

ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

LAS PERMUTAS DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA



Diciembre 2011



EL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES FACILITA LA REALIZACIÓN DE PERMUTAS A LAS PERSONAS PROPIETARIAS DE UNA VIVIENDA PROTEGIDA EN EUSKADI QUE NECESITEN CAMBIAR DE VIVIENDA.

EN LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS SE HAN FORMALIZADO 282 CONTRATOS DE PERMUTA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

a) Introducción

Las necesidades habitacionales de las familias evolucionan a lo largo del tiempo, hasta el punto de que la vivienda que da respuesta a las necesidades en un momento puntual, puede no hacerlo unos años después. Esta realidad cambiante lleva a muchas personas propietarias de VPO a un escenario en el que por diferentes motivos necesitan cambiar de residencia.

En este caso, las personas pueden optar por dos alternativas diferentes. Por un lado, pueden poner su vivienda a disposición del Organismo Público competente, y en caso de necesidad vender y acudir al mercado libre a comprar una nueva vivienda. Esta opción requiere la disposición de los recursos suficientes para afrontar el pago de una vivienda en el mercado libre, por lo que resulta inviable para buena parte de los propietarios de vivienda protegida. Por otro lado, pueden optar por realizar una permuta con otra persona propietaria de VPO que esté interesada en cambiar de vivienda.

El Decreto 39/2008, de 4 de marzo, por el que se establece el régimen jurídico de las viviendas protegidas constituye la normativa de aplicación para la realización de permutas de viviendas de protección oficial. En concreto, el artículo 16 facilita la realización de las permutas puesto que no exige acreditar que se cumplen los requisitos de acceso a una vivienda de protección oficial, puesto que ya son propietarios de VPO.

El Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes facilita la operativa de la permuta ofreciendo asesoría a las personas interesadas, y sirviendo de guía durante todo el proceso. Este servicio es prestado de manera gratuita en las Delegaciones Territoriales de Vivienda. Asimismo, el Departamento ha creado la Bolsa de Intercambio de Vivienda de Protección Oficial, disponible en la Web de Etxebide y a través de la cual se facilita el contacto entre personas que desean permutar sus viviendas.



b) Esquema general del procedimiento de permuta

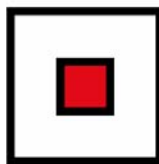
En el **Cuadro.1** se presenta el esquema general del procedimiento. Así, el primer paso que debe dar una persona propietaria de una vivienda de protección pública que desea permutar su vivienda es ponerse en contacto con otra persona propietaria que también esté interesada en realizar una permuta. Las formas posibles de contacto pueden ser diversas, pero la Bolsa de Intercambio que ofrece la Web de Etxebide es una herramienta que facilita enormemente el proceso.

Una vez realizado el contacto y comprobado el interés mutuo, las personas deben ponerse en contacto con la Delegación Territorial de Vivienda, donde recibirán información precisa sobre las condiciones y requisitos que deben cumplir para realizar la permuta. Asimismo, las personas interesadas recibirán un modelo de contrato de permuta.

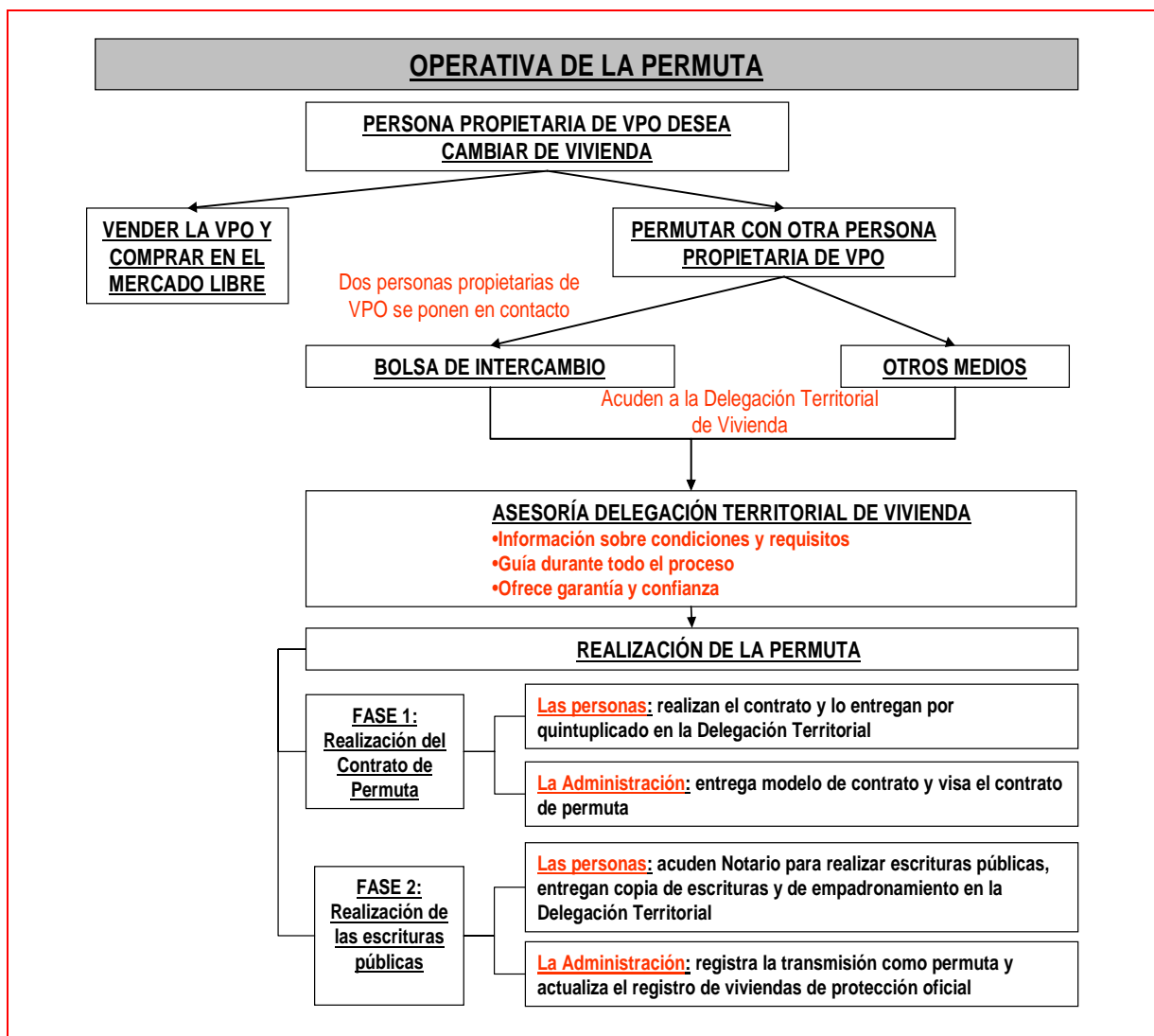
La realización de la permuta conlleva la ejecución de dos fases. En una primera fase, las personas deberán realizar el contrato de permuta según modelo recibido y que deberán entregar por quintuplicado en la Delegación Territorial para su correspondiente visado.

En la segunda fase, las personas deben realizar las nuevas escrituras públicas y entregar una copia de éstas, así como una copia del certificado de empadronamiento en la Delegación Territorial.

En este proceso es necesario, o conveniente, obtener la determinación del precio máximo de las respectivas viviendas, puesto que esto les permitirá establecer las compensaciones económicas que puedan tener lugar en la permuta. Por otro lado, hay que tener presente que la calificación de la VPO no sufre modificación alguna, esto es, si una vivienda tiene una calificación permanente en derecho de superficie y la otra una calificación provisional en régimen de plena propiedad, éstas no se modifican aunque cambien de propietarios.

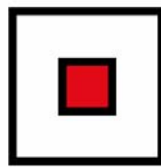


Cuadro.1 Operativa de las Permutas de vivienda de protección pública



En el Cuadro.2 se pueden comprobar las condiciones necesarias para que pueda llevarse a cabo una permuta de VPO. Así, la Administración, a la hora de visar el contrato de permuta, únicamente comprobará que las personas son realmente las propietarias de las viviendas que desean intercambiar, que se respetan los precios máximos de venta de las respectivas VPO y que se han incluido las cláusulas de obligada inclusión en todos los contratos de compraventa del VPO y recogidas en el Decreto 39/2008.

En lo que respecta a la compensación económica, ésta debe ser acordada de mutuo acuerdo entre las dos partes y su valor, unido al importe de la vivienda de menor precio nunca podrá superar el precio máximo de venta de la vivienda de mayor precio.



Cuadro.2 Condiciones para que se pueda llevar a cabo una permuta de VPO

Las personas **son propietarias** de las respectivas viviendas de VPO.

Las personas propietarias deciden, de **mutuo acuerdo**, permutar sus viviendas, así como las **compensaciones económicas** necesarias para llevar a cabo dicha permuta.

El acuerdo se refleja en **contrato de permuta que será visado** por la Delegación Territorial de Vivienda.

La compensación económica (CE), sumada al valor de la vivienda de menor precio (V_{pi}) no puede superar el valor máximo de venta de la vivienda de mayor precio (V_{ps}). $V_{pi} + CE = < V_{ps}$

La realización de la permuta no supone ninguna modificación en la calificación de la vivienda.

Las personas que realizan la permuta deben ocuparse de la **realización de las nuevas escrituras públicas**.

Las personas deben **entregar en la Delegación** copia de las nuevas escrituras y copia de **certificado de empadronamiento** en un plazo máximo de tres meses.

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

c) La Bolsa de Intercambio de vivienda protegida

Centrando ahora la atención en **la Bolsa de Intercambio de viviendas protegidas de Etxebide**, el primer paso que debe dar una persona interesada en permutar su VPO es darse de alta en el servicio. Para ello, deberá introducir en la aplicación sus datos personales, los de la vivienda, y los motivos por lo que desea cambiar de vivienda.

Los administradores de la Bolsa comprueban la veracidad de los datos introducidos con los datos existentes en el registro de viviendas de protección pública y una vez comprobada se permite que sean visibles para todos los usuarios de la Bolsa dados de alta.

Todas las personas dadas de alta en el servicio pueden acceder a toda la información de las viviendas incluidas en la base de datos. Además, la Bolsa de intercambio permite realizar:

- Listados de viviendas en las que se está interesado
- Listados de personas que están interesadas en la vivienda propia
- Listados de las personas que han mostrado interés mutuo en sus respectivas viviendas
- Listado de las últimas viviendas dadas de alta en el sistema

Existe una versión reducida del buscador que ofrece información limitada de las viviendas que figuran en la Bolsa sin datos de contacto. Esta versión reducida del buscador está accesible para cualquier persona que visite la Web de Etxebide sin necesidad de estar registrada.

En el **Cuadro.3** se puede ver la pantalla de presentación en la que la persona propietaria de VPO debe introducir sus datos para darse de alta en la Bolsa de Intercambio de Vivienda de Protección Oficial.



Cuadro.3 Alta en la Bolsa de intercambio de vivienda de protección oficial

Servicio Vasco de Vivienda

DARSE DE ALTA

Solicitud de Vivienda Para darse de alta en la **bolsa de intercambio** rellena el siguiente formulario. Una vez el sistema haya registrado tu petición, te enviará a tu dirección de correo electrónico los datos de la **confirmación de alta**.

Modifica tu solicitud de vivienda

Sorteos y adjudicaciones

Promociones de Vivienda Protegida

Compra, venta e intercambio de vivienda protegida

Alquiler de vivienda


Ayuda a la rehabilitación y compra de vivienda


Venta del suelo de las viviendas cedidas en derecho de superficie


Orientaciones prácticas

Opinión y participación

Contáctanos

 OBSERVATORIO VASCO DE LA VIVIENDA

 BIZILAGUN



DATOS PERSONALES

* Nombre:

* Apellido 1: * Apellido 2:

* Teléfono: * DNI:
Ej.: 30888222A

Correo-E:

* Usuario:

* Contraseña:

DATOS DEL EXPEDIENTE

* Código de expediente: Ej.: EB2-03765/03-LC-0

DATOS DE LA VIVIENDA

* Dirección:

* Portal, piso, mano:

* Localidad:

* Metros cuadrados:

* Habitaciones: * Baños:

* Garaje: * Trastero:

Habilitada minusválidos

d) Número de viviendas incluidas en la Bolsa de Intercambio (noviembre 2011)

La Bolsa de Intercambio contiene en noviembre de 2011 un total de 2.046 personas dadas de alta en el servicio, esto es, más de dos mil personas están interesadas en permutar su vivienda protegida en el conjunto de la CAPV.

La distribución geográfica de estas viviendas es tal que Gipuzkoa concentra el 35,5% del total (727 viviendas), Álava el 35,4% (724 viviendas) y Bizkaia el 29,1% restante (595 viviendas). Estas viviendas están repartidas en 93 municipios diferentes de la CAPV, con una elevada concentración en las capitales y sus alrededores.



Concretamente, 678 viviendas se encuentran localizadas en Vitoria-Gasteiz, lo que representa la tercera parte de la Bolsa y el 94% de las viviendas del territorio alavés. En cuanto a Bilbao, las 206 viviendas ofrecidas en permuta representan el 35% de la oferta de Bizkaia, mientras que Donostia (299 viviendas) absorbe el 41% del total de viviendas de Gipuzkoa.

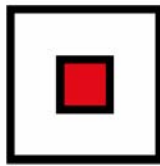
Otros municipios con importante oferta de viviendas para permuta son Barakaldo (116 viviendas) y Abanto-Ciérvana (44 viviendas) en Bizkaia, y Errenteria (56 viviendas) e Irún (53 viviendas) en Gipuzkoa.

En el Cuadro.4 se puede comprobar la distribución de las viviendas incluidas en la Bolsa de Intercambio en los municipios que acaparan un mayor volumen de viviendas, mientras que en el Mapa 1 y Mapa 2 se puede observar el detalle de todos los municipios que tienen al menos una vivienda incluida en la Bolsa de Intercambio de Etxebide.

Cuadro.4 Localización geográfica de las viviendas incluidas en la Bolsa de intercambio

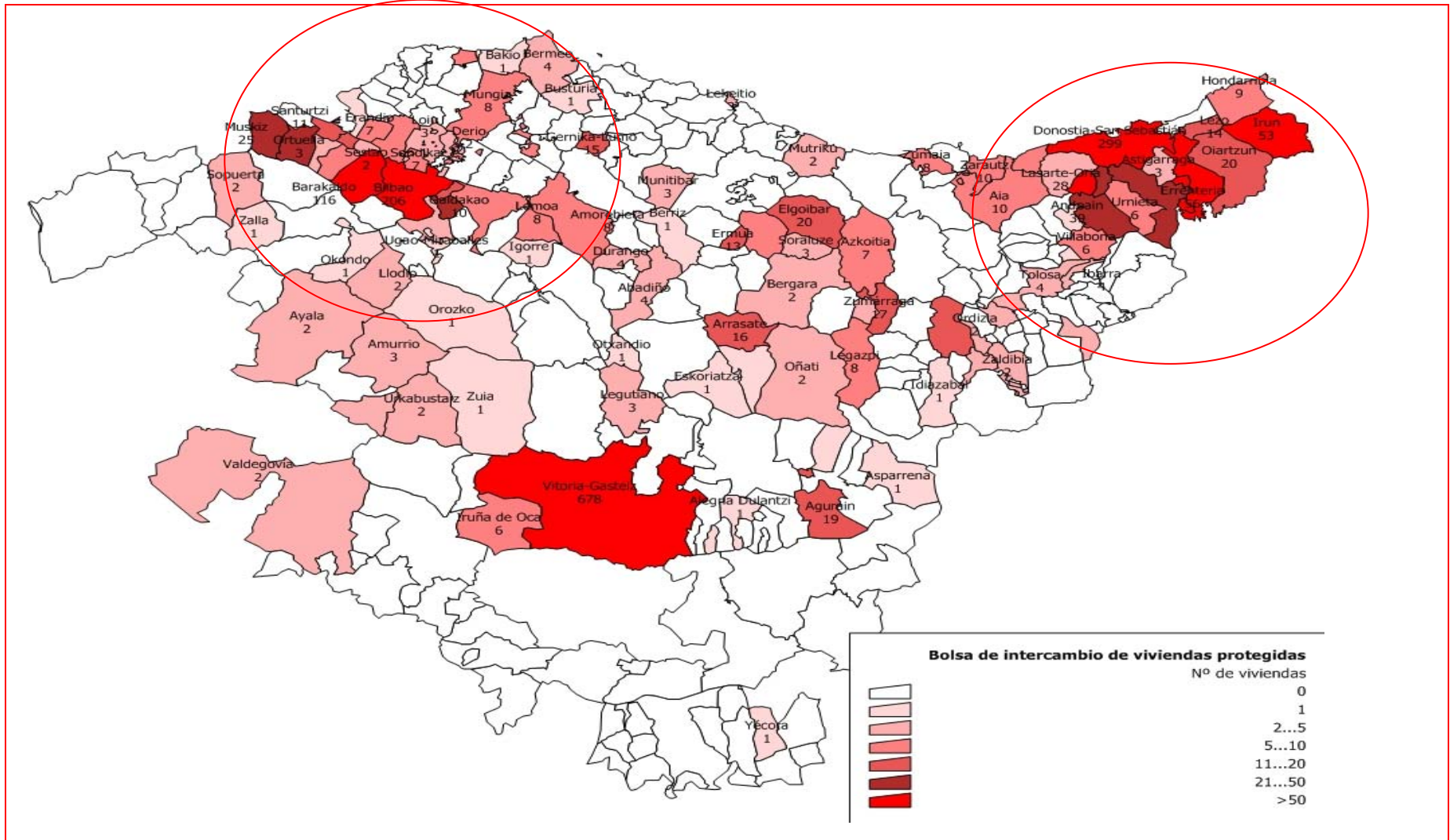
Municipio	Nº de viviendas	Distribución en el Territorio(%)	Distribución en la CAPV(%)
Vitoria-Gasteiz	678	93,6	33,1
Resto Álava (14 municipios)	46	6,4	2,2
ÁLAVA (15 municipios)	724	100,0	35,4
Bilbao	206	34,6	10,1
Barakaldo	116	19,5	5,7
Abanto y Ciervana	44	7,4	2,2
Muskiz	25	4,2	1,2
Basauri	23	3,9	1,1
Portugalete	20	3,4	1,0
Etxebarri	15	2,5	0,7
Gernika-Lumo	15	2,5	0,7
Resto Bizkaia (30 municipios)	131	22,0	6,4
BIZKAIA (38 municipios)	595	100,0	29,1
Donostia	299	41,1	14,6
Errenteria	56	7,7	2,7
Irún	53	7,3	2,6
Andoain	39	5,4	1,9
Hernani	31	4,3	1,5
Lasarte-Oria	28	3,9	1,4
Elgoibar	20	2,8	1,0
Oiartzun	20	2,8	1,0
Resto Gipuzkoa (32 municipios)	181	24,9	8,8
GIPUZKOA (40 municipios)	727	100,0	35,5
CAPV (93 municipios)	2.046		100,0

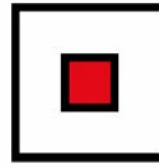
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

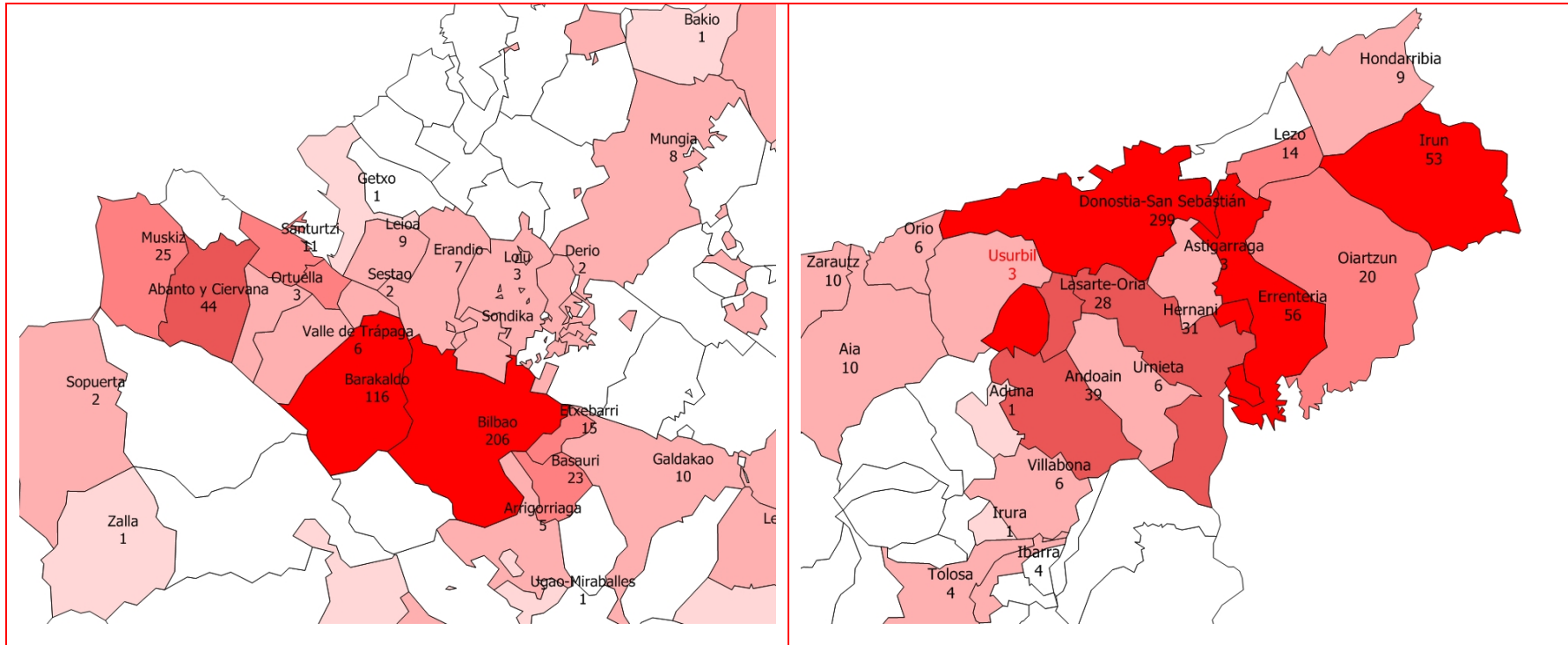
Mapa 1 Mapa distribución municipal viviendas Bolsa de intercambio





ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Mapa 2 Mapa distribución viviendas incluidas en la Bolsa de Intercambio en los entornos de Bilbao y Donostia-San Sebastián





e) Características de las viviendas incluidas en la Bolsa de Intercambio

Atendiendo a la caracterización de las viviendas incluidas en la Bolsa de Intercambio de Etxebide, se constata que el 31% de las viviendas tiene un tamaño no superior a los 60 m², otro 31% supera los 70 m², mientras que la franja de tamaño comprendida entre los 61 m² y los 70 m² se encuentra el 38% del total de viviendas incluidas en la Bolsa de Intercambio.

Cuadro.5 Tamaño de las viviendas incluidas en la Bolsa de intercambio

Superficie	Álava		Bizkaia		Gipuzkoa		CAPV	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Hasta 50 m ²	39	5,4	70	11,8	98	13,5	207	10,1
51-60 m ²	94	13,0	192	32,3	145	19,9	431	21,1
61-70 m ²	325	44,9	190	31,9	268	36,9	783	38,3
71-80 m ²	78	10,8	67	11,3	71	9,8	216	10,6
81-90 m ²	185	25,6	76	12,8	145	19,9	406	19,8
> 90 m ²	3	0,4	0	0,0	0	0,0	3	0,1
TOTAL	724	100,0	595	100,0	727	100,0	2.046	100,0

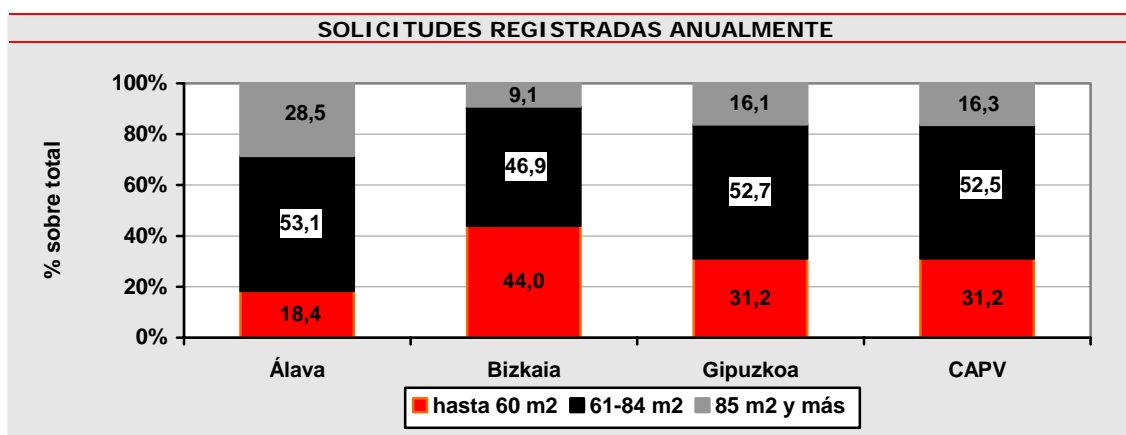
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes

Sin embargo, un análisis territorial arroja algunas diferencias de interés. Así, se comprueba una mayor concentración de viviendas de tamaño superior en Álava, puesto que el 37% supera los 70 m², frente al 24% en Bizkaia y el 30% en Gipuzkoa.

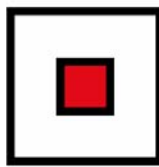
Ahondando en el análisis, y centrando la atención en los extremos, los datos ponen de relieve un predominio de las viviendas de tamaño más reducido en Bizkaia donde el 44% de las viviendas que optan a la permuta alcanzan como máximo los 60 m² de superficie útil, frente al 31% en Gipuzkoa y el 18% en Álava.

Por el contrario, destaca la elevada proporción de viviendas de gran tamaño en Álava, puesto que un 28,5% de las personas propietarias de vivienda protegida que desean cambiar de vivienda, residen en una vivienda de 85 m² o más. Esta proporción se reduce al 16% en Gipuzkoa y al 9% en Bizkaia.

Gráfico 1 Distribución de las viviendas de la Bolsa de intercambio según superficie

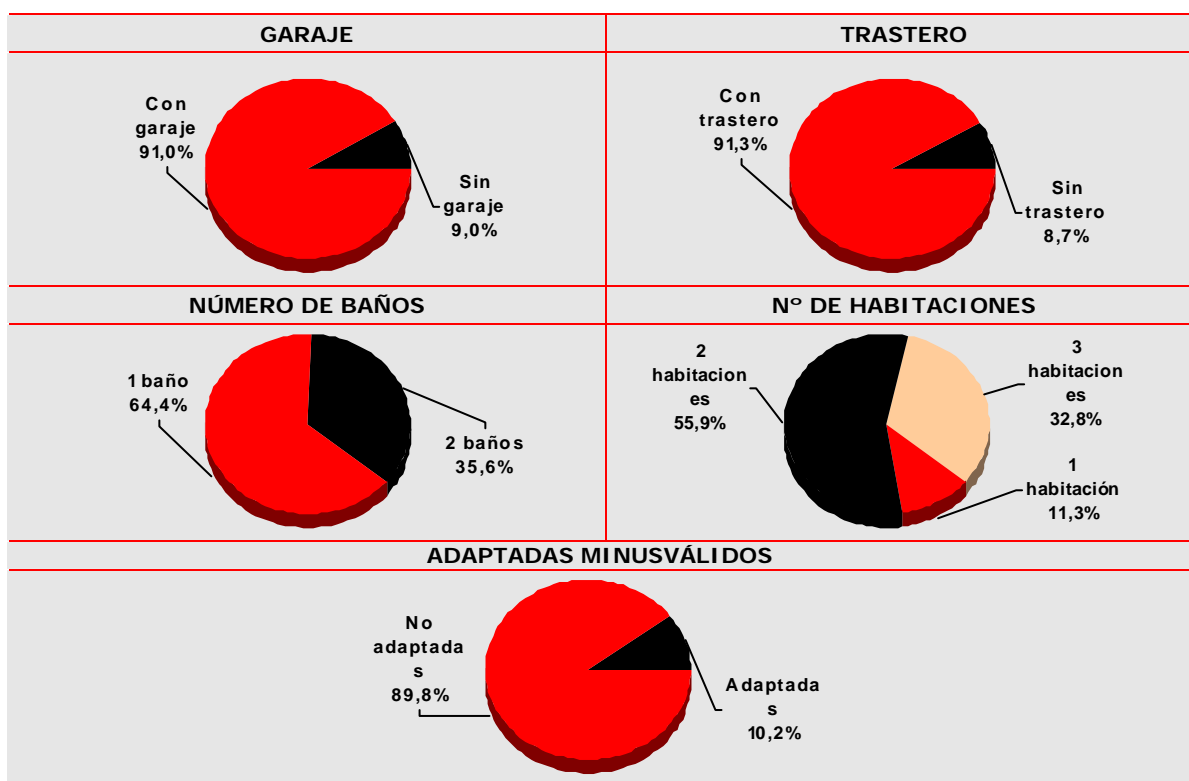


Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



En lo que respecta a otras características de las viviendas incluidas en la Bolsa de Intercambio, cabe decir que la mayoría cuentan con garaje y con trastero, 91% en ambos casos. La vivienda tipo predominante cuenta con un solo baño (64% del total) y con dos habitaciones (56% del total). Únicamente un 11% de las viviendas tiene una sola habitación, y un 33% cuenta con tres habitaciones. Por último, hay que destacar que la Bolsa de Intercambio de Etxebide cuenta con 208 viviendas adaptadas para minusválidos (10% del total).

Gráfico 2 Características de las viviendas de la Bolsa de intercambio



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

f) Permutas realizadas entre 2001y 2011

En el periodo 2001-2011 se han efectuado un total de 282 permutas de viviendas protegidas distribuidas en un total de 41 municipios de la CAPV, lo que quiere decir que 564 viviendas de protección oficial han cambiado de propietario en estos diez últimos años.

En concreto, 134 permutas han tenido lugar en territorio guipuzcoano, lo que representa el 47% de las permutas totales efectuadas. Por su parte, Bizkaia ha acumulado 81 permutas (29% del total) y Álava 67 permutas (24% del total).

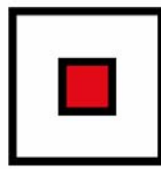
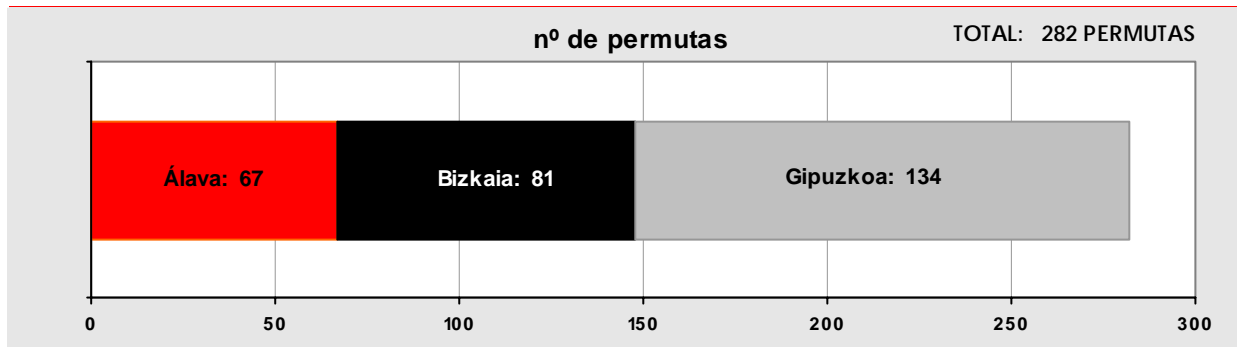


Gráfico 3 Conjunto de permutas realizadas en el período 2001-2011

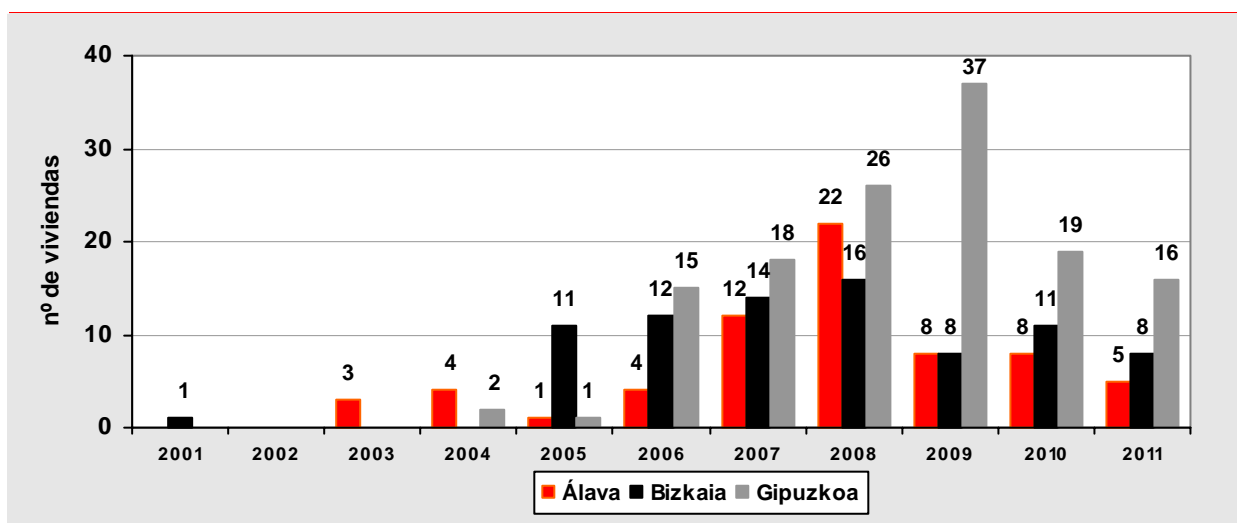


Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

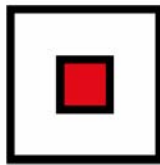
Atendiendo a la trayectoria seguida por las permutas, el año 2008 registró el máximo valor con un total de 64 permutas efectuadas, año en el que Bizkaia (16 permutas) y Álava (22 permutas) registraron también sus respectivos máximos, y Gipuzkoa alcanzó un total de 26 permutas. Sin embargo, éste no fue el valor más alto para Gipuzkoa puesto que contabilizó un volumen superior de permutas en el año 2009 (37 permutas). (Ver Gráfico 4)

En el Mapa 3 se ofrece una representación gráfica de todos los municipios en los que ha tenido lugar al menos una operación de permuta de viviendas protegidas, comprobándose una concentración en las capitales y sus entornos (Mapa 4). En rojo quedan señalados los municipios en los que la incidencia ha sido mayor: Donostia-San Sebastián, y Vitoria-Gasteiz, ambos con 67 permutas realizadas y Abanto y Ciérvana con 20 permutas. Bilbao ocupa el cuarto lugar alcanzando un total de 17 permutas formalizadas.

Gráfico 4 Evolución de las permutas realizadas por Territorio 2001-2011

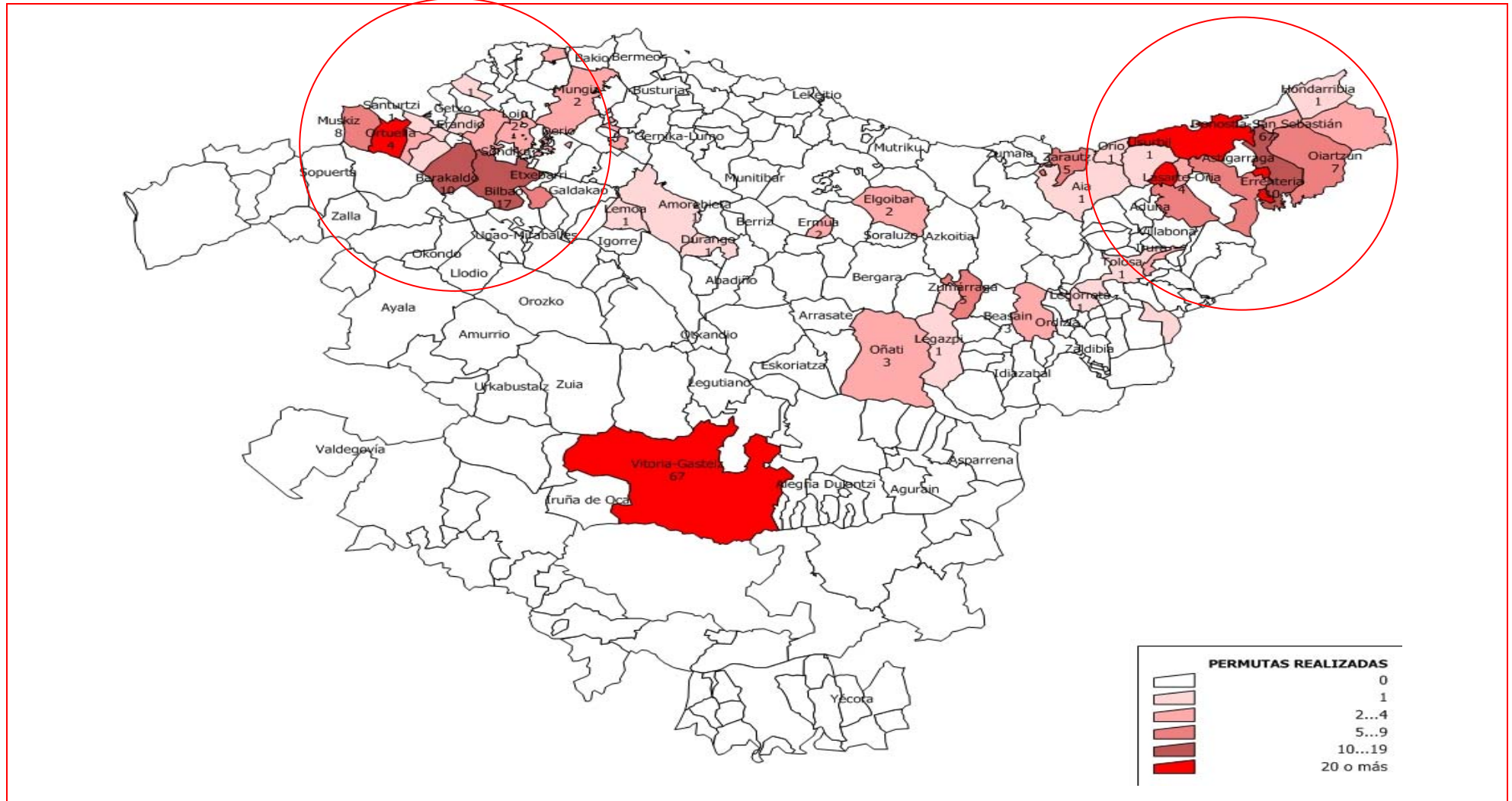


Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

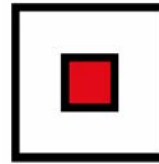


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Mapa 3 Mapa distribución municipal permutas realizadas



Los municipios en blanco que contienen nombre son los que tienen alguna vivienda incluida en la Bolsa de permutas pero que aún no se ha realizado ninguna.



Mapa 4 Mapa distribución municipal permutas realizadas en los entornos de Bilbao y Donostia-San Sebastián.

