EVALUACIÓN DE LA POLÍTICA DE ALQUILER EN EUSKADI. 2021 DICIEMBRE 2022

ETX
ETXEBIZITZAREN EUSKAL BEHATOKIA
OBSERVATORIO VASCO DE LA VIVIENDA / BASQUE HOUSING OBSERVATORY



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Evaluación alquiler 2021

INDICE

01.
INTRODUCCIÓN

02.
NORMATIVA BÁSICA EN MATERIA DE ALQUILER

2.1. Marco Normativo/ 14

2.2. Marco de Actuación/ 15

03.
INDICADORES DE CONTEXTO

3.1. El mercado de la vivienda en alquiler/ 18

3.2. El parque de alquiler protegido / 21

3.3. La demanda de vivienda protegida en alquiler/ 26

04.
INDICADORES DE REALIZACIÓN: ACTUACIONES IMPLEMENTADAS Y AYUDAS EN MATERIA DE ALQUILER.

4.1. La promoción de nuevas viviendas en régimen de alquiler/ 32

4.2. La política subvencional a la promoción de alquiler/ 35

4.3. La movilización de viviendas privadas vacías/ 37

4.4. Las ayudas al pago del alquiler/ 42

4.5. La gestión del parque de viviendas protegidas/ 52

05.
GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS CUANTITATIVOS

Evaluación alquiler 2021

06.

EVALUACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE ALQUILER DEL DEPARTAMENTO

07.

RECOMENDACIONES

08.

RESUMEN EJECUTIVO

Índice de tablas

Tabla 2.1-
Normativa básica en materia de alquiler 14

Tabla 2.2-
Líneas de actuación del eje estratégico 1 del Plan Director de Vivienda 2021-2023
2021-2023 15

Tabla 2.3-
Objetivos cuantitativos globales del Plan Director de Vivienda 2021-2023 en materia de alquiler 16

Tabla 3.1-
Evolución del peso relativo del régimen de alquiler en las viviendas principales por Comunidades
Autónomas 2013 – 2021 19

Tabla 3.2-
Evolución de los contratos de alquiler de vivienda habitual en edificio colectivo con fianza depositada por ámbitos geográficos, 2019-2021 20

Tabla 3.3-
Dimensionamiento del parque de alquiler protegido en Euskadi.2010-2021 21

Tabla 3.4-
Evolución del número de calificaciones provisionales de vivienda protegida de alquiler. Planes estatales y autonómicos. 2006-2021 22

Tabla 3.5-
Evolución de la renta mensual media de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva (contrato de vivienda habitual) por Territorio Histórico y año de inicio de contrato. 2016-2021 24

Tabla 3.6-
Evolución de las rentas mensuales de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler (€) 25

Tabla 3.7-
La demanda de vivienda protegida según régimen de tenencia 2021 27

Tabla 4.1-
Evolución de las subvenciones y subsidios aprobados. 2010-2021 35

Tabla 4.2-
Evolución de los préstamos formalizados para la promoción en alquiler. 2010-2021 36

Índice de tablas

Tabla 4.3-
Principales indicadores del Programa Bizigune por Territorio Histórico. 2021 38

Tabla 4.4-
Estimación de la subvención media del Departamento por vivienda de Programa Bizigune 39

Tabla 4.5-
Principales indicadores del Programa ASAP por Territorio Histórico. 2021 40

Tabla 4.6-
Evolución del importe total de la Prestación Complementaria de Vivienda (miles de euros). 2013-2021 43

Tabla 4.7-
Evolución de las AES destinadas al alquiler. 2011-2021 44

Tabla 4.8-
Principales indicadores sobre las Ayudas de Emergencia Social destinadas al alquiler según Territorio Histórico. 2013-2021 46

Tabla 4.9-
Derecho Subjetivo a la Vivienda (datos acumulados desde el inicio). 2021 48

Tabla 4.10-
Prestación Económica de Vivienda por Territorio Histórico. 2018-2021 49

Tabla 4.11-
Indicadores del Programa Gaztelagun. 2021 50

Tabla 4.12-
Estimación del porcentaje del parque de alquiler subvencionado en Euskadi, según tipo de ayudas y gasto total. 2021 51

Tabla 4.13-
Parque público de vivienda de alquiler gestionado, 2021 52

Tabla 4.14-
Evolución del parque de vivienda gestionado por Alokabide. 2009-2021 53

Tabla 4.15-
Evolución de otros datos de gestión de Alokabide. 2013-2021 55

Tabla 4.16-
Evolución de la subvención del Departamento a Alokabide por la gestión de las viviendas del Gobierno Vasco. 2006-2021 57

Índice de tablas

Tabla 4.17-
Evolución de las viviendas protegidas adjudicadas de alquiler en Etxebide. 2013-2021 57

Tabla 5.1-
Grado de cumplimiento de los objetivos cuantitativos de promoción de vivienda de protección pública del Plan Director de Vivienda relacionados con el alquiler atendiendo a la estrategia 1.1 2021 60

Tabla 5.2-
Grado de cumplimiento de los objetivos cuantitativos de promoción de vivienda de protección pública del Plan Director de Vivienda relacionados con el alquiler atendiendo a la estrategia 1.2, 2021 61

Tabla 5.3-
Grado de cumplimiento de los objetivos cuantitativos de promoción de vivienda de protección pública del Plan Director de Vivienda relacionados con el alquiler atendiendo a la estrategia 1.3, 2021 62

Tabla 6.1-
Coste de las actuaciones en materia de alquiler 2021 64

Tabla 6.2-
Evolución de las actuaciones en materia de alquiler. 2013-2021 66

Índice de gráficos

Gráfico 3.1-
Evolución de los hogares que residen en una vivienda en Euskadi. 2013-2020 18

Gráfico 3.2-
Contratos de alquiler de vivienda habitual en edificio colectivo con fianza depositada por ámbitos geográficos. 2021 20

Gráfico 3.3-
Evolución de la importancia de la promoción de vivienda protegida de alquiler. Calificaciones provisionales de vivienda protegida de alquiler. Planes estatales y autonómicos. 2006 – 2021 23

Gráfico 3.4-
Evolución de las rentas mensuales de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler (€). 2002-2022 24

Gráfico 3.5-
Evolución de la demanda de vivienda protegida de alquiler y total, registrada en Etxebide. 2005-2021 26

Gráfico 3.6-
Evolución del peso relativo de la demanda en alquiler sobre la demanda global de Etxebide. 2016-2021 27

Gráfico 3.7-
Distribución de la demanda de vivienda protegida de alquiler y de compra según género en Etxebide. 2021 28

Gráfico 3.8-
Distribución de la demanda de vivienda protegida de alquiler y de compra según tamaño de la unidad convencional. 2021 28

Gráfico 3.9-
Nivel de ingresos ponderados medios de la población demandante de vivienda protegida en alquiler por Territorio Histórico. 2016-2021 29

Gráfico 3.10-
Nivel de ingresos ponderados medio anual de la demanda de vivienda protegida según régimen de acceso y Territorio Histórico 30

Gráfico 4.1-
Evolución de la edificación de viviendas protegidas en régimen de alquiler. Viviendas iniciadas y terminadas en alquiler. 2000-2021 32

Índice de gráficos

Gráfico 4.2-
Evolución de las viviendas de protección pública iniciadas en compra y en alquiler. 2000-2021 33

Gráfico 4.3-
La promoción de vivienda protegida de VISESA según régimen de tenencia. 2018-2021 34

Gráfico 4.4-
Evolución de la edificación de alojamientos dotacionales. Alojamientos iniciados y terminados. 2010-2021 34

Gráfico 4.5-
Distribución de la vivienda del Programa Bizigune por Territorio Histórico. 2021 37

Gráfico 4.6-
Evolución de la renta mensual de las viviendas alquiladas a través del programa Bizigune. 2003-2021 38

Gráfico 4.7-
Evolución del parque de vivienda del Programa ASAP. 2013-2021 40

Gráfico 4.8-
Distribución de la vivienda del Programa ASAP por Territorio Histórico (contratos en vigor). 2021 41

Gráfico 4.9-
Distribución de perceptores titulares de la PCV (personas diferentes) Por Territorio Histórico. 2021 42

Gráfico 4.10-
Evolución de personas perceptoras de la Prestación Complementaria de Vivienda. 2013-2021 42

Gráfico 4.11-
Evolución del peso de las ayudas de emergencia social concedidas al pago del alquiler. 2019-2021 45

Gráfico 4.12-
Evolución del derecho subjetivo a la vivienda (datos acumulados al cierre de cada año). 2018-2021 47

Gráfico 4.13-
Distribución de la población beneficiaria total del Programa Gaztelagun por Territorio Histórico. 2019-2021 49

Gráfico 4.14-
Evolución del nivel de adjudicaciones fallidas sobre las viviendas propias gestionadas. 2013-2021 54

ETXEBIZITZAREN EUSKAL BEHATOKIA

OBSERVATORIO VASCO DE LA VIVIENDA / BASQUE HOUSING OBSERVATORY

Índice de gráficos

Gráfico 4.15-
Evolución de las reparaciones gestionadas en las viviendas propias de Alokabide. 2013-2021 56

Gráfico 6.1-
Distribución de las viviendas de protección pública en alquiler iniciadas y distribución de la demanda de alquiler 2021 65

01 INTRODUCCIÓN

En este informe se presenta la Evaluación de la Política de Alquiler llevada a cabo por la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco en 2021.
Este informe responde a una dinámica evaluadora con una larga trayectoria cuyo objetivo es la mejora continua de sus programas y políticas con el fin de atender las necesidades de vivienda de la ciudadanía con la máxima eficacia y eficiencia.

En primer lugar, se ofrece un repaso de la normativa básica en materia de alquiler y el marco de actuación de las políticas públicas de alquiler de la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco
En segundo lugar, se realiza una aproximación al contexto a través de indicadores del mercado de la vivienda en alquiler de Euskadi, al parque de alquiler protegido y a la demanda de vivienda protegida en alquiler.

A continuación, se analiza la realización de las actuaciones implementadas y ayudas en materia de alquiler, en concreto, la promoción de nuevas viviendas en régimen de alquiler, la política subvencional a la promoción de alquiler, la movilización de viviendas privadas vacías hacia el alquiler protegido, las ayudas al pago del alquiler y la gestión del parque de viviendas protegidas.

Posteriormente, se evalúa la eficiencia de las políticas de alquiler, si han sido alcanzados los objetivos generales y específicos en materia de alquiler establecidos por el Plan Director de Vivienda, si se ha hecho un uso eficiente de los recursos, si las distribuciones de los recursos responden a criterios de equidad y si el impacto que han tenido las actuaciones.

Seguidamente se realizan una serie de recomendaciones derivadas de la propia evaluación en una dinámica de mejora continua en la implementación y gestión de sus políticas de alquiler.

Termina el documento, con un resumen ejecutivo en el que se destacan las cuestiones más relevantes de la evaluación realizada.


LIVING
ROOM



02 NORMATIVA BÁSICA EN MATERIA DE ALQUILER

2.1 Marco normativo

El Estatuto de Autonomía del País Vasco (artículo 10.31) determina la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda, y, en ejercicio de dicha competencia, fue aprobada por el Parlamento Vasco la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, que constituye el marco general de actuación de las políticas de vivienda del País Vasco. En el siguiente cuadro se incluye la normativa vigente en materia de alquiler de vivienda en el País Vasco.

NORMATIVA EN MATERIA DE ALQUILER DE VIVIENDA
Normativa básica:
Ley 29/1994, de 24 de Noviembre de Arrendamientos Urbanos.
Ley 3/2015 de Vivienda del País Vasco.
Decreto 42/2016, del Depósito de las fianzas de alquiler y registro de contratos de arrendamiento.
Real Decreto –ley 7/2019, de 1 de marco, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.
Decreto 466/2013, de 23 de diciembre de 2013, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune»
Decreto 144/2019, de 17 de septiembre, por el que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa)
Acción administrativa de fomento del alquiler
ORDEN de 18 de diciembre de 2018, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, por la que se regulan y convocan las ayudas al alquiler de vivienda del programa Gaztelagun.
ORDEN de 14 de octubre de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre el alquiler asequible.
ORDEN de 7 de diciembre de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Trasportes, sobre actuaciones de fomento al alquiler y otras formas de uso de las viviendas y edificios residenciales, Orden de 7 de noviembre de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre ayudas a la promoción de viviendas de protección pública y medidas de fomento al alquiler y Decreto 268/2011, de 20 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.

Tabla 2.1
Normativa en materia de alquiler de vivienda

2.2 Marco de actuación

El marco de actuación de las políticas de alquiler viene definido por el Plan Director de Vivienda 2021-2023los objetivos anuales, los desarrollos reglamentarios de la Ley 3/2015 de Vivienda, y las necesidades captadas por los procesos de colaboración y participación ciudadana que codiseñan las políticas públicas de vivienda. La misión del Plan Director de Vivienda 2021-2023 es "Garantizar una respuesta integral a las personas con necesidad de una vivienda digna y adecuada, incrementando la oferta de recursos destinados tanto al alquiler asequible como a la mejora de las condiciones de habitabilidad y sostenibilidad del parque residencial existente"

El eje 1 del Plan Director está íntegramente dedicado al fomento del alquiler asequible en Euskadi, con 3 líneas estratégicas y un total de 24 acciones

Fomento del alquiler asequible en Euskadi
1.1. Incrementar el parque de vivienda de protección pública apostando de forma exclusiva por el alquiler en la iniciativa pública
1.2. Desarrollar el sistema de recursos y prestaciones destinadas a garantizar el acceso a una vivienda asequible.
1.3. Movilizar la vivienda deshabitada.

Tabla 2.2
Líneas de actuación del eje estratégico 1 del Plan Director de Vivienda 2021-2023

INCREMEMTAR EL PARQUE DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA APOSTANDO DE FORMA EXCLUSIVA POR EL ALQUILER EN LA INICIATIVA PÚBLICA	2021	2022	2023	TOTAL 2021-2023
Línea Estratégica 1.1.1. | Incrementar y mejorar el parque de vivienda de protección pública para asegurar el derecho a una vivienda digna y adecuada apostando de forma exclusiva por el alquiler en la iniciativa publica				
Nº de viviendas del parque de alquiler protegido	26.250	27.500	29.300	29.300
Cuota del parque público de alquiler sobre total parque protegido total (%)	35%	37%	40%	40%
Número de inmuebles declarados en el registro de contratos de arrendamiento a 31 de diciembre (incluye locales)	130.000	145.000	155.000	155.000
Viviendas de nueva promoción en alquiler	900	1.450	1.650	4.000
Alojamientos dotacionales y viviendas de protección pública Departamento	250	250	250	750
Viviendas de protección pública VISESA	500	500	500	1.500
Alojamientos dotacionales y viviendas de protección social por parte de entes locales y subvencionales por el programe de Fomento al arrendamiento	0	100	100	200
Viviendas promovidas por la iniciativa privada y social en alquiler protegido y asequible y subvencionadas por el programa de Fomento al arrendamiento del Departamento y la nueva norma de alquiler asequible	150	500	600	1.250
Viviendas de protección pública o libres en cohousing y nuevo programa Alokairu.	0	100	200	300
Viviendas de protección pública y concertadas por operadores privados y cooperativos en compra y en alquiler con opción de compra	1.150	1.200	1.250	3.600
Suelos residenciales. Nº de viviendas de protección pública edificables sobre suelos obtenidos por operadores	1.000	1.100	1.200	3.300
Nº de viviendas de protección pública edificables sobre suelo obtenido por el Departamento	800	800	800	2400
Nº de viviendas de protección pública edificables sobre suelo obtenido por VISESA	200	300	400	900
Financiación aportada al sistema a través del mecanismo de los convenios financieros entre el Gobierno Vasco y las entidades de crédito operantes en Euskadi (en millones de euros)	30	70	100	200
DESARROLLAR EL SISTEMA DE RECURSOS Y PRESTACIONES DESTINADOS A GARANTIZAR EL ACCESO AUNA VIVIENDA ASEQUIBLE				
Línea Estratégica 1.2.1 | Derecho subjetivo a la vivienda y nueva etapa en la gestión de prestaciones al alquiler				
Hogares con derecho a la vivienda reconocidos (acumulado anual)	8.500	10.000	12.000	12.000
Hogares perceptores Prestación Complementaria de Vivienda/Prestación Económica de Vivienda (`promedio mensual de cada ejercicio)	30.000	29.000	28.000	28.000
Línea Estratégica 1.2.2. | Impulsar la emancipación de la población joven n régimen de alquiler				
Personas jóvenes beneficiarias del programa Gazrtelagun	2.500	3.500	4.500	4.500
Línea Estratégica 1.2.3. | Acciones de atención a los colectivos con especial necesidad de vivienda (alternativa habitacional desahucios, violencia de género, sin hogarismo, inclusión social, …), incorporando las acciones de Alokabide y la colaboración con el Tercer Sector				
Nº de viviendas cedidas a instituciones y entidades del tercer Sector para la red de inserción social. Acumulado	150	175	200	200
Nº de viviendas cedidas a instituciones y entidades del Tercer Sector en el marco del Programa Housing First. Acumulado	25	50	75	75
Nº de adjudicaciones directas en el marco del Programa Alternativa habitacional ante lanzamientos. Anuales	40	50	60	150
Nº de adjudicaciones directas en el marco del Programa Alternativa habitacional frente a violencia género. Anuales	30	35	35	100
MOVILIZAR LA VIVIENDA DESHABITADA				
Línea estratégica 1.3.1. | Movilizar vivienda libre vacía hacia el alquiler protegido	7.500	8.000	8.500	8.500
Nº de viviendas que integran el parque de alquiler protegido de Bizigune a 31 de Diciembre	7.200	7.600	8.000	8.000
Nº de viviendas que integran el parque de alquiler protegido de ASAP a 31 de Diciembre	300	400	500	500
Línea estratégica 1.3.2. | Control e inspección del parque de vivienda protegida	9.500	9.750	9.750	29.000

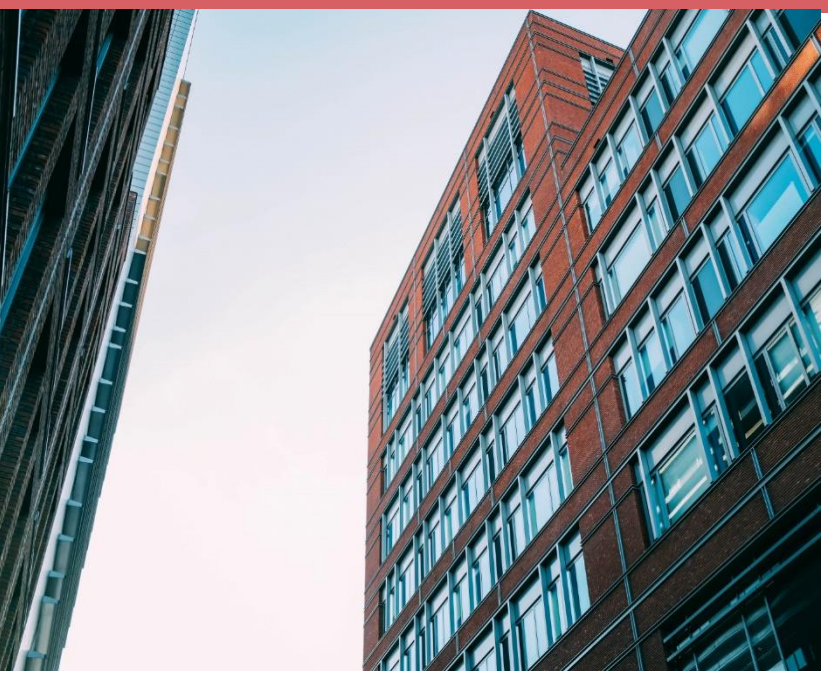
Tabla 2.3

Objetivos cuantitativos globales del PDV 2021-2023 en materia de alquiler

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco. Gobierno Vasco



03 INDICADORES DE CONTEXTO



3.1 El mercado de la vivienda en alquiler

Se analiza en primer lugar los principales indicadores de contexto del parque de alquiler de Euskadi, ofreciéndose una cuantificación y la evolución del parque de alquiler y de la vivienda protegida de alquiler de Euskadi.

3.1.1 Evolución del parque de alquiler en Euskadi

Según la Encuesta continua de hogares publicada por el INE en 2020, 110.500 hogares vascos residen en una vivienda de alquiler y representan al 12,1% del total de viviendas principales. Lo que significa un retroceso sobre la línea evolutiva de los ejercicios anteriores.

Gráfico 3.1.



Evolución de los hogares que residen en una vivienda en Euskadi. 2013-2020. *Datos de 2021 no disponibles.

Fuente: Encuesta continua de hogares. INE

A nivel estatal también se registra un descenso en el volumen de hogares que residen de alquiler en 2020 y en el peso que mantiene este régimen sobre el total se sitúa en el 17%.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ANDALUCÍA	12,4%	12,8%	14,8%	13,4%	13,5%	13,3%	13,7%	12,3%
ARAGÓN	15,0%	16,8%	15,3%	17,3%	18,0%	15,9%	17,2%	19,8%
ASTURIAS	12,6%	13,8%	14,9%	12,3%	15,0%	16,3%	16,7%	14,3%
BALEARS, ILLES	26,4%	26,5%	26,2%	28,5%	29,1%	29,6%	27,1%	27,8%
CANARIAS	20,8%	22,2%	21,6%	23,0%	23,7%	22,0%	23,0%	21,1%
CANTABRIA	11,3%	12,3%	12,2%	12,7%	15,2%	13,0%	13,2%	12,4%
CASTILLA Y LEÓN	10,5%	12,1%	13,6%	13,4%	12,9%	12,2%	12,1%	12,8%
CASTILLA - LA MANCHA	11,7%	11,9%	14,0%	13,5%	12,4%	13,1%	12,8%	11,4%
CATALUÑA	22,9%	23,1%	23,3%	24,1%	25,5%	26,5%	26,7%	25,4%
COMUNITAT VALENCIANA	12,4%	13,5%	14,9%	14,4%	14,9%	15,1%	16,2%	14,8%
EXTREMADURA	10,4%	9,5%	11,3%	11,5%	10,9%	9,2%	10,3%	9,7%
GALICIA	13,2%	11,1%	11,2%	11,9%	12,8%	12,7%	15,2%	14,3%
MADRID, COMUNIDAD DE	22,8%	23,2%	23,4%	23,1%	24,2%	22,5%	22,3%	22,2%
MURCIA, REGIÓN DE	13,0%	14,8%	15,4%	16,1%	16,3%	15,6%	18,9%	15,7%
NAVARRA	13,0%	13,3%	15,6%	13,6%	14,2%	14,7%	16,1%	12,8%
C.A. EUSKADI	10,2%	11,7%	12,4%	11,6%	13,1%	12,7%	13,3%	12,1%
RIOJA, LA	12,7%	14,2%	13,9%	13,1%	13,7%	13,7%	14,7%	14,4%
CEUTA	27,5%	17,5%	13,9%	19,0%	23,1%	18,4%	14,3%	11,4%
MELILLA	30,7%	21,0%	25,2%	28,0%	33,5%	24,4%	24,6%	23,8%
TOTAL ESTATAL	16,1%	16,6%	17,5%	17,3%	18,0%	17,8%	18,3%	17,3%

Tabla 3.1.

Evolución del peso relativo del régimen de alquiler en las viviendas principales por Comunidades Autónomas. 2013 – 2020. *Datos de 2021 no disponibles

Fuente: Encuesta continua de hogares. INE

3.1.2 Evolución de los contratos de alquiler libre con fianza depositada

Los contratos de arrendamiento suscritos a partir del 26 de septiembre de 2015 tienen la obligación de depositar la fianza establecida en el artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, tal y como dispone el artículo 54.1 de la Ley 3/2015 de Vivienda

El Gobierno Vasco cifra en 67.311 el total de contratos de alquiler con fianza depositada, 9.458 en Álava, 32.343 en Bizkaia y 25.510en Gipuzkoa.

En términos evolutivos, indicar que en el último año ha aumentado un 8,5% el depósito de fianzas de contratos de alquiler de vivienda principal, con un aumento considerable en Gipuzkoa (36%), disminuyendo sin embargo en el resto de territorios (2,5 % en Álava y cerca de un 11% en Bizkaia).

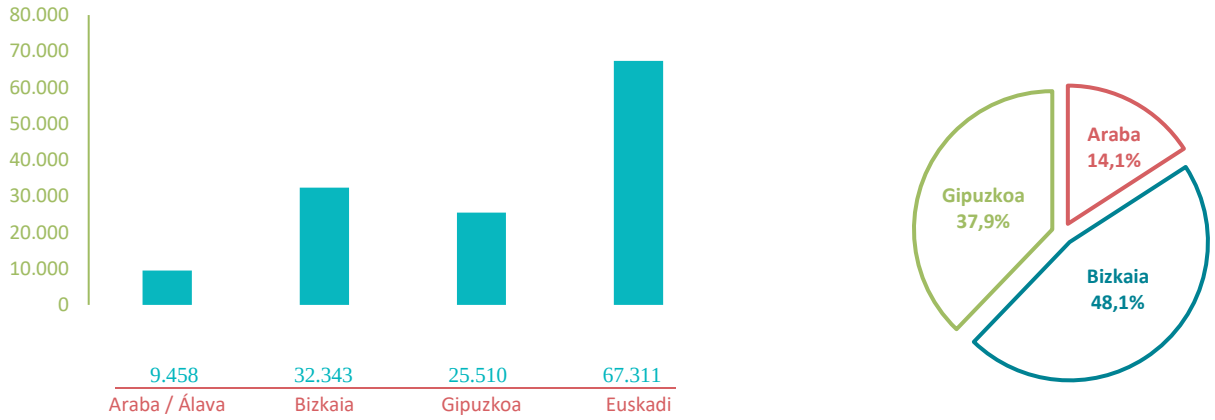


Gráfico 3.2.

Contratos de alquiler de vivienda habitual en edificio colectivo con fianza depositada por ámbitos geográficos, 2021

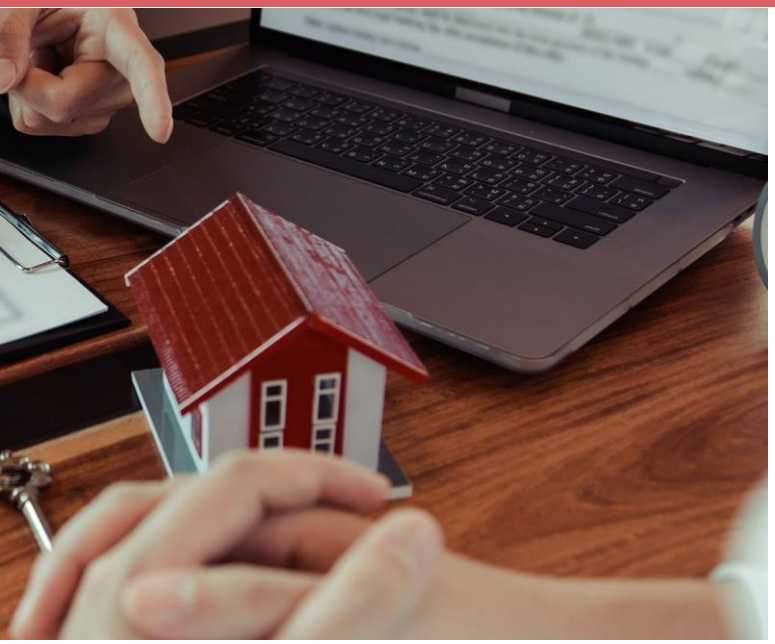
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

	ARABA / ÁLAVA	BIZKAIA	GIPUZKOA	C.A. EUSKADI
2019	7.343	25.025	19.656	52.024
2020	8.850	29.504	23.296	65.064
2021	9.458	32.343	25.510	67.311

Tabla 3.2.

Evolución de los contratos de alquiler de vivienda habitual en edificio colectivo con fianza depositada por ámbitos geográficos, 2019-2021

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco



3.2 El parque de alquiler protegido

3.2.1 Cuantificación del parque protegido

El parque de alquiler protegido ha logrado los objetivos previstos en el Plan Director de Vivienda para el año 2021 tanto en cifras absolutas, como en cifras relativas.

Euskadi cuenta con 26.432 viviendas protegidas de alquiler, lo que supone una **cuota de alquiler que se eleva hasta el 35% del parque de viviendas protección pública**. Y se incrementa un 2% respecto a la de hace un año

	PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	PARQUE DE ALQUILER PROTEGIDO	CUOTA DEL PARQUE DE ALQUILER (%)
2010	65.784	19.595	29,8%
2011	72.738	20.513	28,2%
2012	76.723	21.149	27,6%
2013	77.186	20.835	27,0%
2014	80.305	20.465	25,5%
2015	80.110	20.215	25,2%
2016	79.039	20.510	26,0%
2017	77.242	20.993	27,2%
2018	76.903	22.704	29,5%
2019	76.452	23.594	30,9%
2020	76.873	25.823	33,6%
2021	74.549	26.432	35,5%

Tabla 3.3

Dimensionamiento del parque de alquiler protegido en Euskadi. 2010-2021

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco



3.2.2 El alquiler protegido por Comunidades Autónomas

La promoción de vivienda protegida en alquiler aumenta su proporción a nivel estatal y Euskadi en términos relativos está a la cabeza.

	2006-2010	2011-2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2016-2021
Andalucía	17.281	2.881	8	97	28	529	387	909	1.958
Aragón	1.671	110				36	36		72
Asturias	2.021	336							-
Illes Balears	1.249	497				353	116	205	674
Canarias	1.996	728				57	-	208	265
Cantabria	287	129			148				148
Castilla y León	1.582	833			275	26	35	-	336
Castilla - La Mancha	406	143			-	8		8	16
Cataluña	15.041	1733			195	249	215		659
Comunitat Valenciana	5.497	698						41	41
Extremadura	583	412							-
Galicia	2524	629			1	-	17		18
Madrid	15.396	2.925	6	463	1.113	546	1.782	1.844	5.754
Murcia	1.093	160			-	7	-	-	7
Navarra	1.331	833			55	148	329	261	793
C.A. Euskadi	4.179	1.069	210	493	664	626	684	708	3.385
La Rioja	318								
Ceuta								90	90
Melilla									
Total Estatal	77.002	14.116	224	1.053	2.479	2.585	3.601	4.143	14.085

Tabla 3.4

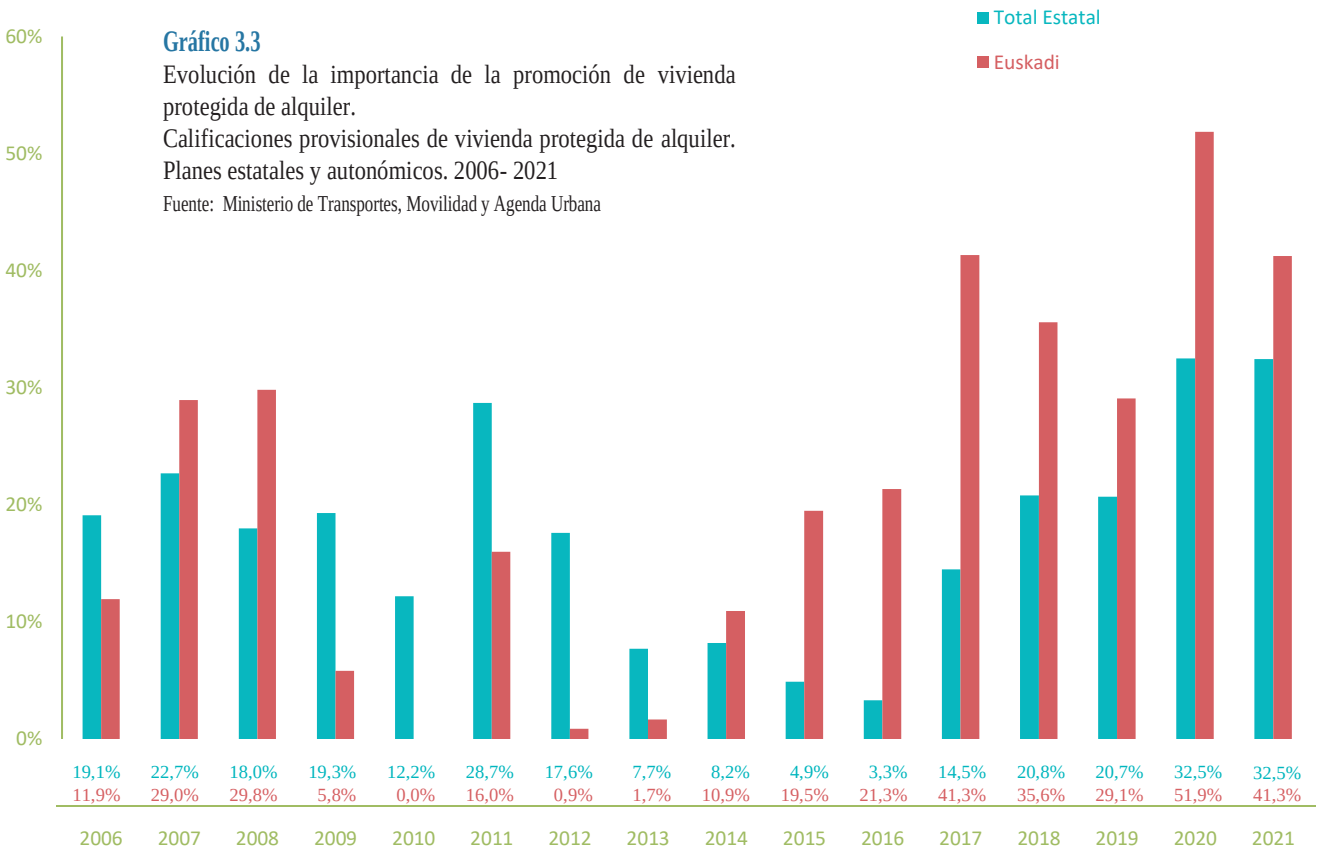
Evolución del número de calificaciones provisionales de vivienda protegida de alquiler. Planes estatales y autonómicos. 2006-2021

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

El peso de la vivienda protegida de alquiler sobre el total de vivienda edificada a nivel estatal iguala las cifras del año anterior.

Esto muestra un claro esfuerzo por la promoción en alquiler de toda la política de vivienda protegida a nivel estatal durante los últimos años. Euskadi en ese aspecto supera con amplio margen el porcentaje de promoción en alquiler, con un 41,3% respecto al 32,5% estatal.

Gráfico 3.3
Evolución de la importancia de la promoción de vivienda protegida de alquiler.
Calificaciones provisionales de vivienda protegida de alquiler.
Planes estatales y autonómicos. 2006- 2021
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana



3.2.3 Evolución de las rentas de alquiler

En 2021 la renta de alquiler refleja un leve aumento en relación a los datos de años anteriores, tanto en las viviendas de alquiler libre como las de alquiler protegido.

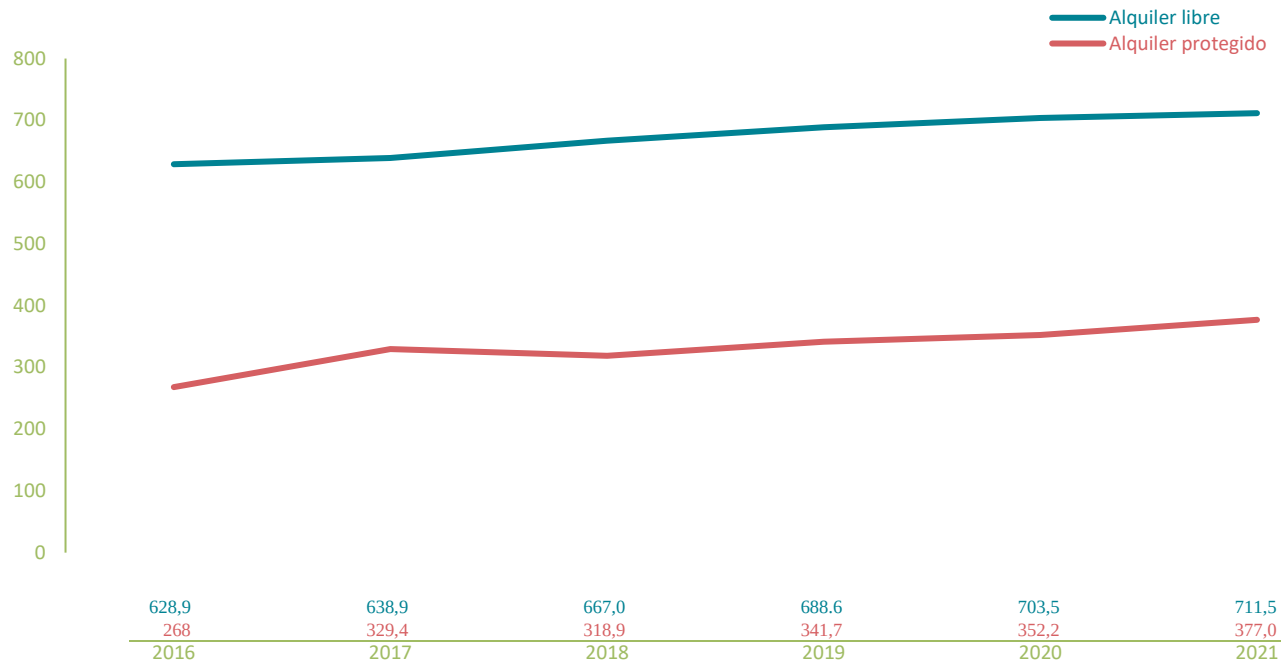


Gráfico 3.4
Evolución de la renta mensual media de los contratos de alquiler libre y protegida (contrato de vivienda habitual). 2016-2021
Fuente: Estadística de Mercado de Alquiler. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

RENTA MENSUAL MEDIA (€)	ARABA / ÁLAVA	BIZKAIA	GIPUZKOA	C.A. EUSKADI
2016	545,8	642,9	644,3	628,9
2017	559,3	650,5	655,9	638,9
2018	592,4	671,2	690,0	667,0
2019	622,0	689,9	713,3	688,6
2020	635,4	702,2	730,1	703,5
2021	646,0	708,1	738,7	711,5

Tabla 3.5
Evolución de la renta mensual media de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva (contrato de vivienda habitual) por territorio histórico y año de inicio del contrato. 2016-2021
Fuente: Estadística de Mercado de Alquiler. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

Madrid, Cataluña, Baleares y Euskadi presentan las rentas de alquiler libre más elevadas. Sin embargo, en cuanto a al mercado protegido y centrando la atención en la vivienda de protección oficial de régimen general, destaca que Euskadi y Galicia presentan las rentas de alquiler más bajas.

Se observan diferencias respecto a los datos de la C.A de Euskadi que aparecían anteriormente debido al empleo de diferentes fuentes de información.

	Informe de precios de alquiler de vivienda libre (datos relativos a 2019)			Informe de precios de alquiler de vivienda protegida (datos relativos a 2019)	Diferencial entre la renta de alquiler libre y protegida
	RENTA MEDIA (€/M2 MES) IDEALISTA	SUPERF. MEDIA (M2)	CUANTÍA MEDIA ARREND. (€/MES) FOTOCASA	RENTA MEDIA (€/M2 MES)	RENTA MEDIA (€/M2 MES)
Andalucía	9	128	827	5	4
Aragón	8	92	655	5,6	2
Asturias, Principado de	7	89	620	5,2	2
Balears, Illes	13	159	1.394	11,3	2
Canarias	10	101	898	5,6	4
Cantabria	8	106	744	5	3
Castilla y León	7	110	645	7,2	-1
Castilla La Mancha	5	129	585	5	0
Cataluña	15	128	1.249	7	7
Comunitat Valenciana	8	125	896	5,3	2
Extremadura	5	112	459	4,2	1
Galicia	7	111	596	3	4
Madrid, Comunidad de	15	147	1.744	8,9	6
Murcia, Región de	6	110	607	7	-1
Navarra, Comunidad Foral de	8	136	886	5,4	3
C.A Euskadi	12	98	1.131	3,7	9
Rioja, La	6	107	624	4	2
Ceuta	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d.
Melilla	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d.

Tabla 3.6

Renta media y cuantía del arrendamiento por Comunidades Autónomas. Datos relativos a 2019.

Fuente: Idealista y Fotocasa y normativas autonómicas de VP.



3.3 La demanda de vivienda protegida en alquiler

3.3.1 Cuantificación de la demanda de alquiler

La demanda inscrita en el registro de solicitantes de vivienda protegida de Euskadi, Etxebide, se cifra en 59.656 en 2021, que representa el 77% de la demanda total de vivienda protegida.

La solicitud de viviendas protegida de alquiler sigue siendo el principal régimen de tenencia solicitado, mucho mayor que la demanda de vivienda protegida en compra (17.371 solicitudes en 2021).

En 2021 aumenta la demanda de vivienda protegida total pese al leve descenso que sufre la de alquiler. En concreto en el último año, la demanda de alquiler ha descendido en menos de un 1% y la demanda global ha aumentado un 1%.

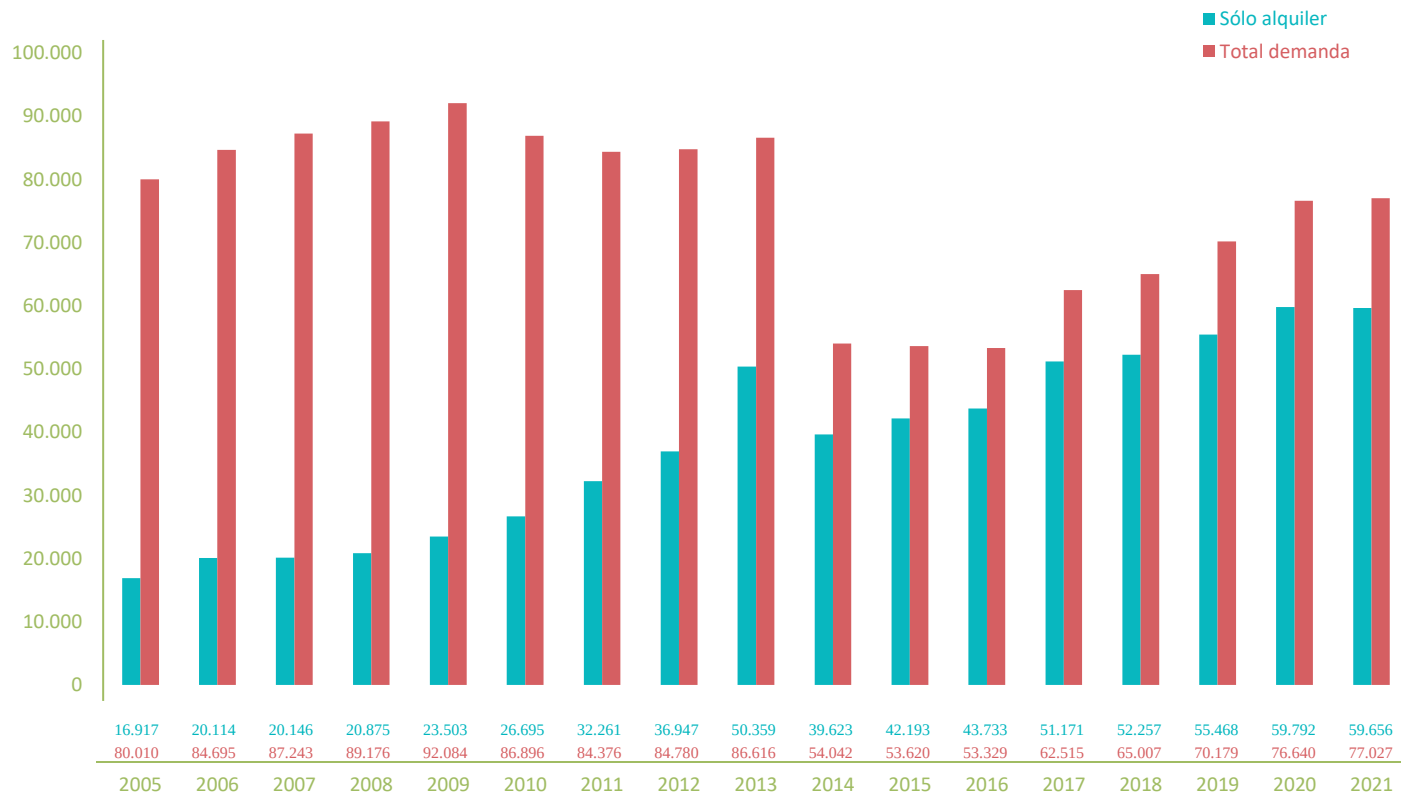


Gráfico 3.5
Evolución de la demanda de vivienda protegida de alquiler y total registrada en Etxebide. 2005-2021.
Fuente: Etxebide. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

La demanda de vivienda protegida de alquiler tiene un peso muy alto especialmente en Álava que supera el 90%.

En 2021 la demanda de vivienda protegida de alquiler se sitúa en 9.744 en Álava, 31.285 en Bizkaia y 18.627 en Gipuzkoa. De la comparativa con la demanda de vivienda protegida de compra se comprueba nuevamente que el peso de la demanda de alquiler en Álava es superior

En el caso de la demanda de alquiler, el 52% corresponde a solicitudes de Bizkaia, un 31% de Gipuzkoa y un 16% de Álava. En el caso de la demanda de compra, una de cada dos solicitudes es de Bizkaia (51%) y las solicitudes de Gipuzkoa representan el 43%, frente a un 6% de las de Álava.

	COMPRA		ALQUILER		TOTAL
	NÚMERO	%	NÚMERO	%	
ARABA/ÁLAVA	1.035	6,0%	9.744	16,3%	10.779
BIZKAIA	8.834	50,9%	31.285	52,4%	40.119
GIPUZKOA	7.502	43,2%	18.627	31,2%	26.129
TOTAL C.A. EUSKADI	17.371	100%	59.656	100,0%	77.027

Tabla 3.7
La demanda de vivienda protegida según régimen de tenencia, 2021
Fuente: Etxebide. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

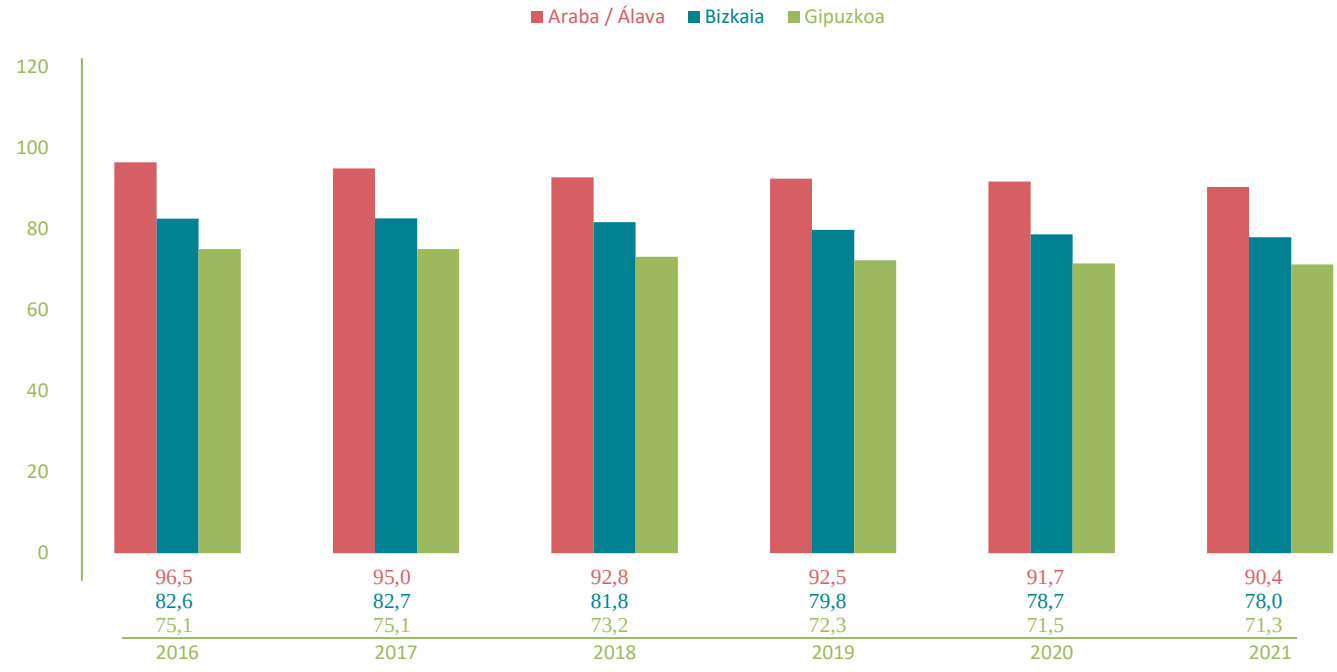


Gráfico 3.6
Evolución del peso relativo de la demanda en alquiler sobre la demanda global de Etxebide. 2016-2021.
Fuente: Etxebide. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

3.3.2 Caracterización de la demanda de alquiler

Un 44,6% de las mujeres demandan alquiler frente al 41,3% de los hombres.

Según el tamaño de la unidad de convivencia, la demanda de compra es mayor que la de alquiler en unidades de una persona, al contrario que en unidades de dos, de tres o cuatro o de cinco o más personas.

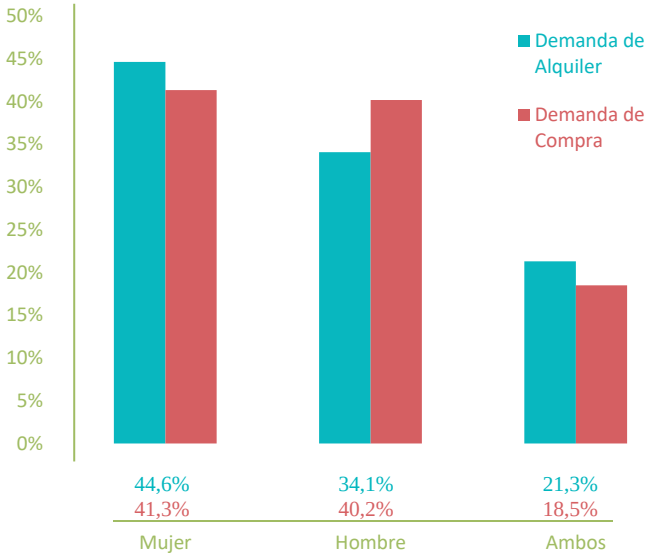


Gráfico 3.7

Distribución de la demanda de vivienda protegida de alquiler y de compra de mujeres y hombres en Etxebide. 2021.

Fuente: Etxebide. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

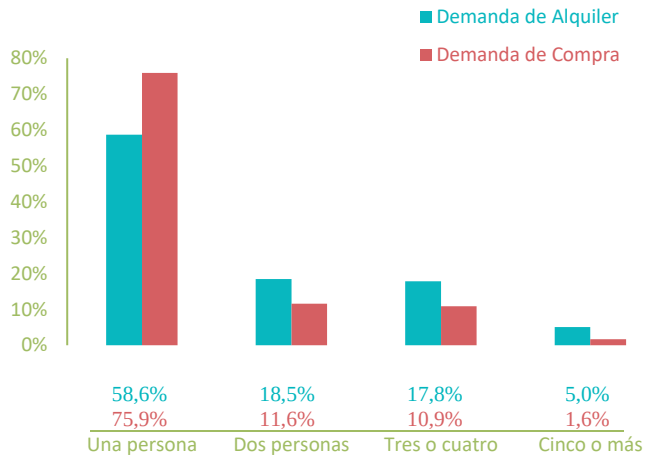


Gráfico 3.8

Distribución de la demanda de vivienda protegida de alquiler y de compra según tamaño de la unidad de convivencia. 2021

Fuente: Etxebide. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

El nivel de ingresos de la población solicitante de vivienda protegida ha disminuido en el último año en los tres Territorios Históricos, siendo, a excepción de Bizkaia, los más bajos desde 2016.

Por ámbitos geográficos, en 2021 la población solicitante de vivienda protegida de alquiler de Bizkaia es la que presenta el nivel de ingresos más bajo con 11.799 euros de media anuales ponderados, reduciendo la cifra respecto al año anterior. Le sigue la población solicitante de Álava con 11.920 euros de promedio, reduciendo también a cifra. Por último, la demanda de vivienda protegida de alquiler cuenta con unos ingresos anuales de 13.660 euros de medio en Gipuzkoa. Por tanto, el nivel de ingresos de la población solicitante de vivienda protegida ha disminuido ligeramente en el último año en los tres territorios históricos siendo esta de 12.390 euros de promedio.



Gráfico 3.9

Nivel de ingresos ponderados medios de la población demandante de vivienda protegida en alquiler por Territorio Histórico. 2016-2021.

Fuente: Etxebide. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

La diferencia entre el nivel de ingresos de la demanda de alquiler y de la población que solicita vivienda protegida sigue siendo muy alta en 2021, obteniendo una diferencia de entorno al 50% en los diferentes del Territorios Históricos.

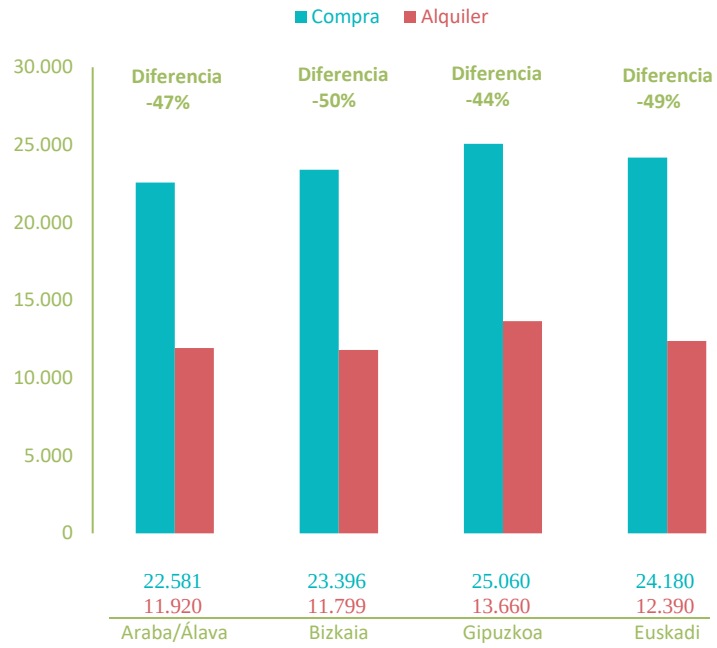


Gráfico 3.10

Nivel de ingresos ponderados medio anual de la demanda de vivienda protegida según régimen de acceso y Territorio Histórico. 2021.

Fuente: Etxebide. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco



04 INDICADORES DE REALIZACIÓN: ACTUACIONES IMPLEMENTADAS Y

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY



4.1 La promoción de nuevas viviendas en régimen de alquiler

En este apartado se incluye información sobre la actividad del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes en materia de alquiler en el periodo del Plan Director, 2021-2023. Las actuaciones generales dirigidas al fomento del alquiler, contempla 5 vertientes, la promoción de nuevas viviendas en régimen de alquiler, la política subvencional a la promoción de alquiler, la movilización de viviendas privadas vacías hacia el alquiler protegido, las ayudas al pago del alquiler y la gestión del parque de viviendas protegidas.

4.1.1 Evolución de las viviendas iniciadas y terminadas en alquiler

En 2021 se ha iniciado la edificación de 722 viviendas protegidas de alquiler en Euskadi, lo que supone, un crecimiento respecto al año 2020. El 43,8% de las viviendas de protección pública iniciadas en 2021 son de alquiler.

Los datos de la promoción de vivienda protegida nueva en alquiler (viviendas iniciadas y terminadas en alquiler) muestran la evolución de la actividad constructiva. Concretamente, en 2021 se han iniciado 722 viviendas protegidas en alquiler, lo que supone, un incremento del 5,5% respecto a 2020 y se han acabado 236 viviendas protegidas en régimen de alquiler, un 4,23% menos respecto a 2020. Por lo tanto, se puede afirmar que algo más de una de cada dos viviendas de protección pública iniciadas en 2021 son de alquiler (722 de las 1.650 viviendas protegidas iniciadas).

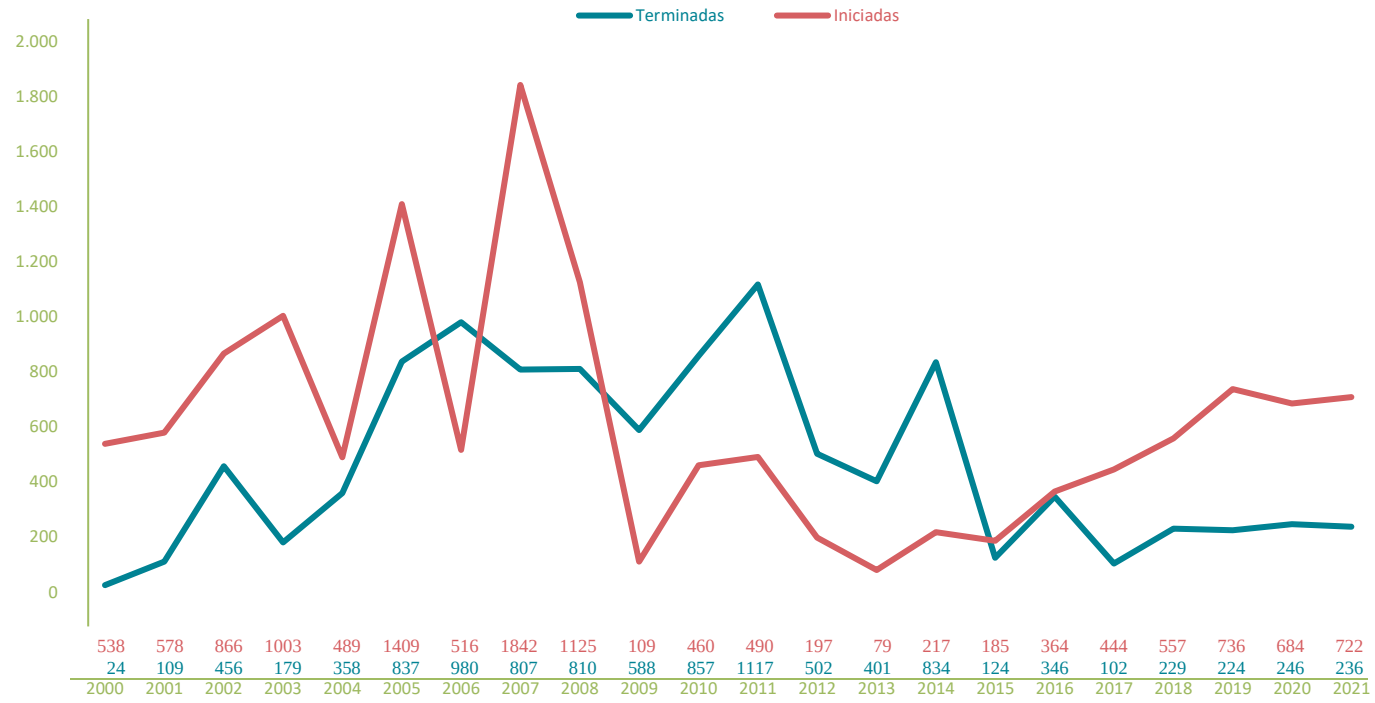


Gráfico 4.1
Evolución de la edificación de viviendas protegidas en régimen de alquiler. Viviendas iniciadas y terminadas en alquiler. 2000-2021.
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

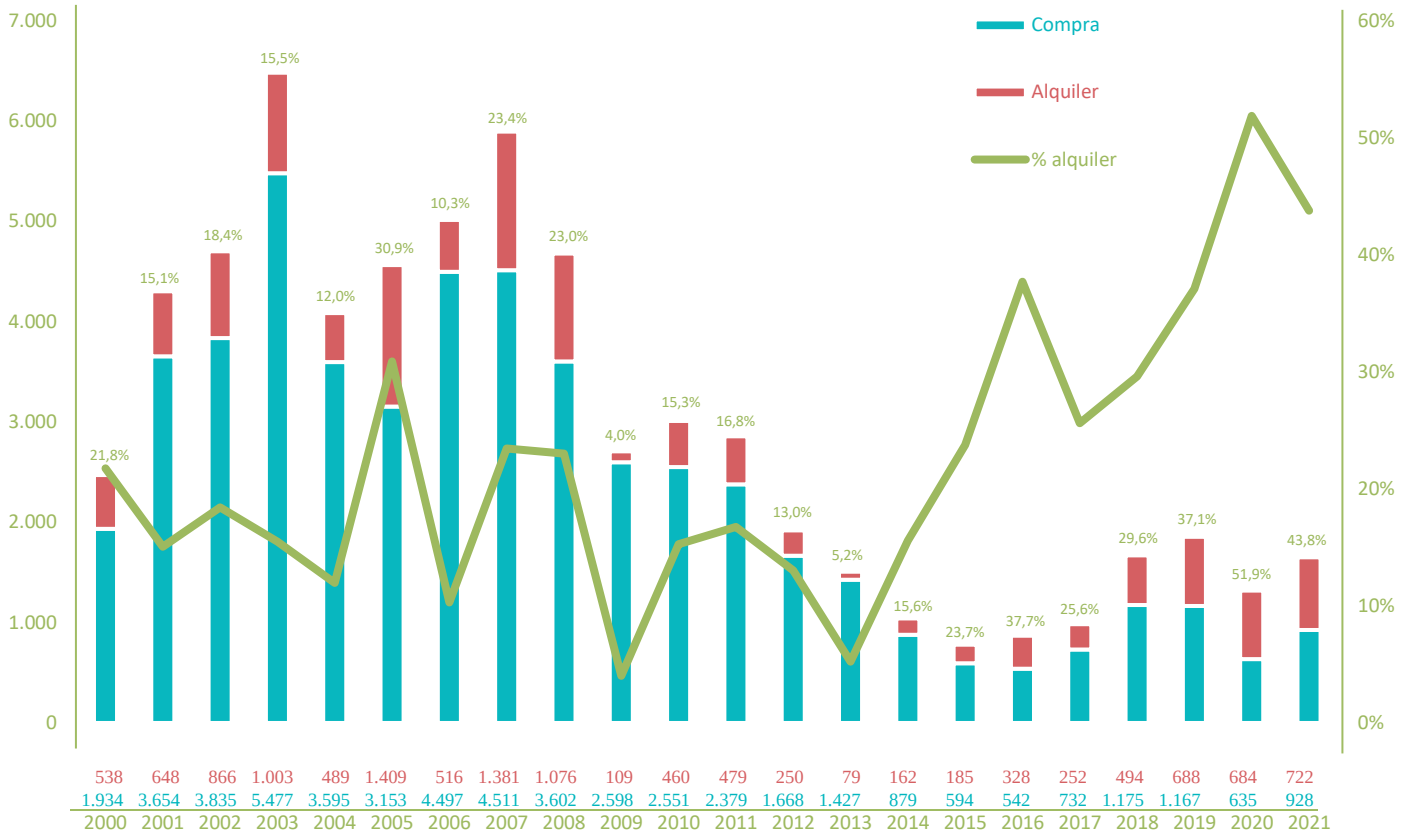


Gráfico 4.2

Evolución de las viviendas de protección pública iniciadas en compra y en alquiler. 2000-2021.

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

En 2021, VISESA, la sociedad pública dependiente de Gobierno Vasco para la promoción de vivienda de protección pública y de rehabilitación/renovación urbana ha iniciado la promoción de 453 viviendas en régimen de alquiler, un indicador que, si bien ha sido menor que en el 2020, supera los datos de los ejercicios anteriores.

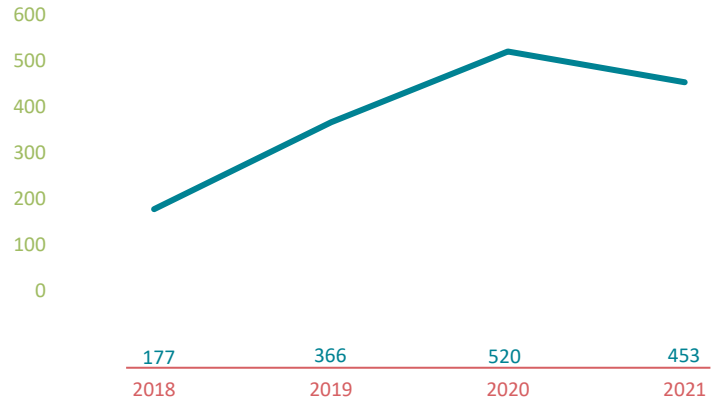


Gráfico 4.3
La promoción de vivienda protegida de VISESA según régimen de tenencia. 2018-2021.
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

4.1.2 La promoción de alojamientos dotacionales

En cuanto a la promoción de alojamientos dotacionales, en 2021 se ha iniciado la edificación de 10 alojamientos dotacionales en Euskadi. Todos en Bizkaia. Y se han terminado 85 alojamientos dotacionales.

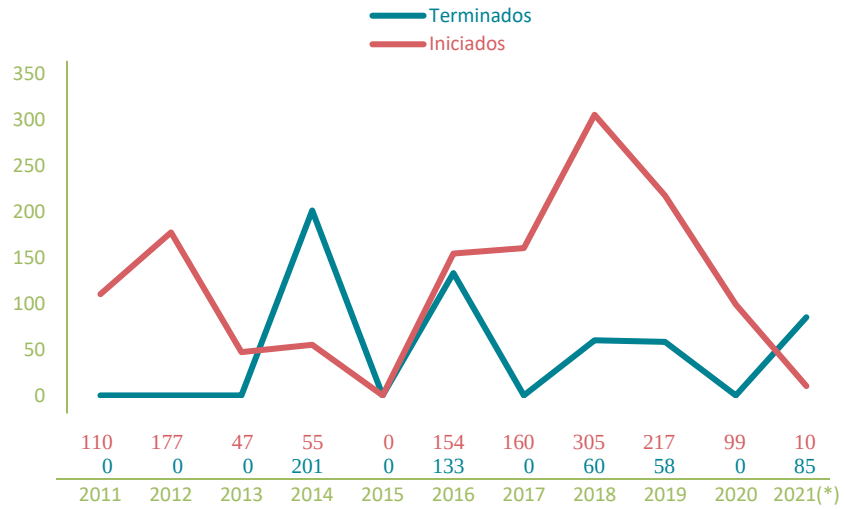


Gráfico 4.4
Evolución de la edificación de alojamientos dotacionales. Alojamientos iniciados y terminados. 2010-2021.
Fuente: Viviendas iniciadas y terminadas, Observatorio Vasco de vivienda



4.2 La política subvencional a la promoción de alquiler

En 2021 se han ofrecido ayudas económicas a la promoción de vivienda protegida de alquiler por valor de 0,14 millones de euros.

En cuanto a la política subvencional, en 2021 se ha ofrecido financiación para la promoción de 4 viviendas de alquiler y solo se han concedido subvenciones para la promoción en alquiler por valor de 138.267 euros.

Tomando un periodo amplio, se puede resaltar que entre 2010 y 2021 se han ofrecido subvenciones y subsidios para la promoción de 2.159 viviendas protegidas de alquiler por valor de 104,5 millones de euros.

En comparación con años anteriores las cifras son muy bajas tanto en número de viviendas como en ayudas.

	AYUDAS AL ALQUILER (€s)			
	Nº VIVIENDAS	SUBVENCIONES	SUBSIDIOS	TOTAL AYUDAS
2010	701	17.489.000	11.872.821	29.361.821
2011	117	3.177.000	942.117	4.119.117
2012	638	19.014.000	14.101.675	33.115.675
2013	22	880.000	916.957	1.796.957
2014	229	5.159.000	3.361.788	8.520.788
2015	0	0	0	0
2016	184	8.019.600	7.679.699	15.699.299
2017	104	3.936.200	106.515	4.042.715
2018	1	49.692	0	49.692
2019	83	2.421.000	845.637	3.266.637
2020	76	3.040.000	1.403.837	4.443.837
2021	4	138.267	0	138.267
TOTAL 2010-2021	2.159	63.323.759	41.231.046	104.554.805

Tabla 4.1
Evolución de las subvenciones y subsidios aprobados. 2010-2021
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

En el caso de los préstamos formalizados para la promoción de viviendas para arrendamiento protegido, en 2021 no se ha formalizado ningún préstamo.

Entre 2010 y 2021, se han formalizado préstamos para la promoción de alquiler por valor de 148 millones de euros.

	PROMOCIÓN NUEVA EN ALQUILER	ALOJAMIENTOS DOTACIONALES	ADQUISICIÓN PARA ARRENDAMIENTO PROTEGIDO	TOTAL
2010	21.588.000	6.057.000	34.858.000	62.503.000
2011	10.589.000	0	2.353.000	12.942.000
2012	0	0	19.184.000	19.184.000
2013	7.700.000	5.125.000	0	12.825.000
2014	0	0	0	0
2015	0	0	3.740.000	3740000
2016	8.300.000	0	0	8.300.000
2017	6.430.000	0	542.000	6.972.000
2018	0	0	0	0
2019	16.005.000	2.542.000	0	18.548.000
2020	2.894.375	0	0	2.894.375
2021	0	0	0	0
TOTAL 2010-2021	73.506.375	13.724.000	60.677.000	147.908.375

Tabla 4.2

Evolución de los préstamos formalizados para la promoción en alquiler. 2010-2021

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco



4.3 La movilización de viviendas privadas vacías hacia el alquiler protegido

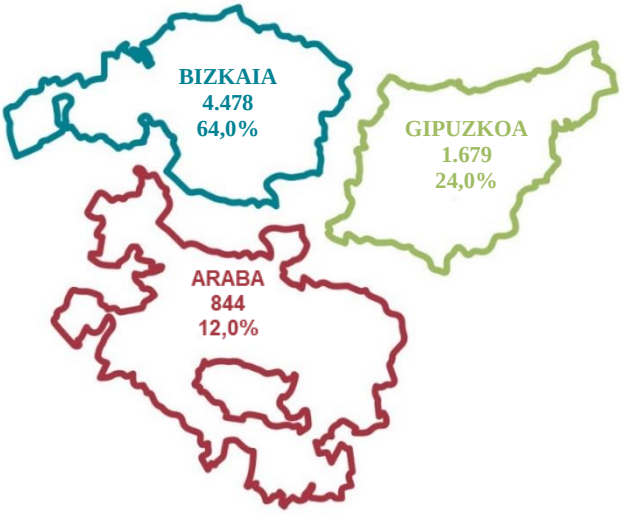
4.3.1 La captación de vivienda vacía para el Programa Bizigune

A cierre de 2021, el programa Bizigune cuenta con 7.001 viviendas captadas del mercado libre y arrendadas a un precio protegido,

El Programa Bizigune cuenta con 4.478 viviendas en Bizkaia, lo que supone el 64% del parque total. En Gipuzkoa se ubican 1.679 viviendas de alquiler de Bizigune, siendo un 24% del total y 844 en Álava, siendo un 12% del total. Pese al aumento absoluto de las viviendas, la distribución de las viviendas del Programa Bizigune sigue manteniendo los porcentajes de años anteriores como 2019 o 2020 en el 2021.

Asimismo, el Plan Director de Vivienda establecía como objetivo para 2021 contar con 7.200 viviendas en el programa Bizigune. La captación de 7.001 viviendas supone no haber superado el objetivo establecido por el plan de vivienda.

Gráfico 4.5
Distribución de la vivienda del Programa Bizigune por Territorio Histórico, 2021.
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco



En 2021, la renta de alquiler media pagada por la población inquilina se sitúa en 235 euros y la renta recibida por el colectivo de propietarios y propietarias es de 533 euros de media. Así, las personas arrendatarias beneficiarias del Programa Bizigune asumen el 44% del importe que perciben las y los propietarios de las viviendas.

	ARABA	BIZKAIA	GIPUZKOA	C.A. EUSKADI
RENTAS INQUILINOS BIZIGUNE	237,6 €	227,6 €	252,1 €	234,9 €
RENTAS PROPIETARIOS BIZIGUNE	500,2 €	543,8 €	524,1 €	533,4 €
% RENTA INQUILINOS/AS SOBRE RENTA PROPIETARIOS/AS	47,5%	41,9%	48,1%	44,0%

Tabla 4.3

Principales indicadores del Programa Bizigune por Territorio Histórico. 2021

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

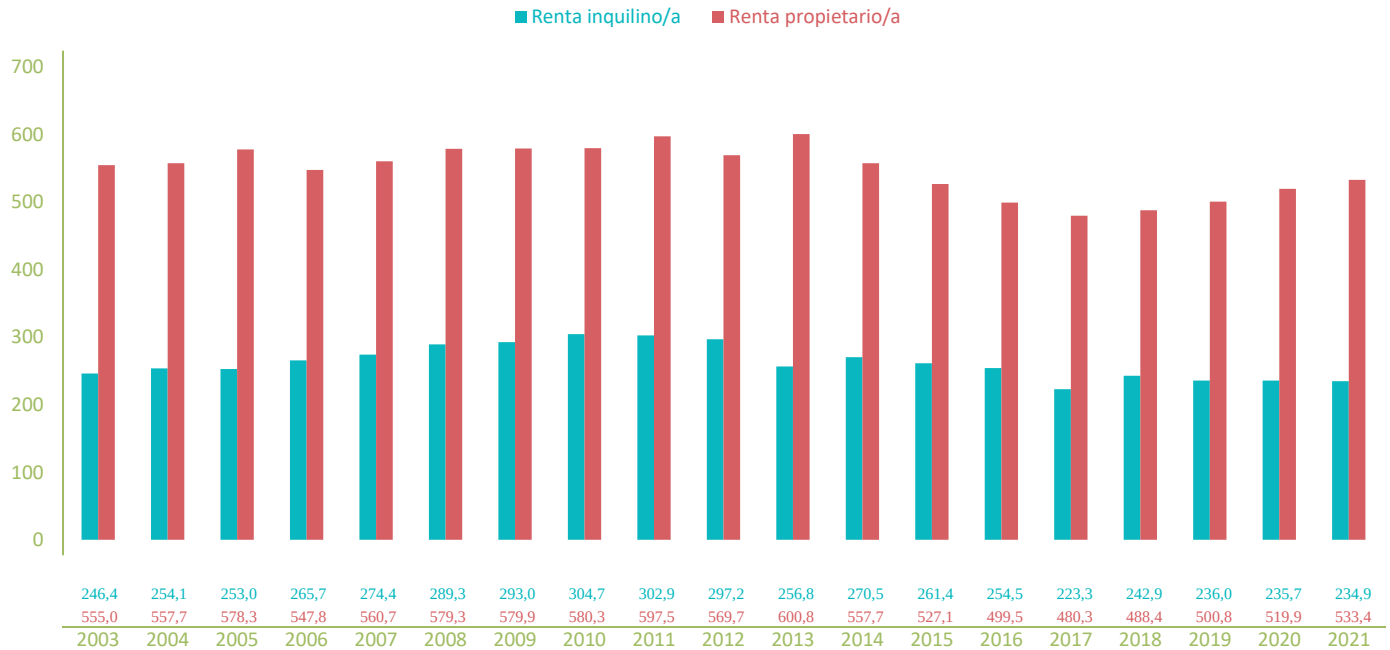


Gráfico 4.6

Evolución de la renta media mensual de las viviendas alquiladas a través del Programa Bizigune. 2003-2021.

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

La subvención total destinada por el Departamento al Programa Bizigune se eleva hasta los 36 millones de euros. Esta supone una subvención de 5.138,9 euros de media anual por vivienda movilizada.

AÑO	VIVIENDAS CAPTADAS	SUBVENCIÓN DEL DEPARTAMENTO (MILLONES DE EUROS)	SUBVENCIÓN DEL DEPARTAMENTO MEDIA POR VIVIENDA (EUROS)
2003	531	2,0	3.766,5
2004	1.132	4,5	3.975,3
2005	1.908	8,0	4.192,9
2006	2.605	10,0	3.838,8
2007	3.446	14,4	4.173,0
2008	4.215	21,6	5.122,2
2009	4.557	21,2	4.650,0
2010	4.741	22,3	4.701,5
2011	4.802	23,2	4.820,9
2012	5.102	23,0	4.511,7
2013	5.174	20,5	3.959,6
2014	4.590	19,3	4.199,0
2015	4.589	19,3	4.199,9
2016	4.499	19,5	4.334,3
2017	4.639	24,0	5.173,5
2018	5.325	23,5	4.413,2
2019	6.004	29,1	4.851,8
2020	6.451	30,5	4.732,0
2021	7.001	36,0	5.138,9

Tabla 4.4
Estimación de la subvención media del Departamento por vivienda de Programa Bizigune, 2003-2021
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

4.3.2 El programa de intermediación en el mercado de alquiler de vivienda libre: ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa)

En 2021 el programa ASAP cuenta con 263 viviendas. La captación de vivienda del mercado libre para su puesta en arrendamiento a través de este programa sigue siendo limitada. Del total de viviendas, a cierre de 2021 el Programa tiene 213 contratos en vigor, lo que supone un grado de ocupación del 81%.

El contrato medio que paga el inquilino es de 510 euros de media en 2021. La mayoría de las viviendas de ASAP se encuentran en Bizkaia.

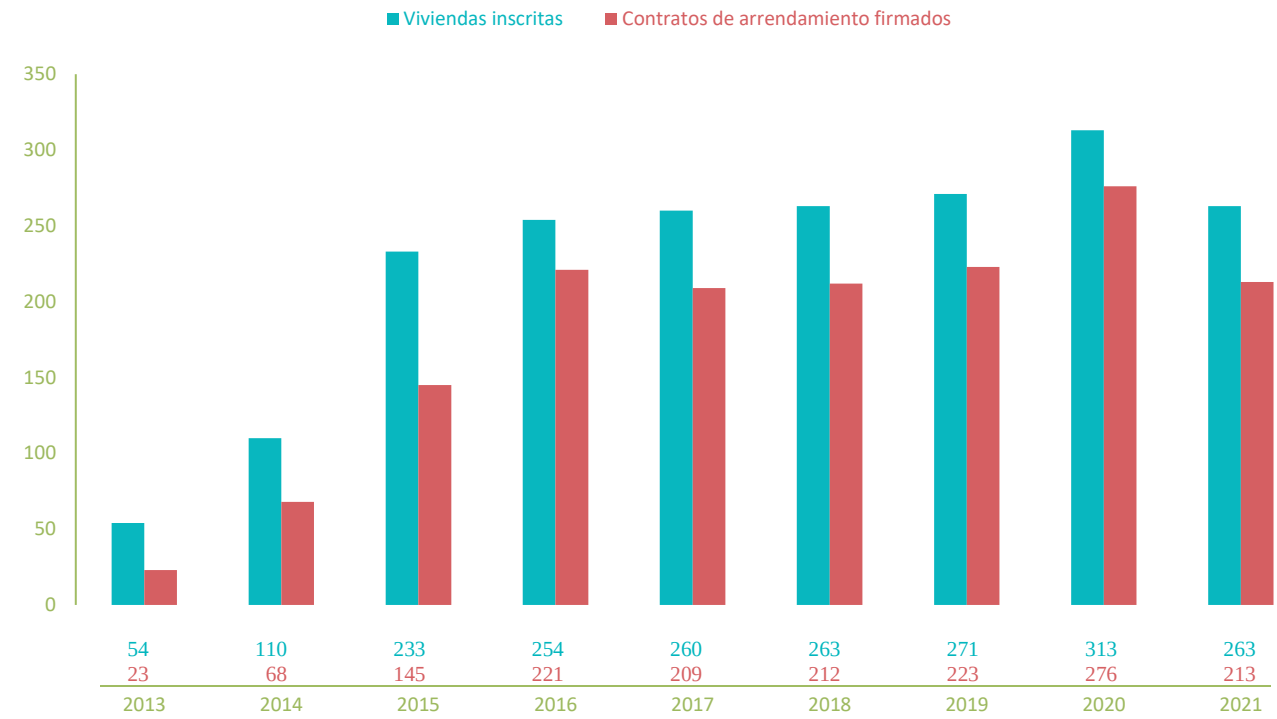


Gráfico 4.7
Evolución del parque de vivienda del Programa ASAP. 2013-2021.
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

	ARABA / ÁLAVA	BIZKAIA	GIPUZKOA	C.A. EUSKADI
PARQUE TOTAL DEL PROGRAMA	28	161	74	263
CONTRATOS DE ALQUILER EN VIGOR	20	141	52	213
% DE VIVIENDAS OCUPADAS SOBRE VIVIENDAS CAPTADAS	71,4%	87,6%	70,3%	81,0%
RENTA DE ALQUILER MEDIA (EUROS)	560	504	519	510

Tabla 4.5
Principales indicadores del Programa ASAP por Territorio Histórico. 2021
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco



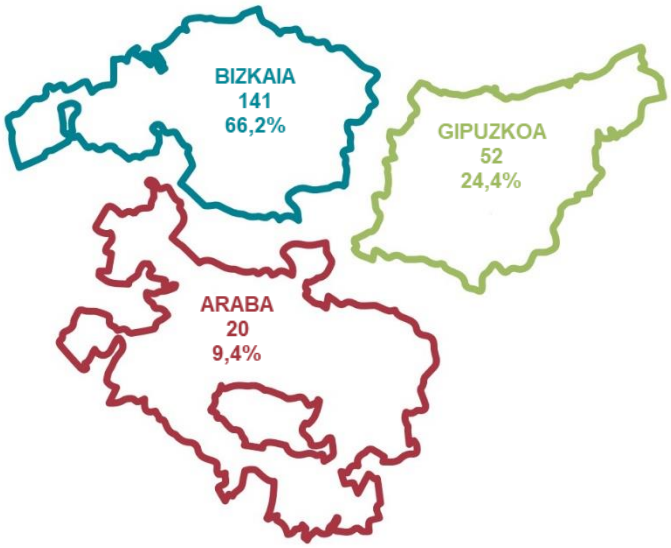


Gráfico 4.8
Distribución de la vivienda del Programa ASAP por Territorio Histórico (contratos en vigor). 2021.
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

4.4 Las ayudas al pago del alquiler

Se presentan a continuación las cifras relativas a las distintas prestaciones y ayudas destinadas al pago del alquiler en Euskadi

4.4.1 La Prestación Complementaria de Vivienda

La PCV es una prestación periódica, de naturaleza económica, articulada como un complemento de la Renta de Garantía de Ingresos (RGI) y dirigida a la cobertura de los gastos de alquiler de la vivienda o del alojamiento habitual, en cualquiera de sus modalidades de arrendamiento, subarriendo, coarriendo, hospedaje y alquiler de habitaciones.

En 2021 se ha concedido la Prestación Complementaria de Vivienda a 34.511 personas diferentes: 6.116 en Álava, 19.617 en Bizkaia y 8.778 en Gipuzkoa. Este dato es levemente superior al del año pasado.

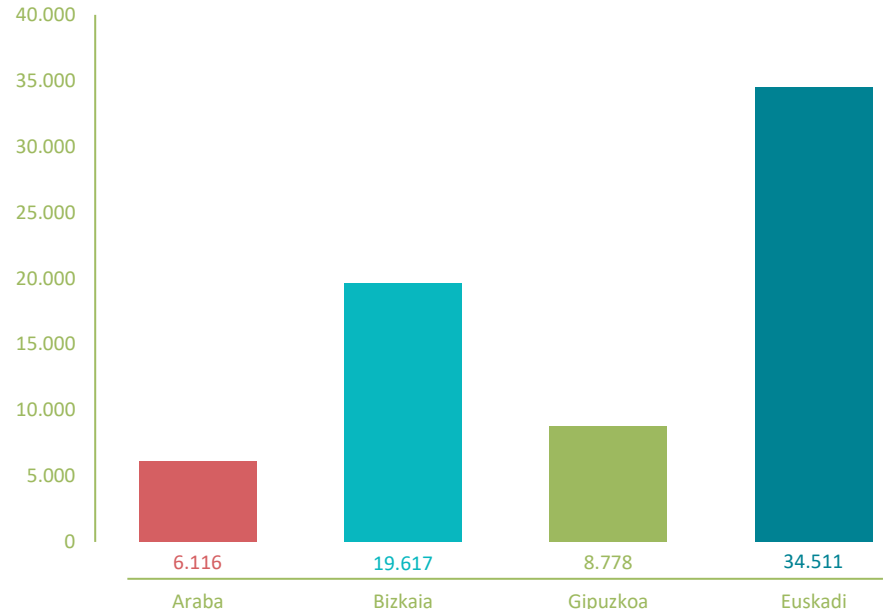


Gráfico 4.9
Distribución de perceptores titulares de la PCV (personas diferentes) por Territorio Histórico. 2021.
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

En 2021, 34.511 personas han recibido la Prestación Complementaria de Vivienda, cifra que ha experimentado un gran incremento respecto al año anterior, un 37%.

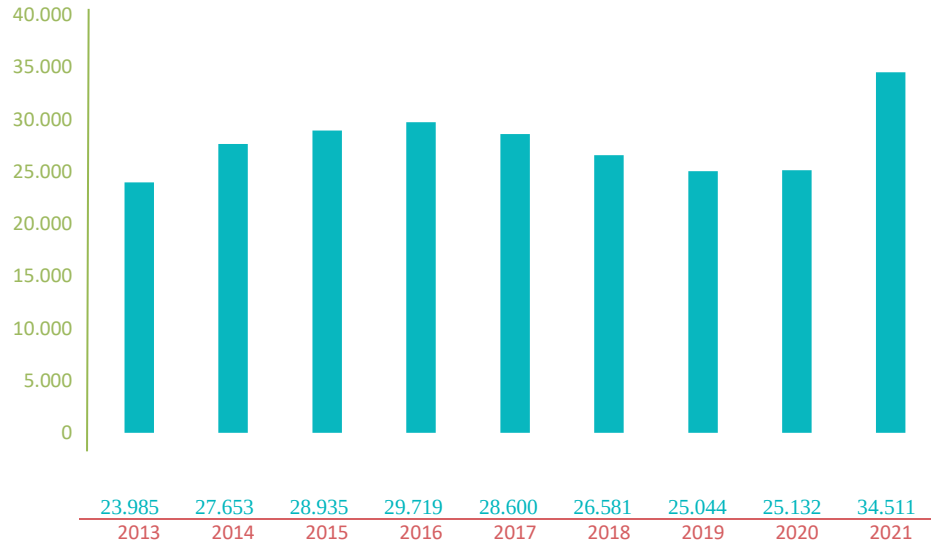


Gráfico 4.10
Evolución de personas perceptoras de la Prestación Complementaria de Vivienda. 2013-2021.
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco



Atendiendo a las cifras económicas de la prestación, el importe total destinado a la PCV en 2021 es de 76,8 millones de euros, cifra que continúa la tendencia creciente iniciada en el año anterior y que en 2021 aumenta en un 0,6%.

	ARABA / ÁLAVA	BIZKAIA	GIPUZKOA	C.A. EUSKADI
2013	13.332,1	45.703,3	16.991,9	76.027,2
2014	14.593,0	50.087,4	19.596,9	84.277,3
2015	14.878,8	52.812,0	20.837,1	88.527,8
2016	15.170,0	53.641,6	22.159,7	90.971,3
2017	13.789,6	51.808,6	21.118,2	86.716,3
2018	12.841,6	48.367,1	19.459,6	80.668,3
2019	12.465,0	45.034,5	18.277,6	75.777,1
2020	12.948,7	44.738,2	18.747,1	76.433,9
2021	13.949,7	44.062,2	18.872,1	76.883,9

Tabla 4.6

Evolución del importe total de la Prestación Complementaria de Vivienda (miles de euros). 2013-2021

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

4.4.2 Las Ayudas de Emergencia Social (AES)

Las ayudas de emergencia social son prestaciones no periódicas, de naturaleza económica, destinadas a aquellas personas, integradas en una unidad de convivencia cuyos recursos resulten insuficientes para hacer frente a gastos específicos, de carácter ordinario o extraordinario, necesarios para prevenir, evitar o paliar situaciones de exclusión social.

En 2021, el 30% del gasto de las Ayudas de Emergencia Social se ha destinado al pago de alquileres

También se observa una leve disminución de solicitudes al pago del alquiler. En concreto, en 2021 se han concedido 10.319 ayudas a través de las unidades de base del Sistema Público de Servicios Sociales de este tipo destinadas al pago del alquiler, por un importe global de 13,5 millones de euros, habiéndose concedido una ayuda media de 1.308 euros.

	Nº DE AYUDAS	IMPORTE (M€)	IMPORTE MEDIO (€)
2011	3.543	3,7	1.041
2012	4.819	4,8	991
2013	6.058	6,6	1.085
2014	6.738	7,0	1.044
2015	7.245	7,9	1.095
2016	8.469	11,7	1.378
2017	8.397	9,2	1.100
2018	7.589	9,2	1.217
2019	7.895	9,8	1.243
2020	12.328	14,8	1.204
2021	10.319	13,5	1.308

Tabla 4.7
Evolución de las AES destinadas al alquiler. 2011-2021
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

Tomando como referencia el volumen total de Ayudas de Emergencia Social concedidas en 2021, cabe decir que el 18% del total de ayudas y el 30% del gasto total efectuado se ha dirigido a cubrir gastos de alquiler.

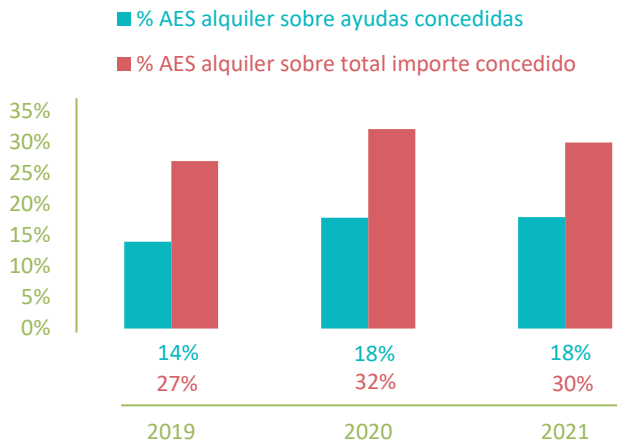


Gráfico 4.11

Evolución del peso de las ayudas de emergencia social concedidas al pago del alquiler, 2019-2021.

Fuente: Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

Por ámbitos geográficos, en 2021 se han otorgado 2.281 Ayudas de Emergencia Social para el pago del alquiler en Álava por un importe de 2.840,5 miles de euros y una ayuda media de 1.245 euros. En el caso de Bizkaia se han concedido 4.843 ayudas al pago del alquiler, lo que supone un descenso respecto al año anterior, por valor de 6.468,7 miles de euros y un importe medio de 1.336 euros. Y finalmente en Gipuzkoa durante el 2021 se han asignado 3.195 ayudas, lo que ha supuesto un gasto de 4.165,2 miles de euros, con ayudas media de 1.304 euros por ayuda.

		ARABA / ÁLAVA	BIZKAIA	GIPUZKOA	C.A. EUSKADI
2013	Nº DE AYUDAS	1.057	2.641	2.360	6.058
	IMPORTE (MILES €)	1.127,7	2.839,5	2.608,8	6.576,1
	IMPORTE MEDIO AYUDA (€)	1.067	1.075	1.105	1.085
2014	Nº DE AYUDAS	1.171	2.634	2.933	6.738
	IMPORTE (MILES €)	1.295,0	2.571,1	3.165,5	7.031,5
	IMPORTE MEDIO AYUDA (€)	1.106	976	1.079	1.044
2015	Nº DE AYUDAS	1.369	2.629	3.247	7.245
	IMPORTE (MILES €)	1.561,3	2.734,2	3.637,8	7.933,3
	IMPORTE MEDIO AYUDA (€)	1.140	1.040	1.120	1.095
2016	Nº DE AYUDAS	1.534	3.275	3.660	8.469
	IMPORTE (MILES €)	1.728,9	3.159,0	6.777,8	11.665,7
	IMPORTE MEDIO AYUDA (€)	1.127	965	1.852	1.378
2017	Nº DE AYUDAS	1.400	3.850	3.147	8.397
	IMPORTE (MILES €)	1.689,2	3.921,6	3.625,2	9.236,0
	IMPORTE MEDIO AYUDA (€)	1.207	1.019	1.152	1.100
2018	Nº DE AYUDAS	1.394	3.583	2.612	7.589
	IMPORTE (MILES €)	1.809,3	4.302,8	3.124,6	9.236,7
	IMPORTE MEDIO AYUDA (€)	1.298	1.201	1.196	1.217
2019	Nº DE AYUDAS	1.721	3.674	2.500	7.895
	IMPORTE (MILES €)	2.160,3	4.575,2	3.076,5	9.812,0
	IMPORTE MEDIO AYUDA (€)	1.255	1.245	1.231	1.243
2020	Nº DE AYUDAS	2.171	6.755	3.402	12.328
	IMPORTE (MILES €)	2.652,2	7.961,2	4.232,0	14.845,5
	IMPORTE MEDIO AYUDA (€)	1.222	1.179	1.244	1.204
2021	Nº DE AYUDAS	2.281	4.843	3.195	10.319
	IMPORTE (MILES €)	2.840,5	6.468,7	4.165,2	13.521,4
	IMPORTE MEDIO AYUDA (€)	1.245	1.336	1.304	1.310

Tabla 4.8

Principales indicadores sobre las Ayudas de Emergencia Social destinadas al alquiler según Territorio Histórico. 2013-2021

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco



4.4.3 El Derecho subjetivo a la vivienda y la Prestación Económica de Vivienda

El Derecho subjetivo a la vivienda es un derecho que se configura en favor de quienes, no disponiendo de una vivienda digna y adecuada, carecen de los recursos económicos precisos para conseguir una.

Asimismo, debido a la insuficiencia del parque de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales para cubrir esta necesidad, se establece la posibilidad subsidiaria de que se satisfaga este derecho mediante el pago de una prestación económica de carácter público.

En 2021 se contabilizan desde el inicio un volumen de solicitudes de Derecho Subjetivo a la Vivienda de 12.332 y se ha reconocido el derecho subjetivo a un total de 6.368 personas.

Dos de cada tres reconocimientos de Derecho Subjetivo se ha efectuado a través del establecimiento de una prioridad en la adjudicación presente o futura de una vivienda. En concreto, se han resuelto 3.273 solicitudes gracias a esta fórmula.

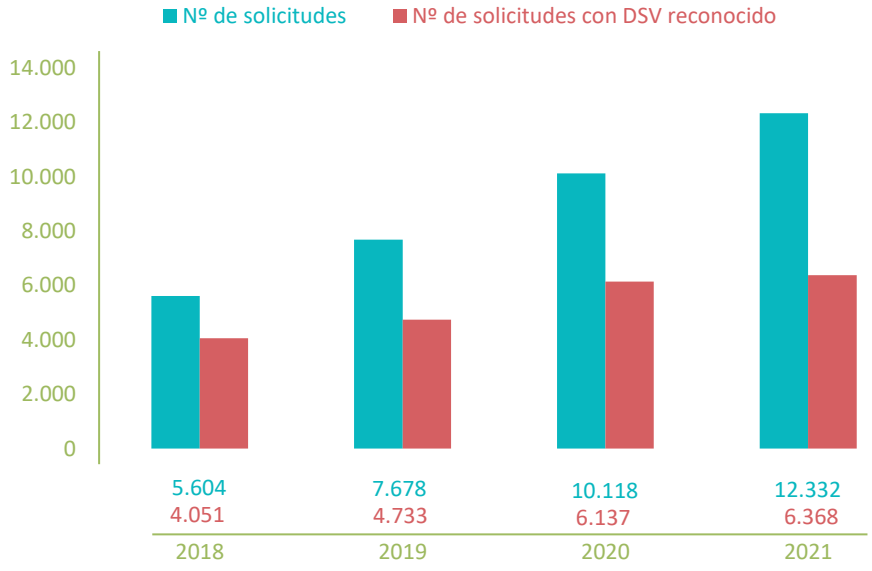


Gráfico 4.12
Evolución del derecho subjetivo a la vivienda (datos acumulados al cierre de cada año). 2018-2021.
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

	ARABA / ÁLAVA	BIZKAIA	GIPUZKOA	C.A. EUSKADI
Nº DE SOLICITUDES DSV	2.447	7.641	2.244	12.332
Nº DE SOLICITUDES PENDIENTES	26	96	21	143
Nº DE SOLICITUDES DESISTIDAS	60	24	81	165
Nº DE SOLICITUDES DESESTIMADAS	469	1.027	713	2.209
Nº DE SOLICITUDES CON DSV RECONOCIDO	1.267	4.119	982	6.368
PRIORIDAD ADJUDICACIÓN	704	2.244	325	3.273
ADJUDICACIÓN VIVIENDA	443	857	409	1.709
PEV	99	827	228	1.154
PEV EXTINGUIDA	21	191	20	232
Nº DE SOLICITUDES CON DSV EXTINGUIDO	622	2.367	442	3.431

Tabla 4.9

Derecho subjetivo a la vivienda (datos acumulados desde el inicio). 2021

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

La Prestación Económica de Vivienda, como ya se indicó anteriormente, se abona a aquellas unidades convivenciales a las que les haya sido reconocido el derecho subjetivo pero que no se les pueda facilitar una vivienda por parte de las Administraciones Públicas Vascas por falta de disponibilidad de viviendas o alojamientos adecuados.

El importe total destinado al pago de la Prestación Económica de Vivienda en 2021 ha sido de 3,2 millones, casi un millón de euros más que en 2020.

	ARABA / ÁLAVA	BIZKAIA	GIPUZKOA	C.A. EUSKADI
Nº DE AYUDAS CONCEDIDAS EN 2021	162	1117	294	1.573
IMPORTE DESTINADO				
2018	3.750,0 €	940.705,0 €	144.158,3 €	1.088.613,3 €
2019	225.250,0 €	1.525.735,0 €	279.776,5 €	2.030.762,0 €
2020	210.750,0 €	1.799.385,0 €	318.578,3 €	2.328.686,3 €
2021	304.540,0 €	2.341.825,7 €	514.536,6 €	3.160.902,3 €

Tabla 4.10
Prestación Económica de Vivienda por Territorio Histórico. 2018-2021.
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

4.4.4 El Programa Gaztelagun

El Programa Gaztelagun, busca favorecer la emancipación de jóvenes mediante ayudas al pago de alquiler. Durante el 2021 se han concedido ayudas a 1.635 personas por importe global de 2.122.596 euros. A cierre de 2021, hasta 3.180 jóvenes han recibido ayudas al pago del alquiler a través del Programa Gaztelagun desde su puesta en funcionamiento.

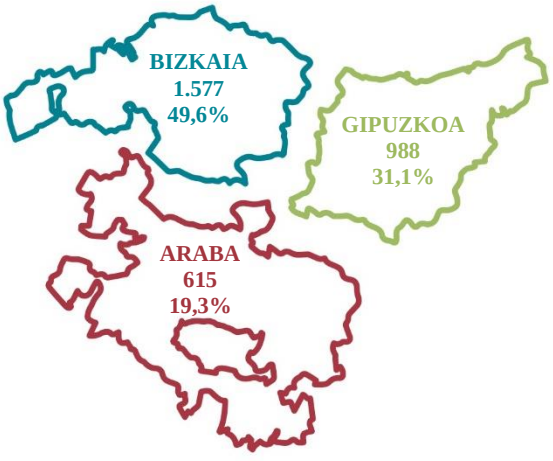


Gráfico 4.13
Distribución de la población beneficiaria total del Programa Gaztelagun por Territorio Histórico. 2019-2021.
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

CON PAGO AÑO 2021	ARABA / ÁLAVA	BIZKAIA	GIPUZKOA	C.A. EUSKADI
Población beneficiaria	296	826	513	1.635
Ayuda a coarriendo	130	375	245	750
Ayuda individual	166	451	268	885
Importe total (€)	370.729 €	1.115.292 €	636.575 €	2.122.596 €
CON PAGO AÑOS 2019-2021	ARABA / ÁLAVA	BIZKAIA	GIPUZKOA	EUSKADI
Población beneficiaria	615	1577	988	3.180
Ayuda a coarriendo	329	810	469	1608
Ayuda individual	286	767	519	1.572
Importe total (€)	1.044.281 €	2.857.313 €	1.701.858 €	5.603.452 €
AYUDAS ACTIVAS A 31/12/2021	ARABA / ÁLAVA	BIZKAIA	GIPUZKOA	EUSKADI
Población beneficiaria	476	1230	763	2.469
Ayuda a coarriendo	278	649	384	1.311
Ayuda individual	198	581	379	1.158

Tabla 4.11

Indicadores del Programa Gaztelagun. 2021

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

4.4.5 Estimación del parque de alquiler subvencionado

Tomando en consideración el gasto realizado para la Prestación Complementaria de Vivienda, las Ayudas de Emergencia social dirigidas al pago del alquiler, la Prestación Económica de Vivienda y el Programa Gaztelagun se estima que el importe total de las ayudas dirigido en 2021 a ayudas apago del alquiler asciende a 96 millones de euros, lo que supone un 67,3% sobre el parque de alquiler total.

	PERCEPTORES/ AYUDAS	% SOBRE EL PARQUE DE ALQUILER TOTAL	GASTO TOTAL (EUROS)
PRESTACIÓN COMPLEMENTARIA DE VIVIENDA	34.511	31,2%	76.883.876
AYUDAS DE EMERGENCIA SOCIAL AL ALQUILER	10.319	9,3%	13.521.391
PRESTACIÓN ECONÓMICA DE VIVIENDA	1.573	1,4%	3.160.902
PROGRAMA GAZTELAGUN	1.635	1,5%	2.122.596
PARQUE PROTEGIDO DE ALQUILER (VIVIENDAS)	26.432	23,9%	-
TOTAL	74.549	67,3%	95.688.765

Tabla 4.12

Estimación del porcentaje del parque de alquiler subvencionado en Euskadi, según tipo de ayudas y gasto total. 2021

*El porcentaje sobre el Parque de Alquiler Total se ha calculado utilizando los datos dl parque de alquiler total de 2020.

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

4.5 La gestión del parque de viviendas protegidas

4.5.1 El parque de alquiler propio de Alokabide

Alokabide es la sociedad pública para la gestión de la vivienda protegida de alquiler del Gobierno Vasco, gestionando cerca de 15.700 viviendas de alquiler protegido, 4.617 propias. Una cifra que ha ido en aumento desde sus inicios.

	ARABA	BIZKAIA	GIPUZKOA	EUSKADI
VIVIENDAS ALOKABIDE	2.862	782	973	4.617
VIVIENDAS BIZIGUNE	844	4.478	1.679	7.001
VIVIENDAS DPTO	569	1.931	1.211	3.711
VIVIENDAS TERCEROS	-	12	84	96
VIVIENDAS ASAP	28	161	74	263
TOTAL	4.303	7.364	4.021	15.688

Tabla 4.13
Parque público de vivienda de alquiler gestionado, 2021
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

4.5.2 El parque gestionado por Alokabide

Alokabide es la entidad de referencia a nivel de Euskadi en la gestión de la vivienda protegida de alquiler, y además de gestionar su parque propio, interviene en la gestión de los parques de viviendas sociales de alquiler del Gobierno Vasco, de algunos ayuntamientos y de la sociedad Harri 1, S.L., así como en la gestión de las viviendas que se integran en el programa Bizigune y ASAP (como agente colaborador de las viviendas que capta en el marco de desarrollo del programa).

Con datos de 2021, el parque gestionado se cifra en 15.684 viviendas, 4.613 viviendas públicas de alquiler de Alokabide, las 7.001 viviendas del Programa Bizigune, 3.711 viviendas propias del Departamento de Vivienda, 96 de otros organismos, como ayuntamientos y 263 viviendas de ASAP.

	VIVIENDAS DE ALOKABIDE	VIVIENDAS DE BIZIGUNE	VIVIENDAS ASAP	VIVIENDAS DEL GOBIERNO VASCO	VIVIENDAS DE TERCEROS	TOTAL
2009	1.984	4.510		2.231	133	8.858
2010	2.452	4.573		2.257	57	9.339
2011	2.677	4.840		2.577	78	10.172
2012	3.070	5.150		2.697	156	11.073
2013	3.279	5.174	144	2.817	148	11.562
2014	3.540	4.590	142	2.935	148	11.355
2015	3.720	4.589	123	3.170	148	11.750
2016	3.805	4.499	254	3.276	148	11.982
2017	4.169	4.639	260	3.306	149	12.523
2018	4.275	5.325	263	3.326	151	13.340
2019	4.397	6.004	271	3.416	166	14.254
2020	4.615	6.451	276	3.493	94	14.929
2021	4.617	7.001	263	3.711	96	15.688

Tabla 4.14
Evolución del parque de vivienda gestionado por Alokabide. 2009-2021
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco



4.5.3 Datos de la actividad propia de gestión

Las adjudicaciones fallidas en las viviendas gestionadas por Alokabide siguen en niveles bajos, no obstante, cabe destacar que este último año ha realizado un aumento de prácticamente el doble respecto al año anterior.

En 2021, la ratio de adjudicaciones fallidas sobre el parque de viviendas propio gestionado por Alokabide es de 2,3. Una ratio que, si bien es mayor que en los ejercicios anteriores, oscila del 1,1 al 2,3 desde 2016.

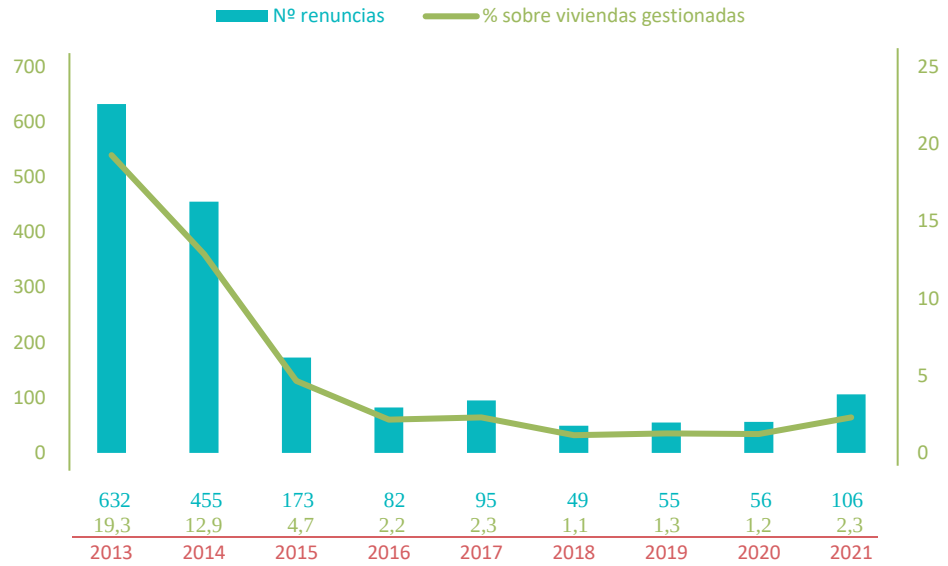


Gráfico 4.14
Evolución del nivel de adjudicaciones fallidas sobre las viviendas propias gestionadas. 2013-2021.
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

En 2021 Alokabide, ha mantenido el servicio de atención telefónica iniciado el año anterior como consecuencia de la crisis de la Covid-19, también mantuvo el servicio de atención de quejas con la recepción de 84 reclamaciones escritas por parte de la clientela de Alokabide.

Tabla 4.15
Evolución de otros datos de gestión de Alokabide. 2013-2021
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

	NÚMERO DE LLAMADAS RECIBIDAS	NÚMERO DE RECLAMACIONES RECIBIDAS	NÚMERO DE REPARACIONES GESTIONADAS
2013	90.954	296	4.585
2014	83.198	596	6.133
2015	75.765	120	6.457
2016	73.024	245	6.841
2017	87.493	187	8.535
2018	78.055	112	10938
2019	95.969	108	10781
2020	165.525	155	8115
2021	160.188	84	12.394

.

En 2021, la actividad de mantenimiento y reparación del parque gestionado ha aumentado con respecto a la registrada el año anterior, volviendo a niveles de 2019. En concreto, en 2021 se han gestionado 12.394 reparaciones en las viviendas de Alokabide, lo que supone 2,7 reparaciones de media por cada vivienda gestionada.

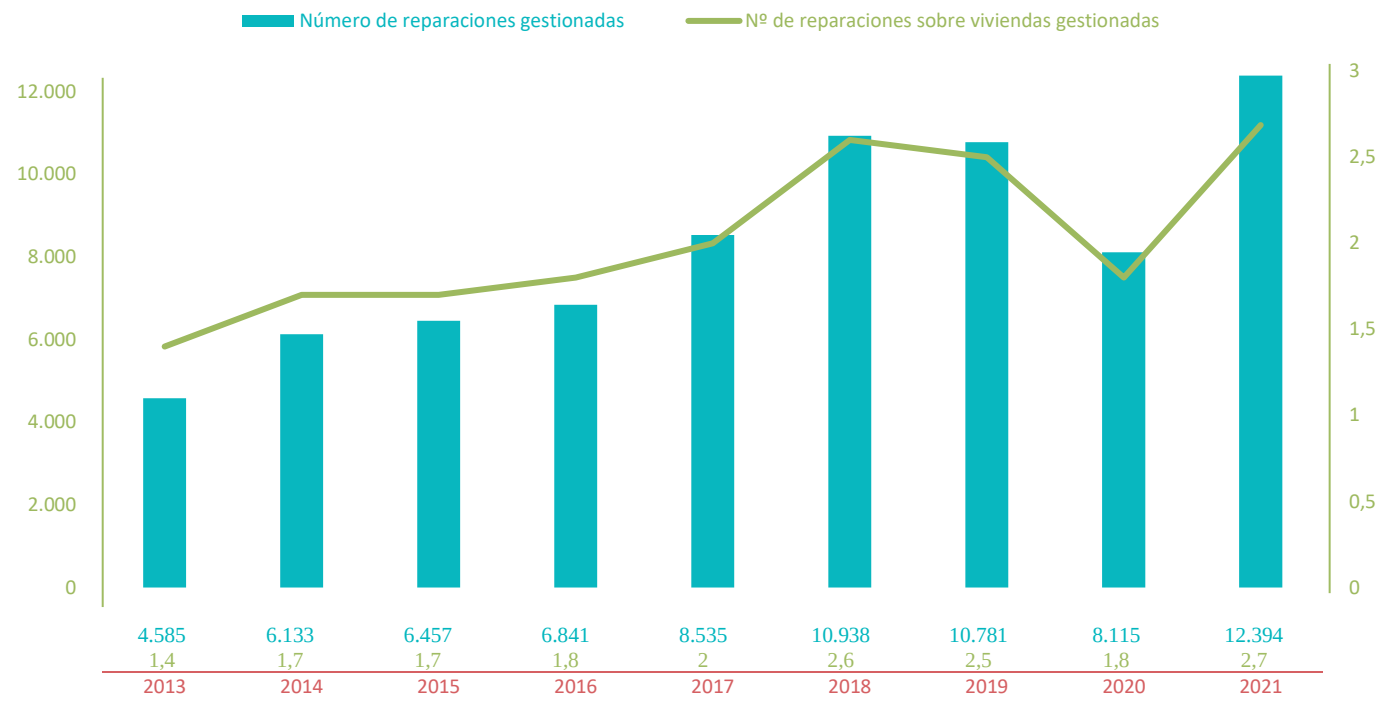


Gráfico 4.15

Evolución de las reparaciones gestionadas en las viviendas propias de Alokabide. 2013-2021.

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

4.5.4 Las ayudas a la gestión percibidas por Alokabide

Anualmente, el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes concede a Alokabide por la gestión de las viviendas del Gobierno Vasco una subvención de más de 2,7 millones en 2021. Lo que supone una subvención media por gestión de casi 731 euros, cifra menor que la de 2020, donde se subvencionaba hasta 745 euros.

Tabla 4.16
Evolución de la subvención del Departamento a Alokabide por la gestión de las viviendas del Gobierno Vasco. 2006-2021
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

	SUBVENCIÓN DEL DEPARTAMENTO (EUROS)	VIVIENDAS DEL DEPARTAMENTO (Nº)	SUBVENCIÓN MEDIA POR GESTIÓN (EUROS)
2006	487.140	1.435	339,5
2007	935.747	1.973	474,3
2008	1.318.741	2.179	605,2
2009	1.756.872	2.231	787,5
2010	1.701.963	2.257	754,1
2011	1.900.000	2.577	737,3
2012	1.989.337	2.697	737,6
2013	2.049.507	2.817	727,5
2014	2.186.437	2.935	744,9
2015	2.251.909	3.170	710,4
2016	2.325.936	3.276	710,0
2017	2.326.575	3.306	703,7
2018	2.485.114	3.326	747,2
2019	2.500.000	3.416	731,9
2020	2.600.000	3.493	744,5
2021	2.712.216	3.711	730,9

4.5.5 La adjudicación de vivienda protegida de nueva promoción

De acuerdo a la información publicada por Etxebide, en 2021 se han adjudicado 270 viviendas protegidas de nueva promoción de alquiler a través de Etxebide.

Tabla 4.17
Evolución de las viviendas protegidas adjudicadas de alquiler en Etxebide. 2013-2021
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

	ALQUILER
2013	281
2014	346
2015	122
2016	304
2017	0
2018	32
2019	70
2020	325
2021	270



05 GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

En el presente capítulo se procede a analizar el grado de cumplimiento de los objetivos cuantitativos del PDV 2021-2023 en materia de alquiler atendiendo a un conjunto de 3 estrategias que engloban el eje 1: fomento del alquiler asequible en Euskadi.

Se analiza el grado de cumplimiento de los objetivos establecidos para el ejercicio 2021 con unos límites de cumplimiento muy exigentes por parte de la Viceconsejería de Vivienda que analizamos según la siguiente horquilla:

GRADO DE CUMPLIMIENTO		
Alto	Mayor del 85%	↑
Medio	Entre el 70% y el 85%	=
Bajo	Menor del 70%	↓

Dentro del eje 1: fomento del alquiler asequible en Euskadi, se distinguen 3 estrategias ampliamente diferenciadas.

En primer lugar, trataremos la estrategia.1.1 que consiste en incrementar el parque de vivienda de protección pública apostando de forma exclusiva por el alquiler en la iniciativa pública. Dentro de este, se distingue la Línea Estratégica 1.1.1 que consiste en incrementar y mejorar el parque de vivienda de protección pública para asegurar el derecho a una vivienda digna y adecuada apostando de forma exclusiva por el alquiler en la iniciativa pública. La actividad de promoción de vivienda del programa de vivienda del Gobierno Vasco para continuar incrementando el parque de vivienda de protección pública va a continuar en este período apostando de forma exclusiva por el alquiler, de forma que:

- La totalidad de las viviendas promovidas directamente por el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes lo serán en régimen de alquiler.
- La actividad de promoción de vivienda de protección social llevada a cabo por la Sociedad Pública VISESA, adscrita al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, cuyo objetivo principal consiste en promocionar viviendas protegidas de calidad, se ha reorientado al régimen de alquiler, de modo que a partir del año 2020 todas las nuevas promociones de vivienda impulsadas por VISESA se destinan al régimen de alquiler.
- Se facilite que el resto de iniciativas públicas de otros entes también cumplan con estos designios legales de exclusividad en alquiler en sus actuaciones.

Por tanto, este Plan contempla diversos tipos de acciones de promoción de vivienda protegida del régimen de alquiler, entre las que se incluyen otras formas de promoción de vivienda en alquiler asequible, a través de la colaboración público-privada.

INDICADOR	2021		2022		2023		GRADO DE CUMPLIMIENTO ACUMULADO 2021-2023		
	OBJETIVO	REALIZACIÓN	OBJETIVO	REALIZACIÓN	OBJETIVO	REALIZACIÓN			
Nº de viviendas del parque de alquiler protegido	26.250	26.432	27.500		29.300		100,7%	A	
Cuota del parque público de alquiler sobre total parque protegido total (%)	35%	35,5%	37%		40%		101,3%	A	
Número de inmuebles declarados en el registro de contratos de arrendamiento a 31 de diciembre (incluye locales)	130.000	121.183	145.000		155.000		93,2%	A	
Viviendas de nueva promoción en alquiler	900	712	1.450		1.650		79,1%	M	
Alojamientos dotacionales y viviendas de protección pública Departamento	250	185	250		250		74,0%	M	
Viviendas de protección pública VISESA	500	453	500		500		90,6%	A	
Alojamientos dotacionales y viviendas de protección social por parte de entes locales y subvencionadas por el programa de Fomento al arrendamiento	0	0	100		100				
Viviendas promovidas por la iniciativa privada y social en alquiler protegido y asequible y subvencionadas por el programa de Fomento al arrendamiento del Departamento y la nueva norma de alquiler asequible	150	74	500		600		49,3%	B	
Viviendas de protección pública o libres en cohousing y nuevo programa Alokairu	0	0	100		200				
Viviendas de protección pública y concertadas por operadores privados y cooperativas en compra y en alquiler con opción de compra	1.150	888	1.200		1.250		77,2%	M	
Suelos residenciales. Número de viviendas de protección pública edificables sobre suelos obtenidos por operadores.	1.000	662	1.100		1.200		66,2%	B	
Número de viviendas de protección pública edificables sobre suelo obtenido por el Departamento	800	537	800		800		67,1%	B	
Número de viviendas de protección pública edificables sobre suelo obtenido por VISESA	200	125	300		400		62,5%	B	
Financiación aportada al sistema a través del mecanismo de los convenios financieros entre el Gobierno Vasco y las entidades de crédito operantes en Euskadi (en millones de euros)	30	17	70		100		56,7%	B	

Tabla 5.1

Grado de cumplimiento de los objetivos cuantitativos de promoción de vivienda de protección pública del Plan Director de Vivienda relacionados con el alquiler atendiendo a la estrategia 1.1, 2021.

Fuente: Plan director de Vivienda 2021-2023

La estrategia 1.2. consiste en desarrollar el sistema de recursos y prestaciones destinados a garantizar el acceso a una vivienda asequible. Dentro de esta, se diferencian tres líneas estratégicas:

- Línea Estratégica 1.2.1, que trata el derecho subjetivo a la vivienda y nueva etapa en la gestión de prestaciones a alquiler.
- Línea Estratégica 1.2.2, que impulsa la emancipación de la población joven en régimen de alquiler.
- Línea Estratégica 1.2.3. que lleva a cabo acciones de atención a los colectivos con especial necesidad de vivienda (alternativa habitacional desahucios, violencia de género, sin hogarismo, inclusión social…), incorporando las acciones de Alokabide y la colaboración con el Tercer Sector.

INDICADOR	2021		2022		2023		GRADO DE CUMPLIMIENTO ACUMULADO 2021-2023		
	OBJETIVO	REALIZACIÓN	OBJETIVO	REALIZACIÓN	OBJETIVO	REALIZACIÓN			
Hogares con derecho a la vivienda reconocidos (acumulado anual)	8.500	6.368	10.000		12.000		74,9%	M	
Hogares perceptores Prestación Complementaria de Vivienda/Prestación Económica de Vivienda (promedio mensual en cada ejercicio)	30.000	36.084	29.000		28.000		120%	B	
Personas jóvenes beneficiarias del programa Gaztelagun	2.500	2.469	3.500		4.500		98,8%	A	
Nº de viviendas cedidas a instituciones y entidades del tercer Sector paera la red de inserción social. Acumulado	150	30	175		200		20,0%	B	
Nº de viviendas cedidas a instituciones y entidades del Tercer sector en el marco del Programa Housing First. Acumulado	25	28	50		75		112,0%	A	
Nº de adjudicaciones directas en el marco del Programa alternativa habitacional ante lanzamientos. Anuales	40	44	50		60		110,0%	A	
Nº de adjudicaciones directas en el marco del Programa alternativa habitacional frente a violencia género. Anuales	30	53	35		35		176,7%	A	

Tabla 5.2

Grado de cumplimiento de los objetivos cuantitativos de promoción de vivienda de protección pública del Plan Director de Vivienda relacionados con el alquiler atendiendo a la estrategia 1.2, 2021.

Fuente: Plan director de Vivienda 2021-2023

Finalmente, la Estrategia 1.3 trata de movilizar la vivienda deshabitada, a través de varias líneas estratégicas:

- Línea Estratégica 1.3.1: Movilizar vivienda libre vacía hacia el alquiler protegido.
- Línea Estratégica 1.3.2: Controlar e inspeccionar del parque de vivienda protegida.
- Línea Estratégica 1.3.3: Desarrollar el marco normativo y de cooperación institucional en materia de vivienda deshabitada.

INDICADOR	2021		2022		2023		GRADO DE CUMPLIMIENTO ACUMULADO 2021-2023	
	OBJETIVO	REALIZACIÓN	OBJETIVO	REALIZACIÓN	OBJETIVO	REALIZACIÓN		
Nº de viviendas que integran el parque de alquiler protegido de Bizigune a 31 de Diciembre	7.200	7.001	7.600		8.000		97,2%	A
Nº de viviendas que integran el parque de alquiler protegido de ASAP a 31 de Diciembre	300	263	400		500		87,7%	A
Nº de viviendas del parque público protegido inspeccionadas	9.500	9.222	9.750		9.750		97,1%	A

Tabla 5.3

Grado de cumplimiento de los objetivos cuantitativos de promoción de vivienda de protección pública del Plan Director de Vivienda relacionados con el alquiler atendiendo a la estrategia 1.3, 2021.

Fuente: Plan director de Vivienda 2021-2023



06 EVALUACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE ALQUILER DEL DEPARTAMENTO



En este capítulo se aborda la evaluación de las políticas de alquiler del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes La evaluación se realiza atendiendo a tres criterios clave: la **eficacia,** que da respuesta a la pregunta de si se han logrado los objetivos fijados, **la eficiencia,** que se pregunta si las actuaciones se han realizado a unos costes adecuados **y la equidad**, que valora en qué medida los recursos se han distribuido de forma equilibrada en los territorios y en la población; y el impacto que tienen las medidas de fomento del alquiler implementadas..

Objetivos - indicadores: nivel de cumplimiento alto.

453 viviendas de alquiler edificadas por VISESA

El Departamento ha iniciado la edificación de **10 alojamientos dotacionales**.

El Parque protegido de alquiler ha alcanzado las **26.432 viviendas** (35,5% del total).

6.368 hogares perceptores del **DSV** y **34.511** de la **PCV**.

El número de viviendas captadas por parte del Gobierno Vasco para su alquiler social es **7.001** en el Programa **Bizigune** y **263** en el Programa **ASAP**

El Programa **Gaztelagun** ha concedido **1.635** ayudas.

270 viviendas protegidas de nueva promoción de alquiler adjudicadas por Etxebide.

Eficacia y **eficiencia**:

	Nº viviendas	Inversión realizada (euros)	Inversión realizada/ vivienda realizada (euros/vivienda)
Programa Bizigune	7.001	35.977.274	5.138,9
Programa ASAP	263	39.414	149,9
Programa Gaztelagun	1.635	2.122.596	1.298,2
Gestión de viviendas del Departamento por Alokabide	3.711	2.712.221	730,9

Tabla 6.1
Coste de las actuaciones en materia de alquiler de 2021
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

Equidad Territorial: 722 viviendas protegidas de alquiler edificadas en 2021
- 10,2% en Araba
- 50,4% en Bizkaia
- 39,3% en Gipuzkoa

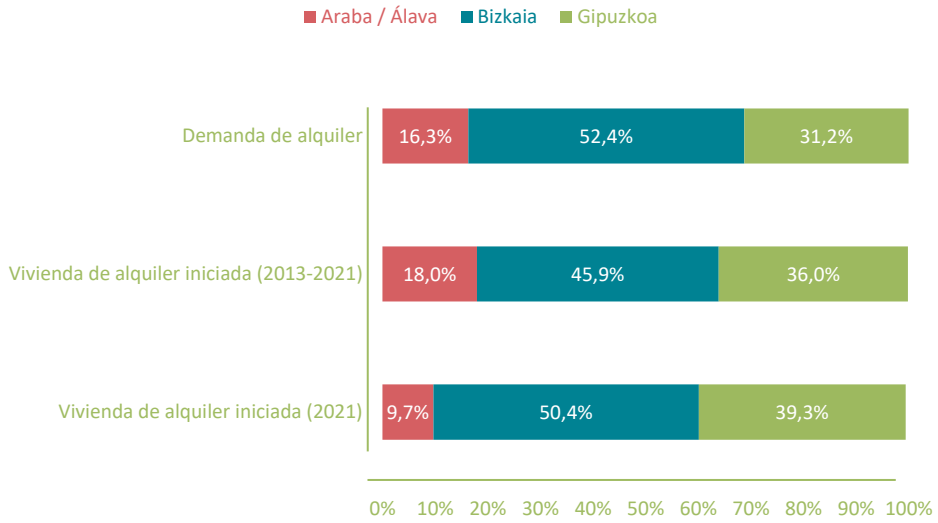


Gráfico 6.1
Distribución de las viviendas de protección pública en alquiler iniciadas y distribución de la demanda de alquiler en 2021.
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

Equidad de ingresos: Nivel de ingresos medios de los solicitantes de vivienda protegida de 12.390 (49% menor que los de compra).

Equidad de género: El peso de las mujeres en los titulares de las solicitudes de demanda de alquiler es mayor en mujeres (44,6%, frente al 34,1% de hombres y el 21,3% pertenecientes a ambos.

IMPACTO ACTUACIONES:

Actuaciones	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Evolución anual
Edificación de vivienda protegida en alquiler (nº viviendas)	79	217	185	364	444	557	736	684	708	↑
Alojamientos dotacionales	47	55	0	154	160	305	217	99	10	↓
Viviendas sociales	32	0	185	17	284	105	76	139	268	↑
Vivienda de protección oficial	0	162	0	193	0	135	399	446	370	↓
Vivienda tasada municipal	0	0	0	0	0	12	44	0	60	↑
Programas de viviendas de segunda mano (nº de viviendas)										
Programa Bizigune (viviendas captadas)	5.174	4.590	4.589	4.499	4.639	5.325	6.004	6.451	7.001	↑
Programa ASAP (viviendas captadas)	54	110	233	254	260	263	271	313	263	↓
Programas de ayudas al pago del alquiler (nº perceptores a diciembre)										
Prestación Complementaria de Vivienda	23.985	27.653	28.935	29.719	28.600	26.581	25.044	25.132	34.511	↑
Ayudas de emergencia social	6.058	6.738	7.245	8.469	8.397	7.589	7.895	12.328	10.319	↓
Prestación Económica de Vivienda	--	--	--	22	152	434	672	1.108	1.573	↑
Programa Gaztelagun	--	--	--	--	--	--	746	1.903	1.635	↓
Programas de ayudas al pago del alquiler (millones de euros)	91,4	98,0	102,4	103,0	96,5	91,0	88,6	96,6	95,7	=
Prestación Complementaria de Vivienda	76,0	84,3	88,5	91,0	86,7	80,7	75,8	76,4	76,8	↑
Ayudas de emergencia social	6,6	7,0	7,9	11,7	9,2	9,2	9,8	14,8	13,5	↓
Prestación Económica de Vivienda	--	--	--	--	0,2	1,1	2,0	2,3	3,2	↑
Programa Gaztelagun	--	--	--	--	--	--	1,0	3,0	2,1	↓
Ayudas a la promoción en alquiler (millones de euros)										
Subvenciones aprobadas	0,9	5,2	0,0	8,0	3,9	0,05	2,4	3,0	0,14	↓
Subsidios aprobados	0,9	3,4	0,0	7,7	0,1	0,0	0,8	1,4	0	↓
Préstamos aprobados	12,8	0,0	3,7	8,3	7,0	0,0	18,5	2,9	0	↓
Subvenciones del Departamento para el alquiler (millones de euros)										
Programa Bizigune	20,5	19,3	19,3	19,5	24,0	23,5	29,1	30,5	36,0	↑
Alokabide para la gestión de viviendas del Gobierno	2,1	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	↑
Parque en alquiler										
Parque de alquiler protegido (número viviendas)	20.835	20.465	20.215	20.510	20.993	22.704	23.594	25.823	26.432	↑
Cuota del parque público de alquiler sobre el parque protegido total (%)	27,0%	25,5%	25,2%	26,0%	27,2%	29,5%	30,9%	33,6%	35,5%	↑
Parque gestionado por Alokabide (nº de viviendas)	11.418	11.213	11.627	11.728	12.263	13.077	13.983	14.653	15.688	↑
Renta media de alquiler del mercado libre en oferta (euros) OFIN	825,4	844,7	872,0	879,9	944,3	1.028,4	1.044,7	1.040,7	1.051,2	↑
Renta media de alquiler Estadística EMA	--	--	--	633,0	642,5	667,4	667,6	709,4	711,5	↑
Renta media de alquiler del mercado protegido (euros)	321,3	326,3	345,2	268,0	329,4	318,9	341,7	352,2	377,0	↑
Demanda de Vivienda inscrita en Etxebide										
Demanda de alquiler inscrita en Etxebide	50.359	39.623	42.193	43.733	51.171	52.257	55.468	59.792	59.656	=
Proporción demandantes de alquiler (%)	58,0%	73,0%	78,7%	82,0%	81,9%	80,3%	79,0%	78,0%	77,4%	=

Tabla 6.2

Evolución de las actuaciones en materia de alquiler. 2013-2021

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

CONCLUSIONES:



La CAE se encuentra por debajo de la media nacional en **cuanto al peso del alquiler en las viviendas principales**.



Se está realizando **importantes esfuerzos en fomentar la vivienda de alquiler**, especialmente protegido, en las que tiene una cuota sobre el parque de viviendas de alquiler total muy elevada.



El Gobierno Vasco solo promueve **vivienda protegida en alquiler**, los programas de movilización de vivienda libre y la desgravación al alquiler en Euskadi, así como los procesos de inspección.



La **demanda de vivienda protegida de alquiler en Euskadi es muy alta**, especialmente a partir de 2014 año en el que la demanda total cae pero que inicia una tendencia creciente en las viviendas de alquiler hasta la actualidad



La **diferencia entre la renta mensual de vivienda libre y protegida** en Euskadi es muy elevada, siendo la Comunidad Autónoma española con una diferencia mayor.



En los próximos años se espera que **aumente el número de vivienda protegidas en régimen de alquiler** según la tendencia observada en relación al número de viviendas iniciadas y terminadas.



07 RECOMENDACIONES

La evaluación realizada permite detectar áreas de mejora, por lo que se emiten las siguientes recomendaciones, de cara a lograr una mayor eficacia y eficiencia de las políticas de alquiler de la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco.

1. **Focalizar los esfuerzos de fomento del alquiler** por parte del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte a través de Programas como Bizigune o Gaztelagun y Ayudas al Alquiler como la Prestación Complementaria de Vivienda y la Prestación económica de vivienda.
2. **Aumentar las subvenciones del Programa de Fomento al arrendamiento** del Departamento para incrementar el número de viviendas promovidas por iniciativa privada y social.
3. **Incrementar el número e importe de las ayudas y subvenciones y subsidios** concedidos para la promoción del alquiler.
4. Seguir avanzando en el **reconocimiento del DSV**, en el que en 2021 han aumentado las solicitudes y los expedientes concedidos.
5. Reforzar la **cesión de vivienda de alquiler para su uso desde entidades del tercer sector** u otras administraciones para dar respuesta a necesidades de vivienda de colectivos con dificultades especiales.
6. Fortalecer el **Programa Gaztelagun** para que siga aumentando el número de jóvenes beneficiarios de sus ayudas.
7. Seguir reforzando el **Parque de Viviendas de Bizigune**
8. Revisar la **capacidad y condiciones económicas del Programa ASAP** que ha visto disminuido su número de viviendas y no ha alcanzado el Objetivo fijado por el PDV en 2021.
9. Necesidad de **creación de indicadores de varios niveles**, priorizando aquellos programas de mayor trascendencia o importancia y ponderando en menor medida los restantes.



08 RESUMEN EJECUTIVO

1. Los **objetivos generales en materia de alquiler** alcanzan un **nivel de cumplimiento alto**

2. Los **objetivos específicos en materia** de alquiler alcanzan un **nivel de cumplimiento alto**.

3. 722 viviendas protegidas de alquiler edificadas en 2021, más del 50% en Bizkaia

4. El **nivel de ingresos medio** de los solicitantes de vivienda protegida de 12.390 (49% menor que los de compra).

5. El peso de las mujeres en los titulares de las solicitudes de demanda de alquiler es mayor en mujeres (44,6%).

6. La CAE se encuentra por debajo de la media nacional en **cuanto al peso del alquiler en las viviendas principales**.

7. Cuota de vivienda protegida sobre el parque de viviendas de alquiler muy elevada.

8. La **demanda de vivienda protegida de alquiler en Euskadi es muy alta**.

9. La **diferencia entre la renta mensual de vivienda libre y protegida** en Euskadi es la mayor del país.

10. **Focalizar los esfuerzos de fomento del alquiler** a través de los programas con mejor coste-beneficio

11. **Incrementar el número e importe de las ayudas y subvenciones y subsidios** concedidos para la promoción del alquiler.