PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA Y REGENERACIÓN URBANA 2010-2013

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA, HERRI LAN ETA GARRAIO SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTE

Indice

Parte I MEMORIA 9

1. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO 10
1.1. COYUNTURA Y PERSPECTIVAS ECONÓMICAS 11
1.2. EL MERCADO INMOBILIARIO 12
1.3. EVOLUCIÓN Y TENDENCIAS SOCIODEMOGRÁFICAS 15

2. DISPONIBILIDAD DE SUELO 17
2.1. SUPERFICIE ADQUIRIDA 18
2.2. PATRIMONIO DE SUELO 19
2.2.1. Patrimonio del Departamento/Orubide 19
2.3. PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO: UDALPLAN 2009 23

3. EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS 24
3.1. EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS 25
3.2. VIVIENDAS INICIADAS 26
3.3. EL RÉGIMEN DE ALQUILER 32
3.3.1. Evolución del parque protegido en alquiler 32
3.3.2. Política subvencional al alquiler 35
3.3.3. Líneas de ayudas del Departamento de Vivienda 40
3.4. EVOLUCIÓN DE PRECIOS DE VIVIENDA 42

4. REHABILITACIÓN 46
4.1. NECESIDADES DE REHABILITACIÓN 47
4.2. SITUACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS 50
4.3. AYUDAS A LA REHABILITACIÓN 52
4.4. REGENERACIÓN URBANA Y ACCESIBILIDAD 54

5. NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA 56
5.1. SERVICIO VASCO DE VIVIENDA: ETXEBIDE 57
5.1.1. Análisis inscripciones 57
5.1.2. Satisfacción de la población inscrita 68
5.1.3. Análisis adjudicaciones 70
5.1.4. Satisfacción de la población adjudicataria 73
5.1.5. Actividad de la web de Etxebide 75
5.2. NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA 76
5.2.1. Evolución necesidades y demanda de acceso y cambio de vivienda 76
5.2.2. Percepción política de vivienda 79

6. FISCALIDAD DE LA VIVIENDA 82
6.1. FISCALIDAD DE LA ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA 83
6.1.1. Impuestos que gravan la adquisición de viviendas 83
6.1.2. Deducciones a la compra y alquiler de vivienda 84
6.2. FISCALIDAD SOBRE LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA 86
6.3. FISCALIDAD DEL PROCESO DE EDIFICACIÓN 87
6.3.1. El IVA y el ITP en el proceso de edificación 87
6.3.2. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras 87

Indice

7. EVALUACIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA 2006-2009 89

7.1. OBJETIVOS DEL PLAN 2006-2009: GRADO DE CUMPLIMIENTO 90

8. DAFO 97

Parte II PLAN DE VIVIENDA 102

A. INTRODUCCIÓN 103

B. MISIÓN, VISIÓN Y VALORES 107

C. EJES ESTRATÉGICOS 109

1. EJE 1: FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA, ORIENTANDO LOS RECURSOS PREFERENTEMENTE AL ALQUILER 112

1.1. OBJETIVOS GENERALES 113

1.2. LÍNEAS DE ACTUACIÓN 115

1.2.1. Línea 1.1. Impulsar la promoción de vivienda nueva de protección pública, preferentemente en alquiler. Se promoverán 20.000 nuevas viviendas de protección pública, el 41% en régimen de alquiler 115

1.2.2. Línea 1.2. Promover la oferta de vivienda de particulares en alquiler ... 119

1.2.3. Línea 1.3. Apoyar las reformas fiscales orientadas a mejorar el tratamiento del alquiler 121

2. EJE 2: REFORMULAR Y LIDERAR UNA NUEVA POLÍTICA DE REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA 123

2.1. OBJETIVOS GENERALES 124

2.2. LÍNEAS DE ACTUACIÓN 126

2.2.1. Línea 2.1: Definir las actuaciones de intervención prioritaria a partir de la realización de un inventario de barrios anteriores a 1980 126

2.2.2. Línea 2.2. Diseñar y poner en marcha un sistema de ayudas vinculadas a programas estratégicos y desarrollar una política específica de información y comunicación 127

2.2.3. Línea 2.3. Estructurar la red de intervención en materia de rehabilitación y regeneración urbana, extendiéndola a todo el territorio de la CAPV 129

2.2.4. Línea 2.4. Superar la lógica de la mera concesión de subvenciones en materia de Rehabilitación y Regeneración Urbana orientando los esfuerzos del Departamento a la prestación de servicio 130

2.2.5. Línea 2.5. Estudiar e impulsar las medidas fiscales que favorezcan la rehabilitación y regeneración urbana 131

3. EJE 3: PROMOCIÓN DE UNA POLÍTICA ACTIVA DE GESTIÓN DEL SUELO 133

3.1. OBJETIVOS GENERALES 134

3.2. LÍNEAS DE ACTUACIÓN 135

3.2.1. Línea 3.1. Mejorar la transparencia e información en materia de suelo entre todos los operadores del sector. 135

3.2.2. Línea 3.2. Desarrollar mecanismos para favorecer la obtención de suelo y agilización de la tramitación para la edificación de vivienda de protección pública 137

4. EJE 4: OPTIMIZAR LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS AL SERVICIO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA 139

4.1. OBJETIVOS GENERALES 140
4.2. LÍNEAS DE ACTUACIÓN 141
4.2.1. Línea 4.1. Reestructurar el entramado societario del sector de la vivienda reordenándolo y colocando el parque público de alquiler bajo control del Departamento. 141
4.2.2. Línea 4.2. Potenciar el Servicio Vasco de la Vivienda, de modo que sea el referente de la gestión de la demanda y de la adjudicación de la vivienda de protección pública. 142
4.2.3. Línea 4.3. Maximizar la eficacia en la gestión de la política de vivienda 143

5. EJE 5: AVANZAR HACIA UNA NUEVA GOBERNANZA DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA 145
5.1. OBJETIVOS GENERALES 146
5.2. LÍNEAS DE ACTUACIÓN 147
5.2.1. Línea 5.1. Mejorar la información compartida entre agentes intervinientes y acelerar los procesos hacia la Administración electrónica 147
5.2.2. Línea 5.2. Articular un nuevo modelo de relación y coordinación con la Administración Local 148
5.2.3. Línea 5.3. Modernizar los instrumentos de atención a la ciudadanía y favorecer los modelos de participación ciudadana 149
5.2.4. Línea 5.4. Profundizar en la Evaluación de las políticas públicas de vivienda y suelo 150

6. PARTICIPACIÓN CIUDADANA 152
6.1. PROPUESTAS PARTICIPATIVAS 153

7. SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLAN 158
7.1. OBJETIVOS CUANTITATIVOS GLOBALES 159
7.2. INSTRUMENTOS PARA EL SEGUIMIENTO Y LA EVALUACIÓN DEL PLAN 166

8. FINANCIACIÓN Y COSTES PRESUPUESTARIOS 169
8.1. FINANCIACIÓN 170
8.2. COSTES PRESUPUESTARIOS 170

9. DEPARTAMENTOS DEL GOBIERNO VASCO IMPLICADOS 174
9.1. DEPARTAMENTOS DEL GOBIERNO VASCO IMPLICADOS 175

Indice

Parte I MEMORIA

Cuadro 1.1 Escenario macroeconómico de la CAPV. 11
Cuadro 1.2 Crecimiento de los sectores económicos de la CAPV 12
Cuadro 1.3 Evolución reciente de la población de la CAPV, 2003-2009. 15
Cuadro 2.1 Compra de suelo según agente promotor. 18
Cuadro 2.2 Distribución geográfica del suelo adquirido por el Departamento de Vivienda y las Sociedades Públicas. 19
Cuadro 2.3 Distribución geográfica del Patrimonio de suelo del Departamento/Orubide, 2010. 20
Cuadro 2.4 Previsiones de planeamiento. Udalplan 2009. 23
Cuadro 3.1 Evolución del parque de viviendas en la CAPV, 1991-2006. 25
Cuadro 3.2 Viviendas iniciadas en la CAPV, 1990-2009. 27
Cuadro 3.3 Viviendas iniciadas en la CAPV, 1990-2009. 27
Cuadro 3.4 Promoción de vivienda de protección pública según tipo de vivienda y promotor. 29
Cuadro 3.5 Promoción de vivienda en alquiler según tipo y promotor. 30
Cuadro 3.6 Distribución geográfica de la edificación de vivienda protegida, 1998-2009. 31
Cuadro 3.7 Distribución geográfica de la edificación de vivienda. 31
Cuadro 3.8 Evolución del parque de vivienda gestionado por Alokabide (datos a 31 de diciembre de cada año). 32
Cuadro.3.9 Subvenciones y subsidios concedidos, 2002-2009. 37
Cuadro 3.10 Préstamos aprobados para la promoción al alquiler, 2002-2009. 38
Cuadro 3.11 Perceptores de ayudas para ADAs, 2008-2009 39
Cuadro 3.12 Perceptores de ayudas al alquiler en ámbito rural. 2009. 39
Cuadro 3.13 Cuadro resumen de ayudas concedidas. 41
Cuadro 4.1 Cuantificación de las necesidades y la demanda de rehabilitación de vivienda de la CAPV, 2008 47
Cuadro 4.2 Necesidades y demanda de rehabilitación de vivienda por Territorios Históricos, 2008 47
Cuadro 4.3. Desglose de rehabilitación percibida por los hogares 48
Cuadro 4.4. Coste previsto de la rehabilitación 49
Cuadro 4.5. Conocimiento y solicitud de ayudas a la rehabilitación por hogares necesitados de rehabilitación 49
Cuadro 4.6. Subvenciones a la rehabilitación de vivienda. 53
Cuadro 4.7. Préstamos a la rehabilitación de vivienda. 2009 54
Cuadro 4.8. Subvenciones concedidas para la rehabilitación del Patrimonio en Áreas Degradadas, 2007-2011 55
Cuadro 4.9 Subvenciones concedidas para la mejora de la accesibilidad. 55
Cuadro 5.1 Caracterización de la población inscrita en Etxebide 2005-09 58
Cuadro 5.2 Evolución del tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide, 2005-2009. 59
Cuadro 5.3 Tipo de vivienda solicitada según área funcional, 2009. 61
Cuadro 5.4 Valoración general de Etxebide, 2009 68
Cuadro 5.5 Confianza en los sorteos y procesos de adjudicación de vivienda protegida, 2009 69

Indice

Cuadro 5.6 Conocimiento y valoración de la web de Etxebide, 2009 70
Cuadro 5.7 Población adjudicataria de vivienda protegida según nacionalidad, 2005-2007. 70
Cuadro 5.8. Nivel de satisfacción con la vivienda según régimen de acceso 73
Cuadro 5.9. Nivel de satisfacción con el régimen de alquiler 74
Cuadro 5.10. Evolución de las consultas y visitas a la web de Etxebide, 2002-2009 75
Cuadro 5.11 Resumen de necesidades y demanda de primer acceso y cambio de vivienda en la CAPV, 2008. 76
Cuadro 5.12. Características de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso 78
Cuadro 5.13. Grado de acuerdo con la construcción de la mayoría de las viviendas de protección pública en régimen de alquiler 79
Cuadro 5.14. Acuerdo con la revisión periódica de las condiciones de las personas adjudicatarias de vivienda protegida....80
Cuadro 5.15. Grado de acuerdo con que se recoja el acceso a la vivienda en alquiler en una ley como derecho para todas las personas....80
Cuadro 6.1. Impuestos que gravan la adquisición de viviendas....83
Cuadro 6.2. Deducciones a la compra y alquiler de vivienda. 85
Cuadro 6.3. Impuestos que gravan el proceso de edificación: compra de terrenos y construcción de viviendas. 88
Cuadro 7.1 Objetivos cuantitativos globales del Plan Director 2006-2009....94
Cuadro 7.2 Objetivo de dimensionamiento del parque de alquiler protegido de la CAPV 94
Cuadro 7.3 Cumplimiento de objetivos del PDV 2006-2009 95
Cuadro 7.4 Recursos económicos destinados a las políticas de vivienda 96
Cuadro 7.5 Inversiones del Departamento por líneas de actividad....96
Cuadro 1.1 Objetivos cuantitativos EJE 1. 115
Cuadro 2.1 Objetivos cuantitativos EJE 2. 125
Cuadro 3.1 Objetivos cuantitativos EJE 3. 135
Cuadro 6.1 Propuestas participativas recogidas en el Plan Director de vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 153
Cuadro 8.1 Cuadro de financiación del Plan Director 2010-2013. 170
Cuadro 8.2 Costes presupuestarios del Plan Director 2010-2013. 172
Cuadro 8.3 Presupuesto de Gasto de las Sociedades Públicas VISESA y SPGVA en el marco del Plan Director 2010-2013....173

Parte I MEMORIA

Gráfico 1.1 El crecimiento económico de la CAPV en el contexto internacional. 11
Gráfico 1.2 Evolución de las transacciones de vivienda formalizadas según Territorios Históricos, 2004-2009. 13
Gráfico 1.3 Evolución de las hipotecas formalizadas en la CAPV según Territorios Históricos. 1996-2009. 13
Gráfico 1.4 Evolución de índices de referencia de los préstamos hipotecarios, 1994-2009. 14
Gráfico 1 5 Evolución del precio por metro cuadrado útil de vivienda según tipo de vivienda. 14
Gráfico 1.6 Evolución de la población extranjera en la CAPV, 1986-2009....15

Indice

Gráfico 2.1 Evolución de la compra de suelo según agente promotor, 1998-2009. 18
Gráfico 2.2 Patrimonio de suelo del Departamento y Orubide por áreas funcionales, 2009. 21
Gráfico 3.1 Evolución del parque de viviendas por Territorio Histórico, 1991-2006. 26
Gráfico 3.2 Evolución de la edificación de vivienda en la CAPV, 1990-2009. 28
Gráfico 3.3 Edificación de viviendas protegidas según tipo de iniciativa 28
Gráfico 3.4 Evolución de la edificación según tipo de vivienda, 1998-2009 29
Gráfico 3.5 Evolución de la edificación de vivienda según promotor, 1998-2009 30
Gráfico 3.6 Tasa de iniciación de vivienda protegida según Territorios Históricos, 1995-2009. 32
Gráfico 3.7 Evolución del parque de vivienda de Bizigune (datos a 31 de diciembre de cada año) 33
Gráfico 3.8 Parque de vivienda de Alokabide por Territorios Históricos (datos a 31 de diciembre de 2009) 33
Gráfico 3.9 Parque de vivienda de Bizigune por Territorios Históricos (datos a 31 de diciembre de 2009) 34
Gráfico 3.10 Municipios con mayor parque de vivienda de Bizigune (datos a 31 de diciembre de 2009) 34
Gráfico 3.11 Evolución de las ayudas a la promoción en alquiler, 2002-2009. 36
Gráfico 3.12 Evolución de las ayudas medias por vivienda concedidas para la promoción en alquiler, 2002-2009 36
Gráfico 3.13 Evolución de las ayudas para la promoción al alquiler, 2002-2009. 39
Gráfico 3.14 Evolución del destino de los préstamos concedidos, 1998-2009 42
Gráfico 3 15 Evolución del precio por metro cuadrado útil de vivienda según tipo de vivienda, 1994-2009 43
Gráfico 3 16 Evolución de las tasas anuales de variación de precios de las viviendas nuevas libres y usadas, 1996-2009 43
Gráfico 3.17. Evolución del índice de percepción de la evolución de los precios, 1999-2009*. 44
Gráfico 3 18 Evolución de las rentas mensuales de las viviendas usadas ofertadas en régimen de alquiler, 1994-2009. 45
Gráfico 4.1. Tipo de rehabilitación necesitada percibida por los hogares 48
Gráfico 4.2 Distribución antigüedad total edificios destinados principalmente a viviendas, y total viviendas familiares según Territorio Histórico. 51
Gráfico 4.3 Edificios sin ascensor según número de plantas sobre rasante 52
Gráfico 4.4 Evolución del importe medio de las subvenciones a la rehabilitación, 2002-2009. 53
Gráfico 4.5 Evolución de las subvenciones para la mejora de la accesibilidad por Territorios Históricos, 2001-2009. 55
Gráfico 5.1 Evolución de los expedientes de solicitud inscritos en Etxebide, 2005-2010 57
Gráfico 5.2 Evolución de los expedientes de solicitud de Etxebide según Territorio Histórico, 2005-2009. 57
Gráfico 5.3 Evolución del tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide, 2005-09. 59
Gráfico 5.4 Distribución de ingresos según régimen de tenencia solicitado. 2009 60
Gráfico 5.5 Evolución de la valoración general de Etxebide, 2005-2009. 68
Gráfico 5.6 Evolución de la confianza media en los procesos de adjudicación, 2005-2009 69

Indice

Gráfico 5.7 Régimen de tenencia de las viviendas adjudicadas según nacionalidad 73

Gráfico 5.8 Evolución del nivel general de satisfacción con las viviendas adjudicadas, 2006-2009.....74

Gráfico 5.9 Evolución del nivel de satisfacción con el alquiler, 2006-2009.....75

Gráfico 5.10 Evolución de los índices de necesidad de primer acceso y cambio de vivienda en la CAPV, 1998-2008. 76

Gráfico 5.11 Evolución del tiempo en situación de necesidad de acceso, 1997-2008.....77

Gráfico 5.12 Evolución del número de años durante los cuales habría que destinar íntegramente el salario para la compra de una vivienda*, 1997-2008.....77

Gráfico 5.13 Evolución de la superficie media de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso, 1997-2008.....79

Gráfico 5.14. Evolución de la valoración de la actuación del Gobierno Vasco en materia de vivienda, 1999-2008.....81

Gráfico 6.1 Evolución de las deducciones IRPF por vivienda, 2001-2006. 86

Parte I

MEMORIA

1. Contexto Socioeconómico

Contexto Socioeconómico

1.1. Coyuntura y perspectivas económicas

El año 2009 la economía vasca ha asistido a un proceso de caída continuada del PIB, cifrándose el decrecimiento medio anual en un -3,8% para el conjunto del año. Sin embargo, en los dos últimos trimestres del año, se comprobó un retroceso más atenuado, mostrando así ciertos indicios de recuperación. En concreto, el último trimestre del año la economía creció un 0,5%, siendo el primer registro positivo tras cuatro trimestres de continuado retroceso.

Atendiendo a la economía mundial, en el último trimestre del año se consolidó la recuperación iniciada en la segunda mitad de 2009, superando así un proceso de profunda recesión. El balance anual en la zona del euro resultó muy negativo, pero finalizó el año afianzando también la salida de la recesión con tres trimestres consecutivos de mejora. Por el contrario, la economía española no consigue alcanzar tasas de variación intertrimestrales positivas, siendo el país (de los principales países europeos) más rezagado en su recuperación.

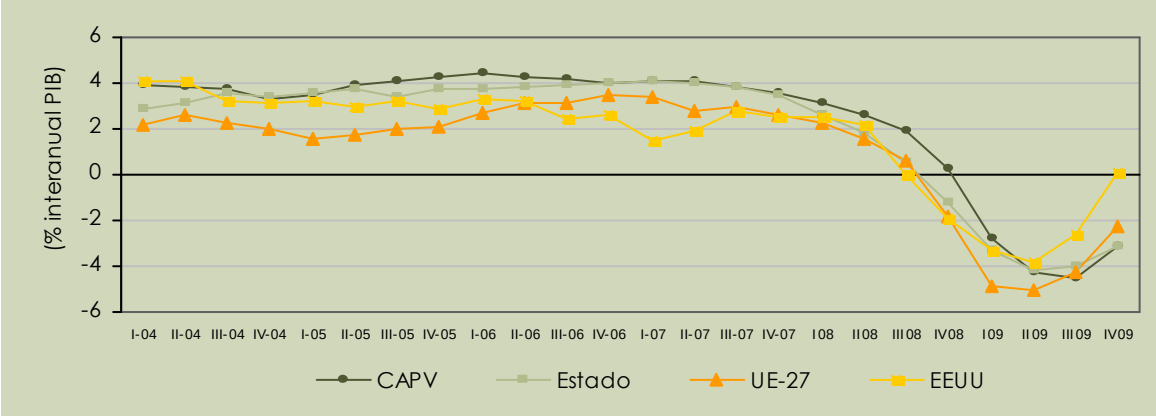
Cuadro 1.1 Escenario macroeconómico de la CAPV.

	2005	2006	2007	2008	2009
PIB real	4,0	4,4	4,1	1,3	-3,8
Demanda interna	4,5	4,5	4,4	1,8	-4,0
IPC (Índice de Precios al Consumo) (a)	3,3	3,4	2,8	4,1	0,3
Ocupación EPA (a)	--	2,8	0,6	0,5	-6,4
Tasa paro EPA	7,3	7,0	6,1	6,4	11,0

(a) Tasa de incremento media anual.

Fuente: Eustat: Cuentas Económicas Trimestrales. INE: IPC y EPA.

Gráfico 1.1 El crecimiento económico de la CAPV en el contexto internacional.



Fuente: Eustat. Cuentas Económicas Trimestrales. Datos Estado: INE. Datos UE-27 y Estados Unidos: Eurostat.

Atendiendo a los subsectores económicos de la economía vasca, se comprobó un retroceso en todos ellos, si bien, la industria fue el sector más afectado por la recesión, seguido por la construcción. Sin embargo, como puede comprobarse en el Cuadro 1.2, en el último trimestre del año se apreció una mejoría en las tasas de crecimiento.

Otro importante aspecto a destacar ha sido la relevante destrucción de empleo a la que se ha asistido en 2009. No obstante, también aquí hay que señalar que el ritmo de pérdida de empleo es cada vez menor.

Cuadro 1.2 Crecimiento de los sectores económicos de la CAPV.

	2005	2006	2007	2008	2009	Datos trimestrales				
						II 2009	III 2009	IV 2009	I 2010	II 2010
Agropesquero	-13,8	-9,8	9,8	-6,1	3,6	15,1	-2,6	-13,0	-26,6	-4,2
Industria	4,9	4,9	4,0	-0,6	-12,7	-13,7	-14,8	-9,4	-2,3	0,9
Construcción	4,7	5,1	4,6	-5,8	-3,6	-4,8	-2,1	-1,1	-5,4	-5,5
Servicios	3,5	3,8	4,2	3,3	-0,2	-0,4	-0,6	-0,8	0,5	0,9
PIB	**4,0**	**4,2**	**4,1**	**1,3**	**-3,8**	**-4,3**	**-4,5**	**-3,1**	**-0,8**	**0,5**

(a) Tasa de incremento media anual.

Fuente: Eustat: Cuentas Económicas Trimestrales. INE: IPC y EPA.

1.2. El mercado inmobiliario

A pesar de que la economía vasca, en general, empezó a mostrar síntomas de recuperación en la última parte del año 2009, la construcción residencial no termina de reponerse de la fuerte caída sufrida en los últimos años en el País Vasco. El volumen de transacciones inmobiliarias formalizadas ha sufrido un importante retroceso y el número de hipotecas sobre vivienda continúa disminuyendo.

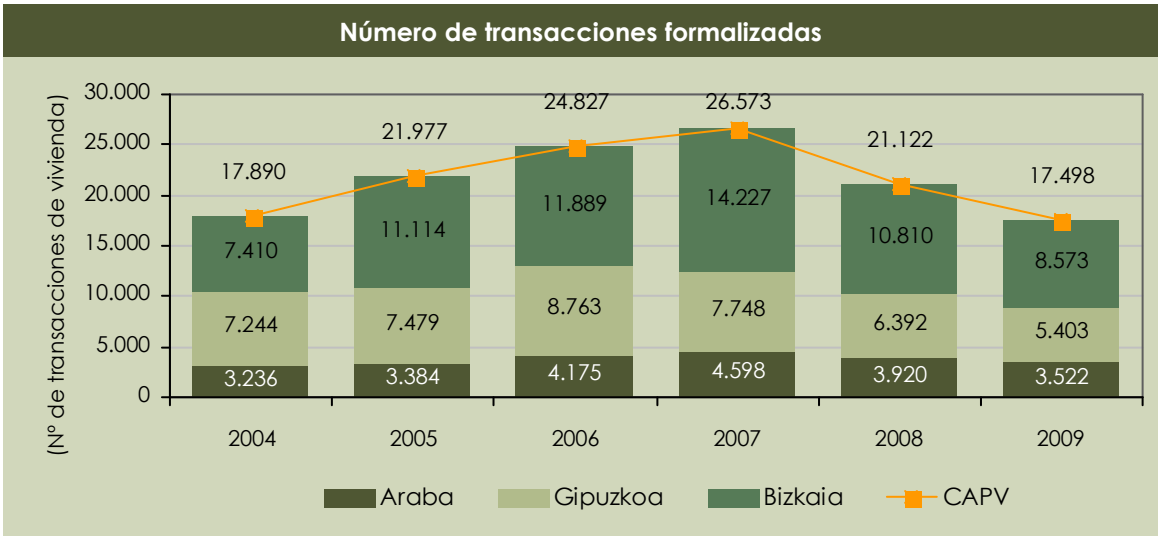
Concretamente, el volumen de viviendas objeto de transacción ha retrocedido un 17% en 2009 respecto del volumen transmitido en 2008. En cuanto a las hipotecas, la contracción se cifró en un -14%.

El Euribor, tipo de referencia de la mayoría de los créditos hipotecarios formalizados en la CAPV, tras sucesivas caídas, registró en 2009 mínimos históricos lo que contribuyó a aliviar las economías de muchas familias endeudadas. Sin embargo, estos reducidos tipos de interés no han movido un mercado hipotecario estancado por la crisis económica y financiera mundial.

Por su parte, el precio medio de la vivienda de segunda mano ha continuando retrocediendo a lo largo de 2009, situándose a final del año en los niveles alcanzados

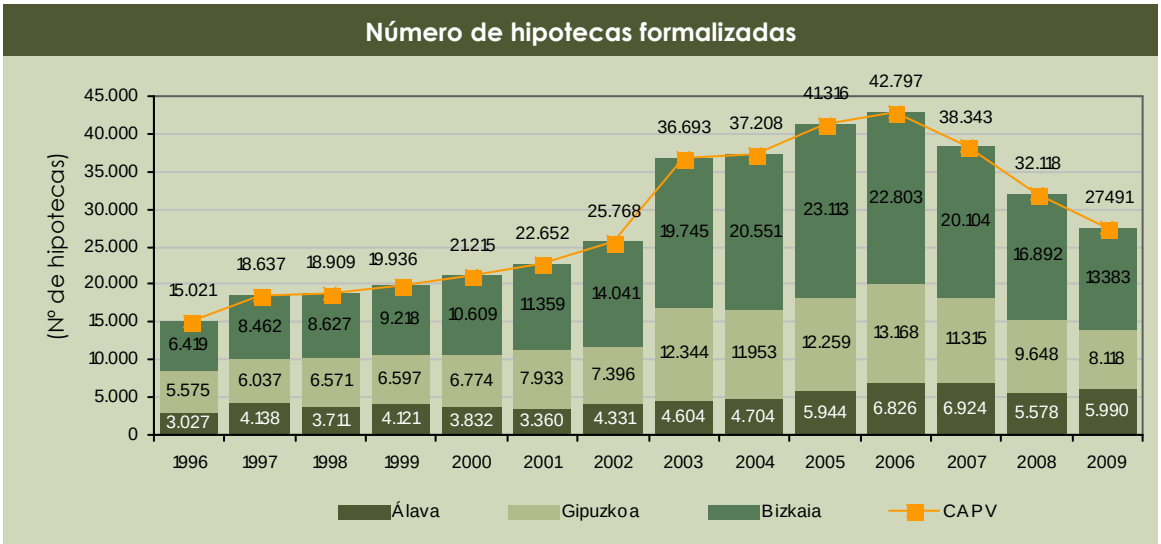
en 2005. La vivienda libre de nueva construcción se ha mantenido en promedios similares a lo largo del último año.

Gráfico 1.2 Evolución de las transacciones de vivienda formalizadas según Territorios Históricos, 2004-2009.



Fuente: Ministerio de Vivienda.

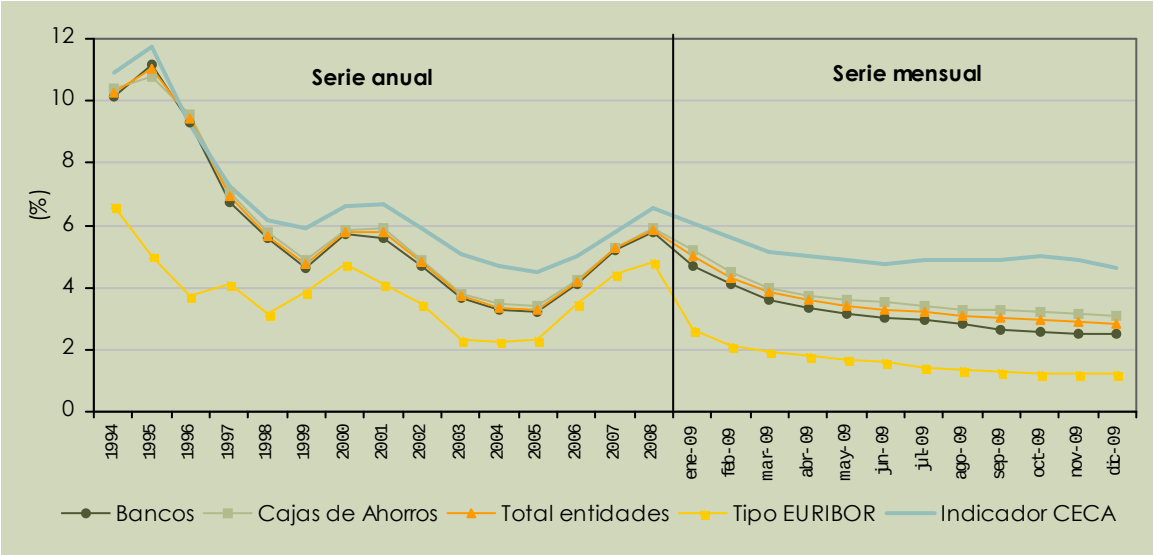
Gráfico 1.3 Evolución de las hipotecas formalizadas en la CAPV según Territorios Históricos. 1996-2009.



(*) La serie presentada se ha actualizado en base a los datos publicados actualmente por el INE y hay que reseñar que a partir de 2003 los datos no son estrictamente comparables por un cambio de metodología llevado a cabo en la Estadística de Hipotecas.

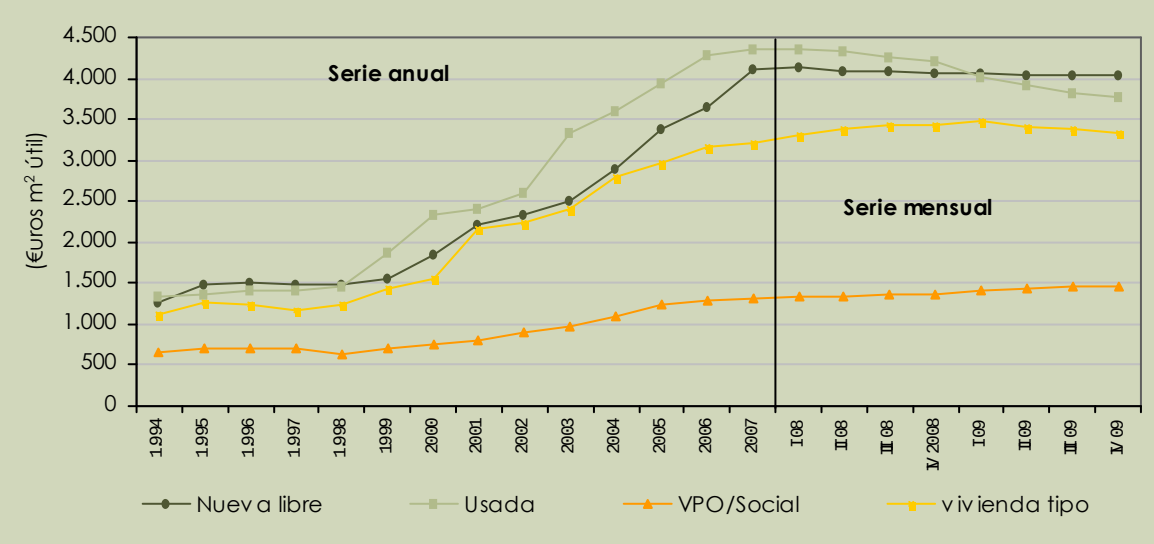
Fuente INE, Estadística de Hipotecas.

Gráfico 1.4 Evolución de índices de referencia de los préstamos hipotecarios, 1994-2009.



Fuente: BANCO DE ESPAÑA, Boletín Estadístico.

Gráfico 1 5 Evolución del precio por metro cuadrado útil de vivienda según tipo de vivienda.



Fuente: Oferta Inmobiliaria. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

1.3. Evolución y tendencias sociodemográficas

La población vasca, según el último Padrón Municipal de Habitantes ascendía a 2.172.175 personas. De este modo, se comprueba en los últimos años un lento pero progresivo crecimiento de la población residente en la CAPV.

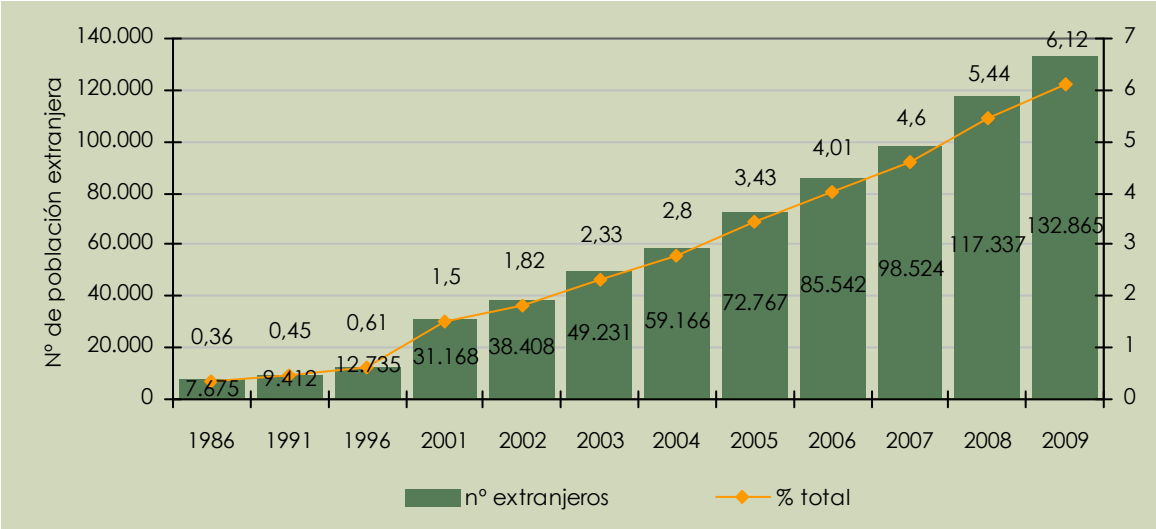
No obstante, este crecimiento es fruto de la continua llegada de población inmigrante a la Comunidad Autónoma, que a pesar de no ser tan elevada como en el resto de España, en 2009 alcazaba ya el 6% de la población empadronada, esto es, más de 132.000 personas.

Cuadro 1.3 Evolución reciente de la población de la CAPV, 2003-2009.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Araba	294.360	295.905	299.957	301.926	305.459	309.635	313.819
Bizkaia	1.133.428	1.132.861	1.136.181	1.139.863	1.141.457	1.146.421	1.152.658
Gipuzkoa	684.416	686.513	688.708	691.895	694.944	701.056	705.698
CAPV	**2.112.204**	**2.115.279**	**2.126.851**	**2.135.690**	**2.141.860**	**2.157.112**	**2.172.175**

Fuente: INE. Padrón Municipal de Habitantes.

Gráfico 1.6 Evolución de la población extranjera en la CAPV, 1986-2009.



Fuente: INE.

Contexto Socioeconómico

Atendiendo a la pirámide de población, en la última década se ha asistido a un progresivo envejecimiento de la población, al tiempo que el segmento de personas en edad propicia a la emancipación ha ido progresivamente reduciéndose, y las proyecciones realizadas por Eustat apuntan a sucesivas contracciones en el futuro.

Todo parece apuntar que la formación de nuevos hogares procedentes de jóvenes que buscan su emancipación irá reduciéndose en el futuro, y las nuevas necesidades de vivienda serán el resultado de la llegada de población inmigrante y de las nuevas tipologías de hogares con un menor tamaño familiar.

2. Disponibilidad de suelo

Disponibilidad de suelo

2.1. Superficie adquirida[1]

El Departamento de Vivienda, en el período 2006-09, ha adquirido suelo para la construcción de un promedio anual de 2.388 viviendas, a las que hay que añadir el suelo adquirido por Orubide que asciende a 1.355 viviendas anuales de media.

A pesar del descenso experimentado en 2009 en lo que a adquisiciones efectuadas por Orubide se refiere, el elevado número de operaciones realizadas en los años precedentes ha permitido obtener un volumen de adquisiciones en el conjunto del cuatrienio 2006-09 sensiblemente superior al período anterior (2002-05). En concreto, el volumen de compras ha sido un 29% superior.

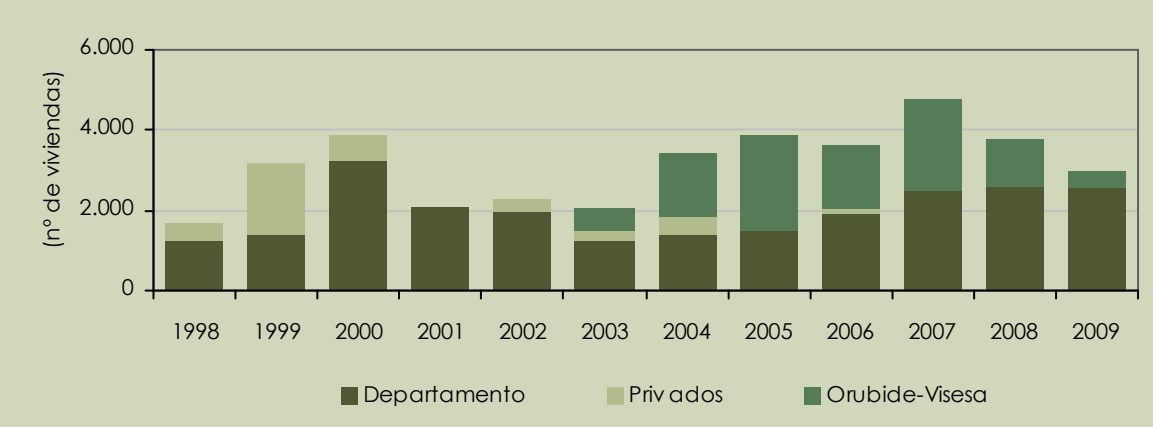
Cuadro 2.1 Compra de suelo según agente promotor.

(nº viviendas)

	Media 2002-2005		2006		2007		2008		2009		Media 2006-2009	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Departamento	**1.534**	**52,7**	1.922	53,0	2.482	52,4	2.583	68,9	2.565	86,3	**2.388**	**63,3**
Orubide – VISESA	**1.146**	**39,3**	1.587	43,8	2.259	47,6	1.168	31,1	406	13,7	**1.355**	**35,9**
Privados	**234**	**8,0**	116	3,2	0	0,0	0	0,0	0	0,0	**29**	**0,8**
Total	**2.913**	**100,0**	**3.625**	**100,0**	**4.741**	**100,0**	**3.751**	**100,0**	**2.971**	**100,0**	**3.772**	**100,0**

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

Gráfico 2.1 Evolución de la compra de suelo según agente promotor, 1998-2009.



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

[1] No se cuenta con información sobre Patrimonio municipal de Suelo.

Cuadro 2.2 Distribución geográfica del suelo adquirido por el Departamento de Vivienda y las Sociedades Públicas.

(nº viviendas)

	Media 2002-2005		2006		2007		2008		2009		Media 2006-2009	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Total CAPV	**2.913**	**100**	**3.625**	**100**	**4.741**	**100**	**3.751**	**100,0**	**2.971**	**100**	**3.772**	**100,0**
Araba	**727**	**24,9**	**384**	**10,6**	**1.088**	**22,9**	**1.009**	**26,9**	**80**	2,7	**640**	**17,0**
Vitoria-Gasteiz	654	22,4	220	6,1	1.088	22,9	839	22,4	50	1,7	549	14,6
Laguardia	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Llodio	73	2,5	164	4,5	0	0	118	3,1	30	1,0	78	2,1
Araba Central							52	1,4	0	0,0	26	0,7
Bizkaia	**1.202**	**41,2**	**3.078**	**84,9**	**3.021**	**63,7**	**1.976**	**52,7**	**1.992**	67,0	**2.517**	**66,7**
Bilbao Metropolitano	1.007	34,6	2.996	82,6	2.996	63,2	1.896	50,5	1.693	57,0	2.395	63,5
Mungia	0	0	0	0	0	0	0	0,0		0,0	0	0,0
Balmaseda-Zalla	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Igorre	9	0,3	10	0,3	25	0,5	0	0,0	0	0,0	9	0,2
Durango	74	2,5	60	1,7	0	0	80	2,1	143	4,8	71	1,9
Gernika-Markina	111	3,8	12	0,3	0	0	0	0,0	156	5,3	42	1,1
Gipuzkoa	**985**	**33,8**	**163**	**4,5**	**632**	**13,3**	**766**	**20,4**	**899**	30,3	**615**	**16,3**
Donostialdea	459	15,8	5	0,1	125	2,6	303	8,1	470	15,8	226	6,0
Eibar	83	2,8	50	1,4	166	3,5	20	0,5	101	3,4	84	2,2
Zarautz-Azpeitia	337	11,6	0	0	33	0,7	150	4,0	110	3,7	73	1,9
Arrasate-Bergara	65	2,2	108	3	216	4,6	0	0,0	128	4,3	113	3,0
Beasain-Zumarraga	27	0,9	0	0	74	1,6	1	0,0	0	0,0	19	0,5
Tolosa	14	0,5	0	0	18	0,4	292	7,8	0	0,0	78	2,1

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

2.2. Patrimonio de suelo

2.2.1. Patrimonio del Departamento/Orubide

A principios de 2010, el Departamento, junto a Orubide, cuenta con un **patrimonio de suelo para edificar aproximadamente 15.533 viviendas de protección pública durante los próximos años**. De este total, el 63% estaría disponible en el horizonte 2012, mientras que el 37% restante en un período más amplio.

Disponibilidad de suelo

Cuadro 2.3 Distribución geográfica del Patrimonio de suelo del Departamento/Orubide, 2010.

	TOTAL			DISPONIBILIDAD					RÉGIMEN			
	Nº Viviendas	Disponibles 2010-13	% vert.	2010	2011	2012	2013	FUTURO	SOCIAL	ADA	VPO	TASADAS
Total CAPV	**15.533**	**9.733**	**100,0**	**3.532**	**2.548**	**2.478**	**1.175**	**5.800**	**1.949**	**854**	**6.703**	**227**
Araba	**1.198**	**1.198**	**12,3**	**726**	**450**	**22**	**0**	**0**	**460**	**204**	**534**	**0**
Vitoria-Gasteiz	1.038	1.038	10,7	578	450	10	0	0	460	174	404	0
Laguardia	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Llodio	160	160	1,6	148	0	12	0	0	0	30	130	0
Bizkaia	**8.604**	**5.854**	**60,1**	**2.235**	**988**	**2.406**	**225**	**2.750**	**1.045**	**378**	**4.314**	**117**
Bilbao Metropolitano	7.627	4.877	50,1	1.809	747	2.236	85	2.750	937	258	3.682	0
Balmaseda-Zalla	68	68	0,7	30	0	0	38	0	0	30	38	0
Mungia	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Igorre	26	26	0,3	0	0	26	0	0	0	0	26	0
Durango	325	325	3,3	223	0	0	102	0	26	0	299	0
Gernika-Markina	558	558	5,7	173	241	144	0	0	82	90	269	117
Gipuzkoa	**5.731**	**2.681**	**27,5**	**571**	**1.110**	**50**	**950**	**3.050**	**444**	**272**	**1.855**	**110**
Donostia-S. Sebastián	3.696	1.946	20,0	382	614	0	950	1.750	329	165	1.342	110
Eibar	182	182	1,9	48	134	0	0	0	0	49	133	0
Zarautz-Azpeitia	1.612	312	3,2	123	189	0	0	1.300	68	40	204	0
Mondragón-Bergara	50	50	0,5	0	0	50	0	0	20	0	30	0
Beasain-Zumarraga	27	27	0,3	0	27	0	0	0	27	0	0	0
Tolosa	164	164	1,7	18	146	0	0	0	0	18	146	0

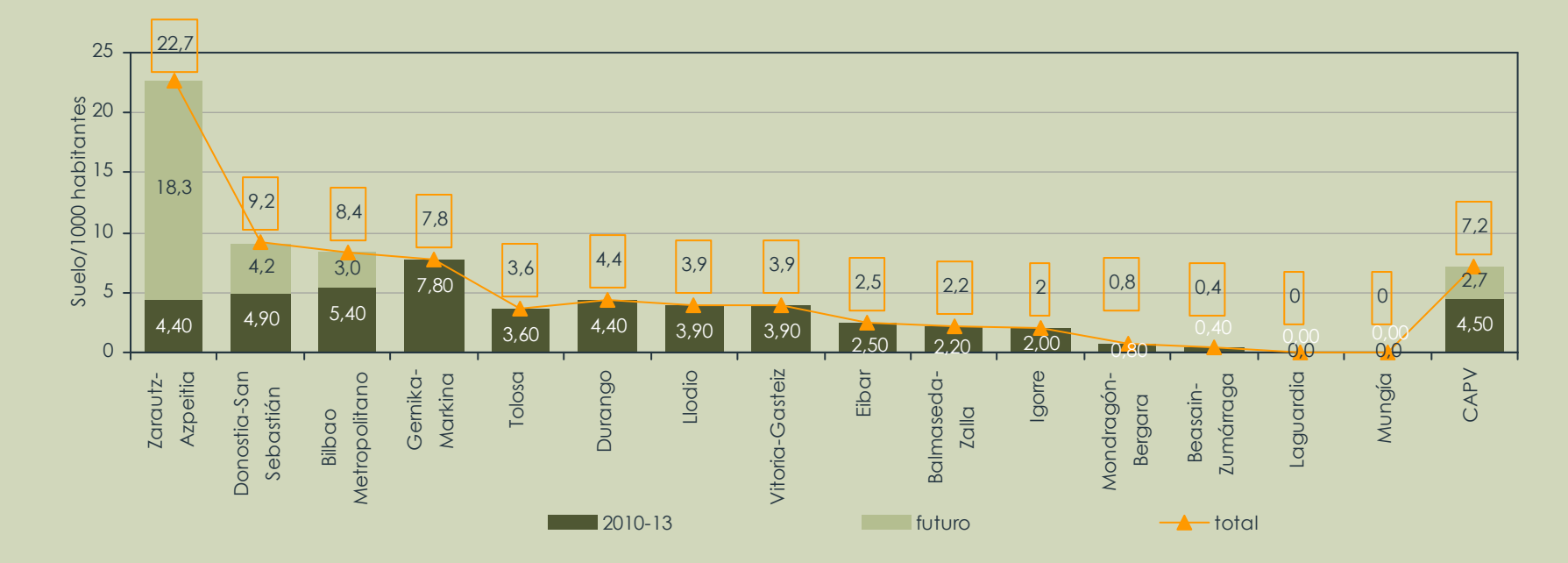
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

A efectos comparativos por ámbitos geográficos, se procede a calcular la ratio entre el patrimonio de suelo y la población de cada una de las áreas funcionales, destacando la elevada disponibilidad de suelo del área de Zarautz-Azpeitia, seguida de las áreas capitalinas de Donostia-San Sebastián y Bilbao Metropolitano.

Disponibilidad de suelo

No obstante, como se puede ver en el Gráfico 2.2, hay que destacar que el suelo del área funcional de Zarautz-Azpeitia no estará disponible para su edificación en los próximos cuatro años, mientras que otras áreas como Gernika-Markina o Bilbao Metropolitano tienen mayor suelo (en número de viviendas) por habitante disponible en el corto plazo.

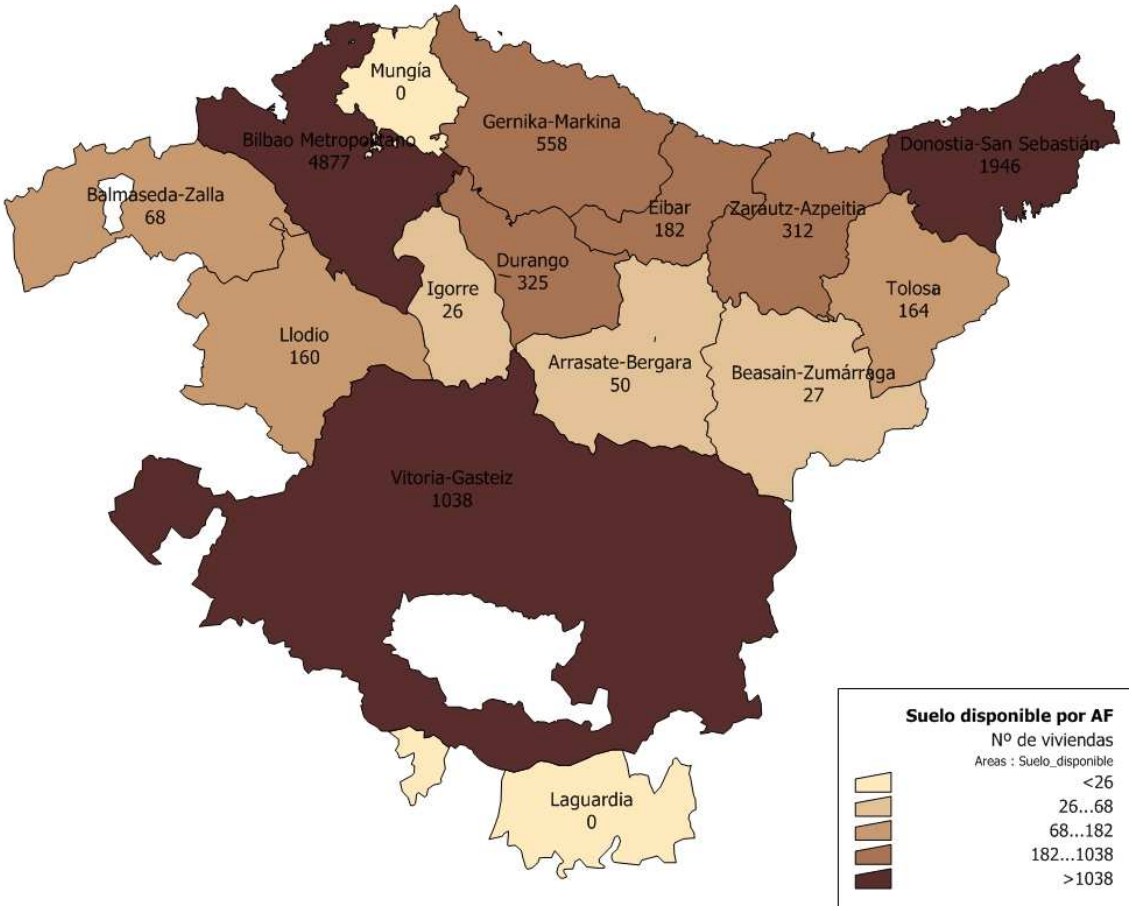
Gráfico 2.2 Patrimonio de suelo del Departamento y Orubide por áreas funcionales, 2009.



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

Disponibilidad de suelo

Mapa 2.1 **Ubicación geográfica del Patrimonio de suelo del Departamento/Orubide por Áreas Funcionales, disponible 2010-13.**



2.3. Previsiones del planeamiento: Udalplan 2009[2]

Según los datos recogidos en el documento Udalplan 2009, el planeamiento de ordenación urbanística contempla la edificación de unas 165.914 viviendas en la CAPV. Una de cada dos viviendas previstas se sitúa en Bizkaia (50% del total), absorbiendo Araba el 20% y Gipuzkoa el 30% restante.

Udalplan contempla la edificación de 165.914 viviendas

Atendiendo a las previsiones por áreas funcionales se prevé una elevada cifra de edificación de vivienda en la zona de Bilbao Metropolitano (55.900 viviendas, un 34% del total), en el área funcional de Vitoria (unas 26.900 viviendas, un 16% del total), y en la zona de Donostialdea (casi 26.600 viviendas, otro 16% del total).

Según estas cifras, aproximadamente dos tercios de las viviendas a edificar se encuentran planeadas en las áreas funcionales de la capitales de la CAPV.

El 35% previsto corresponde a protección pública.

En cuanto a la tipología de las viviendas contempladas en el planeamiento, aproximadamente 57.400 viviendas son de protección pública (un 35% del total), y otras 108.600 viviendas son libres (un 65% del total). Además, se ha de indicar que hay un planeamiento de edificación de un mayor número de viviendas de protección pública en Bizkaia (27.500 viviendas), que en Araba y Gipuzkoa (10.100 y 19.800 viviendas, respectivamente).

Cuadro 2.4 Previsiones de planeamiento. Udalplan 2009.

(Nº de viviendas)

	Suelo urbano residencial		Suelo urbanizable residencial		Suelo no urbanizable	Total suelo residencial		
	Libre	VPP	Libre	VPP	Libre	Libre	VPP	Total
Araba	11.262	555	12.226	9.578	249	23.488	10.133	33.621
Bizkaia	37.416	14.645	17.046	12.792	2.939	54.462	27.437	81.899
Gipuzkoa	22.054	9.021	8.553	10.766	119	30.607	19.787	50.394
Total CAPV	**70.732**	**24.221**	**37.825**	**33.136**	**3.307**	**108.557**	**57.357**	**165.914**

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca. Gobierno Vasco.

[2] Al interpretar los resultados de este apartado hay que tener presente que las previsiones de Udalplan recogen cifras de planeamientos urbanísticos de fechas diversas. Igualmente, también hay que tener en cuenta que los datos de Patrimonio de Suelo Operativo del Departamento de Vivienda representan valores estimados en número de viviendas edificables.

3.

Edificación de viviendas

Edificación de viviendas

3.1. Evolución del parque de viviendas

Según los últimos datos de la Estadística de Población y Viviendas de 2006 publicada por el EUSTAT, el parque total de viviendas de la CAPV experimentó en el período 2001-2006 un crecimiento similar al registrado en la década precedente. En términos absolutos, el parque ha aumentado en 102.429 unidades (+12% respecto de 2001), esto es, una media de 20.486 viviendas anuales, frente a un promedio de aproximadamente 10.000 viviendas en los diez años anteriores.

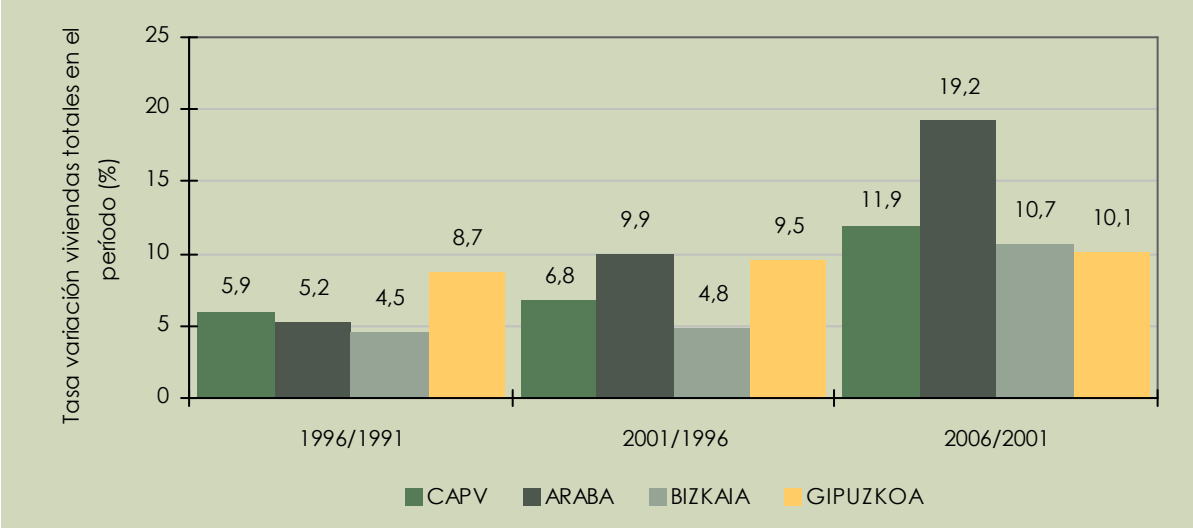
Este período claramente expansivo se ha hecho especialmente evidente en el territorio alavés, con un crecimiento del 19% en el conjunto del quinquenio, mientras que las tasas de variación en Bizkaia y Gipuzkoa han sido sensiblemente inferiores, +11% y +10% respectivamente.

Cuadro 3.1 Evolución del parque de viviendas en la CAPV, 1991-2006.

	1991	1996	2001	2006
CAPV				
Viviendas totales	775.205	821.107	876.616	981.045
Viviendas principales	629.054	682.496	747.491	808.417
Araba				
Viviendas totales	105.930	111.453	122.466	145.970
Viviendas principales	81.793	92.068	102.470	115.411
Bizkaia				
Viviendas totales	424.450	443.453	464.629	514.255
Viviendas principales	348.252	371.860	399.833	431.969
Gipuzkoa				
Viviendas totales	244.825	266.201	291.521	320.820
Viviendas principales	199.009	218.568	245.188	261.037

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

Gráfico 3.1 Evolución del parque de viviendas por Territorio Histórico, 1991-2006.



Fuente: INE.

3.2. Viviendas iniciadas

Al ciclo expansivo antes descrito, le ha seguido una etapa contractiva y en los dos últimos años se ha asistido a un proceso de progresiva reducción del ritmo edificatorio. Los datos disponibles sobre edificación de vivienda en 2009 apuntan a una importante reducción en el ritmo edificatorio. En lo que respecta a la vivienda libre, el volumen iniciado se situó en el entorno de las 3.800 unidades frente a las más de 6.000 iniciadas en el año 2008.

En cuanto al mercado de protección pública, el total de viviendas iniciadas en 2009 alcanzaron las 3.190 unidades (6.259 en 2008). A pesar del retroceso observado en el último año, fruto de la coyuntura económica, si se tiene en cuenta el conjunto del período 2006-09, se comprueba un promedio anual algo superior al del cuatrienio precedente, 5.525 unidades frente a 5.183 viviendas iniciadas en el período 2002-2005. La cuota de mercado protegido en el último cuatrienio se cifró en un 41,5%, promedio superior al registrado en las etapas anteriores.

Edificación de viviendas

Cuadro 3.2 Viviendas iniciadas en la CAPV, 1990-2009.

Año	Viviendas iniciadas			
	Viviendas libres	Viviendas de protección pública*	Total viviendas	% viv. p. pública / Total
1990	6.310	1.204	7.514	16,0
1991	5.521	1.645	7.166	23,0
1992	5.213	2.017	7.230	27,9
1993	5.016	2.769	7.785	35,6
1994	7.504	2.092	9.596	21,8
1995	10.260	2.478	12.738	19,5
1996	8.903	2.637	11.540	22,9
1997	9.592	2.324	11.916	19,5
1998	13.502	2.916	16.418	17,8
1999	15.351	3.626	18.962	19,0
2000	12.115	2.835	14.950	19,0
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	16.621	26,6
2005	11.987	4.687	16.674	28,1
2006	9.815	5.339	15.154	35,2
2007	11.269	7.310	18.579	39,3
2008	6.203	6.259	12.462	49,8
2009	3.855	3.190	7.045	45,3

* Viviendas de protección pública: Incluye tasadas municipales del primer semestre del año.

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes (Gobierno Vasco) y Ministerio de Vivienda.

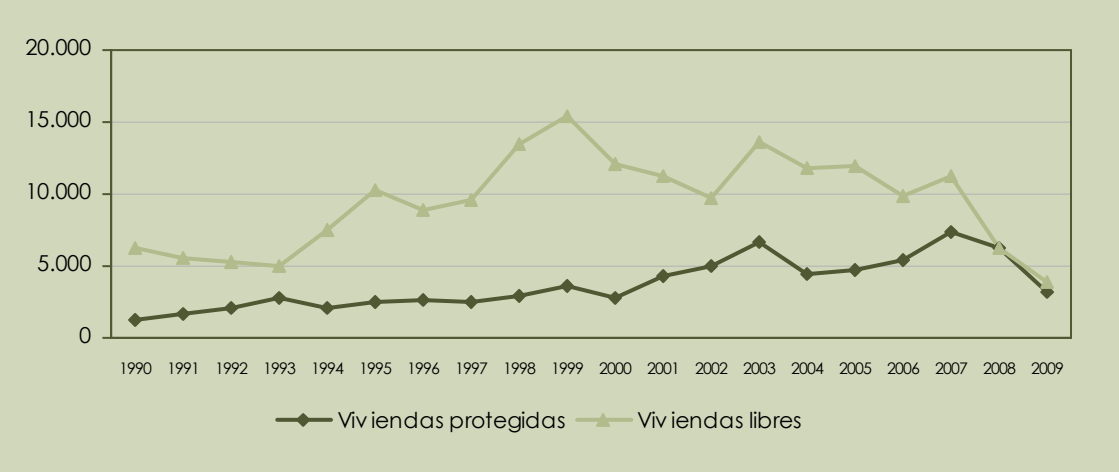
Cuadro 3.3 Viviendas iniciadas en la CAPV, 1990-2009.

	1990-1993	1994-1997	1998-2001	2002-2005	2006-2009
Libres	22.060	36.259	52.162	47.099	31.142
Media Anual Libres	5.515	9.065	13.041	11.775	7.786
Vivienda protegida	7.635	9.663	13.599	20.731	22.098
Media Anual Prot.	1.909	2.416	3.400	5.183	5.525
Total	29.695	45.922	65.761	67.830	53.240
Media anual Total	7.424	11.481	16.440	16.958	13.310
% Protegida/Total	**25,7**	**21,0**	**20,7**	**30,6**	**41,5**

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes (Gobierno Vasco) y Ministerio de Vivienda.

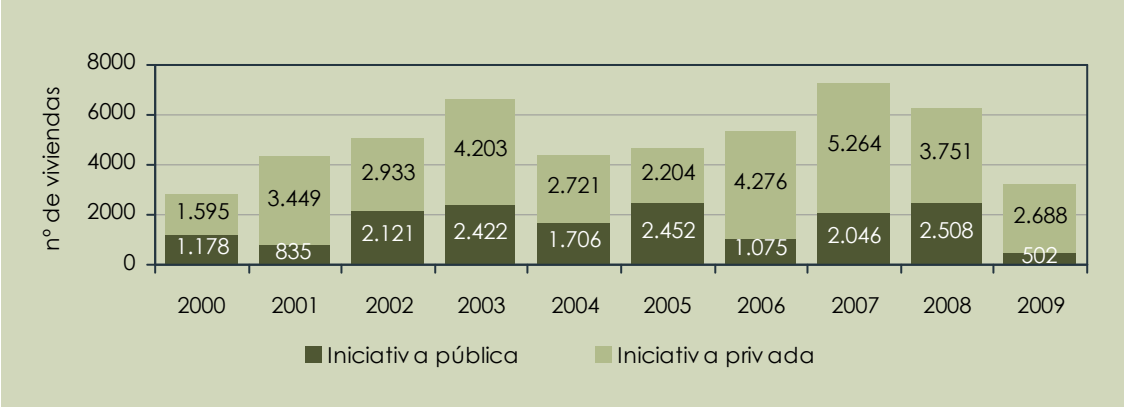
Edificación de viviendas

Gráfico 3.2 Evolución de la edificación de vivienda en la CAPV, 1990-2009.



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

Gráfico 3.3 Edificación de viviendas protegidas según tipo de iniciativa



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

En lo que respecta a la tipología de las viviendas iniciadas, la gran mayoría han correspondido a la modalidad de VPO (80%), un 8% han sido viviendas sociales, y otro 8% viviendas tasadas municipales. Asimismo, en este período han surgido otro tipo de viviendas, aunque su presencia en el mercado ha sido muy reducida. En concreto, los alojamientos dotacionales representaron el 2,7% del total iniciado y las viviendas tasadas autonómicas el 0,7%.

Edificación de viviendas

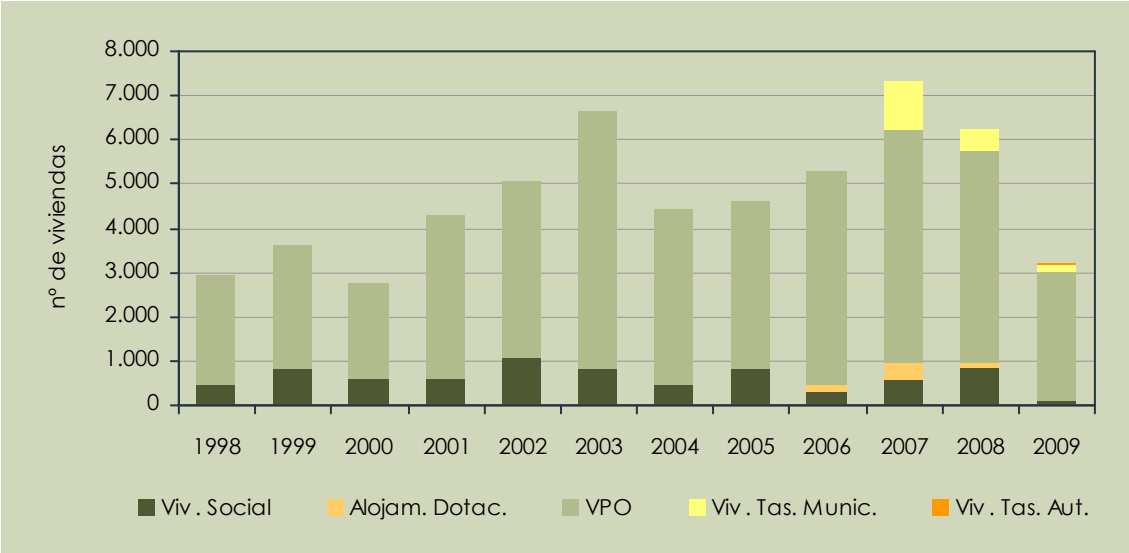
Cuadro 3.4 Promoción de vivienda de protección pública según tipo de vivienda y promotor.

(nº viviendas)

	Media 2002-2005		2006		2007		2008		2009		Media 2006-2009	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Total	5.183	100	5.339	100	7.310	100	6.259	100,0	3.190	100,0	5.525	100,0
Vivienda Social	788	15,3	392	7,3	590	8,1	847	13,5	91	2,9	480	8,7
Departamento	227	4,3	304	5,7	134	1,8	88	1,4	23	0,7	137	2,5
VISESA	487	9,7	88	1,6	456	6,2	759	12,1	68	2,1	343	6,2
Resto agentes	74	1,3	0	0,0	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Alojam. Dotacionales	--	--	125	2,3	361	4,9	103	1,6	0	0,0	147	2,7
Departamento	--	--	125	2,3	0	--	--		0	0,0	42	0,8
Resto agentes					361	4,9	103	1,6	0	0,0	155	2,8
VPO	4.395	84,7	4.822	90,3	5.302	72,5	4.793	76,6	**2.939**	92,1	4.464	80,8
Departamento	470	8,8	281	5,3	179	2,4	69	1,1	205	6,4	184	3,3
VISESA	912	18,3	265	5,0	916	12,5	1.489	23,8	169	5,3	710	12,8
Resto agentes	3.013	57,6	4.282	80,2	4.207	57,6	3.235	51,7	2.565	80,4	3.572	64,7
Viv. Tasada Autonómicas	--	--	--	--	--	--	--	--	**37**	1,2	37	0,7
Departamento	--	--	--	--	--	--	--	--	24	0,7	24	0,4
VISESA	--	--	--	--	--	--	--	--	13	0,4	13	0,2
Viv. Tasadas Municip.	0	--	0	0,0	1.057	14,5	516	8,2	**123**	3,9	424	7,7
Ayuntamientos	0	--	0	0,0-	1.057	14,5	516	8,2	123	3,9	424	7,7

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

Gráfico 3.4 Evolución de la edificación según tipo de vivienda, 1998-2009.



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

Edificación de viviendas

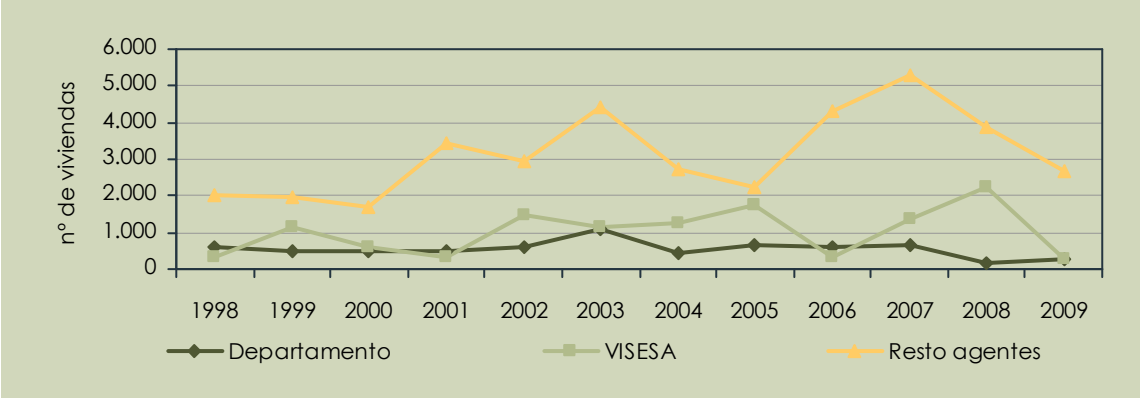
Cuadro 3.5 Promoción de vivienda en alquiler según tipo y promotor.

(nº viviendas)

	Media 2002-2005		2006		2007		2008		2009		Media 2006-2009	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Total	1.031	100	615	100	1.812	100	1.785	100,0	176	100,	1.097	100,0
Vivienda Social	750	77,7	320	52	590	32,6	847	47,5	91	51,7	462	42,1
Departamento	214	24	216	35,1	134	7,4	44	2,5	23	13,1	104	9,5
VISESA	460	46,2	88	14,3	456	25,2	759	42,5	68	38,6	343	31,2
Resto agentes	76	7,6	16	2,6	0	0	44	2,5	0	0,0	15	1,4
Alojam. Dotacionales	0	0	125	20,3	361	19,9	103	5,8	0	0,0	147	13,4
Departamento	0	0	125	20,3	0	0	0	0,0	0	0,0	31	2,8
Resto agentes					361	19,9	103	5,8	0	0,0	116	10,6
VPO	282	22,3	170	27,6	761	42	835	46,8	85	48,3	463	42,2
Departamento	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
VISESA	0	0	0	0	0	0	404	22,6	25	14,2	107	9,8
Resto agentes	282	22,3	170	27,6	761	42	431	24,1	60	34,1	356	32,4
Viv. Tasadas Municip.	0	0,0	0	0,0	100	5,5	0	0,0	0	0,0	25	2,3
Resto Agentes	0	0,0	0	0,0	100	5,5	0	0,0	0	0,0	25	2,3

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

Gráfico 3.5 Evolución de la edificación de vivienda según promotor, 1998-2009.



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

El reparto territorial de las viviendas iniciadas en el período 2006-2009 fue tal que Araba absorbió casi la mitad del total iniciado (49%), Gipuzkoa el 26% y Bizkaia el 24% restante. En términos comparativos con el cuatrienio anterior se constató un significativo crecimiento de la edificación registrada en Araba (+32%), al tiempo que retrocedieron las iniciaciones en Bizkaia (-29%). Por su parte Gipuzkoa presentó un aumento más moderado (+8%).

Edificación de viviendas

Cuadro 3.6 Distribución geográfica de la edificación de vivienda protegida, 1998-2009.

	Media anual 1998-2001		Media anual 2002-2005		Media anual 2006-2009		Δ%*
	Total	%	Total	%	Total	%	
Araba	846	24,9	2.002	38,6	2.745	49,7	37,1
Bizkaia	1.643	48,3	1.878	36,2	1.316	23,8	-29,9
Gipuzkoa	912	26,8	1.303	25,1	1.464	26,5	12,4
TOTAL	**3.400**	**100,0**	**5.183**	**100,0**	**5.525**	**100,0**	**6,6**

* % tasa de variación de la media anual 2006-2009 respecto a la media anual de 2002-2005.

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes (Gobierno Vasco).

Cuadro 3.7 Distribución geográfica de la edificación de vivienda.

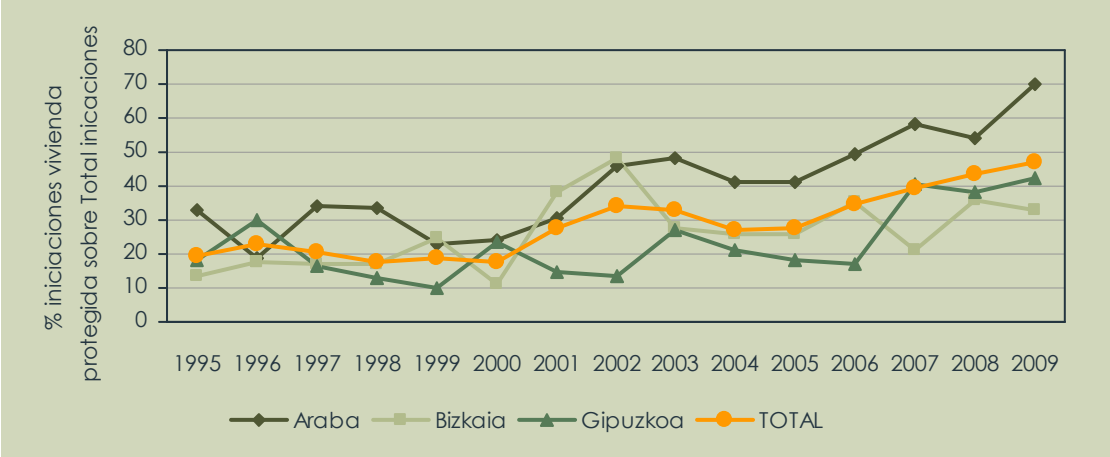
(nº viviendas)

	Media 2002-2005		2006		2007		2008		2009		Media 2006-2009	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Total	**5.183**	**100**	**5.339**	**100**	**7.310**	**100**	**6.259**	**100,0**	3.190	100,0	5.525	100,0
Araba	**2.002**	**38,6**	**2.910**	**55,3**	**3.621**	**49,5**	**2.945**	**47,1**	1.503	47,1	2.745	49,7
Araba Central	1.943	37,5	2.726	51,8	3.354	45,9	2.945	47,1	1.463	45,9	2.622	47,5
Laguardia	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Llodio	59	1,1	184	3,5	267	3,7	0	0,0	40	1,2	123	2,2
Bizkaia	**1.878**	**36,2**	**1.596**	**28,9**	**1.504**	**20,6**	**1.442**	**23,0**	722	22,6	1.316	23,8
Bilbao Metropolitano	1.593	30,7	1.291	23,1	789	10,8	995	15,9	126	4,0	800	14,5
Mungia	81	1,6	70	1,3	70	1	62	1,0	42	1,3	61	1,1
Balmaseda-Zalla	26	0,5	0	0	68	0,9	72	1,2	100	3,1	60	1,1
Igorre	15	0,3	36	0,7	38	0,5	45	0,7	0	0,0	30	0,5
Durango	97	1,9	57	1,1	46	0,6	223	3,6	344	10,8	168	3,0
Gernika-Markina	66	1,3	142	2,7	493	6,7	45	0,7	110	3,5	198	3,6
Gipuzkoa	**1.303**	**25,1**	**833**	**15,8**	**2.185**	**29,9**	**1.872**	**29,9**	965	30,3	1.464	26,5
Donostialdea	767	14,8	596	11,3	999	13,7	232	3,7	**486**	15,2	578	10,5
Eibar	202	3,9	76	1,4	50	0,7	238	3,8	82	2,6	112	2,0
Zarautz-Azpeitia	75	1,4	30	0,6	337	4,6	222	3,5	12	0,4	150	2,7
Arrasate-Bergara	97	1,9	60	1,1	477	6,5	617	9,9	140	4,4	324	5,9
Beasain-Zumarraga	106	2	51	1	277	3,8	24	0,4	188	5,9	135	2,4
Tolosa	56	1,1	20	0,4	45	0,6	539	8,6	57	1,8	165	3,0

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

La cuota del mercado protegido, como ya se ha apuntado anteriormente, ha sido en los últimos dos años la más elevada de toda la serie estadística, pero destaca especialmente la representación de la vivienda protegida en el mercado alavés llegando a alcanzar en 2009 el 70% del total iniciado en el Territorio.

Gráfico 3.6 Tasa de iniciación de vivienda protegida según Territorios Históricos, 1995-2009.



Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes (Gobierno Vasco) y Ministerio de Vivienda.

3.3. El régimen de alquiler

3.3.1. Evolución del parque protegido en alquiler

El parque de viviendas en alquiler gestionado por Alokabide ascendía a cierre de 2009 a cerca de 9.000 viviendas. De estas, 4.510 corresponden al parque de Bizigune, 1.984 son viviendas de Alokabide, 2.231 del Gobierno, y 133 pertenecen a 5 ayuntamientos de la CAPV.

Cuadro 3.8 Evolución del parque de vivienda gestionado por Alokabide (datos a 31 de diciembre de cada año).

(nº viviendas)

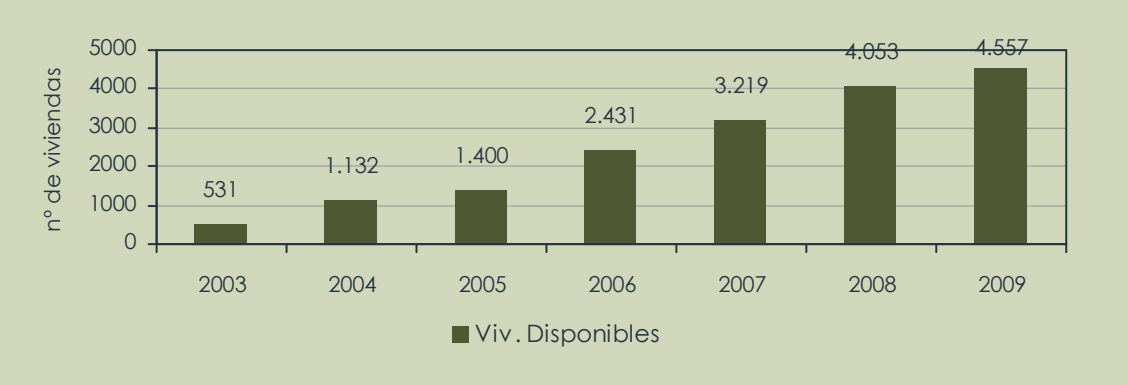
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Total viviendas	**230**	**482**	**2.043**	**4.663**	**6.592**	**8.013**	**8.858**
Viviendas de Alokabide	230	482	643	703	1.364	1.670	1.984
Viviendas del Gobierno Vasco		--	--	1.435	1.973	2.179	2.231
Viviendas de Bizigune		--	1.400	2.431	3.144	4.053	4.510
Viviendas de Ayuntamientos		--	--	94	111	111	133

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

En el Gráfico 3.7 se puede comprobar la evolución del parque de Bizigune que ha pasado de las 1.400 viviendas que constituían el parque a final de 2005 a las más de 4.500 a cierre de 2009.

Edificación de viviendas

Gráfico 3.7 Evolución del parque de vivienda de Bizigune (datos a 31 de diciembre de cada año)

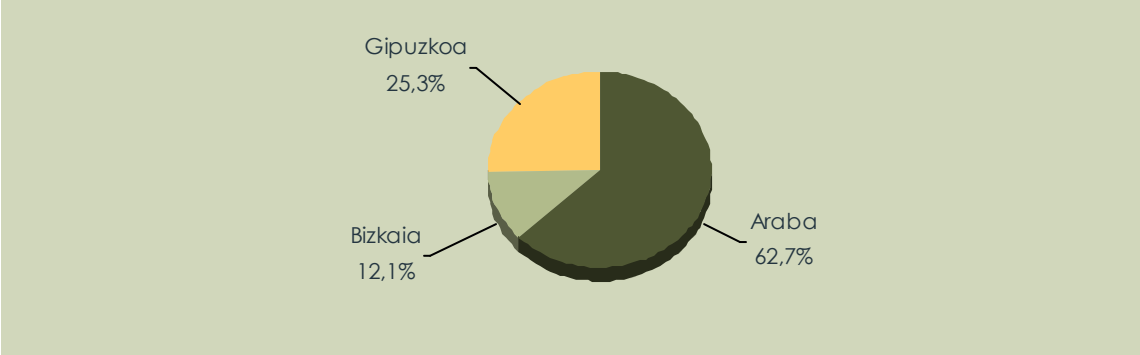


Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Las viviendas de Alokabide se localizan mayoritariamente en territorio alavés concentrando el 63% del total del parque, mientras que Gipuzkoa absorbe el 25% y Bizkaia el 12% restante.

Sin embargo, atendiendo al parque de Bizigune, Bizkaia absorbe la mayor parte de las viviendas (60% del total). Gipuzkoa concentra un 23% y Araba el 17% restante.

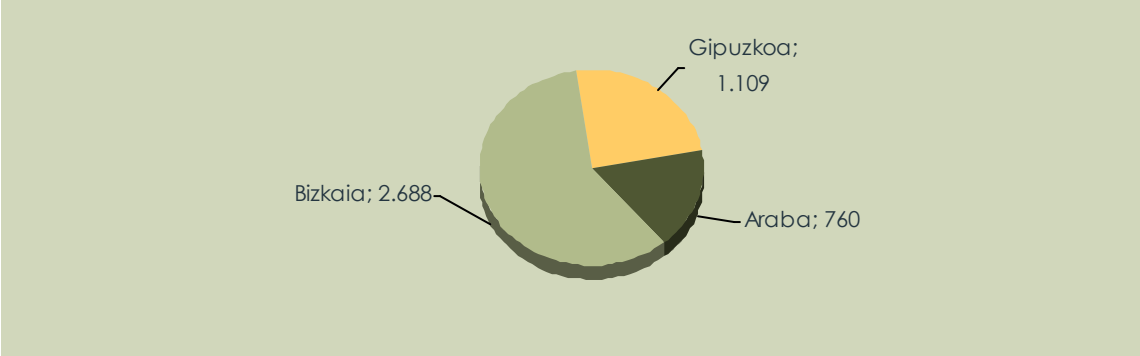
Gráfico 3.8 Parque de vivienda de Alokabide por Territorios Históricos (datos a 31 de diciembre de 2009)



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

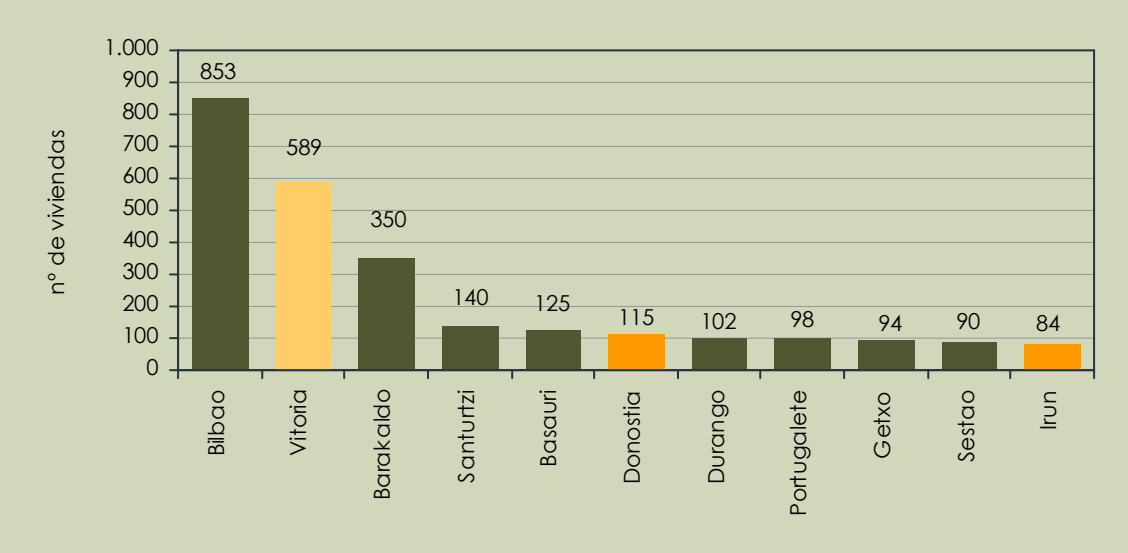
Edificación de viviendas

Gráfico 3.9 Parque de vivienda de Bizigune por Territorios Históricos (datos a 31 de diciembre de 2009)



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

Gráfico 3.10 Municipios con mayor parque de vivienda de Bizigune (datos a 31 de diciembre de 2009)



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

3.3.2. Política subvencional al 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.

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**.

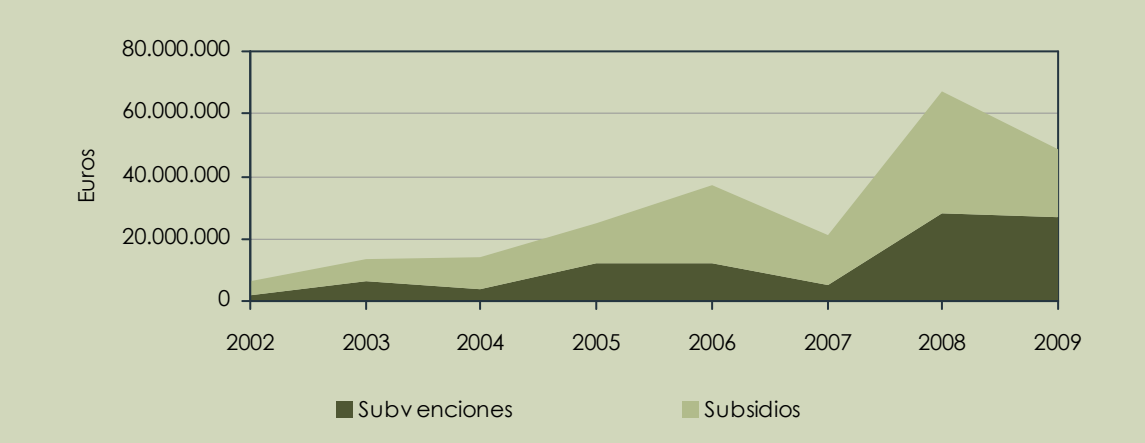
De este modo, en los últimos años, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes ha destinado un volumen importante de sus fondos a la concesión de ayudas a agentes promotores para la promoción de viviendas en régimen de arrendamiento protegido.

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

En concreto, en los últimos ocho años (2002-2009) un total de 5.761 actuaciones se han visto beneficiadas por la política del Departamento. En conjunto, estas operaciones han recibido cerca de 98 millones de Euros en concepto de subvenciones y otros cerca de 136 millones en subsidios.

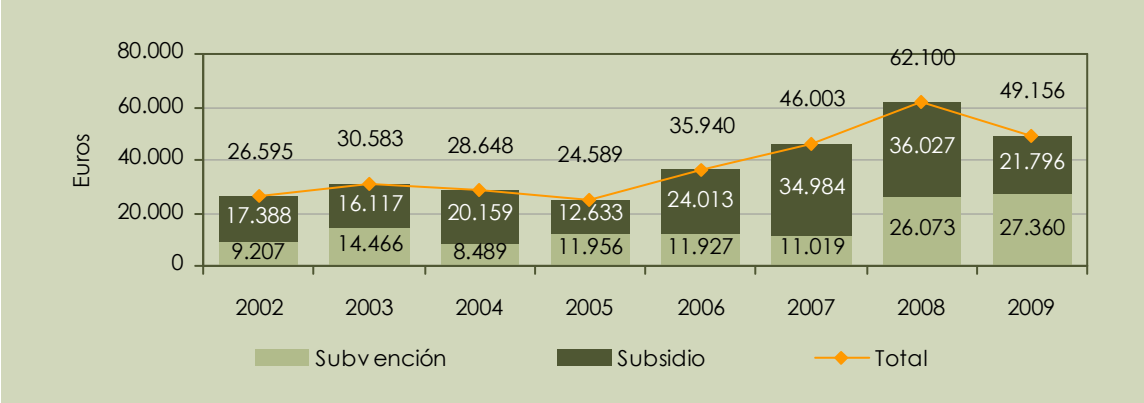
Edificación de viviendas

Gráfico 3.11 Evolución de las ayudas a la promoción en alquiler, 2002-2009.



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

Gráfico 3.12 Evolución de las ayudas medias por vivienda concedidas para la promoción en alquiler, 2002-2009.



Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

Edificación de viviendas

Cuadro.3.9 Subvenciones y subsidios concedidos, 2002-2009.

	Nº actuaciones	AYUDAS AL ALQUILER (Euros)		
		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	678	20.141.828	16.744.661	36.886.489
TOTAL 2002-2009	**5.215**	**81.719.750**	**123.624.493**	**205.344.245**
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	1.003	27.441.995	21.861.606	49.303.601
TOTAL 2002-2009	**5.761**	**97.859.917**	**135.734.075**	**233.593.993**

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

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.

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 aprobaron 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).

Edificación de viviendas

En términos de préstamo medio por vivienda, el promedio se cifró 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.

Cuadro 3.10 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	59.845.237	61.506
TOTAL 2002-2009	**435.891.661**	**76.059**

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

Edificación de viviendas

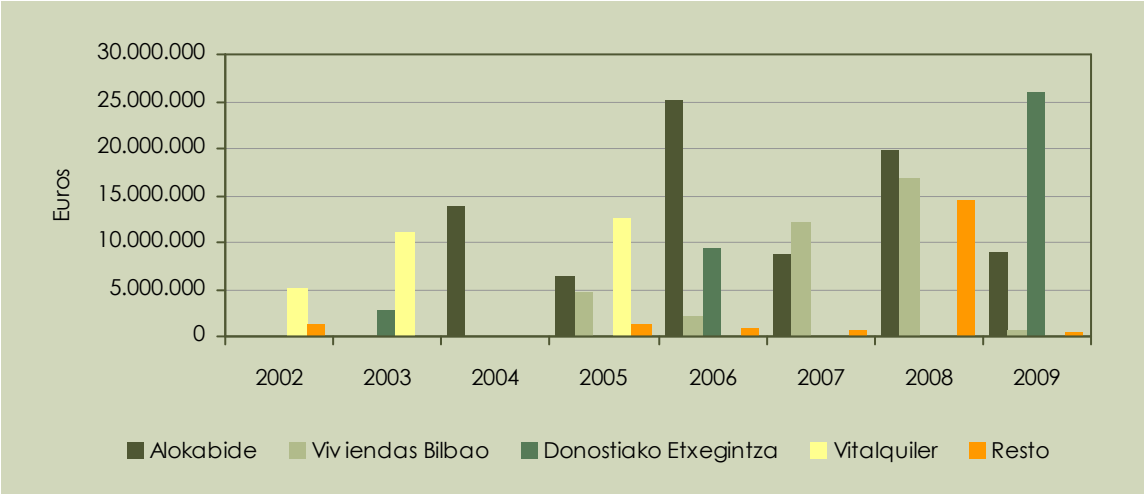
Cuadro 3.11 Perceptores de ayudas para ADAs, 2008-2009.

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.

Gráfico 3.13 Evolución de las ayudas para la promoción al alquiler, 2002-2009.



Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

Cuadro 3.12 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.

3.3.3. Líneas de ayudas del Departamento de Vivienda

Además del apoyo al régimen de alquiler a través de las ayudas analizadas en detalle en el apartado anterior, el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco mantiene abiertas diversas líneas de ayudas.

Así, el Departamento concede préstamos a la promoción de viviendas, para la adquisición de viviendas, la adquisición de suelo y la rehabilitación de viviendas. Asimismo, otorga subvenciones para la rehabilitación y para la adquisición de viviendas.

En el Cuadro 3.13 se ofrece un resumen de las diferentes ayudas concedidas por el Departamento de Vivienda en los últimos ocho años. Atendiendo al volumen de préstamos concedidos en el período 2006-09, se comprueba un incremento del 30% en el número de préstamos concedidos respecto del promedio anual del cuatrienio anterior. En cuanto al importe de los préstamos el incremento es aún superior (72%).

Edificación de viviendas

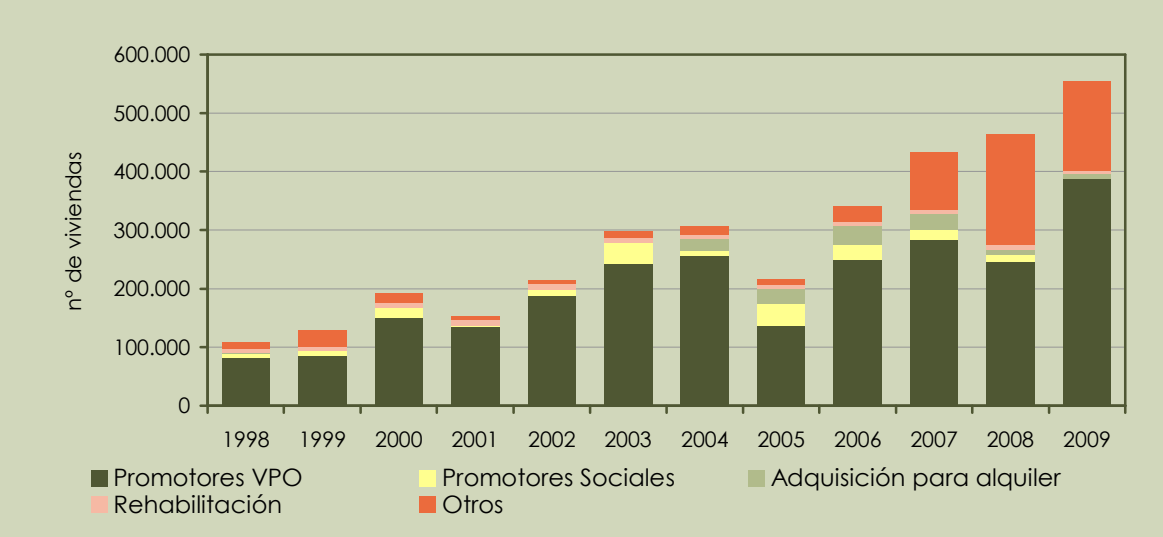
Cuadro 3.13 Cuadro resumen de ayudas concedidas.

	Media 2002-05		2006		2007		2008		2009		Media 2006-09	
	Nº	m. €	Nº	m. €	Nº	m. €	Nº	m.€	Nº	m.€	Nº	m.€
PRESTAMOS												
Promotores	202	229.059	40	275.045	51	300.147	42	266.240	57	388.008	48	307.360
Rehabilitación	1.333	8.088	1.186	7.846	1.027	8.360	812	6.846	878	6.337	976	7.347
Adquisición Sociales	0	0	21	724	0	0	1	48	--	--	7	257
Adquisición VPO	63	4.005	295	21.198	908	79.846	1.907	190.049	1.350	142.298	1.115	108.348
Adquisición usadas	10	533	24	1.654	69	6.001	91	8.678	97	9.826	70	6.540
Adquisición para alquiler	8	11.468	19	32.106	15	26.535	4	9.374	4	8.238	11	19.063
Alojamientos Dotacionales	--	--	--	--	--	--	--	--	4	16.650	4	16.650
Suelo y urbanización	1	4.014	--	--	--	--	--	--	--	--		
General	1	1.471	2	1.670	1	12.200	--	--	--	--	2	6.935
Total Préstamos	**1.617**	**258.637**	**1.587**	**340.243**	**2.071**	**433.089**	**2.857**	**481.435**	**2.390**	**571.356**	**2.226**	**456.531**
SUBVENCIONES*												
Adquirentes	1.251	6.522	31	175	11	61	8	47	8	49	15	83
Rehabilitación	12.430	10.578	17.899	15.163	16.857	14.116	16.027	14.611	20.534	22.440	17.829	16.583
Total Subvenciones	**13.680**	**17.113**	**17.930**	**15.338**	**16.868**	**14.177**	**16.035**	**14.658**	**20.542**	**22.489**	**17.844**	**16.666**

Datos actualizados a fin de 2009.

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

Gráfico 3.14 Evolución del destino de los préstamos concedidos, 1998-2009.



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

3.4. Evolución de precios de vivienda

El precio medio de la vivienda de segunda mano continúa retrocediendo, mientras la vivienda libre de nueva construcción se mantiene en promedios similares a lo largo del último año.

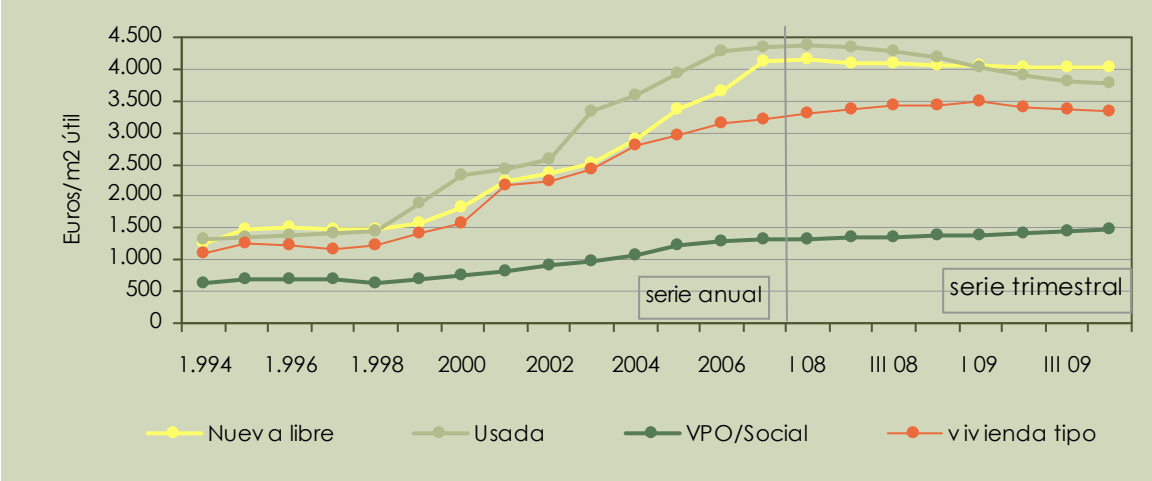
Según los últimos datos ofrecidos por la Estadística de Oferta Inmobiliaria del Gobierno Vasco, el precio medio por metro cuadrado útil de la vivienda libre de nueva construcción apenas ha sufrido variaciones en el último año. En el conjunto de la CAPV, el promedio en el último trimestre del año ascendió a 4.033 €/m^2, únicamente un 0,5% inferior al promedio registrado hace un año.

Sin embargo, el segmento de vivienda usada ha experimentado un significativo retroceso en el último año, de manera que el precio medio de la vivienda usada es un 10% inferior al promedio del año precedente en el conjunto de la CAPV. En concreto, el precio medio en el cuarto trimestre de 2009 se cifró en 3.779 €/m^2.

Las viviendas de protección pública ofertadas en régimen de venta en el cuarto trimestre de 2009 registraron un precio medio de 1.469 €/m^2, esto es, un 7% superior al promedio alcanzado hace un año.

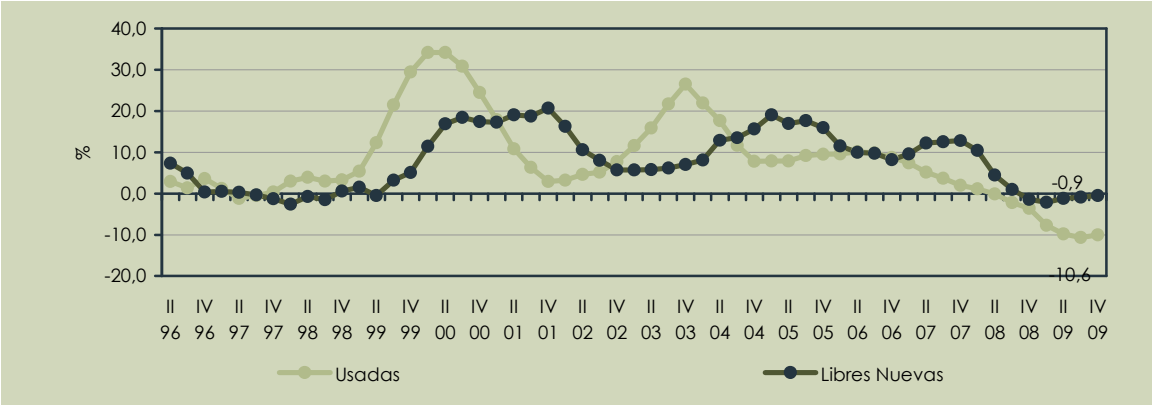
Edificación de viviendas

Gráfico 3 15 Evolución del precio por metro cuadrado útil de vivienda según tipo de vivienda, 1994-2009



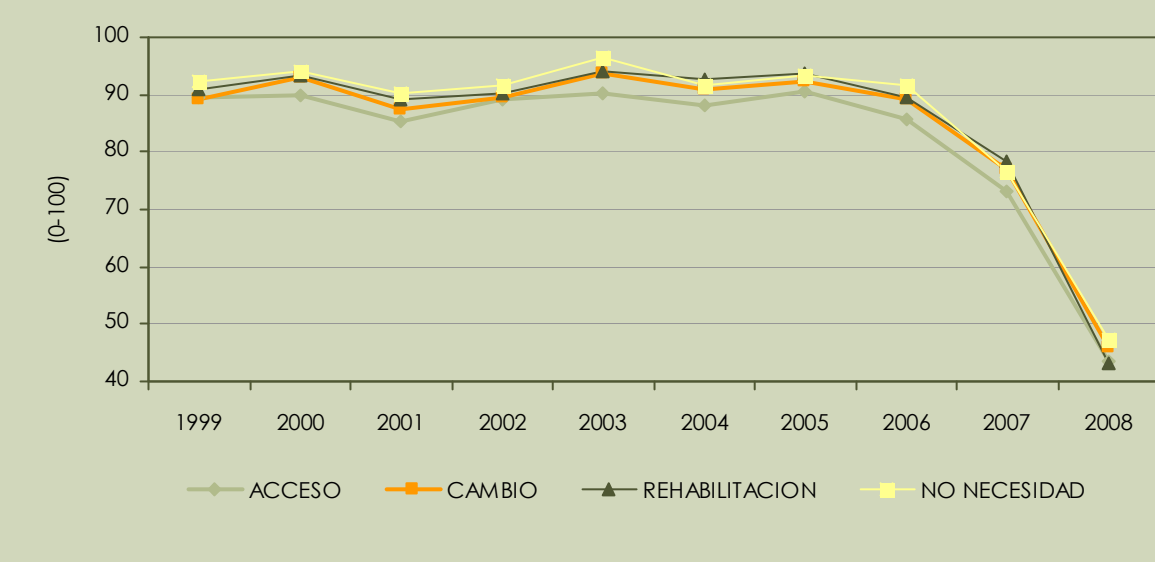
Fuente: Oferta Inmobiliaria. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

Gráfico 3 16 Evolución de las tasas anuales de variación de precios de las viviendas nuevas libres y usadas, 1996-2009



Fuente: Oferta Inmobiliaria. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

Gráfico 3.17. Evolución del índice de percepción de la evolución de los precios, 1999-2009*.



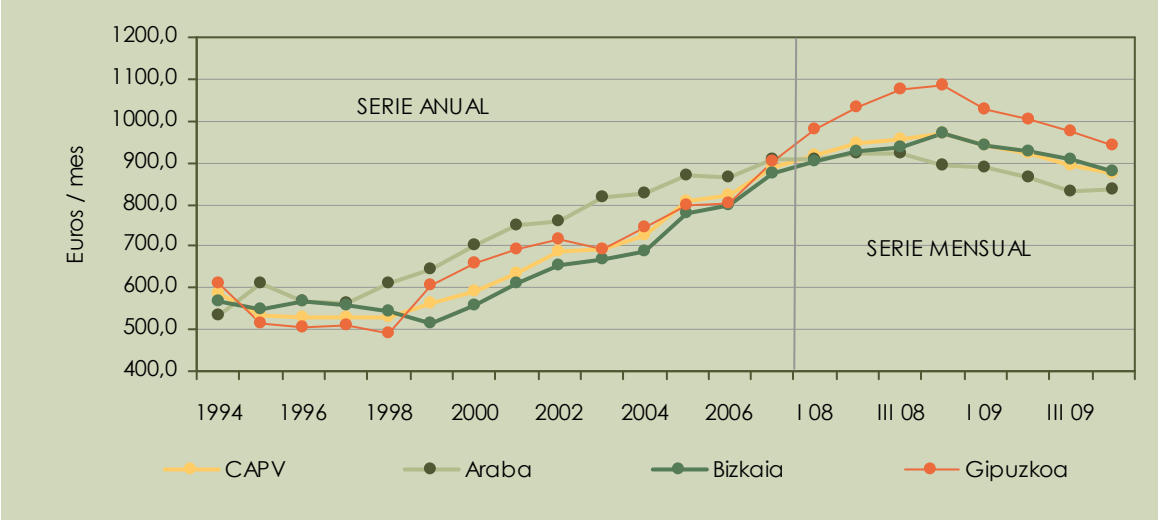
* El índice oscila entre 0 (fuerte descenso de precios) y 100 (fuerte aumento de precios)

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, "*Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008*".

La renta media del mercado de alquiler libre, tras los incrementos experimentados en 2008, comienza a mostrar síntomas de retroceso a lo largo de 2009.

En el mercado de alquiler se comprobó también un progresivo retroceso en la renta media registrada a lo largo de 2009. Así, las viviendas ofertadas en régimen de alquiler a través de agentes de la propiedad inmobiliaria en el cuarto trimestre de 2009 registraron una renta media de 875 € mensuales en el conjunto de la CAPV, esto es, un 9,7% inferior al promedio registrado hace un año.

Gráfico 3 18 Evolución de las rentas mensuales de las viviendas usadas ofertadas en régimen de alquiler, 1994-2009.



Fuente: Oferta Inmobiliaria. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

4. Rehabilitación

Rehabilitación

4.1. Necesidades de rehabilitación

Atendiendo a la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda de 2008 llevada a cabo por el Gobierno Vasco, en el conjunto de la CAPV unas 129.000 familias manifiestan sentir algún tipo de necesidad[3] de rehabilitar la vivienda que ocupan.

La demanda a cuatro años se cuantifica en un valor próximo a las 80.000 viviendas, cifrándose en 34.000 unidades la demanda a un año de rehabilitación.

El reparto territorial de esta demanda es tal que Bizkaia absorbe el 56% del total, Gipuzkoa el 30% y Araba el 14% restante.

Cuadro 4.1 Cuantificación de las necesidades y la demanda de rehabilitación de vivienda de la CAPV, 2008

REHABILITACIÓN	ÍNDICES (% de hogares)	VIVIENDAS
Necesidad*	15,52	128.669
Demanda 4 años**	61,61	79.273
Demanda 2 años**	50,31	64.733
Demanda 1 año**	26,63	34.265

(*): % s/total hogares; (**): % s/total hogares con necesidad.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

Cuadro 4.2 Necesidades y demanda de rehabilitación de vivienda por Territorios Históricos, 2008

REHABILITACIÓN	NECESIDAD		DEMANDA 1 año	% Vertical
	ÍNDICE (% hogares)	VIVIENDAS		
CAPV	**15,52**	**128.669**	**34.265**	**100,0**
ARABA	15,58	18.231	4.855	14,2
BIZKAIA	16,35	71.544	19.052	55,6
GIPUZKOA	14,36	38.893	10.357	30,2

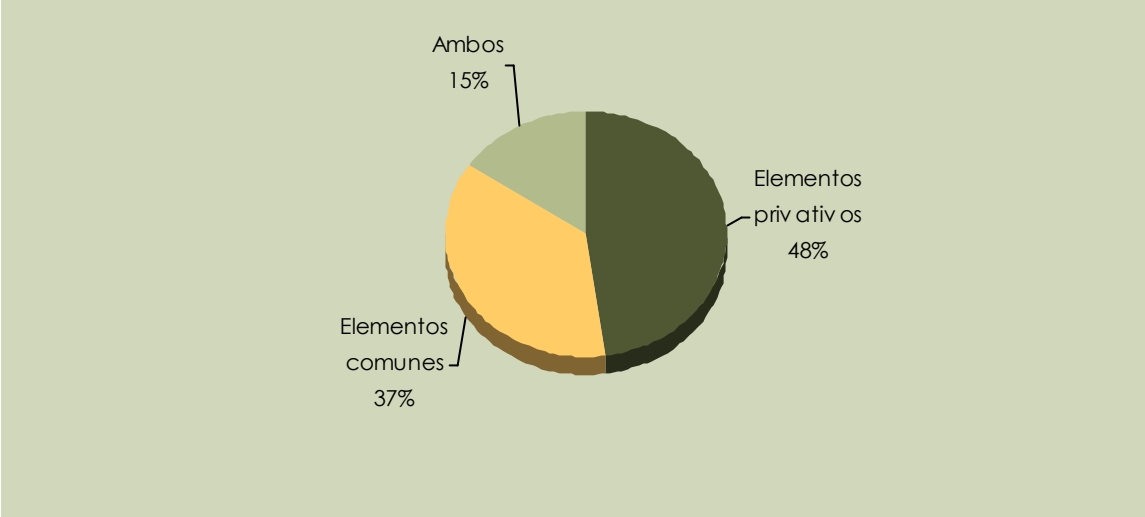
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008

Atendiendo al tipo de necesidad, en el 48% de los hogares la necesidad está asociada a elementos privativos de la vivienda, mientras que en el 37% la necesidad ha surgido en alguno de los elementos comunes del edificio, y en el 16% restante en ambos tipos de elementos.

[3] Es preciso tener presente que se trata de una cuestión muy subjetiva, y debe ser entendida como percepción de la necesidad de rehabilitación. Así, ante una pregunta acerca de las necesidades de rehabilitación en la vivienda y edificio, hogares en la misma situación real, pueden mostrar posturas muy diferentes.

Entre los elementos privativos, las cuestiones que suscitan mayor necesidad de rehabilitación son el cambio de puertas y ventanas y el cambio del suelo. En cuanto a los elementos comunes, la fachada y el ascensor son los asuntos más mencionados.

Gráfico 4.1. Tipo de rehabilitación necesitada percibida por los hogares



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

Cuadro 4.3. Desglose de rehabilitación percibida por los hogares

TIPO DE REHABILITACIÓN % afirmativos	HOGARES (*)
ELEMENTOS PRIVATIVOS	
Cambio baño-cocina	**44,8**
Tirar-levantar tabiques	3,3
Cambio suelo	22,4
Arreglo instalaciones agua, electricidad	9,8
Instalación calefacción	7,7
Cambio ventanas-puertas	28,3
Otro	3,6
% de hogares algún elemento privativo	**63,3**
ELEMENTOS COMUNES	
Fachada	**22,1**
Tejado	14,0
Ascensor	19,0
Gas natural	0,6
Otros	9,4
% de hogares algún elemento común	**52,3**

(*):% s/total hogares con necesidad.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

Rehabilitación

El coste previsto de la rehabilitación asciende a cerca de 18.000 € en el caso de los elementos privativos y a 15.000 € en los elementos comunes. La mayoría de los hogares necesitados conocen la existencia de las ayudas a la rehabilitación que concede el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, si bien, una parte importante de ellos no saben exactamente en qué consisten estas ayudas.

Cuadro 4.4. Coste previsto de la rehabilitación

Elementos Privativos (**)	HOGARES (*)
De 3.001 a 6.000 Euros	8,2
De 6.001 a 12.000 Euros	10,6
De 12.001 a 30.000 Euros	11,9
> 30.000 Euros	13,6
Ns/Nc	55,7
Coste medio (Euros)	**17.877,8**
Elementos Comunes	**HOGARES (*)**
< 3.000 Euros	4,8
De 3.000 a 6.000 Euros	7,7
De 6.001 a 12.000 Euros	8,7
De 12.001 a 30.000 Euros	3,2
> 30.000 Euros	11,8
Ns/Nc	63,9
Coste medio (Euros)	**15.184,5**

(*): % vertical (s/total necesitados/as)

(**): No se han tomado en consideración costes de elementos privativos inferiores a 3.000 Euros.
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

Cuadro 4.5. Conocimiento y solicitud de ayudas a la rehabilitación por hogares necesitados de rehabilitación

AYUDAS REHABILITACIÓN	HOGARES (*)
Conocimiento	
Sabe en qué consisten	36,0
Ha oído pero no sabe exactamente	40,6
No sabe que existen	23,4
Solicitud	
Si, las ha solicitado	33,4
Si, piensa solicitarlas	40,8
No, cree que no cumple requisitos	7,5
No, es mucho papeleo	3,0
No, otros motivos	10,5
Ns/Nc	4,9

*: % vertical (s/total hogares necesitados).
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

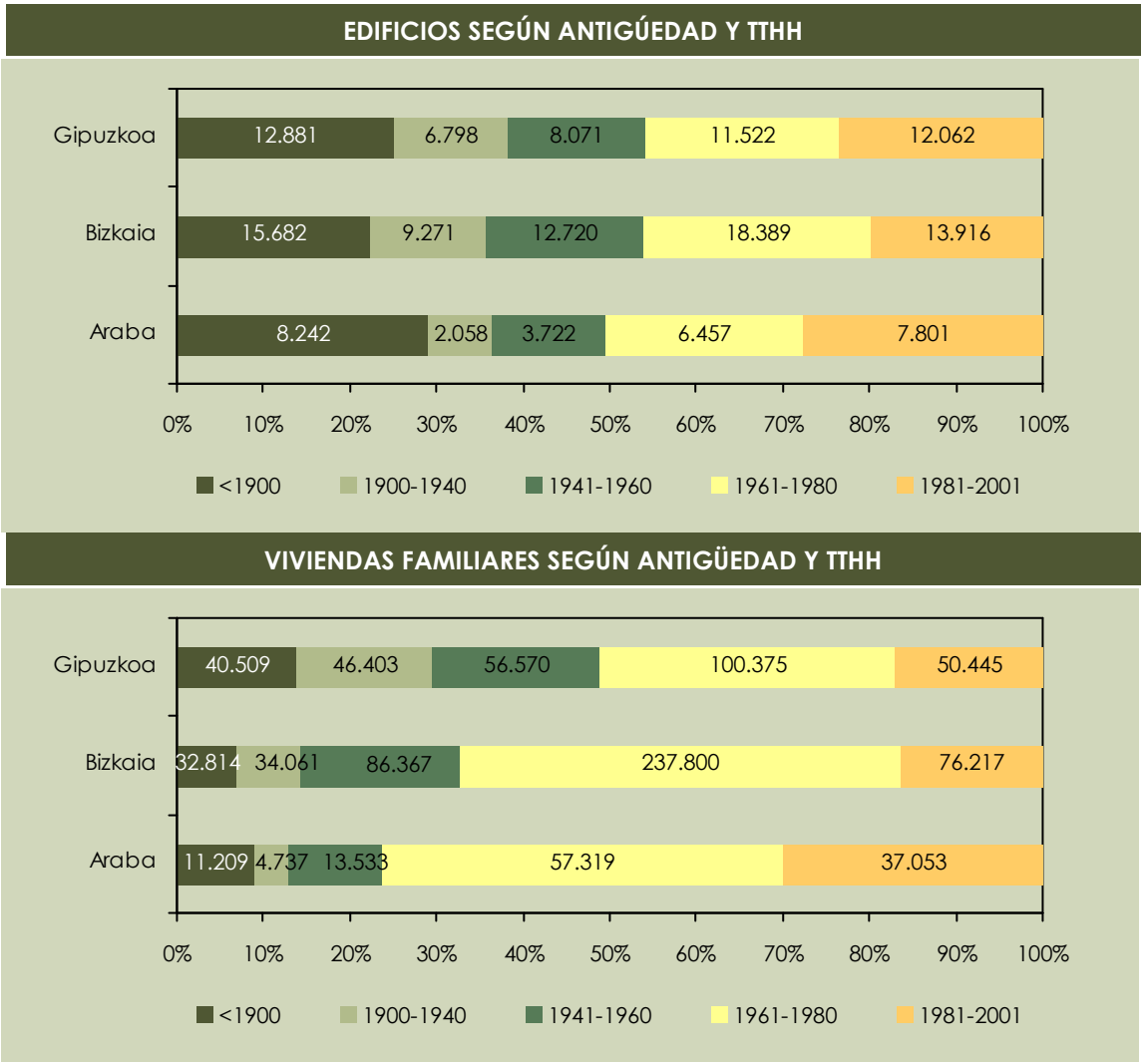
4.2. Situación del parque de viviendas

Atendiendo a la estimación del parque de viviendas realizada por el Ministerio de Vivienda, el País Vasco cuenta con cerca de un millón de viviendas familiares (997.294 unidades). De este total, 802.840 serían viviendas principales, esto es, viviendas que constituyen la residencia habitual de los hogares.

Cerca de 80.000 edificios y unas 325.000 viviendas tienen en 2009 una antigüedad **superior a los 50 años.** Según el artículo 200 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, estos 80.000 edificios están obligados a realizar una inspección técnica del edificio (ITE).

El análisis territorial del parque de viviendas pone de relieve una mayor antigüedad del parque guipuzcoano, donde cerca de la mitad (49%) de las viviendas construidas hasta 2001 son anteriores a 1960, mientras que esta proporción se reduce al 33% en Bizkaia y al 24% en Araba.

Gráfico 4.2 Distribución antigüedad total edificios destinados principalmente a viviendas, y total viviendas familiares según Territorio Histórico.

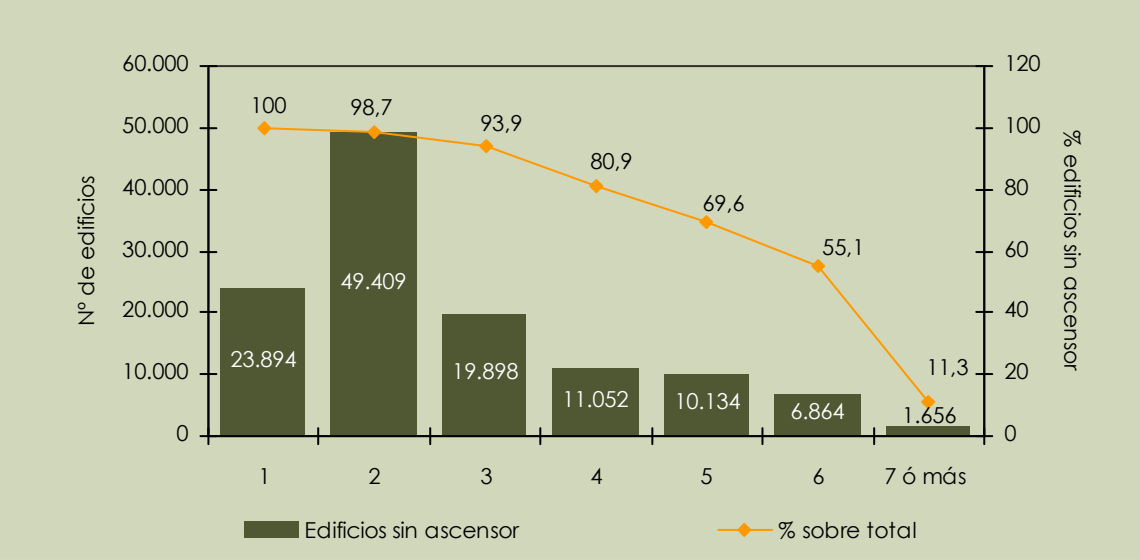


Fuente: Censo 2001, INE.

Un dato realmente relevante en el análisis de las necesidades de rehabilitación es el elevado número de edificios que no dispone de ascensor en la CAPV. Según datos del Censo de 2001, el 65% de las viviendas familiares ubicadas en edificios de al menos tres plantas sobre rasante, esto es, planta baja más dos alturas, no disponía de ascensor.

Aunque esta proporción se reduce en la medida en que aumenta el número de plantas del edificio, destaca todavía una elevada proporción de edificios sin ascensor en construcciones con varias plantas. Ver Gráfico 4.3.

Gráfico 4.3 Edificios sin ascensor según número de plantas sobre rasante



Fuente: Censo de población y viviendas, 2001. INE

4.3. Ayudas a la rehabilitación

En el período 2006-09 se han concedido un promedio anual de 17.829 ayudas a la rehabilitación por un importe medio de 16,8 millones de euros anuales. El 79% del importe total de las subvenciones correspondieron a operaciones de rehabilitación aislada, frente al 21% que se dirigió a subvencionar operaciones de rehabilitación integrada.

El Plan Extraordinario a la Rehabilitación aprobado en junio de 2009 por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes incrementó el presupuesto de rehabilitación hasta los 22 millones de Euros lo que supuso un importante aumento en el volumen de familias que se pudieron beneficiar de ayudas para llevar a cabo operaciones de rehabilitación en sus viviendas.

Rehabilitación

Cuadro 4.6. Subvenciones a la rehabilitación de vivienda.

	Media 2002-05		2006		2007		2008		2009*		Media 2006-09	
	Nº	m.€	Nº	m.€	Nº	m.€	Nº	m.€	Nº	m.€	Nº	m.€
Rehabilitación aislada	10.909	7.707	15.866	11.329	15.351	11.338	14.379	11.470	18.646	18.562	**16.061**	**13.175**
Rehabilitación integrada	1.521	2.871	2.033	3.834	1.506	2.778	1.648	3.141	1.888	3.879	**1.769**	**3.408**
l rehabilitación	**12.430**	**10.578**	**17.899**	**15.163**	**16.857**	**14.116**	**16.027**	**14.611**	**20.534**	**22.440**	**17.829**	**16.583**

* Datos a 31 diciembre 2009.

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

El importe medio de las subvenciones concedidas, ha ido progresivamente incrementándose, hasta alcanzar por término medio en el período 2006-2009 los 1.926 € por actuación de rehabilitación integrada frente a 1.888 € del cuatrienio anterior.

En cuanto a las actuaciones de rehabilitación aislada, la subvención media en el período 2006-2009 se situó en 820 € frente a los 706 € en la etapa precedente.

Gráfico 4.4 Evolución del importe medio de las subvenciones a la rehabilitación, 2002-2009.

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

Atendiendo a los préstamos concedidos, se constata un retroceso respecto del cuatrienio anterior, cifrándose el promedio anual en el período 2006-09 en 963 préstamos frente a los 1.333 anuales concedidos en promedio en la etapa precedente (-28%). En términos de importe medio, el decremento no es tan acusado, (-11% respecto del período 2002-05).

Cuadro 4.7. Préstamos a la rehabilitación de vivienda. 2009

	Media 2002-05		2006		2007		2008		2009		Media 2006-09	
	Nº	m.€	Nº	m.€	Nº	m.€	Nº	m.€	Nº	m.€	Nº	m.€
Rehabilitación aislada	1.161	6.664	1.042	6.448	895	7.078	703	5.624	740	4.989	845	6.035
Rehabilitación integrada	172	1.424	144	1.398	132	1.282	109	1.222	88	793	118	1.174
Total rehabilitación	**1.333**	**8.088**	**1.186**	**7.846**	**1.027**	**8.360**	**812**	**6.846**	**828**	**5.782**	**963**	**7.209**

Datos actualizados a fin de 2009

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

4.4. Regeneración urbana y accesibilidad

A través de la Orden de 2 de mayo de 2007 el Departamento reguló la concesión de subvenciones para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Áreas de Rehabilitación Integrada o en Áreas Residenciales Degradadas.

De acuerdo con esta convocatoria, el Departamento aprobó, en una primera resolución de noviembre de 2007, ayudas por un valor de algo más de 9,7 millones de euros para obras de edificación y urbanización de zonas degradadas (estas ayudas tienen carácter plurianual y se repartieron en el periodo 2007-2009).

Asimismo, una nueva actividad subvencional resuelta en diciembre de 2008, abre la puerta a la concesión de nuevas ayudas para la redacción de planes de rehabilitación y proyectos de urbanización por un importe de casi 216.000 euros, también con un carácter plurianual distribuido entre 2008 y 2010.

Finalmente, en abril de 2009 se volvió a lanzar una convocatoria similar a la de 2008, para la redacción de documentos, que se resolvió con la concesión de ayudas por un valor próximo a los 126.000 € para 10 proyectos a desarrollar en el período 2009-2011.

Cuadro 4.8. Subvenciones concedidas para la rehabilitación del Patrimonio en Áreas Degradadas, 2007-2011

Concepto	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Redacción Estudios y Planes Rehabilt	26.003	109.868	22.983	50.932	17.950	**227.196**
Redacción Proyectos Urbanización	67.373	294.026	160.072	59.696	--	**581.167**
Obras de Edificación	707.057	1.462.853	1.365.377	--	--	**3.535.287**
Obras de Urbanización	1.148.913	2.376.000	2.219.651	--	--	**5.744.564**
Total	**1.949.346**	**4.242.747**	**3.768.083**	**110.088**	**17.950**	**10.088.214**

* Programas plurianuales.

Fuente: Departamento. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

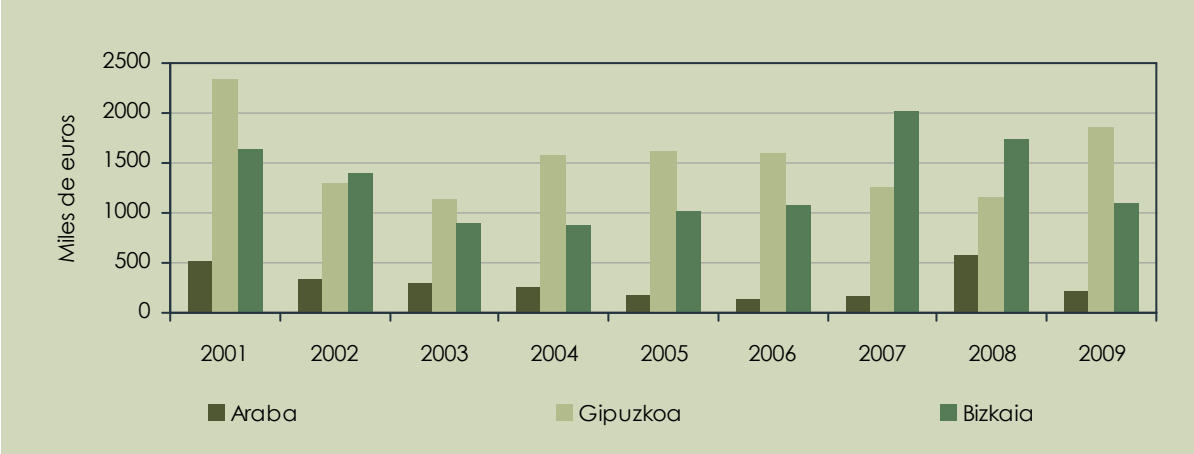
Cuadro 4.9 Subvenciones concedidas para la mejora de la accesibilidad.

	Total 2002-05		Total 2006-09	
	Nº	m. €	Nº	m.€
Planes	76	1.072	93	1.066
Obras	612	9.868	528	12.136
Total	**688**	**10.940**	**621**	**13.202**

Subvenciones concedidas a Ayuntamientos, Entidades Locales Menores y Entidades Privadas sin Ánimo de Lucro y Utilidad Pública.

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

Gráfico 4.5 Evolución de las subvenciones para la mejora de la accesibilidad por Territorios Históricos, 2001-2009.



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

5.

Necesidades y demanda de vivienda

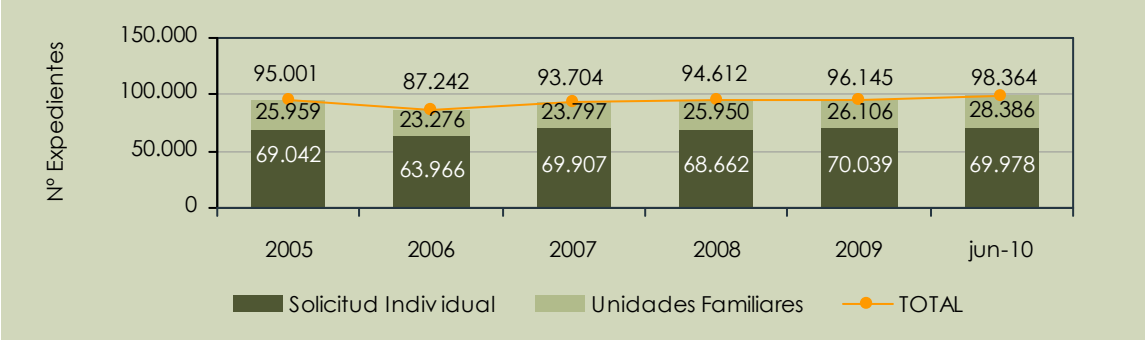
Necesidades y demanda de vivienda

5.1. Servicio Vasco de Vivienda: Etxebide

5.1.1. Análisis inscripciones

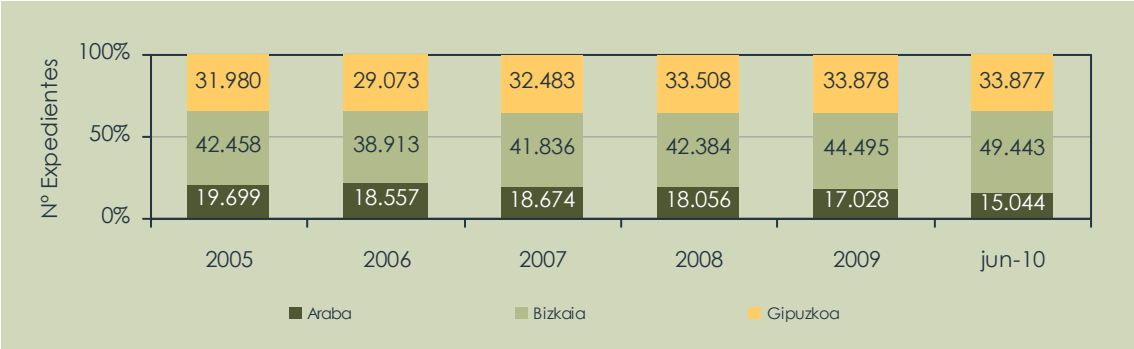
El servicio vasco de vivienda, Etxebide, registra los expedientes de solicitud de vivienda de aquellas personas que demandan una vivienda de protección pública en la CAPV. Aunque se trata de un registro vivo, en permanente actualización, en junio de 2010 Etxebide acumula alrededor de 98.000 expedientes. De este total, un volumen muy elevado, 71% del total, corresponde a solicitudes individuales (cerca de 70.000 expedientes).

Gráfico 5.1 Evolución de los expedientes de solicitud inscritos en Etxebide, 2005-2010.



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

Gráfico 5.2 Evolución de los expedientes de solicitud de Etxebide según Territorio Histórico, 2005-2009.



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

Atendiendo a los caracterización de la población inscrita a diciembre de 2009, se constata que mayoritariamente responden al siguiente perfil: personas jóvenes (58% menor de 35 años), solteras (76%), y con ingresos familiares inferiores a los 25.000 € anuales (78% del total).

Cuadro 5.1 Caracterización de la población inscrita en Etxebide 2005-09

% verticales	2005	2006	2007	2008	2009
SEXO					
Hombre	53,2	53,3	53,0	52,4	52,2
Mujer	46,8	46,7	47,0	47,6	47,8
EDAD					
18-24 años	7,5	6,3	5,4	5,3	5,1
25-29 años	33,1	30,3	28,6	26,7	26,4
30-34 años	26,4	26,6	27,0	26,8	26,8
35-39 años	13,2	14,1	14,7	15,1	15,4
40-49 años	12,3	13,9	14,8	15,9	16,1
50-59 años	4,1	4,7	5,1	5,6	5,8
60 ó más años	3,4	3,9	4,2	4,4	4,2
ESTADO CIVIL					
Soltero/a	77,6	76,0	76,0	75,2	75,5
Casado/a	15,8	16,6	16,4	16,8	16,6
Viudo/a	1,1	1,2	1,3	1,3	1,2
Separado/a	3,3	3,7	3,6	3,5	3,1
Divorciado/a	2,1	2,4	2,7	3,2	3,5
NACIONALIDAD					
Extranjera	5,5	7,0	8,0	10,0	12,0
Española	94,5	93,0	92,0	90,0	88,0
DISTRIBUCIÓN INGRESOS PERSONALES					
Sin ingresos	10,2	8,8	8,3	7,4	5,1
Hasta 9.000 €	26,7	22,2	19,9	19,0	19,1
9.001-25.000 €	57,5	62,1	62,8	62,7	62,9
25.001 – 39.000 €	5,5	6,7	8,8	10,4	12,1
39.001 – 50.000 €	0,0	0,1	0,3	0,5	0,8
> 50.000 €	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1
Ingresos personales medios	13.074	14.061	14.856	15.484	15.925
DISTRIBUCIÓN INGRESOS FAMILIARES					
Sin ingresos	4,3	2,2	2,2	1,4	1,7
Hasta 9.000 €	21,1	17,0	15,4	14,4	13,6
9.001-25.000 €	64,4	69,0	67,8	66,2	63,0
25.001 – 39.000 €	10,0	11,4	13,8	16,5	19,1
39.001 – 50.000 €	0,1	0,3	0,6	1,3	2,3
> 50.000 €	0,0	0,1	0,1	0,2	0,3
TOTAL	14.932	15.811	16.589	17.554	18.508
Ingresos familiares medios					
TIPO DE EXPEDIENTE					
Solicitud individual	72,7	73,3	74,6	72,6	72,8
Unidad familiar	27,3	26,7	25,4	27,4	27,2
Nº DE HIJOS EN UNIDADES FAMILIARES					
Sin hijos/as	50,7	45,3	42,6	44,0	43,4
1 hijo/a	28,3	30,8	32,2	31,2	31,6
2 hijos/as	15,4	17,0	17,7	17,1	17,0
3 ó más hijos/as	5,7	6,9	7,5	7,7	8,0

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

En lo que respecta al tipo de vivienda solicitada, aunque la compra de vivienda nueva continua siendo la opción más ampliamente elegida, la evolución de los últimos años, muestra una mayor aceptación de las diferentes opciones de alquiler protegido. Así, la proporción de los/as demandantes que únicamente desean una vivienda en propiedad se ha reducido en 9 puntos porcentuales (48% en 2005 frente al 39% en 2010), mientras que los que eligen como única opción el régimen de alquiler han pasado de representar el 19% en 2005 al 29% en junio de 2010.

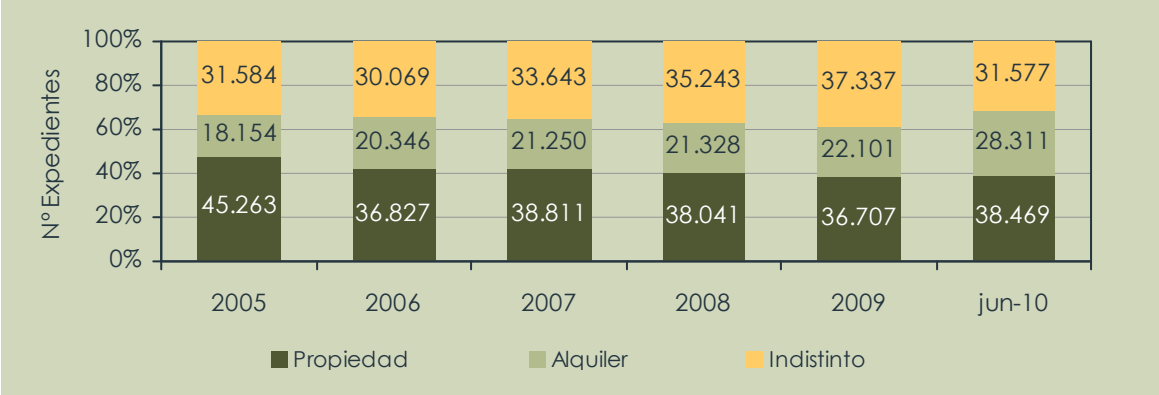
Cuadro 5.2 Evolución del tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide, 2005-2009.

% afirmativos

	2005	2006	2007	2008	2009	Junio 2010
Compra vivienda nueva	80,6	76,4	77,0	77,0	76,3	70,1
Compra vivienda usada	29,2	38,3	43,1	46,3	48,5	46,5
Compra vivienda tasada	0,1	0,1	2,1	13,1	22,7	29,1
Alquiler social	44,6	48,1	48,6	49,3	50,9	56,4
Alquiler VPO	26,7	38,4	43,8	48,7	53,1	57,4
Alquiler Bizigune	25,6	29,4	29,7	31,0	33,3	38,6
Alq Program municipales	8,7	12,1	13,2	14,8	16,4	20,0

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

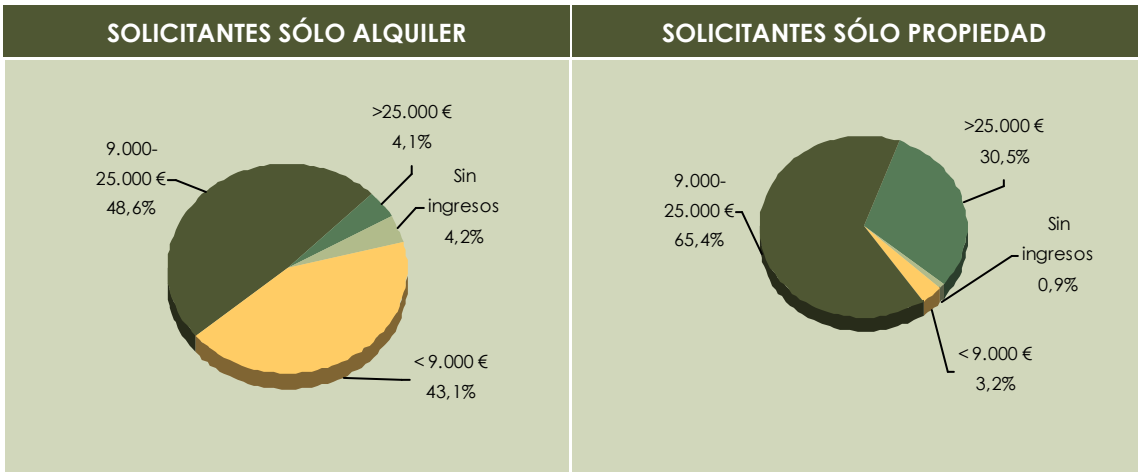
Gráfico 5.3 Evolución del tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide, 2005-09.



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

En términos comparativos entre los expedientes que se decantan únicamente por el régimen de alquiler y aquellos que optan por la propiedad se observan importantes diferencias en lo que a distribución según el nivel de ingresos se refiere. Así, el 96% de las demandas de alquiler no alcanzan los 25.000 € anuales, proporción que se reduce al 69% entre los que optan únicamente a la compra de una vivienda.

Gráfico 5.4 Distribución de ingresos según régimen de tenencia solicitado. 2009.



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

El análisis geográfico apunta algún resultado de interés atendiendo al régimen de tenencia demandado. Así, centrando la atención en las áreas funcionales capitalinas, en el área de Donostia-San Sebastián se comprueba una menor representación de aquellos que se decantan únicamente por la propiedad (30%) frente al 37% que representan en Bilbao Metropolitano y el 40% en el área funcional de Vitoria-Gasteiz. Al mismo tiempo, también es más reducida la proporción de solicitudes que optan sólo al alquiler (21%), frente al 23% y 27% de las áreas de Vitoria-Gasteiz y Bilbao Metropolitano respectivamente.

Por otro lado, cabe destacar la reducida presencia de solicitudes en régimen de alquiler en las áreas guipuzcoanas de Zarautz y Beasain-Zumárraga. En ambas zonas tan sólo un 12% de los expedientes elige únicamente opciones de alquiler protegido, elevándose al 55% y 57% respectivamente aquellos que sólo desean una vivienda en compra.

Cuadro 5.3 Tipo de vivienda solicitada según área funcional, 2009.

	Propiedad % horiz	Alquiler % horiz	Indistinto % horiz	TOTAL	
				Nº(*)	%
Vitoria-Gasteiz	40,1	23,0	36,9	15.520	100,0
Laguardia	57,1	24,7	18,2	77	100,0
Llodio	43,0	23,4	33,6	1.481	100,0
Bilbao Metropolitano	36,8	26,8	36,4	37.158	100,0
Balmaseda-Zalla	46,8	27,3	26,0	759	100,0
Durango	49,2	19,0	31,8	4.207	100,0
Gernika-Markina	**26,7**	**40,1**	33,2	382	100,0
Igorre	44,7	27,3	28,0	300	100,0
Mungía	51,7	20,7	27,6	905	100,0
Donostia-San Sebastián	30,3	21,2	48,6	22.111	100,0
Beasain – Zumárraga	56,6	**12,4**	31,0	2.125	100,0
Eibar	43,4	19,1	37,5	2.623	100,0
Arrasate – Bergara	45,8	**12,9**	41,3	2.949	100,0
Tolosa	44,2	17,0	38,8	1.852	100,0
Zarautz	54,5	**12,2**	33,3	2.952	100,0
Fuera de la CAPV	25,1	37,4	37,4	601	100,0
TOTAL	**38,2**	**23,0**	**38,8**	**96.002**	**100,0**

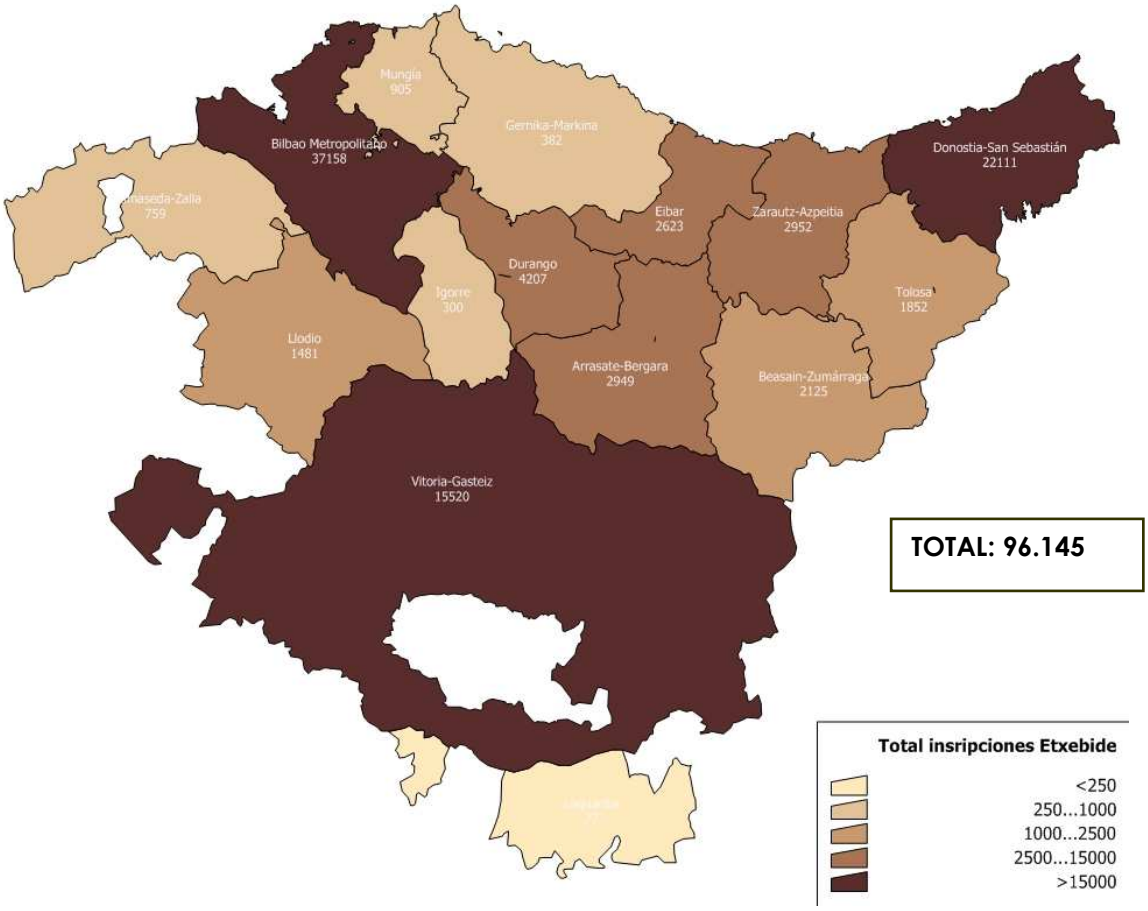
(*) Algunos registros no disponen de información sobre el municipio, por este motivo el total no coincide con el total de inscripciones: 96.145.

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

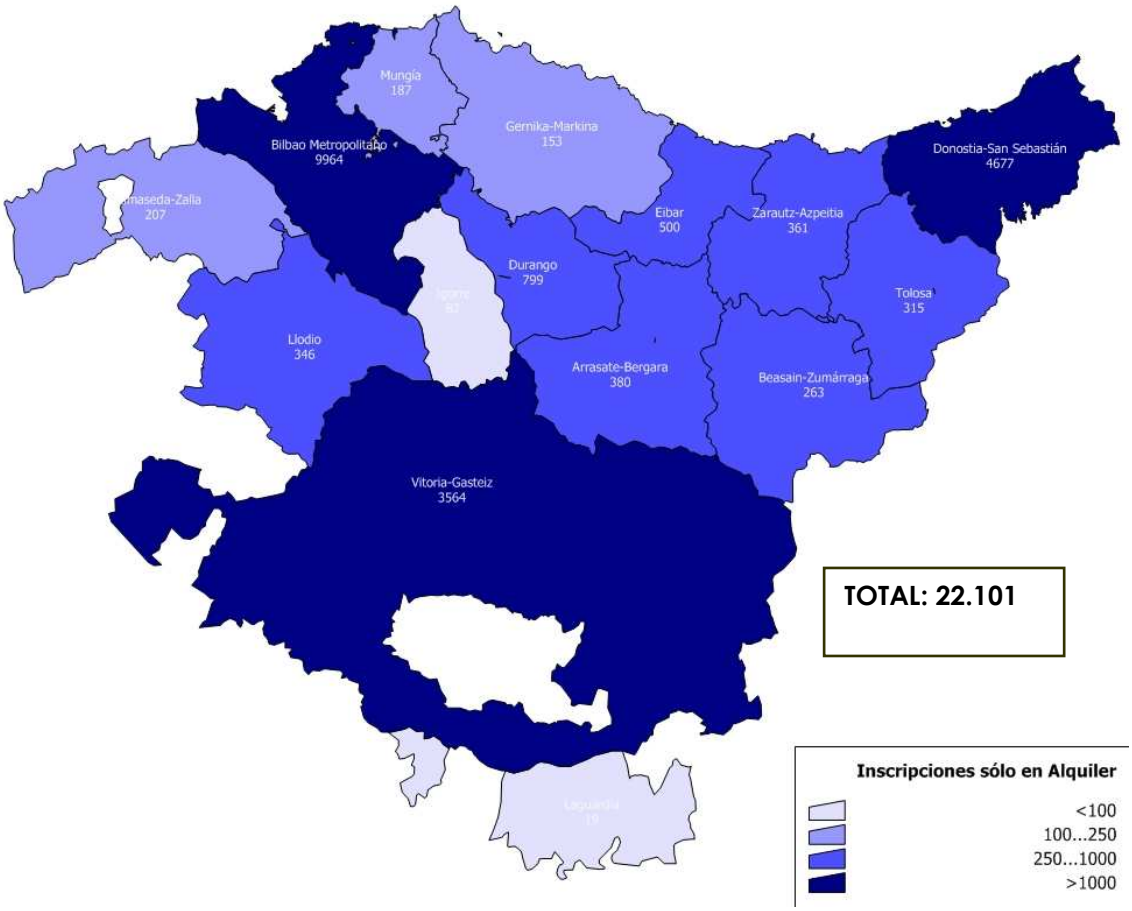
A continuación, se presentan unos mapas que ofrecen la distribución por áreas funcionales de la población inscrita en Etxebide.

En el primer mapa se muestra el reparto del conjunto de solicitantes a diciembre de 2009 (96.145 expedientes). El Mapa 5.2 presenta la distribución geográfica de los 22.101 expedientes que demandan únicamente una vivienda en régimen de alquiler. En el Mapa 5.3 queda reflejada la distribución de un colectivo que, en principio, puede ser considerado de mayor necesidad, esto es, unidades familiares cuyos ingresos no superan los 25.000 € anuales y únicamente optan a una de las modalidades de alquiler protegido. Este colectivo asciende a 3.961 familias, el 56% de ellas localizadas en el área funcional del Bilbao Metropolitano.

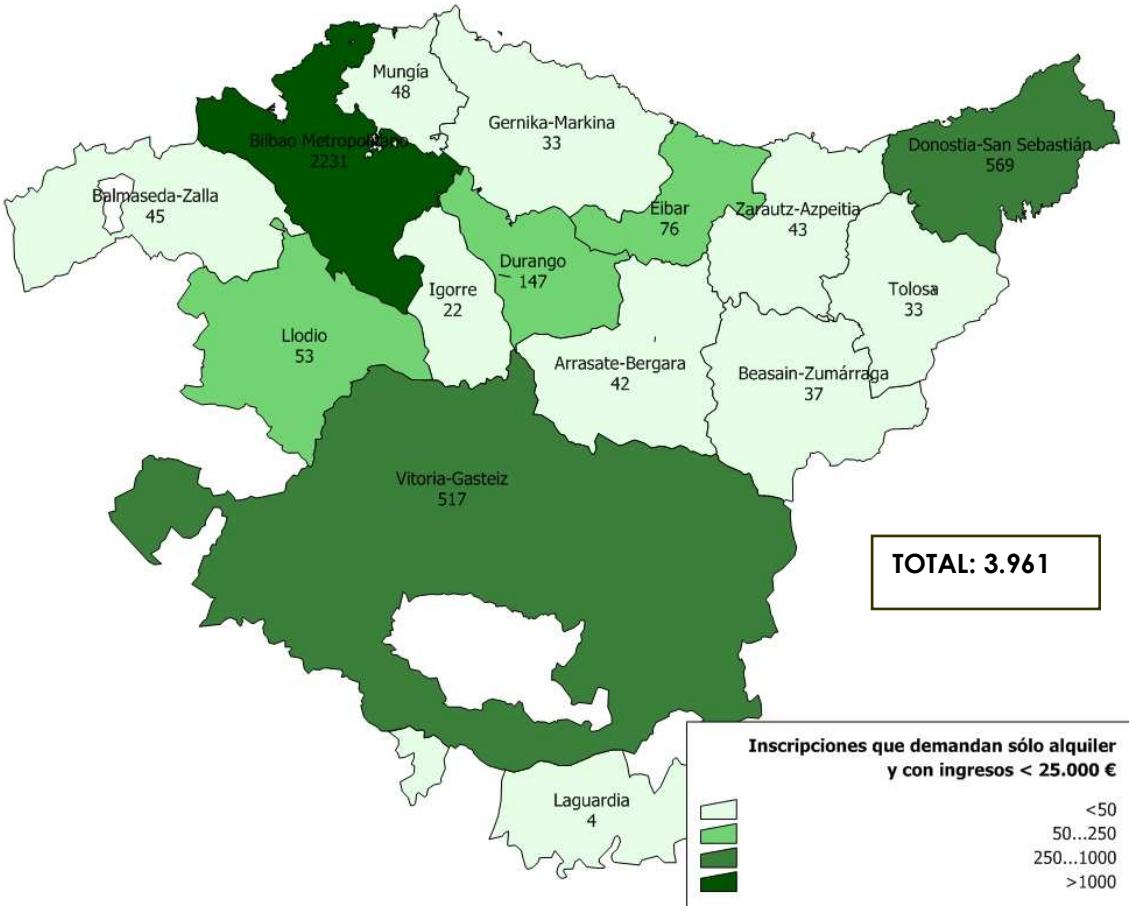
Mapa 5.1 Expedientes de Etxebide por Áreas Funcionales, 2009.



Mapa 5.2 **Población inscrita en Etxebide que solicitan únicamente alquiler por Áreas Funcionales, 2009.**



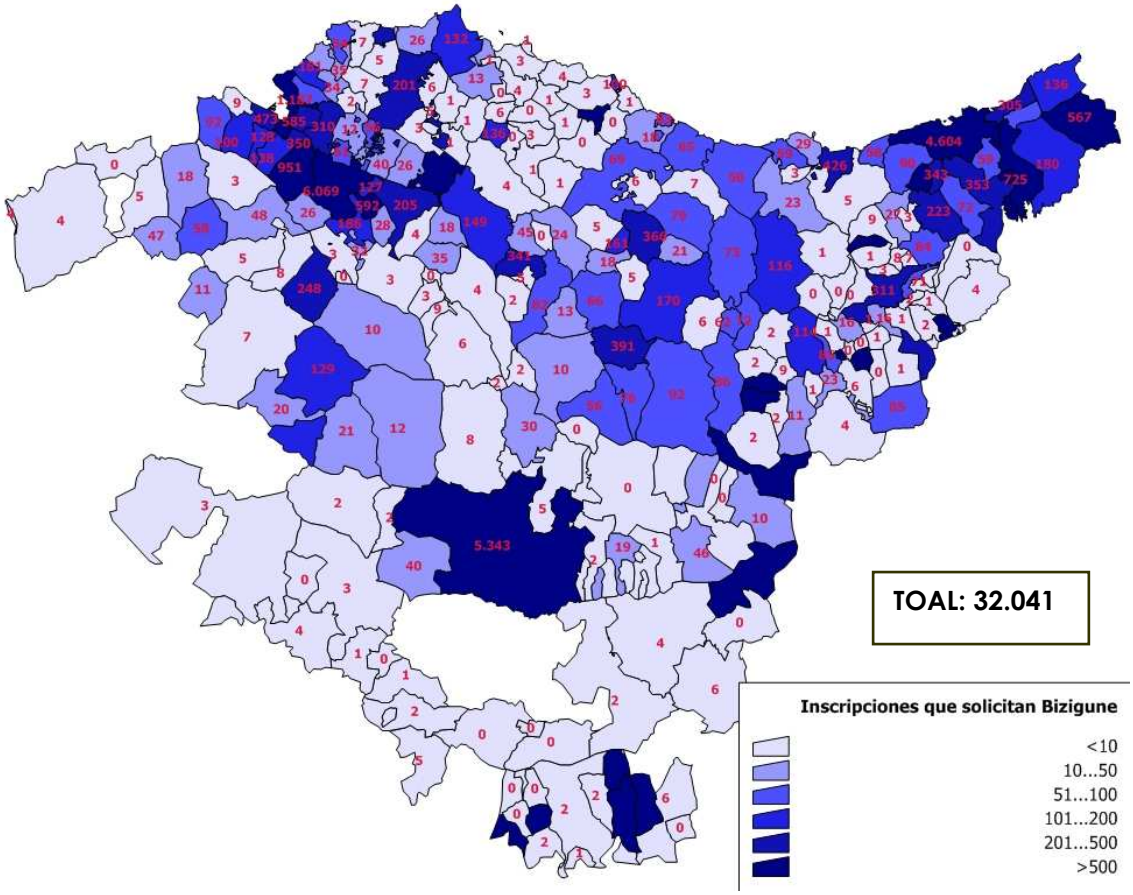
Mapa 5.3 **Unidades Familiares inscritas en Etxebide que solicitan únicamente alquiler y cuyos ingresos familiares son inferiores a 25.000 € anuales por Áreas Funcionales, 2009.**



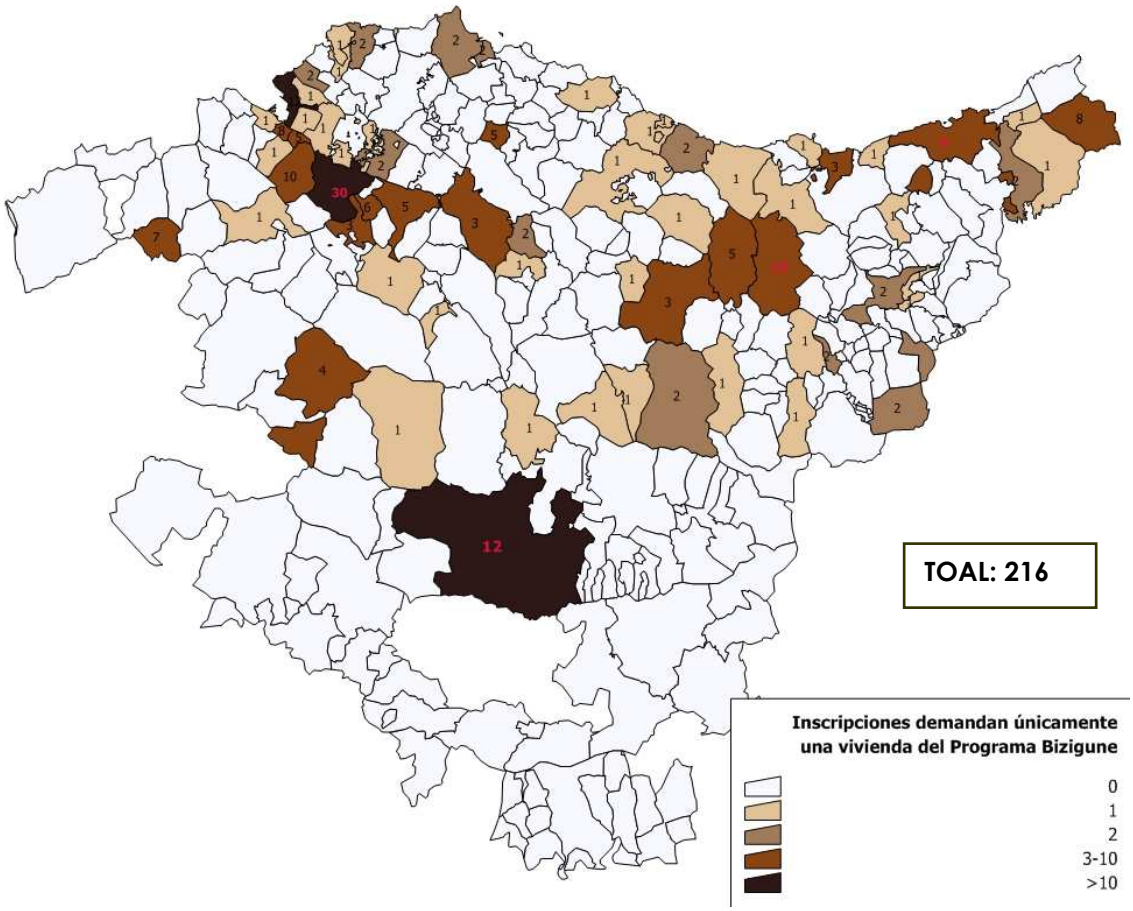
Por otro lado, en el Mapa 5.4 se puede comprobar la localización municipal de los 32.041 solicitantes de vivienda protegida inscritos en Etxebide que optan a alguna de las viviendas del programa Bizigune, es decir, que entre las posibles opciones de vivienda protegida, han señalado también la vivienda usada en régimen de alquiler.

Sin embargo, si se toman en consideración los/as demandantes que únicamente se han inscrito en Etxebide para poder optar a una de las viviendas de Bizigune, el volumen se reduce a tan sólo 216 expedientes, cuyo reparto geográfico se ofrece en el Mapa 5.5.

Mapa 5.4 Población inscrita en Etxebide que solicitan una vivienda del programa Bizigune, 2009.

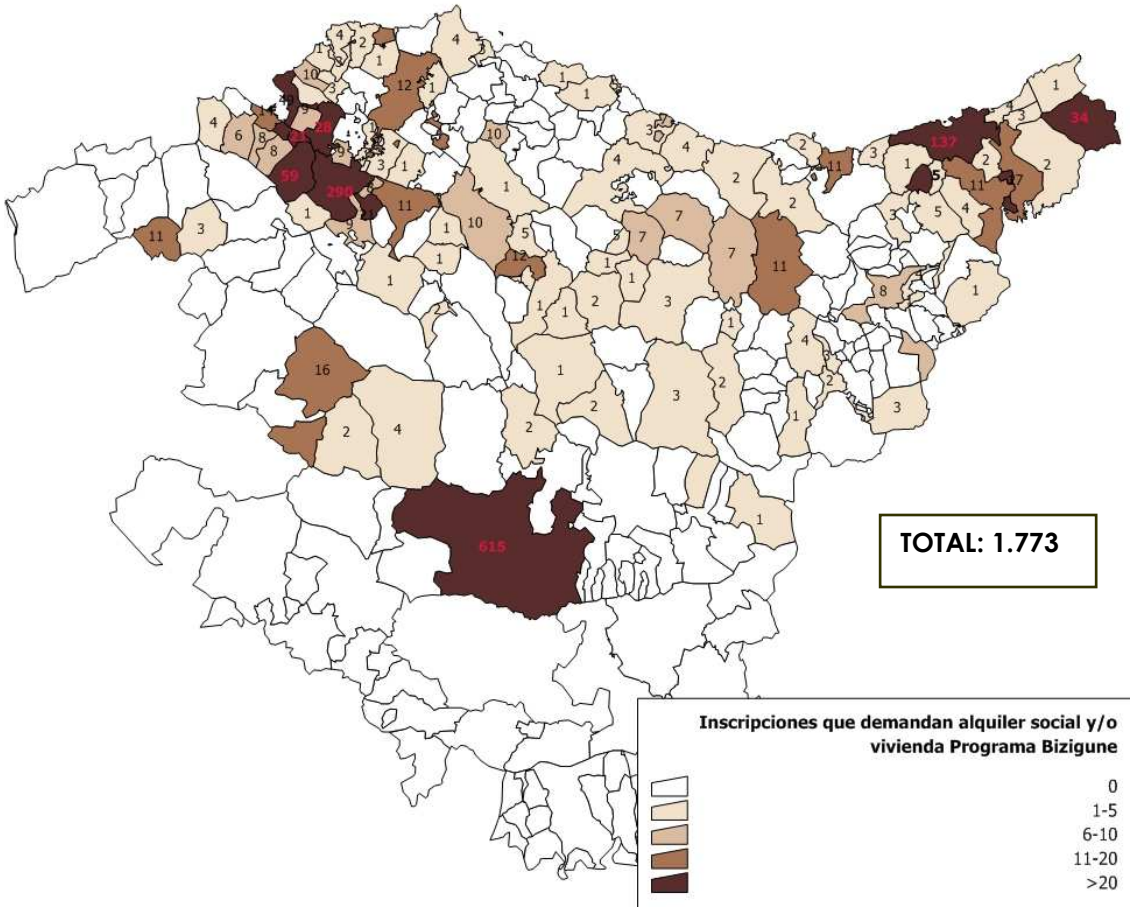


Mapa 5.5 **Población inscrita en Etxebide que solicitan como única opción una vivienda del programa Bizigune, 2009.**



Finalmente, se considera de interés centrar la atención en aquellos expedientes que, entre todas las opciones posibles, únicamente demandan una vivienda del programa Bizigune o un alquiler social. El volumen de necesitados/as de este tipo se reduce a 1.773 personas y su reparto geográfico queda plasmado en el Mapa 5.6.

Mapa 5.6 Inscritos en Etxebide que solicitan una vivienda Bizigune y/o un alquiler social como únicas opciones*



* Se incluyen también aquellos que solicitan viviendas municipales de Bilbao.

5.1.2. Satisfacción de la población inscrita

En términos generales la población demandante de vivienda protegida inscrita en Etxebide valora positivamente el Servicio. Atendiendo a la encuesta efectuada en 2009, el 57% vertía una opinión favorable, frente al 8% que ofrecía una valoración negativa sobre Etxebide. En términos de puntuación media en una escala de 0 a 100, el índice se sitúa en 63 puntos. La evolución de los últimos años, muestra un nivel de satisfacción bastante elevado a lo largo de todo el período, oscilando entre los 60 puntos en 2007 y los 66 puntos en 2005.

Cuadro 5.4 Valoración general de Etxebide, 2009

Valoración de Etxebide	% vertical
Muy buena	2,7
Buena	54,6
Regular	29,1
Mala	6,5
Muy mala	1,6
Ns/Nc	5,5
Valoración media. Índice (0-100)	**63,3**

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Encuesta a la población inscrita en Etxebide, 2009.

Gráfico 5.5 Evolución de la valoración general de Etxebide, 2005-2009.

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

En lo que respecta a la confianza en los sorteos, la puntuación otorgada es menor, alcanzando en 2009 los 52 puntos en la escala 0-100. En concreto, un 31% de las personas inscritas manifiesta una confianza elevada, un 33% una confianza media, mientras que un 27% no tiene confianza en los sorteos.

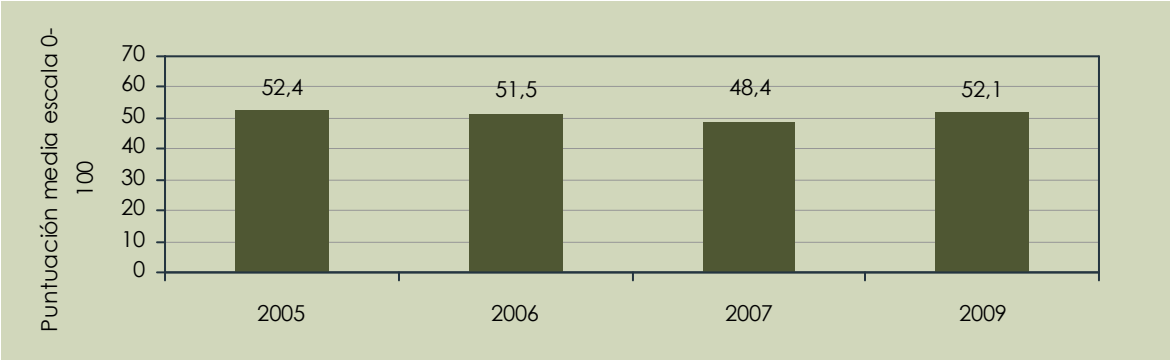
En cuanto a la adecuación de las adjudicaciones efectuadas, el 41% considera que siempre, o al menos, habitualmente las viviendas son adjudicadas a las personas que realmente las necesitan, mientras que el 45% cree que esto sucede en raras ocasiones o nunca.

Cuadro 5.5 Confianza en los sorteos y procesos de adjudicación de vivienda protegida, 2009

	% vertical
Nivel de confianza en los sorteos y procesos de adjudicación	
Total confianza	9,4
Bastante confianza	22,1
Confianza media	32,5
Poca confianza	19,5
Ninguna confianza	6,9
Ns/Nc	9,6
Valoración media. Índice (0-100)	**52,1**
¿Se adjudica a quien lo necesita?	
Sí, siempre	5,2
Sí, habitualmente	35,7
No, en raras ocasiones	40,1
No, nunca	4,6
Ns/Nc	14,4
Valoración media. Índice (0-100)	**49,5**

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Encuesta a la población inscrita en Etxebide, 2009.

Gráfico 5.6 Evolución de la confianza media en los procesos de adjudicación, 2005-2009



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

Atendiendo a la web de Etxebide, según los resultados de la Encuesta efectuada en 2009, el 63% de las personas inscritas como demandantes de vivienda protegida tienen conocimiento de la existencia de esta web (el 55% del total la ha visitado en alguna ocasión). Asimismo, la valoración de la web es positiva (66 puntos en la escala 0-100).

Cuadro 5.6 Conocimiento y valoración de la web de Etxebide, 2009

Conocimiento de la web	
Sí, la ha visitado	55,3
Sí, aunque no la ha visitado	7,9
No	36,8
Motivo de la visita (*)	
Recabar información para apuntarse como demandante	9,8
Consultar información general	28,9
Consultar promociones	60,5
Consultar ayudas	3,1
Consultar el estado del expediente	62,2
Otros	3,0
Valoración de la web	
Muy buena	4,4
Buena	63,4
Regular	22,6
Mala	5,5
Muy mala	0,8
Ns/Nc	3,2
Valoración media. Índice (0-100)	**66,8**

(*) Pregunta de respuesta múltiple.

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Encuesta a la población inscrita en Etxebide, 2009.

5.1.3. Análisis adjudicaciones

En el período 2005-2007 fueron adjudicadas 16.428 viviendas protegidas en la CAPV, el 97% a personas de nacionalidad española y el 2,8% a personas de nacionalidad extranjera.

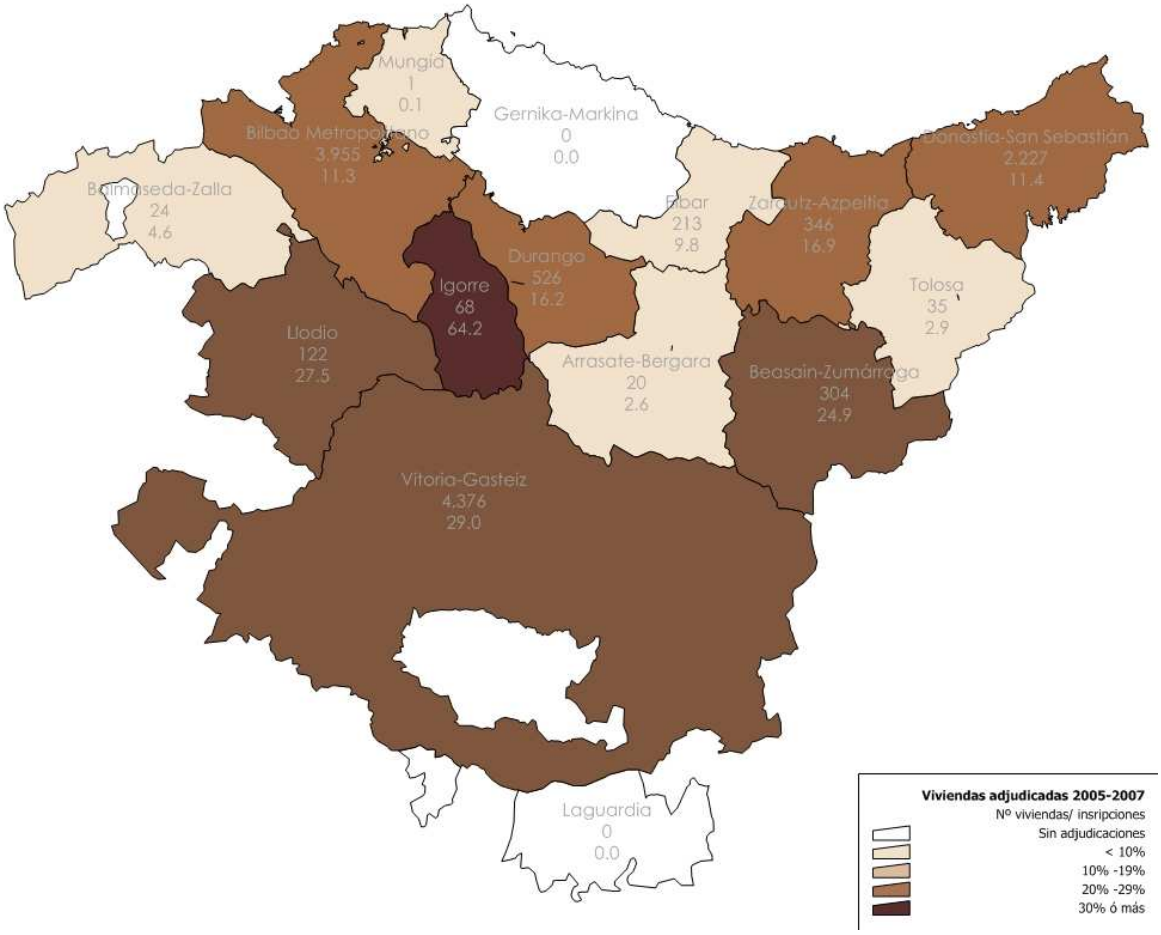
Cuadro 5.7 Población adjudicataria de vivienda protegida según nacionalidad, 2005-2007.

Nacionalidad	2005		2006		2007		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Española	5.401	97,6	5.712	96,8	4.862	97,3	15.975	97,2
Extranjera	133	2,4	187	3,2	133	2,7	453	2,8
TOTAL	5.534	100,0	5.899	100,0	4.995	100,0	16.428	100,0

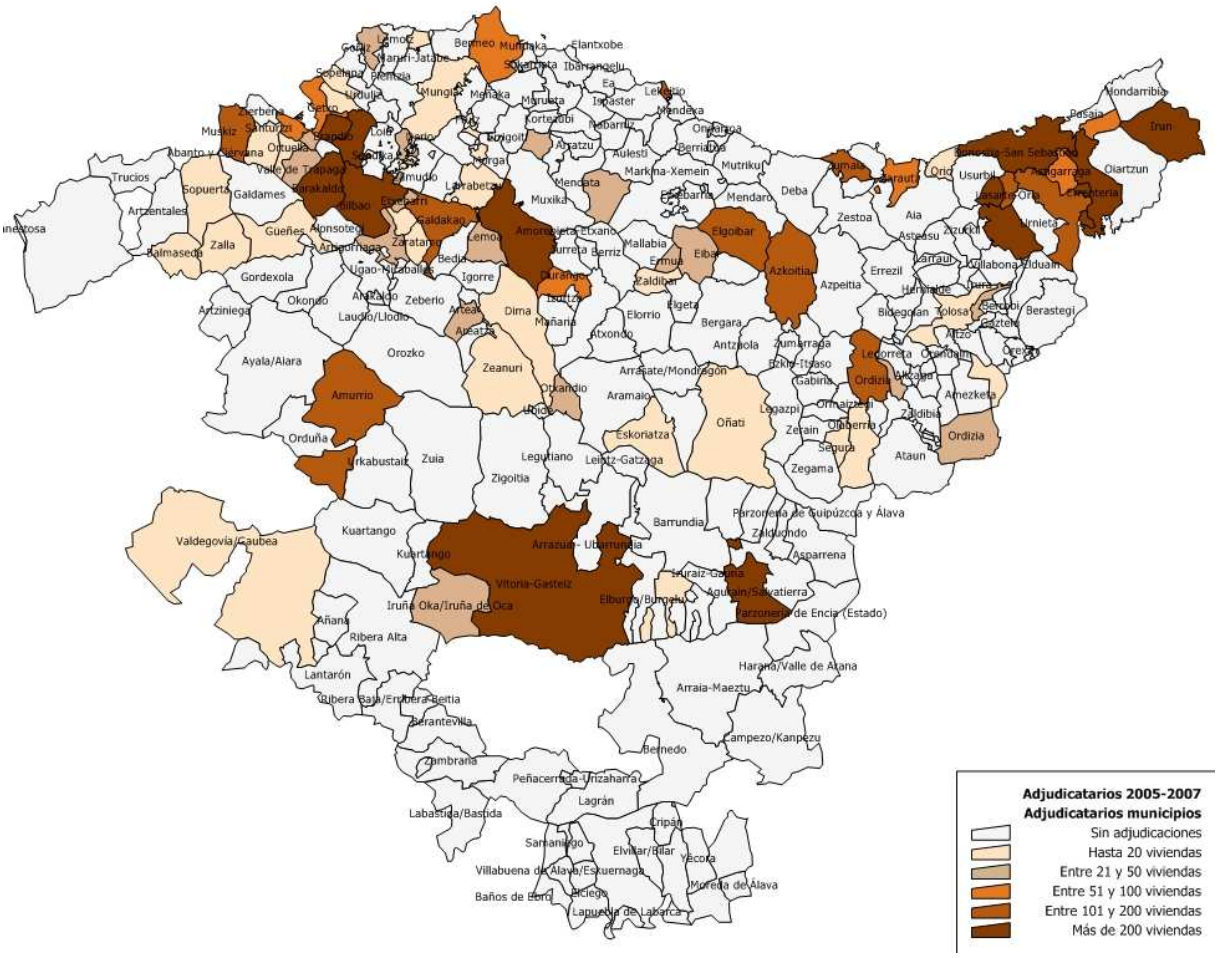
Fuente: Etxebide, Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

El Mapa 5.7 permite comprobar la distribución geográfica de estas adjudicaciones, así como la relación porcentual entre el volumen de adjudicaciones y el número de inscripciones en Etxebide a nivel de área funcional. Finalmente, en el Mapa 5.8 se ofrece la distribución municipal de estas adjudicaciones.

Mapa 5.7 Población adjudicataria de vivienda de protección pública en el período 2005-2007.



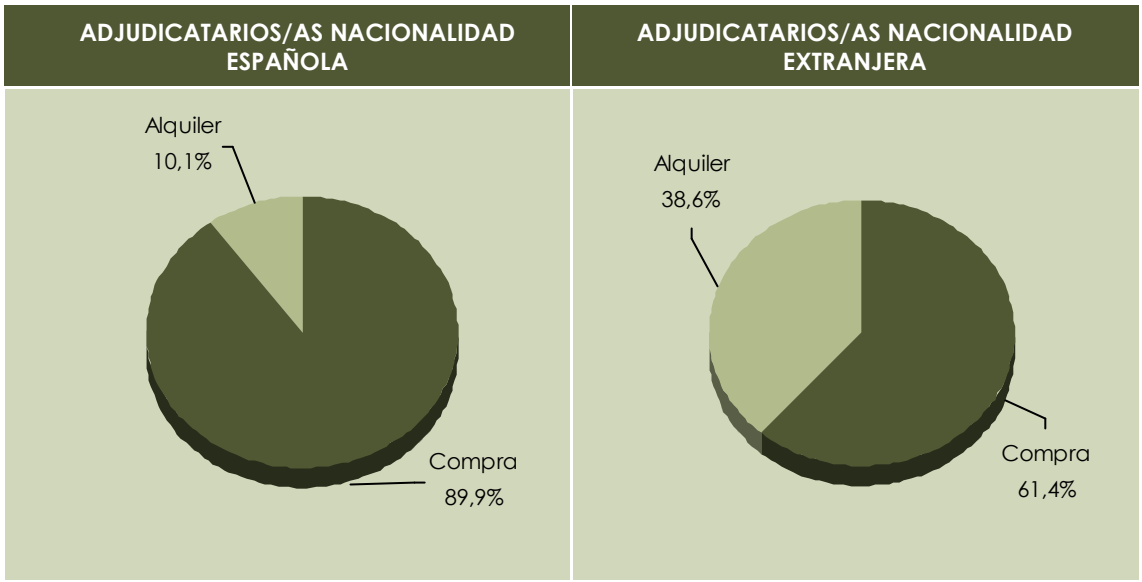
Mapa 5.8 Población adjudicataria de viviendas de protección pública en el período 2005-2007.



Se considera de interés destacar la importante diferencia en el régimen de tenencia de la vivienda adjudicada atendiendo a la nacionalidad de la persona beneficiaria. Así, se constata que el 90% de las adjudicaciones a personas de nacionalidad española se correspondió con viviendas en régimen de compra, y tan sólo el 10% fue en régimen de alquiler.

En el caso de los/as beneficiarios/as de nacionalidad extranjera, el régimen de alquiler absorbió el 39% de las adjudicaciones, frente al 61% que representaron las compras de vivienda.

Gráfico 5.7 Régimen de tenencia de las viviendas adjudicadas según nacionalidad



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

5.1.4. Satisfacción de la población adjudicataria

En 2009, el Gobierno Vasco realizó una Encuesta entre los/as adjudicatarios/as de vivienda protegida en el período 2005-2007, observándose un elevado nivel de satisfacción con la vivienda, tanto en los accesos en régimen de alquiler como en derecho de superficie.

El nivel de satisfacción se ha mantenido elevado en todas las Encuestas realizadas en el período 2006-2009.

Cuadro 5.8. Nivel de satisfacción con la vivienda según régimen de acceso

% vertical

	Derecho de superficie	Alquiler	Total
Muy satisfecho	39,8	40,0	39,8
Bastante satisfecho	47,9	48,5	48,0
Poco satisfecho	10,3	9,5	10,1
Nada satisfecho	1,7	2,0	1,7
Valoración media. Índice (0-100)	**75,4**	**75,5**	**75,4**

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta a la población adjudicataria de vivienda protegida, 2009.

Gráfico 5.8 Evolución del nivel general de satisfacción con las viviendas adjudicadas, 2006-2009.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta a la población adjudicataria de vivienda protegida, 2009.

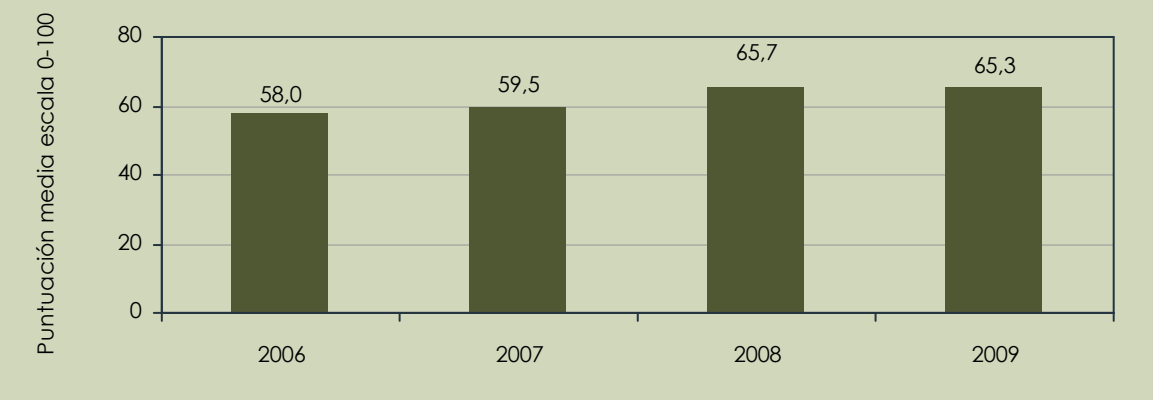
Asimismo, entre la población adjudicataria en régimen de alquiler, se comprobó una elevada satisfacción con el hecho de ocupar una vivienda en régimen de alquiler. En términos de puntuación media, en la Encuesta de 2009 se alcanzaron los 65 puntos, puntuación algo más baja que la obtenida en 2007, pero más elevada que las puntuaciones otorgadas al régimen de alquiler en los años precedentes, en torno a los 59 puntos.

Cuadro 5.9. Nivel de satisfacción con el régimen de alquiler

	% vertical
Muy satisfecho	24,5
Bastante satisfecho	51,0
Poco satisfecho	18,5
Nada satisfecho	5,0
Ns/Nc	1,0
Valoración media. Índice (0-100)	**65,3**

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta a la población adjudicataria de vivienda protegida, 2009.

Gráfico 5.9 Evolución del nivel de satisfacción con el alquiler, 2006-2009.



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta a la población adjudicataria de vivienda protegida, 2009.

5.1.5. Actividad de la web de Etxebide

Los datos sobre las consultas y visitas a la web de Etxebide arrojan un importante volumen de actividad de la web en los últimos cuatro años, muy superior a la registrada en el cuatrienio anterior. Estos resultados afianzan así el nivel de conocimiento y utilidad de esta herramienta como medio para informar y resolver las dudas de la ciudadanía.

En concreto, en el período 2006-09 la web de Etxebide ha recibido una media de 614.000 visitas y 11.400 consultas anuales realizadas a través de la web.

Cuadro 5.10. Evolución de las consultas y visitas a la web de Etxebide, 2002-2009

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Consultas	7.743	7.815	7.288	7.258	8.812	10.142	13.218	13.561
Visitas	159.774	--	320.003	412.461	652.958	643.663	575.537	585.573

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

5.2. Necesidades y demanda de vivienda

5.2.1. Evolución necesidades y demanda de acceso y cambio de vivienda

Según la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda de 2008 efectuada por el Gobierno Vasco en 2008 al conjunto de la población residente en la CAPV, la necesidad de primer acceso a una vivienda se cuantifica en torno a las 75.000 viviendas. Atendiendo a la misma fuente la demanda a cuatro años se estima en unas 51.000 viviendas.

En lo que respecta a la demanda de cambio, la demanda a cuatro años se cifra en el entorno de las 20.000 viviendas.

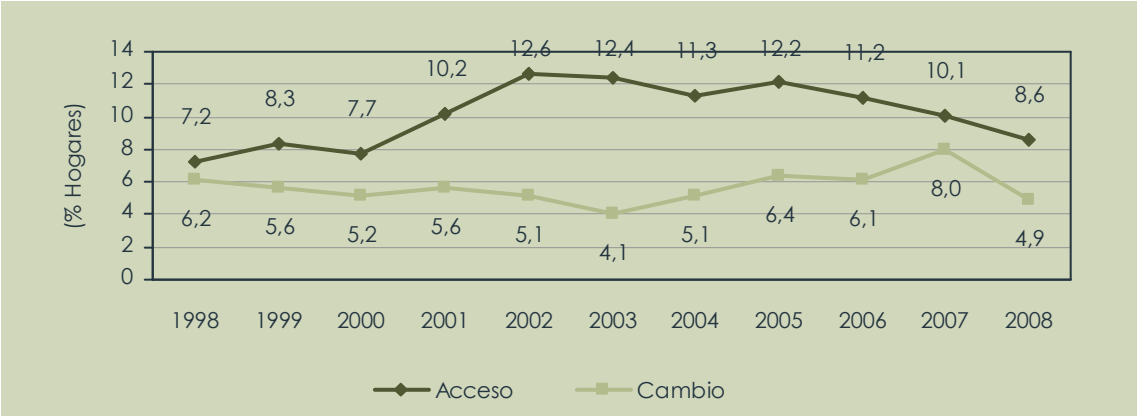
Cuadro 5.11 Resumen de necesidades y demanda de primer acceso y cambio de vivienda en la CAPV, 2008.

	ACCESO 1ª VIVIENDA	CAMBIO
Necesidades (% hogares)	8,65	4,93
Viviendas necesarias	74.461	40.894
Demanda vivienda a 4 años	50.954	19.678
Demanda vivienda a 2 años	24.378	11.769
Demanda vivienda a 1 año	15.547	8.207

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

En términos de evolución se comprueba un paulatino retroceso de los índices de necesidad (ver Gráfico 5.10).

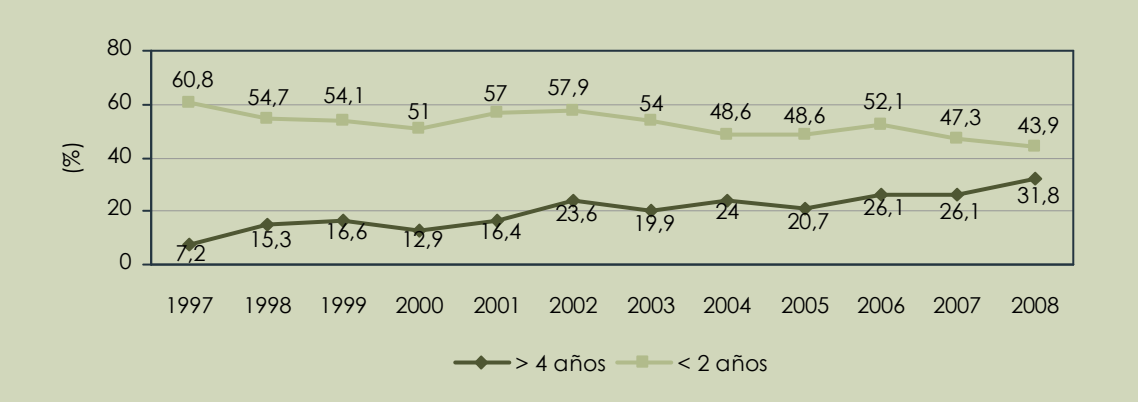
Gráfico 5.10 Evolución de los índices de necesidad de primer acceso y cambio de vivienda en la CAPV, 1998-2008.



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

Por otro lado, a pesar de registrarse un menor índice de necesidad, se constata una acumulación de las necesidades, ya que en los últimos cuatro años se comprueba un incremento de la proporción de necesitados/as que llevan más de cuatro años en situación de necesidad, alcanzando en 2008 al 32% del conjunto de necesitados/as. Esta proporción se situaba en el 21% del total en 2005, y en el 16% en 2001.

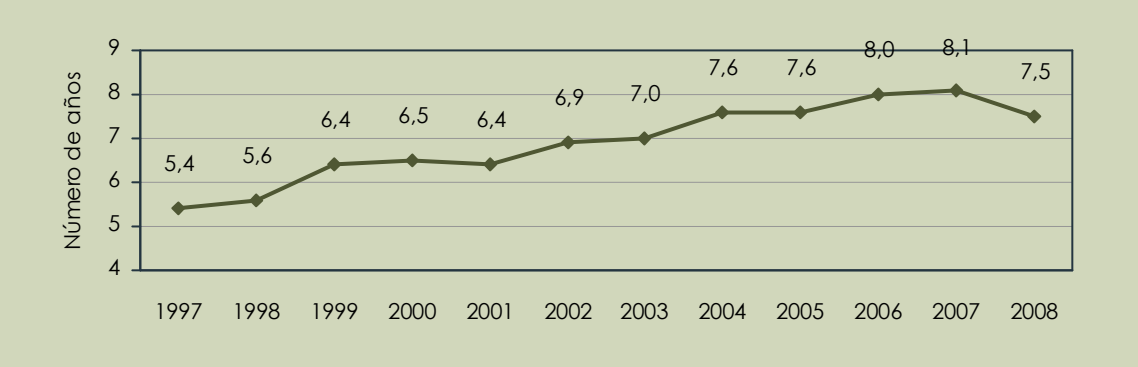
Gráfico 5.11 Evolución del tiempo en situación de necesidad de acceso, 1997-2008.



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

La bajada de los tipos de interés ha propiciado un descenso del esfuerzo financiero, que medido en términos del número de años que habría que dedicar íntegramente el salario para la compra de la vivienda, se situó en 2008 en 7,5 años frentes a los 8,1 registrados en el año precedente. No obstante, hay que destacar que, a pesar del descenso, continúa siendo muy elevado.

Gráfico 5.12 Evolución del número de años durante los cuales habría que destinar íntegramente el salario para la compra de una vivienda*, 1997-2008.



* Sin tener en cuenta las cantidades a destinar en concepto de intereses del préstamo hipotecario.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

En cuanto al tipo de vivienda solicitada se comprueba que únicamente el 18% de las personas necesitadas de acceder a su primera vivienda desean exclusivamente una vivienda nueva, ya que para la mayoría no es una condición necesaria, optando indistintamente a una vivienda nueva o usada.

Atendiendo al tamaño de la vivienda, la mayoría se decanta por una vivienda de superficie comprendida entre los 61 y 75 m² (38% del total). Un 37% desea una vivienda de tamaño inferior a los 60 m², y un 20% está pensando en una vivienda que supere los 75 m² de superficie útil.

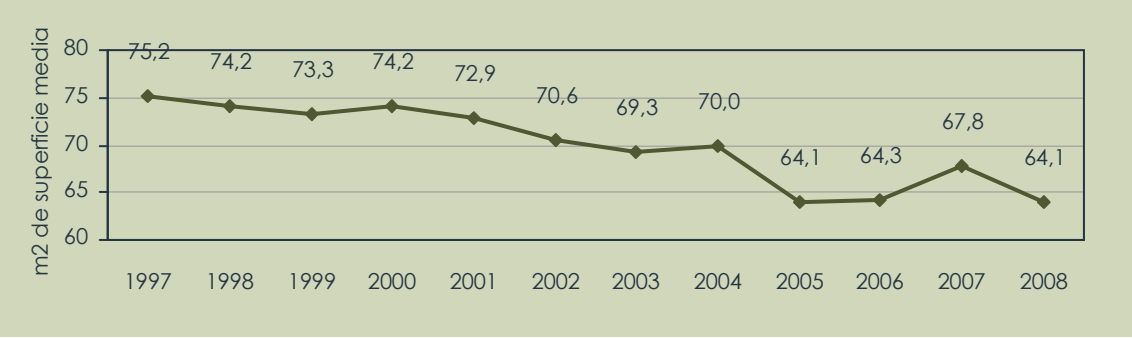
Cuadro 5.12. Características de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso

	TOTAL ACCESO(*)
Condición	
Nueva	17,5
Usada	3,1
Indistintamente	79,4
Superficie útil	
Menos de 40 m²	4,0
De 41a 60 m²	33,0
De 61 a 75 m²	38,4
De 76 a 90 m²	19,5
De 91 a 120 m²	1,0
Ns/Nc	4,2
Superficie media (m²)	**64,1**
Régimen tenencia	
Propiedad	59,6
Alquiler	9,8
Indistintamente	30,6

(*): % vertical (s/total de las y los necesitados/as de acceso.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

Gráfico 5.13 Evolución de la superficie media de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso, 1997-2008.



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

5.2.2. Percepción política de vivienda

A través de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda de 2008, se ha recogido información sobre la percepción que la población vasca tiene sobre la política de vivienda llevada a cabo por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.

Los resultados arrojan diferentes opiniones según la situación de necesidad de las personas encuestadas. Así, las personas que no tienen necesidad de vivienda muestran un mayor nivel de acuerdo con la construcción mayoritaria de viviendas en régimen de alquiler (70 puntos), frente a las personas que tienen necesidad de acceder a su primera vivienda (52 puntos).

Cuadro 5.13. Grado de acuerdo con la construcción de la mayoría de las viviendas de protección pública en régimen de alquiler

Acuerdo con vivienda protegida en alquiler*	ACCESO	CAMBIO	REHABILITACIÓN	NO NECESIDAD
Totalmente de acuerdo	21,6	36,5	34,2	37,1
Bastante de acuerdo	33,9	22,8	32,5	33,5
Bastante en desacuerdo	21,7	15,8	9,3	9,2
Muy en desacuerdo	20,3	14,0	12,4	9,1
Ns/Nc	2,5	10,9	11,6	11,1
Índice (0-100)	**52,41**	**63,67**	**66,43**	**70,0**

(*):% vertical (s/total de las y los necesitados/as de cada tipo).

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, "*Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008*".

En lo que respecta a la revisión periódica de las condiciones de las personas adjudicatarias se comprueba un consenso bastante elevado, si bien el nivel de aceptación es mayor entre los hogares que no tienen necesidad que entre las personas con necesidad de acceder.

Asimismo, la opción de recoger el derecho de todas las personas a una vivienda en régimen de alquiler en una ley de la vivienda es una cuestión aceptada con agrado por la mayoría.

Cuadro 5.14. Acuerdo con la revisión periódica de las condiciones de las personas adjudicatarias de vivienda protegida

Acuerdo con revisión periódica de las concisiones*	ACCESO	CAMBIO	REHABILITACIÓN	NO NECESIDAD
Totalmente de acuerdo	65,1	67,1	65,1	61,4
Bastante de acuerdo	20,5	17,3	17,9	21,6
Bastante en desacuerdo	4,4	3,9	4,6	3,9
Muy en desacuerdo	6,0	6,3	3,5	2,7
Ns/Nc	4,0	5,4	8,9	10,4
Índice (0-100)	**83,41**	**84,33**	**88,15**	**85,89**

(*) % vertical s/total las y los necesitados/as de cada tipo.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, "*Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008*".

Cuadro 5.15. Grado de acuerdo con que se recoja el acceso a la vivienda en alquiler en una ley como derecho para todas las personas

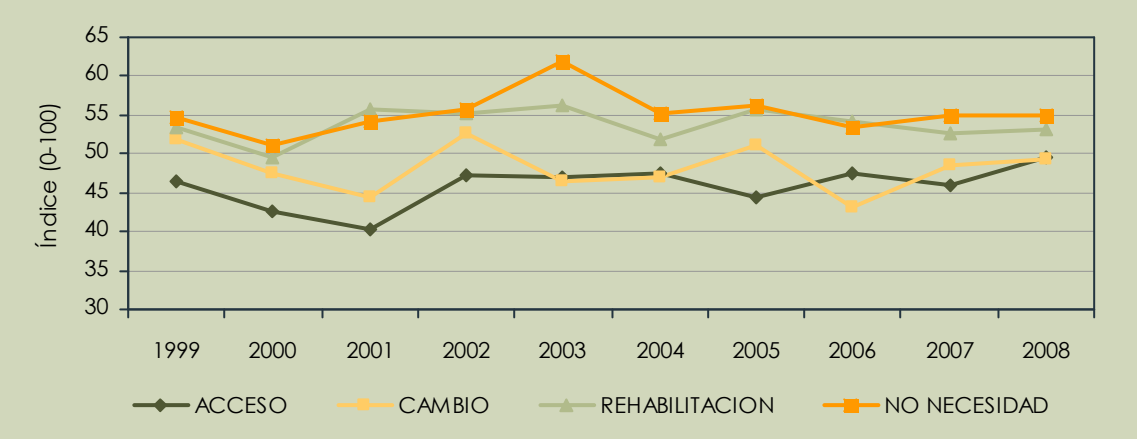
Acuerdo con recoger el acceso a la vivienda de alquiler en una ley*	ACCESO	CAMBIO	REHABILITACIÓN	NO NECESIDAD
Totalmente de acuerdo	70,2	66,6	60,6	61,4
Bastante de acuerdo	23,7	20,2	19,7	21,6
Bastante en desacuerdo	2,2	1,5	2,0	1,6
Muy en desacuerdo	1,7	3,0	3,3	1,7
Ns/Nc	2,3	8,7	14,4	13,6
Índice (0-100)	**88,56**	**88,11**	**86,75**	**88,30**

(*) % vertical s/total las y los necesitados/as de cada tipo.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, "*Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008*".

La valoración general que la población vasca realiza sobre la actuación del Gobierno Vasco en materia de vivienda, se mantiene bastante estable a lo largo del tiempo. Los índices se sitúan en el entorno de los 50 puntos, lo que califica la actuación del Gobierno en términos de "regular".

Gráfico 5.14. Evolución de la valoración de la actuación del Gobierno Vasco en materia de vivienda, 1999-2008.



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, "*Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008*".

6.

Fiscalidad de la vivienda

Fiscalidad de la vivienda

6.1. Fiscalidad de la adquisición de la vivienda

6.1.1. Impuestos que gravan la adquisición de viviendas

La adquisición de la vivienda está gravada por diversos impuestos que incrementan significativamente su precio. Las diferentes políticas fiscales han tratado de hacer menos gravosa la compra de la vivienda a la población joven, aplicando unos impuestos reducidos.

Las últimas reformas llevadas a cabo en Gipuzkoa y Bizkaia han equiparado los tipos impositivos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales a los aplicados en Araba, de manera que se reduce la carga impositiva a toda la ciudadanía que adquieren su residencia habitual.

A continuación se pasa a exponer brevemente cada uno de estos impuestos que gravan la adquisición de una vivienda.

Cuadro 6.1. Impuestos que gravan la adquisición de viviendas.

VIVIENDA USADA		VIVIENDA NUEVA	
ITP		**IVA**	
Normal	4%	Libres y VPO (reducido)	7-8%
Reducido	2,5%	Viviendas sociales (super-reducido)	4%
AJD (hipoteca)	0,5%	AJD (hipoteca)	0,5%
		AJD (adquisición vivienda)	0,5%
IVTNU (Plusvalía municipal)		IVTNU (Plusvalía municipal)	
Tarifa fijada por el Ayuntamiento oscilando entre el 5% y el 30%		Tarifa fijada por el Ayuntamiento oscilando entre el 5% y el 30%	

ITP reducido si vivienda habitual y superficie < 120 m2 construidos.
AJD constitución hipoteca (exención si vivienda habitual y superficie <120 m2)
AJD adquisición vivienda (exención gradual para compensar la subida del IVA).
IVA. Desde Julio 2010 el IVA reducido pasa del 7% al 8%.
IVTNU: aunque corresponde al vendedor, en la práctica lo suele pagar el comprador

a) Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (I.T.P.)

La persona que compra una vivienda usada debe pagar este impuesto en el momento de la compraventa. La cuota se calcula aplicando el tipo impositivo sobre el valor de escrituración de la vivienda.

La reforma efectuada por las Haciendas Forales de Gipuzkoa y Bizkaia ha logrado armonizar este Impuesto en los tres Territorios Históricos, de manera que desde inicios de 2010 son de aplicación los mismos tipos impositivos en toda la CAPV.

b) Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)

La adquisición de una vivienda de nueva construcción está gravada por el IVA. El IVA de aplicación a la vivienda libre y la VPO es el reducido (7-8%), mientras que las viviendas sociales están gravadas por el IVA super-reducido (4%).

A partir de Julio de 2010, el IVA reducido ha pasado del 7% actual al 8%.

c) Impuesto de Actos Jurídicos Documentados

Asimismo, la adquisición de viviendas nuevas está sujeta al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. La cuota representa el 0,5% del valor de la vivienda. La reciente reforma fiscal prevé una exención gradual de este impuesto que compense en parte la subida del IVA.

También están gravadas por este Impuesto la constitución de préstamos, si bien, cuando se trata de una vivienda habitual, las hipotecas quedan exentas de este impuesto.

d) Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU). Plusvalía municipal.

Es un impuesto municipal directo que se debe abonar en el momento de la transmisión de las viviendas, tanto nuevas como usadas. La base imponible está constituida por el incremento real del valor de los terrenos experimentado por un período máximo de 20 años. La tarifa del impuesto es fijada por cada Ayuntamiento, oscilando entre un mínimo del 5% y un máximo del 30%.

6.1.2. Deducciones a la compra y alquiler de vivienda

Las cantidades aportadas para la inversión en vivienda, así como aquellas pagadas en concepto de intereses, tienen derecho a una deducción en el pago del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. En concreto cada contribuyente podrá deducir el 18% del total de las cantidades pagadas (tanto de inversión como de intereses). Se establece un límite máximo anual por persona de 2.160 €.

En el caso de las personas menores de 35 años, o aquellas que sean titulares de familias numerosas, se aplicará el 23%, incrementándose el límite anual de deducción hasta los 2.760 € anuales.

En cualquier caso, se establece un límite máximo de deducción de 36.000 € por persona para el conjunto de todos los períodos impositivos.

Por otro lado, las cantidades abonadas en concepto de alquiler de vivienda habitual también tienen derecho a deducción en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. En concreto, se aplicará una deducción del 20% de las cantidades satisfechas con un límite de deducción de 1.600 € anuales.

En el caso de menores de 35 años o titulares de familia numerosa, la deducción será del 25%, con un límite de 2.000 € anuales.

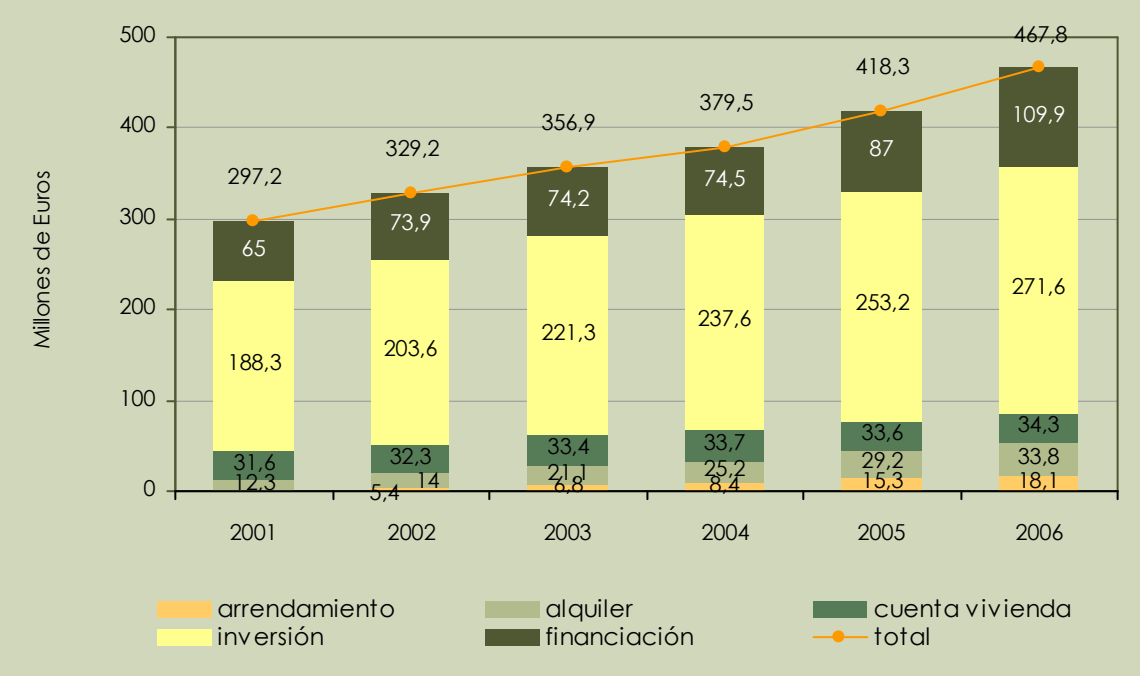
En lo que respecta a la persona arrendadora por un lado los rendimientos obtenidos tributarán al 18%, y tendrá derecho a una bonificación del 20% sobre el rendimiento íntegro.

Finalmente, cabe decir que las cantidades destinadas a la rehabilitación de la vivienda habitual también tienen derecho a deducción. Para poder acogerse a la deducción, la rehabilitación tendrá que ser declarada como actuación protegida.

Cuadro 6.2. Deducciones a la compra y alquiler de vivienda.

CONCEPTO	DEDUCCIÓN	PORCENTAJE DEDUCCIÓN
COMPRA DE VIVIENDA	Deducciones por **inversión** .GENERAL <35 años ó FN	 18% 23%
	Deducciones por **financiación** .GENERAL <35 años ó FN	 18% 23%
	Deducción máxima anual por la suma de los conceptos de inversión y financiación: GENERAL <35 años ó FN	 2.160 € 2.760 € (límite máximo 36.000 € conjunto períodos impositivos)
ALQUILER DE VIVIENDA	Deducciones al arrendatario/a	20%
		(límite máximo 1.600 € anuales)
	<35 años;FN; Incapacidad permanente; programa vivienda vacía	25%
		(límite máximo 2.000 € anuales)
	Deducciones al arrendador/a	20%
		(límite máximo 1.600 € anuales)

Gráfico 6.1 Evolución de las deducciones IRPF por vivienda, 2001-2006.



Fuente: Órgano de Coordinación Tributaria, Gobierno Vasco..

6.2. Fiscalidad sobre la propiedad de la vivienda

La propiedad de los bienes de naturaleza rústica y urbana está gravada por el **Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).** Se trata de un tributo anual directo, de carácter municipal. La base imponible de este impuesto es el valor del bien inmueble, tomando como tal el valor catastral. La cuota íntegra será el resultado de aplicar el tipo de gravamen al valor catastral.

Las viviendas sujetas a régimen de protección gozan de una bonificación del 50% de la cuota de este Impuesto durante un plazo de tres años.

La propiedad del terreno, de igual manera que la propiedad de la vivienda, tributa por el Impuesto de Bienes Inmuebles.

6.3. Fiscalidad del proceso de edificación

6.3.1. El IVA y el ITP en el proceso de edificación

El **promotor inmobiliario**, soporta las cuotas del IVA (16%)[4] que le repercuten por la adquisición de suelo, la construcción, rehabilitación, la dirección técnica, etc.; este IVA, el promotor lo carga en la venta de las edificaciones: IVA repercutido. Es preciso tener presente que las promociones de viviendas en régimen de alquiler no pueden repercutir el IVA soportado.

Por otro lado, el/la **adquirente del terreno** debe pagar el gravamen Actos Jurídicos Documentados, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos. En cuanto a las adquisiciones de terrenos que no estén sujetas a IVA[5] (o queden exentas), tributarán por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

6.3.2. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras

El proceso de edificación, además de tributar por diversas tasas municipales[6], está gravado por el ICIO (Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras). La base imponible la constituye el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra. El tipo de gravamen máximo es el 5%, y los Ayuntamientos pueden regular en sus ordenanzas fiscales bonificaciones a este impuesto.

[4] A partir de Julio 2010 el IVA pasará a ser el 18%.
[5] Queda gravado por el ITP la adquisición de un terreno a un particular.
[6] Tasas municipales: licencia de obras, vallas, ocupación de las calles, cédula de primera ocupación, etc.

Cuadro 6.3. Impuestos que gravan el proceso de edificación: compra de terrenos y construcción de viviendas.

CONCEPTO	IMPUESTO	TIPO IMPOSITIVO
Compra terreno	ITP (compra particulares)	6%
	IVA (solares, terrenos edificables)	16%
	IVTNU	5%-30%
	AJD (préstamo adquisición terreno	1%
Edificación	ICIO (depende Ayuntamiento)	5%
Licencias municipales	Tasas municipales (licencia, vallas, ocupación, calles, cédula primera ocupación,…)	3%
Escritura declaración obra nueva	AJD	1%
Escritura división horizontal	AJD	1%
Propiedad del terreno	IBI	0,4%-1,5%
Venta viviendas	IVTNU	5%-30%

7.

Evaluación del Plan de Vivienda 2006-2009

Evaluación del Plan de Vivienda 2006-2009

7.1. Objetivos del Plan 2006-2009: grado de cumplimiento

El Plan Director de Vivienda 2006-2009 ha estado condicionado por una coyuntura económica muy desfavorable en la última parte del período, que ha dificultado la consecución de los objetivos planteados.

El Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes ha realizado un importante esfuerzo por alcanzar los objetivos definidos y cumplir así con su misión, esto es, "atender de forma integral las necesidades de la ciudadanía, especialmente de las personas más necesitadas, mediante medidas apropiadas a las diferentes situaciones de necesidad y con la participación de todos los agentes con responsabilidad en materia de vivienda".

Uno de los principales ejes estratégicos de actuación del Plan se centraba en la extensión de la vivienda de protección pública, tanto en volumen como en variedad de tipologías. En cuanto al volumen total de las iniciaciones (22.098 viviendas), el grado de cumplimiento en el conjunto del cuatrienio se ha situado en el 82%.

Hay que valorar especialmente este nivel de cumplimiento en el contexto económico en que se enmarca. La producción de vivienda libre se ha reducido drásticamente en los dos últimos años, el sector atraviesa una importante crisis económica y financiera y la excesiva dependencia de la vivienda libre en las operaciones de urbanización para el desarrollo de promociones mixtas, ha limitado mucho las iniciaciones en el mercado protegido.

Téngase en cuenta que la cuota del mercado protegido en el último cuatrienio, en lo que a iniciaciones se refiere asciende al 41% frente al 31% del período anterior.

Ahora bien, atendiendo a la diversidad de tipologías, no se ha alcanzado el éxito esperado. En concreto, la edificación de VPO (17.856 viviendas) se aproxima al objetivo, alcanzando un grado de cumplimiento del 94%. En cuanto al resto de tipologías, se han quedado lejos de los objetivos perseguidos.

Las 1.920 viviendas sociales iniciadas representan tan solo el 57% del objetivo establecido en el Plan Director de Vivienda 2006-2009. Asimismo, el volumen de alojamientos dotacionales edificados (589 unidades), supone únicamente el 37% del objetivo marcado.

En lo que respecta a estas dos modalidades, hay que señalar que la responsabilidad de su promoción recaía principalmente en el propio Departamento de Vivienda. En concreto, atendiendo a los objetivos planteados, el 75% de las iniciaciones de los alojamientos dotacionales y el 43% de las viviendas sociales serían promoción directa del Departamento.

Así, entrando en el análisis del grado de cumplimiento según agente promotor, se comprueba que tanto ayuntamientos como promotores privados, prácticamente han alcanzado los objetivos establecidos (99% en ambos casos), mientras que la promoción directa del Departamento se ha quedado en el 34% de los objetivos, y la de VISESA en el 65%.

El Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes ha analizado estos resultados y ha concluido que en el Plan 2010-2013 debe apostar firmemente por los alojamientos dotacionales, considerando que constituyen una valiosa herramienta para incrementar el parque permanente en alquiler protegido en la CAPV.

El segundo eje estratégico del Plan Director de Vivienda 2006-2009, planteaba "la presencia preferente del alquiler en la promoción de vivienda protegida". De este modo, plantea que el 32% del conjunto de viviendas iniciadas sea en régimen de alquiler, esto es, 8.500 viviendas.

Atendiendo a los resultados hay que decir que el régimen de alquiler no ha alcanzado la presencia esperada por el Departamento de Vivienda. En concreto en el conjunto del período se han iniciado 4.936 viviendas en régimen de alquiler, esto es, el 22% del total iniciado en el período. Este volumen representa el 58% del objetivo perseguido. Además, en 2009, únicamente se han iniciado 176 viviendas protegidas en alquiler.

El grueso de las viviendas promovidas bajo este régimen ha correspondido al propio Departamento, a Visesa y a algunas entidades locales, mientras que la iniciativa privada, hasta el momento, apenas ha contribuido a la creación de un parque en régimen de alquiler. No hay que olvidar que la promoción en régimen de alquiler implica una mayor exigencia financiera y en la coyuntura actual existen grandes dificultades de acceso a la financiación.

A este respecto, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, estima necesario involucrar a la iniciativa privada en la edificación de vivienda en régimen de alquiler, compartiendo con ella objetivos de la política de vivienda.

Por el contrario, el régimen de compra alcanza elevados niveles de cumplimiento. Las 17.222 viviendas iniciadas representan el 93% del objetivo establecido.

Otro de los ejes prioritarios de actuación del Plan 2006-2009 se centraba en la movilización del parque de viviendas vacías existentes en la CAPV para su puesta en el mercado de alquiler. En concreto, el Plan establecía como objetivo la puesta en el mercado de 5.000 viviendas, siendo el Programa Bizigune la herramienta para dar respuesta a este objetivo.

A cierre de 2009, el Programa Bizigune cuenta con 4.557 viviendas usadas y pertenecientes a particulares alquiladas a demandantes de vivienda protegida inscritos en Etxebide. El gran éxito de este programa radica en las garantías ofrecidas a propietarios/as y las rentas subvencionadas para inquilinos/as.

Pero no hay que olvidar dos aspectos de gran importancia en lo que respecta a este programa. Por un lado, hay que destacar que aunque se consigue incrementar la oferta de vivienda en alquiler, no se constituye un patrimonio público en alquiler permanente; y por otro, el elevado coste del programa Bizigune, que hace que la capacidad de incremento del parque en alquiler por esta vía sea muy reducida. A éste respecto, es preciso mencionar que el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes tramitó el Decreto 628/2009, de 22 de diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo, en cuya disposición final segunda se modifica la renta máxima a percibir por los particulares, reduciéndose ésta de 750 a 600 euros.

Del análisis de este programa se desprende la conveniencia de su mantenimiento, pero al mismo tiempo, el estudio de nuevas fórmulas de intermediación que con un menor coste faciliten la movilización del mercado de alquiler, ofreciendo garantías a propietarios/as e inquilinos/as.

En lo que respecta a la modalidad de viviendas tasadas, las tasadas municipales han alcanzado un grado de cumplimiento del 75%, mientras que las tasadas autonómicas edificadas únicamente han representado el 5% del objetivo planteado por el Plan.

Centrando la atención en las políticas de rehabilitación, hay que destacar el gran éxito de las actuaciones acometidas, superando ampliamente los objetivos establecidos por el Plan Director. En Junio de 2009, el Gobierno Vasco adoptó una serie de medidas urgentes para la reactivación del sector de la construcción.

Entre estas medidas, el Plan Extraordinario de Ayudas a la Rehabilitación, supuso un fuerte incremento del presupuesto del año destinado a ayudas a la rehabilitación, aumentando el objetivo de actuaciones planteado inicialmente en el Plan Director. Gracias a ello, se pasó de un objetivo de 41.500 actuaciones para el conjunto del

período a 51.250. El grado de cumplimiento del Plan en este epígrafe asciende al 113%.

En lo que respecta a este punto, hay que decir que el Plan Extraordinario de Ayudas modifica algunos aspectos de la normativa, ampliando el público objetivo de las ayudas, esto es, se incrementa la renta máxima para poder acceder a las ayudas.

DESARROLLO SOCIAL Y MEDIOAMBIENTALMENTE SOSTENIBLE DE LA CIUDAD NUEVA	
Eje 1:	Impulso decidido a la extensión de la vivienda protegida, tanto en volumen como en variedad de tipologías.
Eje 2:	Presencia preferente del alquiler en la promoción de nueva vivienda protegida.
Eje 3:	Corresponsabilidad y cooperación entre todos los agentes promotores de vivienda protegida.
Eje 4:	Calidad, sostenibilidad, seguridad e innovación en la edificación.
PUESTA EN VALOR DE LA CIUDAD CONSTRUIDA	
Eje 5:	Rehabilitación y regeneración urbana
Eje 6:	Movilización de la vivienda vacía hacia el alquiler protegido
ATENCIÓN CERCANA Y PERSONALIZADA A LOS/AS DEMANDANTES Y USUARIOS DE VIVIENDA	
Eje 7:	Atención de calidad a las personas usuarias de Etxebide
Eje 8:	Garantía de función social del parque de vivienda protegida
Eje 9:	Tratamiento específico de los colectivos con especial necesidad
Eje 10:	Participación ciudadana en la toma de decisiones
OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	
Eje 11:	Competencias de otras Administraciones conexas con la competencia de vivienda

Evaluación del Plan de Vivienda 2006-2009

Cuadro 7.1 Objetivos cuantitativos globales del Plan Director 2006-2009

(nº actuaciones)

ACTUACIÓN	2000-03	2002-05	2006-09	% Δ s/02-05
Promoción de Viviendas	14.000	16.200	27.000	67
Para alquiler	6.800	7.300	8.500	16
Para venta	7.200	8.900	18.500	108
Alquiler de vivienda vacía	2.200	5.000	5.000 *	--
Locales calificados como vivienda protegida	--	--	750	--
Adquisición de viviendas usadas en áreas rurales	--	--	500	--
DEMANDA SATISFECHA**	20.300	25.400	33.250	31
Rehabilitación y regeneración urbana***	25.000	29.000	41.500	43
Obtención de suelo****	18.000	22.600	24.000	6
TOTAL	63.300	77.000	98.750	28

* Llegar al final del Plan Director de Vivienda 2006-2009 a los 5.000 inquilinos/as viviendo en el parque de Bizigune (no confundir con captar y poner en alquiler 5.000 viviendas adicionales a las más de 2.000 ya existentes)

** Este concepto incluía otras líneas de actuación en los Planes 2000-2003 y 2002-2005. Por ello, el total que figura no se corresponde con la suma de las cifras reflejadas.

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

Cuadro 7.2 Objetivo de dimensionamiento del parque de alquiler protegido de la CAPV

(nº viviendas)

Año	Parque alquiler Protegido*	Parque viviendas protegidas	Cuota parque alquiler %
2001	740	36.029	2%
2005	7.660	49.679	15%
2009	19.160	88.201	22%

Estas cifras incluyen las Viviendas Sociales y las VPO en Alquiler, las viviendas de Bizigune y los Alojamientos Dotacionales.

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

Evaluación del Plan de Vivienda 2006-2009

Cuadro 7.3 Cumplimiento de objetivos del PDV 2006-2009

	Objetivos					Realizaciones					Cumplimiento (%)				
	2006	2007	2008	2009	2006-09	2006	2007	2008	2009	06-09	2006	2007	2008	2009	06-09
Promoción de viviendas	**6.750**	**6.750**	**7.100**	**6.400**	**27.000**	**5.339**	**7.310**	**6.259**	**3.190**	**22.098**	**79,1**	**108,3**	**88,2**	**49,8**	**81,8**
Según tipo de acceso															
Alquiler	2.125	2.125	2.325	1.925	8.500	672	1.812	2.276	176	4.936	31,6	85,3	97,9	9,1	58,1
Derecho de Superficie	4.625	4.625	4.775	4.475	18.500	4.667	5.498	3.983	3.074	17.222	100,9	118,9	83,4	68,7	93,1
Según calificación															
Viviendas Sociales	850	850	850	850	3.400	392	590	847	91	1.920	46,1	69,4	99,6	10,7	56,5
Alojamientos Dotacionales	400	400	525	275	1.600	125	361	103	0	589	31,3	90,3	19,6	0,0	36,8
VPO	4.750	4.750	4.950	4.550	19.000	4.822	5.302	4.793	2.939	17.856	101,5	111,6	96,8	64,6	94,0
Tasadas Autonómicas	188	188	200	174	750	0	0	0	37	37	0,0	0,0	0,0	21,3	4,9
Tasadas Municipales	563	563	575	549	2.250	0	1.057	516	123	1.696	0,0	187,7	89,7	22,4	75,4
Según Promotor										0					
Departamento	950	950	1.050	850	3.800	585	313	157	252	1.307	61,6	32,9	15,0	29,6	34,4
VISESA	1.625	1.625	1.650	1.600	6.500	353	1.372	2.248	250	4.223	21,7	84,4	136,2	15,6	65,0
Ayuntamientos	2.738	2.738	2.950	2.524	10.950	4.003	2.031	3.183	1.664	10.881	146,2	74,2	107,9	99,4	99,4
Promotores privados	1.438	1.438	1.450	1.424	5.750	398	3.594	671	1.024	5.687	27,7	249,9	46,3	71,9	98,8
Alquiler de vivienda vacía	**2.681**	**3.454**	**4.354**	**5.000**	**5.000**	**2.605**	**3.446**	**4.215**	**4.557**	**4.557**	**97,2**	**99,8**	**96,8**	**91,1**	**91,1**
DEMANDA SATISFECHA	**9.431**	**10.204**	**11.454**	**2.161**	**33.250**	**7.944**	**10.756**	**10.474**	**7.747**	**26.655**	**84,2**	**105,4**	**91,4**	**358,5**	**80,2**
Rehabilitación y regeneración urbana*	**10.375**	**10.375**	**10.500**	**20.000**	**51.250**	**14.281**	**12.036**	**11.152**	**20.534**	**58.003**	**137,6**	**116,0**	**106,2**	**102,7**	**113,2**
Obtención de suelo**	**6.000**	**6.000**	**6.000**	**6.000**	**24.000**	**4.321**	**5.483**	**3.751**	**2.971**	**16.526**	**72,0**	**91,4**	**62,5**	**49,5**	**68,9**
TOTAL ACTUACIONES*	**25.806**	**26.579**	**27.954**	**37.400**	**107.250**	**26.546**	**28.275**	**30.252**	**31.252**	**101.184**	**102,9**	**106,4**	**108,2**	**83,6**	**94,3**

*El Plan extraordinario de Rehabilitación incrementa el objetivo de actuaciones de 2009 hasta 20.000 viviendas.

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

Cuadro 7.4 Recursos económicos destinados a las políticas de vivienda

(Millones de euros)

CONCEPTO	Media 02-05	2006	2007	2008	2009	Media 2006-09
DEPARTAMENTO						
Inversiones	120,63	145,82	163,46	176,15	184,14	167,39
Gastos corrientes	21,3	25,77	25,42	22,66	23,26	24,28
Total	141,93	171,59	188,88	198,81	207,40	191,67
VISESA y SPGVA						
Inversiones	101,71	185,74	186,66	163,48	170,02	176,48
Gastos corrientes	5,87	8,19	13,38	23,48	23,30	17,09
Total	107,58	193,93	200,04	186,96	193,32	193,56
GRUPO VIVIENDA						
Inversiones*	205,29	301,85	310,74	294,58	306,71	303,47
Gastos corrientes	27,17	33,96	38,80	46,14	46,56	41,37
Total	**232,46**	**335,81**	**349,54**	**340,72**	**353,27**	**344,84**

* Datos consolidados (no equivale a la suma de importes del Departamento y Sociedades).

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

Cuadro 7.5 Inversiones del Departamento por líneas de actividad

(Millones de euros)

	Media 2002-05		2006	2007	2008	2009	Media 2006-09	
	M.€	%	M.€	M.€	M.€	M.€	M.€	%
Inversiones Directas	**61,73**	**51,2**	**71,87**	**77,76**	**62,61**	**57,11**	**67,34**	**40,2**
Compra de suelo	11,28	9,4	23,06	38,70	28,92	25,29	28,99	17,3
Urbanización	9,39	7,8	11,45	7,84	6,90	15,93	10,53	6,3
Edificación viviendas	40,70	33,7	37,05	30,43	22,02	14,65	26,04	15,6
Otras	0,35	0,3	0,31	0,79	4,77	1,24	1,78	1,1
Sub. y transf. capital	**58,91**	**48,8**	**73,95**	**85,70**	**113,54**	**127,03**	**100,06**	**59,8**
Subv. compra y urban. suelo	0,20	0,2	0,25	0,00	0,00	0,00	0,06	0,0
Subv. VISESA Prom. Viv.	13,09	10,9	19,21	24,50	22,96	26,26	23,23	13,9
Subv. Prom. Concertadas	5,41	4,5	4,85	5,03	3,37	8,51	5,44	3,2
Subv. Prom. Alquiler	2,88	2,4	7,60	7,23	20,39	19,93	13,79	8,2
Subv. Alokabide	1,49	1,2	6,79	5,29	7,88	5,89	6,46	3,9
Subv. y subsidios familias	22,16	18,4	19,24	20,96	27,25	37,05	26,13	15,6
Áreas degradadas	6,22	5,2	1,90	4,00	4,33	4,39	3,66	2,2
Accesibilidad	2,58	2,1	3,00	3,00	3,97	2,57	3,14	1,9
Programa Eraikal	0,92	0,8	0,45	0,54	1,15	1,24	0,85	0,5
Programa Bizigune	3,63	3,0	10,00	14,38	21,59	21,19	16,79	10,0
Tanteos y retractos	0,33	0,3	0,50	0,50	0,50	0,00	0,38	0,2
Sostenibilidad	0,00	0,0	0,02	0,27	0,15	0,00	0,11	0,1
Otras	0,00	0,0	0,14	0,00	0,00	0,00	0,04	0,0
Total Inversiones	**120,63**	**100,0**	**145,82**	**163,46**	**176,15**	**184,14**	**167,40**	**100,0**

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

8.

DAFO

DAFO

DEBILIDADES/AMENAZAS

IMPULSO AL RÉGIMEN DE ALQUILER:

- Cultura tradicionalmente "reticente" al alquiler.
- Coyuntura económica desfavorable y recursos de la Administración limitados.
- Elevada complejidad en la gestión del alquiler.
- Fórmula muy exigente en cuanto a requisitos de financiación.
- Sistema actual de precios/rentas/subvenciones insuficiente para sufragar gastos.
- Financiación municipal muy ligada a la promoción de vivienda en venta.
- La aceptación de inscripciones de solicitudes de vivienda sólo en venta penaliza implícitamente el régimen de alquiler.
- La financiación de la compra a largo plazo favorece ésta frente al régimen de alquiler.
- Fiscalidad poco favorecedora al alquiler.
- Elevado coste del programa Bizigune.
- Existencia de lagunas en garantías y seguridad jurídica al alquiler.

REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA:

- Escasa cultura de rehabilitación y mantenimiento de la vivienda y el edificio.
- Difícil coyuntura económica.
- Falta de liderazgo del Departamento de Vivienda en las políticas de rehabilitación.
- Política de ayudas obsoleta: demasiado generalista y no ligada a objetivos.
- Tramitación de ayudas complicada y largos plazos de respuesta.
- Dispersión de ventanillas y existencia de solapes entre diferentes ayudas: Departamento, EVE, Ayuntamientos,…
- Falta de cobertura al asesoramiento/apoyo en la gestión de la rehabilitación en aquellos municipios que no cuentan con SUR.
- Escaso impacto de los instrumentos fiscales: han penalizado la rehabilitación respecto de la promoción de vivienda nueva.

MEJORA DE LA GESTIÓN DE LA INFORMACIÓN Y AGILIZACIÓN DE TRÁMITES ADMINISTRATIVOS:

- Información dispersa entre muchos agentes.
- Insuficiente intercambio de información.
- Incompatibilidad de sistemas informáticos.
- Utilización de criterios diferentes.
- Baja colaboración interinstitucional.
- Falta de coordinación interdepartamental.
- Tramitación de ayudas complicada y largos plazos de respuesta.
- Duplicidad de trámites administrativos con elevado consumo de recursos.
- Sistema de adjudicación complejo y poco ágil.

PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN VENTA:

- La coyuntura actual no ha favorecido el desarrollo de la vivienda tasada ya que los precios son similares a los de mercado.

SUELO:

- Insuficiente información sobre otros patrimonios de suelo al margen del patrimonio del Departamento y Orubide (Ayuntamientos, Diputaciones, Entidades Financieras, Promotores,…) basadas en incompatibilidades informáticas y/o falta de confianza.
- Escasez de suelo ejecutable. En algunos municipios el suelo libre está muy condicionado por su situación, y en otros está agotado, son municipios con demanda de vivienda en los que no es posible la nueva edificación.
- Confluencia de actuaciones de promoción de viviendas y de regeneración urbana.

DAFO

DEBILIDADES/AMENAZAS

FISCALIDAD:

- Contexto financiero público difícil e imposibilidad de incrementar los presupuestos públicos. Toda medida de cambio fiscal que reduzca los ingresos públicos, va a tener muchas dificultades de salir adelante.
- En un contexto de restricción presupuestaria, el impulso del alquiler por la vía fiscal pasa por "desmontar" en mayor o menor medida las ayudas a la compra: es una medida difícil que puede conllevar un debate social y político importante.
- El grueso del gasto fiscal está destinado a la financiación de la propiedad de la vivienda.
- Los beneficios de un cambio fiscal no son a corto plazo, sino a medio y largo plazo La vivienda es fuente importante de ingresos de las instituciones públicas (Ayuntamientos, Diputaciones,..).
- Traba fiscal para la puesta en alquiler de las viviendas vacías nuevas no vendidas: obligación de devolver las deducciones en el IVA a Hacienda por la no venta de las viviendas.
- En el impuesto municipal de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) se ha aplicado mayoritariamente el 5% máximo permitido independientemente de que sea vivienda en compra o en alquiler o vivienda social.

FINANCIACIÓN:

- La cuota mensual de un préstamo hipotecario a 40 años es menor a la renta de alquiler del mercado libre, lo que incentiva la compra.
- Dificultad de acceder a la financiación de los/as adquirientes de vivienda de protección pública de menos ingresos.
- Los promotores públicos también tienen problemas de financiación, por problemas de acumulación y concentración de riesgos.
- Desprestigio del sistema de titulización como causa de las subprime ha conllevado a la no existencia de un mercado de titulizaciones.
- La titulización de un derecho de cobro de arrendatarios es impensable. Las cédulas hipotecarias también presentan dificultades
- Muchas dificultades para crear un sistema de avales públicos al sector de la promoción/construcción.

DAFO

FORTALEZAS/OPORTUNIDADES.

IMPULSO AL RÉGIMEN DE ALQUILER:

- Creciente exigencia social de orientar los recursos de la política de vivienda preferentemente al alquiler.
- Creciente necesidad y conciencia del alquiler como solución idónea para muchos colectivos.
- Demanda creciente de vivienda en alquiler.
- Coyuntura de crisis que favorece la orientación de los promotores privados hacia el alquiler.
- Avances en materia de garantías y seguridad jurídica.
- Elevado volumen de viviendas vacías movilizadas gracias al programa Bizigune.
- Ley 19/2009 de agilización procesal del alquiler, que favorece un mayor desarrollo del alquiler libre.
- Valoración positiva de las políticas de intermediación.
- Prestación de complemento de vivienda.
- Exploración de nuevas fórmulas para incrementar el parque en alquiler (Fondos de Inversión Inmobiliaria,….).

PUESTA EN VALOR DE LA CIUDAD CONSTRUIDA: REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA:

- Concienciación creciente de la pertinencia de la Rehabilitación y Regeneración Urbana.
- Conciencia medioambiental creciente.
- Obligación legal de conservación y mantenimiento de las viviendas.
- Desarrollo del Plan Estratégico de Rehabilitación y Regeneración Urbana 2010-13.
- Desarrollo del Pacto Social por la Vivienda: oportunidad de recoger un compromiso político y social.
- Vinculación de las políticas y medidas de fomento de la rehabilitación al impulso de la reactivación de la economía y el fomento del empleo (apuesta a nivel europeo).
- Existencia de las SUR (conocimiento de la problemática, experiencia y actitud proactiva, cohesión entre sociedades) con una potente capacidad de gestión.
- Coherencia con la Estrategia Vasca de Desarrollo Sostenible, Ecoeuskadi 2020.
- Existencia de programas, fondos y experiencias a nivel europeo: fondos FEDER, INTERREG e iniciativas en el marco CECODHAS.
- Firma del Pacto de Alcaldes por parte del EVE: convenio de colaboración entre el EVE y la Comisión Europea para poner en marcha un Plan de Acción de Energía Sostenible.
- Utilidad de las ITEs como instrumento para priorizar actuaciones.
- No hay disponibilidad de suelo suficiente para satisfacer a la demanda por lo que la regeneración de zonas ya construidas se convierte en una necesidad.

MEJORA DE LA GESTIÓN DE LA INFORMACIÓN Y AGILIZACIÓN DE TRÁMITES ADMINISTRATIVOS:

- Existencia de dos plataformas potentes: Etxebide y Observatorio de la Vivienda.
- Actualización periódica de la base de Etxebide con otras administraciones: Haciendas Forales, INSS, INE y Registro del IBI.
- Existencia de la Base de Datos Departamental (BDD) que contiene un gran volumen de información.
- Buenas relaciones y coordinación con el departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio a través de la Comisión de Ordenación del Territorio y del Sistema GIS común.
- Elaboración del Plan Estratégico Territorial de Suelo.
- Elaboración del mapa de barrios complementado con la Estrategia Territorial
- Actuación coordinada de las SUR.
- Futura aprobación de la Ley de Vivienda.
- Experiencia de modelo compartido de información para expropiaciones.
- Avances en la Administración electrónica: DNI electrónico, KZgunea,…
- Creciente interés mostrado por los Ayuntamientos hacia el programa Bizigune: ofrecer

FORTALEZAS/OPORTUNIDADES.
información desde los propios Ayuntamientos,… ▪ Avances en el estudio de los procesos comunes del Departamento y las Sociedades. ▪ Existencia de UDALPLAN como potente herramienta de información geográfica y banco de datos territoriales de la CAPV. **PROMOCIÓN DE VIVIENDA EN VENTA**: ▪ Hay margen de maniobra en vivienda tasada en algunos Ayuntamientos donde hay demanda y podría sustituir a vivienda libre. **FISCALIDAD**: ▪ La Ley de Economía Sostenible y las orientaciones establecidas desde Europa, configuran el contexto de la nueva fiscalidad que aplicarán las Diputaciones Forales (IRPF e Impuesto de Sociedades). La Ley de Economía va a modificar las deducciones por compra de vivienda habitual, busca la equiparación fiscal del alquiler y compra de vivienda y da un impulso a la rehabilitación. ▪ Aprobación del IVA superreducido (4%) para alquiler. ▪ Posibilidades de planteamientos fiscales más favorables en términos del IBI e Impuesto de Sociedades. ▪ El mercado de alquiler proveniente de la vivienda vacía se ha activado en este contexto de crisis; interesa obtener rentabilidad de la vivienda. La LAU, el "desahucio expres", han cambiado el escenario y han contribuido a que fluya mejor el mercado. ▪ El IVA reducido a las actuaciones de rehabilitación puede aflorar la economía sumergida. ▪ La fiscalidad favorable al alquiler permite aflorar contratos de alquiler. **FINANCIACIÓN**: ▪ Poca deuda proveniente de adquirientes de vivienda social. La deuda existente es de promociones antiguas. ▪ La crisis financiera y económica va a implicar, como efecto positivo, la acotación de los préstamos hipotecarios concedidos a 40 años a unidades familiares que no estaban en condiciones de optar a la propiedad de una vivienda. Los ajustes en este sentido son necesarios. Parece que se volverá a la ortodoxia de reconsiderar los límites de endeudamiento razonable (30% de ingresos).

Parte II

PLAN DE VIVIENDA

A. Introducción

Introducción

El Plan Director de Vivienda constituye el instrumento de planificación estratégica por excelencia de la política de vivienda. El presente Plan de Gobierno es el quinto presentado y su objetivo es marcar las prioridades para el período 2010-2013.

Una primera novedad del presente Plan es que incluye en su propia denominación la referencia a una esfera estratégica que emerge con fuerza: la **Regeneración Urbana**. La apuesta decidida y contundente del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, por esta opción de futuro se ha evidenciado en el hecho de haber promovido, paralelamente al Plan Director, un Plan estratégico de Rehabilitación y Regeneración Urbana, cuya elaboración ha adquirido el grado suficiente de desarrollo como para poder incorporar sus principales líneas estratégicas en el presente documento

Otro elemento fundamental que viene a marcar una diferencia de gran calado con los planes precedentes, es el hecho de que, en esta ocasión, el Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana se inscribe bajo el "paraguas" de un **Pacto Social por la Vivienda** firmado el 16 junio de 2010 por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes con más de 70 colectivos vinculados al sector. Así, este Plan Director recoge en su contenido los compromisos adquiridos en el Pacto Social por la Vivienda, así como las líneas estratégicas de actuación acordadas.

El Plan Director no sólo se ha nutrido de las aportaciones y reflexiones efectuadas en el seno del Pacto Social sino que ha contado con las aportaciones recabadas de los **grupos de trabajo técnicos** integrados por personas del Departamento, incluidas tanto las Delegaciones Territoriales como las Sociedades Públicas vinculadas al sector de la vivienda y representantes del Departamento de Economía y Hacienda.

También es relevante destacar que para la elaboración del Plan Director de Vivienda, se ha abierto un proceso participativo con el propósito de que la sociedad pudiera tomar parte activa en el establecimiento de las orientaciones del Plan, -a través de la **Plataforma de Participación Ciudadana,** incorporada a la página Web de Etxebide-, lo que ha permitido generar un feedback adicional al obtenido en el proceso de concertación del Pacto Social por la Vivienda, sustentando en el pilar de la participación ciudadana los grandes contenidos del Plan Director. Como resultado más tangible, se incorporan al Plan Director 30 propuestas ciudadanas que han sido objeto de difusión y serán específicamente detalladas en el texto final del Plan.

El **escenario** socioeconómico en que se inserta el presente Plan es también muy distinto del que presidió la elaboración del Plan anterior, 2006-2009. En efecto, la realidad está marcada ahora por una crisis económica y financiera profunda con elevadas tasas de desempleo, la contracción en las disponibilidades de crédito, la restricción de recursos públicos, el aumento de hogares insolventes...

Introducción

Persisten, además, disfunciones en el mercado de la vivienda y del suelo.

La fuerte demanda que ha caracterizado el pasado reciente y que ha estado, en gran medida, estimulada por modalidades de financiación muy ventajosas (prolongación de los plazos de vida de los créditos, bajos tipos de interés,…), ha experimentado una inflexión con el endurecimiento reciente de las condiciones crediticias y ello ha hecho emerger una oferta excedentaria.

Todo ello ha repercutido en los precios y en la ralentización de la construcción y promoción de viviendas. En lo relativo al suelo, la penuria de este bien sigue siendo una constante y los procedimientos para su generación continúan siendo largos y complejos.

Se han agudizado, por otra parte, aspectos que ya se vislumbraban en planes anteriores, haciéndose más patentes y complejizando más las intervenciones requeridas: retos demográficos y medioambientales de mayor envergadura, mayor diversificación de necesidades, una demanda más exigente y plural.

En la órbita más directa de la acción pública, el contexto de intervención viene marcado, tal como ha quedado reflejado en el diagnóstico, por algunas debilidades destacables: una producción de viviendas protegidas en alquiler inferior a los objetivos prefijados, la desigualdad en el reparto territorial de las intervenciones públicas y la baja intensidad, salvo excepciones, en la implicación de los agentes privados en la cobertura de necesidades a través del segmento protegido, principalmente en régimen de alquiler. Entre las fortalezas más reseñables puede, quizás, resaltarse la evolución descendente en la tasa de viviendas vacías.

De este modo, el Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 debe buscar fórmulas innovadoras que contribuyan a garantizar una **adecuada cobertura de las necesidades de vivienda** de la población residente en la CAPV, siendo necesario para ello apelar a la **corresponsabilidad institucional y a la colaboración público-privada**.

En este marco de actuación emergen con claridad los grandes retos del Plan Director. El primero consiste en incrementar la presencia del parque en **alquiler** (que hoy en día sigue siendo muy inferior al observado en países de nuestro entorno), como fórmula de resolución de necesidades de vivienda y mecanismo necesario para fomentar la movilidad de la población y, consiguientemente, la competitividad de nuestra economía.

Introducción

No obstante, la coyuntura actual no hace posible una promoción de vivienda protegida exclusivamente en alquiler, por lo que necesariamente el **régimen de alquiler y la compra deberán ser complementarios**, siendo necesario lograr un adecuado equilibrio entre ambos regímenes de tenencia.

Al mismo tiempo, el Plan **busca un equilibrio territorial**, enfatizando los esfuerzos en aquellas zonas geográficas con mayores necesidades de vivienda.

El segundo reto es el de liderar una nueva política de **rehabilitación de edificios y regeneración urbana** como solución eficiente, sostenible y de futuro, en una apuesta por la ciudad compacta frente al crecimiento únicamente expansivo de los últimos años.

El tercero es el de promover una política activa de gestión del **suelo** como condición necesaria para dar fluidez al sector de la construcción de vivienda nueva y lograr un reparto territorial más equilibrado.

Los instrumentos o palancas que han de ser puestas al servicio de los objetivos sectoriales especificados en el párrafo anterior son dos: 1) una nueva **gobernanza** de la política de vivienda que logre una auténtica movilización del conjunto de actores, cuya implicación y participación resulta más imperiosa que nunca si se quiere asegurar una oferta de vivienda diversificada y bien distribuida territorialmente y 2) una **optimización de los recursos** al servicio de la política de vivienda, desde una perspectiva de calidad, innovación y mejora continua, prestando especial atención a los protocolos de intervención tanto de cara a la ciudadanía como en relación a otros agentes operadores.

Es preciso, también, hacer referencia la futura **Ley de Vivienda** actualmente en elaboración. Esta Ley establecerá entre otras determinaciones, los términos del derecho al acceso a la vivienda, quién es el garante de dicho derecho, qué requisitos deben cumplir las personas o unidades convivenciales para que les sea efectivo ese derecho y cuáles son los mecanismos para ejercitarlo. También dará soporte legal a algunas de las medidas instrumentales que se proponen en el Plan Director para permitir su materialización.

Finalmente, ha de señalarse que los ejes fundamentales sobre los que se asienta este Plan Director guardan total coherencia con los objetivos programáticos de la IX Legislatura. En efecto, el impulso de la renovación y regeneración urbana, el fomento del alquiler, la mejora de la prestación de servicios, el refuerzo de la participación ciudadana y el otorgamiento de un nuevo papel a Ayuntamientos en política de vivienda son cuestiones explicitadas en el mencionado documento programático.

B.

Misión, visión y valores

Misión, visión y valores

B.1. Misión

La Misión del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-13 queda definida en los siguientes términos:

Resolver las necesidades de vivienda de las personas con mayores dificultades de acceso, incrementando el parque en alquiler y propiciando un crecimiento más sostenible a través del impulso de la rehabilitación y regeneración del parque residencial existente, todo ello, con la adecuada corresponsabilidad institucional y colaboración público-privada.

B.2. Visión

La Visión del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco es la de constituirse en referencia como organización innovadora orientada hacia la ciudadanía, que aplica de manera eficiente los recursos e instrumentos al servicio de la política de vivienda, que opera y toma decisiones desde la interiorización de una cultura evaluadora y bajo una nueva gobernanza de los asuntos públicos, en la que las personas son también copartícipes de su actividad.

B.3. Valores

- **Orientación de servicio a la ciudadanía.**
- **Innovación.**
- **Liderazgo en la política de vivienda.**
- **Corresponsabilidad institucional.**
- **Evaluación.**
- **Corrección de desequilibrios territoriales.**
- **Equidad en la actuación.**
- **Integración de acciones.**
- **Participación ciudadana y corresponsabilidad.**
- **Colaboración público-privada.**

C.

Ejes Estratégicos

Ejes estratégicos

C.1. Ejes estratégicos

Eje 1:	Favorecer el acceso a la vivienda, orientando los recursos preferentemente al alquiler.
Eje 2:	Reformular y liderar una nueva política de rehabilitación y regeneración urbana.
Eje 3:	Promover una política activa de gestión de suelo.
Eje 4:	Optimizar los recursos e instrumentos al servicio de la Política de Vivienda.
Eje 5:	Avanzar hacia una nueva gobernanza de la política de vivienda.

Ejes estratégicos

Ejes estratégicos y líneas de actuación del PDV 2010-2013.

EJE	LÍNEAS DE ACTUACIÓN
EJE 1. FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA, ORIENTANDO LOS RECURSOS PREFERENTEMENTE AL ALQUILER.	1.1. Impulsar la promoción de vivienda nueva de protección pública, preferentemente en alquiler.
	1.2. Promover la oferta de vivienda de particulares en alquiler.
	1.3. Proponer a las administraciones competentes reformas fiscales orientadas a mejorar el tratamiento del alquiler
EJE 2. REFORMULAR Y LIDERAR UNA NUEVA POLITICA DE REHABILITACIÓN Y REGENERACAIÓN URBANA	2.1. Definir las actuaciones de intervención prioritaria a partir de la realización de un inventario de barrios anteriores a 1980.
	2.2 Diseñar y poner en marcha el sistema de ayudas vinculados a programas estratégicos y desarrollar una estrategia específica de información y comunicación. Desarrollar la Inspección Técnica de edificios.
	2.3 Estructurar la red de intervención en materia de rehabilitación y regeneración urbana extendiéndola a todo el territorio de la CAPV.
	2.4. Superar la lógica de la mera concesión de subvenciones en materia de rehabilitación y regeneración urbana orientando los esfuerzos del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes a la a la puesta en valor del parque edificado anterior a 1980 y prestación de servicio.
	2.5. Estudiar e impulsar las medidas fiscales que favorezcan la rehabilitación y regeneración urbana.
EJE 3. PROMOVER UNA POLÍTICA ACTIVA DE GESTIÓN DEL SUELO	3.1. Mejorar la transparencia e información en materia de suelo entre todos los Agentes.
	3.2. Desarrollar mecanismos para favorecer la obtención de suelos y agilización de los trámites para la edificación de vivienda de protección pública.
EJE 4. OPTIMIZAR LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS AL SERVICIO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA	4.1. Reestructurar el entramado societario del sector de la vivienda reordenándolo y colocando el parque público de alquiler bajo control del Departamento.
	4.2 Potenciar el Servicio Vasco de la Vivienda, de modo que sea el referente de la gestión de la demanda y de la adjudicación de la vivienda de protección pública.
	4.3 Maximizar la eficacia en la gestión de la política de vivienda.
EJE 5. AVANZAR HACIA UNA NUEVA GOBERNANZA DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA	5.1. Mejorar la información compartida entre agentes intervinientes y acelerar los procesos hacia la Administración electrónica.
	5.2. Articular un nuevo modelo de relación y coordinación con la Administración Local, impulsando su papel en la Política de Vivienda.
	5.3. Modernizar los instrumentos de atención a la ciudadanía y favorecer modelos de participación ciudadana.
	5.4. Profundizar en la Evaluación de las políticas públicas de vivienda y suelo.

1.

Eje 1: Favorecer el acceso a la vivienda, orientando los recursos preferentemente al alquiler

Eje 1: Favorecer el acceso a la vivienda, orientando los recursos preferentemente al alquiler

1.1. Objetivos generales

Facilitar el acceso a la vivienda a toda la ciudadanía, especialmente a aquellas personas que por su situación económica o familiar tienen mayores dificultades, ha sido siempre una de las prioridades del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco. La actual coyuntura socioeconómica ha dificultado aún más el acceso a una vivienda digna y, por ello, los esfuerzos a realizar son todavía más necesarios.

En el Departamento de Vivienda existe el claro convencimiento de la necesidad de crear un parque de viviendas en alquiler permanente que dé respuesta a una creciente demanda social. En efecto, el análisis de la base de datos de Etxebide refleja una clara y significativa tendencia al alza en la orientación de la demanda hacia esta alternativa: en el período 2005-2010 la opción del alquiler registra un incremento del orden del 40% cuando el volumen de inscripciones sólo se ve aumentado en un 2%. Esta constatación resulta relevante en el contexto de fuerte arraigo de la propiedad que ha caracterizado el panorama de la vivienda en la CAPV (y en el Estado) en las últimas décadas.

No obstante, la presencia del alquiler sigue siendo muy reducida, ya que tan sólo el 7% de los hogares vascos ocupan su vivienda principal en régimen de arrendamiento. Este dato es de los más bajos de los observados en el conjunto de las Comunidades Autónomas, cifrándose la media del conjunto del Estado en el 13%. Si se compara con la estructura del parque según régimen de tenencia del conjunto de los países de la Unión Europea se constata una diferencia muy sustancial: 25% de viviendas en alquiler, con máximos que alcanzan un 57% en Alemania o un 46% en Dinamarca.

Sin embargo, la realidad no siempre ha sido así. De hecho, el alquiler ha tenido un gran peso en el conjunto del parque de viviendas, alcanzando en 1950 al 76% del total de viviendas principales de la CAPV. La favorable evolución económica y laboral, la mejora de las condiciones de acceso a la financiación, las políticas fiscales que han incentivado la compra frente al alquiler, junto con una progresiva estrechez de la oferta en alquiler y rentas elevadas, han ido incrementando la tasa de personas propietarias. Las familias han encontrado un mayor atractivo, en términos económicos, en el régimen de propiedad (frecuentemente las cuotas de crédito hipotecario resultantes eran inferiores a las rentas de alquiler).

Las dificultades económico-financieras surgidas en los últimos tiempos, han hecho, sin embargo, aflorar situaciones de grave endeudamiento y ha evidenciado la sobre-valoración de las posibilidades de acceso a la propiedad de la vivienda de muchos núcleos familiares. Las restricciones de financiación han "cerrado la puerta" a muchos

planes de acceso a la propiedad y han convertido al alquiler en la única opción viable de muchas personas con necesidad de vivienda.

En definitiva, el impulso del alquiler resulta imprescindible desde la óptica de la racionalización del mercado de la vivienda, de la respuesta a necesidades que sólo a través del alquiler pueden ser resueltas o desde la urgencia de avanzar en competitividad económica a través del fomento de la movilidad laboral.

En este contexto, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco, establece como uno de los ejes principales de actuación de la política de vivienda de los próximos cuatro años, el favorecer el acceso a la vivienda, orientando los recursos preferentemente al régimen de alquiler.

El Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-13 abordará el fomento del alquiler desde tres líneas de trabajo. Por un lado, el impulso de la vivienda de protección pública de nueva construcción en régimen de alquiler, de manera que el 40% de las nuevas edificaciones de vivienda de protección pública de los próximos cuatro años en la CAPV corresponda al régimen de alquiler.

La promoción de vivienda ofertada en régimen de venta absorberá el 60% del total de la nueva edificación protegida. A este respecto, hay que tener presente que, si bien el objetivo es tender hacia un protagonismo absoluto del alquiler en la promoción protegida, las elevadas exigencias del régimen de alquiler en cuanto a financiación, hacen que en el corto y medio plazo los regímenes de compra y de alquiler deban convivir ya que no hay que olvidar que la venta de viviendas protegidas garantiza en muchas ocasiones la viabilidad económica de las promociones en alquiler, es decir, permite equilibrar las finanzas del sector.

La acción más emblemática y novedosa que incorpora esta línea de actuación es la creación de un Fondo de Garantía y Compensación, esto es, un nuevo modelo de precios que permita aplicar precios diferentes en función de los ingresos de las personas adjudicatarias de vivienda protegida. Este nuevo modelo de precios se pone en marcha con un doble propósito: que el esfuerzo económico de las personas adquirentes de vivienda protegida guarde una relación con sus ingresos y que las promociones sean autosuficientes y equilibradas.

La segunda línea de trabajo se centrará en el incremento del parque de vivienda libre en régimen de alquiler, movilizando por un lado las viviendas vacías pertenecientes a particulares a través del Programa Bizigune ya existente, y por otro, a través de un nuevo Programa de Intermediación en el alquiler, que pretende agilizar el mercado libre ofreciendo mayores garantías a personas propietarias e inquilinas.

Eje 1: Favorecer el acceso a la vivienda, orientando los recursos preferentemente al alquiler

El Programa Bizigune ha conseguido movilizar más de 4.500 viviendas, lo que supone un gran éxito. La capacidad de crecimiento de este Programa es, sin embargo, limitada, por lo que este Plan Director introduce como novedad la puesta en marcha de un nuevo programa de actuación que, sustentado en la colaboración de otros agentes públicos y privados, promueva la intermediación entre la oferta y la demanda de alquiler en el mercado libre.

Finalmente, la tercera línea de trabajo se encaminará a proponer la introducción de medidas fiscales que favorezcan el alquiler frente a la propiedad, al objeto de impulsar aquel régimen de tenencia.

Los objetivos cuantitativos de este EJE 1 quedan recogidos en el Cuadro 1.1.

Cuadro 1.1 Objetivos cuantitativos EJE 1.

	2010	2011	2012	2013	TOTAL
Promoción vivienda nueva	3.450	4.850	5.850	5.850	**20.000**
Alquiler	750	2.050	2.700	2.600	**8.100**
Venta	2.700	2.800	3.150	3.250	**11.900**
Movilización Vivienda Usada	4.750	83	84	83	**5.000**
Nuevo Programa Intermediación	--	300	600	1.100	**2.000**

1.2. Líneas de actuación

EJE 1. FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA, ORIENTANDO LOS RECURSOS PREFERENTEMENTE AL ALQUILER	
Línea 1.1	Impulsar la promoción de vivienda nueva de protección pública, preferentemente en alquiler.
Línea 1.2	Promover la oferta de vivienda de particulares en alquiler.
Línea 1.3	Apoyar las reformas fiscales orientadas a mejorar el tratamiento del alquiler.

1.2.1. Línea 1.1. Impulsar la promoción de vivienda nueva de protección pública, preferentemente en alquiler. Se promoverán 20.000 nuevas viviendas de protección pública, el 40% en régimen de alquiler

Uno de los objetivos del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 es incrementar la dimensión del parque permanente de vivienda de protección pública

en régimen de alquiler. Las actuaciones del Departamento de Vivienda a este respecto, se han sustentado sobre dos bases de actuación: promover directamente las viviendas y, por tanto, 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.

En los últimos años, estas ayudas se han materializado en subvenciones directas y subsidios de intereses de los préstamos concedidos a la promoción de viviendas en arrendamiento protegido.

A pesar del esfuerzo realizado, los resultados de iniciaciones en alquiler no han cubierto las expectativas iniciales, cifrándose en un 17% la cuota del alquiler respecto del total de iniciaciones de viviendas de protección pública de los últimos 15 años.

El grueso de las viviendas promovidas bajo este régimen ha correspondido al propio Departamento, a Visesa y a algunas entidades locales, mientras que la iniciativa privada, hasta el momento, apenas ha contribuido a la creación de un parque en régimen de alquiler.

El Plan Director 2010-2013 pretende superar una de las debilidades más acusadas del Plan precedente y lograr involucrar a la iniciativa privada compartiendo con ella objetivos de la política de vivienda. Para ello, se precisa activar palancas de muy diversa índole: ajustar precios a costes, aplicar cambios normativos que simplifiquen la tramitación administrativa, facilitar la puesta en el mercado de suelo, ayudas económicas incentivadoras, etc.. Sin embargo, toda esa batería de medidas precisa materializarse en acuerdos concretos y en nuevos instrumentos o dispositivos de colaboración.

Asimismo, el Plan Director de Vivienda 2010-2013 impulsará y extenderá la promoción de alojamientos dotacionales (ADAs), figura surgida a raíz de la Ley de Suelo del País Vasco de 2006[7]. Hasta el momento, la presencia de los ADAs ha sido muy reducida, en concreto, en el período anterior se edificaron 589 unidades, esto es, el 37% del objetivo establecido. No obstante, la positiva valoración efectuada por los agentes que han participado en esta fórmula hace que el presente Plan pretenda extender su práctica a otros municipios.

El Plan Director fija como objetivo la edificación de 3.500 ADAs en los próximos cuatro años, esto es, el 43% de la promoción total en alquiler corresponderá a esta

[7] Aunque no merece, propiamente, la calificación de vivienda de protección pública, contribuye a la resolución de necesidades de vivienda de manera transitoria.

modalidad. Estas cifras ofrecen una visión clara de la firme apuesta del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 por los Alojamientos Dotacionales.

En lo que respecta a la promoción en venta, el Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana prevé la edificación de 11.900 nuevas viviendas, de las que 9.000 (76%) corresponderán a la modalidad de VPO concertadas, mientras que 400 (3%) serán tasadas autonómicas, 1.500 (13%) tasadas municipales. Dentro de los objetivos asignados en venta y utilizando un criterio finalista (no se computa entre los objetivos de alquiler puro), se contempla por primera vez la aparición de una línea de apoyo a la promoción de viviendas protegidas en alquiler con opción de compra, que recoge un objetivo cuantitativo para el periodo planificado de 1.000 viviendas a promover bajo este nuevo régimen de protección (8% del total en venta).

En este punto, hay que destacar que el Plan Director de Vivienda 2010-2013 hace especial hincapié en facilitar el acceso a la vivienda a la población con menores recursos económicos, creando para ello un Fondo de Garantía y Compensación de manera que los precios de las viviendas se establezcan en función del nivel de renta de las y los adquirentes.

Este nuevo modelo de precios asignará unos coeficientes correctores a cada uno de los tramos de renta económica familiar. La aplicación de estos coeficientes sobre el precio del módulo determinará los precios de venta. El funcionamiento del Fondo de Garantía y Compensación es tal que si el cómputo de los ingresos por la venta de la promoción supera el fijo garantizado, el promotor debe ingresar el excedente en este Fondo; por el contrario si los ingresos son inferiores a los garantizados, el Fondo complementaría los ingresos del promotor hasta el ingreso garantizado.

Al mismo tiempo, el Plan proveerá un marco de financiación suficiente y estable que garantice el acceso a financiación a los promotores de vivienda protegida y la población adjudicataria de vivienda protegida.

Eje 1: Favorecer el acceso a la vivienda, orientando los recursos preferentemente al alquiler

a) *Acciones*

Acción 1	**Poner en marcha medidas dirigidas a la generación de recursos económicos para la promoción de viviendas en régimen de alquiler, tales como la venta del suelo de las viviendas edificadas bajo el régimen del derecho de superficie. Con carácter simultáneo, estas viviendas deberán ser calificadas permanentemente como de protección pública.**
Acción 2	**Crear un indicador de referencia de los costes de edificación protegida en la CAPV, a través de una operación estadística. Revisar los precios, y las rentas de alquiler, adaptándolos a la estructura real de costes de producción de las viviendas, de manera que resulten atractivas a la iniciativa privada, y de este modo se pueda incrementar el parque público de alquiler. Revisar los ingresos máximos de los demandantes de este tipo de régimen.**
Acción 3	**Desglosar el valor del suelo del de las cargas de urbanización, asignando a cada uno un valor porcentual del módulo base, de modo que se limite la repercusión que corresponde al suelo y la que corresponde a la urbanización. De esta manera se podrá elevar la repercusión de los costes de urbanización, permitiendo desbloquear urbanizaciones paralizadas.**
Acción 4	**Poner suelo a disposición de agentes privados para la promoción de viviendas en régimen de alquiler e incrementar las reservas de suelo para viviendas de protección pública en régimen de alquiler a través de convenios con los Ayuntamientos.**
Acción 5	**Impulsar la promoción de alojamientos dotacionales dirigidas a cubrir la necesidad de vivienda.**
Acción 6	**Reequilibrar la cobertura territorial con criterios de necesidad, primando la promoción de viviendas en aquellos municipios en los que haya una demanda suficiente, y de esta manera contribuir a una adecuada equidad territorial.**
Acción 7	**Establecer mecanismos para fomentar la participación del sector cooperativo en la promoción de viviendas.**
Acción 8	**Asegurar una oferta suficiente de viviendas en venta de precio protegido dirigidas a demandantes de ingresos medios.**

Acción 9	**Crear un Fondo de Garantía y Compensación que permitirá aplicar precios diferenciados en la venta de la vivienda protegida en función de los niveles de renta de los/as adquirientes, al objeto de que el esfuerzo económico de las familias guarde relación con sus ingresos y que las promociones sean autosuficientes y equilibradas. Los niveles de ingresos máximos de los adquirentes se actualizarán según el siguiente esquema: en el caso de las personas que opten al alquiler social el límite máximo se situará en torno a los 25.000 euros anuales (actualmente 22.000 euros); en el caso de las viviendas protegidas se elevarán hasta el entorno de los 39.000 euros (ahora 35.000) y en las viviendas tasadas, los nuevos límites de ingresos anuales llegarán hasta los 50.000 euros (ahora 43.000 euros).**
Acción 10	**Adecuar los precios máximos de vivienda de protección pública al coste real de la construcción y actualizar los precios de la vivienda de protección pública.**
Acción 11	**Proveer un marco de financiación suficiente, adecuado y estable tanto para la promoción, como para la compra de la vivienda protegida.**
Acción 12	**Desarrollar campañas de comunicación para informar sobre ayudas a la promoción.**
Acción 13	**Poner en marcha un programa de Vivienda de Protección Pública de alquiler con opción de compra. El programa regulará normativamente el plazo de ejercicio de la opción de compra, el precio de la transmisión y la tipología de calificación permanente de dichas viviendas.**

1.2.2. Línea 1.2. Promover la oferta de vivienda de particulares en alquiler

La segunda línea de trabajo del Plan Director de Vivienda, con el objetivo de incrementar el régimen de alquiler en el conjunto del parque residencial de la CAPV, se dirige al impulso de la oferta de viviendas de particulares en régimen de alquiler.

De este modo, además de tratar de concentrar los recursos del Departamento para que la obra nueva de protección pública iniciada sea principalmente en régimen de arrendamiento, otro gran propósito es atraer a particulares que ostentan la propiedad de viviendas hacia el alquiler.

En los últimos años, el programa Bizigune ha conseguido movilizar un gran volumen de viviendas vacías, alcanzando a cierre de 2009 la cifra de 4.557 viviendas alquiladas. Hay que recordar que gracias a este programa se consigue incrementar la oferta en alquiler, pero no se constituye un patrimonio público de alquiler.

El gran éxito del programa Bizigune radica principalmente en las garantías ofrecidas a las personas propietarias y las rentas asequibles para las personas inquilinas. No

obstante, su elevado coste hace que la capacidad de incremento del parque en alquiler por esta vía sea muy reducida. Por este motivo, el Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana apuesta por su mantenimiento, estableciendo como objetivo tener en el mercado de alquiler 5.000 viviendas acogidas a este programa a fin de 2013.

Considerando que aún hay un elevado margen de actuación de cara a incrementar la cuota de alquiler en el parque residencial de la CAPV, el presente Plan de Vivienda explorará nuevas fórmulas de colaboración con agentes públicos y privados para la realización de labores de intermediación entre la oferta y la demanda en el mercado libre.

Los frecuentes conflictos surgidos entre personas propietarias e inquilinas han constituido un claro desincentivo a la puesta en el mercado de viviendas en alquiler. Por ello, las acciones orientadas a una mejora en la intermediación y a una solución ágil y eficaz de los conflictos, favorecerán, sin duda, el desarrollo de un mercado de alquiler.

Por este motivo, el Plan Director de Vivienda, considera primordial trabajar en la puesta en valor y divulgación de las Juntas Arbitrales de Consumo de Euskadi, como herramienta válida para la resolución de los diferentes conflictos que puedan surgir entre propietarios/as e inquilinos/as.

Estas medidas se llevarán a cabo con el convencimiento de que una mejor intermediación y unas herramientas que den mayor confianza a las dos partes, dinamizarán el mercado de alquiler.

a) Acciones

Acción 14	**Movilizar vivienda vacía usada, a través del programa ya existente, Bizigune.**
Acción 15	**Buscar la colaboración con otros agentes públicos y privados, para la realización de labores de intermediación entre la oferta y la demanda de vivienda de alquiler del mercado libre, estudiando la posibilidad de establecer garantías para personas propietarias e inquilinas.**
Acción 16	**Poner en valor y dar a conocer a la ciudadanía las Juntas Arbitrales de Consumo de Euskadi como instrumento válido para resolver los conflictos que puedan surgir entre propietarios/as e inquilinos/as.**

1.2.3. Línea 1.3. Proponer a las administraciones competentes reformas fiscales orientadas a mejorar el tratamiento del alquiler

Tradicionalmente el sistema fiscal ha favorecido la compra frente al alquiler, de modo que las deducciones fiscales a la compra, unidas a las favorables condiciones financieras en cuanto al alargamiento de los plazos de amortización, reducidos tipos de interés, además de una oferta limitada de alquiler y con rentas muy elevadas, han decantado la demanda hacia la compra.

La Ley de Economía Sostenible, introduce una reforma del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, de modo que se procede a la eliminación parcial de la deducción por compra de vivienda. En concreto, las deducciones se limitan a contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales. Del mismo modo, el colectivo de contribuyentes que ocupen su vivienda principal en régimen de alquiler y no superen el límite de ingresos anuales ya apuntado, podrán deducirse en la declaración del IRPF un porcentaje de las cantidades satisfechas en concepto de alquiler.

En la CAPV, la competencia de este tributo recae sobre las Diputaciones Forales, por lo que la modificación que introduce la Ley de Economía Sostenible no es de aplicación. Sin embargo, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, considera que la fiscalidad en la CAPV debería seguir la trayectoria marcada por la Ley de Economía Sostenible, con una progresiva eliminación de las deducciones a la compra de vivienda, al tiempo que se incrementen las deducciones al alquiler de vivienda habitual.

Por este motivo, se realizarán propuestas para la introducción de medidas que favorezcan la extensión del mercado de alquiler en la CAPV, tanto dirigidas a promotores de vivienda en alquiler, como a favorecer el tratamiento fiscal del arrendamiento frente al de la compra de vivienda habitual.

Eje 1: Favorecer el acceso a la vivienda, orientando los recursos preferentemente al alquiler

a) *Acciones*

Acción 17	**Proponer medidas fiscales dirigidas a favorecer la promoción de vivienda de protección pública de alquiler:** ▪ Traslación de la normativa recogida en la Ley 2009, SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversiones en el Mercado Inmobiliario) al Impuesto de Sociedades. ▪ Proponer a los Ayuntamientos que revisen otros impuestos que inciden en la construcción de vivienda, como el Impuesto municipal de construcciones, instalaciones y obras (ICIO), de manera que en las promociones en régimen de alquiler no se aplique el tipo máximo permitido (5%).
Acción 18	**Proponer medidas fiscales tendentes a favorecer el tratamiento fiscal del alquiler frente al de compra. Avanzar en el incremento de las desgravaciones fiscales al alquiler al tiempo que se vayan reduciendo las desgravaciones fiscales a la compra.**
Acción 19	**Estudiar medidas fiscales orientadas a la puesta en el mercado de la vivienda vacía y la equiparación del tratamiento fiscal de los/as pequeños propietarios/as de viviendas en alquiler, con el tratamiento de las sociedades de alquiler.**

2.

Eje 2: Reformular y liderar una nueva política de rehabilitación y regeneración urbana

Eje 2: Reformular y liderar una nueva política de rehabilitación y regeneración urbana

2.1. Objetivos generales

Desde el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes se considera preciso iniciar una nueva etapa en la política de rehabilitación de edificios y regeneración urbana de la CAPV, basada en el respeto a los recursos disponibles, la mejora de las condiciones de vida de la población y el desarrollo económico.

La política de rehabilitación y regeneración urbana de la CAPV, se configura como uno de los ejes centrales de la política de vivienda vasca. Su éxito requiere de los máximos niveles de cooperación interdepartamental, interinstitucional, implicación del ámbito público y privado, con especial protagonismo de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación (SUR)y los Ayuntamientos y de la corresponsabilidad de todos los agentes y de la ciudadanía vasca.

Esta nueva política de rehabilitación de edificios y regeneración urbana nace con vocación de dar cobertura de manera gradual a la totalidad del parque de viviendas existentes en el territorio de la CAPV, con el objetivo de que adquieran unas condiciones de eficiencia energética y accesibilidad homologables con las edificaciones de nueva planta. Con este objetivo, se establecerán criterios que prioricen la intervención en elementos comunes relacionados con la mejora de la envolvente energética, la centralización de los sistemas técnicos de producción de calefacción y agua caliente y la accesibilidad.

Para su desarrollo se tendrán en cuenta las especificidades del medio urbano y del medio rural, así como las situaciones y necesidades específicas de los distintos barrios, comunidades y personas.

Se busca orientar la política de regeneración urbana hacia un enfoque integrado que contemple el acompañamiento social, desde el punto de vista técnico, económico y comunitario, así como todas las acciones sectoriales y transversales necesarias para garantizar el resultado de las intervenciones. Igualmente, se requiere del establecimiento de las prioridades de intervención dadas las particularidades de los diferentes ámbitos geográficos y de las distintas tipologías urbanas.

Se busca hacer un esfuerzo para mejorar la información sobre las ayudas e instrumentos existentes, así como garantizar la cobertura de todo el territorio de la CAPV para la gestión de la rehabilitación, al tiempo que se reforzará la gestión a

través de las SUR y/o los agentes económicos, profesionales y sociales que estén dispuestos a colaborar con esta política.

Es preciso conseguir la cooperación y actuación transversal de las administraciones. Se deben evitar solapes en las ayudas, homogeneizar la documentación a presentar y posibilitar que las SUR actúen como ventanilla única ante la ciudadanía en la tramitación de dichas ayudas. Además, existe la pretensión de promover e incentivar la colaboración con los Ayuntamientos en el caso de la rehabilitación aislada y buscar la implicación de las Diputaciones Forales en materia de Regeneración Urbana.

El Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 se plantea como objetivos cuantitativos lograr al final del periodo la rehabilitación de 70.500 viviendas y la generación de 2.800 nuevas viviendas procedentes de procesos de intervención en el patrimonio edificado, bien por el incremento de la edificabilidad o bien por la redistribución de los edificios objeto de la rehabilitación.

Considerando la complejidad de esta orientación y la importancia de los objetivos planteados, este eje se concretará mediante la formulación de una estrategia específica a través de la formulación de un "Plan Estratégico de Rehabilitación de Edificios y Regeneración Urbana".

Cuadro 2.1 Objetivos cuantitativos EJE 2.

Nº de viviendas	2010	2011	2012	2013	TOTAL
Ayudas a la rehabilitación	**18.200**	**17.400**	**17.300**	**17.600**	**70.500**
Rehabilitación integrada	200	400	800	1000	2.400
Rehabilitación aislada	18.000	17.000	16.500	16.600	68.100
Nuevas viviendas creadas tras la rehabilitación	**0**	**600**	**1.000**	**1.200**	**2.800**

2.2. Líneas de actuación

EJE 2. REFORMULAR Y LIDERAR UNA NUEVA POLITICA DE REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA	
Línea 2.1	Definir las actuaciones de intervención prioritaria a partir de la realización de un inventario de edificios anteriores a 1980 y de barrios vulnerables.
Línea 2.2	Diseñar y poner en marcha un sistema de ayudas vinculadas a programas estratégicos y desarrollar una política específica de información y comunicación. Desarrollo de la Inspección Técnica de Edificios.
Línea 2.3	Estructurar la red de intervención en materia de rehabilitación y regeneración urbana extendiéndola a todo el territorio de la CAPV.
Línea 2.4.	Superar la lógica de la mera concesión de subvenciones en materia de Rehabilitación y Regeneración Urbana orientando los esfuerzos del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes a la puesta en valor del parque edificado anterior a 1980 y a la prestación de servicio.
Línea 2.5.	Estudiar e impulsar las medidas fiscales que favorezcan la rehabilitación y regeneración urbana.

2.2.1. Línea 2.1: Definir las actuaciones de intervención prioritaria a partir de la realización de un inventario de barrios anteriores a 1980

Cerca de 110.000 edificios y unas 722.000 viviendas tienen en 2009 una antigüedad superior a los 30 años. La antigüedad del parque de viviendas existente en la CAPV, junto a la falta de accesibilidad y necesidad de ascensores, requiere de intervenciones de rehabilitación en los próximos años.

Por otra parte, el valor medio de ocupación de las viviendas existentes es de 2,6 y la disponibilidad de suelos aptos para nuevos desarrollos urbanos es cada vez más limitada. De todo ello se induce, que la necesidad objetiva de generar viviendas de nueva planta a desarrollar en ámbitos de crecimiento de nuestras ciudades y municipios, hay que valorarla con criterios restrictivos, en la medida en que las edificaciones existentes sean susceptibles de dar respuesta adecuada y digna a las necesidades de la población.

Además, en el contexto actual de restricción de recursos es importante priorizar las actuaciones y efectuar una programación rigurosa de las mismas.

El requisito previo para ello es contar con un profundo conocimiento de la realidad existente, para determinar con criterios de oportunidad sobre los ámbitos donde se

debe intervenir y para evaluar el alcance y contenido de las actuaciones a acometer.

El conocimiento del parque edificado requiere profundizar no sólo en sus condiciones físicas, relativas a la estabilidad, estanquidad y seguridad sino que debe comprender aspectos tan relevantes como la eficiencia energética de sus instalaciones y sistemas técnicos, como su envolvente, sin olvidar cuestiones tan básicas y esenciales como la accesibilidad para garantizar la plena autonomía de todos los y las habitantes. El principio del diseño universal y para todos debe presidir también este tipo de actuaciones.

A partir de un diagnóstico riguroso se estará en condiciones de instrumentar las vías y medios requeridos para ejecutar los proyectos que, a menudo, implicarán a múltiples agentes operadores y precisarán de largo plazo para ser llevados a cabo.

a) Acciones

Acción 20	**Promover y elaborar, conjuntamente, con los Ayuntamientos y las SUR, el inventario del estado del parque de viviendas y edificios, estableciendo índices de vulnerabilidad de los barrios en la CAPV.**
Acción 21	**Realizar experiencias piloto de planificación de la regeneración urbana a la escala de barrio o de rehabilitación de conjuntos edificados.**

2.2.2. Línea 2.2. Diseñar y poner en marcha un sistema de ayudas vinculadas a programas estratégicos y desarrollar una política específica de información y comunicación. Desarrollar la Inspección Técnica de Edificios.

Entre 2006 y 2009 se destinaron más de 66 millones de Euros a ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios. Por tipologías, el 90% de las actuaciones subvencionadas y el 80% de las ayudas se dirigieron a la rehabilitación aislada. En concreto en el marco del Plan Director anterior se subvencionaron 64.244 actuaciones de rehabilitación aislada y 7.076 de rehabilitación integrada.

Desde el punto de vista del grado de cumplimiento de los objetivos cuantitativo-presupuestarios marcados por dicho Plan Director (2006-2009), se puede decir que se han superado los objetivos marcados en todo el periodo (con un grado de cumplimiento del 113%).

Ahora bien, el diagnóstico cualitativo ha reflejado la inadecuación del sistema de ayudas en relación al nuevo alcance y enfoque de la rehabilitación la escasez de la cuantía de las ayudas, una política subvencional excesivamente generalista con

predominio de financiación de actuaciones de rehabilitación aislada, una tramitación complicada y con largos plazos de respuesta, la discriminación de las operaciones protegibles en función de la zona geográfica (ARI y resto) y no del tipo de obra a realizar en atención a los objetivos de mejora, escaso impacto de los incentivos fiscales, una terminología confusa o desconocida para la ciudadanía, etc.

En el aspecto relacionado con la Regeneración Urbana, las ayudas otorgadas para las denominadas "Areas de Rehablitación Integral" o las "Areas Degradadas", tienen una tramitación administrativa compleja y larga para alcanzar un nivel de ayudas realmente limitado en su cuantía.

Este Plan propone un cambio drástico en el sistema de ayudas primando la rehabilitación de edificios, frente a la rehabilitación de viviendas y otorgando las ayudas en función de objetivos (eficiencia energética, reducción de emisiones CO_2,…) medibles.

La variable de la mejora de la eficiencia energética, a introducir en el nuevo sistema de ayudas, incluyendo la centralización y/o mejora de los sistemas de producción de calefacción y agua caliente sanitaria, debe prevalecer, junto con la accesibilidad, como discriminadores positivos en la intervención en el parque edificado.

Para llevar a cabo esta línea de trabajo es fundamental contar con los informes técnicos de los inmuebles, como herramienta de fomento de la mejora de las condiciones del parque edificado.

Con el objetivo de mejorar la accesibilidad, se dará un tratamiento preferencial a la adecuación de estas viviendas y edificios. En el caso de que la adaptación de la vivienda no sea posible, se estudiará la posibilidad de realizar una permuta de la vivienda habitual por una vivienda protegida.

También se ha hecho hincapié en el diagnóstico a la dispersión de ventanillas a la hora de solicitar ayudas y la falta de concienciación en materia de rehabilitación y mantenimiento de edificios, de eficiencia energética, etc. Estos aspectos no favorecen el impulso de una cultura que favorezca la rehabilitación y regeneración urbana. Es preciso, por tanto, trabajar los ámbitos de la formación y comunicación. Los administradores de fincas, los sectores profesionales, los agentes de la propiedad inmobiliaria, las asociaciones de propietarios urbanos o las comunidades de vecinos pueden servir de "correa de transmisión" de valores, de prácticas, de líneas de ayudas, ...

a) ***Acciones:***

Acción 22	**Incrementar y adecuar el sistema de ayudas a la Regeneración y la Rehabilitación en base a <u>nuevos criterios en el otorgamiento de ayudas</u>:** ▪ Impulsar la rehabilitación integral del edificio, frente a actuaciones vivienda a vivienda. ▪ Priorizar los objetivos de modernización de los elementos comunitarios: estructura, accesibilidad, eficiencia energética, instalaciones, cubiertas, fachadas,…. ▪ Centrar más las ayudas económicas, en ayudas a las comunidades de vecinos/as. ▪ Objetivar el cálculo de las ayudas conforme a la consecución de los fines del plan o programa de regeneración urbana del barrio, o a las recomendaciones emanadas de la ITE. ▪ Incrementar el presupuesto mínimo de las intervenciones subvencionables.
Acción 23	**Llevar a cabo acciones para fomentar la cultura del mantenimiento. Desarrollo de una comunicación específica sobre buenos hábitos del uso de la vivienda y del edificio (labores formativas, informativas),…**
Acción 24	**Elaborar y difundir un Catálogo de ayudas a la rehabilitación, que unifique todos los programas de apoyo existentes.**
Acción 25	**Promover la elaboración de una guía de buenas prácticas en colaboración con las SUR y una metodología de trabajo para la dinamización de proyectos de rehabilitación y regeneración de municipios y difundirlas.**

2.2.3. <u>Línea 2.3. Estructurar la red de intervención en materia de rehabilitación y regeneración urbana, extendiéndola a todo el territorio de la CAPV</u>

Entre los principios programáticos que presiden el Pacto Social por la Vivienda en Euskadi, están el de propiciar un crecimiento más sostenible, renovando y regenerando los espacios urbanos y poniendo en valor y optimizando el parque existente mediante actuaciones que prolonguen la vida útil de los edificios.

Se trata, por tanto, de abordar intervenciones de gran calado y con un enfoque más integral que combine la dimensión urbanística, social, medioambiental, económica,... Estos objetivos ambiciosos exigen contar con una adecuada red de entidades promotoras y gestoras de las políticas de rehabilitación y regeneración urbana.

Hasta ahora la política de rehabilitación y regeneración urbana desarrollada en la CAPV ha estado ligada a la puesta en marcha de Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación (SUR). Estas Sociedades, desde el conocimiento sobre el terreno de las

necesidades y sus capacidades de gestión, trabajan con las comunidades de propietarios/as de vivienda de buena parte de las ciudades y comarcas de la CAPV. Las SUR constituyen una experiencia muy positiva cuyo rol debe reforzarse. Hay, sin embargo, en la CAPV ámbitos geográficos no cubiertos (Goierri, Duranguesado,..), que carecen de canales de asesoramiento, dinamización y ejecución de este tipo de proyectos, a los que se debe dar una solución.

a) Acciones:

Acción 26	**Reforzar la implicación del Gobierno Vasco en las Sociedades de Rehabilitación a través de convenios, y formalizar los cauces y mecanismos necesarios para la correcta relación, coordinación y cooperación entre el Gobierno Vasco y las SUR.**
Acción 27	**Potenciar las capacidades de actuación de las SUR, aumentando su alcance tanto en contenidos como en el ámbito geográfico de intervención. Concretamente, se apuesta por la delegación progresiva en los Ayuntamientos y las SUR de la gestión y concesión de ayudas económicas para rehabilitación de viviendas y edificios a fin de agilizar trámites y evitar duplicidades (ventanilla única).**
Acción 28	**Efectuar un estudio de alternativas para asegurar la cobertura de todo el Territorio mediante unidades de gestión, información y aplicación de las políticas de rehabilitación y regeneración urbana. Para ello se analizará el papel que puede desempeñar el Gobierno Vasco, las Diputaciones Forales, las agencias comarcales, las SUR ya existentes, la figura del agente rehabilitador,….**

2.2.4. Línea 2.4. Superar la lógica de la mera concesión de subvenciones en materia de Rehabilitación y Regeneración Urbana orientando los esfuerzos del Departamento a a la puesta en valor del parque edificado anterior a 1980 y la prestación de servicio

El nuevo planteamiento estratégico del Gobierno Vasco en materia de rehabilitación de edificios y regeneración urbana requiere de un liderazgo claro y contundente. Se trata de no restringir la órbita de actuación a la mera concesión de subvenciones sino orientar los esfuerzos a la planificación, dinamización e impulso de otros agentes intervinientes, bajo los principios de cooperación y corresponsabilidad.

La cooperación con otros agentes permitirá garantizar la integralidad de las actuaciones y mejorará la eficacia y la eficiencia en el uso de los recursos públicos. Asimismo, la colaboración permitirá mejorar el impacto social de la regeneración urbana y contribuir así a la sostenibilidad ambiental, económica, social y territorial.

Eje 2: Reformular y liderar una nueva política de rehabilitación y regeneración urbana

a) Acciones

Acción 29	**Definir una cartera de servicios del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes en materia de Rehabilitación y Regeneración Urbana. En ella se deberá incluir:** ▪ Establecimiento de prioridades (en base a diagnósticos elaborados por Ayuntamientos y SUR). ▪ Coordinación con otros Departamentos, otras administraciones, Diputaciones, Ayuntamientos, SUR,… ▪ Gestión de fondos de ayudas y promoción de partenariados para la configuración de proyectos significativos, con "masa crítica" suficiente para optar a la financiación de proyectos con fondos europeos (Ej: Interrreg, Banco Europeo de Inversiones y los nuevos programas estructurales europeos como FEDER o iniciativas en el marco del CECODHAS). ▪ Convenios con entidades financieras (créditos especiales y participación a través de su Obra Social). ▪ Estudio de mecanismos de colaboración público-privada que hagan rentables para los promotores las operaciones de rehabilitación.

2.2.5. Línea 2.5. Estudiar e impulsar las medidas fiscales que favorezcan la rehabilitación y regeneración urbana

La fiscalidad también se considera una pieza clave para el impulso de la rehabilitación y regeneración urbana. La Ley de Economía Sostenible ha ido en este sentido y ya se ha adoptado como medida la aplicación de un IVA reducido en obras de rehabilitación de viviendas.

El Plan Director centra el interés en el refuerzo de los incentivos fiscales y en la búsqueda de una política fiscal coordinada que sea el resultado de una exploración previa y rigurosa de opciones y planteamientos en manos de las autoridades competentes (Ayuntamientos y Diputaciones Forales, fundamentalmente).

Eje 2: Reformular y liderar una nueva política de rehabilitación y regeneración urbana

a) ***Acciones***

Acción 30	**Proponer a los Ayuntamientos que revisen a la baja las tasas e impuestos por ocupación de vía pública durante el transcurso de las obras de rehabilitación, como medida de fomento.**
Acción 31	**Proponer a las Haciendas Forales la adopción de medidas que mejoren el tratamiento en el IRPF de las actuaciones de rehabilitación, atendiendo también al concepto y cuantía de presupuesto protegible y al nivel de ingresos del beneficiario.**

3. Eje 3: Promoción de una política activa de gestión del suelo

Eje 3: Promoción de una política activa de gestión del suelo

3

3.1. Objetivos generales

La promoción de vivienda nueva de protección pública está sujeta a la disponibilidad de suelo para edificar. Uno de los problemas a los que se enfrentan las políticas públicas de vivienda es la falta de esta materia prima indispensable para lograr sus objetivos. Muchos de los municipios con demanda de vivienda, no disponen de suelo para dar respuesta a las necesidades de sus residentes.

En donde sí hay suelo, en cambio, se constata otro problema: la opacidad, la falta de información sobre la propiedad de los suelos, sobre la calidad de los mismos en cuanto a los costes implícitos de su puesta a punto y, en definitiva, sobre su disponibilidad efectiva en términos de tiempo requerido para poder acometer proyectos inmobiliarios. Su conocimiento, sin embargo, es necesario para una adecuada planificación y una política ágil de vivienda. Por ello desde el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes se plantea intervenir activamente en pro de una mayor transparencia y difusión de la información relevante en materia de suelo. En este sentido, se debe trabajar de forma conjunta y coordinada entre todos los agentes públicos y privados con el fin de obtener una herramienta compartida que contenga toda la información sobre el estado de los suelos de la CAPV. Esta herramienta debe estar al alcance de aquellos operadores que lo soliciten con la finalidad de promover viviendas de protección pública.

Por otro lado, y al margen de la cobertura de las lagunas de información, hay que señalar que la captación de nuevos suelos para la edificación de vivienda de protección pública en los planes precedentes no ha cumplido con los objetivos esperados En concreto, en el período 2006-2009 se adquirió suelo para la edificación de 16.526 viviendas cuando el objetivo inicialmente planteado ascendía a 24.000 unidades.

Este Plan Director se propone intensificar los esfuerzos orientados a la obtención de suelo para la edificación de vivienda de protección pública a través de acciones dirigidas a la agilización de los procesos de movilización de suelos, a través de adecuaciones normativas que favorezcan la puesta en el mercado de más suelo, mediante la búsqueda activa de convenios con agentes interesados en áreas prioritarias y mediante mecanismos de incentivación adecuados.

El objetivo planteado para los próximos cuatro años se cifra en la obtención de suelo para la edificación de 19.500 viviendas de protección pública.

Eje 3: Promoción de una política activa de gestión del suelo

Cuadro 3.1 Objetivos cuantitativos EJE 3.

	2010	2011	2012	2013	TOTAL
Obtención de suelo protegido	**3.200**	**4.700**	**5.800**	**5.800**	**19.500**
Objetivos del Departamento	2.200	2.200	2.300	2.300	**9.000**
Objetivos de Visesa/Orubide	1.000	2.000	2.500	2.500	**8.000**
Ayuntamientos y sus sociedades	--	500	500	500	**1.500**
Privados	--	--	500	500	**1.000**

3.2. Líneas de actuación

EJE 3. PROMOCIÓN DE UNA POLÍTICA ACTIVA DE GESTIÓN DEL SUELO	
Línea 3.1.	Mejorar la transparencia e información en materia de suelo entre todos los Agentes.
Línea 3.2	Desarrollar mecanismos para favorecer la obtención de suelo y agilización de la tramitación para la edificación de vivienda de protección pública.

3.2.1. Línea 3.1. Mejorar la transparencia e información en materia de suelo entre todos los operadores del sector.

Un adecuado conocimiento acerca del suelo disponible y su estado de "maduración" de cara a abordar proyectos inmobiliarios es una condición indispensable para una correcta planificación, anticipación y coordinación de actuaciones.

En la actualidad, el Gobierno Vasco a través del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca dispone de una potente herramienta de información geográfica y banco de datos territoriales, denominada Udalplan. Este sistema aporta información valiosa sobre el Planeamiento de todos los municipios de la CAPV. Sin embargo, no permite conocer la disponibilidad real del suelo existente en el corto plazo.

Por otra parte, existen suelos de titularidad pública pertenecientes a otros Departamentos y otras Administraciones cuya detección sería de una gran utilidad para la planificación de las actuaciones en materia de vivienda de protección pública. Asimismo, se considera de gran interés el conocimiento de los suelos en propiedad de promotores privados y entidades financieras.

Los esfuerzos en esta materia se dirigirán a la consecución de un objetivo final: la obtención de un inventario de suelos que incluya información sobre todos los suelos de la CAPV, pertenecientes a agentes públicos y privados. En el momento actual se

carece de los mecanismos y herramientas necesarias para que todos los operadores del sector puedan intercambiar información sobre suelo de manera eficaz. Por tanto, es un reto del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 avanzar en la puesta a disposición de todos los Agentes de una herramienta común y compartida que permita el intercambio de información, y posibilitar así una gestión más eficaz del suelo.

Se trata de un objetivo muy ambicioso cuyo logro, necesariamente, exige la optimización de los sistemas de intercambio y tratamiento de la información interna entre el propio Departamento y sus Sociedades.

Por otro lado, la colaboración con otros Departamentos y sus Sociedades públicas dentro del Gobierno Vasco, como es el caso del Departamento de Industria y SPRILUR, resulta imprescindible. No hay que olvidar que este Departamento dispone de información sobre suelos para actividades económicas, y una adecuada colaboración puede ayudar a una mejor planificación y coordinación en las actuaciones desarrolladas por ambos Departamentos.

Asimismo, se considera de especial interés la promoción de convenios con otras Administraciones Públicas (Ayuntamientos, EUDEL, Diputaciones), así como con promotores privados y entidades financieras de cara a compartir la información disponible por los distintos operadores.

a) Acciones:

Acción 32	**Crear un inventario de suelos urbanos y urbanizables, que deberá ser alimentado por todos los operadores del sector, comprometiéndose a informar de sus suelos disponibles y a mantenerlo actualizado, para lo que se establecerán mecanismos de control. Como pasos previos y necesarios para conseguir un inventario de suelos de la CAPV se establecerán mecanismos de mejora de información interna entre el Departamento de Vivienda y las Sociedades Públicas; se colaborará con otros departamentos y agentes públicos dentro del Gobierno y se promoverán convenios con otras Administraciones Públicas y con agentes privados para compartir información sobre suelos.**
Acción 33	**Facilitar información de suelo a aquellos agentes públicos y privados que lo soliciten con la finalidad de promover viviendas de protección pública.**

3.2.2. Línea 3.2. Desarrollar mecanismos para favorecer la obtención de suelo y agilización de la tramitación para la edificación de vivienda de protección pública

Según los últimos datos recogidos en Udalplan 2009, las previsiones del planeamiento municipal contemplan una disponibilidad de suelos para la edificación de cerca de 166.000 viviendas en suelo residencial, de las que algo más de 57.000 serían viviendas de protección pública. No obstante, muchos de estos suelos no estarán disponibles en el horizonte del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013.

Según información relativa al Patrimonio de Suelo del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes y Orubide, en el horizonte del Plan se cuenta con unas existencias que permitirían la edificación de aproximadamente 9.700 viviendas de protección pública.

Los esfuerzos realizados por el Departamento de Vivienda en la etapa precedente para la captación de nuevos suelos para la edificación de vivienda de protección pública no han alcanzado los objetivos esperados, situándose el grado de cumplimiento del Plan Director de Vivienda 2006-2009 en el 69%.

Por otro lado, se han encontrado grandes dificultades para la movilización y urbanización de los suelos existentes debido, en parte, a la crisis de la vivienda del mercado libre ya que es ésta la que soporta las cargas de urbanización en los suelos mixtos. Este Plan Director de Vivienda introduce medidas de cara a garantizar una mayor eficacia en la obtención de nuevos suelos y una mayor agilidad en los trámites administrativos para su rápida edificación.

Se orientan también los esfuerzos hacia la búsqueda de la equidad territorial, de modo que plantea establecer prioridades en las actuaciones de suelo, analizando las bolsas de suelo de oportunidad y dando prioridad a los municipios con mucha demanda de vivienda.

Por tanto, es un reto del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 explorar nuevas fórmulas que permitan poner el suelo en el mercado para la edificación de vivienda de protección pública.

a) Acciones:

Acción 34	**Establecer prioridades en las actuaciones de suelo, territorializando los objetivos de obtención de suelo y priorizando a) los municipios con mucha demanda de vivienda y b) los municipios estratégicamente situados, atendiendo al estudio de Estrategia Territorial y las bolsas de suelo de oportunidad.**

Eje 3: Promoción de una política activa de gestión del suelo

Acción 35	**Crear una red autonómica de suelos dotacionales para vivienda pública al objeto de favorecer el acceso de los segmentos de población más desfavorecidos.**
Acción 36	**Agilizar y facilitar los trámites para disponer de suelo. Analizar la posibilidad de introducir la "tramitación Express".**
Acción 37	**Reformular y difundir la línea de ayudas públicas a la adquisición y urbanización de suelo.**
Acción 38	**Promover la firma de convenios entre el Departamento y los Ayuntamientos, para cesión de suelo o aprovechamiento a cambio de urbanización.**
Acción 39	**Ofrecer asistencia técnica de apoyo a los Ayuntamientos en materia de expropiaciones y adquisiciones de suelo.**
Acción 40	**Poner en marcha fórmulas para un mayor aprovechamiento urbanístico de los suelos, tales como a) el incremento de la edificabilidad derivado de no computar como superficie edificable la correspondiente a servicios comunes, o b) que sea el coeficiente de edificabilidad lo que limite la densidad edificatoria sin limitar el número máximo de viviendas en uso residencial colectivo.**
Acción 41	**Introducir los cambios normativos necesarios y elaborar criterios objetivos que doten a los Ayuntamientos de capacidad de gestión y garantía jurídica a la hora de fijar porcentajes adecuados a cada actuación tanto en lo que respecta al aprovechamiento urbanístico libre de cargas de urbanización como a las reservas obligatorias de VPP (viviendas de protección pública).**
Acción 42	**Poner en marcha un Reglamento de Desarrollo de la Ley de Suelo que permita acometer algunas medidas previstas en la Ley y para las que existe, por tanto, legitimidad y marco jurídico de actuación, que contribuirán a la agilización de la puesta en el mercado de nuevos suelos. Estas medidas son: avanzar en la modelización de los documentos de Planeamiento, unificar criterios para definir los estándares dotacionales y unificar criterios para la clasificación normalizada de los usos de suelo.**

4.

Eje 4: Optimizar los recursos e instrumentos al servicio de la política de vivienda

Eje 4: Optimizar los recursos e instrumentos al servicio de la política de vivienda

4.1. Objetivos generales

En un contexto económico de dificultades presupuestarias, el Departamento de Vivienda se plantea como objetivo estratégico optimizar la eficacia y la eficiencia de los recursos e instrumentos al servicio de la política de vivienda.

La política de vivienda en la CAPV cuenta con sociedades públicas (Visesa y Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, SPGVA) y participadas (Alokabide, Orubide) que constituyen instrumentos dedicados a la promoción de vivienda, alquiler, movilización de vivienda vacía y suelo.

En el campo del alquiler, Alokabide llegó a gestionar en 2009 un total de 8.963 viviendas de las que 4.557 pertenecían al programa Bizigune, gestionado por SPGVA. El volumen de subvenciones concedidas a Alokabide ascendía a 8,89 millones de euros en 2009. El Plan busca reestructurar ambas sociedades, reordenándolas y situando el parque público de alquiler bajo el control del Departamento. Asimismo, el Plan Director 2010-2013 se plantea como objetivo cuantitativo para Alokabide la incorporación de 1.700 viviendas sociales en alquiler, mientras que SPGVA establece como objetivo alcanzar la movilización de 5.000 viviendas vacías.

La CAPV cuenta con el referente de Etxebide para la captación de la demanda y la adjudicación de la vivienda de protección pública. Así, según datos de junio de 2010, la demanda de vivienda de protección pública registrada en Etxebide ascendía a 98.148 unidades (15.044 en Araba, 49.443 en Bizkaia y 33.877 en Gipuzkoa). El reto actual es conseguir que exista en la CAPV un Servicio Vasco de la Vivienda referente para la planificación de las políticas de vivienda tanto a nivel autonómico como local, que sea capaz de recoger la demanda total de vivienda protegida de la CAPV.

Asimismo, se considera interesante estudiar la posibilidad de ampliar las funciones de ese Servicio Vasco de la Vivienda incorporando la labor de otros servicios como Bizilagun (Servicio Público de Mediación y Conciliación en materia de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos) o el propio Observatorio Vasco de la Vivienda (servicio de información en materia de vivienda).

La búsqueda de la eficacia en la gestión de la demanda y de la adjudicación de viviendas de protección pública es otro de los retos que se plantea en nuevo Plan Director. Se prevén mejoras tanto en el proceso de inscripción como demandante de vivienda protegida, como en el seguimiento del expediente y de la adjudicación de la vivienda.

4.2. Líneas de actuación

EJE 4. OPTIMIZAR LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS AL SERVICIO DE LA POLITICA DE VIVIENDA	
Línea 4.1	Reestructurar el entramado societario del sector de la vivienda, reordenándolo y colocando el parque público de alquiler bajo control del Departamento.
Línea 4.2.	Potenciar el Servicio Vasco de la Vivienda, de modo que sea el referente de la gestión de la demanda y de la adjudicación de la vivienda de protección pública.
Línea 4.3.	Maximizar la eficacia en la gestión de la política de vivienda.

4.2.1. Línea 4.1. Reestructurar el entramado societario del sector de la vivienda reordenándolo y colocando el parque público de alquiler bajo control del Departamento.

En lo que respecta al alquiler, Alokabide está encargada de la gestión, entre otros, del parque público de viviendas del Gobierno. Alokabide está participada en un 50% por la sociedad pública VISESA y en otro 50% por las cuatro cajas vascas, lo que la excluye del sector público vasco.

Sociedad Pública de Gestión de Viviendas de Alquiler (SPGVA) es la empresa dependiente del Departamento de Vivienda, que gestiona el programa de movilización de viviendas vacías hacia el alquiler social, Bizigune, y controla la compraventa de VPO en segundas y posteriores transmisiones.

Este entramado, complejo, pone de manifiesto, por un lado, que el parque de alquiler protegido no está bajo el control del Departamento de Vivienda y, por otro, que las dos sociedades vinculadas al alquiler desarrollan tareas similares con el consiguiente riesgo de disfunciones. La publificación de Alokabide y su posterior fusión societaria con la SPGVA darían respuesta a los dos obstáculos mencionados. Se produciría con ello una racionalización de recursos, mejoras en la eficiencia por la generación de sinergias organizativas y la garantía de coherencia en la toma de decisiones.

a) Acciones:

Acción 43	**Publificar Alokabide convirtiendo las casi 2.000 viviendas que integran el parque propio de Alokabide en parque público de vivienda de alquiler y**

	haciendo que su gestión pase a tener carácter público.
Acción 44	**Fusionar Alokabide y la Sociedad Pública de Gestión de Viviendas de Alquiler (SPGVA) al objeto de simplificar el entramado de sociedades del grupo vivienda y permitir la obtención de sinergias de gestión. La pretendida mejora del servicio prestado deberá conllevar una mejor interrelación con los ayuntamientos.**

4.2.2. Línea 4.2. Potenciar el Servicio Vasco de la Vivienda, de modo que sea el referente de la gestión de la demanda y de la adjudicación de la vivienda de protección pública.

El logro de un rol más protagonista del sector de la vivienda protegida supone no sólo una mejor gestión del parque sino también de la demanda y de la adjudicación de las viviendas protegidas.

Aunque Etxebide ha venido consolidándose como plataforma de gestión de la demanda y de la adjudicación de viviendas protegidas, lo cierto es que hay un amplio margen de mejora tanto en términos de agilidad en la gestión como en cuanto a la implicación y participación de municipios.

El hecho de que no se haya logrado funcionar con una lista única de demandantes de vivienda protegida y que, por tanto, convivan múltiples ventanillas de inscripción y solicitud es reflejo de una mejorable orientación hacia la ciudadanía y evidencia el largo camino que queda por recorrer. El propósito final sería el de lograr que Etxebide se erija en registro referente de demandantes de vivienda protegida en la CAPV.

En este sentido, se entiende que han de abordarse cambios en la naturaleza jurídica y en la forma de funcionamiento de Etxebide de tal modo que se refuerce la capacidad de servicio a ayuntamientos y promotores públicos, se logre agilizar su gestión y, con todo ello las entidades locales tengan más interés en involucrarse.

Eje 4: Optimizar los recursos e instrumentos al servicio de la política de vivienda

a) ***Acciones:***

Acción 45	**Introducir los cambios normativos necesarios para la creación de la Agencia, y revisar su alcance con criterios de eficacia y eficiencia. Se estudiará la posibilidad de incorporar otras funciones, más allá de las propias de Etxebide, tales como las de Bizilagun, y las del Observatorio de la Vivienda.**
Acción 46	**Fomentar acuerdos con agentes locales para que Etxebide sea el registro único de personas demandantes de viviendas de protección pública.**
Acción 47	**Definir unos criterios equitativos (criterios de elegibilidad compartidos) en todo el territorio para la adjudicación de viviendas de protección pública basados en criterios supralocales y de solidaridad interterritorial, que permitan asegurar el acceso a la vivienda no sólo sobre la base del empadronamiento.**

4.2.3. Línea 4.3. Maximizar la eficacia en la gestión de la política de vivienda

El amplio volumen de población demandante de vivienda protegida a través de Etxebide, la complejidad de los procesos de adjudicación y la tendencia creciente del parque protegido permanente exige mucha gestión y la aplicación de criterios de calidad en la misma para asegurar una buena prestación del servicio.

Etxebide ha ido perfeccionando su funcionamiento y resulta subrayable, por ejemplo, las mejoras derivadas de la conexión establecida con otras administraciones: Haciendas Forales, Instituto Nacional de la Seguridad Social (INSS), Registro del IBI, etc. Sin embargo, el diagnóstico ha puesto de manifiesto importantes ámbitos de mejora tanto en el momento de la inscripción, como en los procesos de adjudicación.

En el caso de la vivienda protegida en alquiler, su gestión es costosa y compromete abundantes recursos públicos. La inexistencia de una lista única y actualizada ha dificultado en muchas ocasiones los procesos de adjudicación actualmente considerados largos y costosos. La complejidad se acrecienta en las adjudicaciones de vivienda en alquiler, como consecuencia de un desconocimiento de la demanda real en alquiler para cada promoción o en el caso de las viviendas del Programa Bizigune.

Además de la mejora en el proceso de adjudicación de la vivienda en alquiler, se desprende del diagnóstico la necesidad de revisar el sistema de rentas de alquiler protegido y la necesidad de coordinarse con otros Departamentos en relación a las ayudas existentes al pago de la vivienda, siendo un claro ejemplo, la Prestación Complementaria de Vivienda otorgada por el Departamento de Empleo y Asuntos Sociales, que articulada como un complemento de la Renta de Garantía de Ingresos, está dirigida a la cobertura de los gastos de alquiler.

Eje 4: Optimizar los recursos e instrumentos al servicio de la política de vivienda

Por tanto, es un reto del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 avanzar en el perfeccionamiento de todos los procesos de gestión del alquiler, corrigiendo solapes e ineficiencias.

Por otro lado, cabe reseñar que la proliferación de cupos para la adjudicación de la vivienda protegida ha supuesto, también, un obstáculo añadido en la gestión sin que haya constancia de una mejora en términos de equidad, ya que la propia abundancia de cupos ha limitado su impacto en términos de equidad y oportunidades.

También se requieren acciones de mejora en procedimientos concretos como el de tanteo y retracto y en el caso de los mecanismos de permutas.

a) Acciones:

Acción 48	**Revisar el sistema de inscripción, reorientando los criterios de elección y procediendo a la simplificación del proceso ajustándolo a las posibilidades reales de los/as demandantes. La simplificación del proceso conllevará la necesaria unificación de criterios en todas las promociones en régimen de alquiler, y un incremento de la información facilitada a los/as demandantes, contribuyendo así a una mejor planificación del proceso.**
Acción 49	**Revisar la tramitación y la sistemática de actualización de datos: quién, cómo y cuándo.**
Acción 50	**Establecer un sistema único de rentas, aplicando al inquilino/a las correspondientes a su perfil de protección, independientemente del programa en el que englobe la vivienda adjudicada.**
Acción 51	**Coordinar y estudiar con los distintos Departamentos del Gobierno los programas de ayudas al pago del alquiler. Clarificar un itinerario de intervención, estableciendo un protocolo con Asuntos Sociales.**
Acción 52	**Revisar la regulación actual de cupos a fin de conseguir un modelo de sorteo con baremación previa en el que primen criterios de necesidad objetiva de vivienda por encima de los de pertenencia a un determinado grupo social, aún manteniendo siempre un equilibrio social, sin perjuicio de la excepcionalidad de establecer determinados cupos sociales ante problemáticas especialmente sensibles.**
Acción 53	**Revisar sistemáticamente el cumplimiento de la función social del parque, estableciendo Planes de Inspección Específicos para las viviendas en régimen de alquiler.**
Acción 54	**Mejorar el sistema de adjudicación de las viviendas de tanteo y retracto.**
Acción 55	**Impulsar el mecanismo de permutas a través de la Web.**

5.

Eje 5: Avanzar hacia una nueva gobernanza de la política de vivienda

Eje 5: Avanzar hacia una nueva gobernanza de la política de vivienda

5.1. Objetivos generales

Una de las principales dificultades a las que se enfrenta la gestión de la política de vivienda es la multitud de agentes intervinientes. Además del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes y sus Sociedades Públicas, son muchos los operadores que participan en la CAPV en la edificación de vivienda de protección pública: los Ayuntamientos, las Diputaciones Forales, los promotores privados, las entidades financieras, etc. Lo mismo ocurre en proyectos de rehabilitación y regeneración urbana donde necesariamente deben interactuar múltiples agentes y políticas: empleo, realojos, servicios sociales….

Este complicado sistema de intervención hace que en muchas ocasiones se produzcan ineficiencias, las listas de demandantes se dupliquen y los programas de ayudas se solapen. Estas circunstancias han contribuido a generar un cierto desconcierto entre la ciudadanía.

Este Plan Director de Vivienda considera que se debe avanzar hacia un trabajo en red de todos los agentes, apostando por la modernización de la Administración, y haciendo que fluya la información en todos los sentidos, y que el uso de la administración electrónica sea posible tanto entre diferentes administraciones como entre la administración y la ciudadanía.

La nueva gobernanza de la política de vivienda debe articular un nuevo modelo de coordinación con todos los agentes, y principalmente con la Administración Local de cara a lograr una coherencia en las programaciones y una adecuada planificación.

El Libro Blanco sobre la Gobernanza Europea señala los cinco principios que constituyen la base de una buena gobernanza: apertura, participación, responsabilidad, eficacia y coherencia.

La adopción de estos principios por el Plan Director supondrá garantizar una comunicación más eficaz y al alcance de toda la ciudadanía, asegurar la posibilidad de participación e implicación de todos los agentes, disponer de mecanismos de rendición de cuentas, valorar los resultados alcanzados y analizar si las medidas adoptadas son adecuadas para lograr los objetivos establecidos.

5.2. Líneas de actuación

EJE 5. AVANZAR HACIA UNA NUEVA GOBERNANZA DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA	
Línea 5.1.	Mejorar la información compartida entre agentes intervinientes y acelerar los procesos hacia la Administración electrónica.
Línea 5.2.	Articular un nuevo modelo de relación y coordinación con la Administración Local, impulsando su papel en la Política de Vivienda.
Línea 5.3.	Modernizar los instrumentos de atención a la ciudadanía y favorecer modelos de participación ciudadana.
Línea 5.4.	Profundizar en la Evaluación de las políticas públicas de vivienda y suelo.

5.2.1. Línea 5.1. Mejorar la información compartida entre agentes intervinientes y acelerar los procesos hacia la Administración electrónica

El funcionamiento en red de todos los agentes intervinientes en el ámbito de la vivienda se perfila como el escenario deseable pero de difícil materialización a corto/medio plazo.

Antes de alcanzar dicho estadio óptimo hay mejoras factibles e imperiosas a aplicar. En efecto, el diagnóstico ha puesto de manifiesto que el intercambio de información entre el Departamento y las Sociedades Públicas es insuficiente.

El "Grupo Vivienda" ha acometiendo un proyecto conjunto para el análisis de los procesos compartidos con el objetivo de mejorar la gestión de sus líneas de actuación a través de la mejora y adecuación de los canales de información y su traslación a desarrollos precisos en los sistemas de información del Departamento de Vivienda. Se trata de reforzar e impulsar este tipo de iniciativas.

También es deficiente la comunicación entre distintos Departamentos del Gobierno Vasco implicados en proyectos urbanísticos y, más todavía la existente con las entidades locales.

Por otra parte, en un escenario de progresivo incremento del papel de las nuevas tecnologías en la sociedad, la gestión de la oferta y demanda de vivienda a través de páginas Web y la teletramitación, esto es, el desarrollo de herramientas de la administración electrónica emergen como retos inexcusables.

a) ***Acciones:***

Acción 56	**Integrar los procesos y sistemas de información comunes al Departamento y a las Sociedades públicas dependientes.**
Acción 57	**Establecer protocolos de información con otros Departamentos del Gobierno.**
Acción 58	**Crear un nuevo marco de relación y cooperación con los Ayuntamientos en la difusión de las ayudas y programas destinados a: la promoción, el fomento y la compra de viviendas de protección pública, el alquiler y rehabilitación de viviendas, y la mediación pública en el ámbito del alquiler privado.**
Acción 59	**Promover la mejora de la comunicación entre los servicios sociales del Departamento (ASEA) y los servicios sociales de los municipios para un mejor control de las ayudas de carácter social.**
Acción 60	**Desarrollar las nuevas tecnologías y herramientas de la administración electrónica, permitiendo a los/as usuarios/as la realización de los trámites por vía electrónica, desde la inscripción, seguimiento y actualización de su expediente para los/as demandantes de vivienda, hasta la tramitación de las diferentes ayudas.**
Acción 61	**Liderar desde el Departamento la detección y difusión de buenas prácticas en el desarrollo de soluciones innovadoras.**

5.2.2. Línea 5.2. Articular un nuevo modelo de relación y coordinación con la Administración Local

La vivienda (y el suelo) es un sector muy reglamentado y su marco institucional es complejo lo que a menudo se traduce en bloqueos y distorsiones del mercado de la vivienda.

Con el objetivo de extraer el mejor resultado de los esfuerzos conjugados de los diferentes agentes intervinientes, se entiende necesario hacer converger las estrategias, articular y dar coherencia a las programaciones en materia de urbanismo y de vivienda y armonizar los mecanismos de financiación.

Este propósito exige garantizar un marco de relación estable con los Ayuntamientos que deben ser agentes activos en el diagnóstico y ejecución de la política de vivienda.

a) ***Acciones:***

Acción 62	**Impulsar los Planes Directores Locales de Vivienda para los Ayuntamientos de mayor tamaño como instrumento de coordinación entre el Gobierno Vasco y la Administración Local y herramienta que permite la adaptación de la política de vivienda a la diversidad territorial.**
Acción 63	**Impulsar la realización de Planes Operativos Supralocales, de modo que se favorezcan las actuaciones conjuntas frente a actuaciones individuales.**

5.2.3. Línea 5.3. Modernizar los instrumentos de atención a la ciudadanía y favorecer los modelos de participación ciudadana

La elaboración del presente Plan Director y también del Pacto Social por la Vivienda han reflejado el esfuerzo por la integración en la planificación pública de procesos de búsqueda de consenso y participación.

Uno de los principios inspiradores del Plan Director es el de consolidar los cauces de la participación ciudadana como vía cierta para promover nuevos mecanismos de gestión y gobierno. La información y la transparencia son elementos también indispensables en una nueva gobernabilidad.

A este respecto, hay que destacar que el Gobierno Vasco cuenta con Irekia, Gobierno Abierto de Euskadi. Irekia surge con el objetivo de acercar la Administración a la ciudadanía, posibilitándole la participación en las acciones del Gobierno. El proyecto Irekia se sustenta sobre tres principios básicos: transparencia, participación y colaboración.

Asimismo, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes dispone de Etxebide, plataforma que permite la realización de consultas, participación en diversos sondeos de opinión, y durante el transcurso de la elaboración del presente Plan Director se ha convertido en una plataforma de participación en la que la ciudadanía ha podido formular preguntas, dar su opinión sobre propuestas planteadas por el Departamento y realizar aportaciones, participando así en la formulación y diseño del presente Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.

Por otro lado, en 2005 el Departamento puso en marcha el Observatorio de la Vivienda. La Web del Observatorio constituye una poderosa herramienta proveedora de valiosa información dirigida a la ciudadanía y diferentes agentes del sector.

Estos instrumentos tienen un enorme potencial como medio de comunicación con la ciudadanía, tanto para el suministro de información dirigida a los diferentes grupos de

interés, como para favorecer la participación de la ciudadanía en diversos ámbitos de las políticas de vivienda. Por ello, este Plan optimizará y potenciará el Observatorio de la vivienda, organizando, y ampliando la información existente y mejorando la comunicación a la ciudadanía.

Finalmente, el Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana estima necesario reactivar el Foro de Vivienda y Urbanismo de Euskadi creado por la Ley del Suelo de la CAPV de 2006. Este Foro surgió con el objetivo de promover la colaboración entre todos los agentes con responsabilidades en materia de suelo y vivienda. Se trata de un punto de encuentro para el análisis y reflexión compartida, y el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes quiere contribuir activamente a la dinamización de este foro para que se convierta en una herramienta eficaz y eficiente para mejorar la coordinación y la colaboración de las actuaciones de todos los agentes participantes.

a) Acciones:

Acción 64	**Optimizar y potenciar el Observatorio de la vivienda, organizando, y ampliando la información existente y mejorando la comunicación a la ciudadanía de modo que resulte atractivo a un sector más amplio de la sociedad (mejorar la Web información segmentada en función de los grupos de población interesados,…)**
Acción 65	**Reforzar los mecanismos de participación ciudadana, para fomentar la presencia activa e implicación de la población.**
Acción 66	**Reactivar el Foro de Vivienda y Urbanismo.**

5.2.4. Línea 5.4. Profundizar en la Evaluación de las políticas públicas de vivienda y suelo

En el transcurso de los años se han ido incorporando, sucesivamente, mejoras al proceso de Evaluación. De una primera etapa, con un enfoque de seguimiento, en el que el análisis se centraba en el grado de cumplimiento de los objetivos cuantitativos planteados, se ha ido progresivamente avanzando hacia un modelo de evaluación que incorpora un componente externo, de rendición de cuentas.

Los nuevos modelos utilizados han dado un paso más e introducen criterios de eficacia, eficiencia, equidad, satisfacción e impacto con el objeto de valorar las políticas y programas que se están desarrollando e introducir medidas correctoras para mejorar la efectividad y la eficiencia de las actuaciones.

Eje 5: Avanzar hacia una nueva gobernanza de la política de vivienda

El Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, cuenta con amplia experiencia en la evaluación de sus políticas públicas de vivienda y programas de actuación. No obstante, a pesar de los importantes avances realizados en el campo de la Evaluación, es consciente del amplio margen de mejora aún existente.

Las "*Orientaciones para la elaboración de Planes de Gobierno por los Departamentos*", elaboradas por la Secretaría General de Coordinación del Gobierno Vasco representan una guía de recomendaciones de cara a la integración de los diferentes Planes de Gobierno de los Departamentos. Este trabajo evidencia en sí mismo la creciente preocupación y sensibilidad por la evaluación de las políticas públicas y la acción del Gobierno.

Las recomendaciones incluidas en este documento deben ser consideradas como orientativas, pero en cualquier caso los Planes de Gobierno deben incorporar medidas dirigidas a "reforzar la participación, transparencia, seguimiento y evaluación de los Planes".

De este modo, este Plan Director incorpora como acción específica la creación de un nuevo modelo de evaluación de las políticas de vivienda y, por ende, del cumplimiento del presente Plan Director.

a) Acciones:

Acción 67	**Crear un modelo específico para la realización de evaluaciones de la Política de Vivienda.**

6. Participación ciudadana

Participación ciudadana

6.1. Propuestas participativas

Cuadro 6.1 Propuestas participativas recogidas en el Plan Director de vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013

Eje 1: Favorecer el acceso a la vivienda, orientando los recursos preferentemente al alquiler	
Propuesta	**Acción**
Creación de bloques de viviendas tutelados; Viviendas dotacionales con áreas comunes;	**Acción 5**: Impulsar la promoción de alojamientos dotacionales dirigidas a cubrir la necesidad de vivienda.
Construcción de viviendas más pequeñas y con menor equipamiento	**Acción 5**: Impulsar la promoción de alojamientos dotacionales dirigidas a cubrir la necesidad de vivienda.
Proporcionalidad territorial de la VPP/ Distribución territorial del parque público de viviendas % obligatorio de construcción de viviendas de protección oficial según demanda municipal	**Acción 6**: Reequilibrar la cobertura territorial con criterios de necesidad, primando la promoción de viviendas en aquellos municipios en los que haya una demanda suficiente, y de esta manera contribuir a una adecuada equidad territorial.
Creación de cooperativas de uso de alquiler; Promocionar cooperativas para construcción de viviendas; Promocionar cooperativas de gestión de alquiler de vivienda social.	**Acción 7**: Establecer mecanismos para fomentar la participación del sector cooperativo en la promoción de viviendas.
Estudiar niveles de ingresos para acceder a los programas públicos	**Acción 9**: Crear un Fondo de Garantía y Compensación que permitirá aplicar precios diferenciados en la venta de la vivienda protegida en función de los niveles de renta de los/as adquirientes, al objeto de que el esfuerzo económico de las familias guarde relación con sus ingresos y que las promociones sean autosuficientes y equilibradas. Los niveles de ingresos máximos de los adquirentes se actualizarán según el siguiente esquema: en el caso de las personas que opten al alquiler social el límite máximo se situará en torno a los 25.000 euros anuales (actualmente 22.000 euros); en el caso de las viviendas protegidas se elevarán hasta el entorno de los 39.000 euros (ahora 35.000) y en las viviendas tasadas, los nuevos límites de ingresos anuales llegarán hasta los 50.000 euros (ahora 43.000 euros).
Ayudas para facilitar la obtención de préstamos hipotecarios	**Acción 11**: Proveer un marco de financiación suficiente, adecuado y estable tanto para la promoción, como para la compra de la vivienda protegida.
Alquiler con opción de compra	**Acción 13**: Poner en marcha un programa de alquiler con opción de compra. El programa regulará normativamente el plazo de ejercicio de la opción de compra, el precio de la transmisión y la tipología de calificación permanente de dichas viviendas.
Creación de una entidad que regule el alquiler	**Acción 14**: Movilizar vivienda vacía usada, a través del programa ya existente, Bizigune.
Fomentar la iniciativa privada de alquiler	**Línea 1.2** Promover la oferta de vivienda de particulares en alquiler.
Incremento del IBI para aquellas viviendas que no sean residencia habitual. Ofrecer incentivos tanto al arrendatario como al arrendador: desgravaciones fiscales.	**Línea 1.3** Apoyar las reformas fiscales orientadas a mejorar el tratamiento del alquiler.
Avales, depósitos y fianzas públicas en los contratos de alquiler	**Acción 15**: Buscar la colaboración con otros agentes públicos y privados, para la realización de labores de intermediación entre la oferta y la demanda de vivienda de alquiler del mercado libre, estudiando la posibilidad de establecer garantías para personas propietarias e inquilinas.
Habilitar lonjas como viviendas	Se plantea como objetivo cuantitativo 850 locales calificados como vivienda protegida

Eje 2: Reformular y liderar una nueva política de rehabilitación y regeneración urbana	
Propuesta	**Acción**
Crear un censo de edificios no-accesibles e informar a las comunidades de las ayudas técnicas y económicas	**Acción 20**: Promover y elaborar, conjuntamente, con los Ayuntamientos y las SUR, el inventario del estado del parque de viviendas y edificios, estableciendo índices de vulnerabilidad de los barrios en la CAPV. **Acción 24**: Elaborar y difundir un Catálogo de ayudas a la rehabilitación, que unifique todos los programas de apoyo existentes, hoy disponibles.
Realización de un censo de viviendas vacías por cada municipio	**Acción 20**: Promover y elaborar, conjuntamente, con los Ayuntamientos y las SUR, el inventario del estado del parque de viviendas y edificios, estableciendo índices de vulnerabilidad de los barrios en la CAPV.
Rehabilitación de núcleos urbanos acompañada del enfoque social	**Acción 21**: Realizar experiencias piloto de planificación de la regeneración urbana a la escala de barrio o de conjuntos edificados. **Acción 22**: Incrementar y adecuar el sistema de ayudas a la Regeneración y la Rehabilitación en base a nuevos criterios en el otorgamiento de ayudas: Objetivar el cálculo de las ayudas conforme a la consecución de los fines del plan o programa de regeneración urbana del barrio, o a las recomendaciones emanadas de la ITE.
Mayor celeridad en la resolución de los expedientes de ayudas	**Acción 27**: Potenciar las capacidades de actuación de las SUR, aumentando su alcance tanto en contenidos como en el ámbito geográfico de intervención. Concretamente, se apuesta por la delegación progresiva en los Ayuntamientos y las SUR de la gestión y concesión de ayudas económicas para rehabilitación de viviendas y edificios a fin de agilizar trámites y evitar duplicidades (ventanilla única).

Eje 4: Optimizar los recursos e instrumentos al servicio de la política de vivienda	
Propuesta	**Acción**
Mismos requisitos en todos los municipios	**Acción 47**: Definir unos criterios equitativos (criterios de elegibilidad compartidos) en todo el territorio para la adjudicación de viviendas de protección pública basados en criterios supralocales y de solidaridad interterritorial, que permitan asegurar el acceso a la vivienda no sólo sobre la base del empadronamiento.
Que en lugar del municipio se tenga en cuenta la comarca donde se reside; Posibilidad de empadronamiento en el lugar de trabajo; Posibilidad de abrir a otros municipios con mucha oferta de VPP (Vitoria) a los/as demandantes de Bilbao o zonas con menos viviendas públicas.	**Acción 47**: Definir unos criterios equitativos (criterios de elegibilidad compartidos) en todo el territorio para la adjudicación de viviendas de protección pública basados en criterios supralocales y de solidaridad interterritorial, que permitan asegurar el acceso a la vivienda no sólo sobre la base del empadronamiento.
Ofrecer más asesoramiento y acompañamiento. Dar más información sobre los proyectos que se llevan a cabo.	**Acción 48**: Revisar el sistema de inscripción, reorientando los criterios de elección y procediendo a la simplificación del proceso ajustándolo a las posibilidades reales de los/as demandantes. La simplificación del proceso conllevará la necesaria unificación de criterios en todas las promociones en régimen de alquiler, y un incremento de la información facilitada a los/as demandantes, contribuyendo así a una mejor planificación del proceso.
Alquileres en consonancia con los ingresos	**Acción 50**: Establecer un sistema único de rentas, aplicando al inquilino las correspondientes a su perfil de protección, independientemente del programa en el que englobe la vivienda adjudicada.
Importancia de la antigüedad en Etxebide en los sorteos; Primar la antigüedad, nivel de renta y condicionamientos sociales. Sorteo separado para las familias numerosas.	**Acción 52**: Revisar la regulación actual de cupos a fin de conseguir un modelo de sorteo con baremación previa en el que primen criterios de necesidad objetiva de vivienda por encima de los de pertenencia a un determinado grupo social, aún manteniendo siempre un equilibrio social, sin perjuicio de la excepcionalidad de establecer determinados cupos sociales ante problemáticas especialmente sensibles.
Inspecciones de viviendas VPP; Inspección de los requisitos de los/as demandantes; Revisión de los ingresos de los propietarios en venta/derecho de superficie: crear un impuesto en caso de superar un máximo.	**Acción 53**: Revisar sistemáticamente el cumplimiento de la función social del parque, estableciendo Planes de Inspección Específicos para las viviendas en régimen de alquiler.

Participación ciudadana

Eje 5: Avanzar hacia una nueva gobernanza de la política de vivienda	
Propuesta	**Acción**
No solicitar datos que la Administración posee	**Acción 56**: Integrar los procesos y sistemas de información comunes al Departamento y a las Sociedades públicas dependientes. **Acción 57**: Establecer protocolos de información con otros Departamentos del Gobierno.
Culminar los servicios de administración electrónica	**Acción 60**: Desarrollar las nuevas tecnologías y herramientas de la administración electrónica, permitiendo a los usuarios la realización de los trámites por vía electrónica, desde la inscripción, seguimiento y actualización de su expediente para los/as demandantes de vivienda, hasta la tramitación de las diferentes ayudas.
Mejorar la web Etxebide	**Acción 60**: Desarrollar las nuevas tecnologías y herramientas de la administración electrónica, permitiendo a los usuarios la realización de los trámites por vía electrónica, desde la inscripción, seguimiento y actualización de su expediente para los/as demandantes de vivienda, hasta la tramitación de las diferentes ayudas.
Procesos de participación en la rehabilitación	**Acción 65**: Reforzar los mecanismos de participación ciudadana, para fomentar la presencia activa e implicación de la población. **Acción 66**: Reactivar el Foro de Vivienda y Urbanismo.
Que se utilicen mejor los estudios sobre necesidades para la planificación	**Acción 67**: Crear un modelo específico para la realización de evaluaciones de la Política de Vivienda.

Participación ciudadana

PROPUESTAS QUE REALIZA LA CIUDADANÍA, Y EL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA YA DA RESPUESTA A TRAVÉS DE DIFERENTES PROGRAMAS O MEDIDAS ADOPTADAS CON ANTERIORIDAD Y NO REFLEJADAS EXPRESAMENTE EN EL PLAN DIRECTOR	
Propuesta	**Acción**
Creación de una entidad que regule el alquiler (pago al propietario), cumplimiento del contrato, devolución de la vivienda en correcto estado, etc.	El Departamento de Vivienda cuenta con Bizilagun y Bizigune para gestionar los programas de alquiler.
Sorteo separado para familias numerosas	Actualmente existe un cupo para familias numerosas.
Creación de un servicio o teléfono público para denunciar situaciones fraudulentas en las viviendas de protección.	Estas denuncias se pueden canalizar a través de las Delegaciones de Vivienda.
Innovación y diseño en la construcción de VPP (sostenibilidad). Medidas de eficiencia energética en todas las VPO nuevas.	Desde el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco se han fomentado las actuaciones con criterios de eficiencia energética, exigiendo el Certificado de Eficiencia Energética en todos los edificios de promoción pública. Además, el Departamento de Vivienda, en colaboración con el Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y el Departamento de Industria, ha elaborado la "Guía y Código para la Valoración de la Edificación Sostenible para la Vivienda"
Limitación del beneficio industrial al 15%	Actualmente es un 6% en las promociones del Departamento
Inspección de viviendas de protección pública	El Departamento realiza regularmente inspecciones en el parque de viviendas de protección pública. En el período 2004-2009 ha inspeccionado un total de 47.165 viviendas de protección pública. Asimismo, ejerce en todos los casos el derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas o, en su caso, pacta la compra a través de una oferta de venta
Obligatoriedad de Inspección Técnica de Viviendas	La Ley de Suelo recoge la obligatoriedad de realización de inspecciones técnicas a los edificios con más de 50 años de antigüedad. Pendiente de elaboración el Decreto que regule definitivamente las Inspecciones Técnicas de Edificios.

7. Seguimiento y Evaluación del Plan

Seguimiento y evaluación del Plan

7.1. Objetivos cuantitativos globales

El Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 se plantea el objetivo de promover la edificación de 20.000 nuevas viviendas en el contexto del Plan, el 40% (8.100 viviendas) en régimen de alquiler, y el 60% (11.900 viviendas) en régimen de venta.

Además, en el marco del Programa Bizigune, el Plan Director mantendrá en el mercado de alquiler 5.000 viviendas pertenecientes a particulares y que previamente se encontraban vacías.

Por otro lado, el Plan pondrá en marcha un nuevo programa de intermediación en el mercado de alquiler con el objetivo de **movilizar 2.000 viviendas más al mercado protegido desde el libre,** a las que hay que sumar **850 locales** que el Plan prevé **reconvertir en vivienda protegida**, y **2.800 nuevas viviendas** que se prevén **crear por procesos de rehabilitación integral y regeneración urbana** con destino a venta**.**

Asimismo pretende movilizar otras **8.000 viviendas en alquiler** mediante el programa de gestión de la renta básica de emancipación (RBE).

El Plan Director se plantea asimismo financiar **la transmisión de 1.350 viviendas usadas libres** en áreas de rehabilitación integrada y en ámbitos rurales, para facilitar los procesos de filtraje social en esos ámbitos y apoyar al resto de estrategias convergentes.

El conjunto de estas actuaciones permitirá el acceso a **40.000 viviendas**, el 58% de las cuales (23.100 viviendas) lo serán en régimen de alquiler, y el 42% restante (16.900 viviendas) en régimen de venta.

Al mismo tiempo, el Plan busca un equilibrio territorial, enfatizando los esfuerzos en aquellas zonas geográficas con mayores necesidades de vivienda. Por este motivo, los objetivos se han territorializado de modo que los 40.000 accesos apuntados se distribuyen geográficamente de la siguiente manera: 6.700 en Araba, 19.500 en Bizkaia y 13.800 en Gipuzkoa.

Por otro lado, en materia de suelo el Plan Director establece el objetivo de movilizar suelo para la promoción de 19.500 nuevas viviendas. En concreto, el propio Departamento comprará el 46% (9.000 viviendas) de este suelo; Visesa/Orubide el 41% (8.000 viviendas); y el restante 13% se asigna a ayuntamientos y sociedades públicas, de un lado, y a promotores privados, de otro, a razón de 1.500 y 1.000 viviendas, respectivamente).

Seguimiento y evaluación del Plan

Finalmente, el Plan Director en el marco del Programa de Rehabilitación fija como objetivo de acometer **70.500 actuaciones de rehabilitación protegida**, en su doble modalidad de integral y aislada.

El volumen total de actuaciones previstas en todas sus modalidades de intervención se eleva así a **130.000 actuaciones protegibles en ejecución del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013.**

En los siguientes cuadros se plasma el desglose anual de las actuaciones descritas, así como los objetivos por tipo de vivienda y por agente promotor.

Seguimiento y evaluación del Plan

Cuadro 7.1 Objetivos cuantitativos globales del Plan Director 2010-2013

Nº de actuaciones	2010	2011	2012	2013	TOTAL
ACTUACIONES DE PROMOCION DE VIVIENDA NUEVA					
OBJETIVO TOTAL NUEVA PROMOCIÓN	**3.450**	**4.850**	**5.850**	**5.850**	**20.000**
Por tipo de vivienda					
ADA	100	800	1.300	1.300	**3.500**
Vivienda social en alquiler	500	1.050	1.100	1.100	**3.700**
Viviendas protegidas y concertadas en alquiler	100	200	300	300	**900**
Total alquiler	**750**	**2.050**	**2.700**	**2.600**	**8.100**
Viviendas protegidas y concertadas para venta	2.300	2.100	2.300	2.300	**9.000**
Viviendas protegidas en alquiler con opción de compra	100	200	300	400	**1.000**
Viviendas tasadas autonómicas en venta	100	100	100	100	**400**
Viviendas tasadas municipales en venta	200	400	450	450	**1.500**
Total venta	**2.700**	**2.800**	**3.150**	**3.250**	**11.900**
Por Agente Promotor					
Departamento	500	700	700	600	**2.500**
Visesa	1.400	2.100	2.500	2.500	**8.500**
Ayuntamientos y sociedades municipales	450	450	650	650	**2.200**
Privados	1.100	1.600	2.000	2.100	**6.800**
OTRAS ACTUACIONES DE VIVIENDA					
Vivienda vacía e intermediación alquiler libre					
Movilización de vivienda vacía	4.750	83	84	83	**5.000**
Nuevo programa de intermediación alquiler	0	300	600	1.100	**2.000**
Renta Básica de Emancipación para alquiler jóvenes	6.021	625	675	679	**8.000**
Locales calificados como vivienda protegida	0	150	250	450	**850**
Compra vivienda usada libre en ámbitos rurales y ARIS	0	250	450	650	**1.350**
Nueva viviendas creadas en procesos de rehabilitación y regeneración urbana	0	600	1.000	1.200	**2.800**
ACTUACIONES DE REHABILITACION					
Ayudas a la rehabilitación	**18.200**	**17.400**	**17.300**	**17.600**	**70.500**
Rehabilitación integrada	200	400	800	1.000	**2.400**
Rehabilitación aislada	18.000	17.000	16.500	16.600	**68.100**
ACTUACIONES DE SUELO					
OBJETIVO TOTAL SUELO	**3.200**	**4.700**	**5.800**	**5.800**	**19.500**
Departamento	2.200	2.200	2.300	2.300	**9.000**
Orubide/Visesa	1.000	2.000	2.500	2.500	**8.000**
Ayuntamientos y sus sociedades	0	500	500	500	**1.500**
Privados	0	0	500	500	**1.000**

Cuadro 7.2 Resumen objetivos cuantitativos globales, Plan Director 2010-2013

	OBJETIVOS TOTAL 2010-2013
DEMANDA QUE SE SATISFACE	**40.000**
Locales recalificados protegidos	850
Vivienda usada libre en ARIS y ámbitos rurales	1.350
Alquiler de vivienda vacía	5.000
Nuevo programa intermediación alquiler	2.000
Renta Básica de Emancipación	8.000
Construcción para alquiler	8.100
Construcción para venta	11.900
Nuevas viviendas creadas tras rehabilitación	2.800
REHABILITACIÓN	**70.500**
COMPRA DE SUELO	**19.500**
TOTAL OPERACIONES	**130.000**

Cuadro 7.3 Distribución final accesos alquiler /compra, Plan Director 2010-2013

	OBJETIVOS TOTAL 2010-2013	
	NÚMERO	%
ACCESO EN ALQUILER	**23.100**	**58**
Alquiler vivienda vacía	5.000	
Nuevo programa intermediación mercado alquiler	2.000	
Renta Básica Emancipación	8.000	
Alquiler vivienda nueva promoción	8.100	
ACCESO EN VENTA	**16.900**	**42**
Locales recalificados protegidos	850	
Vivienda usada libre en ARIS y ámbitos rurales	1.350	
Nuevas viviendas creadas tras rehabilitación	2.800	
Compra vivienda nueva promoción	11.900	
TOTAL ACCESOS	**40.000**	**100**

Cuadro 7.4 Distribución geográfica de los objetivos cuantitativos del Plan Director 2010-2013

	OBJETIVOS TOTAL 2010-2013	
	Número	%
PROMOCION ALQUILER		
Araba	1.400	16,9
Bizkaia	4.000	49,4
Gipuzkoa	2.700	33,7
TOTAL	**8.100**	**100,0**
PROMOCION PROPIEDAD		
Araba	1.900	16,1
Bizkaia	5.700	47,5
Gipuzkoa	4.300	36,4
TOTAL	**11.900**	**100,0**
OBJETIVOS TOTALES: ACCESO ALQUILER Y COMPRA		
Araba	6.700	16,8
Bizkaia	19.500	48,6
Gipuzkoa	13.800	34,6
TOTAL	**40.000**	**100,0**
VIVIENDA VACIA Y NUEVO PROGRAMA DE INTERMEDIACIÓN ALQUILER		
Araba	1.150	16,4
Bizkaia	3.500	50,0
Gipuzkoa	2.350	33,6
TOTAL	**7.000**	**100,0**
REHABILITACION DE VIVIENDAS		
Araba	10.000	14,1
Bizkaia	39.200	55,6
Gipuzkoa	21.300	30,3
TOTAL	**70.500**	**100,0**
SUELO		
Araba	3.300	16,7
Bizkaia	9.600	49,3
Gipuzkoa	6.600	34,0
TOTAL	**19.500**	**100,0**

Atendiendo al agente promotor, el Departamento de vivienda asume el compromiso de edificar 2.500 nuevas viviendas en el horizonte del Plan Director y VISESA deberá iniciar la construcción de 8.500 viviendas. El objetivo de promoción para los agentes privados se cuantifica en 6.800 nuevas viviendas, mientras que los Ayuntamientos y Sociedades Municipales habrán de poner en el mercado 2.200 viviendas.

En cuanto a estos últimos, el 59 % serán en régimen de alquiler y el 41% en venta. Por el contrario, la tipología mayoritaria en la promoción privada será la venta, 87% frente al 13% en alquiler.

En lo que respecta a los objetivos de promoción del Departamento, el 52% (1.300 viviendas) serán en régimen de alquiler y el 48% restante (1.200 viviendas) corresponderán a viviendas concertadas para venta.

La misma tendencia, esto es, un mayor peso relativo del alquiler, se observa en los objetivos de promoción de VISESA ya que el 54% (4.600 viviendas) serán viviendas en régimen de alquiler y el 46% (3.900 viviendas) lo serán en venta.

Cuadro 7.5 Distribución de los objetivos de nueva edificación según tipo de vivienda para los diferentes agentes promotores, Plan Director 2010-2013

	DEPARTAMENTO		VISESA		AYUNTAM. Y SOC. MUNICIPALES		PRIVADOS		TOTAL	
	Nº	% vert	Nº	% vert	Nº	% vert	Nº	% vert	Nº	% vert
PROMOCIÓN PARA ALQUILER	**1.300**	**52,0**	**4.600**	**54,1**	**1.300**	**59,1**	**900**	**13,2**	**8.100**	**40,5**
ADA	0	0,0	2.900	34,1	600	27,3	0	0,0	3.500	17,5
Vivienda social en alquiler	1.300	52,0	1.700	20,0	700	31,8	0	0,0	3.700	20,0
Viviendas protegidas y concertadas en alquiler	0	0,0	0	0,0	0	0,0	900	13,2	900	3,0
PROMOCIÓN PARA VENTA	**1.200**	**48,0**	**3.900**	**45,9**	**900**	**40,9**	**5.900**	**86,8**	**11.900**	**59,5**
Viviendas protegidas y concertadas para venta	1.200	48,0	3.500	41,2	0	0,0	4.300	63,3	9.000	45,0
Viviendas protegidas en alquiler con opción de compra	0		0		0		1.000	14,7	1.000	5,0
Viviendas tasadas autonómicas en venta	0	0,0	400	4,7	0	0,0	0	0,0	400	2,0
Viviendas tasadas municipales en venta	0	0,0	0	0,0	900	40,9	600	8,8	1.500	7,5
TOTAL NUEVA EDIFICACIÓN	**2.500**	**100,0**	**8.500**	**100,0**	**2.200**	**100,0**	**6.800**	**100,0**	**20.000**	**100,0**

Cuadro 7.6 Distribución de los objetivos de nueva edificación y obtención de suelo según agente promotor para los diferentes tipos de vivienda, Plan Director 2010-2013

	DEPARTAMENTO		VISESA/ ORUBIDE		AYUNTAM. Y SOC. MUNICIPALES		PRIVADOS		TOTAL	
	Nº	% horiz	Nº	% horiz	Nº	% horiz	Nº	% horiz	Nº	% horiz
PROMOCIÓN PARA ALQUILER	**1.300**	**16,0**	**4.600**	**56,8**	**1.300**	**16,0**	**900**	**11,1**	**8.100**	**100,0**
ADA	0	0,0	2.900	82,9	600	17,1	0	0,0	3.500	100,0
Vivienda social en alquiler	1.300	52,0	1.700	46,0	700	18,9	0	0,0	3.700	100,0
Viviendas protegidas y concertadas en alquiler	0	0,0	0	0,0	0	0,0	900	100,0	900	100,0
PROMOCIÓN PARA VENTA	**1.200**	**10,1**	**3.900**	**32,8**	**900**	**7,6**	**5.900**	**49,6**	**11.900**	**100,0**
Viviendas protegidas y concertadas para venta	1.200	13,3	3.500	38,9	0	0,0	4.300	47,8	9.000	100,0
Viviendas protegidas en alquiler con opción de compra	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1.000	100,0	1.000	100,0
Viviendas tasadas autonómicas en venta	0	0,0	400	100,0	0	0,0	0	0,0	400	100,0
Viviendas tasadas municipales en venta	0	0,0	0	0,0	900	60,0	600	40	1.500	100,0
TOTAL NUEVA EDIFICACIÓN	**2.500**	**12,5**	**8.500**	**42,5**	**2.200**	**11,0**	**6.800**	**34,0**	**20.000**	**100,0**
OBTENCIÓN DE SUELO PROTEGIDO	**9.000**	**46,2**	**8.000**	**41.0**	**1.500**	**7,7**	**1.000**	**5,1**	**19.500**	**100,0**

7.2. Instrumentos para el seguimiento y la evaluación del Plan

El Plan Director propone un sistema de evaluación y seguimiento de su ejecución que constará de los siguientes elementos:

- Seguimiento y evaluación de los grandes objetivos cuantitativos del Plan Director.
- Seguimiento y evaluación de las diferentes acciones planteadas por el Plan Director.

SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA Y RENOVACIÓN URBANA 2010-2013

OBJETIVOS CUANTITATIVOS GLOBALES

- **SEGUIMIENTO DE LOS GRANDES OBJETIVOS CUANTIVATIVOS**
  Grado de cumplimiento:
  - Promoción de vivienda
  - Rehabilitación
  - Obtención de suelo
- **EVALUACIÓN DEL GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS**
  - Evaluación con criterios de eficacia, eficiencia, coherencia, equidad y satisfacción

LÍNEAS ESTRATÉGICAS Y ACCIONES

- **SEGUIMIENTO DE LAS ACCIONES PLANTEADAS POR EL PLAN**
  Seguimiento de los indicadores:
  - Cuantitativos: realizaciones, grado de cumplimiento
  - Cualitativos: hitos cumplidos
- **EVALUACIÓN DEL GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS ACCIONES**
  - Evaluación con criterios de eficacia, eficiencia, coherencia, equidad y satisfacción

Se llevará a cabo un seguimiento de la marcha de la ejecución del Plan conforme a los objetivos diseñados. Con este fin, se creará un sistema de indicadores que permitirán realizar una adecuada evaluación del grado de ejecución del Plan, tanto en lo que respecta a los objetivos cuantitativos globales fijados por el Plan Director, como a las diversas acciones que se plantean en el marco de los 5 Ejes Estratégicos en que se estructura este Plan Director.

Este nuevo Plan Director desea avanzar hacia una nueva gobernanza de la política de vivienda, lo que implica gobernar con transparencia, fomentando la participación y procediendo a la evaluación sistemática de las políticas públicas atendiendo a los

principios de eficacia, eficiencia, equidad, impacto, satisfacción, coherencia, apertura y responsabilidad.

En este afán de búsqueda de la máxima transparencia, el análisis del seguimiento y evaluación del grado de cumplimiento de los objetivos del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana se comunicará a través de los siguientes productos:

- **Informe de indicadores de ejecución**:

  El informe ofrecerá una rápida revisión de la ejecución y grado de cumplimiento de los objetivos del Programa de Vivienda anual del Departamento, esto es, el seguimiento y grado de cumplimiento de los objetivos establecidos por el Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013. El informe será así una herramienta de control y seguimiento del Programa Anual de Ejecución del Departamento.

- **Informe de evaluación anual del Plan Director:**

  El Informe de Evaluación Anual del Plan Director recogerá una detallada y extensa evaluación de todas y cada una de las principales actuaciones desarrolladas por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes en el marco del nuevo Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-13. Este informe incluirá una evaluación del grado de cumplimiento del Plan Director atendiendo a los siguientes criterios:

  - Eficacia: medidas de la actividad desarrollada y grado de consecución de objetivos.
  - Eficiencia: medidas del coste-beneficio de la actividad desarrollada, total y por unidad; comparaciones.
  - Satisfacción: medidas del grado de satisfacción de los destinatarios de las políticas y otros indicadores de calidad.
  - Equidad: medidas del grado de equilibrio en los resultados aportados a los diferentes grupos de beneficiarios, en relación a los objetivos planteados.
  - Coherencia: medidas de la adecuación de la medida implementada para la consecución de los objetivos planteados.

  La evaluación permitirá introducir medidas correctoras en las medidas que no hayan alcanzado el éxito esperado, así como consolidar aquellos programas y acciones que han obtenido un mayor acierto.

- **Informe de evaluación final del Plan Director:**

  A la finalización del Plan, se elaborará un informe de conclusiones del mismo, evaluando de manera global los resultados obtenidos, su utilidad y la posibilidad de obtención de los mismos objetivos mediante otras vías más idóneas.

Cuadro 7.7 Cuadro de mando para el seguimiento y evaluación del grado de cumplimiento de las acciones del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013.

EJE	LÍNEAS DE ACTUACIÓN	ACCIONES	INDICADORES	SEGUIMIENTO		EVALUACIÓN
EJE 1	LÍNEA 1	Acción 1	INDICADORES CUANTITATIVOS	OBJETIVO	REALIZACIÓN	
		Acción 2				
		Acción 3				
	LÍNEA 2	Acción 4				
		Acción 5				
		Acción 6	INDICADORES CUALITATIVOS	HOJA DE RUTA: Hitos cumplidos		
		Acción 7				
	LÍNEA 3	Acción 8				
		Acción 9				
		Acción 10				
	LÍNEA 4	Acción 11	INDICADORES QUE IMPLICAN CAMBIO NORMATIVO	REALIZACIÓN		
		Acción 12		✓		
		Acción 13				

8.

Financiación y costes presupuestarios

Financiación y costes presupuestarios

8.1. Financiación

El Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 prevé que el volumen de recursos financieros, a movilizar mediante la instrumentación de Convenios Financieros anuales con las entidades de crédito operantes en la CAPV, para alcanzar los objetivos contemplados en el mismo, se sitúe en **2.124,17 millones de euros**.

Cuadro 8.1 Cuadro de financiación del Plan Director 2010-2013.

Miles de Euros

	2010	2011	2012	2013	TOTAL
Promoción en alquiler	98.816	155.980	209.412	210.636	674.844
Promoción en dcho de superficie/venta	243.600	251.760	280.200	287.880	1.063.440
Rehabilitación	39.270	41.520	51.300	52.200	184.290
Obtención de suelo	19.200	51.840	63.360	67.200	201.600
TOTAL	**400.886**	**501.100**	**604.272**	**617.916**	**2.124.174**

Atendiendo al detalle por líneas de actuación, se constata una elevada concentración de los recursos en la promoción de viviendas protegidas en derecho de superficie/venta (unos 1.063 millones de unos), superior a la promoción en alquiler (675 millones).

La obtención de suelo también capta un importante volumen de recursos financieros, que se aproximan a los 202 millones de euros, en tanto que la financiación de actuaciones de rehabilitación supera los 184 millones de euros.

8.2. Costes presupuestarios

El coste presupuestario del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 asciende a algo más de **1.194 millones de euros**.

De este total, casi 644 millones corresponden a las actuaciones a realizar entre 2010 y 2013 y otros casi 549 millones a las obligaciones que serán contraídas de cara al futuro (hasta 2045).

Sin embargo, en la confección del presupuesto de gastos del programa de vivienda, además hay que tener en cuenta el importe de los compromisos adquiridos por actuaciones realizadas en ejercicios previos, de modo que la adición de estos gastos

comprometidos a fecha actual con cargo a presupuestos futuros, eleva el presupuesto total del programa de vivienda a casi **1.389 millones de euros**.

Por su parte, el presupuesto de gasto de las **Sociedades Públicas** del Departamento (VISESA y SPGVA) en el marco del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 se cuantifica en cerca de **1.517 millones de euros**.

Los suma de los presupuestos de gastos del departamento y sus sociedades públicas se sitúan, sin eliminaciones e interrelaciones (antes por tanto de su consolidación contable), a la cifra de **2.906 millones de euros** para la ejecución de los objetivos marcados por el Plan Director 2010-2013.

Cuadro 8.2 Costes presupuestarios del Plan Director 2010-2013.

Miles de Euros

	2010	2011	2012	2013	TOTAL 2010-2013	Resto hasta 2045	TOTAL
Suelo y urbanización	**12.839**	**12.069**	**15.570**	**16.790**	**57.268**	**56.240**	**113.508**
- Obtención de suelo	10.831	7.289	10.350	10.350	38.820	20.700	59.520
- Urbanización	2.008	4.780	5.220	6.440	18.448	35.540	53.988
Edificación	**7.300**	**848**	**28.100**	**31.800**	**68.048**	**91.500**	**159.548**
Transferencias de capital a empresas del grupo	**6.836**	**10.561**	**21.054**	**33.805**	**72.256**	**120.099**	**192.355**
- Contrato programa VISESA	500	3.961	16.770	25.003	46.234	120.099	166.333
- ALOKABIDE, S.A./SPGVA	6.336	6.600	4.284	8.802	26.022	0	26.022
Políticas subvencionales vivienda y suelo	**50.728**	**61.057**	**73.924**	**79.885**	**265.594**	**251.933**	**517.527**
- Obtención de suelo y urbanización	200	400	100	100	800	0	800
- Promoción en alquiler. SUBVENCIÓN	5.250	12.263	15.190	17.970	50.673	29.390	80.063
- Promoción en alquiler. SUBIDIOS	1.559	6.150	8.868	9.769	26.346	214.943	241.289
- Viviendas usadas áreas rurales	0	1.000	2.700	3.900	7.600	0	7.600
- Promociones concertadas	1.500	300	900	900	3.600	0	3.600
- Movilización viviendas vacías	22.319	21.644	22.127	22.500	88.590	0	88.590
- Rehabilitación	19.900	19.000	23.140	23.546	85.585	0	85.585
- Intermediación del alquiler	0	300	900	1.200	2.400	7.600	10.000
Otras políticas subvencionales	**1.535**	**8.052**	**16.035**	**17.485**	**43.107**	**29.310**	**72.417**
- Accesibilidad	800	2.318	3.180	3.180	9.478	2.000	11.478
- Eraikal	135	815	1.355	1.355	3.660	1.760	5.420
- Reforma de barrios y renovación urbana	600	4.919	11.500	12.950	29.969	25.550	55.519
Gastos de personal y funcionamiento	**18.120**	**19.202**	**19.202**	**19.202**	**75.725**	**0**	75.725
Otros gastos	17.066	17.189	16.213	12.160	62.627	0	62.627
TOTAL COSTES PLAN 2010-2013	**114.424**	**128.978**	**190.098**	**211.126**	**644.626**	**549.082**	**1.193.707**
Gastos comprometidos	64.542	33.252	11.616	10.644	120.054	74.704	194.758
TOTAL PRESUPUESTO	**178.966**	**162.230**	**201.714**	**221.770**	**764.680**	**623.786**	**1.388.465**

Cuadro 8.3 Presupuesto de Gasto de las Sociedades Públicas VISESA y SPGVA en el marco del Plan Director 2010-2013.

Miles de Euros

	2010	2011	2012	2013	TOTAL 2010-2013	Resto hasta 2045	TOTAL
Suelo y urbanización	**29.348**	**18.546**	**30.612**	**35.591**	**114.097**	**--**	**114.097**
Obtención de suelo	28.550	14.441	28.550	28.550	100.091	--	100.091
Urbanización	798	4.105	2.062	7.041	14.006	--	14.006
Edificación	**105.460**	**118.907**	**169.668**	**195.026**	**589.061**	**367.208**	**956.269**
Resto Inversiones	**1.300**	**1.300**	**1.300**	**1.300**	**5.200**	**--**	**5.200**
TOTAL INVERSIONES DIRECTAS	**136.108**	**138.753**	**201.580**	**231.917**	**708.357**	**367.208**	**1.075.565**
Inversiones financieras y créditos a L/P	600	600	0	0	1.200	--	1.200
Programa Bizigune	34.000	35.789	36.863	37.969	144.621	37.969	182.591
Tanteo y Retracto	9.600	9.600	9.600	9.600	38.400	--	38.400
TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES DE CAPITAL	**44.200**	**45.989**	**46.463**	**47.569**	**184.222**	**37.969**	**222.190**
Gastos de personal y funcionamiento	10.752	10.752	11.074	11.407	43.985	--	43.985
Gastos financieros	8.300	10.375	12.450	12.475	43.600	131.846	175.446
TOTAL GASTO CORRIENTE	**19.052**	**21.127**	**23.524**	**23.882**	**87.585**	**131.846**	**219.431**
TOTAL PRESUPUESTO DE GASTO VISESA Y SPGVA	**199.360**	**205.870**	**271.567**	**303.367**	**980.164**	**537.023**	**1.517.187**

9. Departamentos del Gobierno Vasco implicados

9.1. Departamentos del Gobierno Vasco implicados

DEPARTAMENTOS DEL GOBIERNO VASCO IMPLICADOS	
Departamento	**Razón competencial**
Departamento de Vivienda, Transportes y Obras Públicas	• Política de Vivienda
Departamento de Industria, Innovación, Comercio y Turismo	• Política energética, concretamente en temas de eficiencia energética. • Innovación
Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca	• Sostenibilidad • Planeamiento
Departamento de Economía y Hacienda	• Presupuestos (OCE)
Departamento de Empleo y Asuntos Sociales	• Prestación Complementaria de Vivienda
Departamento de Cultura	• Política de Juventud