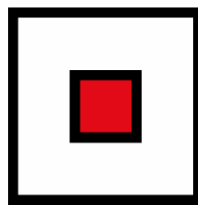


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

**INFORME DE EVALUACIÓN DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA 2010.
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES**

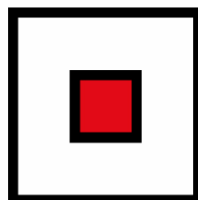


Noviembre 2011



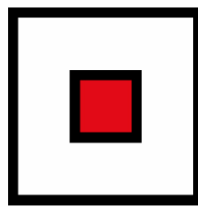
ÍNDICE

PRESENTACIÓN	xviii
PARTE I ANÁLISIS DE CONTEXTO. SÍNTESIS DEL MERCADO INMOBILIARIO 2010	1
1. CONTEXTO ECONÓMICO GENERAL	2
2. LA OFERTA DE VIVIENDA EN LA CAPV	5
2.1. La edificación de vivienda	5
2.2. Comparativa con las viviendas iniciadas en el Estado	9
2.3. Los indicadores de la oferta inmobiliaria. Precios y características de las viviendas en oferta.	16
2.3.1. El precio de las viviendas en la CAPV	16
2.3.2. El mercado de vivienda libre	20
2.3.3. El mercado de vivienda protegida	27
2.4. Los precios de las viviendas en otras CC.AA. del Estado.....	31
2.5. Dinamismo del mercado	35
3. LAS NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA EN LA CAPV	37
3.1. Cuantificación y caracterización de la demanda de vivienda.....	37
3.2. Las compraventas de viviendas	42
3.2.1. Compraventas de viviendas en la CAPV	42
3.2.2. Compraventas de viviendas en el Estado	48
4. LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA EN LA CAPV	51
4.1. Cuantificación de las necesidades de rehabilitación en la CAPV	51
4.2. Ayudas a la rehabilitación	53
4.2.1. Cuantificación de las ayudas concedidas	53
4.2.2. Caracterización de los perceptores de las ayudas.....	53
5. LA FINANCIACIÓN HIPOTECARIA	59
5.1. Los tipos de interés	59
5.2. Las hipotecas formalizadas.....	60
5.2.1. Hipotecas formalizadas en la CAPV	60
5.2.2. Hipotecas formalizadas en el Estado	63
5.3. El esfuerzo financiero y endeudamiento de los hogares.....	68
5.4. La dudosidad hipotecaria	69
5.5. Ejecuciones hipotecarias	70

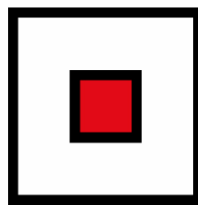


PARTE II EVALUACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA 2010 .. 72

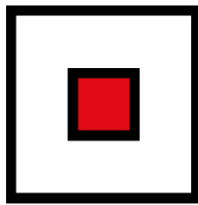
1. POLÍTICAS Y OBJETIVOS: PLAN DIRECTOR 2010-2013	73
1.1. El Plan Director 2010-2013: Ejes estratégicos, líneas de actuación y acciones del Plan Director	73
1.2. Objetivos cuantitativos del Plan Director 2010-2013.....	76
1.3. Agentes intervinientes en la política de vivienda	80
2. REALIZACIONES DEL EJERCICIO 2010: SÍNTESIS PRINCIPALES INDICADORES CUANTITATIVOS	83
2.1. Cuadro de mando del Plan Director: grandes objetivos cuantitativos	83
2.2. Programa de Vivienda 2010	86
3. SEGUIMIENTO DEL PLAN DIRECTOR POR EJES DE ACTUACIÓN	90
3.1. Eje 1: Favorecer el acceso a la vivienda orientando los recursos preferentemente al alquiler	90
3.1.1. Línea de actuación 1.1.: Impulsar la promoción de vivienda nueva de protección pública, preferentemente en alquiler	90
3.1.2. Línea de actuación 1.2: Promover la oferta de vivienda de particulares en alquiler.....	96
3.1.3. Línea de actuación 1.3: Proponer a las administraciones competentes reformas fiscales orientadas a mejorar el tratamiento del alquiler	97
3.2. Eje 2: Reformular y liderar una nueva política de rehabilitación y regeneración urbana	99
3.2.1. Línea de actuación 2.1: Definir las actuaciones de intervención prioritaria a partir de la realización de un inventario de edificios anterior a 1980 y de barrios vulnerables	99
3.2.2. Línea de actuación 2.2: Diseñar y poner en marcha un sistema de ayudas vinculadas a programas estratégicos y desarrollar una política específica de información y comunicación. Desarrollar la inspección Técnica de Edificios	100
3.2.3. Línea de actuación 2.3: Estructurar la red de intervención en materia de rehabilitación y regeneración urbana, extendiéndola a todo el territorio de la CAPV.....	103
3.2.4. Línea de actuación 2.4: Superar la lógica de la mera concesión de subvenciones en materia de Rehabilitación y Regeneración Urbana orientando los esfuerzos del Departamento a la puesta en valor del parque edificado anterior a 1980 y la prestación de servicio. ...	104
3.2.5. Línea de actuación 2.5: Estudiar e impulsar las medidas fiscales que favorezcan la rehabilitación y regeneración urbana.	105
3.3. Eje 3: Promoción de una política activa de gestión de suelo	106



3.3.1.	Línea de actuación 3.1: Mejorar la transparencia e información en materia de suelo entre todos los operadores del sector.	107
3.3.2.	Línea de actuación 3.2: Desarrollar mecanismos para favorecer la obtención de suelo y agilización de la tramitación para la edificación de vivienda de protección pública.	108
3.4.	Eje 4: Optimizar los recursos e instrumentos al servicio de la política de vivienda	111
3.4.1.	Línea de actuación 4.1: Reestructurar el entramado societario del sector de la vivienda, reordenándolo y colocando el parque público de alquiler bajo control del Departamento	111
3.4.2.	Línea de actuación 4.2: Potenciar el Servicio Vasco de la Vivienda, de modo que sea referente de la gestión de la demanda y de la adjudicación de la vivienda de protección pública	112
3.4.3.	Línea de actuación 4.3: Maximizar la eficacia en la gestión de la política de vivienda	115
3.5.	Eje 5: Avanzar hacia una nueva gobernanza de la política de vivienda.....	118
3.5.1.	Línea de actuación 5.1: Mejorar la información compartida entre agentes intervinientes y acelerar los procesos hacia la Administración electrónica	118
3.5.2.	Línea de actuación 5.2: Articular un nuevo modelo de relación y coordinación con la Administración Local	121
3.5.3.	Línea de actuación 5.3: Modernizar los instrumentos de atención a la ciudadanía y favorecer los modelos de participación ciudadana ..	121
3.5.4.	Línea de actuación 5.4: Profundizar en la evaluación de las políticas de vivienda y suelo.....	123
4.	ANÁLISIS DETALLADO DE INDICADORES	124
4.1.	Indicadores de las actuaciones	124
4.1.1.	Edificación de vivienda	124
4.1.2.	Fomento del alquiler de vivienda	129
4.1.3.	Compraventas de suelo de viviendas en derecho de superficie	141
4.1.4.	Actividades de rehabilitación y regeneración urbana	142
4.1.5.	Suelo	153
4.1.6.	Préstamos y subvenciones	157
4.1.7.	Programa Eraikal	160
4.1.8.	Seguridad Laboral en la construcción	164
4.1.9.	Actividad de Etxebide – Servicio Vasco de Vivienda.....	165
4.1.10.	Actividad de Bizilagun	170
4.1.11.	Control del uso del parque de protección pública	171
4.1.12.	Resumen indicadores de actuaciones	174
4.2.	Indicadores de perceptores de ayudas de las políticas de vivienda	176

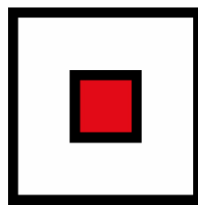


4.2.1.	Perceptores de ayudas a la promoción de vivienda	176
4.2.2.	Adjudicatarios de vivienda protegida.....	177
4.2.3.	Adjudicatarios del Programa Bizigune.....	180
4.2.4.	Perceptores de ayudas al pago del alquiler.....	184
4.2.5.	Perceptores de subvenciones para la rehabilitación de viviendas y edificios.....	184
4.2.6.	Perceptores de ayudas en programas de regeneración urbana	186
4.3.	Indicadores de satisfacción	189
4.3.1.	Satisfacción de las personas inscritas en Etxebide	189
4.3.2.	Satisfacción de las personas adjudicatarias de vivienda protegida..	189
4.3.3.	Satisfacción de las personas adjudicatarias del Programa Bizigune	190
4.3.4.	Participación ciudadana en las políticas de vivienda	192
5.	INDICADORES DE COSTE ECONÓMICO DE LAS ACTUACIONES	194
5.1.	Recursos económicos empleados por el Departamento y las Sociedades Públicas.....	194
5.2.	Coste de obtención y urbanización de suelo.....	200
5.3.	Coste de edificación de las viviendas promovidas según promotor.....	200
5.3.1.	Coste de edificación de las viviendas del Departamento.....	200
5.3.2.	Coste de promoción de las viviendas de VISESA.....	201
5.4.	Coste de las políticas de fomento del alquiler	202
5.4.1.	Ayudas a la promoción de viviendas en alquiler	202
5.4.2.	Ayudas a Alokabide y SPGVA	203
5.4.3.	Ayudas al Programa Bizigune	204
6.	EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DEL PDV 2010-2013.....	206
6.1.	Cuestiones previas a la evaluación de la Política de Vivienda del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes en 2010.....	206
6.2.	Evaluación de la eficacia	207
6.3.	Evaluación de la eficiencia.....	209
6.4.	Evaluación de la coherencia	211
6.5.	Evaluación de la equidad	212
6.6.	Evaluación de la participación.....	213
6.7.	Evaluación de la satisfacción con la actuación del Departamento.....	214
6.8.	Evaluación del impacto	214
7.	RECOMENDACIONES	217
7.1.	Proceso evaluador.....	217
7.2.	Políticas de vivienda.....	218



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

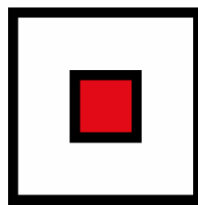
Anexo A. NORMATIVA REGULADORA 221



ÍNDICE DE CUADROS

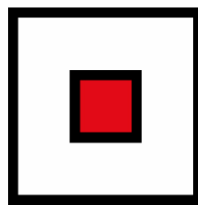
Página

PARTE I:	ANÁLISIS DE CONTEXTO. SÍNTESIS DEL MERCADO INMOBILIARIO 2010	
Cuadro 1.1	Escenario macroeconómico de la CAPV.....	2
Cuadro 1.2	Crecimiento de los sectores económicos de la CAPV.	3
Cuadro 1.3	Evolución del empleo por sectores económicos de la CAPV 2009-2010.....	4
Cuadro 2.1	Viviendas iniciadas en la CAPV, 1990-2010.	5
Cuadro 2.2	Viviendas iniciadas en la CAPV, 1994-2010.	6
Cuadro 2.3	Distribución geográfica de la edificación de vivienda protegida, 2006-2010.....	7
Cuadro 2.4	Viviendas iniciadas en el Estado, 2002-2010.	9
Cuadro 2.5	Evolución del precio por m ² útil según tipo de vivienda. Medias anuales 1994-2010.	17
Cuadro 2.6	Índices de evolución del precio/m ² útil de las viviendas en venta en la CAPV.....	18
Cuadro 2.7	Evolución de la distribución de las viviendas libres en alquiler según superficie útil, 2003-2010.	26
Cuadro 2.8	Evolución de la renta mensual de las viviendas protegidas en alquiler, 2003-2010.....	28
Cuadro 2.9	Precios de las viviendas libres según tipología por Comunidades Autónomas.	32
Cuadro 2.10	Evolución de las ventas y dinamismo del mercado. 2000-2010.	35
Cuadro 3.1	Caracterización de la población inscrita en Etxebide 2006-2010.....	38
Cuadro 3.2	Distribución de las inscripciones en Etxebide según cupos 2009-2010.....	39
Cuadro 3.3	Evolución del tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide. 2006-2010.	40
Cuadro 3.4	Tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide según nivel de ingresos. 2010.....	40
Cuadro 3.5	Distribución de las viviendas compradas por los residentes de la CAPV según la localización de la vivienda. 2010.....	47
Cuadro 3.6	Principales lugares de adquisición de las viviendas compradas por los residentes en la CAPV según Territorios Históricos. 2009-2010.	48
Cuadro 4.1.	Subvenciones a la rehabilitación de vivienda según tipo de rehabilitación.....	53
Cuadro 5.1	Hipotecas constituidas sobre fincas urbanas en la CAPV según entidad que concede el préstamo. 2008-2010.	62
Cuadro 5.2	Ejecuciones hipotecarias registradas por los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción.....	70

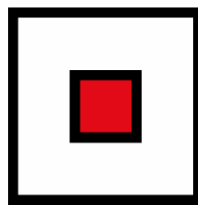


PARTE II: EVALUACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA 2010

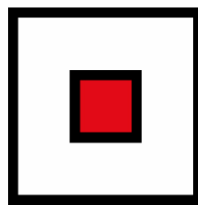
Cuadro 1.1	Objetivos cuantitativos globales del Plan Director 2010-2013	78
Cuadro 1.2	Distribución geográfica de los objetivos cuantitativos del Plan Director 2010-2013.....	79
Cuadro 1.3	Costes presupuestarios del Plan Director 2010-2013 y Presupuesto de Gasto de las Sociedades Públicas VISESA y SPGVA en el marco del Plan Director 2010-2013.....	80
Cuadro 1.4.	Agentes intervinientes en la Política de alquiler en la CAPV.....	81
Cuadro 1.5.	Agentes intervinientes en las políticas de Rehabilitación en la CAPV.....	82
Cuadro 2.1	Cuadro de mando del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013.....	84
Cuadro 2.2	Grado de cumplimiento de los objetivos del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 por agente.	85
Cuadro 2.3	Programa de Vivienda 2010.....	87
Cuadro 2.4	Seguimiento indicadores Programa de Vivienda 2010.	89
Cuadro 3.1	Cuadro de mando del Eje 1 – línea 1.1 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.	93
Cuadro 3.2	Cuadro de mando del Eje 1 – línea 1.2 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.	97
Cuadro 3.3	Cuadro de mando del Eje 1 – línea 1.3 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.	98
Cuadro 3.4	Cuadro de mando del Eje 2 – línea 2.1 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.	100
Cuadro 3.5	Cuadro de mando del Eje 2 – línea 2.2 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.	102
Cuadro 3.6	Cuadro de mando del Eje 2 – línea 2.3 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.	104
Cuadro 3.7	Cuadro de mando del Eje 2 – línea 2.4 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.	105
Cuadro 3.8	Cuadro de mando del Eje 2 – línea 2.5 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.	106
Cuadro 3.9	Cuadro de mando del Eje 3 – Línea 3.1 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.	108
Cuadro 3.10	Cuadro de mando del Eje 3 – Línea 3.2 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.	110
Cuadro 3.11	Cuadro de mando del Eje 4 – línea 4.1 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.	112
Cuadro 3.12	Cuadro de mando del Eje 4 – línea 4.2 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.	114
Cuadro 3.13	Cuadro de mando del Eje 4 – línea 4.3 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.	117



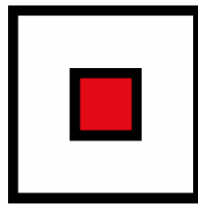
Cuadro 3.14	Cuadro de mando del Eje 5 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.	120
Cuadro 3.15	Cuadro de mando del Eje 5 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.	121
Cuadro 3.16	Cuadro de mando del Eje 5 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.	122
Cuadro 3.17	Cuadro de mando del Eje 5 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.	123
Cuadro 4.1	Detalle de la promoción de vivienda por agentes. 2010	125
Cuadro 4.2	Promoción de vivienda en alquiler según tipo y promotor.....	126
Cuadro 4.3	Promoción de vivienda de protección pública según tipo de vivienda y promotor.	127
Cuadro 4.4	Distribución geográfica de la edificación de vivienda.....	129
Cuadro 4.5.	Subvenciones y subsidios aprobados, 2002-2010.....	132
Cuadro 4.6.	Subvenciones medias y Subsidios medios, 2002-2010.....	133
Cuadro 4.7	Evolución del parque de vivienda gestionado por Alokabide, 2003-2010.....	136
Cuadro 4.8.	Evolución de la subvención del Departamento a Alokabide por la gestión de las viviendas del Gobierno Vasco.....	136
Cuadro 4.9	Principales indicadores del Programa Bizigune por Territorios Históricos, 2010.....	137
Cuadro 4.10.	Perceptores de la Prestación Complementaria de Vivienda por ámbitos geográficos, 2011*	140
Cuadro 4.11	Compraventas del suelo de viviendas en derecho de superficie.	141
Cuadro 4.12	Solicitudes de financiación de la compra de suelo.	142
Cuadro 4.13.	Subvenciones a la rehabilitación de vivienda según tipo de rehabilitación.....	143
Cuadro 4.14.	Evolución de las subvenciones a la rehabilitación según tipo de ayuda.....	145
Cuadro 4.15	Subvenciones aprobadas en 2010 según tipo de obra y tipo de ayuda.....	149
Cuadro 4.16.	Préstamos a la rehabilitación de vivienda.....	149
Cuadro 4.17	Subvenciones concedidas Ayuntamientos y Entidades Locales Menores para la mejora de la accesibilidad. 2002-10.....	150
Cuadro 4.18	Subvenciones concedidas a Ayuntamientos y Entidades Locales Menores para la mejora de la accesibilidad, por Territorios. 2010.....	150
Cuadro 4.19.	Subvenciones concedidas para la rehabilitación del Patrimonio en Áreas Degradadas. 2006-2009.....	151
Cuadro 4.20.	Subvenciones directas para la rehabilitación integral de entornos degradados, 2010.	151
Cuadro 4.21	Compra de suelo según agente promotor	153



Cuadro 4.22	Distribución geográfica del suelo adquirido por el Departamento de Vivienda y las Sociedades Públicas.	154
Cuadro 4.23	Distribución geográfica del Patrimonio de suelo del Departamento....	155
Cuadro 4.24	Patrimonio de suelo disponible 2010-13 según tipo de viviendas previstas	155
Cuadro 4.25	Previsiones de planeamiento. Udalplan 2010.....	156
Cuadro 4.26	Préstamos concedidos según actuaciones protegibles financiadas.	157
Cuadro 4.27	Préstamos a la promoción de vivienda protegida.....	158
Cuadro 4.28	Préstamos aprobados según entidad que concede el préstamo. 2010.	158
Cuadro 4.29	Proyectos subvencionados por el Programa Eraikal*	160
Cuadro 4.30	Evolución de la inversión adjudicada al Programa Eraikal	160
Cuadro 4.31	Destino de las subvenciones Eraikal-12	161
Cuadro 4.32	Régimen de acceso demandado. Población inscrita en Etxebide*	165
Cuadro 4.33	Motivos por los que han causado baja en Etxebide	166
Cuadro 4.34	Evolución de las consultas recibidas por el servicio Etxebide.....	166
Cuadro 4.35	Comunicaciones escritas de Etxebide en 2010.	167
Cuadro 4.36	Llamadas recibidas por el servicio de atención telefónica zuzenean.....	167
Cuadro 4.37	Viviendas sorteadas por Etxebide en 2010.....	167
Cuadro 4.38	Distribución geográfica de las viviendas sorteadas.	168
Cuadro 4.39	Renuncias a viviendas protegidas	169
Cuadro 4.40	Viviendas protegidas sorteadas en 2010.....	169
Cuadro 4.41	Servicios que presta Bizilagun.....	170
Cuadro 4.42	Estructura y medios de las Delegaciones para atender las funciones de Bizilagun	170
Cuadro 4.43	Cuadro resumen de indicadores de actuaciones en materia de vivienda en el marco del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana, 2010-2013 (I).....	174
Cuadro 4.44	Cuadro resumen de indicadores de actuaciones en materia de vivienda en el marco del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana, 2010-2013 (II).....	175
Cuadro 4.45	Actuaciones protegibles por las políticas públicas de vivienda del Gobierno Vasco.....	176
Cuadro 4.46	Perceptores de subvenciones y subsidios a la promoción de vivienda en arrendamiento protegido. 2010.	177
Cuadro 4.47.	Personas adjudicatarias de vivienda protegida en el período 2006-2008.....	178
Cuadro 4.48.	Caracterización de la población adjudicataria según proceso de adjudicación.....	179
Cuadro 4.49.	Nivel de ingresos netos mensuales de la unidad familiar según el régimen de acceso	179

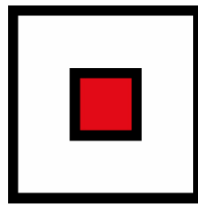


Cuadro 4.50.	Viviendas movilizadas por el Programa Bizigune por ámbitos geográficos, 2010*	181
Cuadro 4.51.	Contratos de alquiler del Programa Bizigune, 2010	181
Cuadro 4.52.	Distribución de las rentas de propietarios e inquilinos del Programa Bizigune en 2010	182
Cuadro 4.53.	Características socio-demográficas de la población inquilina	183
Cuadro 4.54	Subvenciones concedidas a Ayuntamientos para la mejora de la accesibilidad, por Territorios. 2010	186
Cuadro 4.55.	Subvenciones directas para la rehabilitación integral de entornos degradados, 2010.	187
Cuadro 4.56.	Subvenciones concedidas Programa Hiriber 2010.	188
Cuadro 4.57	Indicadores de satisfacción de las personas inscritas en Etxebide, 2007-2010.	189
Cuadro 4.58	Indicadores de satisfacción de las personas adjudicatarias de vivienda protegida, 2006-2010	190
Cuadro 4.59	Resultados del proceso de participación en la elaboración de las políticas de vivienda 2010.	193
Cuadro 4.60	Perfil de los participantes en las encuestas realizadas a través de la plataforma en la elaboración de las políticas de vivienda 2010.	193
Cuadro 5.1	Gasto en vivienda del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes por línea de actividad, 2010.	197
Cuadro 5.2	Gasto en vivienda de VISESA y SPGVA por línea de actividad, 2010.	197
Cuadro 5.3	Gasto consolidado del Grupo Vivienda por línea de actividad, 2010.	198
Cuadro 5.4.	Evolución del coste medio de obtención y urbanización de suelo	200
Cuadro 5.5.	Evolución del coste medio de edificación de las viviendas del Departamento	201
Cuadro 5.6.	Coste y subvención de las promociones de VISESA	201
Cuadro 5.7.	Ratios de coste y subvención de las promociones de VISESA	202
Cuadro 5.8.	Evolución de las ayudas a la promoción en alquiler, 2002-2010	202
Cuadro 5.9	Subvenciones y subsidios a la promoción de vivienda en arrendamiento protegido. 2010.	203
Cuadro 5.10.	Subvención del Departamento de Vivienda a Alokabide y SPGVA.	203
Cuadro 5.11.	Evolución de la subvención del Departamento a Alokabide por la gestión de las viviendas del Gobierno Vasco.	204
Cuadro 5.12.	Estimación de la subvención media por vivienda captada del Departamento de Vivienda al Programa Bizigune	205
Cuadro 6.1	Cuadro resumen de seguimiento del grado de avance de las acciones planteadas en el Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013.	209
Cuadro 6.2	Actuaciones protegibles por las políticas de vivienda del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.	212



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Cuadro.A 1. Normativa Reguladora de las políticas de vivienda 221



ÍNDICE DE GRÁFICOS

Página

PARTE I: ANÁLISIS DE CONTEXTO. SÍNTESIS DEL MERCADO INMOBILIARIO 2010

Gráfico 1.1	El crecimiento económico de la CAPV en el contexto internacional	3
Gráfico 2.1	Evolución de la edificación de vivienda en la CAPV. 1990-2010.	6
Gráfico 2.2	Evolución del número de viviendas libres iniciadas en la CAPV. 1990-2010.....	7
Gráfico 2.3	Evolución de las viviendas libres y protegidas iniciadas por Territorios Históricos. 2006-2010	7
Gráfico 2.4	Tasa de iniciación de vivienda protegida según Territorios Históricos, 1995-2010.	8
Gráfico 2.5	Evolución del volumen total de viviendas iniciadas. Período 1994-2010. Índice 100 = 1994. CAPV y Resto Estado.....	9
Gráfico 2.6	Evolución del volumen de viviendas protegidas iniciadas. Período 1994-2010. Índice 100 = 1994. CAPV y Resto Estado	10
Gráfico 2.7	Evolución del peso relativo de las viviendas protegidas sobre el total de viviendas nuevas iniciadas. Período 1994-2010. CAPV y Resto Estado	10
Gráfico 2.8.	Evolución del volumen total de viviendas iniciadas por 1.000 habitantes. Período 1994-2010. CAPV y Resto Estado.....	11
Gráfico 2.9	Evolución del volumen de viviendas libres y protegidas iniciadas por 1.000 habitantes. Período 1994-2010. CAPV y Resto Estado.	11
Gráfico 2.10.	Tasa de variación anual de las iniciaciones de vivienda según CCAA. 2009-2010.	12
Gráfico 2.11.	Tasa de variación de las iniciaciones de vivienda según CCAA. Variación período 2006-2010	13
Gráfico 2.12	Viviendas iniciadas por 1.000 habitantes por CC.AA. 2009-2010	14
Gráfico 2.13	Porcentaje de viviendas protegidas/total viviendas iniciadas por CC.AA., 2009-2010.	15
Gráfico 2.14	Evolución del precio por m ² útil según tipo de vivienda	16
Gráfico 2.15	Evolución de los índices de precios de la vivienda en la CAPV	17
Gráfico 2.16	Evolución de las rentas mensuales de las viviendas usadas ofertadas en régimen de alquiler.	18
Gráfico 2.17	Evolución de los índices de los precios/m ² y las rentas de las viviendas libres (índice 100=1996). 1996-2010.....	19
Gráfico 2.18	Tasas de variación anual de los precios/m ² y las rentas de las viviendas según tipología. 1996-2010	19
Gráfico 2.19	Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas nuevas libres por TT.HH.....	20

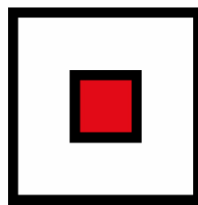


Gráfico 2.20	Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas usadas por TT.HH..	21
Gráfico 2.21	Evolución de la distribución de precios de las viviendas libres (nuevas y usadas) 1996-2010	21
Gráfico 2.22	Evolución de los precios por m ² de las viviendas nuevas libres por ámbitos geográficos, 1996-2010	22
Gráfico 2.23	Evolución de los precios por m ² de las viviendas usadas por ámbitos geográficos, 1996-2010.	22
Gráfico 2.24	Evolución de la superficie útil (m ²) de las viviendas en venta según tipo y régimen. 1994-2010.	23
Gráfico 2.25	Evolución de las características de las viviendas nuevas libres en venta, 1996-2010.	23
Gráfico 2.26	Evolución de la distribución geográfica de la oferta de vivienda libre nueva, 1997-2010	24
Gráfico 2.27	Evolución del peso relativo de la oferta nueva libre absorbida por las capitales. 1996-2010	24
Gráfico 2.28	Evolución de las rentas mensuales de las viviendas usadas ofertadas en régimen de alquiler.	25
Gráfico 2.29	Evolución de la distribución de las rentas de las viviendas libres en alquiler 1999-2010	26
Gráfico 2.30	Evolución de las viviendas libres de superficie inferior a 60 m ² ofertadas en alquiler 1999-2010.	26
Gráfico 2.31	Evolución del precio por m ² útil de las viviendas protegidas en venta y de las rentas de las viviendas protegidas en alquiler, 1996-2010.	27
Gráfico 2.32	Evolución de las viviendas protegidas en oferta según régimen de tenencia, 1997-2010	28
Gráfico 2.33	Evolución de las viviendas protegidas en oferta según modalidad de protección, 1996-2010	28
Gráfico 2.34	Evolución de la superficie de las viviendas protegidas en venta y alquiler, 2003-2010.	29
Gráfico 2.35	Evolución del número total de viviendas protegidas ofertadas por Territorio, 1994-2010 (venta + alquiler)	30
Gráfico 2.36	Evolución de la distribución geográfica de la oferta de vivienda protegida. 1997-2010.	30
Gráfico 2.37	Evolución del peso relativo de la oferta protegida absorbida por las capitales, 1996-2010	31
Gráfico 2.38	Evolución del precio de las viviendas libres según tipología en el Estado, 1998-2010.	31
Gráfico 2.39	Precios de las viviendas nuevas libres y tasas de evolución anual. 2010.	33
Gráfico 2.40	Precios de las viviendas usadas y tasas de evolución anual. 2010.	34

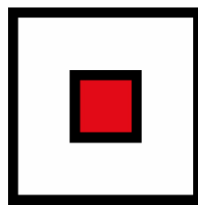


Gráfico 2.41	Índice de dinamismo del mercado, previsión de ventas en el próximo trimestre y evolución de los precios a un año, 1995-2010	36
Gráfico 3.1	Evolución de los expedientes de solicitud inscritos en Etxebide	37
Gráfico 3.2	Evolución de los expedientes de solicitud de Etxebide según Territorio Histórico.	37
Gráfico 3.3	Evolución del tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide, 2006-2010.	39
Gráfico 3.4	Tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide según nivel de ingresos, 2010.....	41
Gráfico 3.5	Evolución compraventas de viviendas según tipo de vivienda. Estadística Notarios. CAPV 2004-2010.....	42
Gráfico 3.6	Evolución compraventas de viviendas según tipo de vivienda. Estadística Registradores. CAPV 2007-2010	43
Gráfico 3.7	Evolución de las transacciones de vivienda formalizadas según Territorios Históricos, 2004-2010.	44
Gráfico 3.8	Evolución de las transacciones formalizadas según tipo de vivienda por TH.	45
Gráfico 3.9	Distribución de las transacciones formalizadas por Territorios Históricos según tipo de vivienda. 2010.....	45
Gráfico 3.10	Proporción de compradores que han adquirido una vivienda fuera de la CAPV por Territorios Históricos. 2006-2010	47
Gráfico 3.11	Evolución compraventas de viviendas según tipo de vivienda en el conjunto del Estado. Estadística Notarios. CAPV 2004-2010	49
Gráfico 3.12	Tasa de variación anual de las compraventas formalizadas según tipo de vivienda. 2009-2010.....	50
Gráfico 4.1	Distribución antigüedad total edificios destinados principalmente a viviendas, y total viviendas familiares de la CAPV.....	51
Gráfico 4.2	Viviendas principales sin ascensor según altura de la vivienda	52
Gráfico 4.3	Evolución de las subvenciones y los presupuestos protegibles según tipo ayuda, 2010.	54
Gráfico 4.4	Distribución de los perceptores de ayudas a la rehabilitación según nivel de ingresos.....	55
Gráfico 4.5	Distribución de los perceptores de ayudas a la rehabilitación según nivel de ingresos por Territorios Históricos.....	55
Gráfico 4.6	Distribución de los perceptores de ayudas a la rehabilitación según número de miembros del hogar.	57
Gráfico 4.7	Distribución de los perceptores de ayudas a la rehabilitación según edad	57
Gráfico 4.8	Perceptores de ayudas a la rehabilitación de nacionalidad extranjera.....	58
Gráfico 5.1	Evolución de índices de referencia de los préstamos hipotecarios, 1994-2010.....	59

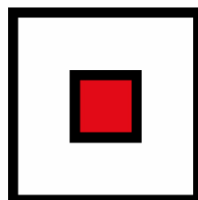
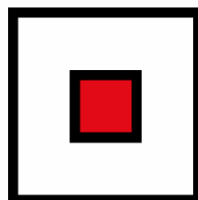


Gráfico 5.2	Evolución de las hipotecas formalizadas en la CAPV según Territorios Históricos. 2003-2010.	60
Gráfico 5.3	Evolución del importe total de las hipotecas formalizadas en la CAPV. 2003-2010.....	61
Gráfico 5.4	Evolución de la hipoteca media por Territorios Históricos. 1996-2010.	62
Gráfico 5.5	Evolución de la representación de las Cajas de Ahorro en el conjunto de hipotecas formalizadas. 2005-2010.	63
Gráfico 5.6	Evolución del importe total de las hipotecas formalizadas en el conjunto del Estado. 2003-2010.....	64
Gráfico 5.7	Tasa de variación anual del número de hipotecas formalizadas por CCAA. 2009-2010.	65
Gráfico 5.8	Importe hipoteca media formalizada por CCAA. 2010.	66
Gráfico 5.9	Tasa de variación anual importe hipoteca media. 2009-2010.....	66
Gráfico 5.10	Ratio número de hipotecas formalizadas por 1000 habitantes por CCAA. 2010.	67
Gráfico 5.11	Evolución de la relación entre la cuota hipotecaria mensual media y el coste salarial en el País Vasco y el Estado. 2004-2010.....	68
Gráfico 5.12	Hogares con créditos hipotecarios en vigor. 2006-2010.	69
Gráfico 5.13	Tasa de dudosidad para adquisición de vivienda en el Estado (2003-10).....	69
Gráfico 5.14	Evolución trimestral de las ejecuciones hipotecarias en el País Vasco y en el Estado	71



PARTE II: EVALUACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA 2010

Gráfico 4.1	Evolución viviendas iniciadas y terminadas 2000-2010.	124
Gráfico 4.2	Evolución viviendas iniciadas y terminadas 2000-2010.	125
Gráfico 4.3	Edificación de viviendas protegidas según tipo de iniciativa	126
Gráfico 4.4	Evolución de la edificación de vivienda de promoción pública según agente promotor.....	128
Gráfico 4.5	Evolución de la edificación de vivienda de protección pública según tipo de vivienda.....	128
Gráfico 4.6	Cuota de mercado de la vivienda de protección pública.....	128
Gráfico 4.7.	Evolución de las viviendas de protección pública promovidas según régimen de acceso, 2000-2010	130
Gráfico 4.8	Distribución de las viviendas en alquiler promovidas según agentes, 2010	130
Gráfico 4.9	Evolución de las ayudas a la promoción en alquiler, 2002-2010	131
Gráfico 4.10	Evolución de las ayudas medias por vivienda concedidas para la promoción en alquiler, 2002-2010	133
Gráfico 4.11	Desarrollo del parque de vivienda propio de Alokabide/SPGVA, 2003-2010.....	134
Gráfico 4.12	Parque de vivienda de Alokabide por Territorios Históricos, 2010	134
Gráfico 4.13	Principales municipios con vivienda propia de Alokabide, 2010.....	135
Gráfico 4.14	Evolución de la renta media de las viviendas propias de Alokabide, 2004-2010	135
Gráfico 4.15	Evolución del parque de viviendas gestionado por Alokabide, 2003-2010.....	136
Gráfico 4.16	Evolución del parque de vivienda de Bizigune, 2003-2010.....	137
Gráfico 4.17	Parque de vivienda de Bizigune por Territorios Históricos, 2010	138
Gráfico 4.18	Municipios con mayor parque de vivienda de Bizigune*	138
Gráfico 4.19	Evolución de la renta media de las viviendas alquiladas a través del Programa Bizigune, 2003-2010	138
Gráfico 4.20	Evolución trimestral de las personas perceptoras de Renta Básica de Emancipación en la CAPV, 2008-2010.....	139
Gráfico 4.21	Solicitudes anuales de la Renta Básica de Emancipación por Territorio Histórico, 2008-2010	139
Gráfico 4.22	Importancia del gasto total en AES destinado al alquiler de vivienda, 2010.....	141
Gráfico 4.23	Evolución del importe total de las subvenciones a la rehabilitación 2006-2010.	142
Gráfico 4.24.	Importe medio de las subvenciones a la rehabilitación según tipo	143
Gráfico 4.25	Evolución de las las subvenciones y los presupuestos protegibles según tipo ayudas.....	144

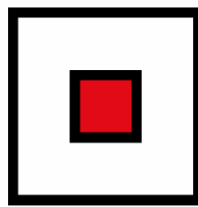
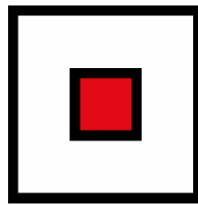


Gráfico 4.26	Distribución de las subvenciones concedidas en 2010 por Territorios Históricos según tipo de ayudas.	146
Gráfico 4.27	Distribución de las subvenciones concedidas por el Programa Hiriber por Territorios Históricos.	152
Gráfico 4.28	Evolución de la compra de suelo según agente promotor. 1998-2010.	153
Gráfico 4.29	Patrimonio de suelo del Departamento por áreas funcionales. 2010.	156
Gráfico 4.30	Destino de los préstamos concedidos	157
Gráfico 4.31	Distribución de las entidades prestamistas según volumen de los préstamos concedidos. 2010.	159
Gráfico 4.32	Número de viviendas financiadas, según tipo de actuación. 2010.	159
Gráfico 4.33	Evolución de certificaciones según ISO 9001	162
Gráfico 4.34	Evolución de certificaciones según ISO 14001	162
Gráfico 4.35	Evolución del número de empresas certificadas en el Modelo K-21*	163
Gráfico 4.36	Índice de incidencia de la siniestralidad laboral en el sector de la construcción.	164
Gráfico 4.37	Distribución de las vivienda sorteadas según tipología y régimen de tenencia	168
Gráfico.4.38	Evolución acumulada de las viviendas inspeccionadas por el Departamento	171
Gráfico 4.39	Viviendas inspeccionadas por el Departamento	172
Gráfico.4.40	Distribución territorial de los resultados de la inspección de VPO del Gobierno Vasco, 2004-2010	172
Gráfico.4.41	Importe medio de las sanciones por Territorio Histórico, 2010.	173
Gráfico 4.42	Viviendas tanteadas y ofertas de venta	173
Gráfico 4.43.	Régimen de acceso a la vivienda según nacionalidad, 2010	180
Gráfico 4.44	Distribución de los perceptores de ayudas a la rehabilitación según nivel de ingresos.	185
Gráfico 4.45	Distribución de los perceptores de ayudas a la rehabilitación según número de miembros del hogar.	185
Gráfico 4.46	Distribución de los perceptores de ayudas a la rehabilitación según edad	186
Gráfico 4.47	Grado medio de acuerdo con los objetivos del Programa Bizigune	191
Gráfico 4.48	Satisfacción media con los diversos aspectos de la vivienda de la población inquilina del Programa Bizigune.	191
Gráfico 4.49	Satisfacción media de la población inquilina con diversos aspectos del Programa Bizigune	192
Gráfico 5.1	Evolución del gasto total en vivienda 2001-2010.	195
Gráfico 5.2	Evolución del gasto del Grupo Vivienda por línea de actividad 2001-2010.	199



PRESENTACIÓN

El presente documento constituye el Informe de Evaluación de las Políticas Públicas de vivienda del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco en el año 2010. El instrumento de Planificación Estratégica de las políticas del Departamento, que marca las prioridades y guía las actuaciones necesarias para cumplir estos objetivos es el Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013.

Así, la Evaluación de las políticas de vivienda del Departamento, se traduce en la Evaluación del grado de ejecución del Plan Director y del Programa de Vivienda 2010. El Plan Director engloba un conjunto de 70 acciones organizadas en 5 ejes estratégicos de actuación. La ejecución del Plan, implica una larga lista de Programas y actuaciones, lo que hace necesario una extensa presentación de resultados, y de evaluaciones parciales, para poder proceder a la evaluación conjunta del Plan, y por tanto, de la actuación del Departamento en materia de vivienda.

Hay que tener presente que la evaluación hay que entenderla no como un fin, sino como un instrumento para la mejora de las políticas públicas. La evaluación de las políticas públicas implica determinar por un lado, el grado de cumplimiento de los objetivos, la eficacia y la eficiencia, pero al mismo tiempo no se pueden perder de vista aspectos como la equidad en la distribución de las ayudas, la coherencia de los programas implantados de cara a lograr los objetivos planteados, y el impacto conseguido en la sociedad.

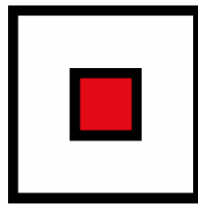
El documento se estructura en dos partes diferenciadas, una primera parte que constituye la síntesis del mercado inmobiliario en 2010, lo que permite analizar la situación de contexto, y una segunda parte en la que se procede a la evaluación de las políticas públicas de vivienda.

La primera parte se subdivide en cinco capítulos. El primero de ellos se centra en el análisis del contexto económico general; el segundo analiza la oferta de vivienda en la CAPV; el tercero presta atención a las necesidades y demanda de vivienda, el cuarto a las necesidades de rehabilitación, mientras que el quinto aborda la financiación hipotecaria.

En lo que respecta a la segunda parte, está estructurada en siete capítulos. En el capítulo uno se presentan los ejes estratégicos y principales objetivos de las políticas de vivienda del Departamento que quedan recogidos en el Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013. Asimismo, se recogen los diferentes agentes intervinientes en la política de vivienda.

El capítulo dos se centra en el análisis del grado de cumplimiento de los principales indicadores cuantitativos del Plan Director, así como de los objetivos establecidos por el Programa de Vivienda 2010.

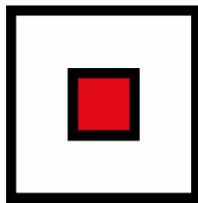
En el capítulo tres se aborda el seguimiento del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 por ejes de actuación, analizando el grado de cumplimiento de las 70 acciones recogidas por el Plan en sus cinco ejes estratégicos y 17 líneas de actuación.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

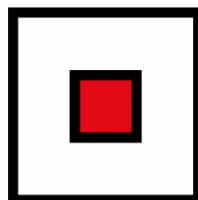
En el capítulo cuatro se procede al análisis detallado de los diferentes indicadores de las actuaciones del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes en materia de vivienda, prestando también atención a los indicadores de los perceptores de los diversos programas de ayuda y la satisfacción de diferentes colectivos. En este capítulo se realiza un profundo análisis, atendiendo a diferentes desgloses de los indicadores analizados: tipologías, agentes, análisis geográfico,... Por su parte, el capítulo cinco se centra en el coste económico de las actuaciones.

En el capítulo seis se aborda la evaluación propiamente dicha, analizando y emitiendo valoraciones acerca de todos los indicadores presentados hasta el momento con criterios de eficacia, eficiencia, equidad, satisfacción, coherencia y participación. Finalmente, en el capítulo siete se formulan las oportunas recomendaciones derivadas de los análisis realizados durante la evaluación, de cara a afrontar los nuevos retos de futuro.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

PARTE I
ANÁLISIS DE CONTEXTO.
SÍNTESIS DEL MERCADO INMOBILIARIO 2010



1. CONTEXTO ECONÓMICO GENERAL

La economía vasca cerró el año 2010 con un crecimiento positivo, alcanzando una tasa de variación interanual del 0,3%. El crecimiento del PIB en el último trimestre del año se cifró en un 0,8%, lo que supone el mejor registro de los últimos nueve trimestres y el tercero consecutivo en positivo¹. Estos resultados apuntan ya a una recuperación, aunque débil, pero mejor posicionada que la situación del conjunto del Estado que a pesar de haber registrado un incremento del 0,6% en el último trimestre del año, ha cerrado 2010 aún en términos negativos (-0,1%).

El crecimiento de la economía vasca está basado en la aportación de la demanda externa, puesto que la demanda interna, aunque en el último trimestre del año aportó una décima positiva al crecimiento, cerró el año con un retroceso del -0,7%.

Cuadro 1.1 Escenario macroeconómico de la CAPV.

	2006	2007	2008	2009	2010
PIB real	4,4	4,1	1,3	-3,8	0,3
Demanda interna	4,4	4,3	0,7	-5,7	-0,7
IPC (Índice de Precios al Consumo) (a)	3,4	2,8	4,1	0,3	1,7
Ocupación EPA (a)	2,8	0,6	0,5	-6,4	0,7
Tasa paro EPA	7,0	6,1	6,4	11,0	10,5

(a) Tasa de incremento media anual.

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

En el contexto internacional, cabe destacar que la mayoría de las economías desarrolladas cerraron el año 2010 con un crecimiento positivo, iniciando así el camino de la recuperación económica. No obstante, en términos generales, en el cuarto trimestre de 2010 el ritmo de crecimiento se suavizó, registrando tasas de variación interanuales inferiores a las del trimestre anterior. El aumento del precio del petróleo fue uno de las principales preocupaciones en la última parte del año.

A pesar de esta moderación en el crecimiento, la economía mundial consiguió un incremento superior al 4% en el último trimestre del año y en torno al 5% en el conjunto del año. Por su parte, el incremento del PIB en Estados Unidos se situó en el 2,9% en 2010, y la economía en la zona euro arroja también un balance positivo (+1,8%), siendo Suecia, Finlandia y Alemania los países que presentaron un mayor dinamismo.

Sin embargo, la economía española se encuentra más rezagada en el proceso de recuperación, y a pesar de haber registrado tres trimestres consecutivos de crecimientos positivos², la tasa de variación interanual de 2010 se sitúa en un -0,1% según se ha indicado.

¹ +0,9% en el primer trimestre de 2011.

² También en el primer trimestre de 2011 (+0,8%).

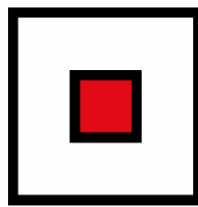
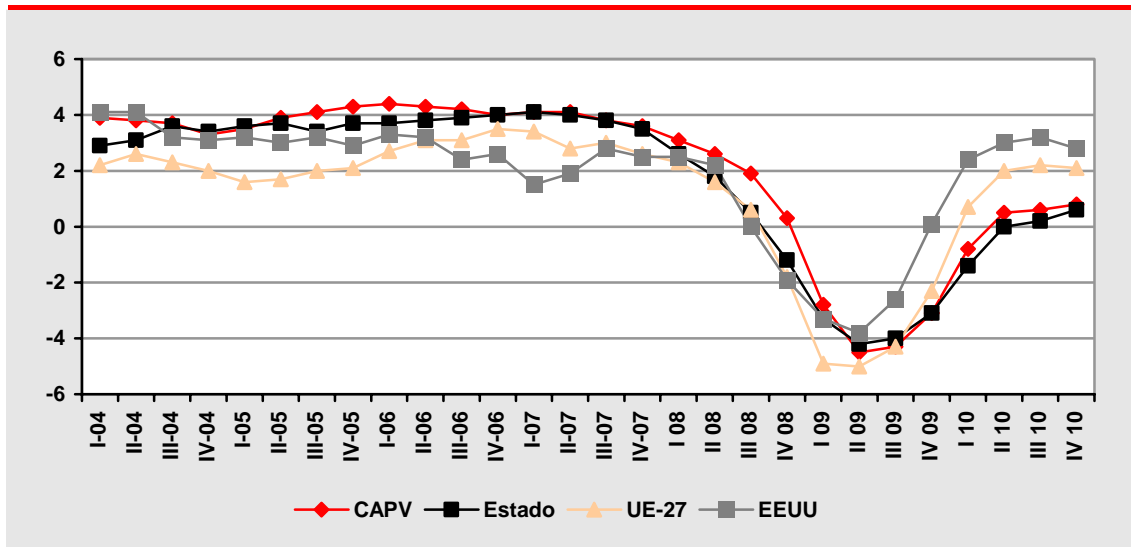


Gráfico 1.1 El crecimiento económico de la CAPV en el contexto internacional



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

En lo que respecta a los subsectores productivos de la economía vasca, la industria y los servicios realizaron aportaciones positivas al crecimiento del PIB, mientras que el sector primario y la construcción cerraron el año en negativo.

Así, el sector primario, a pesar de haber registrado importantes incrementos en el segundo semestre, éstos no pudieron compensar el nefasto inicio de año, de modo que la tasa de variación interanual para el conjunto del año 2010 se cifró en -2,8%.

En cuanto a la industria vasca, ha encadenado tres trimestres consecutivos de crecimiento positivo, cerrando el año con una tasa de variación interanual del 0,4%. Sin embargo, el sector de la construcción no comparte esta favorable evolución, de modo que no sólo no es el año de la recuperación para esta rama de actividad, sino que ha presentado la mayor contracción de esta recesión económica, cifrada en un -5,9%³.

Por último, el sector servicios ha mostrado una importante mejoría en la última parte del año, arrojando una tasa interanual de crecimiento del 1,1% en el cuarto trimestre de 2010 y del 0,8% para el conjunto del año.

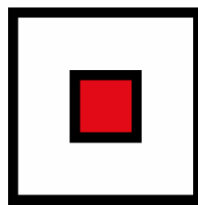
Cuadro 1.2 Crecimiento de los sectores económicos de la CAPV.

	2006	2007	2008	2009	2010	2010			
						I	II	III	IV
Agropesquero	-9,8	9,8	-6,1	3,6	-2,8	-26,6	-4,2	18,3	8,2
Industria	4,9	4,0	-0,6	-12,7	0,4	-2,3	0,9	1,6	1,6
Construcción	5,1	4,6	-5,8	-3,6	-5,9	-5,4	-5,5	-6,6	-6,2
Servicios	3,8	4,2	3,3	-0,2	0,8	0,5	0,9	0,7	1,1
PIB	4,2	4,1	1,3	-3,8	0,3	-0,8	0,5	0,6	0,8

(a) Tasa de incremento media anual.

Fuente: Eustat: Cuentas Económicas Trimestrales.

³ -4,4% en el primer trimestre de 2011.



Por otro lado, a pesar de la positiva evolución de la economía en 2010, no hay que perder de vista que únicamente el sector servicios fue capaz de generar empleo. Como dato positivo, cabe señalar una ralentización en la caída del empleo, puesto que la tasa de variación interanual se situó en el -0,8% frente al -3,4% en 2009.

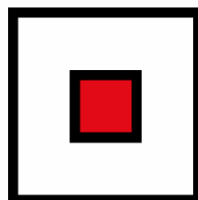
Por su parte, los datos de la EPA apuntan a una tendencia más favorable, registrando incluso un crecimiento positivo del empleo. La tasa de paro en el año 2010 se cifró en un 10,5% frente al 11% en 2009.

La construcción fue el sector que presentó una mayor caída del empleo, comprobándose además un progresivo empeoramiento a lo largo de 2010. En cuanto a la industria, aunque también ha registrado una importante pérdida de empleo, se aprecia una evolución favorable con tasas de variación cada vez menos negativas que apuntan a una recuperación.

Cuadro 1.3 Evolución del empleo por sectores económicos de la CAPV 2009-2010

	2009	2010	2010			
			I	II	III	IV
Agropesquero	-9,6	-1,2	3,0	-1,0	-1,2	-5,2
Industria	-7,1	-3,5	-5,9	-3,4	-2,6	-2,1
Construcción	-6,7	-5,8	-5,5	-4,2	-5,7	-7,9
Servicios	-1,3	0,9	0,0	0,9	1,5	1,2
TOTAL	-3,4	-0,8	-1,8	-0,6	-0,2	-0,5

Fuente: Eustat. Cuentas Económicas Trimestrales.



2. LA OFERTA DE VIVIENDA EN LA CAPV

2.1. La edificación de vivienda

En un escenario de profunda crisis económica y financiera, en el que, como se ha visto anteriormente, la evolución del VAB de la construcción es fuertemente negativa y las iniciaciones de viviendas libres se reducen sustancialmente, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes ha logrado iniciar en la CAPV la edificación de 4.950 viviendas de protección pública en 2010, lo que supone casi el doble de la edificación de viviendas libres en el mismo período (2.572 unidades).

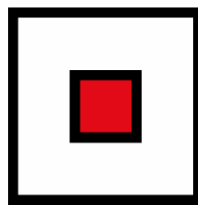
Las viviendas protegidas iniciadas en 2010 representan un incremento del 55% respecto del volumen iniciado en el año precedente, en tanto, que el mercado libre ha retrocedido un 33%. Esta diferente evolución de ambos mercados ha elevado sensiblemente la cuota del mercado protegido hasta el 66%, siendo la más elevada de toda la serie estadística desde 1990.

Cuadro 2.1 Viviendas iniciadas en la CAPV, 1990-2010.

Año	Viviendas iniciadas			
	Viviendas libres	Viviendas de protección pública	Total viviendas	% viv. p. pública / Total
1990	6.310	1.204	7.514	16,0
1991	5.521	1.645	7.166	23,0
1992	5.213	2.017	7.230	27,9
1993	5.016	2.769	7.785	35,6
1994	7.504	2.092	9.596	21,8
1995	10.260	2.478	12.738	19,5
1996	8.903	2.637	11.540	22,9
1997	9.592	2.324	11.916	19,5
1998	13.502	2.916	16.418	17,8
1999	15.351	3.626	18.962	19,0
2000	12.115	2.835	14.950	19,0
2001	11.194	4.284	15.478	27,7
2002	9.692	5.054	14.746	34,3
2003	13.626	6.625	20.251	32,7
2004	11.794	4.427	16.621	26,6
2005	11.987	4.687	16.674	28,1
2006	9.815	5.339	15.154	35,2
2007	11.269	7.310	18.579	39,3
2008	6.203	6.259	12.462	49,8
2009	3.855	3.196	7.051	45,3
2010	2.572	4.950	7.522	65,8

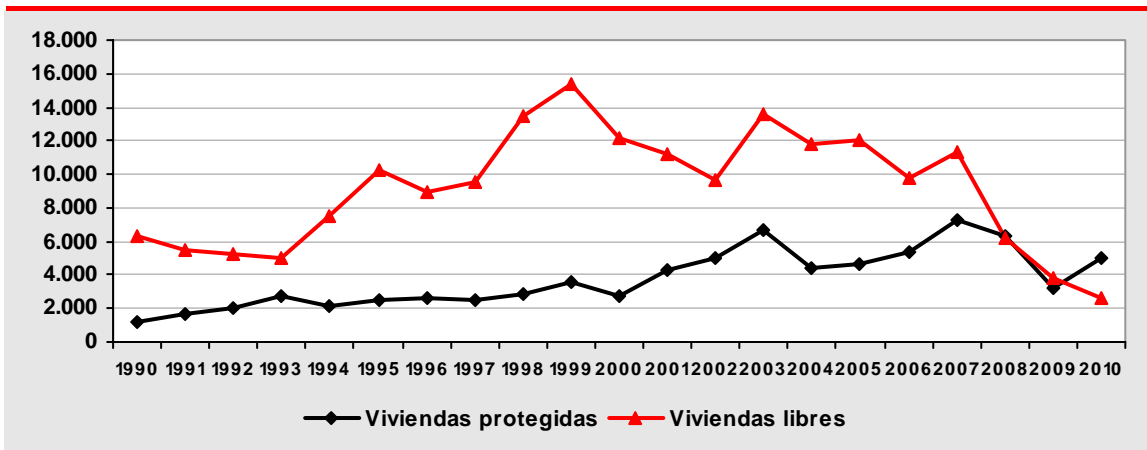
Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes (Gobierno Vasco) y Ministerio de Vivienda.

En lo que respecta al mercado de vivienda libre se comprueba un descenso continuado del volumen de iniciaciones en los últimos tres años: en 2010 las iniciaciones son sólo la quinta parte de las de 2007. La irrupción de la crisis económica y financiera ha tenido su reflejo inmediato en el sector constructivo, y a pesar de que en el año 2010 se ha registrado un leve crecimiento de la economía vasca, la edificación de vivienda continúa prácticamente paralizada, con el consiguiente retroceso del VAB de la construcción, aún mayor que en 2009.



Así, como puede comprobarse en el Gráfico 2.1, la edificación de vivienda libre en 2010 representa el valor más bajo de los últimos veinte años, mientras que las iniciaciones del mercado de vivienda protegida en el último año se asemejan al promedio de los dos cuatrienios anteriores y es superior a la edificación de años más lejanos en el tiempo.

Gráfico 2.1 Evolución de la edificación de vivienda en la CAPV. 1990-2010.



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

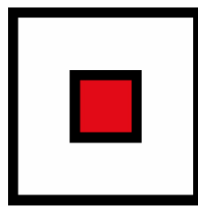
Cuadro 2.2 Viviendas iniciadas en la CAPV, 1994-2010.

	1994-1997	1998-2001	2002-2005	2006-2009	2009	2010
Libres	36.259	52.162	47.099	31.142	3.855	2.572
Media Anual Libres	9.065	13.041	11.775	7.786	3.855	2.572
Vivienda protegida	9.663	13.599	20.731	22.098	3.196	4.950
Media Anual Prot.	2.416	3.400	5.183	5.525	3.196	4.950
Total	45.922	65.761	67.830	53.240	7.051	7.522
Media anual Total	11.481	16.440	16.958	13.310	7.051	7.522
% Protegida/Total	21,0	20,7	30,6	41,5	45,3	65,8

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

La distribución geográfica de las viviendas iniciadas en 2010 en la CAPV es tal que Álava concentra el 35% del total iniciado, Bizkaia absorbe el 33% y Gipuzkoa el 32% restante. Este reparto supone un importante retroceso del protagonismo de Álava en el mercado de vivienda protegida puesto que en 2009 acumulaba el 47% del total y en el conjunto del período de los cuatro años anteriores la mitad de las viviendas iniciadas se encontraba localizada en Álava.

No obstante, no hay que perder de vista que continúa siendo el territorio que mayor volumen de viviendas protegidas acumula y que en términos absolutos ha experimentado un crecimiento respecto del volumen iniciado en el año precedente (+14% respecto de 2009), si bien, es el elevado incremento experimentado en los otros dos territorios lo que ha derivado en la pérdida del peso relativo de Álava en el conjunto de la edificación protegida.



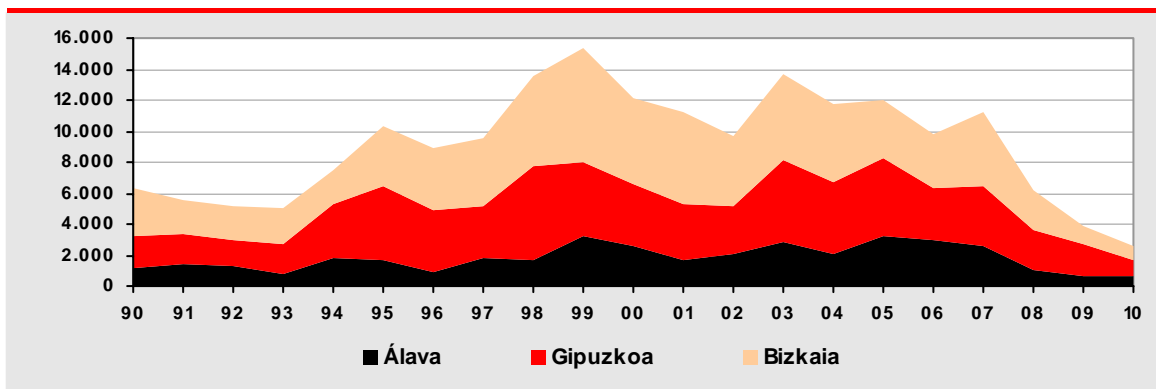
Cuadro 2.3 Distribución geográfica de la edificación de vivienda protegida, 2006-2010.

	Media anual 2006-2009		2009		2010		Δ% 2010/2009
	Total	%	Total	%	Total	%	
Álava	2.745	49,7	1.503	47,0	1.720	34,7	14,4
Bizkaia	1.316	23,8	722	22,6	1.634	33,0	126,3
Gipuzkoa	1.464	26,5	971	30,4	1.596	32,2	64,4
TOTAL	5.525	100,0	3.196	100,0	4.950	100,0	54,9

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

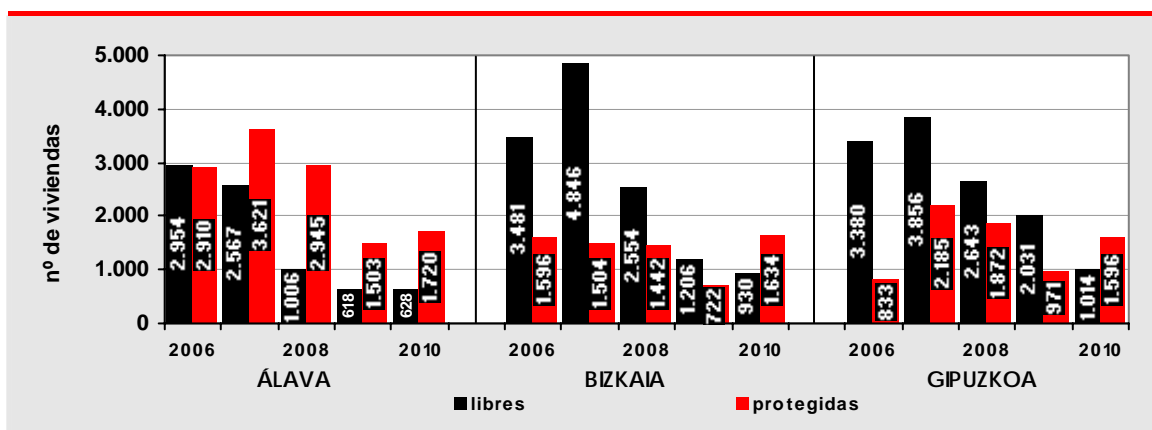
En lo que respecta al mercado de vivienda libre, las iniciaciones del año 2010 responden al siguiente reparto territorial: Gipuzkoa concentra el 39,5% del total edificado, Bizkaia el 36% y Álava el 24,5% restante. Atendiendo a la evolución se comprueba un importante retroceso en los tres territorios, si bien, en el último año la caída más elevada ha correspondido a Gipuzkoa (-50% respecto de 2009), mientras que Bizkaia ha retrocedido un 23% y Álava, a pesar de ser el Territorio que acumula un mayor retroceso en los últimos tres años, ha mantenido el nivel de iniciaciones respecto de 2009.

Gráfico 2.2 Evolución del número de viviendas libres iniciadas en la CAPV. 1990-2010

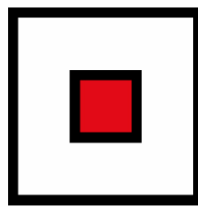


Fuente: Ministerio de Vivienda.

Gráfico 2.3 Evolución de las viviendas libres y protegidas iniciadas por Territorios Históricos. 2006-2010



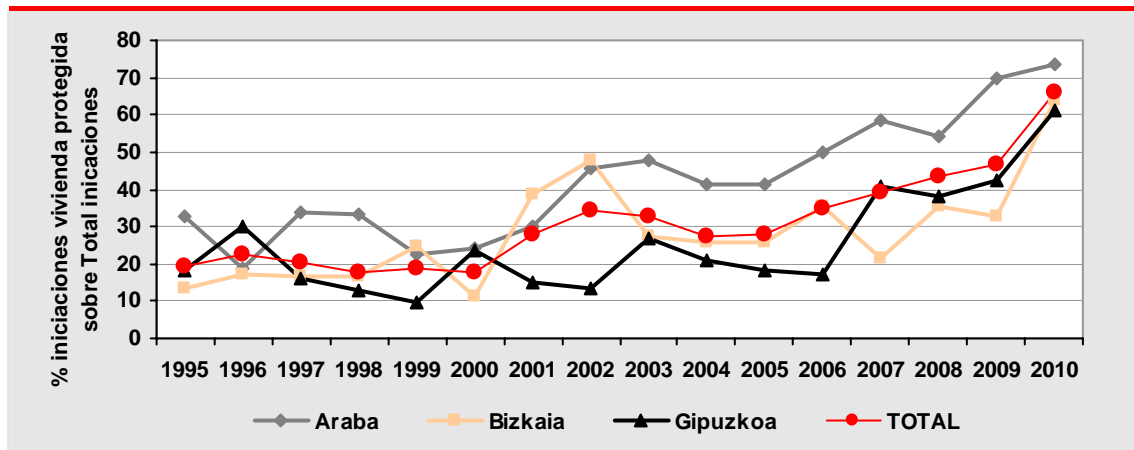
Fuente: Ministerio de Vivienda.



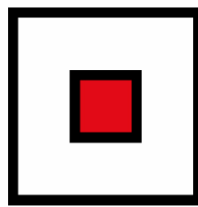
ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Los tres Territorios Históricos presentaron elevadas cuotas de mercado protegido en 2010, las más altas de toda la serie estadística. La cuota de iniciaciones de vivienda protegida sobre el total ascendió al 73% en Álava, al 64% en Bizkaia y al 61% en Gipuzkoa.

Gráfico 2.4 Tasa de iniciación de vivienda protegida según Territorios Históricos, 1995-2010.



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



2.2. Comparativa con las viviendas iniciadas en el Estado

En el conjunto del Estado fueron iniciadas en 2010 un total de 124.222 viviendas, de las que 63.090 eran libres (51%) y 61.132 protegidas (49% del total). El retroceso experimentado en el último año se cifra en un 22% y el descenso acumulado desde el máximo registrado en el año 2006 se sitúa en el 84%, siendo una caída muy superior a la registrada en el mismo período en la CAPV (-50%).

Cuadro 2.4 Viviendas iniciadas en el Estado, 2002-2010.

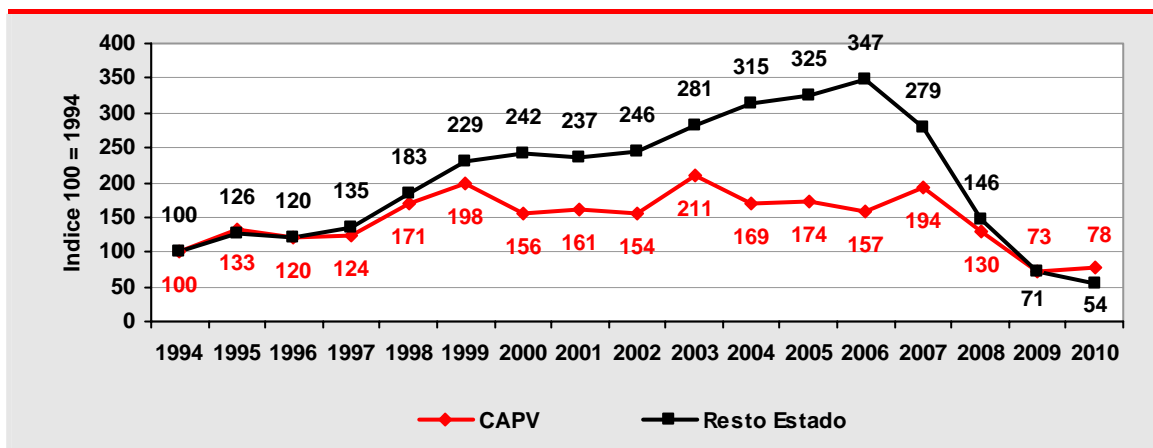
Año	Viviendas iniciadas			
	Viviendas libres	Viviendas protegidas	Total viviendas	% viv. p. pública / Total
2002	499.200	43.900	543.100	8,1
2003	550.800	72.000	622.800	11,6
2004	621.257	69.769	691.026	10,1
2005	635.608	79.191	714.799	11,1
2006	664.924	94.763	759.687	12,5
2007	532.117	85.097	617.214	13,8
2008	237.960	90.531	328.491	27,6
2009	80.230	79.056	159.286	49,6
2010	63.090	61.132	124.222	49,2

Fuente: Ministerio de Vivienda.

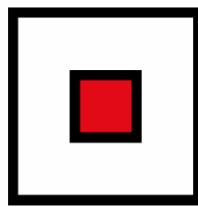
En los gráficos siguientes se presenta una comparativa entre la evolución experimentada por la edificación de vivienda en la CAPV y en el resto del Estado. Tomando como índice 100 el año 1994, el conjunto de viviendas iniciadas (libres y protegidas) arroja un índice de 78 puntos en la CAPV y de 54 puntos en el resto del Estado, esto es, en ambos casos valores por debajo de la edificación registrada hace 15 años.

Atendiendo únicamente al mercado protegido, y tomando también como referencia el año 1994, el índice de la CAPV asciende hasta los 237 puntos frente a 133 puntos en el resto del Estado. Así, se comprueba una mejor evolución del segmento protegido frente a la crisis del mercado inmobiliario en los dos ámbitos territoriales

Gráfico 2.5 Evolución del volumen total de viviendas iniciadas. Período 1994-2010. Índice 100 = 1994. CAPV y Resto Estado.

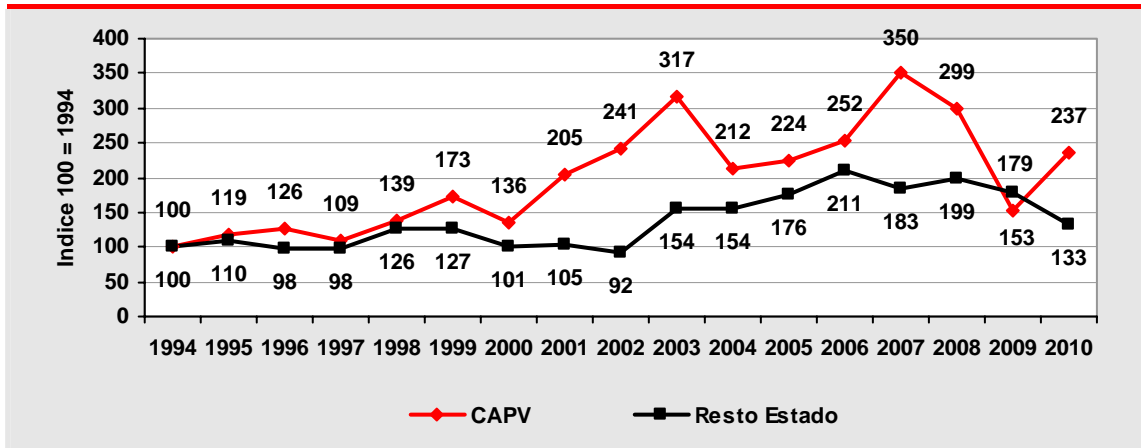


Fuente: Ministerio de Vivienda.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

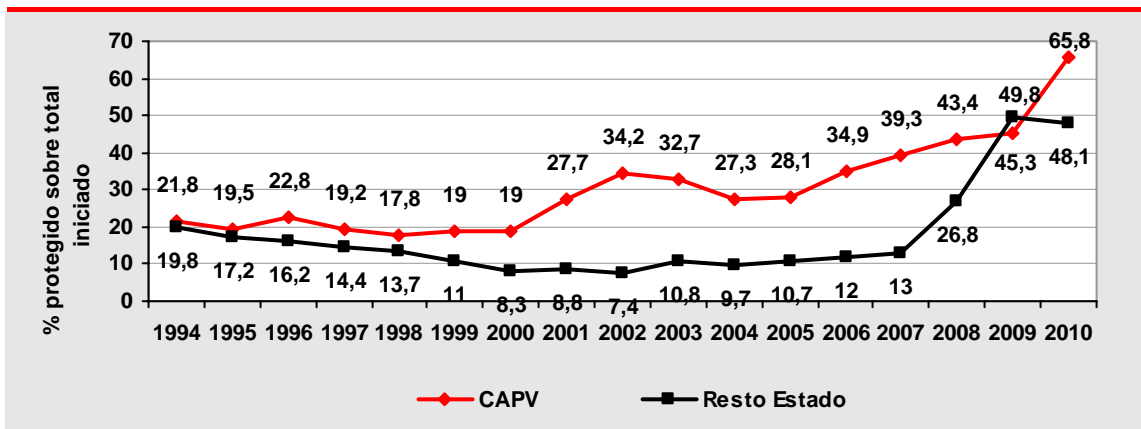
Gráfico 2.6 Evolución del volumen de viviendas protegidas iniciadas. Período 1994-2010. Índice 100 = 1994. CAPV y Resto Estado



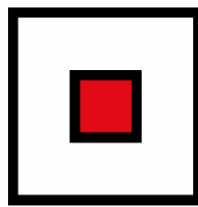
Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes y Ministerio de Vivienda.

Por su parte, la tasa del mercado protegido en el resto del Estado es la segunda más elevada de la serie histórica (48,1%), por detrás de la registrada en 2009 (49,8%). Detrás de este resultado está el fuerte retroceso experimentado por el mercado de vivienda libre, más agudo que el presentado por el segmento protegido, lo que eleva sustancialmente la cuota del mercado protegido.

Gráfico 2.7 Evolución del peso relativo de las viviendas protegidas sobre el total de viviendas nuevas iniciadas. Período 1994-2010. CAPV y Resto Estado



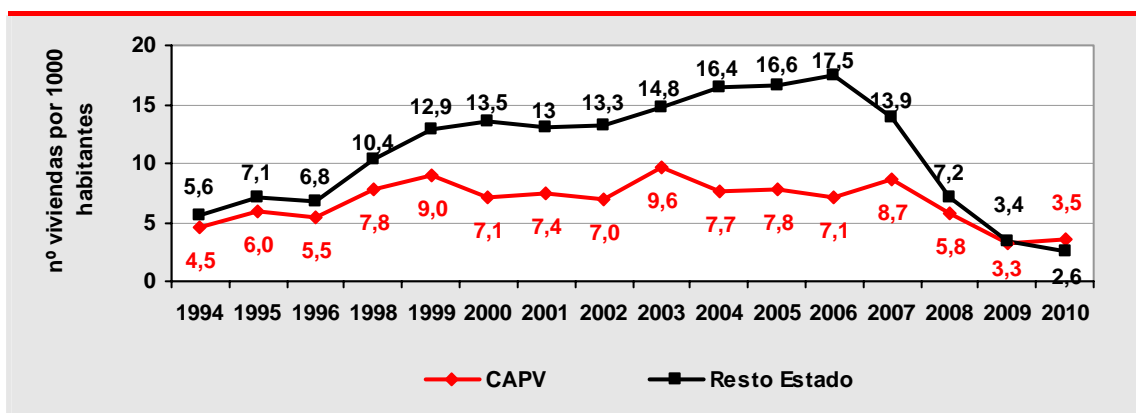
Fuente: Ministerio de Vivienda.



El importante retroceso en la edificación de vivienda en el Estado en los últimos años ha derivado, por vez primera, en un ratio de viviendas iniciadas por mil habitantes superior en la CAPV que en el resto del Estado. En concreto, el ratio asciende a 3,5 viviendas por mil habitantes en la CAPV frente a 2,6 viviendas iniciadas por mil habitantes residentes en el resto del Estado.

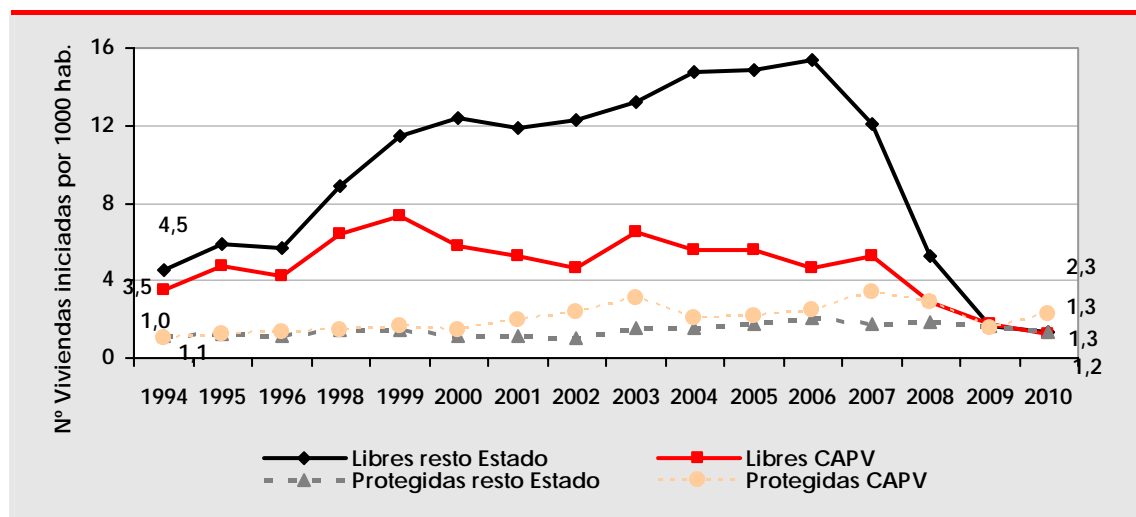
Este resultado es realmente llamativo si se tiene en cuenta, como puede comprobarse en el Gráfico 2.9, que el ratio de iniciaciones en el resto del Estado se aproximaba a las 16 viviendas por mil habitantes en el año 2007.

Gráfico 2.8. Evolución del volumen total de viviendas iniciadas por 1.000 habitantes. Período 1994-2010. CAPV y Resto Estado.

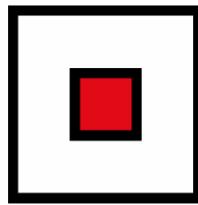


Fuente: Ministerio de Vivienda.

Gráfico 2.9 Evolución del volumen de viviendas libres y protegidas iniciadas por 1.000 habitantes. Período 1994-2010. CAPV y Resto Estado.



Fuente: Ministerio de Vivienda.

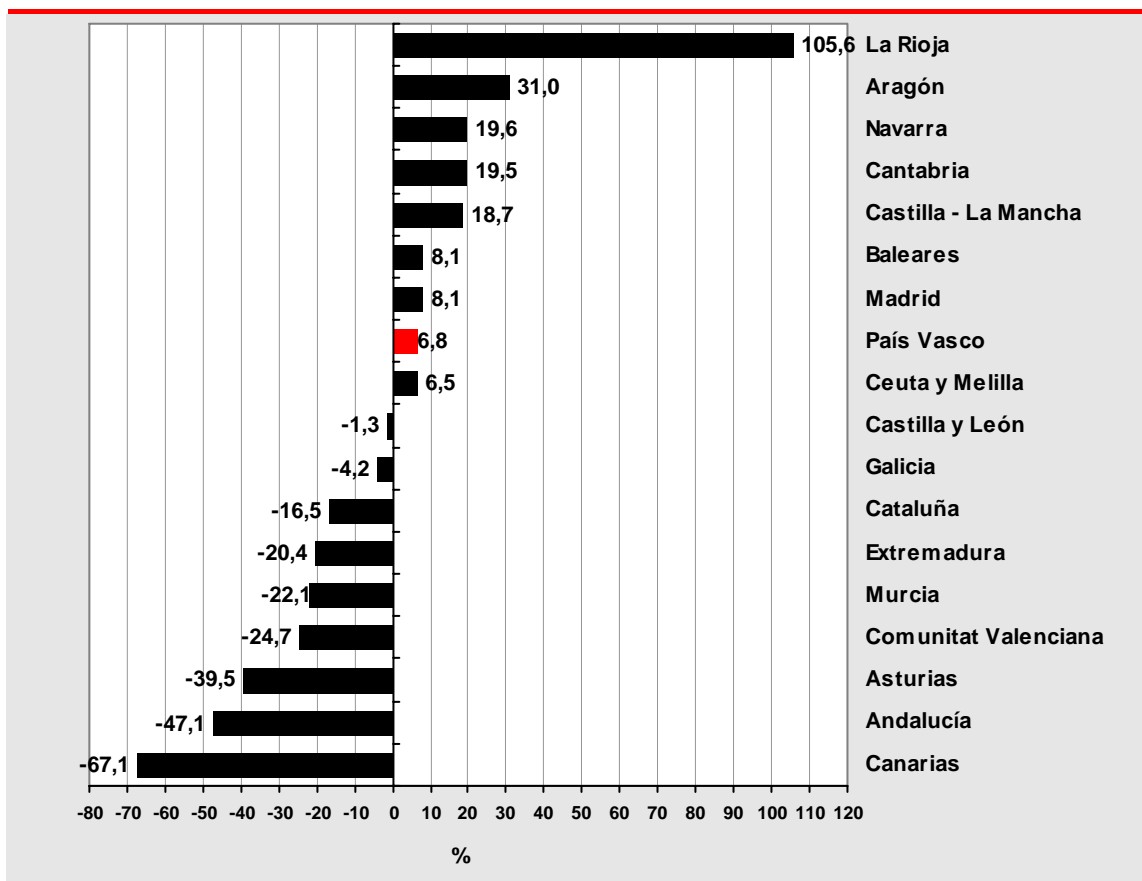


Atendiendo al análisis por Comunidades Autónomas, se constata un reparto entre las Comunidades que han continuado con una trayectoria descendente, y aquellas en las que se ha invertido la tendencia de los años precedentes, teniendo lugar un incremento en el volumen de iniciaciones.

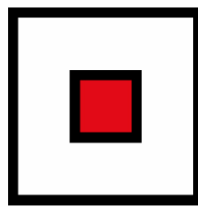
En efecto, mientras en 2009 todas las Comunidades Autónomas habían visto significativamente reducido su ritmo edificatorio, en 2010 la mitad de las regiones han experimentado un crecimiento en el volumen iniciado. Destaca especialmente La Rioja, que ha duplicado el volumen del año precedente. Otras Comunidades con importantes incrementos han sido Aragón (+31%), Navarra y Cantabria, ambas con un 20% superior al año 2009. El País Vasco se encuentra en este grupo con un crecimiento en del 6,8% en el último año.

En cuanto a las Comunidades que han sufrido un nuevo retroceso, las mayores caídas han correspondido a Canarias (-67%), Andalucía (-47%) y Asturias (-40% respecto de 2009). La contracción en el conjunto del Estado, como se ha apuntado anteriormente, se ha situado en el 22%.

Gráfico 2.10. Tasa de variación anual de las iniciaciones de vivienda según CCAA. 2009-2010.

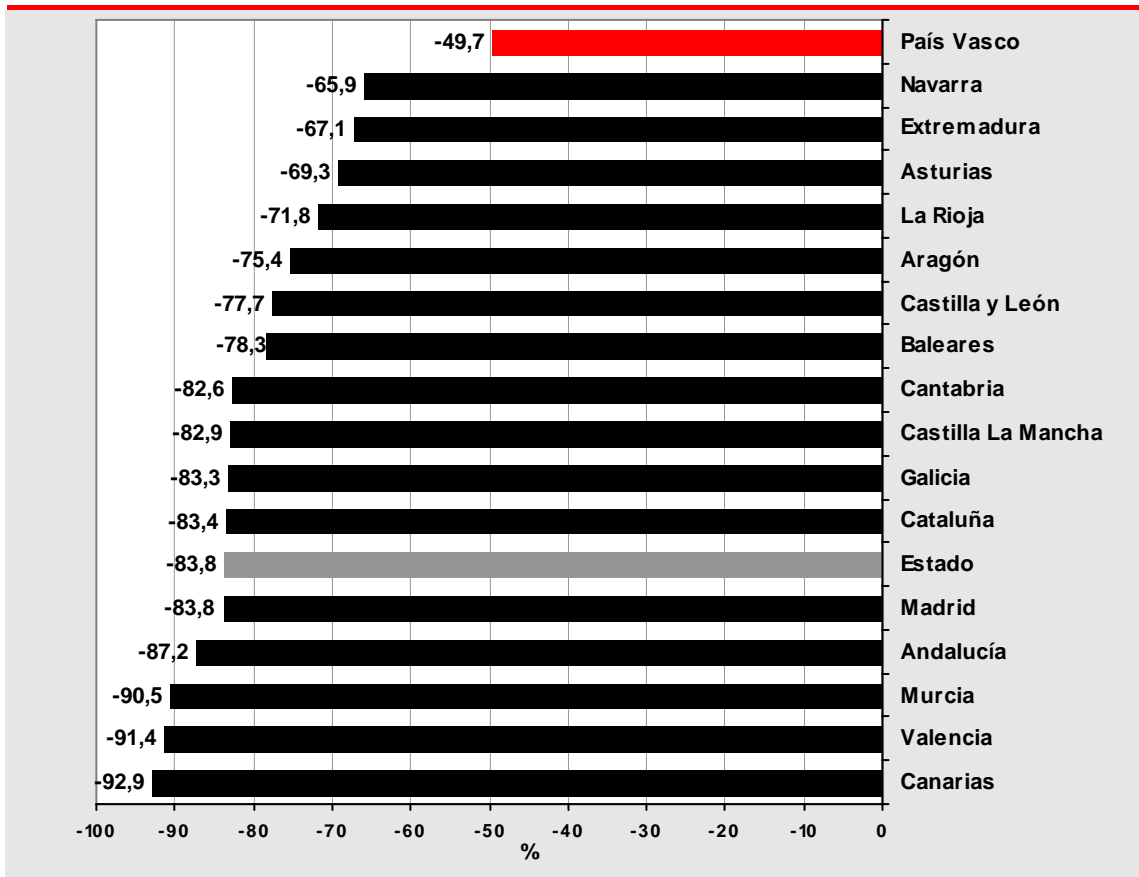


Fuente: Ministerio de Vivienda.



El retroceso comparado con las iniciaciones de 2006 en el conjunto del Estado se cifra en un -84%, correspondiendo la mayor caída a Canarias (-93%), y el menor retroceso al País Vasco (-50% respecto de 2006).

Gráfico 2.11. Tasa de variación de las iniciaciones de vivienda según CCAA. Variación período 2006-2010



Fuente: Ministerio de Vivienda.

Atendiendo al ratio de viviendas iniciadas por mil habitantes, el valor para el conjunto del Estado se cifra en 2,6 viviendas por mil habitantes (3,4 viv./1.000 hab. en 2009). El mayor ratio corresponde a La Rioja que con el elevado incremento de iniciaciones experimentado en el último año ha registrado una ratio de 7,9 viviendas por mil habitantes. La CAPV presenta un ratio superior a la media del conjunto del Estado, 3,5 frente a 2,6 viviendas por mil habitantes.

Por su parte, el valor más bajo corresponde a Canarias, Comunidad Autónoma que ha presentado el mayor retroceso en el volumen de edificación, tanto en el último año, como en el acumulado de los últimos cinco años. El ratio en 2010 se cifra en 1,1 viviendas por mil habitantes.

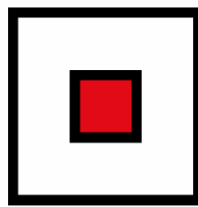
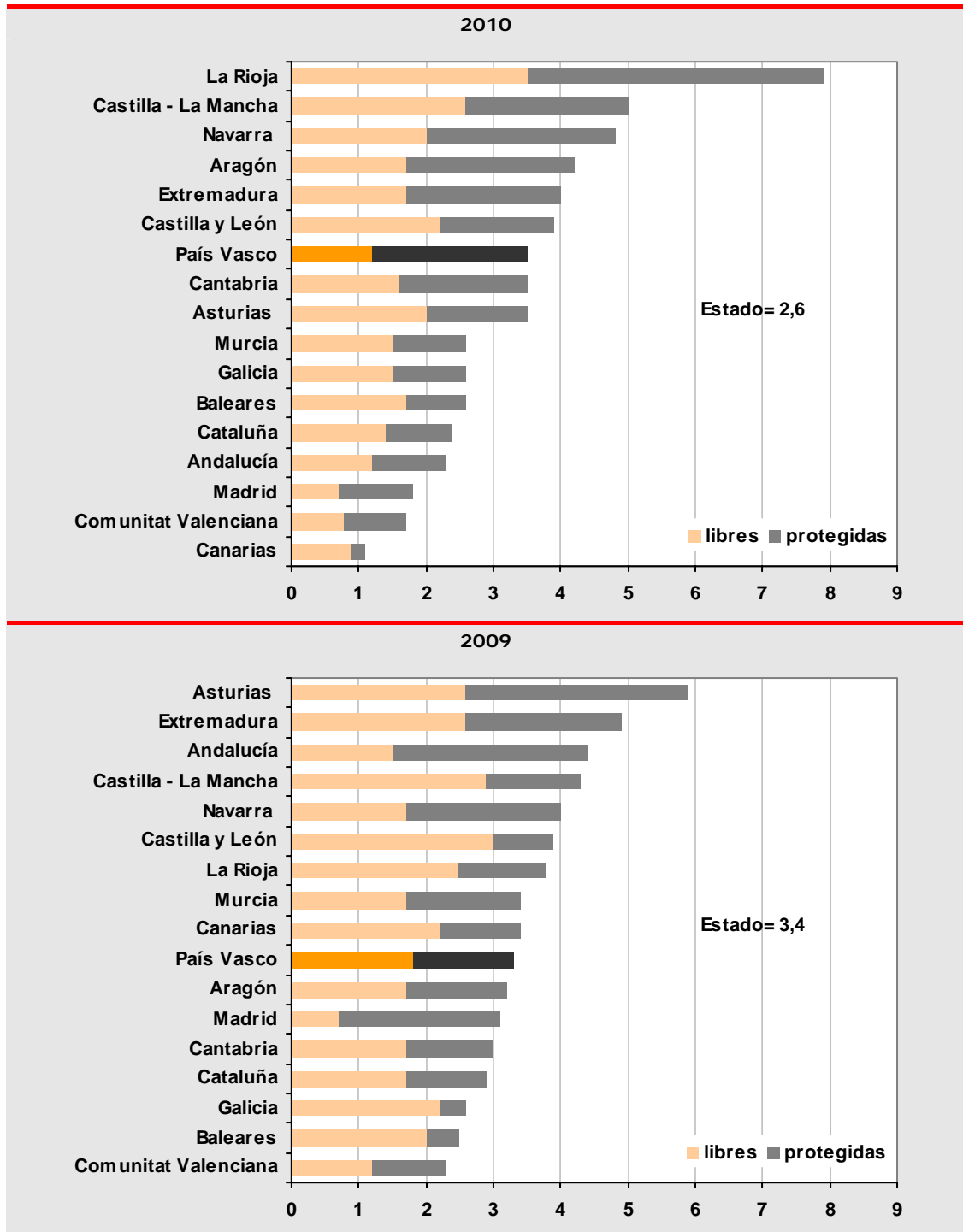
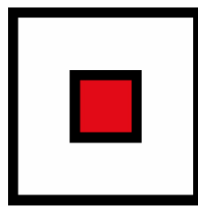


Gráfico 2.12 Viviendas iniciadas por 1.000 habitantes por CC.AA. 2009-2010

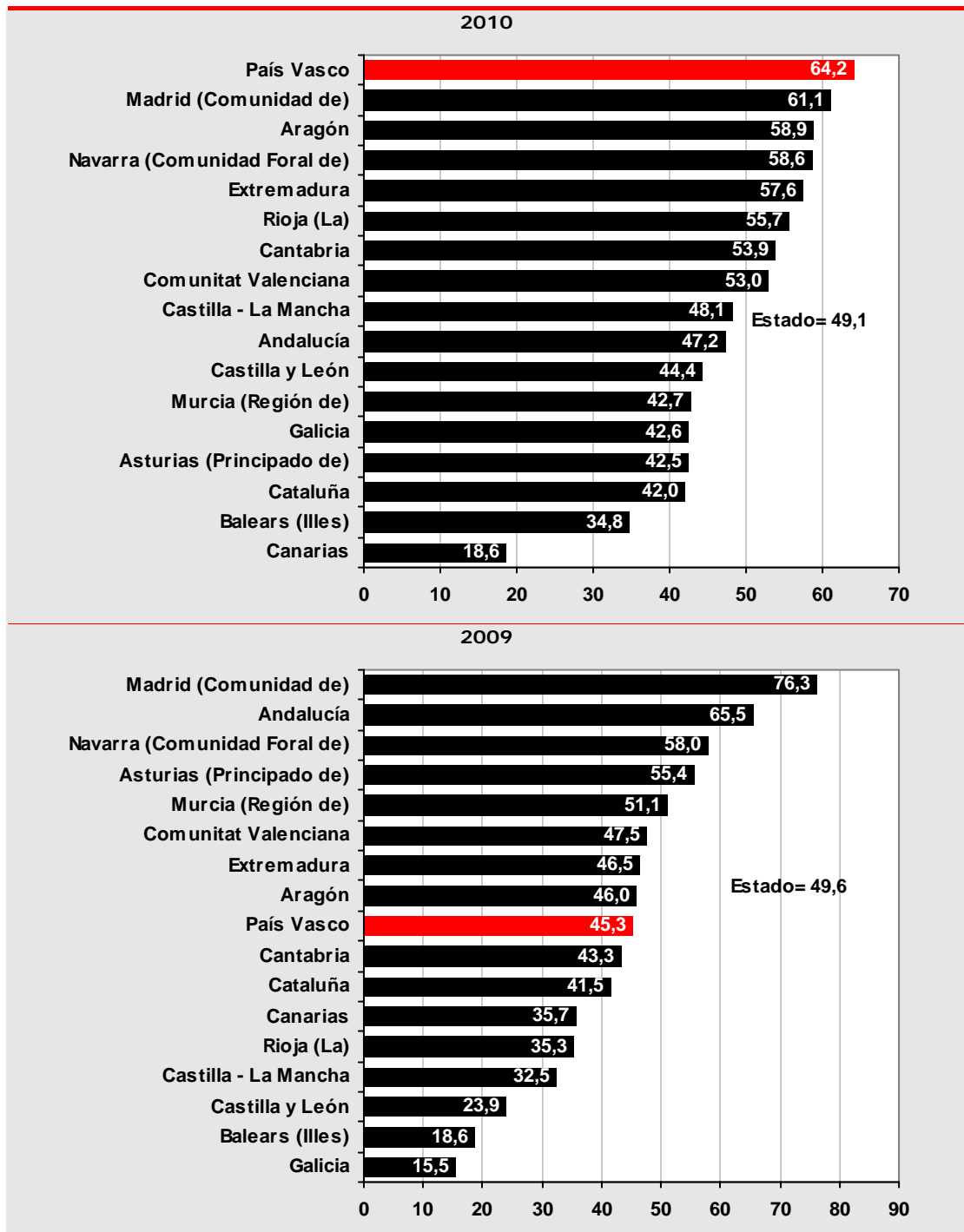


Fuente: Ministerio de Vivienda e INE.

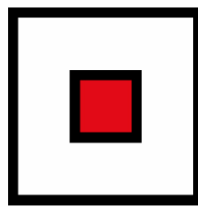


Por último, la proporción de viviendas protegidas sobre el total de iniciaciones se cifra en el 49% para el conjunto del Estado, oscilando entre el máximo valor registrado en el País Vasco (64%) y el mínimo que ha correspondido a Canarias (19%).

Gráfico 2.13 Porcentaje de viviendas protegidas/total viviendas iniciadas por CC.AA., 2009-2010.



Fuente: Ministerio de Vivienda e INE.



2.3. Los indicadores de la oferta inmobiliaria. Precios y características de las viviendas en oferta.

2.3.1. El precio de las viviendas en la CAPV

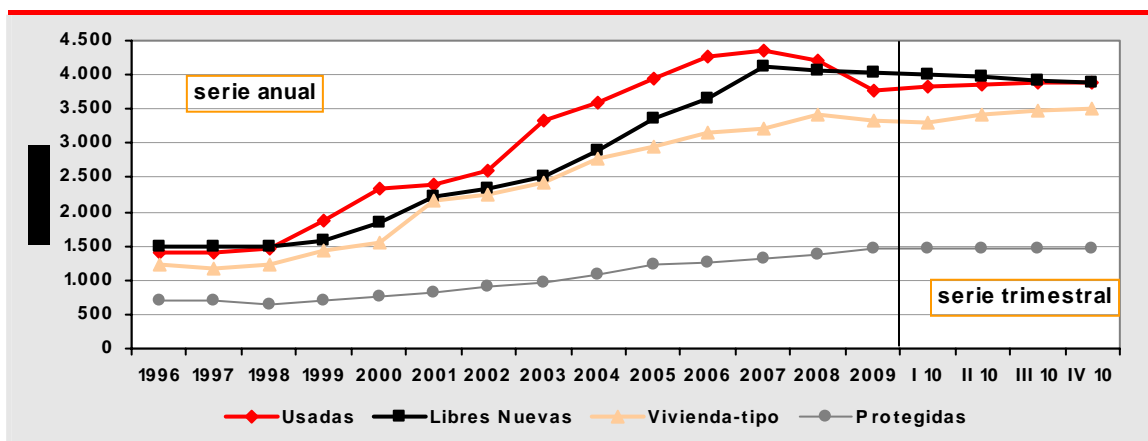
El precio medio de la vivienda de segunda mano en oferta de venta acumuló a lo largo de 2010 una serie de incrementos consecutivos, de modo que el promedio registrado en el último trimestre del año (3.891 €/m²), resultó ser un 3% superior al precio medio de las viviendas ofertadas en el año precedente. No obstante, este precio medio de 2010 es todavía un 10,7% inferior al nivel máximo registrado en 2007.

Por el contrario, el mercado de vivienda libre de nueva construcción encadenó en 2010 varios descensos en el precio medio de las viviendas en oferta de venta, situándose la tasa de variación anual a final de año en un -3,8%. En términos absolutos el precio medio se cifró en 3.877 €/m². La reducción acumulada respecto al nivel máximo de precios de 2007 es de un 5,7%.

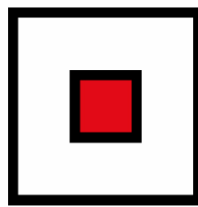
Sin embargo, hay que señalar la influencia directa que tienen cambios en la localización geográfica y tipología de las viviendas nuevas en venta en el descenso observado en el precio medio de la vivienda de nueva construcción (este hecho es también apreciable en ámbitos territoriales concretos, como por ej. la capital guipuzcoana). De hecho, no hay que perder de vista que el precio de la vivienda tipo ha crecido un 4,7% en el último ejercicio, tras haber disminuido en 2009.

En lo que respecta al mercado protegido, el precio medio de las viviendas ofertadas en venta en 2010 ascendió a 1.474 €/m², promedio similar al registrado en el año precedente.

Gráfico 2.14 Evolución del precio por m² útil según tipo de vivienda



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



Cuadro 2.5 Evolución del precio por m² útil según tipo de vivienda. Medias anuales 1994-2010.

€/m ²	VIVIENDA LIBRE				VIVIENDA PROTEGIDA	
	Total libre *	Usada	Nueva libre	Vivienda tipo	VPO	Social
1994 Media	1.308,7	1.331,2	1.268,1	1.111,9	644,6	
1995 Media	1.388,3	1.350,8	1.496,5	1.256,1	701,7	
1996 Media	1.422,9	1.398,9	1.502,5	1.238,1	695,7	
1997 Media	1.421,4	1.404,9	1.478,5	1.160,0	700,2	
1998 Media	1.459,0	1.451,4	1.490,5	1.238,1	638,6	
1999 Media	1.774,5	1.879,7	1.568,6	1.424,4	700,2	
2000 Media	2.168,2	2.339,4	1.839,1	1.562,6	901,8	550,0
2001 Media	2.360,5	2.408,4	2.219,7	2.155,6	922,8	520,5
2002 Media	2.530,6	2.594,5	2.345,6	2.242,8	1.007,8	521,3
2003 Media	3.060,1	3.338,4	2.510,0	2.419,7	1.047,4	597,1
2004 Media	3.327,1	3.596,4	2.905,2	2.785,7	1.129,0	670,3
2005 Media	3.715,0	3.935,5	3.369,0	2.960,2	1.245,8	756,5
2006 Media	4.046,9	4.272,8	3.646,3	3.153,6	1.285,1	--
2007 Media	4.283,9	4.356,4	4.113,2	3.221,4	1.322,9	--
2008 Media	4.160,4	4.199,0	4.053,8	3.428,4	1.372,0	--
2009 Media	3.846,6	3.778,9	4.032,5	3.338,1	1.468,9	--
2010 Media	3.888,3	3.891,0	3.877,4	3.496,2	1.474,3	

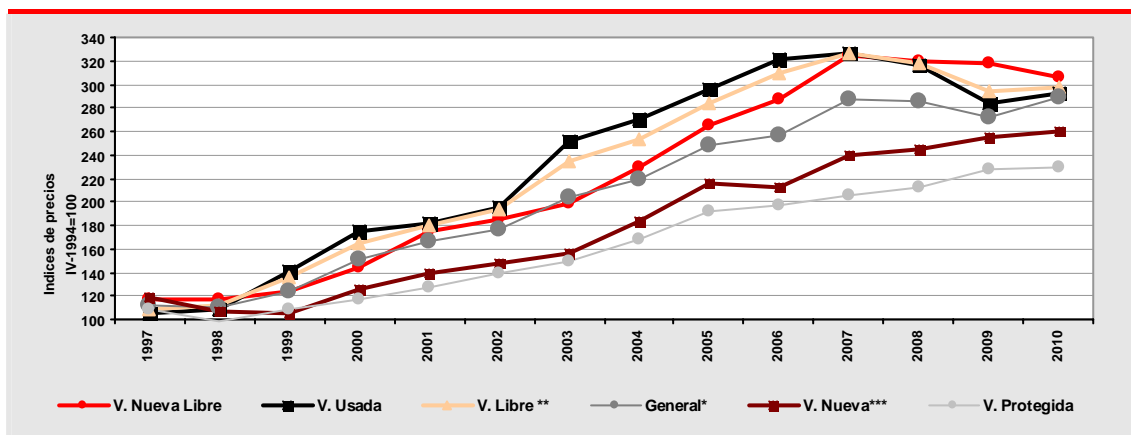
(*) Nueva y usada

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

El índice general de precios, indicador que engloba al conjunto de la oferta de viviendas en venta detectadas en la CAPV, se cifró en 2010 en 289 puntos (base 1994=100), un 6% superior al observado en el año precedente (272 puntos). Sobre la misma base, y atendiendo únicamente al sector de nueva construcción (libres y protegidas conjuntamente) el índice se situó en 261 puntos (+2% respecto de 2009).

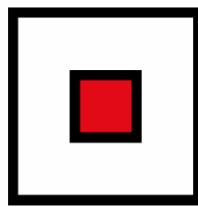
Por su parte, el índice de las viviendas libres (nuevas y usadas conjuntamente) se elevó a 297 puntos, esto es, un 1% superior al valor registrado en 2009.

Gráfico 2.15 Evolución de los índices de precios de la vivienda en la CAPV



(*) Todas las viviendas en oferta; (**) Vivienda libre nueva y usada; (***) Vivienda nueva libre y protegida

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



Cuadro 2.6 Índices de evolución del precio/m² útil de las viviendas en venta en la CAPV.

NÚMEROS INDICE		General*	Vivienda Libre**	Vivienda nueva***			Vivienda Usada
				Total	Libre	Protegida	
1994	Media	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1995	Media	106,4	105,9	113,9	117,8	108,9	101,5
1996	Media	108,9	108,5	112,2	118,5	107,9	105,1
1997	Media	111,2	108,4	118,1	116,6	108,6	105,5
1998	Media	109,4	111,4	106,0	117,5	98,8	109,0
1999	Media	123,1	135,3	106,1	123,7	108,6	141,2
2000	Media	150,8	165,1	125,3	145,0	116,3	175,7
2001	Media	165,7	180,1	138,3	175,0	126,4	180,9
2002	Media	177,3	193,1	147,4	185,0	139,3	194,9
2003	Media	204,6	234,4	156,5	197,9	149,8	250,8
2004	Media	218,7	253,8	183,6	229,1	168,3	270,2
2005	Media	247,7	283,4	215,3	265,7	191,9	295,6
2006	Media	257,0	308,7	212,5	287,3	199,4	321,0
2007	Media	286,8	326,9	240,2	324,4	205,2	327,2
2008	Media	286,0	317,4	244,5	319,7	212,8	315,4
2009	Media	272,2	293,4	254,9	318,0	227,9	283,9
2010	Media	289,0	296,6	260,6	305,8	228,7	292,3

(*) Todas las viviendas en oferta

(**) Vivienda libre nueva y usada

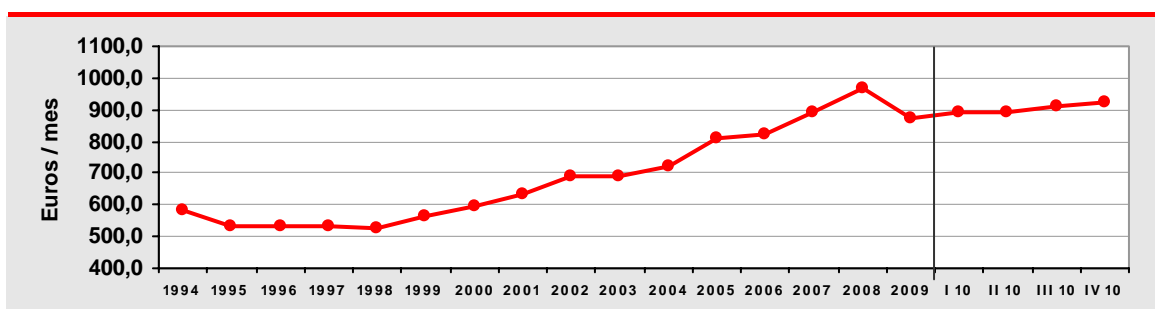
(***) Vivienda nueva libre y protegida

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

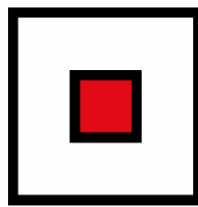
Atendiendo al mercado de alquiler, después del retroceso experimentado en 2009, en los últimos trimestres de 2010 la renta media del alquiler libre ha retornado a la senda de crecimiento, presentando en el último trimestre de 2010 una tasa de variación anual del 5,4%, es decir, un incremento aún superior al registrado por las viviendas usadas en venta (+3% anual).

Así, si se procede a la comparativa de la evolución del precio medio de la vivienda y la renta media de alquiler en el mercado libre en los últimos quince años, se constata un crecimiento muy superior en el régimen de venta. Tomando como índice 100 el año 1996, el precio medio de las viviendas en venta presentó un índice de 278 puntos en 2010 frente a los 174 puntos que registró el régimen de alquiler. En lo que respecta a la evolución reciente, se comprueba una trayectoria paralela en los últimos dos años, esto es, un descenso en 2009, seguido de una recuperación en 2010.

Gráfico 2.16 Evolución de las rentas mensuales de las viviendas usadas ofertadas en régimen de alquiler.

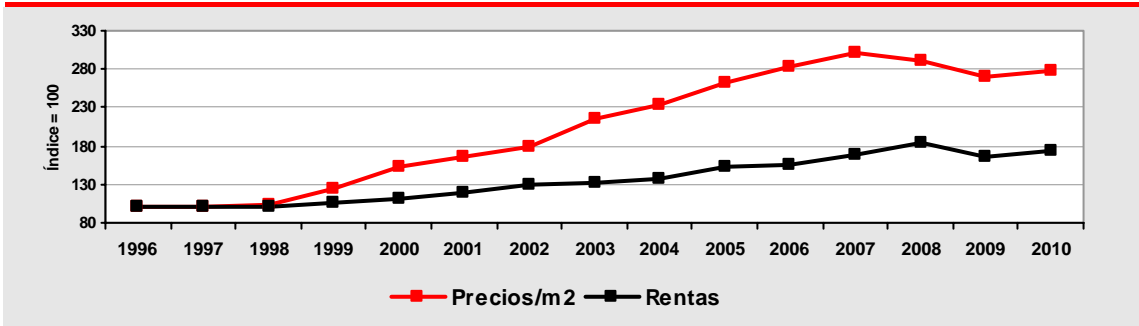


Fuente: Oferta Inmobiliaria. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Gráfico 2.17 Evolución de los índices de los precios/m² y las rentas de las viviendas libres (índice 100=1996). 1996-2010

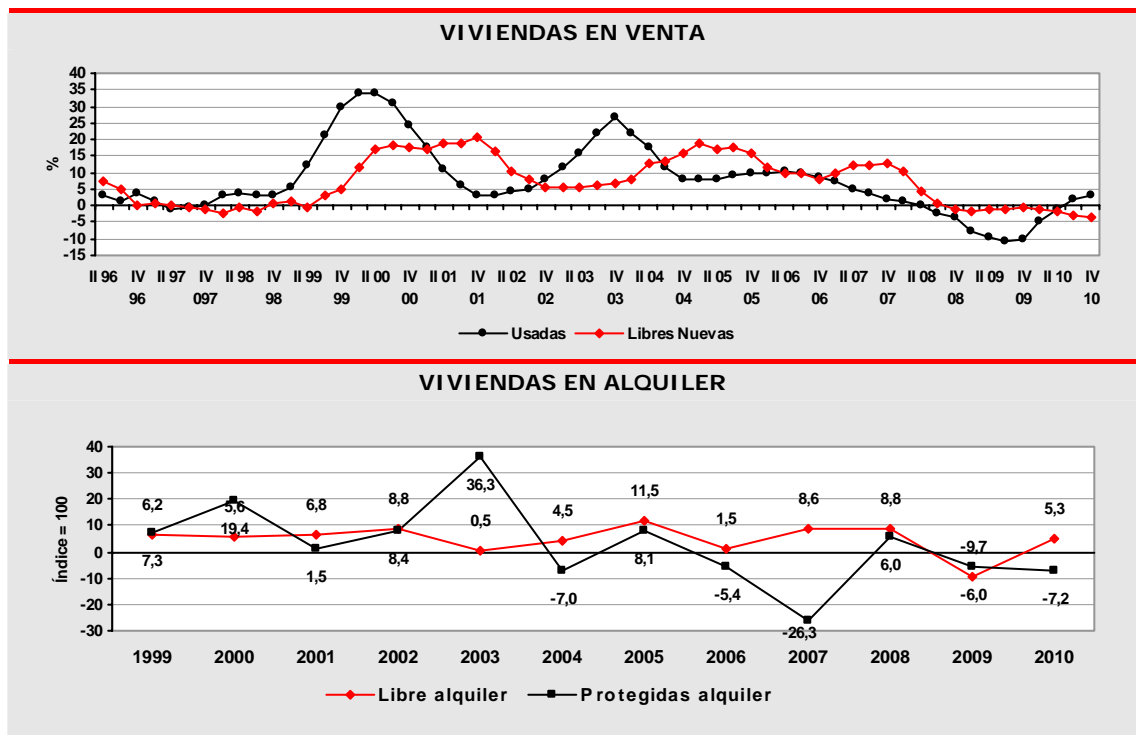


Fuente: Oferta Inmobiliaria. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Gobierno Vasco.

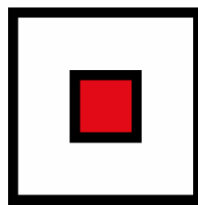
El análisis en el largo plazo de las tasas de variación anual de los precios medios de la vivienda permite comprobar que, el mercado de vivienda usada, tras dos años de continuos retrocesos en el precio medio, en el año 2010 parece haber iniciado un proceso de recuperación, volviendo a registrar tasas positivas por vez primera desde inicios de 2008.

Por su parte, el segmento de vivienda libre de nueva construcción, a pesar de haber registrado a lo largo de 2009 descensos de menor intensidad que el mercado de segunda mano, manteniéndose así el promedio bastante estable; en la última parte de 2010 comenzó a mostrar tasas más negativas que las observadas hasta el momento.

Gráfico 2.18 Tasas de variación anual de los precios/m² y las rentas de las viviendas según tipología. 1996-2010



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



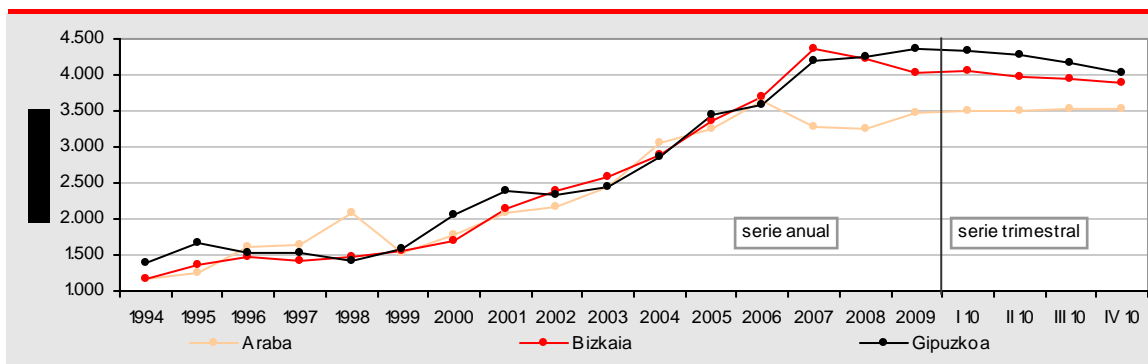
2.3.2. El mercado de vivienda libre

a) Viviendas libres en venta

Atendiendo al **mercado de vivienda libre de nueva construcción**, el precio medio más elevado correspondió a Gipuzkoa (4.034 €/m²), si bien, las diferencias con Bizkaia han ido progresivamente acortándose en los últimos trimestres. Así, el promedio de Bizkaia se cifró en 3.899 €/m², seguido de Álava con un valor sensiblemente inferior (3.532 €/m²).

En lo que respecta a la evolución, Gipuzkoa presenta un retroceso del 7,7%, Bizkaia contrae el precio medio un 3,4%, mientras que Álava presenta un leve crecimiento (+1,9% respecto de IV-09). En cuanto al notorio retroceso de Gipuzkoa, es preciso tener presente, que una disminución en el promedio puede tener su explicación en una diferente distribución de la muestra (mayor presencia de viviendas localizadas en municipios con precios de mercado más baratos, en detrimento de viviendas en las zonas céntricas de las capitales).

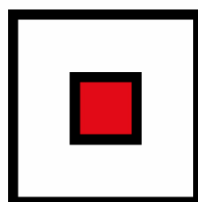
Gráfico 2.19 Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas nuevas libres por TT.HH..



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

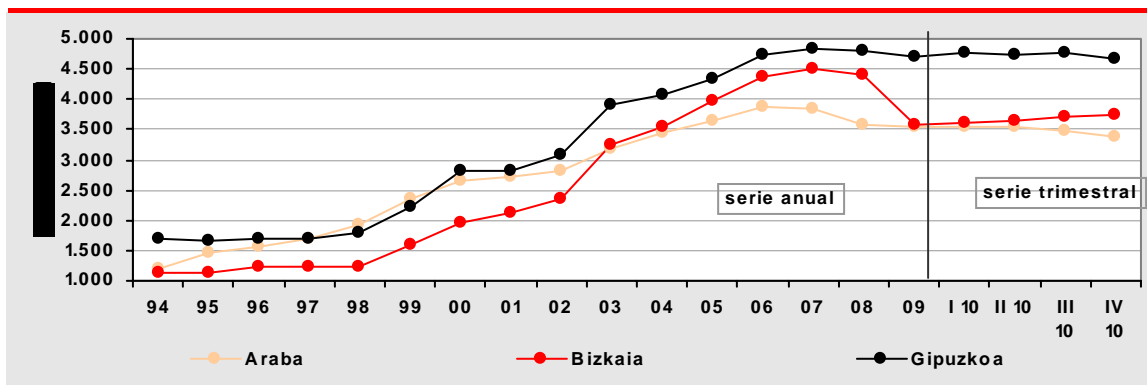
Por su parte, el **mercado de segunda mano** presenta diferencias más abultadas, registrando un promedio significativamente más elevado en Gipuzkoa (4.686 €/m²). En efecto, no hay que perder de vista que este promedio es un 25% superior al precio medio de las viviendas ubicadas en Bizkaia (3.752 €/m²), y un 39% más elevado que el precio medio de Álava (3.368 €/m²).

En términos de evolución, se comprueban trayectorias dispares en los diferentes Territorios Históricos. Así, mientras el promedio de Bizkaia es un 4,8% superior al registrado hace un año, el precio medio de Álava ha sufrido una contracción de un orden similar (-5,1% respecto de IV-09). Por su parte, Gipuzkoa ha mantenido el precio medio en el último año, si bien, este resultado responde a sucesivos incrementos los primeros tres trimestres de 2010, y un importante retroceso en la última parte del año (-1,8% trimestral).



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

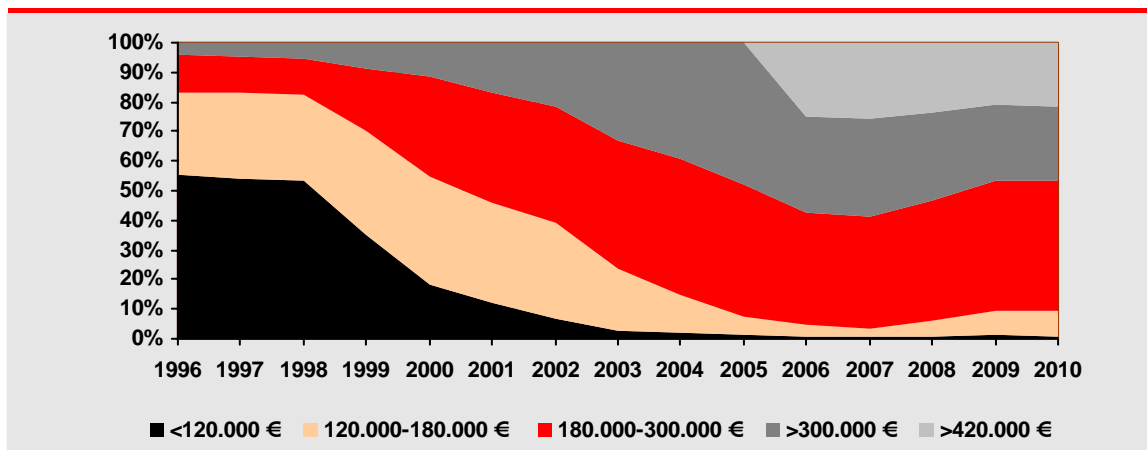
Gráfico 2.20 Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas usadas por TT.HH..



La **distribución según grandes tramos de precios** del conjunto de viviendas libres (usadas y nuevas) ofertadas en régimen de venta, muestra en los dos últimos años una mayor concentración de viviendas en los tramos intermedios que la que se observaba en el período 2006-2007, momento en que el precio medio de la vivienda registraba sus máximos valores.

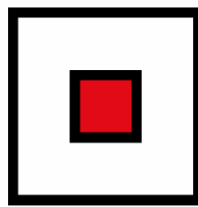
En el Gráfico 2.21 se puede ver con nitidez este cambio de tendencia, según el cual las viviendas de precio inferior a 300.000 € han pasado a representar el 53% del conjunto de viviendas ofertadas en 2010 (41% en la oferta de 2007).

Gráfico 2.21 Evolución de la distribución de precios de las viviendas libres (nuevas y usadas) 1996-2010



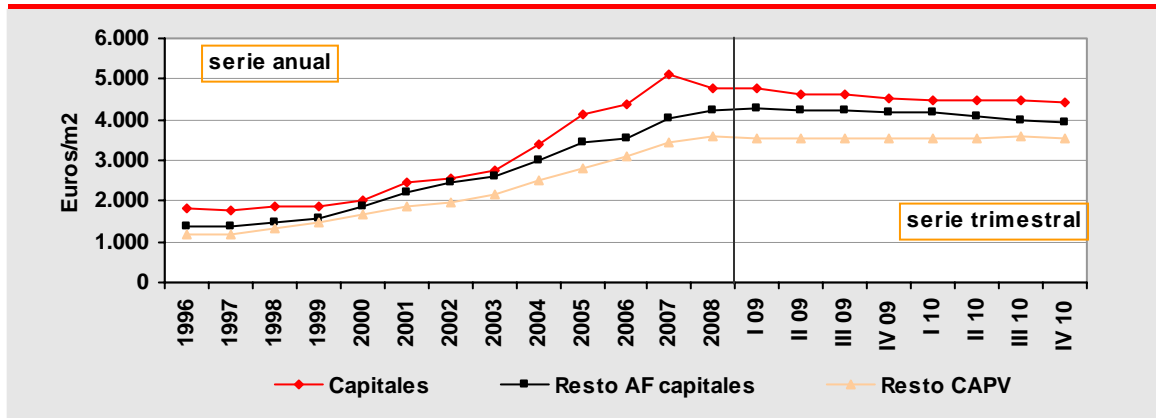
* A partir de 2006 el tramo >300.000 € se subdivide en dos: 300.000-420.000 € y >420.000 €. Fuente: Oferta Inmobiliaria. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco.

Centrando el análisis en los diferentes **ámbitos geográficos**, se comprueba un precio medio superior en las capitales que en el resto de municipios de la CAPV. Así, el promedio de las viviendas libres de nueva construcción en oferta de venta en las capitales se cifró en 4.430 €/m² en 2010. El promedio de las viviendas localizadas en los municipios pertenecientes a las áreas funcionales de las capitales se situó en 3.937 €/m², esto es, un 11% inferior, en tanto que el promedio del resto de municipios alcanzó los 3.541 €/m², un 20% menor que el promedio de las capitales.



En términos de evolución, el promedio de las capitales ha experimentado un retroceso del 2,8% en el último año; los municipios de las áreas funcionales capitalinas acusaron una caída de mayor magnitud (-6,2% respecto de IV-09), mientras que en el resto de municipios de la CAPV el precio medio se ha mantenido estable.

Gráfico 2.22 Evolución de los precios por m² de las viviendas nuevas libres por ámbitos geográficos, 1996-2010

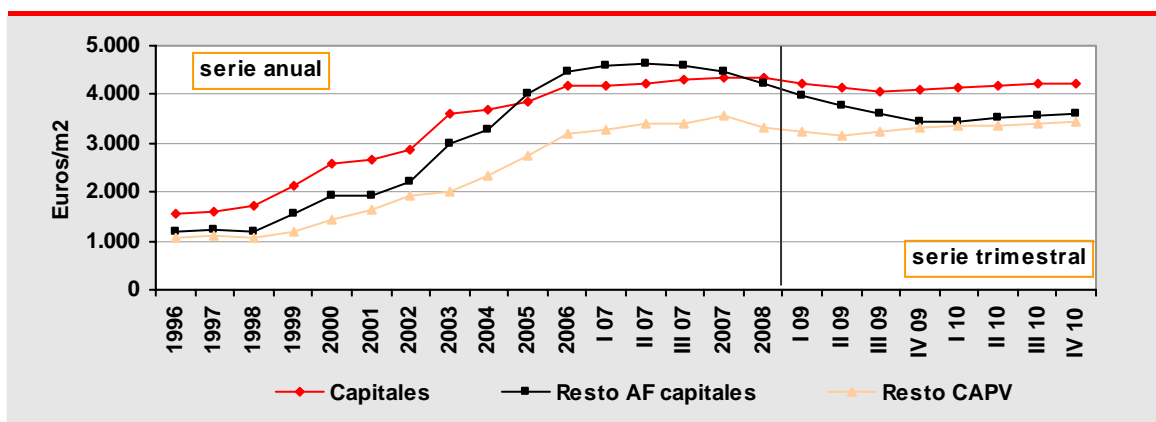


Fuente: Oferta Inmobiliaria. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco..

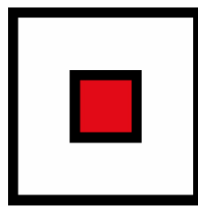
En lo que respecta al **mercado de segunda mano en venta**, el precio medio en las capitales ascendió en 2010 a 4.205 €/m², promedio claramente superior al precio medio registrado en los municipios localizados en sus áreas de influencia (3.610 €/m²) y en el resto de municipios de la CAPV (3.430 €/m²).

La evolución en los tres ámbitos geográficos ha sido creciente a lo largo del último año. En concreto, las capitales han aumentado el precio medio un 2,9%, los municipios de las áreas funcionales capitalinas un 5,5% y el resto de municipios de la CAPV un 3,3%.

Gráfico 2.23 Evolución de los precios por m² de las viviendas usadas por ámbitos geográficos, 1996-2010.



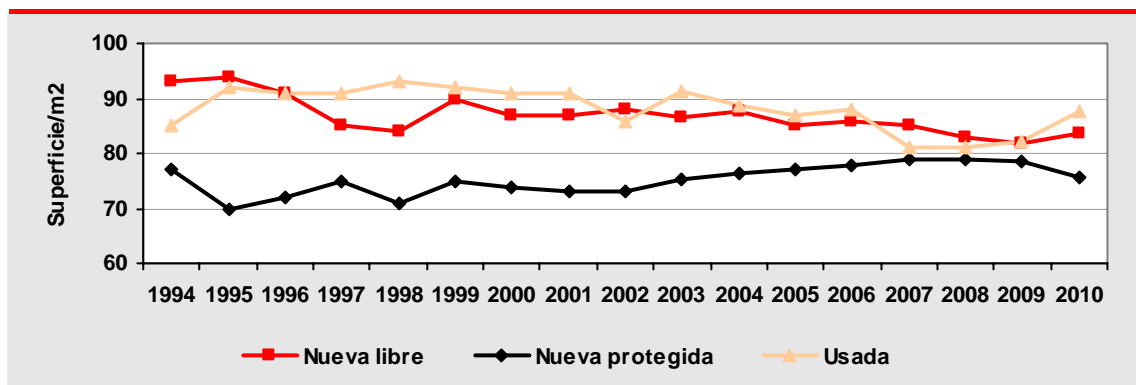
Fuente: Oferta Inmobiliaria. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Atendiendo a las características de las viviendas ofertadas, se comprueba en 2010 un incremento del tamaño medio de las viviendas libres al tiempo que disminuye la superficie media en el mercado protegido. En concreto, el tamaño medio de las viviendas de segunda mano ascendió a 88 m² (82 m² en 2009); la superficie media de las viviendas nuevas libres se cifró en 84 m² (82 m² en 2009), mientras que el tamaño de las viviendas protegidas en venta se situó en 76 m² (79 m² en 2009).

Gráfico 2.24 Evolución de la superficie útil (m²) de las viviendas en venta según tipo y régimen. 1994-2010.

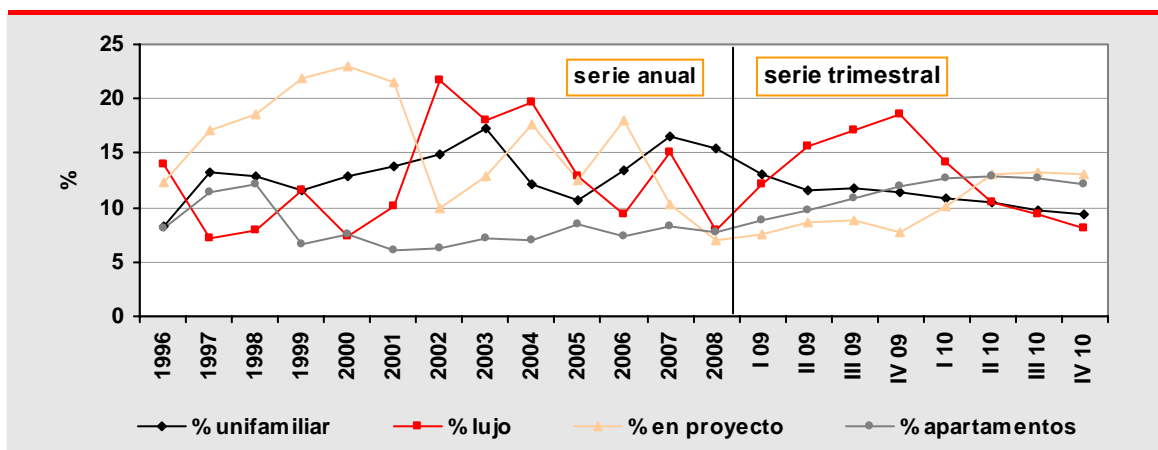


Fuente: Oferta Inmobiliaria. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

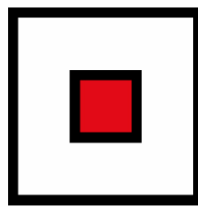
En lo que respecta a otras características de las viviendas nuevas libres en oferta de venta en la CAPV, la evolución de 2010 mostró un progresivo retroceso de la presencia de viviendas de acabado "lujo" en el conjunto de la oferta. En efecto, el 8% de las viviendas libres de nueva construcción ofertadas en 2010 correspondían a esta categoría, mientras que esta proporción ascendía al 19% en la oferta de 2009.

Por otro lado, se comprueba también un leve retroceso de la proporción de viviendas unifamiliares (9% frente al 11% en 2009), en tanto que la presencia de apartamentos (viviendas de tamaño inferior a 60m²) se mantiene en el 12%.

Gráfico 2.25 Evolución de las características de las viviendas nuevas libres en venta, 1996-2010.



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

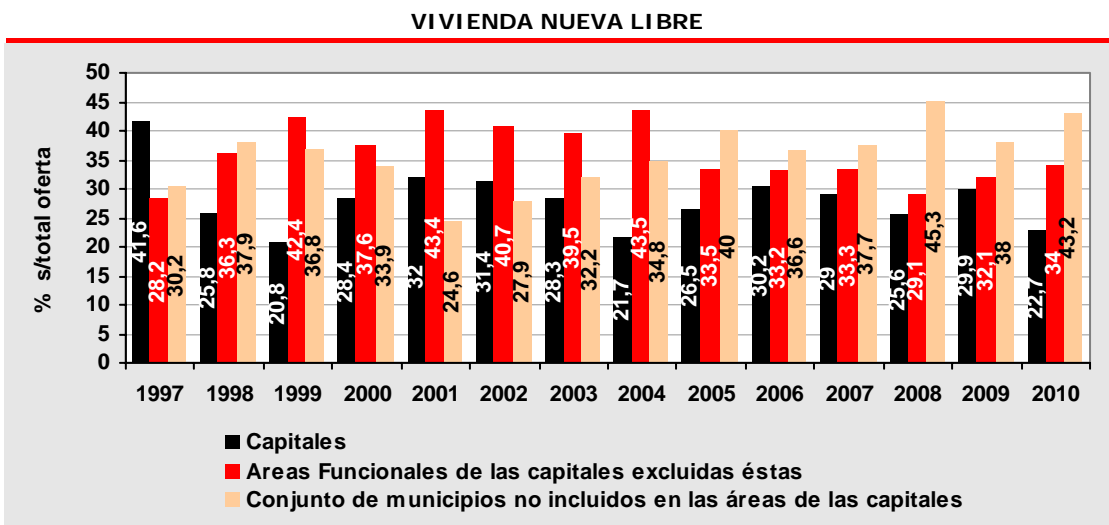


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

La oferta de vivienda libre de nueva construcción en 2010 respondió al siguiente reparto geográfico: las capitales absorbieron el 23% del total, los municipios pertenecientes a las áreas funcionales de las capitales el 34% y el resto de municipios de la CAPV el 43%. La presencia de esta tipología de vivienda en las capitales se ha reducido en el último año, puesto que en 2009 alcanzaba el 30% de la oferta total.

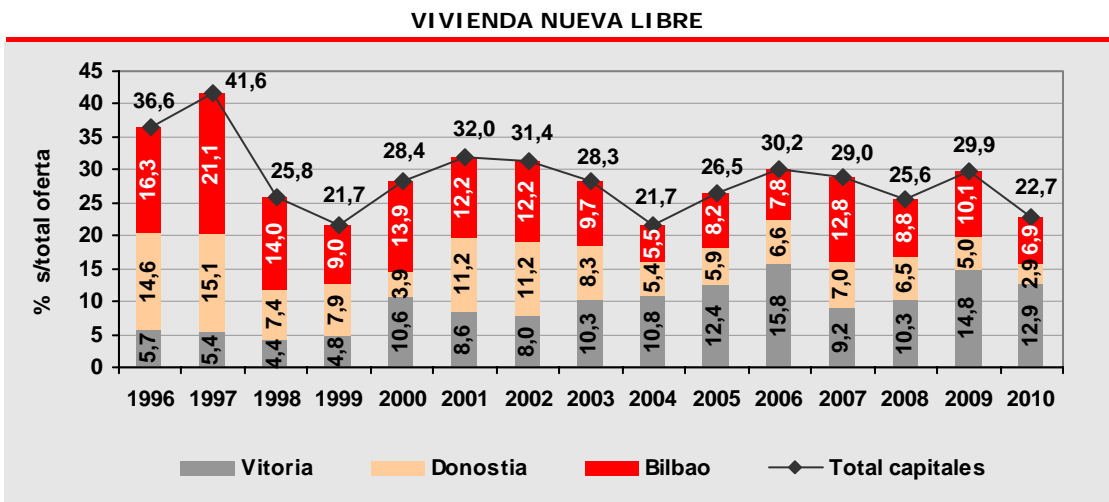
En concreto, Vitoria absorbió la mayor parte de la oferta (13% del total), Bilbao concentró un 7% y Donostia tan sólo el 3% restante.

Gráfico 2.26 Evolución de la distribución geográfica de la oferta de vivienda libre nueva, 1997-2010

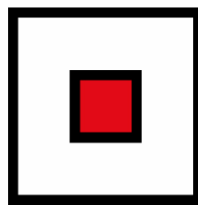


Fuente: Oferta Inmobiliaria. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco.

Gráfico 2.27 Evolución del peso relativo de la oferta nueva libre absorbida por las capitales. 1996-2010



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

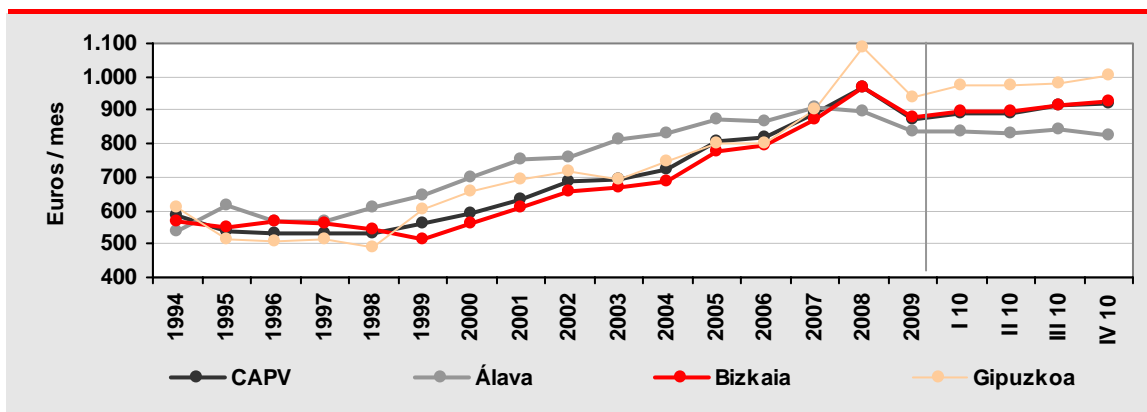


b) Viviendas libres en alquiler

La renta media de las viviendas usadas pertenecientes a particulares y puestas en oferta de alquiler a través de agentes de la propiedad inmobiliaria en 2010 se cifró en 922 € mensuales, lo que representa un crecimiento del 5% anual. Este segmento ha experimentado a lo largo de 2010 sucesivos incrementos en la renta media, después de haber acumulado en 2009 una caída del 10%.

Por Territorios Históricos, la renta más elevada correspondió a Gipuzkoa (1.005 €/mes), seguido de Bizkaia (924 €/mes), y por último Álava con 828 € mensuales. En lo que respecta a la evolución, el mayor incremento se registró en Gipuzkoa (+7% respecto de 2009). Asimismo, la renta media de Bizkaia ha crecido un 5%, mientras que el promedio de Álava ha retrocedido un 1% en el mismo período.

Gráfico 2.28 Evolución de las rentas mensuales de las viviendas usadas ofertadas en régimen de alquiler.



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

El reparto del conjunto de viviendas libres ofertadas en régimen de alquiler según tramos de rentas pone de manifiesto la elevada dispersión de rentas existente, en sintonía con la dispersión observada anteriormente en el mercado de venta.

A pesar de esta dispersión, hay un tramo que acumula una mayor proporción de viviendas (840 €/mes-960 €/mes), habiéndose además incrementado progresivamente a lo largo del último año la representación del volumen de viviendas en esta franja de rentas (24% frente al 19% hace un año). Atendiendo a los extremos, la proporción de viviendas ofertadas a una renta superior a los 1.200 €/mes prácticamente se ha mantenido respecto de su representación en la oferta de 2009 (11,2% frente a 10,7% en 2009). En el extremo opuesto, tan solo el 6% de las viviendas era ofertada a una renta inferior a los 600 € mensuales (7,6% en 2009).

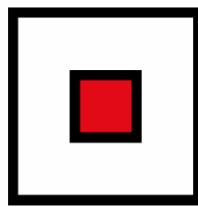
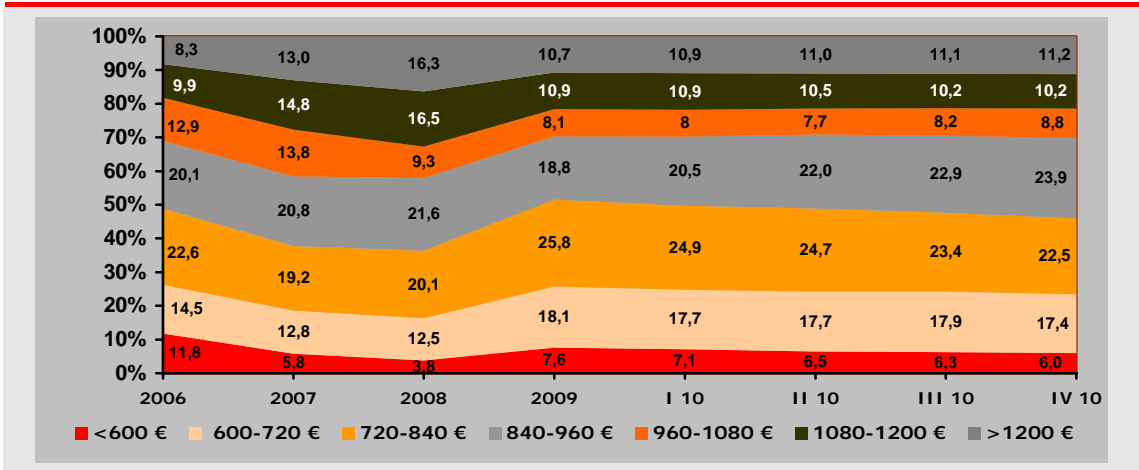


Gráfico 2.29 Evolución de la distribución de las rentas de las viviendas libres en alquiler 1999-2010



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

Atendiendo al tamaño de las viviendas de segunda mano ofertadas en régimen de alquiler, la evolución muestra un paulatino incremento de la presencia de viviendas de menor tamaño. Así, el 23% de las viviendas ofertadas en 2010 no alcanzaba los 60 m² de superficie útil, frente al 21% en 2009, y el 17% en 2005.

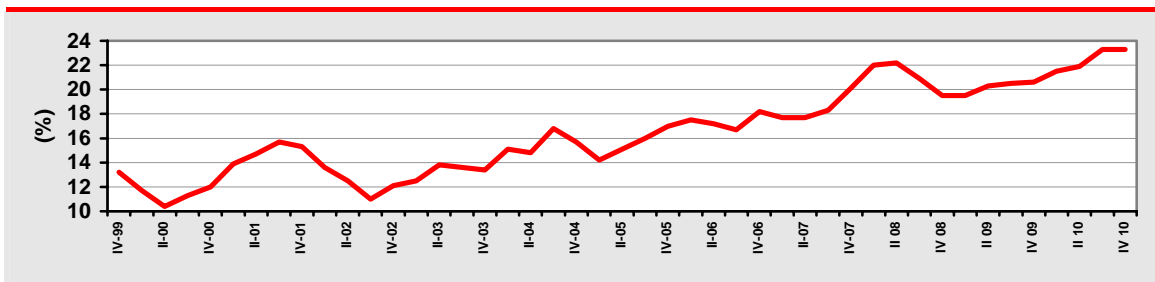
En el extremo opuesto, una de cada cuatro viviendas ofertadas en 2010 tenía un tamaño superior a los 90 m², proporción que ha disminuido respecto a períodos anteriores (30% en 2009 y 33% en 2008).

Cuadro 2.7 Evolución de la distribución de las viviendas libres en alquiler según superficie útil, 2003-2010.

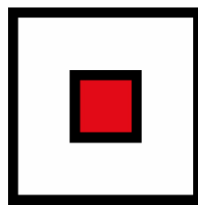
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
< 60 m ²	13,4	15,7	17,0	18,2	20,1	19,5	20,6	23,3
61-75 m ²	19,3	20,7	19,7	25,9	21,6	24,7	24,8	26,6
76-90 m ²	25,2	21,5	26,3	25,3	23,8	22,4	24,4	25,2
91-120 m ²	21,1	21,9	21,0	18,4	19,4	18,5	16,5	14,9
> 120 m ²	21,0	20,1	16,0	12,1	15,1	14,8	13,8	10,0
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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

Gráfico 2.30 Evolución de las viviendas libres de superficie inferior a 60 m² ofertadas en alquiler 1999-2010.



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



2.3.3. El mercado de vivienda protegida

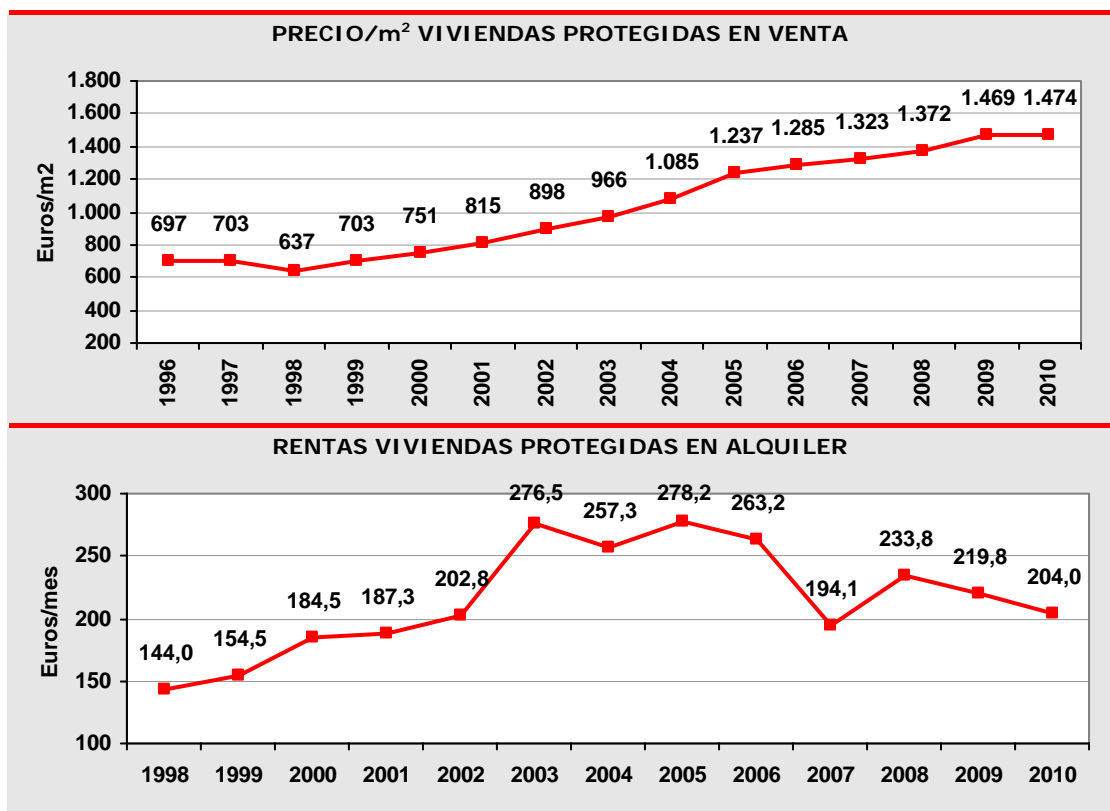
El precio medio de las viviendas protegidas ofertadas en régimen de venta en la CAPV en 2010 ascendió a 1.474 €/m², promedio similar al registrado a lo largo del último año, y sin presentar grandes diferencias en los distintos Territorios Históricos.

En términos de precio por vivienda, el promedio se situó en 110.000/vivienda, esto es, casi tres veces inferior al precio medio de las viviendas libres de nueva construcción (318.000 € por vivienda).

En lo que respecta al régimen de alquiler, la renta media del mercado protegido⁴ se cifró en 204 € mensuales, promedio ponderado de los 277 €/mes de las VPO y los 123 €/mes de las viviendas sociales.

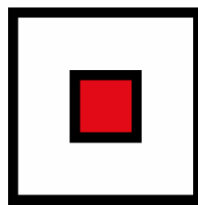
Atendiendo a la evolución, la renta media de la VPO en alquiler ha sufrido un importante retroceso (-15% respecto de 2009), mientras que la renta media de la vivienda social es ligeramente superior a la registrada hace un año. En lo que respecta a la renta media del conjunto de viviendas protegidas ofertadas en arrendamiento, el promedio ha retrocedido un 7%, puesto que este promedio depende de la proporción de cada tipo de vivienda en el conjunto de la oferta.

Gráfico 2.31 Evolución del precio por m² útil de las viviendas protegidas en venta y de las rentas de las viviendas protegidas en alquiler, 1996-2010.



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

⁴ Se refiere únicamente al mercado de vivienda protegida de nueva construcción, no se incluye Bizigune.



Cuadro 2.8 Evolución de la renta mensual de las viviendas protegidas en alquiler, 2003-2010

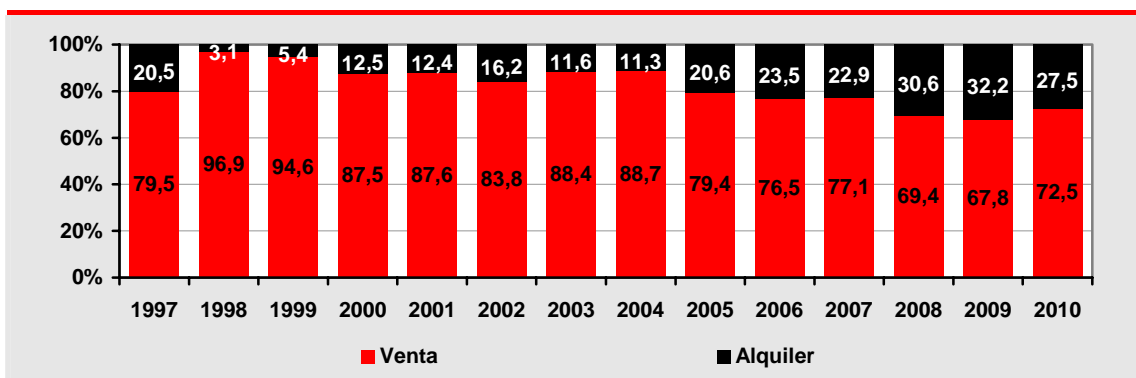
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
								€/mes	± %
VPO	353,4	385,4	397,5	384,9	325,3	380,3	325,0	277,0	-14,8
Viviendas sociales	146,0	164,3	147,6	141,0	131,7	118,0	121,4	122,7	1,1
TOTAL PROTEGIDAS	276,5	257,3	278,2	263,2	194,1	233,8	219,8	204,0	-7,2

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

En cuanto a la distribución de la oferta protegida según régimen de tenencia, se comprueba un predominio de la oferta de venta (72,5%) sobre la oferta en alquiler (27,5%). Además, estos datos ponen de manifiesto un retroceso del régimen de alquiler en el conjunto de la oferta, después de la tendencia creciente mostrada en los últimos años. (Gráfico 2.32).

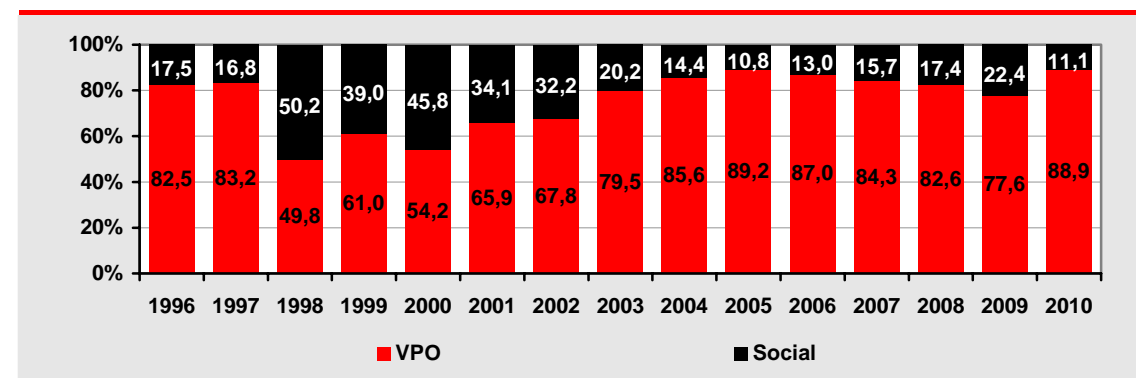
En lo que respecta a la modalidad de protección, la VPO continúa siendo la figura mayoritaria, concentrando en 2010 el 89% del total detectado en oferta, y mostrando además, un incremento la presencia de esta modalidad en el conjunto de la oferta protegida en el último año (78% en 2009).

Gráfico 2.32 Evolución de las viviendas protegidas en oferta según régimen de tenencia, 1997-2010

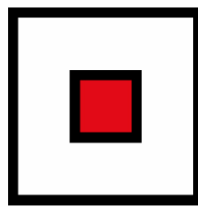


Fuente: Oferta Inmobiliaria. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco.

Gráfico 2.33 Evolución de las viviendas protegidas en oferta según modalidad de protección, 1996-2010

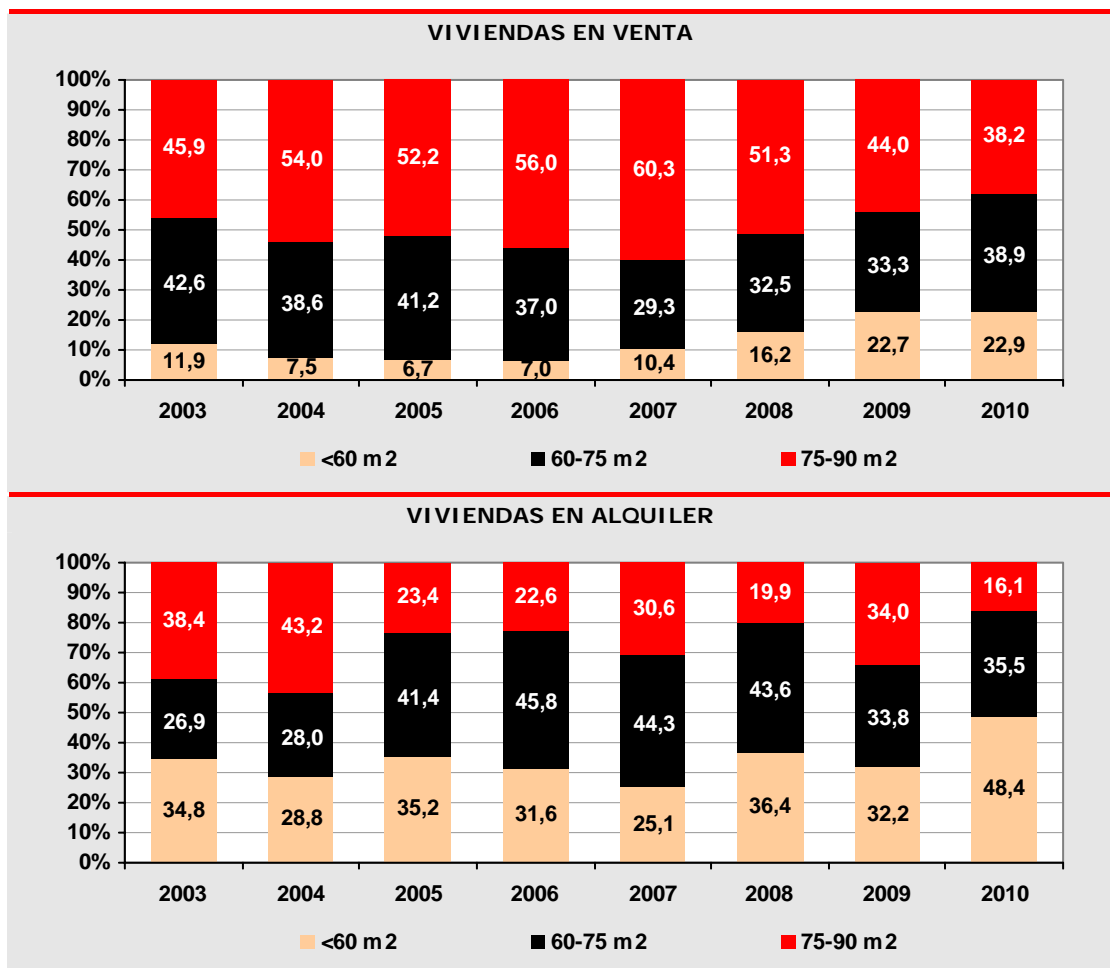


Fuente: Oferta Inmobiliaria. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco.



Atendiendo al tamaño de las viviendas protegidas, se comprueba una mayor presencia de viviendas de reducido tamaño en la oferta en alquiler que en la oferta en venta. Así, mientras la representación de las viviendas de superficie útil inferior a los 60 m² se situó en el 23% del total de viviendas en venta, alcanzó el 48% en el régimen de alquiler. El tamaño medio de las viviendas protegidas en venta se cifró en 76 m² frente a los 64 m² de las viviendas en régimen de alquiler.

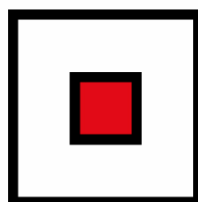
Gráfico 2.34 Evolución de la superficie de las viviendas protegidas en venta y alquiler, 2003-2010



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

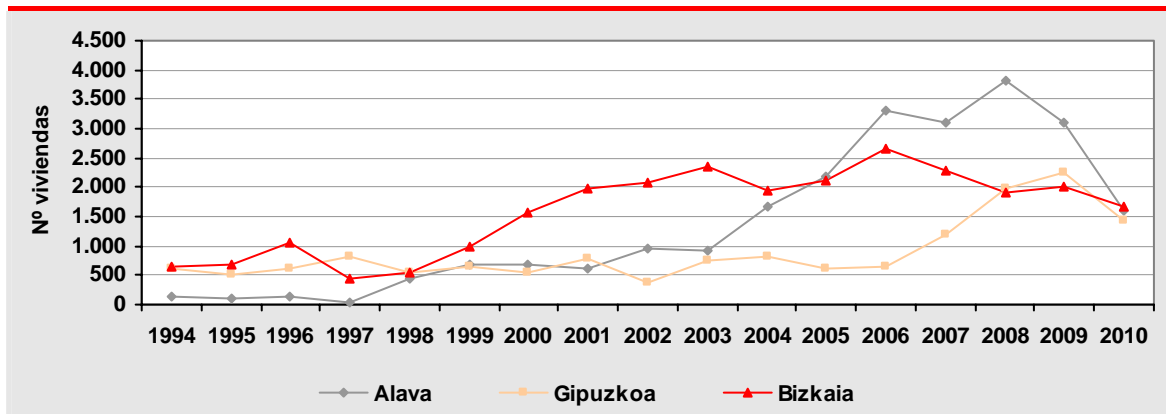
En lo que concierne a la distribución geográfica del conjunto de la oferta protegida de 2010, se constata una progresiva reducción de la oferta de vivienda protegida en Álava (ver Gráfico 2.35). En concreto, el reparto territorial es el siguiente: Bizkaia absorbe el 40%, Álava el 34% y Gipuzkoa el 26% restante.

A este respecto, no se puede perder de vista que la representación de Álava en el conjunto de la oferta protegida ascendía al 42% en 2009 y al 50% del total en 2008.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Gráfico 2.35 Evolución del número total de viviendas protegidas ofertadas por Territorio, 1994-2010 (venta + alquiler)

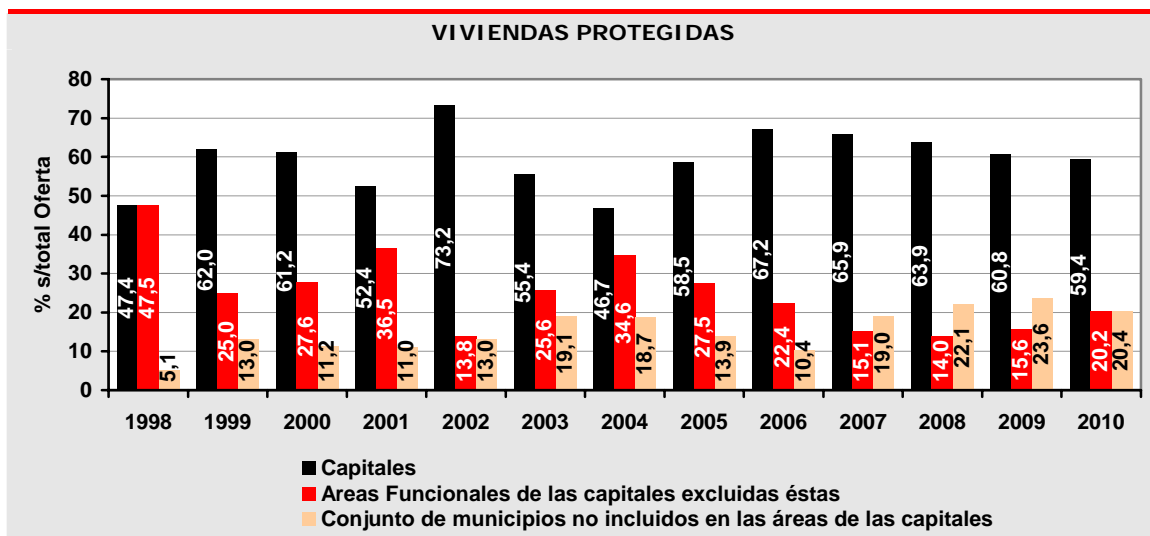


Fuente: Oferta Inmobiliaria. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco.

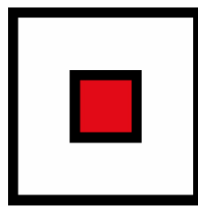
Por otro lado, la presencia de las viviendas protegidas es mucho más frecuente en las capitales que en el resto de municipios de la CAPV. En efecto, cerca del 60% del conjunto de la oferta protegida se encuentra ubicada en las capitales, el 20% en los municipios pertenecientes a las áreas funcionales capitalinas y otro 20% en el resto de municipios de la CAPV.

Centrando la atención en las capitales, Vitoria continúa acumulando una parte importante de la oferta protegida, alcanzando el 36% del total de la CAPV, proporción que ha sufrido un paulatino retroceso en los últimos años.

Gráfico 2.36 Evolución de la distribución geográfica de la oferta de vivienda protegida. 1997-2010

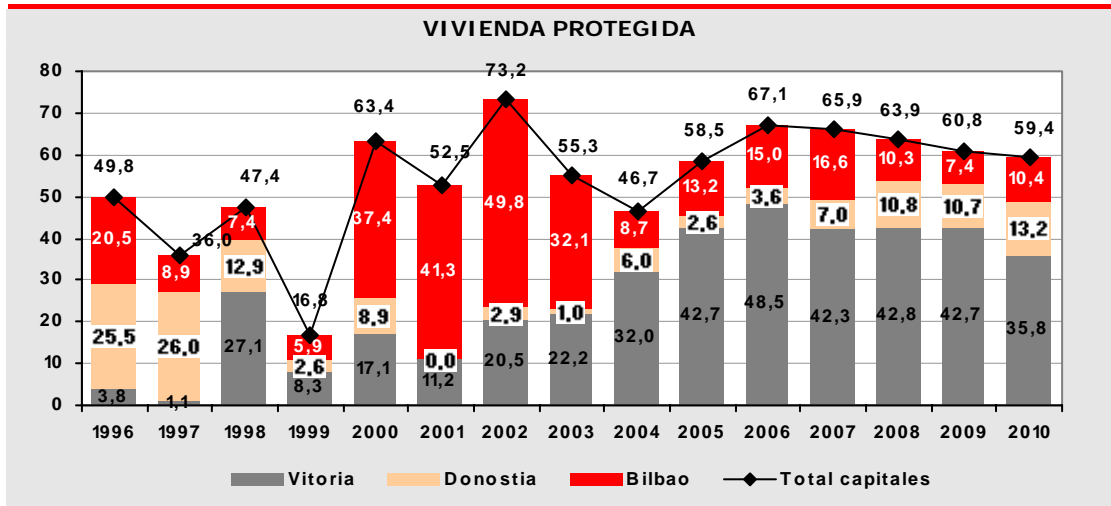


Fuente: Oferta Inmobiliaria Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Gráfico 2.37 Evolución del peso relativo de la oferta protegida absorbida por las capitales, 1996-2010



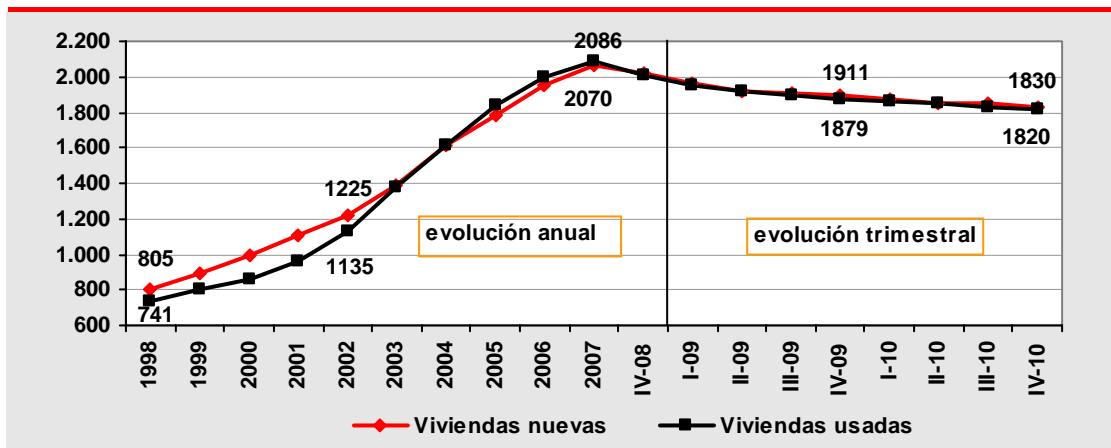
Fuente: Oferta Inmobiliaria. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco.

2.4. Los precios de las viviendas en otras CC.AA. del Estado

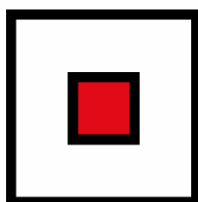
La Estadística elaborada por el Ministerio de Vivienda en base a la información procedente de tasaciones inmobiliarias, cifró en 1.830 € por metro cuadrado construido de vivienda, el precio medio del conjunto de viviendas libres de nueva construcción tasadas en el Estado en 2010, lo que supone un retroceso del 3,7% en el último año y del 11,6% sobre el máximo valor registrado en 2007.

En lo que respecta al segmento de segunda mano, el promedio en el Estado se situó en 1.820 €/m² construido, esto es, una contracción del 3,2% respecto a 2009, y del 12,8% sobre el máximo valor registrado en 2007.

Gráfico 2.38 Evolución del precio de las viviendas libres según tipología en el Estado, 1998-2010.



Fuente: Ministerio de vivienda.



Atendiendo a las diferentes Comunidades Autónomas, la CAPV presentó el precio medio más elevado, tanto en el mercado de vivienda nueva (2.731 €/m²) como en el segmento de vivienda usada (2.600 €/m²).

Centrando el análisis en el segmento de vivienda nueva, la Comunidad de Madrid (2.327 €/m²), Baleares (2.279 €/m²) y Cataluña (2.269 €/m²), fueron después de la CAPV las regiones con los precios medios más elevados, mientras que los promedios más bajos correspondieron a Extremadura (1.181 €/m²) y Castilla La Mancha (1.386 €/m²).

En lo que respecta a la evolución, en 2010 algunas Comunidades comenzaron a registrar tasas de variación positivas, después de que en 2009 todas las Comunidades Autónomas habían retrocedido su precio medio. En efecto, Asturias obtuvo el mayor incremento en el precio medio de la vivienda libre de nueva construcción (+4,5% respecto a 2009), seguido de Cantabria (+3,2%). Por otro lado, Madrid (-9,7%) y la Comunidad Valenciana (-7,2%) registraron las mayores contracciones.

Cuadro 2.9 Precios de las viviendas libres según tipología por Comunidades Autónomas.

	Viviendas nuevas			Viviendas usadas		
	4º trimestre 2009	4º trimestre 2010	Tasa variación	4º trimestre 2009	4º trimestre 2010	Tasa variación
Andalucía	1.733,8	1.691,7	-2,4	1.547,5	1.497,6	-3,2
Aragón	1.958,7	1.866,8	-4,7	1.597,1	1.548,0	-3,1
Asturias	1.769,5	1.848,7	4,5	1.549,1	1.544,2	-0,3
Baleares	2.329,5	2.279,0	-2,2	2.025,0	2.009,3	-0,8
Canarias	1.704,2	1.616,7	-5,1	1.570,1	1.519,6	-3,2
Cantabria	1.862,9	1.923,3	3,2	1.834,7	1.814,0	-1,1
Castilla y León	1.495,7	1.486,6	-0,6	1.310,2	1.306,6	-0,3
Castilla La Mancha	1.377,9	1.385,5	0,6	1.143,5	1.135,7	-0,7
Cataluña	2.358,8	2.269,1	-3,8	2.266,1	2.192,6	-3,2
Comunidad Valenciana	1.731,8	1.607,5	-7,2	1.403,6	1.349,8	-3,8
Extremadura	1.098,3	1.118,1	1,8	957,4	953,5	-0,4
Galicia	1.595,7	1.581,4	-0,9	1.272,0	1.315,8	3,4
Madrid	2.578,2	2.327,2	-9,7	2.627,6	2.491,2	-5,2
Murcia	1.485,6	1.443,5	-2,8	1.275,5	1.257,3	-1,4
Navarra	1.693,8	1.589,5	-6,2	1.574,1	1.497,8	-4,8
País Vasco	2.897,5	2.731,1	-5,7	2.629,6	2.600,1	-1,1
Rioja (La)	1.643,6	1.610,6	-2,0	1.417,2	1.335,4	-5,8
TOTAL Estado	1.899,6	1.829,9	-3,7	1.878,7	1.819,5	-3,2

Fuente: Ministerio de Vivienda

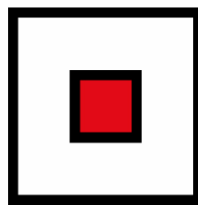
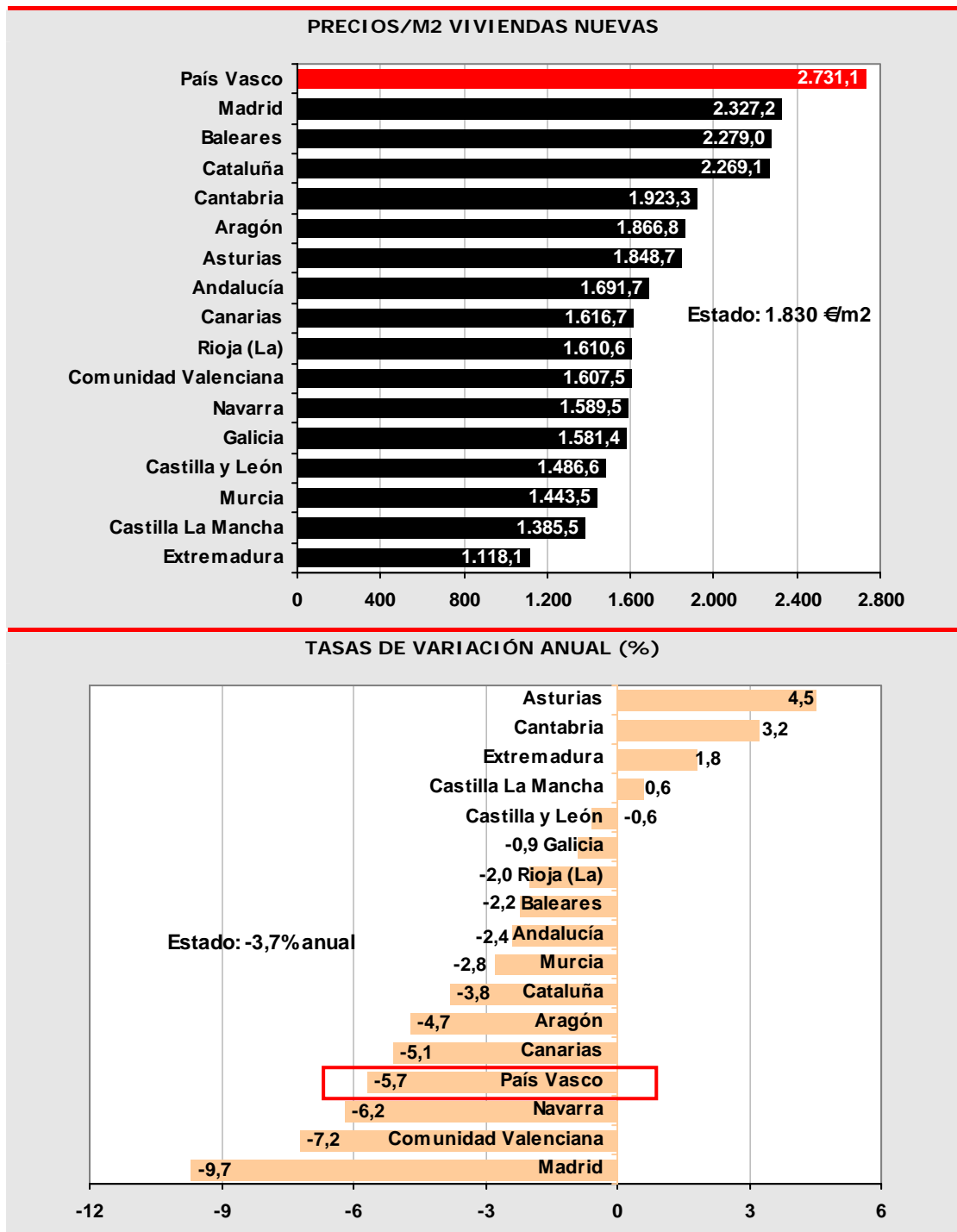
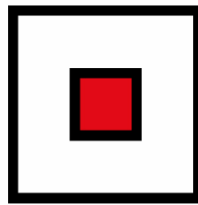


Gráfico 2.39 Precios de las viviendas nuevas libres y tasas de evolución anual. 2010.

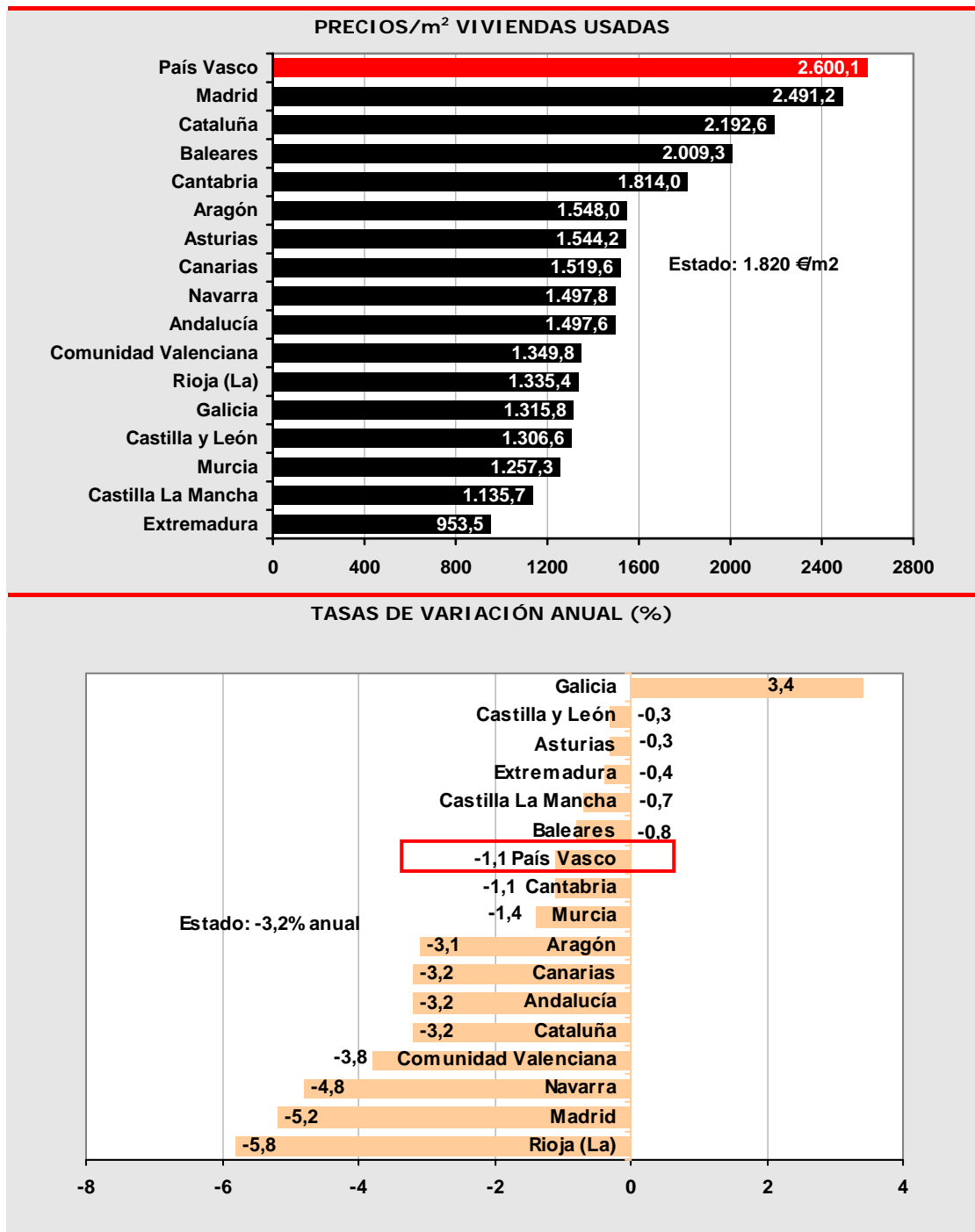


Fuente Ministerio de Vivienda.

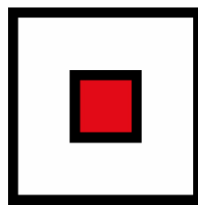


Abordando ahora el análisis de la evolución del precio medio de las viviendas de segunda mano en las diferentes Comunidades Autónomas, únicamente Galicia registró un crecimiento positivo en el último año (+3,4% respecto de 2009). Los mayores retrocesos correspondieron a La Rioja (-5,8%) y Madrid (-5,2% respecto de 2009).

Gráfico 2.40 Precios de las viviendas usadas y tasas de evolución anual. 2010.



Fuente Ministerio de Vivienda.



2.5. Dinamismo del mercado

El índice general de dinamismo del mercado inmobiliario elaborado a partir de las opiniones vertidas por los operadores del sector acerca de la actividad del mercado, se cifró en 2010 en 19 puntos en una escala 0-100. Este valor supone una leve mejoría respecto a los valores observados en los años precedentes, pero no hay que perder de vista que sigue siendo un valor muy bajo que además, sufrió una caída en el último período de 2010 después de unos trimestres en que el índice había experimentado una mínima recuperación.

En lo que respecta a la previsión de evolución de precios, los operadores del sector estiman que a lo largo del próximo año, el precio de las viviendas podrá sufrir aún un leve retroceso. El índice de previsión de evolución de los precios se situó en 40 puntos, sin apreciarse apenas diferencias entre los promotores y los agentes de la propiedad inmobiliaria.

Al mismo tiempo, en sintonía con los indicadores anteriores, en la última parte de 2010 tuvo lugar un empeoramiento de la percepción que los operadores del sector tenían sobre la situación y las perspectivas de evolución de la actividad inmobiliaria. Así, el índice de previsión de ventas a corto plazo, alcanzó al final de 2010 los 49 puntos en el caso de los promotores y 45 puntos para los agentes de la propiedad inmobiliaria, lo que representa un importante descenso respecto de los valores obtenidos en trimestres anteriores.

Cuadro 2.10 Evolución de las ventas y dinamismo del mercado. 2000-2010.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Índice de dinamismo mercado*	42,6	43,7	40,3	33,5	17,8	8,5	14,9	19,4
. Promotores	49,7	47,8	41,9	34,4	20,2	8,1	12,6	16,2
. APIs	35,6	39,7	38,7	32,5	15,5	8,9	17,3	22,8
Índice previsión precios a 1 año**	72,6	78,5	76,3	71,9	42,3	32,8	36,3	40,9
. Promotores	73,7	82,2	80,4	70,3	45,5	37,4	41,5	42,8
. APIs	71,5	74,9	72,2	65,2	39,2	28,2	31,1	39,0
Previsión ventas próximo trimestre***	59,0	65,5	64,9	65,2	52,9	39,1	55,4	53,8
. Promotores	64,8	71,6	68,6	64,0	55,6	38,9	58,4	56,0
. APIs	53,2	59,4	61,1	66,4	50,2	39,2	52,4	51,7

*: Oscilan entre 0 (máximo estancamiento) y 100 (máximo dinamismo)

** : Oscilan entre 0 (disminución generalizada de precios) y 100 (aumento generalizado)

***: Oscilan entre 0 (empeoramiento generalizado en ventas) y 100 (mejoría generalizada)

Fuente: Oferta Inmobiliaria. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco, 2010.

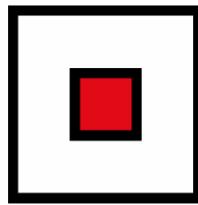
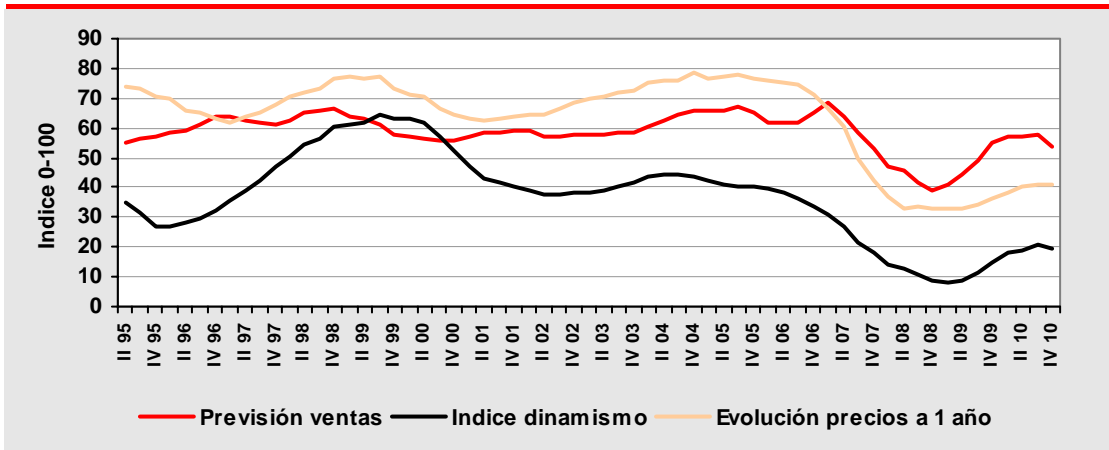
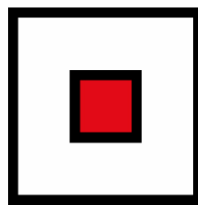


Gráfico 2.41 Índice de dinamismo del mercado, previsión de ventas en el próximo trimestre y evolución de los precios a un año, 1995-2010



Fuente: Oferta Inmobiliaria. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco, 2009.



3. LAS NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA EN LA CAPV

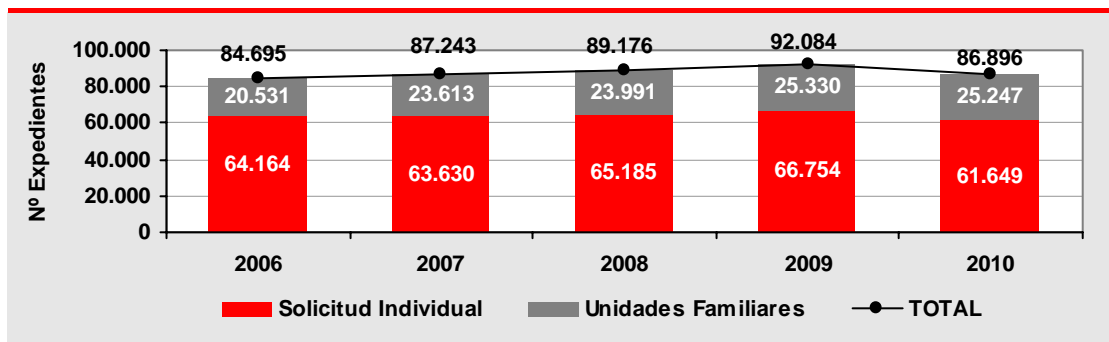
3.1. Cuantificación y caracterización de la demanda de vivienda

En el año 2010 el número de expedientes de solicitud inscritos en Etxebide ascendía a 86.896 unidades⁵. De estas solicitudes, una proporción muy elevada correspondía a solicitudes individuales, esto es, compuestas por un solo individuo (71% del total), mientras que el 29% restante de los expedientes incluían al menos a dos personas.

El volumen de expedientes registrados en 2010 es un 5,6% inferior al del año precedente, correspondiendo este retroceso a las solicitudes individuales, puesto que aquellas que incluyen a más de un solicitante se mantienen respecto de las registradas el pasado año. En concreto, las solicitudes individuales disminuyen un 7,6%.

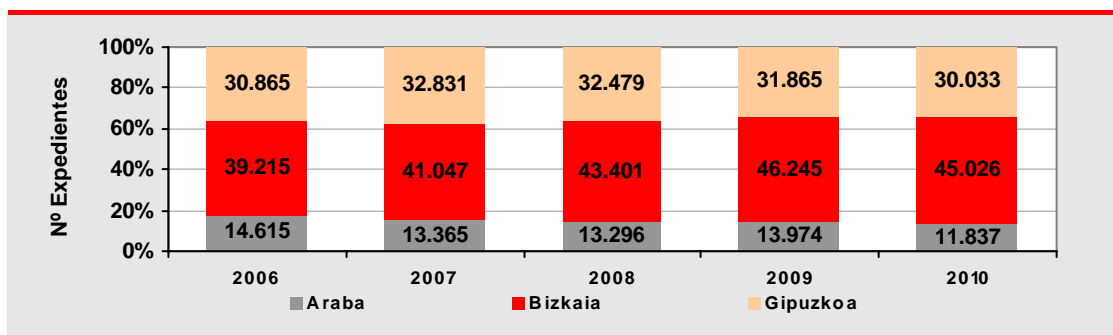
El reparto territorial de los expedientes de solicitud registrados en 2010 es tal que el 52% correspondía a Bizkaia (45.026 solicitudes), el 34,5% a Gipuzkoa (30.033 unidades) y el 14,5% restante a Álava (11.837 expedientes).

Gráfico 3.1 Evolución de los expedientes de solicitud inscritos en Etxebide



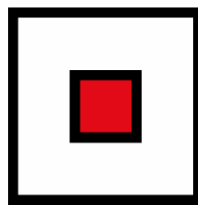
Fuente: Etxebide, Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

Gráfico 3.2 Evolución de los expedientes de solicitud de Etxebide según Territorio Histórico.



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

⁵ Se trata de la demanda depurada, esto es, descontando aquellos inscritos que se encuentran ocupando una vivienda de protección oficial en régimen de alquiler o del programa Bizigune, y los seleccionados en sorteos de VPO.



Centrando el análisis en la caracterización del colectivo de personas inscritas en Etxebide, y atendiendo a su nivel de ingresos, se comprueba que el 62% de las personas inscritas en 2010 contaba con unos ingresos familiares inferiores a los 22.000 euros brutos anuales, un 24% tenía unos ingresos comprendidos entre los 22.000 euros y los 35.000 euros anuales, y un 5% superaba estos ingresos, pero sin rebasar el límite máximo permitido de 45.500 euros brutos anuales. Además un 9% de los inscritos no había acreditado sus ingresos.

Los ingresos medios ponderados del conjunto de personas inscritas ascendía en 2010 a 18.244 euros brutos anuales (+6,8% respecto de 2009).

En cuanto al número de miembros de la unidad familiar, los hogares unipersonales, a pesar de ser los más numerosos, han experimentado un leve retroceso en los dos últimos años, 71% en 2010, frente al 73% en los dos años precedentes. Por otro lado, un 15% de las solicitudes está formada por dos personas, y un 14% son unidades familiares constituidas por tres o más miembros.

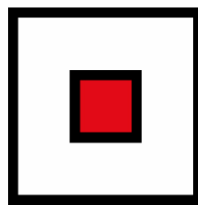
Cuadro 3.1 Caracterización de la población inscrita en Etxebide 2006-2010

% verticales	2008	2009	2010
NIVEL DE INGRESOS*			
• <3.000 €	1,8	3,0	4,2
• 3.000 € - 9.000 €	16,2	11,4	11,6
• 9.000 € - 12.000 €	12,8	10,3	8,8
• 12.000 € - 22.000 €	44,1	42,5	37,3
• 22.000 € - 28.000 €	12,1	13,7	14,6
• 28.000 € - 35.000 €	5,5	7,3	9,9
• 35.000 € - 45.500 €	1,2	2,1	4,9
• Sin acreditar ingresos	6,3	9,6	8,8
TOTAL	100,0	100,01	100,0
Media ingresos ponderados	15.813	17.082	18.244
Nº MIEMBROS UNIDAD FAMILIAR			
• Uno	73,1	72,5	70,9
• Dos	15,7	15,6	15,3
• Tres	9,3	9,9	11,4
• Cuatro o más	1,9	2,0	2,4
TOTAL	100,0	100,0	100,0

*Los ingresos corresponden a dos años anteriores a la fecha de la inscripción.

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

En lo que concierne a los distintos cupos, la mayoría de los solicitantes inscritos en 2010 pertenecía al cupo de jóvenes menores de 35 años (42% del total). Además, un 24% correspondía al cupo de personas que llevan más de cuatro años inscritas, un 6% al de familias monoparentales y un 0,8% al cupo de personas con discapacidad motriz.



Cuadro 3.2 Distribución de las inscripciones en Etxebide según cupos 2009-2010

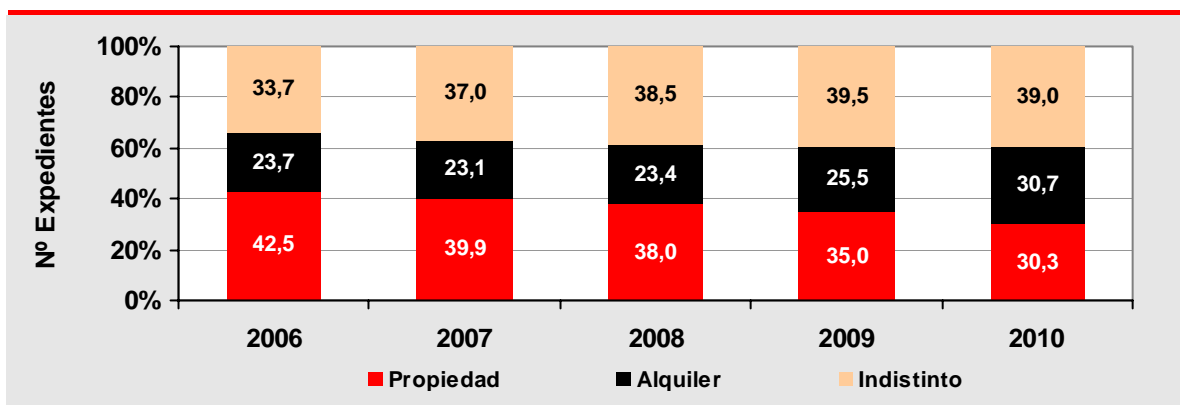
% verticales	2009	2010
CUPOS		
• Discapacidad motriz	0,8	0,8
• Familia monoparental	5,1	5,7
• 4 años antigüedad	23,0	24,5
• Menores de 35 años	46,9	42,0
• Resto	24,1	27,0
TOTAL	100,0	100,0

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

Atendiendo al tipo de vivienda solicitada por los demandantes de vivienda protegida se comprueba un progresivo incremento de la demanda del régimen de alquiler. Las restricciones en las concesiones de financiación que limitan el acceso a la propiedad, han inclinado la balanza hacia el régimen de alquiler. En efecto, mientras en 2006 el 43% de las inscripciones en Etxebide demandaban únicamente una vivienda en régimen de propiedad, en 2010 esta proporción se ha reducido al 30% del total.

Por su parte, el 31% de los solicitantes optan únicamente por el régimen de alquiler como vía para solucionar su problema de vivienda (24% en 2006), creciendo también la proporción de aquellos que indistintamente demandan propiedad y alquiler elevándose al 39% en 2010 (34% en 2006).

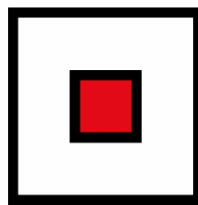
Gráfico 3.3 Evolución del tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide, 2006-2010.



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

Profundizando el análisis en el tipo de vivienda demandada, la vivienda nueva en compra es la opción mayormente elegida, el 68% de las inscripciones, si bien, se observa una paulatina disminución en la proporción de demandantes que se decantan por esta opción. La vivienda usada en régimen de compra es demandada por el 41% de los solicitantes.

Cabe destacar el progresivo incremento en la proporción de demandantes que se inclinan por la compra de una vivienda tasada (31% del total). Este aumento es consecuencia del incremento en el límite máximo de ingresos para acceder a la vivienda protegida que desde 2008 asciende a 45.500 euros brutos anuales.



En lo que respecta a las modalidades de vivienda protegida en régimen de alquiler, la opción más señalada es la VPO en alquiler (59% del total), seguida de la vivienda social (58%). Por su parte, el programa Bizigune consigue atraer ya al 40% de las solicitudes, observándose así un progresivo incremento de la aceptación de esta tipología de vivienda.

Cuadro 3.3 Evolución del tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide. 2006-2010.

	% afirmativos				
	2006	2007	2008	2009	2010
Compra vivienda nueva	76,0	76,4	75,9	73,5	68,0
Compra vivienda usada	42,6	46,2	48,1	47,7	41,0
Compra vivienda tasada	0,0	13,5	21,6	28,1	31,5
Alquiler social	47,3	49,2	50,7	53,3	58,0
Alquiler VPO	43,4	55,9	53,4	55,7	59,2
Alquiler Bizigune	30,5	31,9	33,4	37,2	40,5
Alq Program municipales	13,0	15,3	17,0	18,8	21,2

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

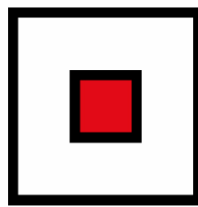
El análisis del tipo de vivienda solicitada según el nivel de ingresos de las personas solicitantes muestra, como es lógico, un progresivo incremento de la proporción de demandantes que se decantan únicamente por la compra a medida que aumentan los ingresos anuales familiares. En concreto, el 54% de los solicitantes ubicados en el tramo más alto de ingresos sólo desean una vivienda en propiedad, mientras que esta proporción se sitúa entre el 9%-11% entre los de menor nivel de ingresos.

Por el contrario, el 71% de los demandantes que no alcanzan los 3.000 € anuales, y el 64% de los que cuentan con una renta anual comprendida entre los 3.000 € y los 9.000 € optan únicamente al alquiler. En cuanto a los solicitantes con mayor nivel de ingresos, solamente un 3% desea únicamente una vivienda en régimen de alquiler. El Gráfico 3.4 ilustra la relación directa entre nivel de ingresos y régimen de tenencia demandado.

Cuadro 3.4 Tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide según nivel de ingresos. 2010.

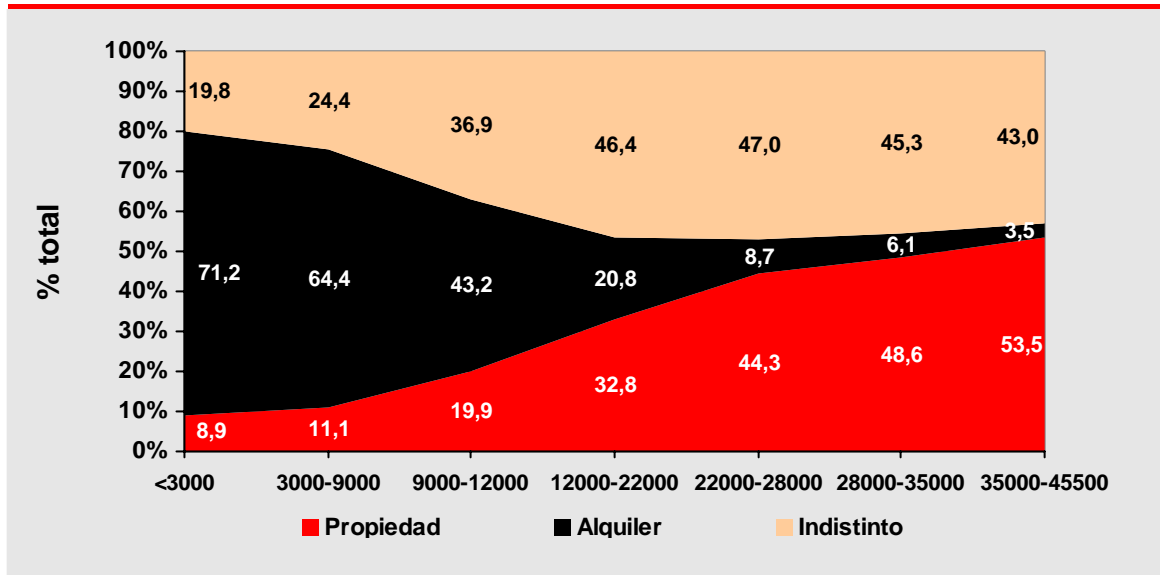
Nivel de ingresos	Sólo compra	Sólo alquiler	Indistinto	TOTAL
<3.000 €	8,9	71,2	19,8	100,0
3.000 – 9.000 €	11,1	64,4	34,4	100,0
9.000- 12.000 €	19,9	43,2	36,9	100,0
12.000 – 22.000 €	32,8	20,8	46,4	100,0
22.000 – 28.000 €	44,3	8,7	47,0	100,0
28.000 – 35.000 €	48,6	6,1	45,3	100,0
35.000 – 45.500 €	53,5	3,5	43,0	100,0

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

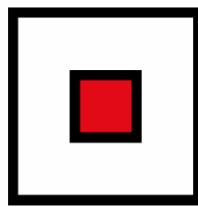


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Gráfico 3.4 Tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide según nivel de ingresos, 2010.



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



3.2. Las compraventas de viviendas

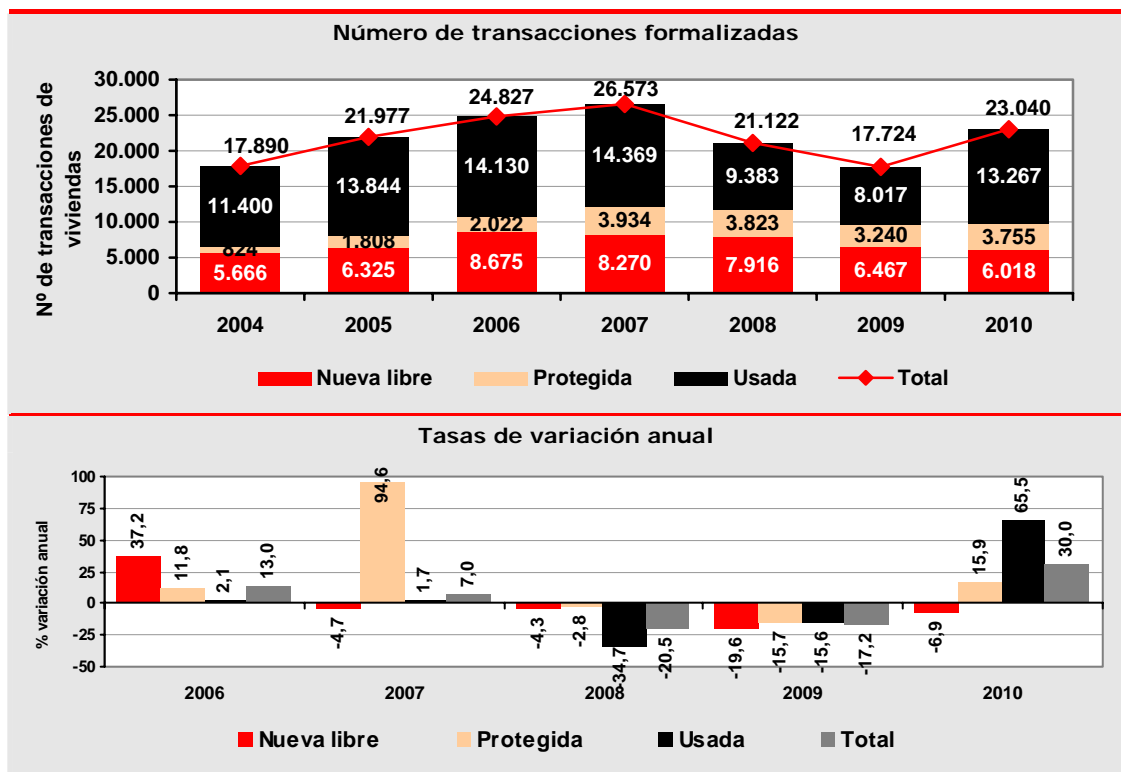
3.2.1. Compraventas de viviendas en la CAPV

El volumen de compraventas de viviendas formalizadas ante notario en la CAPV ascendió en 2010 a 23.040 unidades, lo que representa un significativo crecimiento respecto del volumen registrado en el año precedente, marcando además un cambio en la trayectoria descendente observada desde 2007. De hecho, la cifra de compraventas de 2010 sólo fue superada en 2006-2007.

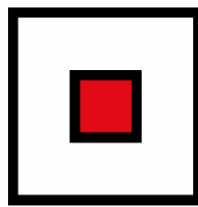
En efecto, el aumento interanual del conjunto de transacciones se cifra en un 30%, si bien, los diferentes mercados han presentado distintos comportamientos. Así, el volumen de viviendas de segunda mano que han sido objeto de compraventa en 2010 se situó en 13.267 unidades, lo que supone un crecimiento del 66,5% respecto de 2009, y se acerca al volumen de compraventas de los años de máxima actividad del mercado inmobiliario (ver Gráfico 3.5).

Por el contrario, el mercado de vivienda libre de nueva construcción experimentó un nuevo retroceso (-7%) en el volumen de compraventas formalizadas en el último año (6.018 transacciones), lo que representa ya el cuarto descenso consecutivo desde 2006, acumulando así una caída del 31% respecto de 2006, momento en que se registró el máximo de transacciones en este segmento.

Gráfico 3.5 Evolución compraventas de viviendas según tipo de vivienda. Estadística Notarios. CAPV 2004-2010



Fuente: Ministerio de Fomento.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

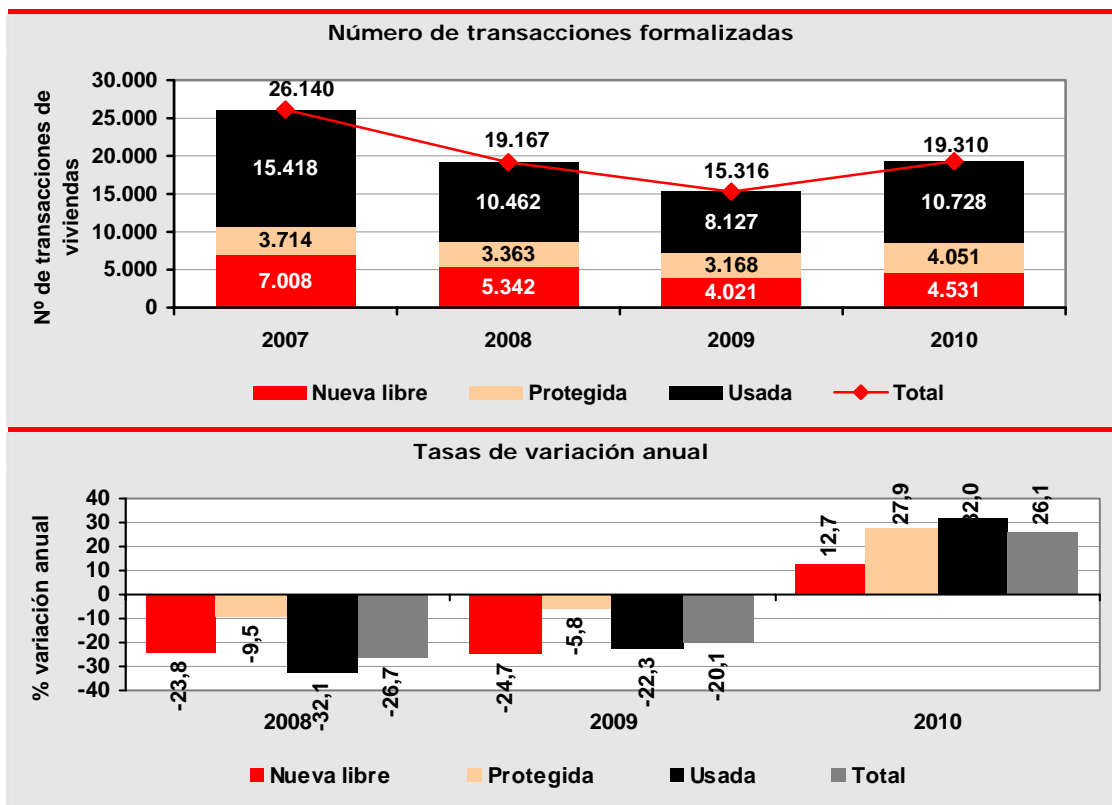
Por su parte, la Estadística del Ministerio de Fomento registró 3.755 compraventas correspondientes a viviendas protegidas en 2010, lo que supone un crecimiento del 16% respecto del año anterior.

Por otro lado, el INE realiza también un seguimiento de las transacciones de viviendas formalizadas, tomando como base la Estadística de los Registradores de la Propiedad, y aunque en la comparativa trimestral entre ambas fuentes se comprueba algún desfase temporal, y los valores absolutos son muy distintos, la tendencia en el año completo es similar a la observada en la Estadística del Ministerio de Fomento para el conjunto de transacciones.

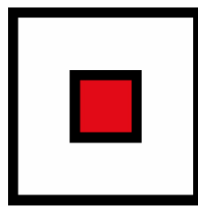
Así, los Registradores de la propiedad han comprobado también en 2010 un incremento en el volumen de transacciones formalizadas, cifrado en un 26% para el conjunto de compraventas. Atendiendo al tipo de vivienda, la principal diferencia se encuentra en el mercado de vivienda libre de nueva construcción ya que mientras la estadística del Ministerio reflejaba un descenso del 7%, la estadística del INE presenta un incremento del 13%.

En cuanto al segmento de segunda mano el crecimiento mostrado por los registradores (32% respecto de 2009) es significativamente inferior al observado por los notarios (66%).

Gráfico 3.6 Evolución compraventas de viviendas según tipo de vivienda. Estadística Registradores. CAPV 2007-2010



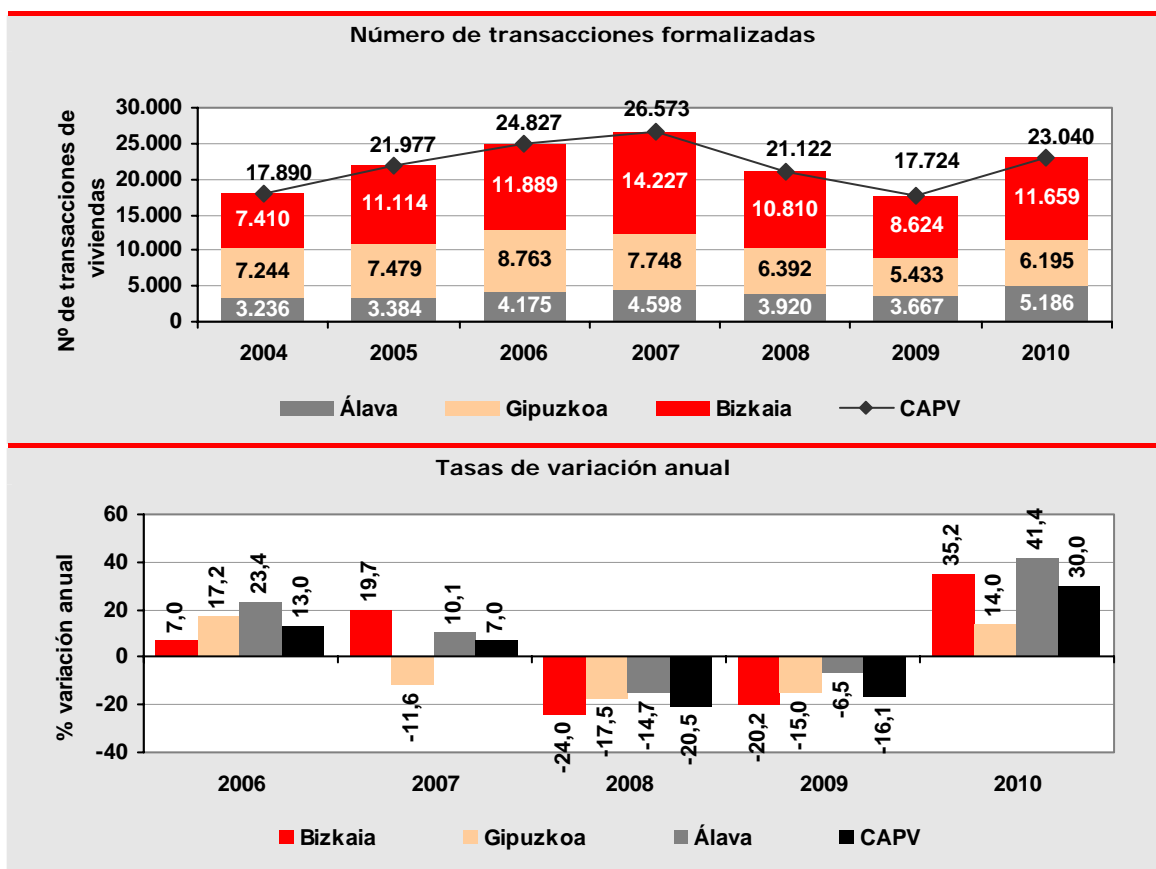
Fuente: INE



El análisis realizado de aquí en adelante se centra en la Estadística del Ministerio de Fomento, esto es, en la información suministrada por los notarios. Como se ha visto anteriormente, el conjunto de compraventas formalizadas en 2010 se incrementó un 30% en el último año, aunque con desigual incidencia en los distintos Territorios Históricos.

Así, Álava incrementó un 41% el número de compraventas, Bizkaia un 35%, mientras que Gipuzkoa registró un crecimiento significativamente inferior (+14% respecto de 2009). Las compraventas de viviendas respondieron al siguiente reparto territorial: Bizkaia absorbió el 50,5% del total, Gipuzkoa el 27% y Álava el 22,5%.

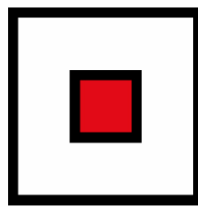
Gráfico 3.7 Evolución de las transacciones de vivienda formalizadas según Territorios Históricos, 2004-2010.



Fuente: Ministerio de Fomento.

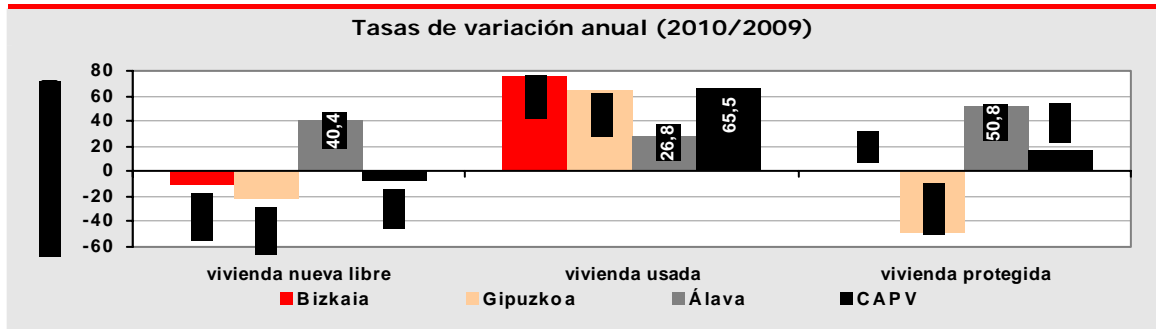
Un análisis más profundo de la evolución de los diferentes mercados en los distintos ámbitos geográficos en 2010 pone de manifiesto importantes diferencias. Así, centrandó la atención en el mercado de vivienda libre de nueva construcción se constata que mientras Bizkaia y Gipuzkoa han contraído el volumen de compraventas en el último año, -11% y -22% respectivamente, Álava ha experimentado un importante crecimiento en el mismo período (+40% respecto de 2009).

En lo que respecta al mercado de segunda mano, los tres Territorios han mostrado importantes crecimientos, pero el de Álava ha sido el menor de los tres (+27% respecto de 2009). Por su parte, Gipuzkoa ha incrementado las ventas un 65% y Bizkaia un 75%.



En cuanto al mercado protegido, Álava registra un importante crecimiento (+51% respecto de 2009), al tiempo que Gipuzkoa contrae sustancialmente el volumen de compraventas registradas (-49%) y Bizkaia se mantiene en el mismo nivel.

Gráfico 3.8 Evolución de las transacciones formalizadas según tipo de vivienda por TH.

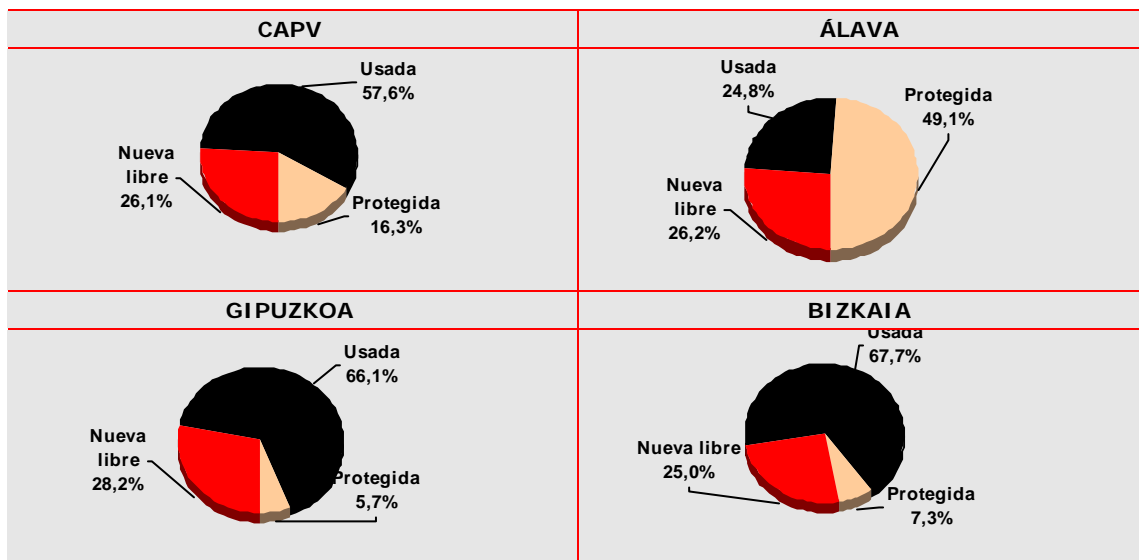


Fuente: Ministerio de Fomento.

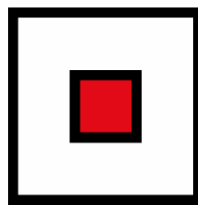
Como se ha visto anteriormente, la coyuntura del mercado con un importante descenso en la actividad del segmento de nueva construcción (excepto en Álava) ha incrementado sustancialmente el protagonismo de la vivienda de segunda mano en el conjunto de las transacciones: el 58% de las compraventas en el conjunto de la CAPV en 2010 correspondían a viviendas usadas, el 26% a viviendas nuevas libres y el 16% a viviendas protegidas.

Sin embargo, este reparto no es igual en los tres Territorios Históricos. Así, Bizkaia y Gipuzkoa comparten una distribución similar, con una elevada presencia de transacciones de viviendas usadas, en torno al 67% del total, frente a una representación de aproximadamente el 40% en 2009, el 25-28% en 2008. Por contra, Álava presenta un reparto bien diferente: cerca de la mitad de las viviendas objeto de compraventa en 2010 eran protegidas (49% del total), mientras el 26% eran viviendas libres de nueva construcción, y el 24% restante usadas.

Gráfico 3.9 Distribución de las transacciones formalizadas por Territorios Históricos según tipo de vivienda. 2010



Fuente: Ministerio de Fomento.



Por otro lado, si se procede a relacionar la residencia del comprador con la localización de la vivienda, se comprueba que en el año 2010, los compradores de vivienda residentes en la CAPV se cuantificaban en 26.287, mientras que las viviendas localizadas en la CAPV que han sido objeto de compraventa se situaban en 22.236.

En efecto, no todas las viviendas adquiridas por los compradores residentes en la CAPV se encuentran localizadas en el País Vasco, de modo que del total de viviendas adquiridas, el 16% se encuentran ubicadas fuera de la CAPV (4.264 viviendas). Por el contrario, 313 viviendas de la CAPV fueron adquiridas por personas residentes fuera de la Comunidad Autónoma.

El análisis de la evolución pone de relieve un importante descenso en la proporción de compradores que han adquirido una vivienda fuera de la Comunidad Autónoma de Euskadi, puesto que esta proporción ascendía al 26% del total de compraventas en 2008 y al 22% en 2009. (Ver Gráfico 3.10).

Cuadro 3.6 Relación entre la residencia del comprador y la localización de la vivienda. 2010

		RESIDENCIA DEL COMPRADOR				TOTAL LOCALIZACIÓN VIVIENDA
		Álava	Gipuzkoa	Bizkaia	Resto	
LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA	Álava	5.066	18	42	50	5.176
	Gipuzkoa	32	5.924	77	131	6.164
	Bizkaia	117	39	10.708	132	10.996
	Resto	593	1.136	2.535		
TOTAL RESIDENCIA COMPRADOR		5.808	7.117	13.362		

Fuente: Ministerio de Fomento.

Total compradores residentes en la CAPV: **26.287**

Total viviendas en la CAPV: **22.236**

Por Territorios Históricos, los compradores vizcaínos han adquirido en mayor medida una vivienda fuera de la CAPV (19% del total) que sus vecinos guipuzcoanos (16% del total de compraventas) y alaveses (10% del total). Atendiendo a la trayectoria, en el último año ha tenido lugar un brusco descenso en los tres ámbitos geográficos.

En lo que respecta a este descenso en términos relativos hay que decir que se ha tenido lugar la conjugación de dos factores: por un lado, en 2010 han crecido las ventas de viviendas ubicadas en la CAPV, y por otro, han descendido las compraventas en otras provincias, principalmente en las provincias limítrofes que acumulaban un importante volumen de compraventas en años anteriores.

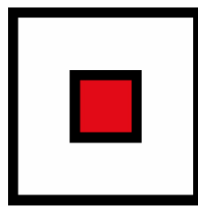
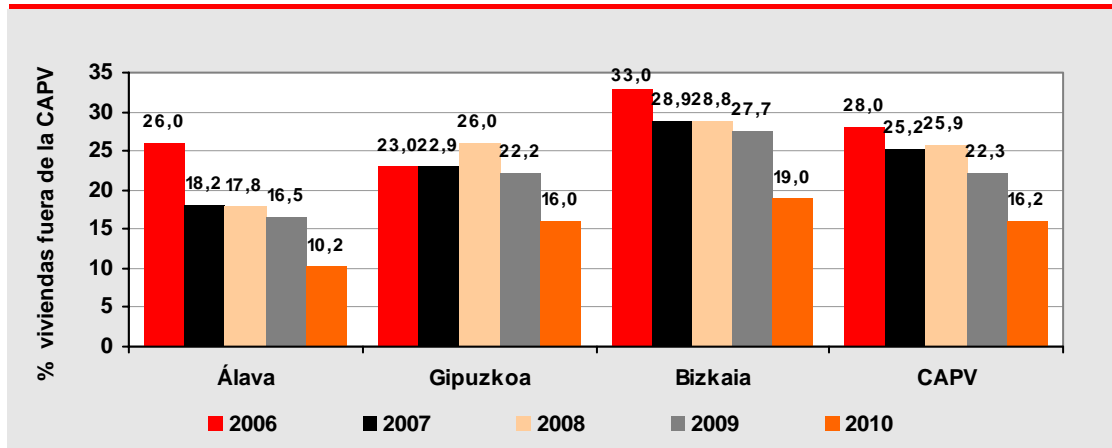


Gráfico 3.10 Proporción de compradores que han adquirido una vivienda fuera de la CAPV por Territorios Históricos. 2006-2010



Fuente Ministerio de Fomento.

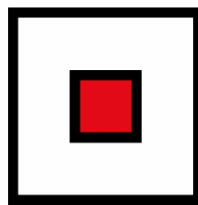
El destino principal de las compraventas fuera de la Comunidad Autónoma Vasca fue Cantabria que acumuló 848 viviendas compradas (3,2% del total), seguido de La Rioja, 558 compraventas (2,1% del total) y Burgos (369 viviendas, 1,4% del total). Estos fueron también los principales destinos de las compraventas efectuadas en 2009, si bien, en el último año se ha registrado una significativa contracción. Así, las compraventas de viviendas localizadas en Cantabria fueron un 30% inferiores a las de 2009; las de La Rioja retrocedieron un 27% y las de Burgos un 13%.

Cantabria es el principal destino elegido por los compradores vizcaínos, mientras que los compradores alaveses y guipuzcoanos se decantan principalmente por La Rioja.

Cuadro 3.5 Distribución de las viviendas compradas por los residentes de la CAPV según la localización de la vivienda. 2010

	2009		2010	
	Número de viviendas	%	Número de viviendas	%
Bizkaia	8.327	37,2	10.864	41,3
Gipuzkoa	5.267	23,5	6.003	22,8
Álava	3.440	15,4	5.126	19,5
Cantabria	1.203	5,4	848	3,2
La Rioja	766	3,4	558	2,1
Burgos	423	1,9	369	1,4
Alicante	329	1,5	249	0,9
Navarra	208	0,9	201	0,8
Madrid	203	0,9	213	0,8
Málaga	191	0,9	167	0,6
Huesca	166	0,7	137	0,5
La Coruña	145	0,6	107	0,4
Asturias	159	0,7	94	0,4
Castellón	100	0,4	77	0,3
Cáceres	90	0,4	70	0,3
Resto Provincias	1.378	6,2	1.204	4,6
TOTAL	22.395	100,0	26.287	100,0

Fuente: Ministerio de Fomento.



Cuadro 3.6 Principales lugares de adquisición de las viviendas compradas por los residentes en la CAPV según Territorios Históricos. 2009-2010.

	2009		2010	
	Nº viviendas	%	Nº viviendas	%
ÁLAVA	3.387	79,7	5.066	87,2
La Rioja	129	3,0	123	2,1
Cantabria	116	2,7	67	1,2
Bizkaia	97	2,3	117	2,0
Gipuzkoa	68	1,6	32	0,6
Alicante	66	1,6	59	1,0
Resto	389	9,1	344	5,9
TOTAL	4.252	100,0	5.808	100,0
GIPUZKOA	Nº viviendas	%	Nº viviendas	%
Gipuzkoa	5.148	76,7	5.924	83,2
La Rioja	312	4,6	222	3,1
Navarra	168	2,5	159	2,2
Huesca	109	1,6	88	1,2
Madrid	56	0,8	48	0,7
Alicante	87	1,3	47	0,7
Resto	830	11,9	629	8,8
TOTAL	6.710	100,0	7.117	100,0
BIZKAIA	Nº viviendas	%	Nº viviendas	%
Bizkaia	8.175	71,5	10.708	80,1
Cantabria	1.039	9,1	735	5,5
Burgos	331	2,9	296	2,2
La Rioja	325	2,8	213	1,6
Alicante	176	1,5	143	1,1
Asturias	130	1,1	70	0,5
Resto	1.257	11,0	1.197	9,0
TOTAL	11.433	100,0	13.362	100,0

Fuente: Ministerio de Fomento.

3.2.2. Compraventas de viviendas en el Estado

El volumen total de compraventas formalizadas en el conjunto del Estado ascendió en 2010 a 491.061 unidades, lo que supone una tímida recuperación respecto del valor registrado en 2009 (463.719 compraventas, +5,9%). Este valor se mantiene aún alejado del volumen de compraventas alcanzado en los años de máxima actividad del mercado inmobiliario.

El incremento observado es fruto del fuerte aumento experimentado por las transacciones en el mercado de segunda mano, puesto que las compraventas de viviendas de nueva construcción continúan la senda de descenso iniciada en 2006.

En concreto, 278.887 viviendas usadas fueron objeto de compraventa en 2010, esto es, un 31% más que en el año precedente. En cuanto al segmento de viviendas libres de nueva construcción, las 165.129 compraventas formalizadas representan un descenso del 18% en el último año. Por su parte, el mercado protegido (47.045 transacciones) ha retrocedido un 5%.

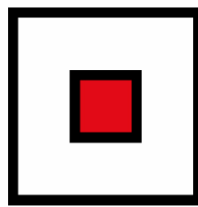
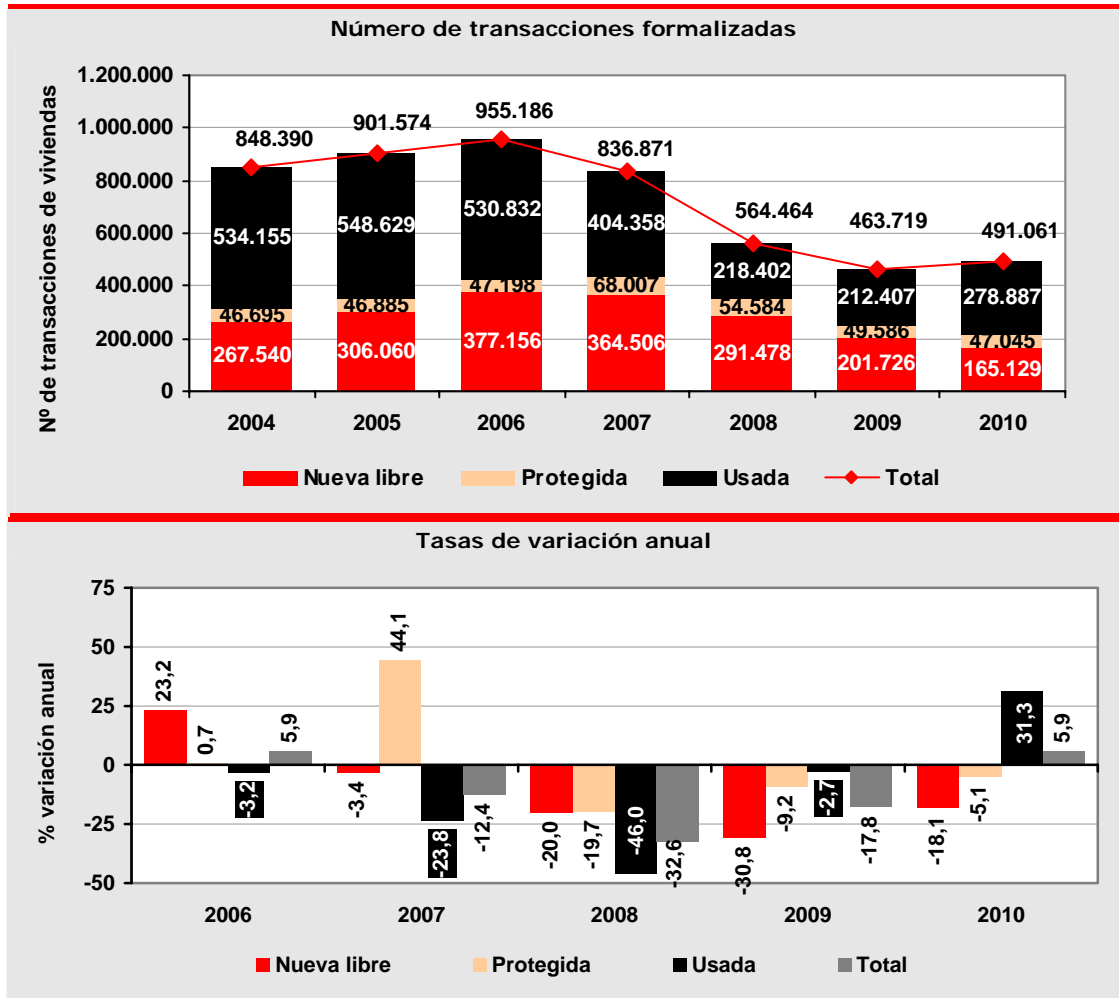


Gráfico 3.11 Evolución compraventas de viviendas según tipo de vivienda en el conjunto del Estado. Estadística Notarios. CAPV 2004-2010

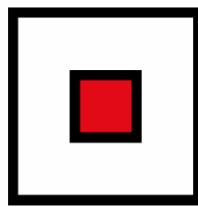


Fuente: Ministerio de Fomento.

Atendiendo al análisis de la evolución en las distintas Comunidades Autónomas se comprueba un similar comportamiento en todas las regiones, esto es, retrocede el segmento de vivienda de nueva construcción, al tiempo que el mercado de segunda mano experimenta un cambio en la trayectoria descendente registrada en los últimos años, iniciando así una senda de recuperación.

No obstante, la intensidad de estas evoluciones es bien diferente en las distintas regiones. Así, el mercado de nueva construcción ha retrocedido en el conjunto del Estado un 18%, pero las tasas de variación oscilan entre un máximo retroceso en la Región de Murcia (-36,5% respecto de 2009), y la mínima caída en Baleares (-4,3%). Asimismo, el País Vasco es la segunda Comunidad Autónoma donde en menor medida ha retrocedido el segmento de vivienda nueva (-6,9% respecto de 2009). Ver Gráfico 3.12.

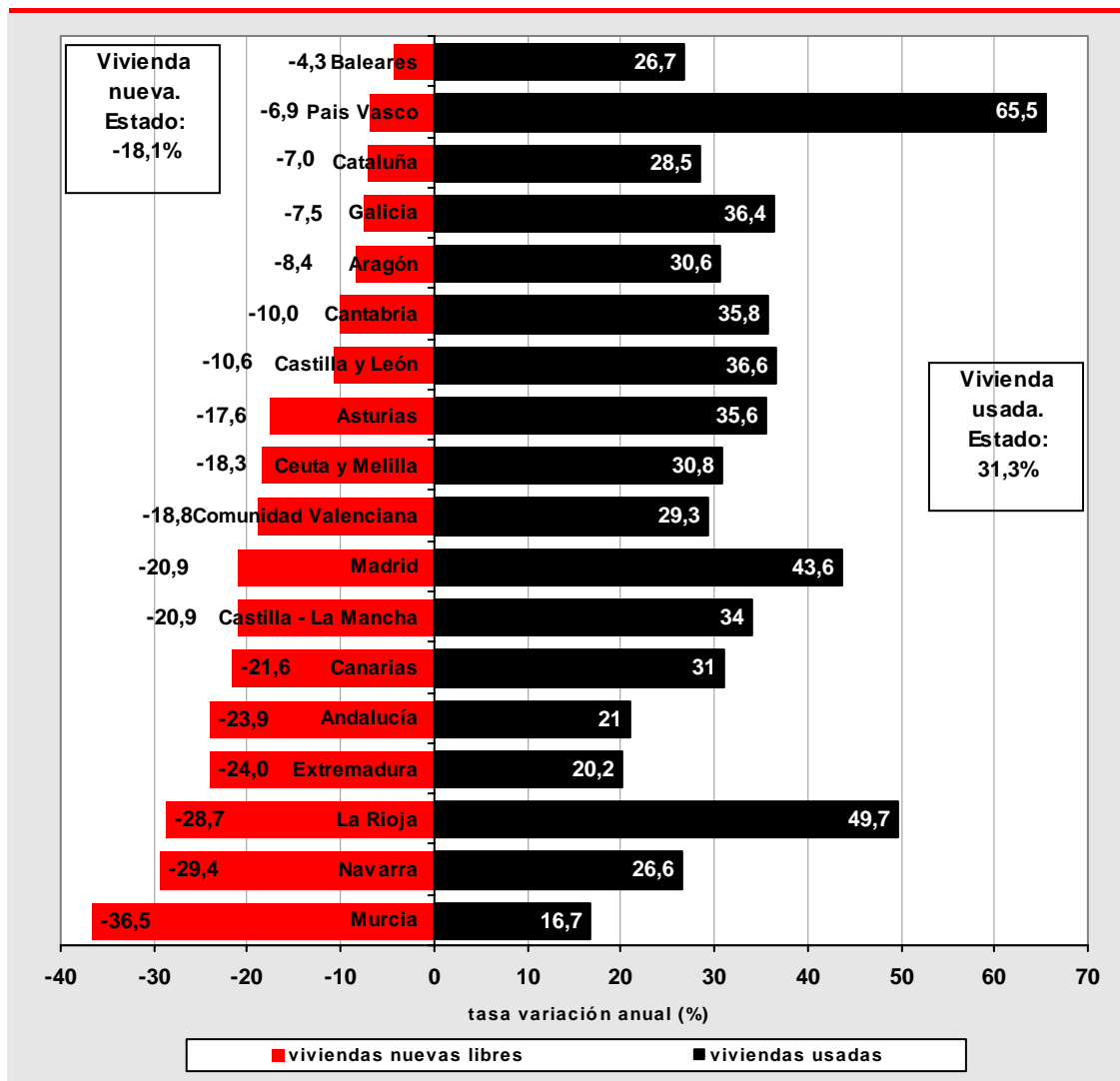
En lo que respecta al mercado de segunda mano, los valores oscilan entre el máximo crecimiento experimentado por la CAPV (+65,5% respecto de 2009) y el mínimo incremento registrado en la Región de Murcia (+16,7%).



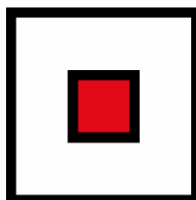
Cabe destacar el caso de La Rioja, que registrando el segundo crecimiento más elevado en cuanto a compraventas formalizadas de viviendas de segunda mano (+49,7%), presenta una de las mayores contracciones en las transacciones de viviendas libres de nueva construcción registradas (-28,7%). A este respecto, no hay que perder de vista, como se ha mencionado anteriormente, que esta Comunidad Autónoma es un destino preferente para los compradores residentes en otras Comunidades Autónomas, y este mercado de adquisición de segunda vivienda parece haberse ralentizado en los últimos años.

Como dato se puede mencionar que de las 4.384 viviendas que han sido objeto de compraventa en La Rioja en 2010, el 20% han sido adquiridas por compradores residentes fuera de la Comunidad Autónoma. A título comparativo cabe indicar que esta proporción en la CAPV se sitúa en el 1,4% del total de compraventas efectuadas.

Gráfico 3.12 Tasa de variación anual de las compraventas formalizadas según tipo de vivienda. 2009-2010.



Fuente: Ministerio de Fomento.



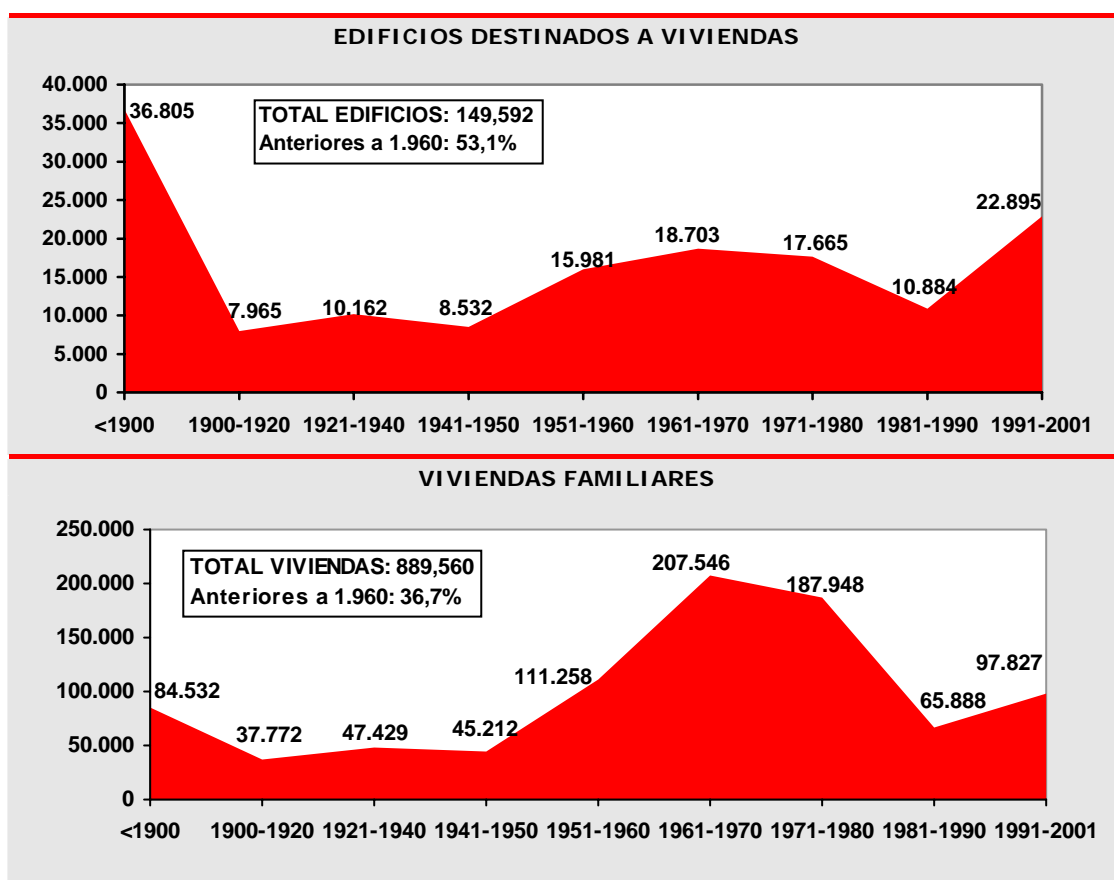
4. LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA EN LA CAPV

4.1. Cuantificación de las necesidades de rehabilitación en la CAPV

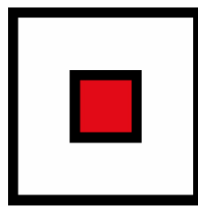
Una de las principales características del parque de viviendas de la CAPV es su elevada antigüedad. Atendiendo a los datos del Censo de 2001, un total de 80.000 edificios, lo que representa en conjunto más de 325.000 viviendas tienen en 2010 una antigüedad superior a los 50 años. Además, otros más de 36.000 edificios (cerca de 400.000 viviendas) fueron edificados entre los años 1960 y 1980, esto es, cuentan con una antigüedad entre los 30 y los 50 años.

En lo que respecta al estado de estos edificios, cerca de 20.000 edificios (más de 85.000 viviendas) contaban en 2001 con alguna deficiencia, estando algunos incluso en estado ruinoso. La solución para algunos de estos edificios pasará por la demolición, pero en otros casos será necesario acometer importantes obras para su adecuación estructural y constructiva, así como para su adaptación a las condiciones de habitabilidad.

Gráfico 4.1 Distribución antigüedad total edificios destinados principalmente a viviendas, y total viviendas familiares de la CAPV

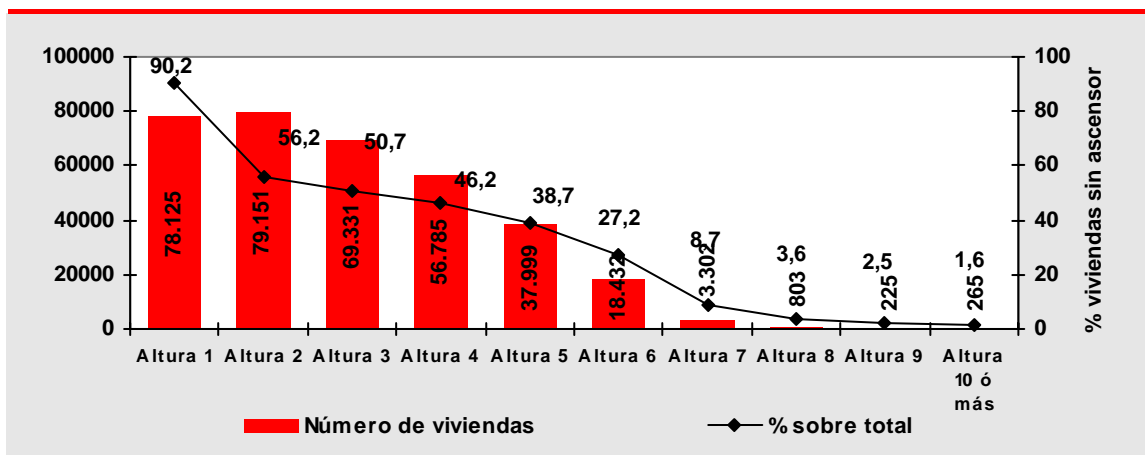


Fuente: Censo 2001, INE.



Asimismo, los datos del Censo de 2001 arrojan también un importante volumen de viviendas que no disponen de ascensor en la CAPV. En concreto, el 65% de las viviendas familiares (censo de 2001), ubicadas en edificios de al menos dos plantas carecía de ascensor. Este hecho unido al progresivo envejecimiento demográfico va a hacer necesaria una importante labor para adecuar las viviendas y sus accesos a las necesidades de las personas dependientes y con discapacidad.

Gráfico 4.2 Viviendas principales sin ascensor según altura de la vivienda



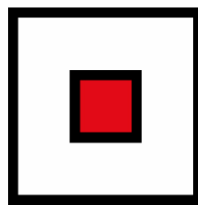
Fuente: Censo de población y viviendas, 2001. INE

Por otro lado, la mayoría de las viviendas edificadas con anterioridad a 1980 (más de 700.000 viviendas) es muy probable que carezcan de una envolvente térmica adecuada y unos sistemas de calefacción eficientes que garanticen un mínimo consumo de energía. Por este motivo, una de las grandes demandas de los próximos años se va a centrar en la renovación de calderas y aislamientos de cara a cumplir con las exigencias de reducción de emisiones y minimización de consumos.

Otro aspecto que no se debe perder de vista es que muchos edificios degradados, en realidad constituyen barrios degradados que necesitan un tratamiento especial y coordinado de diferentes políticas sectoriales, siendo especialmente relevante el acompañamiento social de las familias residentes en estas viviendas. En cuanto a los edificios, en un mismo barrio la patología de buena parte de los edificios será la misma y las intervenciones a acometer serán similares.

A través de la información analizada se deducen las siguientes necesidades y demandas de rehabilitación de la CAPV:

- Realización de una **Inspección Técnica del Edificio** (ITE) en más de 80.000 edificios (más de 325.000 viviendas), puesto que la obligatoriedad de someterse a una ITE según la Ley de Suelo afecta a todos los edificios con una antigüedad superior a los 50.



- Operaciones de **adecuación estructural y constructiva y de las condiciones de habitabilidad** de los edificios en mal estado (deficiente, malo y ruinoso). El inventario de edificios de la CAPV⁶ permitirá cuantificar estas necesidades.
- Actuaciones para **mejorar la accesibilidad de las viviendas**. Más de 300.000 viviendas de la CAPV se encuentran ubicadas en edificios sin ascensor. El progresivo envejecimiento de la población agudiza este problema.
- Necesidad de **reducir el consumo energético de los hogares**: actuar sobre los equipos de las viviendas (calderas, etc.) y sobre las envolventes térmicas de los edificios. Se estima que prácticamente la totalidad de las viviendas edificadas con anterioridad a 1980 (más de 700.000 viviendas), y también buena parte de las posteriores, necesitarían acometer alguna adaptación para disminuir el consumo energético, pero la demanda en este sentido se irá incrementando de manera progresiva.

4.2. Ayudas a la rehabilitación

4.2.1. Cuantificación de las ayudas concedidas

El volumen total de las subvenciones aprobadas por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes con el fin de favorecer la realización de actividades de rehabilitación en la CAPV, ascendió en 2010 a 20,6 millones de euros. Este fuerte incremento del presupuesto destinado a rehabilitación ha contribuido a la rehabilitación de 19.497 viviendas en 2010.

Cuadro 4.1. Subvenciones a la rehabilitación de vivienda según tipo de rehabilitación.

	Media 2002-2005		Media 2006-2009		2009		2010	
	Nº	Miles €	Nº	Miles €	Nº	Miles €	Nº	Miles €
Rehabilitación aislada	10.909	7.707	16.061	13.175	18.646	18.562	17.736	17.395
Rehabilitación integrada	1.521	2.871	1.769	3.408	1.888	3.879	1.761	3.252
Total rehabilitación	12.430	10.578	17.829	16.583	20.534	22.440	19.497	20.647

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

4.2.2. Caracterización de los perceptores de las ayudas

Este conjunto de ayudas se destinan, por un lado, a la rehabilitación de elementos comunitarios, concediéndose tanto a las comunidades de vecinos, como a los particulares para acometer obras en elementos comunes. Asimismo, existe una línea de ayudas para la rehabilitación individual de la vivienda.

La mayor parte de las ayudas concedidas es destinada a particulares para la realización de obras comunitarias (66% del total). El 28% de las ayudas se dirigen a comunidades de vecinos y, el 6% restante son ayudas particulares para realizar obras en elementos individuales de las viviendas.

⁶ Operación que será abordada a lo largo de 2011.

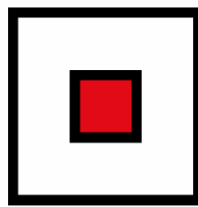
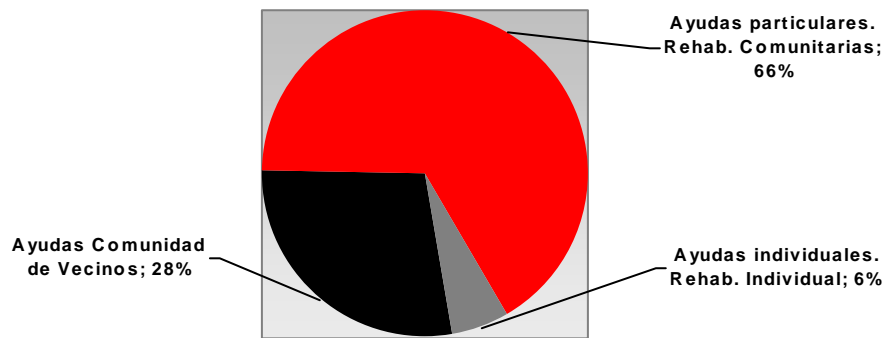
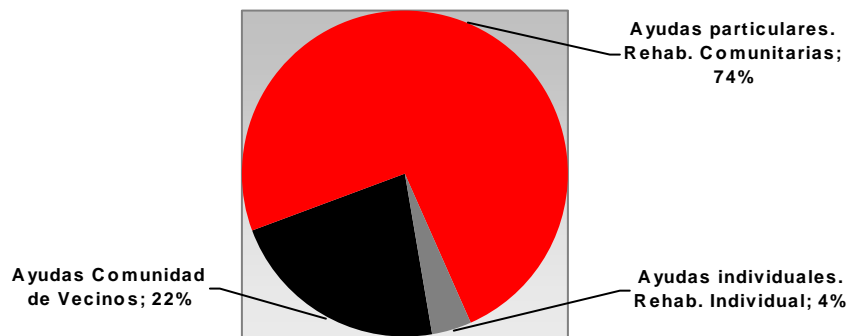


Gráfico 4.3 Evolución de las subvenciones y los presupuestos protegibles según tipo ayuda, 2010.

DISTRIBUCIÓN DE LAS SUBVENCIONES CONCEDIDAS



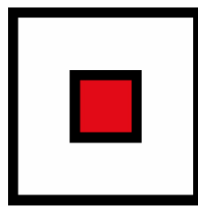
DISTRIBUCIÓN DE LOS PRESUPUESTOS PROTEGIBLES



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

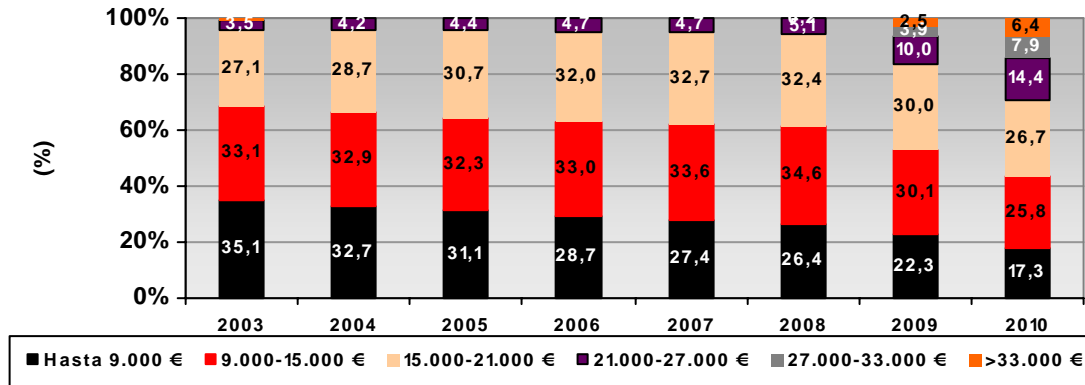
Centrando la atención en los receptores de estas ayudas en el año 2010, la distribución de estos según su nivel de ingresos es tal que el 29% superaba los 21.000 € anuales, el 27% contaba con unos ingresos comprendidos entre los 15.000 € y los 21.000 € anuales, el 26% ingresaba anualmente entre 9.000 y 15.000 € y el 17% restante no alcanzaba los 9.000 € anuales.

En el Gráfico 4.4 se puede comprobar la evolución de esta distribución, pero hay que tener presente que no es estrictamente comparable con el reparto de años anteriores debido a la modificación temporal introducida en el año 2009 (que incrementa desde los 21.000 € hasta los 33.000 € el límite máximo de acceso a las ayudas) y que afecta, por tanto, a las solicitudes efectuadas entre julio y diciembre de 2009, y que en gran parte se han hecho efectivas en 2010.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

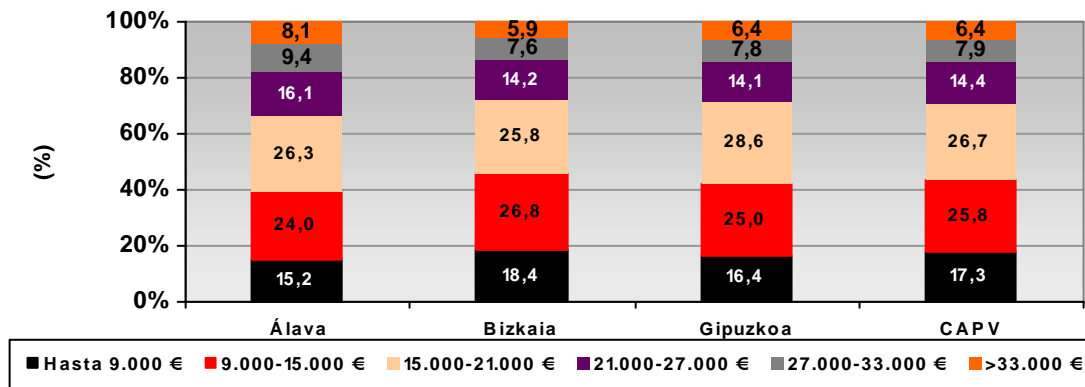
Gráfico 4.4 Distribución de los perceptores de ayudas a la rehabilitación según nivel de ingresos.



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

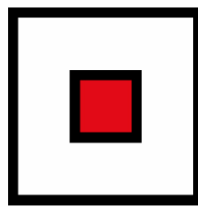
La distribución de los receptores de ayudas a la rehabilitación por Territorios Históricos, es tal que Bizkaia absorbe el 55% de los beneficiarios, Gipuzkoa el 30% y Álava el 15% restante. Por su parte, el reparto de los perceptores según nivel de ingresos en los diferentes territorios es muy similar.

Gráfico 4.5 Distribución de los perceptores de ayudas a la rehabilitación según nivel de ingresos por Territorios Históricos.



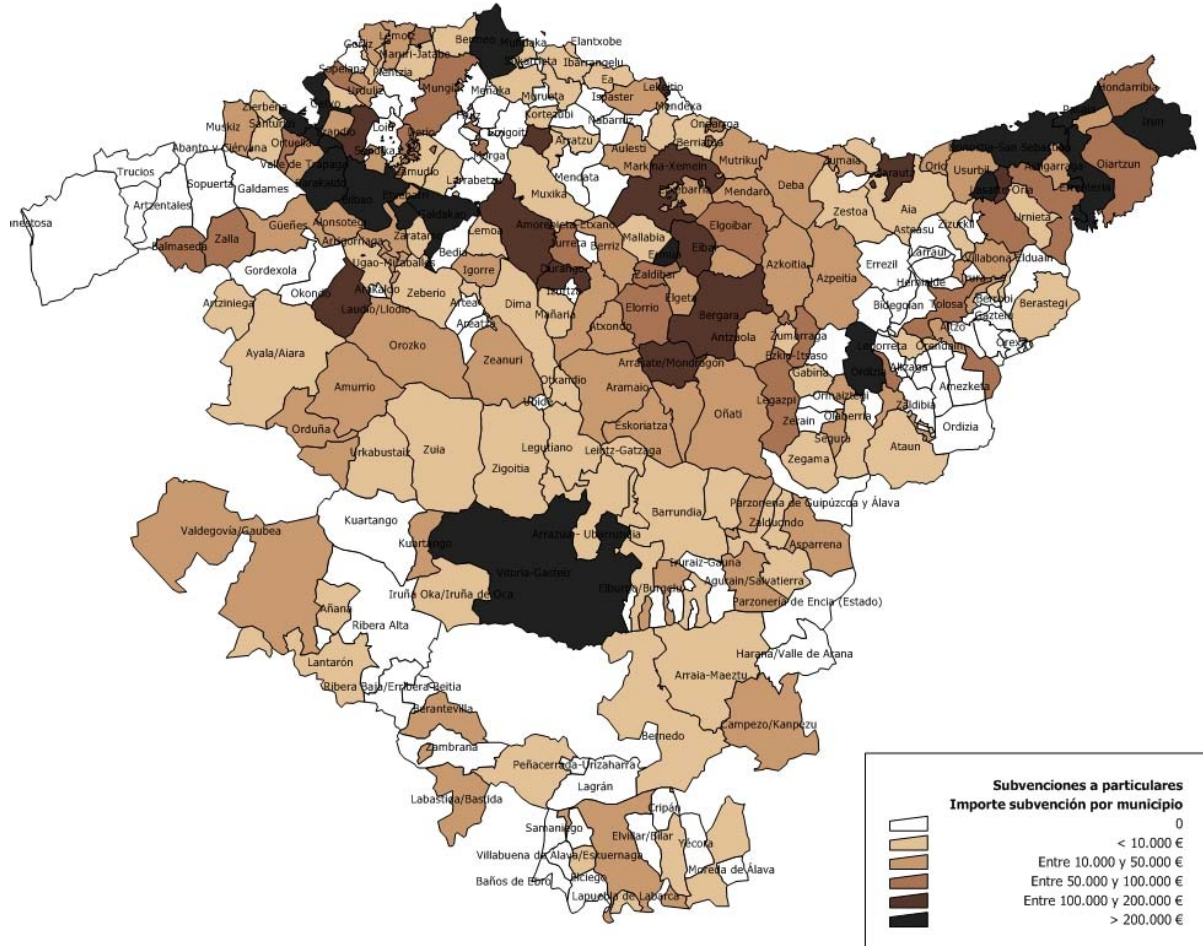
Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes (Gobierno Vasco).

En el Mapa.4.1 se ofrece la distribución de los beneficiarios de ayudas a la rehabilitación en los diferentes municipios de la Comunidad Autónoma del País Vasco atendiendo al importe de las subvenciones recibidas. En un primer análisis del mapa se comprueba una importante diseminación de las ayudas concedidas, si bien, un mayor detenimiento permite constatar que un elevado número de municipios han recibido subvenciones por un importe conjunto inferior a los 10.000 €, mientras que 16 municipios han percibido más de 200.000 € en subvenciones, concentrando el 68% del importante total concedido a particulares para la realización de operaciones de rehabilitación (las tres capitales absorben el 37% del total).



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Mapa.4.1 Distribución de las subvenciones concedidas a particulares para la rehabilitación de viviendas y edificios



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

En lo que respecta al número de miembros del hogar, destaca una elevada proporción de hogares unipersonales entre los beneficiarios de ayudas a la rehabilitación. En concreto, del conjunto de hogares que han recibido ayudas individuales a la rehabilitación, el 37% estaban formados por una sola persona. Asimismo, un 32% eran hogares constituidos por dos miembros, y el 31% restante eran familias de 3 ó más miembros.

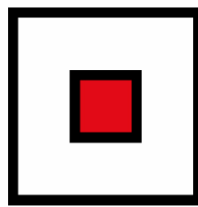
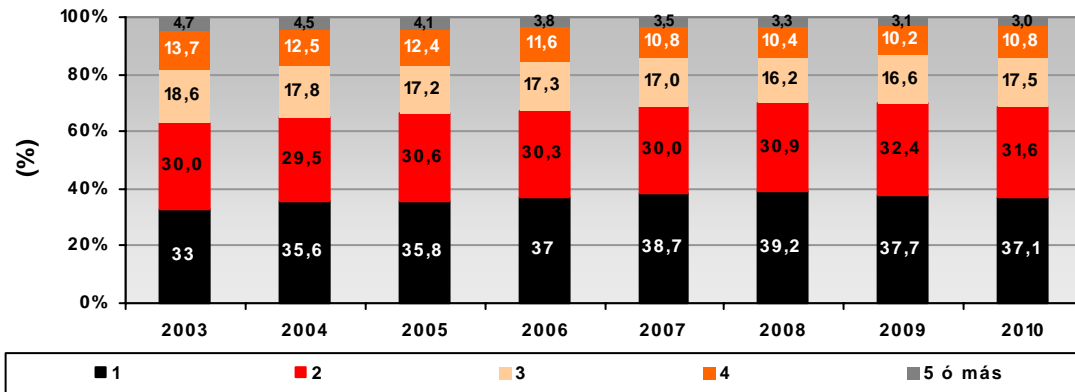


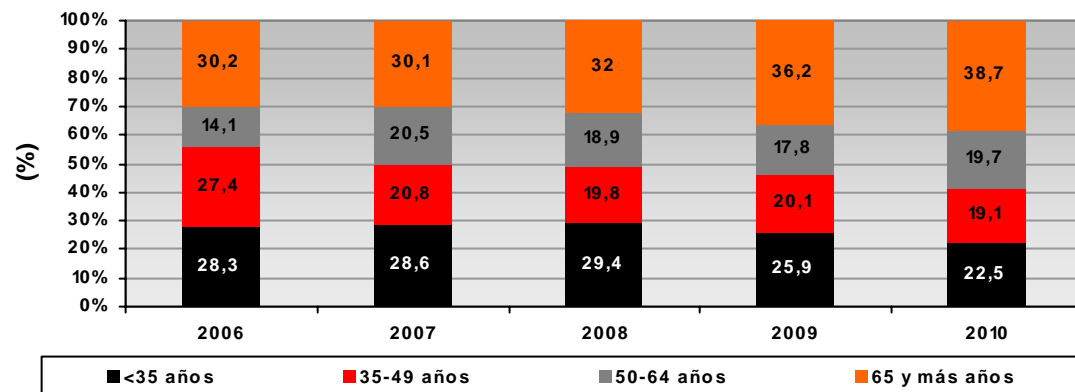
Gráfico 4.6 Distribución de los perceptores de ayudas a la rehabilitación según número de miembros del hogar.



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

En lo que concierne a la edad de los perceptores de ayudas a la rehabilitación se constata una clara tendencia al incremento de personas mayores de 65 años, ascendiendo al 39% del total de beneficiarios del año 2010.

Gráfico 4.7 Distribución de los perceptores de ayudas a la rehabilitación según edad



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

Finalmente, hay que decir que la presencia de personas de nacionalidad extranjera es muy reducida entre las beneficiarias de ayudas a la rehabilitación, cifrándose en un 0,7% del total de perceptores del año 2010.

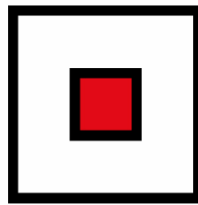
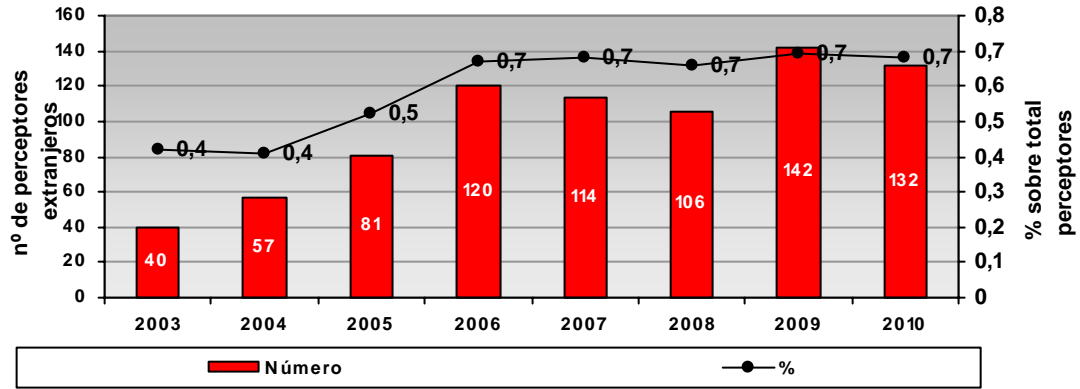
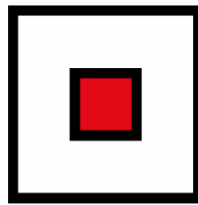


Gráfico 4.8 Perceptores de ayudas a la rehabilitación de nacionalidad extranjera



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



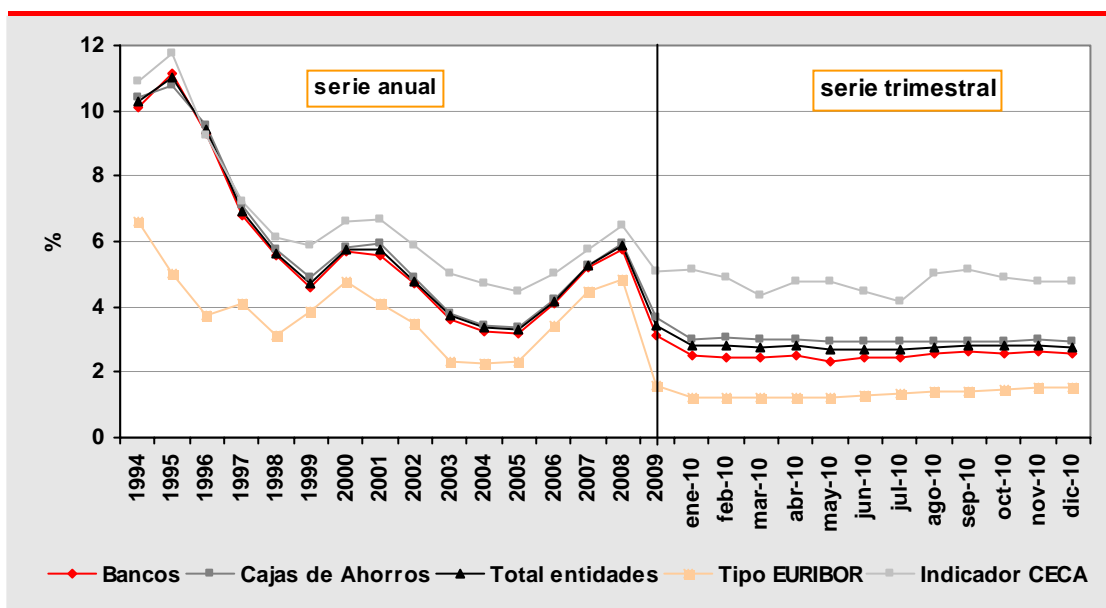
5. LA FINANCIACIÓN HIPOTECARIA

5.1. Los tipos de interés

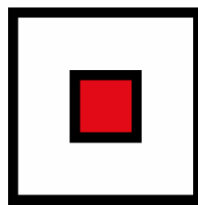
En el año 2009 se asistió a una progresiva caída de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios hasta situarse el Euribor en 1,24%. Esta reducción de los tipos de interés continuó hasta marzo de 2010 alcanzando un mínimo de 1,215%, y a partir de abril los tipos de intereses iniciaron un proceso de crecimiento continuado hasta cerrar el año 2010 en un 1,526%.

En concreto, el Euribor de marzo de 2010 alcanzó el 1,906%. Así, si en 2009 se podía decir que la caída de los tipos de interés contribuía a aliviar, en parte, las economías de los hogares endeudados, en esta ocasión, este incremento empeora la difícil situación de muchas familias añadiendo un componente de elevada incertidumbre.

Gráfico 5.1 Evolución de índices de referencia de los préstamos hipotecarios, 1994-2010.



Fuente: BANCO DE ESPAÑA, Boletín Estadístico.



5.2. Las hipotecas formalizadas

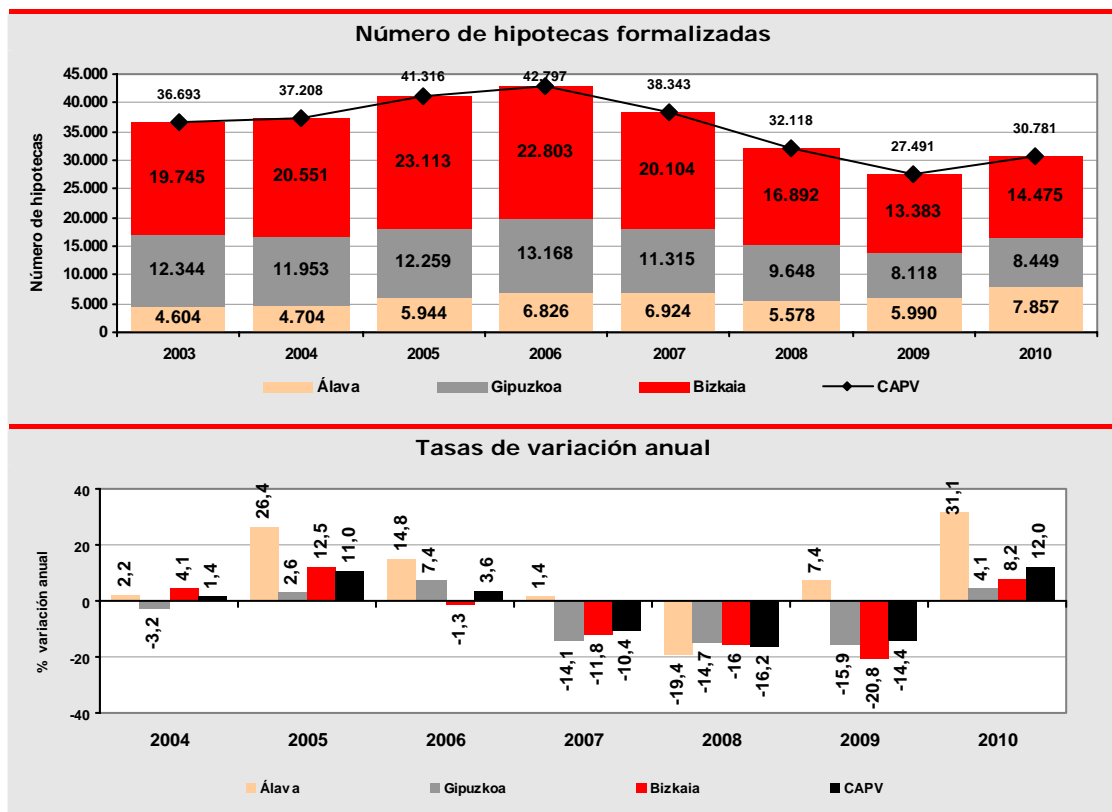
5.2.1. Hipotecas formalizadas en la CAPV

En sintonía con los resultados observados en las compraventas de viviendas, se comprueba también un cambio en la evolución de las hipotecas sobre viviendas formalizadas en 2010 respecto de la tendencia observada en los últimos tres años. Así, mientras entre 2006 y 2009 el número de hipotecas formalizadas en la CAPV había experimentado progresivos descensos, de modo que el volumen de hipotecas constituidas en 2009 fue un 36% inferior al volumen registrado en 2006, las 30.781 hipotecas registradas en 2010 representan un incremento del 12% respecto al volumen formalizado en 2009.

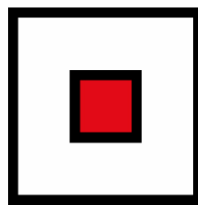
A pesar de este importante crecimiento, no hay que perder de vista que la trayectoria en la última parte del año ha sido decreciente, ya que las hipotecas formalizadas en los últimos meses del año fueron menores que las constituidas en los primeros trimestres.

El análisis de la evolución en los diferentes Territorios Históricos, pone de relieve un crecimiento significativamente mayor en Álava (+31% respecto de 2009), mientras que las formalizaciones en Bizkaia y Gipuzkoa han presentado un crecimiento mucho más moderado, +8% y +4% respectivamente.

Gráfico 5.2 Evolución de las hipotecas formalizadas en la CAPV según Territorios Históricos. 2003-2010.

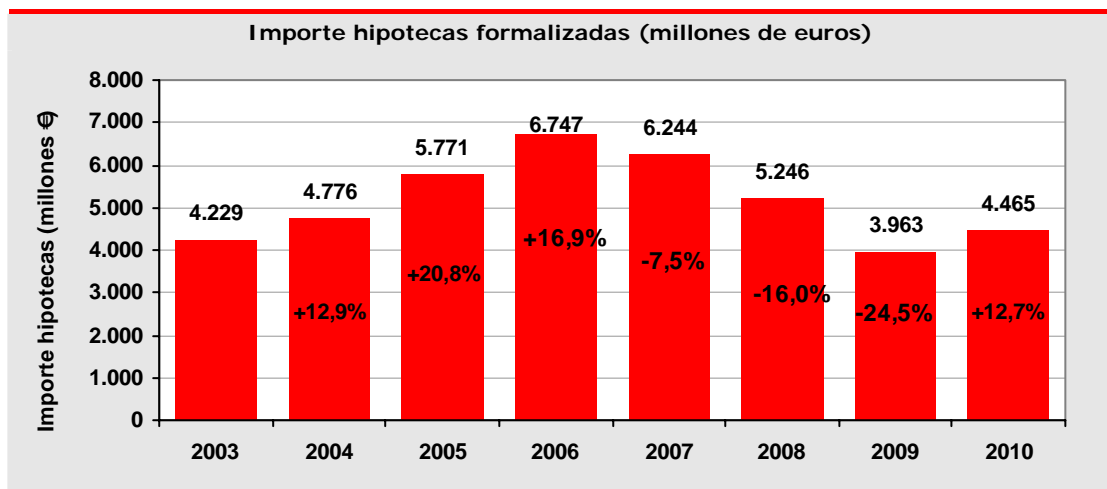


Fuente INE, Estadística de Hipotecas.



En la misma línea, el importe del conjunto de hipotecas formalizada en la CAPV experimentó un incremento del 13% en 2010. Este valor había sufrido considerables retrocesos en los años precedentes. La cuantía total ascendió en 2010 a 4.465 millones de euros.

Gráfico 5.3 Evolución del importe total de las hipotecas formalizadas en la CAPV. 2003-2010.



Fuente: INE, Estadística de Hipotecas.

Atendiendo a la hipoteca media, el valor registrado en 2010 se situó en 145.000 euros por hipoteca en el conjunto de la CAPV, lo que representa un leve incremento respecto del promedio del año precedente (144.000 euros/hipoteca).

Por Territorios Históricos se comprueban algunas diferencias de interés, siendo Gipuzkoa el territorio con la hipoteca media más elevada (160.000 €/hipoteca), seguido de Bizkaia (154.000 €/hipoteca), y por último Álava con un promedio sensiblemente inferior (113.000 €/hipoteca).

En lo que respecta a la evolución, Álava presentó un importante retroceso en el importe medio de las hipotecas formalizadas cifrado en un -8% respecto de 2009, mientras que en Bizkaia y Gipuzkoa este promedio creció en un 3,5% y 4,6% respectivamente.

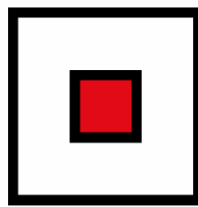
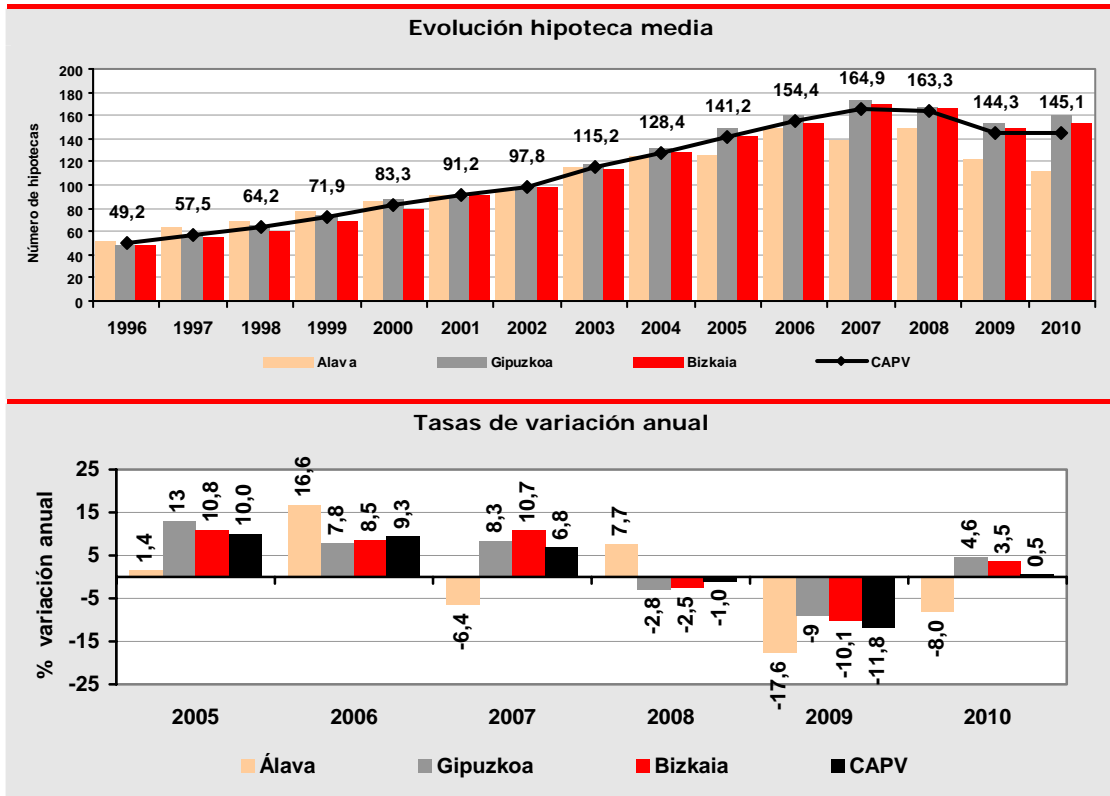


Gráfico 5.4 Evolución de la hipoteca media por Territorios Históricos. 1996-2010.



Fuente INE, Estadística de Hipotecas.

Atendiendo a la entidad que concede el préstamo, continúan predominando las Cajas de Ahorro en el conjunto de hipotecas, tanto en número como en importe de las hipotecas concedidas. En efecto, el número de hipotecas formalizadas en 2010 responden al siguiente reparto: el 59% correspondió a préstamos contratados con las Cajas de Ahorro, el 25% a hipotecas concedidas por los Bancos y el 16% restante a Otras Entidades de crédito.

En términos de importe concedido, sube levemente la representación de los Bancos (28%), en detrimento de las Cajas de Ahorro (56%), puesto que el resto de entidades se mantiene en el 16%.

Cuadro 5.1 Hipotecas constituidas sobre fincas urbanas en la CAPV según entidad que concede el préstamo. 2008-2010.

(%)	2008		2009		2010	
	Nº Hipotecas	Importe	Nº Hipotecas	Importe	Nº Hipotecas	Importe
Bancos	21,9	24,2	23,7	26,2	25,1	28,1
Cajas de Ahorro	61,0	59,9	59,5	58,3	58,7	56,1
Otras Entidades	17,1	16,0	16,8	15,5	16,2	15,8
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Incluye solares urbanos.

Fuente: INE, Estadística de Hipotecas.

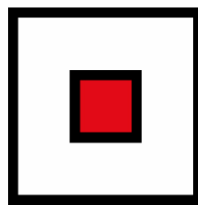
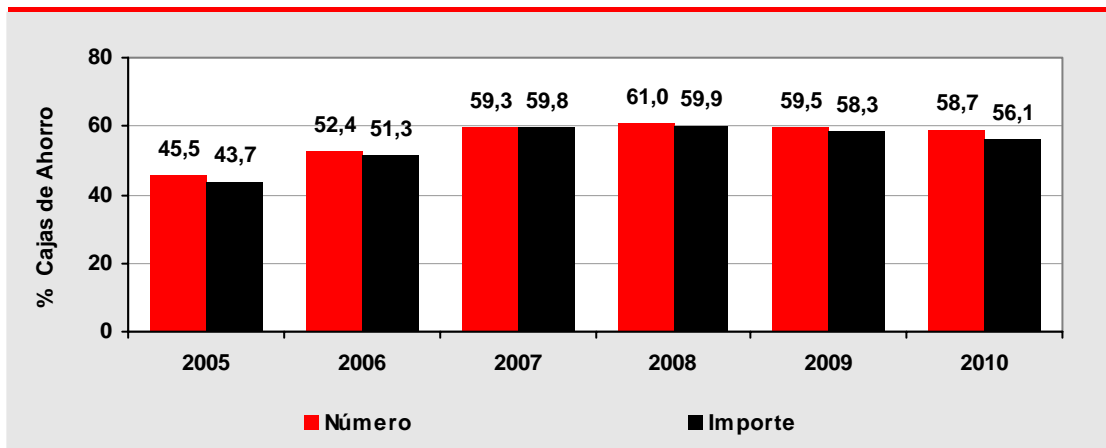


Gráfico 5.5 Evolución de la representación de las Cajas de Ahorro en el conjunto de hipotecas formalizadas. 2005-2010.



Fuente INE, Estadística de Hipotecas.

5.2.2. Hipotecas formalizadas en el Estado

El volumen de hipotecas formalizadas en 2010 en el conjunto del Estado ascendió a 605.000 unidades. A diferencia de la situación observada en la CAPV donde tuvo lugar un incremento de las formalizaciones en 2010, el número de hipotecas registradas en el Estado supone un nuevo retroceso (-7% respecto de 2009), acumulando ya una caída del 55% respecto de volumen máximo registrado en el año 2006 (1.342.000 hipotecas).

El importe total de las hipotecas formalizadas se cifró en 70.721 millones de euros (-7,8% respecto de 2009). Esta cuantía es un 62% inferior al valor total de las hipotecas formalizadas en 2006, que superó los 188.000 millones de euros.

Del análisis por Comunidades Autónomas se desprende que la mayor parte de las regiones comparten la caída de las formalizaciones y únicamente cinco comunidades, entre las que se encuentra la CAPV, han presentado un cambio de trayectoria. En concreto, las comunidades de Castilla y León y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla aumentaron en un 25% el volumen de hipotecas formalizadas. Por su parte, el País Vasco incrementó las formalizaciones en un 12% y las regiones de Asturias y Madrid en un 3,7% y 3% respectivamente.

En el extremo opuesto, Castilla-La Mancha presentó la caída más brusca retrocediendo un 37% el volumen de créditos hipotecarios constituidos. Las regiones de Murcia y Cantabria también han registrado importantes contracciones, un 20% en ambos casos.

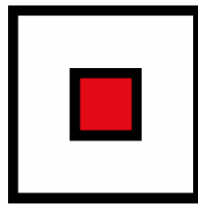
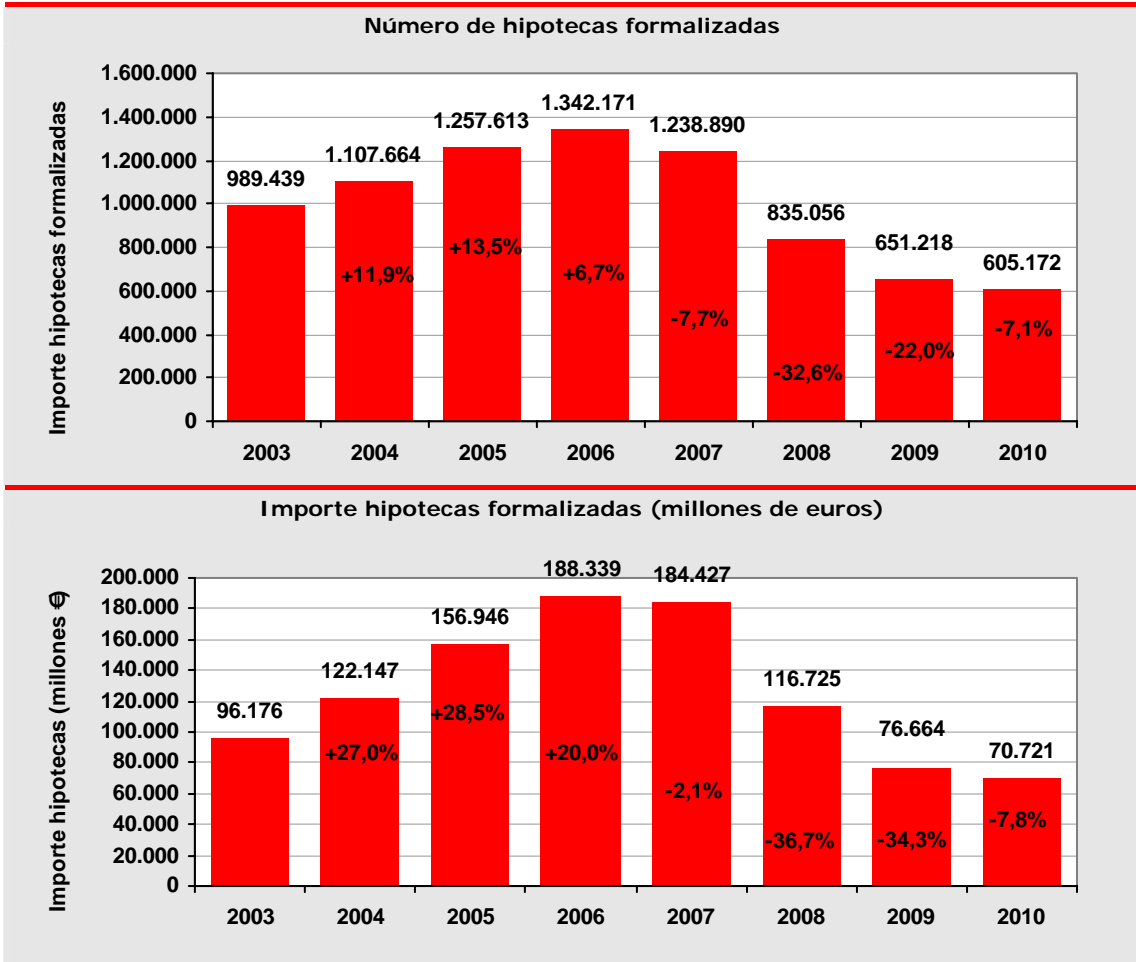


Gráfico 5.6 Evolución del importe total de las hipotecas formalizadas en el conjunto del Estado. 2003-2010.



Fuente INE, Estadística de Hipotecas.

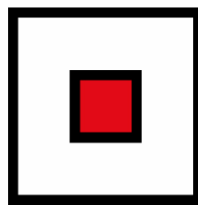
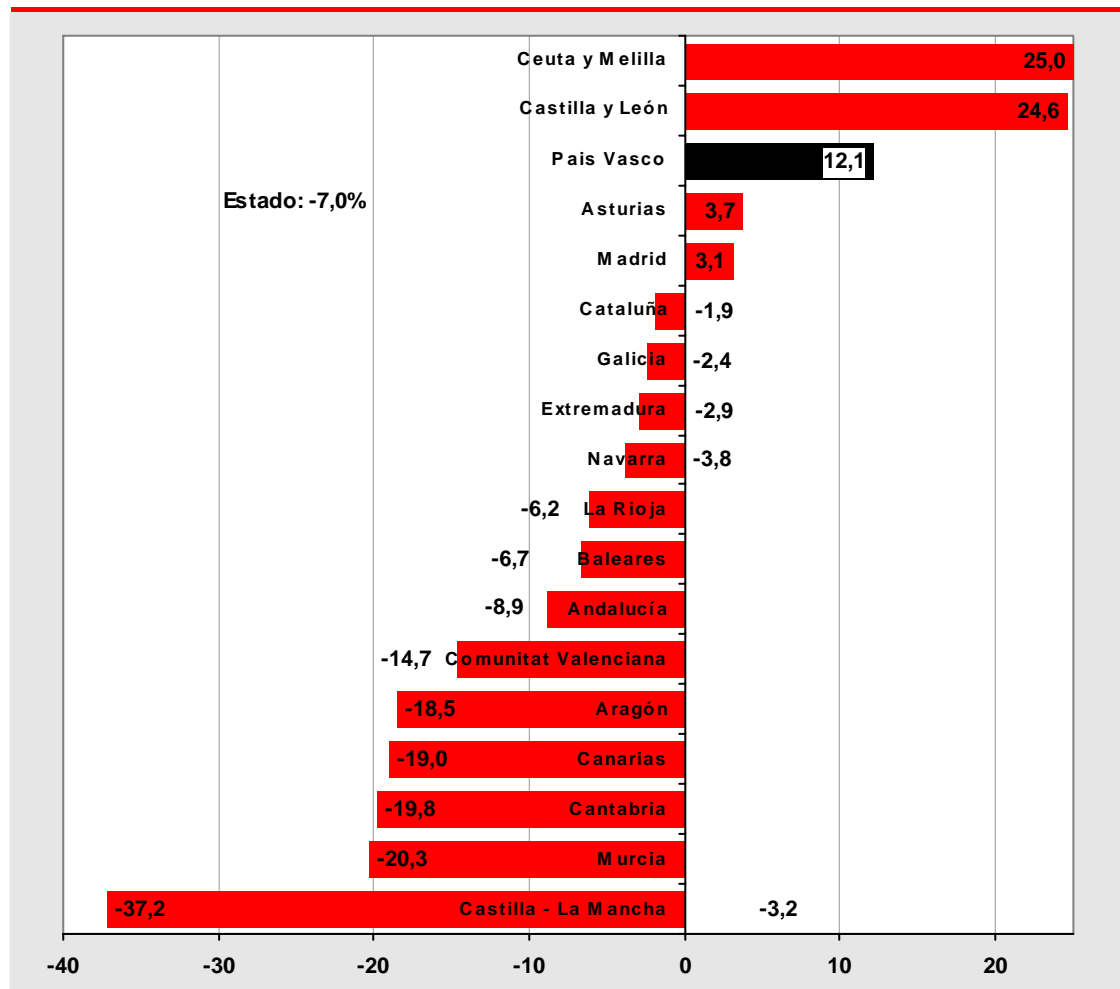


Gráfico 5.7 Tasa de variación anual del número de hipotecas formalizadas por CCAA. 2009-2010.



Fuente INE, Estadística de Hipotecas.

Por su parte, la hipoteca media en el conjunto del Estado se cifró en 117.000 € en 2010, valor algo inferior al registrado en el año precedente (-0,8%). La Comunidad de Madrid presentó la hipoteca media más elevada (155.000 €/hipoteca), seguida del País Vasco (145.000 €/hipoteca) y Cataluña (128.000 €/hipoteca).

En términos de evolución, Castilla y León y la comunidad cántabra obtuvieron los mayores incrementos en el valor de su hipoteca media, +6% y +5% respectivamente, mientras que los mayores retrocesos correspondieron a Baleares (-9%) y Navarra (-6% respecto de 2009).

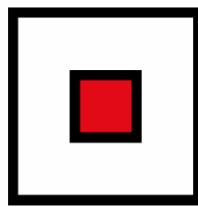
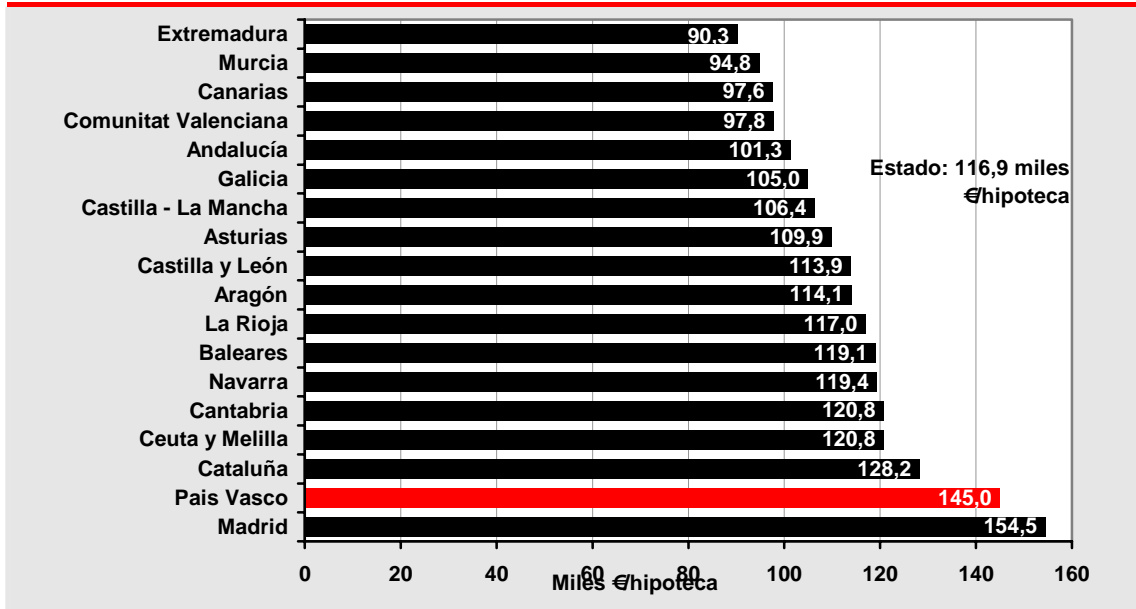
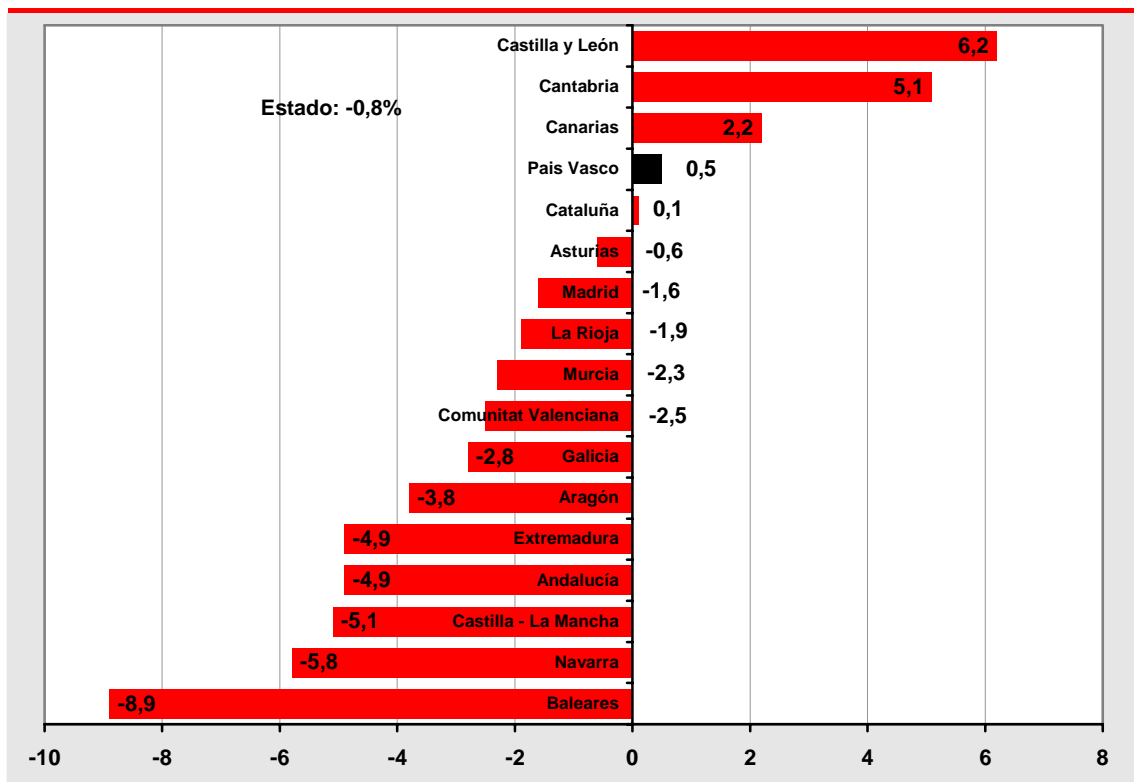


Gráfico 5.8 Importe hipoteca media formalizada por CCAA. 2010.

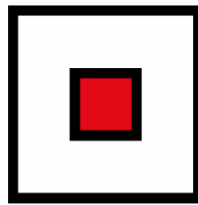


Fuente INE, Estadística de Hipotecas.

Gráfico 5.9 Tasa de variación anual importe hipoteca media. 2009-2010.



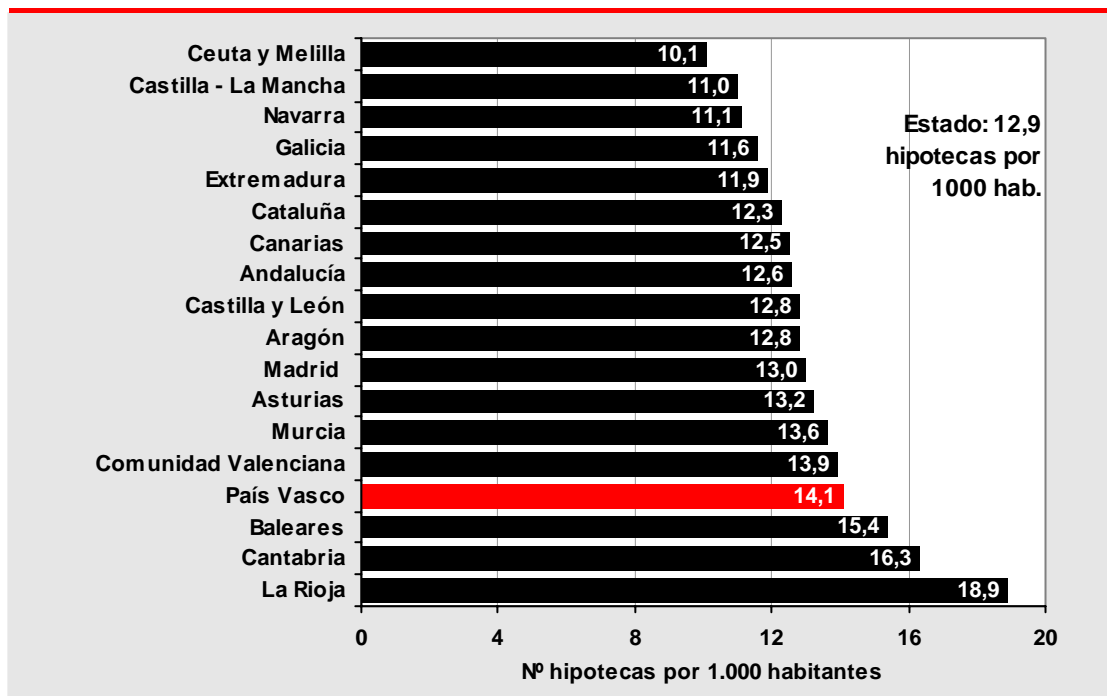
Fuente INE, Estadística de Hipotecas.



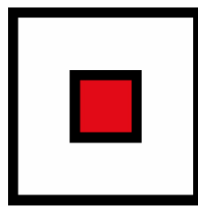
Atendiendo al ratio de hipotecas formalizadas por mil habitantes, la comunidad de La Rioja registra un ratio significativamente más elevado (18,9 por mil) al del resto de Comunidades Autónomas. Se sitúan a continuación Cantabria (16,3 por mil) y Baleares (15,4 por mil), mientras que la CAPV ostenta el cuarto puesto en este ranking (14,1 hipotecas por mil).

Por su parte, las comunidades de Castilla-La Mancha y Navarra presentan los ratios más reducidos, ambas con 11 hipotecas formalizadas por mil habitantes.

Gráfico 5.10 Ratio número de hipotecas formalizadas por 1000 habitantes por CCAA. 2010.



Fuente INE, Estadística de Hipotecas. Elaboración propia



5.3. El esfuerzo financiero y endeudamiento de los hogares

Los datos de la Estadística Registral Inmobiliaria sitúan el esfuerzo financiero de los hogares del País Vasco, medido en términos de la relación entre la cuota hipotecaria mensual media y el coste salarial, en un 31% en el último trimestre de 2010. Este valor es similar al registrado en el año precedente (32%), pero muy inferior al observado en los dos años inmediatamente anteriores. Ver Gráfico 5.11.

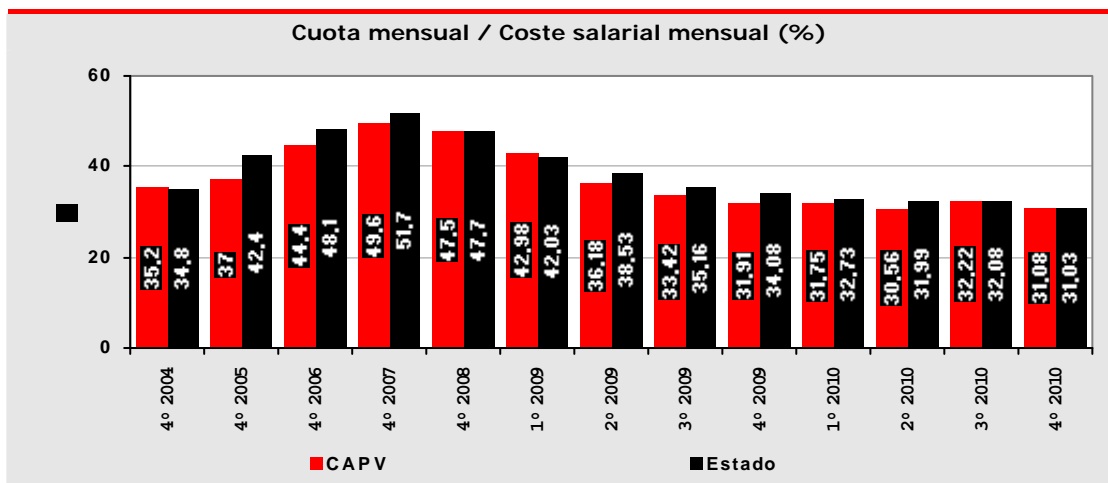
En lo que respecta al conjunto del Estado, la trayectoria ha sido parecida, aunque en el último año se ha comprobado una mayor contracción (31% frente al 34% en 2009).

En el importe de la cuota mensual resultante intervienen dos factores, por un lado la evolución de la hipoteca media contratada, y por otro, la trayectoria seguida por el Euribor. Así, en 2010 la hipoteca media del País Vasco es ligeramente superior a la de 2009 (+0,5%), mientras que en el Estado es levemente inferior (-0,8%).

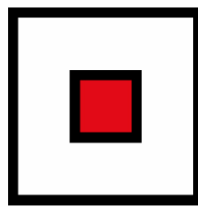
En cuanto al Euribor, en la segunda parte de 2010 se invierte la tendencia descendente registrada hasta el momento alcanzando a final de año 1,526% frente a 1,24% a final de 2009.

La conjugación de estos dos factores deriva en una cuota hipotecaria similar, y teniendo en cuenta que el coste salarial en el último año ha crecido tan solo un 1%, el esfuerzo financiero de las familias en 2010 es similar al observado en 2009.

Gráfico 5.11 Evolución de la relación entre la cuota hipotecaria mensual media y el coste salarial en el País Vasco y el Estado. 2004-2010.

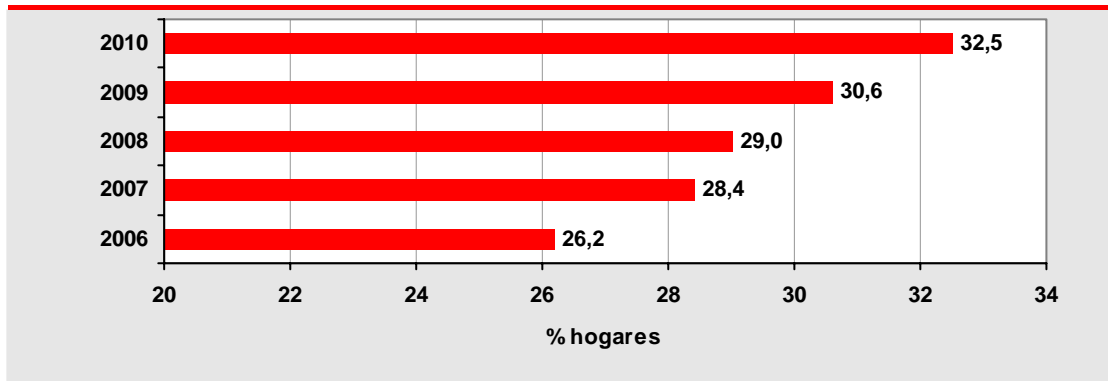


Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria.



Por otro lado, según los datos de la Federación de Cajas de Ahorro Vasco-Navarras, el 32,5% de los hogares vascos contaba en 2010 con un crédito hipotecario en vigor, proporción que ha ido progresivamente incrementándose en los últimos años.

Gráfico 5.12 Hogares con créditos hipotecarios en vigor. 2006-2010.



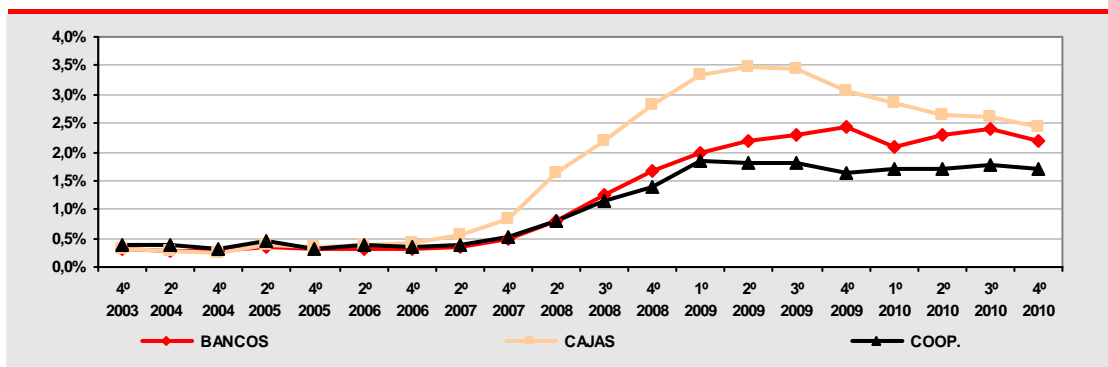
Fuente: Federación de Cajas de Ahorros Vasco-Navarras.

5.4. La dudosidad hipotecaria

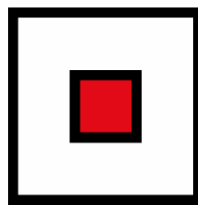
En lo que respecta a la tasa de dudosidad de los créditos para la adquisición de vivienda con garantía hipotecaria, después de la fuerte escalada experimentada desde el inicio de 2008, a lo largo de 2010 se ha comprobado una disminución en la tasa registrada, principalmente en las Cajas de Ahorro.

Así, según la información suministrada por el Banco de España, la tasa de dudosidad para el conjunto de Entidades se sitúa en 2,40% en el cuarto trimestre de 2010 frente a una tasa de mora de 2,85% en el mismo período de 2009. Las Cajas de Ahorro registraron una tasa de 2,45% en 2010 frente a 3,07% en 2009; los Bancos situaron su tasa de dudosidad en 2,22% frente a 2,42% en 2009.

Gráfico 5.13 Tasa de dudosidad para adquisición de vivienda en el Estado (2003-10).



Fuente: Asociación Hipotecaria Española y Banco de España.



5.5. Ejecuciones hipotecarias

De manera paralela a la evolución de las tasas de morosidad, las ejecuciones hipotecarias han experimentado un progresivo incremento desde 2008. Asimismo, en coherencia con el retroceso experimentado por estas tasas de dudosa, a lo largo de 2010 (ver evolución trimestral en Gráfico 5.14) las ejecuciones hipotecarias han sufrido una progresiva disminución, principalmente en el tercer trimestre de 2010.

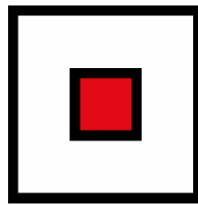
Así, el volumen de ejecuciones hipotecarias registradas en 2010 por los juzgados de primera instancia e instrucción ascendieron en el País Vasco a 1.161 (-7,5% respecto de 2009).

Por su parte, en el conjunto del Estado se registraron un total de 93.622 ejecuciones hipotecarias, lo que representa un leve crecimiento respecto del volumen alcanzado en 2009 (+0,3%), puesto que en el último trimestre del año se comprueba un nuevo crecimiento de las ejecuciones registradas.

Cuadro 5.2 Ejecuciones hipotecarias registradas por los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción

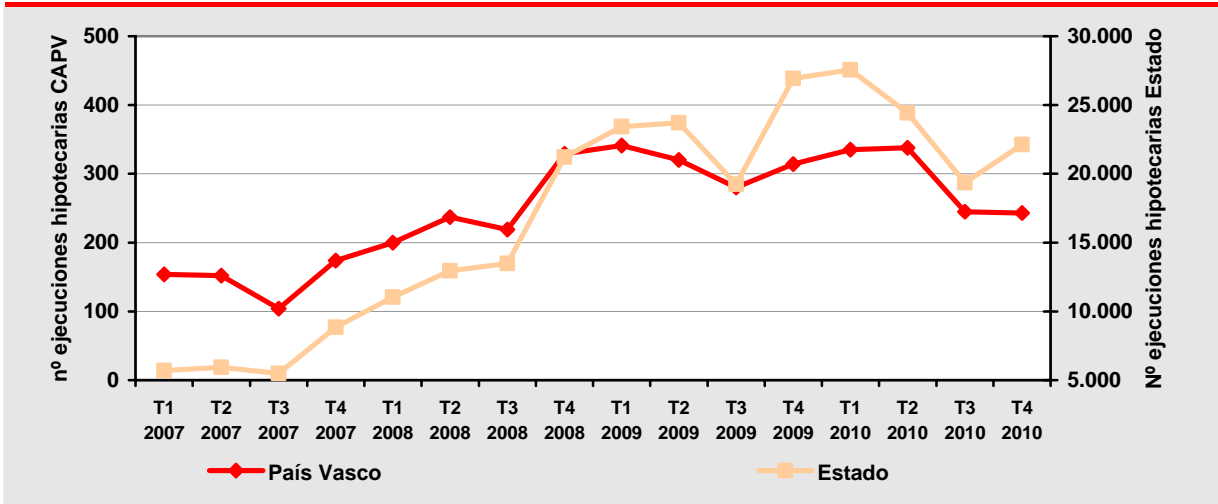
CCAA	2007	2008	2009	2010
Andalucía	4.595	11.458	17.774	17.913
Aragón	545	1.254	2.478	2.126
Asturias	546	756	1.003	864
Baleares	723	1.754	2.677	2.305
Canarias	1.436	3.216	5.551	4.819
Cantabria	275	561	761	709
Castilla y León	888	1.876	3.019	2.998
Castilla-La Mancha	1.235	2.845	4.720	4.681
Cataluña	4.538	11.240	18.053	18.112
Extremadura	361	723	1.030	18.102
Galicia	701	1.369	2.053	1.363
La Rioja	154	391	687	1.942
Madrid	2.802	6.501	10.655	10.276
Murcia	1.013	2.715	4.575	4.957
Navarra	178	451	738	679
País Vasco	584	985	1.255	1.161
Valencia	5.369	10.591	16.290	615
TOTAL ESTADO	25.943	58.686	93.319	93.622

Fuente: Estadística Judicial. Consejo General del Poder Judicial.

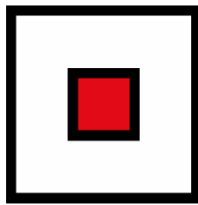


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Gráfico 5.14 Evolución trimestral de las ejecuciones hipotecarias en el País Vasco y en el Estado

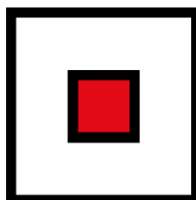


Fuente: Consejo General del Poder Judicial.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

PARTE II EVALUACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA 2010



1. POLÍTICAS Y OBJETIVOS: PLAN DIRECTOR 2010-2013

1.1. El Plan Director 2010-2013: Ejes estratégicos, líneas de actuación y acciones del Plan Director

El Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 constituye el marco de referencia de las políticas de vivienda del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, así como su instrumento de Planificación Estratégica. El Plan Director marca las prioridades para el período 2010-2013 definiendo las grandes líneas estratégicas que deben orientar las políticas del Departamento.

Asimismo, no hay que olvidar que este Plan, a diferencia de los anteriores, ha sido creado al amparo de la firma del Pacto Social por la Vivienda. Un Pacto suscrito en junio de 2010 por más de 75 colectivos y que fija los principales objetivos de las políticas de vivienda para los próximos quince años. El Plan Director incorpora en su contenido los compromisos adquiridos por el Pacto Social.

La misión del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana queda definida en los siguientes términos:

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

El Plan se estructura en 5 ejes estratégicos, 17 líneas de actuación y 70 acciones.

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

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

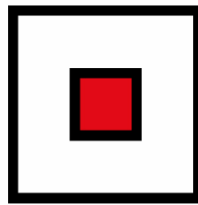
Eje 3: Promover una política activa de gestión de suelo.

Eje 4: Optimizar los recursos e instrumentos al servicio de la Política de Vivienda.

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

Los dos pilares básicos de la nueva política de vivienda son el fomento del alquiler y el impulso de las actividades de rehabilitación. No hay que perder de vista que, por vez primera, el Plan incorpora en su propia denominación la referencia a la Regeneración Urbana, lo que confirma la firme apuesta que el Departamento de Vivienda realiza por esta esfera de actuación.

Centrando la atención en el **primer eje estratégico** de actuación, el Plan Director aborda el fomento del alquiler desde tres líneas de trabajo:



- Impulsar la vivienda de protección pública de nueva construcción en régimen de alquiler: el 34%⁷ de las nuevas edificaciones de protección pública en el período 2010-2013 será en régimen de alquiler.
- Incrementar el parque de vivienda libre en régimen de alquiler a través de dos programas:
 - a) Programa Bizigune.
 - b) Nuevo Programa de intermediación del alquiler.
- Proponer la introducción de medidas fiscales que favorezcan el alquiler frente a la propiedad.

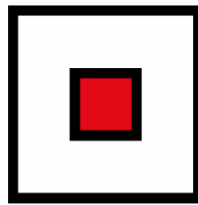
El **segundo eje estratégico** se centra en la reformulación y liderazgo de una nueva política de rehabilitación y regeneración urbana. A este respecto, es preciso mencionar que este eje se concreta mediante la formulación de una estrategia específica a través de la elaboración, en paralelo, de un "Plan Estratégico de Rehabilitación de Edificios y Regeneración Urbana", en el que se concretan las líneas de actuación que, en materia de rehabilitación, incorpora el Plan de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013.

En el ámbito del Plan Director, la Rehabilitación y Regeneración Urbana se concreta en cinco líneas de trabajo:

- Definir actuaciones de intervención prioritaria, puesto que las necesidades del parque actual sobrepasan el horizonte del Plan, dadas la antigüedad y deficiencias de las viviendas existentes.
- Modificar el sistema de ayudas en base a nuevos criterios de otorgamiento de ayudas, esto es, dando prioridad a determinadas actuaciones, así como difundir el nuevo sistema de ayudas, y fomentar la cultura del mantenimiento.
 - a) Impulsar la rehabilitación integral del edificio frente a actuaciones en viviendas aisladas.
 - b) Dar prioridad a la mejora de la accesibilidad, eficiencia energética, elementos estructurales, etc.
- Garantizar la cobertura de todo el Territorio, reforzando la implicación del Gobierno Vasco en las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación (SUR), potenciando las capacidades de actuación de las SUR, y analizando el papel de los diferentes agentes en aquellos ámbitos no cubiertos por éstas.
- Liderar desde el Gobierno Vasco la nueva política de rehabilitación, definiendo una cartera de servicios del Departamento de Vivienda en materia de Rehabilitación y Regeneración Urbana, que incluya las prioridades, la coordinación con otros Departamentos, Administraciones, la gestión de las ayudas, etc.
- Proponer a Ayuntamientos y Diputaciones Forales el impulso de medidas fiscales que favorezcan la Rehabilitación y Regeneración urbana.

La promoción de vivienda nueva de protección pública está sujeta a la disponibilidad de suelo, por lo que el **tercer eje estratégico** del Plan Director se centra en la promoción de

⁷ En 2011 se procede a la modificación de algunos de los objetivos del Plan Director, pasando de un 40% de la promoción de vivienda en régimen de alquiler a un 34% debido al descenso en el volumen de alojamientos dotacionales a promover en el período 2010-2013.



una política activa de gestión del suelo. Así, el Plan propone intensificar los esfuerzos orientados a la obtención de suelo a través de dos líneas principales de trabajo:

- Mejorar la transparencia e información en materia de suelo mediante la creación de un inventario de suelos urbanos y urbanizables, que será nutrido por todos los operadores del sector y, al mismo tiempo, facilitará información a todos aquellos agentes que lo soliciten.
- Desarrollar mecanismos para favorecer la obtención de suelo y agilizar la tramitación para la edificación de vivienda de protección pública, orientando los esfuerzos hacia la búsqueda de la equidad territorial.

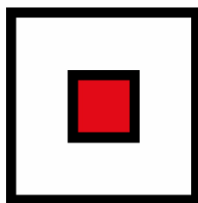
Una cuestión que conviene no perder de vista es el contexto económico en el que se enmarca este nuevo Plan Director. Las dificultades presupuestarias son evidentes y por ello el Departamento de Vivienda plantea la necesidad de optimizar los recursos e instrumentos al servicio de la política de vivienda, siendo este el **cuarto eje estratégico** del Plan Director.

El conjunto de acciones encaminadas a la consecución de este objetivo se estructuran en tres líneas de actuación:

- Publicar Alokabide y fusionarla con SPGVA (Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler), de modo que se simplifica el sistema y se coloca el parque público de alquiler bajo control del Departamento.
- Potenciar el Servicio Vasco de la Vivienda, de modo que sea el referente de la gestión de la demanda y de la adjudicación de la vivienda de protección pública.
- Maximizar la eficacia en la gestión de la política de vivienda: revisando y simplificando procesos y coordinando los programas con los distintos Departamentos involucrados, entre otras acciones.

Finalmente, ante el complicado sistema de intervención de la política de vivienda, el Plan Director de Vivienda considera que se debe avanzar hacia un trabajo en red de todos los agentes, que evite que se produzcan ineficiencias. Por este motivo, el **quinto eje estratégico** del Plan Director: "Avanzar hacia una nueva gobernanza de la política de vivienda", constituye un instrumento necesario para lograr los objetivos planteados por el Plan. Este Eje se organiza en cuatro líneas de trabajo:

- Mejorar la información compartida entre agentes intervinientes y acelerar los procesos hacia la Administración electrónica.
- Articular un nuevo modelo de relación y coordinación con la Administración Local, que haga converger las estrategias y articular y dar coherencia a los programas de vivienda.
- Modernizar los instrumentos de atención a la ciudadanía optimizando y potenciando el Observatorio de la Vivienda, y reforzar los mecanismos de participación ciudadana.
- Profundizar en la Evaluación de las políticas públicas de vivienda y suelo.



1.2. Objetivos cuantitativos del Plan Director 2010-2013

El Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 contempla en conjunto la realización de 130.000 operaciones que engloban actuaciones de muy diversa índole. Algunos de los objetivos parciales del Plan han sido modificados con el fin de adecuarse a la realidad del mercado, apostando por las opciones más viables en el corto plazo, que puedan dar respuesta a las personas con mayores dificultades de acceso en la difícil coyuntura actual.

Como ya se ha apuntado, uno de los principales objetivos del Plan Director es impulsar el régimen de alquiler a través de las tres líneas de trabajo mencionadas anteriormente. Sin embargo, en el primer año de andadura del Plan, el Gobierno Vasco ha comprobado las enormes dificultades de desarrollo de nuevos alojamientos dotacionales debido a la falta de crédito bancario para su edificación. Por este motivo, ha dirigido sus esfuerzos hacia la movilización de más vivienda usada.

Así, ha rebajado el objetivo inicial de 3.500 alojamientos dotacionales a 1.500, mientras que son ampliados los objetivos del Programa Bizigune, pasando de 5.000 a 6.000 viviendas vacías a poner en el mercado de alquiler al finalizar el Plan, y se apuesta firmemente por el nuevo programa de intermediación del alquiler incrementando el objetivo final en otras 1.000 viviendas (de 2.000 a 3.000).

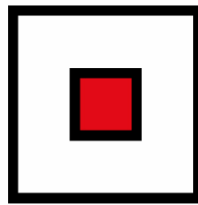
Con los nuevos objetivos modificados, el Plan Director tiene como fin la promoción de 18.000 viviendas de nueva construcción, el 34% en régimen de alquiler (6.100 viviendas) y el 66% para venta (11.900 viviendas).

El volumen total de viviendas en alquiler puestas a disposición de los demandantes de vivienda al final del cuatrienio se mantiene, puesto que la suma de los programas de fomento de alquiler unido a las viviendas de nueva promoción cifran en conjunto 23.100 viviendas en régimen de alquiler, que suponen el 58% de la demanda satisfecha por el Plan Director 2010-2013 (40.000 viviendas).

En cuanto a los objetivos de venta, éstos se mantienen respecto de los establecidos inicialmente, y a las viviendas de nueva construcción hay que añadir la conversión de 850 locales en vivienda protegida, la compra de 1.350 viviendas usadas libres en ámbitos rurales o ARIs y la creación de 2.800 nuevas viviendas tras procesos de rehabilitación y regeneración urbana. Así, en conjunto se contabilizan 16.900 viviendas en venta, esto es, el 42% del total de la demanda satisfecha.

Centrando la atención en las 6.100 viviendas nuevas promovidas en régimen de alquiler, 3.700 serán viviendas sociales, 900 corresponderán a la modalidad de VPO concertadas y 1.500 serán alojamientos dotacionales (ADAs).

En lo que respecta al objetivo de venta, de las 11.900 viviendas de nueva construcción previstas, 9.000 son VPO concertadas, 400 tasadas autonómicas, 1.500 tasadas municipales y 1.000 viviendas protegidas en alquiler con opción de compra, siendo ésta una nueva figura que se pone en marcha en este Plan Director 2010-2013, y cuya responsabilidad de promoción recae sobre los operadores privados.



Los cambios introducidos implican una mayor exigencia para el propio Departamento como promotor de vivienda puesto que pasa de 2.500 a 3.400 viviendas, al tiempo que se rebajan los objetivos de promoción de Visesa (de 8.500 a 5.600). El objetivo para Ayuntamientos y privados se mantiene en 2.200 y 6.800 viviendas respectivamente.

Atendiendo al tipo de vivienda promovida por cada operador, de las 3.400 viviendas asumidas por el propio Departamento, el 65% son en régimen de alquiler (2.200 viviendas) y el 35% para venta (1.200 viviendas). El compromiso de VISESA se cuantifica en 5.600 viviendas, el 30% en régimen de alquiler (1.700 unidades) y el 70% en venta (3.900 viviendas).

Por su parte, el régimen de alquiler predomina también en los objetivos de promoción de los Ayuntamientos, puesto que, de las 2.200 viviendas previstas, el 59% (1.300 viviendas) serán en arrendamiento protegido y el 41% (900 viviendas) en régimen de venta.

Finalmente, cabe destacar que esta proporción se invierte en los objetivos establecidos para los operadores privados, ya que de las 6.800 viviendas que deben promover en el horizonte del Plan, el 13% son en alquiler (900 viviendas) y el 87% para venta (5.900 viviendas).

Por otro lado, cabe destacar que el Plan Director 2010-2013 busca corregir el desequilibrio territorial producido en los Planes anteriores, ya que una gran parte de la edificación protegida de los años previos se ha concentrado en Álava. Por este motivo, el Plan 2010-2013 enfatiza los esfuerzos en aquellas zonas geográficas con mayores necesidades de vivienda, de cara a conseguir un adecuado equilibrio territorial.

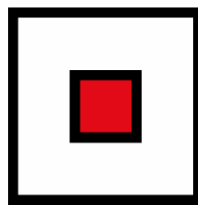
En lo que respecta a las actuaciones de rehabilitación, el Plan Director establece alcanzar las 70.500 actuaciones de rehabilitación protegida; 68.100 de rehabilitación aislada y 2.400 de rehabilitación integrada.

Por último, se fija como objetivo la compra de suelo para la edificación de 19.500 nuevas viviendas. De éste total, el 46% será adquirido por el propio Departamento (9.000 viviendas); el 41% por Orubide/Visesa (8.000 viviendas); el 8% por los Ayuntamientos (1.500 viviendas), y el 5% restante por operadores privados (1.000 viviendas).

Hay que destacar que la elaboración del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 se ha nutrido de las aportaciones ciudadanas a través de la Plataforma de Participación Ciudadana, incorporada a la página web de Etxebide. Como resultado de este proceso, el Plan Director incorpora 30 propuestas ciudadanas.

El coste presupuestario del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 se cifra en 1.168 millones de euros (1.194 millones inicialmente), a los que hay que sumar el importe de los compromisos adquiridos por actuaciones realizadas en ejercicios previos (195 millones de euros), de modo que el presupuesto total de gasto asciende a 1.363 millones de euros (1.389 millones anteriormente). De este total, 751 millones corresponden a las actuaciones a realizar entre 2010 y 2013, mientras que los 612 millones restantes son obligaciones que serán contraídas de cara al futuro (hasta 2037).

Por su parte, el presupuesto de gasto de las Sociedades Públicas del Departamento (VISESA y SPGVA), en el marco del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 asciende a 1.533 millones de euros (1.517 inicialmente); 990 millones destinados a las actuaciones previstas para el período 2010-2013 y 543 millones a las obligaciones contraídas



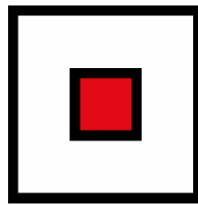
hasta 2037. El incremento del presupuesto es fruto de un aumento del coste del programa Bizigune de 16 millones de euros.

Cuadro 1.1 Objetivos cuantitativos globales del Plan Director 2010-2013

ACTUACIONES DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA NUEVA	2010	2011	2012	2013	TOTAL 2010-2013	OBJETIVOS INICIALES
Por tipo de vivienda						
ADA	100	400	500	500	1.500	3.500
Vivienda social en alquiler	550	1.050	1.100	1.000	3.700	3.700
Viviendas protegidas y concertadas en alquiler	100	200	300	300	900	900
Total alquiler	750	1.650	1.900	1.800	6.100	8.100
Viviendas protegidas y concertadas en venta	2.300	2.100	2.300	2.300	9.000	9.000
Viviendas protegidas en alquiler con opción de compra	100	200	300	400	1.000	1.000
Viviendas tasadas autonómicas en venta	100	100	100	100	400	400
Viviendas tasadas municipales en venta	200	400	450	450	1.500	1.500
Total venta	2.700	2.800	3.150	3.250	11.900	11.900
Por promotor						
Departamento	500	1.000	1.000	900	3.400	2.500
Visesa	1.400	1.400	1.400	1.400	5.600	8.500
Ayuntamientos y Sociedades Municipales	450	450	650	650	2.200	2.200
Privados	1.100	1.600	2.000	2.100	6.800	6.800
TOTAL OBJETIVO NUEVA PROMOCIÓN	3.450	4.450	5.050	5.050	18.000	20.000
OTRAS ACTUACIONES DE VIVIENDA						
Movilización vivienda vacía*	4.750	4.833	5.417	6.000	6.000	5.000
Nuevo programa intermediación alquiler	0	300	1.100	1.600	3.000	2.000
Renta básica de emancipación para alquiler jóvenes*	6.021	6.646	7.321	8.000	8.000	8.000
Locales calificados como vivienda protegida	0	150	250	450	850	850
Compra vivienda usada libre en ámbitos rurales y ARIs	0	250	450	650	1.350	1.350
Nuevas viviendas creadas en procesos de R&R	0	600	1.000	1.200	2.800	2.800
TOTAL OTRAS ACTUACIONES*	10.771	12.779	15.538	17.900	22.000	20.000
ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN						
Rehabilitación integrada	200	400	800	1.000	2.400	2.400
Rehabilitación aislada	18.000	17.000	16.500	16.600	68.100	68.100
Total operaciones de rehabilitación	18.200	17.400	17.300	17.600	70.500	70.500
ACTUACIONES DE SUELO						
Total actuaciones de suelo	3.200	4.700	5.800	5.800	19.500	19.500
TOTAL OPERACIONES PLAN DIRECTOR 2010-2013*	35.621	39.329	43.688	46.350	130.000	130.000

- Los objetivos del Programa Bizigune y la Renta Básica de Emancipación de cada año son acumulativos.
- Las cifras marcadas en gris han sido modificadas en 2011.

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

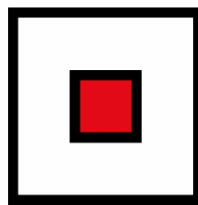


Un aspecto que no hay que perder de vista es que el nuevo Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 busca un equilibrio territorial enfatizando los esfuerzos en aquellas zonas geográficas con mayores necesidades de vivienda y de esta manera contribuir a atenuar los desequilibrios producidos hasta el momento, puesto que gran parte de la oferta protegida se ha acumulado en Álava. Por este motivo, el Plan Director territorializa los objetivos a alcanzar para el conjunto del período, si bien, no los objetivos anuales.

Cuadro 1.2 Distribución geográfica de los objetivos cuantitativos del Plan Director 2010-2013.

	OBJETIVOS TOTAL 2010-2013	
	Nº	%
PROMOCION ALQUILER		
Araba	1.000	16,9
Bizkaia	3.000	49,4
Gipuzkoa	2.100	33,7
TOTAL	6.100	100,0
PROMOCION PROPIEDAD		
Araba	1.900	16,1
Bizkaia	5.700	47,5
Gipuzkoa	4.300	36,4
TOTAL	11.900	100,0
OBJETIVOS TOTALES: ACCESO ALQUILER Y COMPRA		
Araba	6.700	16,8
Bizkaia	19.500	48,6
Gipuzkoa	13.800	34,6
TOTAL	40.000	100,0
VIVIENDA VACIA Y NUEVO PROGRAMA DE INTERMEDIACIÓN ALQUILER		
Araba	1.500	16,4
Bizkaia	4.500	50,0
Gipuzkoa	3.000	33,6
TOTAL	9.000	100,0
REHABILITACION DE VIVIENDAS		
Araba	10.000	14,1
Bizkaia	39.200	55,6
Gipuzkoa	21.300	30,3
TOTAL	70.500	100,0
SUELO		
Araba	3.300	16,7
Bizkaia	9.600	49,3
Gipuzkoa	6.600	34,0
TOTAL	19.500	100,0

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.



Cuadro 1.3 Costes presupuestarios del Plan Director 2010-2013 y Presupuesto de Gasto de las Sociedades Públicas VISESA y SPGVA en el marco del Plan Director 2010-2013

Millones de Euros

	2010-2013	Resto hasta 2037	TOTAL	OBJETIVOS INICIALES
PRESUPUESTO DEPARTAMENTO VIVIENDA				
Suelo y urbanización	57,3	56,2	113,5	113,5
Edificación	84,5	141,0	225,5	159,5
Transferencias de capital a empresas del Grupo	37,1	63,3	100,4	192,3
Políticas subvencionales de vivienda y suelo	270,8	247,2	518,0	517,5
Otras políticas subvencionales	43,1	29,3	72,4	72,4
Gastos de personal y funcionamiento	75,7	0,0	75,7	75,7
Otros gastos	62,6	0,0	62,6	62,6
TOTAL COSTES PLAN 2010-2013	631,2	537,0	1.168,2	1.193,7
Gastos comprometidos	120,0	74,7	194,7	194,7
TOTAL PRESUPUESTO DEPARTAMENTO	751,2	611,7	1.363,0	1.388,5
PRESUPUESTO VISESA Y ALOKABIDE				
Suelo y urbanización	114,1	0,0	114,1	114,1
Edificación	589,1	367,2	956,3	956,3
Resto Inversiones	5,2	0,0	5,2	5,2
Total Inversiones	708,4	367,2	1.075,6	1.075,6
Programa Bizigune	154,3	44,4	198,7	182,6
Tanteo y Retracto	38,4	0,0	38,4	38,4
Inversiones financieras y créditos a L/P	1,2	0,0	1,2	1,2
Total Transferencias y Subv. de capital	193,9	44,4	238,3	222,2
Gastos de personal y funcionamiento	44,0	0,0	44,0	44,0
Gastos financieros	43,6	131,8	175,4	175,4
Total Gasto Corriente	87,6	131,8	219,4	219,4
TOTAL PRESUPUESTO GASTO VISESA Y ALOKABIDE	989,9	543,5	1.533,4	1.517,2

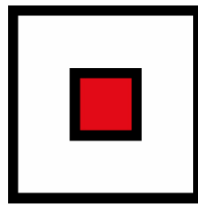
Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

1.3. Agentes intervinientes en la política de vivienda

Alcanzar los objetivos planteados requiere la intervención, colaboración y corresponsabilidad de muchos agentes que, con diferentes competencias, intervienen en las políticas públicas de vivienda en la CAPV.

En lo que respecta a la política de alquiler, el Cuadro 1.4 recoge los diferentes agentes implicados y sus principales competencias y/o responsabilidades. El Departamento de Vivienda promueve directamente viviendas de nueva construcción, pero al mismo tiempo, dispone de un programa de ayudas a la promoción en alquiler por parte de terceros, estos pueden ser promotores privados, o Ayuntamientos. Asimismo, el Departamento cuenta con Sociedades Públicas adscritas que intervienen en la creación y gestión del parque en alquiler.

Por su parte, las Sociedades Municipales de los Ayuntamientos promocionan vivienda protegida, gestionan su parque en alquiler y, en algunos casos, poseen su propio registro de solicitantes de vivienda protegida.



No hay que perder de vista que, además de las diferentes ayudas concedidas por el Departamento de Vivienda, el Departamento de Empleo y Asuntos Sociales concede la Prestación complementaria de vivienda, la Renta de Garantía de Ingresos y las Ayudas de Emergencia Social.

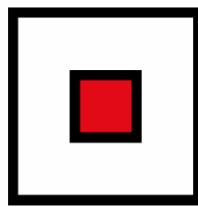
Cuadro 1.4. Agentes intervinientes en la Política de alquiler en la CAPV

AGENTES INTERVINIENTES EN LA POLITICA DE ALQUILER	PRINCIPALES COMPETENCIAS/RESPONSABILIDADES
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO	<ul style="list-style-type: none"> Definición, planificación y evaluación de la política de alquiler del Gobierno Vasco. Desarrollo de ayudas y programas de fomento del alquiler
ETXEBIDE, Servicio vasco de adjudicación de vivienda de protección pública	<ul style="list-style-type: none"> Recogida de la demanda de vivienda protegida de alquiler. Adjudicación de la vivienda de protección pública de alquiler.
BIZILAGUN, Servicio Público de Mediación y Conciliación en materia de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos	<ul style="list-style-type: none"> Ofrece información sobre temas relacionadas la Ley de arrendamientos Urbanos y la Ley de Propiedad Horizontal. Procura garantías para los contratos de arrendamiento: visado, registro de contratos y depósito de fianzas.
ALOKABIDE/SPGVA	<ul style="list-style-type: none"> Creación de parque de alquiler protegido propio. Gestión de las viviendas en arrendamiento protegido del parque propio, del parque del Programa Bizigune, de las viviendas del Departamento de Vivienda y de algunos Ayuntamientos. Gestión Programa de vivienda vacía Bizigune
DEPARTAMENTO DE EMPLEO Y ASUNTOS SOCIALES	<ul style="list-style-type: none"> Concesión de prestaciones sociales económicas: Renta de Garantía de Ingresos, Prestación Complementaria de Vivienda y Ayudas de Emergencia Social.
SOCIEDADES MUNICIPALES Y AYUNTAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none"> Promoción de vivienda protegida de alquiler. Atención a la demanda y a la adjudicación de la vivienda protegida en el municipio. Gestión del parque de alquiler protegido propio.
AGENTES PRIVADOS	<ul style="list-style-type: none"> Construcción de vivienda de alquiler Promoción de vivienda protegida de alquiler Intermediación en el parque de alquiler privado

En lo que concierne a las políticas de rehabilitación, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes cuenta con diversos programas para la concesión de ayudas para la rehabilitación de viviendas y edificios, para la regeneración urbana de áreas degradadas y para mejorar y garantizar la accesibilidad de los entornos urbanos y de las viviendas.

Pero además, otros Departamentos del Gobierno Vasco cuentan con diferentes programas subvencionales para diversas actuaciones de rehabilitación, como la mejora de la accesibilidad o eficiencia energética, entre otros, estando dirigidos algunos de ellos para las mismas actuaciones que las ayudas del Departamento, con carácter complementario.

Por otro lado, algunos municipios cuentan con Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación, creadas al amparo de los decretos de declaración de áreas de rehabilitación integrada (ARIs). Estas Sociedades, aunque en su inicio surgieron con el objetivo de intervenir en estas ARIs, en muchos casos, han ampliado su ámbito de actuación a otras zonas del municipio,

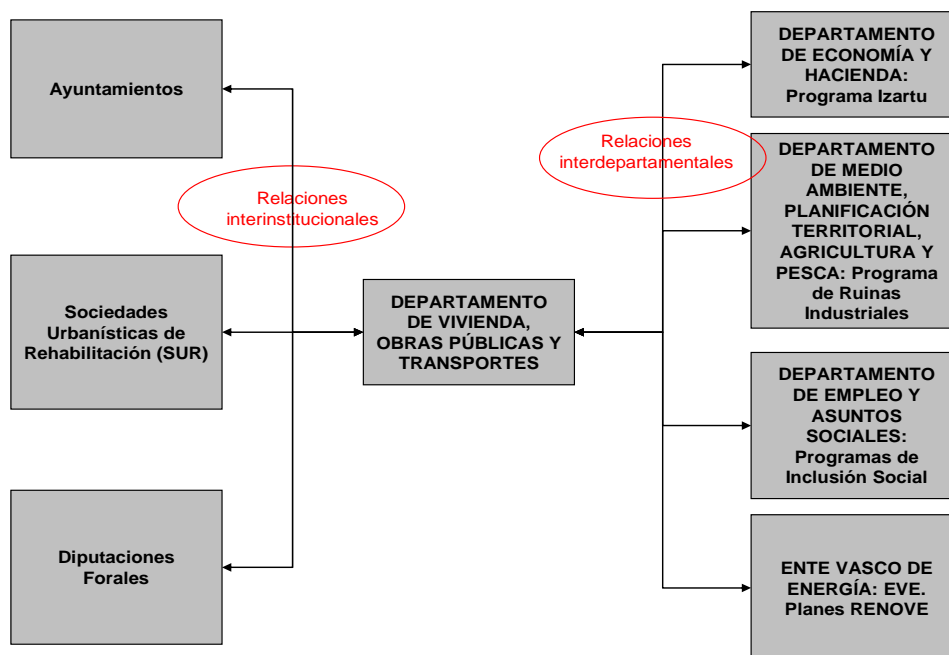


colaborando incluso en la gestión de las ayudas a la Rehabilitación Aislada otorgadas por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.

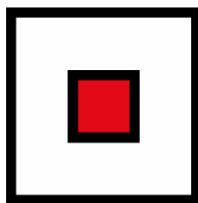
Asimismo, algunos municipios de la CAPV disponen de sus propios programas de ayudas municipales a la rehabilitación que son compatibles con las ayudas del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco. Este es el caso de Bilbao, Donostia, Eibar o los municipios integrados en ARABARRI (Sociedad Pública dependiente de la Administración Foral de Álava). La Diputación Foral de Gipuzkoa también cuenta con su propio programa de ayudas a la rehabilitación.

Al margen de las ayudas a la rehabilitación, los propietarios de viviendas y edificios tienen la obligación de mantener en buen estado de conservación sus propiedades. Para la resolución de dudas en caso de conflictos, o desencuentros en las comunidades de vecinos, el Gobierno Vasco cuenta con el servicio público Bizilagun al servicio del ciudadano. Asimismo, desde la desaparición de las Cámaras de la Propiedad Urbana, el Departamento de Vivienda ha pasado a asumir las funciones de mediación y conciliación en el caso de conflictos que puedan surgir entre propietarios. Esta mediación y conciliación persigue la resolución extrajudicial de estos conflictos.

Cuadro 1.5. Agentes intervinientes en las políticas de Rehabilitación en la CAPV



Esta multitud de agentes intervinientes en distintos aspectos de las políticas hace necesario mantener unas adecuadas relaciones interdepartamentales e interinstitucionales. Por este motivo, como ya se ha avanzado anteriormente, el quinto eje estratégico del Plan Director busca: “Avanzar hacia una nueva gobernanza de la política de vivienda”, constituyendo un instrumento necesario para lograr los objetivos planteados por el Plan.



2. REALIZACIONES DEL EJERCICIO 2010: SÍNTESIS PRINCIPALES INDICADORES CUANTITATIVOS

2.1. Cuadro de mando del Plan Director: grandes objetivos cuantitativos

Los objetivos cuantitativos del Cuadro de mando del Plan Director de Vivienda se clasifican en cuatro grandes grupos: objetivos de promoción de vivienda, objetivos de rehabilitación, objetivos de suelo y objetivos relacionados con otras actuaciones.

El Plan Director además de establecer unos objetivos generales de promoción de nueva vivienda, fija unos objetivos concretos atendiendo al régimen de tenencia de la vivienda, la tipología de la vivienda, y el agente promotor.

Atendiendo a los objetivos globales de edificación, el Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 establece como objetivo para el año 2010 la edificación de un total de 3.450 viviendas de protección pública, de modo que las 4.950 viviendas iniciadas superan ampliamente el objetivo fijado para el año. En concreto, el grado de cumplimiento alcanza el 143,5%.

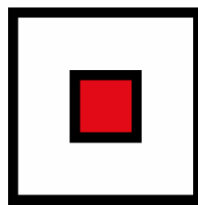
En lo que respecta al régimen de tenencia de las viviendas, han sido alcanzados con éxito los objetivos establecidos para ambos regímenes. Así, el grado de cumplimiento del régimen de alquiler se ha cifrado en un 126,9%, y el del régimen de venta en un 148,1%.

En cuanto a la modalidad de protección, tanto la VPO como la vivienda social han superado los objetivos previstos (ver Cuadro 2.1). Asimismo, la vivienda tasada municipal ha mejorado las expectativas (167%).

Sin embargo, en el año 2010 no se ha puesto en marcha ninguna promoción de viviendas en alquiler con opción de compra, nueva modalidad que surge con el nuevo Plan Director, que plantea un objetivo de 100 viviendas de esta tipología para 2010. Por otro lado, aunque están en curso de edificación 244 alojamientos dotacionales iniciados en años anteriores, a lo largo de 2010 ningún nuevo alojamiento dotacional ha sido puesto en marcha⁸.

Por último, tampoco se ha alcanzado el objetivo establecido para la vivienda tasada autonómica, ya que únicamente se han iniciado 14 viviendas, frente a las 100 previstas.

⁸ En el capítulo anterior se han señalado las dificultades de financiación para este tipo de viviendas y la consiguiente modificación de objetivos.



Cuadro 2.1 Cuadro de mando del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013.

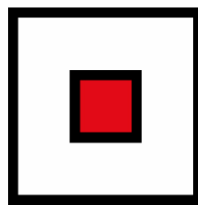
Indicador	Objetivo 2010	Realización 2010	Grado de cumplimiento (%)	Evaluación
ACTUACIONES DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA NUEVA				
OBJETIVO TOTAL NUEVA PROMOCIÓN	3.450	4.950	143,5	
Por tipo de vivienda				
ADA	100	0	0,0	
Vivienda social en alquiler	550	795	144,5	
Viviendas protegidas y concertadas en alquiler	100	157	157,0	
Total alquiler	750	952	126,9	
Viviendas protegidas y concertadas para venta	2.300	3.650	158,7	
Viviendas protegidas en alquiler con opción de compra	100	0	0,0	
Viviendas tasadas autonómicas en venta	100	14	14,0	
Viviendas tasadas municipales en venta	200	334	167,0	
Total venta	2.700	3.998	148,1	
Por agente promotor				
Departamento	500	488	97,6	
Visesa	1.400	1.284	91,7	
Ayuntamientos y Sociedades Municipales	450	598	132,9	
Privados	1.100	2.580	234,5	
OTRAS ACTUACIONES DE VIVIENDA				
Vivienda vacía e intermediación alquiler libre				
Movilización de vivienda vacía	4.750	4.741	99,8	
Nuevo programa de intermediación alquiler	0	--	--	--
Renta básica de emancipación para alquiler jóvenes				
Locales calificados como vivienda protegida	0	--	--	--
Compra vivienda usada libre en ámbitos rurales y ARI s				
Nuevas viviendas creadas en procesos de rehabilitación y regeneración urbana	0	--	--	--
ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN				
Ayudas a la rehabilitación				
Rehabilitación integrada	200	1.761	880,5	
Rehabilitación aislada	18.000	17.736	98,5	
ACTUACIONES DE SUELO				
OBJETIVO TOTAL SUELO				
Departamento	2.200	1.132	51,5	
Orubide/Visesa	1.000	116	11,6	
Ayuntamientos y sus sociedades	0	--	--	--
Privados	0	--	--	--

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

En lo que concierne al grado de cumplimiento por agente promotor, el objetivo de edificación del Departamento establecido para el año 2010 por el Plan Director se cifra en 500 viviendas, mientras que el Departamento ha promovido 488, esto es, un 98% del objetivo marcado.

Por su parte, VISESA ha iniciado 1.284 viviendas de las 1.400 que establece como objetivo el Plan Director, de modo que el grado de cumplimiento se sitúa en un 92%.

A este respecto, es preciso señalar que, en ambos casos, han sido las iniciaciones de vivienda en régimen de venta las que no han alcanzado el objetivo, mientras que las iniciaciones en arrendamiento protegido han superado ampliamente los objetivos establecidos por el Plan Director. (Ver Cuadro 2.2). En efecto, el Departamento ha iniciado 396 viviendas sociales en alquiler, lo que representa un 198% sobre el objetivo marcado. Asimismo, VISESA ha iniciado la construcción de 426 viviendas sociales en alquiler frente a las 200 fijadas por el Plan Director (213% sobre objetivos).



Estos resultados demuestran la firme apuesta del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes por el régimen de alquiler, dirigiendo todos los esfuerzos al fomento de este régimen de tenencia tan demandado entre los colectivos más necesitados.

Los agentes privados han superado con holgura su objetivo de edificación protegida para 2010, habiendo iniciado 2.580 viviendas (235% sobre objetivos). Ahora bien, el grueso de la construcción se ha dirigido a la VPO en venta (2.520 viviendas), y, sin embargo, no se ha alcanzado el objetivo de alquiler (60% sobre objetivos), ni se ha puesto en marcha ninguna promoción de viviendas en alquiler con opción de compra.

Finalmente, los Ayuntamientos y Sociedades Municipales han alcanzado el objetivo establecido gracias a la elevada edificación de viviendas tasadas municipales en venta (334 viviendas), lo que representa un 167% sobre el objetivo del Plan Director. Sin embargo, se han quedado lejos del objetivo de vivienda en alquiler (47%) y no han iniciado ningún alojamiento dotacional.

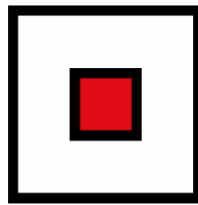
Cuadro 2.2 Grado de cumplimiento de los objetivos del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 por agente.

Realizaciones por agente y tipo de vivienda (nº de viviendas)	OBJETIVO 2010	REALIZACIÓN 2010	GRADO DE CUMPLIMIENTO (%)	EVALUACIÓN
DEPARTAMENTO	500	488	97,6	
Vivienda social en alquiler	200	396	198,0	
Vivienda social en venta	0	24	--	
VPO concertada en venta	300	54	18,0	
Vivienda tasada autonómica	100	14	14,0	
VIYESA	1.400	1.284	91,7	
ADA	0	0	--	--
Vivienda social en alquiler	200	426	213,0	
VPO en venta	1.100	858	78,0	
Vivienda tasada autonómica	100	0	0,0	
PRIVADOS	1.100	2.580	234,5	
Vivienda concertada alquiler	100	60	60,0	
Vivienda en venta	900	2.520	280,0	
Viv. alquiler opción compra	100	0	0,0	
Viv. tasada municipal	0	0	--	--
AYUNTAMIENTOS y SOCIEDADES MUNICIPALES	450	598	132,9	
ADA	100	0	0,0	
Viv. social / VPO alquiler	150	70	46,7	
Vivienda tasada municipal	200	334	167,0	
VPO en venta	0	194	--	--
TOTAL	3.450	4.950	143,5	

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

Centrando ahora el análisis en las realizaciones de rehabilitación, el objetivo para el año 2010 se cifraba en 18.200 viviendas rehabilitadas, la mayor parte de ellas correspondientes a actividades de rehabilitación aislada (18.000 viviendas) y una pequeña parte en operaciones de rehabilitación integrada (200 viviendas).

Atendiendo al conjunto de actuaciones, las realizaciones de 2010 (19.497 viviendas rehabilitadas) han superado holgadamente el objetivo establecido, alcanzando un grado de cumplimiento del 107%.



El análisis diferenciado de las realizaciones según se encuentren enmarcadas en operaciones de rehabilitación integrada o correspondan a rehabilitaciones aisladas, muestra un reparto algo diferente al objetivo planteado, habiéndose registrado un mayor número de rehabilitaciones de viviendas en ARIs que las esperadas. En concreto, 1.761 viviendas estaban incluidas en áreas de Rehabilitación Integrada frente a un objetivo de 200 viviendas (+880%), mientras que 17.736 viviendas se han rehabilitado en actuaciones aisladas, alcanzando un grado de cumplimiento del 98,5% (objetivo: 18.000 viviendas).

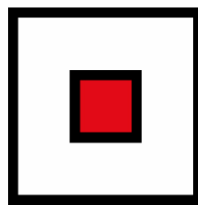
Por su parte, las adquisiciones de suelo en 2010 no han alcanzado el objetivo establecido por el Plan Director, puesto que se ha comprado suelo para la edificación de 1.248 viviendas, lo que supone el 39% del objetivo inicialmente planteado (3.200 viviendas). No obstante, el Departamento se ha acercado más al objetivo previsto, alcanzando un grado de cumplimiento del 51,5%, mientras que VISESA se ha quedado muy lejos de los objetivos (12%).

En cuanto al resto de actuaciones incluidas en el Cuadro de mando del Plan Director, tanto el Programa Bizigune para la movilización de vivienda vacía, como la Renta Básica de Emancipación para el pago del alquiler de los jóvenes, han alcanzado un elevado nivel de cumplimiento (ver Cuadro 2.1).

2.2. Programa de Vivienda 2010

Una vez finalizado el período de vigencia del Plan Director de Vivienda 2006-09, el inicio de 2010 supuso el comienzo del proceso de definición del nuevo Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013. No obstante, este es un proceso dilatado en el tiempo, por lo que el nuevo marco general de actuación concretado en un Programa Operativo de Vivienda con sus correspondientes líneas de actuación, objetivos y acciones, no vio la luz hasta bien avanzado el año 2010.

Mientras tanto, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes estableció un conjunto de directrices y objetivos estratégicos en torno a los que iba a girar su actuación a lo largo del año 2010 y que quedan reflejados en el Programa de Vivienda 2010 del Departamento incluido en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Hay que tener presente que algunos de estos objetivos quedan modificados con la aprobación del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013.



Cuadro 2.3 Programa de Vivienda 2010.

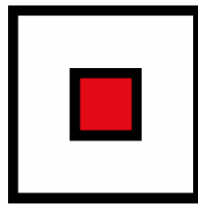
OBJETIVOS, ACCIONES E INDICADORES	OBJETIVO*
OBJETIVO 1: IMPULSO DECIDIDO A LA EXTENSIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA, TANTO EN VOLUMEN COMO EN TIPOLOGÍA	
Obtención de suelo (número total de suelo obtenido para viviendas de protección pública por los operadores públicos)	6.500
1. Obtención de suelo gestionada por el Departamento	2.300
2. Obtención de suelo gestionada por Orubide-Visesa	2.200
3. Obtención de suelo gestionada por Ayuntamientos	2.000
Promoción de nuevas viviendas de protección pública para venta/derecho de superficie (número de viviendas iniciadas)	4.700
1. Edificación de viviendas protegidas / concertadas	3.800
2. Edificación de viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómicas (VPOT)	200
3. Edificación de viviendas de protección oficial de régimen tasado municipal (VTM)	700
OBJETIVO 2: LA PRESENCIA PREFERENTE DEL ALQUILER EN LAS ACTUACIONES DE VIVIENDA PROTEGIDA	
Dimensionamiento del parque de alquiler protegido	
1. Cuota parque público de alquiler sobre total parque protegido en % a 31-12-10	30%
2. Evolución del parque de alquiler protegido. (nº de viviendas que componen el parque público de alquiler a 31 de diciembre de 2010)	18.000
Edificación de viviendas de protección pública en alquiler	
1. Edificación de nuevas viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales en alquiler	2.600
2. Consolidación de Alokabide/SPGVA, como gestor central del alquiler protegido (nº de viviendas gestionadas a final del ejercicio)	10.000
Movilización de vivienda vacía hacia el alquiler protegido	
1. Número de viviendas que integran el parque de alquiler protegido de Bizigune	4.750
OBJETIVO 3: CORRESPONSABILIDAD Y COOPERACIÓN ENTRE TODOS LOS AGENTES PROMOTORES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA	
Edificación de nuevas viviendas de protección pública a desarrollar por Ayuntamientos	700
Edificación de nuevas viviendas de protección pública a desarrollar por promotores privados	3.000
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)	475
OBJETIVO 4: CALIDAD, SOSTENIBILIDAD, SEGURIDAD E INNOVACIÓN EN LA EDIFICACIÓN	
Lanzamiento línea de ayudas a la sostenibilidad (nº de proyectos aprobados)	25
Fomento de la calidad en la edificación, programa Eraikal (nº de proyectos aprobados)	150
ETXEBIDE, Servicio Vasco de la Vivienda. Valoración del servicio prestado efectuada por usuarios y clientes. (Indicador: encuesta de medición de satisfacción con escala de valoración de 0 a 10)	7,0
OBJETIVO 5: REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA	
Actuaciones de reforma de barrios y renovación urbana (nº de proyectos aprobados)	15
Programa de accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas. (nº de proyectos aprobados en Planes y Obras)	175
Rehabilitación de viviendas y edificios, aislada e integrada (nº de viviendas rehabilitadas subvencionadas = resoluciones administrativas en la materia)	11.000
OBJETIVO 6: GARANTÍA DE LA FUNCIÓN SOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA	
Inspección del parque público protegido (nº viviendas inspeccionadas acumuladas cierre del ejercicio)	50.000

*Se señalan en gris los objetivos que han sido modificados por el Plan Director.

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

En el Cuadro 2.3 se incluyen los objetivos, acciones e indicadores del Programa Vivienda 2010, estando marcados en gris aquellos objetivos que han sido objeto de modificación por el Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 y cuyo seguimiento del grado de cumplimiento se lleva a cabo a través del Cuadro de Mando de los objetivos cuantitativos del Plan Director 2010-2013. (Ver Cuadro 2.1).

Por su parte, en el Cuadro 2.4 se realiza el seguimiento de los indicadores del Programa de Vivienda que no están incluidos en el cuadro de mando del Plan Director.



En lo que respecta al parque de alquiler protegido de la CAPV, según los datos del Departamento de Vivienda, éste se cifra en 19.600 unidades, lo que supera ampliamente el objetivo establecido por el Programa de Vivienda (18.000 viviendas) alcanzando un grado de cumplimiento del 108,9%. Asimismo, el objetivo ha sido cumplido en términos relativos, puesto que el 31% del parque de viviendas protegidas corresponde al régimen de alquiler superando el objetivo del 30%.

En cuanto a la [gestión del parque de alquiler](#), el Departamento persigue la consolidación de Alokabide/SPGVA como gestor central del alquiler protegido, fijando como objetivo para cierre del ejercicio 2010, un total de 10.000 viviendas gestionadas. Pues bien, las 9.339 viviendas gestionadas por Alokabide a 31 de diciembre de 2010 representan un grado de cumplimiento del 93,4%.

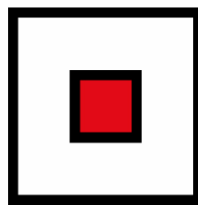
Por su parte, el [Programa Eraikal](#) se encuentra ya en su duodécima edición. A través de este Programa, el Departamento de Vivienda concede subvenciones para la promoción de la implantación y mejora de los sistemas de gestión de la calidad, fomento de la sostenibilidad y apoyo a la innovación en las empresas del sector de la edificación residencial de la CAPV. En la convocatoria Eraikal-DOCE se han subvencionado un total de 185 proyectos, con una subvención total de 1,3 millones de euros. El objetivo establecido por el Programa de Vivienda 2010 se cifra en 150 proyectos, por lo que el grado de cumplimiento asciende al 123%.

En línea con la búsqueda de la mejora de la calidad, sostenibilidad e innovación, el Departamento prevé el lanzamiento de una nueva línea de ayudas a la sostenibilidad, si bien, aún se encuentra pendiente de lanzamiento.

Asimismo, es un objetivo estratégico del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, el fomento de las actuaciones de redacción de Planes de Accesibilidad y de Proyectos de Rehabilitación que se realizan en la CAPV, con el fin de adecuar el entorno a lo exigido en la Ley 20/1997 de 4 de diciembre, Ley de la promoción de la Accesibilidad. Por este motivo, el Departamento tiene una línea de subvenciones a los Ayuntamientos y Entidades Locales Menores para la elaboración y actualización de [planes de accesibilidad](#), y la ejecución de obras de mejora. El objetivo establecido por el Programa de Vivienda 2010 se cifra en 175 proyectos aprobados. Las realizaciones de 2010 se traducen en la concesión de subvenciones a 93 Ayuntamientos para la elaboración de 16 Planes y 131 Obras, esto es, un total de 147 proyectos, lo que supone un grado de cumplimiento del 84%.

En lo que respecta a las actuaciones de reforma de barrios y renovación urbana, el Departamento ha concedido en 2010, 5 subvenciones directas a Ayuntamientos, si bien, hay que tener presente que además ha lanzado una convocatoria extraordinaria del [Programa Hiriber](#) en la que han sido subvencionados un total de 45 proyectos. Así, la suma de ambos programas supera ampliamente el objetivo establecido por el Programa de Vivienda cifrado en 15 proyectos.

Por otro lado, el Departamento de Vivienda periódicamente mide el nivel de satisfacción de los usuarios de [Etxebide](#) a través de la realización de sendas Encuestas entre los demandantes de vivienda inscritos en el registro y entre los adjudicatarios de vivienda protegida. El objetivo del Departamento es alcanzar una nota media de 7,0 puntos en la valoración general del Servicio. La puntuación obtenida en 2010 entre las personas inscritas se cifró en 5,8 puntos, mientras que entre los adjudicatarios ascendió a 6,9 puntos.



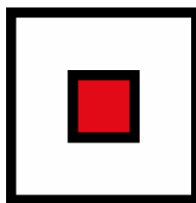
Finalmente, en lo que concierne al [programa de inspección](#) de viviendas protegidas, el programa de Vivienda de 2010 establece como objetivo a cierre de año la inspección de 50.000 viviendas. Atendiendo al número de viviendas visitadas (47.961), el grado de cumplimiento se cifra en un 96%, mientras que si tiene en cuenta el total de inspecciones efectuadas (53.386), puesto que una vivienda puede haber sido objeto de más de una inspección, el grado de cumplimiento asciende al 106,7%.

Cuadro 2.4 Seguimiento indicadores Programa de Vivienda 2010.

OBJETIVOS, ACCIONES E INDICADORES	OBJETIVO	REALIZACIÓN	GRADO DE CUMPLIMIENTO
Cuota parque público de alquiler sobre total parque protegido en % a 31-12-10	30%	31,1%	103,7%
Evolución del parque de alquiler protegido. (nº de viviendas que componen el parque público de alquiler a 31 de diciembre de 2010)	18.000	19.600	108,9%
Consolidación de Alokabide/SPGVA, como gestor central del alquiler protegido (nº de viviendas gestionadas a final del ejercicio)	10.000	9.339	93,4%
Lanzamiento línea de ayudas a la sostenibilidad (nº de proyectos aprobados)	25	Pendiente de lanzamiento	--
Fomento de la calidad en la edificación, programa Eraikal (nº de proyectos aprobados)	150	185	123,3%
ETXEBIDE, Servicio Vasco de la Vivienda. Valoración del servicio prestado efectuada por usuarios y clientes. (Indicador: encuesta de medición de satisfacción con escala de valoración de 0 a 10)	7,0	Inscritos: 5,8 Adjudicat: 6,9	
Actuaciones de reforma de barrios y renovación urbana (nº de proyectos aprobados)	15	5*	
Programa de accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas. (nº de proyectos aprobados en Planes y Obras)	175	147	84,0%
Inspección del parque público protegido (nº de viviendas inspeccionadas acumuladas al cierre del ejercicio)	50.000	47.961	95,9%

* Es preciso destacar que en 2010, además de estas actuaciones (5 subvenciones directas a Ayuntamientos), se ha lanzado una convocatoria extraordinaria del [Programa Hiriber](#) en la que han sido subvencionados 45 proyectos.

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.



3. SEGUIMIENTO DEL PLAN DIRECTOR POR EJES DE ACTUACIÓN

En el capítulo anterior se ha analizado el grado de cumplimiento de los principales objetivos cuantitativos del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013, esto es, las grandes cifras. Pero el Plan Director representa mucho más que estas grandes cifras, puesto que sus cinco ejes estratégicos de actuación implican 70 acciones que deben cumplirse en el horizonte del Plan, y a las que el presente apartado realiza un seguimiento en cuanto a su grado de avance en el primer año de andadura del Plan Director.

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

El primer eje estratégico del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 se centra en favorecer el acceso a la vivienda orientando los recursos preferentemente al alquiler. Una de las prioridades del Departamento de Vivienda ha sido siempre el de facilitar el acceso a una vivienda digna a toda la ciudadanía. La coyuntura socioeconómica actual ha dificultado aún más el acceso a la vivienda, por lo que estima ahora más necesario que nunca la creación de un parque en alquiler permanente.

No obstante, las elevadas exigencias de financiación que requiere la promoción en régimen de alquiler, unidas a la restricción en la concesión de créditos hipotecarios hace que el régimen de compra y el de alquiler deban convivir ya que no hay que olvidar que la venta de viviendas protegidas garantiza en muchas ocasiones la viabilidad económica de las promociones en alquiler.

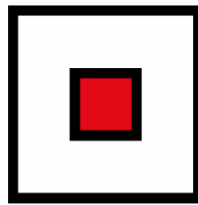
El Plan Director aborda el fomento del alquiler desde tres líneas de trabajo: la promoción de vivienda de nueva construcción, el Programa Bizigune y la proposición de nuevas medidas fiscales que favorezcan el régimen de alquiler.

3.1.1. Línea de actuación 1.1.: Impulsar la promoción de vivienda nueva de protección pública, preferentemente en alquiler

Las diferentes acciones planteadas en esta primera línea de actuación persiguen incrementar el parque de viviendas protegidas, y especialmente el parque en alquiler protegido permanente de la CAPV. A este respecto es preciso destacar que el [volumen de iniciaciones](#) de viviendas protegidas en 2010 ha ascendido a 4.950. De este total, el régimen de alquiler ha concentrado un total de 952 iniciaciones, lo que representa el 19% del total iniciado.

En cuanto al volumen total de iniciaciones, no hay que perder de vista que las 4.950 iniciaciones suponen un importante incremento respecto del volumen iniciado en el año precedente (+55%), representando además cerca del doble de las iniciaciones registradas en el mercado libre (2.572 viviendas).

Por otro lado, con el objetivo de conseguir financiación para la edificación de viviendas en régimen de alquiler, la primera acción prevista en este primer eje es la venta del suelo de las viviendas edificadas bajo el régimen del derecho de superficie. Al mismo tiempo, gracias a esta medida se consigue incrementar el parque de viviendas protegidas, puesto que estas viviendas pasan a ser calificadas permanentemente como de protección pública.



A este respecto, es preciso mencionar que en 2010, el Departamento de Vivienda recibió un total de 3.621 solicitudes para la [compra de suelo](#), de un total de 13.193 titulares. Finalmente, 1.759 compradores se han hecho con la propiedad del suelo, lo que ha aportado al Departamento un total de 17,2 millones de euros.

Por otro lado, con el objeto de lograr que la [promoción en régimen de alquiler](#) sea más atractiva para la promoción privada, el Plan Director revisará los precios y las rentas adaptándolos a la estructura real de los costes de construcción de las viviendas. Con esta finalidad, el Plan prevé crear un indicador de referencia de los costes de edificación protegida en la CAPV a través de una operación estadística (acción 2 del Plan). En lo que respecta a esta operación, hay que decir que la elaboración del indicador del coste de construcción, aunque en 2010 se encuentra pendiente de ejecución, está incluido en las actividades en curso en 2011.

Por su parte, se ha realizado la revisión de las rentas de alquiler en la nueva Orden de 3 de noviembre de 2010 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial y se volverán a revisar en 2012. La revisión de los ingresos máximos de los demandantes tendrá lugar en una nueva Orden en 2011.

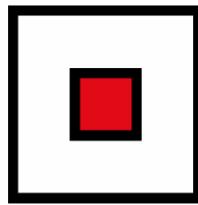
Asimismo, con el objetivo de elevar los costes de repercusión de la urbanización y desbloquear así operaciones paralizadas, el Plan contempla desglosar el valor del suelo de las cargas de urbanización asignando a cada uno un valor porcentual del módulo base (acción 3 del Plan). Esta actuación se encuentra pendiente de ejecución en 2010.

Otra acción encaminada a incrementar la edificación de vivienda protegida en régimen de alquiler, es incrementar la reserva de suelo para vivienda protegida en alquiler a través de convenios con los Ayuntamientos. Esta actuación se encuentra pendiente de ejecución ya que no existe un objetivo definido para 2010.

La acción 5 prevé impulsar la promoción de alojamientos dotacionales dirigidos a cubrir la necesidad de vivienda, puesto que considera que estos alojamientos son una valiosa herramienta para incrementar el parque en alquiler permanente de la CAPV. A este respecto, es preciso mencionar que en el marco del actual Plan Director no se ha iniciado ninguno de los 100 alojamientos dotacionales previstos iniciar en 2010, dadas las dificultades apuntadas anteriormente.

El Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013, como se ha apuntado anteriormente, persigue corregir el desequilibrio [territorial](#) producido en los Planes anteriores, ya que una gran parte de la edificación protegida de los años previos se ha concentrado en Álava. Con este fin, el Departamento distribuye los objetivos para el horizonte del Plan Director en función de la demanda de vivienda en los diferentes Territorios Históricos.

A pesar de comprobarse un elevado grado de cumplimiento en los objetivos generales planteados, se constata un desajuste en la distribución territorial esperada (Álava: 16,5%; Bizkaia: 48,5%; Gipuzkoa: 35%), manteniéndose un elevado protagonismo de Álava (Álava: 35%; Bizkaia: 33%; Gipuzkoa: 32%). No obstante, hay que tener presente que el objetivo está planteado para la totalidad del período de vigencia del Plan Director, y las realizaciones de 2010 suponen un importante avance en el reparto de la edificación de vivienda protegida en la CAPV, puesto que se ha reducido la representación de Álava de un 50% en el cuatrienio 2006-2009 a un 35% en 2010.



Atendiendo a estos resultados se puede decir que se está en el buen camino para alcanzar el objetivo esperado en 2013, donde Álava deberá representar el 16,5% de la edificación protegida total de la CAPV.

La acción 7 del Plan Director contempla el establecimiento de mecanismos para fomentar la participación del sector cooperativo en la promoción de viviendas, si bien, ésta es una actuación pendiente puesto que no existe un objetivo definido para 2010 para esta acción.

Por otro lado, el Plan Director prevé introducir una nueva fórmula a la hora de fijar los precios de las viviendas protegidas, de cara a garantizar que el esfuerzo económico de las familias sea acorde a sus ingresos, y al mismo tiempo, las promociones sean autosuficientes y equilibradas. Para ello, la acción 9 del Plan Director contempla la creación de un Fondo de Garantía y Compensación que permitirá aplicar precios de venta diferenciados en función de los niveles de renta de los adquirentes. Ligada a esta acción, como se ha apuntado anteriormente, se prevé actualizar los niveles de ingresos máximos de los adquirentes (prevista aprobación Orden en septiembre de 2011). La creación del Fondo de Garantía y Compensación está pendiente de ejecución en 2010.

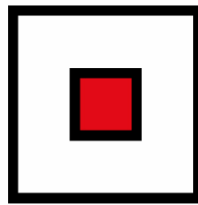
Por su parte, las dificultades de acceso a financiación se han incrementado en la actual coyuntura, por lo que el Plan debe proveer un marco de financiación suficiente, adecuado y estable tanto para la promoción, como para la compra de vivienda protegida. A este respecto, hay que destacar que la financiación concedida por las entidades de crédito en el marco del [convenio financiero](#) firmado con el Gobierno Vasco en 2010 ascendió a cerca de 329 millones de euros (1.416 préstamos), lo que permitió la financiación de 4.537 viviendas. En estos datos están incluidas tanto operaciones de promoción de viviendas, como de adquisición para su puesta en arrendamiento, y rehabilitación o compra de vivienda por particulares.

A través de la acción 12 del Plan Director, el Departamento de Vivienda prevé desarrollar campañas de comunicación para informar sobre ayudas a la promoción de vivienda. A cierre de 2010, aún no se ha realizado ninguna acción en este sentido.






El Plan Director contempla la puesta en marcha de una nueva figura de vivienda protegida: la vivienda en alquiler con opción de compra. En el horizonte del Plan, se establece un objetivo de 1.000 viviendas de esta tipología, mientras que para el año 2010 se contemplaban 100 viviendas. Como ya se ha mencionado anteriormente, el Plan Director no ha tenido recorrido suficiente para abordar nuevos programas y nuevas tipologías de vivienda que, por otro lado, se espera alcancen el objetivo establecido en los próximos años.

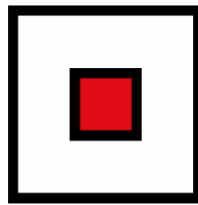
Finalmente, las tres últimas acciones (14, 15 y 16) de esta línea de actuación se centran en la calidad de la edificación, concediendo especial importancia a la eficiencia energética. A este respecto hay que decir que, el Departamento de Vivienda ha concedido una subvención de 222.400 euros a la Universidad del País Vasco, instrumentalizando así una figura de colaboración entre la Administración y la Universidad, para el desarrollo del Área Térmica del Laboratorio de Control de calidad de la edificación.

Asimismo, el Departamento ha concedido una subvención de 180.000 euros a Labein para la financiación de la gestión del Área Acústica del Laboratorio de Control de calidad de la edificación y otra subvención de 102.152 euros al Colegio de Arquitectos Vasco-Navarro y a los Colegios de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Álava, Bizkaia y Gipuzkoa para la mejora de la calidad de la edificación y de la vivienda.

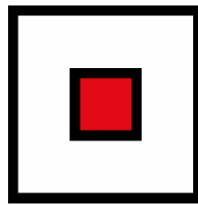


Cuadro 3.1 Cuadro de mando del Eje 1 – línea 1.1 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.

EJE 1: FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA, ORIENTANDO LOS RECURSOS PREFERENTEMENTE AL ALQUILER				
Línea de actuación 1.1. Impulsar la promoción de vivienda nueva de protección pública, preferentemente en alquiler				
ACCIÓN	INDICADOR	SEGUIMIENTO		
		OBJETIVO 2010	REALIZACIÓN 2010	EVALUACIÓN
1. Poner en marcha medidas dirigidas a la generación de recursos económicos para la promoción de viviendas en régimen de alquiler, tales como la venta del suelo de las viviendas edificadas bajo el régimen del derecho de superficie . Con carácter simultáneo, estas viviendas deberán ser calificadas permanentemente como de protección pública.	Volumen de ingresos por la venta del derecho de superficie.	Ingresos presupuestados IVA incluido: 24,1 Mill € .	Nº solicitudes de venta formalizadas : 1.759 Precio suelo, IVA incluido ingresado: 17,2 Mill €	Grado de cumplimiento del 71% 
2. Crear un indicador de referencia de los costes de edificación protegida en la CAPV, a través de una operación estadística . Revisar los precios, y las rentas de alquiler, adaptándolos a la estructura real de costes de producción de las viviendas, de manera que resulten atractivas a la iniciativa privada, y de este modo se pueda incrementar el parque público de alquiler. Revisar los ingresos máximos de los demandantes de este tipo de régimen	Indicador de costes de construcción. Revisión de la renta de alquiler. Revisión de los ingresos máximos de los demandantes.	Revisar las rentas de alquiler y los ingresos máximos de los demandantes de vivienda protegida	Revisión rentas de alquiler: nueva Orden 3 noviembre de 2010 (BOPV 222 de 18 de noviembre de 2010).	Indicador coste construcción: incluido en las actividades en curso de ejecución en 2011. Se volverán a revisar las rentas en alquiler en 2012. Revisión ingresos máximos de demandantes: nueva Orden en 2011. 
3. Desglosar el valor del suelo del de las cargas de urbanización , asignando a cada uno un valor porcentual del módulo base, de modo que se limite la repercusión que corresponde al suelo y la que corresponde a la urbanización. De esta manera se podrá elevar la repercusión de los costes de urbanización, permitiendo desbloquear urbanizaciones paralizadas.	--	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	--	Actuación pendiente 
4. Poner suelo a disposición de agentes privados para la promoción de viviendas en régimen de alquiler e incrementar las reservas de suelo para viviendas de protección pública en régimen de alquiler a través de convenios con los Ayuntamientos.	Cesión de suelo a agentes privados para la promoción el alquiler: nº de viviendas. Reserva de suelo para alquiler: nº de viviendas.	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	--	Actuación pendiente 
5. Impulsar la promoción de alojamientos dotacionales dirigidas a cubrir la necesidad de vivienda.	Nº de ADAs promovidos	100	No se ha iniciado ningún ADA en 2010	Los primeros resultados se están materializando en 2011. 

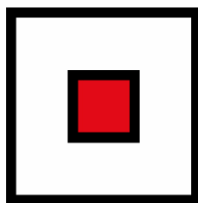


ACCIÓN	INDICADOR	SEGUIMIENTO		
		OBJETIVO 2010	REALIZACIÓN 2010	EVALUACIÓN
6. Reequilibrar la cobertura territorial con criterios de necesidad, primando la promoción de viviendas en aquellos municipios en los que haya una demanda suficiente, y de esta manera contribuir a una adecuada equidad territorial	Distribución territorial de las iniciaciones de vivienda (%)	Álava 16,5% Bizkaia 48,5% Gipuzkoa 35%	Álava 34,7% Bizkaia 33% Gipuzkoa 32,3%	
7. Establecer mecanismos para fomentar la participación del sector cooperativo en la promoción de viviendas	Nº de viviendas promovidas por el sector cooperativo	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	--	Actuación pendiente
8. Asegurar una oferta suficiente de viviendas en venta de precio protegido dirigidas a demandantes de ingresos medios.	Nº de viviendas iniciadas en régimen de venta	2.700	3.998	El grado de cumplimiento o alcanza el 148%.
9. Crear un Fondo de Garantía y Compensación que permitirá aplicar precios diferenciados en la venta de la vivienda protegida en función de los niveles de renta de los/as adquirentes, al objeto de que el esfuerzo económico de las familias guarde relación con sus ingresos y que las promociones sean autosuficientes y equilibradas. Los niveles de ingresos máximos de los adquirentes se actualizarán según el siguiente esquema: en el caso de las personas que opten al alquiler social el límite máximo se situará en torno a los 25.000 euros anuales (actualmente 22.000 euros); en el caso de las viviendas protegidas se elevarán hasta el entorno de los 39.000 euros (ahora 35.000) y en las viviendas tasadas, los nuevos límites de ingresos anuales llegarán hasta los 50.000 euros (ahora 45.500 euros).	Revisión de los ingresos máximos de los demandantes. Creación del Fondo de Garantía y Compensación.	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	Creado el Fondo de Garantía y Compensación al amparo de la Ley de Presupuestos Generales de la CAE para 2011.	El Fondo no está aún operativo -- Se prevé la revisión de los ingresos máximos de los demandantes en una nueva Orden en 2011.
10. Adecuar los precios máximos de vivienda de protección pública al coste real de la construcción y actualizar los precios de la vivienda de protección pública.	Revisión de precios máximos	--	Se han revisado los precios máximos en nueva Orden 3 noviembre de 2010 (BOPV 222 de 18 de noviembre de 2010).	
11. Proveer un marco de financiación suficiente , adecuado y estable tanto para la promoción, como para la compra de la vivienda protegida	Convenio financiero entre el Gobierno Vasco y las principales entidades financieras	339 Mill de € en préstamos	En 2010: 1.416 préstamos, por un volumen cercano a los 329 M €.	Grado de cumplimiento: del 97%



ACCIÓN	INDICADOR	SEGUIMIENTO		
		OBJETIVO 2010	REALIZACIÓN 2010	EVALUACIÓN
12. Desarrollar campañas de comunicación para informar sobre ayudas a la promoción	Nº de campañas de comunicación	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	--	Actuación pendiente <input type="checkbox"/>
13. Poner en marcha un programa de Vivienda de Protección Pública de alquiler con opción de compra . El programa regulará normativamente el plazo de ejercicio de la opción de compra, el precio de la transmisión y la tipología de calificación permanente de dichas viviendas	Nº de viviendas iniciadas	100 viviendas	No se ha iniciado ninguna vivienda de esta tipología	<input checked="" type="checkbox"/>
14. Implicar a proyectistas y constructores en el uso de elementos en los que primen los criterios de eficiencia energética en el parque de viviendas en sus ofertas, y al Laboratorio de Control de Calidad dependiente del Departamento de Vivienda, a controlar este tipo de actuaciones.	--	--	-Las promociones del Departamento que salen a concurso incorporan exigencias mínimas respecto a la eficiencia energética del edificio a construir	Actuación pendiente <input type="checkbox"/>
15. Ampliar las funciones y dotar de recursos al Laboratorio a fin de que explore y desarrolle métodos activos para la mejora de la eficiencia energética .	Nº de Convenios de colaboración	--	Concedidas subvenciones para la colaboración entre la Administración y la Universidad: . 222.400 € a la UPV. . 180.000 € a Labein. . 102.152 € a los Colegios de Arquitectos y Aparejadores	Se ha instrumentado así una figura de colaboración entre la Administración y la Universidad. <input checked="" type="checkbox"/>
16. Liderar el desarrollo del Cluster de la Construcción del País Vasco con el fin de profundizar en el desarrollo y mejora de los sistemas constructivos, la investigación de nuevas técnicas y productos y la especialización de trabajadores.	--	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	--	Actuación pendiente <input type="checkbox"/>

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.



3.1.2. Línea de actuación 1.2: Promover la oferta de vivienda de particulares en alquiler

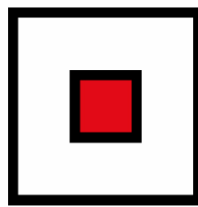
La segunda línea de actuación encaminada a favorecer el acceso a la vivienda en régimen de alquiler, trata de captar viviendas vacías pertenecientes a particulares para su puesta en el mercado de alquiler a rentas asequibles a través del denominado [Programa Bizigune](#).

El Programa Bizigune, como se ha apuntado en el análisis de los objetivos cuantitativos, ha tenido un elevado grado de cumplimiento. Además, la modificación de objetivos introducida en 2011 ha ampliado hasta 6.000 las viviendas vacías a poner en el mercado de alquiler en el horizonte del Plan.

Por otro lado, el Plan Director busca también otras vías para impulsar el alquiler y plantea la acción 18, esto es, la búsqueda de colaboración con otros agentes públicos y privados, para la realización de labores de intermediación entre la oferta y la demanda de vivienda en alquiler.

El objetivo de captación de viviendas por esta segunda vía para el conjunto del periodo del Plan asciende a 3.000 viviendas. Sin embargo, no se han fijado objetivos para esta acción para el año 2010, puesto que está planificada su puesta en marcha en 2011. Tanto la normativa del nuevo programa de intermediación, como la contratación de los seguros que lleva aparejados se materializará en 2011.

Asimismo, el Plan prevé poner en valor y dar a conocer a la ciudadanía las Juntas Arbitrales de Consumo de Euskadi, puesto que considera que éste es un instrumento válido para resolver conflictos que puedan surgir entre propietarios/as e inquilinos/as (acción 19). Se han establecido los primeros contactos, y está prevista su puesta en marcha para 2012.



Cuadro 3.2 Cuadro de mando del Eje 1 – línea 1.2 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.

EJE 1: FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA, ORIENTANDO LOS RECURSOS PREFERENTEMENTE AL ALQUILER				
Línea de actuación 1.2. Promover la oferta de vivienda de particulares en alquiler				
ACCIÓN	INDICADOR	OBJETIVO 2010	SEGUIMIENTO	
			REALIZACIÓN 2010	EVALUACIÓN
17. Movilizar vivienda vacía usada , a través del programa ya existente, Bizigune	Nº de viviendas captadas	4.950 viviendas	En 2010 se han captado 4.741	Grado de cumplimiento 99,8%. <input checked="" type="checkbox"/>
18. Buscar la colaboración con otros agentes públicos y privados , para la realización de labores de intermediación entre la oferta y la demanda de vivienda de alquiler del mercado libre, estudiando la posibilidad de establecer garantías para personas propietarias e inquilinas	Nº de viviendas en alquiler	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	Se han realizado avances para el desarrollo del nuevo Programa.	Estaba planificada su puesta en marcha para 2011 y a lo largo de 2011 pondrá en marcha un nuevo programa de intermediación para alquiler <input type="checkbox"/>
19. Poner en valor y dar a conocer a la ciudadanía las Juntas Arbitrales de Consumo de Euskadi como instrumento válido para resolver los conflictos que puedan surgir entre propietarios/as e inquilinos/as	--	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	--	Actuación pendiente. Primeros contactos establecidos. Puesta en marcha previsible 2012. <input type="checkbox"/>

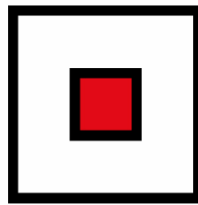
Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

3.1.3. Línea de actuación 1.3: Proponer a las administraciones competentes reformas fiscales orientadas a mejorar el tratamiento del alquiler

El Departamento de Vivienda considera necesario favorecer el tratamiento fiscal del arrendamiento frente al de la compra de vivienda habitual, como medida para conseguir una extensión del mercado de alquiler en la CAPV.

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

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



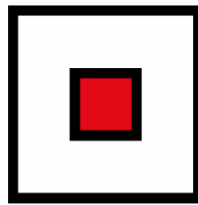
Por este motivo, el Plan Director plantea la realización de propuestas a las Diputaciones Forales para la introducción de medidas que favorezcan la extensión del mercado de alquiler en la CAPV, tanto dirigidas a promotores de vivienda en alquiler, como a favorecer el tratamiento fiscal del arrendamiento frente al de la compra de vivienda habitual (acción 20, 21 y 22).

El Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes dentro del marco de elaboración del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 trasladó a las Diputaciones Forales los planteamientos globales del Departamento en materia de fiscalidad a la vivienda. En 2011, y dentro de la iniciativa política del Lehendakari sobre reforma fiscal, se incluirán los planteamientos concretos en materia de fiscalidad de vivienda a las nuevas Diputaciones Forales que han surgido tras las elecciones municipales y forales de mayo de 2011.

Cuadro 3.3 Cuadro de mando del Eje 1 – línea 1.3 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.

EJE 1: FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA, ORIENTANDO LOS RECURSOS PREFERENTEMENTE AL ALQUILER				
Línea de actuación 1.3. Proponer a las administraciones competentes reformas fiscales orientadas a mejorar el tratamiento del alquiler				
ACCIÓN	INDICADOR	SEGUIMIENTO		
		OBJETIVO 2010	REALIZACIÓN 2010	EVALUACIÓN
20. Proponer medidas fiscales dirigidas a favorecer la promoción de vivienda de protección pública de alquiler: Traslación de la normativa recogida en la Ley 2009, SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversiones en el Mercado Inmobiliario) al Impuesto de Sociedades. Proponer a los Ayuntamientos que revisen otros impuestos que inciden en la construcción de vivienda, como el Impuesto municipal de construcciones, instalaciones y obras (ICIO), de manera que en las promociones en régimen de alquiler no se aplique el tipo máximo permitido (5%).	--	--	En materia fiscal, y dentro del marco de elaboración del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013, se trasladaron a las Diputaciones Forales los planteamientos globales del Departamento en materia de vivienda.	En 2011 y dentro de la iniciativa política del Lehendakari sobre reforma fiscal, se incluirán los planteamientos concretos en materia de fiscalidad de vivienda, a las nuevas Diputaciones Forales que han surgido tras las elecciones municipales y forales.
21. Proponer medidas fiscales tendentes a favorecer el tratamiento fiscal del alquiler frente al de compra. Avanzar en el incremento de las desgravaciones fiscales al alquiler al tiempo que se vayan reduciendo las desgravaciones fiscales a la compra				
22. Estudiar medidas fiscales orientadas a la puesta en el mercado de la vivienda vacía y la equiparación del tratamiento fiscal de los/as pequeños propietarios/as de viviendas en alquiler, con el tratamiento de las sociedades de alquiler.				

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.



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

Al margen del objetivo analizado anteriormente de conceder [subvenciones para la rehabilitación](#) de un volumen de 18.200 viviendas, el Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana va más allá y persigue reformular y liderar una nueva política de rehabilitación. Para ello, establece cinco líneas de actuación con 12 acciones concretas cuyo grado de avance en el año 2010 se pasa a analizar a continuación.

3.2.1. Línea de actuación 2.1: Definir las actuaciones de intervención prioritaria a partir de la realización de un inventario de edificios anterior a 1980 y de barrios vulnerables

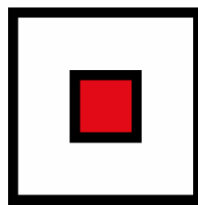
Una de las características del parque de viviendas de la CAPV es su elevada antigüedad, lo que implica la necesidad de importantes intervenciones de rehabilitación en los próximos años. Sin embargo, no hay que perder de vista el contexto actual de restricción de recursos, por lo que se hace necesaria una priorización de las actuaciones.

El requisito previo para poder priorizar es contar con un profundo conocimiento de la realidad existente, para determinar con criterios de oportunidad los ámbitos donde se debe intervenir y para evaluar el alcance y contenido de las actuaciones a acometer.

Con este objetivo, el Plan Director establece dos acciones (acción 23 y 24) encaminadas a la elaboración de un inventario de viviendas y edificios y la realización de experiencias piloto de planificación de la regeneración urbana a escala de barrio o de rehabilitación de conjuntos edificados. En lo que respecta a la primera acción, en 2010 se ha iniciado el proceso de concurso para la elaboración del trabajo en Junio de 2011.

En cuanto a las experiencias piloto hay que decir que en 2010 se han iniciado dos proyectos de estas características: un proyecto que implica un conjunto edificado de 192 viviendas en Eibar y otro proyecto de intervención en Txabarri (Sestao).

En concreto, para el proyecto de Eibar el Departamento ha concedido una [subvención al Ayuntamiento](#) de Eibar destinada a la rehabilitación integral de un conjunto edificado, que data de los años 50 y ubicado en un entorno que, por su orografía y por sus especiales condiciones socio-económicas, se encuentra en una situación de desventaja respecto a otras entidades locales y otros conjuntos edificados. La subvención está destinada a la convocatoria, por parte del Ayuntamiento, de subvenciones a comunidades de propietarios para la realización de obras comunitarias de rehabilitación. Asimismo, en el área de Txabarri, en Sestao, se están realizando actuaciones en el ámbito de la regeneración socio-urbanística.



Cuadro 3.4 Cuadro de mando del Eje 2 – línea 2.1 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.

EJE 2: REFORMULAR Y LIDERAR UNA NUEVA POLÍTICA DE REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA				
Línea de actuación 2.1. Definir las actuaciones de intervención prioritaria a partir de la realización de un inventario de edificios anteriores a 1980 y de barrios vulnerables				
ACCIÓN	INDICADOR	SEGUIMIENTO		
		OBJETIVO 2010	REALIZACIÓN 2010	EVALUACIÓN
23. Promover y elaborar, conjuntamente, con los Ayuntamientos y las SUR, el inventario del estado del parque de viviendas y edificios, estableciendo índices de vulnerabilidad de los barrios en la CAPV	Elaboración del inventario	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	--	Actuación pendiente <input type="checkbox"/> Iniciado proceso de concurso para la elaboración del trabajo en Junio 2011
24. Realizar experiencias piloto de planificación de la regeneración urbana a la escala de barrio o de rehabilitación de conjuntos edificadas	Nº de experiencias piloto Nº de viviendas rehabilitadas	--	Iniciados 2 proyectos piloto: . 192 viviendas en conjunto edificado . Intervención en Txabarri (Sestao)	<input checked="" type="checkbox"/>

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

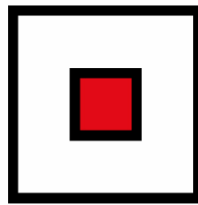
3.2.2. Línea de actuación 2.2: Diseñar y poner en marcha un sistema de ayudas vinculadas a programas estratégicos y desarrollar una política específica de información y comunicación. Desarrollar la inspección Técnica de Edificios

La política subvencional del Departamento de Vivienda destinada a financiar las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios por parte de particulares y comunidades de vecinos, supone una parte importante del presupuesto de vivienda, habiendo destinado en 2010 más de 22 millones de euros, lo que ha contribuido a la rehabilitación de más de 19.000 viviendas.

A pesar de la importante labor realizada hasta el momento, el Plan Director propone un cambio en el sistema de ayudas existente primando la rehabilitación de edificios, frente a la rehabilitación de viviendas y otorgando las ayudas en función de objetivos (eficiencia energética, reducción de emisiones CO₂,...) medibles.

En lo que respecta a la acción 25 del Plan, en noviembre de 2010 se elaboró un borrador de anexo a la Orden de 29 de diciembre de 2006 con inclusión de aspectos relacionados con la mejora de la eficiencia energética de los edificios y que se encuentra en fase de tramitación. Asimismo, se han iniciado los trabajos de revisión de la Orden de 29 de diciembre de 2006 y el Decreto 317/2002.

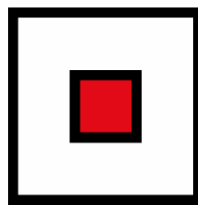
Por otro lado, el Plan prevé desarrollar acciones de comunicación específicas para fomentar la cultura del mantenimiento (acción 26). Esta acción tiene una consignación presupuestaria en 2011 con distribución plurianual en 2012 y 2013.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Por su parte, el Plan Director se encuentra a la espera de tener todas las ayudas estructuradas para poder proceder a la elaboración y difusión del Catálogo de ayudas a la rehabilitación previsto en la acción 27 del Plan.

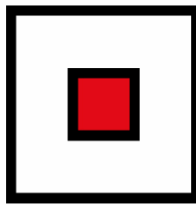
Finalmente, la guía de buenas prácticas cuya elaboración está prevista en colaboración con las SUR se encuentra aún sin iniciar.



Cuadro 3.5 Cuadro de mando del Eje 2 – línea 2.2 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.

EJE 2: REFORMULAR Y LIDERAR UNA NUEVA POLÍTICA DE REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA				
Línea de actuación 2.2. Diseñar y poner en marcha un sistema de ayudas vinculadas a programas estratégicos y desarrollar una política específica de información y comunicación. Desarrollar la inspección Técnica de Edificios.				
ACCIÓN	INDICADOR	SEGUIMIENTO		
		OBJETIVO 2010	REALIZACIÓN 2010	EVALUACIÓN
25. Incrementar y adecuar el sistema de ayudas a la Regeneración y la Rehabilitación en base a nuevos criterios en el otorgamiento de ayudas: <ul style="list-style-type: none"> • Impulsar la rehabilitación integral del edificio, frente a actuaciones vivienda a vivienda. • Priorizar los objetivos de modernización de los elementos comunitarios: estructura, accesibilidad, eficiencia energética, instalaciones, cubiertas, fachadas,.... • Centrar más las ayudas económicas, en ayudas a las comunidades de vecinos/as. • Objetivar el cálculo de las ayudas conforme a la consecución de los fines del plan o programa de regeneración urbana del barrio, o a las recomendaciones emanadas de la ITE. • Incrementar el presupuesto mínimo de las intervenciones subvencionables. 	--	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	Elaborado borrador (Noviembre 2010) de anexo a Orden de 29 de diciembre de 2006 con inclusión de aspectos relacionados con la eficiencia energética de los edificios. Pendiente de su tramitación. Iniciados trabajos de revisión de la Orden de 29 de diciembre de 2006 y Decreto 317/2002.	Se han iniciado los trabajos de revisión de la normativa y se espera estén concluidos en 2011. <input checked="" type="checkbox"/>
26. Llevar a cabo acciones para fomentar la cultura del mantenimiento. Desarrollo de una comunicación específica sobre buenos hábitos del uso de la vivienda y del edificio (labores formativas, informativas),...	Nº de campañas realizadas	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	Actuación pendiente	Consignación presupuestaria en el año 2011 con distribución plurianual en el 2012 y 2013. <input type="checkbox"/>
27. Elaborar y difundir un Catálogo de ayudas a la rehabilitación, que unifique todos los programas de apoyo existentes	Elaboración del catálogo	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	En espera de tener todas las ayudas estructuradas para poder proceder a su elaboración	<input type="checkbox"/>
28. Promover la elaboración de una guía de buenas prácticas en colaboración con las SUR y una metodología de trabajo para la dinamización de proyectos de rehabilitación y regeneración de municipios y difundirlas	Elaboración de la guía	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	Sin iniciar	<input type="checkbox"/>

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.



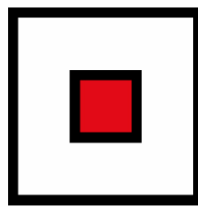
3.2.3. Línea de actuación 2.3: Estructurar la red de intervención en materia de rehabilitación y regeneración urbana, extendiéndola a todo el territorio de la CAPV

Hasta ahora la política de rehabilitación y regeneración urbana desarrollada en la CAPV ha estado ligada a la puesta en marcha de Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación (SUR). Estas Sociedades han realizado una importante labor y el Plan Director considera necesario reforzar su papel.

Sin embargo, hay ámbitos geográficos no cubiertos por las SUR, que carecen de canales de asesoramiento, dinamización y ejecución de este tipo de proyectos, a los que se debe dar una solución.

Asimismo, se hace necesario trabajar en la mejora de la situación de dispersión de ventanillas existente en la actualidad, apostando por la delegación progresiva de la gestión y concesión de ayudas en los Ayuntamientos y SUR.

El Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes ha mantenido reuniones con todas las SUR con el objetivo de dar cumplimiento a las tres acciones previstas en esta línea de actuación (29, 30 y 31). Además, se han incluido sendas partidas en el Presupuesto 2011 para potenciar las capacidades de actuación de las SUR (acción 30), y para efectuar un estudio de alternativas para asegurar la cobertura de todo el Territorio (acción 31).



Cuadro 3.6 Cuadro de mando del Eje 2 –línea 2.3 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.

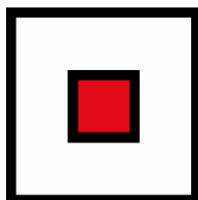
EJE 2: REFORMULAR Y LIDERAR UNA NUEVA POLÍTICA DE REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA				
Línea de actuación 2.3: Estructurar la red de intervención en materia de rehabilitación y regeneración urbana, extendiéndola a todo el territorio de la CAPV				
ACCIÓN	INDICADOR	SEGUIMIENTO		
		OBJETIVO 2010	REALIZACIÓN 2010	EVALUACIÓN
29. Reforzar la implicación del Gobierno Vasco en las Sociedades de Rehabilitación a través de convenios, y formalizar los cauces y mecanismos necesarios para la correcta relación, coordinación y cooperación entre el Gobierno Vasco y las SUR.	--	Mantener reuniones periódicas con todas las SUR	Se han mantenido reuniones con todas las SUR con este objetivo	<input checked="" type="checkbox"/>
30. Potenciar las capacidades de actuación de las SUR, aumentando su alcance tanto en contenidos como en el ámbito geográfico de intervención. Concretamente, se apuesta por la delegación progresiva en los Ayuntamientos y las SUR de la gestión y concesión de ayudas económicas para rehabilitación de viviendas y edificios a fin de agilizar trámites y evitar duplicidades (ventanilla única).	--	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	--	Incluida partida en Presupuesto 2011 para su ejecución <input type="checkbox"/>
31. Efectuar un estudio de alternativas para asegurar la cobertura de todo el Territorio mediante unidades de gestión, información y aplicación de las políticas de rehabilitación y regeneración urbana. Para ello se analizará el papel que puede desempeñar el Gobierno Vasco, las Diputaciones Forales, las agencias comarcales, las SUR ya existentes, la figura del agente rehabilitador,....	--	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	--	Incluida partida en Presupuesto 2011 para su ejecución <input type="checkbox"/>

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

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

El nuevo planteamiento estratégico del Gobierno Vasco en materia de rehabilitación de edificios y regeneración urbana requiere de un liderazgo claro y contundente, trabajando con otros agentes bajo los principios de cooperación y corresponsabilidad, lo que permitirá garantizar la eficacia y eficiencia en el uso de los recursos públicos.

Para ello, el Plan Director considera necesario definir una cartera de servicios del Departamento en materia de Rehabilitación y Regeneración Urbana (acción 32). Esta actuación se encuentra pendiente de ejecución en 2010.



Cuadro 3.7 Cuadro de mando del Eje 2 – línea 2.4 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.

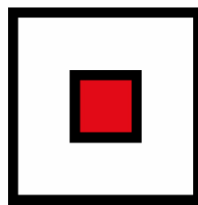
EJE 2: REFORMULAR Y LIDERAR UNA NUEVA POLÍTICA DE REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA				
Línea de actuación 2.4: Superar la lógica de la mera concesión de subvenciones en materia de Rehabilitación y Regeneración Urbana orientando los esfuerzos del Departamento a la puesta en valor del parque edificado anterior a 1980 y la prestación de servicio				
ACCIÓN	INDICADOR	SEGUIMIENTO		
		OBJETIVO 2010	REALIZACIÓN 2010	EVALUACIÓN
32. Definir una cartera de servicios del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes en materia de Rehabilitación y Regeneración Urbana. En ella se deberá incluir: <ul style="list-style-type: none"> • Establecimiento de prioridades (en base a diagnósticos elaborados por Ayuntamientos y SUR). • Coordinación con otros Departamentos, otras administraciones, Diputaciones, Ayuntamientos, SUR,... • Gestión de fondos de ayudas y promoción de partenariados para la configuración de proyectos significativos, con "masa crítica" suficiente para optar a la financiación de proyectos con fondos europeos (Ej: Interreg, Banco Europeo de Inversiones y los nuevos programas estructurales europeos como FEDER o iniciativas en el marco del CECODHAS). • Convenios con entidades financieras (créditos especiales y participación a través de su Obra Social). • Estudio de mecanismos de colaboración que hagan rentables para los promotores las operaciones de rehabilitación. 	--	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	--	Actuación pendiente <input type="checkbox"/>

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

3.2.5. Línea de actuación 2.5: Estudiar e impulsar las medidas fiscales que favorezcan la rehabilitación y regeneración urbana.

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

En esta línea, el Plan Director prevé realizar planteamientos a las autoridades competentes en la materia (Ayuntamientos y Diputaciones Forales, fundamentalmente), centrando el interés en el refuerzo de los incentivos fiscales y en la búsqueda de una política fiscal coordinada que sea el resultado de una exploración previa y rigurosa de opciones y planteamientos en manos de las autoridades competentes.



En concreto, la acción 33 plantea proponer a los Ayuntamientos que revisen a la baja las tasas e impuestos por ocupación de vía pública durante el transcurso de las obras de rehabilitación, como medida de fomento. Por su parte, la acción 34 va dirigida a las Haciendas Forales, de cara a que éstas adopten medidas que mejoren el tratamiento del IRPF de las actuaciones de rehabilitación.

Como ya se ha apuntado en el análisis de la línea 1.3 del Plan, en materia fiscal el Departamento realizó su planteamiento en la elaboración del Plan Director y en 2011 realizará, dentro de la iniciativa de reforma fiscal del Lehendakari, sus planteamientos en materia de fiscalidad de vivienda a las nuevas Diputaciones Forales surgidas tras las elecciones municipales y forales.

Cuadro 3.8 Cuadro de mando del Eje 2 – línea 2.5 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.

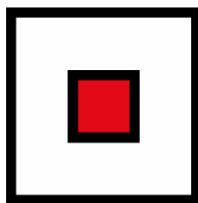
EJE 2: REFORMULAR Y LIDERAR UNA NUEVA POLÍTICA DE REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA				
Línea de actuación 2.5: Estudiar e impulsar las medidas fiscales que favorezcan la rehabilitación y regeneración urbana				
ACCIÓN	INDICADOR	SEGUIMIENTO		
		OBJETIVO 2010	REALIZACIÓN 2010	EVALUACIÓN
33. Proponer a los Ayuntamientos que revisen a la baja las tasas e impuestos por ocupación de vía pública durante el transcurso de las obras de rehabilitación, como medida de fomento	--	--	En materia fiscal, y dentro del marco de elaboración del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013, se trasladaron a las Diputaciones Forales los planteamientos globales del Departamento en materia de vivienda.	En 2011 y dentro de la iniciativa política del Lehendakari sobre reforma fiscal, se incluirán los planteamientos concretos en materia de fiscalidad de vivienda, a las nuevas Diputaciones Forales que han surgido tras las elecciones municipales y forales.
34. Proponer a las Haciendas Forales la adopción de medidas que mejoren el tratamiento en el IRPF de las actuaciones de rehabilitación, atendiendo también al concepto y cuantía de presupuesto protegible y al nivel de ingresos del beneficiario				

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

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

La promoción de vivienda nueva de protección pública está sujeta a la disponibilidad de suelo para edificar. Sin embargo, las políticas públicas de vivienda se enfrentan a dos problemas, por un lado, la escasez de suelo disponible para edificar, y por otro, la falta de información sobre la propiedad de los suelos, y sobre su disponibilidad efectiva en términos de tiempo requerido para poder acometer proyectos inmobiliarios.

Por este motivo, el Plan Director se propone intensificar los esfuerzos orientados a la [obtención de suelo](#) para la edificación de vivienda de protección pública a través de dos líneas de actuación: la primera dirigida a mejorar la transparencia e información en materia de suelo entre todos los agentes del sector y la segunda a desarrollar mecanismos que agilicen la obtención de suelo y la edificación de vivienda protegida.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

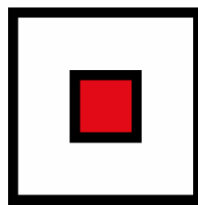
3.3.1. Línea de actuación 3.1: Mejorar la transparencia e información en materia de suelo entre todos los operadores del sector.

Con el objetivo de mejorar la transparencia e información en materia de suelo, el Plan Director contempla la elaboración de un inventario de suelos urbanos y urbanizables. Está previsto que este inventario sea alimentado por todos los operadores del sector que deberán comprometerse a informar sobre sus suelos disponibles y mantenerlo actualizado. Este es un objetivo a alcanzar en el horizonte del Plan, esto es, en 2013.

Sin embargo, como paso previo a la elaboración de este inventario, el Plan Director prevé establecer mecanismos de mejora de información interna entre el Departamento de Vivienda y las Sociedades Públicas. Asimismo, el Plan contempla la colaboración con otros Departamentos y agentes públicos dentro del Gobierno, y la promoción de convenios con otras Administraciones Públicas y con otros agentes privados para compartir información sobre suelos.

Como avance para la consecución de este objetivo el Departamento se encuentra en fase de tramitación del contrato para la actualización de un estudio sobre reservas de suelo.

Por otro lado, el Plan Director se compromete a facilitar información de suelo a aquellos agentes públicos y privados que lo soliciten con la finalidad de promover viviendas de protección pública (acción 36). Esta es una acción que en 2010 aún no se ha traducido en ninguna actuación concreta.



Cuadro 3.9 Cuadro de mando del Eje 3 – Línea 3.1 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.

EJE 3: PROMOCIÓN DE UNA POLÍTICA ACTIVA DE GESTIÓN DEL SUELO				
Línea de actuación 3.1: Mejorar la transparencia e información en materia de suelo entre todos los operadores del sector				
ACCIÓN	INDICADOR	SEGUIMIENTO		
		OBJETIVO 2010	REALIZACIÓN 2010	EVALUACIÓN
35. Crear un inventario de suelos urbanos y urbanizables , que deberá ser alimentado por todos los operadores del sector, comprometiéndose a informar de sus suelos disponibles y a mantenerlo actualizado, para lo que se establecerán mecanismos de control. Como pasos previos y necesarios para conseguir un inventario de suelos de la CAPV se establecerán mecanismos de mejora de información interna entre el Departamento de Vivienda y las Sociedades Públicas; se colaborará con otros departamentos y agentes públicos dentro del Gobierno y se promoverán convenios con otras Administraciones Públicas y con agentes privados para compartir información sobre suelos .	--	--	--	En tramitación contrato para la actualización de un estudio sobre reservas de suelo <input type="checkbox"/>
36. Facilitar información de suelo a aquellos agentes públicos y privados que lo soliciten con la finalidad de promover viviendas de protección pública	--	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	--	Actuación pendiente <input type="checkbox"/>

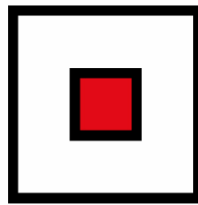
Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

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

La estimación realizada por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes en 2010 acerca del Patrimonio de Suelo disponible para la edificación de viviendas protegidas en el horizonte del Plan, situaba éste en aproximadamente 9.700 viviendas. Por otro lado, el Departamento se encuentra con enormes dificultades para la captación de nuevos suelos, así como para la movilización y urbanización de los suelos existentes.

Por estos motivos, las acciones planteadas por el Plan Director en esta línea de actuación se dirigen a la introducción de medidas que garanticen una mayor eficacia en la obtención de nuevos suelos y una mayor agilidad en los trámites administrativos para su rápida edificación.

En sintonía con la búsqueda de la equidad territorial, el Plan Director establece prioridades en las actuaciones de suelo, territorializando los objetivos y priorizando los municipios con más demanda de vivienda y aquellos estratégicamente situados atendiendo al estudio de Estrategia Territorial y las bolsas de suelo de oportunidad.



Centrando la atención en los suelos adquiridos en 2010 (suelo para 1.248 viviendas), hay que decir que el 98% se encuentra localizado en Gipuzkoa.

Este resultado se aleja del objetivo de captación de nuevos suelos para el año 2010: 4% en Álava; 48% en Bizkaia y 48% en Gipuzkoa. Aún así no hay que perder de vista que Gipuzkoa es el Territorio donde menos viviendas protegidas se han edificado en los últimos años.

Con el objeto de favorecer el acceso a la vivienda de los colectivos más desfavorecidos, la acción 38 del Plan Director contempla la creación de una red autonómica de suelos dotacionales. Asimismo, el Plan prevé la agilización de los trámites para disponer de suelo, buscando la posibilidad de la "tramitación Express". Estas dos acciones se encuentran a cierre de 2010 pendientes de ejecución.

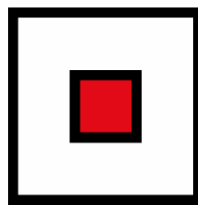
Por otro lado, dado que la línea de ayudas a la adquisición y urbanización de suelo no ha tenido ningún éxito, el Plan Director contempla su reformulación y posterior difusión. Esta actuación requiere un nuevo desarrollo normativo que aún no se ha iniciado.

La acción 41 del Plan Director prevé la firma de convenios entre el Departamento y Ayuntamientos para cesión de suelo o aprovechamiento a cambio de urbanización. El objetivo establecido para 2010 se cifra en la firma de 15 convenios para la edificación de 1.000 viviendas. En el año 2010, el Departamento de Vivienda ha firmado 10 convenios de suelo con Ayuntamientos para la edificación de aproximadamente 900 viviendas, por lo que se ha aproximado bastante al objetivo planteado.

La acción 42 del Plan Director contempla ofrecer asistencia técnica a los Ayuntamientos en materia de expropiaciones y adquisiciones de suelo. Por el momento esta actuación se encuentra pendiente de ejecución.

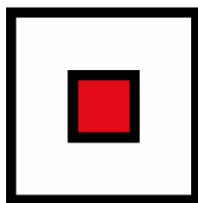
Por último, las acciones 43, 44 y 45, buscan un mayor aprovechamiento de los suelos y una mayor agilización de los trámites para la puesta en el mercado de nuevos suelos. Estas medidas implican, en algunos casos, modificaciones normativas, y en otros, la elaboración de un Reglamento de Desarrollo de la Ley de Suelo, puesto que son medidas que ya recoge la citada Ley.

Las medidas contempladas en la acción 43 relativas al incremento de la edificabilidad se están trasladando a los nuevos convenios suscritos por el Departamento. En cuanto al Reglamento de Desarrollo de la Ley de Suelo, se encuentra en fase de redacción.



Cuadro 3.10 Cuadro de mando del Eje 3 – Línea 3.2 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.

EJE 3: PROMOCIÓN DE UNA POLÍTICA ACTIVA DE GESTIÓN DEL SUELO				
Línea de actuación 3.2: Desarrollar mecanismos para favorecer la obtención de suelo y agilización de la tramitación para la edificación de vivienda de protección pública				
ACCIÓN	INDICADOR	SEGUIMIENTO		
		OBJETIVO 2010	REALIZACIÓN N 2010	EVALUACIÓN
37. Establecer prioridades en las actuaciones de suelo, territorializando los objetivos de obtención de suelo y priorizando a) los municipios con mucha demanda de vivienda y b) los municipios estratégicamente situados, atendiendo al estudio de Estrategia Territorial y las bolsas de suelo de oportunidad.	Distribución territorial (%) del suelo captado.	Álava: 4% Bizkaia: 48% Gipuzkoa: 48%	Álava: 1% Bizkaia: 1% Gipuzkoa: 98%	
38. Crear una red autonómica de suelos dotacionales para vivienda pública al objeto de favorecer el acceso de los segmentos de población más desfavorecidos	Suelo para ADA (nº de ADAs)	--	El Departament o dispone en la actualidad de suelos dotacionales para promover 1.399 ADAs.	Insuficiente nivel para los objetivos programados. En estudio replanteamiento metodológico.
39. Agilizar y facilitar los trámites para disponer de suelo. Analizar la posibilidad de introducir la "tramitación Express".	--	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	--	Actuación pendiente
40. Reformular y difundir la línea de ayudas públicas a la adquisición y urbanización de suelo	--	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	--	Actuación pendiente
41. Promover la firma de convenios entre el Departamento y los Ayuntamientos, para cesión de suelo o aprovechamiento a cambio de urbanización	Nº de convenios firmados Nº de viviendas	15 convenios 1.000 viviendas	Se han firmado 10 convenios que engloban aproximadamente 900 viviendas.	Convenios: 66,7% Nº viviendas: 90%
42. Ofrecer asistencia técnica de apoyo a los Ayuntamientos en materia de expropiaciones y adquisiciones de suelo	--	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	--	Actuación pendiente
43. Poner en marcha fórmulas para un mayor aprovechamiento urbanístico de los suelos, tales como a) el incremento de la edificabilidad derivado de no computar como superficie edificable la correspondiente a servicios comunes, o b) que sea el coeficiente de edificabilidad lo que limite la densidad edificatoria sin limitar el número máximo de viviendas en uso residencial colectivo	--	--	--	Se está trasladando a los nuevos Convenios suscritos por el Departamento.



ACCIÓN	INDICADOR	SEGUIMIENTO		
		OBJETIVO 2010	REALIZACIÓN 2010	EVALUACIÓN
44. Introducir los cambios normativos necesarios y elaborar criterios objetivos que doten a los Ayuntamientos de capacidad de gestión y garantía jurídica a la hora de fijar porcentajes adecuados a cada actuación tanto en lo que respecta al aprovechamiento urbanístico libre de cargas de urbanización como a las reservas obligatorias de VPP (viviendas de protección pública).	--	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	--	Actuación pendiente En 2011 se encuentra en estudio y desarrollo la materialización efectiva de esta acción. <input type="checkbox"/>
45. Poner en marcha un Reglamento de Desarrollo de la Ley de Suelo que permita acometer algunas medidas previstas en la Ley y para las que existe, por tanto, legitimidad y marco jurídico de actuación, que contribuirán a la agilización de la puesta en el mercado de nuevos suelos. Estas medidas son: avanzar en la modelización de los documentos de Planeamiento, unificar criterios para definir los estándares dotacionales y unificar criterios para la clasificación normalizada de los usos de suelo	Nuevo Reglamento	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	--	Se encuentra en fase de redacción <input checked="" type="checkbox"/>

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

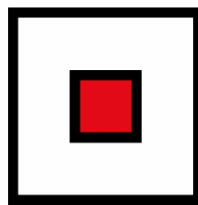
3.4. Eje 4: Optimizar los recursos e instrumentos al servicio de la política de vivienda

En un contexto económico de dificultades presupuestarias, el Departamento de Vivienda se plantea como objetivo estratégico optimizar la eficacia y la eficiencia de los recursos e instrumentos al servicio de la política de vivienda. Para ello, plantea 3 líneas de trabajo: la reestructuración del complejo entramado societario del sector de la vivienda, la potenciación del servicio vasco de la vivienda, Etxebide, y la maximización de la eficacia en la gestión de la política de vivienda.

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

Con el objetivo de reestructurar el entramado societario del sector de la vivienda, el Plan Director contempla publicar Alokabide, y mantener así el parque público de alquiler bajo control del Departamento (acción 46). Aunque a cierre de 2010 esta acción se encontraba pendiente de ejecución, hay que destacar que en marzo de 2011, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes ha hecho realidad esta acción del Plan Director, creando la Sociedad Alokabide, S.A. de titularidad totalmente pública.



Para ello, el Gobierno ha adquirido las acciones de BBK, Kutxa, Vital, Caja Laboral y Visesa, por un precio de 4,7 millones de euros, pasando así a ser el único socio. El patrimonio neto de la Sociedad es de 12,9 millones de euros a 31 de diciembre de 2010.



Con esta operación, el Gobierno Vasco pasa a ser propietario exclusivo de las 2.487 viviendas sociales destinadas al alquiler público que eran propiedad de la sociedad.

Asimismo, en Julio de 2011 fue aprobado el Decreto 181/2011, de 26 de julio, para la aprobación de la fusión de las sociedades públicas Alokabide, S.A. y Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler, extinción de SPGVA y modificación de los Estatutos Sociales de la sociedad pública Alokabide, S.A.

Cuadro 3.11 Cuadro de mando del Eje 4 – línea 4.1 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.

EJE 4: OPTIMIZAR LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS AL SERVICIO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA				
Línea de actuación 4.1: Reestructurar el entramado societario del sector de la vivienda, reordenándolo y colocando el parque público de alquiler bajo control del Departamento				
ACCIÓN	INDICADOR	SEGUIMIENTO		
		OBJETIVO 2010	REALIZACIÓN 2010	EVALUACIÓN
46. Publicar Alokabide convirtiendo las casi 2.500 viviendas que integran el parque propio de Alokabide en parque público de vivienda de alquiler y haciendo que su gestión pase a tener carácter público	Publicación Alokabide	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	--	Creada en marzo de 2011 la Sociedad Pública Alokabide, S.A. de titularidad totalmente pública, para gestionar viviendas en alquiler. 
47. Fusionar Alokabide y la Sociedad Pública de Gestión de Viviendas de Alquiler (SPGVA) al objeto de simplificar el entramado de sociedades del grupo vivienda y permitir la obtención de sinergias de gestión. La pretendida mejora del servicio prestado deberá conllevar una mejor interrelación con los Ayuntamientos	Fusión Alokabide-SPGVA	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	--	Aprobado Decreto 181/2011, de 26 de julio de 2011, de la fusión de las sociedades públicas Alokabide, y SPGVA. 

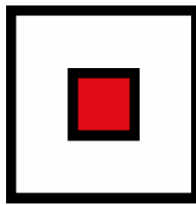
Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

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

[Etxebide](#), Servicio Vasco de la Vivienda, se ha consolidado como plataforma de gestión de la demanda y de la adjudicación de viviendas protegidas, sin embargo, aún no ha logrado funcionar como una lista única de demandantes de vivienda protegida, por lo que conviven múltiples ventanillas de inscripción.

Por otro lado, existe un amplio margen de mejora tanto en términos de agilidad en la gestión como en cuanto a la implicación y participación de municipios.

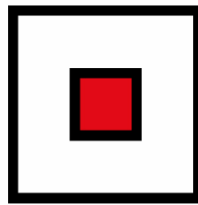
Por este motivo, el Plan Director prevé la mejora de la eficacia y eficiencia de Etxebide para lo que es necesario la introducción de cambios en la normativa vigente. A este respecto, hay que decir que aún no se ha procedido a la introducción de estos cambios.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

El Departamento desea que Etxebide sea el registro referente de personas demandantes de vivienda de protección pública en la CAPV, para lo que el Plan Director prevé fomentar acuerdos con agentes locales (acción 49). En 2010, se firmó un convenio de ventanilla única con Zarautz, y convenios para adjudicación de promociones municipales de Etxebide con Abadiño, Elgoibar y Hernani. Además, se proporcionaron demandantes del Registro de Etxebide para su uso en procedimientos municipales a Vitoria-Gasteiz, Urkabustaiz, Areatza, Balmaseda, Eibar, Legazpi, Urretxu y Zumárraga.

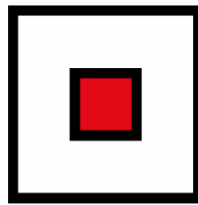
Asimismo, el Plan contempla la definición de unos criterios equitativos y compartidos para todo el territorio vasco a la hora de adjudicación de las viviendas protegidas. Se trata de garantizar el acceso a la vivienda de todos los ciudadanos con criterios de solidaridad interterritorial, puesto que no hay que perder de vista que el criterio de empadronamiento deja fuera de la vivienda protegida a ciudadanos residentes en aquellos municipios en los que no hay posibilidad de edificación de nuevas viviendas de protección oficial. Aún no se ha avanzado en esta materia.



Cuadro 3.12 Cuadro de mando del Eje 4 – línea 4.2 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.

EJE 4: OPTIMIZAR LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS AL SERVICIO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA				
Línea de actuación 4.2: Potenciar el Servicio Vasco de la Vivienda, de modo que sea referente de la gestión de la demanda y de la adjudicación de la vivienda de protección pública				
ACCIÓN	INDICADOR	SEGUIMIENTO		
		OBJETIVO 2010	REALIZACIÓN 2010	EVALUACIÓN
48. Introducir los cambios normativos necesarios para la mejora de Etxebide, y revisar su alcance con criterios de eficacia y eficiencia. Se estudiará la posibilidad de incorporar otras funciones, más allá de las propias de Etxebide, tales como las de Bizilagun, y las del Observatorio de la Vivienda	--	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	--	Actuación pendiente <input type="checkbox"/>
49. Fomentar acuerdos con agentes locales para que Etxebide sea el registro referente de personas demandantes de viviendas de protección pública	Nº de convenios	--	Convenios firmados: Convenio de ventanilla única con Zarautz. Convenios para adjudicación de promociones municipales de Etxebide con: Abadiño, Elgoibar y Hernani. Además, se proporcionaron demandantes del Registro de Etxebide para su uso en procedimientos municipales a: Vitoria-Gasteiz, Urkabustaiz, Areatza, Balmaseda, Eibar, Legazpi, Urretxu y Zumárraga.	<input checked="" type="checkbox"/>
50. Definir unos criterios equitativos (criterios de elegibilidad compartidos) en todo el territorio para la adjudicación de viviendas de protección pública basados en criterios supralocales y de solidaridad interterritorial, que permitan asegurar el acceso a la vivienda no sólo sobre la base del empadronamiento	--	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	--	Actuación pendiente <input type="checkbox"/>

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.



3.4.3. Línea de actuación 4.3: Maximizar la eficacia en la gestión de la política de vivienda

El amplio volumen de población demandante de vivienda protegida a través de Etxebide (cerca de 87.000 expedientes de inscripción en 2010), la complejidad de los procesos de adjudicación y la tendencia creciente del parque protegido permanente, exigen mucha capacidad de gestión y la aplicación de criterios de calidad en la misma para asegurar una buena prestación del servicio.

Así, el Plan Director contempla una profunda revisión del sistema de inscripción, puesto que se considera necesaria una simplificación del proceso. En concreto, está prevista una unificación de criterios en todas las promociones en régimen de alquiler adaptando la elegibilidad a las posibilidades reales de acceso, así como una mayor información a los demandantes. Los avances en este área se materializarán en 2012.

Por otro lado, la acción 52 prevé revisar la tramitación y la sistemática de actualización de datos. A este respecto, en 2010 se ha iniciado la revisión de los procesos de renovación cuatrienal y subsanación.

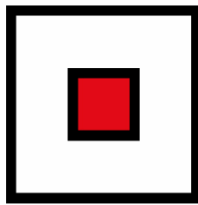
Por su parte, el sistema de rentas aplicado al inquilino, hasta la fecha dependía del programa en que se englobaba la vivienda adjudicada. Por este motivo, el Plan prevé establecer un sistema único de rentas. En lo que respecta a esta acción, no se ha acometido en 2010 en el marco de políticas de rentas materializadas en el ejercicio, pero está prevista para la nueva revisión de políticas de rentas a realizar en 2012.

En lo que concierne a las ayudas al alquiler, no hay que perder de vista otros programas de ayudas al pago del alquiler, como la Prestación Complementaria de Vivienda del Departamento de Empleo y Asuntos Sociales. Por este motivo, el Plan Director plantea consensuar un protocolo entre ambos Departamentos que permita el encaje de esta ayuda como parte de la Política de Vivienda. El avance en esta materia se ha traducido en la realización de trabajos conjuntos de ambos Departamentos en esta materia a lo largo de 2010 y 2011, estando prevista su materialización en 2012 con la entrada en vigor de la Ley de Vivienda.

El Plan Director prevé revisar la regulación actual del sistema de cupos, si bien aún no se ha iniciado ninguna medida de cara a proceder a esta revisión.

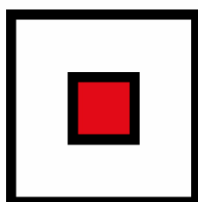
El Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes realiza una [inspección](#) sistemática del parque de viviendas protegidas con el objetivo de garantizar la función social del parque de viviendas. En el período 2004-2010 se ha inspeccionado un total de 47.961 viviendas (53.404 inspecciones), de las que únicamente 644 han acabado en sanción económica. En el año 2010, las viviendas inspeccionadas se han cifrado en 4.657, de las que 98 han sido merecedoras de sanción. La acción 56 del Plan Director, prevé además la creación de Planes de Inspección Específicos para las viviendas en régimen de alquiler.

El Departamento, ejerce el derecho de [tanteo y retracto](#) en todas las transmisiones de vivienda protegida. En 2010, se ha intervenido en 75 operaciones de transmisión. Sin embargo, el Plan Director considera necesario mejorar el sistema de adjudicación de estas viviendas. Para ello, el Departamento ha procedido al estudio y desarrollo de esta acción en el segundo semestre de 2011 y está prevista su implantación en 2012.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

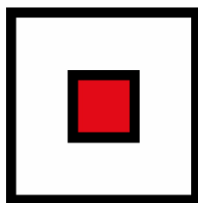
Finalmente, el Plan Director busca impulsar el sistema de permutas de vivienda protegida a través de la web, si bien, esta actuación se encuentra aún pendiente de ejecución.



Cuadro 3.13 Cuadro de mando del Eje 4 – línea 4.3 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.

EJE 4: OPTIMIZAR LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS AL SERVICIO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA				
Línea de actuación 4.3: Maximizar la eficacia en la gestión de la política de vivienda				
ACCIÓN	INDICADOR	SEGUIMIENTO		
		OBJETIVO 2010	REALIZACIÓN 2010	EVALUACIÓN
51. Revisar el sistema de inscripción, reorientando los criterios de elección y procediendo a la simplificación del proceso ajustándolo a las posibilidades reales de los/as demandantes. La simplificación del proceso conllevará la necesaria unificación de criterios en todas las promociones en régimen de alquiler, y un incremento de la información facilitada a los/as demandantes, contribuyendo así a una mejor planificación del proceso.	--	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	--	En estudio y desarrollo en Segundo semestre de 2011. Se prevé implantar en 2012.
52. Revisar la tramitación y la sistemática de actualización de datos: quién, cómo y cuándo.	--	--	En 2010 se inicia la revisión de los procesos de renovación cuatrienal y subsanación.	
53. Establecer un sistema único de rentas, aplicando al inquilino/a las correspondientes a su perfil de protección, independientemente del programa en el que englobe la vivienda adjudicada.	--	--	No acometido en 2010 en el marco de políticas de rentas materializadas en el ejercicio.	Revisión de políticas de rentas en 2012.
54. Coordinar y estudiar con los distintos Departamentos del Gobierno los programas de ayudas al pago del alquiler. Clarificar un itinerario de intervención, consensuando un protocolo con el Departamento de Empleo y Asuntos Sociales que, respetando el espíritu de la legislación para la garantía de ingresos y para la inclusión social, permita el encaje de la Prestación Complementaria de Vivienda como parte de la política de vivienda.	--	--	Trabajos conjuntos en ambos Departamentos en esta materia a lo largo de 2010.	Se siguen realizando trabajos conjuntos en 2011. Previsto materializar en 2012 con la entrada en vigor de la Ley de Vivienda.
55. Revisar la regulación actual de cupos a fin de conseguir un modelo de sorteo con baremación previa en el que primen criterios de necesidad objetiva de vivienda por encima de los de pertenencia a un determinado grupo social, aún manteniendo siempre un equilibrio social, sin perjuicio de la excepcionalidad de establecer determinados cupos sociales ante problemáticas especialmente sensibles.	--	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	--	Actuación pendiente
56. Revisar sistemáticamente el cumplimiento de la función social del parque, estableciendo Planes de Inspección Específicos para las viviendas en régimen de alquiler	Nº inspecciones	50.000	53.404 inspecciones	Pendiente abordar Planes Específicos para viviendas en alquiler.
57. Mejorar el sistema de adjudicación de las viviendas de tanteo y retracto.	--	--	--	En estudio y desarrollo en el segundo semestre de 2011. Previsto implantar en 2012
58. Impulsar el mecanismo de permutas a través de la Web.	--	--	--	Actuación pendiente

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.



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

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

El Plan Director considera necesario avanzar hacia un trabajo en red de todos los agentes de cara a lograr una coherencia en las programaciones y evitar que se produzcan ineficiencias, apostando por la modernización de la Administración y la participación e implicación de todos los agentes.

Esta nueva gobernanza de la política de vivienda se articula en cuatro líneas de actuación: mejorar la información compartida entre todos los agentes avanzando hacia la Administración electrónica; articular un modelo de relación y coordinación con la Administración Local; modernizar los instrumentos de atención a la ciudadanía y favorecer la participación ciudadana y profundizar en la evaluación de las políticas de vivienda y suelo.

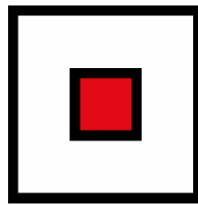
3.5.1. Línea de actuación 5.1: Mejorar la información compartida entre agentes intervinientes y acelerar los procesos hacia la Administración electrónica

El escenario deseable es el funcionamiento en red de todos los agentes intervinientes en el ámbito de la vivienda. Sin embargo, se considera que este objetivo es difícil de alcanzar en el horizonte de este Plan Director, por lo que el Plan contempla una serie de acciones encaminadas al logro en el futuro de ese funcionamiento en red.

En efecto, las acciones que integran esta línea de actuación persiguen una mejora de la información compartida entre el Departamento de Vivienda y sus Sociedades Públicas (acción 59); con otros Departamentos del Gobierno (acción 60); con los Ayuntamientos a través de un nuevo marco de relación y cooperación (acción 61) y con los servicios sociales del Departamento y de los municipios (acción 62).

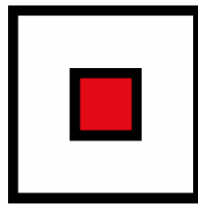
En lo que respecta a la primera de estas acciones, se ha realizado un estudio de identificación de procesos comunes entre el Departamento y las Sociedades y de los puntos susceptibles de mejora en dichos procesos. En 2011 se lanzarán grupos de trabajo para desarrollar cada uno de los puntos de mejora identificados.

Por otro lado, la acción 63 busca avanzar en la Administración electrónica, permitiendo a los usuarios la realización de trámites por vía electrónica. A este respecto hay que decir que la tramitación y seguimiento del expediente de Etxebide por parte de la Delegación ya es electrónica y el usuario puede rellenar todos los documentos on-line. No obstante, durante 2010 la documentación debía ser impresa y entregada en papel, y ha sido en 2011 cuando ya se puede realizar la inscripción de manera totalmente electrónica, sin necesidad de entregar documentos en papel. De este modo, la tramitación se ha agilizado, redundando en beneficio de la persona solicitante, pero aún hay que avanzar en este campo, de cara a la posterior modificación de las solicitudes realizadas, así como otros trámites a realizar por Internet.









ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

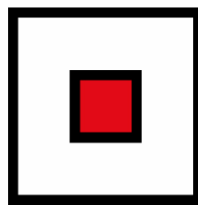
Asimismo, desde el Departamento de Vivienda se prevé liderar la detección y difusión de buenas prácticas en el desarrollo de soluciones innovadoras (acción 64), si bien, aún se encuentra pendiente de ejecución.



Cuadro 3.14 Cuadro de mando del Eje 5 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.

EJE 5: AVANZAR HACIA UNA NUEVA GOBERNANZA DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA				
Línea de actuación 5.1: Mejorar la información compartida entre agentes intervinientes y acelerar los procesos hacia la Administración electrónica				
ACCIÓN	INDICADOR	SEGUIMIENTO		
		OBJETIVO 2010	REALIZACIÓN 2010	EVALUACIÓN
59. Integrar los procesos y sistemas de información comunes al Departamento y a las Sociedades públicas dependientes	--	--	Realizado estudio de identificación de procesos comunes entre Departamento y Sociedades y de los puntos susceptibles de mejora en dichos procesos.	En 2011 se lanzarán grupos de trabajo para desarrollar cada uno de los puntos de mejora identificados 
60. Establecer protocolos de información con otros Departamentos del Gobierno	--	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	--	Actuación pendiente 
61. Crear un nuevo marco de relación y cooperación con los Ayuntamientos en la difusión de las ayudas y programas destinados a: la promoción, el fomento y la compra de viviendas de protección pública, el alquiler y rehabilitación de viviendas, y la mediación pública en el ámbito del alquiler privado	--	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	--	Actuación pendiente. A retomar tras la constitución de nuevos Ayuntamientos surgidos de las elecciones municipales 2011. 
62. Promover la mejora de la comunicación entre los servicios sociales del Departamento (ASEA) y los servicios sociales de los municipios para un mejor control de las ayudas de carácter social	--	--	Ejecutado pero sujeto a coordinación continua.	Se trata de un trabajo continuo a lo largo de todo el período del Plan 
63. Desarrollar las nuevas tecnologías y herramientas de la administración electrónica, permitiendo a los/as usuarios/as la realización de los trámites por vía electrónica, desde la inscripción, seguimiento y actualización de su expediente para los/as demandantes de vivienda, hasta la tramitación de las diferentes ayudas.	--	--	La parte de Delegación de la tramitación y seguimiento del expediente de Etxebide ya es electrónica.	La parte de usuario está por completar, pero desde Julio 2011 se puede realizar la inscripción por Internet, sin necesidad de entregar documentación en papel. 
64. Liderar desde el Departamento la detección y difusión de buenas prácticas en el desarrollo de soluciones innovadoras.	--	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	--	Actuación pendiente 

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.



3.5.2. Línea de actuación 5.2: Articular un nuevo modelo de relación y coordinación con la Administración Local

El Plan Director considera necesario hacer converger las estrategias del Gobierno y los Ayuntamientos, dando coherencia a las programaciones en materia de urbanismo y de vivienda y armonizando los mecanismos de financiación.

El mecanismo para lograr este nuevo modelo de relación es el impulso de los Planes Directores Locales de Vivienda, así como la realización de Planes Operativos Supralocales con la finalidad de favorecer actuaciones conjuntas frente a actuaciones individuales. A cierre de 2010 no se ha aprobado ningún Plan de estas características, pero tampoco existía un objetivo definido para 2010 para esta acción.

Cuadro 3.15 Cuadro de mando del Eje 5 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.

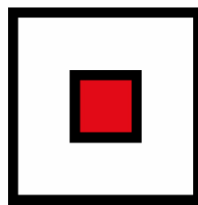
EJE 5: AVANZAR HACIA UNA NUEVA GOBERNANZA DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA				
Línea de actuación 5.2: Articular un nuevo modelo de relación y coordinación con la Administración Local				
ACCIÓN	INDICADOR	SEGUIMIENTO		
		OBJETIVO 2010	REALIZACIÓN 2010	EVALUACIÓN
65. Impulsar los Planes Directores Locales de Vivienda para los Ayuntamientos de mayor tamaño como instrumento de coordinación entre el Gobierno Vasco y la Administración Local y herramienta que permite la adaptación de la política de vivienda a la diversidad territorial.	Nº de planes aprobados	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	--	Actuación pendiente <input type="checkbox"/>
66. Impulsar la realización de Planes Operativos Supralocales, de modo que se favorezcan las actuaciones conjuntas frente a actuaciones individuales	Nº de planes aprobados	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	--	Actuación pendiente <input type="checkbox"/>

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

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

La elaboración del Plan Director se apoyó en un proceso participativo y muchas de las aportaciones ciudadanas se incorporaron al Plan en forma de acciones concretas. El Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, quiere seguir avanzando en esta materia favoreciendo los modelos de participación ciudadana, y mejorando la comunicación a la ciudadanía.

Para ello, el Departamento cuenta con la Web del Observatorio de la Vivienda, y es un objetivo del Plan Director optimizar y potenciar esta herramienta. Con esta finalidad, en el año 2010 se ha procedido a la organización de los contenidos de la Web y se está trabajando en su segmentación en función de los grupos de población interesados. Aunque los trabajos en esta materia están muy avanzados, aún no han visto su plasmación efectiva en la Web del Observatorio (previsto para 2011).






Por otro lado, el Plan Director busca fomentar la presencia activa e implicación de la población en las políticas de vivienda reforzando para ello los mecanismos de participación ciudadana. A los procesos participativos del Pacto Social, y el Plan Director, les ha seguido la participación en la Ley Vasca de Vivienda.

En efecto, el anteproyecto de la Ley Vasca de Vivienda se ha sometido a un proceso de participación ciudadana a través de la Web del Observatorio y de Etxebide. La plataforma de participación ha recibido 17.000 visitas, más de 1.300 comentarios / aportaciones, y se han propuesto más de 200 mejoras.

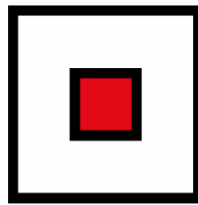
Finalmente, el Plan Director contempla la reactivación del Foro de Vivienda y Urbanismo de Euskadi creado por la Ley de Suelo de la CAPV de 2006. Se trata de un punto de encuentro para el análisis y reflexión compartida, y el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes quiere contribuir activamente a la dinamización de este foro para que se convierta en una herramienta eficaz y eficiente para mejorar la coordinación y la colaboración de las actuaciones de todos los agentes participantes.

Con el objetivo de una reactivación del Foro de Vivienda y Urbanismo, en 2011 se ha procedido a la elaboración de la norma de creación.

Cuadro 3.16 Cuadro de mando del Eje 5 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.

EJE 5: AVANZAR HACIA UNA NUEVA GOBERNANZA DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA				
Línea de actuación 5.3: Modernizar los instrumentos de atención a la ciudadanía y favorecer los modelos de participación ciudadana				
ACCIÓN	INDICADOR	SEGUIMIENTO		
		OBJETIVO 2010	REALIZACIÓN 2010	EVALUACIÓN
67. Optimizar y potenciar el Observatorio de la vivienda, organizando, y ampliando la información existente y mejorando la comunicación a la ciudadanía de modo que resulte atractivo a un sector más amplio de la sociedad (mejorar la Web información segmentada en función de los grupos de población interesados,...)	--	--	Se ha avanzado en una mejora de la organización y segmentación de los contenidos.	Pendiente su plasmación en la Web (previsto 2011) 
68. Reforzar los mecanismos de participación ciudadana, para fomentar la presencia activa e implicación de la población	--	--	Participación en la elaboración del Plan Director y Pacto Social por la Vivienda.	En 2011 se ha creado un Plataforma de Participación en la Ley Vasca de Vivienda 
69. Reactivar el Foro de Vivienda y Urbanismo	--	No existe un objetivo definido para 2010 para esta acción	--	Actuación pendiente. En elaboración en 2011 la norma de creación 

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.



3.5.4. Línea de actuación 5.4: Profundizar en la evaluación de las políticas de vivienda y suelo

En estos últimos años el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, ha llevado a cabo un proceso de reflexión y mejora continua en la evaluación de las políticas públicas de vivienda. Así, sucesivamente, se han ido incorporando mejoras al proceso de evaluación, avanzando hacia un modelo que incorpora un componente externo, de rendición de cuentas.


Los nuevos modelos utilizados, entre los que se incluye este Informe, introducen criterios de eficacia, eficiencia, equidad, satisfacción e impacto con el objeto de valorar las políticas y programas que se están desarrollando e introducir medidas correctoras para mejorar la efectividad y la eficiencia de las actuaciones.

No obstante, a pesar de los importantes avances realizados en el campo de la Evaluación, y en una cultura de mejora continua, el Departamento es consciente de que aún existe un margen de mejora, por lo que continúa avanzando en la definición del modelo de evaluación.

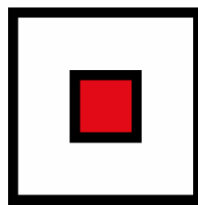
La Guía de Evaluación de las Políticas Públicas elaborada por el Gobierno Vasco evidencia la creciente preocupación y sensibilidad por la evaluación de las políticas públicas y la acción del Gobierno. Esta Guía constituye una útil herramienta de cara a la evaluación de las políticas de vivienda, a través de sus orientaciones metodológicas de carácter general.

El presente Informe de Evaluación constituye la plasmación de los avances en el nuevo modelo de evaluación de las políticas de vivienda.

Cuadro 3.17 Cuadro de mando del Eje 5 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana.

EJE 5: AVANZAR HACIA UNA NUEVA GOBERNANZA DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA				
Línea de actuación 5.4: Profundizar en la evaluación de las políticas de vivienda y suelo				
ACCIÓN	INDICADOR	SEGUIMIENTO		
		OBJETIVO 2010	REALIZACIÓN 2010	EVALUACIÓN
70. Crear un modelo específico para la realización de evaluaciones de la Política de Vivienda.	--	Avanzar en la mejora de la evaluación de las políticas de vivienda	Se ha avanzado en el nuevo modelo, incorporando las mejoras en la Evaluación en el presente documento de Evaluación de las Políticas Públicas de Vivienda.	Se trata de un trabajo continuo a lo largo de todo el período del Plan. 

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.



4. ANÁLISIS DETALLADO DE INDICADORES

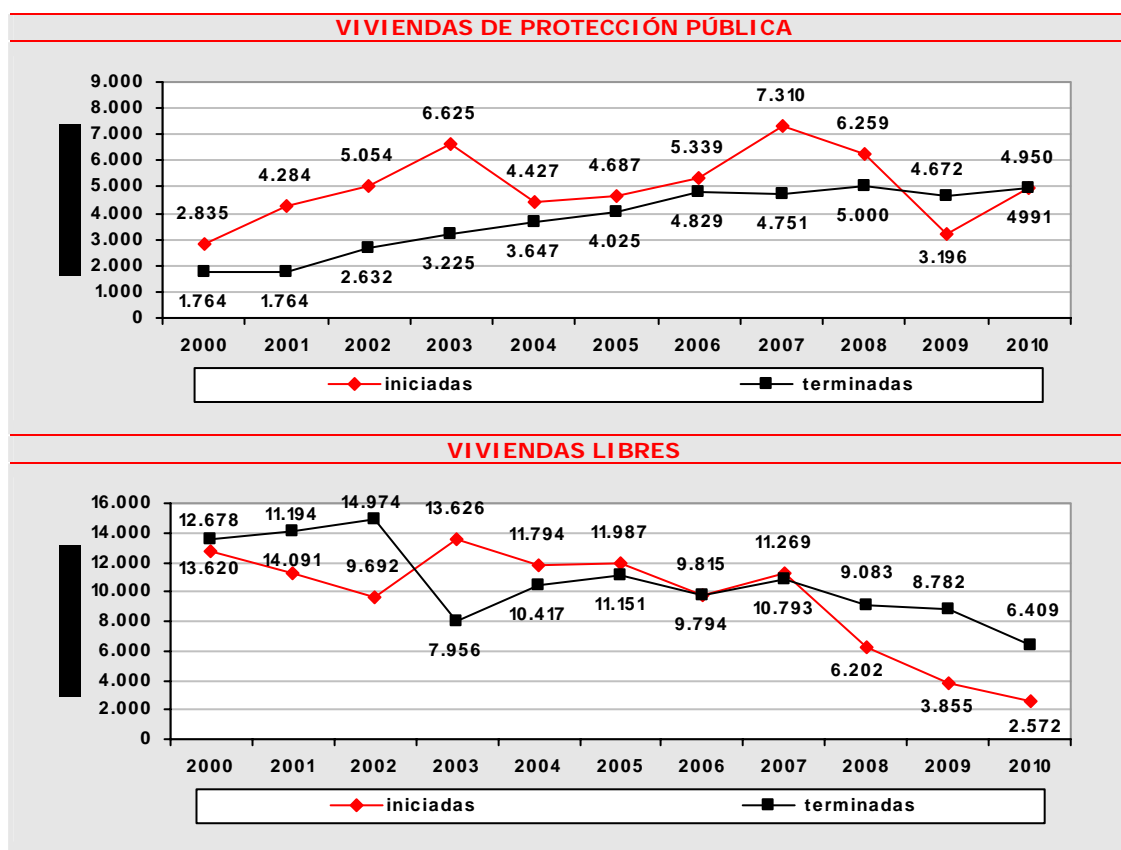
4.1. Indicadores de las actuaciones

4.1.1. Edificación de vivienda

En 2010 han sido iniciadas en la CAPV un total de 4.950 viviendas de protección pública, lo que representa un incremento del 55% respecto de las iniciaciones del año precedente. Este importante volumen adquiere, si cabe, un mayor valor si se tiene en cuenta que el mercado libre cerró el año con 2.572 iniciaciones.

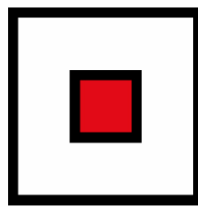
Por otro lado, en 2010 han sido finalizadas 4.991 viviendas de protección pública, valor similar al promedio del cuatrienio anterior (4.813 viviendas/año), por lo que se consigue mantener también el nivel de terminaciones. Por su parte, el mercado libre, ha finalizado 6.409 viviendas, cifra significativamente menor a la de 2009 (8.782 viviendas).

Gráfico 4.1 Evolución viviendas iniciadas y terminadas 2000-2010.



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

Atendiendo al agente promotor, el Departamento de Vivienda ha promovido 488 viviendas (10%), VISESA 1.284 viviendas (26% del total) y el resto de los agentes (promotores privados, Ayuntamientos y Sociedades Municipales) han iniciado la construcción de 3.178 viviendas (64% del total).



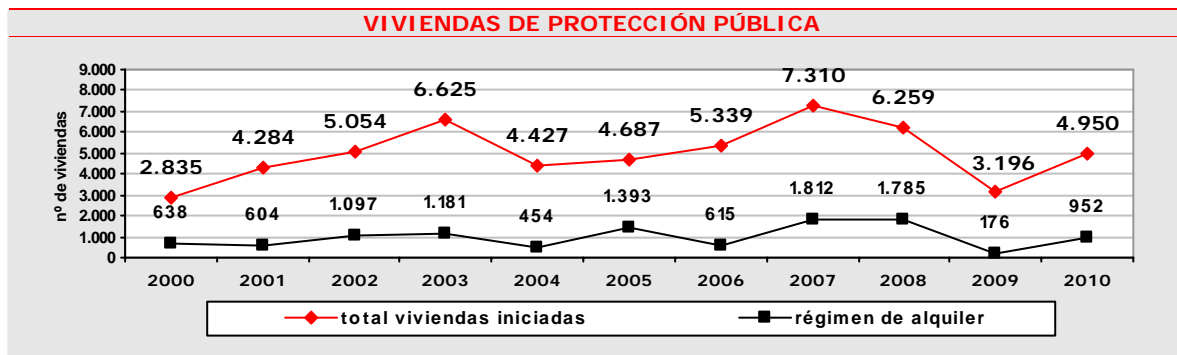
Cuadro 4.1 Detalle de la promoción de vivienda por agentes. 2010

% horizontales	Departamento		VISESA		Ayuntamientos		Privados		TOTAL
	Nº	% horiz	Nº	% horiz	Nº	% horiz	Nº	% horiz	
Total	488	9,9	1.284	25,9	598	12,1	2.580	52,1	4.950
Alquiler	396	41,6	426	44,7	70	7,4	60	6,3	952
Vivienda Social	396	48,2	426	51,8	0	0,0	0	0,0	822
Alojamientos Dotacionales	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0
VPO alquiler	0	0,0	0	0,0	70	53,8	60	46,2	130
Dcho. Sup/prop.	92	2,3	858	21,5	528	13,2	2.520	63,0	3.998
Vivienda social	24	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	24
VPO	54	1,5	858	23,7	194	5,4	2.520	69,5	3.626
Tasadas Autonómicas	14	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	14
Tasadas Municipales	0	0,0	0	0,0	334	100,0	0	0,0	334

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

En lo que respecta al régimen de tenencia de las viviendas de protección pública, el alquiler representa el 19% del total iniciado en la CAPV en 2010, es decir, 952 viviendas, mientras que 3.664 viviendas han sido calificadas para su adjudicación en régimen de compraventa: 1.560 en derecho de superficie, y 2.104 en plena propiedad.

Gráfico 4.2 Evolución viviendas iniciadas y terminadas 2000-2010.



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

Un análisis más detallado permite comprobar que el Departamento ha asumido la iniciación del 42% de las viviendas en régimen de alquiler. Por su parte, VISESA ha iniciado el 45% del total, y los Ayuntamientos y privados el 13% restante. Así, se constata que los agentes privados han centrado su actividad casi exclusivamente en el régimen de compraventa.

Asimismo, se constata una recuperación de la iniciativa pública en el conjunto de iniciaciones, puesto que el pasado año ésta se había visto considerablemente reducida. En 2010, el 36% de las iniciaciones de viviendas de protección pública responden a una iniciativa pública.

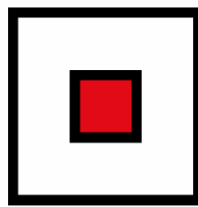
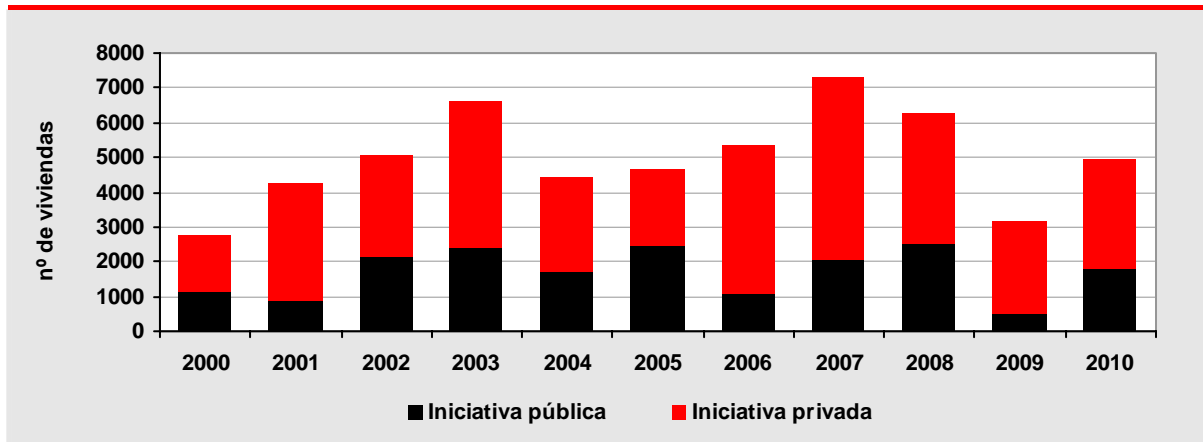


Gráfico 4.3 Edificación de viviendas protegidas según tipo de iniciativa



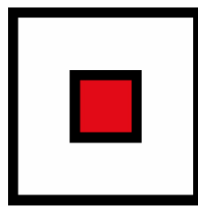
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

La mayor parte de las viviendas en alquiler se corresponden con la modalidad de vivienda social (86% del total), mientras que el 14% restante son VPO en alquiler. En 2010 no han sido iniciados alojamientos dotacionales.

Cuadro 4.2 Promoción de vivienda en alquiler según tipo y promotor.

	(nº viviendas)							
	Media 2002-2005		Media 2006-2009		2009		2010	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Total	1.031	100,0	1.097	100,0	176	100,0	952	100,0
Vivienda Social	750	77,7	462	42,1	91	51,7	822	86,3
Departamento	214	24	104	9,5	23	13,1	396	41,6
VISESA	460	46,2	343	31,2	68	38,6	426	44,7
Resto agentes	76	7,6	15	1,4	0	0,0	0	0,0
Alojam. Dotacionales	0	0	147	13,4	0	0,0	0	0,0
Departamento	0	0	31	2,8	0	0,0	0	0,0
Resto agentes			116	10,6	0	0,0	0	0,0
VPO	282	22,3	463	42,2	85	48,3	130	13,7
Departamento	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
VISESA	0	0	107	9,8	25	14,2	0	0,0
Resto agentes	282	22,3	356	32,4	60	34,1	130	13,7
Viv. Tasadas Municip.	0	0,0	25	2,3	0	0,0	0	0,0
Resto Agentes	0	0,0	25	2,3	0	0,0	0	0,0

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



Cuadro 4.3 Promoción de vivienda de protección pública según tipo de vivienda y promotor.

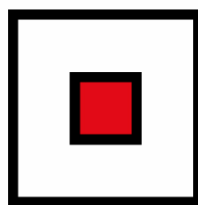
	(nº viviendas)							
	Media 2002-2005		Media 2006-2009		2009		2010	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Total	5.183	100	5.525	100	3.190	100,0	4.950	100,0
Vivienda Social	788	15,3	480	8,7	91	2,9	846	17,1
Departamento	227	4,3	137	2,5	23	0,7	420	8,5
VIIESA	487	9,7	343	6,2	68	2,1	426	8,6
Resto agentes	74	1,3	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Alojamientos Dotacionales	--	--	147	2,7	0	0,0	0	0,0
Departamento	--	--	42	0,8	0	0,0	0	0,0
Resto agentes	--	--	155	2,8	0	0,0	0	0,0
VPO	4.395	84,7	4.464	80,8	2.939	92,1	3.756	75,9
Departamento	470	8,8	184	3,3	205	6,4	54	1,1
VIIESA	912	18,3	710	12,8	169	5,3	858	17,3
Resto agentes	3.013	57,6	3.572	64,7	2.565	80,4	2.844	57,5
Viv. Tasadas Autonómicas	--	--	37	0,7	37	1,2	14	0,3
Departamento	--	--	24	0,4	24	0,7	14	0,3
VIIESA	--	--	13	0,2	13	0,4	0	0,0
Otros agentes	--	--	--	--	--	--	0	0,0
Viv. Tasadas Municipales	0	--	424	7,7	123	3,9	334	6,7
Ayuntamientos	0	--	424	7,7	123	3,9	334	6,7

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

En términos de evolución, hay que destacar que después de un difícil año 2009, todos los agentes han contribuido a mejorar el nivel de edificación de viviendas protegidas en la CAPV. En concreto, el Departamento ha crecido un 77% sus iniciaciones respecto de 2009, VIIESA ha iniciado cinco veces más viviendas que en 2009, y el resto de agentes han elevado en un 19% su volumen de iniciaciones.

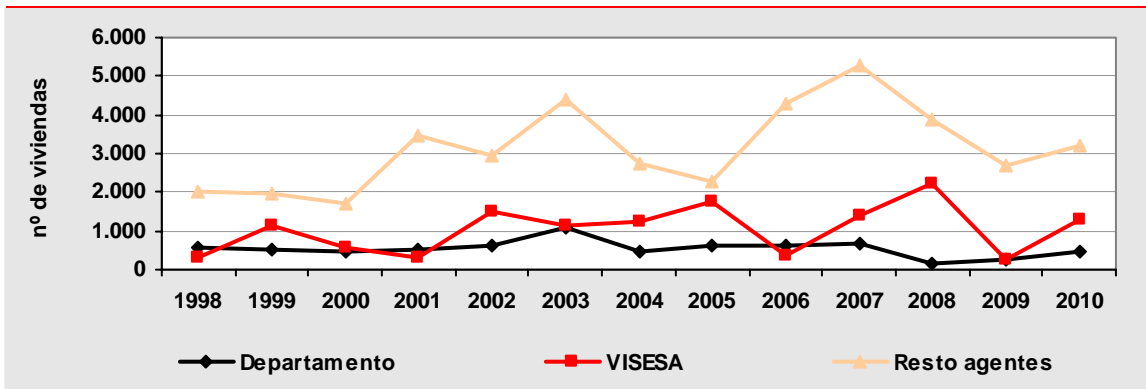
En cuanto al tipo de vivienda, la modalidad de VPO continúa siendo la tipología mayoritaria en el conjunto de iniciaciones, si bien, ha ganado representación la modalidad social en el último año.

Esta favorable evolución de la edificación de vivienda protegida, unida al fuerte retroceso del segmento libre, elevan significativamente la cuota del mercado protegido hasta un 68% del total.



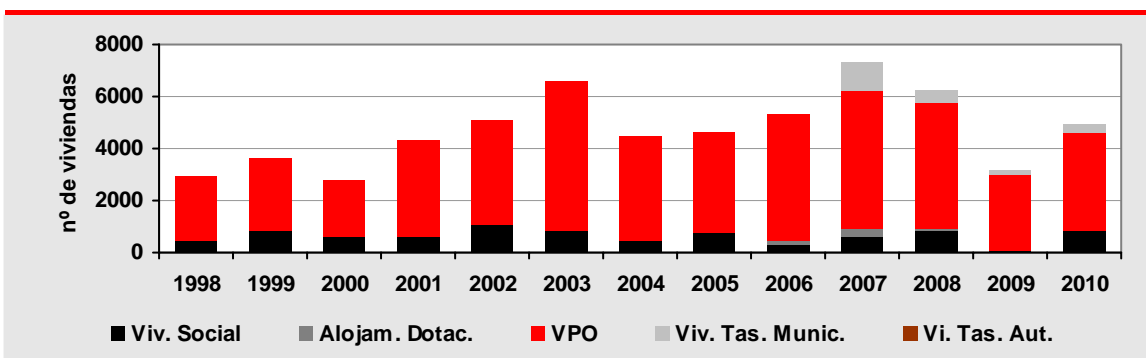
ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Gráfico 4.4 Evolución de la edificación de vivienda de promoción pública según agente promotor



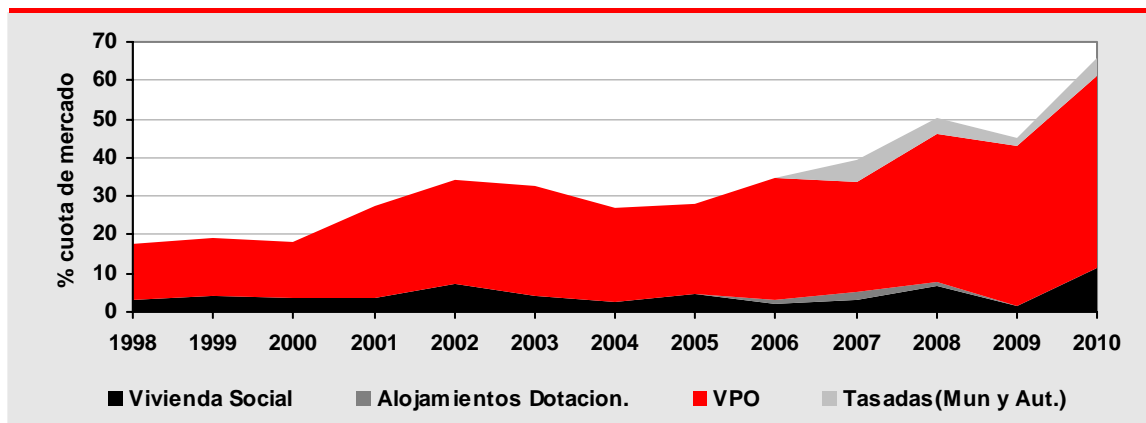
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 4.5 Evolución de la edificación de vivienda de protección pública según tipo de vivienda



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

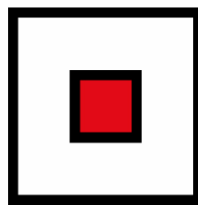
Gráfico 4.6 Cuota de mercado de la vivienda de protección pública



*Vivienda libre: estimación según las iniciaciones de los tres primeros trimestres del año.

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

Por su parte, la distribución geográfica de las viviendas iniciadas en 2010 es tal que Álava absorbe el 35% del total, Bizkaia el 33% y Gipuzkoa el 32% restante. Las áreas funcionales



de las capitales absorben la mayor parte de las iniciaciones, principalmente el área de Vitoria-Gasteiz que acumula el 34% del total iniciado. A pesar de esta elevada representación, se comprueba una progresiva disminución de ésta puesto que en el período 2006-09 concentraba en promedio el 48% del total iniciado.

Cuadro 4.4 Distribución geográfica de la edificación de vivienda.

	(nº viviendas)							
	Media 2002-2005		Media 2006-2009		2009		2010	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Total	5.183	100	5.525	100,0	3.190	100,0	4.950	100,0
Álava	2.002	38,6	2.745	49,7	1.503	47,1	1.720	34,7
Álava Central	1.943	37,5	2.622	47,5	1.463	45,9	1.660	33,5
Laguardia	0	0	0	0,0	0	0,0	20	0,4
Llodio	59	1,1	123	2,2	40	1,2	40	0,8
Bizkaia	1.878	36,2	1.316	23,8	722	22,6	1.634	33,0
Bilbao								
Metropolitano	1.593	30,7	800	14,5	126	4,0	1.100	22,2
Mungia	81	1,6	61	1,1	42	1,3	64	1,3
Balmaseda-								
Zalla	26	0,5	60	1,1	100	3,1	0	0,0
Igorre	15	0,3	30	0,5	0	0,0	0	0,0
Durango	97	1,9	168	3,0	344	10,8	443	8,9
Gernika-								
Markina	66	1,3	198	3,6	110	3,5	27	0,5
Gipuzkoa	1.303	25,1	1.464	26,5	965	30,3	1.596	32,2
Donostialdea	767	14,8	578	10,5	486	15,2	1.200	24,2
Eibar	202	3,9	112	2,0	82	2,6	189	3,8
Zarautz-								
Azpeitia	75	1,4	150	2,7	12	0,4	76	1,5
Arrasate-								
Bergara	97	1,9	324	5,9	140	4,4	18	0,4
Beasain-								
Zumarraga	106	2	135	2,4	188	5,9	113	2,3
Tolosa	56	1,1	165	3,0	57	1,8	0	0,0

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

4.1.2. Fomento del alquiler de vivienda⁹

a) Promoción de vivienda nueva en régimen de alquiler

El Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, con el objetivo final de aumentar la dimensión del parque permanente de vivienda protegida en alquiler trabaja sobre tres líneas de actuación: la promoción de vivienda protegida en alquiler erigiéndose como agente promotor, el impulso de la promoción por parte de otros agentes a través de la concesión de ayudas a la promoción y, por último, el fomento de medidas dirigidas a lograr el alquiler de viviendas usadas a niveles de rentas protegidas.

Como ya se ha analizado en el apartado anterior, la promoción de vivienda protegida de nueva construcción en régimen de alquiler se cifra en 952 unidades, esto es, el 19% del total iniciado en 2010. Este valor supone un importante incremento respecto de las iniciaciones del año precedente, pero refleja aún las dificultades del momento para la promoción en un régimen de tenencia que conlleva enormes exigencias financieras.

⁹ Se puede acceder a un mayor detalle de estas actuaciones en el Informe de Evaluación de Políticas de Alquiler, 2010.

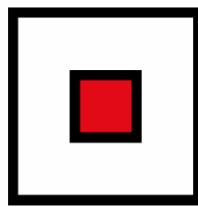
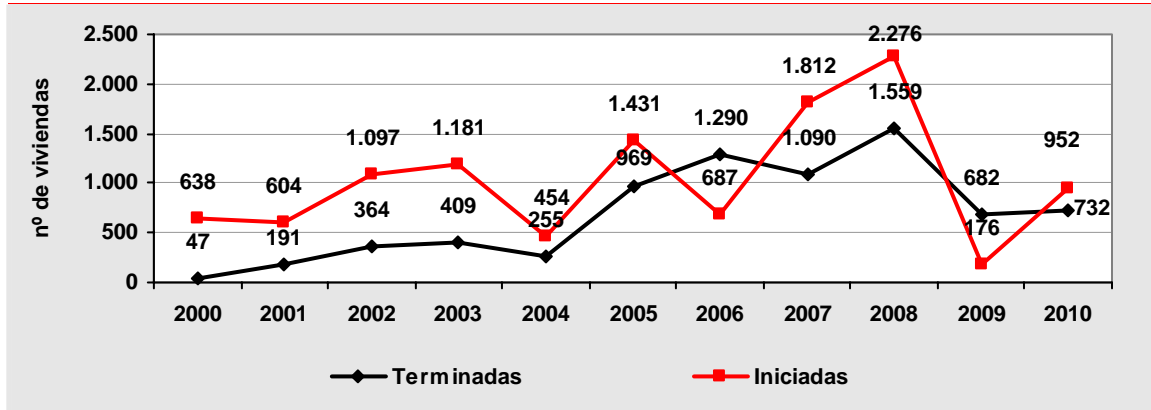


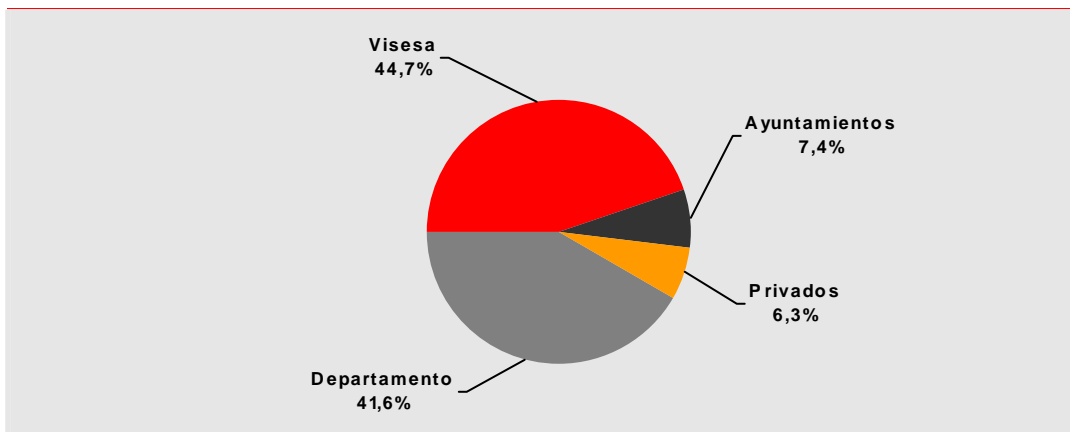
Gráfico 4.7. Evolución de las viviendas de protección pública promovidas según régimen de acceso, 2000-2010



Fuente: Estadística de viviendas iniciadas, actualización a 19/01/2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

A este respecto, es preciso recordar que el Departamento ha asumido la [iniciación](#) del 42% de las viviendas en régimen de alquiler (396 viviendas). Por su parte, VISESA ha iniciado 426 viviendas (45%), y las 130 viviendas restantes han correspondido al resto de agentes promotores, esto es, Ayuntamientos y promotores privados (14%)¹⁰.

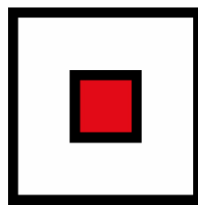
Gráfico 4.8. Distribución de las viviendas en alquiler promovidas según agentes, 2010



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

Como ya se ha mencionado, el Departamento cuenta con una política subvencional destinada a facilitar la financiación de estas operaciones por parte de terceros. Estas ayudas consisten en subvenciones y préstamos subsidiados.

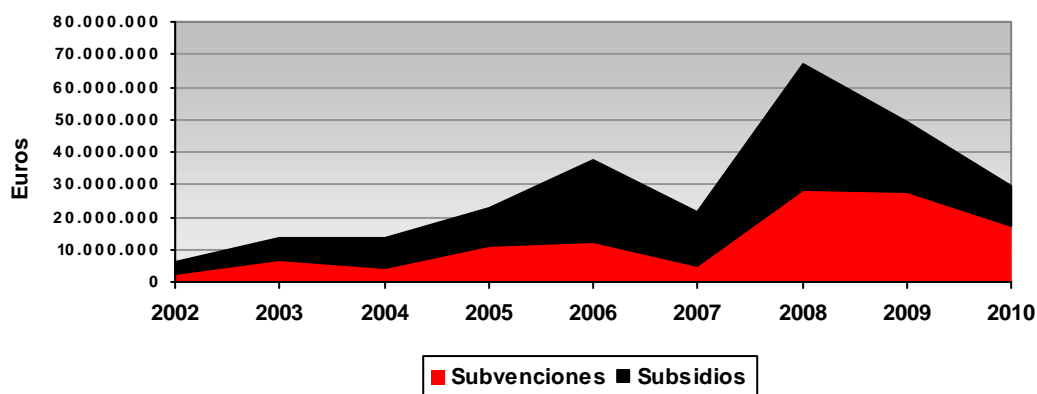
¹⁰ Para un mayor detalle ver el apartado anterior 4.1.1.



El conjunto de subvenciones a la promoción en alquiler aprobadas en el año 2010 asciende a cerca de 17,5 millones de euros. Por su parte, los subsidios correspondientes a los préstamos aprobados en 2010 se elevan a casi 12 millones de euros¹¹.

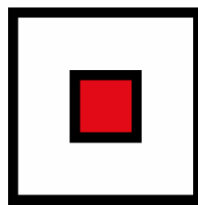
El análisis de la trayectoria reciente de estas ayudas muestra una senda decreciente, cuya explicación reside, como ya se ha apuntado en el análisis de las iniciaciones, en las dificultades del momento actual para encontrar otros agentes dispuestos a apostar por el régimen de alquiler.

Gráfico 4.9 Evolución de las ayudas a la promoción en alquiler, 2002-2010



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

¹¹ Téngase en cuenta que el descenso en la subsidiación está condicionada por el cambio del convenio financiero firmado el 22 de diciembre de 2009 (que sustituye a la norma del 14 de diciembre de 2004) y por el efecto que ha tenido la bajada en los tipos de interés, ambas circunstancias afectan a la subsidiación de los préstamos de 2010.



Cuadro 4.5. Subvenciones y subsidios aprobados, 2002-2010

	Nº actuaciones	AYUDAS AL ALQUILER		
		Subvenciones	Subsidios	TOTAL AYUDAS
Alquiler viviendas				
2002	240	2.209.729	4.173.100	6.382.829
2003	448	6.480.567	7.220.467	13.701.034
2004	482	4.091.788	9.716.718	13.808.506
2005	936	11.050.084	11.990.384	23.040.468
2006	1.039	12.392.494	24.949.288	37.341.783
2007	466	5.134.697	16.302.564	21.437.261
2008	856	19.240.658	31.808.889	51.049.548
2009	678	20.141.828	16.744.662	36.886.489
2010	666	17.131.000	11.872.821	29.003.821
TOTAL 2002-2010	5.811	97.872.846	134.778.892	232.651.738
Alquiler ADAs (Alojamientos Dotacionales)				
2008	221	8.840.000	6.992.637	15.832.637
2009	312	6.252.000	5.038.313	11.290.313
2010	32	160.000	0	160.000
TOTAL 2008-2010	565	15.252.000	12.030.950	27.282.950
Alquiler RURAL				
2009	17	1.048.167	0	1.048.167
2010	3	198.000	0	198.000
TOTAL 2009-2010	20	1.246.167	0	1.246.167
TOTAL ALQUILER				
2002	240	2.209.729	4.173.100	6.382.829
2003	448	6.480.567	7.220.467	13.701.034
2004	482	4.091.788	9.716.718	13.808.506
2005	936	11.050.084	11.990.384	23.040.468
2006	1.039	12.392.494	24.949.288	37.341.782
2007	466	5.134.697	16.302.564	21.437.261
2008	1.077	28.080.658	38.801.526	66.882.185
2009	1.007	27.441.995	21.861.607	49.303.601
2010	701	17.489.000	11.872.821	29.361.821
TOTAL 2002-2010	6.396	114.371.013	146.809.842	261.180.855

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

En términos de ayudas medias por vivienda, el promedio de 2010 se cifra en cerca de 25.000 euros subvencionados por vivienda y 17.000 euros en concepto de subsidio por vivienda. En conjunto, el volumen de ayudas por vivienda asciende a casi 42.000 euros.

Atendiendo a la tipología de vivienda, los alojamientos dotacionales han recibido una subvención promedio de 40.000 euros por vivienda¹², mientras que la subvención de las viviendas pertenecientes al programa de alquiler rural han percibido 66.000 euros por vivienda.

En lo que respecta a la promoción de viviendas en régimen de alquiler, la subvención media ha ascendido a 25.700 €/vivienda y el subsidio medio se ha cuantificado en 17.800 €/vivienda.

¹² Hay que tener en cuenta que la subvención a esta promoción se ha repartido en dos ejercicios: 1.120.000 € en 2009, y 160.000 € en 2010, por lo que la subvención media por alojamiento dotacional asciende a 40.000 €.

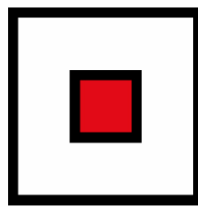
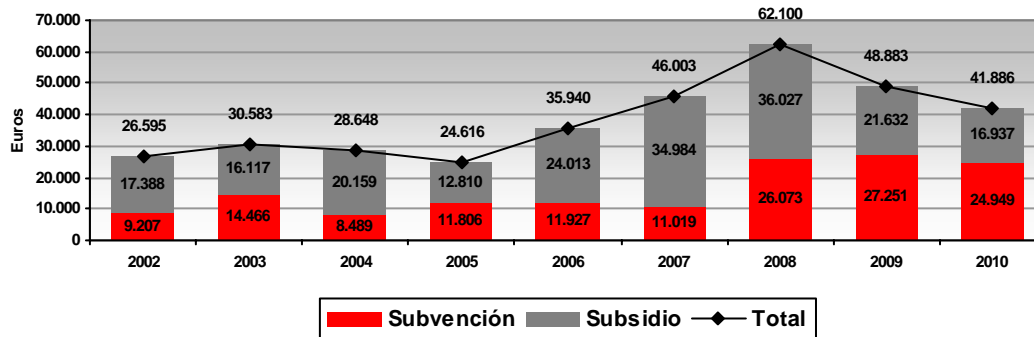


Gráfico 4.10 Evolución de las ayudas medias por vivienda concedidas para la promoción en alquiler, 2002-2010



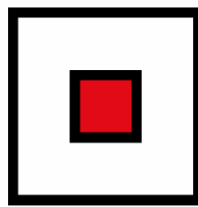
Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

Cuadro 4.6. Subvenciones medias y Subsidios medios, 2002-2010

Euros			
	AYUDAS MEDIAS POR VIVIENDA		
	Subvención media	Subsidio medio	Ayuda media
Alquiler viviendas			
2002	9.207	17.388	26.595
2003	14.466	16.117	30.583
2004	8.489	20.159	28.648
2005	11.806	12.810	24.616
2006	11.927	24.013	35.940
2007	11.019	34.984	46.003
2008	22.477	37.160	59.637
2009	29.708	24.697	54.405
2010	25.722	17.827	43.549
TOTAL 2002-2010	16.843	23.194	40.036
Alquiler ADAS (Alojamientos Dotacionales)			
2008	40.000	31.641	71.641
2009	20.038	16.148	36.187
2010*	40.000	0	40.000
TOTAL 2006-2010	26.995	21.294	48.288
Alquiler RURAL			
2009	61.657	0	61.657
2010	66.000	0	66.000
TOTAL 2002-2010	62.308	0	62.308
TOTAL ALQUILER			
2002	9.207	17.388	26.595
2003	14.466	16.117	30.583
2004	8.489	20.159	28.648
2005	11.806	12.810	24.616
2006	11.927	24.013	35.940
2007	11.019	34.984	46.003
2008	26.073	36.027	62.100
2009	27.251	21.632	48.883
2010	24.949	16.937	41.886
TOTAL 2002-2010	17.882	22.953	40.835

* Ayuda media por alojamiento considerando la ayuda recibida en 2009 y la recibida en 2010.

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

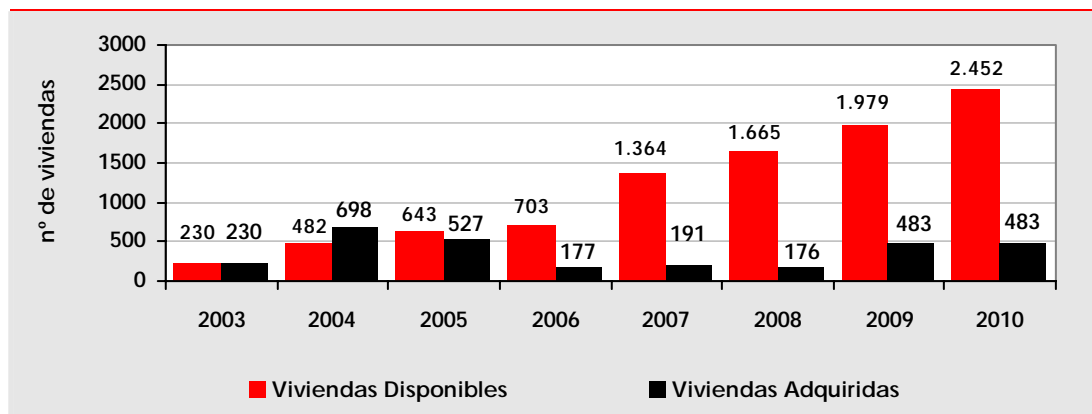


b) El parque de alquiler gestionado por Alokabide

El parque propio de Alokabide continúa experimentando importantes incrementos. A cierre de 2010, Alokabide cuenta con un total de 2.452 viviendas en su parque propio en alquiler. En 2010, el grado de ocupación fue del 93%, mientras que un 7% se encontraba en tránsito, es decir, en procesos de adjudicación a inquilinos.

En 2010, Alokabide deja de comprar vivienda para su puesta en arrendamiento y es SPGVA la que asume esta función, con la compra de 483 viviendas.

Gráfico 4.11 Desarrollo del parque de vivienda propio de Alokabide/SPGVA, 2003-2010



Datos a 31 de diciembre de cada año

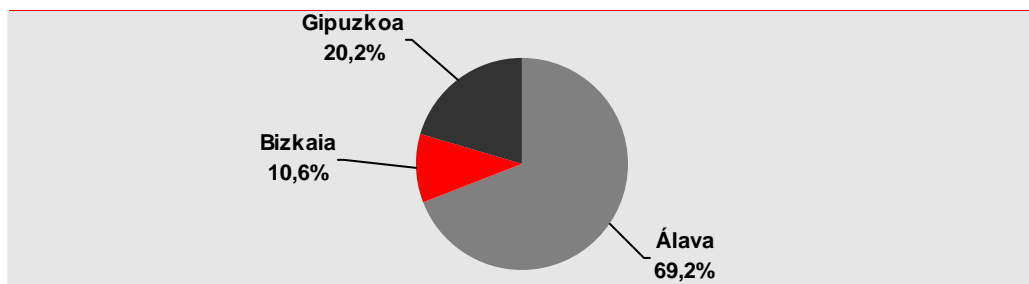
Viviendas disponibles: Se consideran todas las viviendas de las promociones cuya fecha de firma del primer contrato de arrendamiento se ha producido en el año de referencia. Es acumulado, es decir, el año incluye las viviendas en las que se ha firmado el primer contrato de arrendamiento y las viviendas de años anteriores.

Viviendas adquiridas: Contratos privados de compraventa firmados cada año. No son las adquiridas en escritura. En 2010, Alokabide deja de comprar y compra SPGVA.

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

En lo que respecta al reparto territorial, el 69% del parque propio de Alokabide se localiza en Álava (1.696 viviendas), el 20% en Gipuzkoa (496 viviendas) y el 11% restante en Bizkaia (260 viviendas). Además, no hay que perder de vista la elevada concentración de viviendas en la capital alavesa, puesto que Vitoria acumula un total de 1.662 viviendas del parque propio de Alokabide (68% del total).

Gráfico 4.12 Parque de vivienda de Alokabide por Territorios Históricos, 2010



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

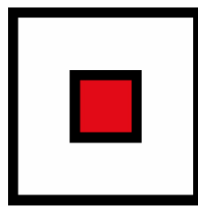
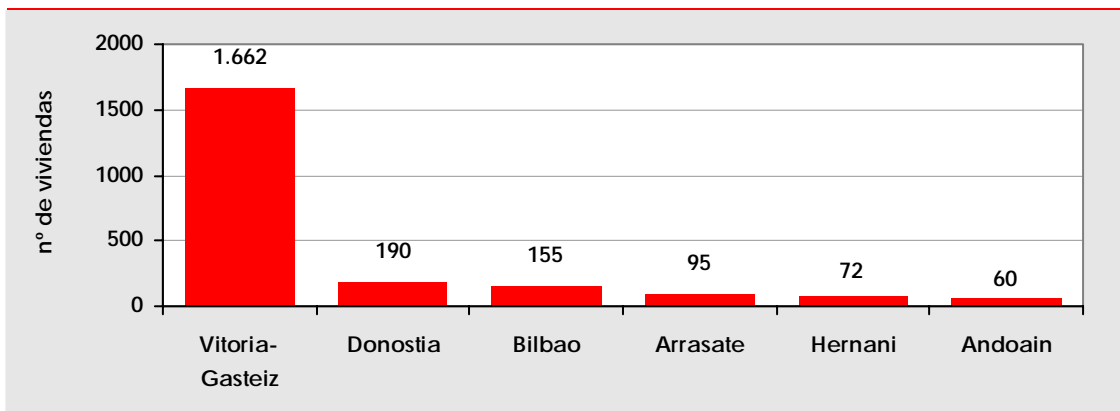


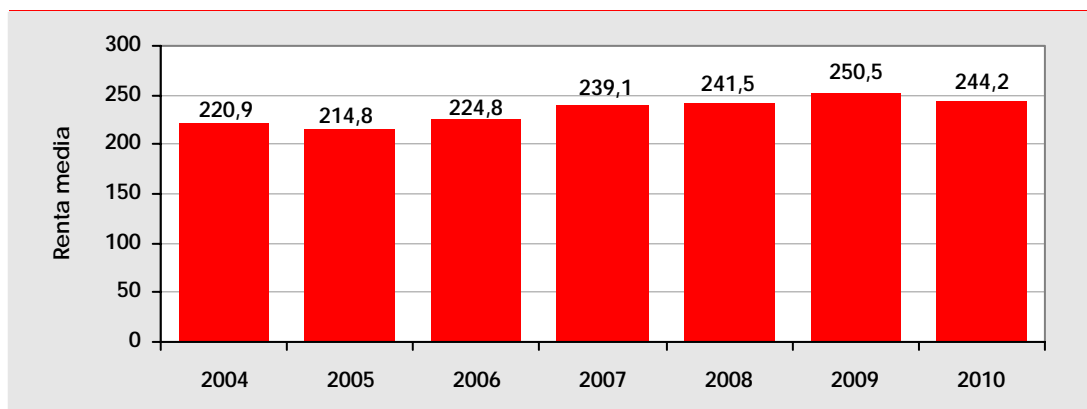
Gráfico 4.13 Principales municipios con vivienda propia de Alokabide, 2010



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

Por su parte, la renta media del parque de viviendas de Alokabide asciende en 2010 a 244,2 euros mensuales, lo que representa un leve retroceso respecto de la renta media registrada en el año precedente (-2,5%).

Gráfico 4.14 Evolución de la renta media de las viviendas propias de Alokabide, 2004-2010



* Datos a 31 de diciembre de cada año.

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

Alokabide, además de gestionar su parque de vivienda propio, es responsable de gestionar viviendas del propio Departamento, viviendas de Bizigune y el parque en alquiler de algunos Ayuntamientos.

En 2010, el volumen total de viviendas gestionadas por Alokabide alcanza la cifra de 9.339 viviendas, un 5% superior al volumen gestionado en 2009, marcando así una clara trayectoria creciente en los últimos años.

De este total, 2.257 viviendas (24% del total) son viviendas del Gobierno Vasco, 4.573 (49%) son viviendas pertenecientes a particulares y puestas en arrendamiento protegido a través del programa Bizigune, 2.452 son las viviendas propias de Alokabide (26%), y por último son gestionadas también 57 viviendas pertenecientes a Ayuntamientos (0,6% del total).

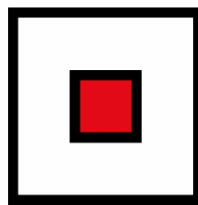
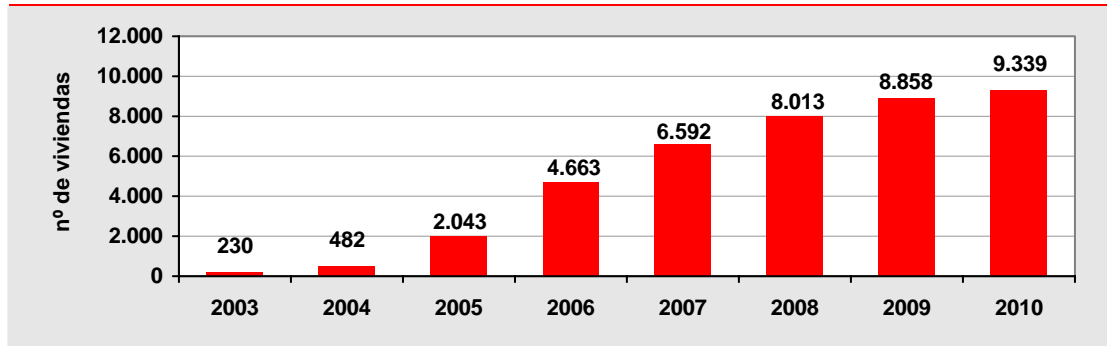


Gráfico 4.15 Evolución del parque de viviendas gestionado por Alokabide, 2003-2010



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

Cuadro 4.7 Evolución del parque de vivienda gestionado por Alokabide, 2003-2010

Nº de viviendas	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Viviendas de Alokabide	230	482	643	703	1.364	1.670	1.984	2.452
Viviendas del Gobierno Vasco	0	0	0	1.435	1.973	2.179	2.231	2.257
Viviendas de Bizigune	0	0	1.400	2.431	3.144	4.053	4.510	4.573
Viviendas de Ayuntamientos	0	0	0	94	111	111	133	57
Total viviendas	230	482	2.043	4.663	6.592	8.013	8.858	9.339

* Datos a 31 de diciembre de cada año.

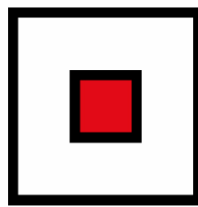
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Alokabide recibe una subvención del Departamento de Vivienda para afrontar la gestión de las viviendas del Gobierno Vasco. Esta subvención de 2010 ascendió a 1,7 millones de euros, lo que supone una subvención media de 754 euros por vivienda gestionada.

Cuadro 4.8. Evolución de la subvención del Departamento a Alokabide por la gestión de las viviendas del Gobierno Vasco

	Subvención del Departamento	Viviendas del Departamento	Subvención media por gestión
2006	487.140,33	1.435	339,5
2007	935.747,13	1.973	474,3
2008	1.318.740,57	2.179	605,2
2009	1.756.871,87	2.231	787,5
2010	1.701.962,47	2.257	754,1

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



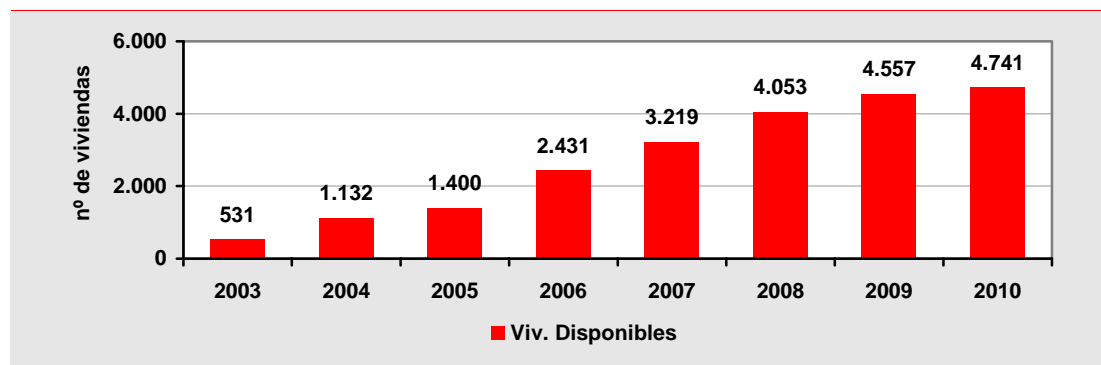
c) El programa Bizigune

Como ya se ha apuntado anteriormente, una de las líneas de actividad del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes para lograr incrementar el parque de viviendas de alquiler de la CAPV, consiste en la captación de viviendas pertenecientes a particulares y su puesta en el mercado de alquiler con unas rentas protegidas.

Así, a cierre de 2010, el número de viviendas que integran el parque de viviendas en alquiler del Programa Bizigune ascendía a 4.741 unidades (4.557 viviendas en 2009). De este total, 4.347, esto es, el 92% del total se encontraba con un contrato de alquiler en vigor, mientras que el 8% restante estaba pendiente de adjudicación de inquilino.

La renta media pagada por los inquilinos ascendió en 2010 a 305 euros mensuales, mientras que el promedio mensual recibido por los propietarios se elevó a 580 euros mensuales. La diferencia entre estos dos importes es asumida por el Departamento de Vivienda en concepto de subvenciones.

Gráfico 4.16 Evolución del parque de vivienda de Bizigune, 2003-2010



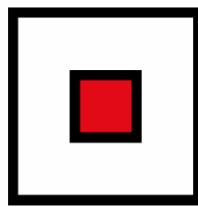
* Datos a 31 de diciembre de cada año.

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

Cuadro 4.9 Principales indicadores del Programa Bizigune por Territorios Históricos, 2010

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
Parque total del programa				
Nº de viviendas captadas	776	2.850	1.115	4.741
Contratos de alquiler en vigor				
Nº de contratos de alquiler	686	2.643	1.018	4.347
% de viviendas ocupadas sobre viviendas captadas	88,4	92,7	91,3	91,7
Renta de alquiler				
Renta de alquiler propietarios/as	580,1	584,4	570,0	580,3
Renta de alquiler inquilinos/as	308,2	299,6	315,5	304,7
% renta inquilinos/as sobre renta propietarios/as	53,1	51,3	55,4	52,5

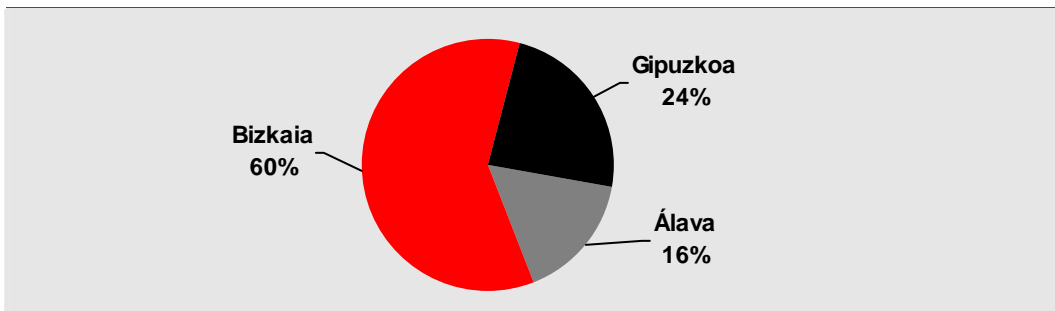
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

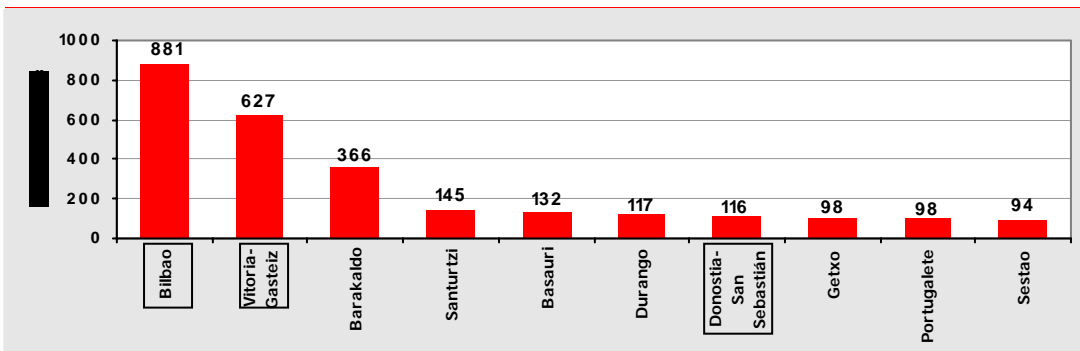
El reparto territorial de las viviendas captadas por el programa Bizigune es tal que Bizkaia acumula la mayor parte de las viviendas (60% del total), Gipuzkoa concentra el 24% y Álava el 16% restante. Por municipios, Bilbao y Vitoria concentran el mayor volumen de viviendas con 881 y 627 viviendas respectivamente. Sin embargo, la capital guipuzcoana registra un número significativamente menor de viviendas participantes en el Programa Bizigune (116 viviendas).

Gráfico 4.17 Parque de vivienda de Bizigune por Territorios Históricos, 2010



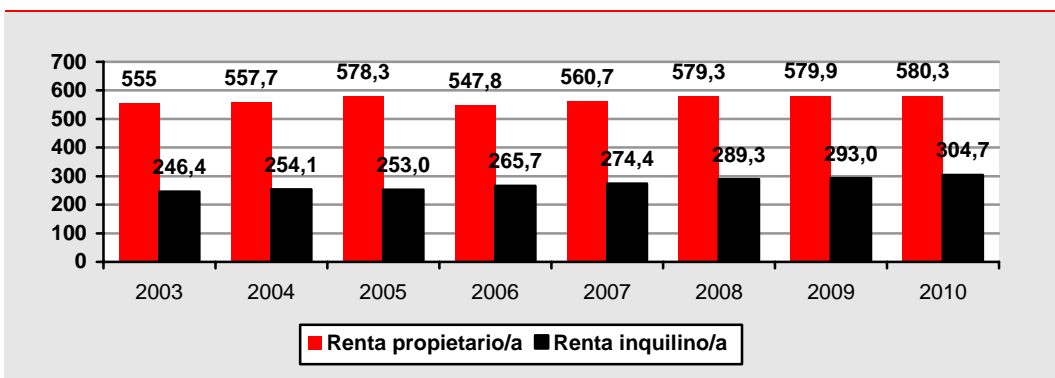
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 4.18 Municipios con mayor parque de vivienda de Bizigune*

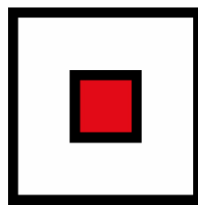


Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 4.19 Evolución de la renta media de las viviendas alquiladas a través del Programa Bizigune, 2003-2010



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



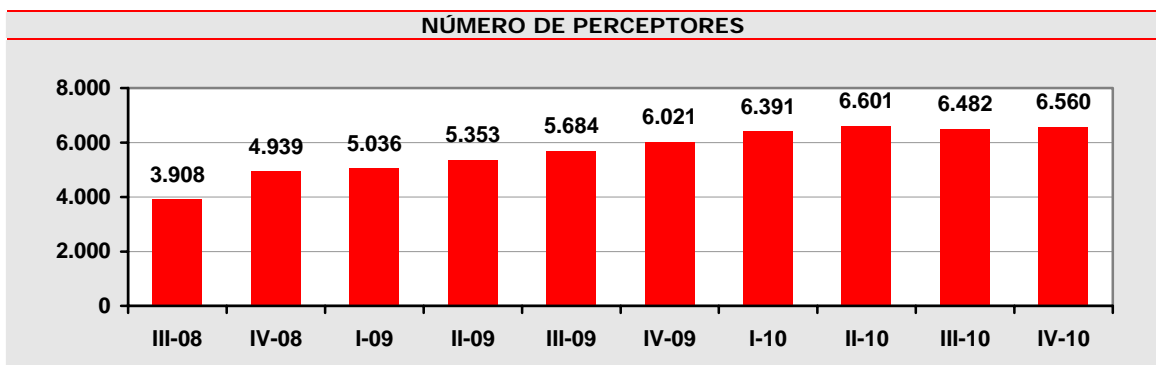
d) Ayudas al pago del alquiler

(i) Renta Básica de Emancipación

La Renta Básica de Emancipación es una ayuda estatal pero gestionada por el Gobierno Vasco. Esta ayuda está vigente desde 2008 y pueden acceder a ella todos los jóvenes con edad comprendida entre los 22 y 30 años para el pago de la renta de alquiler de su vivienda habitual. La subvención se cuantifica en 210 euros mensuales (2.520 euros/año).

A cierre de 2010, los beneficiarios de esta ayuda en el País Vasco se cifran en 6.560 jóvenes, lo que supone un importe total de subvención de 16,5 millones de euros. El volumen de perceptores ha crecido un 9% en el último año, y su distribución territorial es tal que Bizkaia acumula el 47% del total (3.109 personas), Gipuzkoa el 33% (2.157 perceptores) y Álava el 20% restante (1.294 beneficiarios).

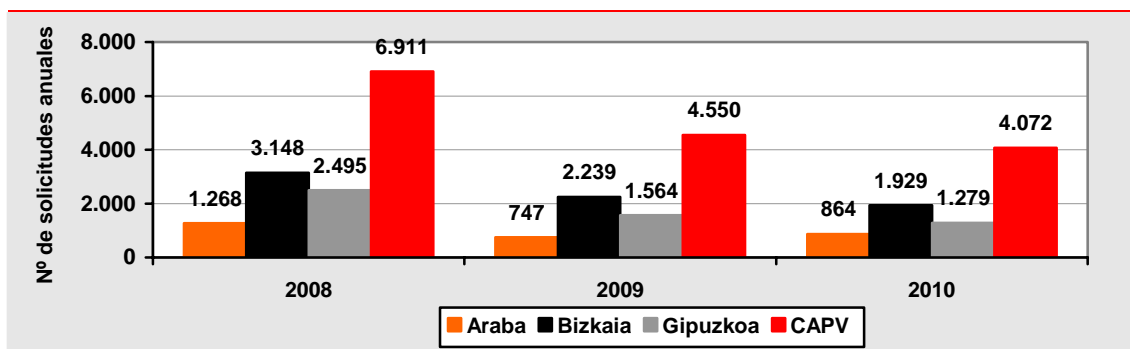
Gráfico 4.20 Evolución trimestral de las personas perceptoras de Renta Básica de Emancipación en la CAPV, 2008-2010



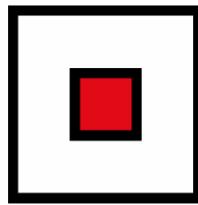
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Atendiendo a la gestión de estas ayudas por parte del Departamento de Vivienda, en el año 2010, se han tramitado un total de 4.072 nuevas solicitudes para acceder a la Renta Básica de Emancipación. Esta cifra muestra una trayectoria decreciente desde el año 2008, cuando se inició la concesión de estas ayudas.

Gráfico 4.21 Solicitudes anuales de la Renta Básica de Emancipación por Territorio Histórico, 2008-2010



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



(ii) **Prestación Complementaria de Vivienda**

Por otro lado, no hay que perder de vista que el Departamento de Empleo y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco ha concedido en 2010 la Prestación Complementaria de Vivienda a más de 16.000 perceptores para cubrir los gastos de alquiler de la vivienda o del alojamiento habitual del mercado libre, lo que ha supuesto un gasto total para el Gobierno Vasco de 51 millones de euros.

La distribución geográfica de los 16.263 beneficiarios de estas ayudas, muestra una importante concentración en Bizkaia, puesto que concentra el 60% del conjunto de perceptores (9.810). El resto de beneficiarios se distribuyen casi a partes iguales entre Álava (20%, 3.279) y Gipuzkoa (20%, 3.174). Por su parte, las capitales acumulan más de la mitad de los perceptores (51% del total).

Cuadro 4.10. Perceptores de la Prestación Complementaria de Vivienda por ámbitos geográficos, 2011*

	Número	% vertical
Territorio Histórico		
Álava	3.279	20,2
Bizkaia	9.810	60,3
Gipuzkoa	3.174	19,5
Total	16.263	100,0
Capitales		
Bilbao	4.441	27,3
Donostia-San Sebastián	1.098	6,8
Vitoria-Gasteiz	2.788	17,1
Total	8.327	51,2
Grandes municipios > 40.000 habitantes		
Barakaldo	967	5,9
Basauri	214	1,3
Getxo	758	4,7
Irún	362	2,2
Portugalete	264	1,6
Santurtzi	415	2,6
Total	2.980	18,3

* Datos a enero de 2011.

Fuente: Departamento de Empleo y Asuntos Sociales.

(iii) **Ayudas de Emergencia Social**

Finalmente, hay que decir que el 28% del gasto total del Departamento Empleo y Asuntos Sociales destinado en 2010 a las AES (Ayudas de Emergencia Social) fue destinado al pago del alquiler¹³. En concreto, fueron concedidas un total de 5.048 AES para el pago del alquiler, lo que supuso un total de 6,76 millones de euros (1.339 €/vivienda).

¹³ La población beneficiaria de la Prestación Complementaria de vivienda no puede acceder a la Ayuda de Emergencia Social.

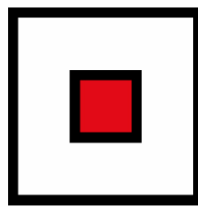
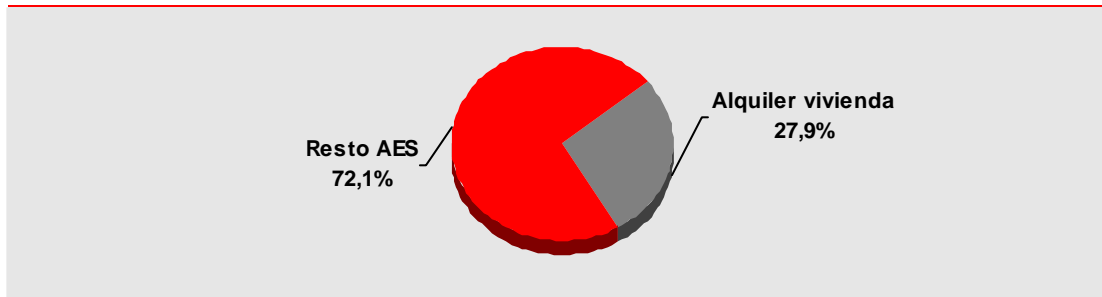


Gráfico 4.22 Importancia del gasto total en AES destinado al alquiler de vivienda, 2010



Fuente: Departamento de Empleo y Asuntos Sociales.

4.1.3. Compraventas de suelo de viviendas en derecho de superficie

En el año 2010, el Departamento de Vivienda añade una nueva actuación protegible a las figuras existentes hasta el momento: la compraventa del derecho de superficie. La Orden de 21 de julio de 2010 establece los requisitos para la adquisición del suelo propiedad de la administración general de la Comunidad Autónoma de Euskadi sobre el que se encuentran edificadas en derecho de superficie determinadas viviendas de protección oficial. Por la citada Orden se abrió un plazo de dos meses para la presentación de solicitudes para los propietarios de aquellas viviendas calificadas provisionalmente con anterioridad al 1 de enero de 2003¹⁴.

En ese período se presentaron un total de 3.621 solicitudes, de un total de 13.193 titulares que podían participar en la operación. Finalmente, 1.759 compradores se han hecho con la propiedad del suelo por un importe conjunto de 17,2 millones de euros.

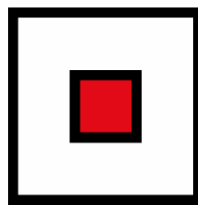
Cuadro 4.11 Compraventas del suelo de viviendas en derecho de superficie.

	Nº de compraventas	Precio de suelo	IVA	Precio + IVA	Gastos de formalización
Álava	149	1.405.462	224.709	1.630.171	169.186
Bizkaia	1.012	6.484.180	1.092.010	7.576.190	914.059
Gipuzkoa	598	6.816.914	1.198.283	8.015.197	650.399
TOTAL	1.759	14.706.556	2.515.003	17.221.558	1.733.645

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

Asimismo, la Orden 6 de octubre de 2010 incluye entre las actuaciones protegibles con derecho a financiación cualificada, la compra de la propiedad del suelo. Así, de las 1.759 compraventas formalizadas, 647 (36,8%) han solicitado financiación cualificada. El importe total financiable incluye el 100% del precio más los gastos e impuestos, por lo que el total de estas operaciones ascendería a 9,67 millones de euros.

¹⁴ Posteriormente, en mayo de 2011, se lanza una nueva convocatoria para las viviendas de edificación posterior a 2003.



Cuadro 4.12 Solicitudes de financiación de la compra de suelo.

	Nº de solicitudes de financiación	Importe a financiar (precio + IVA + gastos)
Álava	83	1.010.038
Bizkaia	303	4.302.269
Gipuzkoa	261	4.354.907
TOTAL	647	9.667.214

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

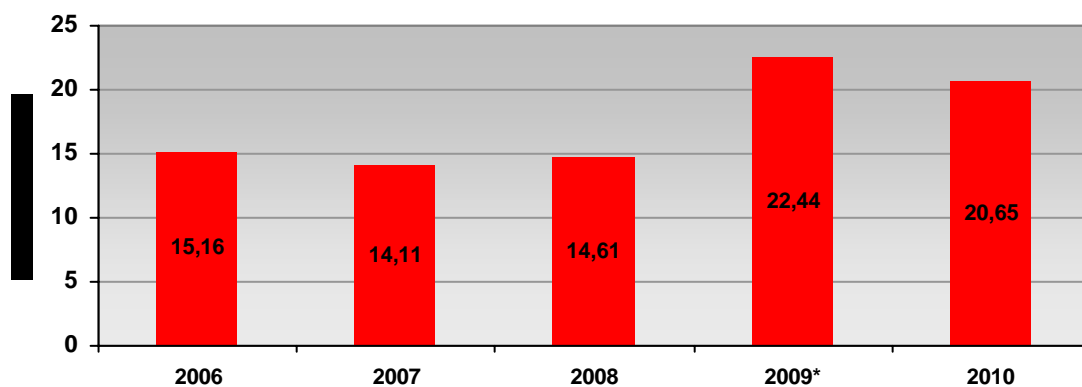
4.1.4. Actividades de rehabilitación y regeneración urbana¹⁵

a) Subvenciones a la rehabilitación de viviendas y edificios

El volumen total de las subvenciones aprobadas por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes con el fin de favorecer la realización de actividades de rehabilitación en la CAPV, ascendió en 2010 a 20,6 millones de euros. Este importe es significativamente superior a la cuantía media destinada en el cuatrienio anterior (16,5 millones de euros). La única excepción en el período precedente la constituyó el año 2009 gracias a la aprobación del Plan Extraordinario de Ayudas a la Rehabilitación que incrementó el presupuesto anual disponible para tal fin desde los 12 millones hasta los 22 millones de euros.

Este elevado incremento del presupuesto destinado a rehabilitación ha contribuido a la rehabilitación de 19.497 viviendas en 2010, frente a un promedio anual de 17.829 en el período 2006-2009 y 12.430 en el Plan 2002-2005.

Gráfico 4.23 Evolución del importe total de las subvenciones a la rehabilitación 2006-2010.

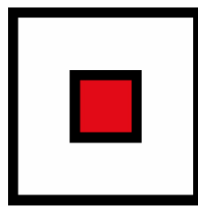


* El Plan Extraordinario de ayudas a la rehabilitación incrementó en 10 millones el presupuesto anual destinado a ayudas a la rehabilitación.

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

Del conjunto de viviendas rehabilitadas, el 91% han correspondido a actividades de rehabilitación aislada (17.736 viviendas), en tanto que el 9% se encontraban enmarcadas en operaciones de rehabilitación integrada (1.761 viviendas).

¹⁵ Se puede acceder a un mayor detalle de estas actuaciones en el Informe de Evaluación de la Actividad de Rehabilitación, 2010.



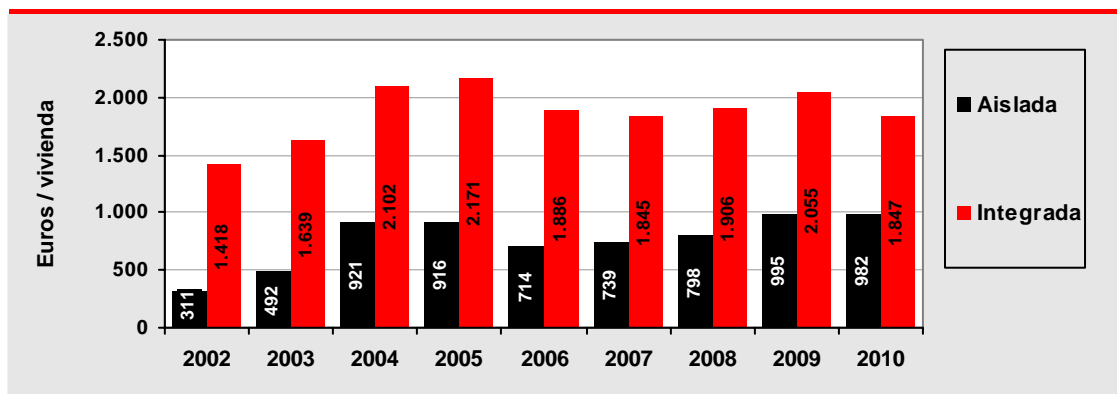
El importe medio de las subvenciones aprobadas se cifra en 1.059 euros por vivienda, oscilando entre los 982 euros que han recibido en promedio las obras de rehabilitación aislada y los 1.847 euros por vivienda rehabilitada en el marco de operaciones de rehabilitación integrada.

Cuadro 4.13. Subvenciones a la rehabilitación de vivienda según tipo de rehabilitación.

	Media 2002-2005		Media 2006-2009		2009		2010	
	Nº	Miles €	Nº	Miles €	Nº	Miles €	Nº	Miles €
Rehabilitación aislada	10.909	7.707	16.061	13.175	18.646	18.562	17.736	17.395
Rehabilitación integrada	1.521	2.871	1.769	3.408	1.888	3.879	1.761	3.252
Total rehabilitación	12.430	10.578	17.829	16.583	20.534	22.440	19.497	20.647

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

Gráfico 4.24. Importe medio de las subvenciones a la rehabilitación según tipo



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

Este conjunto de ayudas se destinan, por un lado, a la rehabilitación de elementos comunitarios, concediéndose tanto a las comunidades de vecinos, como a los particulares para acometer obras en elementos comunes. Asimismo, existe una línea de ayudas para la rehabilitación individual de la vivienda. Estas ayudas, las comunitarias e individuales, son mayores cuando las operaciones están incluidas en áreas de rehabilitación integrada.

Las rehabilitaciones de elementos comunitarios representan el grueso de las subvenciones, así como del presupuesto protegible, siendo la rehabilitación de fachadas y cubiertas y la colocación de ascensores, las principales obras acometidas.

En concreto, el 94% de las subvenciones concedidas en 2010 (19,5 millones de euros) han sido dirigidas a operaciones de rehabilitación comunitaria. Además, de este importe, la mayor parte (13,7 millones, 66% del total) han correspondido a ayudas a particulares para la realización de obras comunitarias, mientras que 5,8 millones de euros se han materializado en ayudas directas a la comunidad (28%). Por su parte, las operaciones de rehabilitación individual de vivienda han acumulado 1,1 millones (6%).

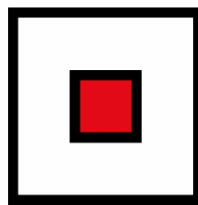
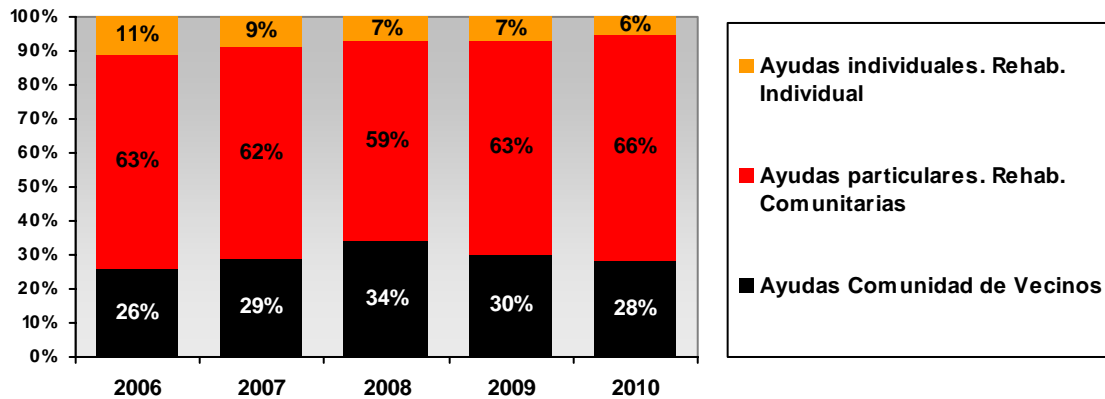
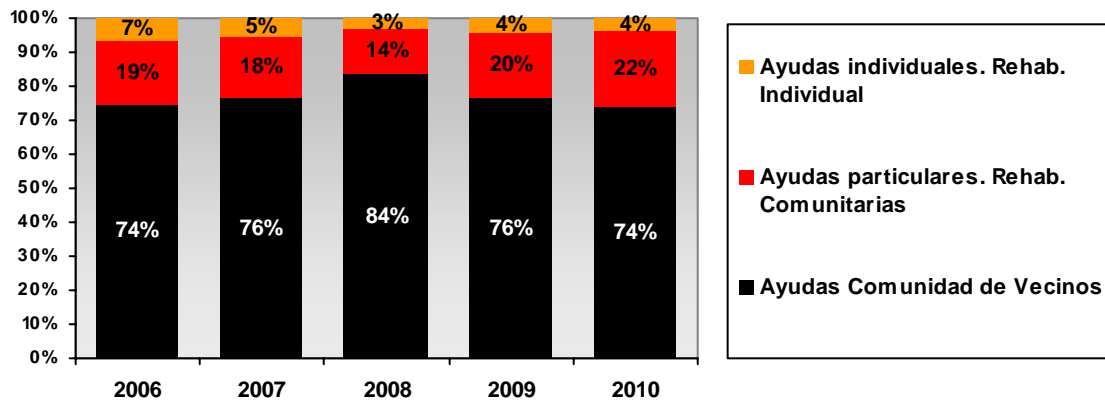


Gráfico 4.25 Evolución de las las subvenciones y los presupuestos protegibles según tipo ayudas.

DISTRIBUCIÓN DE LAS SUBVENCIONES CONCEDIDAS

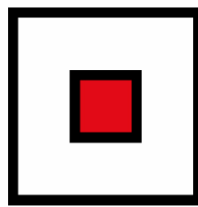


DISTRIBUCIÓN DE LOS PRESUPUESTOS PROTEGIBLES



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

El presupuesto protegible del conjunto de inversiones de rehabilitación que han sido beneficiadas por las subvenciones concedidas por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes se cifra en 2010 en más de 277 millones de euros. De este total, el 96% (267,6 millones de euros) es la inversión correspondiente a las obras comunitarias, y el 4% restante (9,8 millones), el presupuesto de la rehabilitación individual.



Cuadro 4.14. Evolución de las subvenciones a la rehabilitación según tipo de ayuda

Ayuda comunitaria.	Nº expedientes	Nº viviendas	Subvención total (€)	Presupuesto protegible (€)
2006	611	--	3.921.017,0	216.982.864,4
2007	694	--	4.061.575,0	216.188.375,4
2008	739	--	4.952.937,0	323.848.306,0
2009	869	--	6.777.402,0	290.563.567,7
2010	764	--	5.799.855,1	206.087.937,1
Ayuda particular. Rehabilitación comunitaria	Nº expedientes	Nº viviendas	Subvención total	Presupuesto protegible
2006	3.337	16.718	9.583.599,0	55.512.630,3
2007	3.347	15.837	8.788.067,0	51.469.869,9
2008	3.286	15.170	8.663.152,6	52.945.690,6
2009	3.992	19.389	14.093.508,0	73.932.775,0
2010	3.516	18.506	13.702.657,0	61.499.858,3
Ayuda individual. Rehabilitación individual	Nº expedientes	Nº viviendas	Subvención total	Presupuesto protegible
2006	1.181	1.181	1.658.570,4	19.066.185,4
2007	1.020	1.020	1.266.231,3	15.280.957,7
2008	857	857	994.893,0	10.449.338,6
2009	1.145	1.145	1.569.349,0	15.579.677,3
2010	991	991	1.144.320,0	9.814.217,0
TOTAL AYUDAS REHABILITACIÓN				
2006	5.129	17.899	15.163.186,4	291.561.680,0
2007	5.061	16.827	14.115.873,0	282.939.203,1
2008	4.882	16.027	14.610.983,0	387.243.385,0
2009	6.006	20.534	22.440.259,0	380.076.020,0
2010	5.271	19.497	20.646.832,0	277.402.012,4

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

La distribución geográfica de las ayudas concedidas es tal que el 55,5% de las viviendas que han recibido subvención se encuentran localizadas en Bizkaia, el 29,5% en Gipuzkoa y el 15% restante en Álava. No obstante, un análisis diferenciado atendiendo al tipo de operación, se constata que Gipuzkoa acumula una mayor proporción del importe subvencionado correspondiente a las operaciones de rehabilitación integrada, llegando a concentrar el 47% del total de ayudas.

En lo que respecta al tipo de rehabilitación acometida, esto es, obras en elementos comunitarios o en elementos individuales de la vivienda, en el primer caso se comprueba una mayor acumulación de ayudas en Bizkaia (54% del total), frente a un 35% en Gipuzkoa y un 11% en Álava. Sin embargo, la distribución es bien diferente atendiendo a las obras individuales, ya que Álava y Gipuzkoa concentran cada uno un 37% de la subvención concedida, mientras que Bizkaia absorbe el 27% del total.

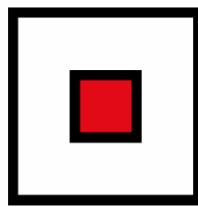
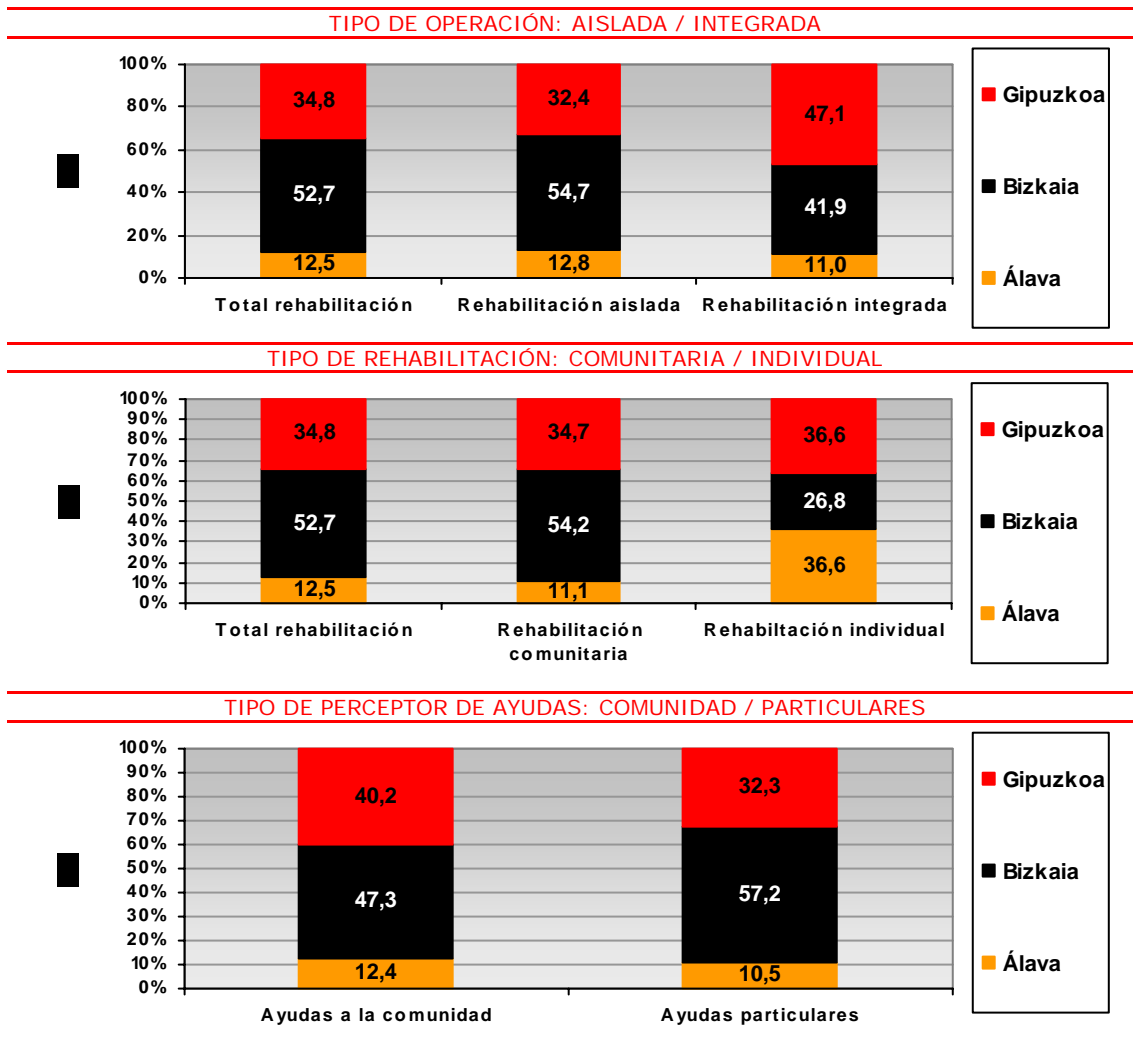


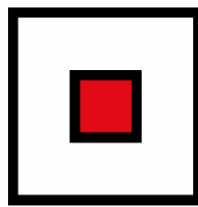
Gráfico 4.26 Distribución de las subvenciones concedidas en 2010 por Territorios Históricos según tipo de ayudas.



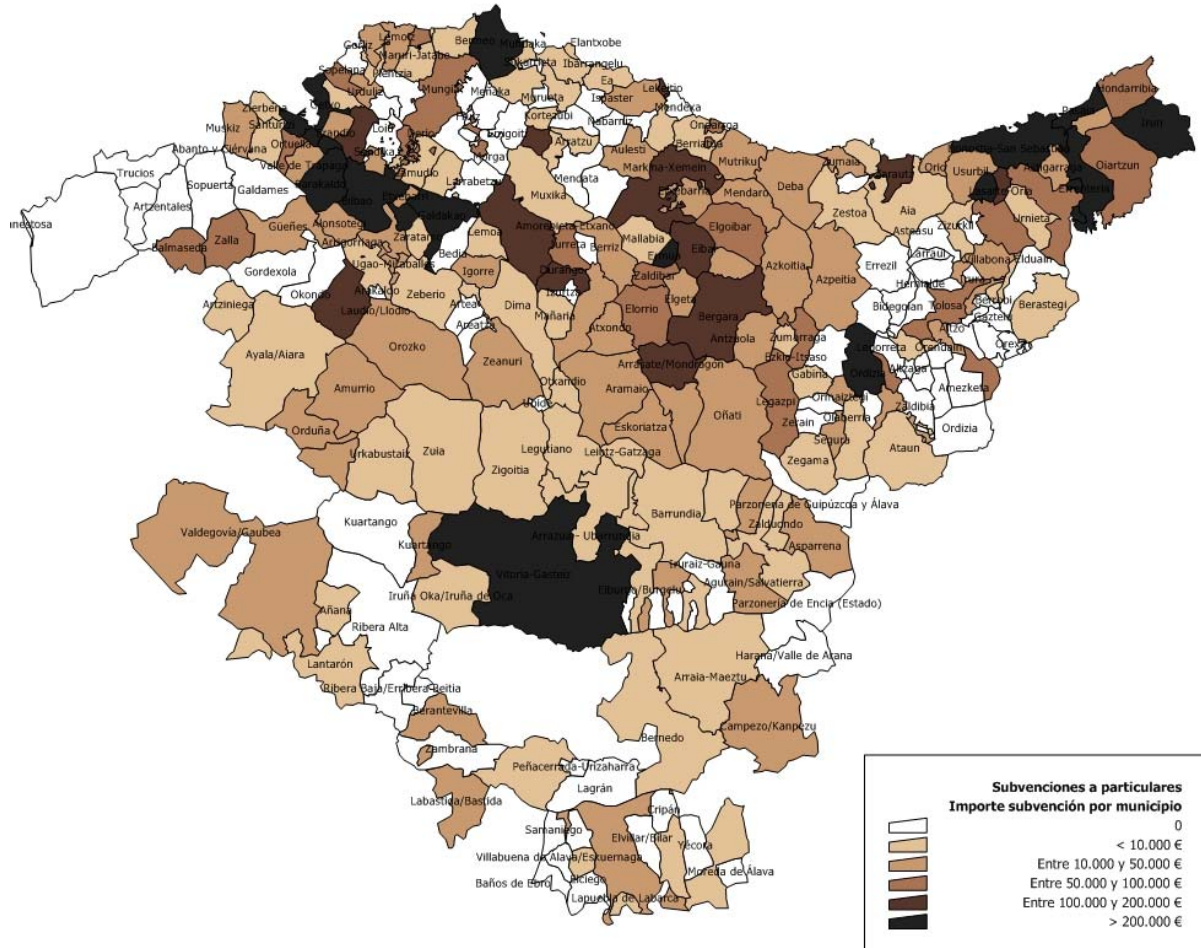
Son distribuciones según importe de las subvenciones.

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

En el Mapa.4.1 se ofrece la distribución de los beneficiarios de ayudas a la rehabilitación en los diferentes municipios de la Comunidad Autónoma del País Vasco atendiendo al importe de las subvenciones recibidas. En un primer análisis del mapa se comprueba una importante diseminación de las ayudas concedidas, si bien, un mayor detenimiento permite constatar que un elevado número de municipios han recibido subvenciones por un importe conjunto inferior a los 10.000 €, mientras que 16 municipios han percibido más de 200.000 € en subvenciones, concentrando el 68% del importe total concedido a particulares para la realización de operaciones de rehabilitación (las tres capitales absorben el 37% del total).

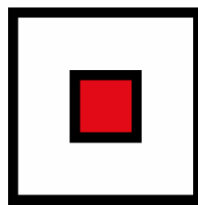


Mapa.4.1 Distribución de las subvenciones concedidas a particulares para la rehabilitación de viviendas y edificios



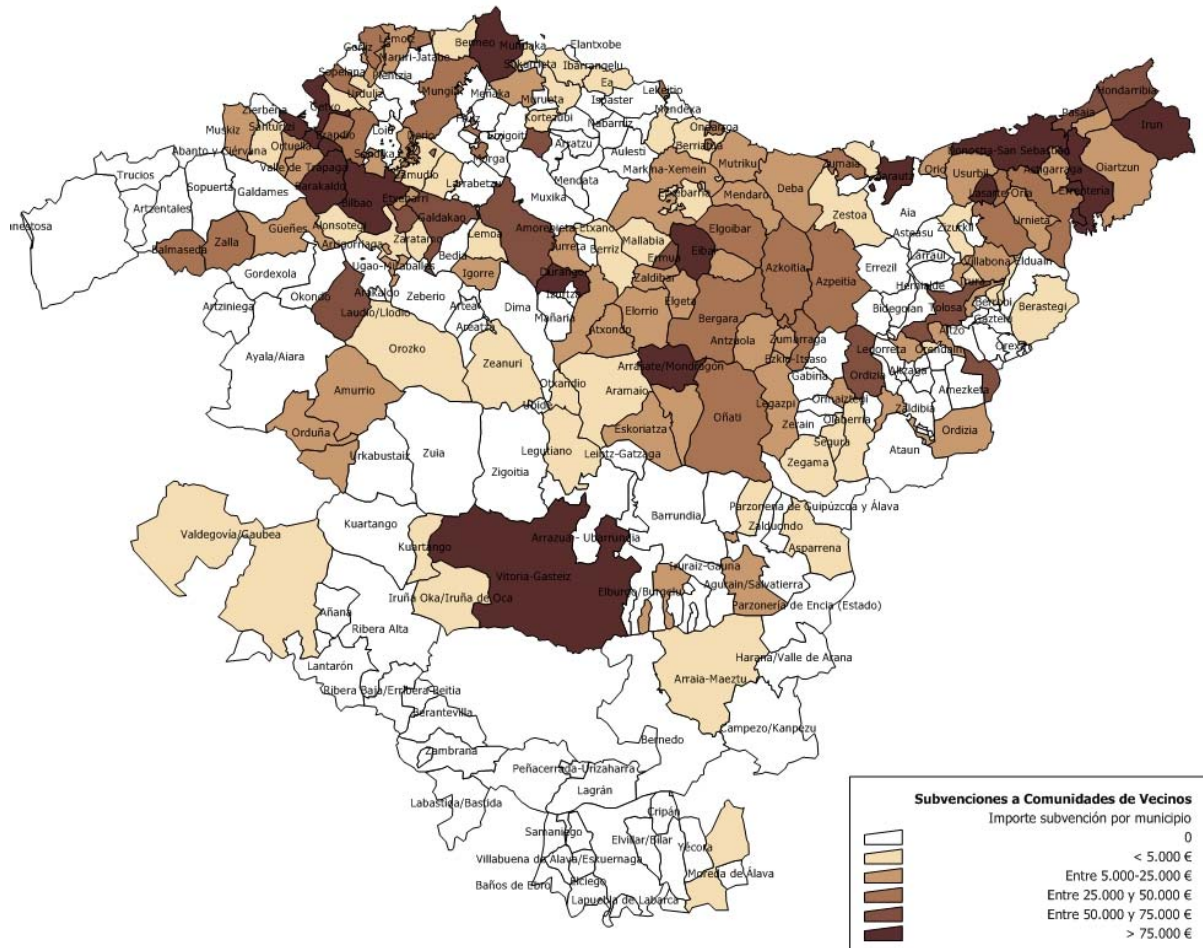
Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes (Gobierno Vasco).

En el Mapa.4.2 se muestra la distribución geográfica de las ayudas concedidas a comunidades de vecinos, y de igual manera que en las ayudas a particulares, se constata que 15 municipios concentran el 67% de las subvenciones totales concedidas a las comunidades de vecinos (las capitales absorben el 41% del total subvencionado).



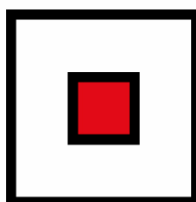
ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Mapa.4.2 Distribución de las subvenciones concedidas a Comunidades de Vecinos



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

El grueso de las subvenciones se destina a la realización de obras tipo 1, esto es, operaciones de adecuación estructural y constructiva, (71% del total, 14,6 millones de euros). Asimismo, las operaciones para mejorar la accesibilidad de las viviendas (tipo 3) absorben una parte importante de la subvención total (27%, 5,5 millones de euros). Por último, las ayudas del Departamento se destinan en una medida muchísimo menor a la adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y edificios (0,2%, 31.000 euros), así como a diferentes obras de acabado general de las viviendas (2%, 0,4 millones de euros).



Cuadro 4.15 Subvenciones aprobadas en 2010 según tipo de obra y tipo de ayuda

Tipo de obra	Tipo de Ayudas			
	Ayudas a comunidades de vecinos (€)	Ayudas a particulares. Rehabilitación comunitaria (€)	Ayudas individuales. Rehabilitación individual (€)	Total Rehabilitaciones (€)
Tipo 1: Adecuación estructural y constructiva	4.675.570,22	9.403.329,9	578.070,9	14.656.970,9
Tipo 2: Adecuación condiciones habitabilidad	--	31.202,11	--	31.202,1
Tipo 3: Adaptación viviendas para mejora accesibilidad	1.119.739,8	4.124.354,0	280.778,0	5.524.871,8
Tipo 4: Acabado	--	143.771,0	285.471,2	429.242,1
TOTAL subvenciones	5.799.855,0	13.702.657,0	1.144.320,0	20.646.832,0

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

b) Préstamos concedidos para la rehabilitación de viviendas y edificios

En 2010 fueron aprobados un total de 785 préstamos destinados a financiar operaciones de rehabilitación. El importe conjunto de estos préstamos se acercó a los 6 millones de euros. Las operaciones de rehabilitación aislada (702) acumularon 5,1 millones de euros, y las actuaciones enmarcadas en áreas de rehabilitación integrada (83 actuaciones) 0,9 millones.

Cuadro 4.16. Préstamos a la rehabilitación de vivienda.

	Media 2002-05		Media 2006-09		2009		2010	
	Nº	m.€	Nº	m.€	Nº	m.€	Nº	m.€
Rehabilitación aislada	1.161	6.664	845	6.035	740	4.989	702	5.073
Rehabilitación integrada	172	1.424	118	1.174	88	793	83	915
Total rehabilitación	1.333	8.088	963	7.209	828	5.782	785	5.988

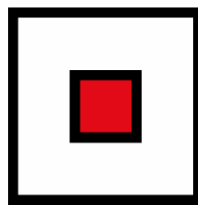
Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Gobierno Vasco.

c) Actuaciones de regeneración urbana

(iv) Programa de Accesibilidad

Dentro de los Programas del Departamento destinados a Ayuntamientos y Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación, el Programa de Accesibilidad aprobó en 2010 subvenciones por valor de 2,1 millones de euros para la realización de 131 obras y 16 planes para la mejora de la accesibilidad.

El número de Ayuntamientos y Entidades Locales que han accedido a subvención asciende a 93 (98 Entidades en 2009). No obstante, la cuantía destinada en 2010 a este programa es significativamente inferior al importe dedicado en años anteriores (3,5 millones de euros en 2009).



Cuadro 4.17 Subvenciones concedidas Ayuntamientos y Entidades Locales Menores para la mejora de la accesibilidad. 2002-10.

	Media 2002-2005		Media 2006-2009		2009		2010	
	Nº	m. €	Nº	m. €	Nº	m. €	Nº	m. €
Planes	19	268	23	267	15	130	16	59
Obras	153	2.467	132	3.034	169	3.336	131	2.101
Total	172	2.735	155	3.301	184	3.466	147	2.160

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

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

Cuadro 4.18 Subvenciones concedidas a Ayuntamientos y Entidades Locales Menores para la mejora de la accesibilidad, por Territorios. 2010

	Nº entidades	Nº Planes	Subvención Planes (€)	Nº obras	Subvención Obras (€)	Subvención total (€)
Álava	16	3	9.644,65	11	104.041,45	113.686,10
Bizkaia	41	8	30.107,69	53	967.143,71	997.251,40
Gipuzkoa	36	5	18.798,38	67	1.030.264,12	1.049.062,50
Total	93	16	58.550,72	131	2.101.449,28	2.160.000,00

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

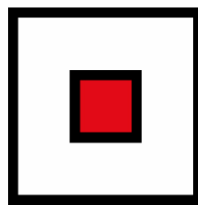
(v) Programa de Áreas Degradadas y reforma de barrios

El Decreto 317/2002, de 30 de diciembre regula el régimen jurídico de las actuaciones de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado y la Orden de 2 de mayo de 2007 regula la concesión de subvenciones para la rehabilitación de dicho patrimonio en Áreas de Rehabilitación Integrada o en Áreas Residenciales Degradadas, que ha dado lugar a diversas convocatorias. El citado Decreto abre también la posibilidad a otros programas específicos de rehabilitación que, por sus peculiares características, podrán gozar de ayudas especiales.

Así, los fondos movilizados en el marco del Plan + Euskadi 09 de reactivación económica permitieron lanzar en 2010 una convocatoria de subvenciones para la mejora de barrios y áreas urbanas bajo el nombre de Programa Hiriber. La convocatoria Hiriber, que es objeto de análisis en el siguiente apartado, daba cobertura a actuaciones de rehabilitación ubicadas tanto en áreas degradadas como fuera de ellas. Ante esta realidad, y para evitar solapes, se optó por suspender la convocatoria 2010 de la Orden de 2 de mayo de 2007.

No obstante, a pesar de la suspensión de la convocatoria del programa de áreas degradadas, en 2010 se habilitaron una serie de ayudas directas a Ayuntamientos, destinadas a subvencionar actuaciones en zonas con una problemática concreta.

En el Cuadro 4.19 se recogen las subvenciones concedidas en el marco del Programa de áreas degradadas en las distintas convocatorias, mientras que en el Cuadro 4.20 se incluyen las subvenciones directas concedidas en 2010 a los Ayuntamientos para la rehabilitación integral de entornos degradados.



Cuadro 4.19. Subvenciones concedidas para la rehabilitación del Patrimonio en Áreas Degradadas. 2006-2009

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

* Programas plurianuales: son ayudas correspondientes a las convocatorias 2006-09.
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

Las actuaciones subvencionadas en 2010 responden a una necesidad prioritaria y excepcional. En concreto, la subvención concedida al Ayuntamiento de Eibar está destinada a la rehabilitación integral de un conjunto edificado, que data de los años 50 y ubicado en un entorno que, por su orografía y por sus especiales condiciones socio-económicas, se encuentra en una situación de desventaja respecto a otras entidades locales y otros conjuntos edificados. La subvención está destinada a la convocatoria, por parte del Ayuntamiento, de subvenciones a comunidades de propietarios para la realización de obras comunitarias de rehabilitación.

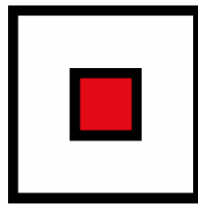
Por su parte, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz ha recibido una subvención directa para la financiación de un itinerario accesible para la mejora de la comunicación y la accesibilidad del entorno del Casco Histórico de Vitoria, y en concreto para facilitar el acceso a los principales equipamientos públicos (Escuela Municipal de Música y Centro de Salud) situados en la zona Noroeste de la colina.

En lo que respecta a la subvención concedida al Ayuntamiento de Sestao, se trata de una subvención directa al Ayuntamiento para complementar las actuaciones de la Sociedad Urbanística de Rehabilitación Sestao Berri. Está subvención está destinada a posibilitar la realización de obras por parte de las comunidades de propietarios en el ARI de Txabarri-El Sol. Asimismo, la Sociedad Sestao Berri recibe también subvención directa para la financiación de la actuación rehabilitadora de los edificios de la calle Txabarri. Se concede esta ayuda por el carácter estratégico y la relevancia para el municipio de Sestao de estas actuaciones.

Cuadro 4.20. Subvenciones directas para la rehabilitación integral de entornos degradados, 2010.

	Euros			
	2010	2011	2012	Total
Ayuntamiento de Eibar	2.130.000	670.000	--	2.800.000
Ayuntamiento de Sestao	20.000	80.000	--	100.000
Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz	1.500.000	--	--	1.500.000
Sestao Berri, Txabarri 25-27-29-31	400.000	100.000	357.783	1.757.783
Sestao Berri, Txabarri 33-35-55	50.000	1.000.000	373.502	1.423.502
TOTAL	4.100.000	1.850.000	731.286	7.581.286

* Programas plurianuales.
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

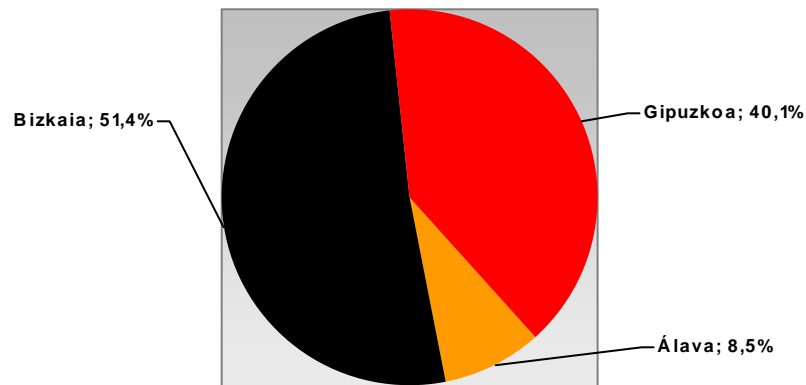


(vi) Programa Hiriber

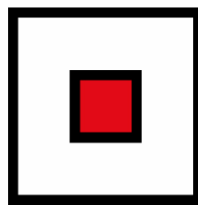
Mediante Orden de 24 de febrero de 2010 se regula el programa Hiriber de subvenciones para la mejora de barrios y áreas urbanas de intervención prioritaria. En esta Orden se establecía una subvención de hasta el 75% del presupuesto de ejecución con un límite máximo de 1 millón de euros por Ayuntamiento. Sin embargo, ante el elevado número de proyectos presentados y con el fin de beneficiar al mayor número de municipios posible, la Resolución de 10 de agosto de 2010, propone modificar la subvención que se otorgue hasta el 65% del presupuesto de ejecución, limitando la cuantía a 900.000 euros por Ayuntamiento.

El importe total de las subvenciones concedidas en 2010 en el ámbito del Programa Hiriber ha ascendido a 15 millones de Euros. De esta subvención total, el 51,4% ha correspondido a proyectos ubicados en Bizkaia (7,7 millones), el 40,1% a proyectos guipuzcoanos (6 millones), y el 8,5% restante a operaciones llevadas a cabo en Álava (1,3 millones de euros).

Gráfico 4.27 Distribución de las subvenciones concedidas por el Programa Hiriber por Territorios Históricos.



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



4.1.5. Suelo

a) Superficie de suelo adquirida

El suelo adquirido en 2010 por el Departamento de Vivienda y sus Sociedades Públicas, en términos de número de viviendas asciende a 1.248. La mayor parte de las adquisiciones han correspondido al propio Departamento (1.132 viviendas), mientras que Orubide-Visesa únicamente ha comprado suelo para la edificación de 116 viviendas.

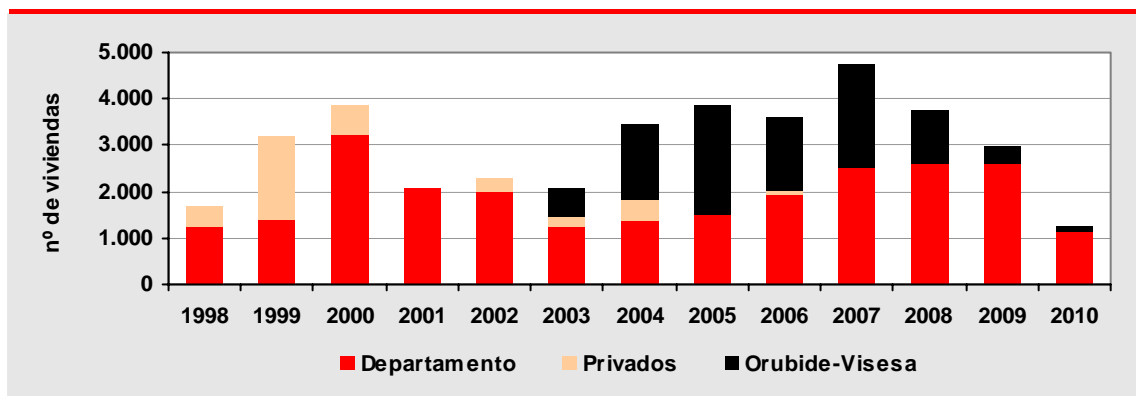
Este resultado continúa la trayectoria descendente iniciada en 2008 (ver Gráfico 4.28). El volumen de compras de 2010 es un 58% inferior al registrado en el año precedente.

Cuadro 4.21 Compra de suelo según agente promotor

	(nº viviendas)							
	Media 2002-2005		Media 2006-2009		2009		2010	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Departamento	1.534	52,7	2.388	63,3	2.565	86,3	1.132	90,7
Orubide – VISESA	1.146	39,3	1.355	35,9	406	13,7	116	9,3
Privados	234	8,0	29	0,8	0	0,0	0	0,0
Total	2.913	100,0	3.772	100,0	2.971	100,0	1.248	100,0

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

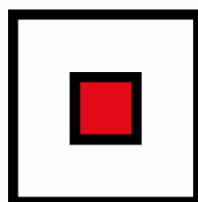
Gráfico 4.28 Evolución de la compra de suelo según agente promotor. 1998-2010.



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

La distribución de las compras efectuadas en 2010 presenta una elevada concentración en Gipuzkoa, puesto que el 98% del volumen total adquirido corresponde a este Territorio. En concreto, Irún absorbe una parte importante de las compras (859 viviendas), lo que representa el 69% del total adquirido. El área funcional de Eibar concentra suelo para 156 viviendas (12,5% del total), mientras que el área de Zarautz-Azpeitia para 154 viviendas (12% del total).

Por su parte, las adquisiciones en Bizkaia y Álava resultan meramente testimoniales, concretamente suelo para 12 viviendas en Iruña de Oka y para 10 viviendas en Sestao.



Cuadro 4.22 Distribución geográfica del suelo adquirido por el Departamento de Vivienda y las Sociedades Públicas.

Territorio y área funcional	(nº viviendas)							
	Media 2002-2005		Media 2006-2009		2009		2010	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Total CAPV	2.913	100,0	3.772	100,0	2.971	100,0	1.248	100,0
Álava	727	24,9	640	17,0	80	2,7	12	1,0
Vitoria-Gasteiz	654	22,4	575	15,3	50	1,7	0	0,0
Laguardia	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Llodio	73	2,5	78	2,1	30	1,0	12	1,0
Bizkaia	1.202	41,2	2.517	66,7	1.992	67,0	10	0,8
Bilbao								
Metropolitano	1.007	34,6	2.395	63,5	1.693	57,0	10	0,8
Mungia	0	0	0	0,0		0,0	0	0,0
Balmaseda-Zalla	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Igorre	9	0,3	9	0,2	0	0,0	0	0,0
Durango	74	2,5	71	1,9	143	4,8	0	0,0
Gernika-Markina	111	3,8	42	1,1	156	5,3	0	0,0
Gipuzkoa	985	33,8	615	16,3	899	30,3	1.226	98,2
Donostialdea	459	15,8	226	6,0	470	15,8	859	68,8
Eibar	83	2,8	84	2,2	101	3,4	156	12,5
Zarautz-Azpeitia	337	11,6	73	1,9	110	3,7	154	12,3
Arrasate- Bergara	65	2,2	113	3,0	128	4,3	57	4,6
Beasain- Zumarraga	27	0,9	19	0,5	0	0,0	0	0,0
Tolosa	14	0,5	78	2,1	0	0,0	0	0,0

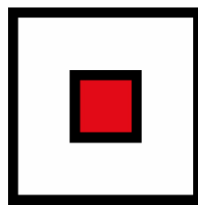
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

b) Patrimonio de suelo del Departamento

A tenor de las estimaciones realizadas por el propio Departamento de Vivienda, con fecha de noviembre de 2011, el Departamento, junto a Orubide, cuenta con un patrimonio de suelo para edificar aproximadamente 13.256 viviendas de protección pública durante los próximos años. De este total, el 81% (10.702 viviendas) estaría disponible en el horizonte 2013, mientras que el 19% restante en un período más amplio (1.229 en 2014 y 1.325 viviendas a futuro).

El análisis comparativo por ámbitos geográficos a través del cálculo del ratio entre el patrimonio de suelo y la población de cada una de las áreas funcionales, permite comprobar una mayor disponibilidad de suelo en las áreas de Zarautz-Azpeitia, Bilbao Metropolitano y Gernika-Markina.

No obstante, en el horizonte del Plan la disponibilidad de suelo en el área funcional de Donostia-San Sebastián supera la del Bilbao Metropolitano en términos de suelo disponible por habitantes: 6,6 viv por mil habitantes en Donostia-San Sebastián frente a 5,8 viv por mil habitantes en Bilbao Metropolitano.



Cuadro 4.23 Distribución geográfica del Patrimonio de suelo del Departamento

(nº viviendas)

	Nº viviendas totales	DISPONIBILIDAD						FUTURO
		2011	2012	2013	2014	Total 2011-14	% vertical	
Total CAPV	13.256	5.488	4.118	1.096	1.229	11.931	100,0	1.325
Araba	870	860	10	0	0	870	7,3	0
Vitoria-Gasteiz	740	730	10	0	0	740	6,2	0
Llodio	130	130	0	0	0	130	1,1	0
Bizkaia	8.591	2.886	2.745	496	1.139	7.266	60,9	1.325
Bilbao Metropolitano	7.715	2.445	2.310	496	1.139	6.390	53,6	1.325
Balmaseda-Zalla	68	30	38	0	0	68	0,6	0
Igorre	26	26	0	0	0	26	0,2	0
Durango	128	26	102	0	0	128	1,1	0
Eibar	57	57	0	0	0	57	0,5	0
Gernika-Markina	597	302	295	0	0	597	5,0	0
Gipuzkoa	3.795	1.742	1.363	600	90	3.795	31,8	0
Donostia-S. Sebastián	2.643	963	1.080	600	0	2.643	22,2	0
Eibar	228	228	0	0	0	228	1,9	0
Zarautz-Azpeitia	602	279	233	0	90	602	5,0	0
Mondragón-Bergara	139	89	50	0	0	139	1,2	0
Beasain-Zumarraga	27	27	0	0	0	27	0,2	0
Tolosa	156	156	0	0	0	156	1,3	0

* Estimación realizada en noviembre 2011.

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

Cuadro 4.24 Patrimonio de suelo disponible 2010-13 según tipo de viviendas previstas

(nº viviendas)

	Nº viviendas totales	TIPO DE VIVIENDA			
		SOCIAL	ADA	VPO	TASADA
Total CAPV	11.931	1.687	1.005	8.218	1.021
Araba	870	336	0	534	0
Vitoria-Gasteiz	740	336	0	404	0
Llodio	130	0	0	130	0
Bizkaia	7.266	859	608	4.947	852
Bilbao Metropolitano	6.390	741	402	4.512	735
Balmaseda-Zalla	68	0	30	38	0
Igorre	26	0	0	26	0
Durango	128	26	0	102	0
Eibar	57	0	57	0	0
Gernika-Markina	597	92	119	269	117
Gipuzkoa	3.795	492	397	2.737	169
Donostia-S. Sebastián	2.643	322	62	2.120	139
Eibar	228	58	108	62	0
Zarautz-Azpeitia	602	65	170	337	30
Mondragón-Bergara	139	20	57	62	0
Beasain-Zumarraga	27	27	0	0	0
Tolosa	156	0	0	156	0

* Estimación realizada en noviembre de 2011.

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

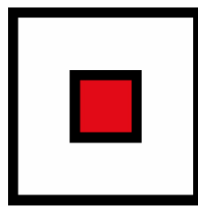
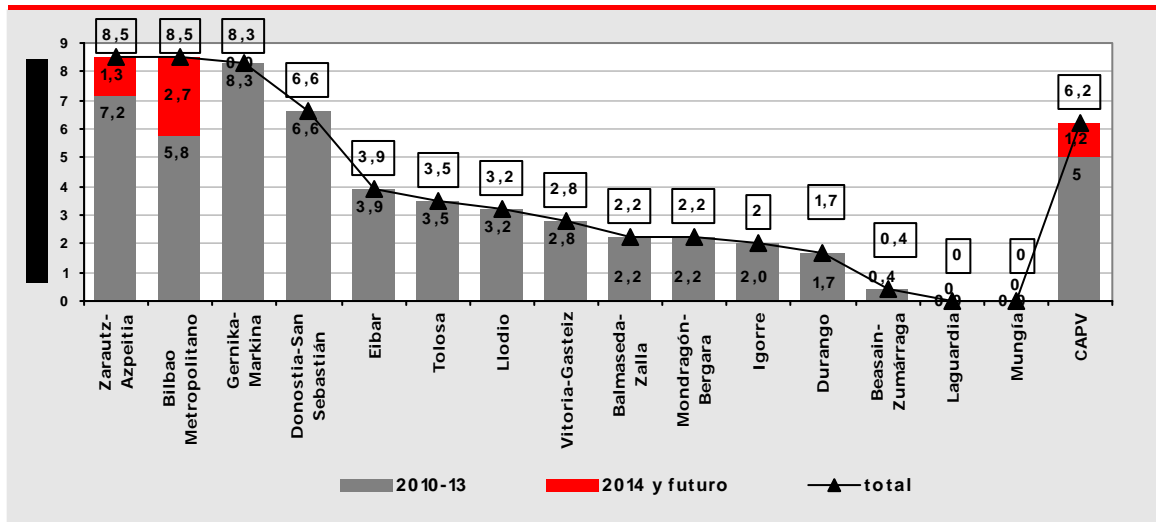


Gráfico 4.29 Patrimonio de suelo del Departamento por áreas funcionales. 2010.



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

c) Previsiones del Planeamiento municipal: UDALPLAN 2010¹⁶

Según los datos recogidos en el documento Udalplan 2010, el planeamiento de ordenación urbanística contempla la edificación de unas 169.833 viviendas en la CAPV, de las que según la previsión, el 33% serían viviendas de protección pública (55.881 viviendas), y el 67% viviendas libres (113.952 viviendas).

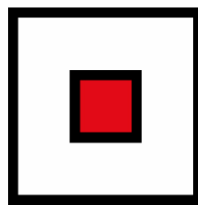
En lo que respecta a la distribución geográfica, la previsión del planeamiento municipal sitúa la mitad de las viviendas protegidas a edificar en Bizkaia, el 36% en Gipuzkoa y el 14% restante en Álava. Por su parte, en el reparto de las viviendas libres previstas adquiere un mayor protagonismo Álava en detrimento de Gipuzkoa, mientras que Bizkaia acumula también la mitad de la edificación residencial: 51% en Bizkaia, 28% en Gipuzkoa y 21% en Álava.

Cuadro 4.25 Previsiones de planeamiento. Udalplan 2010.

	(Nº de viviendas)							
	Suelo urbano residencial		Suelo urbanizable residencial		Suelo no urbanizable	Total suelo residencial		
	Libre	VPP	Libre	VPP	Libre	Libre	VPP	Total
Álava	11.578	682	12.007	7.064	247	23.832	7.746	31.578
Bizkaia	38.028	15.059	17.111	12.662	2.926	58.065	27.721	85.786
Gipuzkoa	22.690	9.731	9.281	10.683	84	32.055	20.414	52.469
Total CAPV	72.296	25.472	38.399	30.409	3.257	113.952	55.881	169.833

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

¹⁶ Al interpretar los resultados de este apartado hay que tener presente que las previsiones de Udalplan recogen cifras de planeamientos urbanísticos de fechas diversas. Igualmente, también hay que tener en cuenta que los datos de Patrimonio de Suelo Operativo del Departamento de Vivienda representan valores estimados en número de viviendas edificables



4.1.6. Préstamos y subvenciones

El Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes ha aprobado en 2010 la concesión de un total de 1.416 préstamos por un importe conjunto cercano a los 329 millones de euros. Las figuras protegibles que pueden acogerse a esta financiación cualificada son: la promoción de viviendas, la rehabilitación, la adquisición de viviendas, la promoción de alojamientos dotacionales y la adquisición de suelo y urbanización.

La promoción de vivienda protegida acumula el mayor volumen de financiación, puesto que las 31 operaciones financiadas absorben el 58% del importe total financiado, esto es, 190 millones de euros. Asimismo, la adquisición de VPO concentra un importante volumen de financiación cifrado en 54 millones de euros (17% del total), y la adquisición de viviendas para su puesta en arrendamiento protegido absorbe cerca de 36 millones de euros (11% del total).

Por su parte, las operaciones de rehabilitación, aunque acumulan un pequeño volumen de la financiación total (2% en importe financiado), representan más de la mitad del conjunto de los préstamos concedidos (785 préstamos, 55% del total).

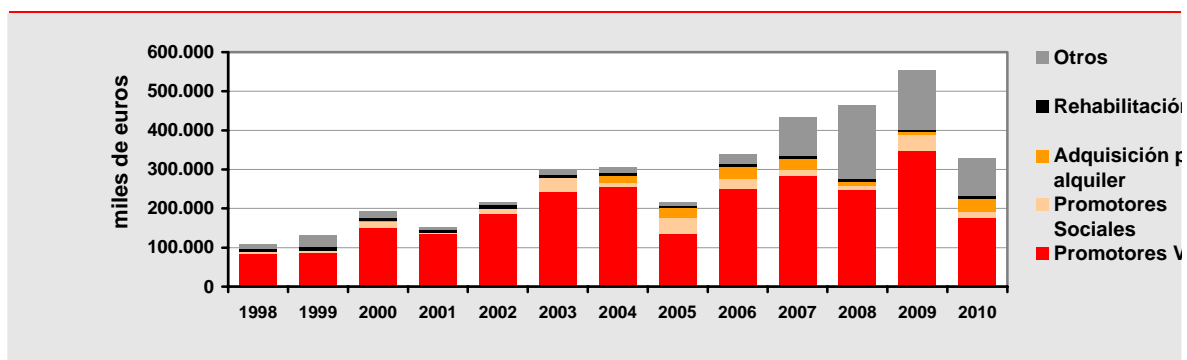
Cuadro 4.26 Préstamos concedidos según actuaciones protegibles financiadas.

	Media 2002-05		Media 2006-09		2009		2010	
	Nº	m. €	Nº	m.€	Nº	m.€	Nº	m.€
Promotores	202	229.059	48	307.360	57	388.008	31	190.184
Rehabilitación	1.333	8.088	976	7.347	878	6.337	785	5.988
Adquisición Sociales	0	0	7	257	--	--	--	--
Adquisición VPO	63	4.005	1.115	108.348	1.350	142.298	525	54.416
Adquisición usadas	10	533	70	6.540	97	9.826	61	6.552
Adquisición para alquiler	8	11.468	11	19.063	4	8.238	9	35.634
Alojamientos Dotacionales*	--	--	4	16.650	4	16.650	4	11.007
Suelo y urbanización	1	4.014	--	--	--	--	1	25.000
General	1	1.471	2	6.935	--	--	--	--
Total Préstamos	1.617	258.637	2.226	456.531	2.390	571.356	1.416	328.781

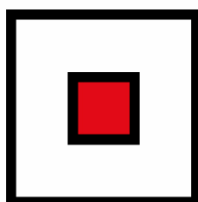
* Los préstamos aprobados para ADAs en el período 2006-2009 corresponden únicamente a préstamos de 2009.

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

Gráfico 4.30 Destino de los préstamos concedidos



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



En lo que respecta a la promoción de vivienda, la promoción de VPO acapara la mayor parte de las operaciones financiadas. En concreto, 28 de las 31 operaciones financiadas han correspondido a esta modalidad de vivienda protegida absorbiendo 176 millones de financiación. En cuanto a la promoción de vivienda social, los tres préstamos concedidos han acumulado en conjunto 14 millones de euros.

Cuadro 4.27 Préstamos a la promoción de vivienda protegida.

	Media 2002-05		Media 2006-09		2009		2010	
	Nº	m. €	Nº	m.€	Nº	m.€	Nº	m.€
Total promoción	202	229.059	47	307.432	57	388.008	31	190.184
Promotores VPO	174	205.780	43	284.279	50	349.060	28	175.928
Promotores Sociales	28	23.279	4	23.154	7	38.948	3	14.257

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

En el Cuadro 4.28 se presentan las entidades que han concedido los préstamos aprobados en 2010. Los datos sitúan a Caja Laboral como la principal entidad en la financiación protegida de vivienda, acumulando el 30% del importe total de los préstamos concedidos, y superando los 98 millones de euros. En segundo lugar, Caja Vital Kutxa está detrás del 23% de la financiación cualificada, con un importe total de 75 millones de euros, seguido por la BBK que absorbe el 16% de la financiación (51 millones de euros).

Cuadro 4.28 Préstamos aprobados según entidad que concede el préstamo. 2010.

Entidad Financiera	Nº de préstamos		Nº de viviendas		Importe préstamos aprobados	
	Nº	%	Nº	%	Euros	%
Caja Laboral	382	27,0	1.251	27,6	98.148.280,7	29,9
Caja Vital Kutxa	97	6,9	996	21,9	74.770.584,1	22,7
Bilbao Bizkaia Kutxa	219	15,5	425	9,4	51.063.703,0	15,5
Kutxa	314	22,2	864	19,0	30.313.110,7	9,2
Banco Santander	78	5,5	305	6,7	23.305.448,7	7,1
Caja Madrid	29	2,1	117	2,6	13.716.012,9	4,2
Caja de ahorros de La Rioja	2	0,1	73	1,6	8.530.172,8	2,6
C. Pensiones La Caixa	52	3,7	129	2,8	7.980.203,1	2,4
Ipar Kutxa Rural, S. COOP. Crédito	94	6,6	102	2,2	7.719.600,7	2,3
Banco Popular Español	16	1,1	73	1,6	6.606.071,6	2,0
Caja Rural de Navarra	48	3,4	47	1,0	2.660.826,2	0,8
BBVA	58	4,1	128	2,8	2.093.893,9	0,6
Banco Guipuzcoano	15	1,1	15	0,3	847.506,8	0,3
Caja de Ahorros y M.P Zaragoza	4	0,3	4	0,1	340.500,0	0,1
Caja de Burgos	2	0,1	2	0,0	277.000,0	0,1
Bankoa-Crédit Agricole	4	0,3	4	0,1	261.559,0	0,1
Banesto	2	0,1	2	0,0	141.741,4	0,0
TOTAL	1.416	100,0	4.537	100,0	328.781.215,7	100,0

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

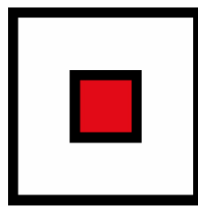
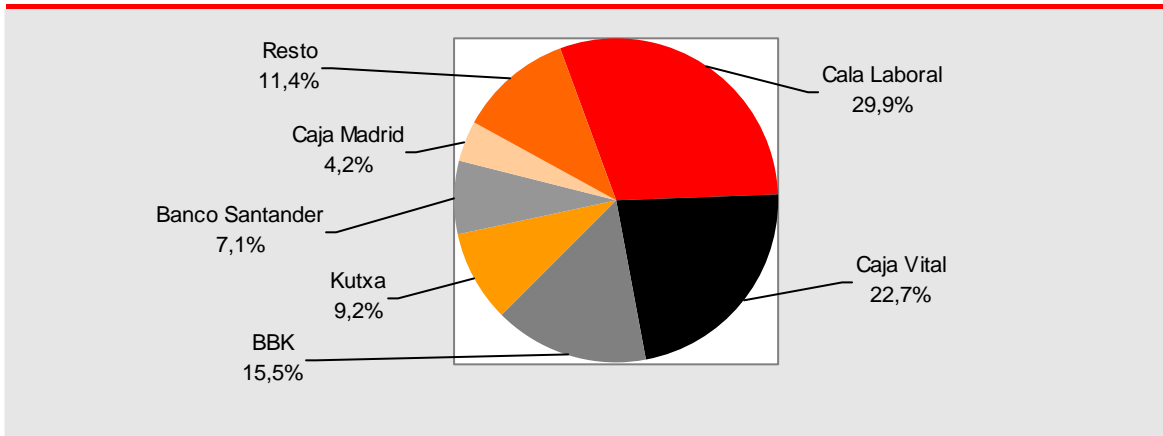


Gráfico 4.31 Distribución de las entidades prestamistas según volumen de los préstamos concedidos. 2010.

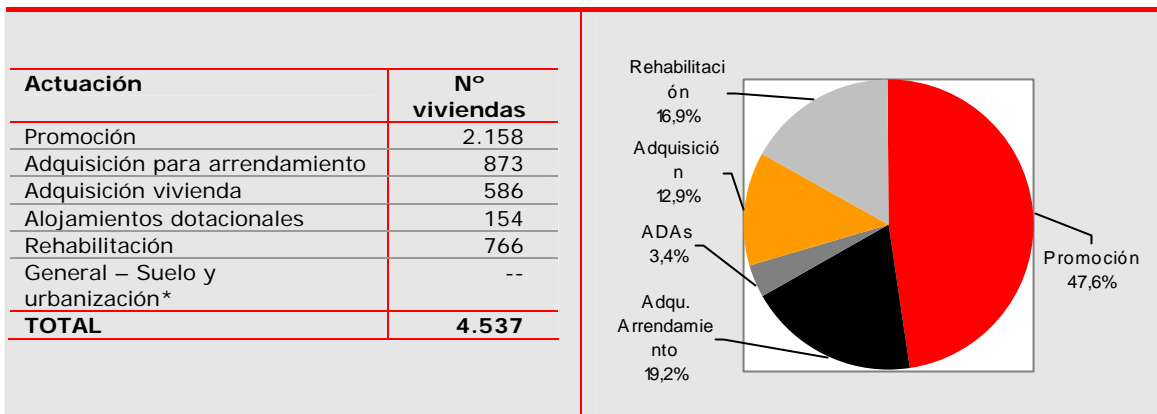


Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Por otro lado, el número de viviendas financiadas a través de los 1.416 préstamos aprobados, asciende a 4.537 viviendas. De este total, el 48% han sido viviendas de nueva promoción (2.158 viviendas), y un 19% se han englobado en operaciones de adquisición de viviendas para su puesta en arrendamiento (873 viviendas).

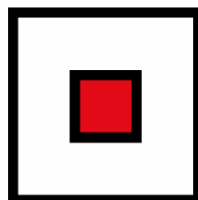
Asimismo, se ha financiado la promoción de 154 alojamientos dotacionales y un 17% de la financiación se ha dirigido a la rehabilitación de 766 viviendas.

Gráfico 4.32 Número de viviendas financiadas, según tipo de actuación. 2010.



* Se trata de una operación de compra de suelo. No aplica número de viviendas.

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



4.1.7. Programa Eraikal

En conjunto, las doce convocatorias Eraikal puestas en marcha hasta el momento, han sumado 1.997 proyectos subvencionados para el fomento de la calidad de la edificación. En la última convocatoria, Eraikal-12, han sido adjudicadas ayudas por un importe de 1.303.208 € para la realización de 185 proyectos.

Estos proyectos responden al siguiente reparto territorial: el 62% se localizan en Bizkaia, el 29% en Gipuzkoa, y el 9% restante en Álava. Atendiendo al importe subvencionado, el peso relativo de Bizkaia se incrementa sustancialmente, acumulando el 81% del total subvencionado (1.048.000 euros); Gipuzkoa concentra el 15% (200.000 euros) y Álava el 4% restante (54.600 euros).

Cuadro 4.29 Proyectos subvencionados por el Programa Eraikal*

	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	TOTAL
Eraikal 1	36	32	147	215
Eraikal 2	1	15	84	100
Eraikal 3	21	31	56	108
Eraikal 4	20	42	117	179
Eraikal 5	25	42	47	114
Eraikal 6	43	60	113	216
Eraikal 7	9	45	83	137
Eraikal 8	13	127	95	235
Eraikal 9	9	82	36	127
Eraikal 10	8	146	49	203
Eraikal 11	9	106	63	178
Eraikal 12	17	115	53	185
TOTAL	211	843	943	1.197

* No se incluye participación en Modelo K-21.

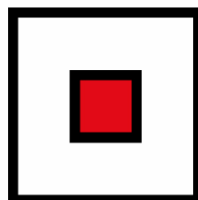
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes

Cuadro 4.30 Evolución de la inversión adjudicada al Programa Eraikal

(euros)

Programa	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
Eraikal 1	315.563	327.834	258.122	901.518
Eraikal 2	0	213.603	147.005	360.607
Eraikal 3	175.192	364.505	187.403	727.100
Eraikal 4	120.522	536.463	193.122	850.108
Eraikal 5	135.155	479.128	285.717	900.000
Eraikal 6	158.078	587.365	352.090	1.097.533
Eraikal 7	91.522	443.193	251.772	786.487
Eraikal 8	85.529	630.639	283.832	1.000.000
Eraikal 9	31.895	756.718	215.984	1.004.597
Eraikal 10	14.109	1.058.446	276.712	1.349.266
Eraikal 11	46.498	866.763	387.359	1.300.620
Eraikal 12	54.596	1.048.358	200.254	1.303.208
TOTAL	1.228.659	7.313.015	3.039.372	11.581.044

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes



En la convocatoria Eraikal-12 se han presentado 405 proyectos, de los que fueron aceptados según el informe de valoración 185. Entre estos, cabe destacar la participación en el programa para su certificación en sistemas de calidad (ISO 9001), sistemas medioambientales (ISO 14001), sistemas de prevención de riesgos laborales (OHSAS 18100) y proyectos de implantación de la norma UNE 150301 de Ecodiseño. Muchas de estas empresas además han simultaneado la implantación de diversos certificados.

En concreto, 70 empresas han participado en el programa para implantar ISO 9001 (38% del total) y 58 proyectos buscan la implantación de la ISO 14001 (31%). En total, todos los proyectos de implantación de estos sistemas absorben el 79% (146 proyectos) del total de proyectos subvencionados.

Cuadro 4.31 Destino de las subvenciones Eraikal-12

Proyectos aceptados	Nº	Subvención
Implantación ISO 9001	35	187.916
Implantación ISO 14001	17	96.614
Implantación ISO 9001 + ISO 14001	3	23.934
Implantación OHSAS 18001	30	89.639
Implantación ISO 9001 + OHSAS 18001	2	14.250
Implantación ISO 9001 + ISO 14001 + OHSAS 18001	12	126.962
Implantación ISO 14001 + OHSAS 18001	19	114.027
Implantación UNE 150301	8	31.744
Implantación ISO 9001 + UNE 150301	13	77.143
Implantación ISO 14001 + UNE 150301	2	12.634
Implantación ISO 9001 + ISO 14001 + UNE 150301	5	31.791
Acciones dirigidas hacia pequeñas empresas	5	7.150
Innovación	2	151.520
Formación / Difusión	12	70.400
Guías / Herramientas	3	84.124
Gestión y coordinación de proyectos	17	183.359
TOTAL	185	1.303.208

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes

A continuación se procede a analizar la evolución de las certificaciones ISO 9001 e ISO 14001 en el conjunto de empresas del sector, frente a las empresas certificadas en Eraikal. Así, según la información del Mapa de Situación de las Empresas de la Construcción del País Vasco de Diciembre de 2010, un total de 524 empresas del sector estaban certificadas según la norma ISO 9001; de éstas, 287 viviendas eran participantes del programa Eraikal, esto es, un 55% del total.

En cuanto a los estudios de arquitectura, el impacto Eraikal es aún superior, puesto que de las 142 empresas que cuentan en 2010 con certificado de calidad según la norma ISO 9001, el 82% (116 empresas), lo han obtenido gracias al programa Eraikal.

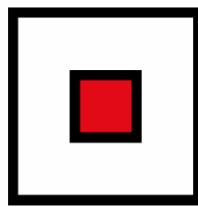
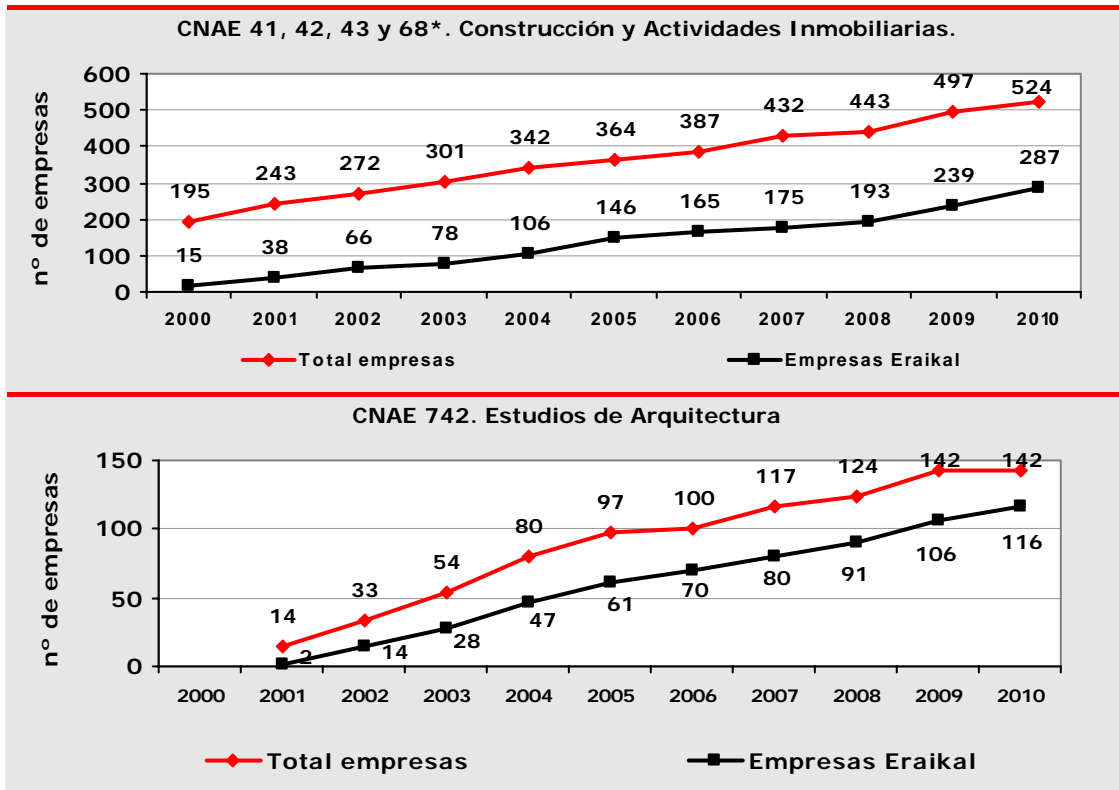


Gráfico 4.33 Evolución de certificaciones según ISO 9001

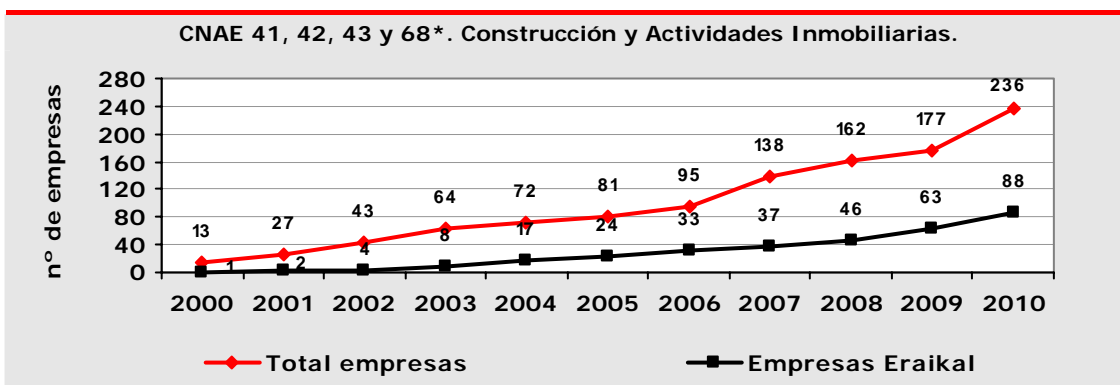


*Cambios CNAE. Construcción: CNAE 41, 42 y 43 (antiguo 45). Actividades inmobiliarias: CNAE 68 (antiguo 70). Estudios de Arquitectura: CNAE 71.1 (antiguo 74.2)

Fuente: Mapa de Situación del Sector de la Construcción. Diciembre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

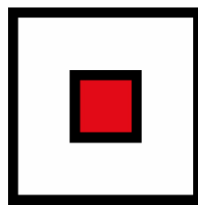
En lo que respecta a las certificaciones medioambientales según la norma ISO 14001, 236 empresas del sector de la construcción y las actividades inmobiliarias contaban a diciembre de 2010 con este certificado. El 37% de estas empresas han participado en Eraikal.

Gráfico 4.34 Evolución de certificaciones según ISO 14001



* Cambios CNAE. Construcción: CNAE 41, 42 y 43 (antiguo 45). Actividades inmobiliarias: CNAE 68 (antiguo 70).

Fuente: Mapa de Situación del Sector de la Construcción. Diciembre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.



Además de los proyectos analizados, cuyo objetivo es obtener certificaciones, Eraikal también concede subvenciones a los proyectos de tracción para la implantación del Modelo EFQM de Excelencia. En las diferentes ediciones de Eraikal, 27 proyectos han participado en estos procesos y 8 de ellos han obtenido alguno de los reconocimientos otorgados por Euskalit (Diploma de Compromiso, Q de Plata o Q de oro)¹⁷.

En concreto, VISESA e INSTAGI (Asociación Empresarial de Instaladores y Mantenedores de Gipuzkoa) poseen la Q de plata, mientras que AFONVI (Asociación Empresarial de Fontanería, Gas, Calefacción y afines de Bizkaia), Grupo Sarkis Lagunketa, Aislamientos Vascos Isovas, S.L., INSTAGI, ALOKABIDE y ORUBIDE han obtenido el Diploma de Compromiso.

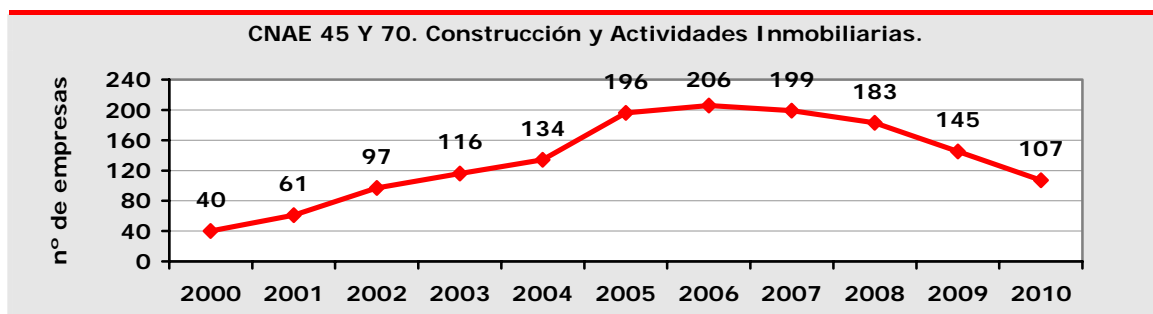
Asimismo, cabe señalar que muchas de las empresas que han participado en proyectos relacionados con EFQM, son empresas que previamente habían participado en anteriores convocatorias de Eraikal para la implantación de sistemas de calidad ISO 9001, medioambientales ISO 14001, y también de prevención de riesgos laborales OHSAS 18001.

Estos últimos, por su parte, han incrementado significativamente su presencia en el sector en 2010. Así, hasta la fecha 172 empresas del sector de la construcción y actividades inmobiliarias han obtenido una **certificación según la norma OHSAS 18001**, lo que supone un crecimiento considerable (113 estaban certificadas en 2009). Del total de empresas certificadas, 101 han obtenido su certificación gracias al programa Eraikal (69 empresas en 2009).

En cuanto a la norma **UNE 150301 de Ecodiseño**, hay que decir que ha tenido una gran acogida entre los estudios de arquitectura en sus cuatro años de trayectoria. Así, en este período un total de 34 empresas han obtenido su certificado, y Eraikal ha estado presente en el 91% de estas certificaciones.

Finalmente, atendiendo al modelo K-21, modelo de calidad dirigido a micropymes, en 2010 son 107 las empresas que cuentan con este certificado de calidad. No obstante, hay que tener presente que existen además, otras 146 empresas que obtuvieron el certificado K-21 en anteriores períodos, y que han renunciado al mismo, siendo el motivo de 12 de éstas la adecuación y ampliación del sistema de calidad implantado a la norma ISO 9001, uno de los objetivos básicos hacia los que se dirige el modelo K-21.

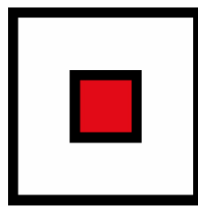
Gráfico 4.35 Evolución del número de empresas certificadas en el Modelo K-21*



* Total empresas Nivel 1, Nivel 2 y Nivel 3.

Fuente: Mapa de Situación de las empresas de Construcción del País Vasco. Dic. 2010 Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

¹⁷ Incluye reconocimientos Euskalit hasta Eraikal 11.



4.1.8. Seguridad Laboral en la construcción

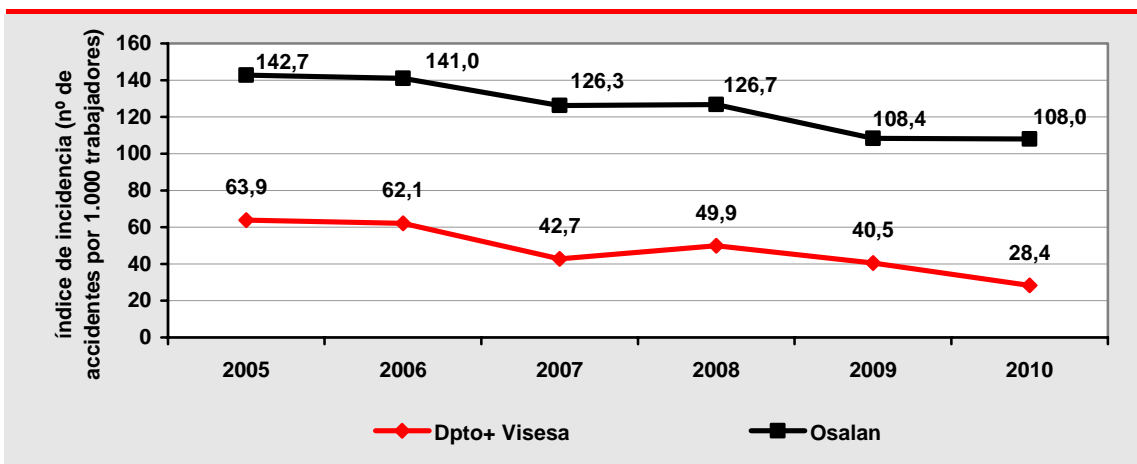
La evolución de la siniestralidad laboral en el sector de la construcción es claramente decreciente en los últimos años. Esta trayectoria descendente es aún más evidente en las obras de construcción promovidas directamente por VISESA y el Departamento de Vivienda.

En el año 2005, el Departamento y VISESA firmaron un acuerdo, establecido mediante convenio, con los sindicatos de mayor representación en el sector. A través de este acuerdo, se fijan los criterios y actuaciones que favorecen unas óptimas condiciones laborales. Los resultados de esta iniciativa han resultado muy positivos y han contribuido a una importante reducción del número de accidentes en las obras públicas, mucho menores que los registrados en el conjunto de obras.

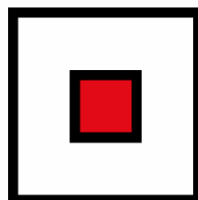
En concreto, el índice de incidencia de siniestralidad laboral en las obras del Departamento y VISESA se cifró en 28 accidentes por mil trabajadores en el año 2010. Los datos de Osalan sitúan este indicador en 108 accidentes por mil trabajadores para el conjunto de las obras de la CAPV.

En términos de evolución, el Gráfico 4.36, muestra un paulatino descenso de la siniestralidad laboral en el sector de la construcción desde el año 2005. En el conjunto de las obras, el índice de siniestralidad ha bajado de registrar una incidencia de 143 accidentes por mil trabajadores en 2005 a 108 por mil en 2010. En el caso de las obras del Departamento y VISESA, han registrado siempre una menor incidencia, mostrando además una importante reducción en el último año: 28 accidentes por mil trabajadores en 2010, frente a 41 por mil en 2009 y 64 por mil en 2005.

Gráfico 4.36 Índice de incidencia de la siniestralidad laboral en el sector de la construcción



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



4.1.9. Actividad de Etxebide – Servicio Vasco de Vivienda

a) Gestión de expedientes de solicitud de vivienda protegida

Etxebide, Servicio Vasco de la Vivienda, registraba a final de 2010, un total de 86.896 expedientes de solicitud de vivienda¹⁸. De estas solicitudes, una proporción muy elevada correspondía a solicitudes individuales, esto es, compuestas por un solo individuo (71% del total), mientras que el 29% restante de los expedientes incluían al menos a dos personas.

En lo que respecta al régimen de tenencia solicitado, los datos denotan un progresivo crecimiento de la demanda del régimen de alquiler, hasta el punto de ser superior el volumen de demandantes que optan únicamente por el alquiler, que el volumen de aquellos que se decantan únicamente por la propiedad. Las restricciones en las concesiones de financiación que limitan el acceso a la propiedad, han inclinado la balanza hacia el régimen de alquiler. En efecto, mientras en 2006 el 43% de las inscripciones en Etxebide demandaban únicamente una vivienda en régimen de propiedad, en 2010 esta proporción se ha reducido al 30% del total.

Por su parte, el 31% de los solicitantes optan únicamente por el régimen de alquiler como vía para solucionar su problema de vivienda (24% en 2006), creciendo también la proporción de aquellos que indistintamente demandan propiedad y alquiler elevándose al 39% en 2010 (34% en 2006).

Cuadro 4.32 Régimen de acceso demandado. Población inscrita en Etxebide*

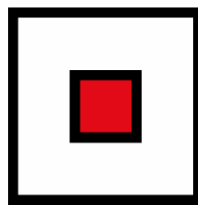
	% sobre el total
COMPRA	
Compra de vivienda nueva	68,0
Compra de vivienda usada	41,0
Compra de vivienda tasada	31,5
ALQUILER	
Alquiler Vivienda Social	58,0
Alquiler VPO	59,2
Alquiler vivienda libre usada Bizigune	40,5
Alquiler vivienda municipales de Bilbao	21,2
SÓLO COMPRA	30,3
SÓLO ALQUILER	30,7
COMPRA Y ALQUILER	39,0
TOTAL	100,0

*En el momento de realizar la inscripción en Etxebide pueden optar por diferentes tipos y regímenes de tenencia de las viviendas, pudiendo elegir una sola o todas las opciones posibles.

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

Este elevado volumen de inscripciones en el registro de demandantes de vivienda protegida, unido a la complejidad de los procesos de adjudicación, exige mucha capacidad de gestión. Así, en el año 2010, un total de 76.238 expedientes de solicitud de vivienda han supuesto algún tipo de tramitación para Etxebide.

¹⁸ Se trata de la demanda depurada, esto es, descontando aquellos inscritos que se encuentran ocupando una vivienda de protección oficial en régimen de alquiler o del programa Bizigune, y los seleccionados en sorteos de VPO.



En concreto, en 2010 han tenido lugar 14.976 altas, mientras que 19.137 expedientes han causado baja por distintos motivos. Asimismo, se ha denegado la inscripción de 7.013 expedientes y en 35.112 ocasiones se ha procedido a la subsanación de documentación.

Cuadro 4.33 Motivos por los que han causado baja en Etxebide

Motivo de la baja	Número	%
Disposición de vivienda	5.472	28,6
No renovación cuatrienal	4.971	26,0
Adjudicación de vivienda	3.694	19,3
No acreditación ingresos exigidos	1.539	8,0
Archivo de expediente	720	3,8
No acreditación empadronamiento CAPV	679	3,5
Superar ingresos máximos	654	3,4
Segunda renuncia	581	3,0
Petición del solicitante	514	2,7
Resultar imposible notificación	278	1,5
Presentación de nueva solicitud	19	0,1
Defunción	16	0,1
TOTAL	19.137	100,0

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

b) Atención a la ciudadanía

El servicio de atención a la ciudadanía www.etxebide.info ha recibido un total de 551.073 visitas y 8.156 consultas a lo largo del año 2010.

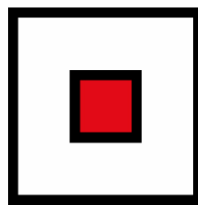
Por otro lado, el servicio Etxebide ha emitido un total de 146.411 comunicaciones escritas en 2010. De este total, el 25% han correspondido a comunicaciones sobre la admisión o exclusión a promociones; el 21% han sido con el objeto de proceder a la subsanación de documentación, las invitaciones a sorteos han absorbido el 15% del total, y los avisos de renovación cuatrienal han acumulado 14.055 comunicaciones (10%).

Asimismo, Etxebide se ha puesto en contacto con 21.652 personas (15% de las comunicaciones) para avisarles de que causan baja o de que su expediente queda archivado, y con 5.836 (4% del total) para denegar su inscripción en el registro. Por otro lado, 14.939 escritos (10% del total) han correspondido a altas en el servicio.

Cuadro 4.34 Evolución de las consultas recibidas por el servicio Etxebide

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Total consultas	7.288	7.258	8.812	10.142	13.218	13.561	8.156
Total visitas web	320.003	412.461	652.958	643.663	575.537	585.573	551.073
Total comunicaciones escritas	339.624	181.170	147.837	155.214	183.884	164.154	146.411

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes



Cuadro 4.35 Comunicaciones escritas de Etxebide en 2010.

Tipo de Comunicación	Número	%
Alta	14.939	10,2
Baja o archivo de expediente	21.652	14,8
Denegación o archivo de inscripción	5.836	4,0
Subsanación de documentación	31.336	21,4
Admisión y exclusión a promociones	36.322	24,8
Invitación al sorteo	22.271	15,2
Aviso de renovación cuatrienal	14.056	9,6
TOTAL	146.411	100,0

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes

Finalmente, el servicio de atención telefónica zuzenean ha recibido un total de 35.252 llamadas en el año 2010. El servicio zuzenean clasifica las llamadas recibidas en tres categorías: demandantes de vivienda protegida, sorteos y adjudicatarios¹⁹ de vivienda protegida. La primera categoría acumula la mayor parte de las llamadas (28.600, 81%); los sorteos absorben el 10% (3.563 llamadas), y los adjudicatarios de vivienda protegida han realizado 3.089 llamadas (9% del total).

Cuadro 4.36 Llamadas recibidas por el servicio de atención telefónica zuzenean.

Tipo de llamada	Número	%
Demandante de vivienda protegida	28.600	81,1
Sorteos	3.563	10,1
Adjudicatario de vivienda de protección pública	3.089	8,8
TOTAL	35.252	100,0

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes

c) Sorteos y adjudicaciones

Etxebide ha sorteado en el año 2010 entre los demandantes de vivienda protegida inscritos en el registro, un total de 14 promociones que englobaban en conjunto 1.434 viviendas. Es preciso destacar la elevada presencia del régimen de alquiler en estas promociones, puesto que el 52% de las viviendas sorteadas han correspondido a arrendamiento protegido. Por su parte, el 42% han sido sorteadas en derecho de superficie y el 6% restante en plena propiedad.

Cuadro 4.37 Viviendas sorteadas por Etxebide en 2010

	Arrendamiento	Derecho de superficie	Propiedad	TOTAL
VPO	200	599	93	892
Vivienda social	542	0	0	542
TOTAL	742	599	93	1.434

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes

En lo que respecta a la modalidad de protección, el 62% (892 viviendas) eran VPO, mientras que el 38% restante (542 viviendas) se correspondían con la tipología de vivienda social.

¹⁹ No se puede discriminar si se trata de adjudicatarios provisionales en espera del 2º sorteo, o adjudicatarios definitivos en espera del visado del contrato. Asimismo también podría tratarse en algunos casos de inquilinos de vivienda protegida.

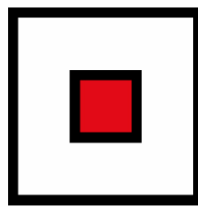
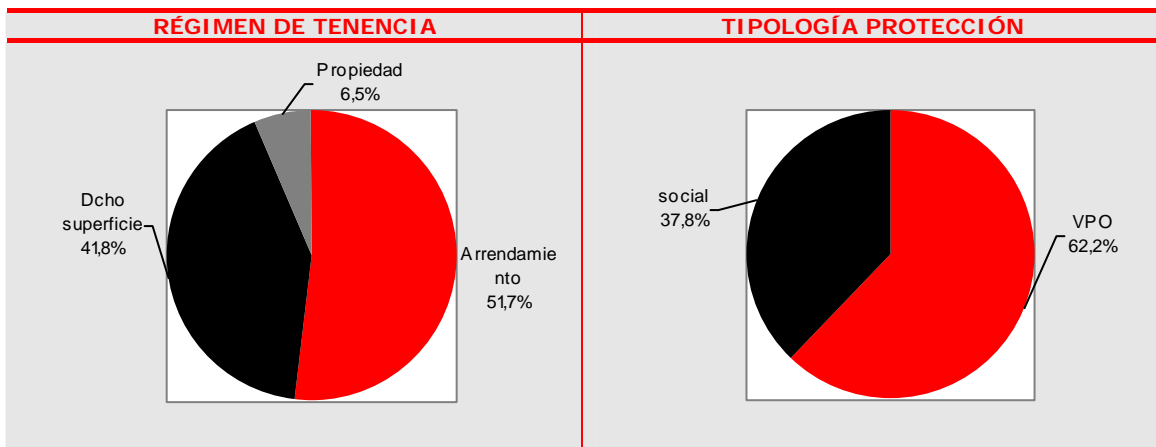


Gráfico 4.37 Distribución de las vivienda sorteadas según tipología y régimen de tenencia



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

Atendiendo a la distribución geográfica de las viviendas sorteadas en 2010, hay que decir que más de la mitad se encuentran localizadas en Álava (779 viviendas, 54% del total), y aún más, la mayoría están en Vitoria-Gasteiz (735 viviendas, 51% del total sorteado). Por su parte, Bizkaia concentra el 37% de las viviendas sorteadas (524 viviendas), y Gipuzkoa el 9% restante (131 viviendas).

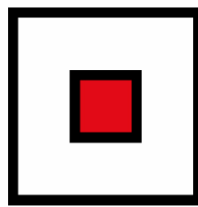
El total de viviendas sorteadas se reparten en 13 municipios de la CAPV: tres alaveses, 7 vizcainos y 3 guipuzcoanos.

Cuadro 4.38 Distribución geográfica de las viviendas sorteadas.

Municipio/Territorio	Promociones	Nº de viviendas
Iruña de Oca	1	20
Llodio	1	24
Vitoria- Gasteiz	2	735
TOTAL ÁLAVA	4	779
Abadiño	1	69
Bilbao	1	200
Derio	1	77
Durango	1	26
Elorrio	1	24
Muskiz	1	40
Sondika	1	88
TOTAL BIZKAIA	7	524
Elgoibar	1	70
Hernani	1	24
Tolosa	1	37
TOTAL GIPUZKOA	3	131
TOTAL	14	1.434

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes

Uno de los principales problemas de gestión de Etxebide es el elevado número de renunciaciones en los procesos de adjudicación de vivienda protegida, lo que hace prolongar los tiempos y encarecer el procedimiento.



En concreto, en el año 2010, Etxebide se ha tenido que enfrentar a un total de 4.590 renunciaciones de adjudicatarios de vivienda protegida, lo que supone el 94% de las adjudicaciones totales. Esta proporción resulta sustancialmente más elevada en las promociones de Álava, puesto que el ratio de renunciaciones sobre adjudicaciones asciende al 154%, mientras que esta proporción se reduce al 58% en Bizkaia y al 39% en Gipuzkoa.

La mayoría de las renunciaciones (67% del total) corresponden a viviendas adjudicadas en régimen de compra, mientras que el 33% restante son renunciaciones a viviendas en régimen de alquiler.

Cuadro 4.39 Renunciaciones a viviendas protegidas

	Adjudicaciones (nº viviendas)	Renunciaciones (nº viviendas)	% Renunciaciones/adjudi. (%)
Álava	2.077	3.209	154,5
Bizkaia	1.530	894	58,4
Gipuzkoa	1.262	487	38,6
TOTAL	4.869	4.590	94,3

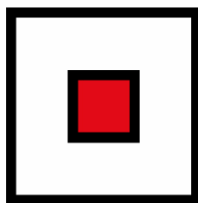
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes

Además de los sorteos celebrados por Etxebide, algunos Ayuntamientos han llevado a cabo sus propios sorteos de viviendas utilizando los listados de Etxebide. En concreto, en 2010 han sido 694 las viviendas sorteadas por este procedimiento. Asimismo, otros Ayuntamientos han realizado sorteos utilizando sus propios listados: 124 viviendas. De este modo, el conjunto de viviendas protegidas sorteadas en 2010 asciende a 2.252.

Cuadro 4.40 Viviendas protegidas sorteadas en 2010

Viviendas protegidas sorteadas	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	TOTAL
Total sorteadas entre solicitantes de Etxebide	1.338	549	241	2.128
• Sorteadas por Etxebide con orden de inicio	779	524	131	1.434
• Sorteadas por Ayuntamientos con listados de Etxebide	559	25	110	694
• Sorteadas por privados	0	0	0	0
Sorteadas por Ayuntamientos con listados propios	0	0	124	124
TOTAL	1.338	549	365	2.252

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes



4.1.10. Actividad de Bizilagun

Bizilagun es un servicio público, universal y gratuito que el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes presta a la ciudadanía para dar respuesta a las necesidades de información que surgen en las comunidades de vecinos o en las relaciones entre arrendadores e inquilinos. Asimismo, ofrece un servicio de mediación y conciliación, de cara a solucionar los diferentes desencuentros y controversias que a menudo tienen lugar tanto entre convecinos, como entre las personas que alquilan una vivienda y sus propietarios.

El Decreto 607/2009, de 24 de noviembre, que establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, recoge los servicios que presta Bizilagun. Ver Cuadro 4.41.

Cuadro 4.41 Servicios que presta Bizilagun

SERVICIOS QUE PRESTA BIZILAGUN
Información profesional, tanto a propietarios como a arrendatarios en materia de propiedad horizontal
Información profesional, tanto a arrendadores como a arrendatarios en materia de arrendamientos urbanos.
Mediación y conciliación en las cuestiones que surjan entre los propietarios inmobiliarios y entre éstos y los inquilinos
Depósito de fianzas
Información escrita que se facilita:
<ul style="list-style-type: none">• La Ley de Propiedad Horizontal• La Ley de Arrendamientos Urbanos• Modelos de contratos de arrendamiento

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes

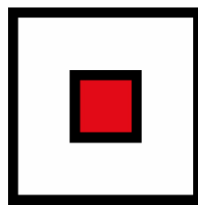
Existen tres vías posibles para contactar con Bizilagun: por vía telefónica a través del servicio Zuzenean (012); a través de la Web de Bizilagun, y presencialmente en las oficinas de las tres Delegaciones Territoriales de Vivienda que son las encargadas de prestar estas funciones. En el Cuadro 4.42 se presenta la estructura y medios con los que cuentan las Delegaciones para atender este servicio.

Cuadro 4.42 Estructura y medios de las Delegaciones para atender las funciones de Bizilagun

DELEGACIONES TERRITORIALES DE VIVIENDA
Personal
Asesores jurídicos para RBE, Mediación y Conciliación, y consultas complejas
Técnicos medios para consultas y asesoramiento en materia de propiedad horizontal y arrendamientos urbanos, y control económico de las fianzas de arrendamientos.
Auxiliares administrativos para el Registro y devolución de fianzas, seguimiento de los movimientos bancarios y elaboración de las liquidaciones trimestrales de fianzas para el Departamento de Vivienda y Hacienda.
Características del servicio
La prestación del servicio es presencial, con cita previa reservada por teléfono.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes

Por su parte, la Web de Bizilagun ha recibido un total de 47.924 visitas a lo largo del año 2010, lo que supone el 31% del total de visitas realizadas a la Web del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.



Una visita a la Web proporciona un profundo conocimiento de los servicios y funciones de Bizilagun, pudiendo acceder de manera sencilla a la información que cada individuo necesite en un momento determinado. A través de la Web de Bizilagun es posible acceder a información sobre los derechos y deberes como propietarios, vecinos, arrendadores e inquilinos, incluyendo también una orientación de cara a la aclaración de posibles dudas.

4.1.11. Control del uso del parque de protección pública

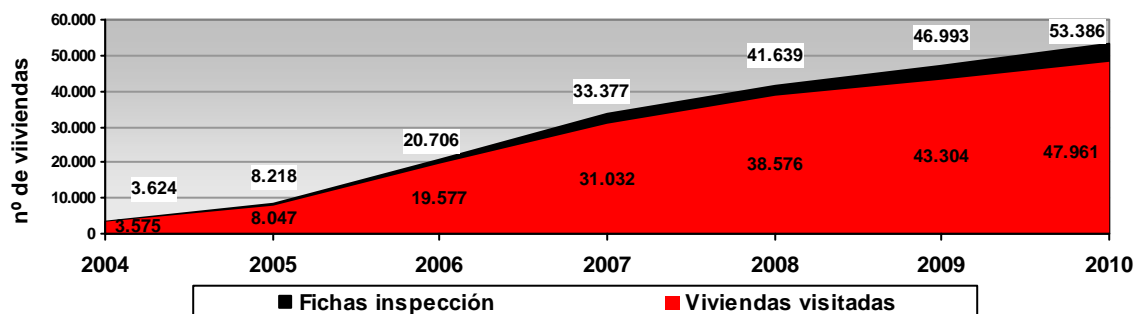
a) Inspección y sanción del fraude

Es un objetivo y una competencia del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco garantizar la función social del parque de vivienda protegida. Con este objetivo, el Departamento realiza de manera sistemática labores de inspección del parque de vivienda protegida, de cara a la detección de posibles irregularidades y sanción de los eventuales infractores.

La actividad inspectora ha pasado a ser una función de oficio desde la aprobación del Decreto 607/2009, de 24 de noviembre, creándose así el Servicio de Inspección de Vivienda Protegida. Cada Delegación Territorial cuenta con un equipo de inspectores cuya función consiste en inspeccionar el parque de viviendas protegidas, lo que implica, entre otras tareas, realizar visitas a las viviendas con el objeto de detectar las irregularidades que se puedan dar en las mismas. Los inspectores deberán comprobar la correcta ocupación y utilización de la vivienda y su destino a domicilio habitual y permanente por la persona o personas autorizadas por la administración.

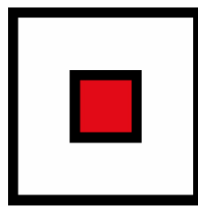
En el período 2004-2010 han sido inspeccionadas un total de 47.961 viviendas, que han acumulado en conjunto 53.386 fichas de inspección, puesto que una misma vivienda puede haber sido objeto de más de una inspección, en diferentes momentos.

Gráfico.4.38 Evolución acumulada de las viviendas inspeccionadas por el Departamento



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

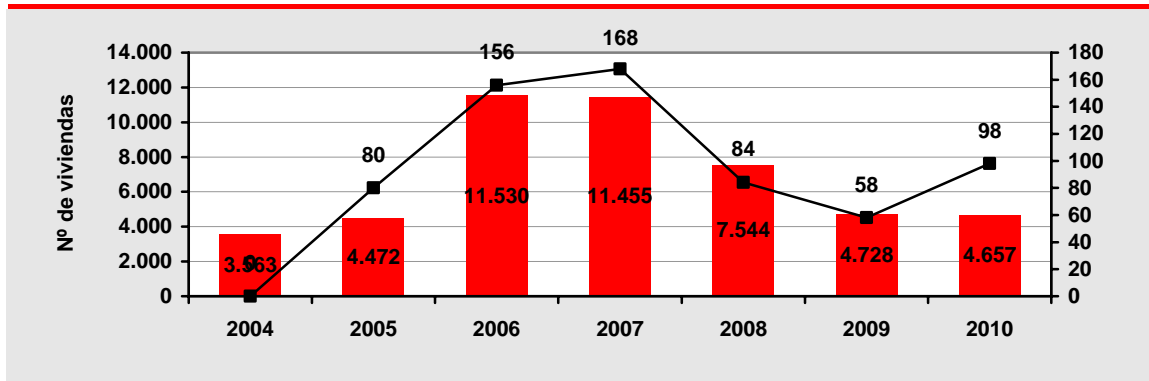
Los casos en los que se ha detectado alguna irregularidad han ascendido a 6.414, habiéndose abierto expediente sancionador en 950 ocasiones. Finalmente, los casos con sanción, es decir, aquellos a los que ha sido impuesta una sanción económica se han cuantificado en 644, lo que representa el 10% de los casos inicialmente detectados con alguna irregularidad, y el 1,3% del total de viviendas visitadas.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Centrando la atención en el año 2010, el número de viviendas inspeccionadas se cifra en 4.657, de las que 98 han sido merecedoras de sanción (2,1% sobre total visitas). En términos de evolución, se constata un progresivo retroceso del volumen de viviendas visitadas, mientras que la incidencia relativa de los casos con sanción se ha incrementado en los últimos años, pasando del 1,47% en 2007 al 2,1% en 2010.

Gráfico 4.39 Viviendas inspeccionadas por el Departamento

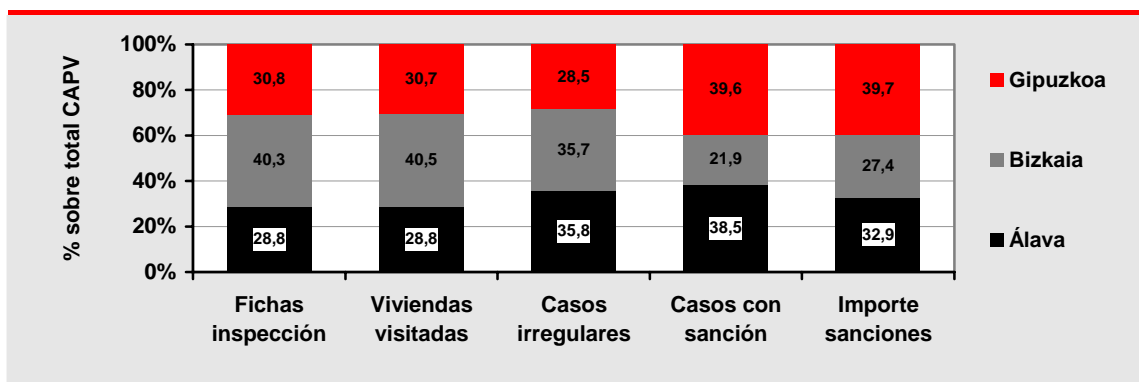


Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

El importe total de las 644 sanciones impuestas en el período 2004-2010 se cifra en 1,34 millones de euros, lo que ha supuesto un importe medio de 2.086 euros por sanción. A este respecto hay que decir que las infracciones detectadas se clasifican en tres categorías: leves, graves y muy graves, y las sanciones impuestas dependen de la gravedad de la infracción cometida oscilando entre los 30,5 € y los 6.010,12 €.

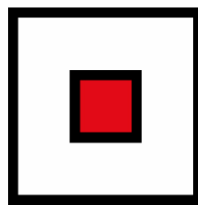
La distribución territorial de las visitas realizadas en el conjunto del período 2004-2010 es tal que Bizkaia acumula el 40% del total, Gipuzkoa el 31% y Álava el 29%. Atendiendo a los casos con sanción se constata una mayor representación de Gipuzkoa, 40% del total, y Álava (39% del total) mientras que Bizkaia desciende al 22% del total.

Gráfico.4.40 Distribución territorial de los resultados de la inspección de VPO del Gobierno Vasco, 2004-2010



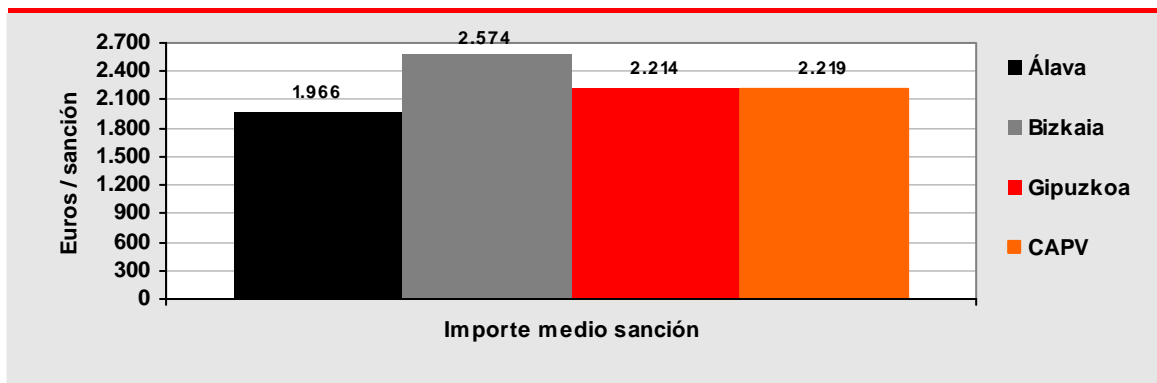
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Sin embargo, los datos ponen de manifiesto un importe medio de las sanciones impuestas superior en Bizkaia (2.614 €), que en Gipuzkoa (2.091 €) y Álava (1.780 €).



Centrando la atención en las 98 sanciones correspondientes al año 2010, el importe total ha ascendido a 217.505 €, esto es, un importe medio de 2.219 € por sanción. Por Territorios Históricos, el importe medio de las sanciones de Bizkaia es también el más elevado (2.573 €), le sigue Gipuzkoa (2.214 €), y por último Álava (1.966 €).

Gráfico.4.41 Importe medio de las sanciones por Territorio Histórico, 2010.



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

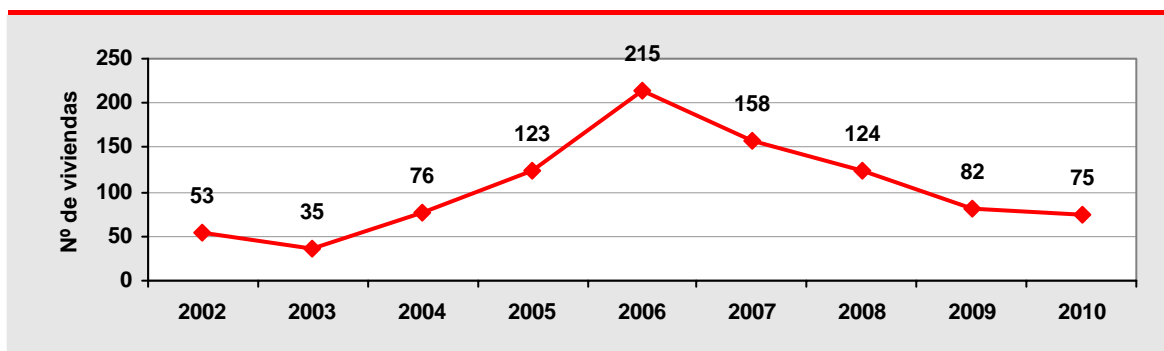
b) Tanteos y retractos

Por otro lado, con el fin de garantizar un uso adecuado del parque, de forma que las viviendas protegidas sean ocupadas por aquellos demandantes que cumplen las condiciones exigidas por la normativa vigente, el Departamento de Vivienda ejerce en todos los casos el derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas o, en su caso, pacta la compra a través de una oferta de venta.

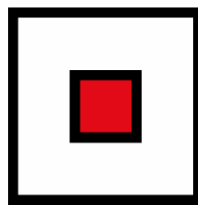
En los últimos años se observa una trayectoria decreciente en la cifra de viviendas tanteadas y ofertadas en venta, en coherencia con la simultánea reducción de las transmisiones producidas. Así, en 2010 se han intervenido 75 operaciones de transmisión (-8,5% respecto de 2009).

La distribución territorial de estas 75 operaciones es tal que Álava acumula el 64% del total, Bizkaia el 21%, y Gipuzkoa el 15% restante.

Gráfico 4.42 Viviendas tanteadas y ofertas de venta



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

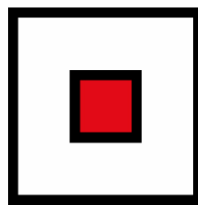


4.1.12. Resumen indicadores de actuaciones

Cuadro 4.43 Cuadro resumen de indicadores de actuaciones en materia de vivienda en el marco del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana, 2010-2013 (I)

Indicador	2010
Total viviendas protegidas iniciadas (nº de viviendas)	4.950
• Viviendas iniciadas en alquiler	952
• Viviendas iniciadas en compra venta/dcho superficie	3.998
Subvenciones a la promoción en alquiler (nº de viviendas)	701
• Viviendas en alquiler	666
• ADAs	32
• Alquiler rural	3
Subvenciones a la promoción en alquiler (millones €)	17,49
• Viviendas en alquiler	17,13
• ADAs	0,16
• Alquiler rural	0,20
Subsidios a la promoción en alquiler (millones €)	11,87
PRÉSTAMOS CONCEDIDOS PARA ACTUACIONES PROTEGIBLES	
Número de préstamos	1.416
• Promoción de vivienda	31
• Rehabilitación de vivienda	785
• Adquisición de VPO	525
• Adquisición de viviendas usadas	61
• Adquisición para arrendamiento protegido	9
• Alojamientos dotacionales	4
• Suelo y urbanización	1
Importe préstamos (millones €)	328,78
• Promoción de vivienda	190,18
• Rehabilitación de vivienda	5,99
• Adquisición de VPO	54,42
• Adquisición de viviendas usadas	6,55
• Adquisición para arrendamiento protegido	35,63
• Alojamientos dotacionales	11,01
• Suelo y urbanización	25,00
Parque gestionado por Alokabide (nº de viviendas)	9.339
• Parque propio	2.452
• Parque del Gobierno Vasco	2.257
• Parque Bizigune	4.576
• Parque de Ayuntamientos	57
Programa Bizigune	
• Viviendas captadas (nº viviendas)	4.741
• Contratos formalizados con inquilinos (nº viviendas)	4.347
• Renta alquiler abonada a propietarios (€/mes)	580,3
• Renta alquiler pagada por inquilinos (€/mes)	304,7
• Subvención del Departamento al Programa (millones €)	22,29
Renta Básica de Emancipación	
• Número de perceptores	6.560
• Número de solicitudes	4.072
Suelo adquirido para la edificación de viviendas protegidas (nº viv.)	1.248
Programa Eraikal	
• Nº de proyectos subvencionados	185
• Importe total subvenciones (millones €)	1,3
Inspecciones de viviendas protegidas	
• Nº de viviendas visitadas	4.657
• Nº de casos con sanción	98
• Importe medio sanción (€)	2.129
Tanteos y retractos (nº de viviendas)	75

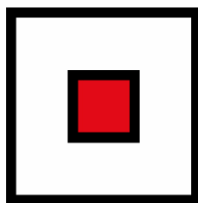
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes



Cuadro 4.44 Cuadro resumen de indicadores de actuaciones en materia de vivienda en el marco del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana, 2010-2013 (II)

Indicador	2010
REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS (nº de viviendas)	19.947
Importe total subvenciones a la rehabilitación (millones €)	20,65
• Ayudas a particulares para rehabilitación comunitaria	13,70
• Ayudas a particulares para rehabilitación individual	1,14
• Ayudas a comunidades de vecinos	5,80
Importe subvenciones según tipo de obra (millones €)	
• Obras Tipo 1: Adecuación estructural y constructiva	14,66
• Obras Tipo 2: Adecuación condiciones de habitabilidad	0,03
• Obras Tipo 3: Adaptación viviendas para accesibilidad	5,32
• Obras Tipo 4: Acabado	0,43
Préstamos a la rehabilitación de viviendas y edificios	
• Número de préstamos	785
• Importe préstamos concedidos (millones €)	5,99
PROGRAMAS DE REGENERACIÓN URBANA	
Programa de accesibilidad	
• Número de proyectos subvencionados	147
• Importe total subvenciones(millones €)	2,16
Subvenciones directas a Ayuntamientos para regeneración urbana M€	7,58
Programa Hiriber	
• N° de proyectos subvencionados	45
• Importe total subvenciones (millones €)	15,0
ETXEBIDE: SERVICIO VASCO DE VIVIENDA	
• N° de expedientes de solicitud de vivienda protegida	86.896
• % inscritos sólo en alquiler	30,7%
• % aceptación del alquiler (sólo alquiler + indistinto)	69,7%
• Nuevas altas (n° de expedientes)	14.976
• Bajas (n° de expedientes)	19.137
Atención a la ciudadanía	
• N° de consultas recibidas	8.156
• N° de visitas a la Web	551.073
• N° de comunicaciones por escrito	146.411
Zuzenean: nº de llamadas recibidas	32.252
Viviendas sorteadas (nº total de viviendas)	2.252
• Sorteadas a través de Etxebide	1.434
• Sorteadas por Ayuntamientos con listados de Etxebide	694
• Sorteadas por Ayuntamientos con listados propios	124
Número de renunciaciones a viviendas protegidas	4.590

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes



4.2. Indicadores de perceptores de ayudas de las políticas de vivienda

En el Cuadro 4.45 se muestran las actuaciones protegibles de las políticas públicas de vivienda del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, y por tanto, con opciones a percibir ayudas en forma de subvenciones y/o préstamos cualificados con o sin subsidiación de los intereses.

Cuadro 4.45 Actuaciones protegibles por las políticas públicas de vivienda del Gobierno Vasco

Actuaciones protegibles
Promoción para cesión en arrendamiento, venta o uso propio de viviendas de nueva construcción calificadas como viviendas de protección pública.
Promoción de vivienda libre para su puesta en arrendamiento protegido
Adquisición de vivienda de protección oficial y de viviendas libres usadas con destino a residencia habitual y permanente del adquirente
Compra de la propiedad del suelo por parte de titulares de viviendas de protección pública edificadas en derecho de superficie
Alquiler de vivienda usada (ayudas al arrendatario).
El arrendamiento protegido de vivienda
La compra de viviendas con destino a su arrendamiento protegido y la cesión de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido
La rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado
Las actuaciones de rehabilitación cuyo objetivo sea la promoción de viviendas para su posterior cesión en propiedad o arrendamiento.
Puesta en alquiler de viviendas vacías
La promoción y construcción de alojamientos dotacionales
Ejecución de proyectos piloto para rehabilitación y puesta en arrendamiento de viviendas en zonas rurales que sirvan de soporte a programas públicos de fomento del medio rural

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

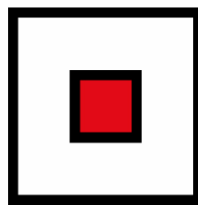
4.2.1. Perceptores de ayudas a la promoción de vivienda

Los promotores de viviendas protegidas en régimen de alquiler y alojamientos dotacionales, así como aquellos que adquieran viviendas para su puesta en arrendamiento protegido pueden optar a subvenciones a fondo perdido y a préstamos cualificados con subsidiación de los intereses.

En el año 2010, SPGVA ha sido el principal perceptor de estas ayudas²⁰ absorbiendo el 38% del total (11,1 millones de euros). Estas ayudas han permitido la adquisición de 296 viviendas sociales para su arrendamiento protegido: 155 en Vitoria-Gasteiz, 75 en Mutriku, 40 en Muskiz y 26 en Llodio.

En segundo lugar, Donostiako Etxegintza ha recibido el 28% del total de ayudas al alquiler concedidas por el Gobierno Vasco en 2010. En concreto, 8,4 millones de euros destinados a la edificación de 130 VPO en régimen de alquiler. En el Cuadro 4.46 se puede ver la relación de perceptores de subvenciones y subsidios para la promoción de viviendas en régimen de alquiler.

²⁰ Hay que tener presente que en 2010, SPGVA pasa a comprar las viviendas que hasta el momento compraba Alokabide para su arrendamiento protegido.



Cuadro 4.46 Perceptores de subvenciones y subsidios a la promoción de vivienda en arrendamiento protegido. 2010.

Perceptor	Nº viviendas	Subvención	Subsidio	Total ayudas	Ayuda media por vivienda
Promoción de VPO en alquiler					
Donostiako Etxegintza	130	5.410.000	2.942.932	8.352.932	64.253
Viviendas municipales de Bilbao	46	1.978.000	792.823	2.770.823	60.235
Areatza 1338., S.L.	9	360.000	271.496	631.496	70.166
Promoción de viv. social en alquiler					
Alokabide	156	2.808.000	2.040.900	4.848.900	31.083
SPGVA (1)	296	5.328.000	5.824.669	11.152.669	37.678
Ayuntamiento de Usurbil	29	1.247.000	0	1.247.000	43.000
Alojamientos Dotacionales					
Ayuntamiento de Ibarra (2)	32	160.000	0	160.000	40.000
Promoción en áreas rurales					
Junta administrativa Antoñana	3	198.000	0	198.000	66.000
TOTAL	701	17.489.000	11.872.821	29.361.821	41.886

(1) Se trata de ayudas para la adquisición de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido.

(2) En 2009 ya había recibido la mayor parte de la subvención: 1.120.000. La subvención media de los alojamientos dotacionales es de 40.000 euros por alojamiento.

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

4.2.2. Adjudicatarios de vivienda protegida

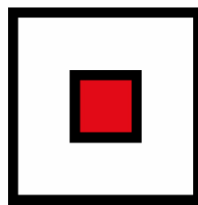
Los destinatarios de las viviendas de protección pública promovidas por el Departamento de Vivienda o por otros agentes que utilizan las listas de Etxebide para realizar sus sorteos, son los demandantes de vivienda inscritos en Etxebide. Como ya se ha mencionado anteriormente, en el proceso de adjudicación de viviendas protegidas son numerosas las renunciaciones que se producen, y más en una coyuntura como la actual, con enormes dificultades para acceder a financiación y con un elevado volumen de paro.

Por este motivo, las personas que finalmente ocupan las viviendas sorteadas, en muchas ocasiones no son los primeros adjudicatarios. El Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes realiza periódicamente una encuesta entre los adjudicatarios de los últimos años y que ya se encuentran ocupando la vivienda adjudicada.

El conjunto de personas que han resultado adjudicatarias de vivienda protegida en el período 2006-2008²¹ a través de Etxebide asciende a 6.757, mientras que el volumen de adjudicatarios en procesos realizados por diferentes promotores (Ayuntamientos o privados) que han utilizando las listas proporcionadas por Etxebide se eleva a 11.396.

Atendiendo al primer colectivo, el volumen de adjudicatarios en régimen de alquiler asciende al 30% del total, mientras que en el segundo grupo esta proporción se reduce al 4% del total de personas adjudicatarias.

²¹ Se toma este período, 2006-2008, puesto que se considera que los adjudicatarios en años posteriores es muy probable que aún no hayan ocupado la vivienda y pueden finalmente no resultar los adjudicatarios finales.



Cuadro 4.47. Personas adjudicatarias de vivienda protegida en el período 2006-2008.

	A través de Etxebide		Utilizando las listas de Etxebide	
	Nº	%	Nº	%
Territorio Histórico				
Álava	2.484	36,8	4.991	43,8
Bizkaia	2.763	40,9	3.562	31,3
Gipuzkoa	1.510	22,3	2.843	24,9
régimen de acceso a la vivienda				
Compra	4.723	69,9	10.990	96,4
Alquiler	2.034	30,1	406	3,6
TOTAL	6.757	100,0	11.396	100,0

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta a la población adjudicataria de vivienda protegida, 2010.

En el Cuadro 4.48 se ofrece una caracterización de la población adjudicataria de vivienda protegida en los dos procesos de adjudicación, atendiendo a los resultados de la última encuesta realizada en diciembre de 2010 entre el colectivo arriba señalado²².

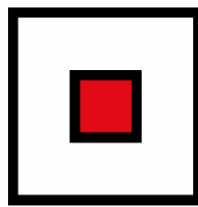
La edad media de las personas adjudicatarias de una vivienda protegida se cifra en 37 años en ambos colectivos analizados. No obstante, sí se comprueban algunas diferencias atendiendo a otros indicadores. Así, entre los adjudicatarios de vivienda protegida en procesos realizados al margen de Etxebide, los datos ponen de relieve una mayor proporción de ocupados con contrato fijo (63% frente al 57%), un mayor tamaño del hogar con una mayor representación de hogares con más de dos miembros en el hogar (31% frente al 22%) y, principalmente, unos ingresos medios superiores (1.639 € mensuales frente a 1.422 €/mes).

La explicación de estos resultados hay que buscarla en una mayor representación de adjudicatarios en régimen de alquiler en los procesos de Etxebide y, como es sabido, los adjudicatarios en régimen de alquiler, por lo general, responden a un perfil más bajo de ingresos, así como una mayor inestabilidad laboral.

Así, entre los adjudicatarios de Etxebide, las personas que ocupan una vivienda en compra alcanzan unos ingresos medios mensuales de 1.572 €/mes, frente a los 1.114 €/mes de los adjudicatarios en régimen de alquiler.

Asimismo, entre los adjudicatarios de vivienda protegida a través de Etxebide se manifiesta una mayor dificultad para hacer frente al pago de la vivienda y hay una mayor proporción de hogares que reciben ayudas económicas.

²² Como se ha apuntado en un apartado anterior (ver Cuadro 4.40), el total de viviendas sorteadas en 2010 por Etxebide o utilizando sus listas asciende a 2.128; pero aún no se dispone de información sobre la caracterización del colectivo adjudicatario final de estas viviendas.



Cuadro 4.48. Caracterización de la población adjudicataria según proceso de adjudicación

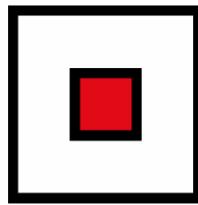
	Adjudicación a través de Etxebide	Adjudicación con listados de Etxebide
Edad		
Menos de 30 años	12,3	6,9
Entre 30 y 34 años	31,3	37,3
Entre 35 y 44 años	38,7	40,5
Entre 45 y 64 años	16,7	14,4
65 y más años	1,0	0,9
Edad media (años)	37,4	37,2
Situación laboral		
Ocupado/a cuenta propia	9,2	6,7
Ocupado/a contrato fijo	57,1	63,0
Ocupado/a contrato temporal	13,7	12,6
Parado/a	12,8	13,1
Otra situación	7,2	4,6
Total	100,0	100,0
Tamaño de la unidad familiar		
Una persona	45,4	37,0
Dos personas	32,1	32,0
Tres personas	14,3	18,6
Cuatro personas	5,9	10,1
Cinco o más personas	2,3	2,4
Tamaño medio	1,9	2,1
Distribución del nivel de ingresos		
Hasta 630 euros	2,0	1,3
De 631 a 1.290 euros	37,5	22,7
Más de 1.290 euros	52,0	65,9
Ns/Nc	8,5	10,1
Ingresos medios	1.422,12	1.639,30
Dificultades de acceso a la financiación en el caso de compra*		
Sí	12,2	7,7
No	87,8	92,3
Todavía no he solicitado la financiación	0,8	4,4
Dificultades de pago de la vivienda protegida		
Sí	21,3	12,7
No	78,0	82,9
Todavía no tengo pagos	0,8	4,4
% de hogares que reciben ayuda económica	5,4	1,4

* La pregunta únicamente se formula a la población adjudicataria de una vivienda protegida en compra.
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta a la población adjudicataria de vivienda protegida, 2010.

Cuadro 4.49. Nivel de ingresos netos mensuales de la unidad familiar según el régimen de acceso

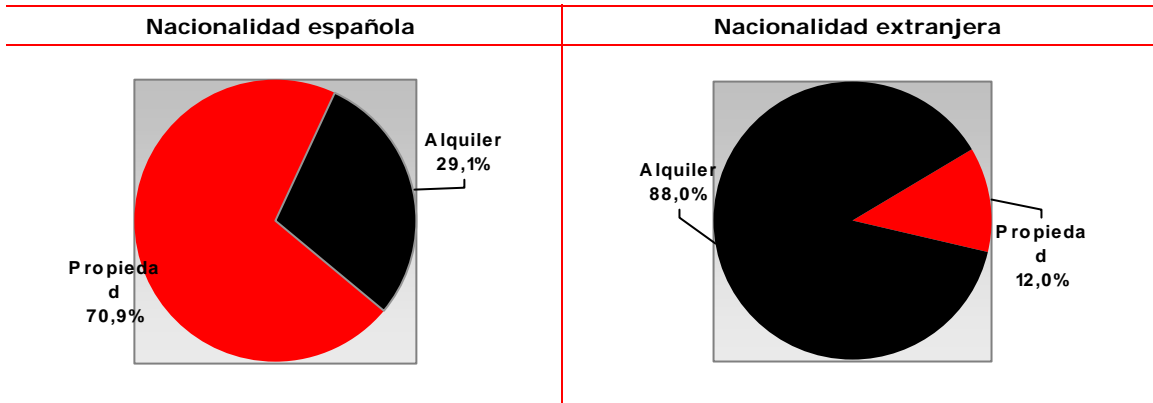
	Compra	Alquiler	Total
Hasta 630 euros	0,6	5,0	2,0
De 631 a 1.290 euros	25,0	64,2	37,5
Más de 1.290 euros	64,7	24,6	52,0
Ns/Nc	9,6	6,1	8,5
Ingresos medios	1.572,1	1.113,7	1.422,1

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta a la población adjudicataria de vivienda protegida, 2010.



Finalmente, el análisis de la nacionalidad de las personas adjudicatarias, pone de manifiesto una mayor representación del alquiler entre los adjudicatarios de nacionalidad extranjera que entre los de nacionalidad española. En concreto, el 88% de las personas extranjeras que acceden a una vivienda protegida lo hacen en régimen de alquiler, en tanto que esta proporción se reduce al 29% entre los adjudicatarios de nacionalidad española.

Gráfico 4.43. Régimen de acceso a la vivienda según nacionalidad, 2010

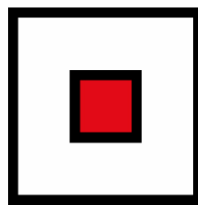


Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta a la población adjudicataria de vivienda protegida, 2010.

4.2.3. Adjudicatarios del Programa Bizigune

El Programa Bizigune es un programa de intermediación entre propietarios de viviendas que se encuentran vacías y demandantes de vivienda inscritos en Etxebide y con unos ingresos inferiores a los 21.100 euros brutos anuales. El Programa capta estas viviendas poniéndolas en el mercado de alquiler, ofreciendo garantías a propietarios y rentas subvencionadas a inquilinos. De este modo, ambos colectivos son beneficiarios de este programa: propietarios e inquilinos.

El total de viviendas captadas, esto es, el total de propietarios que han incluido sus viviendas en el programa para ser alquiladas, asciende a 4.741 a 31 de diciembre de 2010. La distribución territorial de estas viviendas es la siguiente: 60% en Bizkaia (2.850 viviendas), 23,5% en Gipuzkoa (1.115 viviendas) y 16,5% en Álava (776 viviendas).



Cuadro 4.50. Viviendas movilizadas por el Programa Bizigune por ámbitos geográficos, 2010*

	Nº viviendas	% vertical
Territorio Histórico		
Álava	776	16,4
Bizkaia	2.850	60,1
Gipuzkoa	1.115	23,5
Total	4.741	100,0
Capitales		
Bilbao	881	18,6
Donostia-San Sebastián	116	2,4
Vitoria-Gasteiz	627	13,2
Total	1.624	34,3
Grandes municipios > 40.000 habitantes		
Barakaldo	366	7,7
Basauri	132	2,8
Getxo	98	2,1
Irun	85	1,8
Portugalete	98	2,1
Santurtzi	145	3,1
Total	924	19,6

* Datos a 31 de diciembre de 2010.

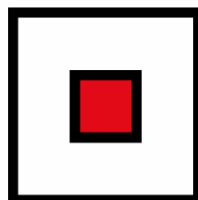
Fuente: SPGVA. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

En lo que respecta a los contratos de alquiler en vigor, esto es, viviendas que están ocupadas por familias adjudicatarias de una vivienda del Programa Bizigune, el volumen a cierre de 2010 ascendía a 4.347 viviendas, lo que supone un grado de ocupación de 92%. De este modo, a cierre de 2010, los beneficiarios del Programa se cuantifican en 4.741 propietarios y 4.347 inquilinos.

Cuadro 4.51. Contratos de alquiler del Programa Bizigune, 2010

	Nº	% vertical	% de ocupación
Territorio Histórico			
Álava	686	15,8	88,4
Bizkaia	2.643	60,8	92,7
Gipuzkoa	1.018	23,4	91,3
Total	4.347	100,0	91,7
Capitales			
Bilbao	834	19,2	94,7
Donostia-San Sebastián	106	2,4	91,4
Vitoria-Gasteiz	554	12,7	88,4
Total	1.494	34,4	92,0
Grandes municipios > 40.000 habitantes			
Barakaldo	340	7,8	92,9
Basauri	124	2,9	93,9
Getxo	92	2,1	93,9
Irun	81	1,9	95,3
Portugalete	93	2,1	94,9
Santurtzi	136	3,1	93,8
Total	866	19,9	93,7

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



Los propietarios reciben una renta media mensual de 580 euros, mientras que la renta media pagada por los inquilinos se cifra en 305 euros mensuales. En el Cuadro 4.52 se ofrece la distribución de rentas mensuales de los propietarios y de los inquilinos.

Cuadro 4.52. Distribución de las rentas de propietarios e inquilinos del Programa Bizigune en 2010

Distribución de rentas mensuales (%)	Propietarios	Inquilinos
Hasta 200 euros	1,0	19,5
Entre 201 – 300 euros	0,2	32,9
Entre 301 – 400 euros	0,3	25,4
Entre 401 – 500 euros	6,7	17,2
Entre 501 – 600 euros	55,7	4,3
Entre 601 – 700 euros	31,5	0,5
Más de 700 euros	4,6	0,2
TOTAL	100,0	100,0
Renta media (euros/mes)	580,3	304,7

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

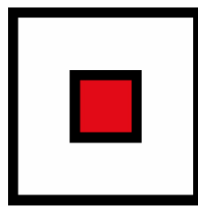
En lo que respecta a la caracterización de los inquilinos del Programa Bizigune, y atendiendo a la encuesta realizada por el Departamento de Vivienda a los adjudicatarios del Programa, se constata una edad media de 42 años, valor superior al promedio de los adjudicatarios de viviendas de nueva promoción (37 años).

Por otro lado, se comprueba también una elevada proporción de hogares unipersonales (57% del total), superior a la observada en los hogares adjudicatarios de viviendas protegidas (45% entre los adjudicatarios de Etxebide). Al mismo tiempo, hay que destacar la importante representación de los hogares monoparentales, especialmente entre los nuevos contratos, puesto que alcanzan el 17% del total de adjudicaciones.

Si en el análisis de los adjudicatarios de vivienda protegida ya se había comprobado un nivel de ingresos sensiblemente inferior, así como una menor estabilidad laboral entre los adjudicatarios de vivienda en alquiler que entre los perceptores de una vivienda en régimen de compra, en este caso se hace aún más evidente.

Así, el colectivo de adjudicatarios del Programa Bizigune responde a un perfil económico más bajo, puesto que sus ingresos medios mensuales se cifran en 979 € mensuales, siempre atendiendo a los resultados de la encuesta. No obstante, hay que tener presente que los ingresos máximos para acceder a una vivienda del Programa Bizigune se sitúan en 21.100 €, mientras que para acceder a una VPO el límite asciende a los 35.000 € brutos anuales.

La proporción de contratos fijos se sitúa en el 28% para el total de contratos (21% en los nuevos contratos), mientras que esta proporción se cifra en un 57% en las adjudicaciones de viviendas de nueva promoción a través de Etxebide.

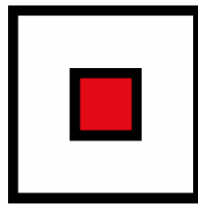


Cuadro 4.53. Características socio-demográficas de la población inquilina

% vertical	Contratos Antiguos	Contratos Nuevos*	TOTAL
Sexo			
Mujer	55,2	55,9	55,3
Hombre	44,8	44,1	44,7
Edad			
Menos de 30 años	5,3	16,4	7,6
Entre 30 y 34 años	15,9	19,5	16,6
Entre 35 y 44 años	45,5	36,0	43,6
Entre 45 y 64 años	30,1	25,5	29,2
65 y más años	3,1	2,5	3,0
Edad media (años)	42,4	39,8	41,9
Tamaño de la unidad familiar			
Una persona	56,9	56,3	56,8
Dos personas	20,0	17,6	19,5
Tres personas	8,5	15,1	9,9
Cuatro personas	8,3	6,8	8,0
Cinco o más personas	6,3	4,2	5,9
Tamaño medio	1,9	1,9	1,9
Tipología del hogar			
Unipersonal	56,9	56,3	56,8
Nuclear sin hijos/as	8,4	2,8	7,3
Nuclear con hijos/as	14,7	13,9	14,6
Nuclear con hijos/as y otros	2,0	1,8	2,0
Monoparental con hijos/as menores a su cargo	10,1	16,8	11,4
Monoparental con hijos/as mayores	7,3	6,9	7,2
Otra situación	0,6	1,3	0,8
Situación Laboral (P.P.)			
Ocupado/a cuenta propia	9,2	8,9	9,1
Ocupado/a contrato fijo	29,4	21,2	27,8
Ocupado/a contrato temporal	17,5	22,4	18,4
Parado/a	30,7	30,9	30,7
Labores del hogar	3,3	3,0	3,2
Jubilado/a	1,8	0,0	1,4
Pensionista	7,4	10,3	8,0
Estudiante	0,0	0,9	0,2
Otra	0,0	1,7	0,3
Ns/Nc	0,8	0,7	0,8
Nivel de ingresos			
Hasta 480 Euros	4,1	3,2	3,9
De 481 a 570 Euros	1,3	6,0	2,2
De 571 a 630 Euros	12,1	11,8	12,0
De 631 a 720 Euros	9,2	11,1	9,6
De 721 a 840 Euros	13,4	9,4	12,6
De 841 a 990 Euros	16,0	18,5	16,5
De 991 a 1.140 Euros	13,1	15,1	13,5
De 1.141 a 1.290 Euros	5,5	9,5	6,3
De 1.291 a 1.410 Euros	7,0	3,1	6,2
De 1.411 a 1.650 Euros	5,7	3,4	5,3
De 1.651 a 2.160 Euros	2,7	3,1	2,8
De 2.161 a 2.670 Euro	2,0		1,6
Ns/Nc	8,0	5,8	7,5
% de familias con sólo 1 ingreso	86,1	90,2	86,9
Ingresos medios mensuales (€)	979,3	919,5	967,1

*Contratos firmados en el último año

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta a población inquilina del Programa Bizigune 2011.



4.2.4. Perceptores de ayudas al pago del alquiler

El Gobierno Vasco gestiona tres tipos de subvenciones destinadas al pago del alquiler de la vivienda habitual: la Renta Básica de Emancipación, la Prestación Complementaria de Vivienda y las Ayudas de Emergencia Social. Tomando en consideración las tres ayudas de manera conjunta, el volumen de beneficiarios en 2010 ascendió aproximadamente a 28.000 personas.

La renta básica de emancipación está destinada a jóvenes de edad comprendida entre los 22 y 30 años, mientras que la prestación complementaria de vivienda se articula como un complemento de la Renta de Garantía de Ingresos. Así, entre los perceptores, además de jóvenes con empleos precarios, existe también un colectivo importante de mayores de 45 años en situación de desempleo crónico y pensionistas con ingresos por debajo de la renta de garantía, cifrada en 11.000 € anuales.

4.2.5. Perceptores de subvenciones para la rehabilitación de viviendas y edificios

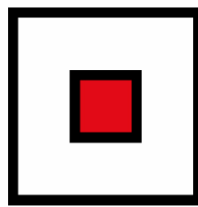
En el apartado 4.1.3, en el que se analizan las subvenciones concedidas a la rehabilitación de viviendas y edificios, se ha podido comprobar que los 20,65 millones de euros destinados en 2010 a este Programa, han contribuido a la rehabilitación de 19.497 viviendas.

Un análisis más profundo permite comprobar que 13,7 millones de euros han correspondido a 18.506 familias para la realización de obras en elementos comunitarios de sus viviendas; 1,14 millones de euros se han dirigido a 991 familias para acometer obras en elementos privativos de sus viviendas y 5,8 millones han sido destinados a comunidades de vecinos²³ (un total de 764 expedientes).

El nivel de ingresos máximos para poder acceder a las subvenciones particulares a la rehabilitación se sitúa en 21.000 € anuales según la Orden de 29 de diciembre de 2006. Sin embargo, en julio de 2009 se aprobó el Plan Extraordinario de Ayudas a la Rehabilitación que incrementó de manera transitoria el límite de ingresos hasta los 33.000 € anuales. Aunque el plazo para solicitar estas ayudas finalizó en diciembre de 2009, gran parte de éstas se han hecho efectivas en 2010.

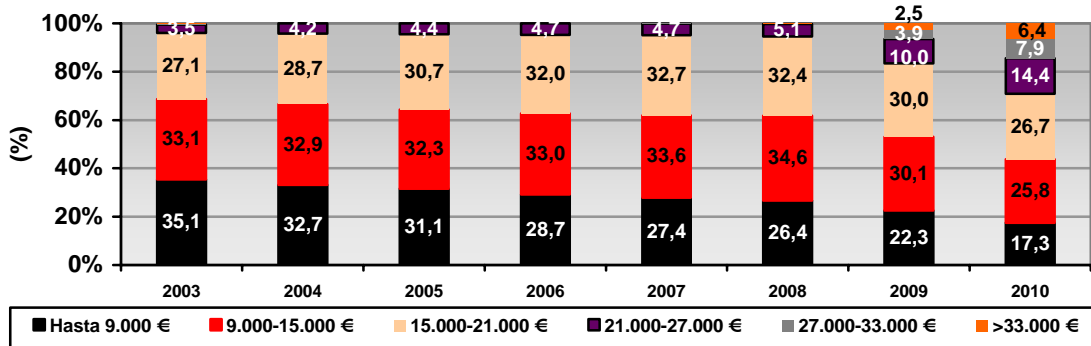
Por este motivo, entre los perceptores de ayudas del año 2010, se encuentra una elevada proporción de familias con ingresos superiores a los 21.000 € anuales. En concreto, la distribución de los perceptores de subvenciones a la rehabilitación en 2010 según su nivel de ingresos es tal que el 29% supera los 21.000 € anuales, el 27% cuenta con unos ingresos comprendidos entre los 15.000 € y los 21.000 € anuales, el 26% ingresa anualmente entre 9.000 y 15.000 € y el 17% restante no alcanza los 9.000 € anuales.

²³ La ayuda a las comunidades de vecinos es una ayuda directa a la comunidad que se otorga independientemente del nivel de ingresos de los propietarios de las viviendas.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

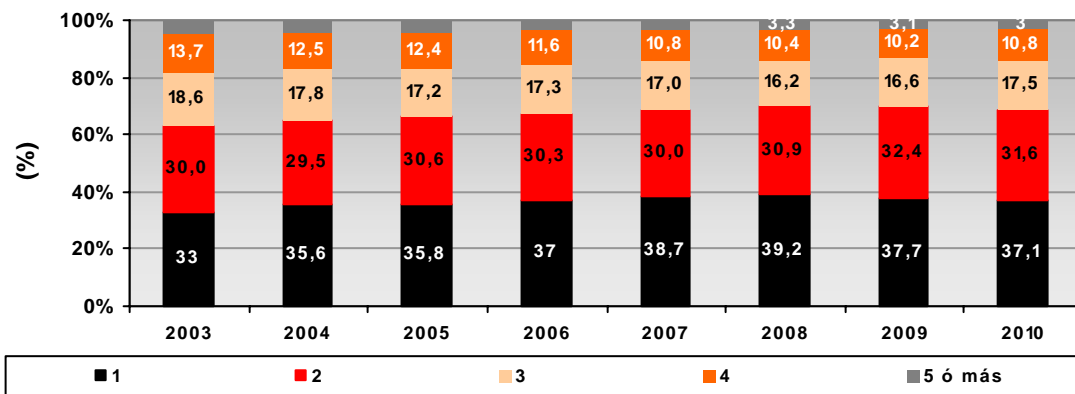
Gráfico 4.44 Distribución de los perceptores de ayudas a la rehabilitación según nivel de ingresos.



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

En lo que respecta al número de miembros del hogar, destaca una elevada proporción de hogares unipersonales entre los beneficiarios de ayudas a la rehabilitación. En concreto, del conjunto de hogares que han recibido ayudas individuales a la rehabilitación, el 37% están formados por una sola persona. Asimismo, un 32% son hogares constituidos por dos miembros, y el 31% restante son familias de 3 ó más miembros. Esta distribución no experimenta grandes variaciones a lo largo del tiempo.

Gráfico 4.45 Distribución de los perceptores de ayudas a la rehabilitación según número de miembros del hogar.



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

En lo que concierne a la edad de los perceptores de ayudas a la rehabilitación se constata una clara tendencia al incremento de personas mayores de 65 años, ascendiendo al 39% del total de beneficiarios del año 2010. En el otro extremo, los menores de 35 años suponen un 22% del total.

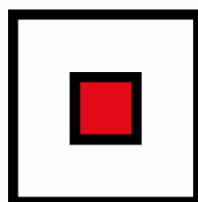
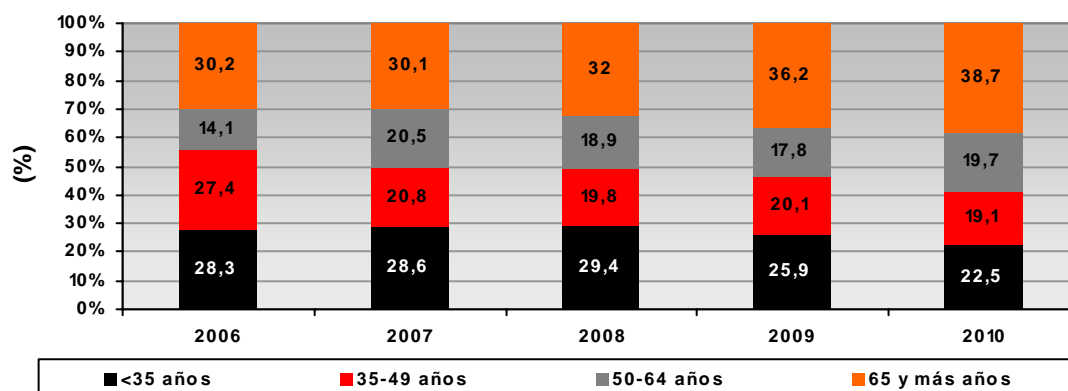


Gráfico 4.46 Distribución de los perceptores de ayudas a la rehabilitación según edad



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

4.2.6. Perceptores de ayudas en programas de regeneración urbana

a) Programa de accesibilidad

En 2010, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes ha aprobado subvenciones por valor de 2,1 millones de euros para la realización de 131 obras y 16 planes para la mejora de la accesibilidad.

Los beneficiarios de estas ayudas han sido 16 Ayuntamientos alaveses, 41 Ayuntamientos vizcaínos y 36 Ayuntamientos guipuzcoanos.

Cuadro 4.54 Subvenciones concedidas a Ayuntamientos para la mejora de la accesibilidad, por Territorios. 2010

	Nº de Ayuntamientos	Nº Planes	Nº obras	Subvención total (€)
Álava	16	3	11	113.686,10
Bizkaia	41	8	53	997.251,40
Gipuzkoa	36	5	67	1.049.062,50
Total	93	16	131	2.160.000,00

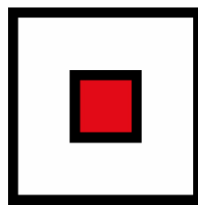
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco

b) Programa de rehabilitación integral de entornos degradados

Los beneficiarios de este programa de ayudas en 2010 han sido: el Ayuntamiento de Eibar, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, el Ayuntamiento de Sestao y su Sociedad Urbanística de Rehabilitación Sestao-Berri.

En 2010 han sido concedidas subvenciones directas para la rehabilitación integral de entornos degradados. Estas actuaciones subvencionadas responden a una necesidad prioritaria y excepcional, estando destinadas a la rehabilitación integral de entornos que por sus especiales características o condiciones socio-económicas se encuentran en clara desventaja respecto a otras entidades locales y otros conjuntos edificados, como es el caso de Eibar.

En cuanto al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz el objeto de la actuación subvencionada es el de facilitar el acceso a los principales equipamientos públicos (Escuela Municipal de Música y



Centro de Salud) situados en el entorno del casco histórico. Por su parte, las subvenciones concedidas al Ayuntamiento de Sestao y la Sociedad Urbanística de Rehabilitación Sestao Berri responden al carácter estratégico y la relevancia para el municipio de Sestao de las actuaciones subvencionadas.

Cuadro 4.55. Subvenciones directas para la rehabilitación integral de entornos degradados, 2010.

	Euros			
	2010	2011	2012	Total
Ayuntamiento de Eibar	2.130.000	670.000	--	2.800.000
Ayuntamiento de Sestao	20.000	80.000	--	100.000
Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz	1.500.000	--	--	1.500.000
Sestao Berri, Txabarri 25-27-29-31	400.000	100.000	357.783	1.757.783
Sestao Berri, Txabarri 33-35-55	50.000	1.000.000	373.502	1.423.502
TOTAL	4.100.000	1.850.000	731.286	7.581.286

* Programas plurianuales.

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

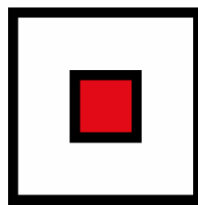
c) Programa Hiriber

El Programa Hiriber ha concedido en 2010 subvenciones por un importe conjunto de 15 millones de euros. En total se han presentado a la convocatoria 140 proyectos, de los que 25 fueron denegados, puesto que el motivo de las obras no estaba incluido entre los definidos en la Orden de 24 de febrero.

Con el objeto de valorar las solicitudes presentadas se constituye una Comisión de Valoración. Para establecer la puntuación se ha atendido a cinco criterios: nivel de paro, repercusión sobre viviendas, % de perceptores de RGI, necesidad actual y oportunidad socio-urbanística. Han sido valorados 115 proyectos, y finalmente han sido subvencionados los 45 que han obtenido mayor puntuación, independientemente del Territorio Histórico en el que estuvieran ubicados.

El importe total de las subvenciones concedidas en 2010 responde al siguiente reparto territorial: el 51,4% ha correspondido a proyectos ubicados en Bizkaia (7,7 millones), el 40,1% a proyectos guipuzcoanos (6 millones), y el 8,5% restante a operaciones llevadas a cabo en Álava (1,3 millones de euros).

En el Cuadro 4.56 se presentan todos los proyectos que han resultado beneficiarios de las ayudas, ordenados, dentro de cada Territorio Histórico, por la puntuación obtenida en base a los criterios mencionados.

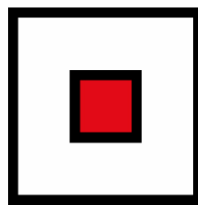


Cuadro 4.56. Subvenciones concedidas Programa Hiriber 2010.

Ayuntamiento	Presupuesto subvencionable €	Subvención 65% Límite: 900.000 €
Salvatierra	516.005,98	335.403,89
Vitoria-Gasteiz	917.254,44	596.215,39
Iruña de Oca	172.413,78	112.068,96
Llodio	318.790,11	207.213,57
Ribera Baja	28.733,62	18.676,85
TOTAL ÁLAVA	1.953.197,93	1.269.578,66
Basauri	1.144.721,71	744.069,11
Ermua	298.377,88	193.945,62
Arrankudiaga	20.255,60	13.166,14
Abanto y Ciérvana	454.882,99	295.673,94
Sestao	848.343,15	551.423,05
Arrigorriaga	1.035.520,00	673.088,00
Portugalete	716.710,42	465.861,77
Ortuella	428.120,50	278.278,33
Arakaldo	39.595,06	25.736,79
Barakaldo	1.615.041,63	900.000,00
Güeñes	761.541,75	495.002,14
Santurtzi	518.822,35	337.234,53
Forua	182.827,08	118.837,60
Markina-Xemein	307.757,03	200.042,07
Erandio	650.500,17	422.825,11
Lemoiz	435.076,08	282.799,45
Bilbao	2.586.144,78	900.000,00
Lemoa	426.169,85	277.010,40
Amorebieta-Etxano	77.722,80	50.519,82
Barrika	40.667,66	26.433,98
Ondarroa	209.261,65	136.020,07
Ugao-Miraballes	153.133,62	99.536,85
Leioa	164.652,57	107.024,17
Muxika	182.450,53	118.592,84
TOTAL BIZKAIA	13.298.296,86	7.713.121,78
Irun	1.076.928,12	700.003,28
Azkoitia	1.134.515,08	737.434,80
Zumárraga	144.712,90	94.063,39
Eibar	946.366,23	615.138,05
Tolosa	278.554,65	181.060,52
Lasarte-Oria	595.369,02	386.989,86
Elgoibar	701.804,61	456.173,00
Beasain	169.626,77	110.257,40
Donostia-San Sebastián	2.221.545,76	900.000,00
Andoain	352.341,66	229.022,08
Zumárraga	139.639,45	90.765,64
Elgeta	356.720,17	231.868,11
Mondragón	713.400,16	463.710,10
Azpeita	509.073,98	330.898,09
Deba	657.168,65	427.159,62
Zizurkil	93.464,88	60.752,17
TOTAL GIPUZKOA	10.091.232,09	6.015.296,11
TOTAL CAPV	25.342.726,88	14.997.996,55

Resolución de 10 de agosto de 2010

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



4.3. Indicadores de satisfacción

4.3.1. Satisfacción de las personas inscritas en Etxebide²⁴

El Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes realiza una encuesta entre las personas inscritas como demandantes de vivienda protegida en Etxebide, con el objeto de conocer su grado de satisfacción con las políticas del Gobierno Vasco en materia de vivienda, con el proceso de inscripción y otras cuestiones. Asimismo, las personas encuestadas son consultadas acerca de diferentes medidas y programas implementados por el Gobierno.

Las valoraciones realizadas por las personas demandantes son de una gran utilidad para el Departamento de Vivienda de cara a evaluar el grado de conveniencia y adecuación de las actuaciones abordadas con las necesidades de los demandantes.

La valoración general de Etxebide y de la actuación del Gobierno Vasco en materia de vivienda se cifra en 5,80 y 5,14 puntos respectivamente, mientras que la puntuación otorgada a los Ayuntamientos no alcanza el aprobado (4,65 puntos). El proceso de inscripción es valorado favorablemente, si bien, el nivel de satisfacción es más elevado con la atención recibida (7,34 puntos) que con la tramitación del expediente (5,76 puntos).

Sin embargo, es preciso destacar que la población inscrita en Etxebide no se encuentra satisfecha con el grado de información recibida por parte de Etxebide, sintiéndose insuficientemente informada a tenor de la nota otorgada: 3,16 puntos.

Cuadro 4.57 Indicadores de satisfacción de las personas inscritas en Etxebide, 2007-2010

Puntuaciones medias (0-10)	2007	2009	2010
Valoración general media de Etxebide	6,04	6,33	5,80
Valoración media del Gobierno Vasco	4,90	5,45	5,14
Valoración media de los Ayuntamientos	4,43	4,85	4,65
Satisfacción media con el proceso de inscripción	--	--	6,89
Satisfacción media con la tramitación del expediente	--	5,75	5,76
Valoración media de la atención recibida	7,82	7,45	7,34
Satisfacción con el grado de información recibida	3,05	2,78	3,16
Satisfacción media con la Web	6,81	6,68	6,68
Grado medio de confianza en los sorteos y procesos de adjudicación	4,84	5,21	4,43

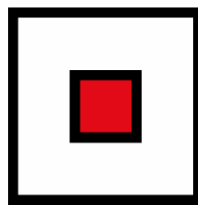
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Gobierno Vasco.

4.3.2. Satisfacción de las personas adjudicatarias de vivienda protegida²⁵

Por otro lado, el Departamento de Vivienda realiza una Encuesta entre la población adjudicataria de vivienda protegida con el objetivo de conocer la opinión y el grado de satisfacción de las personas que han accedido a una vivienda protegida, tanto con la vivienda adjudicada como con el proceso de adjudicación, y con las políticas de vivienda en general.

²⁴ Se puede acceder a un mayor detalle en el Informe sobre la Encuesta a las personas inscritas en Etxebide, 2010.

²⁵ Se puede acceder a un mayor detalle en el Informe sobre la Encuesta a la población adjudicataria de vivienda protegida, 2010.



En términos generales, la valoración que realizan tanto de Etxebide, como de la actuación del Gobierno Vasco en materia de vivienda es más favorable que la realizada por las personas inscritas. La puntuación otorgada a Etxebide asciende a 6,86 puntos (5,80 las personas inscritas), y la del Gobierno Vasco a 6,40 puntos (5,14 los demandantes de vivienda).

Atendiendo a los resultados de la encuesta, las personas adjudicatarias se encuentran satisfechas con la vivienda adjudicada (6,88 puntos) y consideran que la relación calidad-precio es adecuada (6,77 puntos). Aquellas personas que han resultado adjudicatarias de una vivienda en régimen de alquiler se muestran también satisfechas con este régimen de tenencia (6,36 puntos).

En lo que respecta al nivel de información recibida, en este caso se obtiene una mejor valoración que la otorgada por los demandantes de vivienda (6,50 puntos frente a 3,16 puntos).

A pesar de la elevada satisfacción observada en todos los aspectos analizados, se comprueba un retroceso con respecto al año precedente en la valoración concedida a algunas cuestiones como el proceso de adjudicación, la relación calidad-precio y la satisfacción general con la vivienda. (Ver Cuadro 4.58).

Cuadro 4.58 Indicadores de satisfacción de las personas adjudicatarias de vivienda protegida, 2006-2010

Puntuaciones medias (0-10)	2007	2009	2010
Valoración general media de Etxebide	6,79	6,72	6,86
Valoración media del Gobierno Vasco	6,51	6,37	6,40
Valoración media de los ayuntamientos	5,42	5,76	5,76
Satisfacción media con la vivienda adjudicada	7,73	7,54	6,88
Satisfacción media con la adjudicación en alquiler	5,95	6,53	6,36
Valoración media de la relación calidad-precio de la vivienda	7,59	7,39	6,77
Valoración media con el proceso de adjudicación	6,81	6,77	6,31
Valoración media de la transparencia de los procesos de adjudicación	7,26	6,69	6,25
Satisfacción media información recibida	--	--	6,50
Valoración media plazo de entrega vivienda	--	--	5,32

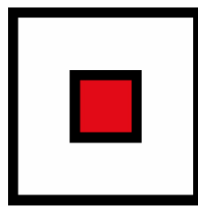
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Gobierno Vasco.

4.3.3. Satisfacción de las personas adjudicatarias del Programa Bizigune²⁶

Asimismo, la encuesta realizada entre la población adjudicataria de una vivienda del Programa Bizigune, permite conocer el grado de satisfacción de las personas con la vivienda y con diferentes aspectos de este Programa.

Así, las personas adjudicatarias consultadas consideran que el Programa Bizigune les ha permitido acceder a una vivienda digna a una renta asequible. Asimismo, creen que este

²⁶ Se puede acceder a un mayor detalle en el Informe sobre la Encuesta realizada a las personas adjudicatarias de una vivienda del Programa Bizigune.



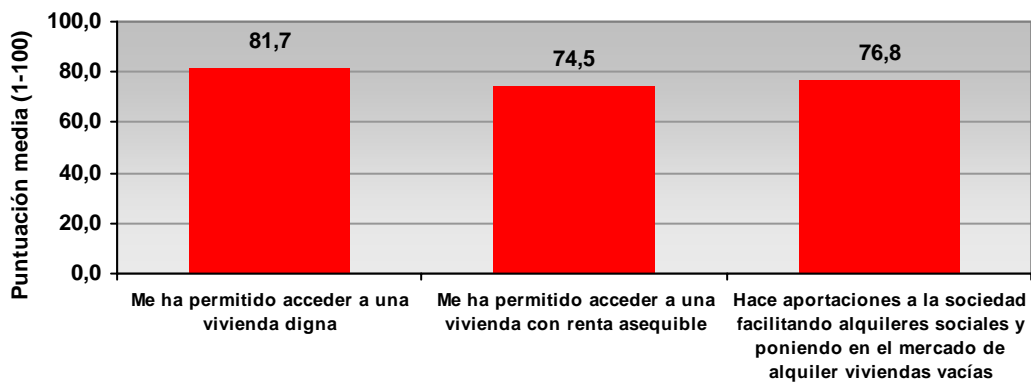
ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

programa hace aportaciones a la sociedad al facilitar alquileres sociales poniendo en el mercado de alquiler viviendas que anteriormente se encontraban vacías.

Todos los aspectos relacionados con las características de las viviendas obtienen elevadas valoraciones, siendo el aspecto mejor valorado el entorno de la vivienda (7,41 puntos) y el peor valorado la calidad y equipamiento (6,04 puntos).

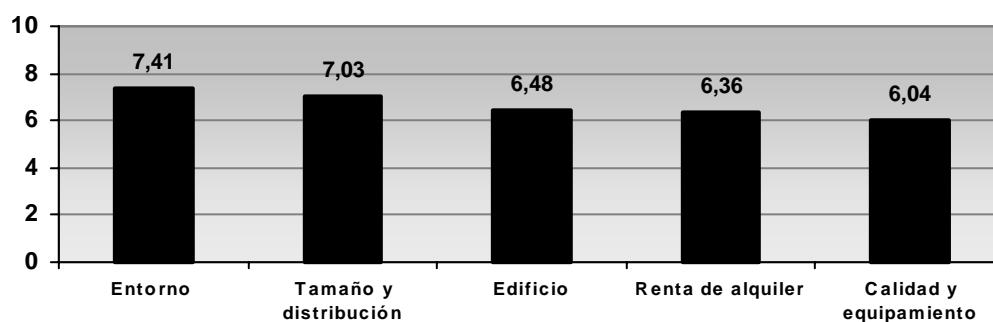
En cuanto a las cuestiones que hacen referencia al Programa y proceso de adjudicación, las puntuaciones son también altas, si bien, se constata una mayor satisfacción con el servicio previo a la ocupación de la vivienda (7,62 puntos) que con el servicio post-contrato (6,46 puntos).

Gráfico 4.47 Grado medio de acuerdo con los objetivos del Programa Bizigune



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta a población inquilina del Programa Bizigune 2011.

Gráfico 4.48 Satisfacción media con los diversos aspectos de la vivienda de la población inquilina del Programa Bizigune



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta a población inquilina del Programa Bizigune 2011.

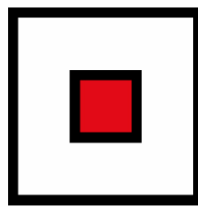
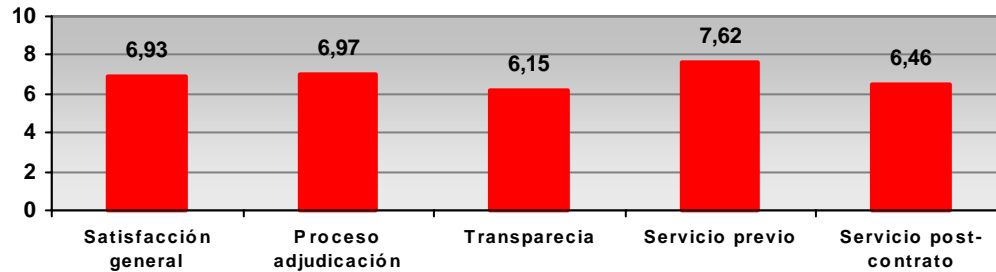


Gráfico 4.49 Satisfacción media de la población inquilina con diversos aspectos del Programa Bizigune



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta a población inquilina del Programa Bizigune 2011.

4.3.4. Participación ciudadana en las políticas de vivienda

Una de las prioridades del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes es aplicar los principios del buen gobierno a las políticas de vivienda, destacando dentro de estos principios la participación. En el año 2010, el Departamento ha puesto en marcha diversas iniciativas, entre las que cabe resaltar el Pacto Social por la Vivienda y el Proceso de Participación Ciudadana en la elaboración de las Políticas de Vivienda.

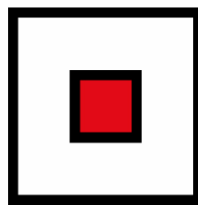
El Pacto Social por la Vivienda tenía por objeto consensuar con los agentes institucionales y sociales las líneas estratégicas que deben guiar la política de vivienda a medio y largo plazo y garantizar la necesaria coordinación institucional. Finalmente, y por vez primera, el Gobierno Vasco suscribió un Pacto Social por la Vivienda. En efecto, el 16 de junio de 2010, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes firmó este Pacto Social con más de 75 colectivos vinculados al sector, entre los que se encontraban entidades económicas y financieras, asociaciones de vecinos, de personas mayores, de consumidores, de familias numerosas, etc.

Por otro lado, el Departamento de Vivienda puso en marcha un Proceso de Participación Ciudadana en la elaboración del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 con el objetivo de promover la participación de la ciudadanía vasca de cara a conocer sus opiniones y propuestas en relación a la vivienda.

El elemento central del proceso fue una Plataforma de Participación on-line incorporada en la web de Etxebide: www.etxebide.info, pero además se ha nutrido de otros elementos complementarios y necesarios para lograr los objetivos propuestos: encuestas a colectivos expertos y grupos de discusión con colectivos vulnerables y/o alejados de las TICs.

En el Cuadro 4.59 se presentan los principales resultados del proceso de participación. Se estima²⁷ que cerca de 16.000 personas han tomado parte en el proceso. Además, unas 5.200 personas han respondido a alguna de las encuestas planteadas bien a través de la plataforma, bien en la home de Etxebide, o en los colectivos expertos.

²⁷ Puede haber personas que hayan participado por más de un cauce.



En este proceso participativo, han sido formuladas un buen número de propuestas, algunas de las cuales (concretamente 30) han sido incorporadas en forma de acciones al Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013.

Prestando atención al perfil de las personas participantes en las diferentes encuestas formuladas, se constata un predominio de las personas de edad comprendida entre los 26 y 35 años (59% del total), y de aquellas que tienen necesidad de acceder a su primera vivienda (46% del total). Asimismo, han participado más mujeres que hombres (56% frente a 44%). Ver Cuadro 4.60.

Cuadro 4.59 Resultados del proceso de participación en la elaboración de las políticas de vivienda 2010.

Indicador	Nº de personas
Total personas participantes*	15.748
• Personas distintas participantes en la plataforma on-line	14.764
• Participaciones a través de la home de Etxebide	468
• Seguidores/as en facebook	333
• Participantes en encuestas realizadas a colectivos expertos	173
• Personas participantes en los grupos de discusión	10
Encuestas respondidas	5.230
• A través de la plataforma	4.589
• En la home de Etxebide	468
• De los colectivos expertos	173
Posts en los foros	569
Aportaciones realizadas a través del espacio "Tus propuestas"	120

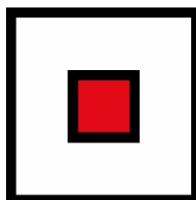
* Este valor es la suma de todos los participantes por los diferentes cauces disponibles pero puede haber personas que hayan participado a través de más de un cauce.

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

Cuadro 4.60 Perfil de los participantes en las encuestas realizadas a través de la plataforma en la elaboración de las políticas de vivienda 2010.

Indicador	%
Distribución por sexo	
• Hombre	44,0
• Mujer	56,0
Distribución por edad	
• < 18 años	1,4
• 18 – 25 años	11,6
• 26 - 35 años	58,7
• 36- 50 años	23,8
• 51-65 años	4,2
• > 65 años	0,4
Distribución por procedencia	
• Álava	9,1
• Bizkaia	59,4
• Gipuzkoa	31,3
• Fuera de la CAPV	0,3
Situación en relación a la vivienda	
• Tiene cubiertas sus necesidades principales sobre vivienda	28,0
• Necesita acceder a su primera vivienda	46,0
• Necesita cambiar de vivienda	16,0
• Necesita rehabilitar su vivienda actual	10,0

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



5. INDICADORES DE COSTE ECONÓMICO DE LAS ACTUACIONES

5.1. Recursos económicos empleados por el Departamento y las Sociedades Públicas

El gasto total consolidado del Grupo Vivienda del Gobierno Vasco, esto es, el conjunto de gastos en vivienda del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes y de sus Sociedades Públicas adscritas, VISESA y SPGVA, ascendió en 2010 a 376 millones de euros, nuevo máximo de gasto total en materia de vivienda de toda la serie histórica del Gobierno Vasco. Este importe supone un incremento del 6,4% respecto de la ejecución consolidada en el año precedente 2009, que ya había representado entonces otro máximo histórico.

Las inversiones directas han absorbido el 55% del gasto total (203,4 Millones de €), las transferencias y subvenciones de capital el 32% (121,9 Millones de €) y el gasto corriente el 13% (50,7 Millones de €). Por lo tanto y sobre el gasto total realizado, las operaciones de capital (el peso inversor) representa el 87% del total (325,3 Millones de €).

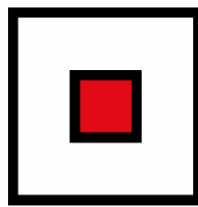
La distribución de las operaciones de capital entre inversión directa y transferencias de capital para inversiones, ha sufrido algunos cambios a lo largo de los últimos años, puesto que, a pesar de haberse mantenido un elevado nivel inversor, ha tenido lugar un sustancial crecimiento de las transferencias y subvenciones de capital lo que ha derivado en un incremento del peso relativo de este capítulo en el conjunto del gasto total.

Centrando el análisis en los gastos del Departamento, se comprueba por vez primera en la última década, una caída en la liquidación de gastos del Programa de Vivienda, ajustándose así a la necesidad de contención en el gasto público emanada del Plan de Austeridad de la Administración General del Estado, y que el Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 ya había asumido y trasladado a sus Costes Presupuestarios.

El nivel de gasto ejecutado por el Departamento de Vivienda en 2010 se ha situado en 183 millones de euros, lo que representa una caída del 12% con relación al máximo histórico de ejecución alcanzado por el Departamento en 2009, que fue de 207 millones de euros. No obstante, se aproxima en sus cuantías de realización a los alcanzados en 2007 y 2008, y rebasa ampliamente toda la serie histórica anterior.

En cuanto a las Sociedades Públicas, aunque el componente inversor es más elevado, como es lógico dada su naturaleza instrumental, también se comprueba, a partir de 2006, un incremento de la representación de las transferencias y subvenciones de capital como resultado del fuerte incremento del gasto destinado al Programa Bizigune.

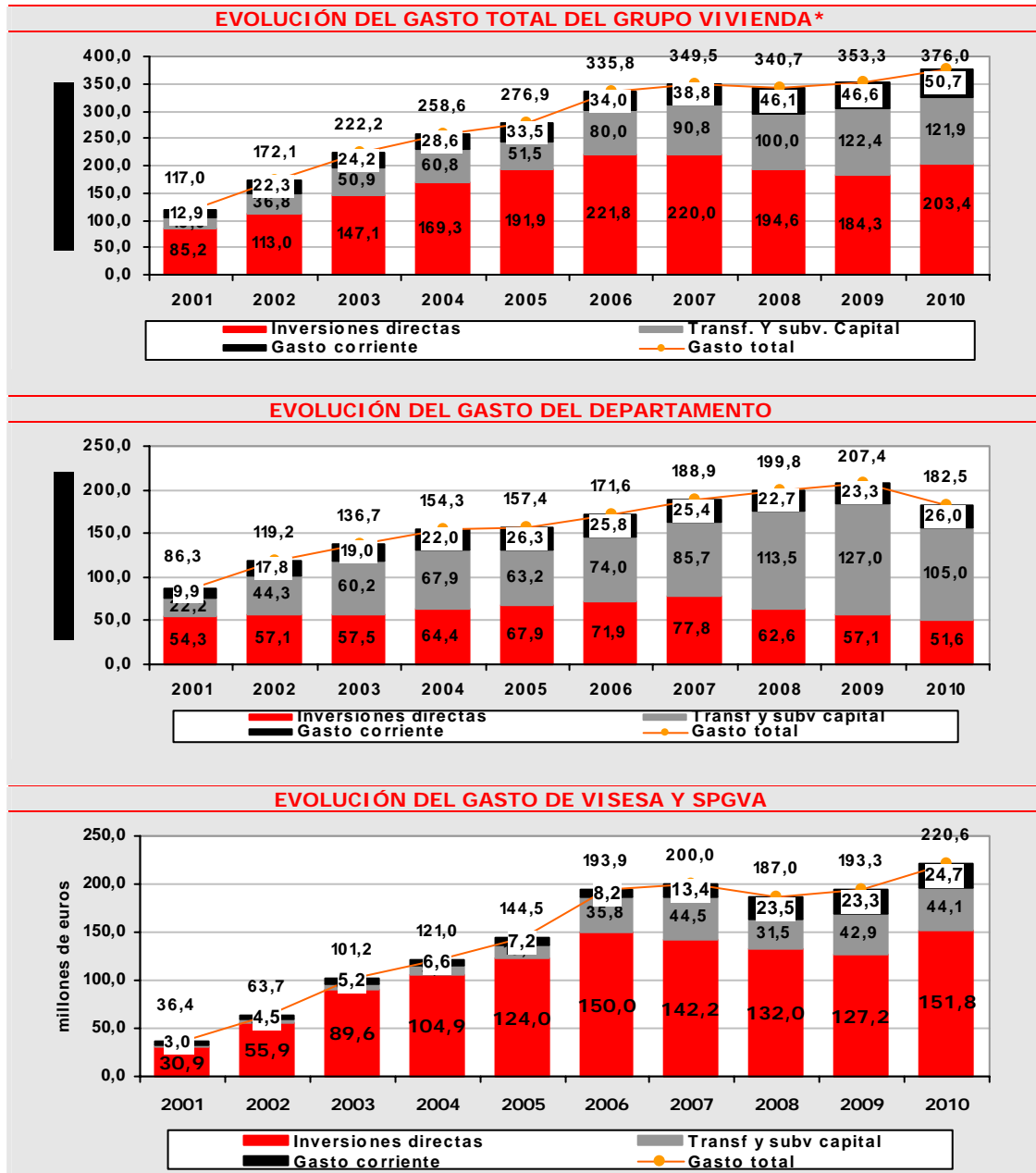
Es destacable que las sociedades públicas VISESA y SPGVA alcanzan en 2010 el máximo histórico en la ejecución de sus políticas de gasto, al alcanzar 221 millones de euros en gastos materializados, de los cuales el 89% (196 millones de euros) se corresponden con inversiones directas o transferencias de capital. Es muy significativo este relanzamiento de la actividad económica de las sociedades públicas departamentales, por los aparentes signos de decaimiento que se denotaron en 2008, con una caída del 7% en su nivel de realización de gastos, que empezó a ser reconducido en 2009 con un crecimiento del 3%, y 193 millones de euros en gasto materializado; y que se dispara en 2010 con un crecimiento del 14%, hasta alcanzar los 221 millones de euros en gasto ejecutado.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

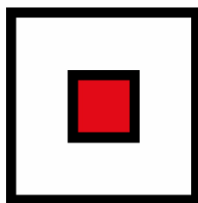
Este nivel de actividad de las sociedades públicas más que duplica el existente en el período 2002-2005 (gasto medio anual de 108 millones de euros), y también rebasa el gasto medio del periodo 2006-2009 (gasto medio anual de 194 millones de euros).

Gráfico 5.1 Evolución del gasto total en vivienda 2001-2010.



* En el gasto total del Grupo Vivienda hay que tener presente que no se realiza la suma directa, sino que se procede a eliminar la consolidación de Bizigune y tanteos y las subvenciones para la promoción del Departamento a VISESA.

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.



Atendiendo al gasto total del conjunto del Grupo Vivienda y profundizando en el análisis por línea de actividad, se comprueba que la inversión en edificación de vivienda absorbe la mayor parte del gasto, ascendiendo a 135 millones de euros en 2010 (36% del gasto total). La evolución muestra un mantenimiento de esta línea de actividad en los últimos años.

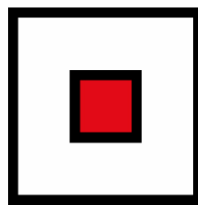
En lo que concierne a las transferencias y subvenciones de capital, el Programa Bizigune acapara la mayor parte del gasto, ya que en conjunto ha supuesto 34,9 millones de euros en 2010, de los que 22,3 millones han correspondido a la subvención aportada por el Departamento. La evolución del gasto en este programa es claramente creciente, pero no hay que perder de vista que a través de este programa han sido ya captadas más de 4.700 viviendas para su puesta en arrendamiento protegido.

Las subvenciones y subsidios a familias también acumulan una parte importante y creciente del gasto en vivienda, alcanzando en 2010 los 29 millones de euros (8% del gasto total). Una parte sustancial de este importe (20,7 millones) se ha destinado a familias de cara a contribuir a la rehabilitación de sus viviendas.

Por su parte, en 2010 se constata un significativo crecimiento del gasto destinado a operaciones de regeneración urbana. En el último año, a los programas ya existentes de Áreas Degradadas y Accesibilidad, hay que añadir los 15 millones de euros del Programa Hiriber y 4 millones dirigidos a la reforma de barrios y regeneración urbana, de modo que el gasto conjunto de las operaciones de regeneración ha superado los 23 millones de euros.

Las subvenciones destinadas a la promoción en alquiler a otros operadores públicos y privados distintos de las sociedades departamentales, en 2010 se sitúan en 6,7 millones de euros, lo que supone un retroceso respecto del promedio destinado a este concepto en el cuatrienio precedente (13,8 millones anuales). A este respecto, es preciso mencionar que las enormes dificultades del momento para la promoción en alquiler, han llevado al Departamento a asumir la edificación de buena parte de las viviendas en alquiler, puesto que en 2010 ha iniciado la construcción de cerca de 400 viviendas en arrendamiento, mientras que el promedio anual en 2006-2009 fue de 100 viviendas en alquiler.

Finalmente, el análisis de los gastos corrientes, pone de manifiesto una contención en los gastos de personal, que en el último año han crecido únicamente un 0,7%, siendo el importe de 2010 un 16% superior al promedio del período 2006-2009. Atendiendo a los gastos de personal del Departamento, hay que decir que en el último año se han reducido (-1,8%), mientras que los gastos de personal de las Sociedades han experimentado un crecimiento del 6,6%. En cuanto a los gastos de funcionamiento, se han incrementado en mayor medida, puesto que el crecimiento interanual del último año se cifra en un 4%, y en un 36% respecto del cuatrienio 2006-2009. De la misma manera, cabe destacar un descenso de los gastos de funcionamiento del Departamento en el último año, que se reducen en 2,2 millones de euros (caída del 23% con relación a 2009), al tiempo que incrementan los gastos de funcionamiento de las Sociedades Públicas, que se incrementan en 4,5 millones de euros (+ 27%).



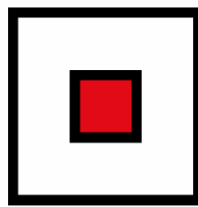
Cuadro 5.1 Gasto en vivienda del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes por línea de actividad, 2010.

Línea de actividad	2010	
	Importe (millones €)	Distribución del gasto %
INVERSIONES DIRECTAS	51,59	28,3
• Compra de suelo	12,55	6,9
• Urbanización	12,92	7,1
• Edificación viviendas	23,68	13,0
• Compra inmovilizado para laboratorio	0,49	0,3
• Resto inversiones	1,95	1,1
TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES DE CAPITAL	104,94	57,5
• Subvenciones por promociones viviendas VISESA	4,84	2,7
• Subvenciones por promociones concertadas	3,91	2,1
• Subvenciones y subsidios a familias	29,42	16,1
• Programa Calidad – Eraikal	1,26	0,7
• Resto transferencias capital	0,00	0,0
• Subvenciones para compra y urbanización de suelo	0,00	0,0
• Subvenciones a promociones en alquiler	6,70	3,7
• Áreas degradadas	0,61	0,3
• Accesibilidad	3,48	1,9
• Subvenciones Alokabide	2,80	1,5
• Subvenciones SPGVA	10,53	5,8
• Subvenciones Orubide	0,00	0,0
• Inversiones financieras y créditos a largo plazo	0,00	0,0
• Programa Bizigune	22,29	12,2
• Tanteo y retracto	0,00	0,0
• Sostenibilidad	0,00	0,0
• Programa HIRIBER	15,00	8,2
• Reforma de barrios y regeneración urbana	4,10	2,2
GASTO CORRIENTE	26,00	14,2
• Gastos de personal	10,12	5,5
• Gastos de funcionamiento	7,36	4,0
• Gastos financieros	0,19	0,1
• Subvenciones corrientes para gestión de laboratorio	0,09	0,0
• Subvenciones corrientes SESTAO BERRI 2010	1,19	0,7
• Regularización extraordinaria IVA no deducible	0,00	0,0
• Resto subvenciones corrientes	0,66	0,4
• CAPS VIVIENDA	6,39	3,5
TOTAL GASTO	182,53	100,0

Cuadro 5.2 Gasto en vivienda de VISESA y SPGVA por línea de actividad, 2010.

Línea de actividad	2010	
	Importe (millones €)	Distribución del gasto %
INVERSIONES DIRECTAS	151,83	68,8
• Compra de suelo	25,87	11,7
• Edificación de viviendas	110,97	50,3
• Resto inversiones	14,99	6,8
TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES DE CAPITAL	44,10	20,0
• Inversiones financieras y créditos a largo plazo	2,29	1,0
• Programa Bizigune	34,85	15,8
• Tanteo y Retracto	6,96	3,2
GASTO CORRIENTE	24,66	11,2
• Gastos de personal	4,69	2,1
• Gastos de funcionamiento	14,19	6,4
• Gastos financieros	5,78	2,6
TOTAL GASTO	220,59	100,0

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



Cuadro 5.3 Gasto consolidado del Grupo Vivienda por línea de actividad, 2010.

Línea de actividad	2010	
	Importe (millones €)	Distribución del gasto %
INVERSIONES DIRECTAS	203,42	54,1
• Compra de suelo	38,42	10,2
• Urbanización	12,92	3,4
• Edificación viviendas	134,65	35,8
• Compra inmovilizado para laboratorio	0,49	0,1
• Resto inversiones	16,94	4,5
TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES DE CAPITAL	121,91	32,4
• Subvenciones por promociones viviendas VISESA	4,84	1,3
• Eliminación subvenciones promociones VISESA	-4,84	-1,3
• Subvenciones por promociones concertadas	3,91	1,0
• Subvenciones y subsidios a familias	29,42	7,8
• Programa Calidad – Eraikal	1,26	0,3
• Resto transferencias capital	0,00	0,0
• Subvenciones para compra y urbanización de suelo	0,00	0,0
• Subvenciones a promociones en alquiler	6,70	1,8
• Áreas degradadas	0,61	0,2
• Accesibilidad	3,48	0,9
• Subvenciones Alokabide	2,80	0,7
• Subvenciones SPGVA	10,53	2,8
• Subvenciones Orubide	0,00	0,0
• Inversiones financieras y créditos a largo plazo	2,29	0,6
• Programa Bizigune	57,14	15,2
• Eliminaciones consolidación Bizigune	-22,29	-5,9
• Programa Bizigune consolidado	34,85	9,3
• Tanteo y retracto	6,96	1,9
• Sostenibilidad	0,00	0,0
• Programa HIRIBER	15,00	4,0
• Reforma de barrios y regeneración urbana	4,10	1,1
GASTO CORRIENTE	50,66	13,5
• Gastos de personal	14,81	3,9
• Gastos de funcionamiento	21,55	5,7
• Gastos financieros	5,97	1,6
• Subvenciones corrientes para gestión de laboratorio	0,09	0,0
• Subvenciones corrientes SESTAO BERRI 2010	1,19	0,3
• Regularización extraordinaria IVA no deducible	0,00	0,0
• Resto subvenciones corrientes	0,66	0,2
• CAPS VIVIENDA	6,39	1,7
TOTAL GASTO	375,99	100,0

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

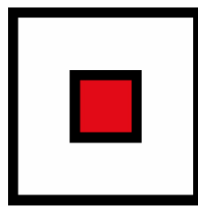
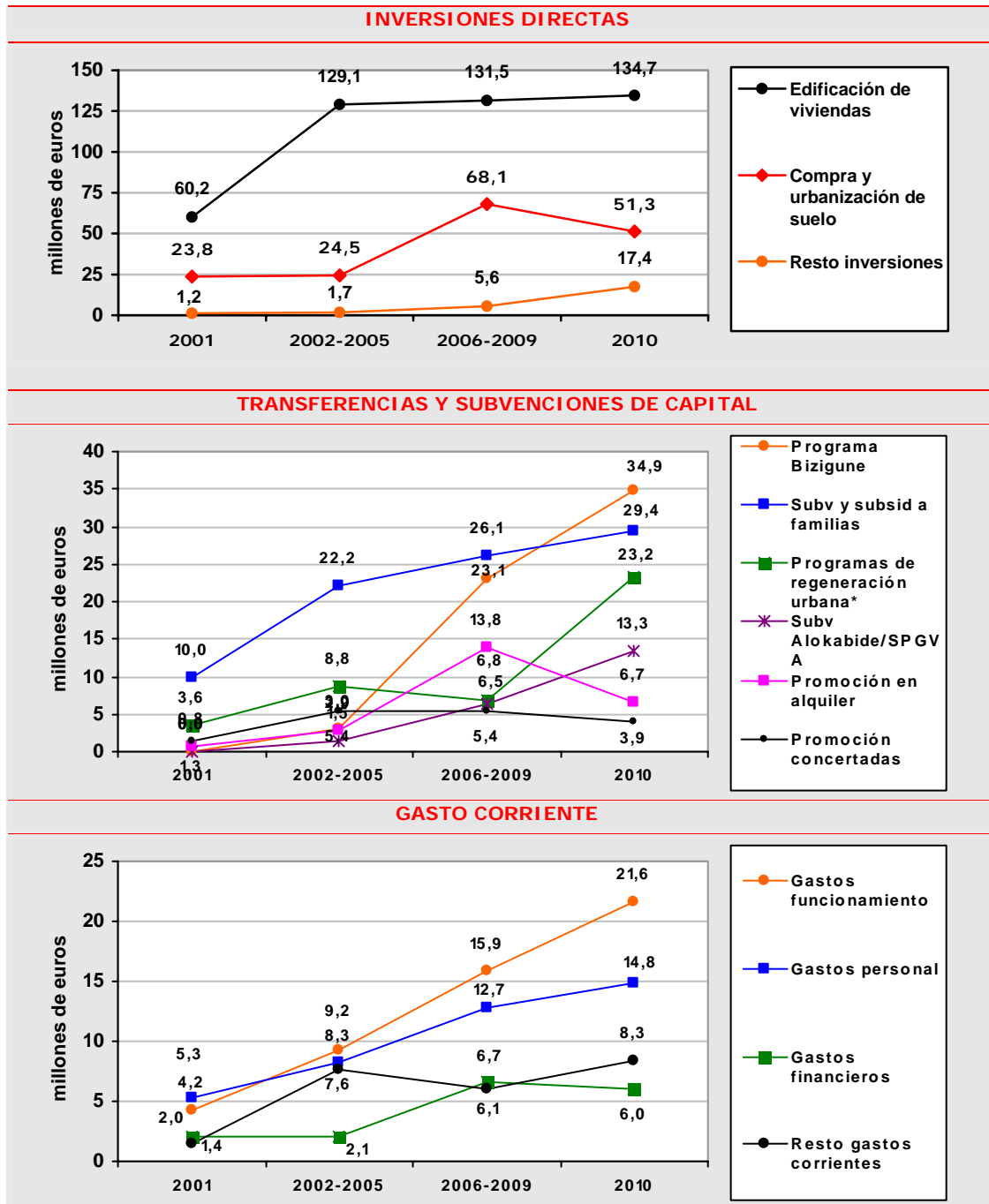
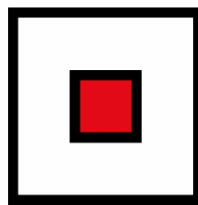


Gráfico 5.2 Evolución del gasto del Grupo Vivienda por línea de actividad 2001-2010



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

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.



5.2. Coste de obtención y urbanización de suelo

El coste medio de obtención y urbanización de suelo para la edificación de vivienda de protección pública en 2010 se cifró en 4.558 euros/vivienda de media. Este valor resulta sensiblemente inferior al promedio registrado en 2009, pero la explicación de esta gran diferencia reside más en la casuística de cada promoción que en pautas de comportamiento diferenciadas, dada la enorme variabilidad de los datos.

Además, hay que decir que se comprueban unos menores costes en ambas tipologías de vivienda (VPO y sociales), en los dos regímenes de acceso (alquiler y venta o derecho de superficie), así como atendiendo al agente promotor.

Cuadro 5.4. Evolución del coste medio de obtención y urbanización de suelo

CONCEPTO	(euros/vivienda)			
	Media 2002-2005	Media 2006-2009	2009	2010
Tipo vivienda				
VPO	10.125	14.613	10.250	6.381
Social	8.923	13.583	17.557	2.925
Acceso				
Alquiler	5.328	14.298	18.618	2.104
Venta/Dcho Superficie	11.510	14.237	10.256	6.806
Promotor				
Concertada Dpto./Privados	8.826	17.951	24.064	10.794
Departamento	13.806	16.826	18.273	12.422
Dpto. VISESA	7.802	12.366	6.062	2.408
Coste promedio	9.455	14.130	11.115	4.558

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

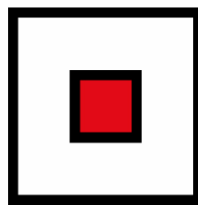
5.3. Coste de edificación de las viviendas promovidas según promotor

5.3.1. Coste de edificación de las viviendas del Departamento

El coste medio de edificación de las viviendas del Departamento alcanzó en 2010 un promedio de 115.026 euros/vivienda, lo que supone un incremento del 18% respecto del promedio registrado en 2009.

Atendiendo al agente promotor se comprueba un coste superior de edificación en las viviendas promovidas exclusivamente por el Departamento (154.599 euros/vivienda), que en las promociones concertadas (129.132 euros/vivienda) y las promovidas por VISESA (107.970 euros/vivienda).

A la hora de evaluar estas diferencias es preciso no perder de vista que las promociones del Departamento suelen llevar implícitas mayores dificultades que requieren a menudo de una actuación integral de regeneración urbana con un gran valor social, pero con un importante impacto en términos económicos.



El análisis del coste según tipo de vivienda pone de manifiesto un mayor coste de edificación de las VPO (122.966 euros/vivienda), que de las viviendas sociales (102.290 euros/vivienda); y un coste superior para las viviendas en venta (126.692 euros/vivienda) o derecho de superficie que las incluidas en promociones en régimen de alquiler (102.290 euros/vivienda).

Por el contrario, los datos de 2009 mostraban un resultado opuesto, esto es, un coste superior del régimen de alquiler y las viviendas sociales.

Cuadro 5.5. Evolución del coste medio de edificación de las viviendas del Departamento

(euros/vivienda)

CONCEPTO	Media 2002-2005	Media 2006-2009	2009	2010
Tipo vivienda				
VPO	74.655	99.921	95.238	122.966
Social	83.142	111.888	114.650	107.914
Acceso				
Alquiler	82.848	106.863	105.801	102.290
Venta/Dcho Superficie	76.305	102.897	96.592	126.692
Promotor				
Concertada Dpto./Privados	63.653	101.461	95.168	129.132
Departamento	92.631	140.660	146.961	154.559
Dpto. VISESA	76.440	99.452	95.645	107.970
Coste promedio	78.877	103.237	97.538	115.026

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

5.3.2. Coste de promoción de las viviendas de VISESA

A continuación se procede a analizar el coste de promoción de las vivienda promovidas por VISESA bajo el Contrato Programa 2010. El conjunto de viviendas promovidas ascendió a 1.333 con un coste total cercano a los 175 millones de euros. Por su parte, la subvención total recibida por VISESA en el marco del Contrato Programa se situó en 8,8 millones de euros.

Cuadro 5.6. Coste y subvención de las promociones de VISESA

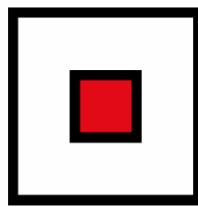
(miles de euros)

CONCEPTO	Media 2002-2005	Media 2006-2009	2009	2010
Nº viviendas contratos- programa	1.324	1.589	630	1.333
Coste total promociones	135.464,5	186.991,6	79.421,7	174.939,6
Subvenciones contrato-programa	16.912,6	20.615,8	4.961,3	8.806,8

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

En términos de coste por vivienda, el promedio se cifró en 131.237 euros/vivienda, lo que supone un incremento del 4% respecto del coste medio del año precedente.

En cuanto a la subvención percibida, esto es, 6.607 euros/vivienda, es un 16% inferior a la recibida en 2009 (7.875 euros/vivienda), por lo que la proporción del coste de edificación subvencionado se reduce al 5% en 2010 frente al 6,2% en 2009 y un 11% en el conjunto del período 2006-2009.



Cuadro 5.7. Ratios de coste y subvención de las promociones de VISESA

(euros)

CONCEPTO	Media 2002-2005	Media 2006-2009	2009	2010
Coste por vivienda	102.315	117.697	126.066	131.237
Subvención por vivienda	12.774	12.976	7.875	6.607
% de coste subvencionado	12,5	11,0	6,2	5,0

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

5.4. Coste de las políticas de fomento del alquiler

5.4.1. Ayudas a la promoción de viviendas en alquiler

En el apartado anterior se ha analizado el coste de la edificación de las viviendas protegidas, pero el Departamento, además de erigirse en agente promotor y, por tanto, asumir los costes de financiación de sus promociones (coste del suelo y de la edificación) puede contar con otros agentes promotores en cuyo caso debe afrontar el coste de las ayudas a la promoción.

En el apartado 4.1.2 se han analizado las subvenciones concedidas a la promoción de vivienda en alquiler. Se presentan también en este apartado con el objeto de comparar el coste de asumir la edificación con el coste de las políticas subvencionales al alquiler.

El conjunto de subvenciones a la promoción en alquiler aprobadas en el año 2010 asciende a cerca de 17,5 millones de euros. Por su parte, los subsidios correspondientes a los préstamos aprobados en 2010 se elevan a casi 12 millones de euros²⁸.

El análisis de la trayectoria reciente de estas ayudas muestra una senda decreciente, cuya explicación reside, como ya se ha apuntado en el análisis de las iniciaciones y en el de las líneas de gasto del Departamento, en las dificultades del momento actual para encontrar otros agentes dispuestos a apostar por el régimen de alquiler.

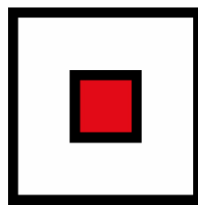
Cuadro 5.8. Evolución de las ayudas a la promoción en alquiler, 2002-2010

(euros)

	Subvenciones	Subsidios	Total ayudas
2002	2.209.729	4.173.100	6.382.829
2003	6.480.567	7.220.467	13.701.034
2004	4.091.788	9.716.718	13.808.506
2005	11.050.084	11.990.384	23.040.468
2006	12.392.494	24.949.288	37.341.782
2007	5.134.697	16.302.564	21.437.261
2008	28.080.658	38.801.526	66.882.184
2009	27.441.995	21.782.975	49.224.970
2010	17.489.000	11.872.821	29.361.821

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

²⁸ Téngase en cuenta que la bajada en la subsidiación está condicionada por el cambio del convenio financiero firmado el 22 de diciembre de 2009 (que sustituye a la norma del 14 de diciembre de 2004) y por el efecto que ha tenido la bajada en los tipos de interés, ambas circunstancias afectan a la subsidiación de los préstamos de 2010.



Teniendo en cuenta que estas subvenciones y subsidios han permitido la edificación de 701 viviendas, la ayuda media por vivienda se cifra en 41.886 €. Como se ha comprobado anteriormente, el coste medio de la edificación de viviendas protegidas por parte del Departamento asciende a 115.000 €/vivienda.

Atendiendo a estos datos, se constata que la edificación requiere de una mayor inversión, con unos importantes costes financieros, y el coste por vivienda es más elevado, pero no hay que perder de vista que las viviendas edificadas por esta vía se mantienen en alquiler durante 75 años, mientras que las viviendas edificadas por otros promotores se mantienen en alquiler por un plazo sensiblemente inferior (15 años).

Así, la promoción directa de vivienda social favorece la edificación de viviendas que se incluyen en el parque permanente de vivienda protegida con un nivel de renta anual medio reducido, atendiendo a necesidades de vivienda de los colectivos con menores recursos económicos, mientras que las ayudas a la promoción permiten crear un parque temporal de viviendas en alquiler, siendo ambas complementarias.

Cuadro 5.9 Subvenciones y subsidios a la promoción de vivienda en arrendamiento protegido. 2010.

	Nº viviendas	Subvención	Subsidio	Total ayudas	Ayuda media por vivienda
TOTAL	701	17.489.000	11.872.821	29.361.821	41.886

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

5.4.2. Ayudas a Alokabide y SPGVA

a) Ayudas a la adquisición para arrendamiento protegido

En el año 2010, Alokabide deja de adquirir viviendas para su arrendamiento protegido, pasando a ser SPGVA la que asume esta función. En concreto, en 2010 fueron adquiridas 483 viviendas, por lo que el parque propio de Alokabide/SPGVA asciende a cierre de ejercicio a 2.452 viviendas.

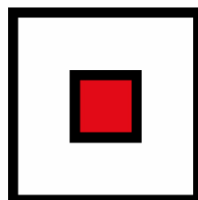
La subvención concedida por el Departamento de Vivienda en 2010 se cifra en conjunto en 13,33 millones de euros, 2,8 millones a Alokabide y 10,53 millones a SPGVA. Este volumen es sensiblemente superior a la subvención otorgada en 2009 (5,89 millones de euros).

Cuadro 5.10. Subvención del Departamento de Vivienda a Alokabide y SPGVA

(Millones de euros)

CONCEPTO	Media 2002-2005	Media 2006-2009	2009	2010
Alokabide	1,49	6,46	5,89	2,80
SPGVA				10,53

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



b) Ayudas a la gestión del alquiler

Como se ha analizado en un apartado anterior, Alokabide además de gestionar su parque propio, gestiona viviendas propiedad del Departamento de Vivienda, así como otras viviendas de Ayuntamientos y promotores privados, ascendiendo en total a 9.339 [viviendas gestionadas](#).

El Departamento de Vivienda concede una subvención a Alokabide para la gestión de las 2.257 viviendas propiedad del Gobierno Vasco. El importe total de esta subvención ascendió en 2010 a 1,7 millones de euros, lo que supone una subvención media de 754 euros por vivienda gestionada.

Cuadro 5.11. Evolución de la subvención del Departamento a Alokabide por la gestión de las viviendas del Gobierno Vasco

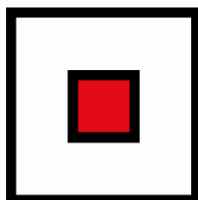
	Subvención del Departamento	Viviendas del Departamento	Subvención media por gestión
2006	487.140,33	1.435	339,5
2007	935.747,13	1.973	474,3
2008	1.318.740,57	2.179	605,2
2009	1.756.871,87	2.231	787,5
2010	1.701.962,47	2.257	754,1

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

5.4.3. Ayudas al Programa Bizigune

La subvención concedida por el Departamento de Vivienda al Programa Bizigune asciende en 2010 a 22,29 millones de euros. A cierre de 2010, el volumen de viviendas movilizadas por el Programa para su puesta en arrendamiento protegido se cifra en 4.741. Atendiendo a estos datos, la subvención media del Departamento se sitúa en 4.701 euros por vivienda.

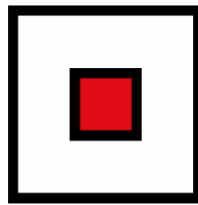
La renta media cobrada a los inquilinos participantes en el programa asciende a 305 euros mensuales, mientras que la cantidad percibida por los propietarios de las viviendas se sitúa en 580 €/mes. El diferencial es asumido por el Departamento de Vivienda, cifrándose en 276 € mensuales por vivienda (3.300 € anuales). Atendiendo al volumen total de viviendas captadas por el Programa (4.741 viviendas), la subvención destinada en 2010 a cubrir el diferencial de rentas se estima en 15,68 millones de euros, lo que representa el 70% de la subvención total destinada al Programa.



Cuadro 5.12. Estimación de la subvención media por vivienda captada del Departamento de Vivienda al Programa Bizigune

	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	14,38	4.173,0
2008	4.215	21,59	5.122,2
2009	4.557	21,19	4.650,0
2010	4.741	22,29	4.701,5

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



6. EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DEL PDV 2010-2013

6.1. Cuestiones previas a la evaluación de la Política de Vivienda del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes en 2010

A lo largo del presente Informe se ha analizado en detalle cada una de las actuaciones y programas llevados a cabo por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes con el objeto de dar cumplimiento tanto al Programa de Vivienda 2010 como al Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013.

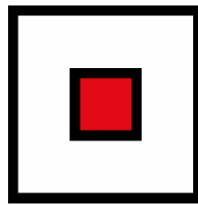
En este capítulo se procede a la realización de la evaluación de la política de vivienda del Departamento en su conjunto, para lo que es necesario no perder de vista el principal objetivo de las políticas públicas de vivienda del Departamento y que queda reflejado en la Misión del Plan Director:

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

Con el objeto de alcanzar la misión del Plan Director, el Departamento de Vivienda establece cuáles son los dos pilares básicos de las políticas de vivienda para los próximos años: el fomento del alquiler y el impulso de las actividades de rehabilitación. Por tanto, aunque la política de vivienda del Departamento cuenta con numerosos programas y acciones encaminados al logro de determinados objetivos específicos, de cara a realizar una correcta evaluación de la actividad global del Departamento en 2010, el análisis deberá atender principalmente al alcance de los objetivos prioritarios de las políticas dando respuesta a las siguientes preguntas:

- ¿Se han conseguido los objetivos previstos?
- ¿Se ha hecho un uso eficiente de los recursos para alcanzar dichos objetivos?
- ¿Las actividades llevadas a cabo son coherentes con los objetivos planteados?
- ¿Se han utilizado criterios de equidad en la definición de los objetivos y en la dedicación de esfuerzos para alcanzar los resultados esperados?
- ¿Cuál es el nivel de satisfacción de los beneficiarios?
- ¿Se ha tenido en cuenta la participación de los beneficiarios de las políticas públicas?
- ¿Cuáles son los impactos conseguidos con las intervenciones abordadas?

Por otro lado, una cuestión que no se puede perder de vista es que la evaluación de la política de vivienda debe estar precedida por un análisis del escenario de contexto en el que



han estado enmarcadas las actuaciones del Departamento, esto es, los agentes externos que influyen directamente en las políticas públicas de vivienda.

6.2. Evaluación de la eficacia

La difícil situación económica y financiera que ha gobernado el año 2010 y que viene arrastrándose de los años precedentes ha sido determinante en el desarrollo no sólo de las políticas de vivienda, sino de todas las políticas públicas.

Así, como se ha analizado en el capítulo de los gastos en vivienda del Departamento, el año 2010 ha sido necesario un ajuste presupuestario derivado de la necesidad de contención en el gasto público emanada del Plan de Austeridad de la Administración General del Estado. La primera consecuencia ha sido un recorte en el presupuesto destinado a vivienda para el año 2010. A nivel estatal, no hay que olvidar el importante recorte en los presupuestos del Estado que han llevado a la eliminación del Ministerio de Vivienda y a la supresión de las ayudas directas entre otras cuestiones.

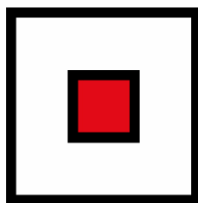
En un contexto de recuperación de la economía mundial, la economía española se presenta como una de las más rezagadas, mientras que la tasa de variación del PIB de la economía vasca (+0,3%) parece apuntar a una lenta recuperación de la economía. Sin embargo, el sector de la construcción continúa experimentado fuertes retrocesos (-5,9% en 2010). Asimismo, los niveles de paro continúan creciendo y se incrementan las dificultades de acceso a financiación.

Pues bien, a pesar de estas enormes dificultades, con una especial repercusión en el sector constructivo, que ha visto considerablemente disminuida su actividad, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes ha logrado iniciar en la CAPV la edificación de 4.950 viviendas de protección pública en 2010, superando ampliamente el objetivo establecido por el Plan Director (3.450 viviendas). Este importante volumen adquiere, si cabe, un mayor valor si se tiene en cuenta que el mercado libre ha iniciado la mitad de viviendas en el mismo período (2.572 unidades).

Asimismo, a pesar de las dificultades para la edificación en régimen de alquiler, se han cumplido ampliamente los objetivos marcados por el Plan Director (952 viviendas, 127%). Ver Cuadro 4.43. A este respecto, hay que decir que ante el relativo poco éxito de las políticas subvencionales al alquiler debido a la falta de aliados públicos y privados dispuestos a abordar edificación de vivienda en alquiler, el Departamento, junto con VISESA, se ha erigido en el principal promotor de vivienda protegida en régimen de alquiler.

Por otro lado, los objetivos de demanda satisfecha en régimen de alquiler han sido también alcanzados: 12.253 unidades de demanda satisfecha, lo que supone un grado de cumplimiento del 106%. Esta demanda satisfecha incluye las iniciaciones de vivienda protegida en régimen de alquiler, las viviendas captadas por el Programa Bizigune (4.741) y las ayudas otorgadas a través de la Renta Básica de Emancipación (6.560 unidades).

No hay que olvidar que el Departamento de Vivienda debe garantizar la función social del parque de vivienda protegida y por este motivo realiza de manera sistemática inspecciones



en el parque protegido. En concreto, en 2010 fueron visitadas un total de 4.657 viviendas de las que 98 fueron merecedoras de sanción. El Plan Director contempla además el establecimiento de Planes de Inspección Específicos para las viviendas en régimen de alquiler.

En cuanto a las políticas de rehabilitación, hay que destacar también el elevado grado de cumplimiento de los objetivos marcados por el Plan Director (ver Cuadro 4.44). Los programas de ayudas destinados a la rehabilitación de viviendas y edificios por parte de particulares y comunidades de vecinos, han permitido la rehabilitación de 19.497 viviendas (107% de grado de cumplimiento).

Asimismo, el Departamento de Vivienda cuenta con diversos programas de ayudas para la regeneración urbana, cuyos beneficiarios son los Ayuntamientos y las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación. Estas ayudas se complementan en muchos casos con ayudas de los propios Ayuntamientos contribuyendo a la mejora de la accesibilidad de los entornos urbanos.

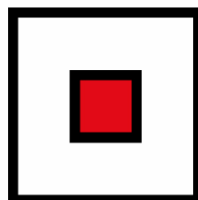
En concreto, es destacable la contribución del Programa Hiriber a la regeneración de barrios, puesto que ha aportado un total de 15 millones de euros en 2010 para la realización de operaciones de regeneración urbana en un total de 45 municipios. El Programa Hiriber ha valorado un conjunto de 115 proyectos, de los que finalmente 45 han sido subvencionados. El presupuesto subvencionable del conjunto de estas actuaciones supera los 25 millones de euros.

Todos estos datos, ponen de manifiesto que las grandes cifras del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana para el año 2010 han sido alcanzadas. Las cuestiones que han quedado en alguna medida pendientes y en espera de alcanzar la meta establecida en los próximos años han sido: la edificación de alojamientos dotacionales (ninguno iniciado en el año), las viviendas protegidas en alquiler con opción de compra (ídem) y la adquisición de suelo (sólo un 39% de cumplimiento).

Pero además, el Plan Director de Vivienda plantea un conjunto de 70 acciones que deben ser alcanzadas en el horizonte del Plan. A este respecto, hay que tener presente que el Plan Director fue aprobado en la parte final del año 2010, por lo que gran parte de las acciones no han tenido tiempo suficiente para su ejecución. En algunos casos implican la necesidad de un nuevo desarrollo normativo lo que supone que los plazos para poner en marcha los programas/medidas se alarguen en el tiempo.

En el [capítulo 4](#) se ha analizado en detalle el avance de cada una de estas acciones, pudiendo concluir un elevado grado de avance de las acciones planteadas, a pesar del corto recorrido del Plan. De las 70 acciones planteadas, se pueden distinguir 7 asociadas a un objetivo de cumplimiento anual que, en algunos casos, ya está recogido en el cuadro de objetivos cuantitativos. En cuanto a las 63 acciones restantes, se trata de actuaciones que deben ser cumplidas en el horizonte del Plan.

Atendiendo a las primeras, 4 han alcanzado el objetivo planteado, 2 no lo han conseguido y otra acción no tenía objetivo fijado para el año 2010. Por su parte, del resto de las acciones



se puede decir que 2 han sido alcanzadas, mientras que han sido conseguidos diversos hitos encaminados a la consecución de otras 31 acciones, aunque aún no se puede decir que la acción haya sido cumplida en su totalidad. Asimismo, para otras 4 acciones hay asignado presupuesto para 2011, aunque aún no han sido abordadas. Finalmente, 26 acciones se encuentran pendientes de ejecución, sin haberse puesto en marcha en 2010 ninguna medida encaminada a su consecución, por lo que se desarrollarán en los años siguientes.

Cuadro 6.1 Cuadro resumen de seguimiento del grado de avance de las acciones planteadas en el Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013.

	Acciones. Estado a cierre de 2010	Número total de acciones
Acciones con objetivo anual		7
• Acciones con objetivo 2010 cumplido	8, 17, 41, 56*	4
• Acciones con objetivo 2010 no cumplido	5, 13	2
• Acciones sin objetivo en 2010	18	1
Acciones a cumplir en el horizonte del Plan		63
• Acciones alcanzadas	1, 10	2
• Acciones con hitos alcanzados, pero sin culminar la acción	2, 6, 11, 15, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 29, 33, 34, 35, 37, 43, 44, 45, 46*, 47*, 49, 51, 52, 54, 57, 59, 62, 63, 67, 68, 70	31
• Acciones sin comenzar pero asignados presupuestos o plazos de ejecución	23, 26, 30, 31	4
• Acciones pendientes	3, 4, 7, 9, 12, 14, 16, 27, 28, 32, 36, 38, 39, 40, 42, 48, 50, 53, 55, 58, 60, 61, 64, 65, 66, 69	26
Total acciones		70

- * Acciones 46 y 47 materializadas en 2011.
- * Acción 56: cumplido objetivo inspecciones, pendiente Plan Especifico inspección viviendas en alquiler.

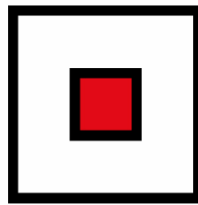
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Gobierno Vasco.

6.3. Evaluación de la eficiencia

El análisis de la eficiencia mide hasta que punto los resultados obtenidos derivan de una utilización adecuada de los recursos financieros, humanos y materiales utilizados. Una de las cuestiones que la elaboración del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana ha puesto en evidencia han sido las ineficiencias detectadas en algunos de los procedimientos llevados a cabo por el Departamento de Vivienda con motivo del desarrollo de sus políticas públicas.

Por este motivo, muchas de las acciones planteadas por el Plan buscan precisamente mejorar algunos de estos aspectos de cara a hacer que las Políticas Públicas de Vivienda del Departamento sean más eficientes.

Por ejemplo, en lo que respecta a Etxebide, si bien se ha ido perfeccionando su funcionamiento y resultan subrayables las mejoras derivadas de la conexión establecida con otras administraciones (Haciendas Forales, Instituto Nacional de la Seguridad Social (INSS), Registro del IBI, etc) el diagnóstico ha puesto de manifiesto importantes ámbitos de mejora tanto en el momento de la inscripción, como en los procesos de adjudicación. Hay que tener



presente que los cerca de 87.000 expedientes de solicitantes de vivienda protegida registrados en 2010 exigen mucha capacidad de gestión.

Por otro lado, no hay que perder de vista que el Eje 4 del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 está orientado a optimizar los recursos e instrumentos al servicio de la política de vivienda, puesto que en un contexto de restricciones presupuestarias se hace aún más necesario trabajar en la mejora de la eficiencia.

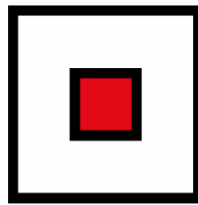
Una de las acciones incluidas en este Eje estratégico es la publicación de Alokabide, como paso previo a su fusión con SPGVA y así simplificar el entramado de sociedades del grupo vivienda permitiendo la obtención de sinergias de gestión. En el año 2010 se han iniciado los primeros pasos hacia la consecución de esta operación que finalmente ha sido abordada en 2011, primero con la creación de la Sociedad Pública Alokabide S.A. de titularidad totalmente pública, para gestionar viviendas en alquiler, y seguidamente con la absorción de SPGVA por parte de Alokabide. Con esta acción, las cerca de 2.500 viviendas que integran el parque propio de Alokabide han pasado a formar parte del parque público de vivienda en alquiler.

Asimismo, la implantación de muchas de las acciones contempladas en la [línea 4.3](#) de actuación (Maximizar la eficacia en la gestión de la política de vivienda) del Plan Director, aunque aún se encuentran pendientes de ejecución, introducirán importantes mejoras en el sistema que contribuirán a una mayor eficiencia en el uso de los recursos. Entre estas acciones cabe destacar algunas directamente relacionadas con la gestión de Etxebide como la revisión del sistema de inscripción, simplificación del proceso, unificación de criterios, etc.

Por otro lado, atendiendo a las políticas de rehabilitación, en el análisis realizado²⁹ se han podido comprobar duplicidades en las ayudas, puesto que diferentes entidades conceden ayudas para la realización de las mismas actuaciones de rehabilitación siendo estas subvenciones, en muchos casos, complementarias. Por este motivo, se considera imprescindible mejorar la coordinación, evitando estas duplicidades y avanzando hacia la puesta en marcha de la ventanilla única, creando al mismo tiempo un catálogo de servicios del Departamento de Vivienda y ofreciendo un adecuado nivel de información y asesoramiento a la ciudadanía. El fin último de estas actuaciones es el de mejorar la eficacia y la eficiencia de las actuaciones y de los recursos públicos. Estas cuestiones ya están recogidas en el Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana, por lo que se espera que en los próximos años se avance en esta materia.

El análisis de la eficiencia implica además conocer una referencia, esto es, cual es el coste de referencia para cada una de estas actuaciones, y de esta forma analizar si se ha hecho o no un uso eficiente de los recursos.

²⁹ Se puede acceder al detalle de la evaluación de la actividad de rehabilitación en el Informe de Evaluación de la Actividad de Rehabilitación 2010.



6.4. Evaluación de la coherencia

La evaluación de la coherencia busca analizar en qué medida las acciones y programas planteados son útiles de cara a la consecución de los objetivos planteados, esto es, se trata de analizar la lógica de la programación.

La elaboración del Plan Director ha ido precedida de un exhaustivo diagnóstico que ha puesto de manifiesto la existencia de ineficiencias, duplicidades, desequilibrios territoriales, etc. que debían corregirse. Por este motivo, este diagnóstico ha derivado en la formulación de acciones concretas de cara a corregir las ineficiencias detectadas y lograr la consecución de los objetivos planteados.

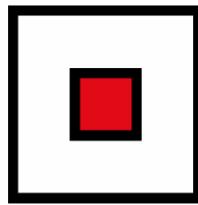
Asimismo, no hay que olvidar que, la elaboración del Plan Director ha tenido presente tanto los compromisos adquiridos por el Pacto Social por la Vivienda, como los objetivos programáticos de la IX legislatura, guardando total coherencia con ellos.

Hay que tener presente que uno de los pilares fundamentales de las políticas de vivienda es el fomento del régimen de alquiler, y por ello el primer Eje estratégico del Plan Director está dirigido a favorecer el acceso a la vivienda orientando los recursos preferentemente al alquiler. Este planteamiento del Plan Director, está en sintonía con los retos establecidos por el Pacto Social por la Vivienda, puesto que plantea entre otros objetivos configurar un parque público de alquiler suficiente, llegando al final de la vigencia del Pacto (año 2025) a que el 50% de las edificaciones públicas promovidas lo sean en régimen de alquiler.

Por otro lado, hay que recordar que el segundo de los pilares básicos de las nuevas políticas de vivienda es la rehabilitación y regeneración urbana, por lo que la introducción del concepto de Regeneración Urbana en la propia denominación del Plan Director, y la formulación de un Plan Estratégico de Rehabilitación y Regeneración Urbana, ponen de manifiesto la firme apuesta realizada por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes por esta esfera de actuación.

Asimismo, atendiendo a las políticas de rehabilitación, el Eje 2 del Plan Director busca “reformular y liderar una nueva política de rehabilitación y regeneración urbana”, por lo que los cambios que se prevén introducir en las nuevas políticas implican cambios normativos, convenios de colaboración, coordinación y corresponsabilidad entre agentes, introducción de nuevas herramientas informáticas que permitan la gestión telemática, etc.

Finalmente, las políticas de vivienda del Departamento definen una serie de actuaciones protegibles, esto es, aquellas que pueden acogerse a ayudas públicas. La definición de estas figuras protegibles guarda coherencia con los objetivos de las políticas de vivienda, puesto que favorecen principalmente la promoción de viviendas en régimen de alquiler, y las actuaciones de rehabilitación. Ver Cuadro 6.2.



Cuadro 6.2 Actuaciones protegibles por las políticas de vivienda del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

Promoción para cesión en arrendamiento, venta o uso propio de viviendas de nueva construcción calificadas como viviendas de protección pública.
Promoción de vivienda libre para su puesta en arrendamiento protegido.
Adquisición de vivienda de protección oficial y de viviendas libres usadas con destino a residencia habitual y permanente del adquirente.
Compra de la propiedad del suelo por parte de titulares de viviendas de protección pública edificadas en derecho de superficie.
Alquiler de vivienda usada (ayudas al arrendatario).
El arrendamiento protegido de vivienda.
La compra de viviendas con destino a su arrendamiento protegido y la cesión de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido.
La rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.
Las actuaciones de rehabilitación cuyo objetivo sea la promoción de viviendas para su posterior cesión en propiedad o arrendamiento.
Puesta en alquiler de viviendas vacías.
La promoción y construcción de alojamientos dotacionales.
Ejecución de proyectos piloto para rehabilitación y puesta en arrendamiento de viviendas en zonas rurales que sirvan de soporte a programas públicos de fomento del medio rural.

6.5. Evaluación de la equidad

En este análisis se persigue valorar en qué medida los resultados obtenidos, y los que se pretenden alcanzar, responden a unos criterios de equidad, esto es, a una adecuada distribución de los recursos.

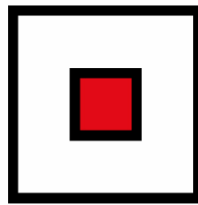
En este sentido, hay que destacar que el Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 busca un equilibrio territorial, enfatizando los esfuerzos en aquellas zonas geográficas con mayores necesidades de vivienda, puesto que no hay que perder de vista la elevada acumulación de la edificación protegida de vivienda en Álava.

A tenor de los [resultados obtenidos](#) en lo que a edificación de vivienda se refiere, se constata que, a pesar del protagonismo mantenido por Álava, se ha logrado una mayor distribución territorial, cumpliéndose los objetivos de edificación en Gipuzkoa y aproximándose mucho en Bizkaia. Por lo tanto, aunque hay un margen de mejora en este último aspecto, cabe destacar el importante avance realizado, dado que la proporción de viviendas de protección pública edificadas en Álava se ha reducido desde el 50% en el cuatrienio 2006-2009 hasta el 35% en 2010.

En lo que respecta al Programa Bizigune, la distribución geográfica de las viviendas captadas arroja un elevado grado de cumplimiento en Bizkaia (120%), y Álava (99%), mientras que Gipuzkoa se aleja de los objetivos planteados (70%).

Asimismo, las ayudas al alquiler destinadas a las personas con menores recursos económicos (Renta Básica de Emancipación, Prestación Complementaria de Vivienda, y Ayudas de Emergencia Social) persiguen atenuar las desigualdades existentes. Hay que tener presente que en 2010, cerca de 28.000 personas han podido acceder a estas ayudas.

Por otro lado, si se procede a comparar los ingresos de las personas demandantes de vivienda con los de las personas adjudicatarias, se comprueban algunos desequilibrios puesto



que se comprueba que aunque la adjudicación de las viviendas en régimen de alquiler se concentra principalmente en las rentas bajas, los ingresos medios de las personas adjudicatarias en alquiler resultan ser un 57% superiores que los de las personas que demandan una vivienda únicamente en régimen de alquiler (19.900 € frente a 12.200 € brutos anuales).

Por su parte, atendiendo a las políticas de rehabilitación, la [distribución geográfica](#) de las ayudas otorgadas guarda una gran similitud con el objetivo establecido por lo que se puede decir que el reparto de las ayudas responde a criterios de equidad geográfica.

En lo que concierne a los ingresos para acceder a estas ayudas, la Orden de 29 de diciembre de 2006 establece los 21.000 euros anuales como límite máximo. No obstante, de manera transitoria, el Plan Extraordinario de Ayudas a la Rehabilitación incrementó este límite hasta los 33.000 euros, de modo que un mayor volumen de familias pudiera acceder a estas subvenciones, y dinamizar al mismo tiempo el sector. Por este motivo, el 29% de los beneficiarios de ayudas a la rehabilitación en 2010 superaba los 21.000 euros de ingresos anuales.

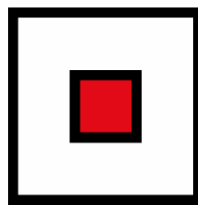
Otros programas de ayudas (de otros Departamentos, Instituciones,...) no fijan un límite de ingresos para acceder a las subvenciones, de modo que la subvención está únicamente vinculada a la intervención y a los objetivos esperados con la actuación subvencionada. El Plan Director prevé modificar el sistema de otorgamiento de ayudas ligado también a objetivos concretos, interviniendo en áreas prioritarias de actuación, con ayudas destinadas principalmente a operaciones integrales de edificios. Aún no se ha aprobado la normativa que modifique el sistema de ayudas, pero cabe pensar en la necesidad de articular una adecuada coordinación de unas políticas de vivienda que prioricen actividades en función de objetivos con criterios de necesidades estructurales, habitabilidad o eficiencia, con unas políticas sociales que otorguen ayudas a las personas con mayores dificultades para afrontar estas operaciones de rehabilitación.

6.6. Evaluación de la participación

Una de las preguntas a las que debe dar respuesta la evaluación de las políticas públicas de vivienda es en que medida se ha favorecido la participación de la ciudadanía en la elaboración de estas políticas.

En este sentido, es destacable la elevada participación en la elaboración de las políticas de vivienda en el año 2010. Así, el 16 de junio de 2010, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes firmó un Pacto Social por la Vivienda con más de 75 colectivos vinculados al sector, entre los que se encontraban entidades económicas y financieras, asociaciones de vecinos, de personas mayores, de consumidores, de familias numerosas, etc.

El objetivo del Pacto Social era consensuar con los agentes institucionales y sociales las líneas estratégicas que deben guiar la política de vivienda a medio y largo plazo y garantizar la necesaria coordinación institucional.



Asimismo, el Departamento de Vivienda puso en marcha un Proceso de Participación Ciudadana en la elaboración del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 con el objetivo de promover la participación de la ciudadanía vasca de cara a conocer sus opiniones y propuestas en relación a la vivienda.

El [proceso participativo](#) tuvo un gran éxito, fueron formuladas numerosas propuestas, muchas de las cuales fueron incorporadas en forma de acciones concretas al Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013.

6.7. Evaluación de la satisfacción con la actuación del Departamento

Los procesos participativos mencionados anteriormente han puesto de relieve las demandas de los ciudadanos en materia de vivienda, permitiendo al Departamento comprobar los aspectos hacia los que la ciudadanía muestra mayor sensibilidad. Así, una de las cuestiones más ampliamente demandadas es la necesidad de una Ventanilla Única en la que se informe y asesore al ciudadano de todos los programas de ayudas a la rehabilitación existentes y financiados por distintos Departamentos e Instituciones. En muchos casos, la ciudadanía se encuentra desinformada y desorientada, por lo que el margen de mejora en este campo es muy elevado.

Por otro lado, el Departamento de Vivienda realiza periódicamente³⁰ encuestas entre los demandantes de vivienda protegida y adjudicatarios de los diferentes programas, lo que le permite obtener el nivel de satisfacción con los diferentes programas implementados. Las valoraciones otorgadas por los diferentes colectivos analizados son de gran utilidad para el Departamento de Vivienda, puesto que permite evaluar el grado de adecuación de las actuaciones desarrolladas con las necesidades de la ciudadanía.

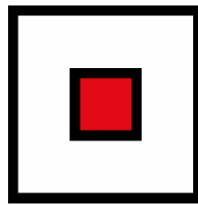
Así, en lo que respecta a la población demandante de vivienda protegida se recoge una opinión de nivel intermedio (5,80 puntos) sobre la actuación de Etxebide, que mejora entre las personas que han resultado adjudicatarias de vivienda (6,86 puntos). Asimismo, las opiniones sobre la actuación en materia de vivienda del Gobierno Vasco y de los Ayuntamientos son algo mejores entre la población adjudicataria que entre la que todavía se encuentra a la espera de adjudicación.

El aspecto que genera una mayor insatisfacción entre la población inscrita en Etxebide es la falta de información recibida, mientras que entre los adjudicatarios parece que el nivel de desinformación es menor, puesto que esta cuestión la valoran positivamente.

6.8. Evaluación del impacto

En este apartado se trata de analizar cuáles son los principales impactos logrados con las diversas actuaciones y programas de vivienda desarrollados en 2010 por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

³⁰ Se puede acceder a un detalle acerca de la satisfacción de los diferentes colectivos encuestados en los Informes de las Encuestas a demandantes de vivienda inscritos en Etxebide y adjudicatarios de vivienda protegida.



Como se ha analizado anteriormente, la difícil situación que está atravesando el sector de la construcción se evidencia en el importante retroceso experimentado por la edificación residencial en el segmento libre. Sin embargo, en este contexto, la importante producción de viviendas protegidas contribuye a aportar dinamismo a este mercado.

Asimismo, no hay que perder de vista el importante impacto económico de las políticas subvencionales a la rehabilitación del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. No hay que olvidar que el sector de la construcción es un importante motor de la economía, y el subsector de la rehabilitación, en un momento como el actual, con una importante paralización de la obra nueva, cobra aún mayor importancia.

En efecto, el presupuesto protegible, esto es, el total de la inversión realizada (el coste real de las obras con un límite máximo) por el conjunto de actuaciones protegidas que han recibido una subvención del Departamento ha ascendido en 2010 a 277,4 millones de euros atendiendo a las obras llevadas a cabo por particulares y comunidades de vecinos. Así, por cada euro de subvención se han generado 13,4 euros en términos de actividad productiva.

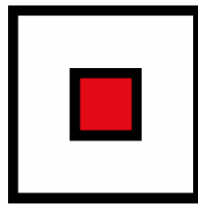
Por otro lado, los programas de ayudas a Ayuntamientos para la mejora de la accesibilidad y para la mejora de barrios y áreas urbanas de intervención prioritaria, han concedido en conjunto subvenciones por un importe total en torno a los 17 millones de euros. El presupuesto protegible de estas obras asciende a cerca de 36 millones de euros.

Siguiendo con las actividades de rehabilitación y regeneración urbana, hay que decir que los principales impactos logrados con estas actuaciones en la sociedad se pueden comprobar en una mayor accesibilidad que facilita los desplazamientos de las personas mayores y personas con discapacidad; unas mejores condiciones de habitabilidad y confort de los hogares que se traducen, por un lado en un menor consumo energético y por otro en un mantenimiento de las personas durante más tiempo en sus hogares con un ahorro considerable de gasto en la sanidad y en las políticas sociales. Así, vuelve a surgir la necesidad de coordinación y complementariedad de las diferentes políticas, al comprobar una incidencia directa de las políticas de vivienda en las políticas sociales, y en las políticas energéticas, entre otras.

Por otro lado, gracias al convenio financiero establecido entre el Departamento de Vivienda y las principales entidades financieras, numerosas familias han podido acceder a créditos hipotecarios para financiar el pago de su vivienda protegida, salvando así las enormes dificultades de acceso a financiación.

Por su parte, las políticas de fomento del alquiler contribuyen a incrementar la cuota del parque de alquiler que, si bien, aún es muy reducida (7,3% en la CAPV frente al 13% en el Estado), se espera incremente sustancialmente en los próximos años. No hay que perder de vista que el régimen de alquiler contribuye a fomentar la movilidad de la población y, consiguientemente, la competitividad económica.

Por su parte, es evidente el importante impacto de la firma del acuerdo entre el Departamento y VISESA, en la siniestralidad laboral. En efecto, desde el acuerdo establecido mediante convenio en 2005, con los sindicatos de mayor representación en el sector, el



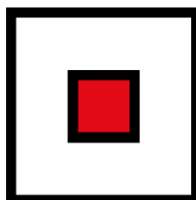
ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

número de accidentes en las obras públicas ha descendido significativamente siendo además mucho menores que los registrados en el conjunto de obras.

A través de este acuerdo, se fijan los criterios y actuaciones que favorecen unas óptimas condiciones laborales. En concreto, el índice de incidencia de siniestralidad laboral en las obras del Departamento y VISESA se cifró en 28 accidentes por mil trabajadores en el año 2010. Los datos de Osalan sitúan este indicador en 108 accidentes por mil trabajadores para el conjunto de las obras de la CAPV.

El Programa Eraikal, promovido por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco presenta como objetivo la promoción de la implantación y la mejora de los sistemas de gestión de la calidad, fomento de la sostenibilidad y apoyo a la innovación en las empresas del sector de la edificación residencial de la CAPV. Pues bien, desde su aparición en el año 1998, el Programa Eraikal ha tenido un gran impacto en la consecución de estos certificados.

En concreto, el impacto medio de Eraikal, esto es la relación entre el número de empresas certificadas a través de Eraikal y el total de empresas certificadas en el sector de la construcción es del 55% para la ISO 9001, del 37% para la ISO 14001 y del 59% para la OHSAS 18001.



7. RECOMENDACIONES

En este último capítulo se procede a emitir las recomendaciones que se desprenden del ejercicio de evaluación realizado, en cuanto a dos cuestiones diferenciadas: por un lado, las recomendaciones propias para una mejora del proceso de evaluación, y por otro, las recomendaciones para una mejora de las políticas de vivienda desarrolladas.

7.1. Proceso evaluador

En lo que respecta al proceso de evaluación, hay que tener presente que la evaluación de la actividad en materia de vivienda del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes implica disponer de un elevado volumen de información, puesto que las políticas de vivienda engloban un numeroso conjunto de programas.

Además, la información necesaria para la evaluación procede de numerosas y variadas fuentes, lo que exige formular peticiones específicas en el momento de realizar la evaluación.

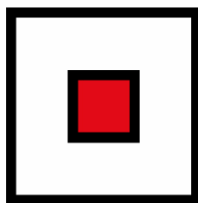
En cuanto a estas dos cuestiones, se recomienda establecer un protocolo de recogida de información de todas las cuestiones evaluables, incluyendo aquellas actuaciones de otros agentes, pero incorporadas en los objetivos del Plan Director, esto es, actividad de los Ayuntamientos, Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación, Departamento de Empleo y Asuntos Sociales, etc.

Una vez garantizada una adecuada recogida de toda la información necesaria, otra cuestión que se contempla es la identificación de los aspectos clave, priorizando aquellos programas y acciones que más importancia tienen en el desarrollo de la actividad del Departamento, y especialmente en el logro de los principales objetivos planteados.

Asimismo, se estima necesario avanzar en la definición de algunos indicadores, estableciendo cuáles son los indicadores clave para evaluar la actuación del Departamento en los diferentes apartados analizados, esto es, el análisis de la eficacia, de la eficiencia, de la coherencia, de la equidad, de la participación, de la satisfacción y del impacto de las políticas públicas de vivienda.

Aunque la evaluación implica la emisión de algunas valoraciones subjetivas, en la medida en que se disponga de indicadores cuantificables podrá garantizar una mayor objetividad de la evaluación realizada.

Y por último, se considera indispensable la disposición de objetivos o valores de referencia para poder valorar en qué medida los resultados obtenidos han cumplido con un uso eficiente de los recursos, han respondido a una distribución con criterios de equidad, o han alcanzado el impacto esperado.



7.2. Políticas de vivienda

a) Fomento del alquiler

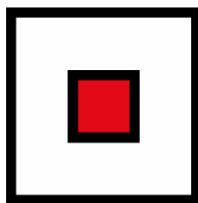
Los resultados obtenidos demuestran la firme apuesta del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes por el régimen de alquiler. El nuevo Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 contempla que el 34% de las nuevas edificaciones de vivienda protegida sean en régimen de alquiler, incorporando al mismo tiempo medidas que contribuyen a un incremento del parque libre en alquiler.

No hay que olvidar que el Plan Director fue aprobado en la parte final de 2010 por lo que muchas de las acciones planteadas aún no han podido ser puestas en marcha. No obstante, de la evaluación realizada se desprenden las siguientes recomendaciones:

- A pesar de las enormes dificultades detectadas para la promoción de nuevas viviendas en régimen de alquiler, se deben incrementar los esfuerzos para lograr involucrar a la iniciativa privada y los Ayuntamientos en la edificación en régimen de alquiler, puesto que es la fórmula idónea para la resolución de las necesidades de vivienda del segmento de población con mayores necesidades.
- En 2010 se ha comprobado una mayor distribución geográfica de la vivienda protegida, respondiendo al objetivo de búsqueda del equilibrio territorial establecido por el Plan Director. De este modo, se ha comprobado una ligera pérdida del protagonismo del territorio alavés, aunque Vitoria continúa acumulando un importante volumen de la nueva edificación protegida. Por lo tanto, se considera que se deben incrementar los esfuerzos dirigidos a incrementar la oferta protegida en Bizkaia y Gipuzkoa.
- Por otro lado, el Plan Director debe tratar de intervenir también en el mercado libre en régimen de alquiler. Para ello, el Plan Director contempla la creación de un nuevo programa de intermediación entre la oferta y la demanda de vivienda en alquiler en el mercado libre que contribuya a incrementar el parque de vivienda en alquiler ofreciendo garantías a propietarios e inquilinos. Se considera necesario poner en marcha esta medida lo antes posible, de cara a cumplir los objetivos establecidos por el Plan Director, esto es, la movilización de 3.000 viviendas para el año 2013.

b) Impulso de las actividades de rehabilitación

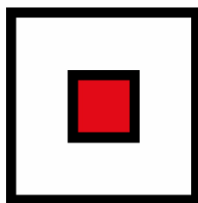
Atendiendo a las actividades de rehabilitación, hay que decir que el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco lleva muchos años contribuyendo al fomento de la rehabilitación de los edificios y viviendas de la CAPV a través de los programas subvencionales a particulares y comunidades de propietarios. Al mismo tiempo, en materia de regeneración urbana el Departamento de Vivienda ha venido otorgando subvenciones a Ayuntamientos y Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, así como diferentes ayudas para la mejora de la accesibilidad. Asimismo, el programa Hiriber ha concedido un importante volumen de ayudas a Ayuntamientos para la intervención en barrios y áreas de intervención prioritaria.



La aprobación en 2010 del nuevo Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 y el Plan Estratégico de Rehabilitación y Regeneración Urbana ponen de relieve la firme apuesta que el Departamento de Vivienda realiza para avanzar aún más en esta materia. Los citados Planes recogen las acciones necesarias para la consecución de los objetivos planteados, de cara a mejorar en las principales debilidades detectadas en la elaboración de los Planes.

El recorrido del Plan Director es aún muy corto y no ha habido tiempo material para desarrollar muchas de las acciones previstas por el Plan. No obstante, tras la realización de esta evaluación, y después de analizar en profundidad las actuaciones del Departamento, se ha comprobado que el campo en el que hay un mayor margen de mejora está en la gestión de las ayudas y la coordinación con otros Departamentos e Instituciones. Por este motivo, se proponen las siguientes recomendaciones:

- **Coordinación y Complementariedad de las Políticas Sectoriales.** Las políticas sectoriales deben ser complementarias, con una especial coordinación de las políticas de vivienda con las políticas sociales y energéticas. La modificación del sistema de otorgamiento de ayudas del Departamento de Vivienda, prevista en el Plan Director, debe hacerse de forma coordinada con las ayudas sociales de Diputaciones y Ayuntamientos y con las ayudas a la eficiencia energética que concede el EVE. Como ejemplo, hay que tener presente que el Plan Estatal de Vivienda incluye en su programa las ayudas Renove del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio con el fin de impulsar el Plan Renove y procurar una mayor agilidad en su gestión, coordinando así los objetivos de ambos Planes.
- **Ventanilla Única.** Se considera que una de las prioridades del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco en materia de rehabilitación y regeneración urbana debe ser avanzar hacia la consecución de una Ventanilla única. Esta es una de las principales demandas de la ciudadanía y de los diversos agentes implicados. El análisis realizado ha mostrado la existencia de multitud de programas de ayudas complementarios pertenecientes a diferentes Departamentos o Instituciones (EVE, Diputaciones, Ayuntamientos,...). Se deben evitar las duplicidades, garantizando la integralidad de todos los procesos y mejorando así la eficacia y la eficiencia de los recursos públicos. El Plan Director prevé la elaboración de la Cartera de Servicios del Departamento, que verá la luz en los próximos años. Mientras tanto, la página web del Departamento, quizás a través del Observatorio de la Vivienda, podría ofrecer información y acceso a todas las ayudas a la rehabilitación disponibles en la CAPV. A este respecto, hay que mencionar que algunas Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación, como DEBEGESA, ofrecen a través de su web información de las ayudas del EVE o de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- **Delegación de funciones en las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación.** La capacidad de gestión, experiencia y cercanía a las comunidades de propietarios de las SUR debe ser aprovechada y potenciada. El Plan Director de Vivienda, prevé una progresiva delegación de la gestión de las ayudas a la rehabilitación en las SUR. El análisis de las diferentes Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación ha puesto de manifiesto las diferentes funciones y servicios que ofrecen a la ciudadanía cada una de ellas, comprobándose que en algunos casos ofrecen servicio no sólo en las áreas de



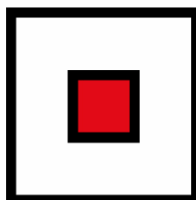
rehabilitación integrada, sino que informan también sobre las ayudas a la rehabilitación aislada y, en ocasiones, tramitan estas ayudas. Por este motivo, se considera que se debería avanzar para que, al menos allí donde hay SUR, éstas tramitaran todas las ayudas a la rehabilitación del Departamento de Vivienda.

c) Otras actividades

El fomento del régimen de alquiler y el impulso de las actividades de rehabilitación son los dos pilares básicos de las políticas de vivienda del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes y por tanto, en los que el Departamento debe centrar su dedicación y sus recursos.

Sin embargo, la actividad del Departamento abarca un amplio número de actividades, programas y servicios que también han sido objeto de evaluación en este Informe. Del análisis realizado se desprenden estas recomendaciones sobre diversos aspectos de la política de vivienda del Departamento:

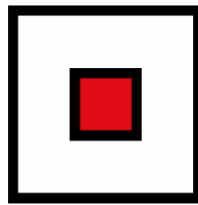
- Atendiendo a la gestión de Etxebide se debe revisar el proceso de inscripción de cara a un uso más eficiente de los recursos y mejorar el proceso de adjudicación con el fin de mejorar los niveles de transparencia percibidos por la ciudadanía. Asimismo, las personas inscritas en Etxebide se sienten desinformadas por lo que se debe incrementar el nivel de información ofrecida a demandantes y adjudicatarios de vivienda protegida.
- Se debe avanzar en el ajuste entre el perfil de la población demandante de alquiler y la población adjudicataria final, y en especial en la equidad en función de ingresos.
- Es preciso optimizar la gestión del parque de vivienda de alquiler protegido, prestando gran atención a la eficacia y la atención en la resolución de problemas planteados desde la población adjudicataria de vivienda protegida de alquiler.
- En lo que respecta a cuestiones relativas a la calidad del parque y a tenor de las valoraciones realizadas por las personas adjudicatarias, se estima necesario mejorar el aislamiento térmico y acústico de las viviendas protegidas.
- Finalmente, se considera de gran importancia avanzar en una mejora de la coordinación con otras Administraciones Públicas y otros Departamentos del Gobierno Vasco, así como con agentes privados, de cara a facilitar la captación de nuevos suelos para vivienda protegida y agilizar los trámites para la edificación de los suelos ya disponibles en aquellas zonas con mayor demanda de vivienda.



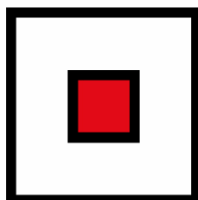
Anexo A. NORMATIVA REGULADORA

Cuadro.A 1. Normativa Reguladora de las políticas de vivienda

	Normativa
Régimen jurídico viviendas de protección oficial	Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo. (BOPV nº 59, 28 marzo 2008).
Ingresos máximos acceso viviendas protección oficial	Orden de 8 de septiembre de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, de actualización de ingresos anuales ponderados exigibles para acceso a vivienda de protección oficial. (BOPV nº 170, 8 de septiembre de 2008)
Precios máximos VPO	Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial. (BOPV nº 222, de 18 de noviembre de 2010)
Medidas financieras para la compra de VPO y Vivienda Libre Usada	Orden de 6 de octubre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes de medidas financieras para la compra de vivienda. (BOPV nº 203, del 21 de octubre de 2010).
Fomento del alquiler	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. (BOPV nº 222, de 19 de noviembre de 2008). Decreto 628/2009, de 22 de diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo. 2009/6784. (BOPV nº 250, del 30 de diciembre de 2009).
Programa de Vivienda Vacía Bizigune	Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, por el que se promueve e impulsa el "Programa de Vivienda Vacía", se establece su régimen jurídico y se encomienda su gestión a la Sociedad Pública de Vivienda y Suelo de Euskadi (VISESA). (BOPV nº 249, de 31 de diciembre de 2002). Decreto 100/2004, de 1 de junio de 2004, de modificación del Decreto por el que se promueve e impulsa el «Programa de Vivienda Vacía», se establece su régimen jurídico y se encomienda su gestión a la Sociedad Pública «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A./Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» (VISESA). (BOPV nº 110, de 11 de junio de 2004) Decreto 61/2009, de 10 de marzo, de tercera modificación del Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, por el que se promueve e impulsa el Programa de Vivienda Vacía, se establece su régimen jurídico y se encomienda su gestión a la sociedad pública de Gestión de Viviendas en Alquiler / Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, S.A. (BOPV nº 59, de 26 de marzo de 2009) Decreto 628/2009, de 22 de diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo. 2009/6784 • (1/88). (BOPV nº 250, del 30 de diciembre de 2009). Orden de 22 de Abril de 2003, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre condiciones de cesión y procedimiento de adjudicación del "Programa Vivienda Vacía" (BOPV nº 96, de 19 de mayo de 2003) Orden de 26 de noviembre de 2004, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, de modificación de la Orden sobre condiciones y procedimiento de adjudicación del «Programa de Vivienda Vacía» (BOPV nº 239, de 16 de diciembre de 2004). Orden de 4 de noviembre de 2009, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de tercera modificación de la Orden sobre condiciones de cesión y procedimiento de adjudicación del «Programa de Vivienda Vacía». (BOPV nº 225, de 23 de noviembre de 2009)



	<p>Orden de 24 de septiembre de 2009 del Consejero de vivienda, obras públicas y Transportes de medidas financieras para la movilización de vivienda libre de nueva titularidad de promotores privados (BOPV 194 de 8 de octubre 2009).</p>
Rehabilitación de vivienda	<p>Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda. (BOPV nº 18, de 25 de enero de 2007).</p>
	<p>Orden de 8 de marzo de 2007, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se corrigen errores de la orden de 29 de diciembre de 2006 sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda. (BOPV nº 86, 7 de mayo de 2007).</p>
	<p>Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. (BOPV nº 249, de 31 de diciembre de 2002).</p>
	<p>Corrección de Errores del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. (BOPV nº 69, de 7 de abril de 2003)</p>
Convenio de colaboración con las Entidades Financieras	<p>Convenio de colaboración financiera con los establecimientos de crédito sobre actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el año 2009.</p>
Tipos de interés para los préstamos cualificados	<p>Decreto 628/2009, de 22 de diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo. (BOPV nº 250, del 30 de diciembre de 2009).</p>
Medidas financieras referidas a la adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos con destino a VPO	<p>ORDEN 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras en materia de suelo referente a la adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos de suelo con destino preferente a la promoción de vivienda de protección oficial de régimen general y de régimen especial. (BOPV nº 18, de 25 de enero de 2007).</p>
	<p>ORDEN de 3 de febrero de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre medidas financieras aplicables a la urbanización de suelo para su inmediata edificación con destino preferente a la promoción de vivienda de protección pública. (BOPV nº 39, de 26 de febrero de 2010).</p>
Programa Hiriber	<p>Orden de 24 de febrero de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, por la que se regula el programa Hiriber de subvenciones para la mejora de barrios y áreas urbanas de intervención prioritaria.</p>
Programa de Accesibilidad	<p>Ley 20/1997, de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad.</p>
	<p>Decreto 68/2000 de 11 de abril, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.</p>
	<p>En la Ley 2/2009, de 23 de diciembre, publicada el 31 de diciembre de 2009, en el BOPV nº 251, por la que se aprueban los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio de 2010, contempla las dotaciones de créditos de pago y compromisos precisas para la cobertura presupuestaria de la convocatoria 2010</p>
	<p>Orden de 8 de septiembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Publicada en el BOPV nº 185 de 24 de septiembre de 2010. Orden por la que se convoca y regula la concesión de subvenciones a Ayuntamientos y Entidades locales menores para la elaboración y actualización de planes de accesibilidad y para la ejecución de obras de mejora y la adquisición de equipamiento para garantizar la accesibilidad en el entorno urbano y de las edificaciones, igualmente determina el plazo y lugar de presentación de esta solicitud de subvenciones</p>



Programa Eraikal	En la Ley 2/2009, de 23 de diciembre, publicada el 16 de marzo de 2010 por la que se aprueban los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio de 2010, contempla las dotaciones de créditos de pago y compromisos precisas para la cobertura presupuestaria de la convocatoria 2010
	Orden de 15 de septiembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. BOPV 7 de octubre de 2010
Laboratorio de Control de Calidad de la Edificación	En la Ley 2/2009, de 23 de diciembre por la que se aprueban los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio de 2010, ha sido reflejada la correspondiente asignación nominativa
	Orden de 26 de abril de 2010 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transporte
	Orden de 27 de abril de 2010 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes
Otras subvenciones nominativas	En la Ley 2/2009, de 23 de diciembre por la que se aprueban los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio de 2010, ha sido reflejada la correspondiente asignación nominativa
	Orden de 14 de mayo de 2010 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

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