



Etxebizitzaren
Gida Plana
Plan Director
de Vivienda



ASISTENCIA EN LA ELABORACION DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA **2021-2023**

Cuaderno de trabajo Vivienda y Alquiler

ÍNDICE

PARTE 1.- <i>9 retos y factores críticos del mercado de alquiler en Euskadi</i>	3
PARTE 2.- <i>Diagnóstico</i>	5
2.1.- Contexto sociodemográfico y evolución del mercado de alquiler	5
A.- “Flashes” demográficos y modelos convivenciales en Euskadi	5
B.- Un escenario socioeconómico complejo	8
C.- Breve retrato del sector de la vivienda	9
D.- Necesidad de vivienda	15
E.- Precio de la vivienda en alquiler libre	17
F.- Lanzamientos -desahucios-	19
2.2.- Políticas de oferta y demanda de alquiler de la vivienda	20
A.- Panorámica general de políticas para fomentar el alquiler	20
B.- Promoción de vivienda en alquiler	21
C.- Movilización de vivienda deshabitada	23
D.- Sistema de prestaciones y ayudas	25
PARTE 3.- <i>Avance de posibles líneas de debate</i>	28

PARTE 1.- 9 retos y factores críticos del mercado de alquiler en Euskadi

- 1.** El **envejecimiento** de la población es una tendencia de fondo muy acusada en Euskadi, así como la gran proporción de personas mayores que viven solas (**4 de cada de cada 10 hogares unipersonales conformados por personas mayores de 65 años**). También destaca el creciente peso de la **población extranjera (+30% en los últimos diez años)**, colectivo que opta en gran medida por la vivienda en alquiler.
- 2.** A pesar del impacto de la Gran Recesión continúa predominando la **cultura “tradicional” que apuesta por la “propiedad” frente al “alquiler”**. De hecho, resulta complejo impulsar el alquiler ante el gran atractivo de los incentivos fiscales a la compra y los tipos reales negativos, así como la propia carestía del alquiler en las zonas “más tensionadas”.
- 3.** En todo caso, el **número de hogares en alquiler ha crecido notablemente (+31% desde 2013)**, representan el **13% de los hogares vascos en 2019, ratio muy por debajo de otras CCAA como Madrid y Cataluña**.
- 4.** Este crecimiento se sustenta en gran medida, en la necesaria opción por el alquiler de los colectivos de población más vulnerables.:
 - a. **55.000 hogares están inscritos en Etxebide, el doble que, en 2009, siete de cada diez está residiendo en una vivienda en alquiler libre, lo que supondría cerca del 40% del parque total de alquiler libre de Euskadi.**
 - b. **Son hogares con niveles de ingresos muy reducidos y que recibe en muchos casos ayudas para pagar el mismo. El impacto de la crisis del covid-19 ha supuesto que otros hogares en alquiler libre que contaban con un nivel de ingresos algo superior antes de la crisis hayan pasado a encontrarse también en una situación más vulnerable.**
- 5.** La **escasez de oferta de vivienda en alquiler a precio asequible es muy intensa en toda Euskadi, especialmente en las áreas metropolitanas: El precio medio del alquiler roza los 10 euros por metro cuadrado en las capitales, decreciendo considerablemente en los de municipios de menor dimensión.**
- 6.** Ante este complejo mercado de alquiler libre, desde la vertiente de la política de oferta, **Euskadi ha duplicado durante la compleja década pasada su parque de vivienda protegida hasta disponer más de 25.800 viviendas en alquiler en 2020 (algo más de un tercio del parque protegido).**

PARTE 1.- 9 retos y factores críticos del mercado de alquiler en Euskadi

- 7.** Adicionalmente, continúa aumentando la cobertura del Programa Bizigune. **Movilizaba en 2020 más de 6.650 viviendas libres hacia los colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda.** Sin embargo, el margen de actuación de los programas de **movilización es reducido en las zonas más tensionadas.** El **stock de vivienda deshabitada gestionable** (más de dos años deshabitada por razones de causa mayor y que no se encuentra en oferta) **no supera el 2% en estas zonas y muchas de estas viviendas necesitan de inversiones para su rehabilitación.**

- 8.** El mercado de alquiler libre está fuertemente intervenido por la política de apoyo a la demanda: **cerca de 35.000 hogares en Euskadi recibe algún tipo ayuda o prestación para el pago del alquiler libre,** de forma adicional a la propia deducción en el IRPF por el pago del alquiler. Mención aparte merece el **avance en el reconocimiento del Derecho Subjetivo de la Vivienda,** que alcanza a más de 6.100 hogares a finales de 2020.

- 9.** **Por último, las políticas de alquiler de la vivienda,** en un contexto en el que la gestión y la eficiencia energética resulta nuclear, pueden ser complementadas por **servicios integrales de alquiler + servicios energéticos**

2.1.- CONTEXTO SOCIODEMOGRÁFICO Y EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER

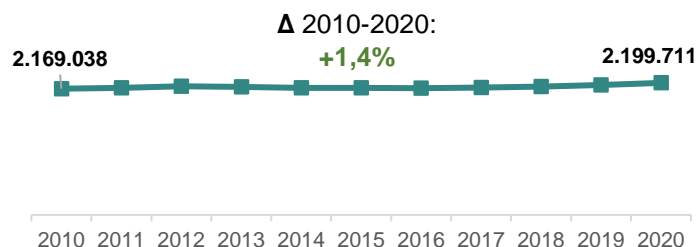
A.- “Flashes” demográficos y modelos convivenciales en Euskadi

Euskadi cuenta en el año 2020 con un total de **2.199.711 habitantes**; distribuidos por TTHH 52% en Bizkaia, 33% en Gipuzkoa y 15% Álava.

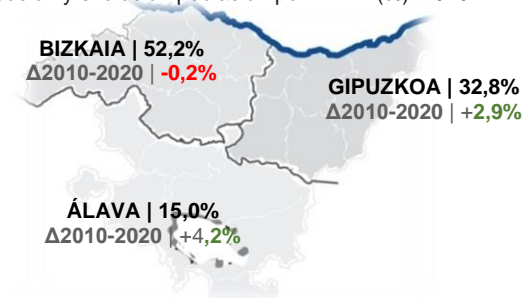
Una realidad enmarcada en una dinámica de...

CONTENCIÓN POBLACIONAL en una década la población vasca crece un 1,4%; tendencia “lastrada” por Bizkaia que pierde incluso población en un -0,2% frente al crecimiento alavés del 4,2% y del 2,9% en Gipuzkoa.

Evolución de la población en Euskadi 2010 – 2020¹ (c.a.)



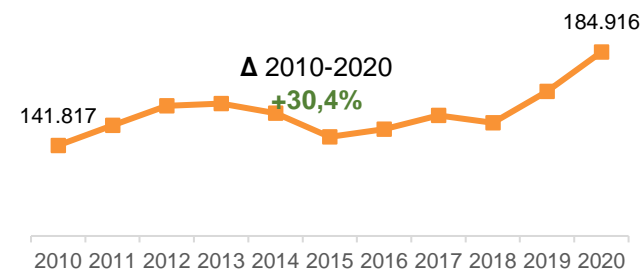
Distribución y evolución población por TTHH (%). 2020



CRECIENTE PESO DE LA POBLACION DE ORIGEN EXTRANJERO que representa el 8,4% en Euskadi hasta el 10% en Álava².

El crecimiento global de la población vasca ha sido posible gracias al fuerte crecimiento de la población migrante en esta última década (+30% en este decenio, con una edad media más rejuvenecida de 33 años).

Evolución población migrante en Euskadi 2010 – 2020 (c.a.)



¹ EUSTAT. Estadística Municipal de Habitantes

² ESTADÍSTICA MUNICIPAL DE HABITANTES. 01/01/2020

ENVEJECIMIENTO POBLACIONAL - MENOS JÓVENES

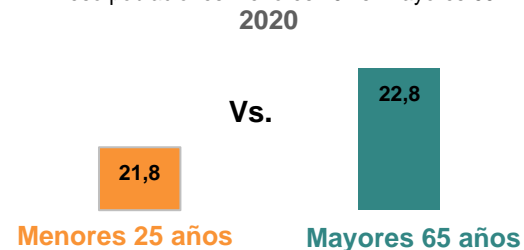
Las proyecciones poblacionales a 10 años en Euskadi sitúan una representación del colectivo de más de 65 años superior al 28%;

En cambio; los y las menores de 25 años apenas representan hoy el 22% en el año 2020.

Proyección peso de la población mayor de 65 años³



Peso poblaciones Menores 25 vs. Mayores 65



MÁS DE LA MITAD DE LA POBLACIÓN SON MUJERES

En 2020 se contabilizan un total de 1.132.495 mujeres en Euskadi, el 51,5% de la población vasca

Mayor esperanza de vida 86,8 años 5,8 años más que los hombres

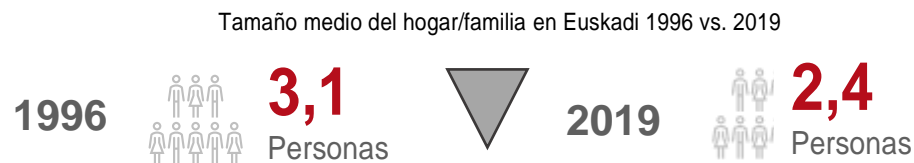
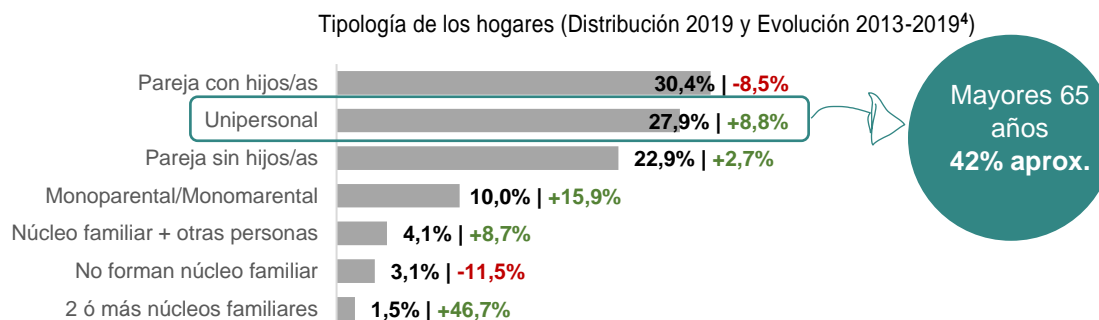
Evolución de la esperanza de vida (años) al nacimiento por sexo. Euskadi, 2005-2019



³ EUSTAT. Proyecciones de población

CAMBIOS EN LOS MODELOS DE CONVIVENCIA Y REDUCCIÓN DEL TAMAÑO HOGAR

- Los hogares conformados por una pareja con hijos/as continúan siendo el tipo de unidad convivencial más extendido (30% en 2019)...
...aunque en los últimos 6 años se reducen en un 8,5%.
- Los hogares unipersonales representan en 2019 ya cerca del 28% de los hogares vascos, en una dinámica al alza (+9% aprox.); entre éstos, en torno al 42% se corresponde a su vez con hogares habitados por personas mayores de 65 años.
- Los hogares monoparentales y monomarentales crecen cerca de un 16% y representan en 2019 un 10%.
- Los núcleos familiares que conviven con otras personas u otros núcleos familiares -apenas un 6% en 2019- crecen de forma muy significativa (9% y 47% respectivamente)

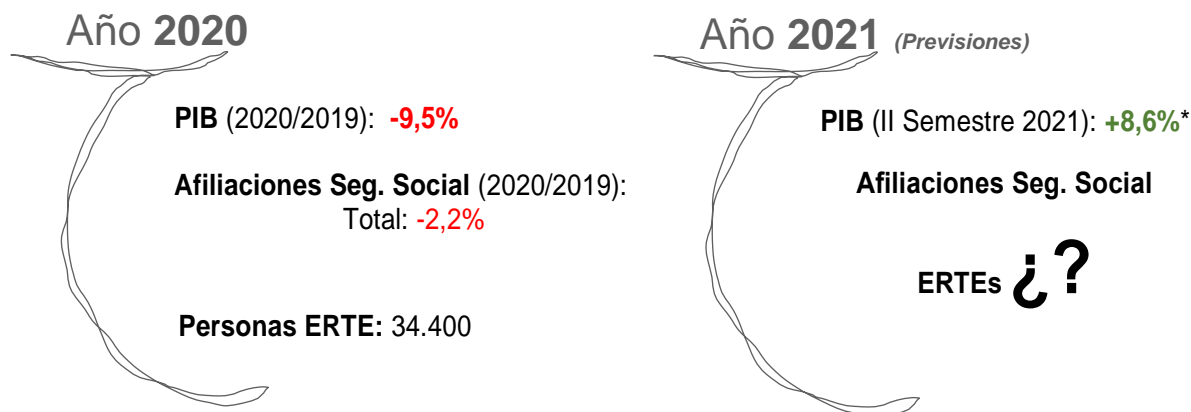


⁴ Encuesta Continua de Hogares (ECH)

B.- Un escenario socioeconómico complejo

EL PRESENTE PERIODO 2021- 2023 DIBUJA UN CONTEXTO SOCIOECONÓMICO COMPLEJO Y EVIDENCIA AÚN UNA ALTA DÓISIS DE INCERTIDUMBRE

- El número de afiliaciones a la Seguridad Social entre diciembre 2019 y diciembre 2020 desciende de forma moderada (-2,2%)
 - Sin embargo, la bajada en afiliaciones “ha golpeado” con mayor intensidad a los colectivos más vulnerables, especialmente a la población extranjera
 - En esta línea, la emancipación de las y los jóvenes se advierte aún más complicada en contexto COVID.
 - La mayor carga de trabajo que asumen todavía las mujeres en el hogar y en el cuidado de las personas dependientes, tiene su reflejo en una considerable menor tasa de actividad, una considerable mayor incidencia del trabajo a tiempo parcial y unas peores condiciones laborales, destacando la brecha salarial aún existente.
- Una realidad sostenida “aún” por los ERTes que dan cobertura a 34.400 personas al finalizar 2020⁵, lo que supone una merma de ingresos para esta población a corto plazo y una notable incertidumbre para los años venideros 2021 y 2022.



⁵ IV Trimestre 2020

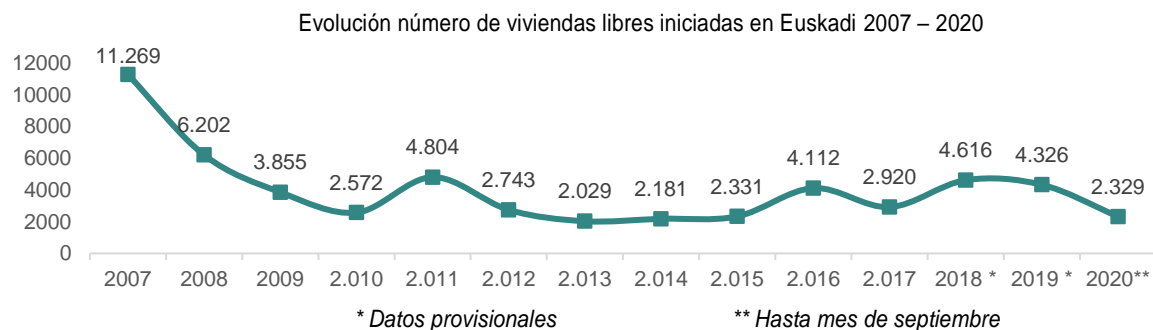
* Estimación Dirección de Economía y Planificación del Gobierno Vasco

C.- Breve retrato del sector de la vivienda

EDIFICACIÓN EN EUSKADI

Un sector volátil sujeto al ciclo económico que se evidencia en la evolución del número de viviendas libres iniciadas....

- niveles en tiempos pre-crisis 2008 próximos a las 11.300 viviendas libres
- nivel que desciende hasta las 2.000 – 2.300 viviendas en el periodo 2013-2015
- “cierta” reactivación a partir de 2016 con niveles anuales superiores a las 4.000 viviendas libres iniciadas
- año 2020: sitúa unas cifras a la baja, con 2.329 viviendas libres iniciadas a mes de septiembre



PRECIO DE LA VIVIENDA EN EUSKADI: Vivienda nueva vs. Vivienda usada

Vivienda nueva (a)

3.038 €/m²

Vs.

Vivienda usada (b)

2.739,02 €/m²

≈

Diferencia (a) y (b)

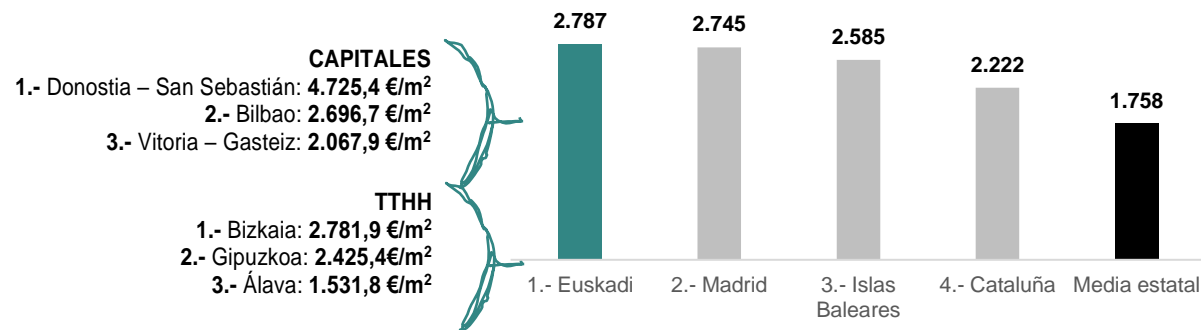
10%

PRECIO DE LA VIVIENDA EN EUSKADI: Comparativa en relación ámbito estatal

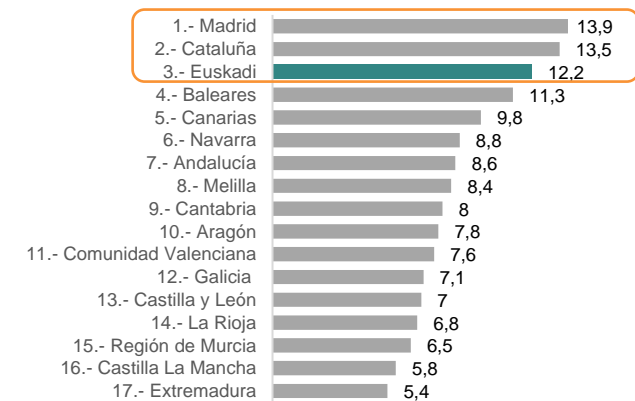
Niveles de precio en la vivienda en Euskadi semejantes a los de Madrid; nivel que se sitúa un 37% por encima de la media estatal.

En lo que hace al nivel de precios de vivienda en alquiler libre en oferta, Euskadi se situaría con un nivel de precio de alquiler por m² de 12,2 €/m² en febrero 2021 (hasta 13,7 €/m² en Gipuzkoa; 11,8 €/m² en Bizkaia y 9,6 €/m² en Álava); nivel solo superado por Madrid (cerca de 14 €/m²) y Barcelona (13,5 €/m²).

Ranking precio medio vivienda CCAA I Trimestre 2020 (€/m²) -Ordenado de mayor a menor precio-



Precio vivienda alquiler €/ m² por CCAA Febrero 2021 (*Idealista*)

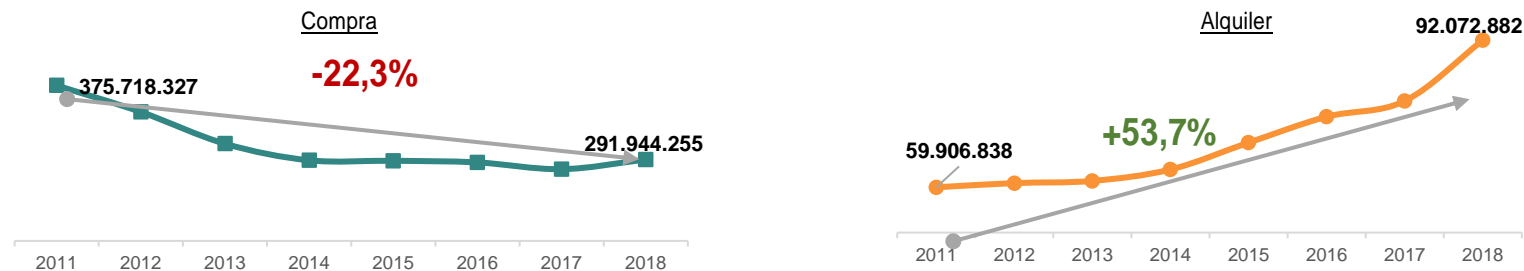


INCENTIVOS EN LA COMPRA Y EN ALQUILER DE LA VIVIENDA

Incentivos financieros... que favorecen la compra de vivienda en un contexto de política monetaria expansiva y tipos de interés “bajos”

Incentivos fiscales... Descenso gasto fiscal en “compra” vs. incremento gasto fiscal en “alquiler” (2011 – 2018)

Gasto fiscal en el IRPF por deducciones en materia de vivienda. 2011-2018



RÉGIMEN DE TENENCIA: PROPIEDAD Y ALQUILER

“El alquiler” régimen de tenencia al alza

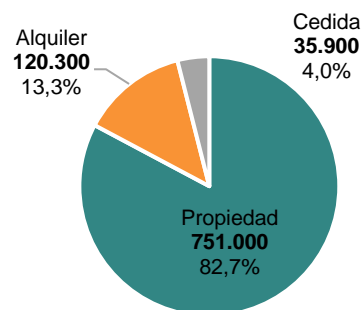
Durante el proceso de reactivación de la economía vasca el alquiler ha ganado terreno en el mercado de la vivienda; de hecho, en los últimos seis años el número de hogares en régimen de alquiler crece...

- en cerca de un 32%
- y hasta un 50% si se atiende al número de declaraciones de IRPF con deducción de alquiler en vivienda habitual⁶

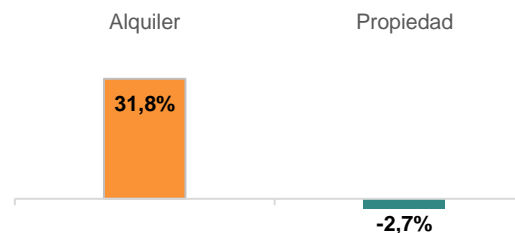
En 2019 se cuantifica un total de **120.300 familias que residen en vivienda arrendada.**

Así el **peso del alquiler** sobre el conjunto del parque de vivienda en Euskadi en 2019 en una dinámica ascendente **supone algo más del 13%.**

Régimen de tenencia de la vivienda. 2019



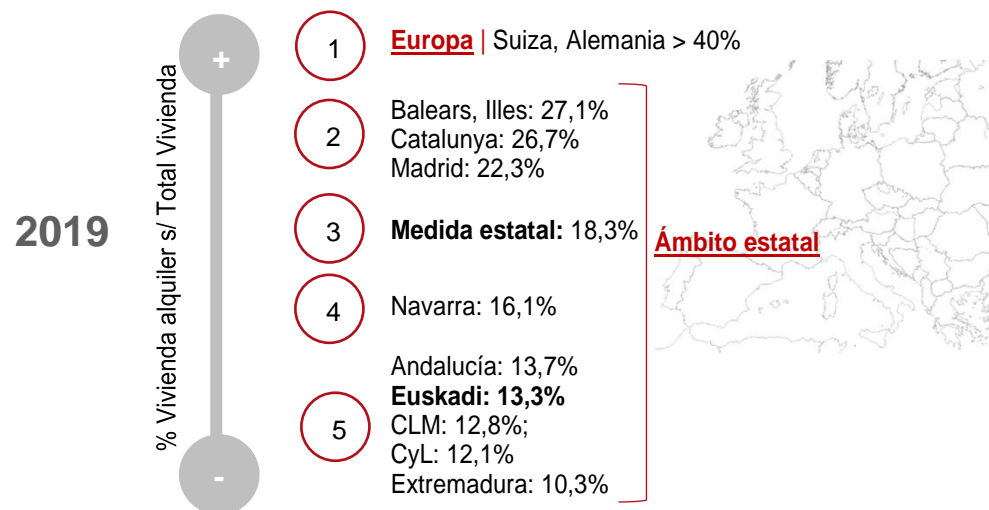
Evolución 2013-2019



⁶ Entre 2013 y 2018

COMPARATIVA TERRITORIAL DE LA REPRESENTACIÓN DEL ALQUILER

Con todo, Euskadi, cuenta “hoy por hoy” con una representación de la vivienda en alquiler inferior a la de países centroeuropeos (tales como Suiza, Alemania, Dinamarca), así como respecto a CCAA como lo son Catalunya (27%) y Madrid (22%).

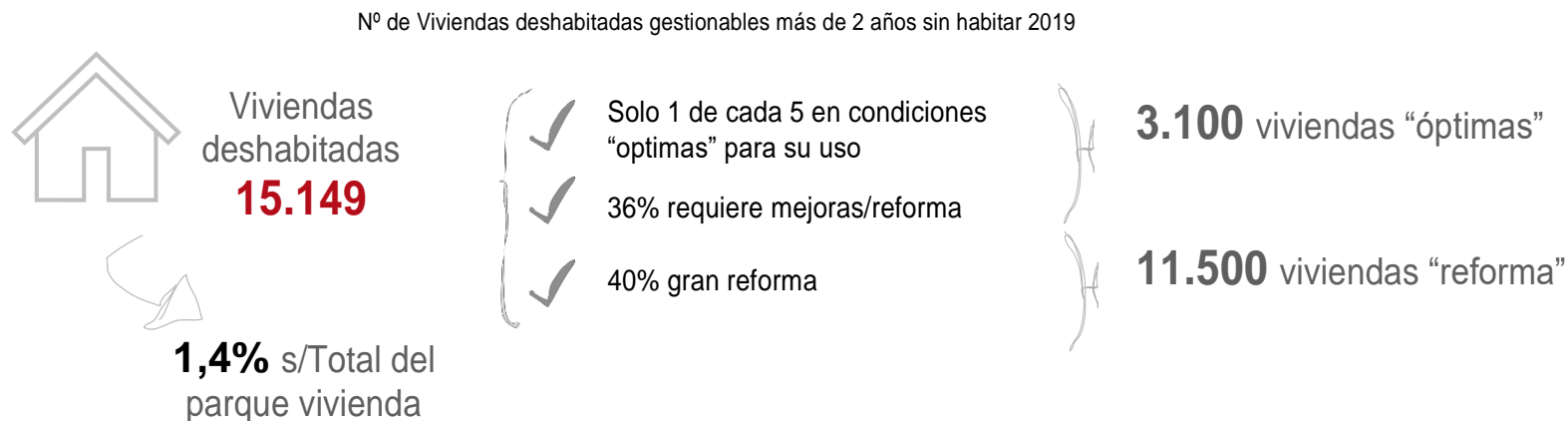


CUANTIFICACIÓN DE LA VIVIENDA DESHABITADA “GESTIONABLE”

En 2019 y de acuerdo a la definición de Ley 3/2015 la Encuesta sobre el Uso de la Vivienda en Euskadi se contabiliza un total de **15.159 viviendas deshabitadas gestionables**⁷ que serían aptas para los programas de movilización.

Respecto a 2017 este tipo de viviendas se ha reducido en un 26%.

Sin embargo, tan solo 1 de cada 5, es decir, **3.100 viviendas estarían en condiciones óptimas para su uso**; el resto requiere de algún tipo de reforma

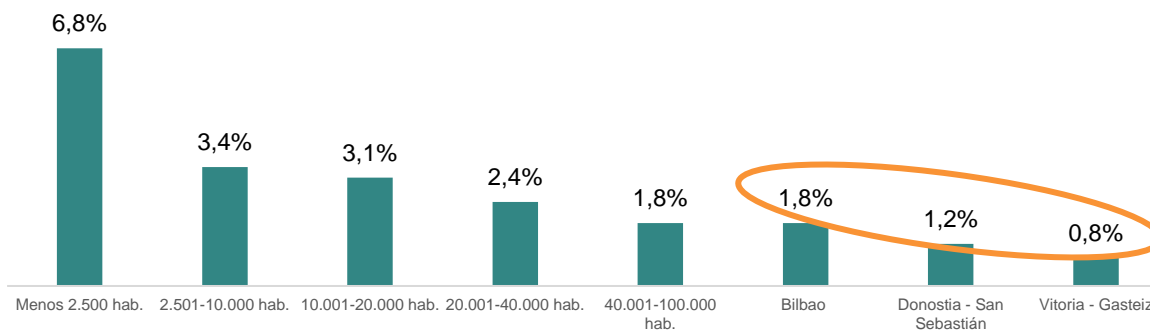


⁷ Llevan al menos 2 años vacías. No están en oferta (en compra o alquiler) y no se encuentran vacías por causas de fuerza mayor (motivos laborales, salud, etc.)

INCIDENCIA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DESHABITADA “GESTIONABLE”

La incidencia de la vivienda deshabitada gestionable resulta muy limitada en las tres capitales vascas y presenta una relación inversa con la dimensión municipal.

Incidencia de las viviendas deshabitadas gestionables excluyendo traslados por dimensión municipal



Para “saber más”

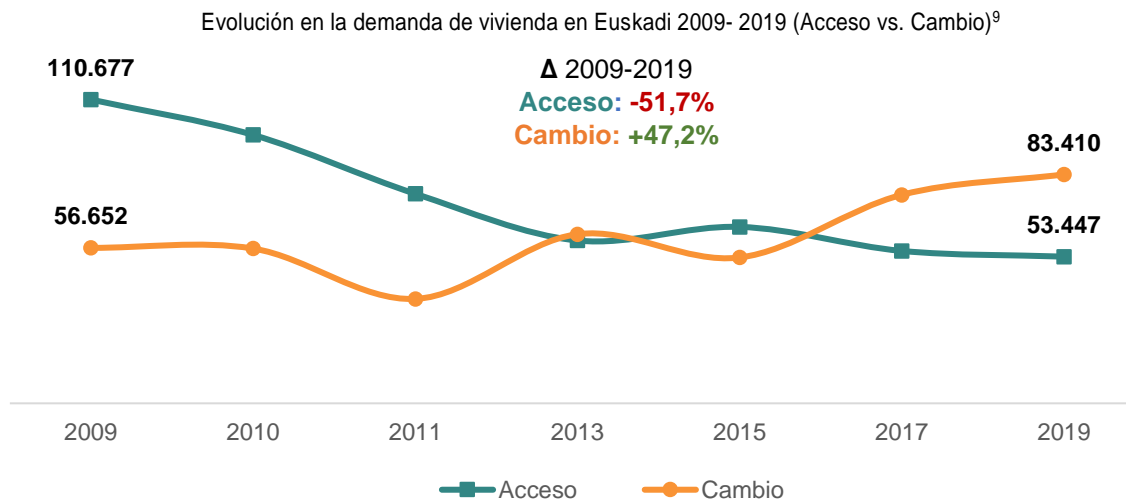
- Estadística Registral Inmobiliaria 2020 https://www.euskadi.eus/gobierno-vasco/-/contenidos/estadistica/ovv_registral20/es_def/index.shtml
- Encuesta Continua de Hogares (ECH) Instituto Nacional de Estadística https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176952&menu=ultiDatos&idp=1254735572981
- La Política Fiscal vinculada a la vivienda en Euskadi: alcance e impacto del gasto fiscal Observatorio de Vivienda
- <http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=32000000>
- Informe sobre el uso de la vivienda en Euskadi

D.- Necesidad de vivienda

NECESIDAD DE ACCESO VS. NECESIDAD DE CAMBIO DE VIVIENDA

En 2019 resulta....

- **MAYOR EL NÚMERO DE HOGARES QUE MANIFIESTAN NECESIDAD DE CAMBIO HABITACIONAL 83.410 hogares**; de las cuales, 43.222 se corresponden con demanda en propiedad, **30.083 con demanda en alquiler** y 10.106 con demanda "indistinta".
El 59% de las hogares que demandarían cambio de vivienda, se encuentran mayoritariamente en propiedad (49.216 personas) frente a un 39% que se encontraría actualmente en régimen de alquiler (32.777 personas).
- **....QUE LAS PERSONAS CON NECESIDAD DE ACCESO A PRIMERA VIVIENDA⁸**
64.703 personas de 18 a 44 años (el 75% menor de 35 años) que demandan: **53.447 viviendas**
A su vez....la **demanda efectiva de acceso** -asociada a personas con ingresos suficientes- se reduciría a su vez a **menos de 19.300 personas** (10.859 demanda en propiedad, **5.849 demanda en alquiler** y 2.547 demanda "indistinta")



⁸ Para el caso del acceso se han estimado las viviendas que demanda la población de 18 a 44 años con ingresos o rentas propias

⁹ Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019

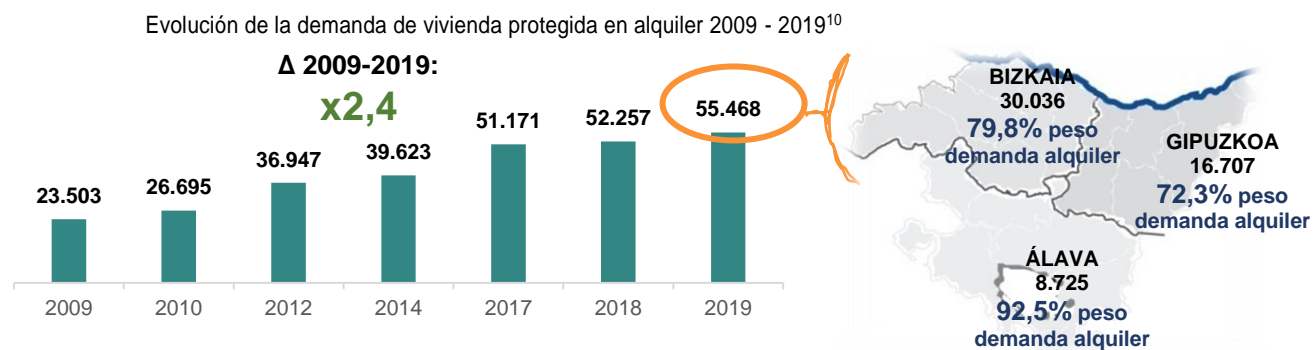
CRECIMIENTO DE LA DEMANDA DE ALQUILER PROTEGIDO

La demanda de vivienda protegida en alquiler ha crecido con fuerza en los últimos años,

- se ha multiplicado por 2,4 en la última década
- crecía entre 2018 y 2019 en algo más de un 6%,

Se sitúa en 2019 en cerca de las 55.500 viviendas (79% s/total de solicitudes totales de vivienda protegida).

Sobre éstas, en torno a 35.000 unidades familiares de esta demanda, son personas y familias ya emancipadas en alquiler libre.



Cómo es este colectivo

- Femenizado: 43% del total de solicitudes son mujeres (frente a un 34% hombres)
- Grupos de población reducidos, 7 de cada 10 solicitudes con ingresos familiares menores de 15.000 euros
- Personas de mediana edad no emancipadas mayoritarias, solo 1 de cada 3 menores de 35 años.
- Elevada presencia de personas de origen extranjero

¹⁰ Etxebide. Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

E.- Precio de la vivienda en alquiler libre

En 2019 el precio medio de las viviendas en alquiler libre en Euskadi se sitúa en **668 €/mes**¹¹ y **8,7 €/m²**¹²;

Realidad que contrasta con el precio de las viviendas en oferta publicadas en las plataformas inmobiliarias, cifra que se eleva hasta **11,4 €/m²**

Los precios de alquiler en 2019 en Euskadi continúan al alza de forma moderada (+3,4%); creciendo a un ritmo inferior a 2018 (+3,9%).

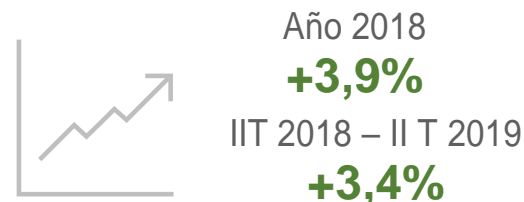
Precios de alquiler libre Euskadi y TTHH 2019



Se advierten **diferencias por TTHH...**

- Gipuzkoa como territorio con mayor nivel de precios de alquiler libre (690 €/mes frente a los 674 €/mes de Bizkaia y 586 €/mes de Álava)
- A su vez Bizkaia y Gipuzkoa reflejan una misma ratio de 8,9 €/m² frente a los 7,3 €/m² de Álava

Dinámica evolutiva

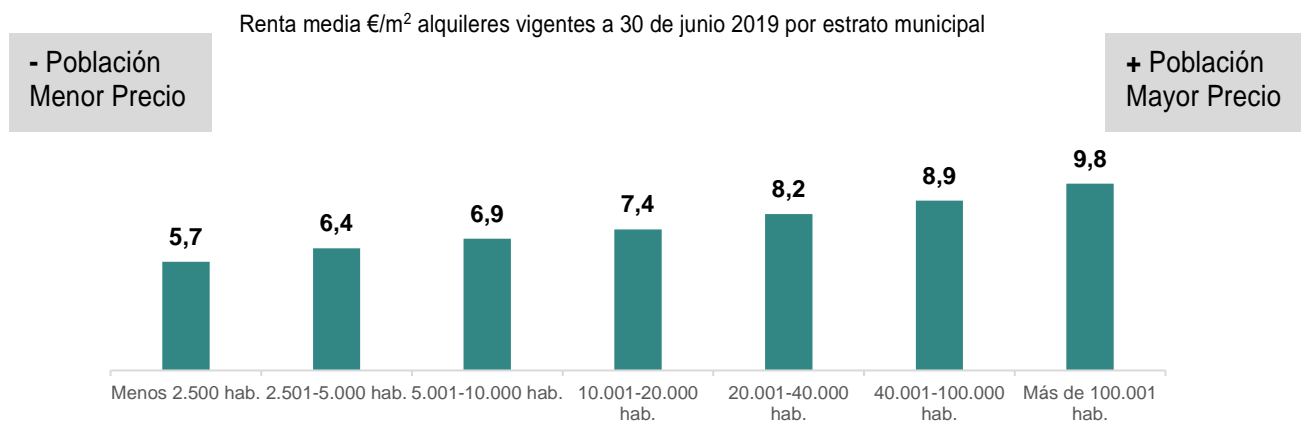


¹¹ Estadística del Mercado de Alquiler -EMA- Datos del 2ºtrimestre de 2019 a partir de 52.024 contratos en registro de fianzas

¹² Contratos acumulados

...Aunque las diferencias más relevantes para el diseño de las políticas de vivienda se producen entre las grandes áreas metropolitanas y las áreas del interior de los tres TTHH

- **La mayor carestía de alquiler se produce en Donostia y Bilbao con un promedio mensual de 880 €/mes y 742 €/mes, respectivamente**
- **También es especialmente elevada en las localidades costeras de perfil turístico: Getxo (847,6 €/mes) y Zarautz (770,4 €/mes)**
- **Se produce una relación directa entre dimensión y carestía del alquiler:** el precio medio de las capitales (9,8 €/m²) prácticamente duplica al nivel de precios de las localidades de menor dimensión (5,7 €/m²).

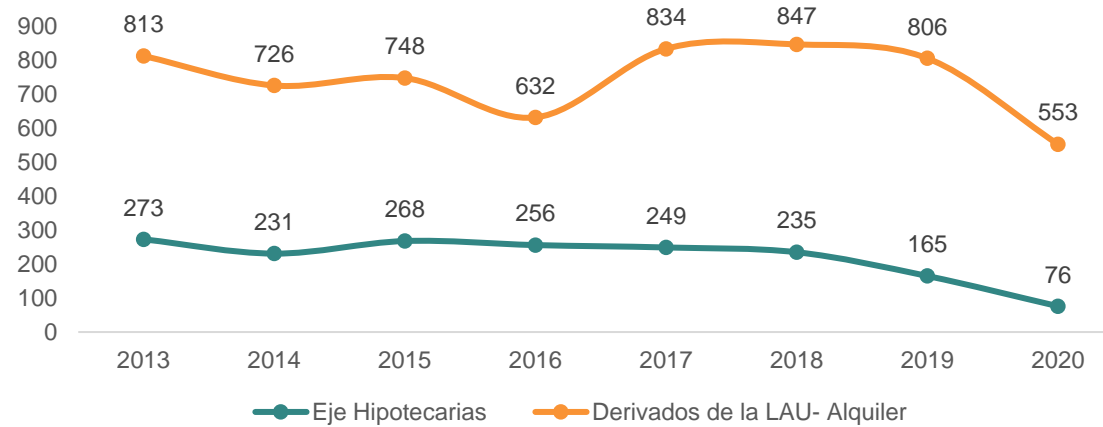


Para "saber más"

- Estadística del Mercado de Alquiler EMA 2019 https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-ovse04/es/contenidos/informacion/ovv_ema19_1/es_ovv_sevi/index.shtml
- Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria Eustat

F.- Lanzamientos -desahucios-

Lanzamientos asociados a Ejecuciones Hipotecarias (Compra) vs derivados de la LAU (desahucios alquiler)



Lanzamientos LAU x 10.000 habitantes en 2020



2.2.- POLÍTICAS DE OFERTA Y DEMANDA DE ALQUILER DE LA VIVIENDA

A.- Panorámica general de políticas para fomentar el alquiler


3 vertientes

1.- Promoción de vivienda nueva en régimen de alquiler (Departamento Promotor directo + Programas de Ayudas subvencionables para otros promotores públicos y privados)

- ✓ Edificación nueva vivienda
- ✓ Edificación ADAS

2.- Movilización de vivienda deshabitada para su arrendamiento a precio limitado

2 Programas

- ✓  bizigune
- ✓ Programa ASAP

3.- Sistema de prestaciones económicas para contribuir a hacer frente a los pagos de la vivienda de las personas que no cuentan con recursos suficientes

- ✓ Prestación Complementaria de Vivienda (PCV)
- ✓ Prestación Económica de Vivienda (PEV)
- ✓ Derecho Subjetivo a la Vivienda (DSV)
- ✓ Ayudas de Emergencia Social (AES)
- ✓ Programa Gaztelagun (Fomento de la emancipación)
- ✓ Ayudas para alquileres COVID (Exoneración de rentas públicas y ayudas vivienda libre)
- ✓ Programa Lehen Urratsa

B.- Promoción de vivienda en alquiler

El parque protegido de alquiler de Euskadi se dimensiona actualmente en un total de **25.823 viviendas** (2020).

En una dinámica también al alza en la última década...

- la cuota del alquiler sobre el total de viviendas del parque protegido ha incrementado en más de 13 p.p. en la última década. Así, en 2020 la representación de las viviendas protegidas iniciadas bajo régimen de tenencia de alquiler supone cerca del 34%.
- duplica las cifras de parque de alquiler protegido registradas en 2009, incrementado la oferta en más de 14.900 viviendas.

Evolución del parque de vivienda alquiler protegido y Peso en relación al parque total de viviendas protegidas 2009-2020

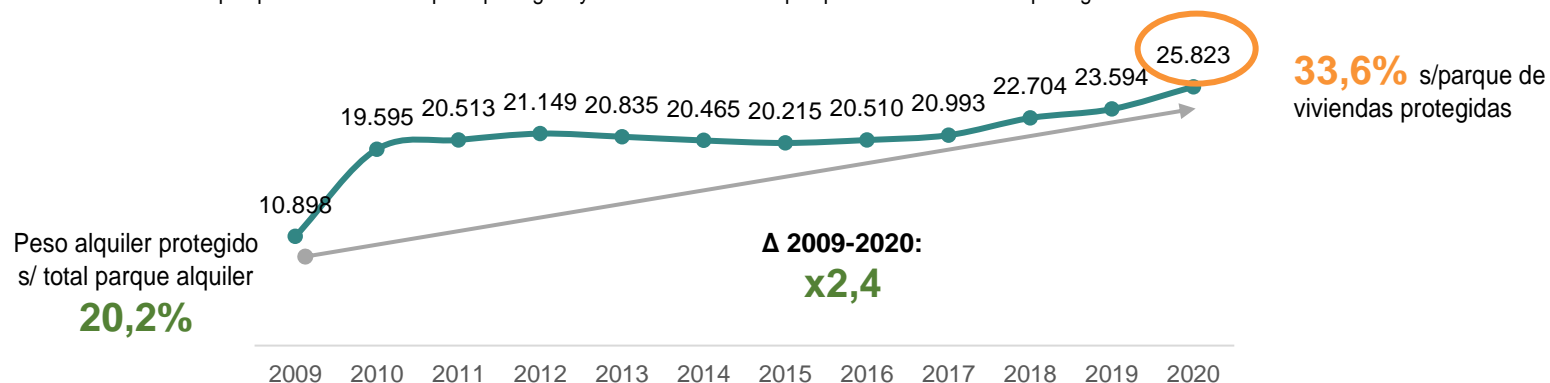
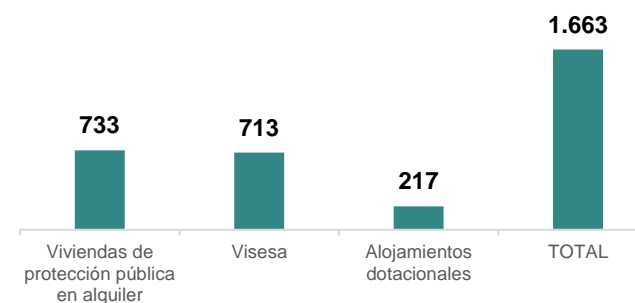


Foto del parque de vivienda protegida iniciada en 2019 y 2020

- En 2020 se iniciaba la edificación de un total de 684 viviendas protegidas en alquiler (375 en Bizkaia, 172 en Álava y 137 en Gipuzkoa); en 2019 la cifra ascendía a las 733 viviendas.
- La sociedad pública de Gobierno Vasco, para la promoción de vivienda protección pública y rehabilitación/renovación urbana Visesa iniciaba en 2019 la promoción de 713 viviendas:
 - 365 de alquiler -290 alquiler VPO y 75 alquiler vivienda social
 - 348 de compra
- Por último, en 2019 se iniciaba la edificación 217 alojamientos dotacionales; 99 en 2020.

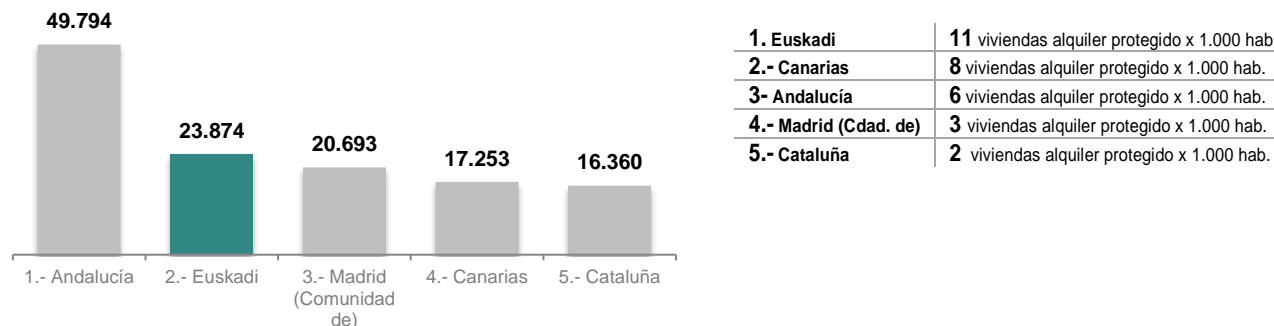
Viviendas de protección pública iniciadas en 2019



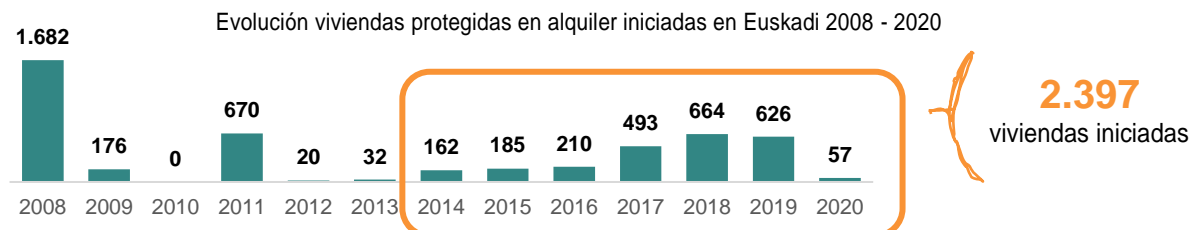
Una posición territorial comparativamente destacada...

En 2019 Euskadi, con un 13% de viviendas protegida en alquiler sobre el conjunto del estado, ocupa un segundo puesto en parque total de vivienda de protegida en alquiler; y detenta a su vez una de las mayores ratios de vivienda protegida en alquiler por cada 1.000 habitantes (11 viviendas alquiler protegido por cada 1.000 habitantes aprox.)

"Top 5" CCAA en número absoluto de viviendas protegida en alquiler 2019 y Ratio vivienda protegida alquiler x 1.000 hab¹³



Asimismo, el 24% del total de las calificaciones provisionales de vivienda protegida de alquiler a nivel estatal corresponden a Euskadi; un total de 626 calificaciones en 2019 sobre un total de 2.578. De hecho, tras el parón en la promoción de vivienda protegida de alquiler a consecuencia de la recesión 2007, en Euskadi la actividad se ha ido recuperando de forma progresiva en los últimos 6 años, situándose en 2020 en el ranking estatal con cerca de 2.400 viviendas iniciadas.



¹³ Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Boletín especial de Vivienda Social 2020.

C.- Movilización de vivienda deshabitada

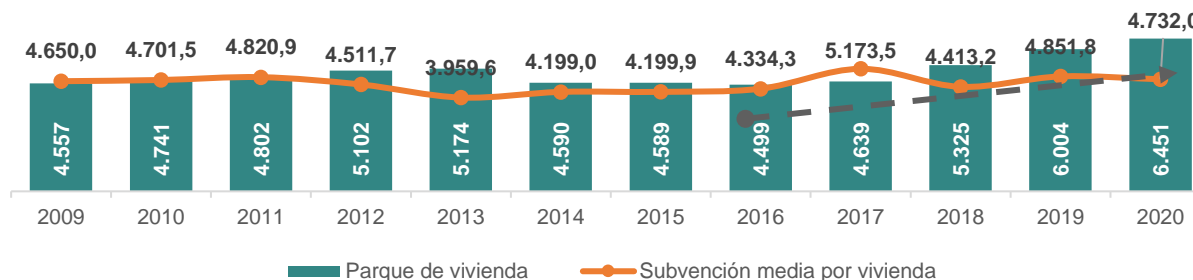
Programa de vivienda deshabitada “Bizigune”, programa regulado por el Decreto 466/2013 iniciado en el año 2003



- **Características más destacables:** las personas propietarias perciben aproximadamente entre el 65% y el 75% de la renta mensual habitual en el mercado, con la garantía de recuperar su vivienda en similares condiciones; por su parte, las personas arrendatarias no abonan por ella más del 30% de sus ingresos brutos anuales computados de conformidad con la normativa vigente en materia de viviendas de protección oficial. Las viviendas se incorporarán al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» mediante su cesión por parte de sus titulares a Alokabide, S.A. a cambio de un mínimo de seis años.
- **Dotación año 2020:** 30,5 M € (frente a los 21,2 M € de 2009 y los tan “solo” 2 M € del año de su lanzamiento en 2003); ratio de subvención media en 2020: 4.732 €/vivienda.
- **Evolución:** El programa Bizigune cuenta en septiembre de 2020 con **6.451 viviendas captadas del mercado libre y alquiladas a un precio protegido**, en una dinámica de progresivo crecimiento interanual desde el año 2016 que sitúa cifras máximas en la última década.

El precio protegido en 2020 se sitúa en 235,7 euros y el ingreso de las personas propietarias en 519,9 euros de media.

Evolución del parque de vivienda y subvenciones medias por vivienda Bizigune 2009 – 2020*¹⁴

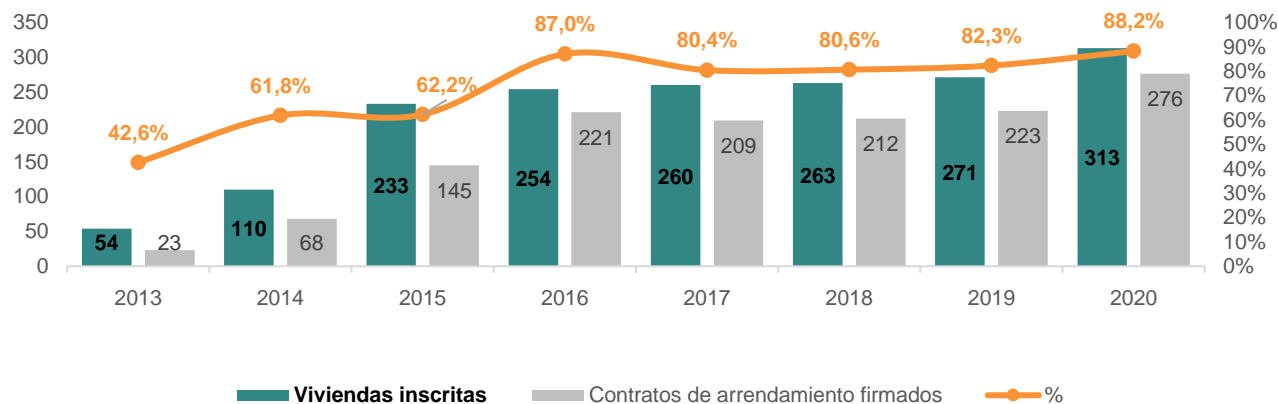


¹⁴ A 30 de septiembre de 2020

Programa de intermediación en el mercado de alquiler de vivienda libre: ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), regulado actualmente por el Decreto 144/2019 iniciado en el año 2012.

- Características más destacables:** *tiene como objetivo principal facilitar que las viviendas vacías de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible para las personas arrendatarias. Para fomentar la participación en el programa de personas propietarias de viviendas vacías se establece un sistema de garantías en forma de pólizas de seguros que cubre impagos, desperfectos y asistencia jurídica. A cambio de las garantías ofrecidas a las personas propietarias, el Gobierno Vasco fijará las rentas máximas de los alquileres, garantizando precios más bajos y competitivos que en mercado libre.*
- Evolución:** la captación de vivienda del mercado libre a través de este segundo programa resulta limitada, un total de 313 viviendas captadas y 276 contratos en vigor en 2020 que sitúan un grado de ocupación del 88% y una renta media de alquiler de 506 €/vivienda.

Evolución del parque de vivienda del Programa ASAP 2013 – 2020

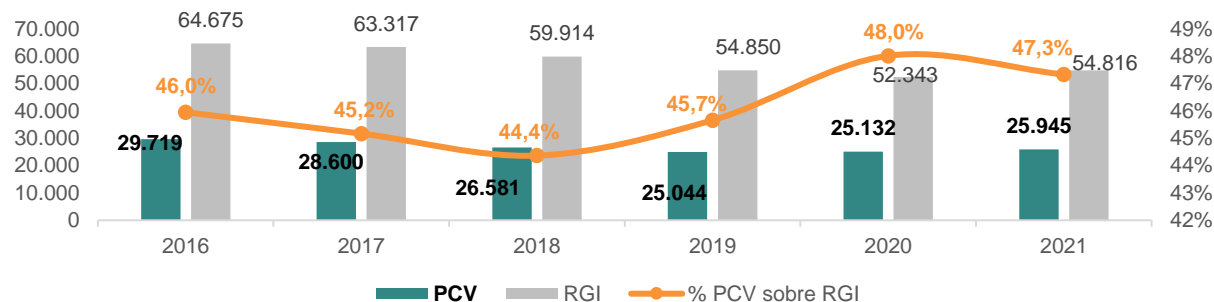


D.- Sistema de prestaciones y ayudas

Prestación Complementaria de Vivienda (PCV) regulado por el Decreto 2/2010 de la prestación complementaria de vivienda.

- **Características más destacables:** la PCV constituye 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. La cuantía máxima de la PCV resulta de 250 euros mensuales.
- **Dotación año 2020:** 76,4 M €
- **Evolución:** el número de personas que cobraban esta ayuda en 2019 (25.044 personas) se ha ido contrayendo desde el año 2016, año en el que alcanzaba un máximo de 29.719 personas; una realidad que sin duda queda alterada por los efectos derivados de la pandemia que sitúan en 2020 un total de 25.132 personas perceptoras y cerca de las 26.000 en 2021.

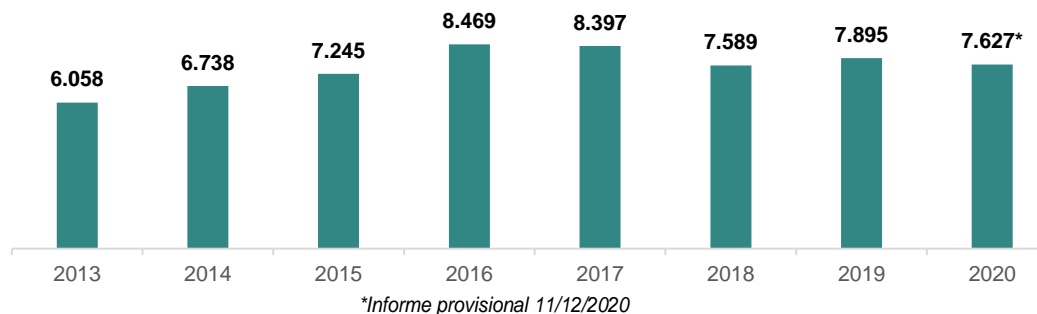
Evolución de personas perceptoras de la Prestación Complementaria de Vivienda (PCV) y Renta de Garantía de Ingresos (RGI). 2016 – 2021



Ayudas de Emergencia Social (AES) reguladas por Decreto 4/2011, de 18 de enero (BOPV N 27/2011) de las Ayudas de Emergencia Social.

- **Características más destacables:** 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. La competencia en su gestión es municipal. *Gizarte.eus*
- **Dotación año 2019:** 9,812 M € (ayuda media de 1.243 €); supone el 27% del gasto total de las ayudas de emergencia social; 2020: no se espera que se agote el presupuesto de 39 M € (se estima 38 M €)
- **Evolución:** en 2019 se otorgaba un total de 7.895 AES para el pago del alquiler en una dinámica a la baja iniciada el año 2016 (máximo alcanzado de 8.469 ayudas); el importe medio de la ayuda en 2019 se sitúa en 1.243 euros.

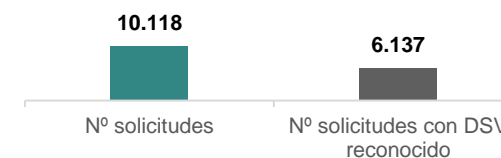
Evolución del número de ayudas de Emergencia Social destinadas a alquiler 2013 - 2020



Derecho subjetivo a la vivienda (DSV) y Prestación Económica de Vivienda (Ley 3/2015)

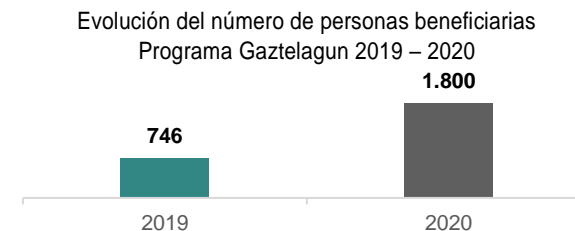
- **Características más destacables:** la Ley 3/2015 de Vivienda suponía el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda (DSV). Este derecho se materializa mediante la facilitación del acceso a una vivienda, en la medida en que sea posible, y con una presentación económica cuando no es posible satisfacerse con una vivienda.
- **Cifras en 2020:** En 2020 (septiembre) se contabiliza un total de 10.118 solicitudes desde el inicio del establecimiento del Derecho Subjetivo a la Vivienda, sobre las cuales se ha reconocido el derecho a un total de 6.137 personas (61% aprox.). Además se concedían 907 prestaciones económicas de vivienda a 1.108 personas por importe de 2,3 M €.

Número de solicitudes acumuladas a diciembre 2020



Programa Gaztelagun

- **Características más destacables:** el programa se ponía en marcha en el año 2019 y tiene como objetivo apoyar la emancipación de jóvenes mediante ayudas directas al pago del alquiler.
- **Dotación año 2020:** 2.995.069 €
- **Evolución: entre 2019 y 2020:** se han beneficiado cerca de 2.000 jóvenes. En 2020 se apoyaba a 1.800 personas jóvenes en su emancipación, mediante ayudas directas al pago de alquiler que suponen de media el 50% del importe del alquiler.



Ayudas para alquileres COVID

A lo largo del año 2020 se movilizaban dos nuevas ayudas diseñadas específicamente para tratar de paliar la situación de los hogares más vulnerables que residen en alquiler libre y protegido

- Ayudas al alquiler libre: 1.376 hogares (Importe: 863.012 euros)
- Exoneración del pago del alquiler protegido en programas Gaztelagun, Bizigune y ASAP (abril, mayo y junio 2020) a 1.421 hogares (Importe: 1.390.118 euros).

Adjudicaciones extraordinarias

- Adjudicaciones por violencia de género y adjudicaciones a violencia de género
- Adjudicaciones de alternativa habitacional y vulnerabilidad especial (desahucio)
- Cesión viviendas para dar cobertura a necesidades urgentes de colectivos como refugiados, personas en situaciones de exclusión social residencial como son las personas beneficiarias del programa Housing First, etc.



- Lehen Urratsa atiende a 578 personas que en marzo estaban en situación de sinhogarismo con itinerarios personalizados del Departamento de Igualdad, Justicia y Políticas Sociales del Gobierno Vasco

Algunas preguntas de apoyo al contraste y profundización diagnóstica

De forma general, se plantea un debate abierto sobre el grado de acuerdo y/o profundización en el diagnóstico realizado. Para ayudar a vertebrar el trabajo en grupo, se sugieren una serie de preguntas o líneas de reflexión:

0. VALIDACIÓN Y EN SU CASO MATIZACIÓN/PROFUNDIZACIÓN DE LOS ÁMBITOS ANALIZADOS

Se ha tratado de centrar del debate en tres grandes ámbitos a partir del trabajo presentado en los Cuadernos. En todo caso, se plantea para el debate:

- Que en cada uno de ellos se identifiquen posibles huecos informativos/diagnósticos para su incorporación, y en su caso mejora y profundización.
- Que se indiquen otros ámbitos de debate para su desarrollo en esta misma sesión y/o su complemento en la “devolución” de resultados que se remitirá a las personas participantes

I. GRANDES TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS Y SOCIOECÓMICAS

1. ¿Se mantendrán las tendencias demográficas estructurales identificadas en el Cuaderno?:
 - Envejecimiento poblacional
 - Aumento de los hogares unipersonales y reducción del tamaño medio de las familias
 - Creciente peso de la población de origen extranjero
2. ¿Cuál puede ser el impacto en las familias y colectivos más vulnerables de la crisis del Covid-19?
 - a. ¿Vuelve a golpear a las personas y familias que no han acabado de recuperarse de la anterior “Gran Recesión”?
 - b. ¿Afecta de nuevo a las personas jóvenes y se extiende a grupos de población de rentas medias?. Así, ¿se detectan nuevos colectivos de personas en riesgo de exclusión?

II. FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE: FACTORES CRITICOS Y TENDENCIAS

3. ¿Se confirma la existencia de las áreas más tensionadas frente a otras comarcas y municipios con una problemática algo menor? .
¿Como caracterizarlas y abordar soluciones al acceso a la vivienda?
4. El diagnóstico pone de manifiesto la situación especialmente vulnerable de buena parte de las familias que residen en alquiler libre.
 - ¿Se puede afirmar que es una situación cronicada y que puede ampliarse a nuevos colectivos con la crisis del covid-19?
 - ¿Qué implicaciones tiene para el diseño de las políticas de alquiler, su carácter eminentemente social y la necesidad de coordinación interinstitucional con las políticas sociales y las de fomento del empleo?
5. El crecimiento del mercado de alquiler se ha producido en un contexto muy complejo: impacto de la Gran Recesión y predominio de los Incentivos a la compra. ¿Continuará creciendo el peso de los hogares en alquiler libre en Euskadi tras la crisis del Covid 19?

III. LA RESPUESTA DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA: RETOS PERMANENTES Y NUEVOS DESAFIOS

6. El gran debate sobre la respuesta de las políticas de vivienda: oferta vs. demanda
 - ¿Cómo impulsar las políticas de oferta desde una perspectiva de apuesta decidida por la inversión en un stock público a largo plazo?
 - Creciente peso de las políticas de demanda: ¿cómo complementar estas políticas de oferta con la urgencia de las crecientes necesidades (prestaciones e incentivos fiscales)?.
 - ¿Cuáles serían los mecanismos y herramientas para una mejor coordinación de las diversas prestaciones y ayudas?
7. ¿Se considera pertinente reforzar las políticas de fomento de vivienda asequible en alquiler enfocándolas también a dar respuesta a los grupos de población de rentas medias y medias-bajas, sin descuidar a los colectivos en situación en riesgo de exclusión?

PARTE 3.- Avance de posibles líneas de debate

8. Programas de movilización de vivienda deshabitada como complemento a la edificación del stock de vivienda en alquiler protegido:
 - ¿Cuál es la valoración de la pertinencia y eficacia de Bizigune y ASAP que permiten dar acceso a familias inscritas en Etxebi de que difícilmente accederían al mercado libre incluso pudiendo disponer de ayudas para el pago de la renta?
 - ¿Cuál es el margen de las políticas de movilización de vivienda deshabitada, especialmente en las áreas más tensionadas?.
 - ¿Qué expectativas existen respecto a la puesta en marcha del canon de vivienda deshabitada y los inventarios municipales de vivienda vacía?

9. ¿Cuál es la valoración de la puesta en marcha del Derecho Subjetivo a la vivienda? ¿Qué expectativas se tienen sobre su desarrollo a corto y medio plazo?