

Política subvencional al
alquiler

Noviembre 2009



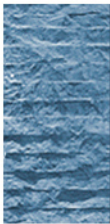


Indice

1. Ayudas a la promoción de viviendas en alquiler	4
1.1. Evolución de las ayudas concedidas.....	5
1.2. Evolución de los préstamos aprobados	10
2. Perceptores de ayudas a la promoción en alquiler	13
2.1. Perceptores de ayudas a la promoción de viviendas protegidas en alquiler	14
2.2. Perceptores de ayudas para Alojamientos Dotacionales (ADAs) y alquiler en medios rurales.....	18

Indice

Cuadro.1.1	Subvenciones y subsidios concedidos, 2002-2009.	7
Cuadro 1.2	Subvenciones medias y Subsidios medios, 2002-2009.	9
Cuadro 1.3	Préstamos aprobados para la promoción al alquiler, 2002-2009.	11
Cuadro.2.1	Perceptores de las ayudas concedidos para la promoción de viviendas en alquiler, 2002-2009.	15
Cuadro 2.2	Ayudas medias por vivienda según perceptor, 2002-2009.	16
Cuadro 2.3	Préstamos aprobados para la promoción al alquiler según perceptor, 2002-2009.	18
Cuadro 2.4	Perceptores de ayudas para ADAs. 2008-2009.	19
Cuadro 2.5	Perceptores de ayudas al alquiler en ámbito rural. 2009.	19
Gráfico 1.1	Evolución de las ayudas a la promoción en alquiler, 2002-2009.	8
Gráfico 1.2	Evolución de las ayudas medias por vivienda concedidas para la promoción en alquiler, 2002-2009.	8
Gráfico 1.3	Evolución de los préstamos aprobados para la promoción al alquiler, 2002-2009.	12
Gráfico 1.4	Evolución de los préstamos medios por vivienda para la promoción al alquiler, 2002-2009.	12
Gráfico 2.1	Evolución de las ayudas para la promoción al alquiler, 2002-2009.	15
Gráfico 2.2	Distribución de las ayudas concedidas según perceptor, 2002-2009.	16
Gráfico 2.3	Ayudas medias por vivienda concedidas para la promoción en alquiler según perceptor, 2002-2009.	17



1. Ayudas a la promoción de viviendas en alquiler

1 Ayudas a la promoción de viviendas en alquiler

En el período 2002-2009, el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco ha destinado un volumen cercano a los 233 millones de Euros en concepto de ayudas para la promoción de viviendas en régimen de alquiler protegido.

1.1. Evolución de las ayudas concedidas

El objetivo global de aumentar la dimensión del parque permanente de vivienda protegida en alquiler se asienta sobre dos pilares de actuación: el impulso a la promoción de vivienda protegida en alquiler y el fomento de medidas dirigidas a lograr el alquiler de viviendas preexistentes a niveles de rentas protegidas.

Respecto de la promoción de viviendas en alquiler, el Departamento tiene, a su vez, dos opciones: erigirse en agente promotor y, consiguientemente, asumir los costes de financiación de sus promociones (coste del suelo y de la edificación) o **contar con otros agentes promotores, en cuyo caso debe afrontar el coste de las ayudas a la promoción.**

El presente documento se centra en el análisis de estas ayudas a la promoción, que constituyen junto con la promoción directa por el Departamento de viviendas en régimen de alquiler y el Programa Bizigune, las tres patas de la Política de Vivienda en materia de fomento del alquiler.

De este modo, en los últimos años, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes ha destinado un volumen importante de sus fondos a la concesión de ayudas a agentes promotores para la promoción de viviendas en régimen de arrendamiento protegido.

Estas ayudas se han materializado en subvenciones directas y subsidiaciones de los intereses de los préstamos concedidos.

En concreto, en los últimos ocho años (2002-2009) un total de 5.731 actuaciones se han visto beneficiadas por la política del Departamento. En conjunto, estas operaciones han recibido más de 97 millones de Euros en concepto de subvenciones y otros más de 135 millones en subsidios.

El análisis de la evolución anual pone de manifiesto un importante crecimiento de las ayudas concedidas en los últimos dos años, principalmente en 2008, donde el importe total de las ayudas superó los 67 millones de Euros.

Así, se comprueba un significativo incremento de los esfuerzos destinados al fomento del alquiler, pasando de un promedio anual próximo a los 15 millones de Euros en el período 2002-2005, a superar los 43 millones anuales de promedio en el período 2006-2009, y esto a pesar del retroceso experimentado en el año 2007.

1 Ayudas a la promoción de viviendas en alquiler

En este sentido, hay que señalar que, además del crecimiento experimentado por las ayudas a la promoción en alquiler, en los dos últimos años se han incorporado dos nuevas líneas de ayudas a los Programas existentes hasta el momento: los Alojamientos Dotacionales (ADAs) y las ayudas al alquiler en ámbito rural.

Centrando la atención en los Alojamientos Dotacionales, tanto en el año 2008 como en 2009, han representado un 24% del total de ayudas concedidas. En cuanto al Alquiler Rural, las ayudas en 2009 alcanzaron el millón de Euros (2% del total).

1 Ayudas a la promoción de viviendas en alquiler

Cuadro.1.1 Subvenciones y subsidios concedidos, 2002-2009.

Euros

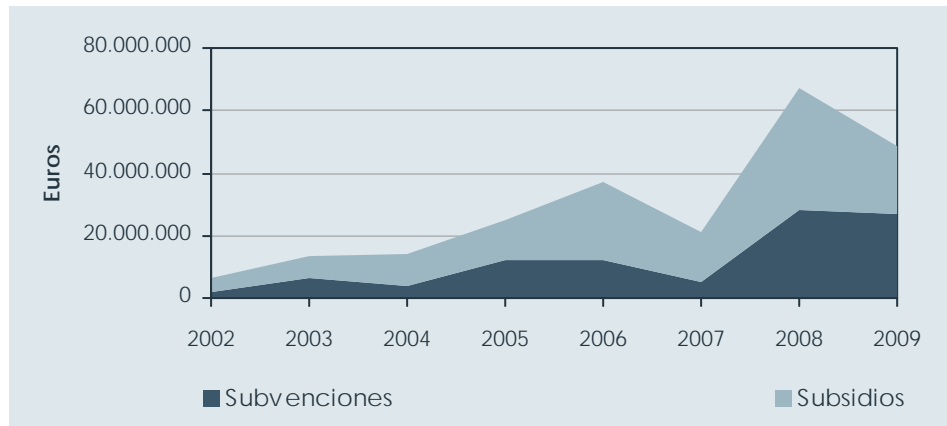
	Nº actuaciones	AYUDAS AL ALQUILER		
		Subvenciones	Subsidios	TOTAL AYUDAS
Alquiler viviendas				
2002	240	2.209.729	4.173.100	6.382.829
2003	448	6.480.567	7.220.467	13.701.034
2004	482	4.091.788	9.716.718	13.808.506
2005	1.006	12.027.989	12.708.806	24.736.795
2006	1.039	12.392.494	24.949.288	37.341.783
2007	466	5.134.697	16.302.564	21.437.261
2008	856	19.240.658	31.808.889	51.049.548
2009	648	19.601.828	16.413.692	36.015.519
TOTAL 2002-2009	5.185	81.179.750	123.293.524	204.473.274
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
TOTAL 2002-2009	529	15.092.000	12.109.582	27.201.582
Alquiler RURAL				
2009	17	1.048.167	0	1.048.167
TOTAL 2002-2009	17	1.048.167	0	1.048.167
TOTAL ALQUILER				
2002	240	2.209.729	4.173.100	6.382.829
2003	448	6.480.567	7.220.467	13.701.034
2004	482	4.091.788	9.716.718	13.808.506
2005	1.006	12.027.989	12.708.806	24.736.795
2006	1.039	12.392.494	24.949.288	37.341.782
2007	466	5.134.697	16.302.564	21.437.261
2008	1.077	28.080.658	38.801.526	66.882.185
2009 ¹	973	26.901.995	21.530.636	48.432.631
TOTAL 2002-2009	5.731	97.319.917	135.403.105	232.723.022

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

¹ A fecha 31 de octubre de 2009.

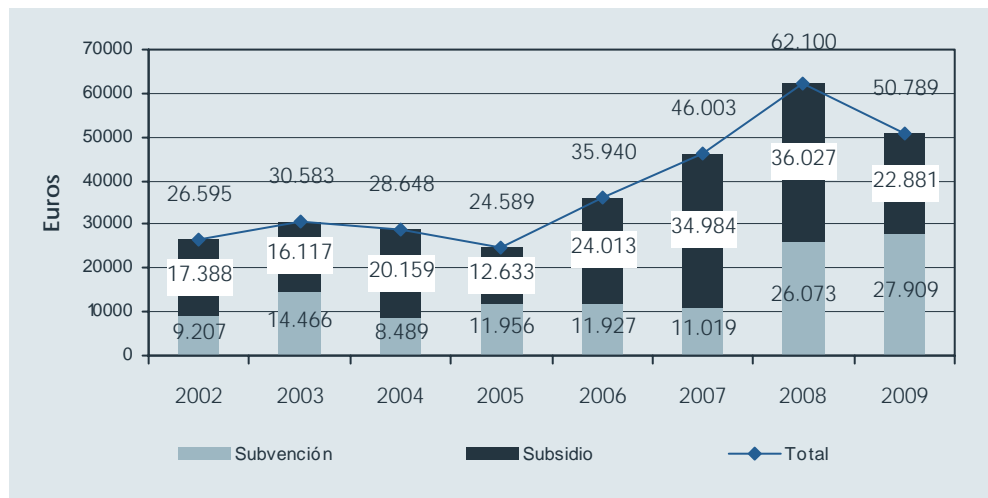
1 Ayudas a la promoción de viviendas en alquiler

Gráfico 1.1 Evolución de las ayudas a la promoción en alquiler, 2002-2009.



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

Gráfico 1.2 Evolución de las ayudas medias por vivienda concedidas para la promoción en alquiler, 2002-2009.



Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

Atendiendo a las ayudas medias por vivienda, el promedio para el conjunto de los ocho años analizados se cifra en cerca de 41.000 Euros por vivienda. El subsidio medio asciende a 24.000 Euros por vivienda y la subvención media se sitúa en 17.000 Euros por vivienda.

La evolución anual muestra también un importante incremento de los recursos destinados, en términos de ayuda por vivienda, superando los 48.000 Euros de ayudas por vivienda en el período (2006-2009) frente a los cerca de 28.000 Euros por vivienda destinados en la etapa precedente (2002-2005).

1 Ayudas a la promoción de viviendas en alquiler

Cuadro 1.2 Subvenciones medias y Subsidios medios, 2002-2009.

Euros

	AYUDAS MEDIAS POR VIVIENDA		
	Subvención media	Subsidio medio	Ayuda media
Alquiler viviendas			
2002	9.207	17.388	26.595
2003	14.466	16.117	30.583
2004	8.489	20.159	28.648
2005	11.956	12.633	24.589
2006	11.927	24.013	35.940
2007	11.019	34.984	46.003
2008	22.477	37.160	59.637
2009	30.250	25.330	55.580
TOTAL 2002-2009	15.657	23.779	39.436
Alquiler ADAs (Alojamientos Dotacionales)			
2008	40.000	31.641	71.641
2009	20.299	16.613	36.912
TOTAL 2006-2009	28.529	22.891	51.421
Alquiler RURAL			
2009	61.657	--	61.657
TOTAL 2002-2009	61.657	--	61.657
TOTAL ALQUILER			
2002	9.207	17.388	26.595
2003	14.466	16.117	30.583
2004	8.489	20.159	28.648
2005	11.956	12.633	24.589
2006	11.927	24.013	35.940
2007	11.019	34.984	46.003
2008	26.073	36.027	62.100
2009	27.649	22.128	49.777
TOTAL 2002-2009	16.981	23.626	40.608

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

1 Ayudas a la promoción de viviendas en alquiler

En el período 2002-2009, el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco ha aprobado préstamos dirigidos a la promoción de viviendas en régimen de alquiler por un importe superior a los 435 millones de Euros.

1.2. Evolución de los préstamos aprobados

Por otro lado, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes ofrece financiación cualificada a los promotores que destinen las viviendas edificadas al alquiler protegido.

En el período 2002-2005, se han aprobado préstamos por un importe medio anual de 43 millones de Euros, ascendiendo a 65 millones de Euros el promedio de la última etapa (2006-2009). No obstante, el máximo de la serie se registró en el año 2005 (85 millones de Euros).

En términos de préstamo medio por vivienda, el promedio se cifra en 76.000 Euros, comprobándose promedios similares en los dos períodos analizados: 78.000 Euros en la etapa 2002-2005 y 76.500 Euros en el ciclo 2006-2009.

El préstamo por vivienda máximo se registró en el año 2003 (96.000 Euros), seguido del año 2007 (91.000 Euros), a pesar de que este año supuso también un retroceso en cuanto al volumen del importe total de los préstamos aprobados.

1 Ayudas a la promoción de viviendas en alquiler

Cuadro 1.3 Préstamos aprobados para la promoción al alquiler, 2002-2009.

Euros

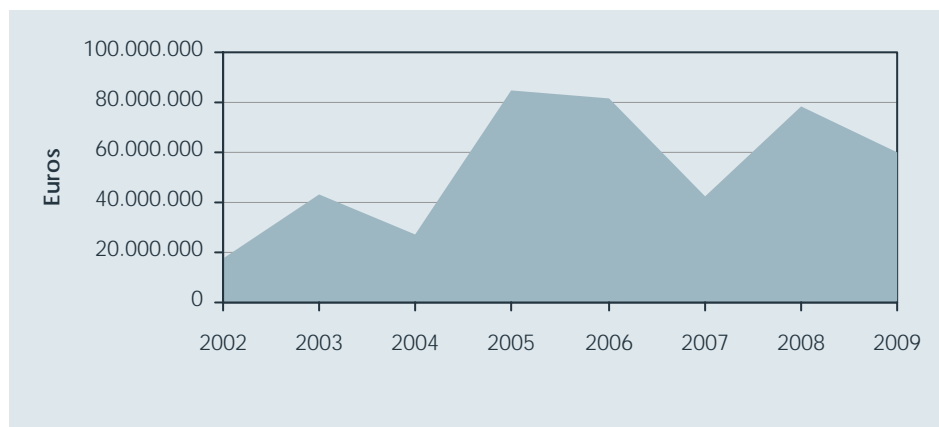
	Préstamos	Préstamo medio por vivienda
Alquiler viviendas		
2002	17.894.988	74.562
2003	43.238.004	96.513
2004	27.278.589	56.595
2005	85.075.403	84.568
2006	81.485.873	78.774
2007	42.487.656	91.175
2008	64.456.882	75.300
2009	38.404.270	59.266
TOTAL 2002-2009	400.681.665	77.208
Alquiler ADAs (Alojamientos Dotacionales)		
2008	14.129.029	63.932
2009	21.440.966	69.614
TOTAL 2006-2009	35.569.996	67.240
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	78.585.912	72.967
2009 ²	59.845.237	61.506
TOTAL 2002-2009	435.891.661	76.059

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

² A fecha 31 de octubre de 2009, como en todos los datos referidos a 2009.

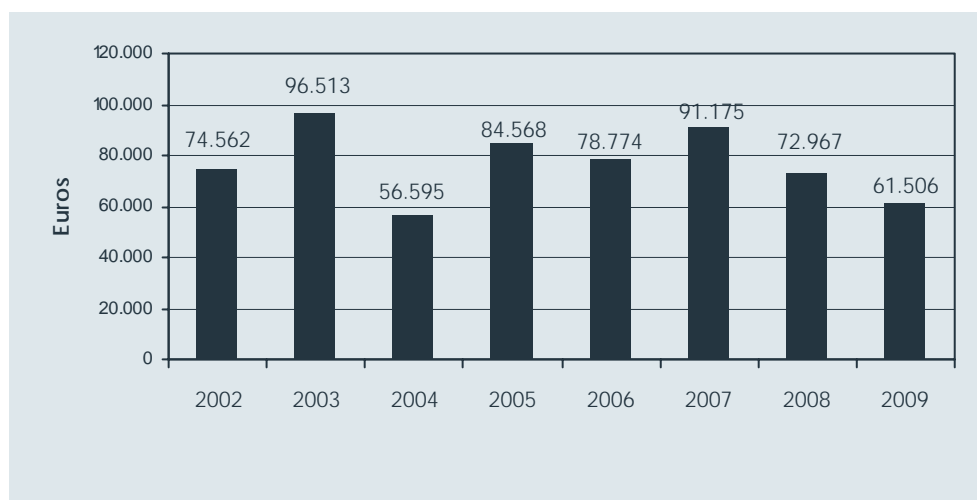
1 Ayudas a la promoción de viviendas en alquiler

Gráfico 1.3 Evolución de los préstamos aprobados para la promoción al alquiler, 2002-2009.

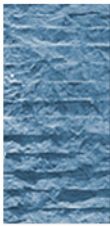
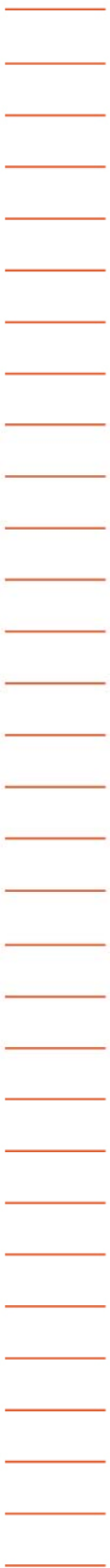


Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 1.4 Evolución de las préstamos medios por vivienda para la promoción al alquiler, 2002-2009.



Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.



2. Perceptores de ayudas a la promoción en alquiler

2. Perceptores de ayudas a la promoción en alquiler

Alokabide ha absorbido el 40% del total de ayudas a la promoción en alquiler concedidas por el Departamento en los últimos ocho años

2.1. Perceptores de ayudas a la promoción de viviendas protegidas en alquiler

En el conjunto del período analizado, **Alokabide** ha sido el principal receptor de las ayudas del Departamento de Vivienda, absorbiendo el 34% del total de subvenciones concedidas y el 44% de los subsidios. En concreto, Alokabide ha promovido 2.301 viviendas, recibiendo un importe medio de 35.952 € por vivienda en concepto de ayudas para la promoción de viviendas en régimen de alquiler.

El **Ayuntamiento de Bilbao**, ha destacado también como importante promotor de vivienda protegida en alquiler, promoviendo un total de 824 viviendas en los últimos ocho años. Para la puesta en marcha de estas promociones el Ayuntamiento ha percibido un promedio de 44.056 € por vivienda, que en conjunto, han supuesto el 18% del total de ayudas concedidas por el Departamento de vivienda.

Por otro lado, hay que resaltar la destacada presencia del Ayuntamiento de Donostia entre los receptores de ayudas al alquiler en los últimos años. Así, el total de ayudas recibidas supera el importe acumulado por el Ayuntamiento de Bilbao.

Concretamente, **Donostiako Etxegintza** ha recibido 53.466 € por vivienda, para la promoción de un total de 709 viviendas. El Ayuntamiento de Donostia ha absorbido así el 19% de las ayudas otorgadas por el Departamento de Vivienda.

Vitalquiler también figura entre los receptores que han acumulado mayor volumen de ayudas, si bien las ayudas percibidas se materializaron en promociones llevadas a cabo en la etapa 2002-2005. En este período, Vitalquiler promovió un total de 981 viviendas en régimen de alquiler, recibiendo en promedio 29.830 € por vivienda promovida.

Finalmente, otros Ayuntamientos y promotores privados (Ver **Cuadro.2.1**) se han repartido el 9% restante de las ayudas concedidas. En conjunto han promovido 370 viviendas, recibiendo en promedio 51.597 € por vivienda.

2. Perceptores de ayudas a la promoción en alquiler

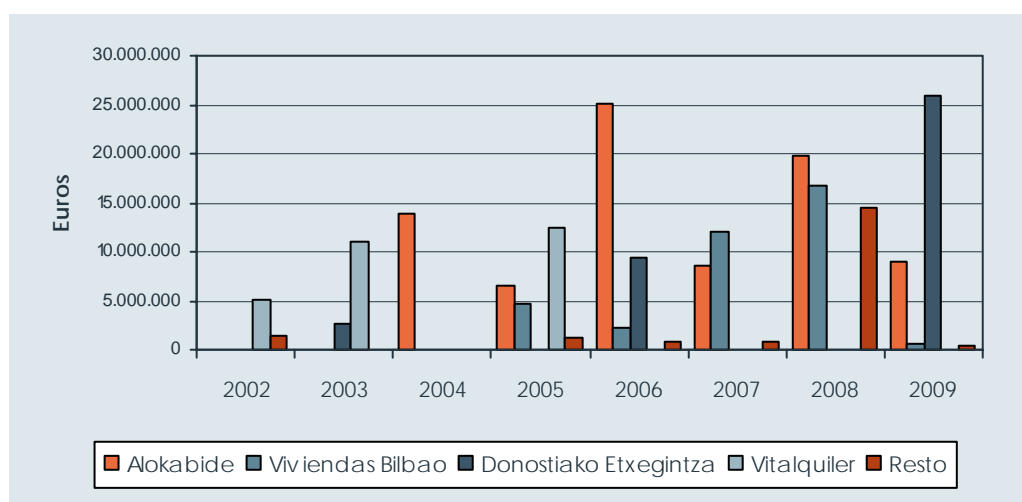
Cuadro.2.1 Perceptores de las ayudas concedidos para la promoción de viviendas en alquiler, 2002-2009.

Euros

PERCEPTOR	Nº actuaciones	AYUDAS AL ALQUILER		
		Subvenciones	Subsidios	TOTAL AYUDAS
Alokabide	2.301	27.836.798	54.889.499	82.726.297
Viviendas municipales de Bilbao	824	14.953.879	21.348.506	36.302.386
Vitalquiler	981	13.849.988	14.596.426	28.446.414
Donostiako Etxegintza	709	18.708.648	19.198.516	37.907.164
Harri, 1 S.L.	179	2.983.559	8.973.299	11.956.857
Jaureguizahar Promoción y Gestión Inmobiliaria	40	655.620	537.597	1.193.217
Artigalde 2006, S.L.	33	295.792	584.168	879.960
Residencial Langa	21	201.325	541.490	742.815
Altuna y Uria,	20	137.891	0	137.891
Azpeitia Lantzen, S.A.	18	333.733	776.632	1.110.366
Bizkarren, S.L.	15	141.238	336.173	477.412
Larrea Ehari, S.L.	14	309.481	618.031	927.511
Ayuntamiento de Usurbil	12	480.000	0	480.000
Ayuntamiento de Urnieta	10	117.702	609.786	727.489
Hiruen	8	174.095	283.401	457.496
TOTAL 2002-2009	5.185	81.179.750	123.293.524	204.473.274

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

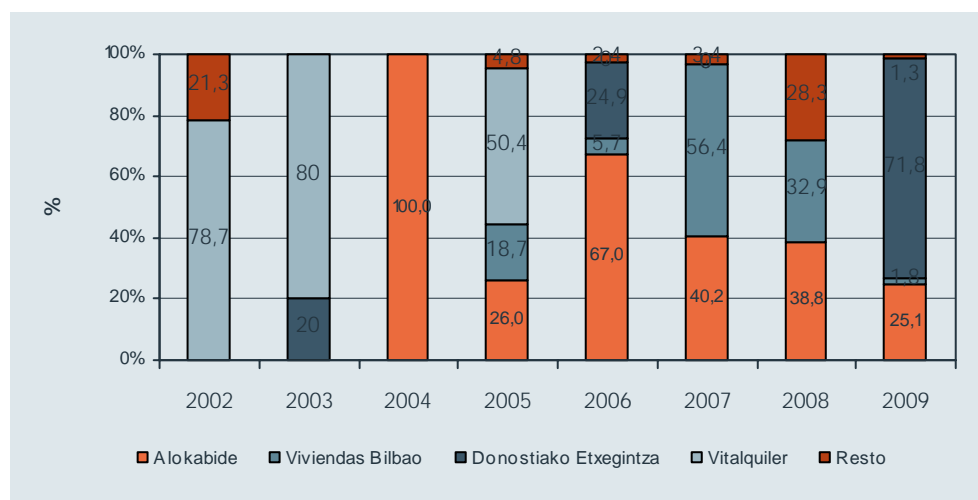
Gráfico 2.1 Evolución de las ayudas para la promoción al alquiler, 2002-2009.



Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

2. Perceptores de ayudas a la promoción en alquiler

Gráfico 2.2 Distribución de las ayudas concedidas según perceptor, 2002-2009.



Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

Cuadro 2.2 Ayudas medias por vivienda según perceptor, 2002-2009.

Euros / vivienda

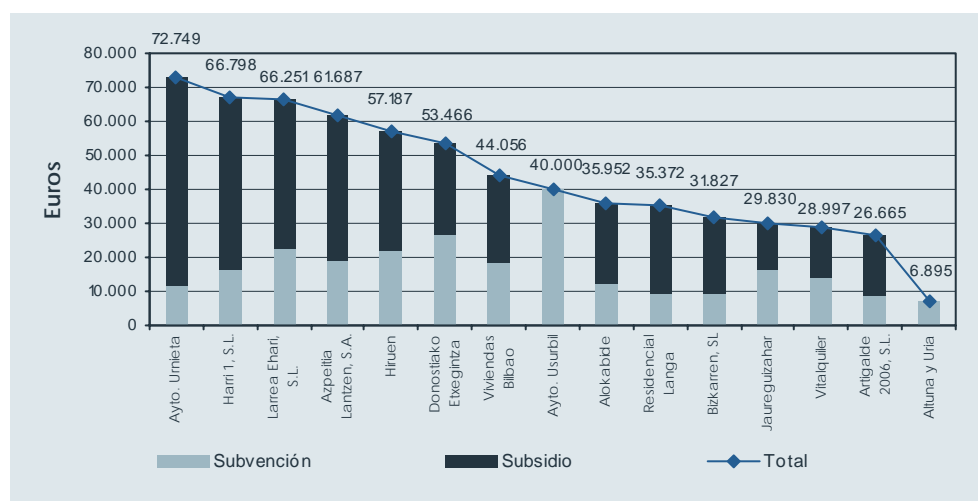
	AYUDAS MEDIAS POR VIVIENDA		
	Subvención media	Subsidio medio	Ayuda media
Alokabide	12.098	23.855	35.952
Viviendas municipales de Bilbao	18.148	25.908	44.056
Vitalquiler	14.118	14.879	28.997
Donostiako Etxegintza	26.387	27.078	53.466
Harri, 1 S.L.	16.668	50.130	66.798
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria	16.391	13.440	29.830
Artigalde 2006, S.L.	8.963	17.702	26.665
Residencial Langa	9.587	25.785	35.372
Altuna y Uria,	6.895	0	6.895
Azpeitia Lantzen, S.A.	18.541	43.146	61.687
Bizkarren, S.L.	9.416	22.412	31.827
Larrea Ehari, S.L.	22.106	44.145	66.251
Ayuntamiento de Usurbil	40.000	0	40.000
Ayuntamiento de Urnieta	11.770	60.979	72.749
Hiruen	21.762	35.425	57.187
TOTAL 2002-2009	15.657	23.779	39.436

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

2. Perceptores de ayudas a la promoción en alquiler

El **Gráfico 2.3** permite comprobar la cuantía de la ayuda media por vivienda recibida por los diferentes promotores de vivienda en régimen de alquiler. En el conjunto de los ocho años analizados se constata un amplio abanico en las ayudas percibidas por los diferentes promotores, oscilando entre los 72.749 € por vivienda recibidos por el Ayuntamiento de Urnieta (la mayor parte en concepto de subsidios) y los 6.895 € por vivienda que ha recibido la promotora Altuna y Uría.

Gráfico 2.3 Ayudas medias por vivienda concedidas para la promoción en alquiler según perceptor, 2002-2009.



Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

En lo que respecta a los préstamos aprobados, Alokabide ha acumulado el 34% de los préstamos aprobados en el período 2002-2009, aunque en términos de préstamo por vivienda registra el promedio más bajo de todos los promotores (58.607 € por vivienda).

La financiación cualificada para Viviendas Municipales de Bilbao se ha cifrado en 87.633 € por vivienda, similar importe con el que ha contado Donostiako Etxegintza para financiar la promoción de viviendas en alquiler (86.191 € por vivienda).

En cuanto al resto de promotores, se constata la presencia de préstamos por cuantías más elevadas, cifrándose el promedio en 98.082 € por vivienda, pero asciende en algunos casos hasta más de 122.000 € por vivienda promovida.

2. Perceptores de ayudas a la promoción en alquiler

Cuadro 2.3 Préstamos aprobados para la promoción al alquiler según perceptor, 2002-2009.

	Préstamos (Euros)	Préstamo medio por vivienda (Euros / vivienda)
Alokabide	134.853.923	58.607
Viviendas municipales de Bilbao	72.209.980	87.633
Vitalquiler	93.809.400	95.626
Donostiako Etxegintza	61.109.399	86.191
Harri, 1 S.L.	21.905.588	122.378
Jaureguizahar	4.713.904	117.848
Artigalde 2006, S.L.	2.957.924	89.634
Residencial Langa	2.013.252	95.869
Azpeitia Lantzen, S.A.	2.068.186	114.899
Bizkarren, S.L.	1.412.382	94.159
Larrea Ehari, S.L.	1.696.004	121.143
Ayuntamiento de Urnieta	1.177.023	117.702
Hiruen	754.701	94.338
TOTAL 2002-2009	400.681.665	77.208

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

2.2. Perceptores de ayudas para Alojamientos Dotacionales (ADAs) y alquiler en medios rurales

En lo que se refiere al Programa de Alojamientos Dotacionales en régimen de alquiler, el principal perceptor de las ayudas otorgadas en estos dos últimos años ha sido el Ayuntamiento de Donostia que ha absorbido el 90% de las ayudas otorgadas por el Departamento en este apartado, situándose la ayuda media en 71.641 € por ADA.

Figuran además como perceptores dentro de este programa de ayudas, el Ayuntamiento de Ibarra y el Ayuntamiento de Irún, habiendo recibido 72.686 € por vivienda y 19.334 € / vivienda respectivamente.

Finalmente, cabe decir que las ayudas al alquiler en medios rurales han sido destinadas íntegramente a cinco ayuntamientos de Araba (ver Cuadro 2.5).

2. Perceptores de ayudas a la promoción en alquiler

Cuadro 2.4 Perceptores de ayudas para ADAs. 2008-2009.

Euros

	Subvención	Subsidio	Total ayuda	Ayuda media por vivienda	Préstamo
2008					
Donostiako Etxegintza	8.840.000	6.992.637	15.832.637	71.641	14.129.029
2009					
Donostiako Etxegintza	4.642.000	3.918.363	8.560.363	35.668	16.584.103
Ayto. Ibarra	1.120.000	915.203	2.035.203	72.686	1.856.863
Ayto. Irún	490.000	283.379	773.379	19.334	3.000.000
TOTAL	15.092.000	12.109.582	27.201.582	51.421	35.569.996

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

Cuadro 2.5 Perceptores de ayudas al alquiler en ámbito rural. 2009.

Euros

	Nº viviendas	Subvención	Subvención por vivienda
Ayuntamiento de Asparrena / Araia	4	197.952	49.488
Junta Administrativa de Salinillas de Buradon	3	159.066	53.022
Junta Administrativa de Izarra	2	32.703	16.352
Ayuntamiento de Atxondo	4	329.154	82.289
Ayuntamiento de Zuia	4	329.292	82.323
TOTAL	17	1.048.167	61.657

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