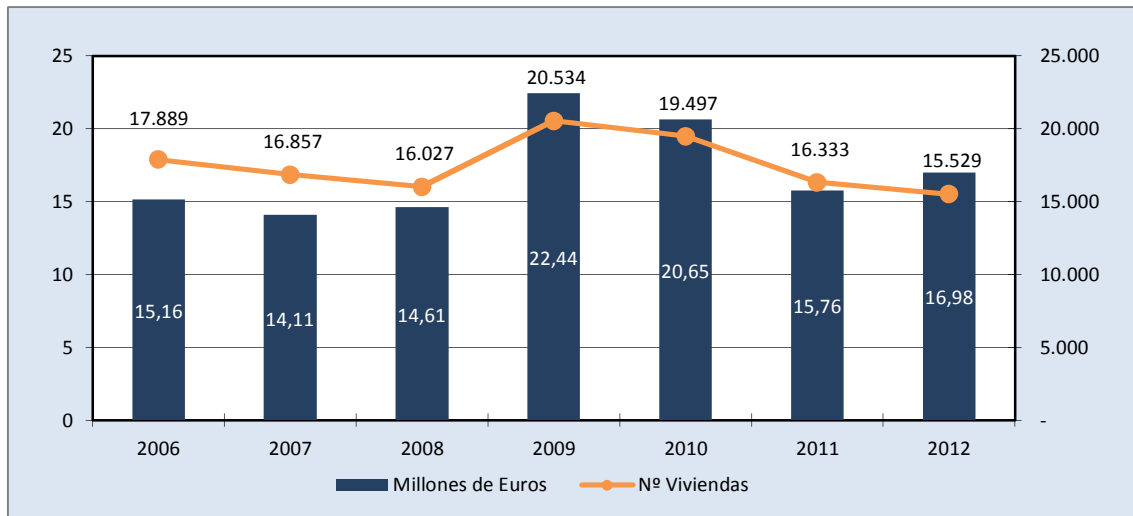
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Las **Viviendas Tasadas**, tanto en su modalidad Autonómica como Municipal, a pesar de contar con una reserva urbanística específica a partir de la Ley de Suelo y Urbanismo de 2006 (el 20% del total de viviendas nuevas, tanto en suelos urbanos como urbanizables), no ha tenido apenas implantación.

Los **Alojamientos Dotacionales en Alquiler** tampoco han tenido gran profusión desde su creación teórica en 2006, puesto que las reservas de suelo dotacional sobre las que han de ubicarse se podrán materializar según se vayan revisando y actualizando los instrumentos de planeamiento municipal.

En cuanto a la **rehabilitación de viviendas**, desde el año 2006 tanto el número de viviendas rehabilitadas como el importe de las subvenciones se ha mantenido en niveles similares. Esto ha supuesto la rehabilitación de 122.666 viviendas con una subvención de casi 120 millones de euros, a lo largo de los últimos años. Este número de viviendas representa un 12% del parque total construido de la Comunidad Autónoma de Euskadi y es casi cuatro veces superior al número de viviendas de protección pública construidas en el mismo período. El fomento de la rehabilitación presenta un **crecimiento continuo** tanto en los objetivos que los distintos Planes Directores han ido fijando, como en las realizaciones conseguidas, con mayor grado de cumplimiento en las operaciones de rehabilitación integrada que en la aislada. Históricamente y en cuanto a la consecución de los objetivos asignados por los planes, ha sido un programa de éxito, que ha sobrepasado ampliamente en casi todos los periodos.

Gráfico 3.5 Evolución del número de viviendas rehabilitadas y del importe total de las subvenciones a la rehabilitación 2006-2012



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

3.1.3 Grado de consecución de los objetivos de cada uno de los planes

En términos generales, se puede concluir que los Planes de Vivienda del último decenio han presentado un grado de cumplimiento **satisfactorio en su conjunto, aunque con matices por grupos de objetivos**.

El principal **objetivo de producción** se ha cumplido de manera global, con grados de consecución entre el 82% y el 128%, promediando todos los tipos de vivienda, aunque el objetivo más cualitativo (en concreto, la promoción de viviendas para el alquiler) se mantiene por debajo del objetivo en todos los periodos analizados, entre el 43% y el 58%.

Tabla 3.3 Grado de Consecución de objetivos PDV 2002-2013

	PDV 2002-2005			PDV 2006-2009			PDV 2010-2013*		
	objetivo	realizado	%	objetivo	realizado	%	objetivo	realizado	%
Edificación VPP	16.200	20.731	128%	27.000	22.098	82%	12.950	11.926	92,1%
Venta/DºSuperficie	8.900	16.606	187%	18.500	17.222	93%	8.650	10.083	117%
Alquiler	7.300	4.125	57%	8.500	4.936	58%	4.300	1.843	43%
Deptº+Sociedades	8.350	8.375	100%	10.300	5.530	54%	6.700	4.382	65%
Ayuntamientos	7.850	12.346	157%	10.950	10.881	99%	1.550	1.120	72%
Privados				5.750	5.687	99%	4.700	6.408	136%
Viv.vacía (BZG+ASAP)	5.000	1.907	38%	5.000	4.557	91%	6.817	5.405	79%
Adquisición de suelo	22.600	11.662	52%	24.000	16.526	69%	12.200	2.344	19%
Rehabilitación	29.000	49.718	171%	51.250	58.003	113%	52.900	51.359	97%

PDV 2010-2013* los datos se refieren únicamente al periodo 2010-2012, periodo de vigencia del Plan.

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Otra conclusión clara de los datos de realización de los objetivos se refiere a la discriminación de consecución de producción por agentes: en todos los casos **el grado de cumplimiento de**

Ayuntamientos y, sobre todo, promotores privados, supera al grado de realización del Gobierno Vasco y sus sociedades; se podría decir que gracias a la aportación ponderada de producción de entes locales y privados se consigue igualar o superar los objetivos globales, si bien hay que considerar que el Gobierno Vasco también participa indirectamente corresponsabilizándose en la promoción privada y municipal mediante su actividad de fomento, aportación de suelo y financiación, vía subsidiación de intereses y otorgamiento de subvenciones (vd. apartado anterior, 3.1.5, “Ayudas concedidas en materia de vivienda”).

La **adquisición de suelo** efectiva está por debajo del objetivo marcado (entre un 19% y un 69%), especialmente en el último periodo, mientras que la **rehabilitación** se mantiene siempre por encima de los objetivos estratégicos.

3.1.4 **Avances e iniciativas innovadoras en materia de vivienda**

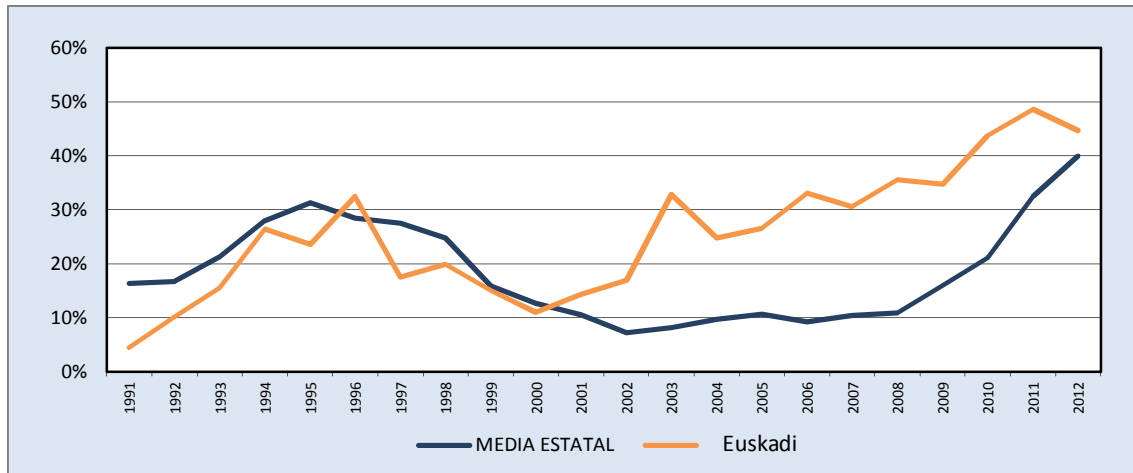
Los logros y avances obtenidos en los últimos diez años han colocado a la CAE como referente estatal en materia de vivienda pública. Sin caer en el triunfalismo, dado que, como se verá más adelante, son muchos los retos pendientes y las carencias que aún permanecen sin colmar en la sociedad vasca en el ámbito de la vivienda, existen una serie de avances reseñables en comparación con las políticas públicas desarrolladas en otras CCAA:

- Consolidación de un Servicio Vasco de Vivienda (**ETXEBIDE**) como instrumento básico y referencial de gestión de la demanda de vivienda asequible.
- **Cuota de mercado** de producción de vivienda protegida en el conjunto del mercado residencial continuada y creciente, en torno al 30% del total de vivienda nueva (ver gráfico 3.1).
- Integración equilibrada de los **distintos agentes** productores de vivienda protegida; cada uno con su especialidad diversa, el Departamento competente en materia de Vivienda y sus sociedades participadas, los Ayuntamientos y los agentes privados tienen una parte activa y constante en el tiempo en la producción y gestión de la vivienda protegida en Euskadi.
- Crecimiento constante del **parque de alquiler protegido**, incluso en épocas de dificultad financiera, y diversificación e innovación de agentes arrendadores y modalidades.
- Peso creciente de la **rehabilitación**, integrada y aislada, en el conjunto de las actuaciones públicas de vivienda (ver gráfico 3.2).
- Esfuerzo público y resultados en el ámbito de la **inspección y lucha contra el fraude** en materia de vivienda protegida.
- Altos estándares de **calidad, sostenibilidad, seguridad laboral e innovación** en el sector de vivienda, protegida y libre, con programas innovadores de fomento y tracción pública y alta participación del sector privado.

También en cuanto a las iniciativas que han supuesto una novedad en la manera de afrontar las políticas públicas de vivienda la CAE ha sido un referente en el marco estatal, con una serie de medidas que en su momento supusieron una clara innovación respecto a las estrategias al uso. Algunas de estas iniciativas han sido:

- La fijación de **altos estándares de reserva de VPP** en la legislación urbanística, desde 1994 hasta la Ley de Suelo y Urbanismo de 2006 (75% en urbanizable, 40% en urbano), que posibilitaron doblar la cuota de mercado media estatal de producción de vivienda protegida a partir del año 2000.

Gráfico 3.6 Evolución comparada 1.991 - 2.012 de la Cuota de VPO Estado/Euskadi



Fuente: Ministerio de Fomento.

- **BIZIGUNE y ASAP:** sistemas de puesta en el mercado de alquiler protegido de viviendas vacías, con distinto grado de intervención pública y consumo presupuestario: el parque de vivienda social de alquiler se diversifica y contiene, de hecho, una buena parte que procede de activos antes ociosos de particulares, a quienes se proporciona una rentabilidad económica razonable, proporcional a la disminución del riesgo por aportar garantía pública. Estos programas ofrecen rentabilidad social y medioambiental (necesidades habitacionales cubiertas sin incremento de construcción).
- **Sistemas de lucha contra el fraude y cumplimiento del fin social de la vivienda protegida:**
 - **Calificación permanente**
 - **Adjudicación por sorteo** generalizado (transparencia versus rigidez).
 - Ejecución de **tanteo y retracto** en segundas transmisiones (efectivo en épocas de sobredemanda).
- **Cesión en Derecho de Superficie a 75 años**, modalidad intermedia entre propiedad plena y alquiler.

3.1.5 Ayudas concedidas en materia de acceso a la vivienda

La evolución de las distintas líneas de ayudas que proporciona el Departamento de Empleo y Políticas Sociales para facilitar el acceso a la vivienda ha sido dispar, aunque marcado por la disminución de recursos públicos disponibles en el último periodo 2010-2013.

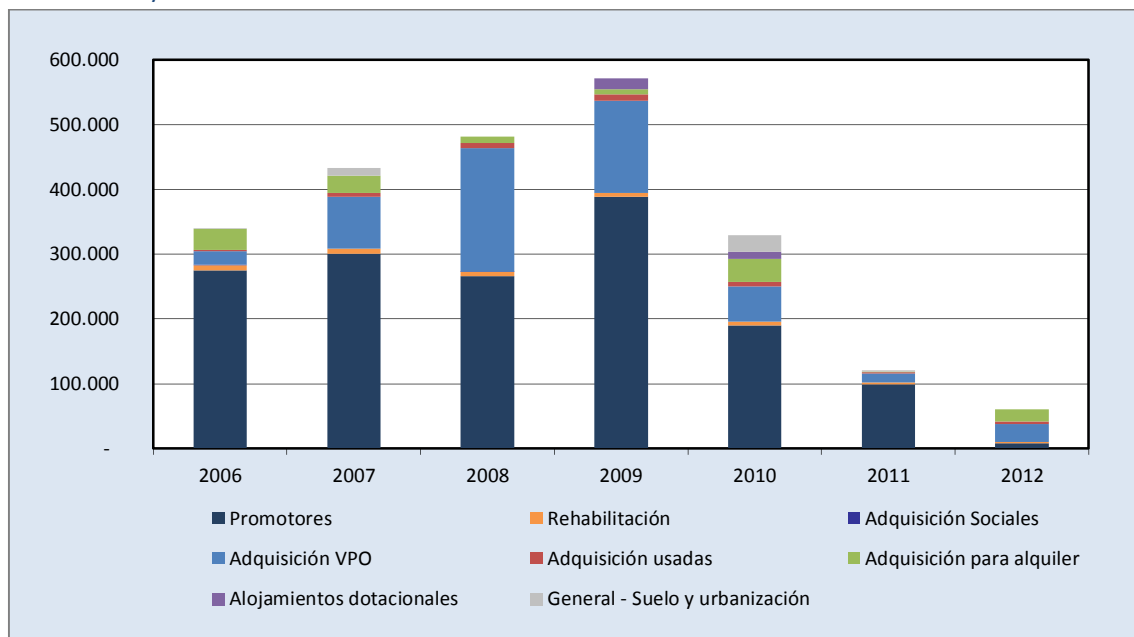
Tabla 3.4 Ayudas concedidas en materia de acceso a la vivienda. Medias anuales 2002-2012

	Media 2002-2005		Media 2006-2009		Media 2010-2012	
	Nº	m. €	Nº	m. €	Nº	m. €
PRÉSTAMOS						
Promotores	202	229.059	48	307.360	15	98.829
Rehabilitación	1.333	8.088	976	7.347	536	4.064
Adquisición Sociales	0	0	6	257		
Adquisición VPO	63	4.005	1.115	108.348	319	31.923
Adquisición usadas	10	533	70	6.540	38	3.976
Adquisición para alquiler	8	11.468	11	19.063	8	18.798
Alojamientos Dotacionales	0	0	1	16.650	2	11.007
General-Suelo y Urbanización	2	5.485	1	6.935	2	13.065
TOTAL PRÉSTAMOS	1.617	258.637	2.226	456.531	918	169.969
SUBVENCIONES						
Adquirentes	1.251	6.522	15	83		
Rehabilitación	12.430	10.578	17.829	16.583	17.209	17.700
TOTAL SUBVENCIONES	13.680	17.113	17.844	16.666	17.209	17.700

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En el último periodo 2010-2012 se han reducido las solicitudes de ayudas a la promoción, con lo que se han reducido drásticamente las cuantías destinadas a estas ayudas, manteniéndose únicamente en valores del orden de magnitud de periodos anteriores las ayudas a la rehabilitación.

Gráfico 3.7 Ayudas concedidas en materia de acceso a la vivienda 2006-2012.



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco. Datos en miles de Euros

De la misma forma, por la disminución de las solicitudes, han desaparecido en la práctica del último periodo las ayudas a adquisición, tanto a vivienda libre usada como de VPO.

Dentro de las ayudas a la promoción, la concesión de préstamos convenidos y la subsidiación de intereses en créditos al alquiler se han mantenido en valores similares.

3.1.6 Recursos destinados a los Planes Directores de Vivienda

Los recursos asignados a programas de vivienda en el ámbito del Gobierno Vasco (considerando el conjunto "Grupo Vivienda", que integra –no sumando, sino consolidando y eliminando duplicidades- los presupuestos gubernamentales propiamente dichos y los recursos asignados a sus sociedades participadas) han tenido, en términos generales, una **evolución creciente**, aunque en el último periodo 2010-2013 la coyuntura económica general y la menor duración (tres ejercicios, en vez de cuatro) se hace notar un descenso significativo.

Tabla 3.5 Recursos aplicados a los Planes de Vivienda 2002-2013

Departamento+VIIESA	PDV 2002-2005	PDV 2006-2009	PDV 2010-2013*
Recursos aplicados	943,47	1.379,34	860,25
Inversiones	833,97	1.213,88	695,63
Gasto Corriente	109,50	165,46	164,61

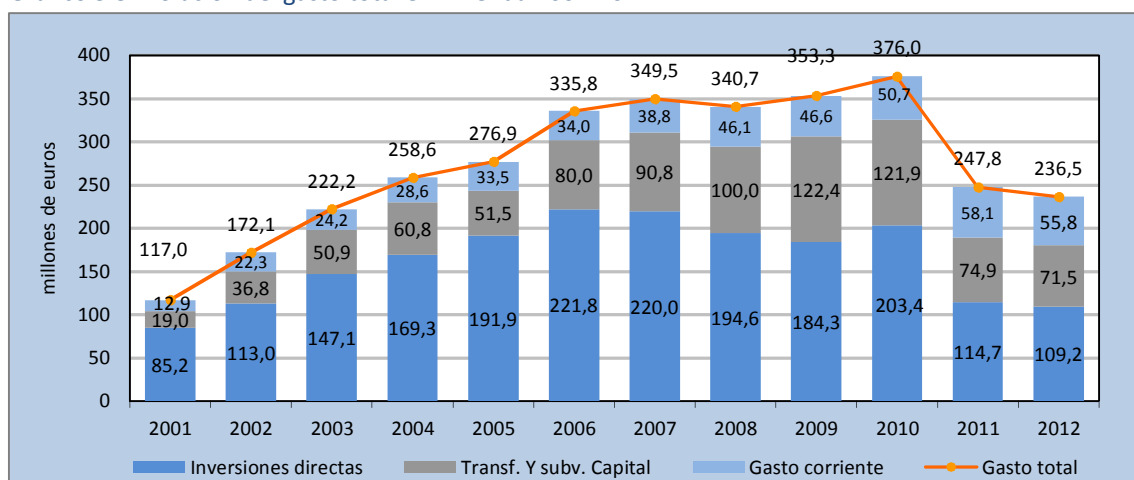
PDV 2010-2013* los datos se refieren únicamente al periodo 2010-2012, a falta de consolidar datos de 2013. Datos en Millones de Euros

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Si extrapolamos los datos del último PDV a su duración (cuatro ejercicios), la reducción equivalente del último periodo 2010-2013 respecto al anterior PDV 2006-2009 sería del **17%**, centrada fundamentalmente en la menor inversión y transferencias de capital aplicadas en el último periodo.

Desglosando estos datos en medias anuales veremos este descenso de manera más evidente.

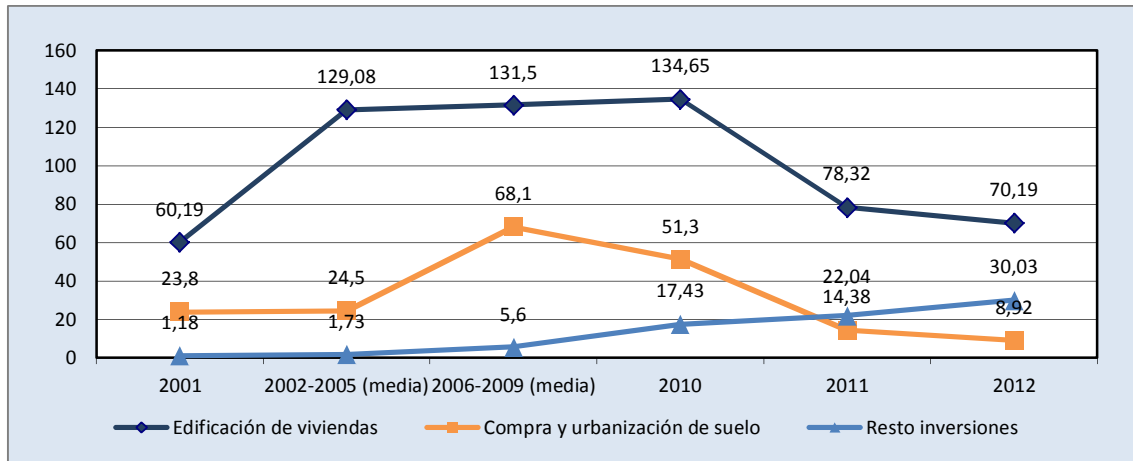
Gráfico 3.8 Evolución del gasto total en vivienda 2001-2012



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco

Además de estos datos se puede inferir que el crecimiento en volumen de recursos totales entre 2001 y 2010, que llevó aparejado un **crecimiento proporcional en gasto corriente** durante la fase de crecimiento del gasto total, **no ha decrecido proporcionalmente al reducirse drásticamente la inversión total y transferencias y subvenciones de capital** en los ejercicios 2011 y 2012.

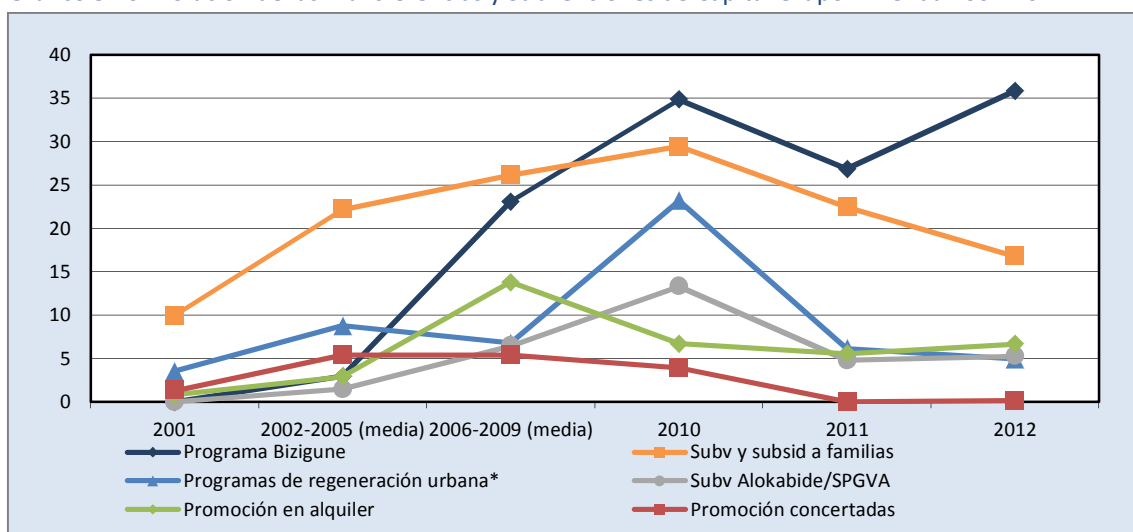
Gráfico 3.9 Evolución de las Inversiones Directas del Grupo Vivienda 2001-2012



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco. Datos en millones de euros

A pesar de los esfuerzos de contención reflejados en reducciones en términos absolutos en gasto corriente (ver gráfico), su **peso relativo en el conjunto ha crecido notablemente**, manifestando una inercia propia de cualquier organización, administrativa o mercantil, en cuanto al mantenimiento del peso relativo de la estructura general respecto al total de gasto en épocas de contracción de éste. De la misma manera, y a resultas de la inercia inversora en suelo y edificación de periodos anteriores, los **gastos financieros** se han incrementado de manera sostenida en los últimos ejercicios, sin proporción con la inversión del mismo, sino con la de anteriores ciclos.

Gráfico 3.10 Evolución de las Transferencias y Subvenciones de Capital Grupo Vivienda 2001-2012

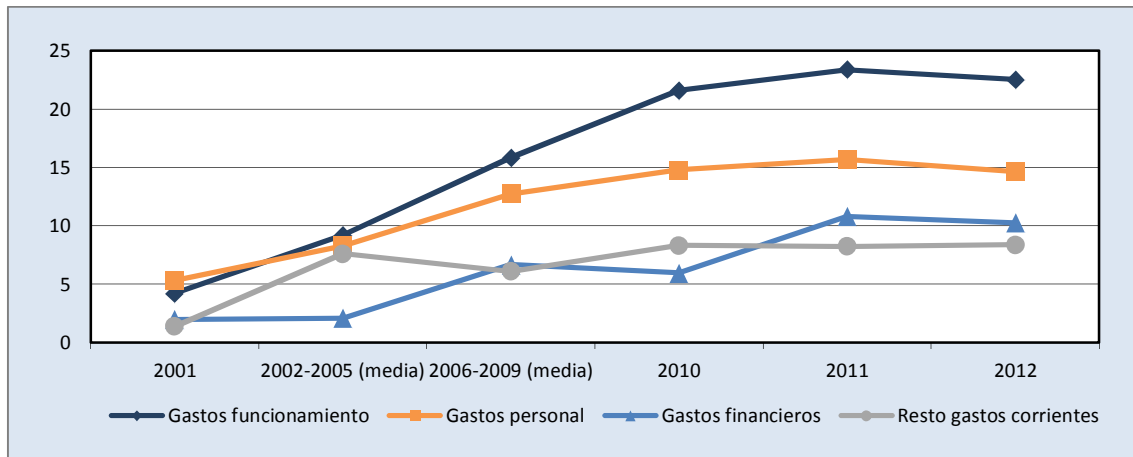


Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco. Datos en millones de euros

* Programas áreas degradadas y accesibilidad y en 2010 incluye además Programa Hiriber

También es destacable la diversidad de comportamiento de los esfuerzos financieros del Gobierno Vasco separando los datos históricos de inversión y transferencias por programas: mientras **BIZIGUNE** ha tenido un crecimiento notable y sostenido desde su creación, tanto la **promoción** (materializada en las inversiones en edificación y suelo y en transferencias a concertadas) como los programas de **ayuda a familias** (rehabilitación), **alquiler y regeneración urbana** han tenido un claro retroceso en dotación de recursos en los últimos dos años.

Gráfico 3.11 Evolución del Gasto Corriente del Grupo Vivienda 2001-2012



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco. Datos en millones de euros

3.2 Evaluación del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013

3.2.1 Objetivos y grado de cumplimiento

Al término del periodo de vigencia del PDVRU 2010-2013 (dado por cerrado a finales de 2012, tanto por el cambio de coyuntura general como por el relevo en el equipo de gobierno, por lo que únicamente se evalúan los objetivos establecidos para el trienio 2010-2012, en el que ha estado vigente el Plan), la Viceconsejería de Vivienda del Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco redactó un **Informe de Evaluación** que contiene de manera pormenorizada un análisis detallado del grado de consecución de los objetivos del Plan, al que nos remitimos para más detalles.

No obstante, como resumen del mismo, y sin entrar a detallar línea por línea de cada eje estratégico, podemos destacar las siguientes conclusiones, organizados en los cuatro grandes grupos de objetivos cuantitativos en los que los clasifica el Cuadro de Mando del PDV: **promoción de vivienda, rehabilitación, suelo y otras actuaciones** (vivienda deshabitada, fundamentalmente).

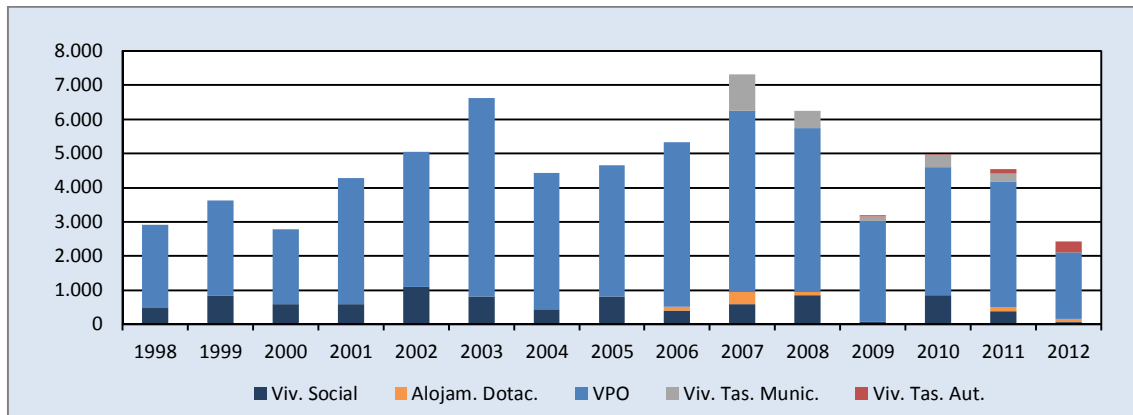
3.2.1.1 Promoción de vivienda

En el periodo 2010-2012 se registra **un elevado nivel de cumplimiento del objetivo global de promoción de vivienda protegida**, puesto que las 11.926 viviendas protegidas iniciadas alcanzan el 92% sobre el objetivo previsto.

- Atendiendo al régimen de tenencia, se comprueba que las viviendas iniciadas en **alquiler** alcanzan un grado de cumplimiento del **43%** (1.843 viviendas), mientras que las iniciaciones en régimen de compraventa superan ampliamente el objetivo establecido (10.083 viviendas, **117%**).

- En cuanto a la modalidad de protección, la **VPO en régimen de venta** (139%), y la vivienda tasada autonómica (151%) alcanzan los mejores resultados en cuanto al grado de cumplimiento sobre objetivos. En cuanto a las figuras de **alquiler**, la VPO concertada registra un nivel de cumplimiento del 71%, la vivienda social del 45% y los alojamientos dotacionales han alcanzado únicamente el 20% sobre objetivos.

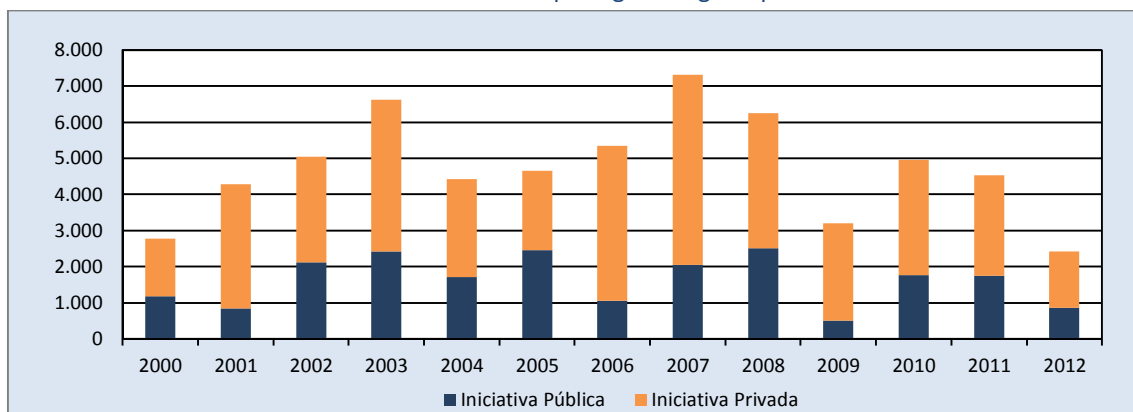
Gráfico 3.10 Evolución de edificación de viviendas según tipo 1998-2012



*2012 Viviendas Iniciadas. Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

- Atendiendo al análisis según agente promotor se comprueba un **elevado cumplimiento** entre los **agentes privados** (136%). Ahora bien, atendiendo a la tipología de vivienda, se constata que los agentes privados han **focalizado su actividad en la edificación de viviendas en venta**, duplicando el objetivo establecido, mientras que el arrendamiento protegido tan solo han alcanzado el 38% sobre el objetivo. Por su parte, los **Ayuntamientos y Sociedades Municipales**, han alcanzado el 73% sobre objetivos globales, **VIRESA** el **68%** y el **Departamento** el **61%**.

Gráfico 3.11 Evolución de edificación de viviendas protegidas según tipo de iniciativa 1998-2012



*2012 Viviendas Iniciadas. Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

- Respecto a la tipología de vivienda, el **Departamento** ha alcanzado un mayor nivel de cumplimiento en las **viviendas sociales en alquiler** (47%), que en el régimen de venta (41%). No obstante, hay que tener presente que ha puesto en marcha 394 viviendas **tasadas autonómicas**, para las que no existía un objetivo establecido. La suma de estas

viviendas a las concertadas en venta elevaría el cumplimiento de edificación en venta hasta el 84%.

- En lo que respecta a **VIKESA**, se ha alcanzado el **75%** sobre objetivos en el régimen de **venta** y el **62%** en el régimen de **alquiler**. En cuanto a las viviendas tasadas autonómicas no se ha llegado al objetivo previsto (20%), si bien, como ya se ha apuntado, esta tipología ha sido abordada por el propio Departamento.
- En cuanto a los **Ayuntamientos**, las viviendas tasadas municipales han alcanzado un elevado nivel de cumplimiento en el trienio (91%), mientras que la vivienda social o VPO en régimen de alquiler tan solo ha llegado al 30% sobre el objetivo previsto.

3.2.1.2 Rehabilitación

Se constata un **elevado grado de cumplimiento** de los objetivos que de modo global alcanza el 97%.

- El análisis diferenciado de las realizaciones según se encuentren enmarcadas en operaciones de rehabilitación integrada o correspondan a rehabilitaciones aisladas, muestra una concentración sensiblemente más elevada de operaciones de rehabilitación integrada (4.873 unidades, 348%) que las previstas por el Plan Director (1.400 viviendas). Por el contrario, las operaciones aisladas acumulaban como objetivo la rehabilitación de 51.500 viviendas, en tanto que las realizaciones han ascendido a 46.486 operaciones (90% sobre objetivo).

En el cuadro de mando siguiente se representan los objetivos establecidos para cada indicador del último Plan y su grado de cumplimiento; la evaluación del grado de cumplimiento se representa en color verde si ha sido positiva, en color naranja si no se ha llegado al objetivo establecido, evaluándose como cumplimiento medio y en color rojo si el grado de cumplimiento es negativo, difiriendo mucho del objetivo establecido.

- Asimismo, no hay que perder de vista que han sido creadas un total de 1.917 nuevas viviendas en procesos de rehabilitación y regeneración urbana en el conjunto de los tres años, lo que supone un elevado grado de cumplimiento sobre el objetivo establecido (120%).

Tabla 3.6 Cuadro de mando del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013

Indicador	2012			ACUMULADO 2010-2012			Evaluación
	Objetivo	Realización	Grado de cumplimiento (%)	Objetivo	Realización	Grado de cumplimiento (%)	
ACTUACIONES DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA NUEVA							
OBJETIVO TOTAL NUEVA PROMOCIÓN	5.050	2.420	47,9	12.950	11.926	92,1	
Por tipo de vivienda							
ADA	500	91	18,2	1.000	201	20,1	
Vivienda social en alquiler	1.000	20	2,0	2.700	1.217	45,1	
Viviendas protegidas y concertadas en alquiler	300	0	0,0	600	425	70,8	
Total alquiler	1.900	111	5,8	4.300	1.843	42,9	
Viviendas protegidas y concertadas para venta	2.300	2.001	87,0	6.700	9.035	134,9	
Viviendas protegidas en alquiler con opción de compra	300	0	0,0	600	0	0,0	
Viviendas tasadas autonómicas en venta	100	304	304,0	300	454	151,3	
Viviendas tasadas municipales en venta	450	4	0,9	1.050	594	56,6	
Total venta	3.150	2.309	73,3	8.650	10.083	116,6	
Por agente promotor							
Departamento	1.000	573	57,3	2.500	1.513	60,5	
Visesa	1.400	288	20,6	4.200	2.869	68,3	
Ayuntamientos y Sociedades Municipales	650	4	0,6	1.550	1.120	72,3	
Privados	2.000	1.555	77,8	4.700	6.408	136,3	
OTRAS ACTUACIONES DE VIVIENDA							
Vivienda vacía e intermediación alquiler libre	6.517	5.105	78,3	6.817	5.405	79,3	
Movilización de vivienda vacía	5.417	5.102	94,2	5.417	5.102	94,2	
Nuevo programa de intermediación alquiler	1.100	3	0,3	1.400	3	0,2	
Renta básica de emancipación para alquiler jóvenes	7.321	3.997	54,6	7.321	3.997	54,6	
Locales calificados como vivienda protegida	250			400			
Compra vivienda usada libre en ámbitos rurales y ARIs	450			700			
Nuevas viviendas creadas en procesos de rehabilitación y regeneración urbana	1.000	594	59,4	1.600	1.917	119,8	
ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN							
Ayudas a la rehabilitación	17.300	15.529	89,8	52.900	51.359	97,1	
Rehabilitación integrada	800	1.342	167,8	1.400	4.873	348,1	
Rehabilitación aislada	16.500	14.187	86,0	51.500	46.486	90,3	
ACTUACIONES DE SUELO							
OBJETIVO TOTAL SUELO	4.000	269	6,7	12.100	2.344	19,4	
Departamento	1.500	207	13,8	5.900	1.592	27,0	
Orubide/Visesa	1.500	62	4,1	4.500	752	16,7	
Ayuntamientos y sus sociedades	500	0	0,0	1.000	0	0,0	--
Privados	500	0	0,0	700	0	0,0	--

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

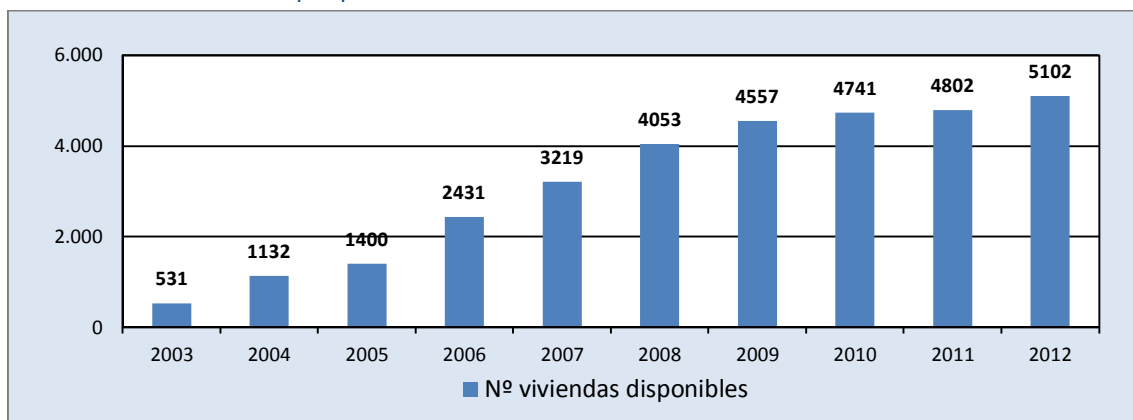
3.2.1.3 Suelo

Las adquisiciones de suelo **no han alcanzado el objetivo establecido** por el Plan Director, puesto que se ha comprado suelo para la edificación de 2.344 viviendas, lo que supone el 19% del objetivo inicialmente planteado (12.100 viviendas). El Departamento se ha acercado algo más al objetivo previsto, alcanzando un grado de cumplimiento del 27%, mientras que **VIKESA** se ha quedado en un 17% sobre objetivos.

3.2.1.4 Otras actuaciones: Vivienda vacía y RBE.

- En cuanto al Programa **BIZIGUNE** para la movilización de vivienda vacía, se constata, como es habitual, un elevado grado de cumplimiento, alcanzando un 94% sobre el objetivo previsto. Sin embargo, el elevado coste de este programa llevó al Departamento a buscar nuevas fórmulas de intermediación en el mercado de alquiler con un menor coste para el Departamento.

Gráfico 3.12 Evolución del parque de vivienda de BIZIGUNE 2003-2012



Datos a 31 de Diciembre de cada año. Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

- El nuevo **programa de intermediación en el mercado de alquiler (ASAP)** puesto en marcha por el Departamento ha tenido aún un corto recorrido puesto que en primer lugar ha sido necesario configurar una red de agentes colaboradores. Esta red cuenta ya con 16 agentes homologados y, a fecha de septiembre de 2013, se contaba con 120 viviendas captadas y 16 contratos firmados.
- En lo que respecta a la **Renta Básica de Emancipación**, la supresión de este Programa por parte de la Administración Central, ha hecho imposible dar cumplimiento a los objetivos establecidos por el Plan Director. No hay que perder de vista que, a pesar de que estas ayudas son gestionadas por la Departamento de Empleo y Políticas Sociales, proceden del Ministerio de Fomento. A diciembre de 2012 se contabilizaban un total de 3.940 jóvenes perceptores de la RBE (54% sobre objetivo).

3.2.2 Líneas de trabajo a futuro identificadas en el Plan

A partir del análisis de las necesidades y los resultados obtenidos, en la evaluación realizada el Observatorio Vasco de la Vivienda identificaba y sugería algunas líneas de trabajo para la mejora de las políticas de vivienda. Relacionamos someramente esas líneas, remitiéndonos igualmente para más detalles al documento específico de "Informe de Evaluación de la Política de Vivienda 2012", redactado por la Viceconsejería de Vivienda del Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco.

3.2.2.1 Fomento del alquiler

La evaluación realizada permite emitir las siguientes recomendaciones por parte del Observatorio Vasco de la Vivienda, de cara a lograr una mayor eficacia y eficiencia de las políticas de alquiler del Departamento a implementar en el próximo cuatrienio:

- **Garantizar la función social del parque en alquiler.** La reciente aprobación de una nueva normativa por la que las viviendas de alquiler se adjudican por un sistema de **baremación**, y no por sorteo, dirigiéndolas a las familias con mayores necesidades y menores recursos, va precisamente en esta línea. Sin embargo, garantizar la función social del parque en alquiler debe ser una prioridad del Departamento en todo momento, y más en un contexto de elevadas restricciones presupuestarias, de forma que los **recursos escasos de la administración se dirijan a atender las necesidades más urgentes**. La configuración del parque público en alquiler como red social en última instancia, para hacer frente al problema de los **desahucios** no hace más que perfilar aún más la función social de dicho parque. En esta línea, se debe continuar con la realización periódica de las **inspecciones de viviendas protegidas**, poniendo en marcha planes específicos de inspección para las viviendas ocupadas en régimen de alquiler.
- **Acentuar la coordinación con políticas sectoriales.** Las dificultades para atender las necesidades de vivienda con nuevas edificaciones hacen cobrar más importancia a las **subvenciones directas para el pago del alquiler**. Al recaer la gestión de estas ayudas sobre la Viceconsejería de Políticas Sociales, y no sobre la de Vivienda, es necesaria, una adecuada **coordinación de las políticas de vivienda y asuntos sociales**.
- **Mejorar el equilibrio territorial.** El Plan Director ha buscado un reequilibrio territorial y en parte ha contribuido a ello, puesto que se ha comprobado una importante pérdida de protagonismo del territorio histórico alavés. Sin embargo, se debe prever una **mayor presencia de viviendas de protección pública en régimen de alquiler en Gipuzkoa y Bizkaia**.
- **Impulsar el Programa ASAP.** El Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 ha puesto en marcha un **nuevo programa de intermediación en el mercado de alquiler (ASAP)**. En 2012 se ha configurado la red de agentes colaboradores, pero todavía se ha captado un número muy reducido de viviendas. El Departamento debería impulsar este programa de cara a movilizar el mercado de alquiler de la CAE, reajustando sistema de gestión y precios máximos.
- **Estudiar nuevas fórmulas alternativas de acceso a la vivienda.** El contexto actual hace necesaria la búsqueda de **fórmulas imaginativas e innovadoras** que ofrezcan soluciones, tratando de **superar el actual binomio propiedad-alquiler**. Estas fórmulas alternativas (propiedad compartida, propiedad temporal, modelo Andel de cooperativas, etc.) podrían ser una oportunidad de acceso a la vivienda para las personas con menores recursos económicos.

3.2.2.2 Impulso de las actividades de rehabilitación

Hay que destacar algunos aspectos en los que se debería avanzar aún más para lograr una mayor eficiencia de las políticas públicas de vivienda:

- **Personas mayores y viviendas inaccesibles.** Una **sociedad envejecida y un parque de viviendas antiguo y con grandes problemas de accesibilidad**, puesto que dos de cada tres edificios de Euskadi no cumplen con la accesibilidad universal, debería ser el objetivo principal de las políticas de vivienda del Gobierno Vasco en los próximos años. No hay que perder de vista que

una de las metas de la sociedad es conseguir **mantener a las personas mayores en sus hogares el mayor tiempo posible** y esto será viable en la medida en que se garantice la accesibilidad y habitabilidad de las viviendas y edificios.

- **Priorizar actuaciones.** Los recursos de la Administración son escasos, por lo que se hace más necesario que nunca **dirigir los esfuerzos a las actuaciones más perentorias**. El Diagnóstico de las necesidades de intervención en la renovación del parque edificado de la CAE ha señalado las zonas de mayor vulnerabilidad, que han de ser las áreas prioritarias de intervención.
- **Centralizar las ayudas en una ventanilla única.** La multitud de programas existentes genera desorientación, y la realidad es que la mayoría de la ciudadanía desconoce las ayudas a las que puede acceder. Una ventanilla única, además de **facilitar el acceso a la información y a las ayudas, contribuiría a evitar las duplicidades**, garantizando una mayor integralidad de los procesos y mejorando la eficacia y la eficiencia de los recursos públicos.
- **Realizar una campaña de sensibilización.** El éxito de los diferentes programas de rehabilitación integral de edificios va a depender del grado de implicación de las **comunidades de propietarios**. Se hace más necesario que nunca hacer ver a los propietarios la necesidad y las ventajas de acometer este tipo de operaciones. La inversión privada (principalmente de los hogares) debe visualizar nítidamente los **retornos de sus inversiones** en eficiencia energética, accesibilidad, conservación de edificios y mejora urbana. Por este motivo, el Gobierno debería transmitir a la ciudadanía, de manera eficaz, cuáles son los objetivos de sus políticas, en qué medida va a mejorar la calidad de vida de las personas y qué ayudas se contemplan.
- **Reforzar el papel de las sociedades urbanísticas de rehabilitación (SUR).** Las SUR pueden dar un mayor impulso a **actuaciones de rehabilitación integrales de áreas completas**, así como la instauración de una **ventanilla única**, dado que son organismos muy cercanos a la ciudadanía que ofrecen además un servicio de información y tramitación de las ayudas en muchos casos. Asimismo, se debería avanzar en el impulso de **nuevas SUR** de cara a **cubrir todo el territorio**.

4 Análisis del entorno socioeconómico

4.1 Contexto demográfico y su influencia en las necesidades de vivienda

4.1.1 Evolución demográfica

A 1 de Enero de 2012, según el Padrón Municipal de Habitantes, **la CAE contaba con 2.193.093 habitantes**, que se repartía en un 14,7% para Araba, 52,8% para Bizkaia y 32,5% para Gipuzkoa. Este dato constata el progresivo incremento, aunque a un ritmo lento, de la población residente en la comunidad. Por territorios, Araba ha sido el territorio que más población ha captado, seguido de Gipuzkoa, y en detrimento de Bizkaia. Descendiendo a nivel comarcal, en 2011 las tres comarcas que incluyen las capitales concentran las dos terceras partes de la población total de la Comunidad; así la Llanada Alavesa acoge el 12% de la población de la C.A. de Euskadi, Donostia-San Sebastián el 15% y el Gran Bilbao el 40%.

Tabla 4.1 Evolución reciente de la población de la CAE, 2005 - 2013

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Araba	299.957	301.926	305.459	309.635	313.819	317.352	319.227	322.557
Bizkaia	1.136.181	1.139.863	1.141.457	1.146.421	1.152.658	1.153.724	1.155.772	1.158.439
Gipuzkoa	688.708	691.895	694.944	701.056	705.698	707.263	709.607	712.097
CAE	2.126.851	2.135.690	2.141.860	2.157.112	2.172.175	2.178.339	2.184.606	2.193.093

Fuente: INE. Padrón Municipal de Habitantes.

Observando el porcentaje de incremento interanual para el conjunto de la CAE, se aprecia un lento crecimiento que en los últimos años se sitúa entorno al 0,3%.

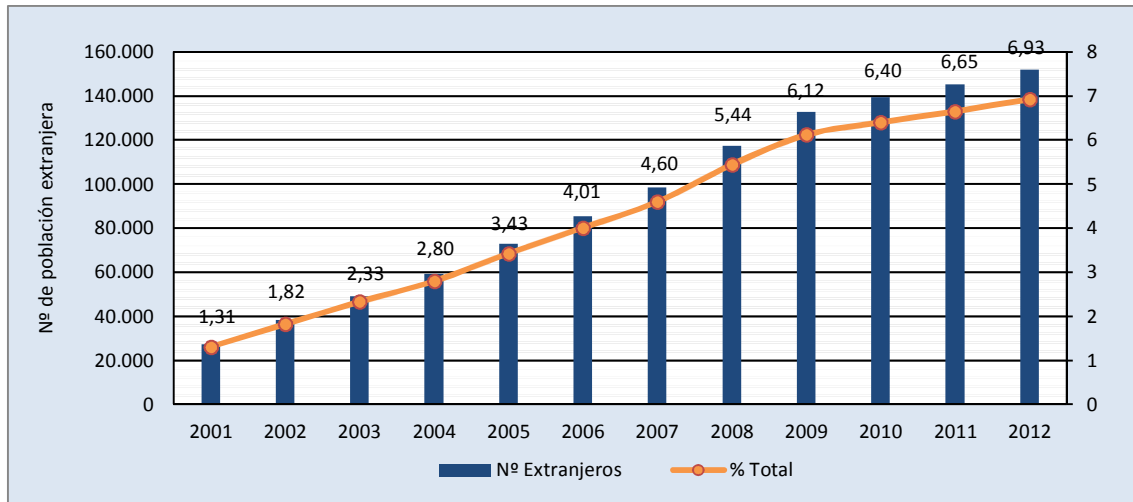
Tabla 4.2 Evolución reciente de la población de la CAE. Tasa de crecimiento interanual, 2005 - 2013

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
CAE	0,5%	0,4%	0,3%	0,7%	0,7%	0,3%	0,3%	0,4%

Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE

El papel que juegan las **migraciones** es determinante para entender la evolución de la población, más aún en una población como la vasca, en la cual, el crecimiento vegetativo es moderado, debido a las bajas tasas de natalidad y el progresivo aumento de las defunciones. Así, podemos confirmar que el progresivo crecimiento de la población se debe fundamentalmente a la recepción de población inmigrante. Desde 2009 la CAE cuenta con porcentajes superiores al 6% de la población. En lo que se refiere a las características demográficas del movimiento migratorio, las inmigraciones se nutren de personas jóvenes en edad de trabajar concentradas en el intervalo de edad de 19-42, es decir, en edad plenamente activa a efectos laborales.

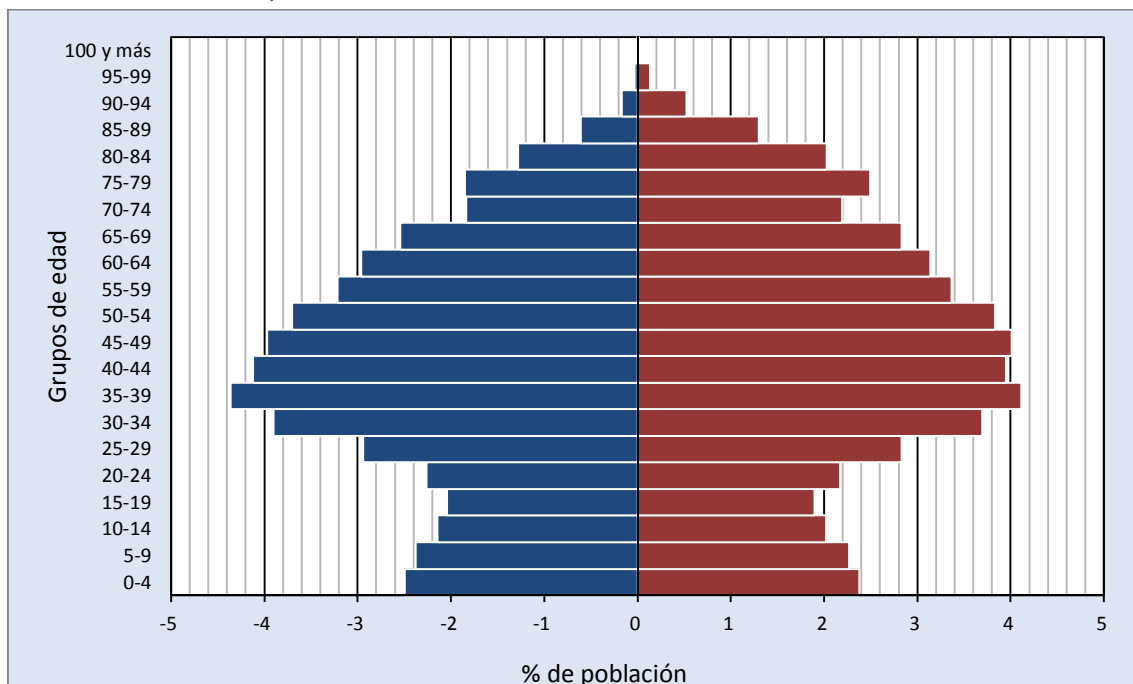
Gráfico 4.1 Evolución de la población extranjera en la CAE, 2001 - 2012



Fuente: INE. Padrón Municipal de Habitantes.

Analizando la pirámide de población, se comprueba el **envejecimiento de la población**. La evolución de la distribución por grupos de edad muestra un acusado y continuo descenso de efectivos en las edades más jóvenes, a la vez que un aumento en las edades más maduras. El alargamiento de la vida ha supuesto la redefinición de las edades, la juventud se ha alargado y, por otro, hoy en día no consideramos anciana a una persona de 65 años que goce de buena salud. Este proceso de incremento de la población anciana no se ha producido de forma igual por las distintas comarcas de la CAE. A grandes rasgos, las comarcas que cuentan con una mayor proporción de población anciana coinciden con aquellas que han perdido población en los últimos años o han sufrido un crecimiento muy pequeño (Montaña Alavesa, Markina-Ondarroa, Alto y Bajo Deba, Gran Bilbao y Gernika-Bermeo).

Gráfico 4.2 Pirámide de población de la CAE, 2012



Fuente: INE. Padrón Municipal de Habitantes.

Recientemente se ha conocido el dato de la **población empadronada en las capitales** de la CAE en 2013 y se observa un **decrecimiento** de la misma. Mientras en Bilbao la población empadronada está disminuyendo desde el año 2010, en Vitoria-Gasteiz ha sido 2013 el primer año en el que se registra una disminución y se atribuye como causa fundamental el descenso de la inmigración, lo que hace disminuir la necesidad de vivienda.

Tabla 4.3 Evolución de la población por capitales, 2005 – 2013

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Vitoria-Gasteiz	227.194	229.080	230.585	233.399	236.525	239.361	240.580	243.298	242.147
Bilbao	353.173	354.145	353.168	353.340	354.860	353.187	352.700	351.629	349.869
Donostia-San Sebastián	182.930	183.308	183.090	184.248	185.357	185.506	186.185	186.409	n.d.

Fuente: INE y Ayuntamientos. n.d. no disponible

Si atendemos a la **tipología de los hogares**, los procesos demográficos sufridos en la CAE en los últimos años han alterado profundamente la distribución de tipos de familias. Se constata que el número de familias ha aumentado a un ritmo mayor que el de población, lo que se traduce en una disminución del tamaño medio familiar.

Otro dato destacable es la disminución de la proporción de población que vive en una familia tradicional o pareja con hijos, mientras se ha producido un **aumento de familias unipersonales y monoparentales**. No obstante, el origen de estas últimas es diferente; si antiguamente la mayor parte de los núcleos se formaban por la defunción de uno de los cónyuges, en la actualidad en gran parte de ellos son producto del divorcio o separación de la pareja.

En cuanto a la **edad de abandono del hogar paterno**, en los últimos años se ha producido un aumento de la misma, sobrepasando la cifra de los 30 años. Esta realidad tiene su respuesta en la situación socioeconómica actual. El paro y la eventualidad laboral han afectado profundamente a las dinámicas familiares de la población joven dificultando en gran medida las posibilidades de emancipación.

4.1.2 Proyecciones demográficas

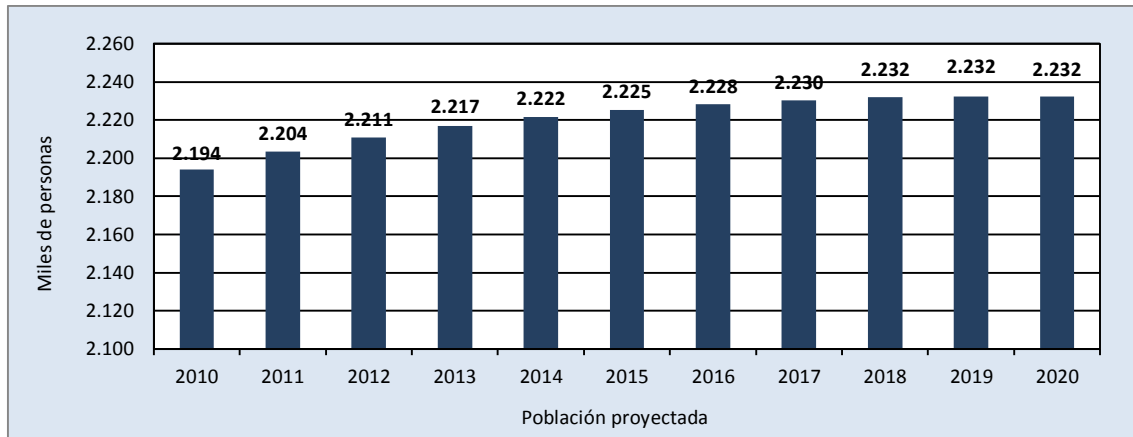
Tabla 4.4 Evolución prevista de la población en la CAE. 2010-2020. Miles de habitantes

	2010	2015	Incremento %	2020	Incremento %
Alava	324	336	3,7	343	2,0
Bizkaia	1.169	1.181	1,0	1.182	0,1
Gipuzkoa	702	708	0,8	707	-0,1
CAE	2.194	2.225	1,4	2.232	0,3

Fuente: Eustat. Proyecciones de Población 2020.

De acuerdo con la Estadística de Proyección de Población elaborada por Eustat, la CAE alcanzará en 2020 los 2.232.000 habitantes. Se calcula un aumento de 38.100 personas en el período 2010 – 2020, lo que supone un incremento anual medio de 3.810 personas.

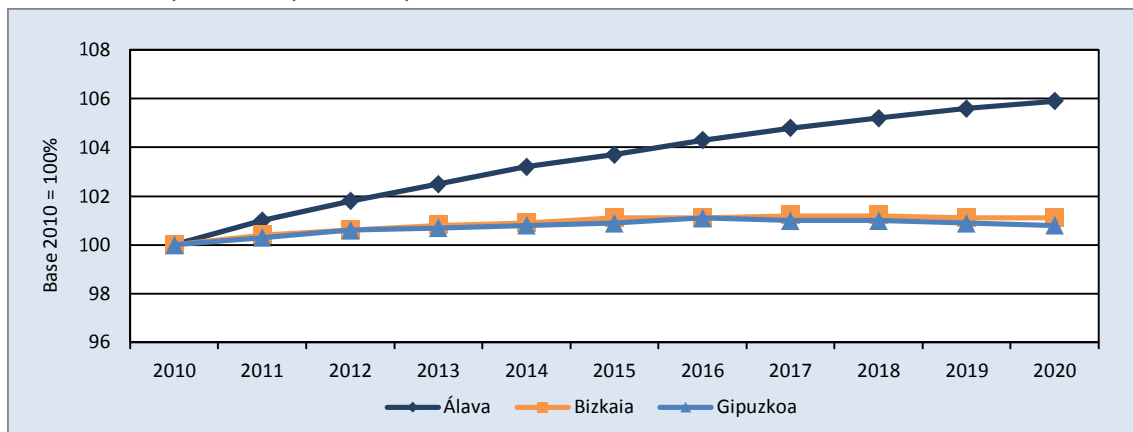
Gráfico 4.3 Proyección de la población de la CAE. 2010-2020



Fuente: Eustat. Proyecciones de Población 2020.

Atendiendo a la **evolución de la población**, se prevé un crecimiento más intenso durante el primer quinquenio, mientras que en la segunda mitad se dará un crecimiento más paulatino, estabilizándose en 2.232.000 habitantes en los últimos 3 años del período.

Gráfico 4.4 Proyección de población por Territorios Históricos. 2010-2020



Fuente: Eustat. Proyecciones de Población 2020.

Analizando las proyecciones desde una perspectiva espacial, el territorio histórico que tendrá un mayor crecimiento según la Estadística de Proyección de Población elaborada por Eustat será Araba, con un aumento del 6% entre 2010 y 2020. En Bizkaia y Gipuzkoa se prevé un crecimiento muy leve, del 1,1% y 0,8% respectivamente.

4.2 Contexto económico y su influencia en el acceso a una vivienda

4.2.1 Evolución de los principales datos macroeconómicos de la CAE

En los últimos años la economía vasca ha experimentado un descenso continuado del PIB, registrando en el año 2012 un decrecimiento medio anual del -1,2% y en el primer trimestre de 2013 una tasa interanual negativa del 1,9%. Dentro de la CAE, el decrecimiento es algo menor en el territorio histórico de Bizkaia.

Tabla 4.5 Evolución PIB de la CAE. Tasa de variación interanual. 2005 - 2013

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 (I trim)
Araba	3,8	3,3	3,5	2,2	-5,7	1,0	1,2	-1,0	-2,0
Bizkaia	4,5	4,4	4,4	1,5	-3,2	0,2	0,1	-1,2	-1,7
Gipuzkoa	3,3	4,9	4,4	0,5	-4,1	0,4	0,6	-1,0	-2,1
CAE	4,0	4,4	4,2	1,3	-3,9	0,4	0,5	-1,2	-1,9

Fuente: Eustat, Cuentas Económicas, Base 2010

Según los datos estadísticos del Eustat, los cuatro grandes sectores de la economía en la CAE han experimentado descensos en sus niveles de actividad, siendo el sector de la construcción el que registra un mayor decrecimiento.

Tabla 4.6 Evolución PIB de la CAE. Crecimiento de los sectores económicos. Tasa de variación interanual. 2005 - 2013

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 (I trim)
Agricultura, ganadería y pesca	-13,7	-4,5	0,0	-6,1	-4,8	20,8	-1,9	5,9	-5,0
Industria y Energía	4,9	4,0	3,1	-0,7	-12,9	2,0	2,0	-2,4	-3,0
Construcción	4,8	4,4	11,1	-5,8	-7,4	-7,9	-5,9	-6,3	-6,8
Servicios	3,5	4,5	4,0	3,4	0,0	0,7	0,8	-0,3	-1,0
PIB	4,0	4,4	4,2	1,3	-3,9	0,4	0,5	-1,2	-1,9

Fuente: Eustat, Cuentas Económicas, Base 2010

Desde el lado de la demanda, tanto en el año 2012 como en el primer trimestre del 2013 se dan crecimientos negativos y más acusados que en años anteriores del gasto en consumo, la formación bruta de capital, la demanda interna y las exportaciones e importaciones.

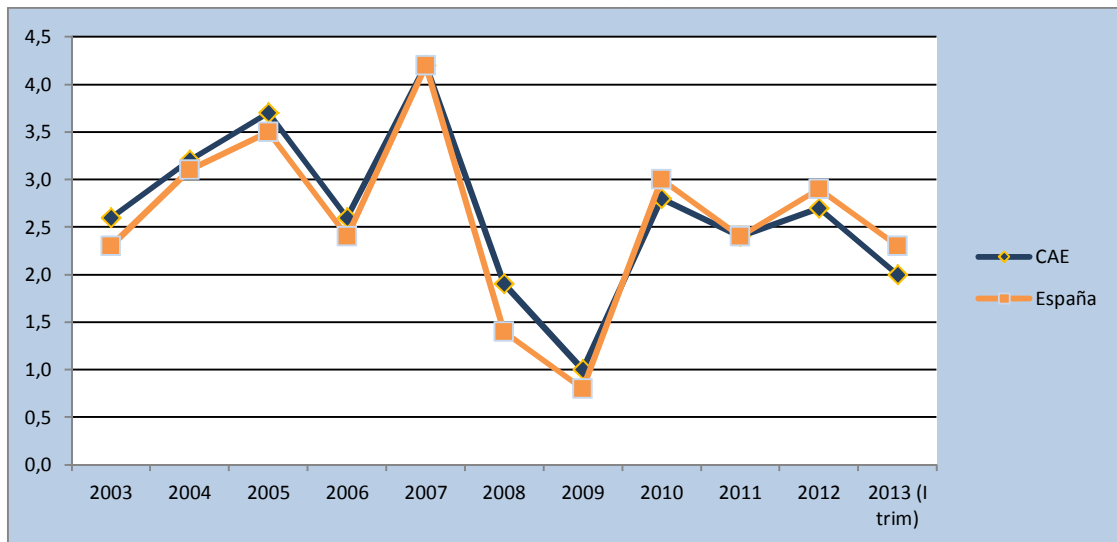
Tabla 4.7 Evolución PIB de la CAE. Componentes de la demanda. Tasa de variación interanual. 2005 - 2013

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 (I trim)
Gasto en consumo final	3,8	3,8	4,1	1,9	-1,7	1,1	0,2	-1,2	-1,2
Formación Bruta Capital	6,1	6,0	4,7	-1,8	-14,3	-4,3	-1,8	-5,4	-4,7
Demanda Interna	4,5	4,5	4,3	0,8	-5,4	-0,3	-0,3	-2,2	-2,0
Exportaciones Bienes y Servicios	5,2	6,4	5,4	-0,2	-13,4	7,7	5,4	-5,2	-6,5
Importaciones Bienes y Servicios	5,8	6,4	5,3	-0,8	-14,5	5,9	4,0	-6,4	-6,5
PIB	4,0	4,4	4,2	1,3	-3,9	0,4	0,5	-1,2	-1,9

Fuente: Eustat, Cuentas Económicas, Base 2010

El índice de precios de consumo (IPC) ha crecido en la CAE en menor medida que a nivel estatal.

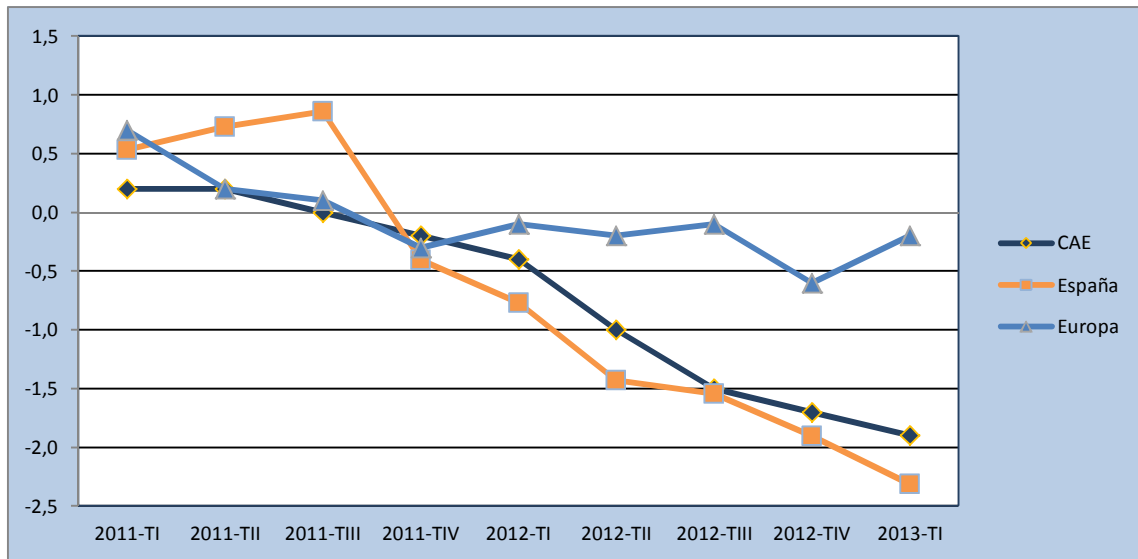
Gráfico 4.5 Evolución tasa de variación anual del IPC CAE y España. 2003-2012



Fuente: Eustat, tasa de variación anual (diciembre-diciembre)

En relación con el contexto económico internacional, la economía vasca decrece a tasas más elevadas que la economía europea como se muestra en el gráfico siguiente:

Gráfico 4.6 Evolución PIB en contexto internacional: CAE, España, Europa. Tasa de variación trimestral. 2011-2013



Fuente: INE, Eustat, Eurostat

Según los últimos datos publicados, en el primer trimestre de 2013 el crecimiento de la economía europea ha caído en un 0,3%, la economía española inicia este año con una contracción del PIB 2% y el PIB vasco también disminuye este primer trimestre un 1,9%. Esto muestra cómo está aumentando aún la brecha entre la economía vasca y del Estado con la economía internacional.

En los últimos años se ha dado en la CAE un aumento notable de la tasa de desempleo, alcanzando en el segundo trimestre del año 2013 un 14,5% y siendo la población más joven la que más ha acusado este incremento.

Tabla 4.8 Tasa de paro en la CAE. Población de 16 a 64 años por edad (%) 2011-2013

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 (I trim)	2013 (II trim)
16-24 años	13,5	8,2	7,6	9,9	23,0	25,1	24,0	32,7	41,3	42,8
25-44 años	6,4	4,7	3,7	4,1	8,9	9,6	12,1	13,2	15,3	15,6
45 y más años	2,8	2,2	1,8	2,3	4,8	6,4	7,5	8,5	9,5	10,4
TOTAL	5,7	4,1	3,3	3,8	8,1	9,2	10,8	12,1	13,8	14,5

Fuente: Eustat

Analizando la Encuesta de Población según actividad que realiza el Eustat, se aprecia la existencia de un importante número de familias con todos sus miembros parados o con pocas personas activas.

Tabla 4.9 Familias según actividad de sus miembros (en % y miles). Año 2012

	TOTAL FAMILIAS		FAM SIN ACTIVOS		FAM CON AL MENOS 1 ACTIVO		FAM CON TODOS SUS MIEMBROS OCUPADOS		FAM CON TODOS SUS MIEMBROS PARADOS		RESTO DE FAM	
	Miles	%	Miles	%	Miles	%	Miles	%	Miles	%	Miles	%
Araba	127,5	14,9%	42,6	5,0%	84,9	9,9%	73,9	8,6%	4,5	0,5%	6,5	0,8%
Bizkaia	456,1	53,2%	145,5	17,0%	310,7	36,2%	243,7	28,4%	29,0	3,4%	37,9	4,4%
Gipuzkoa	273,8	31,9%	95,0	11,1%	178,9	20,9%	155,1	18,1%	8,6	1,0%	15,1	1,8%
CAE	857,5	100,0%	283,1	33,0%	574,4	67,0%	472,6	55,1%	42,1	4,9%	59,7	7,0%

Fuente: Eustat. Encuesta de Población en relación con la actividad

Según los datos del Eustat, por grandes sectores económicos, el más afectado por el desempleo es el sector servicios (62,2% de la población desempleada) y en menor medida la industria (15,5%) y construcción (12%).

Tabla 4.10 Renta personal media por tipo de renta. Euros. Año 2009

	RENDA TOTAL	RENDA DEL TRABAJO	RENDA CAPITAL MOBILIARIO	RENDA CAPITAL INMOBILIARIO	RENDA DE ACTIVIDADES	TRANSFERENCIAS	RENDA DISPONIBLE
Araba	19.657,0	12.696,0	1.600,0	330,0	899,0	4.132,0	16.891,0
Bizkaia	19.241,0	12.180,0	1.584,0	292,0	849,0	4.336,0	16.411,0
Gipuzkoa	20.270,0	12.288,0	1.872,0	363,0	989,0	4.758,0	17.432,0
CAE	19.631,0	12.290,0	1.679,0	320,0	901,0	4.441,0	16.808,0

Fuente: Eustat.

Los datos publicados en el Eustat sobre la renta personal y familiar media disponible en la CAE son del año 2009. La renta personal media disponible se sitúa en torno a 16.808 euros en la CAE y la familiar en 36.570 euros.

Tabla 4.11 Renta familiar media por tipo de renta. Euros. Año 2009

	RENDA TOTAL	RENDA DEL TRABAJO	RENDA CAPITAL MOBILIARIO	RENDA CAPITAL INMOBILIARIO	RENDA DE ACTIVIDADES	TRANSFERENCIAS	RENDA DISPONIBLE
Araba	42.001,0	27.215,0	3.419,0	706,0	1.927,0	8.734,0	36.074,0
Bizkaia	42.191,0	26.779,0	3.475,0	641,0	1.866,0	9.430,0	35.972,0
Gipuzkoa	43.950,0	26.709,0	4.051,0	788,0	2.150,0	10.252,0	37.784,0
CAE	42.729,0	26.821,0	3.652,0	698,0	1.966,0	9.592,0	36.570,0

Fuente: Eustat

En la CAE se constata la pérdida de poder adquisitivo que han experimentado los hogares en los últimos años. En el año 2012 los costes salariales y laborales no han aumentado y el salario medio mensual se sitúa en 1.981 euros. La retribución media mensual del trabajador es un 5,8% mayor que en 2008 mientras que la inflación acumulada en el mismo periodo es del 9,3%. La consecuencia es un menor consumo y mayores dificultades para salir de la crisis.

Analizando los datos de la población inscrita en Etxebide como demandantes de vivienda, se aprecia una disminución entre diciembre de 2012 y julio de 2013 de su nivel de ingresos medios. Los ingresos brutos ponderados se sitúan en 15.897 euros medios anuales, el resultado más bajo de la serie analizada (2008-2013).

Tabla 4.12 Nivel de ingresos medios ponderados de la población inscrita en Etxebide, por Territorios Históricos y régimen de acceso, 2012-2013

	DEMANDA DICIEMBRE 2012			DEMANDA JULIO 2013		
	Compra	Alquiler	Total 2012	Compra	Alquiler	Total 2013
Araba	20.102,0	11.574,0	13.019,0	17.491,0	10.038,0	10.232,0
Bizkaia	20.665,0	15.437,0	17.352,0	19.642,0	12.032,0	15.615,0
Gipuzkoa	21.650,0	17.563,0	19.058,0	21.821,0	14.131,0	18.340,0
TOTAL	20.806,0	14.858,0	16.476,0	20.399,0	12.014,0	15.896,5

Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco

Decrece ligeramente el **nivel de ingresos de la población demandante de vivienda protegida en compra que se sitúa en julio de 2013 en 20.399 euros brutos anuales** y la **demanda de vivienda protegida de alquiler presenta unos ingresos medios ponderados de 12.014 euros anuales**.

Por ámbitos geográficos, la demanda de Araba es la que presenta el nivel de ingresos más bajos, con 10.232 euros de media, Bizkaia obtiene un nivel de ingresos de 15.615 euros y en Gipuzkoa se estima el promedio más elevado (18.340 euros anuales de media).

En términos comparativos con el nivel de ingresos de 2012, baja en términos generales salvo en el caso de la demanda de vivienda de compra de Gipuzkoa, que obtiene unos ingresos medios de 21.821 euros, ligeramente superior al promedio de 21.650 euros en julio de 2013 obtenido a finales de 2012.

4.2.2 Previsiones económicas

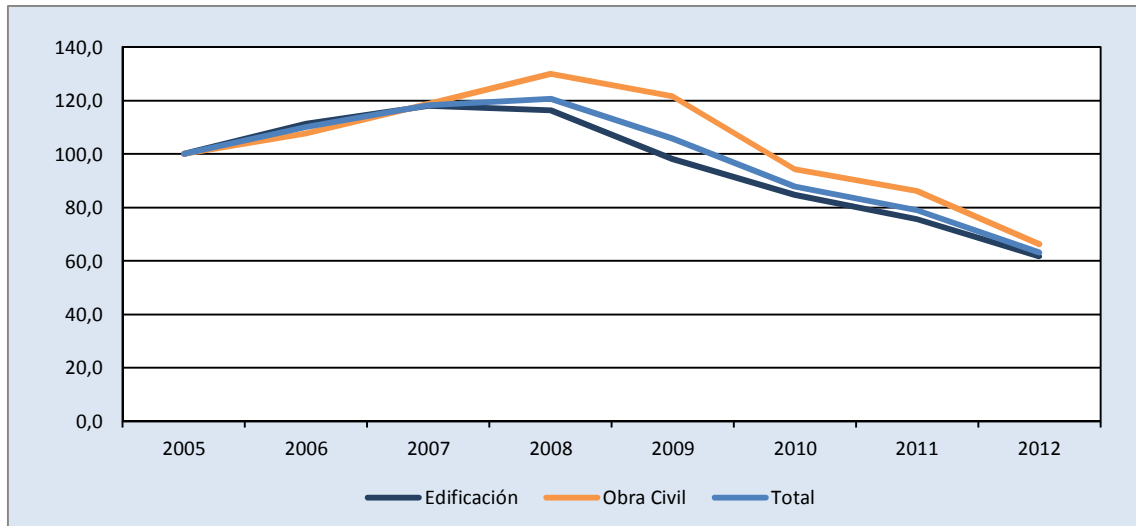
La Dirección de Economía y Planificación del Gobierno Vasco ha actualizado las previsiones de crecimiento de la economía vasca para 2013 y parte de 2014. Según estos datos, la economía vasca tocará fondo durante 2013 e iniciará una evolución de moderado crecimiento en 2014. Concretamente, en 2013 la economía caerá un 1,2%, una décima más que la tasa estimada en el trimestre anterior. En 2014, comenzará una lenta recuperación con débiles crecimientos positivos, que progresivamente irán aumentando. Las condiciones financieras han mejorado. Además, la política fiscal será algo menos contractiva que la inicialmente planteada y el entorno internacional se recuperará progresivamente. Todo ello ayudará a retomar las tasas de variación positivas.

5 El mercado inmobiliario en tiempos de crisis

5.1 Sector de la construcción en la CAE

En la CAE se ha producido un ajuste de la edificación y de la obra civil como muestra el índice del sector elaborado por el Eustat.

Gráfico 5.1 Evolución del índice de la construcción en la CAE. 2005-2012. Índice de producción



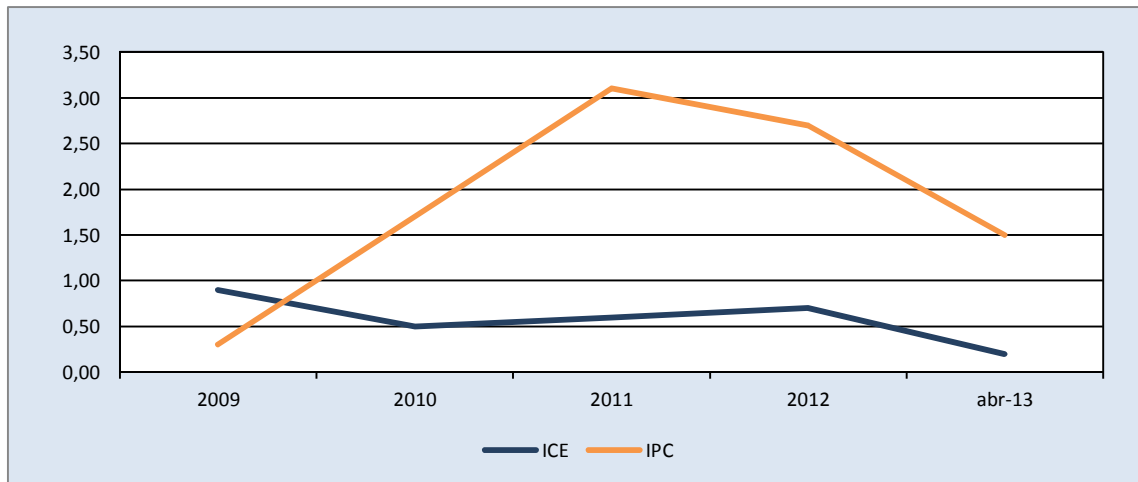
Fuente: Eustat

Si se analizan los datos de evolución del consumo de cemento en los últimos años, se aprecia cómo el descenso del consumo de cemento en los últimos 3 años ha sido intenso y prolongado. Actualmente las cifras de consumo para obra civil se sitúan por debajo del 50% de lo que se consumía en el año 2010.

En cuanto a la edificación en su conjunto, también continúa reduciéndose pero de manera algo más suave. Desagregando la edificación, el consumo de cemento para la edificación de vivienda ha experimentado una caída mayor que la edificación no residencial: según Construdatos, se ha pasado de 960.000 toneladas en el cuarto trimestre de 2010 a 525.000 toneladas en el primer trimestre de 2013. Mientras que el consumo de cemento en edificación no residencial se sitúa en 565.000 toneladas frente a las 820.000 del cuarto trimestre de 2010.

El retroceso del sector también se aprecia en los costes de la edificación; como se refleja en el gráfico siguiente, en los últimos años el Índice de Costes de la Edificación (ICE) aumenta a una tasa significativamente menor que el IPC general.

Gráfico 5.2 Evolución del índice de costes de la edificación. 2009-2013. Tasa de variación interanual



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco

Las licencias concedidas para ejecución de obra mayor han disminuido en la última década un 30,3%. Este descenso es especialmente importante en las licencias para nueva planta; las licencias para rehabilitaciones han aumentado sin embargo en este periodo en aproximadamente un 19%.

Tabla 5.1 Evolución del número de licencias de obra mayor en la CAE. 2005-2012

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Nueva planta	1.570,0	1.654,0	1.399,0	1.024,0	578,0	675,0	660,0	447,0
Rehabilitación	2.025,0	1.862,0	1.979,0	2.019,0	1.407,0	1.863,0	2.174,0	1.909,0
Demolición	111,0	102,0	96,0	90,0	49,0	64,0	49,0	24,0
Total	3.706,0	3.618,0	3.474,0	3.133,0	2.034,0	2.602,0	2.883,0	2.380,0

Fuente: Eustat

Si se observa la evolución del número de viviendas iniciadas en la CAE, se aprecia una reducción considerable de las mismas, siendo más importante esta disminución en la tipología de vivienda libre; de hecho, las viviendas libres iniciadas, que suponían en 2003 un 68% del total de viviendas iniciadas, han pasado a suponer un 53% de este total.

Tabla 5.2 Evolución del número de viviendas iniciadas y terminadas en la CAE. 2005-2012

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Libres Iniciadas	11.987,0	9.815,0	11.269,0	6.203,0	3.855,0	2.572,0	4.804,0	1.579 (*)
Libres Terminadas	11.522,0	9.794,0	10.793,0	9.083,0	8.782,0	6.409,0	5.851,0	4.757,0
Protegidas Iniciadas	4.656,0	5.226,0	5.892,0	5.640,0	3.067,0	4.616,0	4.190,0	2.325,0
Protegidas Terminadas	4.025,0	4.829,0	4.631,0	5.000,0	4.672,0	4.991,0	5.473,0	3.835,0

Fuente: Eustat

Como se analizará más adelante en el documento, por territorios históricos, es en Gipuzkoa donde más viviendas libres se han iniciado en los últimos cinco años; en cuanto a las viviendas protegidas, en Araba es donde más se ha reducido el número de viviendas iniciadas en los últimos años.

5.2 Limitaciones en el acceso a la vivienda

5.2.1 Dinamismo del mercado inmobiliario vasco

El **índice general de dinamismo** del mercado inmobiliario presenta la percepción de los operadores del sector acerca de la actividad del mercado, que ha alcanzado su mínimo histórico en el año 2012, situándose en 6,6 puntos en la escala 0-100, la mitad que en 2011. Tanto los promotores de edificación de vivienda nueva como los agentes de la propiedad inmobiliaria (APIs) valoran la situación del mercado de forma negativa.

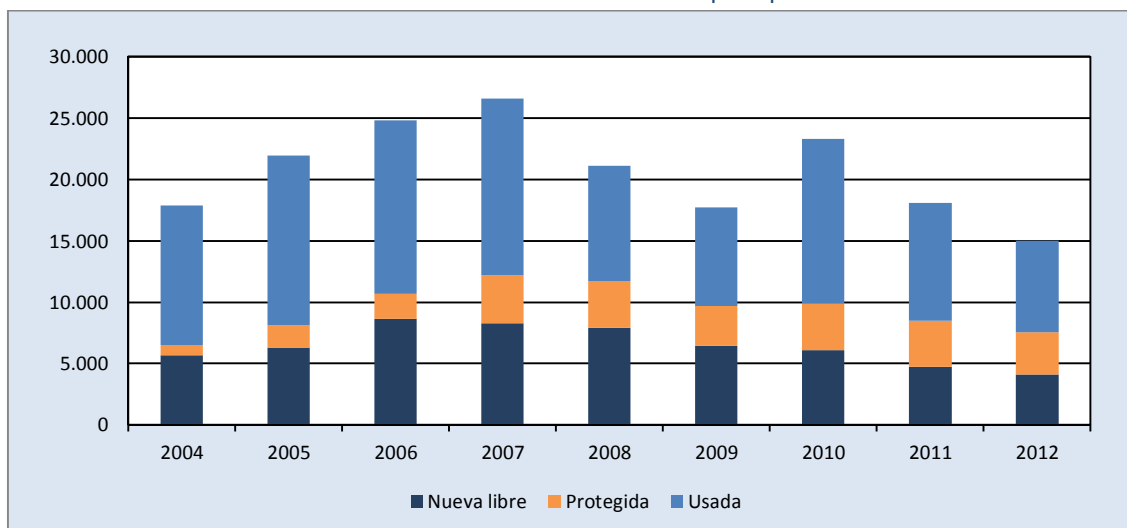
Tabla 5.3 Evolución del Índice de dinamismo del mercado 2005-2012

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Promotores	41,9	34,4	20,2	8,1	12,6	16,2	11,1	5,6
APIs	38,7	32,5	15,5	8,9	17,3	22,8	13,4	7,6
TOTAL	40,3	33,5	17,8	8,5	14,9	19,4	12,3	6,6

Fuente: Oferta Inmobiliaria. Departamento de Empleo y Políticas Sociales de Gobierno Vasco

También se aprecia el dinamismo de este mercado a través de la evolución de las **transacciones de vivienda realizadas**, las compraventas de viviendas. En el año 2012 el número total de transacciones en la CAE se sitúa entorno a las 15.000 viviendas, reduciéndose en un 17,2% con respecto a las compraventas de viviendas realizadas en 2011. De esta forma se confirma la tendencia a la disminución de la actividad del mercado inmobiliario vasco, que comenzó en 2008.

Gráfico 5.3 Evolución de las transacciones de vivienda realizadas por tipo de vivienda



Fuente: Ministerio de Fomento

Tabla 5.4 Evolución del número de transacciones de vivienda por tipo de vivienda

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Nueva libre	5.666,0	6.325,0	8.675,0	8.270,0	7.916,0	6.467,0	6.110,0	4.724,0	4.111,0
Protegida	824,0	1.808,0	2.022,0	3.934,0	3.823,0	3.240,0	3.799,0	3.792,0	3.453,0
Usada	11.400,0	13.844,0	14.130,0	14.369,0	9.383,0	8.017,0	13.415,0	9.593,0	7.431,0
TOTAL	17.890,0	21.977,0	24.827,0	26.573,0	21.122,0	17.724,0	23.324,0	18.109,0	14.995,0

Fuente: Ministerio de Fomento

Por tipo de vivienda, la reducción del número de transacciones totales desde el pico de actividad (2007) a 2012 es de un -43,5%; las compraventas de vivienda protegida se han mantenido casi constantes, por lo que se aprecia que **la reducción en el periodo 2007-2012 se centra en vivienda libre (tanto nueva como usada), con un descenso acumulado de más del -50% en 5 años.**

En el último año, la reducción en las transacciones se ha dado con mayor intensidad en las viviendas usadas, registrándose un descenso del 22,5% con respecto al año anterior. El número de transacciones de vivienda nueva libre alcanza en 2012 las 4.111, disminuyendo un 13%, menos que en el año 2011 (cuando el decrecimiento experimentado fue del 22,7%). Las transacciones de vivienda protegida han tenido una evolución más estable en los últimos años y una reducción del 8,9%, más moderada que en las demás tipologías de vivienda.

Se puede afirmar, por tanto, que a pesar del contexto económico e inmobiliario, las viviendas protegidas han mantenido un ritmo estable de transacciones y las instituciones públicas han mantenido su producción.

Por territorios históricos, la evolución 2006-2012 es también diferente. Gipuzkoa muestra la mayor caída en las transacciones de vivienda (-46%), seguido por Bizkaia, con un -43%. Araba muestra un descenso notablemente menor en ese periodo, de un 18%.

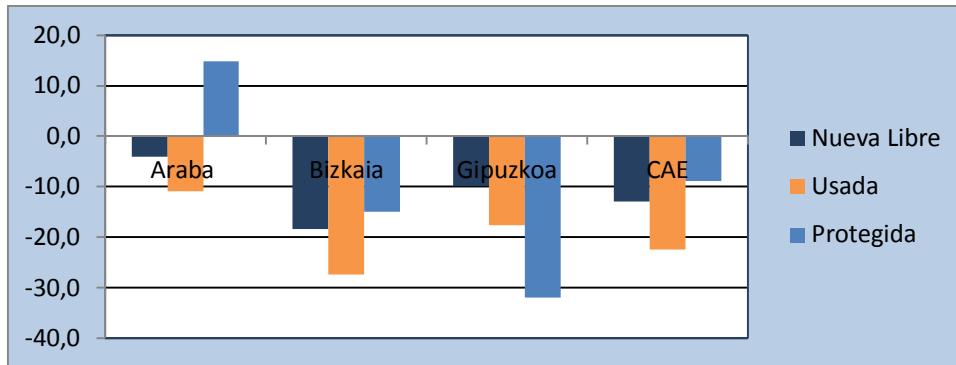
En el último año, Bizkaia registra la mayor caída en las transacciones formalizadas de vivienda, un 23,6%. Como se muestra en el gráfico siguiente, las tres tipologías de viviendas han visto reducida de forma importante el número de transacciones en el último año. En Gipuzkoa también se aprecia la evolución negativa de la dinámica de las transacciones, siendo en este territorio histórico mayor la disminución de las compraventas de viviendas protegidas, un 32%. En Araba sin embargo se ha producido en 2012 un leve crecimiento en las transacciones de vivienda con respecto al año anterior; este aumento se debe al ascenso de las compraventas formalizadas de vivienda protegida, ya que los otros tipos de vivienda han experimentado una disminución del número de transacciones.

Tabla 5.5 Evolución de la tasa de variación anual de transacciones de viviendas 2006-2012

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Araba	23,4	10,1	-14,7	-6,5	41,4	-35,7	2,0
Bizkaia	7,0	19,7	-24,0	-20,2	35,2	-24,2	-23,6
Gipuzkoa	17,2	-11,6	-17,5	-15,0	14,0	-7,9	-18,5
CAE	13,0	7,0	-20,5	-16,1	30,0	-22,4	-17,2

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales de Gobierno Vasco

Gráfico 5.4 Tasa de variación anual 2011-2012 de las transacciones de vivienda en la CAE



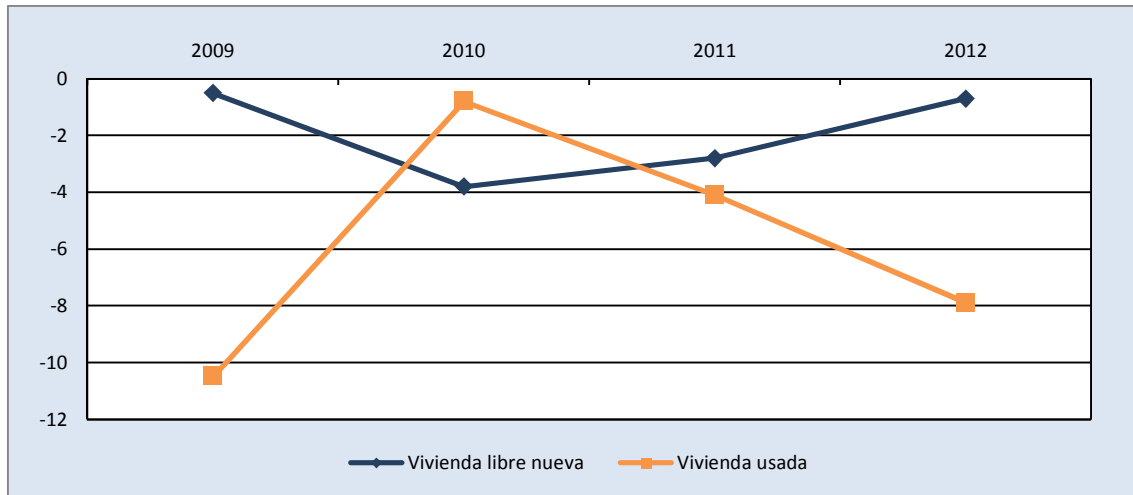
Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales de Gobierno Vasco

El mayor volumen de compraventas se está produciendo en los **municipios** y no en las capitales. Cuatro de cada diez compraventas en el año 2012 se han producido en las capitales y el 60% en el resto de los municipios; esto ocurre en Bizkaia y Gipuzkoa mientras en Araba la mayor parte de las compraventas se producen en Vitoria-Gasteiz.

Si se analizan las compraventas formalizadas **por tipología de vivienda** desde el punto de vista del peso relativo de cada tipología de vivienda sobre el total de transacciones de la CAE, se observa que las transacciones de vivienda usada suponen casi la mitad de las compraventas de vivienda del mercado vasco (49,6%); la vivienda nueva libre y la protegida disponen de un menor peso en el total (27,4% y 23%). Este comportamiento que se da en Bizkaia y Gipuzkoa es diferente en Araba, donde la compraventa de vivienda protegida es la que supone casi la mitad (49,2%) del total de las transacciones formalizadas de vivienda durante 2012.

Otro indicador de la situación que vive el mercado inmobiliario es la **variación del precio medio de la vivienda**. Como se observa en el gráfico siguiente, el precio medio por m² útil de vivienda en oferta sigue la evolución de decrecimiento en los últimos años, especialmente si se trata de vivienda usada. Según los datos de oferta inmobiliaria del Gobierno Vasco, el precio de oferta de la vivienda nueva libre ha descendido en los últimos 4 años un 8% y un 6% en vivienda usada en la CAE. El precio medio de la vivienda libre se sitúa en 2012 en 3.742 €/m² útil y para la vivienda usada en 3.564,7 €/m² útil.

Gráfico 5.5 Tasa de variación interanual de precios de oferta



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales de Gobierno Vasco

Este indicador es bastante más negativo según los publicados por el INE para la vivienda usada, siendo el descenso en la tasa de variación del precio de la vivienda usada en los últimos 4 años de aproximadamente un 15%.

A nivel estatal, según los datos del Ministerio de Fomento, se advierte un moderado crecimiento de las transacciones de vivienda durante el año 2012, lo que supone un cambio de tendencia con respecto al año anterior. El descenso acumulado desde el pico de 2006 hasta 2012 es bastante mayor que el de la CAE, del 62%.

Recientemente el Ministerio de Fomento ha publicado los datos de las transacciones inmobiliarias formalizadas en el primer semestre 2013, que muestran la continuidad de la tendencia a la baja: a nivel estatal, la compraventa de viviendas sumó 80.722 operaciones, el 4,2% menos que en el mismo periodo de 2012. El dato manifiesta una moderación respecto al descenso interanual del 21% que las transacciones de pisos contabilizaron en el primer trimestre de 2013. Según esta fuente, detrás de estas cifras se encuentra el empuje comprador de los extranjeros, que adquirieron el 16,9% de las viviendas vendidas en el Estado entre abril y junio. A nivel de la CAE, las transacciones inmobiliarias en este periodo se han reducido un 33,1%, constituyendo éste uno de los descensos más pronunciados del Estado.

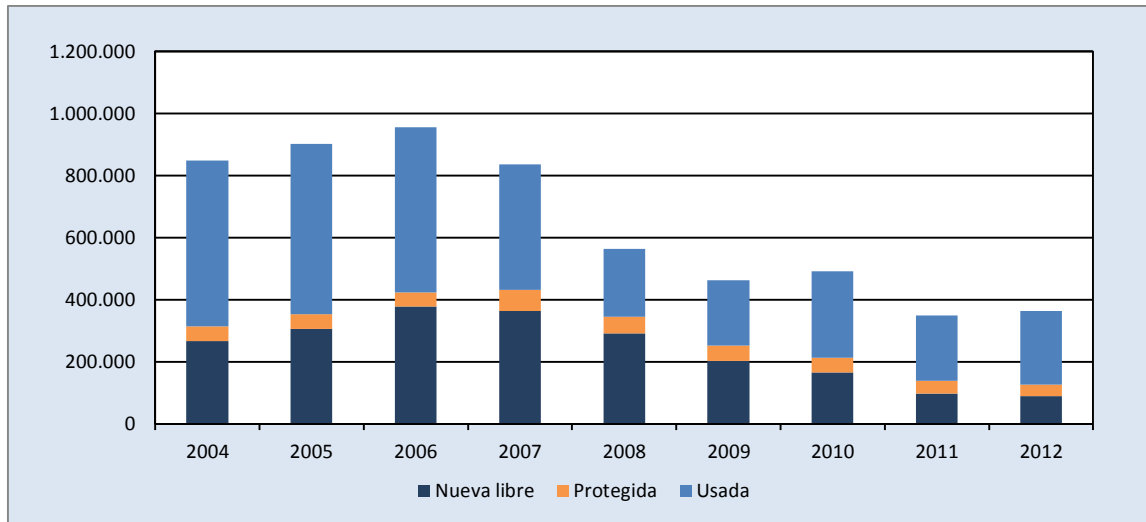
Tabla 5.6 Evolución transacciones de viviendas según tipo de vivienda en España. 2004-2012

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Nueva libre	267.540	306.060	377.156	364.506	291.478	201.726	165.129	98.094	90.008
Protegida	46.695	46.885	47.198	68.007	54.584	49.586	47.045	39.980	36.281
Usada	534.155	548.629	530.832	404.358	218.402	212.407	278.887	211.044	237.334
TOTAL	848.390	901.574	955.186	836.871	564.464	463.719	491.061	349.118	363.623

Fuente: Ministerio de Fomento

La compraventa de vivienda usada ha sido la que ha crecido en el último año y las transacciones de vivienda libre y protegida han disminuido menos que en años anteriores.

Gráfico 5.6 Tasa de variación interanual de precios de oferta



Fuente: Ministerio de Fomento

A nivel estatal se ha experimentado un descenso en el nivel de precios mayor que en la CAE, una disminución en los últimos cuatro años del 16,8% del precio medio por m² útil en la vivienda nueva y de un 19,3% en la vivienda usada. Estos precios se sitúan notablemente por debajo de los de la CAE.

5.2.2 Financiación hipotecaria

En el año 2012 se produjo una importante reducción del **Euribor, tipo de referencia hipotecaria**, situándose en el 1,11% frente al 2,01% que alcanzaba en 2011. En 2013 ha continuado bajando, situándose en 0,484%.

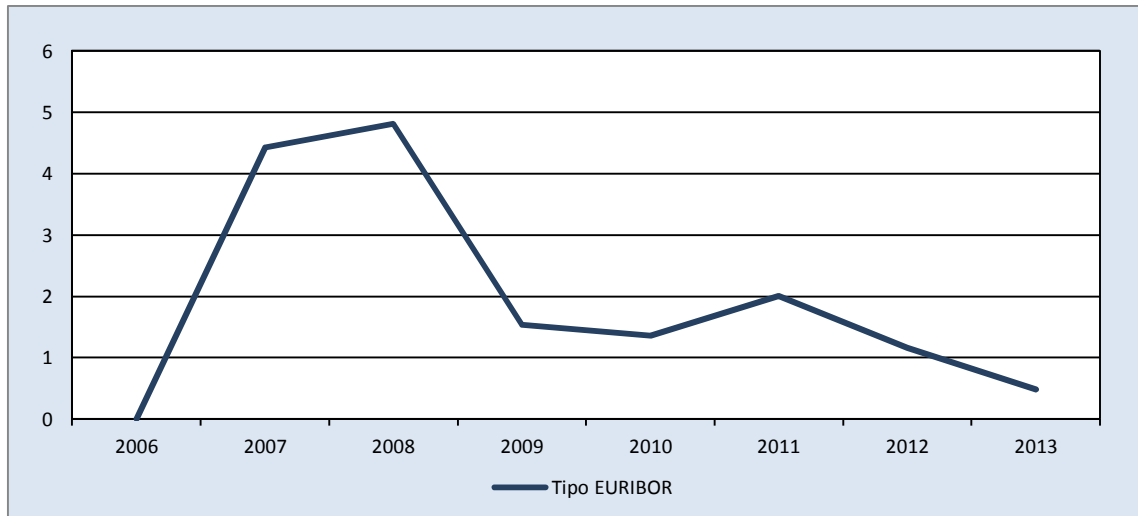
Tabla 5.7 Evolución de los índices de referencia de los préstamos hipotecarios 2002-2012

	Bancos	Cajas de Ahorros	Total entidades	Tipo EURIBOR	Indicador CECA
2002	4,7	4,9	4,8	3,5	5,9
2003	3,6	3,8	3,7	2,3	5,0
2004	3,3	3,4	3,3	2,3	4,7
2005	3,2	3,4	3,4	2,3	4,5
2007	5,2	5,3	5,2	4,5	5,8
2008	5,8	5,9	5,9	4,8	6,5
2009	3,2	3,7	3,4	1,6	5,1
2010	2,5	3,0	2,8	1,4	4,8
2011	3,3	3,5	3,4	2,0	5,3
2012	3,3	3,6	3,4	1,1	5,4

Fuente: Banco de España, Boletín Estadístico

En el gráfico siguiente se aprecia la evolución del Euribor en los últimos años, con una notable subida en el año 2008 y un importante descenso desde entonces.

Gráfico 5.7 Evolución del Euribor 2008-2013. Medias anuales



Fuente: Banco de España

Como se ha descrito en el apartado anterior, el número de transacciones de viviendas ha disminuido en los últimos años, al igual que el **número de hipotecas formalizadas**.

Tabla 5.8 Evolución de número de hipotecas formalizadas en la CAE 2006-2012

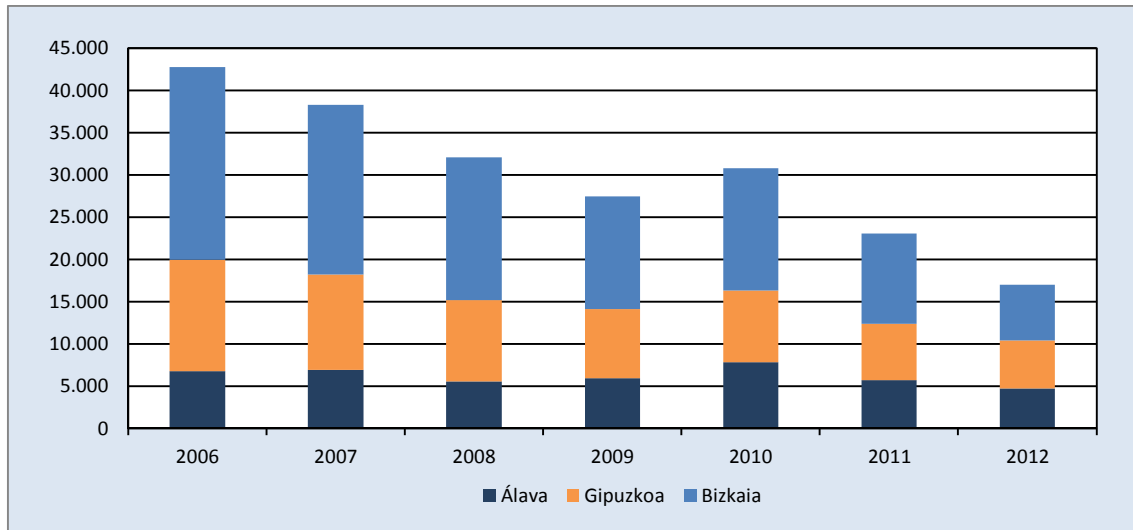
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Araba	6.826,00	6.924,00	5.578,00	5.990,00	7.857,00	5.711,00	4.729,00
Gipuzkoa	13.168,00	11.315,00	9.648,00	8.118,00	8.449,00	6.665,00	5.680,00
Bizkaia	22.803,00	20.104,00	16.892,00	13.383,00	14.475,00	10.706,00	6.624,00
CAE	42.797,0	38.343,0	32.118,0	27.491,0	30.781,0	23.082,0	17.033,0

Fuente: INE

La reducción acumulada en el número de hipotecas formalizadas desde el pico de 2006 hasta 2012 es del 60%. En 2012 se ha reducido el número de hipotecas formalizadas en la CAE en un 26,2%.

Por territorios históricos, en Bizkaia se da la caída más importante de hipotecas formalizadas en el año 2012. Desde 2006, en este territorio se ha dado una reducción del 71% por este concepto; en Gipuzkoa, en el periodo 2006-2012 esta disminución ha sido del 57% y de un 31% en Araba.

Gráfico 5.8 Evolución del número de hipotecas formalizadas en la CAE. 2003-2013

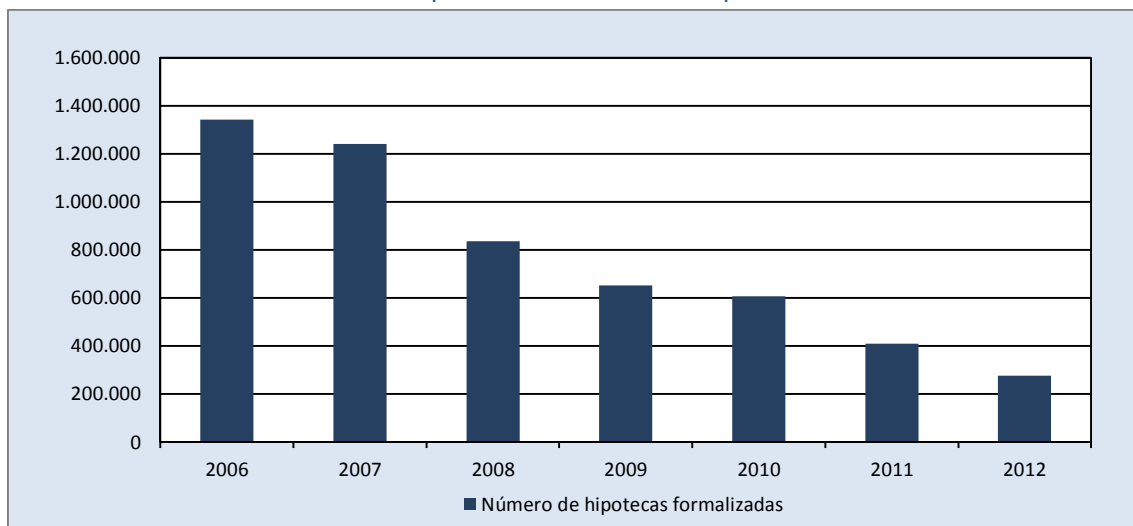


Fuente: INE

En cuanto al importe, según los datos del Departamento de Empleo y Políticas Sociales, se ha reducido el **importe medio de las hipotecas** constituidas en la CAE de 143.000 € en 2011 a 130.000 € en 2012, una disminución del 8,9%. En Araba ha crecido este importe medio mientras en Gipuzkoa y Bizkaia se ha reducido. La duración media de los nuevos créditos hipotecarios de 2012 sobre vivienda en la CAE es de 293 meses (24,4 años).

A nivel estatal, en el periodo 2006-2012 el número de hipotecas constituidas se ha reducido un 79%. En 2012 la reducción es mayor que en la CAE, un 32,9%, situándose en 274.725 hipotecas nuevas en este ejercicio. Asimismo, el volumen de las hipotecas también se ha reducido y la hipoteca media se sitúa en 103.200 €.

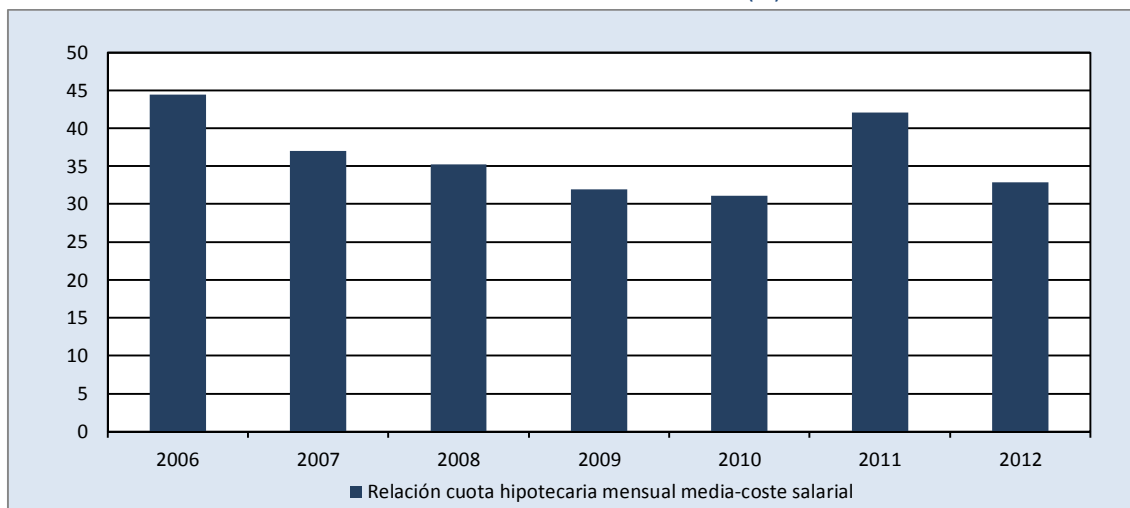
Gráfico 5.9 Evolución del Número de hipotecas formalizadas en España. 2006-2012.



Fuente: INE

Según indican los datos de la Estadística Registral Inmobiliaria elaborada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, el **esfuerzo financiero de los hogares** para hacer frente a su endeudamiento ha disminuido en 2012. En el gráfico siguiente se aprecia la relación entre la cuota hipotecaria mensual y el coste salarial en la CAE, situándose esta relación en un 33% en el último trimestre de 2012. A nivel estatal este ratio es algo inferior, entorno al 30,1% y se no ha experimentado variación apreciable con respecto a 2011.

Gráfico 5.10 Evolución del Esfuerzo financiero en la CAE. 2006-2012.(%)



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles

Sin embargo, según publica mensualmente la Asociación Hipotecaria Española en 2012, sí ha continuado aumentando la tasa de **dudosidad de los créditos de adquisición de vivienda con hipoteca** en el Estado.

Tabla 5.9 Evolución dudosisad del crédito para adquisición de vivienda con hipoteca. 2009-2013

	2009	2010	2011	2012	mar-13
Tasa de dudosisad	2,8%	2,4%	2,9%	3,8%	4,0%

Fuente: Asociación Hipotecaria Española

Por último, en este contexto de crisis y dificultades económicas, se ha considerado relevante recabar los datos de la evolución de las **ejecuciones hipotecarias**. No ha resultado sencillo recoger esta información de forma detallada para la CAE. Se observa que la crisis económica e inmobiliaria no ha elevado mucho estas cifras en los últimos años. Según los datos con los que cuenta Gobierno Vasco (del Consejo General del Poder Judicial), en los últimos tres años se ha reducido el número de ejecuciones hipotecarias registradas por los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción en la CAE.

Tabla 5.10 Evolución ejecuciones hipotecarias registradas por los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción, 2007-2012

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
CAE	584,0	985,0	1.255,0	1.161,0	1.174,0	1.061,0
ESPAÑA	25.943,0	58.686,0	93.319,0	93.622,0	77.854,0	91.622,0

Fuente: Estadística Judicial. Consejo General del poder Judicial

Debido a la trascendencia social de los **procesos de ejecuciones hipotecarias**¹, en 2012 el Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Inmuebles y Mercantiles de España elaboró un informe sobre los Impagos Hipotecarios según el cual se han producido, en 2012 785 procedimientos de ejecución hipotecaria en la CAE, un 1,2% del total en España. Según esta fuente, un 47% de estos procedimientos se han producido en Bizkaia, mientras un 30% se da en Gipuzkoa y un 23% en Araba. En 2012 las adjudicaciones por ejecución hipotecaria en la CAE se elevan a 488 de las cuales el 80% se debe a la compra de la primera vivienda.

5.3 Evolución esperada del mercado inmobiliario

Todas las fuentes oficiales coinciden en prever para el próximo año 2014 un decrecimiento del sector de la vivienda. Se recoge a continuación un resumen de las previsiones de algunas de las principales fuentes oficiales al respecto:

- Según datos de empresas especializadas en análisis de sectores, como DBK, el valor de la producción del sector de la construcción caerá aproximadamente un 11% en 2013 y seguirá reduciéndose hasta 2014 como consecuencia de las restricciones presupuestarias de la administración, el ajuste de la inversión empresarial y la atonía del mercado de la vivienda.
- Según un informe de Aguirre Newman, el precio de la vivienda debe bajar hasta un 25% más para ajustarse a la capacidad de compra de la demanda.
- Según datos del Banco de España, el esfuerzo para comprar una vivienda se sitúa en 5,9 años de salario bruto de media y estima que hasta 2015 no habrá un equilibrio entre precio de la vivienda y salario.
- Según previsiones del BBVA, al mercado de la vivienda le queda aún un año de ajuste pero ve luz al final del túnel para 2014 ante la demanda extranjera. Estima que la recuperación de la actividad de edificación de viviendas y la mejora de la demanda evitarán nuevas caídas de la inversión residencial para el año que viene. Eso sí, prevé que la riqueza inmobiliaria de los españoles seguirá depreciándose durante los próximos meses.

¹ Según indica el Informe de Impagos en España del Colegio de Registradores, estos procedimientos marcan el inicio registral de ejecución de hipoteca por impago. Conviene aclarar que no quiere decir que todos los procedimientos que se inician terminen con el lanzamiento de sus propietarios, porque esos acontecimientos dependen de una serie de circunstancias, como por ejemplo que los propietarios estén incluidos en colectivos con especiales dificultades, etc., que podrían demorar durante mucho tiempo la ejecución y posterior pérdida de la vivienda por los ciudadanos deudores.

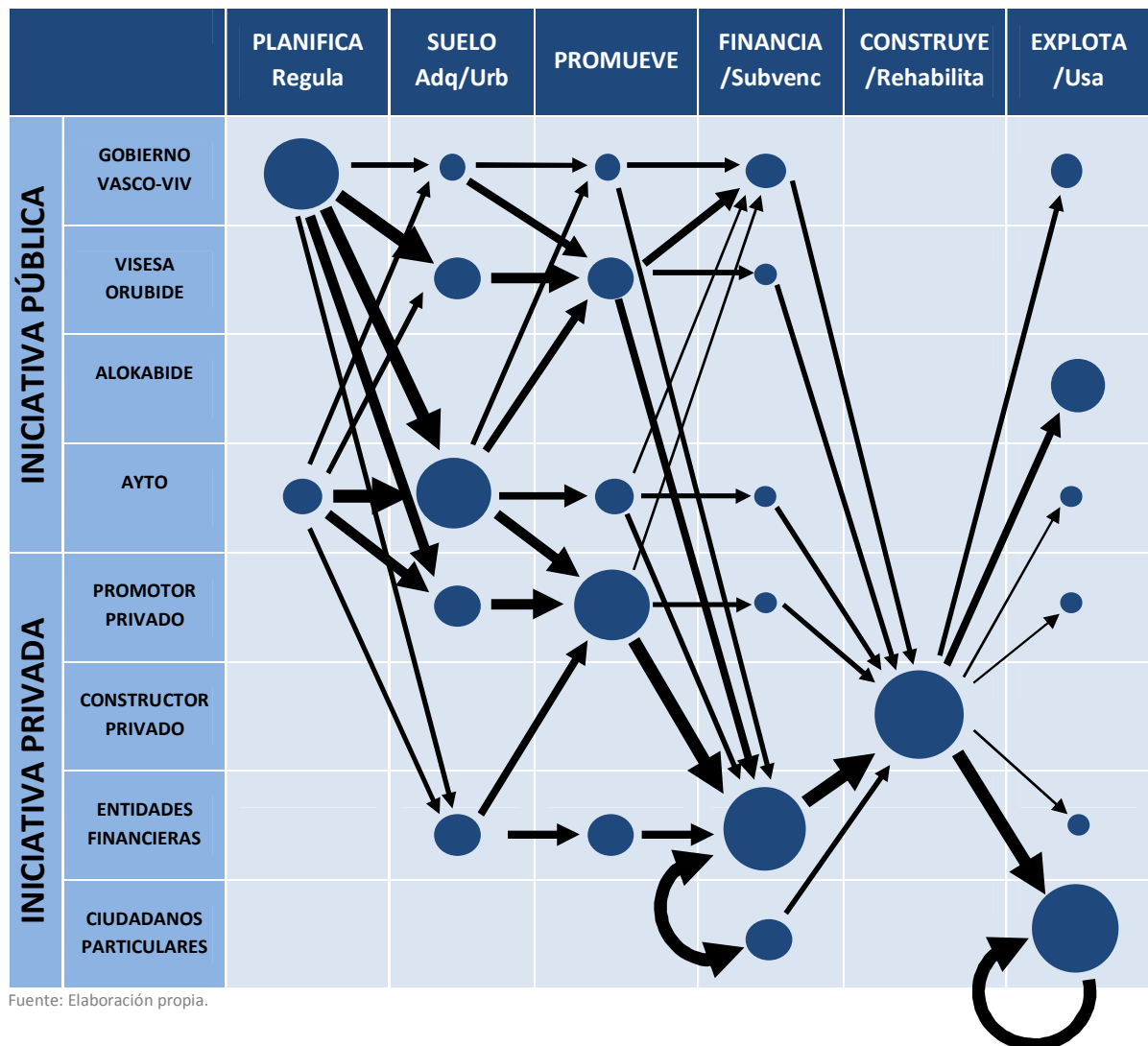
- El FMI estima que los precios de las viviendas en España están todavía en torno a un 15% sobrevaloradas.
- Según la Agencia de Calificación Moody's la caída del precio de la vivienda en España durará años ante el elevado stock de vivienda y la escasa demanda proveniente de la reducción de personas jóvenes como principal grupo comprador de vivienda, el aumento de los impuestos y la eliminación de deducciones fiscales en España por la compra de vivienda.
- La Comisión Europea estima que los precios de la vivienda seguirán cayendo al menos hasta 2014 a la vista de la situación de la economía española y del elevado paro. Además, señala que la escasa financiación para la compra de vivienda y las expectativas de nuevas caídas de precios contribuirán a deprimir la demanda.

6 Estudio de la Oferta de Vivienda

6.1 Análisis relacional de agentes que intervienen en la oferta de vivienda

La oferta de vivienda se puede analizar como una serie de subprocesos concatenados en los que intervienen una multitud de agentes, públicos y privados, y que se integran en un proceso global, que se corresponde con la cadena temporal de producción de la oferta. Simplificando mucho para intentar captar más sencillamente el peso, volumen e importancia de agentes y relaciones entre ellos, hemos intentado representar en el gráfico la **concatenación de subprocesos y la importancia relativa de agentes y flujos de intercambio** que, partiendo de la planificación de nivel legal y territorial, llega hasta la entrega de viviendas a sus usuarios (compraventa, derecho de superficie o rehabilitación) o entidades propietarias, explotadoras o mantenedoras (alquiler), pasando por los distintos subprocesos más relevantes (adquisición y urbanización de suelo, promoción inmobiliaria, financiación y construcción).

Gráfico 6.1 Flujo de relaciones de agentes que intervienen en la oferta de vivienda



Hemos representado el **peso relativo de cada agente** en cada uno de estos subprocesos con círculos de mayor o menor diámetro, proporcionalmente a su relevancia, y de la misma manera, las flechas que relacionan agentes distintos o al mismo agente en distintos subprocesos tienen **grosos proporcionales**

al “peso” de esta relación respecto al conjunto de relaciones del mismo tipo que mantienen agente origen y agente destino.

Por poner un ejemplo que permita entender el gráfico, centrándonos en la columna “suelo”:

El mayor productor o urbanizador de suelo son los Ayuntamientos (círculo de mayor tamaño en la columna “suelo”), que proporciona suelo para promoción inmobiliaria a promotores privados mediante concursos, a los mismos Ayuntamientos o sus sociedades para promociones propias, al Gobierno Vasco y sus sociedades de promoción mediante convenios interinstitucionales; estos “tránsitos” de suelo entre productor y promotor de viviendas se representan, a su vez, con flechas de grosos proporcionales a la importancia y volumen de suelos transmitidos. Pero a su vez podemos ver en el gráfico que hay otros productores de suelo (el propio gobierno vasco y sus sociedades o los promotores privados), que a su vez utilizan el suelo adquirido y/o urbanizado para promociones propias, pero también lo transmiten a otros agentes.

Del análisis de este gráfico obtenemos las siguientes **conclusiones** interesantes para entender la estructura de la oferta desde el punto de vista del reparto de roles entre agentes en función de su importancia relativa y de las relaciones entre agentes, poniendo el foco también en los “embudos” o pasos críticos del flujo de producción:

- El agente principal **planificador o regulador** de la oferta es el **Gobierno Vasco** (a través de la planificación territorial, la legislación urbanística, la aplicación de estándares y la planificación sectorial que le son propias), pero también, y de manera muy influyente en el resultado final de la estructura de la oferta, los **Ayuntamientos**, que a través de la planificación urbanística a nivel municipal y su gestión urbana, permiten y regulan de facto la existencia (o no) de oportunidades para desarrollar adecuadamente la oferta.
- En cuanto al **suelo**, los principales productores y urbanizadores son los **Ayuntamientos**, produciendo, junto al anterior rol planificador, un nodo crítico de estrechamiento del flujo de suelo; evidentemente, los Ayuntamientos que planifican, producen y gestionan suelo adecuadamente disponen de una oferta más acorde con sus necesidades, y viceversa.
- El agente **promotor** más importante en términos cuantitativos lo constituyen las sociedades **privadas**, aunque en este subproceso existe mayor **diversificación de agentes**, y por tanto, menos puntos críticos de paso de la cadena de producción.
- En la **financiación** se produce uno de los estrechamientos críticos o “*cueros de botella*” más importantes de todo el proceso, y que está de máxima actualidad: todos los agentes promotores o rehabilitadores, públicos o privados, sean sociedades o ciudadanos particulares, acuden a las **entidades financieras** a buscar los recursos ajenos que permitan acometer la inversión necesaria para adquirir el suelo, urbanizar, promover, construir,...
- El otro estrechamiento crítico del flujograma se produce en la **construcción**, que necesariamente pasa por los constructores privados sin alternativa posible, aunque dada la estructura “*minifundista*” de las empresas constructoras en Euskadi, y la diversificación territorial y especialización por subsectores (obra nueva y rehabilitación, pequeña y gran promoción, urbanización, obra civil, construcción general y gremios) este “embudo” no es preocupante en cuanto a asegurar el nivel de oferta adecuado a la demanda y necesidad.
- El principal destinatario, usuario final o explotador en alquiler, de la oferta de vivienda, lo constituyen los **ciudadanos particulares**, que adquieren en plena propiedad – mayoritariamente, aunque también en alquiler y derecho de superficie en vivienda protegida – las viviendas. Son muy poco relevantes, en este destino final de la oferta, los operadores públicos y privados de alquiler, siendo **ALOKABIDE** el principal gestor, relegando a los **Ayuntamientos**, los **privados** y **entidades financieras** a lugar testimonial en su parque de vivienda en explotación en alquiler.

- En la formación de la oferta, el mercado de **segunda mano** (simplificadamente representado por la flecha de origen y destino en los usuarios-ciudadanos particulares) tiene un importante lugar en el volumen de la oferta, pero no tanto en cuanto a la posible planificación pública.
- Los agentes y relaciones que intervienen en el proceso de **rehabilitación** de viviendas podrían asemejarse a este esquema o flujograma que presentamos aquí, aunque con algunas especificidades: el agente promotor, casi en exclusiva, son las comunidades de propietarios, y la financiación, además de en los recursos propios, descansa más en la subvención o subsidiación pública y, aunque sigue siendo factor esencial, es menos dependiente en exclusiva de las entidades financieras.
- Ha entrado en juego desde el inicio de la crisis financiera e inmobiliaria un nuevo agente con dinámicas y relaciones totalmente distintas a las tradicionales entre los generadores de oferta; son, precisamente, las **entidades financieras** que se han hecho con parte sustancial de los suelos que estaban en manos privadas. Además de su natural rol **financiador** de la promoción inmobiliaria, en este momento y en los últimos años también **adquieren suelo** (por la vía de daciones en pago de empresas en dificultades o adjudicación en procesos concursales), y **promueven**, ya sea por medios propios mediante sociedades participadas o mediante medios ajenos, concertando la promoción con profesionales del sector. Por esta razón aparece en nuestro diagrama su relativamente pequeña participación en los subprocesos de suelo y promoción, interrelacionados muy directamente con su actividad natural de proveer al resto de agentes de servicios financieros, aunque sus **finances sean de naturaleza totalmente distinta** a los de los demás agentes del sector: la actividad inmobiliaria y promotora para estas entidades es, al menos sobre el papel, exclusivamente **instrumental, orientada a liquidar activos** que han recibido en pago por deudas de difícil cobro.

Realizado un primer sondeo informal de las siete entidades financieras con más presencia en la CAE sobre las viviendas que tienen a la venta publicadas en sus respectivos portales inmobiliarios de internet, arroja una idea tanto de la **poca importancia relativa de esta nueva oferta** en cuanto a su agente promotor-comercializador (857 viviendas en total, un irrelevante 3% respecto a la oferta total de vivienda libre nueva y usada, de 32.433 viviendas, según el Informe Trimestral de Oferta- III trimestre 2012), como de su distribución territorial (26% Araba, 44% Bizkaia y 36% Gipuzkoa).

Tabla 6.1 Oferta de vivienda en portales inmobiliarios de Entidades Financieras en internet. Julio 2013.

	ARABA		BIZKAIA		GIPUZKOA		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
KUTXA Inmobiliaria	106	48%	81	22%	201	23%	388	45%
CAJA LABORAL / Clarim	35	16%	81	22%	21	2%	137	16%
BBVA / Anida	37	17%	124	33%	11	1%	172	20%
SANTANDER / Altamira	5	2%	23	6%	4	0%	32	4%
SABADELL / Solvia	3	1%	32	9%	13	2%	48	6%
LA CAIXA / Servihábitat	29	13%	25	7%	12	1%	66	8%
BANKIA / Hábitat	4	2%	8	2%	2	0%	14	2%
TOTAL 7 ENTIDADES FINANCIERAS	219	26%	374	44%	264	31%	857	100%

Fuente: Elaboración propia. Sondeo informal sobre datos publicados en internet en 7 de las entidades financieras más relevantes en la CAE.

6.2 Disponibilidad de suelo residencial público y privado en la CAE:

6.2.1 Entidades públicas adquirientes de suelo en la CAE.

Además del propio Departamento competente en materia de vivienda (Empleo y Políticas Sociales) del Gobierno Vasco y sus sociedades participadas, las entidades públicas que tradicionalmente adquieren y urbanizan suelo residencial con fin de posibilitar la promoción de vivienda protegida son los **Ayuntamientos y sus respectivas sociedades municipales**.

Estas últimas, las de ámbito municipal, no han tenido apenas actividad en los últimos años, al igual que los **promotores privados**, que han adquirido poco suelo para promociones.

Sin embargo, es de resaltar que tanto unas como otros sí poseen una buena parte del **stock de suelo** en fase de maduración, calificado como residencial protegido y libre, aunque en diverso estadio de gestión urbanística, urbanización o reparcelación. Sin embargo, las dificultades financieras y la coyuntura general nos hacen suponer que esos suelos en stock no entrarán en carga mientras las condiciones de contorno y coyuntura, demanda, solvencia y financiación, no varíen sustancialmente.

Un tercer agente de carácter híbrido, público-privado, que ha entrado en juego a partir del inicio de la crisis financiera e inmobiliaria son, precisamente, las **entidades financieras** que se han hecho con una buena parte de los suelos que estaban en manos privadas, como consecuencia de procesos concursales o daciones en pago. A excepción de datos genéricos del SAREB (la **Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria**) para el conjunto del Estado, se desconoce fuente alguna que pormenore el alcance y localización de esos suelos, si bien haciendo una extrapolación proporcional al peso relativo de la CAE en el conjunto del Estado, y refiriéndonos exclusivamente al SAREB, se podría estimar de manera aproximada que el volumen de activos inmobiliarios radicados en la CAE que se han trasladado a esta sociedad desde entidades intervenidas rondaría las 10.000 unidades, por valor de unos 2.500 millones de euros, aunque en este volumen estarían incluidos tanto los activos inmobiliarios en proceso de edificación (suelos y promociones en curso) como viviendas y otros bienes inmuebles totalmente terminados y en disposición de ser comercializados. En cualquier caso, dado que **no disponemos de datos concretos**, únicamente podemos tener en cuenta esta distorsión de la distribución de agentes que han adquirido recientemente y poseen suelo residencial, **sin capacidad de determinar su alcance e impacto en el total disponible de suelo residencial**.

6.2.2 Evolución de la superficie adquirida por agente promotor.

El suelo adquirido en el último periodo 2010-2012 tanto por el Departamento de Empleo y Políticas Sociales como de sus sociedades participadas como de privados, en términos de números de viviendas, ha sido **notablemente inferior** a la media de periodos anteriores; si esta media anual se ha mantenido en el orden de las 3.000 viviendas/año durante el periodo 1998-2009, en el último periodo 2010-2012 se ha adquirido únicamente suelo para 781 viviendas/año.

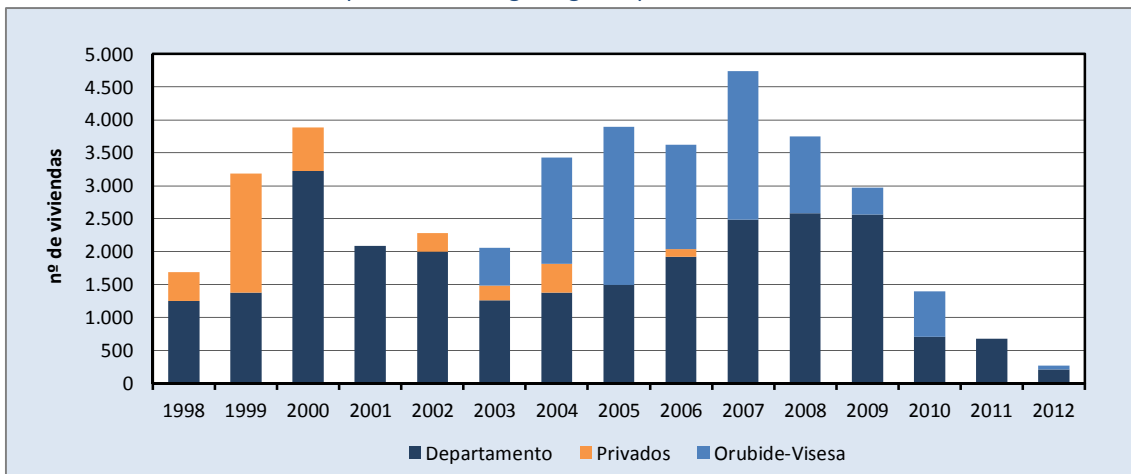
Tabla 6.2 Evolución de suelo adquirido por promotor. Media anual.

	Media anual 2002-2005		Media anual 2006-2009		Media anual 2010-2012	
	Total	%	Total	%	Total	%
Departamento	1.534	52,7	2.388	63,3	531	68,0
VIKESA	1.146	39,3	1.355	35,9	250	32,0
Privados	234	8,0	29	0,8	0	0,0
Total	2.913	100,0	3.772	100,0	781	100,0

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Este decrecimiento no solo responde al escenario económico general, con sus dificultades de financiación tanto por disponibilidad de recursos propios como de financiación ajena, sino que denota un **cambio de orientación** de la actividad productora de suelo, tanto en el ámbito público como en el privado: en estos últimos años se ha trabajado en la movilización de suelos ya disponibles, con el fin de rentabilizar operaciones de compra anteriores sin consumir nuevos recursos.

Gráfico 6.2 Evolución de la compra de suelo según agente promotor 1998-2012.



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco

6.2.3 Patrimonio de suelo del Departamento por ubicación geográfica

Una de las prioridades del Departamento en el Plan Director 2010-2013 ha sido la búsqueda del **equilibrio territorial**, de manera que se ha tratado de dirigir las nuevas adquisiciones de suelo hacia municipios con mucha demanda de vivienda protegida, y corregir así el desequilibrio existente, puesto que la mayoría de las viviendas protegidas de la última década han sido construidas en Vitoria-Gasteiz.

En efecto, se comprueba que en los últimos años **no ha sido adquirido prácticamente nada de suelo en el territorio histórico alavés**, y que todo el esfuerzo inversor se ha dirigido a la adquisición de suelo en Bizkaia y Gipuzkoa.

Tabla 6.3 Distribución geográfica del suelo adquirido por el Departamento y las Sociedades Públicas.

Territorio y área funcional	Media 2002-2005		Media 2006-2009		Media 2010-2012	
	Total	%	Total	%	Total	%
Araba	727	25	640	17	4	1
Araba Central	654	22	575	15	4	1
Laguardia	0	0	0	0	0	0
Llodio	73	3	78	2	0	0
Bizkaia	1.202	41	2.517	67	280	36
Bilbao Metropolitano	1.007	35	2.395	64	238	30
Ermua	0	0	0	0	19	2
Mungia	0	0	0	0	0	0
Balmaseda-Zalla	0	0	0	0	23	3
Igorre	9	0	9	0	0	0
Durango	74	3	71	2	0	0
Gernika-Markina	111	4	42	1	0	0
Gipuzkoa	985	34	615	16	497	64
Donostialdea	459	16	226	6	341	44
Eibar	83	3	84	2	72	9
Zarautz-Azpeitia	337	12	73	2	59	8
Arrasate-Bergara	65	2	113	3	19	2
Beasain-Zumarraga	27	1	19	1	0	0
Tolosa	14	1	78	2	6	1
Total CAE	2.913	100	3.772	100	781	100

Datos en número de viviendas. Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco

Atendiendo a la estimación realizada por el propio Departamento en mayo de 2013, el patrimonio de suelo disponible por el Departamento permitiría la edificación de un total 8.295 viviendas en el período 2012-2015.

Tabla 6.4 Distribución geográfica del suelo adquirido por el Departamento y las Sociedades Públicas por año de disponibilidad.

	DISPONIBILIDAD				TOTAL 2012-2015	
	2012	2013	2014	2015	Nº Viviendas	% vertical
Total CAE	253	4.236	2.035	1.771	8.295	100
Araba	0	576	0	0	576	7
Araba Central	0	502	0	0	502	6
Llodio	0	74	0	0	74	1
Bizkaia	206	2.253	1.533	221	4.213	51
Bilbao Metropolitano	206	1.773	1.533	221	3.733	45
Balmaseda-Zalla	0	70	0	0	70	1
Igorre	0	0	0	0	0	0
Durango	0	128	0	0	128	2
Gernika-Markina	0	282	0	0	282	3
Gipuzkoa	47	1.407	502	1.550	3.506	42
Donostia-S. Sebastián	0	728	412	1.500	2.640	32
Eibar	47	62	0	0	109	1
Zarautz-Azpeitia	0	313	90	50	453	6
Mondragón-Bergara	0	124	0	0	124	2

	DISPONIBILIDAD				TOTAL 2012-2015	
	2012	2013	2014	2015	Nº Viviendas	% vertical
Beasain-Zumarraga	0	30	0	0	30	0
Tolosa	0	150	0	0	150	2

Estimación basada en datos de Mayo 2013. Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Algo más de la mitad de ese patrimonio (51%) está localizado en **Bizkaia**, el 42% en **Gipuzkoa** y el 7% restante en **Araba**. Las áreas funcionales de las **capitales** concentran la mayor parte de este suelo: 45% en Bilbao metropolitano, 32% en el área de Donostia-San Sebastián y 6% en Araba Central.

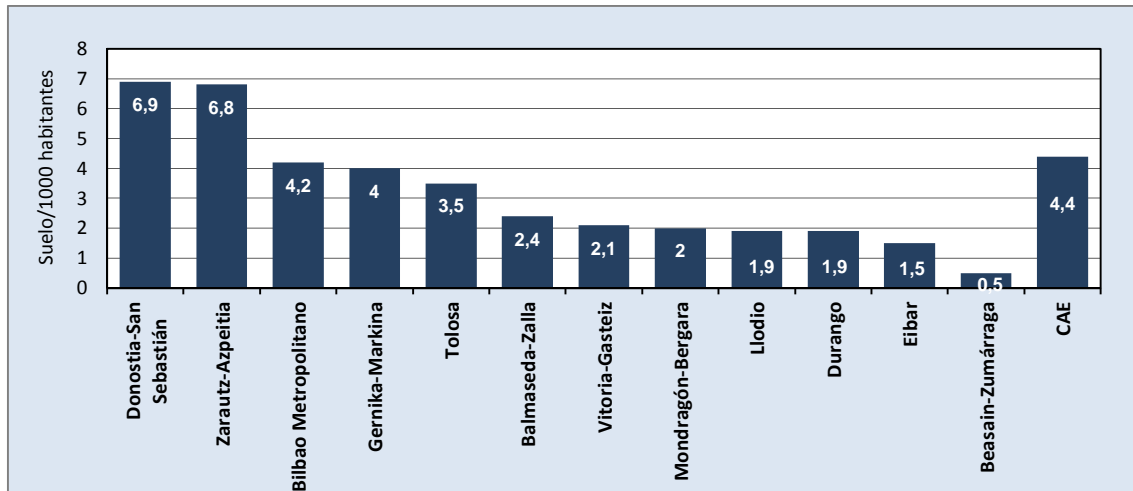
En términos de ratio de suelo por habitante, **Donostialdea** ocupa la primera posición con 6,9 viviendas por 1.000 habitantes, seguida del área funcional de **Zarautz-Azpeitia** (6,8 viviendas por 1.000 habitantes). **Bilbao Metropolitano** ocupa la tercera posición (4,2 viviendas por mil habitantes).

Tabla 6.5 Distribución geográfica del suelo adquirido por el Departamento y las Sociedades Públicas por área geográfica.

	TOTAL	Social	ADA	VPO	Tasada	Libres
Total CAE	8.295	1.033	413	5.036	1.081	732
Araba	576	242	0	334	0	0
Araba Central	502	242	0	260	0	0
Llodio	74	0	0	74	0	0
Bizkaia	4.213	173	236	2.551	671	582
Bilbao Metropolitano	3.733	173	236	2.071	671	582
Balmaseda-Zalla	70	0	0	70	0	0
Igorre	0	0	0	0	0	0
Durango	128	0	0	128	0	0
Gernika-Markina	282	0	0	282	0	0
Gipuzkoa	3.506	618	177	2.151	410	150
Donostia-S. Sebastián	2.640	588	0	1.692	360	0
Eibar	109	0	47	62	0	0
Zarautz-Azpeitia	453	30	130	263	30	0
Mondragón-Bergara	124	0	0	104	20	0
Beasain-Zumarraga	30	0	0	30	0	0
Tolosa	150	0	0	0	0	150

Estimación basada en datos de Mayo 2013. Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Gráfico 6.3 Patrimonio de suelo del Departamento por áreas funcionales. 2012.



Estimación basada en datos de Mayo 2013. Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

6.2.4 Previsiones del Planeamiento municipal: UDALPLAN 2012

Según recopila el inventario de planeamiento **UDALPLAN 2012** (Sistema de Información Geográfica y Banco de Datos Territoriales que mantiene el Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco), en sus datos actualizados a Julio de 2013, el planeamiento de ordenación urbanística contempla la edificación de aproximadamente **194.401 viviendas** en la CAE, de las que según la previsión, el **37% serían viviendas de protección pública** (72.896 viviendas), y el **63% viviendas libres** (121.505 viviendas).

En lo que respecta a la distribución geográfica, la previsión del planeamiento municipal sitúa el **43%** de las viviendas protegidas a edificar en **Bizkaia**, el **36%** en **Gipuzkoa** y el **21%** restante en **Araba**. Por su parte, en el reparto de las viviendas libres previstas Bizkaia acumula cerca de la mitad de las edificación residencial (50%), Gipuzkoa el 29% y Araba el 21% restante.

Tabla 6.6 Previsiones de planeamiento municipal por Territorio Histórico. Udalplan 2012

	Urbano consolidado		Urbano no consolidado		Urbanizable		No urbaniz	TOTAL RESIDENCIAL		
	LIBRE	VPP	LIBRE	VPP	LIBRE	VPP	LIBRE	LIBRE	VPP	TOTAL
Araba	8.959	442	3.332	560	14.028	14.190	231	26.550	15.192	41.742
Bizkaia	17.827	7.400	20.100	9.933	19.493	14.100	2.739	60.159	31.433	91.592
Gipuzkoa	10.536	5.378	14.242	6.489	9.960	14.404	58	34.796	26.271	61.067
CAE	37.322	13.220	37.674	16.982	43.481	42.694	3.028	121.505	72.896	194.401

Fuente: UDALPLAN. Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente. Gobierno Vasco y elaboración propia.

Para interpretar estos datos es necesario tener en cuenta la peculiar naturaleza de éstos: las cifras que presenta UDALPLAN son únicamente representativas del **número de viviendas posibles** de cada tipología en todos los sectores o ámbitos urbanísticos, sea cual sea la fecha de aprobación de su planeamiento estructural y pormenorizado, e independientemente de su estado de gestión urbanística.

Por eso es necesario tener en cuenta que muchas de las “viviendas posibles” que reflejan estos datos serían de difícil materialización, o muy prolongada en el tiempo, ya sea por su dificultad de gestión o por los plazos necesarios para el desarrollo urbanístico completo de estos ámbitos.

6.3 Caracterización de oferta de vivienda en la CAE: tipología y precios

6.3.1 Evolución del precio por m² útil de las viviendas en venta de la CAE

De acuerdo a los datos de la Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria del 4º trimestre 2012 publicada por el EUSTAT, el precio de la vivienda libre continúa la tendencia a la baja que se inició en 2008. De esta manera, en 2012 el precio de la vivienda libre experimentó una disminución del 6 %, siendo la depreciación desde 2007 del 16%, aún sin tener en cuenta el efecto de la inflación.

Por su parte, la vivienda protegida ha experimentado un moderado incremento de precios en el último cuatrienio, con una subida del 8% en el periodo 2009-2012, habiendo sido el aumento del 3,4% en 2012.

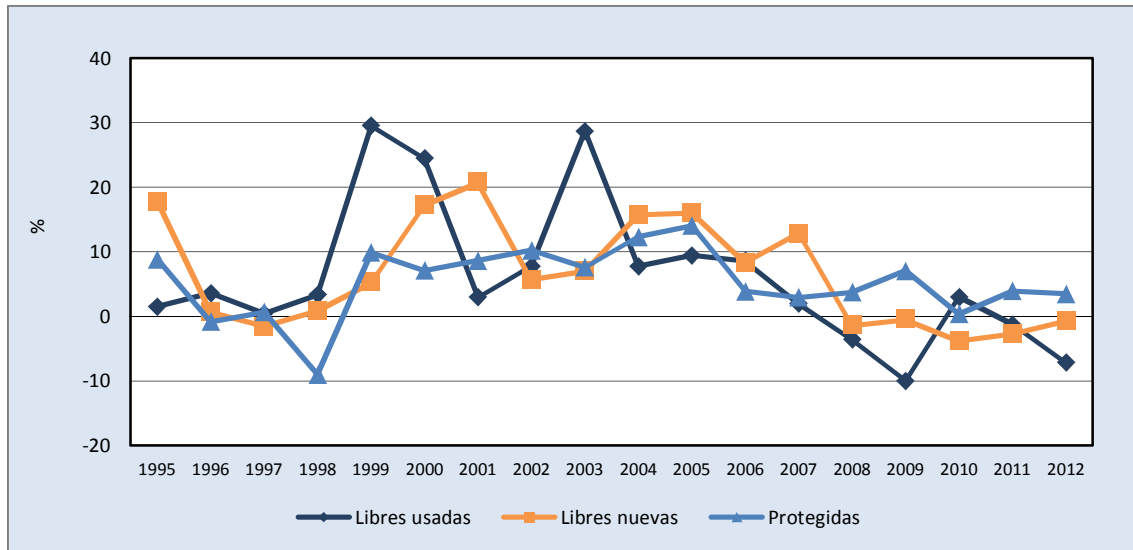
Tabla 6.7 Evolución del precio por m² útil de las viviendas en venta de la CAE, 1994-2012

€/m ²	VIVIENDA LIBRE				VIVIENDA PROTEGIDA
	Total libre*	Usada	Nueva	Vivienda tipo	VPO/Social
1994 Media	1.308,7	1.331,2	1.268,1	1.111,9	644,6
1995 Media	1.388,3	1.350,8	1.493,5	1.256,1	701,7
1996 Media	1.422,9	1.398,9	1.502,5	1.236,6	695,7
1997 Media	1.421,4	1.404,9	1.478,5	1.160,0	700,2
1998 Media	1.459,0	1.451,4	1.490,5	1.239,6	637,1
1999 Media	1.774,5	1.879,7	1.568,6	1.424,4	700,2
2000 Media	2.168,2	2.339,4	1.839,1	1.561,1	749,8
2001 Media	2.360,5	2.408,4	2.219,7	2.155,6	814,6
2002 Media	2.530,6	2.594,5	2.345,6	2.242,8	897,8
2003 Media	3.060,1	3.338,4	2.510,0	2.419,7	965,9
2004 Media	3.327,1	3.596,4	2.905,2	2.785,7	1.084,9
2005 Media	3.715,0	3.935,5	3.369,0	2.960,2	1.237,2
2006 Media	4.046,9	4.272,8	3.646,3	3.153,6	1.285,1
2007 Media	4.283,9	4.356,4	4.113,2	3.221,4	1.322,9
2008 Media	4.160,4	4.199,0	4.053,8	3.428,4	1.372,0
2009 Media	3.846,6	3.778,9	4.032,5	3.338,1	1.468,9
2010 Media	3.888,3	3.891,0	3.877,4	3.496,2	1.474,3
2011 Media	3.830,3	3.841,6	3.769,5	3.447,7	1.532,3
2012 Media	3.595,8	3.564,7	3.742,1	3.425,0	1.585,4

* Precio medio de las viviendas libres nuevas y usadas

Fuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. Eustat. Gobierno Vasco.

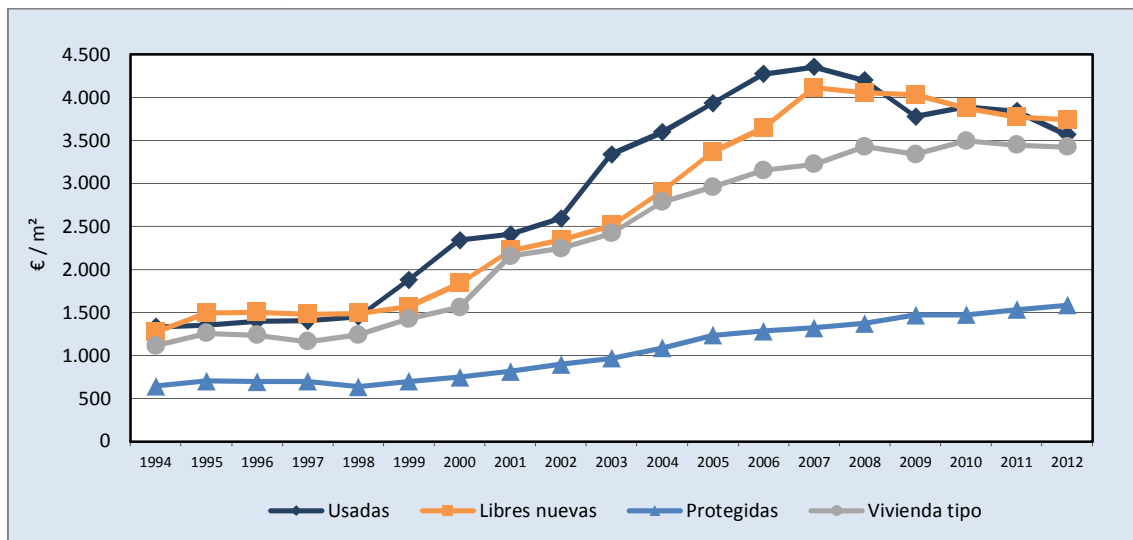
Gráfico 6.4 Evolución de las tasas anuales de variación de precios de vivienda, 1995-2012



Fuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. Eustat. Gobierno Vasco.

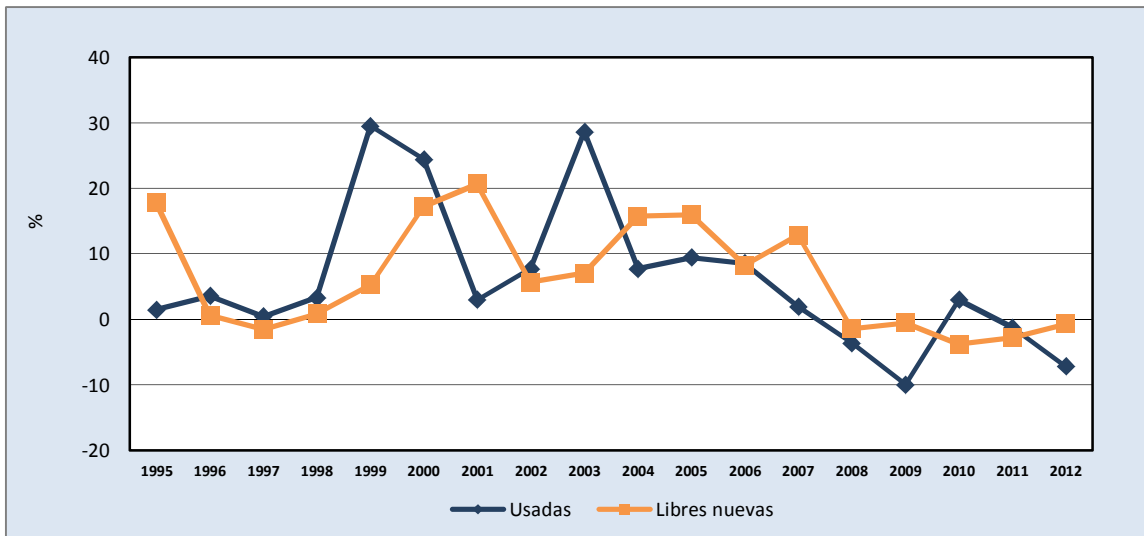
Dentro de la vivienda libre es importante destacar la diferente evolución que ha tenido el precio de la vivienda nueva y usada. De este modo, la bajada de precios ha sido mucho más acentuada en el caso de la vivienda usada, habiendo disminuido su precio un 18% en el periodo 2007-2012, frente a un 9% en el caso de la vivienda nueva.

Esto se debe al efecto de economía de escala. Las viviendas usadas generalmente son propiedad de particulares, por lo que la decisión de aplicar un descuento en el precio es más sencilla que en el caso de las viviendas nuevas, en las que los promotores suelen tener un conjunto de viviendas. Además el stock de vivienda libre usada a la venta es muy superior al de vivienda nueva (26.985 en 2012 frente a 9.918 nuevas)

Gráfico 6.5 Evolución del precio por m² útil de las viviendas en venta de la CAE, 1994-2012

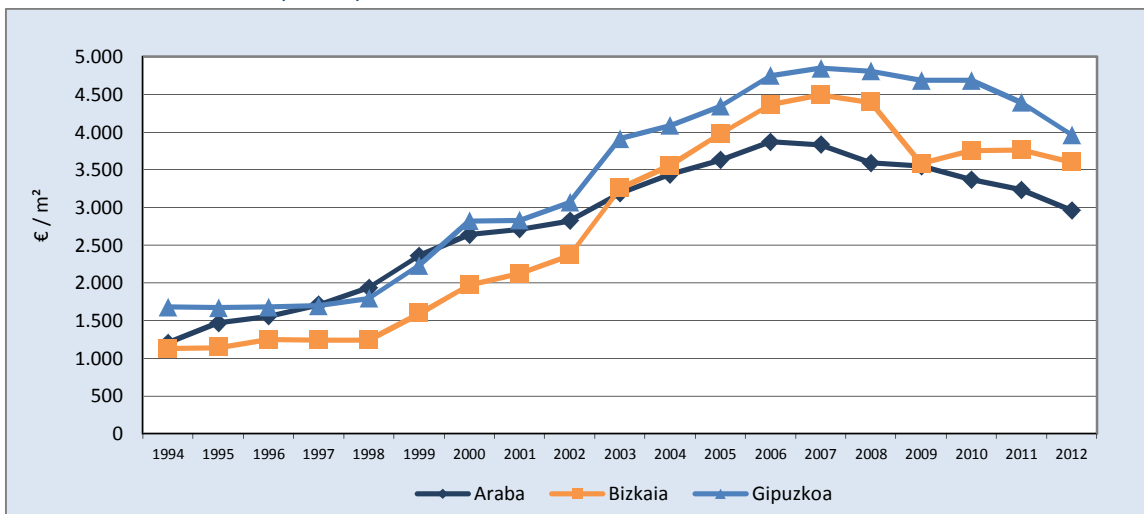
Fuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. Eustat. Gobierno Vasco.

Gráfico 6.6 Evolución de las tasas anuales de variación de precios de las viviendas libres nuevas y usadas, 1995-20012

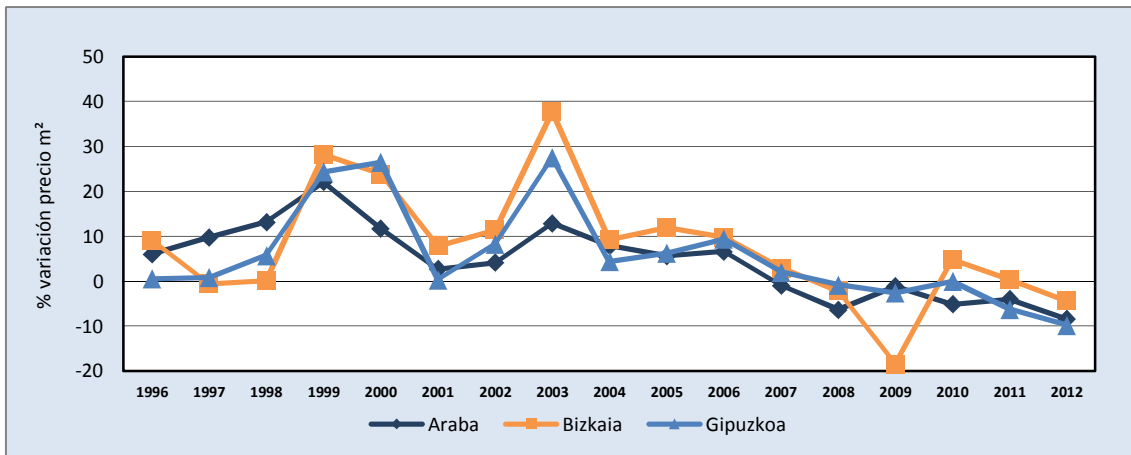


Fuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. Eustat. Gobierno Vasco.

Por territorio histórico el comportamiento ha sido similar en el caso de la usada, habiendo descendido el precio m² medio un 23 % en Araba, 20 % en Bizkaia y 18% en Gipuzkoa entre 2007 y 2012.

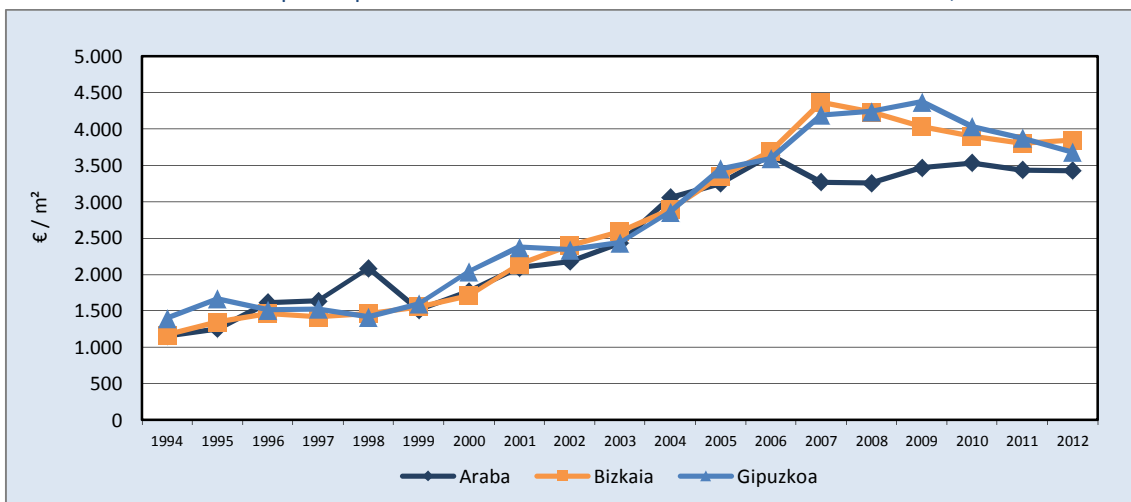
Gráfico 6.7 Evolución del precio por m² útil de la vivienda libre usada a la venta en la CAE, 1994-2012

Fuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. Eustat. Gobierno Vasco.

Gráfico 6.8 Tasa de variación del precio por m² útil de la vivienda libre usada a la venta en la CAE, 1996-2012

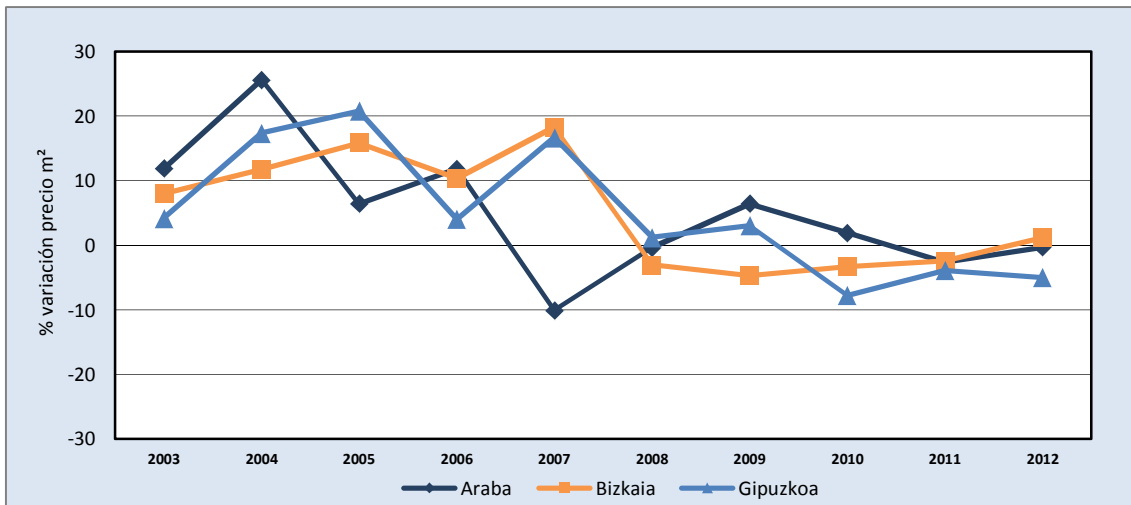
Fuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. Eustat. Gobierno Vasco.

Sin embargo en lo referente a la vivienda libre nueva el efecto no ha sido el mismo en los tres territorios. De esta manera, mientras que en Bizkaia y Gipuzkoa la tendencia ha sido similar, habiendo experimentado el precio m² útil una disminución del 12% en ambos territorios en el periodo 2007-2012, en Araba, en este periodo en precio ha aumentado un 4,7%, no habiéndose iniciado hasta 2011 la tendencia a la baja. No obstante hay que reseñar que en términos absolutos los precios eran sustancialmente más altos en Bizkaia y Gipuzkoa que en Araba (3.271 €/m² en Araba frente a 4.367 y 4.194 en Bizkaia y Gipuzkoa en 2007).

Gráfico 6.9 Evolución del precio por m² útil de la vivienda libre nueva la venta en la CAE, 1994-2012

Fuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. Eustat. Gobierno Vasco.

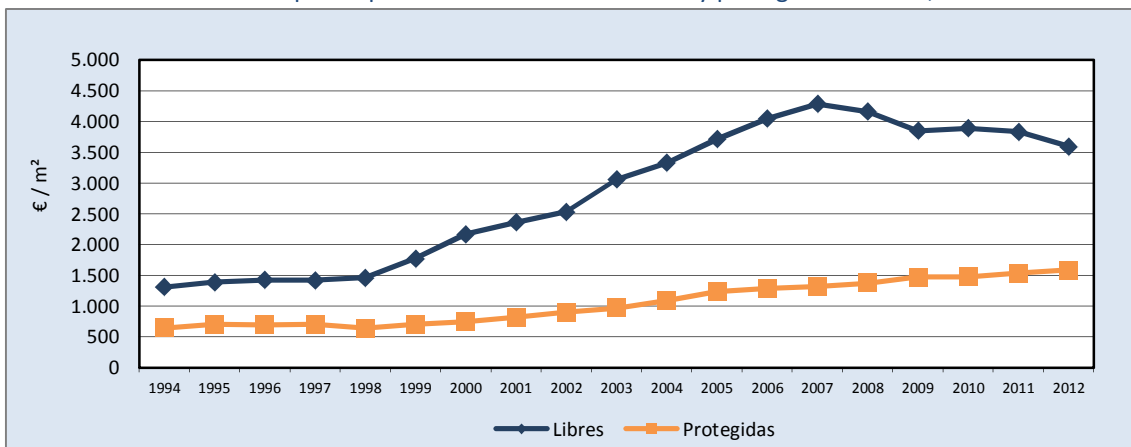
Gráfico 6.10 Tasa de variación del precio por m² útil de la vivienda nueva usada en venta en la CAE, 2003-2012



FueFuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. Eustat. Gobierno Vasco.

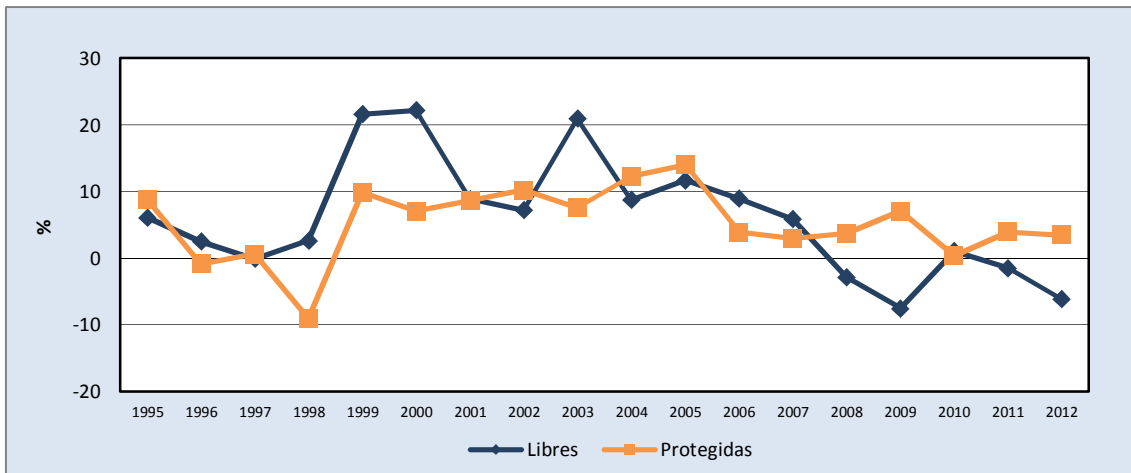
El descenso del precio de la vivienda libre ha propiciado que el diferencial entre la vivienda protegida y libre se estreche. En 2007 el precio de la vivienda libre era un 224% más elevado que la protegida, siendo en 2012 este ratio del 127%.

Gráfico 6.11 Evolución del precio por m² útil de la vivienda libre y protegida en la CAE, 1994-2012



Fuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. Eustat. Gobierno Vasco.

Gráfico 6.12 Evolución de la tasa anual de variación de precios de la vivienda libre y protegida, 1995-2012

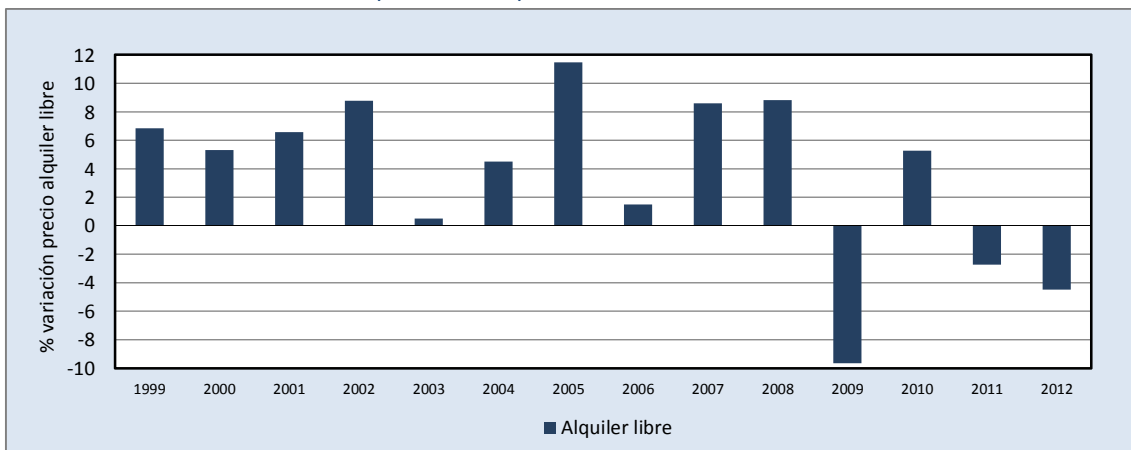


Fuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. Eustat. Gobierno Vasco.

6.3.2 Renta media del mercado de alquiler: vivienda libre y de protección pública

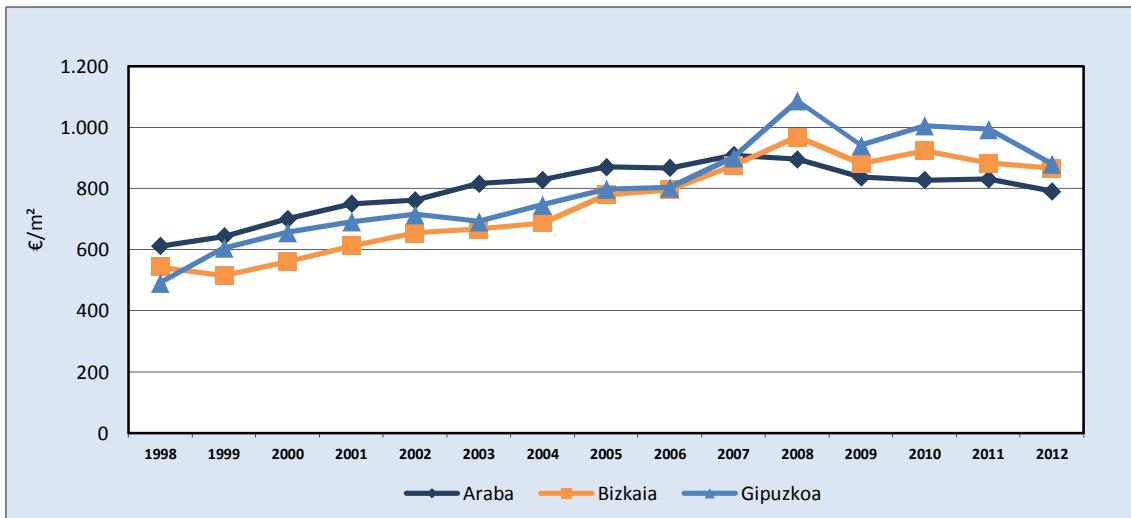
El descenso de precios de la vivienda libre también se ha producido en el alquiler libre aunque en menor medida. La renta media mensual del alquiler libre ha disminuido un 11,6% en el periodo 2008-2012, habiéndose acentuado la tendencia en los dos últimos ejercicios.

Gráfico 6.13 Tasa de variación del precio del alquiler libre en la CAE, 1999-2012



Fuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. Eustat. Gobierno Vasco

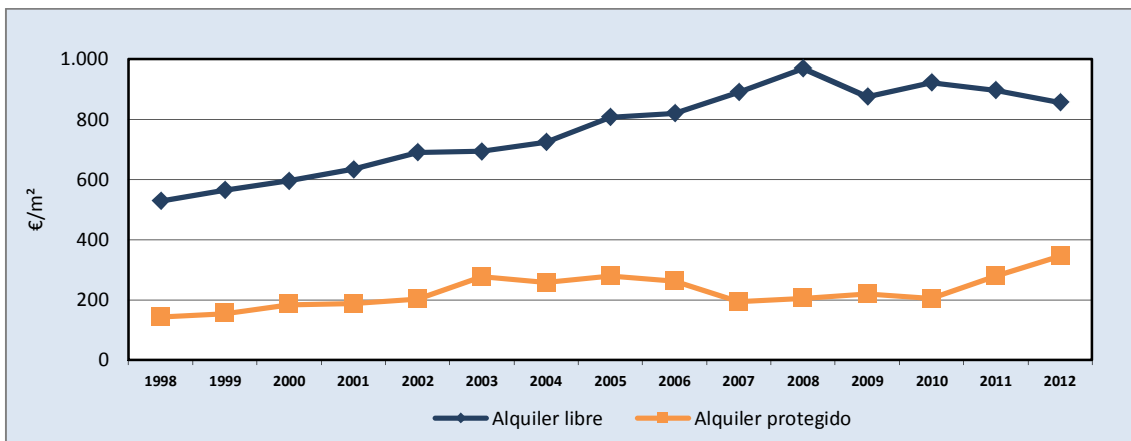
Gráfico 6.14 Evolución de las rentas mensuales de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler libre según territorio histórico, 1998-2012



Fuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. Eustat. Gobierno Vasco

El diferencial entre el alquiler libre y el alquiler protegido se ha reducido de una manera muy importante en el último quinquenio. De esta manera, en 2007 la renta del alquiler libre era un 359% más cara que el protegido, siendo este ratio del 148% en 2012.

Gráfico 6.15 Evolución de las rentas mensuales de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler, 1998-2012



Fuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. Eustat. Gobierno Vasco

6.3.3 Análisis de la metodología. Contraste con otras fuentes

Para la elaboración de este apartado de caracterización de oferta se ha utilizado como fuente de información los datos suministrados por el Gobierno Vasco y publicados por el Observatorio Vasco de la Vivienda y el **EUSTAT**. No obstante, se ha llevado a cabo un contraste con otras fuentes, tanto de administraciones públicas como de agentes privados y, dado que en algunos casos existen notables diferencias entre los precios medios publicados por las diferentes fuentes de información, se ha considerado relevante incluir los datos obtenidos de este contraste.

En lo referente a los datos de la CAE se ha realizado un **análisis comparativo** con los datos publicados por el **Ministerio de Fomento**. Para efectuar este análisis se ha homogeneizado la información dado que los datos del Ministerio de Fomento hacen referencia al precio/m² construido y los del EUSTAT al precio/m² útil. De esta manera, se ha utilizado un coeficiente de 1,35 para realizar la conversión de m² construido a m² útil de los datos de Fomento.

Las tendencias y los resultados obtenidos en **términos relativos** son muy **similares** ya que según los datos del Ministerio de Fomento el descenso del precio de la vivienda libre entre 2007-2012 fue del 14% (16% según datos EUSTAT). No obstante se observa que en **términos absolutos** los **precios del Ministerio** son un **5% inferiores** en el caso de la **vivienda libre** (7,8% en la vivienda nueva y 5,7% en la usada en 2012).

Tabla 6.8 Comparativa precio m² útil vivienda CAE EUSTAT/Ministerio de Fomento, 2012

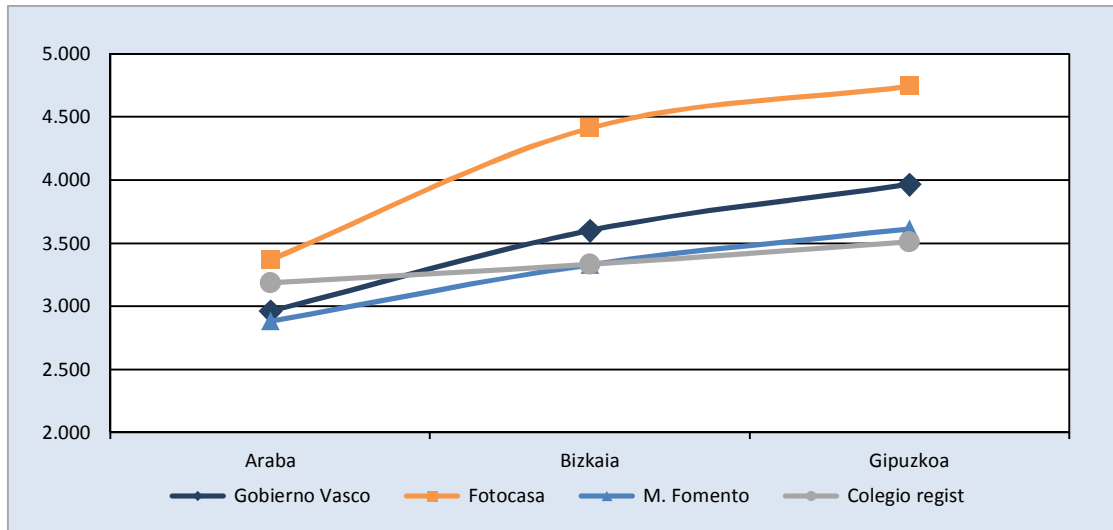
2012	Total libre*	Usadas	Libres nuevas	Protegidas
EUSTAT	3.596	3.565	3.742	1.585
M. Fomento**	3.407	3.360	3.449	1.592
Variación %	5,3%	5,7%	7,8%	-0,5%

* Precio medio de las viviendas libres nuevas y usadas

**Los datos del Ministerio de Fomento hacen referencia al m² construido por lo que se ha aplicado un coeficiente corrector de 1,35 para convertirlos en m² útiles

Fuente: EUSTAT. Ministerio de Fomento

En lo relativo a los datos de los territorios históricos, se ha realizado un contraste del precio de la vivienda libre usada de los datos del Gobierno Vasco con diversas fuentes (Ministerio de Fomento, Portal Inmobiliario Fotocasa y Colegio de Registradores y Registros de la Propiedad del País Vasco). Los resultados muestran una dispersión importante, sobre todo en el caso del agente privado para los territorios de Bizkaia y Gipuzkoa.

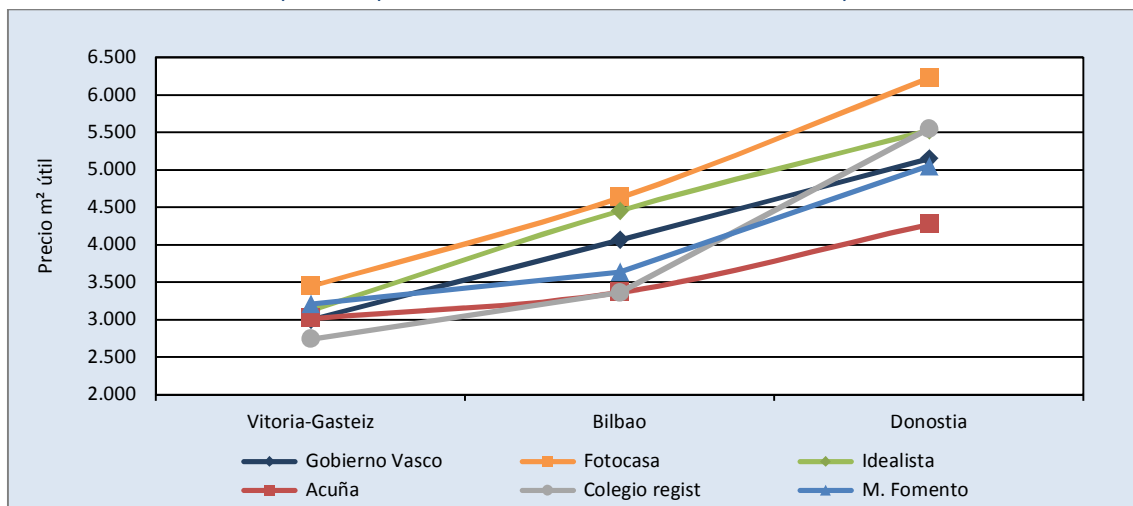
Gráfico 6.16 Análisis comparativo precio m² útil vivienda libre usada CAE por territorio histórico, 2012

**Los datos del Ministerio de Fomento, Fotocasa y Colegio registradores hacen referencia al m² construido por lo que se ha aplicado un coeficiente corrector de 1,35 para convertirlos en m² útiles

Fuente: EUSTAT. Ministerio de Fomento. Fotocasa. Colegio registradores de la propiedad del País Vasco.

Finalmente, se ha efectuado un contraste de los precios de la vivienda libre usada de las tres capitales. Para ello se ha comparado los datos del Gobierno Vasco con los del Ministerio de Fomento, RR de Acuña & Asociados, Portales inmobiliarios de Fotocasa e Idealista, Colegio de Registradores y Registros de la Propiedad del País Vasco.

Los valores obtenidos muestran una mayor dispersión según se incrementa el precio. De esta manera es en Donostia (capital con precios más elevados) donde se aprecian mayores diferencias, seguida de Bilbao, siendo las diferencias en Vitoria-Gasteiz más exiguas.

Gráfico 6.17 Análisis comparativo precio m² útil vivienda libre usada en las capitales de la CAE, 2012

**Los datos del Ministerio de Fomento, Fotocasa, Idealista, Acuña y Colegio registradores hacen referencia al m² construido por lo que se ha aplicado un coeficiente corrector de 1,35 para convertirlos en m² útiles

Fuente: EUSTAT. Ministerio de Fomento. Fotocasa. Idealista. RR de Acuña & Asociados. Colegio registradores de la propiedad del País Vasco.

6.4 Edificación de vivienda nueva

6.4.1 Evolución del parque de viviendas

Según los últimos datos de la Estadística de Población y Viviendas de 2011 publicada por el EUSTAT, el parque total de viviendas de la CAE experimentó en el periodo **2006-2011** un crecimiento muy inferior al registrado en el quinquenio precedente. En términos absolutos, el **parque aumentó** en 39.086 unidades (+4% respecto de 2006), esto es, una media de **7.817 viviendas anuales**, frente a un promedio de aproximadamente 20.000 viviendas anuales en los cinco años anteriores.

Tabla 6.9 Evolución del parque de viviendas en la CAE, 1991-2011

	1991	1996	2001	2006	2011
CAE					
Viviendas totales	775.205	821.107	876.616	981.045	1.020.131
Viviendas principales	629.054	682.496	747.491	808.417	860.522
Araba					
Viviendas totales	105.930	111.453	122.466	145.970	156.516
Viviendas principales	81.793	92.068	102.470	115.411	130.170
Bizkaia					
Viviendas totales	424.450	443.453	464.629	514.255	530.355
Viviendas principales	348.252	371.860	399.833	431.969	453.945
Gipuzkoa					
Viviendas totales	244.825	266.201	291.521	320.820	333.260
Viviendas principales	199.009	218.568	245.188	261.037	276.407

Fuente: Censo y Estadísticas de Población y Viviendas. Eustat.

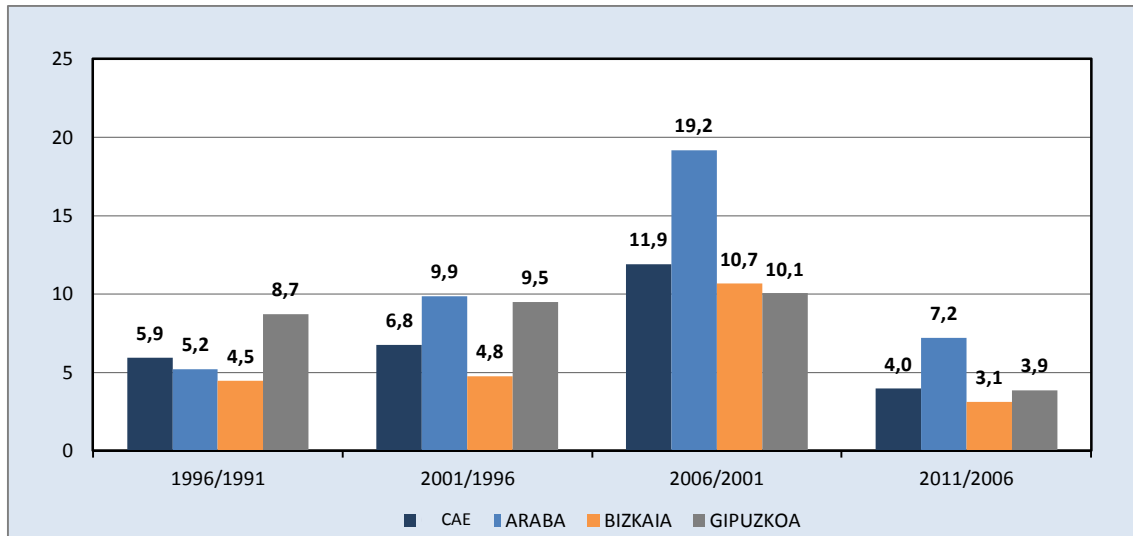
Esta tendencia a la baja en términos relativos fue generaliza en los tres territorios. De esta manera, la tasa de variación fue del 7% (19% en el quinquenio anterior) en Araba, siendo del 3% (11 % anteriormente) y del 4 % (10% periodo anterior) en Gipuzkoa.

Tabla 6.10 Tasa de variación del parque de viviendas en la CAE, 1996-2011

%	1996	2001	2006	2011
CAE	5,9	6,8	11,9	4,0
Araba	5,2	9,9	19,2	7,2
Bizkaia	4,5	4,8	10,7	3,1
Gipuzkoa	8,7	9,5	10,1	3,9

Fuente: Censo y Estadísticas de Población y Viviendas. Eustat.

Gráfico 6.18 Tasa de variación del parque de viviendas en la CAE, 1996-2011



Fuente: Censo y Estadísticas de Población y Viviendas. Eustat.

6.4.2 Viviendas iniciadas.

El ritmo de **edificación** continúa el proceso de disminución iniciado en 2008 tras más de una década de ciclo expansivo. Se ha pasado de una producción media de 16.800 viviendas/año en el periodo 1998-2007 a menos de la mitad, **8.000 viviendas** en el periodo **2009-2011**. No obstante, hay que subrayar que este descenso de la actividad ha sido mucho más acentuado en el caso de la vivienda libre, donde la edificación ha caído un 64% en el último cuatrienio, habiendo pasado de una media de 12.100 unidades/anuales en 1998-2007 a 4.350 unidades/año en 2008-2011. En **2011** y pese a una mejoría respecto a 2009-2010 se iniciaron solamente **4.804 viviendas libres**, cifras muy alejadas de las 11.269 de 2007.

En cuanto al **mercado de protección pública**, el total de viviendas iniciadas en **2012** alcanzaron las **2.420 unidades** (4.540 en 2011). El ritmo de edificación de la vivienda protegida no ha experimentado el mismo descenso que la vivienda libre, de hecho, si comparamos los mismo periodos, se observa que el ritmo edificatorio ha pasado de 4.700 unidades en 1998-2007 a 4.275 en 2008-2012, esto es, un descenso del 9%. Sin embargo, en 2012 la caída ha sido muy severa, con un **descenso** del **46%** de la edificación. Este descenso ha sido propiciado por una disminución del número de demandantes con medios para acceder a la compra, debido a las dificultades para acceder al crédito, el empeoramiento de la situación personal (incremento del desempleo) y a la incertidumbre que plantea la decisión de comprar una vivienda en propiedad, incluso protegida, en la actual situación económica.

En lo concerniente a los promotores privados, se ha pasado de una situación en la que los proyectos de promoción protegida no exigían una gran aportación de fondos propios, debido a la situación crediticia favorable, a un escenario en que las dificultades para obtener financiación obligan a aportar cada vez más fondos, lo que unido al incremento del riesgo por la disminución de la demanda solvente provoca que este mercado sea menos atractivo en el mejor de los casos y la imposibilidad de acometer los proyectos en el peor escenario.

Tabla 6.11 Viviendas iniciadas en la CAE, 1993-2013.

Año	Viviendas iniciadas			
	Viviendas libres	Viviendas de protección pública*	Total viviendas	% viv. P. pública / Total
1993	5.148	2.769	7.917	35,0
1994	7.504	2.092	9.596	21,8
1995	10.256	2.478	12.734	19,5
1996	8.903	2.633	11.536	22,8
1997	9.592	2.460	12.052	20,4
1998	13.502	2.916	16.418	17,8
1999	15.422	3.626	19.048	19,0
2000	12.678	2.773	15.451	17,9
2001	11.194	4.284	15.478	27,7
2002	9.692	5.054	14.746	34,3
2003	13.626	6.625	20.251	32,7
2004	11.794	4.427	16.221	27,3
2005	11.987	4.656	16.643	28,0
2006	9.815	5.339	15.154	35,2
2007	11.269	7.310	18.579	39,3
2008	6.202	6.259	12.461	50,2
2009	3.855	3.196	7.051	45,3
2010	2.572	4.966	7.538	65,9
2011	4.804	4.540	9.344	48,6
2012**	1.579	2.420	3.999	60,5
2013***	0	1.456	1.456	100

* Viviendas de protección pública: Incluye tasadas municipales

** Las viviendas libres de 2012 corresponden al primer semestre

*** No hay datos de viviendas libres en 2013

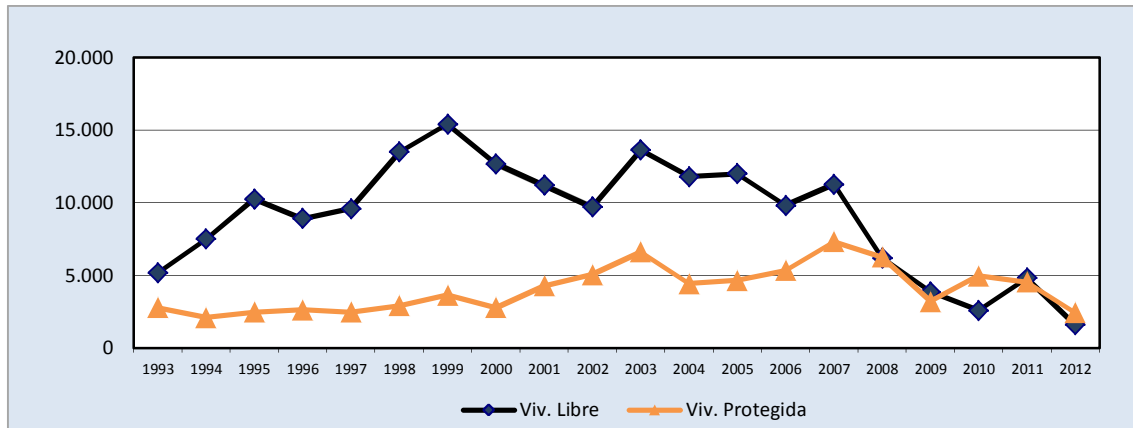
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco. Ministerio de Fomento.

Tabla 6.12 Viviendas iniciadas en la CAE, 1993-2012.

	1993-1996	1997-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2012
Libres	31.811	51.194	46.306	39.273	12.810
Media Anual Libres	7.953	12.799	11.577	9.818	3.203
Vivienda protegida	9.972	11.775	20.390	23.564	15.122
Media Anual Prot.	2.493	2.944	5.098	5.891	3.781
Total	41.783	62.969	66.696	62.837	27.932
Media anual Total	10.446	15.742	16.674	15.709	6.983
% Protegida/Total	23,9	18,7	30,6	37,5	54,1

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco. Ministerio de Fomento.

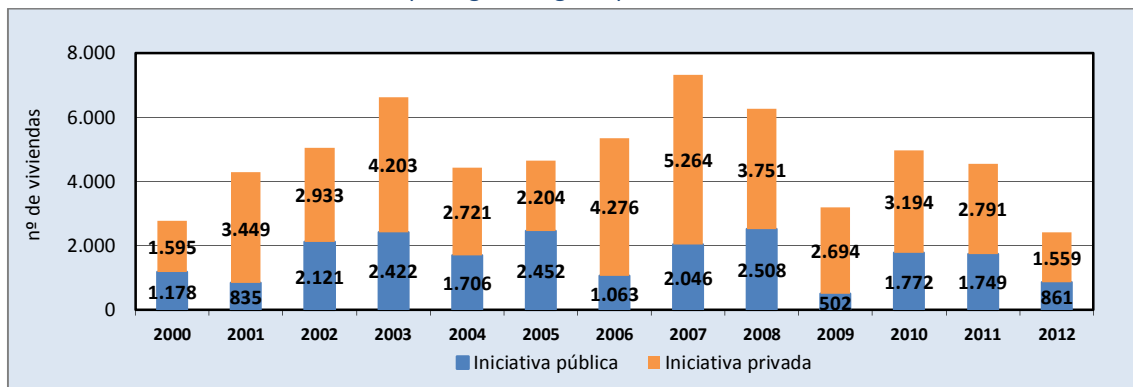
Gráfico 6.19 Evolución de la edificación de vivienda en la CAE, 1993-2013



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco. Ministerio de Fomento.

En el último quinquenio se ha producido un cambio en la estructura del sector. En el periodo 2001-2007 (en el que los precios y el número de transacciones del producto libre no dejaban de subir) la **estructura entre vivienda libre y protegida** era 68/32. Por el contrario, en el **periodo 2008-12** está relación ha pasado a un **47/53**. Si bien las dificultades de financiación han sido generalizadas, estas han sido más importantes en el caso de la vivienda libre, tanto en el caso del promotor como del comprador.

Gráfico 6.20 Edificación de viviendas protegidas según tipo de iniciativa.



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Los **agentes privados** han desempeñado un papel determinante en la edificación de vivienda protegida, habiendo producido un **65% de las viviendas iniciadas** en la última década.

En lo referente a la tipología de las viviendas iniciadas, el 80% han sido VPO, un 10% viviendas sociales, un 6% viviendas tasadas municipales y un 2% alojamientos dotacionales.

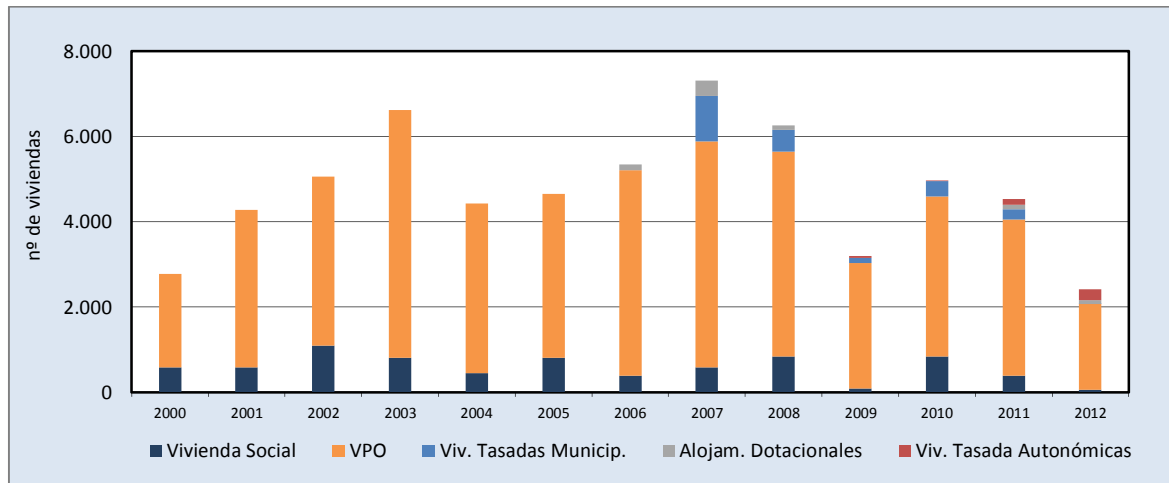
Tabla 6.13 Promoción de vivienda de protección pública según tipo de vivienda y promotor

(nº viviendas)

	Media 2005-2008		2009		2010		2011		2012		Media 2009-2012	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Total	5.891	100,0	3.196	100,0	4.966	100,0	4.540	100	2.420	100,0	3.781	100,0
Vivienda Social	662	11,2	91	2,8	846	17,0	391	8,6	60	2,5	347	9,2
Departamento	138	2,3	-	-	393	7,9	-	-	-	-	98	2,6
VISESA	495	8,4	68	2,1	426	8,6	322	7,1	-	-	204	5,4
Resto agentes	29	-	23	0,7	27	0,5	69	1,5	60	2,5	45	1,2
Alojam. Dotacionales	147	2,5	-	-	-	-	110	2,4	91	3,8	50	1,3
Departamento	31	0,5	-	-	-	-	110	2,4	-	-	28	0,7
Resto agentes	116	2,0	-	-	-	-	-	-	91	3,8	23	0,6
VPO	4.689	79,6	2.939	92,0	3.756	75,6	3.663	80,7	2.007	82,9	3.091	81,8
Departamento	275	4,7	205	6,4	54	1,1	197	4,3	118	4,9	144	3,8
VISESA	934	15,8	169	5,3	858	17,3	915	20,2	288	11,9	558	14,7
Resto agentes	3.481	59,1	2.565	80,3	2.844	57,3	2.551	56,2	1.601	66,2	2.390	63,2
Viv. Tasada Autonómicas	-	-	37	1,2	14	0,3	136	3,0	258	10,7	111	2,9
Departamento	-	-	24	0,8	14	0,3	76	1,7	15	0,6	32	0,9
VISESA	-	-	13	0,4	0	0,0	60	1,3	243	10,0	79	2,1
Viv. Tasadas Municip.	393	6,7	129	4,0	350	7,0	240	5,3	4	0,2	181	4,8
Ayuntamientos	393	6,7	129	4,0	350	7,0	240	5,3	4	0,2	181	4,8

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Gráfico 6.21 Evolución de la edificación según tipo de vivienda, 2000-2013



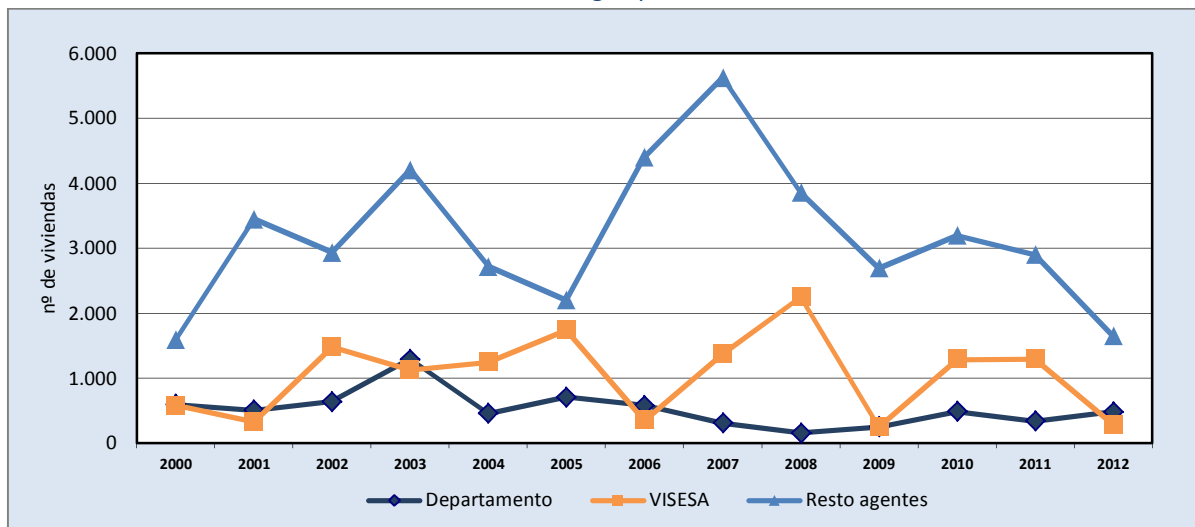
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Tabla 6.14 Promoción de vivienda en alquiler según tipo y promotor

	Media 2005-2008		2009		2010		2011		2012		Media 2009-2012	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Total	1.552	100,0	176	100,0	952	100,0	780	100	111	100,0	505	100,0
Vivienda Social	662	42,6	91	51,7	822	86,3	375	48,1	20	18,0	327	64,8
Departamento	138	8,9	-	-	369	38,8	-	-	-	-	92	18,3
VIIESA	495	31,9	68	38,6	426	44,7	322	41,3	-	-	204	40,4
Resto agentes	29	-	23	13,1	27	2,8	53	6,8	20	18,0	31	6,1
Alojam. Dotacionales	147	9,5	-	-	-	-	110	14,1	91	82,0	50	10,0
Departamento	147	9,5	-	-	-	-	110	14,1	-	-	28	5,4
Resto agentes	0	0,0	-	-	-	-	-	-	0	0,0	0	0,0
VPO	718	46,3	85	48,3	130	13,7	295	37,8	0	0,0	128	25,3
Departamento	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
VIIESA	224	14,4	25	14,2	0	0,0	48	6,2	0	0,0	18	3,6
Resto agentes	494	31,8	60	34,1	130	13,7	247	31,7	0	0,0	109	21,6
Viv. Tasadas Municip.	25	1,6	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Resto Agentes	25	1,6	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Gráfico 6.22 Evolución de la edificación de vivienda según promotor, 2000-2013



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

6.4.3 Distribución geográfica de la edificación de viviendas

Vivienda protegida

En términos absolutos, las viviendas iniciadas en el periodo 2009-2012 fueron del 40% en Bizkaia, 30% en Araba y 29% en Gipuzkoa. Aunque la edificación de vivienda protegida ha descendido un 36% respecto al cuatrienio anterior, la evolución por territorio histórico ha sido muy diferente. Araba ha experimentado el retroceso más elevado con un descenso del 60% de su producción, siendo este % del 22% en Gipuzkoa. Por el contrario Bizkaia ha mantenido su nivel de edificación respecto al periodo 2005-2008.

Pese a estos números absolutos, hay que matizar que analizando las cifras de vivienda iniciada referenciándolas al número de habitantes, la edificación de vivienda protegida en el último cuatrienio fue de 14 viv/1000 habitantes en Araba, siendo este ratio de 6 viv/1000hab en Gipuzkoa y de 5 viv/1000h en Bizkaia. Por lo que en términos relativos Araba siguió siendo en el último cuatrienio el territorio con una mayor producción de vivienda protegida, aunque con una acusada tendencia a la baja, dado que este ratio en el periodo 2005-2008 fue de 36 viv/1000 hab en Araba, 5 viv/1000hab en Bizkaia y 8 viv/1000 hab en Gipuzkoa

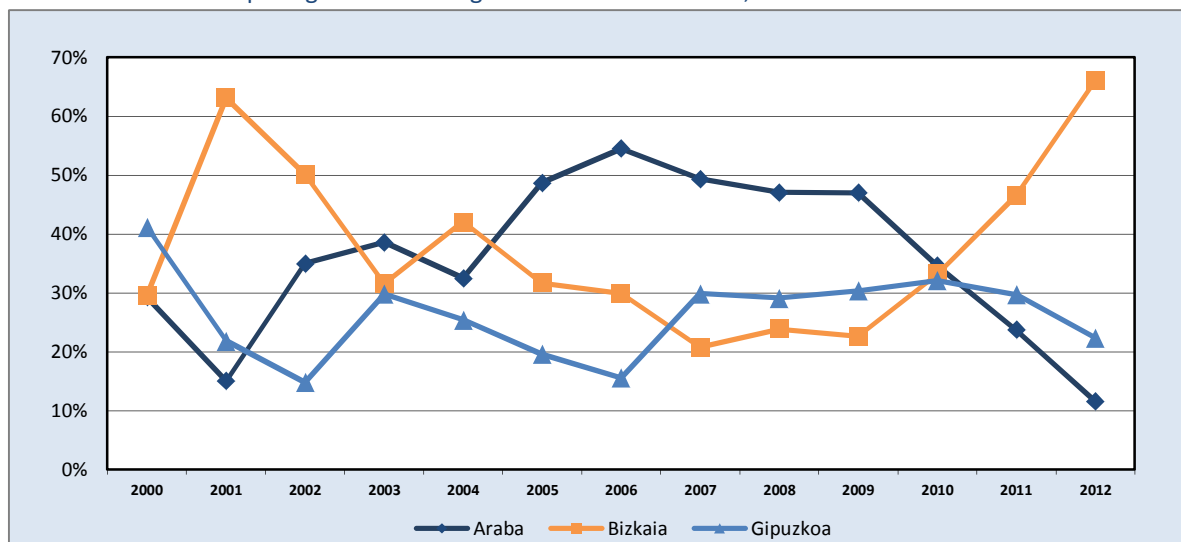
Tabla 6.15 Distribución geográfica de la edificación de vivienda protegida, 2001-2012

	Media 2001-2004		Media 2005-2008		Media 2009-2012		Δ%*
	Total	%	Total	%	Total	%	Total
Araba	1.602	31,4	2.932	49,8	1.146	30,3	-60,9
Bizkaia	2.298	45,1	1.521	25,8	1.521	40,2	0,0
Gipuzkoa	1.197	23,5	1.439	24,4	1.115	29,5	-22,5
TOTAL	5.098	100,0	5.891	100,0	3.781	100,0	-35,8

*Tasa de variación de la media anual 2009-2012 respecto a la media anual de 2005-2008

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

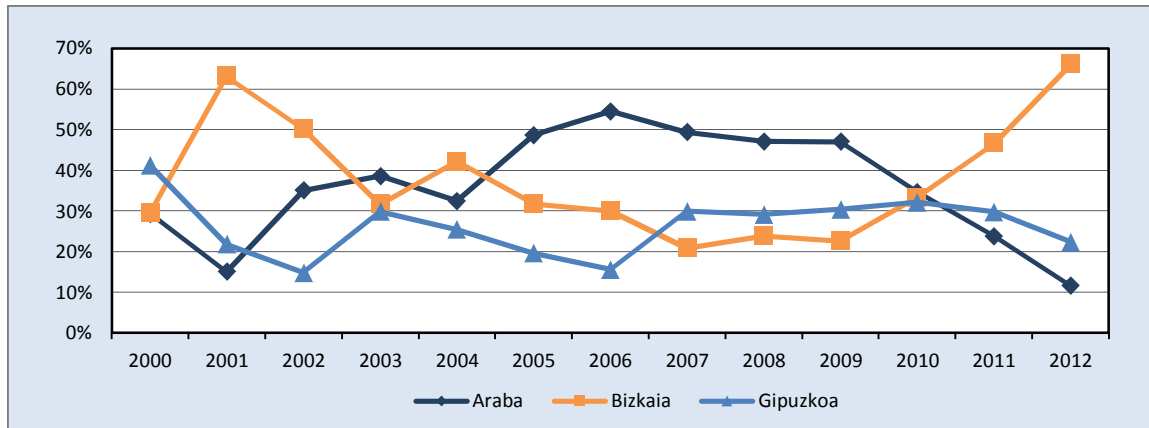
Gráfico 6.23 Vivienda protegida iniciada según Territorios Históricos, 1995-2013



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

ç

Gráfico 6.24 Distribución geográfica de la edificación de vivienda protegida, 2000-2012



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

El porcentaje de iniciaciones sobre el total en la CAE, en Araba pasa de un 47% en 2009 a un 11% en 2012 mientras que en Bizkaia este porcentaje sube del 22% al 66%. En Gipuzkoa el porcentaje pasa de un 30% a un 22%

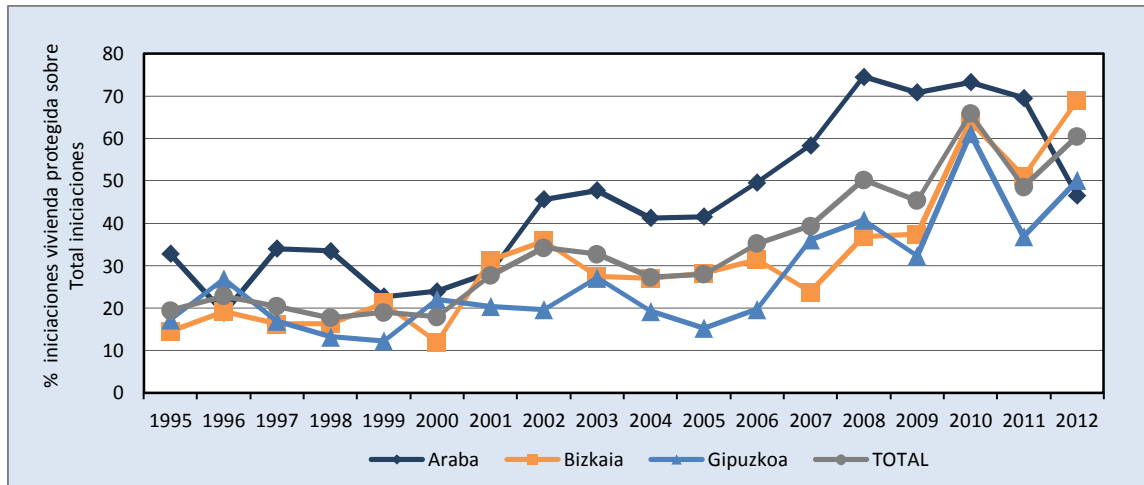
Tabla 6.16 Distribución geográfica de la edificación de vivienda protegida

	Media 2005-2008		2009		2010		2011		2012		Media 2009-2012	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Total	5.891	100,0	3.196	100,0	4.966	100,0	4.540	100	2.420	100,0	3.781	100,0
Araba	2.925	49,6	1.503	47,0	1.720	34,6	1.079	23,8	280	11,6	1.146	30,3
Araba Central	2.805	47,6	1.463	45,8	1.660	33,4	983	21,7	222	9,2	1.082	28,6
Laguardia	0	0,0	0	0,0	20	0,4	0	0	0	0	5	0,1
Llodio	120	2,0	40	1,3	40	0,8	96	2,1	58	2,4	59	1,5
Bizkaia	1.450	24,6	722	22,6	1.650	33,2	2.054	45,2	1.599	66,1	1.506	39,8
Bilbao Metropolitano	991	16,8	126	3,9	1.100	22,2	1.962	43,2	1.522	62,9	1.178	31,1
Mungia	94	1,6	42	1,3	80	1,6	40	0,9	77	3,2	60	1,6
Balmaseda-Zalla	35	0,6	100	3,1	0	0,0	0	0	0	0	25	0,7
Igorre	30	0,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Durango	124	2,1	344	10,8	443	8,9	0	0	0	0	197	5,2
Gernika-Markina	177	3,0	110	3,4	27	0,5	52	1,1	0	0	47	1,2
Gipuzkoa	1.517	25,8	971	30,4	1.596	32,1	1.407	31,0	541	22,4	1.129	29,9
Donostia-San Sebastián	608	10,3	486	15,2	1.200	24,2	1.013	22,3	295	12,2	749	19,8
Eibar	146	2,5	82	2,6	189	3,8	99	2,2	62	2,6	108	2,9
Zarautz-Azpeitia	165	2,8	12	0,4	76	1,5	65	1,4	5	0,2	40	1,0
Arrasate-Bergara	329	5,6	140	4,4	18	0,4	151	3,3	0	0	77	2,0
Beasain-Zumarraga	90	1,5	188	5,9	113	2,3	37	0,8	179	7,4	129	3,4
Tolosa	60	1,0	63	2,0	0	0	42	0,9	0	0	26	0,7

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En el periodo 2009-2012 la tasa de iniciación de viviendas protegida sobre el total de iniciaciones fue del 54% en la CAE. Por territorio histórico esta tasa fue del 69% en Araba, 55% en Bizkaia y 43% en Gipuzkoa.

Gráfico 6.25 Tasa de iniciación de vivienda protegida sobre total iniciaciones según Territorios Históricos, 1995-2012

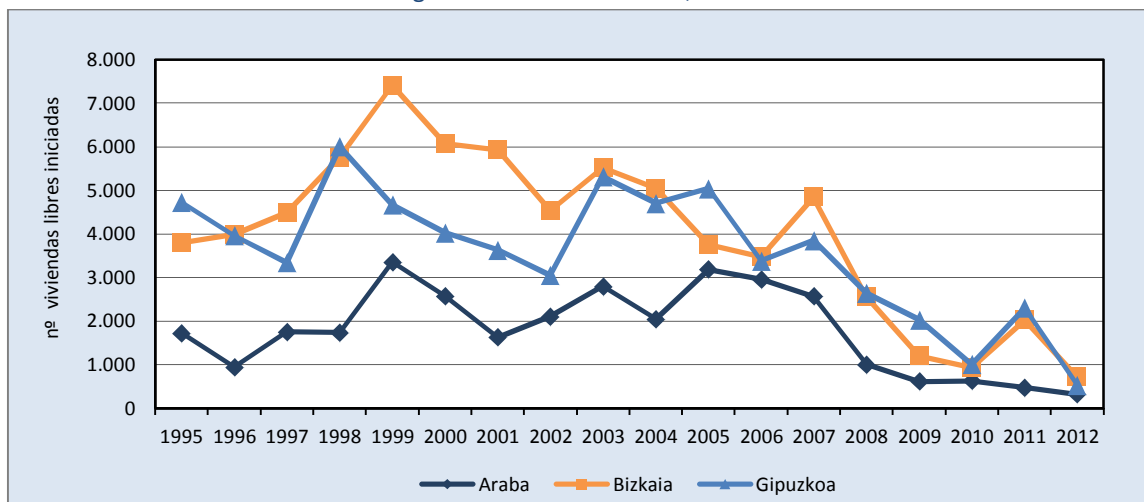


Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco. Ministerio de Fomento.

Vivienda libre

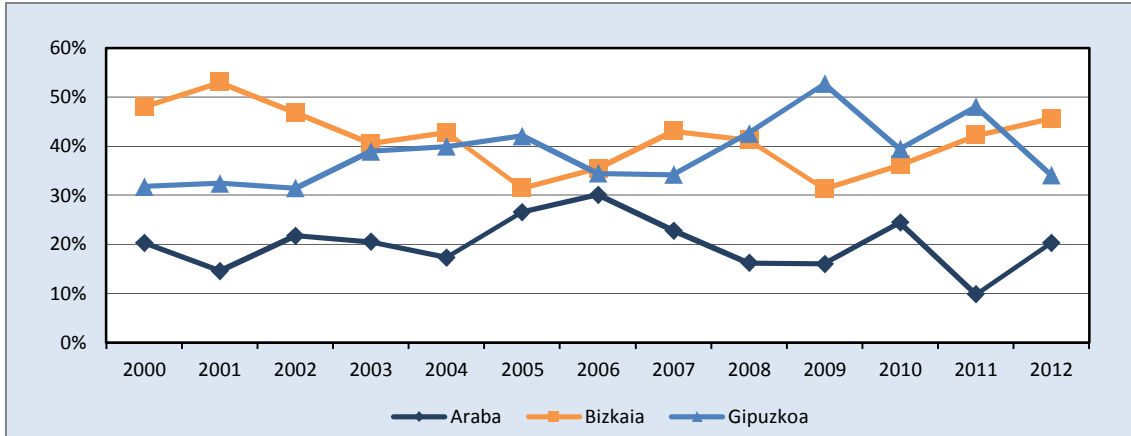
Gipuzkoa fue el territorio donde se iniciaron más viviendas libres en el último cuatrienio, absorbiendo el 46% del total de las libres iniciadas, frente al 38% Bizkaia y el 16% Araba. No obstante, el retroceso desde 2007 en cuanto al número de iniciaciones afecta por igual a los tres territorios.

Gráfico 6.26 Vivienda libre iniciada según Territorios Históricos, 1995-2012



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco. Ministerio de Fomento.

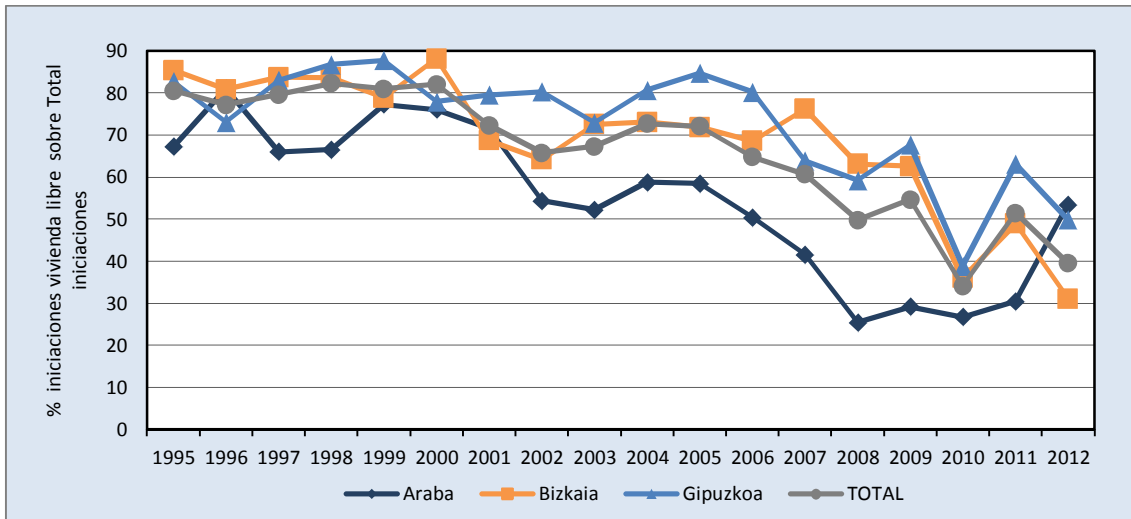
Gráfico 6.27 Distribución geográfica de la edificación de vivienda libre, 2000-2012



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En el siguiente gráfico se muestra la tasa de iniciación de vivienda libre en el periodo 1995-2012 según territorios históricos.

Gráfico 6.28 Tasa de iniciación de vivienda libre según Territorios Históricos, 1995-2012



Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco. Ministerio de Fomento.

6.5 Oferta de vivienda usada

6.5.1 Evolución del número de viviendas de segunda mano en venta

Según los últimos datos de la **Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria** de **2012** publicada por el Eustat, el número de viviendas usadas en venta en la **CAE** asciende a **26.985**. Se observa un incremento muy importante en la estadística a partir de 2011, especialmente en el caso de Bizkaia, pero hay que matizar que a partir de ese año se incrementó la muestra de agencias inmobiliarias incluidas en el estudio, lo que se tradujo en un notable aumento del número de viviendas ofertadas.

Tabla 6.17 Número de viviendas usadas a la venta en la CAE, 1994-2012

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	CAE
1994	1.080	3.610	2.340	7.030
1995	1.422	4.071	2.154	7.647
1996	2.144	6.519	2.408	11.071
1997	1.813	6.643	2.116	10.572
1998	1.144	4.654	1.345	7.143
1999	1.045	2.693	851	4.589
2000	1.903	2.852	1.081	5.836
2001	2.575	4.574	1.382	8.531
2002	1.983	4.587	1.310	7.880
2003	1.282	4.523	969	6.774
2004	1.399	3.932	779	6.110
2005	1.769	3.824	932	6.525
2006	2.124	3.722	1.090	6.936
2007	3.031	6.067	1.533	10.630
2008	4.366	6.906	2.123	13.395
2009	4.009	7.378	2.666	14.053
2010	4.526	9.085	4.574	18.184
2011	5.500	16.006	8.376	29.882
2012	4.571	16.626	5.788	26.985

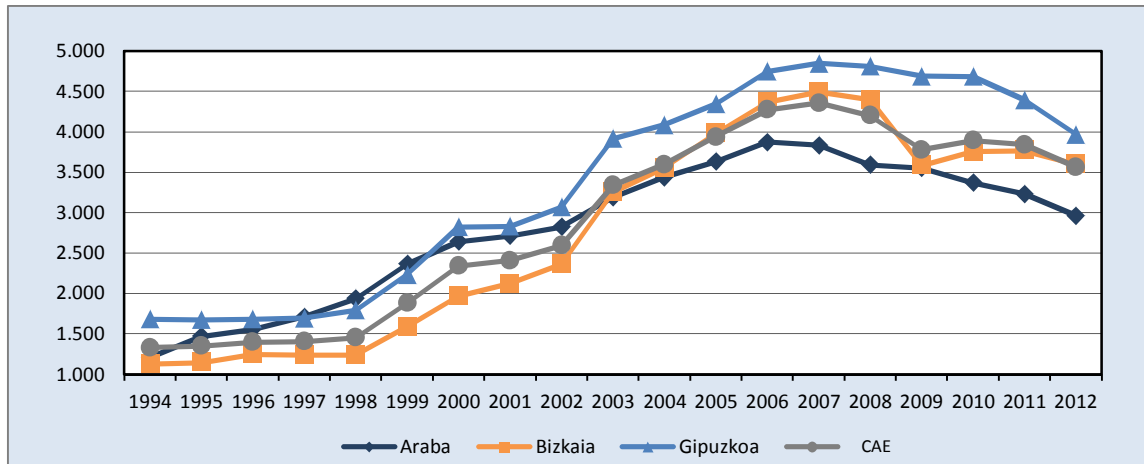
Fuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria

6.5.2 Evolución de precios y ritmo de venta

El **precio** de la **vivienda usada** ha continuado en 2012 la **tendencia bajista** que se inició en 2007. De esta manera, los precios han disminuido en el conjunto de la CAE un 7% en 2012, siendo el **descenso** acumulado del **18%** en el **último quinquenio**.

Por territorio histórico es en Gipuzkoa donde se ha producido el descenso de precios más acusado en 2012 (-10%), aunque es Araba quien acumula un mayor descuento acumulado en el periodo 2007-2012, con una reducción de los precios del 23%, siendo este porcentaje del 20% en Bizkaia y del 18% en Gipuzkoa.

Gráfico 6.29 Evolución del precio de la vivienda usada en venta en la CAE, 1994-2012



Fuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria

Según los datos del Ministerio de Fomento disponibles en el Departamento de Empleo y políticas Sociales, el **número de transacciones de vivienda usada** efectuadas ha **disminuido un 22,5% en 2012**. Por territorio histórico, es en Bizkaia donde se ha experimentado el descenso más pronunciado con un decrecimiento del 27,4% en el número de ventas, siendo este % del -17,6% en Gipuzkoa y del -10,9% en Araba.

El dato de 2012 confirma la tendencia bajista del último quinquenio, habiendo pasado de 14.669 transacciones a 7.431 en 2012.

6.6 Vivienda vacía

6.6.1 Número de viviendas vacías

Según los últimos datos de la Estadística de **Vivienda Vacía** de **2011** publicada por el Eustat, el número de viviendas vacías de la **CAE** asciende a **84.890** suponiendo un **8,4%** sobre el parque total de viviendas (en 2009 el número de viviendas vacías era 74.289 y el % sobre el total el 7,6%)

Tabla 6.18 Número de viviendas ocupadas y vacías en la CAE

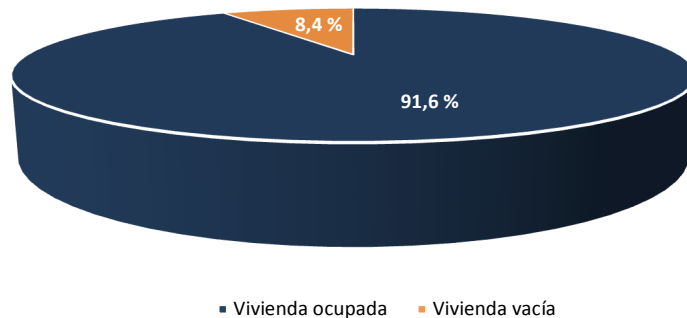
Viviendas ocupadas y vacías CAE	2011	%
Ocupadas	929.209	91,6
Vacías	84.890	8,4
Temporada	26.120	2,6
Deshabitada	58.770	5,8
Total	1.014.099	100,0

Fuente: Estadística de Vivienda Vacía 2011. Eustat. Gobierno Vasco.

Hay que reseñar que la CAE es la Comunidad Autónoma con el nivel de vivienda vacía más bajo de todo el Estado (el porcentaje de vivienda vacía en el Estado en 2011 fue el 13,7% según datos publicados por el INE²).

Dentro de vivienda vacía se distingue entre vivienda de temporada, que es una segunda residencia que se habita en periodos vacacionales o fines de semana, y vivienda deshabitada, que no se encuentra habitada.

Gráfico 6.30 Número de viviendas vacías en la CAE



Fuente: Estadística de Vivienda Vacía 2011. Eustat. Gobierno Vasco.

Por territorio histórico, el porcentaje de vivienda vacía más elevado corresponde a Gipuzkoa, con una 10,2%, seguido de Araba con un 9,7% y Bizkaia con un 6,8%

Tabla 6.19 Número de viviendas vacías en la CAE según Territorio Histórico

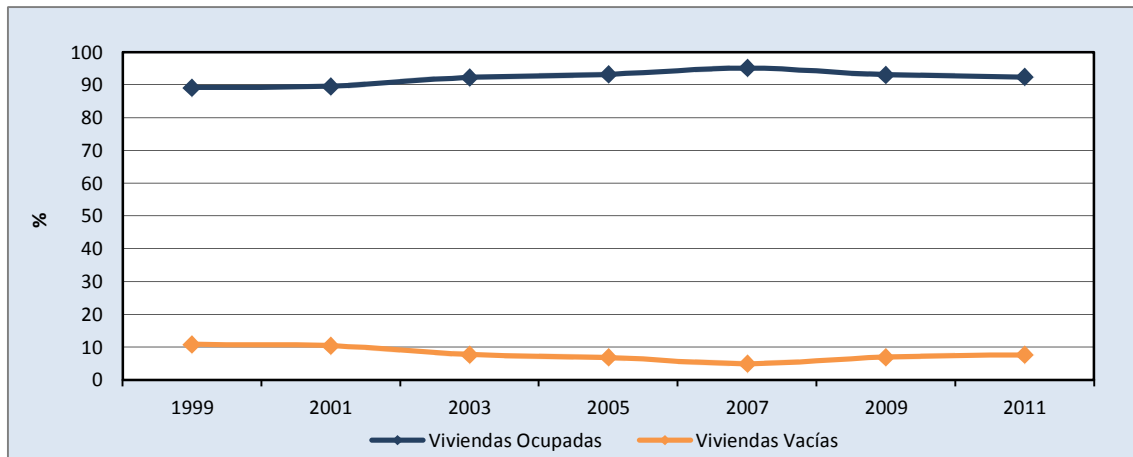
Viviendas ocupadas y vacía 2011	ARABA	%	BIZKAIA	%	GIPUZKOA	%	CAE	%
Ocupadas	141.176	90,3	491.629	93,2	296.404	89,8	929.209	91,6
Vacías	15.226	9,7	35.820	6,8	33.844	10,2	84.890	8,4
Temporada	6.749	4,3	10.386	2,0	8.985	2,7	26.120	2,6
Deshabitada	8.477	5,4	25.434	4,8	24.859	7,5	58.770	5,8
Total	156.402	100,0	527.449	100,0	330.248	100,0	1.014.099	100,0

Fuente: Estadística de Vivienda Vacía 2011. Eustat. Gobierno Vasco

De este modo, continua la evolución al alza iniciada en 2007, momento que se produjo un cambio de tendencia tras varios ejercicios (1999-2007) en los que hubo una disminución del % de vivienda vacía.

² Existen diferencias entre los datos publicados por el INE y por el Eustat en lo referente a viviendas vacías debido a la diferente metodología utilizada por ambas fuentes

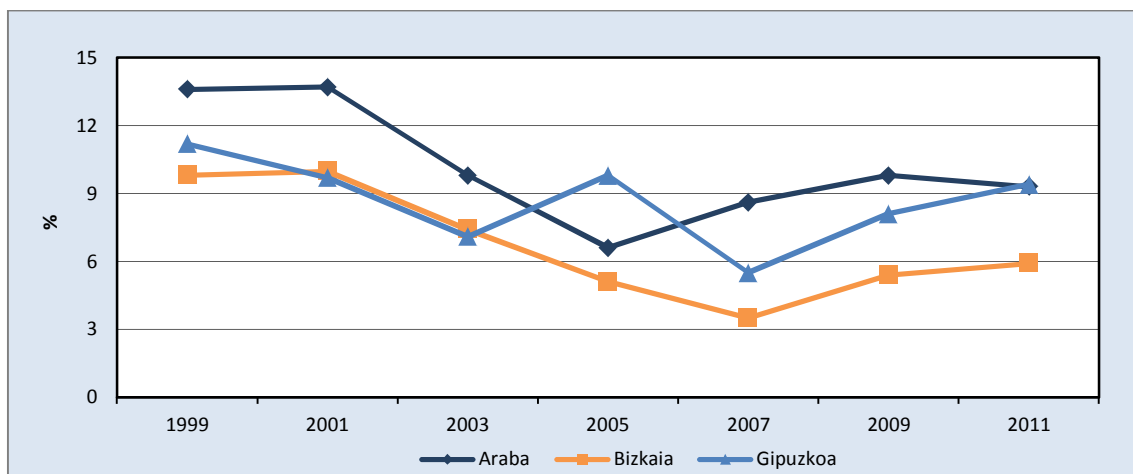
Gráfico 6.31 Evolución de las viviendas vacías y ocupadas en la CAE, sobre el total de viviendas (%), 1999-2011



Fuente: Evolución de la vivienda vacía en la CAE 1997-2011. Observatorio Vasco de vivienda. Gobierno Vasco.

Por territorio histórico, se observa que la tendencia alcista se inició dos años antes en Araba (en 2005) que en Bizkaia y Gipuzkoa.

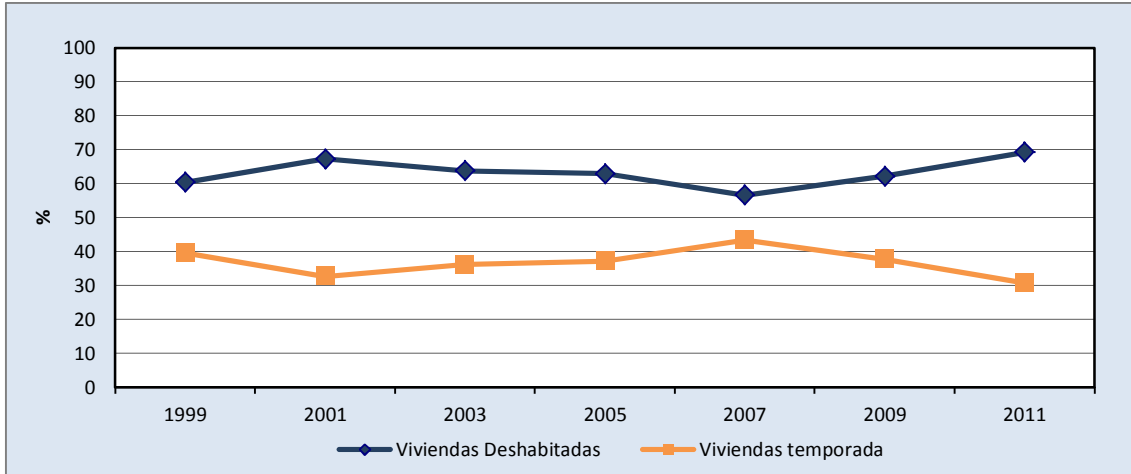
Gráfico 6.32 Evolución de las viviendas vacías sobre total de viviendas según Territorio Histórico (%), 1999-2011



Fuente: Evolución de la vivienda vacía en la CAE 1997-2011. Observatorio Vasco de vivienda. Gobierno Vasco.

Según la tipología de viviendas vacía, se observan tendencias opuestas, de tal forma que mientras las viviendas de deshabitadas que han tenido tradicionalmente un mayor peso dentro del total de viviendas vacías, siguen una tendencia alcista desde 2007, las viviendas de temporada muestran una tendencia a la baja, constituyendo en 2011 un 30% del total del parque de viviendas vacías.

Gráfico 6.33 Evolución de las viviendas vacías en la CAE por tipología (%), 1999-2011

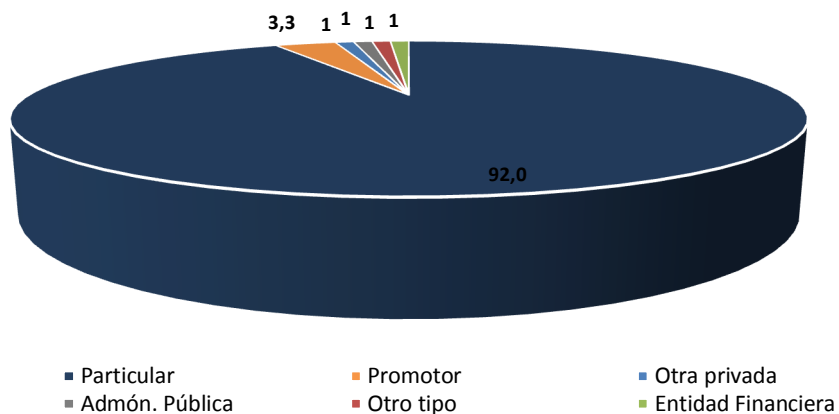


Fuente: Evolución de la vivienda vacía en la CAE 1997-2011. Observatorio Vasco de vivienda. Gobierno Vasco.

6.6.2 Principales motivos por las que se encuentran vacías

En cuanto a los agentes intervinientes, la propiedad de las viviendas vacías corresponde a particulares (92%) y menor medida a promotores (3,3%) y otros (3,7%).

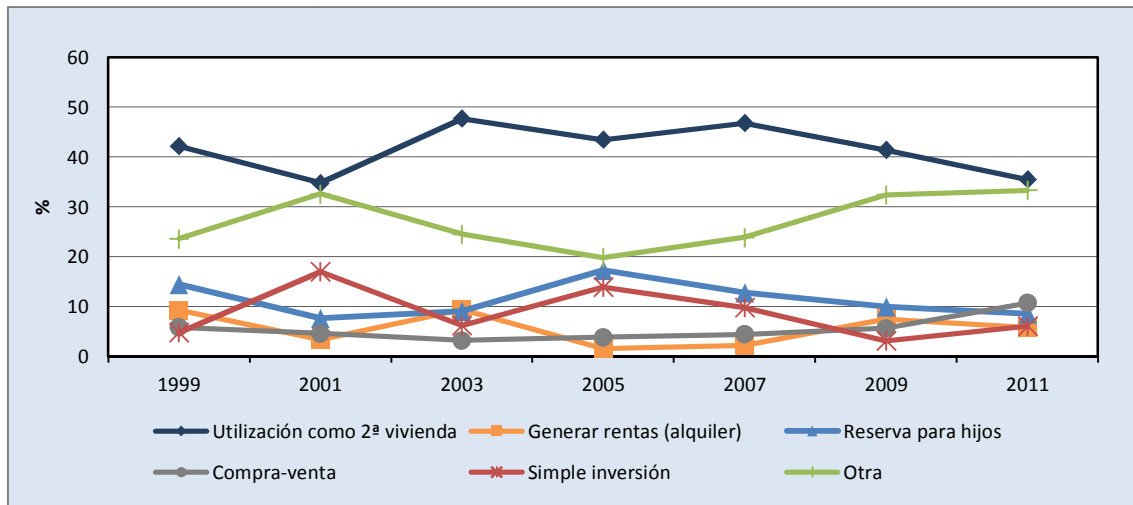
Gráfico 6.34 Tipo de propiedad de las viviendas vacías. 2011



Fuente: Evolución de la vivienda vacía en la CAE 1997-2011. Observatorio Vasco de vivienda. Gobierno Vasco.

En lo referente a las razones de la propiedad de la vivienda vacía, el motivo principal sigue siendo en 2011 la utilización de la vivienda como segunda residencia (35,5%), seguida de la compra-venta (10,7%), reserva para hijos (8,5%) e inversión (6,1%)

Gráfico 6.35 Objetivos de la propiedad de vivienda vacía en la CAE, 1999-2011



Fuente: Evolución de la vivienda vacía en la CAE 1997-2011. Observatorio Vasco de vivienda. Gobierno Vasco.

Excluyendo la vivienda de temporada o segunda residencia, los objetivos de la propiedad de la vivienda vacía en la CAE en 2011 fueron la Compra-venta (34%), las reservas para hijos (27%), la inversión (20%) y la generación de rentas (19%).

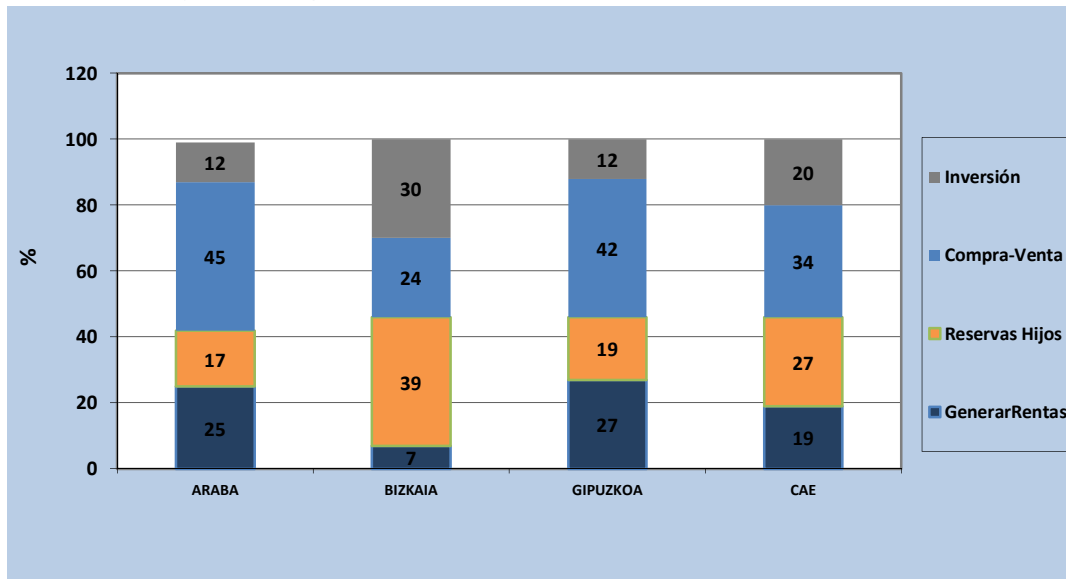
Por territorio histórico, en Araba y Gipuzkoa la Compra-venta es el motivo principal de la propiedad de vivienda vacía mientras que en Bizkaia es la reserva para los hijos.

Tabla 6.20 Objetivos de la propiedad de la vivienda deshabitada según Territorio Histórico (excluida vivienda de temporada o segunda residencia). 2011

Objetivo de la propiedad de la vivienda deshabitada (%)	ARABA	BIZKAIA	GIPUZKOA	CAE
Generar Rentas	25,0	7,0	27,0	19,0
Reservas Hijos	17,0	39,0	19,0	27,0
Compra-Venta	45,0	24,0	42,0	34,0
Inversión	12,0	30,0	12,0	20,0

Fuente: Evolución de la vivienda vacía en la CAE 1997-2011. Observatorio Vasco de vivienda. Gobierno Vasco.

Gráfico 6.36 Objetivos de la propiedad de la vivienda deshabitada según Territorio Histórico (excluida vivienda de temporada o segunda residencia). 2011



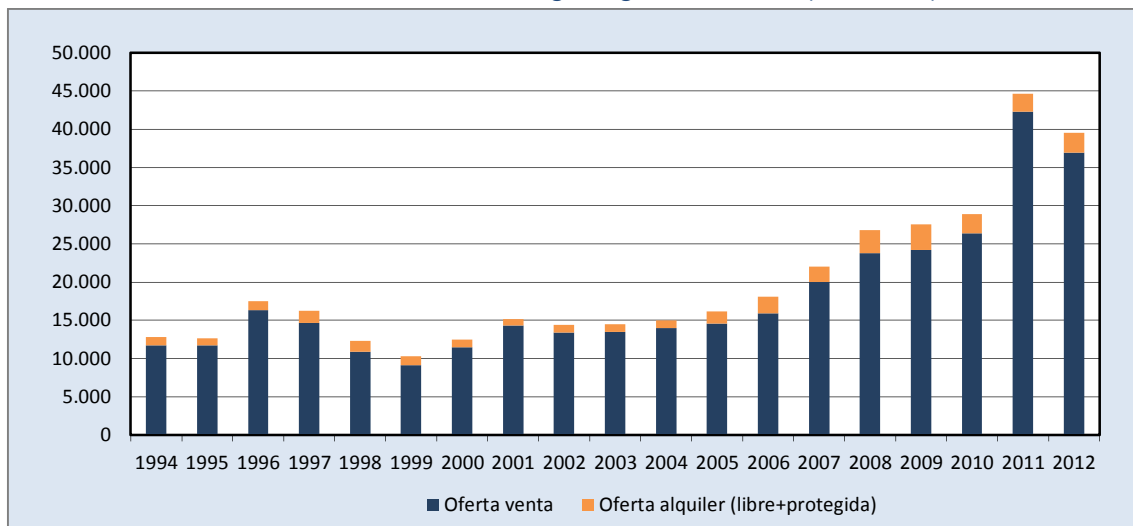
Fuente: Evolución de la vivienda vacía en la CAE 1997-2011. Observatorio Vasco de vivienda. Gobierno Vasco.

6.7 Mercado en régimen de alquiler

6.7.1 Evolución del parque protegido en alquiler

En el gráfico siguiente se puede observar la comparativa entre oferta de alquiler y la oferta destinada a la venta: la proporción es sensiblemente regular, con un promedio del 9% de vivienda de alquiler del total de la oferta, para el período 1994-2012.

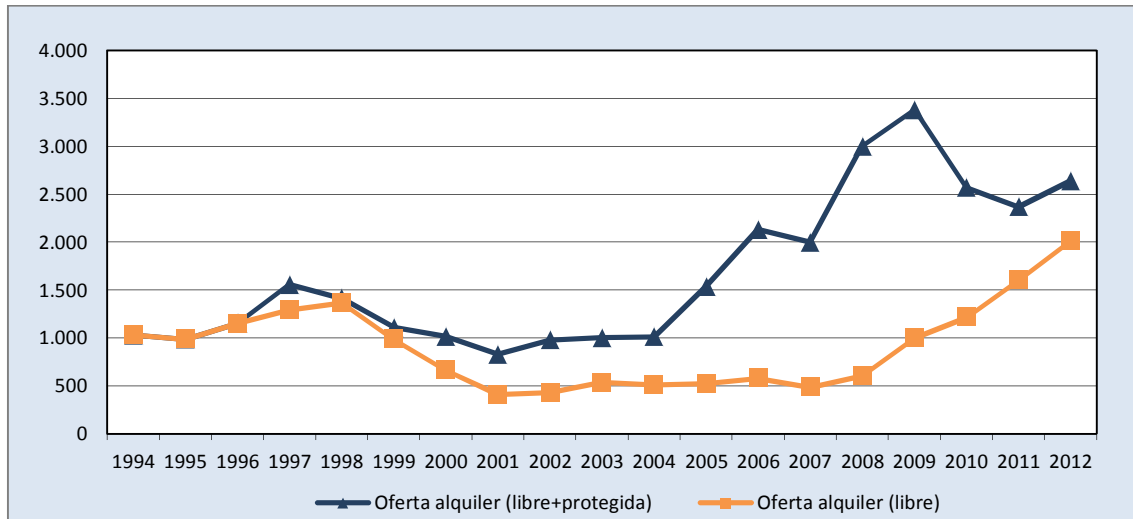
Gráfico 6.37 Evolución de la oferta de viviendas según régimen de acceso (1994-2012)



Fuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria

Al analizar la evolución oferta de las vivienda de alquiler se observa que en los años 90 prácticamente la oferta de vivienda de alquiler se corresponde con el mercado libre, mientras que a partir del año 2000 comienza una mayor oferta de la vivienda de alquiler de protección, produciéndose un fuerte incremento en los últimos 5 años. Así en el año 2012, el 76% de las viviendas del mercado de alquiler eran de protección pública, mientras que en 1994 el 100% eran libres.

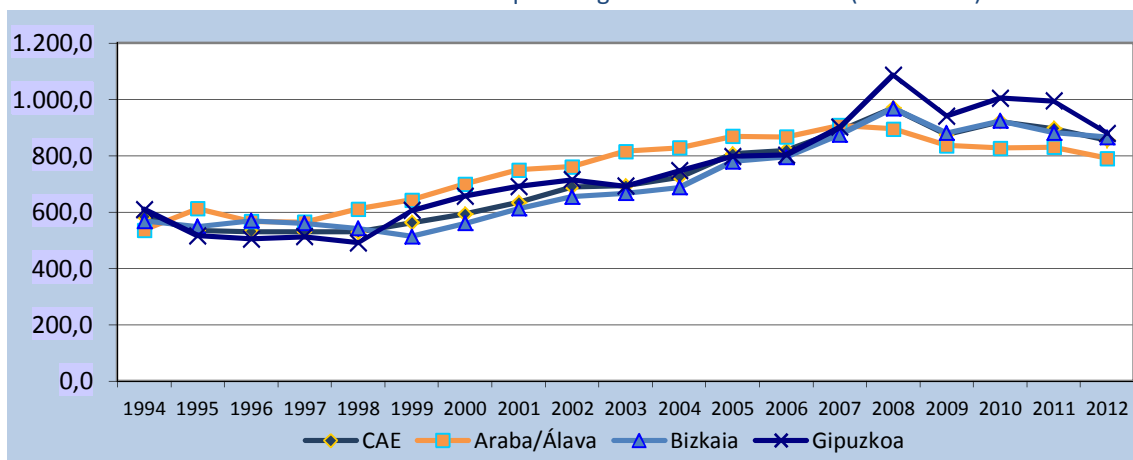
Gráfico 6.38 Evolución de la oferta de viviendas de alquiler (1994-2012)



Fuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria

La evolución de precios de la renta del mercado libre ha seguido una tendencia alcista más o menos constante, pero se observa un retroceso general de los precios a partir del año 2008 (una media de un 1% negativo anual); y eso a pesar de la drástica reducción de la oferta de viviendas libres de alquiler (como hemos visto antes en el año 2012 tan sólo se contabilizaron poco más de 600 unidades). Por territorios, Araba presentaba las rentas más caras hasta el año 2007 y a partir de ahí se produce un acusado descenso, Bizkaia se mantiene muy similar a la media de la Comunidad y Gipuzkoa presenta unas oscilaciones más acusadas a lo largo de los años.

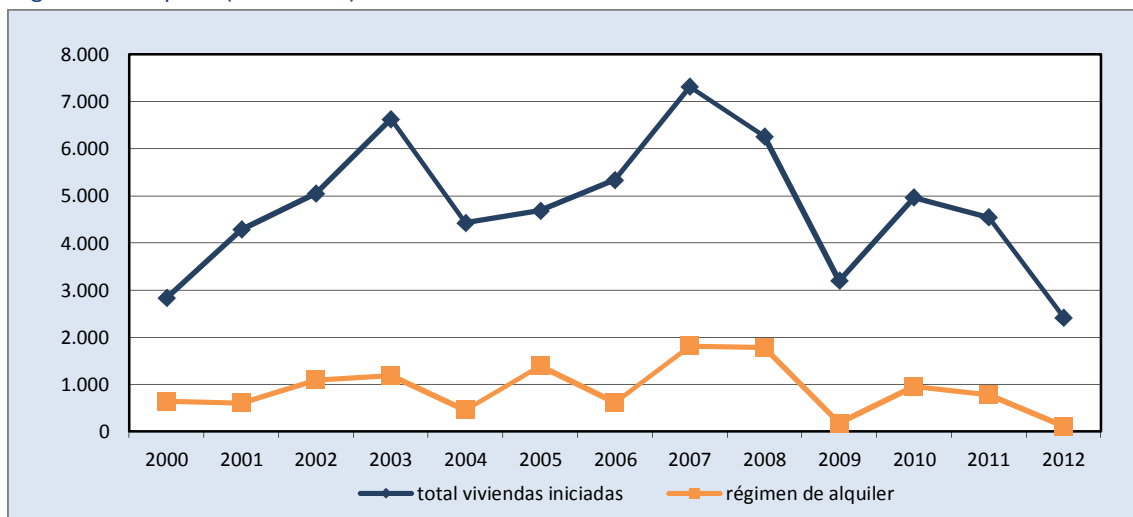
Gráfico 6.39 Evolución de la renta media de alquiler según territorio histórico (1994-2012)



Fuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. Valor en €/mes correspondiente a la media de la CAE.

Por otro lado, la promoción de vivienda protegida de nueva construcción en régimen de alquiler se cifra en 111 unidades en 2012, es decir, el 5% del total iniciado ese año. El régimen de alquiler representaba el 17% de las iniciaciones en 2011 y el 19% en 2010. Este progresivo retroceso pone de manifiesto las dificultades del momento para la promoción en un régimen de tenencia que conlleva mayores exigencias financieras.

Gráfico 6.40 Evolución de las viviendas iniciadas: total de viviendas protegidas y viviendas protegidas en régimen de alquiler (2000-2012)



Fuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales.

6.7.2 Sociedades públicas que gestionan el alquiler: Gobierno Vasco, Alokabide, Ayuntamientos

Son varios los agentes intervinientes en el mercado de alquiler, desde los agente privados a las diferentes escalas de la administración pública. A continuación se realizará una pequeña descripción de los agentes públicos de mayor relevancia.

La Viceconsejería de Vivienda se centra, por un lado, en el fomento de la promoción de vivienda protegida nueva de alquiler, bien promoviendo directamente o bien a través de las políticas subvencionales al alquiler, y por otro, en el impulso de la oferta de vivienda de particulares en arrendamiento, gracias al Programa Bizigune y al nuevo programa de intermediación de alquiler ASAP.

Etxebide es el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública que, por un lado recoge la demanda de vivienda de protección pública de alquiler y por otro lado, es responsable de la adjudicación de la vivienda de protección pública de alquiler.

En el mercado de la vivienda de alquiler libre, también interviene el Servicio Público de Mediación y Conciliación en materia de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos, Bizilagun, creado en 2009 para ofrecer información sobre temas relacionados con la propiedad horizontal y comunidad de propietarios, la conservación y rehabilitación de edificios y la Ley de arrendamientos urbanos.

Alokabide fue constituida en el año 2000, encargándose de la formación de su propio parque de viviendas y de la gestión, entre otros, del parque público de viviendas del Gobierno Vasco. También gestiona el parque de viviendas del programa Bizigune, y el de algún ayuntamiento vasco.

Por su parte, la Viceconsejería de Políticas Sociales gestiona la prestación de ayudas económicas de carácter social para aquellas familias que ocupan viviendas de alquiler del mercado libre³. Estas ayudas engloban por un lado, la Prestación Complementaria de Vivienda (PCV) y las Ayudas de Emergencia Social (AES).

Atendiendo al ámbito municipal, hay que destacar las sociedades municipales de vivienda, agrupadas en la Asociación de Promotores de Vivienda y Suelo AVS Euskadi, de la que además de las dos sociedades públicas y una participada (indirectamente) del Gobierno Vasco (Visesa y Alokabide), forman parte las siguientes sociedades municipales: Ensanche 21, Viviendas Municipales de Bilbao, Donostiako Etxegintza, Irunvi y Sestao Berri (también participada al 50% por el Gobierno Vasco).

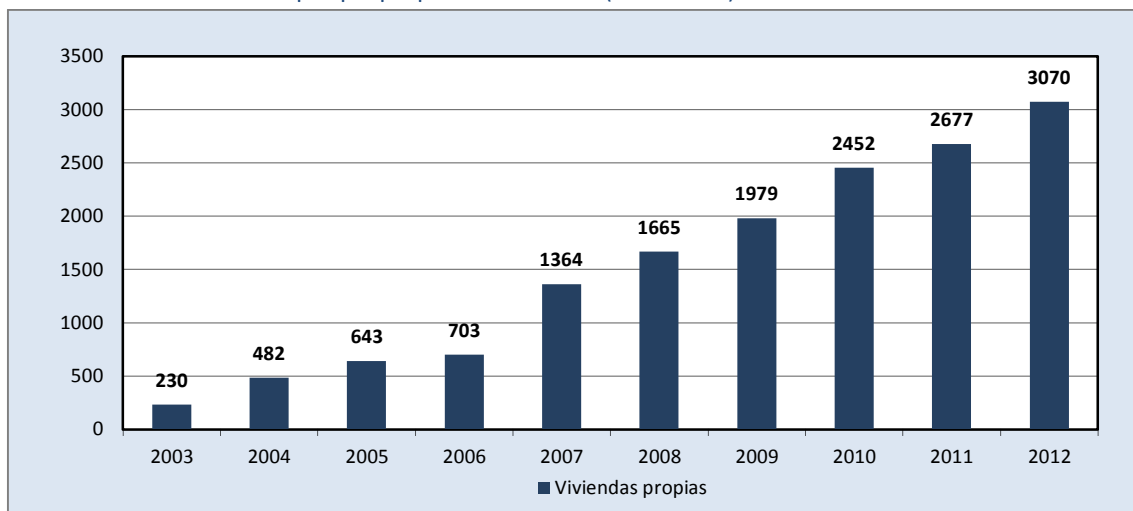
Asimismo, son muchos los Ayuntamientos que realizan importantes esfuerzos en la promoción de vivienda protegida de alquiler o en la edificación de alojamientos dotacionales.

6.7.3 Evolución del parque de viviendas en alquiler gestionado por cada sociedad y su localización geográfica

Parque propio de Alokabide

El parque propio de Alokabide ascendía en 2012 a 3.070 viviendas, lo que supone que el parque ha crecido un 15% respecto del volumen registrado en el año precedente. En 2012, el grado de ocupación fue del 91%, mientras que un 9% se encontraba en procesos de adjudicación a inquilinos.

Gráfico 6.41 Evolución del parque propio de Alokabide (2003-2012)

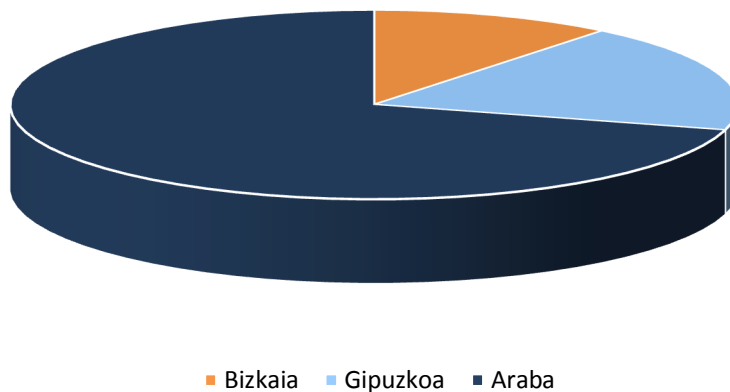


Fuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales.

³ En el capítulo “Ayudas concedidas en materia de acceso a la vivienda” del presente documento se dispone de mayor información al respecto.

En lo que respecta a la distribución geográfica, la mayoría de las viviendas se encuentran localizadas en Araba, que concentra el 70% del parque total (2.169 viviendas). Además, la mayoría pertenecen a Vitoria – Gasteiz que cuenta con un total de 2.089 viviendas. Por el contrario, las otras dos capitales vascas cuentan únicamente con 190 viviendas en Donostia y 155 viviendas en Bilbao. Atendiendo al conjunto de los Territorios Históricos, Gipuzkoa acumula el 19% (571 viviendas) y Bizkaia el 11% restante (330 viviendas).

Gráfico 6.42 Parque de vivienda de Alokabide por Territorios Históricos, 2012



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Parque gestionado por Alokabide

En 2012, el volumen total de viviendas gestionadas por Alokabide asciende a 11.073 viviendas. Alokabide, además de gestionar su parque de vivienda propio, es responsable de gestionar viviendas del propio Departamento, viviendas de Bizigune y el parque en alquiler de algunos Ayuntamientos y de la Sociedad HARRI, S.L.

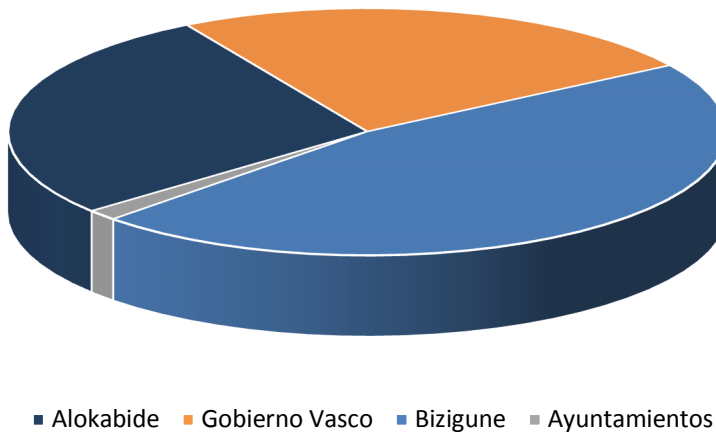
Tabla 6.21 Evolución del parque de vivienda gestionado por Alokabide, 2003-2012

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Viviendas de Alokabide	230	482	643	703	1.364	1.670	1.984	2.452	2.677	3.070
Viviendas del Gobierno Vasco				1.435	1.973	2.179	2.231	2.257	2.577	2.697
Viviendas de Bizigune			1.400	2.431	3.144	4.053	4.510	4.573	4.840	5.150
Viviendas de Ayuntamientos				94	111	111	133	57	78	156
Total viviendas	230	482	2.043	4.663	6.592	8.013	8.858	9.339	10.172	11.073

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Esto supone un incremento del 25% del parque de alquiler desde 2009. De estas 11.073 viviendas, 5.150 correspondían al parque de Bizigune, 3.070 eran viviendas de Alokabide, 2.697 del Gobierno Vasco y 156 pertenecían a Ayuntamientos.

Gráfico 6.43 Distribución del parque de alquiler gestionado por Alokabide (2012)



Fuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales.

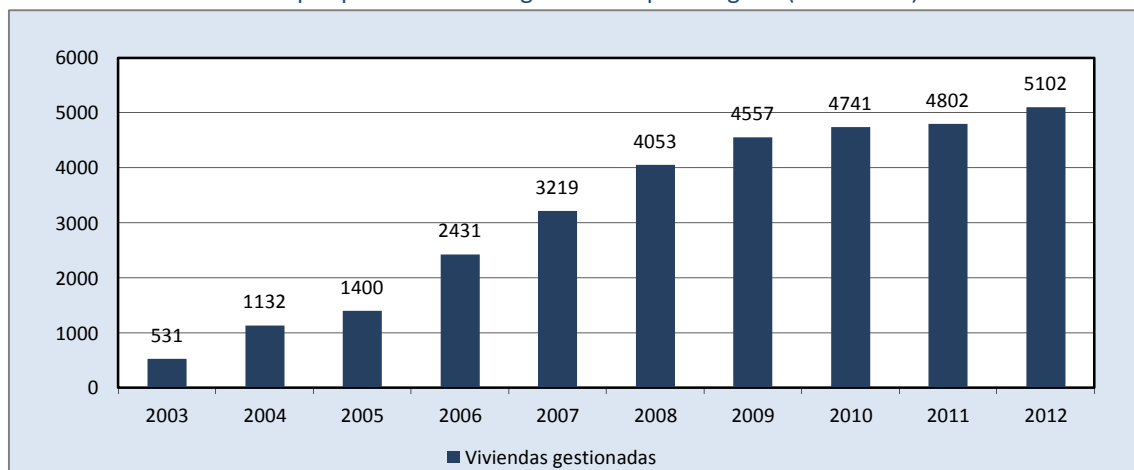
El grado de ocupación de las viviendas del Gobierno Vasco y de los Ayuntamientos es elevado, cifrándose en un 92% y 91% respectivamente, mientras que las viviendas de la Sociedad HARRI están tan solo ocupadas en un 64% del total.

Programa Bizigune

El Programa Bizigune pretende que viviendas que permanecen vacías se incorporen al mercado de alquiler. En diciembre de 2012, el parque gestionado por el Programa Bizigune era de 5.102 viviendas. El parque de viviendas gestionado por Bizigune ha ido creciendo desde la creación del programa, experimentando un crecimiento del 12% desde 2009, pasando de 4.557 a 5.102 viviendas.

El número de viviendas que se encontraba con un contrato de alquiler en vigor a 31 de diciembre de 2012 se cifraba en 4.661 viviendas, esto es, el 91% del total, mientras que el 9% restante estaba pendiente de adjudicación de inquilino.

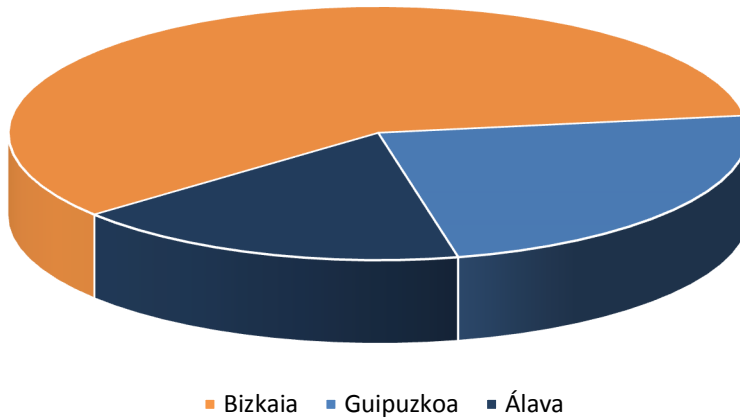
Gráfico 6.44 Evolución del parque de viviendas gestionado por Bizigune (2003-2012)



Fuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales.

Por territorios, Araba presenta el menor número de viviendas acogidas al Programa, por el contrario Bizkaia agrupa a casi el 60% de las viviendas y Guipuzkoa el 24%.

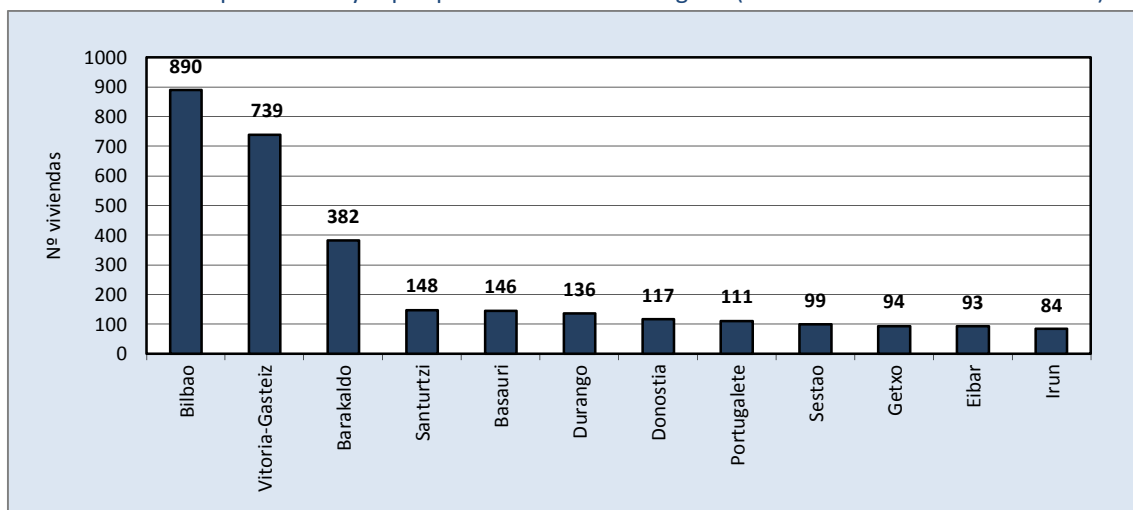
Gráfico 6.45 Parque de viviendas de Bizigune por Territorios Históricos (2012)



Fuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales.

Los municipios que aglutinan un mayor número de viviendas son Bilbao (890 viviendas), Vitoria-Gasteiz (739 viviendas) y Barakaldo (382 viviendas). Por su parte, la capital gipuzkoana ha aportado un total de 117 viviendas al Programa Bizigune.

Gráfico 6.46 Municipios con mayor parque de vivienda de Bizigune (datos a 31 de diciembre de 2012)



Fuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales.

Programa ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa)

Desde el año 2012, este programa ofrece un sistema de garantías a los propietarios y establece unas rentas máximas de alquiler. Asimismo, se ha creado una Red de Agentes Colaboradores en la Intermediación.

A fecha de septiembre de 2013 se han inscrito un total de 16 Agentes Colaboradores: 9 de Gipuzkoa, 5 de Bizkaia, 1 de Araba y otro que actúa en los tres Territorios Históricos. Asimismo, se han inscrito 120 viviendas y se han firmado 16 contratos de arrendamiento.

6.7.4 Análisis de subvenciones al alquiler

Con el objetivo de incrementar el parque de vivienda protegida en alquiler, el Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco tiene tres líneas de trabajo: la **promoción directa** de vivienda protegida en alquiler, el impulso de la promoción por parte de otros agentes a través de la **concesión de ayudas a la promoción** y el fomento de medidas dirigidas a lograr el **alquiler de viviendas usadas a niveles de rentas protegidas**.

Ayudas a la promoción

En el caso de la promoción por parte de otros agentes, el Departamento, aunque no sea promotor y en consecuencia no tenga que asumir los costes de financiación de la promoción, ha destinado un volumen importante de fondos estos últimos años a través de las ayudas concedidas.

Estas ayudas pueden ser subvenciones directas o subsidiaciones de los intereses de los préstamos concedidos.

Rentas máximas

La renta máxima de las viviendas de protección oficial en arrendamiento se encuentra regulada por la Orden de 3 de noviembre de 2010 sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial. Las rentas se establecen en función de los ingresos de los titulares de las viviendas como un porcentaje sobre el precio máximo de venta.

También esta normativa regula el canon mensual que deben pagar los inquilinos de los alojamientos dotacionales de régimen autonómico. Este canon se establece también en función de los ingresos de la unidad convivencial y del número de dormitorios con los que cuenta el alojamiento dotacional.

Condiciones de acceso a las viviendas protegidas en alquiler y a los alojamientos dotacionales

Para poder acceder a una vivienda protegida en alquiler es necesario estar inscrito en el Registro de demandantes de vivienda protegida ETXEBIDE.

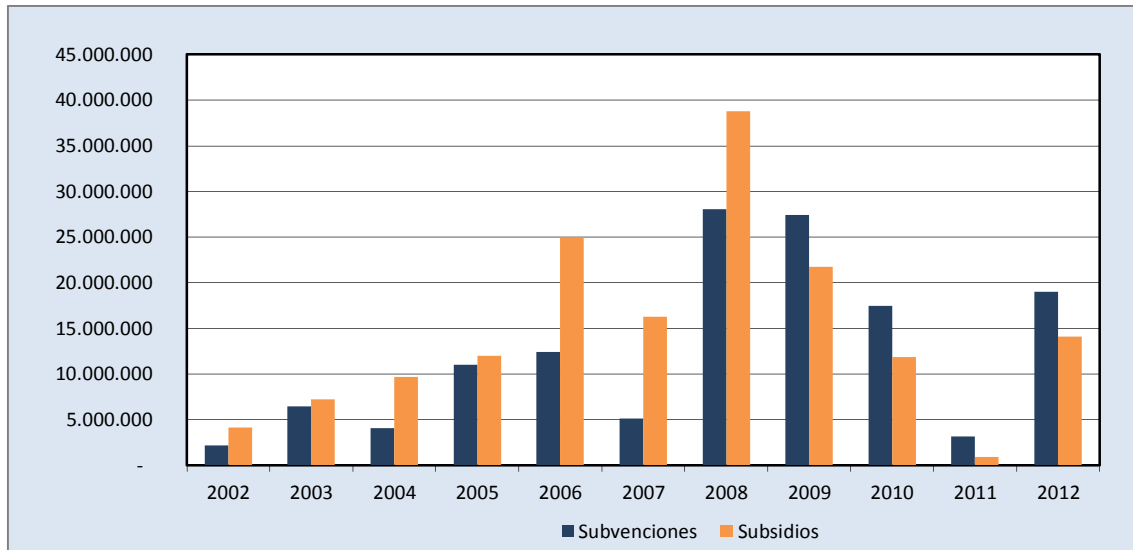
En lo que respecta a los ingresos máximos, en septiembre de 2011, una nueva Orden incrementó los límites máximos de ingresos ponderados:

- Viviendas sociales: 25.000 € brutos anuales
- VPO de régimen general y Alojamientos dotacionales: 39.000 € brutos anuales
- Viviendas tasadas autonómicas: 50.000 € euros brutos anuales

6.7.5 Evolución de las ayudas a la promoción en alquiler

La **promoción en régimen de alquiler** por parte de terceros cuenta con ayudas del Gobierno Vasco en forma de subvenciones y préstamos subsidiados. Se puede observar en el siguiente gráfico un retroceso, que está invirtiendo la tendencia alcista del período 2002-2008, aunque en 2012 ha existido un repunte significativo con respecto a 2011. No obstante, en la última década (**2002-2012**), un total de 7.217 han recibido **ayudas** del Departamento por un importe de **432 millones de euros (202 millones de euros de subvenciones y 230 millones en subsidios)**.

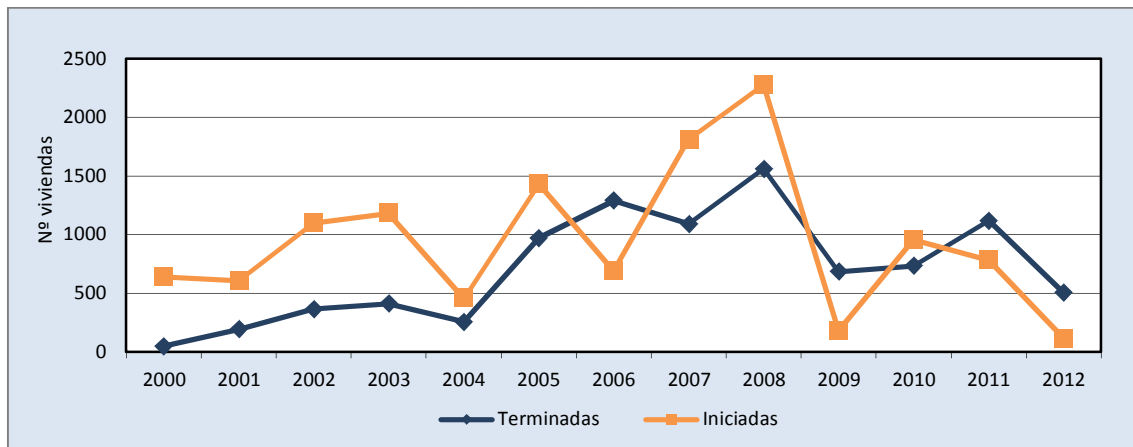
Gráfico 6.47 Evolución de las ayudas a la promoción en alquiler 2002-2012.



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco. Datos en Euros

En 2012 se iniciaron 111 viviendas protegidas en régimen de alquiler, lo que supone un 5% del total de viviendas protegidas iniciadas. En 2010 y 2011 (cuando las iniciaciones de vivienda de alquiler fueron de 952 y 780) este ratio fue del 21% y 19% respectivamente. Este retroceso muestra las grandes dificultades existentes para la promoción de esta tipología de vivienda, debido a las grandes exigencias financieras que conlleva.

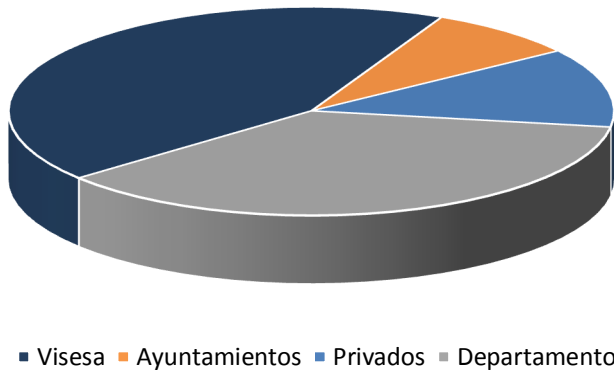
Gráfico 6.48 Evolución de las viviendas de protección pública promovidas, 2000-2012



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Por otro lado, de las 1.843 viviendas protegidas en régimen de alquiler iniciadas en el último trienio (2010-2012), el 43% correspondieron a VISESA, el 12% a agentes privados y el 8% a los Ayuntamientos.

Gráfico 6.49 Distribución de las viviendas en alquiler promovidas según agentes, 2010-2012



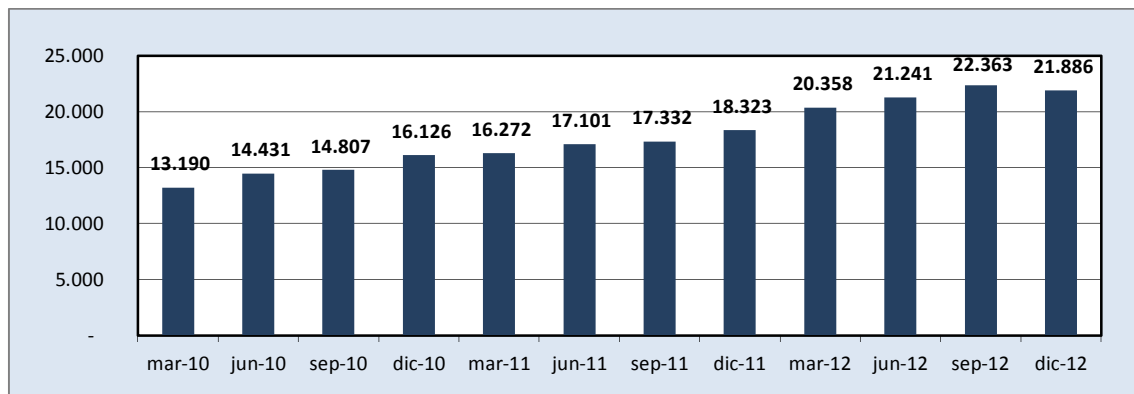
Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En cuanto a las **ayudas al pago de alquiler**, se dispone de tres prestaciones de tipo periódicas: Prestación Complementaria de Vivienda, Subsidio de monoparentalidad y Renta Básica de Emancipación. Además de estas prestaciones de tipo periódico, existen las Ayudas de Emergencia Social, que están destinadas a hacer frente a gastos específicos, de carácter ordinario o extraordinario.

La importancia de la Ayuda de Emergencia Social en relación con la vivienda estriba en que en el año 2011, el 27,9% (unos 4,78 millones de euros) del gasto total de Ayuda de Emergencia Social se destinó al pago de alquiler.

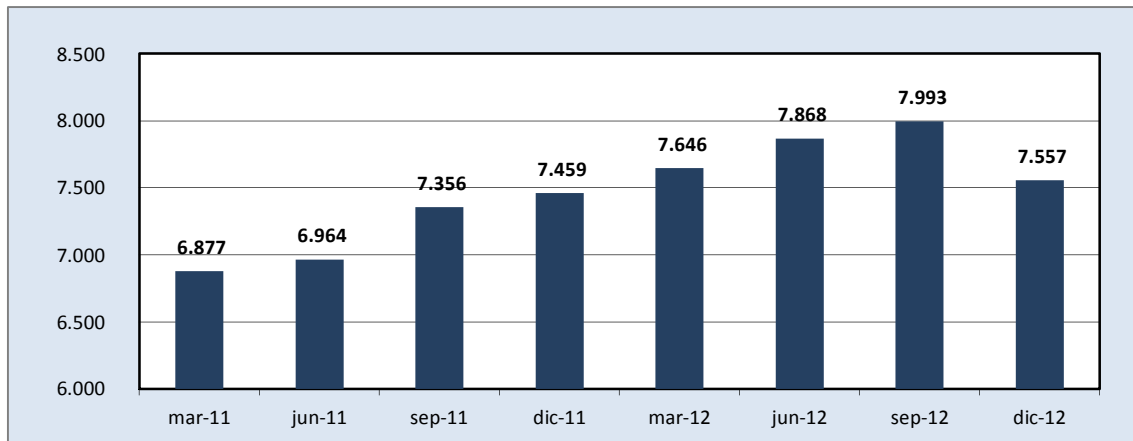
En el caso de las prestaciones periódicas antes mencionadas, los siguientes gráficos muestran la evolución, en general ascendente, del número de personas perceptoras de las mismas.

Gráfico 6.50 Evolución trimestral de las personas perceptoras de la Prestación Complementaria de Vivienda 2010 – 2012



Fuente: Dpto. de Empleo y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

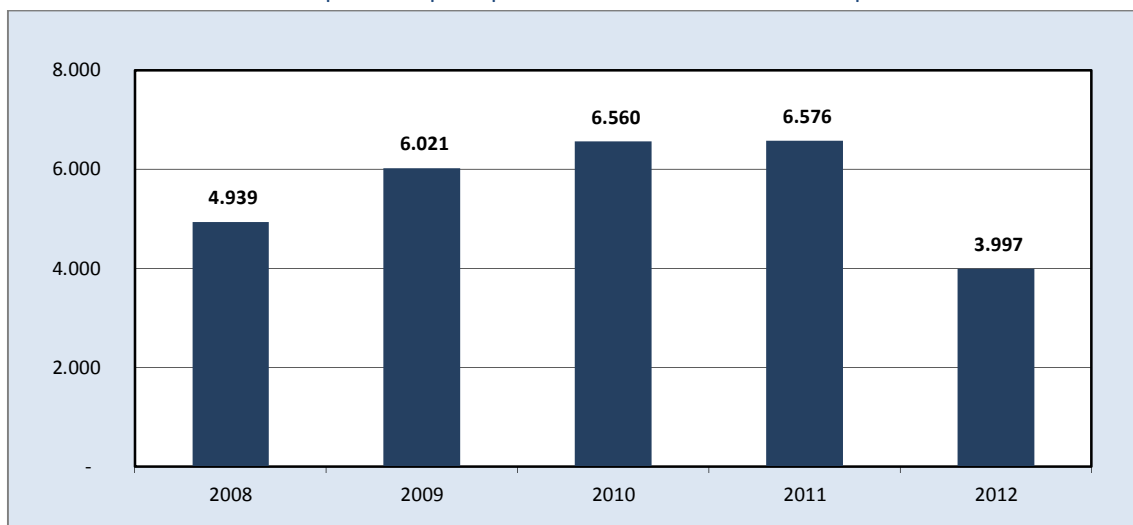
Gráfico 6.51 Evolución trimestral de las personas receptoras del subsidio de monoparentalidad (2011-2012)



Fuente: Dpto. de Empleo y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

En el caso de la Renta Básica de Emancipación, la reducción que se produce en el 2012 se debe a la eliminación de la ayuda en diciembre de 2011 (aunque han podido disfrutar de ella quienes la hayan solicitado hasta ese momento); no obstante está prevista la desaparición de esta ayuda.

Gráfico 6.52 Evolución de las personas receptoras de Renta Básica de Emancipación 2008-2012.

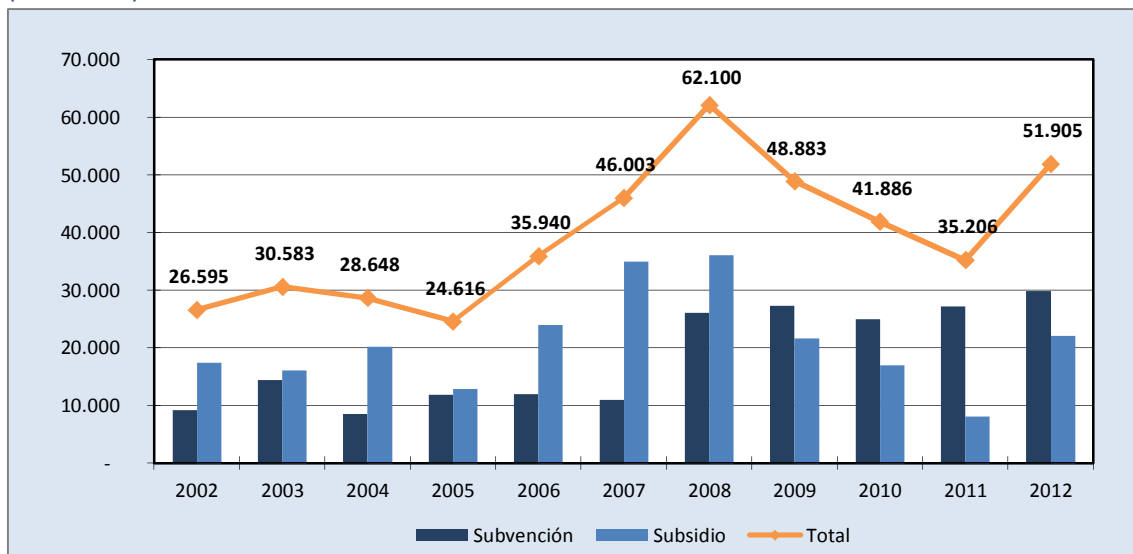


Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

6.7.6 Evolución de ayudas medias por vivienda concedidas para la promoción en alquiler

En términos de ayudas medias por vivienda, el promedio de 2012 se cifra en cerca de 30.000 euros subvencionados por vivienda (27.000 euros en 2011), y 22.000 euros en concepto de subsidio por vivienda (8.000 euros en 2011). En conjunto, el volumen de ayudas por vivienda asciende a aproximadamente 52.000 € (35.000 euros en 2011).

Gráfico 6.53 Evolución de las ayudas medias por vivienda concedidas para la promoción en alquiler (2002-2012)



Fuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales.

En la evolución de las ayudas medias por vivienda para las promociones en alquiler, se aprecia una tendencia muy diferente según la tipología de la ayuda. Así, mientras la subvención muestra una evolución estable hasta 2007, y posteriormente a partir del importe/vivienda de la subvención se duplica debido a cambio normativo, los subsidios, por el contrario, tienen una tendencia a la baja desde 2008. Esto podría deberse al hecho de que los préstamos conveniados están vinculados al Euribor y que este índice ha experimentado un gran descenso en los últimos años (4,83% de medio en 2008, 1,11% en 2012). Sin embargo esta regla no se cumple en 2012, cuando el subsidio/vivienda experimenta un crecimiento del 174% respecto al 2011. Una explicación podríamos encontrarla en que no se firman préstamos con las condiciones de convenio sino con diferenciales más elevados.

Además, el Departamento de Empleo y Políticas Sociales ofrece financiación cualificada a los promotores que destinen las viviendas edificadas al alquiler protegido. En el periodo 2002-2012 se aprobaron préstamos por un importe superior a los 473 millones de euros.

No obstante, el importe de estos préstamos muestra una tendencia a la baja, tras haber experimentado un gran incremento durante los últimos años. En el cuatrienio 2006-2009 se aprobaron préstamos por un importe medio anual de 65 millones de euros, cuando en el bienio 2010-2011 este valor ha disminuido hasta los 19 millones de euros, es decir, una caída del 71%.

Tabla 6.22 Subvenciones y subsidios concedidos, 2002-2012

	Nº actuaciones	AYUDAS AL ALQUILER (Euros)		
		Subvenciones	Subsidios	TOTAL AYUDAS
Alquiler viviendas				0
Promedio 2002-2005	544	6.202.518	8.454.773	14.657.291
Promedio 2006-2009	760	14.227.419	22.451.351	36.678.770
2010	666	17.131.000	11.872.821	29.003.821
2011	96	2.892.000	651.300	3.543.300
2012	398	9.414.000	10.048.751	19.462.751
Promedio 2010-2012	387	9.812.333	7.524.291	17.336.624
TOTAL 2002-2012	6.375	49.866.938	53.478.995	103.345.933
Alquiler ADAs (Alojamientos Dotacionales)				
2008	221	8.840.000	6.992.637	15.832.637
2009	308	6.252.000	5.116.945	11.368.945
2010	32	160.000	0	160.000
2011	21	285.000	290.817	575.817
2012	240	9.600.000	4.052.924	13.652.924
TOTAL 2002-2012	822	25.137.000	16.453.323	41.590.323
Alquiler RURAL				
2009	17	1.048.167	0	1.048.167
2010	3	198.000	0	198.000
2011	0	0	0	0
2012	0	0	0	0
TOTAL 2002-2012	20	1.246.167	0	1.246.167
TOTAL ALQUILER				
Promedio 2002-2005	544	6.202.518	8.454.773	14.657.291
Promedio 2006-2009	896	18.262.461	25.478.746	43.741.207
2010	701	17.489.000	11.872.821	29.361.821
2011	117	3.177.000	942.117	4.119.117
2012	638	19.014.000	14.101.675	33.115.675
Promedio 2010-2012	485	13.226.667	8.972.204	22.198.871
TOTAL 2002-2012	7.217	137.539.917	162.650.688	300.190.605

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En lo referente al préstamo medio por vivienda, el promedio del periodo 2002-2011 fue de 74.000 euros, aunque también se aprecia una disminución en el bienio 2010-2011, en el que el préstamo medio por vivienda ascendió a 54.000 euros.

Tabla 6.23 Préstamos aprobados para la promoción al alquiler, 2002-2012

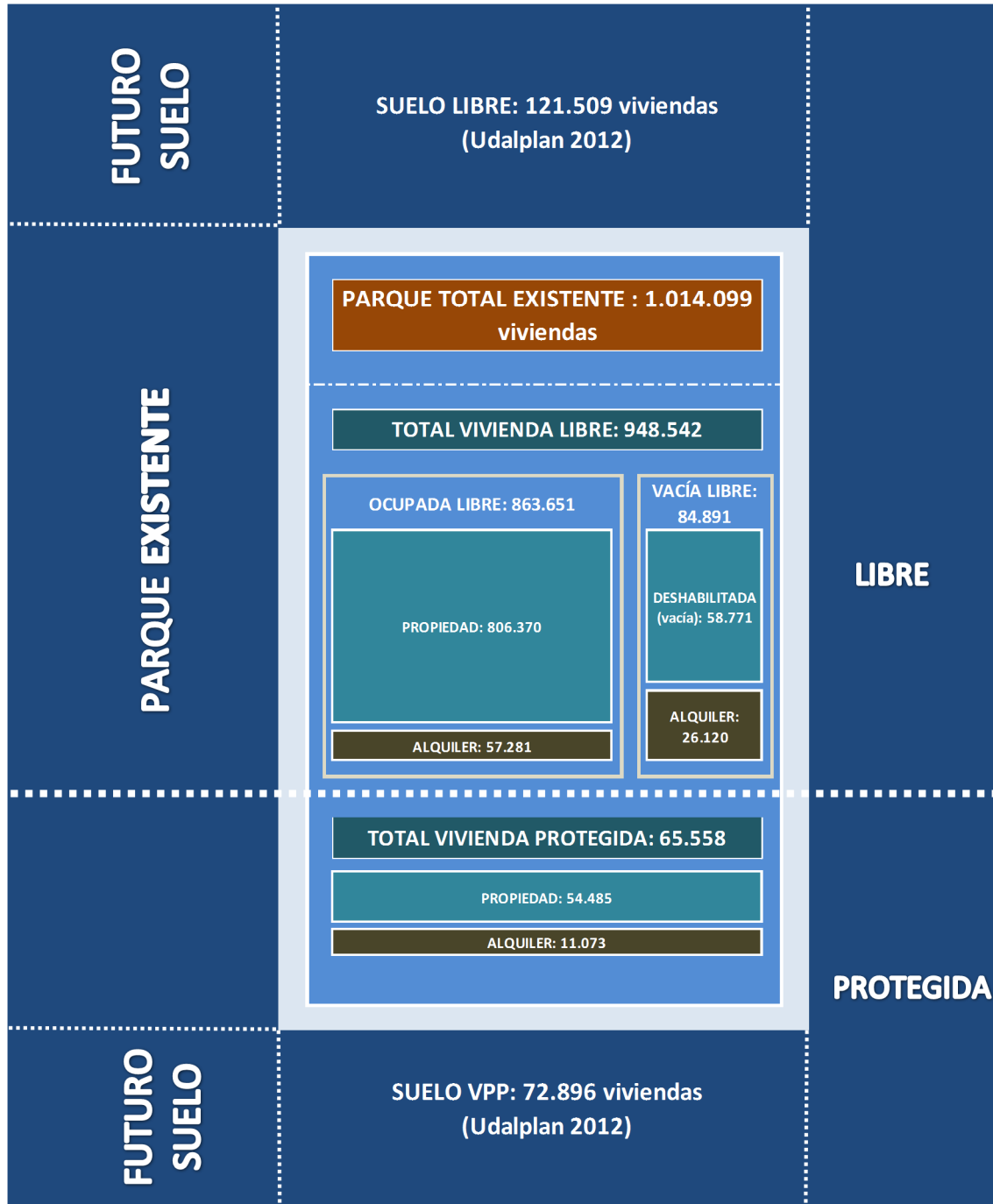
	Préstamos	Préstamo medio por vivienda
Alquiler viviendas		
2002	17.894.988	74.562
2003	43.238.004	96.513
2004	27.278.589	56.595
2005	85.075.403	84.568
2006	81.485.873	78.774
2007	42.487.656	91.175
2008	64.456.882	75.300
2009	38.404.270	59.266
2010	36.018.701	54.082
2011	1.168.589	48.691
TOTAL 2002-2011	437.508.955	74.528
Alquiler ADAs (Alojamientos Dotacionales)		
2008	14.129.029	63.932
2009	21.440.966	69.614
2010	109.748	61.457
2011	450.000	75.000
TOTAL 2002-2011	36.129.743	67.308
TOTAL ALQUILER		
2002	17.894.988	74.562
2003	43.238.004	96.513
2004	27.278.589	56.595
2005	85.075.403	84.568
2006	81.485.873	78.774
2007	42.487.656	91.175
2008	78.585.911	72.967
2009	59.845.236	61.506
2010	36.128.449	54.187
2011	1.618.589	53.953
TOTAL 2002-2011	473.638.698	73.923

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

6.8 Resumen del Diagnóstico de Oferta de Vivienda

Como conclusión del estudio y caracterización de la oferta, se ha tratado de recoger de forma sintética la cuantificación de la oferta de vivienda en sus diferentes tipologías:

Gráfico 6.54 Síntesis de oferta de vivienda



Fuente: elaboración propia

7 Estudio de la Demanda de Vivienda

7.1 Evolución necesidades y demanda de acceso y cambio de vivienda

Según los datos de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAE del año 2011, en el conjunto de la CAE se necesitarían 76.360 viviendas para cubrir las necesidades actuales de personas jóvenes que precisan acceder a su primera vivienda. En cifras relativas suponen un 9 % de la totalidad de hogares existentes.

Respecto a la demanda de cambio, de menor magnitud, se cuantifica en el entorno de las 38.000 viviendas, es decir, un 4,5% de la totalidad.

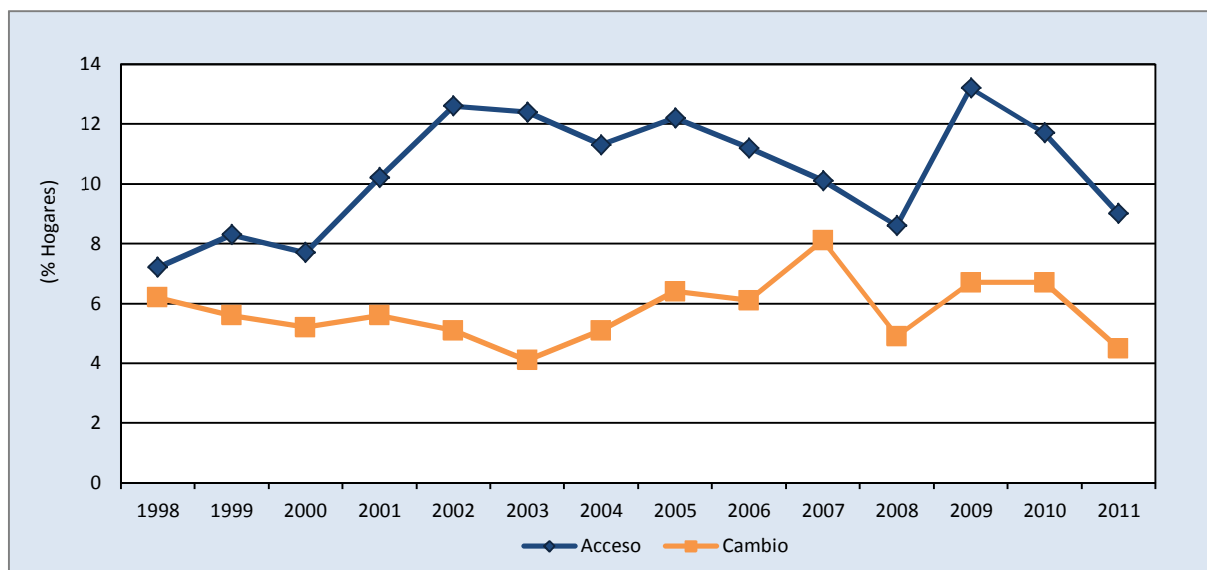
Tabla 7.1 Resumen de necesidades y demanda de primer acceso y cambio de vivienda en la CAE, 2011.

	Acceso 1ª vivienda	Cambio
Necesidades (% hogares)	9,0	4,5
Viviendas necesarias	76.360	38.048
Demanda 4 años	45.288	19.196
Demanda 2 años	25.535	14.703
Demanda 1 año	4.786	9.486

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

Atendiendo a la evolución de ambos índices, hasta el año 2008 se ha dado un progresivo retroceso, sin embargo, en el 2009 vuelven a aumentar de forma pronunciada (el índice de acceso en casi 5 puntos porcentuales), mientras que vuelven a disminuir en los siguientes años.

Gráfico 7.1 Evolución de los índices de necesidad de primer acceso y cambio de vivienda en la CAE, 1998-2011.



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

Tabla 7.2 Motivo de la necesidad de acceso a la primera vivienda. 2009-2011

	2009	2010	2011
Casarse/ Vivir en pareja	25,2	23,4	33,3
Independizarse	71,8	73,5	65,0
Otro motivo	3,0	3,1	1,7
TOTAL	100,0	100,0	100,0

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2009-2010.

Como se observa en la tabla anterior, el principal motivo de necesidad de acceso a la primera vivienda es el deseo de independizarse, lo que supone prácticamente 2/3 del total de solicitudes. Mientras que la segunda razón es el propósito de casarse o vivir en pareja.

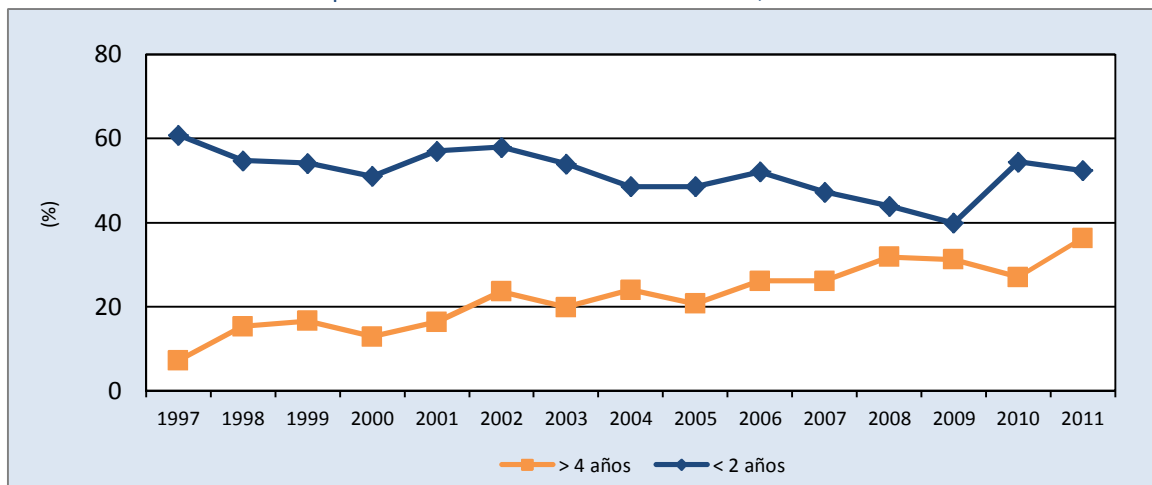
Tabla 7.3 Motivo de la necesidad de cambio, 2009-2011

	2009	2010	2011
Tamaño inadecuado (pequeña)	25,0	31,9	27,0
Mal estado	7,9	14,0	9,1
No tiene ascensor	14,0	13,9	15,7
Mala ubicación	5,3	4,9	7,0
Quiere propiedad	10,4	8,6	5,9
Divorcio, separación	2,2	2,9	3,2
Proximidad al trabajo	0,8	4,0	0,6
Quiere alquiler más barato	11,7	5,6	15,5
Otro motivo	22,5	14,2	16,0

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2009-2010.

En el caso de los hogares con necesidad de cambio, el principal motivo para su mudanza es el tamaño inadecuado de la casa en posesión. Cabe destacar la mayor importancia relativa en 2011 del motivo de cambio asociado a la búsqueda de un alquiler más barato, así como la carencia de ascensor, que se presenta como el segundo motivo con mayor peso específico.

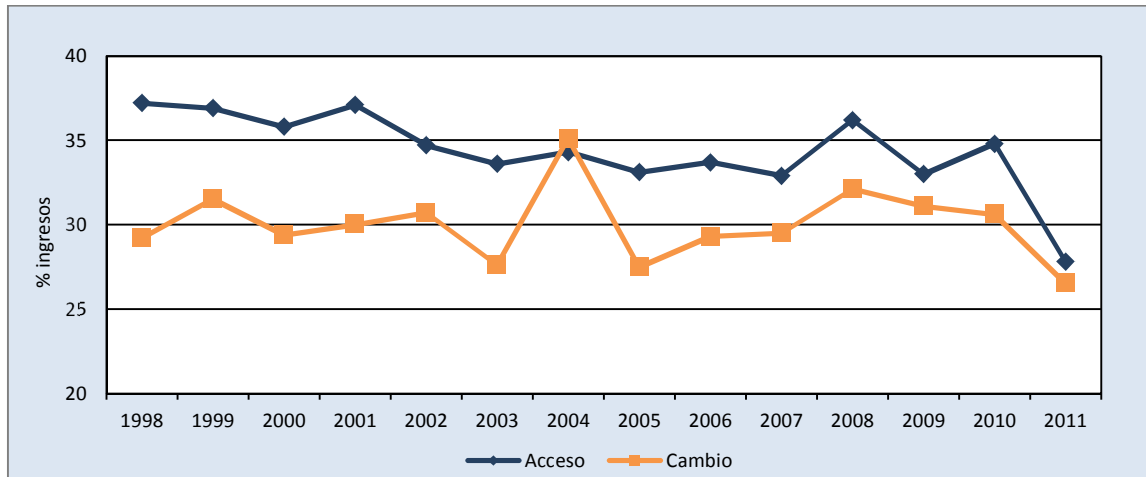
Gráfico 7.2 Evolución del tiempo en situación de necesidad de acceso, 1997-2011



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

En términos evolutivos, se registra una progresiva reducción de la proporción de personas que llevan menos de 2 años en situación de necesidad; al contrario de lo que acontece con el conjunto de personas que lleva más de 4 años en situación de necesidad, cuyo peso relativo va incrementando progresivamente hasta alcanzar el 36,3% en 2011.

Gráfico 7.3 Evolución del esfuerzo financiero de las personas con necesidad de acceso y cambio de vivienda, 1997-2011



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011

El esfuerzo financiero, es decir, la relación entre la capacidad de pago y el nivel de ingresos mensuales indica que las personas con necesidad de acceso destinarán el 27,8% de sus ingresos al pago de la compra o el alquiler de una vivienda en 2011, siete puntos porcentuales menos que el año anterior.

Por otro lado, el esfuerzo financiero de las personas con necesidad de cambio de vivienda tiene una tendencia menguante en el periodo 2008 – 2011, situándose en el 26,5% el último año del mismo.

Atendiendo a las características de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso y cambio se observa que estos primeros se inclinan más por una vivienda nueva (24,3%), mientras que más de un tercio (35,7%) de las personas con necesidad de cambio optan por la vivienda usada.

Tabla 7.4 Características de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso y cambio en 2011

	Acceso	Cambio
Condición		
Nueva	24,3	15,7
Usada	2,3	35,7
Indistintamente	72,4	47,2
Ns/Nc	1,0	1,4
Superficie útil		
Menos de 60 m ²	20,0	16,9
De 61 a 75 m ²	35,6	29,6
De 76 a 90 m ²	39,8	30,8
De 91 a 120 m ²	2,3	20,6
Ns/Nc	2,3	2,2
Superficie media (m²)	71,2	77,5
Régimen tenencia		
Propiedad	52,0	65,7
Alquiler	17,8	26,5
Indistintamente	30,3	7,8

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

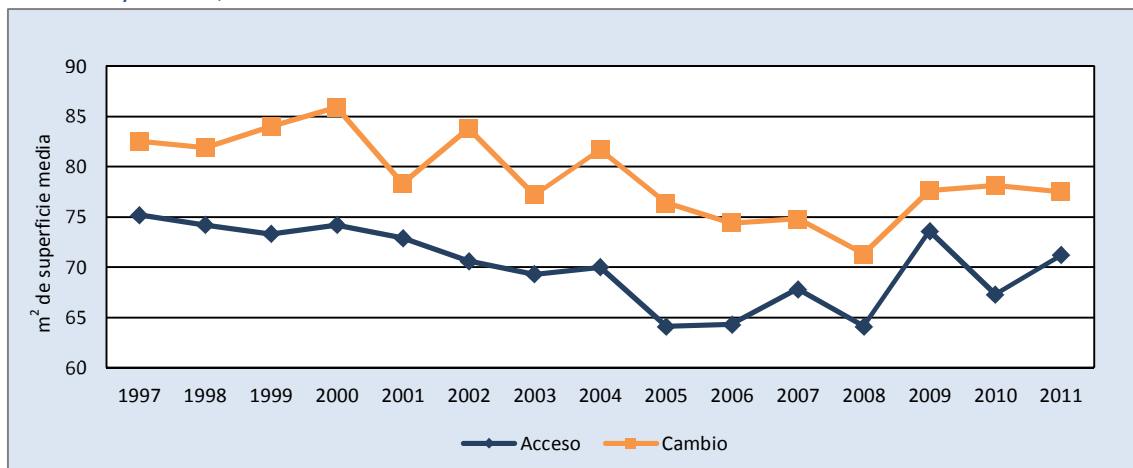
La superficie requerida es mayor en las solicitudes de cambio de vivienda (77,5m²) que en las correspondientes a acceso, ya que como se ha visto anteriormente es el principal motivo de cambio de vivienda, siendo minoritarias las viviendas de menor tamaño.

Con respecto al régimen de tenencia, continúa en ambos casos siendo mayor el colectivo de hogares que opta por la propiedad.

Como consecuencia de la nueva normativa que regula el registro de Etxebide y que centra su modificación en el régimen de tenencia de la vivienda demandada se ha empezado por analizar el estudio de la demanda de vivienda con los datos obtenidos hasta 2012. Los datos a partir de esa fecha se analizan específicamente en el apartado 7.4

Como consecuencia de la nueva normativa que regula el registro de Etxebide y que centra su modificación en el régimen de tenencia de la vivienda demandada el estudio de la demanda de vivienda con los datos obtenidos a partir de 2012 se analizan específicamente en el apartado 7.4.

Gráfico 7.4 Evolución de la superficie media de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso y cambio, 1997-2011



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

7.2 Valoración por parte de la población de la política de vivienda y Gobierno Vasco

Gracias a la Encuesta 2012 para la Evaluación del Servicio Vasco de Vivienda - Etxebide se ha podido obtener información sobre la percepción que tienen las personas demandantes de vivienda protegida inscritas en el registro de Etxebide.

A continuación se expone el grado de acuerdo de la población inscrita con respecto a un conjunto de medidas adoptadas en materia de vivienda y por otro se presenta la valoración general que se hace de la actuación del Gobierno Vasco y de los Ayuntamientos en materia de vivienda.

Tabla 7.5 Grado de acuerdo con la construcción de la mayoría de la vivienda protegida en alquiler, 2012

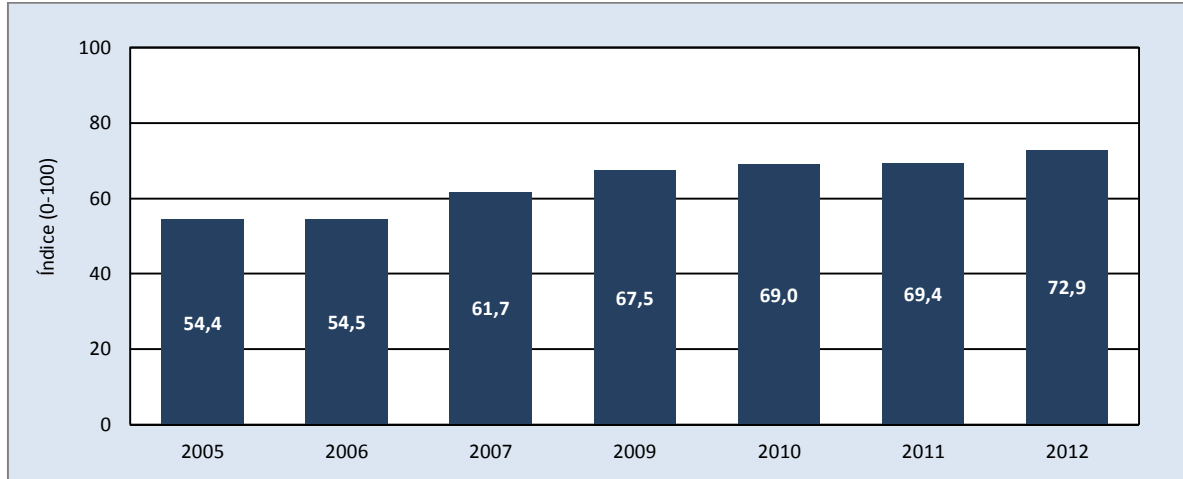
	Necesidad de VPP en compra	Necesidad de VPP en alquiler	Total
LA CONSTRUCCIÓN DE LA MAYORÍA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER			
Totalmente de acuerdo	15,1	52,5	39,6
Bastante de acuerdo	34,9	31,8	32,9
Bastante en desacuerdo	30,1	7,2	15,1
Muy en desacuerdo	8,5	1,2	3,7
Ns/Nc	11,4	7,2	8,7
TOTAL	100,0	100,0	100,0
Valoración media. Índice (0-100)	54,6	82,1	72,9

Fuente: Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebide, 2012.

Así, se pueden distinguir diferentes grados de acuerdo dependiendo del tipo de necesidad que tiene la población demandante. Atendiendo al grado de acuerdo con la construcción de la mayoría de la vivienda protegida en alquiler, las personas que demandan este tipo de régimen de tenencia tienen un nivel de acuerdo sustancialmente mayor (82,1 puntos), frente a los que optan por la compra (54,6 puntos).

No obstante, si atendemos a la evolución general de esta medida, se observa que ha ido ganando un mayor consenso desde el 2005, situándose en 2012 en 72,9 puntos de valoración media.

Gráfico 7.5 Evolución del grado medio de acuerdo con la construcción de la mayoría de vivienda protegida en alquiler, 2005-2012



Fuente: Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebide, 2012.

Tabla 7.6 Acuerdo medio con que los precios de las viviendas protegidas sean más elevados para los/as demandantes de más ingresos, 2012

	Necesidad de VPP en compra	Necesidad de VPP en alquiler	Total
PRECIOS MAS ELEVADOS PARA LOS/AS DEMANDANTES DE MÁS INGRESOS			
Totalmente de acuerdo	19,9	36,7	30,9
Bastante de acuerdo	41,2	38,0	39,1
Bastante en desacuerdo	17,8	8,6	11,8
Muy en desacuerdo	6,1	3,2	4,2
Ns/Nc	14,9	13,4	13,9
TOTAL	100,0	100,0	100,0
Valoración media. Índice (0-100)	62,7	75,0	70,8

Fuente: Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebide, 2012.

En lo que respecta a que el precio de las viviendas protegidas sea más elevado para los demandantes de más ingresos, el acuerdo también es amplio y cuenta con una valoración media de 71 puntos sobre 100, si bien, las personas en necesidad de alquiler cuentan con un mayor nivel de aceptación sobre esta medida.

Tabla 7.7 Acuerdo medio con la adecuación anual de la renta de la vivienda protegida en alquiler, 2012

	Necesidad de VPP en compra	Necesidad de VPP en alquiler	Total
ACUERDO CON LA ADECUACIÓN ANUAL DE LA RENTA DE LA VIVIENDA PROTEGIDA DE ALQUILER			
Totalmente de acuerdo	21,3	38,7	32,7
Bastante de acuerdo	51,7	44,8	47,2
Bastante en desacuerdo	9,6	6,3	7,5
Muy en desacuerdo	3,5	1,7	2,3
Ns/Nc	13,8	8,5	10,3
TOTAL	100,0	100,0	100,0
Valoración media. Índice (0-100)	68,5	77,2	74,3

Fuente: Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebide, 2012.

Adecuar anualmente la renta de la vivienda protegida en alquiler es otra medida que cuenta con amplia aceptación (74, 3 puntos), a pesar de tener una diferencia de casi 9 puntos entre las personas con necesidad de compra o de alquiler.

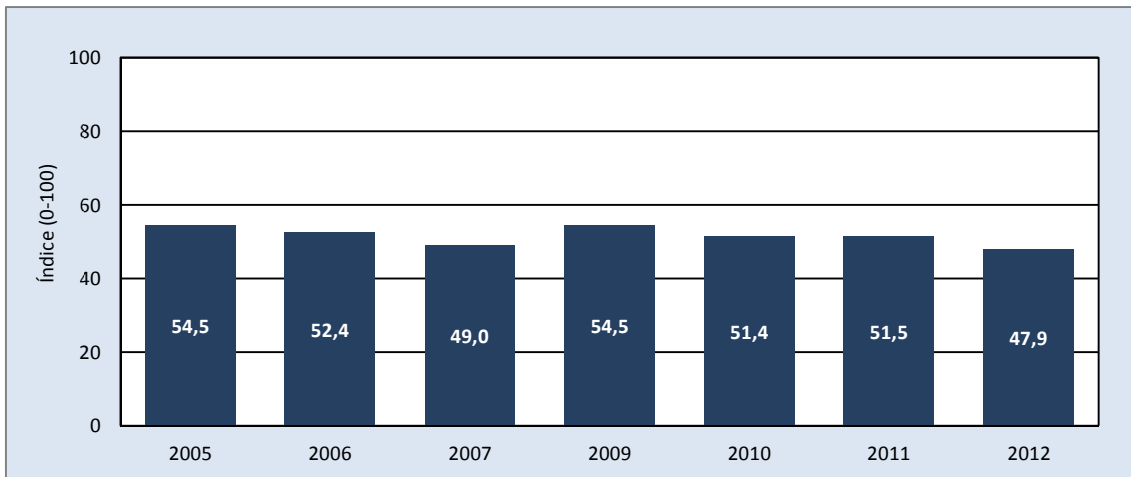
Tabla 7.8 Acuerdo medio con la unificación de las listas de acceso a la vivienda protegida, 2012

	Necesidad de VPP en compra	Necesidad de VPP en alquiler	Total
UNIFICAR LAS LISTAS DE ACCESO A VIVIENDA PROTEGIDA			
Totalmente de acuerdo	40,6	41,9	41,5
Bastante de acuerdo	28,1	28,3	28,2
Bastante en desacuerdo	4,9	4,4	4,6
Muy en desacuerdo	1,2	1,5	1,4
Ns/Nc	25,2	23,8	24,3
TOTAL	100,0	100,0	100,0
Valoración media. Índice (0-100)	81,5	81,8	81,7

Fuente: Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebide, 2012.

Unificar las listas de acceso a la vivienda protegida es la medida que cuenta con mayor nivel de acuerdo, con una valoración en todos los casos superior a los 81 puntos.

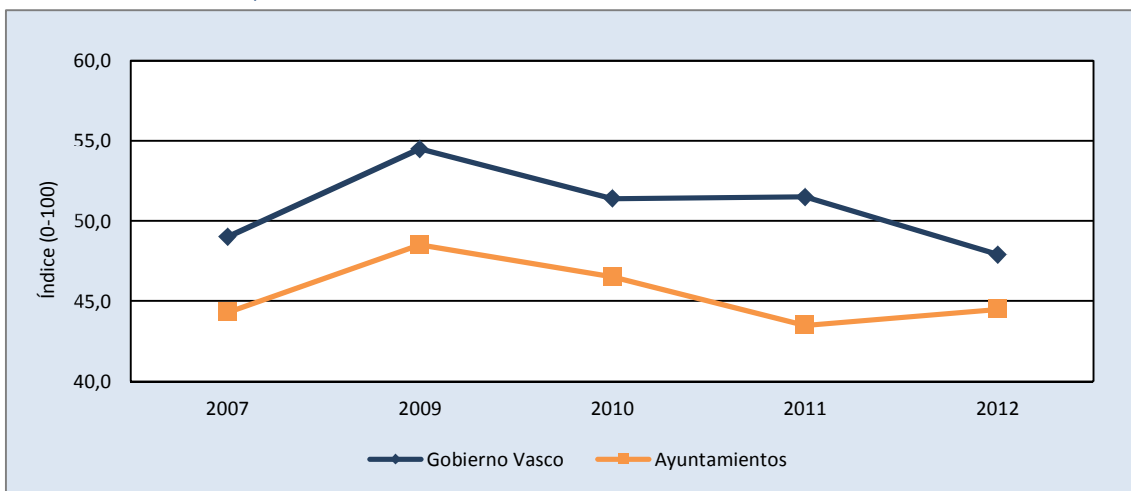
Gráfico 7.6 Evolución de la valoración media de la actuación del Gobierno Vasco en materia de vivienda, 2005-2012



Fuente: Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebide, 2012.

Según los resultados de la Encuesta 2012 la valoración media de la actuación del Gobierno Vasco en materia de vivienda por parte de la población demandante de vivienda protegida ha descendido con respecto a años anteriores. Así, en 2012 la valoración media sobre su actuación se sitúa en los 47,9 puntos sobre 100.

Gráfico 7.7 Evolución de la valoración media de la actuación del Gobierno Vasco y de los Ayuntamientos en materia de vivienda, 2007-2012



Fuente: Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebide, 2012.

Si ponemos en común los datos del Gobierno Vasco con los correspondientes a los Ayuntamientos, podemos observar que la valoración de las administraciones municipales son aún más bajas. La valoración media de estos últimos se sitúa en 44,5 puntos en 2012.

7.3 Rehabilitación

7.3.1 Estado del parque de viviendas

Según el último Censo de Población y Vivienda⁴, en Euskadi existen 1.017.602 viviendas, de las cuales 888.940 se corresponden con viviendas principales destinadas a la residencia habitual de las familias; el resto de viviendas no principales se corresponden con 47.659 viviendas secundarias y 81.003 viviendas vacías. Todas estas viviendas se agrupan en 163.524 edificios, destinados principal o exclusivamente a usos residenciales.

Tabla 7.9 Número de viviendas por tipología, 2011

	CAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
1 Total viviendas (2+3)	1.018.182	155.883	534.160	328.139
2 Total viviendas familiares (2.1+2.2)	1.017.602	155.767	533.882	327.952
2.1 Total viviendas principales	888.940	135.107	467.295	286.537
2.2 Total viviendas no principales (2.21+2.22)	128.662	20.660	66.587	41.415
2.21 Viviendas secundarias	47.659	9.791	22.883	14.985
2.22 Viviendas vacías	81.003	10.869	43.704	26.430
3 Total viviendas colectivas	581	116	279	186

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011

7.3.2 Antigüedad del parque de viviendas

El Censo de Población y Vivienda indica que en el año 2011, existían 163.524 edificios destinados principal o exclusivamente a vivienda. El 47% de los edificios se ubican en Bizkaia, el 32% en Gipuzkoa y el 21% en Araba.

Tabla 7.10 Antigüedad del parque de viviendas

	CAE	Araba/Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Antes de 1900	29.786	5.457	13.271	11.058
De 1900 a 1920	7.307	1.008	3.833	2.466
De 1921 a 1940	8.683	963	5.170	2.550
De 1941 a 1950	7.484	1.117	4.051	2.316
De 1951 a 1960	15.572	2.569	8.137	4.866
De 1961 a 1970	18.288	2.741	10.200	5.347
De 1971 a 1980	17.954	3.561	8.185	6.208
De 1981 a 1990	10.919	3.351	4.723	2.845
De 1991 a 2001	22.918	4.477	9.207	9.234
De 2002 a 2011	24.613	9.256	10.176	5.181
TOTAL	163.524	34.500	76.953	52.071

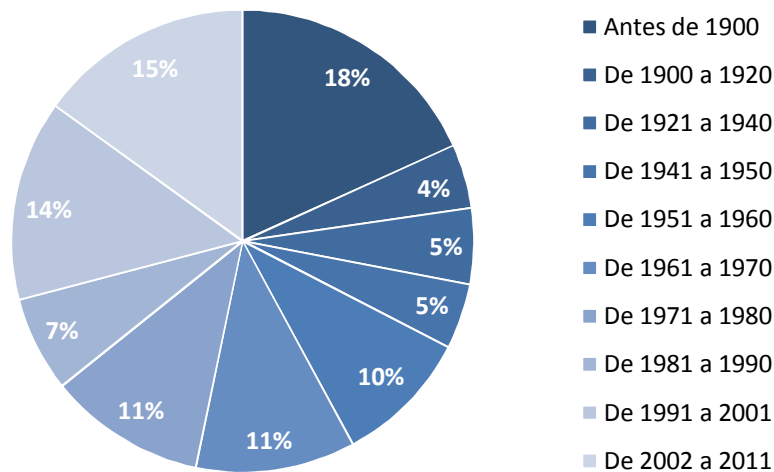
Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011

⁴ Censo de Población Vivienda 2011, con fecha de 1 de noviembre de 2011. Instituto Nacional de Estadística. Los datos del INE con respecto a las diferentes tipologías de vivienda presentan diferencias con respecto a los del Eustat comentados en otros apartados de este documento; sin embargo, en este apartado se han tomado los datos del INE, que publica la antigüedad y estado del parque de viviendas.

Tan sólo un 18% de los edificios están construidos antes del siglo XX, mientras que un 15% de los edificios actuales han sido construidos en lo que llevamos de siglo XXI (de 2002 a 2011). Si analizamos los datos correspondientes al siglo XX (el 67% del parque total edificado), se observan los períodos de mayor actividad constructiva coincidentes con los años 1951-80 y 1991-2001, aunque a este último período también habría que añadirle la década 2002-2011.

Así tenemos que la construcción de edificación residencial se ha concentrado en los últimos 60 años, distinguiendo dos períodos claros: en los últimos 20 años se han construido el 29% de los edificios residenciales que existen y, en el segundo período, de 30 años, se concentran el 32% de los edificios construidos. Considerando una vida útil de 75 años⁵, podemos afirmar que el parque de viviendas es significativamente nuevo, aunque como se señalará más adelante, los edificios de más de 50 años requieren reparaciones en un número significativo.

Gráfico 7.8 Antigüedad del parque de viviendas de la CAE



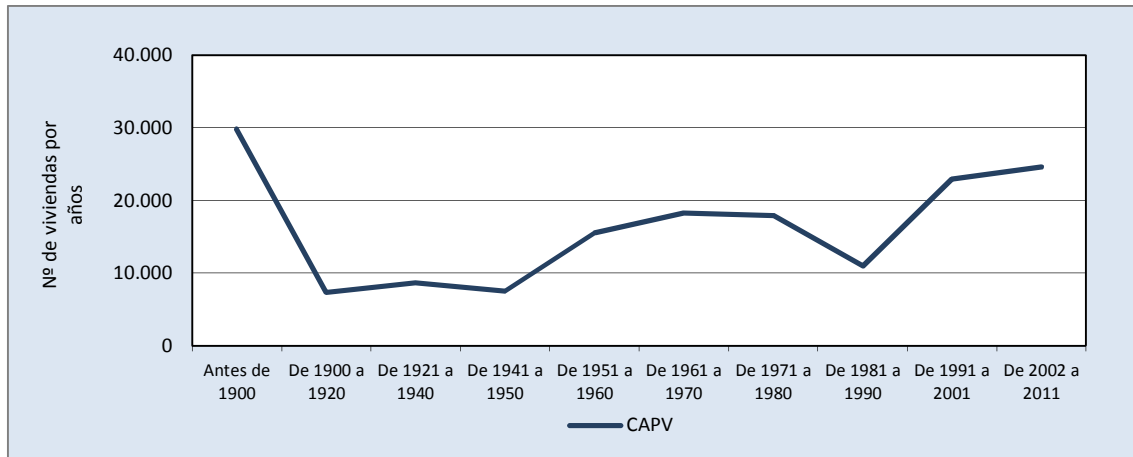
Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011

7.3.3 La Inspección Técnica de Edificios y la Certificación Energética

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo establece la necesidad realizar una Inspección Técnica del Edificio (ITE) a los edificios con una antigüedad superior a 50 años, con el objeto de conocer el estado de conservación de la edificación. Según se ha visto en el apartado de “Antigüedad del parque de viviendas”, hasta el año 1960 existen 68.842 edificios (un 42% del parque edificatorio residencial) que se encuentran en esa situación. Y, exceptuando la década de los años 1981-1990, en los años siguientes el número de edificios residenciales construidos se va incrementado.

⁵ Las diferentes normativas establecen una vida útil para los edificios residenciales que van desde los 50 años (EHE 08) a los 100 años (ECO 2003), por lo que hemos tomado un valor medio de 75 años.

Gráfico 7.9 Distribución de la construcción de viviendas a lo largo del tiempo en la CAE, 1900-2011



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011

Mediante Orden de 15 de octubre de 2013, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, se ha modificado el Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de edificios, en concreto sus Anexos II y III para incluir en el referido informe la inspección del estado de la accesibilidad del edificio, así como incorporar el Certificado de Eficiencia Energética. En este sentido, hay que señalar que la evolución de la normativa en materia de construcción ha influido decisivamente en la eficiencia energética de la edificación, señalándose dos fechas principales relacionadas con este aspecto: el año 1979 con la entrada en vigor de la Norma Básica de la Edificación Condiciones Térmicas en los Edificios (NBE-CT-79) y el año 2006 con la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación (Documento Básico HE Ahorro de Energía).

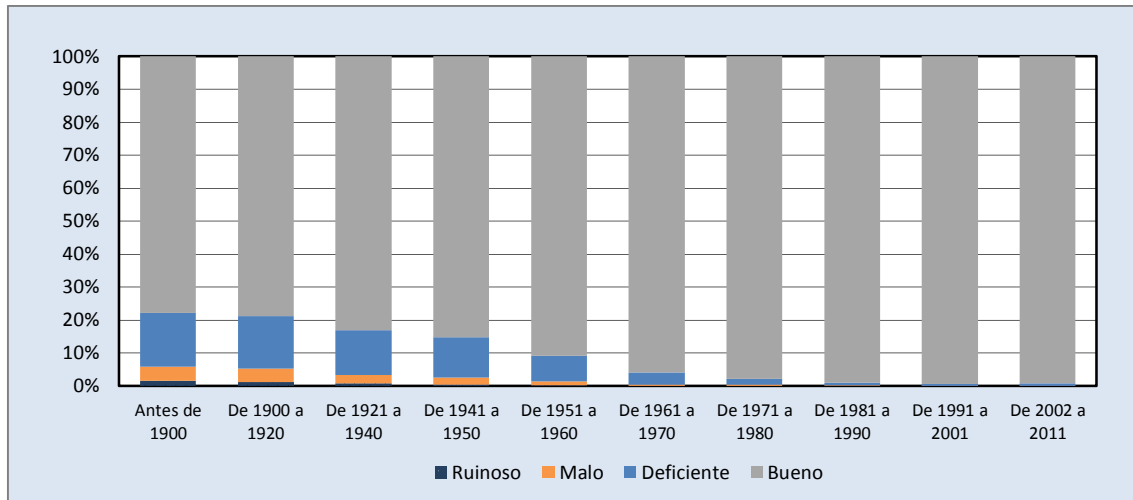
Existen en la CAE 105.074 edificios residenciales anteriores a 1980 (un 64% del parque total), lo que supone que, si no han sido objeto de actuaciones que incluyan criterios de eficiencia energética, su situación en esta materia es probable que sea deficiente. Los edificios construidos a partir de 1980 son 58.450 (el 36% del parque total) y, debido a las disposiciones normativas vigentes, ya incluyen actuaciones en materia de ahorro energético, principalmente a partir del año 2006.

7.3.4 Necesidades de rehabilitación

Los edificios destinados a viviendas (principal o exclusivamente) se encuentran mayoritariamente en buen estado (149.760 edificios), mientras que una pequeña minoría se encuentran en estado "ruinoso" (689). Además existen otros 13.075 edificios que se encuentran en un estado "ruinoso", "malo" o "deficiente", lo que, sumado a los edificios en estado "ruinoso", supone un 8,6% del parque total.

Por antigüedad, como es lógico, los edificios más antiguos se encuentran en peores condiciones que los edificios de más reciente construcción.

Gráfico 7.10 Estado del parque viviendas de la CAE, 1900-2011



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011

Sin embargo, como ya se señaló anteriormente, en los últimos 20 años se han construido casi una tercera parte del parque edificatorio residencial, además de que los edificios más antiguos son los que presentan mayores necesidades de rehabilitación. Así, analizando el parque de viviendas anteriores a 1960, se observa que existen 12.160 edificios que se encuentran en un estado “ruinoso”, “malo” o “deficiente”, lo que supone un 18% respecto a todo el parque de edificios residenciales con más de 50 años. Esto denota que existe una necesidad de rehabilitación muy pequeña en comparación con el parque total (8,6%), pero en los edificios con antigüedad superior a 50 años se incrementa considerablemente (18%)

De acuerdo a la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda del año 2011, existen en Euskadi 75.342 viviendas con necesidades de rehabilitación, lo que supone un 8,5% sobre el parque total de viviendas principales. En general se trata de viviendas antiguas (unos 40 años de antigüedad media) y viviendas ubicadas en edificios colectivos.

El dato que se recoge de la Encuesta de Necesidad y Demanda de Vivienda referido a la rehabilitación de viviendas es concordante con lo que se observa del estado de los edificios, ya que las necesidades (en %) con respecto al parque total de viviendas o edificios es similar (8,5% ó 8,6%).

7.3.4.1 Elementos con mayor necesidad de rehabilitación

Los datos referidos a las instalaciones de los edificios de carácter residencial, indican que en Euskadi, todas las viviendas disponen de evacuación de aguas residuales y también existe un elevado grado en la instalación de gas en los edificios. En cuanto a la tenencia de garaje o de agua caliente centralizada, los valores porcentuales son mucho más discretos, aunque lógicamente, este dato no resulta tan significativo, ya que estas necesidades pueden estar cubiertas de otro modo (con garajes fuera del edificio o con sistemas individualizados de producción de agua caliente) y sería necesario un estudio más pormenorizado.

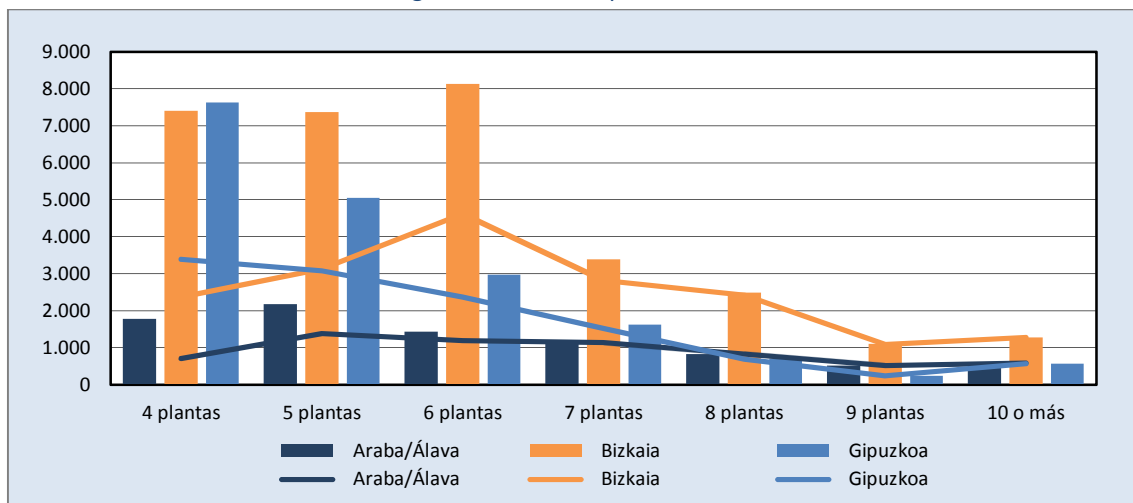
Tabla 7.11 Instalaciones de los edificios de viviendas

	CAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Accesible (%)	34	33	34	35
Con ascensor (%)	24	20	25	27
Con garaje (%)	36	46	31	37
Con gas (%)	62	51	61	72
Con tendido telefónico (%)	98	95	99	99
Con evacuación de aguas residuales por alcantarillado (%)	93	98	91	91
Con otro sistema de evacuación de aguas residuales (%)	7	2	8	9
Con agua caliente central (%)	24	22	28	19

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011

Sin embargo, el grado de accesibilidad a las viviendas sí que resulta significativo, ya que aproximadamente dos terceras partes de los edificios residenciales no son accesibles⁶, lo que se relaciona directamente con la existencia de ascensor en el edificio. En la CAE existen 58.438 edificios de 4 plantas o más, y a partir de 7 plantas de altura prácticamente el 100% de los edificios cuenta con instalación de ascensor, mientras que en los edificios más bajos, que representan la gran mayoría (más del 75%), el porcentaje de instalación de ascensor cae hasta el 52%.

Gráfico 7.11 Edificios con ascensor según el número de plantas



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011

Bizkaia es el territorio histórico que presenta una mayor carencia en este tipo de instalaciones, mientras Araba y Gipuzkoa en los edificios de entre 4 y 6 plantas tienen un 62% de edificios con ascensor, Bizkaia sólo tiene un 44%.

⁶ Un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona.

La mayoría de los edificios con mayor número de plantas se concentran en las áreas más urbanas del territorio. A continuación se incluyen un análisis más detallado de la disponibilidad de ascensor en las Áreas Funcionales correspondientes con las capitales de los territorios históricos (considerando únicamente los municipios con una población superior a 2.000 habitantes).

En primer lugar, en la tabla inferior, se puede observar que el número de edificios con más de cuatro plantas que no dispone actualmente de ascensor en el ámbito de las Áreas Funcionales de las capitales asciende a casi 26.000 unidades.

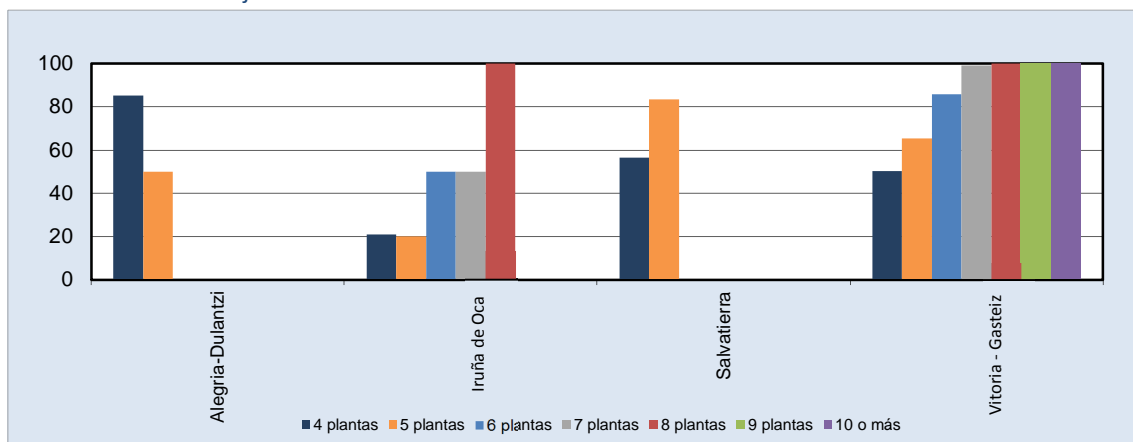
Tabla 7.12 Número de edificios sin ascensor en las Áreas Funcionales de las capitales

Area Funcional	4 plantas	5 plantas	6 plantas	7 plantas	8 plantas	9 plantas	10 o más	Total
Araba Central	601	1.240	948	1.098	773	516	579	5.755
Bilbao Metropolitano	1.455	1.925	3.574	2.396	2.196	993	1.217	13.756
Donostia San Sebastián	1.318	1.455	1.435	1.100	496	156	456	6.416
Total general	3.374	4.620	5.957	4.594	3.465	1.665	2.252	25.927

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011

En el Área Funcional de Araba Central el promedio, en porcentaje, de los edificios de más de 4 plantas de altura que tienen ascensor asciende al 70%. El municipio que menor grado de ascensores presenta es el de Iruña de Oca, aunque principalmente en los edificios de menor altura.

Gráfico 7.12 Porcentaje de edificios con ascensor en el Área Funcional de Araba Central

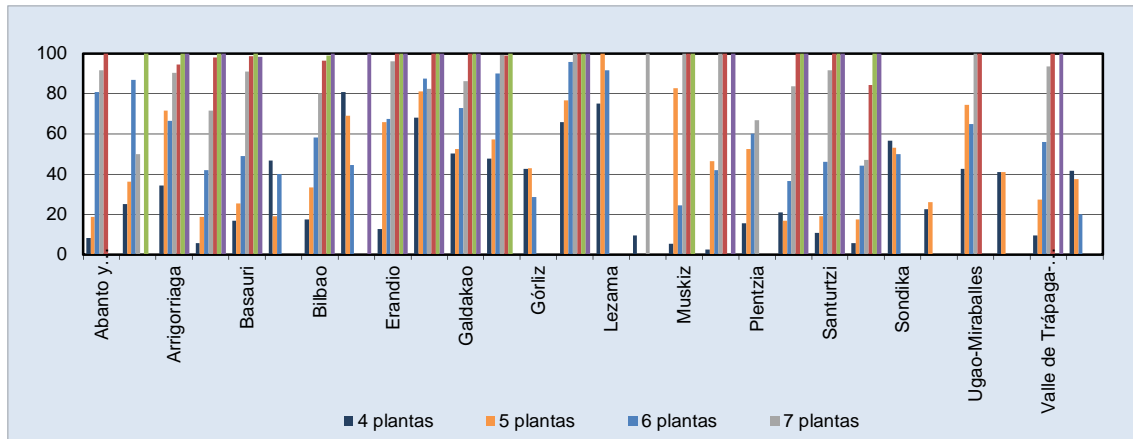


Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011

Como se ha visto en la tabla anterior, el Área Funcional de Bilbao Metropolitano acoge más del 50% de los edificios, por encima de las cuatro plantas, que carecen de ascensor. Aunque por encima de las 8 plantas de altura el porcentaje de edificios con ascensor es de casi el 100%, en los edificios de altura media (6 y 7 plantas), este porcentaje baja hasta un 70%, con municipios con ratios por debajo de esta media: Basauri, Barakaldo, Portugalete, Sestao, pero también algunos municipios de menor población que en esta altura intermedia presentan resultados muy bajos (Berango, Gorniz, Plentzia y Zamudio).

Sin embargo es los edificios de menor altura (4 y 5 plantas) donde se observan los porcentajes más bajos en la instalación de ascensores, destacando los municipios de Abanto y Zierbena, Barakaldo, Basauri, Loiu, Portugalete, Santurtzi, Sestao y Valle de Trápaga.

Gráfico 7.13 Porcentaje de edificios con ascensor en el Área Funcional de Bilbao Metropolitano



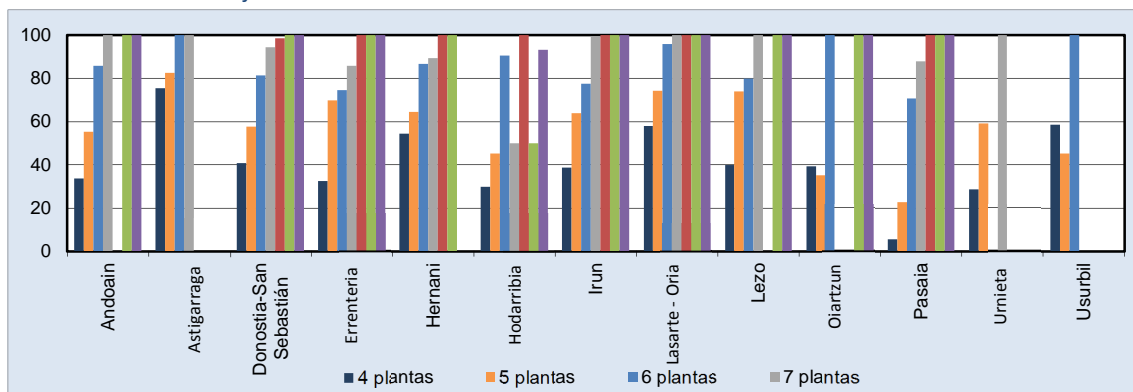
Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011

En cuanto al Área Funcional de Donostia – San Sebastián, el porcentaje global de ascensores es el mayor de las tres Áreas, con un 78%. Sólo cuatro municipios se encuentran por debajo del 70% de edificios con ascensor: Hondarribia, Pasaia, Urnieta y Usurbil.

Hay que destacar que en los edificios más altos (por encima de 6 plantas) el porcentaje de instalación de ascensor en los edificios alcanza el 95%, aunque en el municipio de Hondarribia este porcentaje se queda en el 76%.

En cuanto a los edificios de menor altura (4 y 5 plantas), los municipios de Hondarribia, Oiartzun y Pasaia son los que presentan los peores porcentajes de instalación de ascensor.

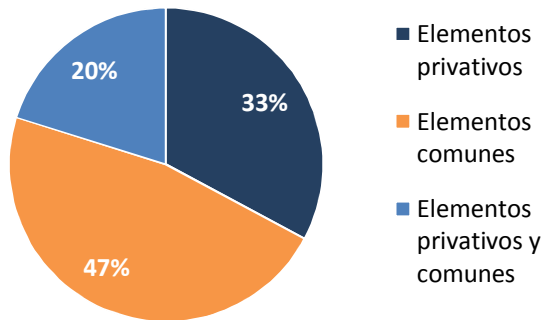
Gráfico 7.14 Porcentaje de edificios con ascensor en el Área Funcional de Donostia San Sebastián



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011

Los datos de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda del año 2011, indican que los elementos comunes son los más necesitados de rehabilitación.

Gráfico 7.15 Elementos con mayores necesidades de rehabilitación en la CAE



Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011

7.3.4.2 Evolución de ayudas concedidas para la rehabilitación

Actualmente el Gobierno Vasco posee varios programas de ayudas a la rehabilitación, desde 2013, aglutinados en el Plan Renove 2013-2016:

- Programa de ayudas a particulares y comunidades de vecinos para la rehabilitación de edificios y viviendas.
- Programa de Accesibilidad, destinado a Ayuntamientos, Entidades Locales Menores y Entidades Privadas sin Ánimo de Lucro y Utilidad Pública.
- Programa de subvenciones para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Áreas de Rehabilitación Integrada (ARIs) o en Áreas Residenciales Degradadas (AD).
- Programa de ayudas en materia de rehabilitación eficiente de viviendas y edificios para la elaboración de proyectos de intervención en el patrimonio edificado.
- Programa de subvenciones para la regeneración urbana

Las actuaciones subvencionables incluidas en el Programa de ayudas a particulares y comunidades de vecinos para la rehabilitación de edificios y viviendas comprenden la rehabilitación de elementos comunes del edificio y la realización de obras en elementos individuales de la vivienda. Tal y como señala el último informe de "Evaluación de la actividad de rehabilitación 2012" (fechado en julio de 2013), en 2012 se han producido la rehabilitación de 15.529 viviendas con una subvención total de 16,98 millones de euros. Este volumen supone un incremento del 8% respecto de la subvención concedida en 2011 (15,76 millones), aunque el número de viviendas rehabilitadas sea algo menor. A este respecto es preciso tener presente que las ayudas destinadas a las comunidades de vecinos representan una mayor proporción en el conjunto de ayudas que el pasado año (43% frente al 37%), y éstas son ayudas directas a la comunidad, por lo que no se contabilizan el número de viviendas afectadas.

Atendiendo al tipo de actuación, las operaciones de rehabilitación aislada han acumulado el 91% de las viviendas rehabilitadas (14.187 viviendas) y el 84% de la subvención total (14,21 millones de euros). El resto de operaciones estaban incluidas en actuaciones de rehabilitación integrada, sumando en conjunto 1.342 viviendas y 2,77 millones de euros.

Tabla 7.13 Subvenciones aprobadas en 2012 según tipo de obra y tipo de ayuda

Tipo de obra	Tipo de rehabilitación		
	Rehabilitación individual	Rehabilitación comunitaria	Total Rehabilitaciones
Tipo 1: Adecuación estructural y constructiva	278.330	9.509.015	9.787.345
Tipo 2: Adecuación condiciones habitabilidad	..	24.490	24.490
Tipo 3: Adaptación de viviendas para mejora de accesibilidad	189.489	5.415.266	5.604.755
Tipo 4: Acabado	94.116	68.232	162.348
Evolvente	..	414.512	414.512
Honorarios ITES	35.347	956.721	992.068
TOTAL	597.282	16.388.236	16.985.518

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco

Un análisis de los datos permite comprobar que la rehabilitación de elementos comunitarios absorbe el grueso de la subvención concedida. En concreto el 96% de las ayudas han sido destinadas a la realización de obras comunitarias (16,39 millones de euros), mientras que únicamente el 4% restante (597.000 euros), se destinan a particulares para acometer rehabilitaciones de carácter individual.

El importe total de las inversiones de rehabilitación que han resultado beneficiadas por el programa de ayudas del Departamento, esto es, el Presupuesto Protegible asciende a 287 millones de euros. De este total, el 92% corresponde al presupuesto de las obras comunitarias (265 millones de euros), mientras que el 8% restante (22 millones de euros) es el presupuesto total de las obras individuales subvencionadas en 2012.

Tabla 7.14 Evolución de las subvenciones según tipo de obra

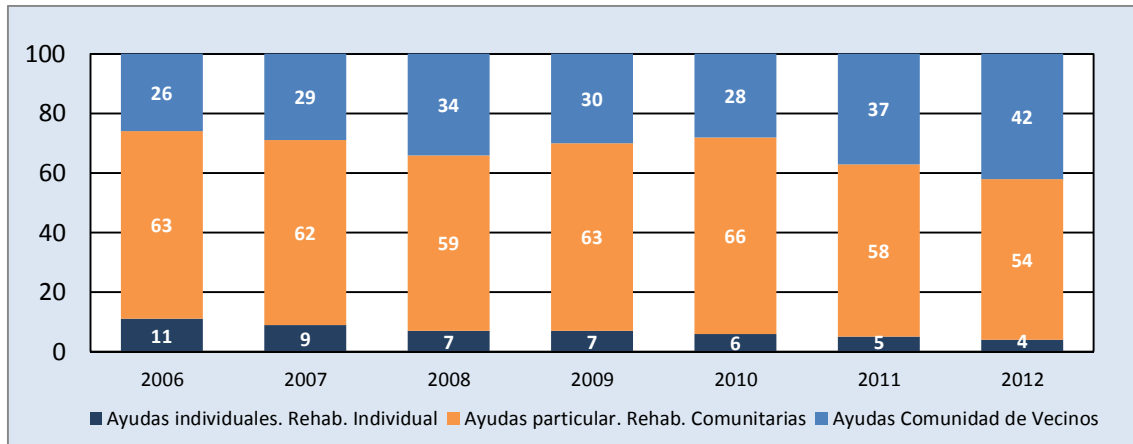
Rehabilitación comunitaria	Subvención total	Presupuesto protegible
2006	13.504.616	272.495.494
2007	12.849.642	267.658.245
2008	13.616.090	376.793.997
2009	20.870.910	364.496.343
2010	19.502.512	267.587.795
2011	14.922.337	278.386.037
2012	16.388.584	265.071.325
Rehabilitación individual	Subvención total	Presupuesto protegible
2006	1.658.570	19.066.185
2007	1.266.231	15.280.958
2008	994.893	10.449.339
2009	1.569.349	15.579.677
2010	1.144.320	9.814.217
2011	835.768	9.933.675
2012	597.282	22.246.877
TOTAL AYUDAS REHABILITACIÓN		
2006	15.163.186	291.561.680
2007	14.115.873	282.939.203
2008	14.610.983	387.243.385
2009	22.440.259	380.076.020
2010	20.646.832	277.402.012
2011	15.758.105	288.319.712
2012	16.985.866	287.318.203

Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco

Las diferentes actuaciones protegibles se clasifican en cuatro tipos de obras, y a cada una de ellas le corresponde una cuantía diferente de subvención. Las obras de adecuación estructural y constructiva del edificio y de adecuación de las condiciones de habitabilidad se incluyen en la categoría de obras tipo 1 y 2. Las operaciones de adecuación de las viviendas y sus accesos a la normativa vigente para personas con minusvalías son obras tipo 3 y las actividades de adecuación del acabado general de la edificación y de las viviendas a los principios de buena construcción, se engloban en las obras tipo 4.

A estas tipologías, hay que añadir la incluida en la Orden de 23 de noviembre de 2011, según la cual se conceden ayudas a las comunidades de propietarios para la mejora de la envolvente de los edificios. Asimismo, esta nueva Orden incluye entre las actuaciones protegibles la elaboración de los informes técnicos derivados de la inspección periódica de construcciones y edificaciones (ITEs).

Gráfico 7.16 Evolución de las subvenciones según tipo de ayudas



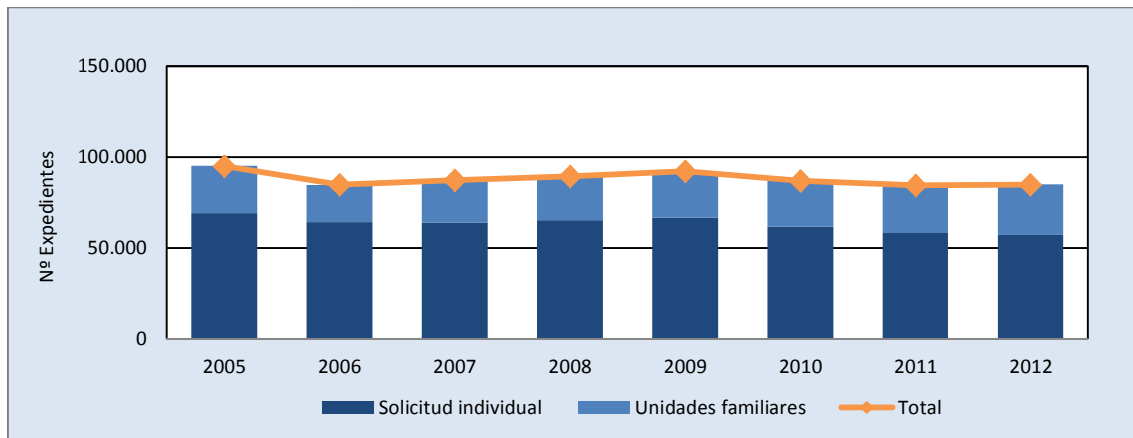
Fuente: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco

7.4 Estudio de la demanda de vivienda de protección pública regulada por Etxebide

7.4.1 Análisis de las solicitudes hasta 2012

El registro de solicitud de expedientes elaborado por el servicio vasco de la vivienda, Etxebide, muestra el número de personas que demandan viviendas de protección pública en la CAE. En 2012 el número de expedientes de solicitud inscritos ascendía a 84.780¹ unidades, una cifra sensiblemente inferior a la de 2011, continuando la leve disminución comenzada en el año 2009. De la totalidad de los expedientes, el 68,9% pertenecen a solicitudes individuales, lo que muestra que se está dando una disminución de su volumen proporcional a favor de los expedientes correspondientes a unidades familiares.

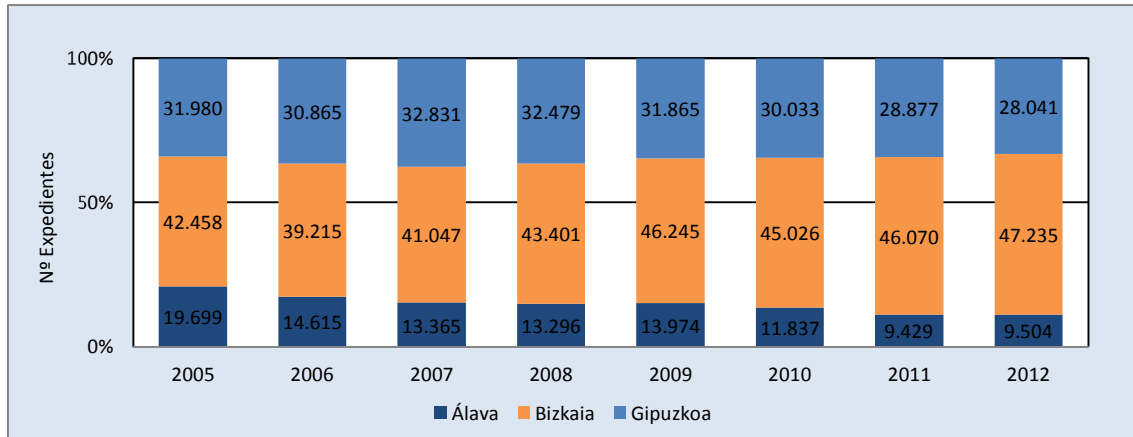
Gráfico 7.17 Evolución de los expedientes de solicitud inscritos en Etxebide 2005-2012



Fuente: Etxebide, Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transporte

Analizando la evolución del número de expedientes por Territorios Históricos desde un punto de vista espacial, existen diferencias entre los diferentes territorios Históricos. Así, Bizkaia, el territorio histórico con mayor número de solicitudes continúa en una fase de crecimiento con un aumento del +2,5% respecto al año anterior. Araba consigue estabilizarse (+0,8%) dada la disminución de expedientes sufrida durante los últimos años; mientras que Gipuzkoa continúa en claro retroceso iniciado en 2.007 con una disminución de los expedientes del -2,9%.

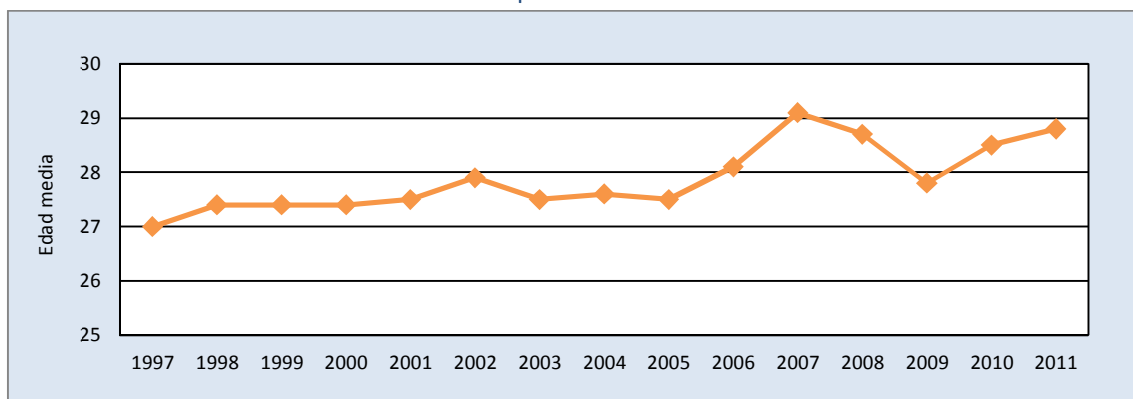
Gráfico 7.18 Evolución de los expedientes de solicitud de Etxebide según Territorio Histórico. 2005-2012



Fuente: Etxebide, Departamento de Vivienda. Obras Públicas y Transporte

A continuación se realizará una caracterización del colectivo de personas que presentan necesidad de acceso a una nueva vivienda. En 2011 la edad media de este colectivo es de 28,8 años. Como se ve en el siguiente gráfico la edad media apenas ha variado desde 1997 variando desde los 27 años en 1997 a los 29,1 años, como máxima en 2007.

Gráfico 7.19 Evolución de la edad media de las personas necesitadas de acceso 1997-2011



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

Profundizando en la caracterización de las personas necesitadas de acceso a la vivienda observamos que el grupo de edad entre 25 y 34 años aglutina el 71,9% en 2011, cifra sensiblemente mayor que la de 2010 (66,6%). El resto de grupos, de 18 a 24 años y personas mayores de 35 años concentran el 14,7% y 13,4%, respectivamente. En este sentido se puede apreciar una disminución del grupo más joven en favor del grupo de mayor edad en la evolución de los últimos 3 años.

Atendiendo a la distribución por sexo, en 2011 continúa siendo mayor la proporción de hombres con necesidad de vivienda con un 51,9% del total, no obstante, el peso relativo de ambos grupos se va equiparando progresivamente con relación a años anteriores.

Con relación al nivel de instrucción, destaca el predominio del perfil con estudios universitarios con un 46% del total, seguido de las personas con estudios profesionales (26%). El dato más destacable

respecto a la evolución en los últimos tres años es el aumento de las personas con estudios superiores, pasando del 41,9% en 2010 al 45,6% en 2011, en detrimento del perfil de estudios profesionales.

Las características relativas a la ocupación de la población solicitante se mantienen estables, alcanzado tasas del 91% conformada por los diferentes tipos de población ocupada (fijo, temporal, cuenta propia). Por otro lado, la población en situación de desempleo continúa con proporciones en torno al 6%.

En cuanto al tipo de acceso del colectivo de personas necesitadas es reseñable el descenso de la población que se inclina por la opción de acceso individual a favor del crecimiento de las solicitudes en pareja. Así, en 2011 las personas que optaban por un acceso individual suponían el 52,6%, frente al 47,4% de la que optaba en pareja.

En definitiva, considerando la caracterización de las personas inscritas según la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011 se comprueba que responden al siguiente perfil: persona joven (entre 25 y 34 años) de sexo indiferente, con alto nivel de instrucción y que cuenta con trabajo fijo.

Tabla 7.15 Evolución de la caracterización de la población inscrita en Etxebide, 2009-2011

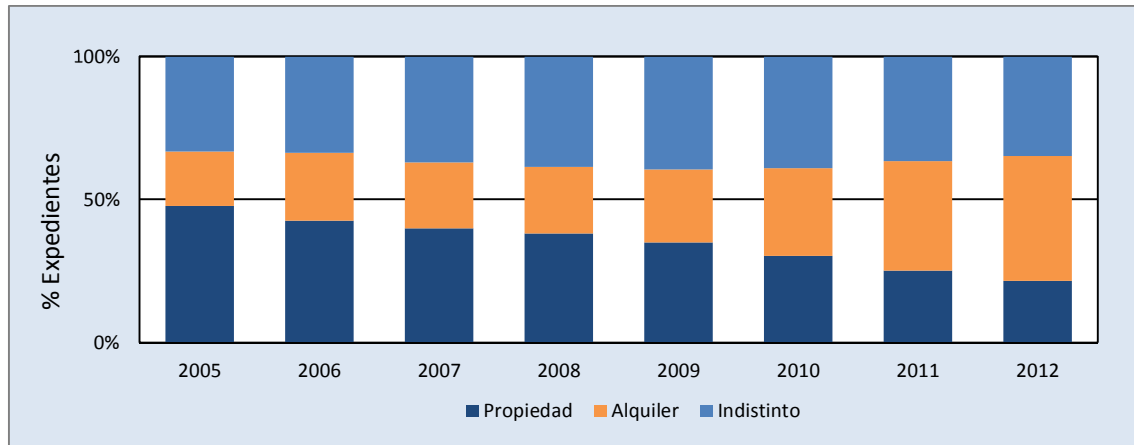
	2009	2010	2011
Edad persona con necesidad			
De 18 a 24 años	21,7	19,8	14,7
De 25 a 34 años	71,4	66,6	71,9
De 35 y más años	6,9	13,6	13,4
Edad media (años)	27,8	28,5	28,8
Sexo			
Mujer	44,0	44,4	48,1
Varón	56,0	55,6	51,9
Nivel de estudios			
Sin estudios/ primarios	16,7	14,1	18,0
Estudios profesionales	31,3	33,0	26,0
Estudios secundarios	11,4	11,0	10,4
Estudios universitarios	40,6	41,9	45,6
Situación laboral			
Ocupado/a cuenta propia	12,2	7,4	7,9
Ocupado/a contrato fijo	47,5	49,7	69,1
Ocupado/a contrato temporal	28,5	33,8	14,6
Parado/a	6,4	5,9	5,8
Otra situación (estudiante...)	5,0	3,2	2,6
Tipo de acceso			
Acceso individual	51,0	57,8	47,4
Acceso en pareja	49,0	42,2	52,6

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2011.

Con relación al tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide, continúa el creciente incremento de las solicitudes en régimen de alquiler, en detrimento de la vivienda en propiedad, hecho que se va afianzando desde años atrás. Así, en 2012, el 43,6% de las solicitudes demandaban vivienda de alquiler, mientras que en 2010 y 2011 este tipo de régimen suponía el 30,7 % y 38,2 % de las solicitudes respectivamente.

La proporción de las solicitudes que demandaban únicamente vivienda en régimen de propiedad se ha reducido progresivamente desde años anteriores, alcanzando en 2012 un 21,6% de la totalidad de las solicitudes, disminuyendo a razón de casi 5 puntos porcentuales por año desde 2009. Por último, en 2012 las solicitudes indistintas a la demanda en régimen de alquiler y propiedad suponen un 34,8%.

Gráfico 7.20 Evolución del tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide, 2005-2012



Fuente: Etxebide, Departamento de Vivienda. Obras Públicas y Transporte

Elaborando un análisis más pormenorizado de las tipologías solicitadas, se observa que por segundo año consecutivo la vivienda en alquiler (social y régimen general) representa una modalidad más demandada que la compra de vivienda nueva, convirtiéndose así en la tipología predominante.

Tabla 7.16 Evolución del tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide, 2005-2012.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	% afirmativos
Compra vivienda nueva	80,6	76,0	76,4	75,9	73,5	68,0	60,4	55,0	
Compra vivienda usada	29,2	42,6	42,6	48,1	47,7	41,0	42,0	39,0	
Compra vivienda tasada	0,1	0,0	13,5	21,6	28,1	31,5	31,0	29,0	
Alquiler social	44,6	47,3	49,2	50,7	53,3	58,0	63,2	66,0	
Alquiler VPO	26,7	43,4	55,9	53,4	55,7	59,2	63,0	65,0	
Alquiler Bizigune	25,6	30,5	31,9	33,4	37,2	40,5	44,0	47,0	
Alq Program municipales	8,7	13,0	15,3	17,0	18,8	21,2	24,4	26,0	

Fuente: Etxebide, Departamento de Vivienda. Obras Públicas y Transporte

Respecto al nivel de ingresos de las personas solicitantes según el régimen de tenencia demandado se comprueba que las personas que optan por la compra de la nueva vivienda (21.741 euros) tienen un nivel de ingresos notablemente superior a los niveles de ingresos asociados al régimen de alquiler (17.471 euros).

Tabla 7.17 Tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide según nivel de ingresos. 2011 (%).

	Total compra	Total alquiler	Compra y alquiler	TOTAL
Media ingresos ponderados	21.741	17.471	20.580	17.386
< 3.000	1,8	5,1	2,0	4,2
>=3.000 y <9.000	6,0	14,5	7,1	12,0
>=9.000 y <12.000	7,3	10,1	8,5	9,0
>=12.000 y <=25.000	51,3	37,7	52,0	40,9
>25.000 y <=32.000	16,1	8,2	14,2	10,8
>32.000 y <=39.000	8,0	3,6	6,5	5,2
>39.000 y <=50.000	3,1	1,3	2,3	2,0
Sin acreditar ingresos exigidos	6,4	19,7	7,4	16,0
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Etxebide, Departamento de Vivienda. Obras Públicas y Transporte

De las personas solicitantes vinculadas a la compra de la vivienda, más de la mitad (51,3%) cuenta con un nivel de ingresos entre 12.000 y 25.000 euros, cifra que disminuye en el caso de las solicitudes de alquiler (37,7%).

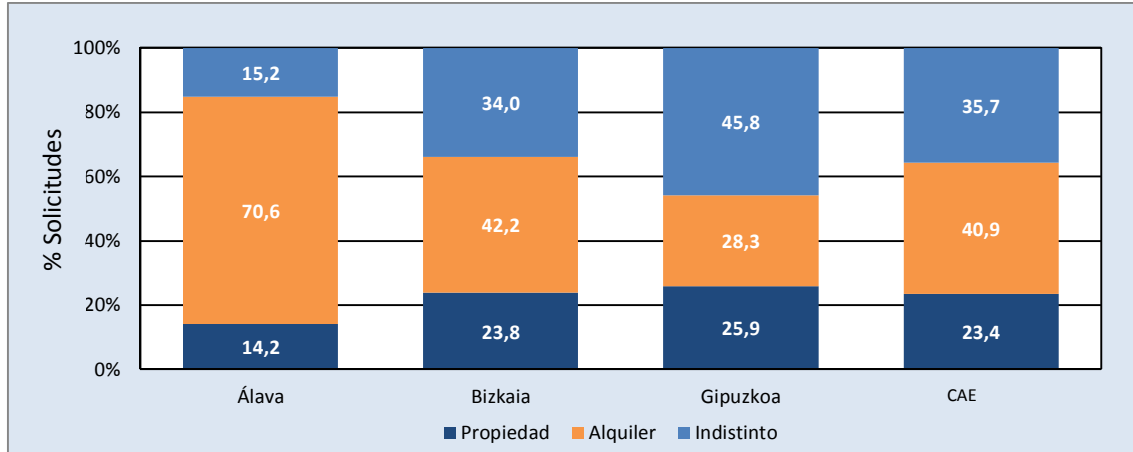
Tabla 7.18 Tipo de vivienda solicitada según Territorio Histórico, 2º Trimestre 2012

	Propiedad	Alquiler	Indistinto	Total
Araba	1.482	7.391	1.594	10.467
Bizkaia	11.614	20.552	16.568	48.734
Gipuzkoa	7.636	8.339	13.525	29.500
CAE	20.732	36.282	31.687	88.701

Fuente: Etxebide, Departamento de Vivienda. Obras Públicas y Transporte

Analizando la demanda de vivienda desde un punto de vista geográfico, en el segundo trimestre del 2012 se han registrado en la CAE cerca de 89.000 solicitudes de vivienda en Etxebide. Más de la mitad de las mismas corresponden al Territorio de Bizkaia (54,9%) seguido a gran distancia por Gipuzkoa (33,2%) y por Araba (11,9%).

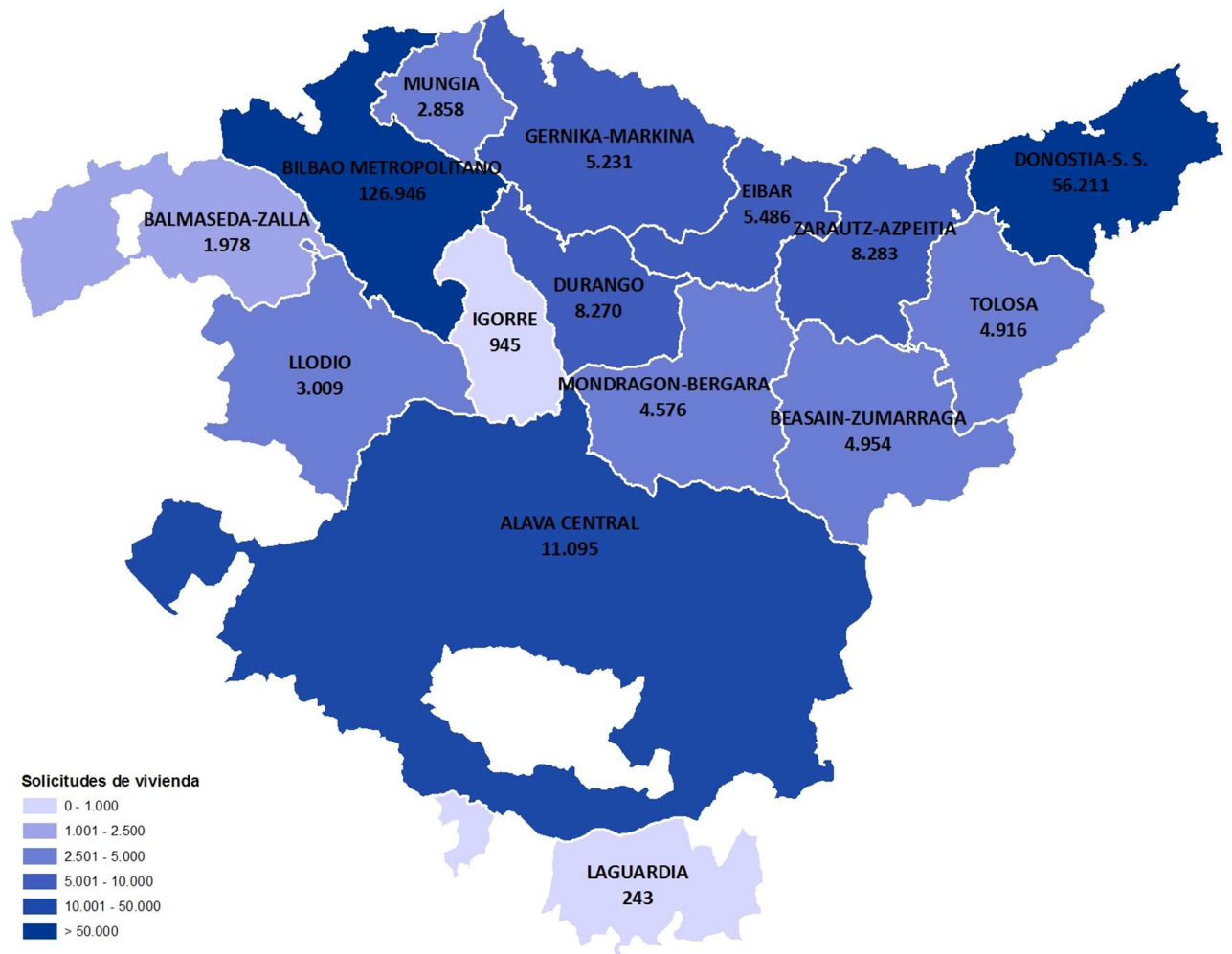
Gráfico 7.21 Tipo de vivienda solicitada según Territorio Histórico, 2º Trimestre 2012



Fuente: Etxebide, Departamento de Vivienda. Obras Públicas y Transporte

Se observan grandes diferencias entre los regímenes de tenencia solicitados en cada uno de los territorios, destacando el predominio de la tipología de alquiler en el territorio histórico de Araba (70,6%), mientras que es mucho menor en Bizkaia (42,2%) y Gipuzkoa (28,3%). Por otro lado, destaca en Gipuzkoa las solicitudes que corresponden a ambas tipologías (45,8%) y mientras que Bizkaia cuenta con unas proporciones similares al de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Mapa 1 Número total de solicitudes de vivienda en Etxebide por Áreas Funcionales, 2012

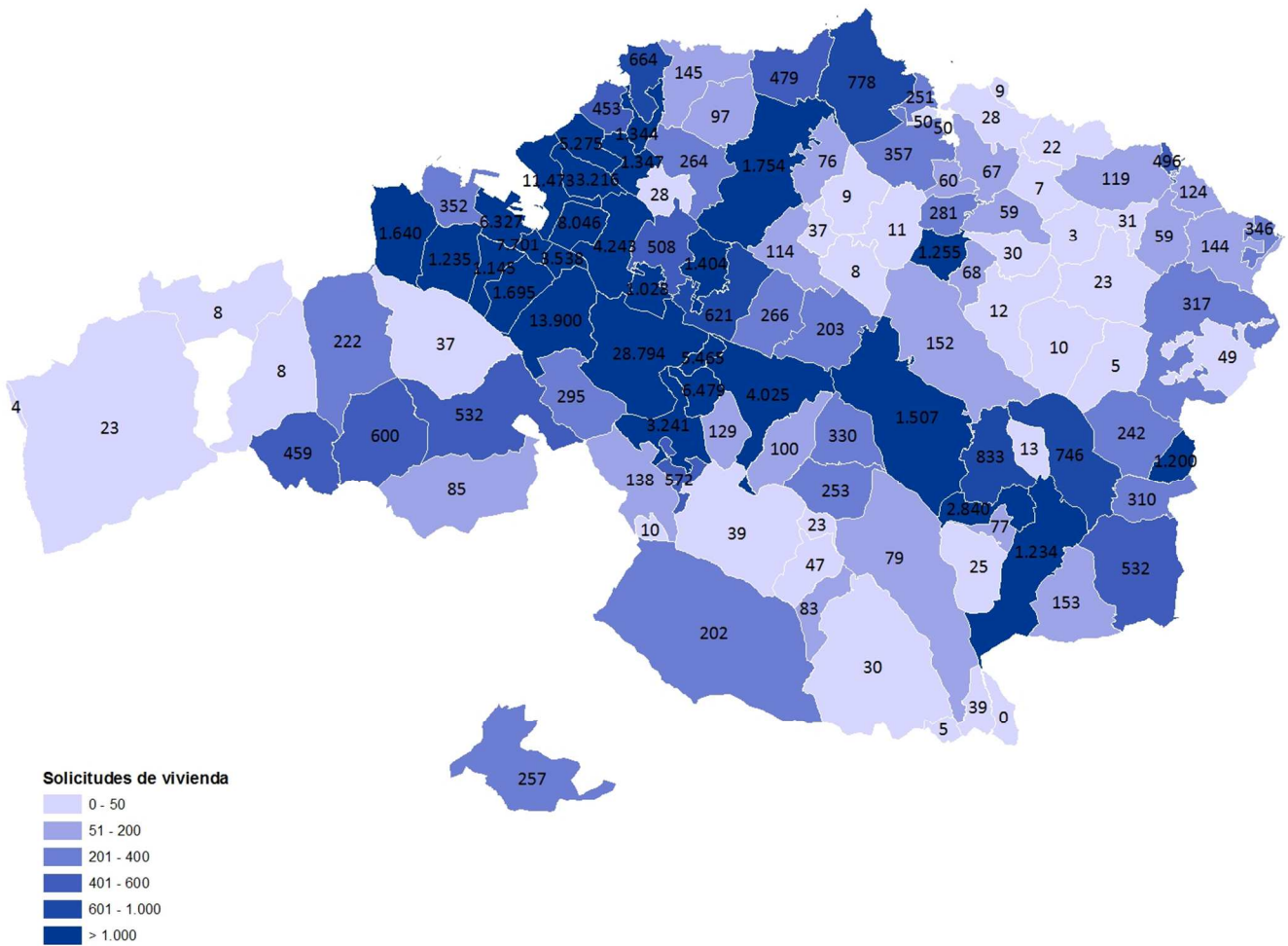


Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda. Resumen de Indicadores 2012

*El recuento tiene en cuenta los tres municipios escogidos (empadronamiento, trabajo y adicional).

A nivel de Área Funcional, el mayor número de solicitudes se centran en las áreas correspondientes a las capitales de los territorios históricos, destacando la capital del Territorio Histórico de Bizkaia.

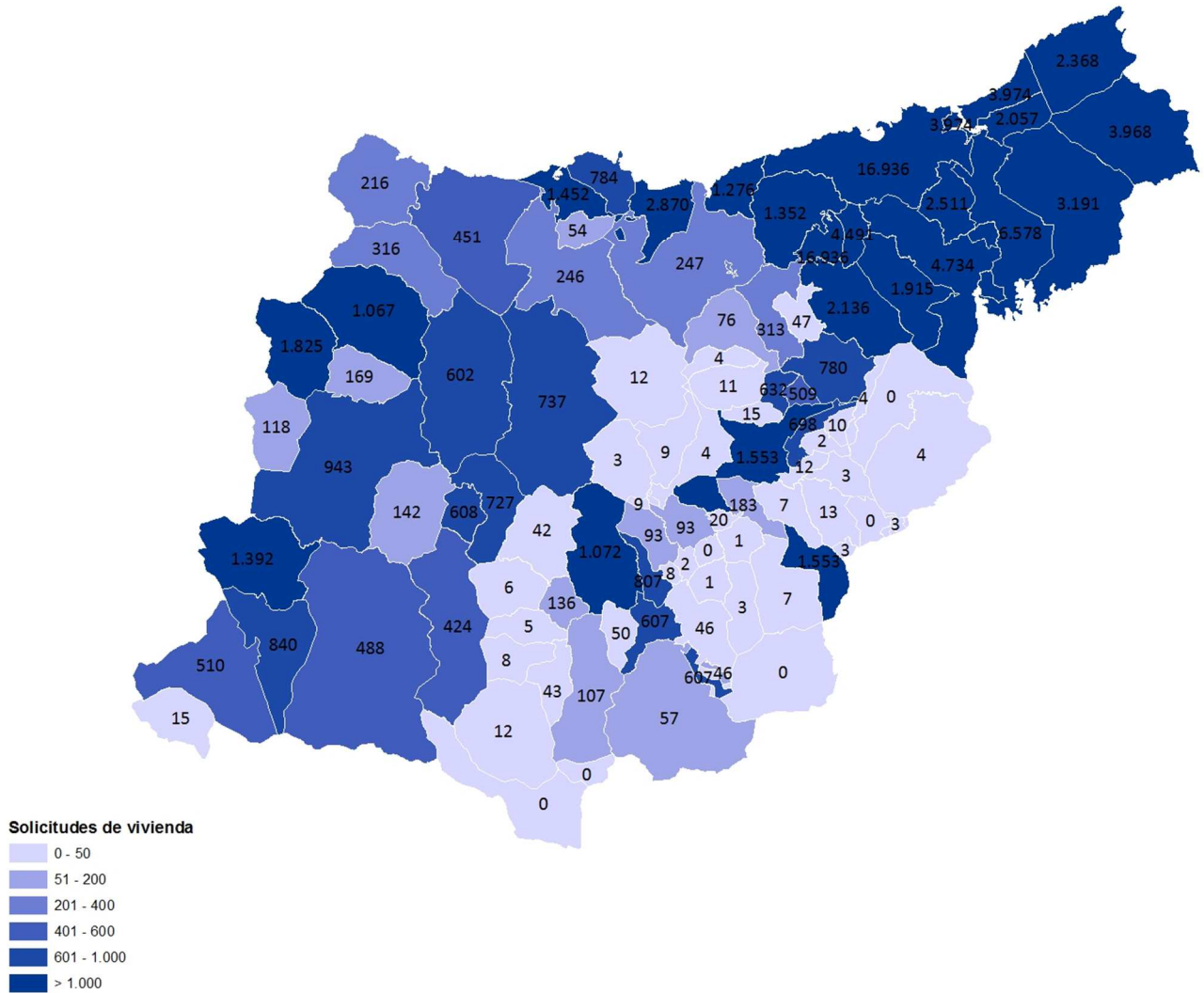
Mapa 2. Número total de solicitudes de vivienda en Etxebide por municipios en Bizkaia, 2012



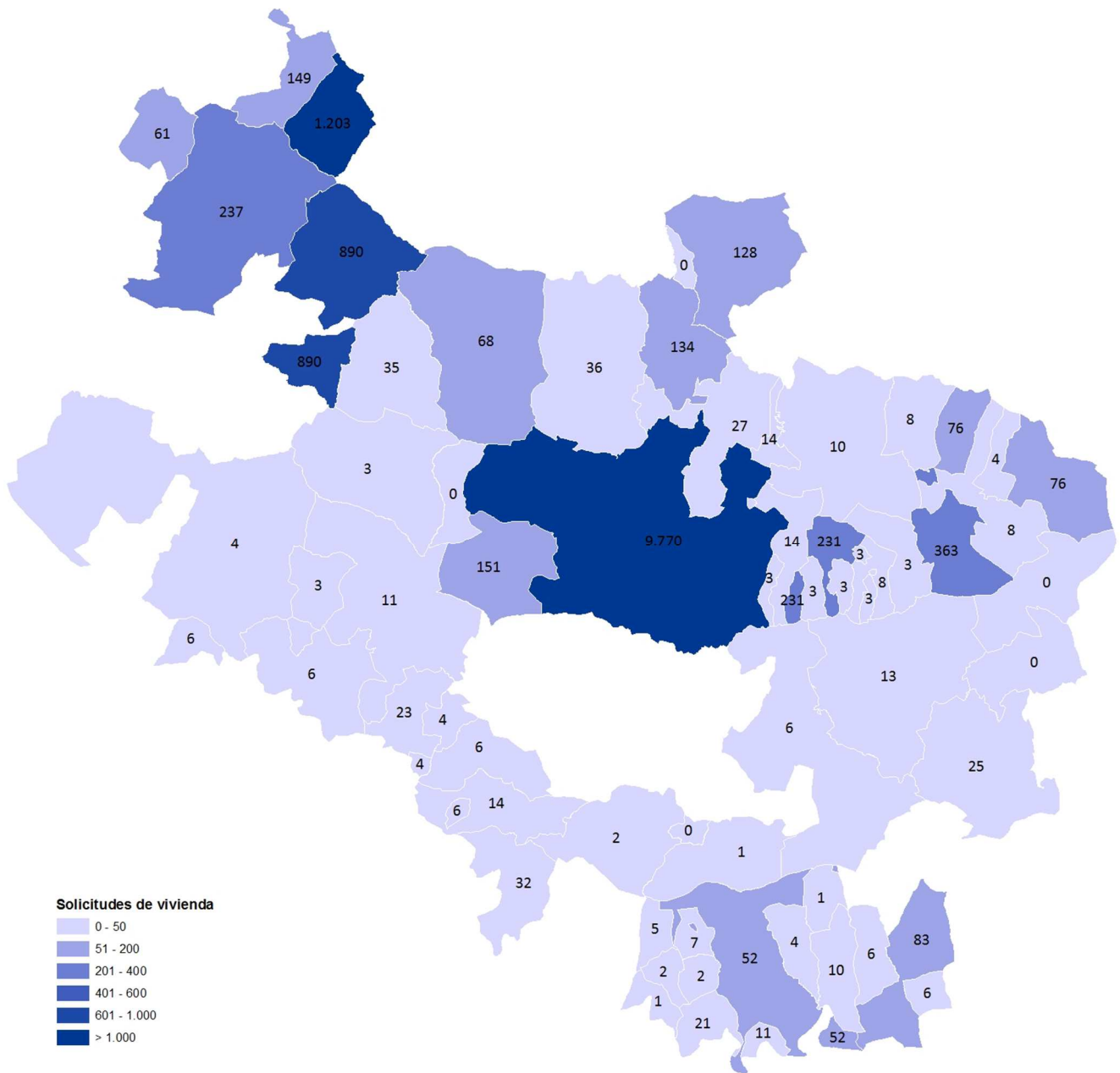
Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda. Resumen de Indicadores 2012

*El recuento tiene en cuenta los tres municipios escogidos (empadronamiento, trabajo y adicional).

Mapa 3. Número total de solicitudes de vivienda en Etxebide por municipios en Gipuzkoa, 2012



Mapa 4. Número total de solicitudes de vivienda en Etxebide por municipios en Araba, 2012



Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda. Resumen de Indicadores 2012

*El recuento tiene en cuenta los tres municipios escogidos (empadronamiento, trabajo y adicional).

7.4.2 Análisis de las solicitudes desde 2013

El pasado 2 de enero entró en vigor la nueva normativa que regula el registro de Etxebide. La principal modificación radica en el régimen de tenencia de la vivienda demandada.

Como consecuencia de este cambio, se ha dado una profunda modificación en el registro de expedientes de Etxebide. Entre abril y junio de 2013 se recibieron 19.154 solicitudes de modificación de un total de 84.780 expedientes existentes en diciembre de 2012, es decir, el 23%. Más de la mitad de estas solicitudes (52%) demandaban una modificación del régimen de tenencia de la vivienda.

Además de los cambios sufridos en la estructura interna del registro de expedientes, se ha producido un aumento en el número de expedientes del 2% entre diciembre de 2012 y julio de 2013. Este crecimiento se ha dado en los tres territorios.

Tabla 7.19 Demanda de vivienda protegida en Etxebide según Territorio Histórico, 2012-2013

	Diciembre 2012	Julio 2013
Araba	9.504	10.053
Bizkaia	47.235	47.730
Gipuzkoa	28.041	28.809
TOTAL	84.780	86.592

Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco.

Empleando este nuevo método de conteo, la demanda de vivienda protegida de alquiler se sitúa en Julio de 2013 por delante de la demanda en compra con 46.497 expedientes, un 54% del total. Entre ambas fechas, ha habido un aumento de 9.550 expedientes que solicitan alquiler y una disminución de 7.738 expedientes que demandan la compra de la vivienda.

Tabla 7.20 Régimen de la demanda de vivienda protegida en Etxebide, 2012-2013

	2012		2013	
	Nº	%	Nº	%
Demanda Compra	47.833	56,4	40.095	46,3
Demanda Alquiler*	36.947	43,6	46.497	53,7
TOTAL	84.780	100,0	86.592	100,0

Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco.

De la misma forma aumentan los expedientes correspondientes a las demandas de alquiler en los tres Territorios Históricos, aunque se observan 3 realidades diferentes. En el caso de Araba, hay un predominio mayoritario de los expedientes correspondientes a alquiler (81,5 % del total). En Bizkaia, la proporción es más equilibrada, el 53% de los expedientes pertenecen a demanda de alquiler, además se observa una fuerte caída de la demanda de vivienda en compra (pierde 4.044 expedientes). Mientras que en Gipuzkoa, a pesar del aumento de las solicitudes de alquiler, es el único territorio en el que la demanda de vivienda protegida en compra (15.768 expedientes) se mantiene por encima a la de alquiler (13.041 expedientes).

Tabla 7.21 Régimen de la demanda de vivienda protegida en Etxebide por Territorios Históricos, 2012-2013

	Diciembre 2012*		Julio 2013	
	Demanda Compra	Demanda Alquiler	Demanda Compra	Demanda Alquiler
Araba	2.031	7.473,0	1.855	8.198,0
Bizkaia	26.516	20.719,0	22.472	25.258,0
Gipuzkoa	19.286	8.755,0	15.768	13.041,0
TOTAL	47.833	36.947,0	40.095	46.497,0

Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco.

7.4.3 Satisfacción de la población inscrita

De acuerdo con la encuesta realizada a personas demandantes de vivienda protegidas inscritas en el registro en el año 2012, el nivel de satisfacción general de Etxebide es positivo (56,3), a pesar de la progresiva disminución del mismo. El 41,5% cuenta con una valoración general buena, mientras que aproximadamente el 20% ofreció una valoración negativa.

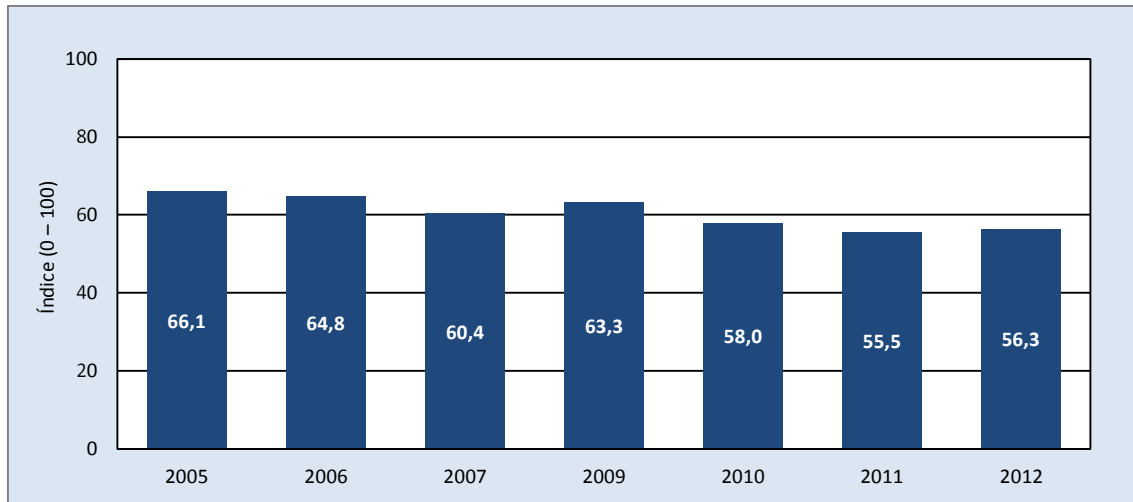
Tabla 7.22 Valoración general de Etxebide, 2012

VALORACIÓN GENERAL DE ETXEBIDE	Necesidad de VPP en compra	Necesidad de VPP en alquiler	Total
Muy buena	5,1	4,1	4,5
Buena	41,7	41,5	41,5
Regular	31,6	30,6	30,9
Mala	11,3	14,1	13,2
Muy mala	7,5	6,1	6,6
Ns/Nc	2,8	3,6	3,3
TOTAL	100,0	100,0	100,0
Valoración media. Índice (0-100)	56,6	56,1	56,3

Fuente: Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebide, 2012.

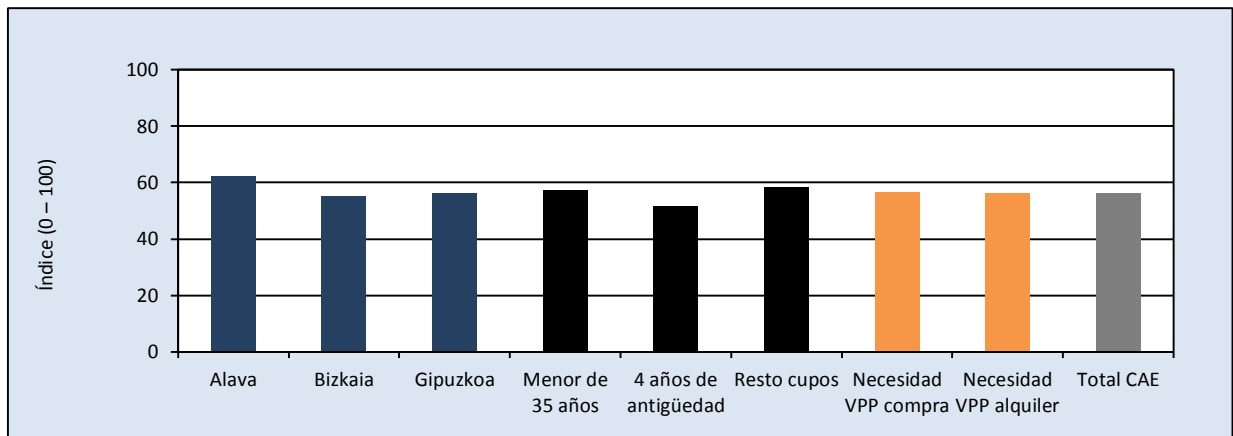
La evolución de 2005 a 2012 muestra una progresiva disminución de la satisfacción de los solicitantes a lo largo de este periodo, llegando a perder más de 10 puntos en 2011, mientras que en el último año recorta esta pérdida de forma leve.

Gráfico 7.22 Evolución de la valoración general de Etxebide, 2005-2012.



Fuente: Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebide, 2012.

Gráfico 7.23 Valoración media de Etxebide según Territorio Histórico, cupo y régimen de tenencia de la vivienda necesitada, 2012



Fuente: Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebide, 2012.

Analizando los resultados de la encuesta según los Territorios Históricos, la valoración correspondiente a Araba (66,2 puntos) es ligeramente superior a la de Gipuzkoa (56,1 puntos) y Bizkaia (55,3 puntos). Los jóvenes de menos de 35 años (57,4 puntos) y el resto de cupos (58,3 puntos) cuentan con una mejor valoración que los que tienen más de 4 años de antigüedad solicitando vivienda (51,9 puntos). En cuanto a la valoración según el régimen de tenencia, tanto los demandantes de compra, como los de alquiler, tienen un nivel de satisfacción similar.

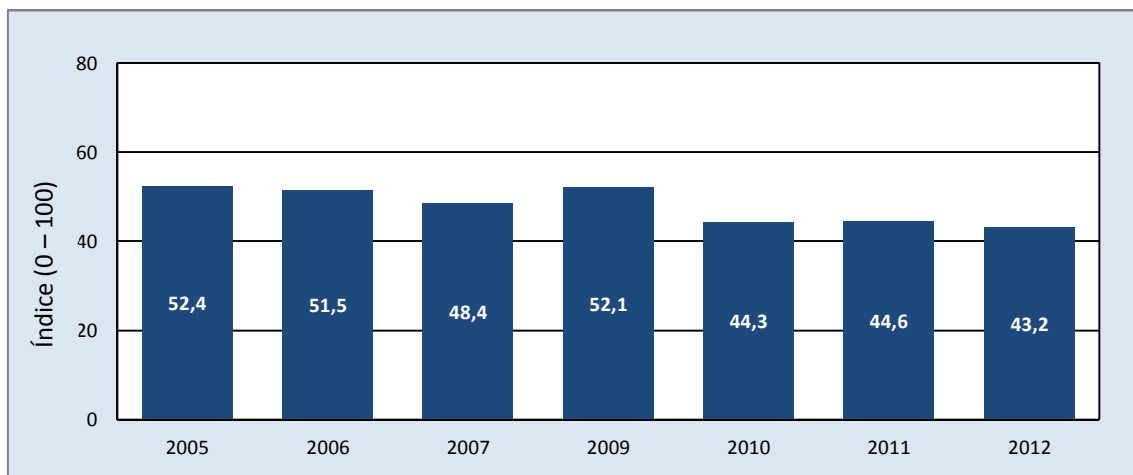
Tabla 7.23 Confianza en la transparencia de los procesos de adjudicación de vivienda protegida, 2012

	Necesidad de VPP en compra	Necesidad de VPP en alquiler	Total
Total confianza	6,9	4,4	5,2
Bastante confianza	26,2	20,6	22,6
Confianza media	17,9	19,4	18,9
Poca confianza	30,5	30,9	30,7
Ninguna confianza	9,8	15,5	13,5
Ns/Nc	8,7	9,2	9,1
TOTAL	100,0	100,0	100,0
Valoración media. Índice (0-100)	47,3	41,1	43,2

Fuente: Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebide, 2012.

En 2012 la confianza en la transparencia de los procesos de adjudicación tiene una valoración de 43 puntos sobre 100, es decir, una valoración negativa, por debajo de los niveles deseados. Así, este indicador obtiene diferentes resultados según el régimen de tenencia, siendo más de 6 puntos superior el correspondiente a las viviendas en compra (47,3 puntos) que el de viviendas en alquiler (41,1 puntos). Centrándonos en los resultados totales, destaca el pequeño valor correspondiente a las personas que tienen una total confianza en las adjudicaciones (5,2 puntos).

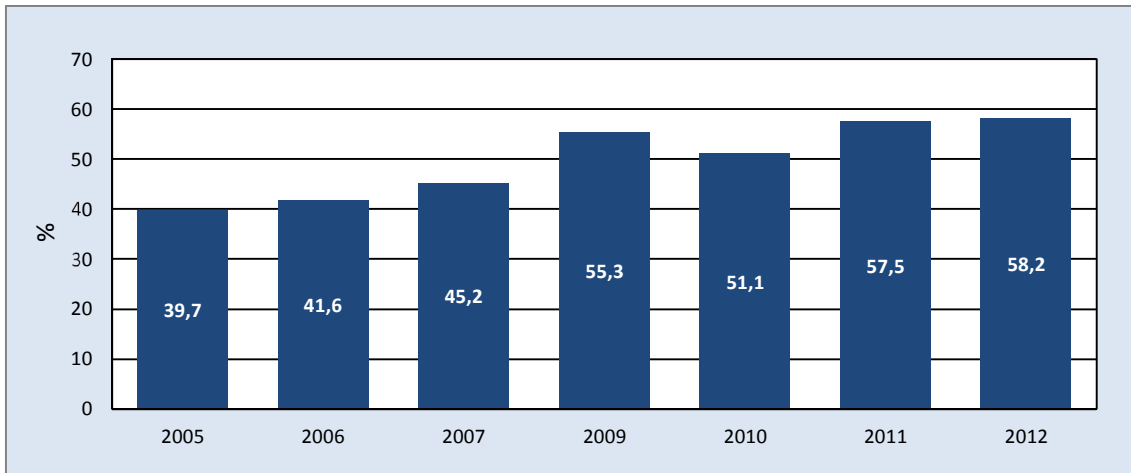
Gráfico 7.24 Evolución de la confianza en la transparencia media en los procesos de adjudicación, 2005-2012



Fuente: Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebide, 2012.

La evolución de la confianza en la transparencia cuenta con una tendencia a la baja con valores menores a los deseados perdiendo casi 10 puntos en los últimos 8 años (2005 – 2012).

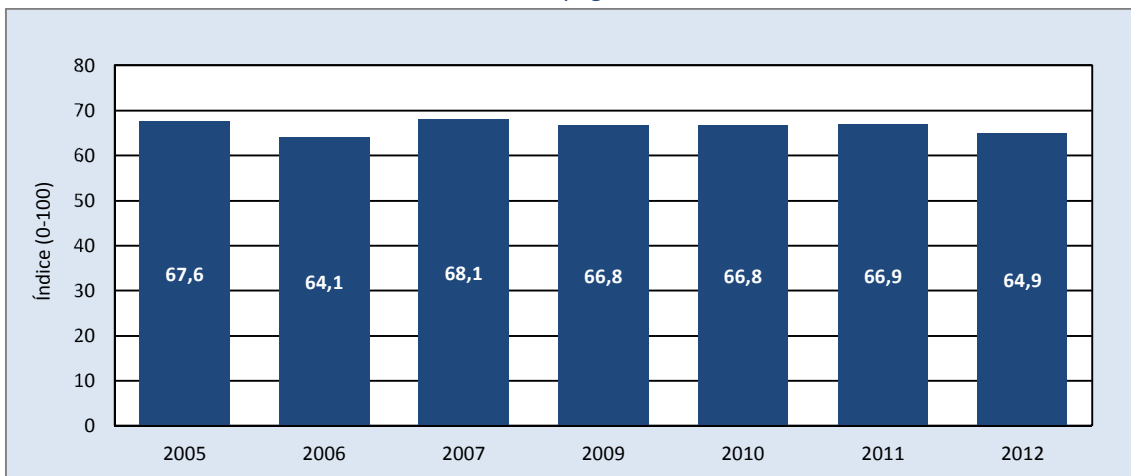
Gráfico 7.25 Evolución del conocimiento y uso de la Web de Etxebide, 2005-2012



Fuente: Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebide, 2012.

De acuerdo con los resultados de la encuesta, el 58,2% de la población inscrita en Etxebide conoce la página web de Etxebide y hace uso de la misma. Esta cifra va mejorando progresivamente desde el año 2005, cuando el valor era inferior en casi 20 puntos porcentuales.

Gráfico 7.26 Evolución de la valoración media de la página Web de Etxebide, 2005-2012



Fuente: Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebide, 2012.

El índice de valoración media se mantiene constante con una puntuación en torno a los 65 puntos, lo cual indica una opinión positiva por parte de los usuarios de la página.

7.4.4 Análisis de los sorteos y adjudicaciones

En el año 2012 se han sorteado 517 viviendas protegidas, de las cuales el 17% han correspondido a viviendas adjudicadas en régimen de alquiler, y el 83% a viviendas en régimen de compraventa. La evolución de los últimos 3 años muestra una gran disminución de los sorteos, acorde con el descenso en la producción de nuevas viviendas protegidas.

Tabla 7.24 Viviendas adjudicadas por Etxebide en el período 2010-2012

	2010	2011	2012	Total 2010-2012
Arrendamiento	742	392	90	1.224
VPO	200	20	0	220
Vivienda social	542	372	90	1.004
Derecho de superficie	599	924	427	1.950
VPO	599	924	427	1.950
Vivienda social	0	0	0	0
Propiedad	93	6	0	99
VPO	93	6	0	99
Vivienda social	0	0	0	0
TOTAL	1.434	1.322	517	3.273
VPO	892	950	427	2.269
Vivienda social	542	372	90	1.004

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Centrándonos en este periodo de 3 años se han adjudicado una totalidad de 3.273 viviendas, el 37% de las mismas corresponden a régimen de alquiler, el resto pertenecen a viviendas en derecho de superficie y en propiedad.

Atendiendo a la distribución según la modalidad de protección, el 70% de las viviendas corresponden a VPO, y el 30% restante a viviendas sociales.

Tabla 7.25 Distribución geográfica de las viviendas adjudicadas en 2010-2012.

Municipio/Territorio	2010	2011	2012	2010-2012
Iruña de Oca	20	0	0	20
Legutiano	0	36	0	36
Llodio	24	0	0	24
Vitoria- Gasteiz	735	164	0	899
TOTAL ARABA	779	200	0	979
Abadiño	0	54	0	54
Basauri	54	32	54	140
Barakaldo	0	0	92	92
Bilbao	200	177	0	377
Derio	77	0	0	77
Durango	26	170	0	196
Elorrio	24	0	0	24
Gernika	0	0	52	52
Leioa	0	0	90	90
Muskiz	40	0	0	40
Ortuella	0	0	74	74
Santurtzi	0	16	0	16
Sestao	0	270	0	270
Sondika	88	0	0	88
TOTAL BIZKAIA	524	719	362	1.605
Beasain	0	13	38	51
Elgoibar	70	0	0	70
Errenteria	0	0	30	30
Hernani	24	172	27	223
Hondarribi	0	0	25	25
Mutriku	0	75	0	75
Pasaia	0	143	0	143
Tolosa	37	0	0	37
Zestoa	0	0	35	35
TOTAL GIPUZKOA	131	403	155	689
TOTAL	1.434	1.322	517	3.273

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En lo que respecta a la distribución geográfica de las adjudicaciones, en 2012 Bizkaia concentra el 70% de las viviendas adjudicadas en el año (362 viviendas), mientras que Gipuzkoa acumula el 30% restante (155 viviendas), mientras que en Araba no se adjudicó ninguna vivienda durante este año debido a la búsqueda del reequilibrio territorial.

El total de viviendas adjudicadas se distribuyen en 27 municipios de la CAE: cuatro alaveses, catorce bizkainos y nueve gipuzkoanos. De esta forma, Bizkaia concentra el 49%, Araba el 30% y Gipuzkoa el 21% restante de la totalidad de viviendas adjudicadas en este periodo.

El 52,5% de la población que ha participado en la encuesta dirigida a la población adjudicataria en 2013 son mujeres. En ambos casos (compra y alquiler) la proporción de mujeres es mayor. Respecto a los grupos de edad, casi el 35% de los encuestados tienen entre 30 y 34 años. El segundo grupo más numeroso es el que tiene entre 35 y 44 años (31,2%). La media total en años se sitúa en 35,4 años, siendo más mayor la población a la que le han adjudicado la vivienda en alquiler (39,6 frente a 34,2). En cuanto a la situación laboral, el 56,5% de la población está ocupada con un trabajo fijo. Destaca el alto porcentaje correspondiente a personas paradas (18%)

Tabla 7.26 Principales características socio-demográficas actuales de la población adjudicataria de vivienda, 2013

	Compra	Alquiler	Total
SEXO			
Mujer	51,8	55,2	52,5
Varón	48,2	44,8	47,5
TOTAL	100,0	100,0	100,0
EDAD ACTUAL			
< 30 años	24,6	15,2	22,7
30-34 años	37,4	25,5	34,8
35-44 años	31,4	30,4	31,2
45-64 años	5,4	23,9	9,3
65 y más años	1,2	5,0	2,0
TOTAL	100,0	100,0	100,0
Edad Media (Años)	34,2	39,6	35,4
SITUACIÓN LABORAL ACTUAL			
Trabaja por cuenta propia	6,1	7,0	6,3
Ocupado/a trabajo fijo	63,4	31,6	56,5
Ocupado/a trabajo temporal	13,2	15,3	14,0
Parado/a	13,4	34,7	18,0
Jubilado/a o pensionista	2,8	8,7	4,1
Otra situación	1,1	2,7	1,1
TOTAL	100,0	100,0	100,0

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco. Encuesta a la población adjudicataria de vivienda, 2013

Tabla 7.27 Evolución de las personas adjudicatarios de vivienda protegida según nacionalidad. 2006-2011

	2006-2008		2009		2010		2011		TOTAL	
Española	5.967,0	94,9	7.680,0	94,0	6.865,0	91,7	7.962,0	93,0	40.408,0	93,8
Extranjera	319,0	5,1	486,0	6,0	618,0	8,3	597,0	7,0	2.658,0	6,2
TOTAL	6286,0	100,0	8166,0	100,0	7483,0	100,0	8559,0	100,0	43.066,0	100,0

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

La población extranjera adjudicataria ha disminuido en un punto porcentual entre 2010 y 2011. El valor medio entre 2006 y 2011 de personas extranjeras a las que les han adjudicado casa se sitúa en torno al 6%.

7.4.4.1 Satisfacción de la población adjudicataria

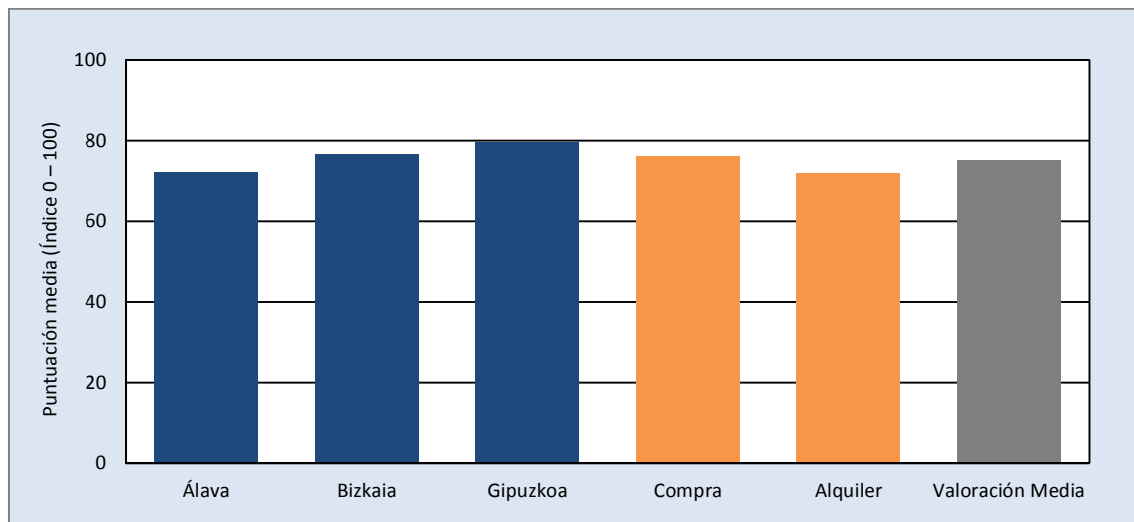
Tabla 7.28 Nivel de satisfacción con la vivienda según régimen de acceso, 2013

	Compra	Alquiler	Total
Muy satisfecho	35,0	29,4	33,8
Bastante satisfecho	58,4	57,7	58,3
Poco satisfecho	5,2	10,3	6,3
Nada satisfecho	0,9	1,9	1,1
Ns/Nc	0,5	0,7	0,5
TOTAL	100,0	100,0	100,0
Valoración media. Índice (0-100)	76,1	71,8	75,2

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco. Encuesta a la población adjudicataria de vivienda, 2013

El nivel de satisfacción con la adjudicación de la vivienda se puede clasificar como muy positivo ya que tiene un valor total de 75,2 puntos sobre el índice de 100 puntos. Más del 90% de la población encuestada está bastante o muy satisfecha con la adjudicación. El valor correspondiente al grupo de personas que están nada satisfechas sobrepasa mínimamente el 1%.

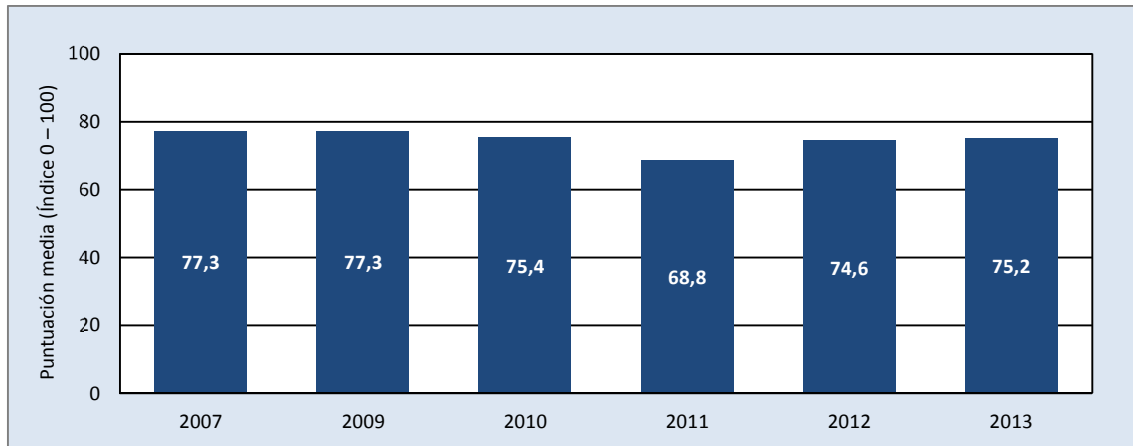
Gráfico 7.27 Satisfacción media con la vivienda adjudicada según Territorio Histórico y régimen de tenencia, 2013



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco. Encuesta a la población adjudicataria de vivienda, 2013

Con respecto al nivel de satisfacción según Territorio Histórico los valores son similares a los del conjunto de la comunidad aunque salvando algunas pequeñas diferencias. El territorio que cuenta con una mayor satisfacción es Gipuzkoa (79,4%), seguido de Bizkaia (76,6%) y Araba, en último lugar (72,1%). En lo que se refiere al régimen de tenencia, la población que ha sido adjudicataria de una vivienda en compra es sensiblemente mayor a su homólogo de alquiler. La evolución del nivel de satisfacción continua estable desde 2007 en torno a los 75 puntos.

Gráfico 7.28 Evolución del nivel general de satisfacción con las viviendas adjudicadas, 2007-2013



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco. Encuesta a la población adjudicataria de vivienda, 2013

7.5 Fiscalidad de la vivienda

7.5.1 Impuestos que gravan la adquisición de vivienda por tipo

La compra de una vivienda implica el pago de una serie de impuestos que son diferentes según la Comunidad Autónoma y si la vivienda que se adquiere es nueva o de segunda mano. Los impuestos también difieren en función de quién sea el vendedor:

- Si en la operación intervienen promotores inmobiliarios o constructores como vendedores, el impuesto que se devenga es **Impuesto Sobre el valor Añadido (IVA) y también el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD)**.

- Si la operación es entre particulares por una vivienda de segunda mano se aplica el **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP)**.

Tanto el IAJD como el ITP son competencia de las Diputaciones Forales, que son las que establecen el tipo de gravamen.

El ITP en la CAE puede diferir entre los territorios históricos, ascendiendo aproximadamente a un 4%, y se aplica sobre el precio escriturado en segundas y posteriores transmisiones de vivienda. Existe un tipo de gravamen reducido para las transmisiones de vivienda, garajes y anexos en los que el adquirente sea titular de una familia numerosa, que sea la vivienda habitual, y/o si la superficie construida de la vivienda no supera los 120 m².

Al igual que en el impuesto anterior, el IAJD puede ser diferente entre los tres territorios de la CAE, ascendiendo aproximadamente a un 0,5% y grava la propia escritura de compra-venta, excepto en las viviendas nuevas de protección oficial, que no se aplica este impuesto. Además, el IAJD también grava las hipotecas con un tipo del 0,5% sobre la responsabilidad total adquirida en la hipoteca según la escritura.

El IVA lo regula la Administración Central y es donde se han producido en los últimos meses más modificaciones, ya que ha ido variando del 7% en 2009 al 8% en 2010, al 4% en 2012 y al 10% en 2013. Actualmente está establecido en un 10% sobre el precio escriturado para la compra de vivienda nueva libre y un 4% si es de protección oficial.

Por último, existe un impuesto que se aplica en las transmisiones de viviendas cuya tarifa es fijada por los Ayuntamientos. Es el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU) y grava el incremento que experimenta el valor de los terrenos por un periodo máximo de 20

años. La cuota a pagar se obtiene aplicando un tipo de gravamen máximo del 30% (según el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) sobre la base imponible, que se calcula teniendo en cuenta los años transcurridos desde la anterior transmisión, el porcentaje transmitido y el valor real del suelo correspondiente al inmueble en el momento de la transmisión atribuido a estos efectos por la correspondiente Diputación Foral.

Tabla 7.29 Impuestos que gravan la adquisición de vivienda

	IVA	IAJD	ITP	IVTNU
Vivienda nueva	X	X		X
Vivienda segunda mano			X	X
Competencia	Administración Central	Comunidad Autónoma	Comunidad Autónoma	Ayuntamientos
Tipo de gravamen	10,0%	0,5% escrituras; 0,5% hipotecas	4,0% general; 2,5% reducido	máximo 30%

Fuente: elaboración propia a partir de consulta de legislación, Visesa

Las obras de mejora, reparación y renovación de viviendas tributan en el IVA con el tipo general del 21%.

7.5.2 Beneficios fiscales por la compra o alquiler de una vivienda

La **compra de una vivienda** que vaya a ser destinada a residencia habitual del contribuyente da derecho a deducciones fiscales en el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (IRPF). Esta deducción puede darse por los siguientes conceptos:

- **Deducciones por inversión:** el comprador dispondrá de un crédito fiscal individual de un máximo de 36.000 euros por contribuyente, que es la cantidad límite que se podrá ir deduciendo en su Declaración de la Renta para el conjunto de períodos impositivos. En base a este crédito fiscal, se podrá deducir el 18% de las cantidades invertidas en la compra. Si es menor de 35 años, el porcentaje de deducción sube al 23%. Asimismo, tienen derecho a la deducción del 18% de las cantidades que se depositen en las denominadas Cuentas de Ahorro Vivienda, siendo el plazo máximo para la adquisición de la vivienda de 6 años.

- **Deducciones por financiación:** el comprador se puede deducir hasta el 18% de los intereses que vaya pagando cada año (hasta 23% si es menor de 35 años).

El importe de ambas deducciones (por inversión y financiación), no puede superar los 2.760 euros en cada uno de los ejercicios en que el contribuyente presente su Declaración de la Renta.

Por otra parte, **el alquiler de vivienda habitual** también reporta beneficios fiscales en el IRPF. Se podrá aplicar una deducción del 20% de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo, con un límite de deducción de 1.600 euros anuales.

En el caso de menores de 35 años o de titulares de familia numerosa, la deducción por alquiler podrá ser del 25% con un límite máximo de 2.000 € anuales.

Para el arrendador también existe una bonificación: los rendimientos obtenidos del alquiler tributarán al 18% y tendrá derecho a una deducción del 20% sobre el rendimiento íntegro.

Por último, las **cantidades destinadas a rehabilitación** de la vivienda habitual también tienen derecho a deducción si se trata de una actuación protegida.

7.5.3 Impuestos que gravan la propiedad de la vivienda

La titularidad de una vivienda y del terreno están gravadas con el **Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)**. Asimismo esta impuesto grava los derechos reales de usufructo o superficie sobre estos bienes, así como la titularidad de concesiones administrativas sobre bienes inmuebles o sobre los servicios públicos a los que estén afectos.

Se trata de un impuesto anual cuya tarifa es fijada por los Ayuntamientos, tomando como base imponible el valor catastral del bien. El tipo impositivo puede estar entre un 0,4% y un 1,5%.

7.5.4 Impuestos que gravan la edificación

En la Ley 7/2012, de 29 de octubre (BOE 30/10/12), de Modificación de la Normativa Tributaria y Presupuestaria y de Adecuación de la Normativa Financiera para la Intensificación de las Actuaciones en la Prevención y Lucha contra el Fraude Fiscal se ha introducido un nuevo supuesto de inversión del sujeto pasivo en el IVA: ahora es el destinatario de las ejecuciones de obra inmobiliaria siguientes quien deberá auto repercutirse e ingresar el IVA. El tipo impositivo es el 10%.

La inversión del sujeto pasivo opera tanto en los contratos celebrados entre promotor y contratista, como en los que se celebren entre contratista principal y otros subcontratistas, es decir, se aplica a toda la cadena de agentes intervinientes en las ejecuciones de obra: promotores, constructores y cualquier otro profesional que intervenga, ya sea entidad mercantil o persona física, en estimación directa u objetiva (pintores, albañilería, carpintería, electricidad, etc...).

Quien realiza la obra deberá emitir una factura sin repercutir cuota alguna de IVA, y el empresario o profesional que la recepciona deberá, en su condición de sujeto pasivo, ingresar la cuota correspondiente, haciéndola figurar en su declaración-liquidación como cuota devengada, pero teniendo, a su vez, derecho a practicar su deducción como cuota soportada.

El adquirente del terreno también deberá pagar el **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales**.

Por último, el proceso de edificación está gravado por el **Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)**, que se regula a nivel municipal. Es un tributo que grava la realización dentro del término municipal de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística se haya obtenido o no dicha licencia. El tipo impositivo máximo es fijado por el Ayuntamiento (con un máximo del 5%) y también se fijan a nivel local las bonificaciones derivadas de este impuesto.

La licencia de primera ocupación está regulada por cada autonomía y su otorgamiento es municipal; tiene por objeto comprobar el cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia de obras así como la conformidad de la edificación con el proyecto que sirvió de base para otorgar la licencia de obra. Este impuesto se aplica tanto a viviendas libres como a VPO y es requerido para ocupar cualquier parte del edificio; el otorgamiento de esta licencia exige que la obra se haya terminado.

Tabla 7.30 Impuestos que gravan el proceso de edificación

	Impuesto	Tipo impositivo
Compra terreno	ITP (compra particulares)	4,0%
	IVA solares edificables	10,0%
	IVTNU	máx 30%
	IAJD (préstamo hipotecario)	0,0
Edificación	ICIO (competencia Ayuntamientos)	máx 5%
Licencias municipales	Tasas municipales (licencia, vallas, ocupación, calles,...)	máx 3%
Escritura declaración obra nueva	IAJD	0,5%
Escritura división horizontal	IAJD	0,5%
Propiedad del terreno	IBI	máx 1,5%
Venta de viviendas	IVTNU	máx 30%
Primera utilización edificios	IPO	% sobre Presupuesto de Ejecución Material Establecido por el Ayuntamiento

Fuente: elaboración propia a partir de consulta de legislación

7.6 Resumen del Diagnóstico de Demanda de Vivienda

En este apartado se recogen los principales aspectos que sintetizan el diagnóstico de la situación de la demanda que se ha ido exponiendo en los apartados anteriores

- Según el Registro de Etxebide la **cuantificación de la demanda de vivienda en 2013** se resume de la siguiente manera: **86.592 solicitudes de vivienda, se los cuales 46.497 expedientes demandan vivienda en alquiler, un 54%, y 40.095, un 46%, de solicitantes demandan vivienda en compra.**
- Con el cambio de normativa que regula el Registro de Etxebide, exigiendo a los solicitantes optar por el régimen de tenencia, **estos han optado en su mayoría por el régimen de alquiler.** Han aumentado notablemente las **solicitudes individuales de vivienda.**
- **Se ha dado un aumento importante de la demanda de vivienda en régimen de alquiler.**
- El **nivel de ingresos medio de las solicitudes a Etxebide** para compra de vivienda es de 21.741 euros y el de alquiler de 17.471 euros.
- En el mercado libre los precios de las viviendas han caído y se tarda más en vender una vivienda, la demanda ha disminuido notablemente y surgen nuevas fórmulas para dinamizar la venta de la vivienda, como el alquiler con opción a compra de las viviendas que llevan largos periodos de tiempo a la venta.
- Profundizando en las causas que han llevado a la disminución de la demanda y al aumento de la preferencia por el régimen del alquiler, se constatan las siguientes:
 - **El endurecimiento de las condiciones y el aumento del coste de las hipotecas,** que imposibilita a la mayor parte de los demandantes de vivienda el acceso a un crédito hipotecario para la adquisición de una vivienda en propiedad. La hipoteca media en la CAE es de unos 140.000 euros y la duración media de los créditos hipotecarios de

25,75 años. **Se dedica algo más del 30% de los ingresos de los hogares a pagar hipoteca.**

- La **incertidumbre del mercado de trabajo** y de la situación laboral en los hogares y la reducción de los salarios. Pese a que en la CAE continúa existiendo uno de los mayores niveles de renta del Estado, los hogares en los últimos años han experimentado una importante **pérdida de poder adquisitivo**, ya que los salarios no han aumentado al mismo ritmo que la inflación. Como consecuencia, el consumo es menor y la capacidad de gasto, de ahorro y de inversión de los hogares también.
- Los **impuestos relacionados con la compra y mantenimiento de una vivienda en propiedad** han aumentado recientemente, lo que encarece los costes de acceso a la vivienda. Existen asimismo escasos beneficios fiscales y deducciones por inversión y financiación para el comprador de la vivienda.
- En cuanto a la rehabilitación, según la Encuesta de Necesidades de Rehabilitación de la CAE en el año 2011, se cuantifican las **viviendas con necesidad de rehabilitación en 75.432**, siendo los elementos comunes los que presentan mayor necesidad de rehabilitación; es importante mencionar que existe un **elevado porcentaje, 52% del parque total, de edificios de más de 2 plantas sin ascensor**, siendo esta necesidad mayor en Bizkaia que en los demás territorios históricos.

Como conclusiones principales del apartado de la demanda, podemos indicar que se observa un cambio en el régimen de acceso a la vivienda, ya que aumenta el interés por la vivienda en alquiler y continúa existiendo una necesidad de rehabilitación en el parque de viviendas.

8 Elaboración Diagnóstico DAFO

Como conclusión de la recogida, estructuración y análisis de la información suministrada por el Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco se realiza un diagnóstico identificando las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades (DAFO) del sector vivienda en la CAE. Se estructura el diagnóstico DAFO según las áreas temáticas analizadas en los apartados anteriores del documento, los objetivos y las líneas de trabajo a futuro identificadas en la evaluación del anterior Plan de Vivienda.

Las áreas identificadas pueden servir de base para la elaboración de las futuras propuestas y medidas del nuevo Plan. Estas áreas son las que se indican a continuación:

- Nueva promoción y suelo: representa el área que, en materia de vivienda, ha recibido tradicionalmente un mayor impulso desde la administración. Debe seguir siendo una línea de trabajo estratégica orientada a satisfacer las posibles demandas de nueva vivienda.
- Viviendas Deshabitadas: en los últimos años se ha adquirido una mayor conciencia social del problema de la vivienda vacía. Por ello, la administración debe trabajar en este aspecto para lograr que la vivienda cumpla con su función social y reducir al mínimo el parque de vivienda vacía.
- Alquiler: la situación económica, el surgimiento de nuevos colectivos, la mayor movilidad de la población y otros factores que dificultan el acceso a la propiedad de una vivienda, han revelado como necesario el fomento de las medidas de alquiler para acceso a la vivienda.
- Rehabilitación: esta línea de trabajo también es tradicional en la política de vivienda y necesaria para que el parque existente cumpla con unas buenas condiciones de habitabilidad y conservación.
- Coordinación entre administraciones: se trata de un aspecto transversal que trata de aprovechar los recursos disponibles, tanto de otros departamentos del Gobierno Vasco como de otras administraciones de diferente escala.

8.1 Nueva promoción y suelo

Debilidades	Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> - Escasez de suelo gestionado para la promoción de vivienda. - Disminución del patrimonio público de suelo. - Decrecimiento de los ingresos de las Administraciones procedentes de la promoción de vivienda. - Falta de equilibrio territorial oferta-demanda: sobreoferta en Araba y exceso de demanda localizada en muchas poblaciones de Bizkaia y Gipuzkoa. - Necesidad de vivienda en algunos municipios concretos. - Producción de vivienda social y alojamientos dotacionales en alquiler limitada a agentes públicos por el escaso atractivo para la iniciativa privada. - Se requiere redefinir “necesidad de vivienda” y las condiciones de acceso a Etxebide, en aras una mayor precisión de la demanda real de vivienda. 	<ul style="list-style-type: none"> - Escasa implantación de las viviendas tasadas debido a la equiparación de sus precios con los de la vivienda libre. - Disminución de la edificación de vivienda libre y protegida, que se debe ajustar tanto a la demanda actual como a la demanda a largo plazo. - Pérdida de atractivo de la promoción de vivienda protegida por la dificultad crediticia de los promotores privados. - Disminución de los demandantes de vivienda en propiedad (más en el mercado libre que en el protegido) por las dificultades para acceder al crédito, el empeoramiento de la situación laboral y las incertidumbres de la propiedad de una vivienda. - Incremento de los impuestos a la adquisición de vivienda (IVA) y reducción de las desgravaciones fiscales. - Incremento del stock de suelo, vivienda nueva, usada y en proceso de producción sin vender, una parte en manos de entidades financieras. - Disminuyen las partidas presupuestarias por las Administraciones para ayudas en materia de acceso a la vivienda.
Fortalezas	Oportunidades
<ul style="list-style-type: none"> - Elevada participación del sector privado en el ámbito de la VPO. Las viviendas de VPO en régimen general son el producto inmobiliario que ofrece mayor equilibrio entre rentabilidad económica y riesgo. - La diversidad de agentes productores de vivienda (gobierno, Ayuntamientos, privados,...) da mayor garantía de continuidad. - La satisfacción general de Etxebide por parte de la población inscrita es positiva. 	<ul style="list-style-type: none"> - Importante aumento del número de viviendas de segunda mano en venta que constituyen un stock mayor que el de vivienda nueva y se podría estudiar su utilización como vivienda protegida (programas Bizigune, ASAP...) - Aumenta el número de expedientes de solicitudes individuales a Etxebide, de un único demandante; lo que se traduce en una adaptación de las tipologías edificatorias a los nuevos tipos de demanda. - Reducción del precio del suelo, que ahora es más asequible y repercute menos en el coste de producción de viviendas nuevas. - Disminución del precio en venta y alquiler de la vivienda libre (sobre todo, usada) que facilita el acceso por descenso del esfuerzo de gasto sobre renta.

8.2 Viviendas deshabitadas

Debilidades	Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> - Dificultad para determinar el número real, causas de desocupación e identificación, de viviendas vacías por la diversidad de fuentes y metodologías. - El parque de viviendas vacías es, en su mayoría, propiedad de particulares, lo que hace difícil intervenir en este tipo de viviendas. - Una parte importante de las viviendas deshabitadas no son susceptibles de ocupación inmediata por deficiente conservación o equipamiento. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aumento del número de viviendas deshabitadas en los últimos años. - Repercusión social negativa de la desocupación localizada (barrios con poca ocupación, falta de tensión urbana y comercial, coste de mantenimiento de urbanizaciones y servicios).
Fortalezas	Oportunidades
<ul style="list-style-type: none"> - Elevado volumen de viviendas vacías movilizadas gracias al programa Bizigune. 	<ul style="list-style-type: none"> - Los propietarios tienen interés por obtener rendimiento económico de su vivienda vacía. - La vivienda vacía puede estar destinada al mercado de alquiler, estableciendo unas políticas adecuadas para hacer esta opción atractiva al propietario.

8.3 Alquiler

Debilidades	Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> - Cultura de propiedad fuertemente arraigada en la población. - Complejidad en el sistema de ayudas y programas destinados a alquiler, que dificulta al propietario la puesta de su vivienda en el mercado de alquiler. - Gran parte del parque de alquiler existente procede del programa Bizigune, que a pesar de su éxito social tiene un alto coste de recursos públicos. - No hay suficientes incentivos fiscales al alquiler. - Inseguridad jurídica y falta de garantías que inhiben a los propietarios para ofertar sus viviendas en alquiler. 	<ul style="list-style-type: none"> - Falta de imagen de seguridad y rentabilidad en el parque de viviendas de alquiler gestionado por particulares. - Dificultades para la promoción de vivienda protegida de alquiler puesto que conlleva mayores exigencias financieras. - Incremento de las solicitudes de ayudas al pago de alquiler, lo que obliga a una mayor dotación presupuestaria. - Avance de los impagos.
Fortalezas	Oportunidades
<ul style="list-style-type: none"> - La diferenciación en las inscripciones en Etxebide entre venta y alquiler ha favorecido el incremento de la demanda en régimen de alquiler. - Nueva normativa para la adjudicación de viviendas en alquiler por sistema de baremación, con el objetivo de favorecer a las familias con más necesidades y menos recursos. - Aumento del parque de viviendas protegidas destinadas a alquiler en los últimos años. - Mayor flexibilidad para la movilidad de la personas que el régimen de propiedad. 	<ul style="list-style-type: none"> - Programa ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), con menores costes que el Programa Bizigune, ya en funcionamiento. - Utilización del parque de alquiler vacante para hacer frente a emergencias sociales (desahucios, catástrofes, etc.) - Nuevas fórmulas de acceso a la vivienda como el alquiler con opción a compra, cooperativas en alquiler, cesión de uso o derecho de superficie. - Aumenta el interés de la población por el régimen de tenencia en alquiler tanto en el mercado libre como en el protegido dadas las circunstancias de temporalidad laboral e incertidumbre económica. - Incentivos fiscales para invertir el ahorro existente en alquiler

8.4 Rehabilitación

Debilidades	Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> - Dificultades de accesibilidad en edificios de varias plantas por la falta de ascensor. - Dispersión y falta de información de las ayudas y programas a la rehabilitación. - Falta de cultura del deber de conservar. 	<ul style="list-style-type: none"> - Complejidad de la decisión, gestión y financiación de rehabilitación de elementos comunes (los más numerosos y necesarios). - El incremento del precio de la energía puede estar generando “pobreza energética” en determinados hogares.
Fortalezas	Oportunidades
<ul style="list-style-type: none"> - Parque de edificios relativamente nuevo. - Alto grado de consolidación de las ayudas a la rehabilitación. - Marco normativo que favorece la rehabilitación y regeneración de edificaciones y áreas urbanas. - Alineación de objetivos con la legislación europea: Directiva 2010/31/CE y 2012/27/UE, relativas a la eficiencia energética de los edificios. - Existencia de programas, fondos y experiencias a nivel europeo: FEDER, INTERREG e iniciativas en el marco CECODHAS. - Existencia de planes y programas como el Plan de Competitividad Empresarial y el Programa Eco-Euskadi 2020 que financian medidas de balance energético cero en la edificación, y que fomentan la utilización de energías renovables. - Papel de las Sociedades Urbanas de Rehabilitación (SUR). 	<ul style="list-style-type: none"> - Interés creciente en la rehabilitación, tanto en la ciudadanía como en la Administración. - Priorizar las actuaciones con base en el diagnóstico de necesidades de intervención en la renovación del parque edificado de la CAE. - Aprovechar la existencia de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación como ente más cercano a la población. - Aplicación de criterios de sostenibilidad medioambiental y energética aplicados a la rehabilitación y a la edificación. - El incremento del precio de la energía favorece la percepción positiva de actuaciones de mejora energética. - Las ESCO o empresas de servicios energéticas, bien orientadas y sin una regulación tan rígida como la existente, podrían constituirse en agente financiador de obras de rehabilitación energética del parque obsoleto. - Vinculación de las políticas y medidas de fomento de la rehabilitación al impulso de la reactivación de la economía y el fomento del empleo. - Utilidad de las certificaciones energéticas e inspecciones técnicas de los edificios como instrumento para priorizar actuaciones. - Existencia de programas y experiencias a nivel europeo que financian medidas innovadoras para edificación y renovación urbana: FEDER, URBAN, los programas Cechodas Vivienda Europa o el URBACT. - En materia de energías renovables se prevén líneas de financiación de la UE a cargo de los programas ELENA, Ciudades Inteligentes (Smart Cities), Interreg, y de instituciones europeas como el BEI o el BERD.

8.5 Coordinación entre administraciones

Debilidades	Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> - Necesidad de homogenizar la información estadística por parte de las instituciones correspondientes. - Ausencia de una Ley de Vivienda en la CAE, lo que genera dispersión en cuanto a disposiciones normativas de menor rango. - Falta de coordinación interdepartamental. 	<ul style="list-style-type: none"> - Falta de información sobre el número de las ejecuciones y procedimientos de ejecución hipotecaria. - Descoordinación de políticas fiscales y de vivienda con decisiones procíclicas en vez de contracíclicas. - Fraude en el uso de la vivienda de protección. - Competencia de regulación de la fiscalidad de la vivienda reside en Diputaciones Forales (LTH), no competente en vivienda.
Fortalezas	Oportunidades
<ul style="list-style-type: none"> - La responsabilidad de la elaboración Plan de Vivienda es ahora del Departamento de Empleo y Políticas Sociales, hasta ahora era de la Consejería de Vivienda, Obras Públicas y Transporte, lo que favorece la coordinación con políticas sectoriales de tipo social. - Política de Ordenación Territorial y cultura urbanística ampliamente consolidada. - Existencia de una plataforma corporativa de vivienda con la posibilidad de integrarse en otras plataformas (Udalplan, GeoEuskadi...). - Existen programas que buscan optimizar recursos en política de vivienda, como el Plan de Innovación Pública, con líneas de financiación cuyo objetivo es mejorar la competitividad y la gestión pública, tendiendo hacia una nueva gobernanza en política de vivienda. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reorientación de la política de vivienda hacia el alquiler social, la rehabilitación, la regeneración y renovación urbanas - Contexto económico difícil y ajuste presupuestario de las administraciones que favorece el surgimiento de medidas innovadoras con los recursos disponibles. - Los demandantes de vivienda protegida apoyan (según encuesta a la población inscrita en Etxebide) unificar las listas de acceso a la vivienda protegida; es la medida que cuenta con mayor nivel de acuerdo. - Programas europeos como ELENA y URBACT, con sus redes SUITE y EFECTIVO, buscan una mejora de la gobernanza urbana y del intercambio de experiencias entre ciudades en materia de vivienda ofreciendo instrumentos y oportunidades para el desarrollo de las políticas locales.