



ETXEBIZITZAREN  
ALDEKO ITUN SOZIALA  
E t o r k i z u n a  
eraikitzeako akordioa

---

PACTO SOCIAL  
POR LA VIVIENDA  
Un acuerdo para  
construir futuro

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA, HERRI LAN  
ETA GARRAIO SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA,  
OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES



ETXEBIZITZAREN  
ALDEKO ITUN SOZIALA  
E t o r k i z u n a  
eraikitzeako ahordioa

---

PACTO SOCIAL  
POR LA VIVIENDA  
Un acuerdo para  
construir futuro

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA, HERRI LAN  
ETA GARRAIO SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA,  
OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

**Eusko Jaurlaritzaren Argitalpen Zerbitzu Nagusia**  
Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco

Vitoria-Gasteiz, 2010

Lan honen bibliografia-erregistroa  
Eusko Jaurlaritzako Liburutegi Nagusiaren  
katalogoan aurki daiteke:

Un registro bibliográfico de esta obra  
puede consultarse en el catálogo de la  
Biblioteca General del Gobierno Vasco:

<http://www.euskadi.net/ejgvbiblioteca>

Argitalpen hau kultura-lan askea da, eta lan mota horri dagozkion baldintza orokorren menpe dago. Aipamena behar bezala egiteko, ondorengo adierazpidea erabili: «*Pacto Social por la vivienda en Euskadi*, Eusko Jaurlaritzaren Argitalpen Zerbitzu Nagusia-Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco, Vitoria-Gasteiz, 2010».

Esta es una obra cultural libre, sujeta a las condiciones generales aplicables a las mismas. Para citar correctamente utilice la siguiente expresión: «*Pacto Social por la vivienda en Euskadi*, Eusko Jaurlaritzaren Argitalpen Zerbitzu Nagusia-Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco, Vitoria-Gasteiz, 2010».

Argitaraldia: 1.a, 2010eko azaroa  
Edición: 1.ª noviembre 2010

Ale-kopurua: 2.000 ale/ejemplares  
Ejemplares:

Argitaratzailea: Eusko Jaurlaritzaren Argitalpen Zerbitzu Nagusia  
Editor: Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco  
Donostia-San Sebastián, 1 – 01010 Vitoria-Gasteiz

Argazkiak: M. Arrazola - EJ-GV.  
Fotografías: Innobasque. Agencia Vasca de la Innovación

Inprimaketa: Grafo, S.A.  
Impresión: Avenida Cervantes 51, 48970 Basauri (Bizkaia)

I.S.B.N.: 978-84-457-3113-0

L.G.: BI 3036-2010  
D.L.:



# Ekimena Iniciativa

---

Iñaki Arriola López,  
*Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburua*  
*Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes*

María Paz Larrumbide Moreno,  
*Etxebizitzako sailburuordea*  
*Viceconsejera de Vivienda*

Rafael Farias Blanc,  
*Lurzoru eta Hirigintza zuzendaria*  
*Director de Suelo y Urbanismo*

Ignacio de la Puerta Rueda,  
*Etxebizitza, Berrikuntza eta Kontrol zuzendaria*  
*Director de Vivienda, Innovación y Control*

Mario Yoldi Domínguez,  
*Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu eragilen zuzendaria*  
*Director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda*

Ana Telleria Etxeberria,  
*Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren aholkularia*  
*Asesora del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes*

# ÍNDICE

---

	Página
PACTO SOCIAL POR LA VIVIENDA EN EUSKADI. PREÁMBULO	10
PRINCIPIOS PROGRAMÁTICOS	14
RETOS	18
COMPROMISOS	28
LÍNEAS DE ACTUACIÓN Y ACCIONES	32
FIRMAS	70
CONTEXTO ACTUAL DE LA VIVIENDA EN EUSKADI	89

# AURKIBIDEA

	Orrialdea
EUSKADIKO ETXEBIZITZAREN ALDEKO ITUN SOZIALA. HITZAURREA	11
PROGRAMA PRINTZIPIOAK	15
ERRONKAK	19
KONPROMISOAK	29
JARDUN-ILDOAK ETA AKZIOAK	33
SINADURAK	71
EUSKADIKO ETXEBIZITZAREN EGUNGO TESTUINGURUA	89





EUSKADIKO  
ETXEBIZITZAREN ALDEKO  
ITUN SOZIALA

PACTO SOCIAL  
POR LA VIVIENDA EN  
EUSKADI

## PREÁMBULO

En la actual coyuntura económica y social, en la que muchas personas y familias tienen grandes dificultades para disfrutar de una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, los agentes públicos, sociales y privados implicados en materia de vivienda aquí presentes, exponemos nuestra firme voluntad de colaborar conjuntamente en la resolución de este problema, en el ámbito de nuestras respectivas competencias, para lo cual suscribimos el presente Pacto Social por la Vivienda en Euskadi.

Los objetivos centrales del Pacto se han diseñado mediante el desarrollo de un proceso participativo liderado por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Su propósito final es crear un marco que aporte confianza en el futuro y que impulse y facilite la aplicación de la política de vivienda sobre la base del amplio espectro de acuerdos consensuados para los próximos 15 años.

Los firmantes del Pacto consideramos necesario aunar esfuerzos y voluntades para llegar a amplios acuerdos, aportando ideas y propuestas concretas, transfiriendo opiniones y conviniendo criterios. Como resultado, un nuevo escenario mezcla de muchas filosofías pero muy adaptado a los problemas reales de nuestra sociedad.

Para dar cobertura al enorme esfuerzo social y económico preciso para acometer la tarea pendiente en materia de vivienda, es preciso, en primer lugar, situar los problemas reales de nuestra sociedad y del subsector de la vivienda en el foco principal.

La situación que atraviesa la vivienda del mercado libre, habiendo perdido su condición de bien de inversión a corto y/o medio plazo, ha alterado las pautas de actuación en el mercado inmobiliario, arrastrando a todo el sector de la construcción, a un preocupante estancamiento. En estas condiciones, la respuesta de la Administración para posibilitar el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas que acrediten esta necesidad, tiene que plantearse como un objetivo a alcanzar a medio plazo, teniendo en cuenta la abundante demanda existente y la capacidad real de construcción de vivienda protegida anual.

Por otro lado, constatamos una grave dificultad en la obtención de suelo dispuesto para ser edificado. Teniendo en cuenta que el suelo para construir en

# HITZAURREA

Gaur egungo egoera ekonomiko eta sozialean, hots, pertsona eta familia askok etxebizitza duina eta euren beharretara egokitua izateko zailtasun handiak dituzten egoeran, etxebizitzaren alorrean inplikaturik gauden agente publiko, sozial eta pribatuok adierazten dugu borondate irmoa daukagula elkarrekin jarduteko arazo hori konpontzeko, guri dagozkigun eskumenen eremuan; horretarako, Euskadiko Etxebizitzaren aldeko Itun Sozial hau sinatzen dugu.

Itunaren funtsezko helburuak Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila buru den prozesu parte-hartzailea garatuz diseinatu dira. Itunaren azken helburua etorkizunarekiko konfiantza izaten lagunduko duen eta datozen 15 urteetarako adostutako akordio ugariren oinarriaren gainean etxebizitzari buruzko politika bultzatuko duen eta hura aplikatzen lagunduko duen esparrua sortzea da.

Itun hau sinatu dugunon iritziz, nahitaezkoa da ahaleginak eta borondateak elkartzea, akordio zabalak lortzeko; horretarako, proposamen jakin batzuk egin dira, iritzia eman dira eta irizpideak adostu dira. Horren ondorioz, filosofia askoren nahasketa den, baina gure gizartearen benetako arazoetara oso egokituta dagoen agertoki berri bat lortu da.

Etxebizitzaren alorrean gauzatzeko dagoen zereginari ekiteko beharrezkoa den ahalegin sozial eta ekonomiko handi horri erantzuteko, ezinbestekoa da, lehenik eta behin, gure gizartearen eta etxebizitzaren azpisektorearen benetako arazoak gune nagusian kokatzea.

Merkatu libreko etxebizitzaren egungo egoerak –etxebizitza orain arte epe laburreko eta/edo ertaineko inbertsioko ondasuna zen– higiezin merkatuan jarduteko jarraibideak aldatu ditu eta eraikuntzaren sektore osoa geldialdi kezkarri batera eraman du. Baldintza horietan, etxebizitza duina eta egokia izateko premia dutela egiaztatzen duten pertsonen etxebizitza izateko eskubidea izan dezaten Administrazioak emango duen erantzuna epe ertainean lortu behar den helburua izango da, betiere egungo eskaera handia eta etxebizitza babestua eraikitzeke urte bakoitzean dagoen ahalmen erreala kontuan hartuta.

Bestalde, egiaztatu dugu etxebizitzak eraiki ahal izateko lurzorua lortzeko zailtasun handia dagoela. Kontuan izanda eraikitzeke lurzorua ondasun mugatua

Euskadi es un bien limitado y escaso, se cumple la paradoja de que el disponible, no está en el mercado por adolecer de urbanización o planeamiento suficiente para su materialización como soporte de la edificación. En parte es debido, al importante descenso de la construcción de la vivienda libre, que ha venido soportando la mayor parte de las cargas de urbanización en los ámbitos mixtos.

Esta situación ha puesto en crisis el sistema, evidenciando la necesidad de someter a una revisión los aspectos normativos y procedimentales vigentes y de investigar nuevas fórmulas innovadoras que permitan poner el suelo en el mercado, aún en unas circunstancias económicas tan adversas.

Con un crecimiento demográfico pequeño y con un parque de viviendas amplio para el volumen de población existente, la clasificación de nuevos suelos para urbanizar y edificar dista mucho del concepto de sostenibilidad que debe presidir cualquier intervención urbanizadora. La puesta en valor de espacios urbanos degradados u obsoletos, con importantes intervenciones de regeneración del tejido urbano, de sustitución de edificios ruinosos o de rehabilitación de viviendas, suponen un objetivo estratégico ineludible que proporcionará un crecimiento más cohesionado y equilibrado de nuestras ciudades.

La distribución institucional, administrativa y competencial de nuestra comunidad, implica un juego de corresponsabilidades e intereses de articulación compleja, y requiere de la participación de todas las instituciones, cada una en su competencia, para poder hacer frente a los múltiples desafíos que se nos presentan.

La legislación actual, por su complejidad y rigidez, dificulta la posibilidad de otorgar un tratamiento diferenciado a cada municipio en atención a sus particularidades y se hace patente la necesidad de articular medidas urbanísticas, fiscales y normativas que posibiliten una gestión más ágil y acorde a las necesidades territoriales.

eta urria dela Euskadin, honako paradoxa hau betetzen da: eskuragarri dagoen lurzorua ez dago merkatuan eraikuntzaren euskarri gisa gauzatzeko behar adinako urbanizaziorik edo plangintzarik ez duelako. Neurri batean hori gertatzen da etxebizitza librearen eraikuntza asko jaitsi delako; izan ere, eraikuntza mota horrek pairatu ditu urbanizazio-karga gehienak eremu mistoetan.

Egoera horrek krisian jarri du sistema, eta agerian geratu da indarrean dauden arau- eta prozedura-arloko alderdiak berrikusi egin behar direla eta formula berritzaile berriak, lurzorua merkatuan jartzea ahalbidetuko dutenak, ikertu behar direla, nahiz eta zirkunstantzia ekonomikoak hain kontrakoak izan.

Hazkunde demografikoa txikia denez, eta dagoen biztanle kopururako etxebizitza-parkea handia denez, urbanizatzeko eta eraikitzeke lurzoru berrien sailkapena oso urrun dago esku-hartze urbanizataile orotan nagusitu behar den iraunkortasunaren kontzeptutik. Hiri-espazio degradatuei edo zaharkituei balioa ematea hiri-sarea eraberritzeko, hondatutako eraikinak ordeztzeko edo etxebizitzak birgaitzeko esku-hartze garrantzitsuak eginez, ezinbesteko helburu estrategikoa da, eta horri esker gure hirien hazkundera bateratuagoa eta orekatuagoa izango da.

Gure erkidegoaren erakunde-, administrazio- eta eskumen-arloko banaketak antolatzeko konplexua den erantzunkidetasun eta interes multzo bat dakar berekin, eta erakunde guztiek parte har dezaten eskatzen du, bakoitza berari dagokion eskumenean, agertzen zaizkigun erronka guztiei aurre egin ahal izateko.

Egungo legeriak, konplexua eta zurruna denez, eragozpenak jartzen ditu udalerrri bakoitzari, bere berezitasunak kontuan hartuta, tratamendu desberdina eman ahal izateko, eta argi eta garbi ikusten da hirigintza-, zerga- eta arau-arloko neurriak –kudeaketa azkarragoa eta lurraldeko premiekin bat datorren kudeaketa gauzatea ahalbidetuko dutenak– antolatzeko premia dagoela.



PRINCIPIOS  
PROGRAMÁTICOS

PROGRAMA  
PRINTZIOAK

Se ha partido de los siguientes principios:

- 1** Conseguir la puesta en el mercado del suelo preciso para construir las Viviendas Protegidas necesarias para dar respuesta al derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada en este País.
- 2** Ampliar el parque de viviendas protegidas y de integración social, incrementando paulatinamente el destinado a alquiler como figura que debe responder a las personas en situación de mayor vulnerabilidad.
- 3** Propiciar un crecimiento más sostenible, renovando y regenerando los espacios urbanos de nuestros barrios, ciudades y municipios, frente a un único modelo de crecimiento expansivo.
- 4** Rehabilitar el parque edificado, interviniendo en la prolongación de la vida útil de los edificios, condiciones de habitabilidad, accesibilidad y la mejora de la eficiencia energética.
- 5** Reactivar la promoción/construcción y movilizar gremios, devolviendo la confianza al sector.
- 6** Lograr una corresponsabilidad institucional entre administraciones, desde el respeto mutuo, para conseguir una colaboración solidaria, eliminando duplicidades y aunando esfuerzos para satisfacer las necesidades de vivienda sobre la base de una estrategia consensuada.
- 7** Mantener presente el principio de sostenibilidad –económica, ecológica y social-, en los compromisos adquiridos.
- 8** Planificar la vivienda erradicando cualquier discriminación aplicando el principio de cohesión social y con una distribución territorial equilibrada de vivienda acorde a las necesidades.



Honako printzipio hauek hartu dira abiapuntutzat:

- 1 Herrialde honetan etxebizitza duina eta egokia izateko eskubideari erantzun ahal izateko beharrezkoak diren Etxebizitza Babestuak eraikitzeke behar den lurzorua merkatuan jar dadin lortzea.
- 2 Etxebizitza babestuen parkea handitzea; horretarako, alokairura bideratutako etxebizitza areagotuko da arian-arian egoera ahulenean dauden pertsoneri erantzun behar dion figura gisa.
- 3 Hazkunde iraunkorragoa ematea; horretarako, gure auzo, hiri eta udalerrietako hiri-espazioak berritu eta eraberrituko dira hazkunde hedakorrerako eredu bakarraren aurka.
- 4 Eraikitako parkea birgaitzea; horretarako, eraikinen balio-bizitzaren luzapenean, bizigarritasun-baldintzetan, irisgarritasunean eta energia-eraginkortasunaren hobekuntzan esku hartuko da.
- 5 Sustapena/eraikuntza suspertzea eta gremioak mobilizatzea, sektoreari konfiantza itzuliz.
- 6 Administrazioen arteko erakunde-erantzukidetasuna lortzea, elkar errespetatuz, lankidetzaren solidarioa lortzeko; horretarako, bikoiztasunak desagerraraziko dira eta ahaleginak batuko dira etxebizitzaren premiak asebetetzeko adostutako estrategia oinarri gisa hartuta.
- 7 Iraunkortasunaren printzipioa (ekonomikoa, ekologikoa eta soziala) gogoan edukitzea hartutako konpromisoetan.
- 8 Etxebizitza planifikatzea diskriminazio oro errotik kenduz; horretarako kohesio sozialaren printzipioa aplikatuko da eta etxebizitzaren lurralde-banaketa orekatua, hots, premiekin bat datorrena egingo da.

RETOS

ERRONKAK

Son cuatro los retos a alcanzar en un horizonte establecido de quince años.

1

## INCREMENTAR LA DISPOSICIÓN DE SUELO EN EL MERCADO RESIDENCIAL

Una consecuencia inmediata al freno de la construcción de vivienda libre, es la paralización del desarrollo de los sectores de uso residencial mixtos en los que confluyen viviendas libres y protegidas. En el modelo actual, la promoción de la vivienda libre es la que asume la mayor parte del coste de urbanización, por la limitación existente en la repercusión de las cargas de urbanización sobre la vivienda protegida. Es preciso revisar la carga de urbanización imputable a la vivienda protegida, si queremos facilitar la puesta de suelo en disposición de ser construido, lo que conllevaría proceder a una modificación urgente de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

También consideramos necesario, implementar herramientas y mecanismos legales que permitan a las Administraciones Locales una mayor flexibilidad para adecuar los recursos propios a su necesidad económica y social del momento.

2

## AUMENTAR EL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA, INCREMENTANDO LA PROPORCIÓN DE VIVIENDA DE ALQUILER

Independientemente de que la Administración paulatinamente destine mayores recursos a la promoción de vivienda de alquiler y con el objetivo final de que el esfuerzo público acabe dedicado a esta modalidad, hoy por hoy, la vivienda de alquiler debe convivir con la vivienda en propiedad.

Para garantizar el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, es fundamental disponer de un parque permanente de viviendas en alquiler. En el horizonte temporal del Pacto, las Administraciones competentes marcan como objetivo el llegar al final del horizonte temporal pactado a que al menos un 50% de las viviendas protegidas que se promuevan, lo sean en cualquiera de las modalidades del régimen de alquiler.

Con el objeto de que la Administración pueda destinar a este modelo una mayor proporción de recursos económicos, debemos trabajar en la búsqueda de fórmulas para que las promociones en venta no consuman recursos presupuestarios. Además

Lau erronkari erantzun behar zaio hamabost urteko mugan.

1

## BIZITEGI MERKATUAN LURZORUA IZATEKO AUKERA HANDITZEA

Etxebizitza librearen eraikuntzak izandako geldialdiaren hurreneko ondorioa bizitegi-erabilerako sektore mistoen garapena (hor etxebizitza libreak eta babestuak sartzen dira) gelditzea da. Gaur egungo ereduan, etxebizitza librearen sustapenak hartzen du bere gain urbanizazio-kostu gehiena, urbanizazio-kargetik etxebizitza babestuen gainean duten eraginagatik. Nahitaezkoa da etxebizitza babestuari egotz dakioken urbanizazio-karga berrikustea lurzorua eraikitzeke moduan jar dadin lagundu nahi badugu, eta horrek, ondorioz, ekarriko luke Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea lehenbailehen aldatzea.

Halaber, gure ustez beharrezkoa da legezko baliabideak eta mekanismoak jartzea, Tokiko Administrazioei malgutasun handiagoa emango dietenak administrazio horiek beren bitartekoak unean-unean duten premia ekonomikora eta sozialera egokitzeke.



será necesario conseguir recursos económicos extraordinarios para poder construir el número de viviendas destinadas a alquiler comprometido, dada la especial situación del mercado.



**3**

**INCREMENTAR LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS,  
Y DEFINIR PROGRAMAS ESTRATÉGICOS PARA  
RENOVAR Y REGENERAR ESPACIOS URBANOS**

La utilización de los recursos existentes sin comprometer los de las generaciones futuras, pone en cuestión la política de crecimiento expansivo que se ha venido desarrollando hasta ahora. Conviene diseñar un nuevo modelo que, sin abandonar la edificación de nueva planta, centre las actuaciones en la recuperación del parque edificado y de los espacios urbanos, para lo que se requiere realizar un esfuerzo importante en esta materia, tanto a nivel de gestión como económico.

Estamos de acuerdo con la tesis de que la Administración debe dedicar gran parte del esfuerzo a recuperar la ciudad existente. La recuperación de espacios mal

## 2

## ETXEBIZITZA BABESTUAREN PARKEA HANDITZEA, ALOKAIRUKO ETXEBIZITZAREN PROPORTZIOA HANDITUZ

Alokairuko etxebizitza sustatzeko, Administrazioak arian-arian gero eta bitarteko gehiago ematea bazter utzi gabe, eta azken helburua ahalegin publikoa modalitate horretan amaitu dadin izanik, gaur egun, alokairuko etxebizitzak eta jabetzakoak bizikide izan beharko dute.

Etxebizitza duina eta egokia izateko eskubidea bermatzeko, funtsezkoa da alokairuko etxebizitzaren parke egonkorra izatea. Itunaren denbora-mugari dagokionez, Administrazio eskudunen helburua honako hau da: itundutako denbora-mugaren amaieran, sustatuko diren etxebizitza babestuen gutxienez % 50 alokairu-erregimeneko edozein modalitatetakoak izatea.

Helburua Administrazioak eredu horretara baliabide ekonomikoen proportzio handiagoa bideratu ahal izatea izanik, hainbat formula bilatu behar ditugu salmentako sustapenak aurrekontu-baliabideak gastatu ez ditzaten. Horretaz gain, nahitaezkoa izango da aparteko baliabide ekonomikoak lortzea alokairura bideratutako etxebizitzari dagokionez konprometitutako kopurua eraiki ahal izateko, merkatuaren egoera berezia tarteko.

## 3

## ERAIKINEN ERABERRITZEA AREAGOTZEA, ETA ESTRATEGIA PROGRAMAK DEFINITZEA HIRI ESPAZIOAK BERRITZEKO ETA ERABERRITZEKO

Egun dauden baliabideak erabiltzeak, etorkizuneko belaunaldietakoak arriskuan jarri gabe, zalantzan jartzen du orain arte garatu den hazkunde hedakorreko politika. Eredu berri bat diseinatu behar da, eta eredu horretako jardunak, solairu berri bat eraikitzea bazter utzi gabe, eraikitako parkea eta hiri-espazioak berreskuratzeko izango dira; horretarako, ahalegin handia egin behar da arlo horretan, bai kudeaketa-mailan, bai ekonomia-mailan.

Ados gaude Administrazioak egiten duen ahaleginaren zati handi bat dagoen hiria berreskuratzeko izan behar duelako ideiarekin. Gaizki aprobetxatutako espazioak

aprovechados, y las operaciones de regeneración del tejido urbano, dotándolo de servicios, mejorando la accesibilidad, la eficiencia energética de las viviendas y alargando la vida de los edificios, son intervenciones que fomentan la cohesión social y potencian la promoción económica en las ciudades.

Esta nueva política requiere de la colaboración interinstitucional en tareas de gestión en general y en particular en la referente a realojos precisos para posibilitar intervenciones de regeneración urbana o de rehabilitación integral de edificios.

Consideramos de gran ayuda, aprovechar la existencia de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación (SUR), para recopilar la experiencia y conocimiento acumulado a lo largo de sus años de existencia, utilizando su capacidad de gestión.

## **4** MEJORAR LA CORRESPONSABILIDAD INSTITUCIONAL Y POTENCIAR LA COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

Para poder diseñar planes estratégicos de Regeneración, es preciso inventariar el parque de edificios existente estableciendo índices de vulnerabilidad de barrios y edificios que sirvan para definir en colaboración con los Ayuntamientos y los Concejos las prioridades de intervención.

La delegación progresiva en Ayuntamientos y SUR de la gestión de ayudas económicas para rehabilitación de viviendas, se considera una buena fórmula para agilizar trámites y evitar duplicidad de esfuerzos.

Es importante profundizar en la colaboración con las Diputaciones para el estudio e implementación de medidas fiscales que tengan por objetivo la minimización de la repercusión que el tratamiento fiscal tiene en la decisión de los ciudadanos/as en la elección de uno u otro régimen de tenencia, propiedad o alquiler, en la línea de las últimas modificaciones normativas aprobadas.

Finalmente, se considera preciso mejorar la gobernanza de la gestión pública, con nuevas herramientas de participación y más efectivos canales de comunicación, por lo que se estima necesario instrumentar herramientas de administración electrónica, para mejorar, entre otras cuestiones, el Registro de Solicitantes de Viviendas de



berreskuratzea, eta hiri-sarea eraberritzeko eragiketak –zerbitzuak emanaz, etxebizitzaren irisgarritasuna eta energia-eraginkortasuna hobetuz eta eraikinen bizitza luzatuz– kohesio soziala sustatzen duten eta hirietan sustapen ekonomikoa bultzatzen duten esku-hartzeak dira.

Politika berri horrek erakundeen arteko lankidetzak eskatzen du kudeaketa-zereginetan orokorrean, eta bereziki birkokatze zehatzei dagokienez, hiria biziberritzeko edo eraikinen oso-osorik eraberritzeko esku-hartzeak ahalbidetzeko.

Gure ustez laguntza handikoa da Birgaitzeko Hirigintza Sozietateak (SUR) daudela aprobetxatzea, hainbat urtetan lortutako esperientzia eta jakintza biltzeko, sozietate horiek kudeaketarako duten gaitasuna erabiliz.

## 4

## ERAKUNDE ERANTZUKIDETASUNA HOBETZEA ETA LANKIDETZA PUBLIKO/PRIBATUA SUSTATZEA

Berritzeko plan estrategikoak diseinatu ahal izateko, dagoen eraikin-parkearen inbentarioa egin behar da; horretarako, auzoen eta eraikinen kalteberatasun-indizeak, Udalekin eta Kontzejuekin lankidetzan jardunda esku hartzeko lehenetsunak definitzeko balio izango dutenak, ezarriko dira.

Etxebizitzak birgaitzeko laguntza ekonomikoen kudeaketa, pixkanaka-pixkanaka, Udalen eta Birgaitzeko Hirigintza Sozietateen esku uztea formula egokia da, gure ustez, izapideak azkartzeko eta ahalegin bikoitzik ez egiteko.

Foruekiko lankidetzan sakondu behar da zerga-arloko neurriak, herritarrek etxebizitza edukitzeko erregimen bata edo bestea, alokairua edo erosketa, aukeratzeko zerga-tratamenduak duen eragina gutxitzeko asmotan, eta, onartutako azken aldaketa normatiboen ildo jarraituz.

Azkenik, nahitaezkoa deritzogu kudeaketa publikoaren gobernantza hobetzea, parte hartzeko tresna berriak eta komunikatzeko bide eraginkorrak erabiliz; horregatik, gure ustez ezinbestekoa da administrazio elektronikoko tresnak jartzea, babes publikoko Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroa (Etxebide) hobetzeko, besteak

protección pública – Etxebide, y la colaboración entre departamentos del Gobierno Vasco con competencias sectoriales que inciden en la vivienda.

La colaboración entre el sector público y privado se presenta como fórmula necesaria de compartir riesgos y oportunidades en un contexto de crisis financiera y constricción presupuestaria donde la eficacia y eficiencia recobran una importancia aún más relevante que en periodos anteriores.



beste, baita etxebizitzan eragina duten sektore-arloko eskumenak dituzten Eusko Jaurlaritzaren sailen arteko lankidetzaz hobetzeko ere.

Sektore publikoaren eta pribatuaren arteko lankidetzaz nahitaezko formula da arriskuak eta aukerak partekatzeko finantza-krisiaren eta aurrekontu-mugatzearen testuinguru batean; izan ere, testuinguru horretan eraginkortasunak eta efizientziak aurreko aldietan baino askoz ere garrantzi handiagoa hartzen dute.



COMPROMISOS

# KONPROMISOAK

Con respeto a la particularidad de cada colectivo representado y a sus diferentes identidades políticas y sociales, y conforme a su ámbito de competencia y actividad, expresamos nuestra voluntad de suscribir un Pacto Social por la Vivienda, basado en el diagnóstico realizado sobre las condiciones en que se encuentran la vivienda protegida, las necesidades sociales y la coyuntura económica.

En el Pacto, que se sella con la firma de este documento, atendiendo a las reflexiones recogidas en el proceso participativo abierto, se propone el siguiente escenario para el año 2025, a fin de que sea tenido en cuenta por las Administraciones Públicas:

- **Satisfacer las necesidades habitacionales de 90.000 familias.**
- **Configurar un parque público de alquiler suficiente, llegando al final de la vigencia del Pacto a que el 50% de las edificaciones públicas promovidas lo sean en régimen de alquiler.**
- **Regenerar espacios urbanos y mejorar las condiciones del parque edificado mediante la realización de 250.000 actuaciones de rehabilitación.**

El Pacto se estructura en 4 retos, 15 líneas de actuación y 87 acciones adjuntas a este documento y serán recogidos y dimensionados en la forma en que su contenido lo requiera, en el *Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013* que realizará el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Además, los aspectos y estrategias fundamentales, constituirán una base de apoyo y serán trasladados a la futura *Ley de Vivienda*.

Los firmantes del presente documento nos comprometemos en la medida de nuestras competencias, actividad y relación con la política de vivienda, a aunar esfuerzos y colaborar de forma coordinada en las acciones tanto públicas como privadas que desarrollen la política de vivienda de forma coherente con los términos acordados, durante la vigencia del Pacto.

Igualmente nos comprometemos a colaborar y participar en los órganos de seguimiento que se constituyan para llevar a cabo una evaluación permanente del cumplimiento del Pacto a lo largo de su vigencia. La regulación de estos órganos se hará en el plazo de 4 meses a partir de la firma de este documento.

En Vitoria-Gasteiz, a 16 de Junio de 2010

Ordezkatutako kolektibo bakoitzaren berezitasunari eta bakoitzaren nortasun politiko eta soziala errespetatuz, eta dagokien eskumen-eremuaren eta jardueraren arabera, adierazten dugu Etxebizitzaren aldeko Itun Soziala sinatu nahi dugula, etxebizitza babestuak gaur egun dituen baldintzei, premia sozialei eta egoera ekonomiari buruz egindako diagnostikoan oinarritutako Ituna, alegia.

Itun honetan, dokumentu honen sinadurarekin silatzen dena, partehartze prozesuan jasotako hausnarketak aintzat hartuz, 2025. urterako ondorengo egoera proposatzen du, Administrazio Publikoek kontuan izan dezaten:

- **90.000 familiaren bizitegi-premiak asebetetzea.**
- **Behar adinako alokairu-parke publikoa eratzea, eta Itunaren indarraldiaren amaieran lortzea sustatutako eraikin publikoen % 50 alokairu-erregimenekoak izatea.**
- **Hiri-espazioak eraberritzea eta eraikitako parkearen baldintzak hobetzea 250.000 birgaitze-jardun eginez.**

Itun honen egitura honako hau da: 4 erronka, 15 jardun-ildo eta dokumentu honi erantsitako 87 ekintza; horiek guztiak Itunaren edukiak eskatzen duen moduan bildu eta dimentsionatuko dira Etxebizitza, Herrilan eta Garraio Sailak egingo duen **2010-2013ko Etxebizitzako eta Hiria Biziberritzeko Plan Zuzentzailea**. Horretaz gain, funtsezko alderdiak eta estrategiak laguntza-oinarriak izango dira eta etorkizunean onartuko den **Etxebizitzari buruzko Legea** pasako dira.

Dokumentu hau sinatu dugunok konpromisoa hartu dugu, gure eskumene, jarduerak eta etxebizitzari buruzko politikarekin dugun harremanak ahalbidetzen diguten neurrian, ahaleginak batzeko eta modu koordinatuan laguntzeko etxebizitzari buruzko politikak garatzen dituen ekintzetan –publikoak nahiz pribatuak–, itundutako baldintzekin bat etorritik, Itun hau indarrean dagoen bitartean.

Era berean, konpromisoa hartzen dugu eratzten diren jarraipen-organoei laguntzeko eta horietan parte hartzeko, Ituna betetzen ote den etengabe ebaluatzearen hura indarrean dagoen bitartean. Organo hauen erregulazioa, gehienez, dokumentu hau sinatzen denetik 4 hilabetera egingo da.

Vitoria-Gasteiz, 2010eko Ekainaren 16a

# LÍNEAS DE ACTUACIÓN Y ACCIONES



JARDUN-ILDOAK  
ETA AKZIOAK

Posibilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada para aquellos ciudadanos que tengan necesidad de ella, es el referente principal de los retos y acciones propuestos. Retos, líneas de actuación y acciones, están consensuadas por los integrantes del Pacto, en cuanto a tiempos, implementación, actores y compromisos, habiendo sido establecidos desde la eficacia, eficiencia y equidad de la acción pública, y planteados bajo la óptica de la actual realidad económica, social y técnica, y de su proyección en un futuro medio.

La administración vasca, al final del período temporal del pacto, debe conseguir que la mayor parte de su actividad se centre en dos ejes fundamentales: la promoción de viviendas en alquiler y las intervenciones en regeneración urbana y rehabilitadora de edificios.

En el plano operativo, el Pacto Social por la Vivienda en Euskadi se fundamenta en torno a 4 retos:

- Reto 1:** Incrementar la disposición de suelo en el mercado residencial
- Reto 2:** Aumentar el parque de vivienda protegida, incrementando la proporción de vivienda de alquiler
- Reto 3:** Incrementar la Rehabilitación de edificios, y definir programas estratégicos para renovar y regenerar espacios urbanos
- Reto 4:** Mejorar la corresponsabilidad institucional y potenciar la colaboración público-privada

Etxebizitza duina eta egokia izateko premia duten herritarrek etxebizitza hori izan dezaten ahalbidetzea da proposatutako erronken eta ekintzen erreferente nagusia. Denborari, ezarpenari, eragileei eta konpromisoei buruzko erronkak, jardun-ildoak eta ekintzak Itunaren partaideek adostu dituzte, eta ekintza publikoaren eraginkortasuna, efizientzia eta ekitatea oinarri hartuta ezarri dira; horretaz gain, egungo errealitate ekonomikoaren, sozialaren eta teknikoaren ikuspegitik antolatu dira, baita epe ertainean izango duten proiektzioaren ikuspegitik ere.

Euskal administrazioak, itunaren denboraldiaren amaieran, lortu behar du bere jarduera nagusia bi oinarrizko ardatzetan biltzea: alokairuko etxebizitzaren sustapenean eta hiria eraberritzeko eta eraikinak birgaitzeko esku-hartzeetan.

Eraginkortasunari dagokionez, Euskadiko Etxebizitzaren aldeko Itun Soziala lau erronkatan oinarritzen da:

- 1. erronka:** Bizitegi-merkatuan lurzorua eskuratzeko aukerak handitzea
- 2. erronka:** Etxebizitza babestuaren parkea handitzea, alokairuko etxebizitzaren proportzioa areagotuz
- 3. erronka:** Eraikinen birgaikuntza areagotzea eta hiri-espazioak berritzeko eta eraberritzeko programa estrategikoak definitzea
- 4. erronka:** Erakunde-arloko erantzukidetasuna hobetzea eta lankidetzaren publiko/pribatua sustatzea

## Reto 1

# INCREMENTAR LA DISPOSICIÓN DE SUELO EN EL MERCADO RESIDENCIAL

Se trata de conseguir suelo apto para construir viviendas de protección oficial y de aprovechar el suelo urbano existente, bajo el principio de una política sostenible y territorialmente equilibrada respecto a la demanda de vivienda.

## Línea 1

### La Administración Vasca impulsará la movilización del suelo para viviendas de protección pública

- ♦ **Acción 1.** Crear un inventario de suelos urbanos y urbanizables. Los operadores del sector colaborarán en la alimentación del mismo, para lo que se establecerán mecanismos de seguimiento y actualización.
- ♦ **Acción 2.** Facilitar información del inventario de suelo a aquellos agentes públicos y privados que lo soliciten con la finalidad de promover viviendas de protección.
- ♦ **Acción 3.** Ubicar las necesidades potenciales de suelo para confrontarlas con los datos de demanda de Etxebide y con los estudios y planes locales de vivienda existentes.
- ♦ **Acción 4.** Estudiar y facilitar los mecanismos de financiación para la compra y urbanización de suelo destinado a viviendas protegidas y mejorar la comunicación de las mismas a la sociedad.
- ♦ **Acción 5.** Revisar las ayudas públicas a la adquisición y urbanización de suelo.
- ♦ **Acción 6.** Promover la firma de convenios entre el Departamento y los Ayuntamientos, para cesión de suelo o aprovechamiento a cambio de urbanización.
- ♦ **Acción 7.** Con el fin de que puedan urbanizarse suelos actualmente bloqueados donde esté previsto construir VPO, es necesario encontrar mecanismos que permitan rentabilizar las operaciones urbanísticas,

## 1. erronka

### BIZITEGI MERKATUAN LURZORUA ESKURATZEKO AUKERAK HANDITZEA

Helburua zera da, babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko egokia den lurzoria lortzea eta egun dagoen hiri-lurzoria aprobetxatzea, politika iraunkorraren eta lurraldeari dagokionez egun dagoen etxebizitza-eskaerarekiko orekatua den politikaren printzipiopean.

## 1. ildoa

Euskal Administrazioak babes ofizialeko etxebizitzetarako lurzoruaren mobilizazioa bultzatuko du

- ♦ **1. ekintza.** Hiri-lurzoruen eta lurzoru urbanizagarrien inbentarioa egitea. Sektoreko eragileek inbentarioa elikatzen lagunduko dute; horretarako, jarraipena egiteko eta eguneratzeko mekanismoak ezarriko dira.



dando a la VPO mayor protagonismo en los costes de la urbanización, tales como: la modificación de los precios repercutibles por suelo urbanizado; la modificación de los estándares de reserva de la *Ley 2/2006 de suelo y urbanismo*; la revisión del porcentaje para rescate de la plusvalía urbanística establecido en la Ley 11/2008; la posibilidad de incrementar la edificabilidad (por ejemplo, no computando superficies comunes como superficie construida); el establecimiento de la edificabilidad como parámetro que limite la densidad edificatoria, sin limitar el número de viviendas a construir (la VPO demandada es pequeña y difícilmente llega a agotarse la edificabilidad, si nos atenemos al número máximo de viviendas).

- **Acción 8.** Desglosar el valor del suelo del de las cargas de urbanización, asignando a cada uno un valor porcentual del módulo base.
- **Acción 9.** Agilizar y facilitar la tramitación administrativa para disponer de suelo, incluida la simplificación del proceso urbanístico establecido en la legislación vigente.
- **Acción 10.** Desarrollar y potenciar la figura del agente urbanizador.
- **Acción 11.** Estudiar la posibilidad de ampliar la superficie de suelos destinados a alojamientos dotacionales ya delimitados sin necesidad de modificar el planeamiento.
- **Acción 12.** Introducir los cambios normativos necesarios y elaborar criterios objetivos, que doten a los Ayuntamientos de capacidad de decisión y garantía jurídica a la hora de fijar porcentajes adecuados a cada actuación (dentro de los límites que se establezcan en la normativa) tanto en lo que respecta al aprovechamiento urbanístico libre de cargas de urbanización como a las reservas obligatorias de VPP.

- **2. ekintza.** Lurzoru-inbentarioari buruzko informazioa ematea informazioa eskatzen duten agente publiko eta pribatu guztiei, betiere babes ofizialeko etxebizitzak sustatzeko bada.
- **3. ekintza.** Lurzoruaren inguruan egon daitezkeen premiak kokatzea, Etxebideren eskaera-datuekin eta etxebizitzari buruz egin diren azterlanekin eta tokiko planekin erkatzeko.
- **4. ekintza.** Finantziazio-mekanismoak aztertzea eta erraztea etxebizitza babes-tuetarako lurzorua erosteko eta urbanizatzeko, eta etxebizitza horiei buruz gizarteari ematen zaion informazioa hobetzea.
- **5. ekintza.** Lurzorua eskuratzeko eta urbanizatzeko ematen diren laguntza publikoak berrikustea.
- **6. ekintza.** Sailaren eta Udalen artean hitzarmenak sina daitezen sustatzea lurzorua lagatzeko edo urbanizatzearen truke aprobetxatzeko.
- **7. ekintza.** Formulak abian jartzea lurzuaren errentagarritasuna handiagoa izan dadin, hala nola zerbitzu komunei dagokien azalera eraikigarrri gisa ez zenbatzetik eratorritako eraikigarritasuna handitzea, edo eraikigarritasun-koefizientea izatea eraikuntza-dentsitatea mugatzen duena, betiere bizitegi-erabilera kolektiboko etxebizitzan gehieneko kopurua mugatu gabe. Babes Ofizialeko Etxebizitzak eraikiko direla aurreikusita dauden eta gaur egun blokeatuta dauden lurzoruak urbanizatu ahal izateko, nahitaezkoa da hirigintza-eragiketarako errentagarri bihurtzea ahalbidetzen duten mekanismoak aurkitzea, Babes Ofizialeko Etxebizitzari protagonismo handiagoa emanez urbanizazio-kostuetan, hala nola: lurzoru urbanizatua izateagatik eragina izan dezaketen prezioak aldatzea; *lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen* erreserba-estandarrak aldatzea; hirigintza-gainbalioa erreskatatzeko ehunekoa, 11/2008 Legean ezarrita dagoena, berrikustea; eraikigarritasuna areagotzeko aukera (esate baterako, azalera komunak azalera eraiki gisa zenbatu gabe); eraikigarritasuna eraikuntza-dentsitatea mugatzen duen parametro gisa ezartzea, eraiki beharreko etxebizitza kopurua mugatu gabe (eskatzen den Babes Ofizialeko Etxebizitza kopurua txikia da, eta nekez agortuko da eraikigarritasuna etxebizitzan gehieneko kopurua kon-tuan hartzen badugu).

## Reto 2

# AUMENTAR EL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA, INCREMENTANDO LA PROPORCIÓN DE VIVIENDA DE ALQUILER

Mejorar las posibilidades de acceso a la vivienda, impulsando la vivienda protegida en sus distintas tipologías y fomentando el régimen de alquiler con carácter preferente, incrementando progresivamente el parque destinado a alquiler conforme lo vayan permitiendo las condiciones económicas. La política de promoción del alquiler tiene que ser atractiva a fin de actuar como motor del cambio de mentalidad necesario para la adecuación de la oferta y la demanda. Pero, teniendo en cuenta que la tendencia de la demanda se inclina todavía a favor de la compra y que las condiciones económicas son limitadas, ambos regímenes de compra y alquiler deben ser complementarios en el corto y medio plazo.

## Línea 2

### Promover el acceso a la vivienda de 90.000 familias en 15 años

- **Acción 13.** Realizar un esfuerzo conjunto para depurar el listado de demandantes de Etxebide a fin de conocer mejor la demanda/necesidad existente en cada momento.
- **Acción 14.** Ubicar las necesidades potenciales de vivienda, ayudando a aquellos municipios en los que históricamente no se haya promovido vivienda protegida aún disponiendo de demanda suficiente. El Observatorio Vasco de la Vivienda y los Servicios municipales de Vivienda, colaborarán y compartirán información sobre la necesidad real.
- **Acción 15.** Establecer fórmulas ágiles de concertación para el aumento de la promoción de viviendas protegidas, sobre todo en los municipios de mayor demanda.
- **Acción 16.** Desarrollar campañas de comunicación para informar sobre ayudas a la promoción.



- **8. ekintza.** Lurzoruaren balioa urbanizazio-kargen balioetatik banakatzea, bakoitzari oinarrizko moduluaren portzentajezko balioa emanez.
- **9. ekintza.** Lurzorua eskuratzeko administrazio-izapidetzea azkartzea eta erraztea, indarreko legerian ezarritako hirigintza-prozesua sinplifikatzea barne.
- **10. ekintza.** Agente urbanizatzailearen figura garatzea eta sustatzea.
- **11. ekintza.** Zuzkidura-alojamenduetara bideratutako lurzoru mugarrizko azalera handitzeko aukera aztertzea planeamendua aldatzeko beharra izan gabe.
- **12. ekintza.** Behar diren arau-aldaketak egitea eta irizpide objektiboak lantzea, jardun bakoitzera egokitutako ehunekoak ezartzerakoan (araudian finkatuko den tartearen barruan) Udalei erabakitzeko ahalmena eta berme juridikoa emango dietenak, bai urbanizazio-kargetatik kanpo dagoen hirigintza-aprobetxamenduari dagokionez, bai Babes Publikoko Etxebizitzarako nahitaezko erreserbei dagokienez.

## 2. Erronka

### ETXEBIZITZA BABESTUAREN PARKEA HANDITZEA, ALOKAIURUKO ETXEBIZITZAREN PROPORZIOA AREAGOTUZ

Etxebizitza lortzeko aukerak hobetzea; horretarako, etxebizitza babestu mota guztiak sustatu beharko dira eta alokairu-erregimena sustatu beharko da lehenetsuz, alokairurako bideratutako parkea arian-arian areagotuz, baldintza ekonomikoek ahalbidetzen duten neurrian. Alokairua sustatzeko politikak erakargarria izan behar du mentalitate-aldaketaren eragile gisa jarduteko, eskaintza eta eskaera egokitzeko nahitaezkoa baita. Baina, eskaeraren joera oraindik ere erosketaren aldekoa denez eta baldintza ekonomikoak mugatuak direnez, bi erregimenek, hots, erosketarenak eta alokairuarenak, osagarriak izan behar dute epe laburrean eta ertainean.

- **Acción 17.** Adecuar los precios máximos de vivienda de protección oficial al coste real de construcción.
- **Acción 18.** 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.



### Línea 3

Promover el acceso en régimen de alquiler de 40.000 familias en 15 años, con el objetivo de que en 2013 las viviendas públicas promovidas en régimen de alquiler representen el 40% del total de nuevas viviendas promovidas y en 2025, el 50%

- **Acción 19.** Impulsar la promoción de alojamientos dotacionales y viviendas de alquiler y crear nuevas figuras dirigidas a cubrir la necesidad de vivienda en diversas situaciones.

## 2. ildo

90.000 familiak 15 urtean etxebizitza eskuratzea sustatzea

- **13. ekintza.** Baterako ahalegina egitea Etxebideren eskatzaileen zerrenda depuratzek, une bakoitzean dagoen eskaera/premia hobeto ezagutzeko.
- **14. ekintza.** Etxebizitzaren inguruan egon litezkeen premiak kokatzea, behar adinako eskaera izan arren, historikoki etxebizitza babestua sustatu ez den udalerriei lagunduz. Etxebizitzaren Euskal Behatokia eta Etxebizitzaren Udal Zerbitzuak lankidetzan arituko dira eta premia errealari buruzko informazioa konpartituko dute.
- **15. ekintza.** Kontzertazio-formula azkarrak ezartzea, etxebizitza babestuen sustapena handitzeko, batez ere eskaera handieneko udalerrietan.
- **16. ekintza.** Komunikazio-kanpainak egitea, sustapenerako laguntzei buruzko informazioa emateko.
- **17. ekintza.** Babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak eraikuntzaren benetako kostura egokitzea.
- **18. ekintza.** Kupoen egungo arautegia berrikustea aurretiazko baremazioa duen zozketa-eredu bat lortzeko. Eredu horretan, etxebizitza izateko premia objektiboaren irizpideek izango dute lehentasuna talde sozial jakin bateko partaideak izatearen gaineratik, nahiz eta gizarte-oreka bati eutsiko zaion, bazter utzi gabe hainbat gizarte-kupo ezartzeko salbuespena bereziki sentikorrek diren problematiken aurrean.

## 3. ildo

40.000 familiarentzako alokairu-erregimenerako sarbidea sustatzea 15 urtean, 2013. urtean alokairu-erregimenean sustatuko diren etxebizitza publikoak sustatutako etxebizitza berri guztien % 40 izan daitezen, eta 2025ean % 50

- **19. ekintza.** Zuzkidura-alojamenduen eta alokairuko etxebizitzaren sustapena bultzatzea, eta etxebizitzaren premia betetzera bideratutako figura berriak sortzea.

- **Acción 20.** Analizar la financiación pública de promoción de alquiler protegido y de nuevas figuras contractuales que faciliten el desarrollo de proyectos con este fin.
- **Acción 21.** Fomento de la colaboración público-privada para la construcción y explotación de viviendas protegidas en alquiler.
- **Acción 22.** Establecimiento de mecanismos para fomentar la participación del sector cooperativo en la promoción de viviendas en alquiler.
- **Acción 23.** Movilización de vivienda vacía, tanto nueva como usada, bien a través de los programas ya existentes (Bizigune), bien con la creación de nuevos instrumentos adecuados a las necesidades y circunstancias de cada momento.
- **Acción 24.** Establecimiento de programas orientados a la puesta en el mercado de alquiler protegido de viviendas rehabilitadas.
- **Acción 25.** Aprobar un programa de cesión de viviendas de personas mayores para introducirlas en el mercado de alquiler, a cambio de viviendas dotacionales adecuadas a sus necesidades.
- **Acción 26.** Puesta en marcha de medidas dirigidas a la generación de recursos económicos para la promoción de viviendas en alquiler, tales como la venta del suelo de las viviendas edificadas bajo el régimen del derecho de superficie. En la materialización de la venta del suelo se adoptarán las medidas precisas para que no mermen la garantía hipotecaria asociada ni su prelación en dichas viviendas.  

Con carácter simultáneo, las viviendas deberán ser calificadas permanentemente como de protección pública, lo que contribuirá, por un lado, a dotar de estabilidad al parque público de viviendas al evitar la salida del mismo de viviendas con calificación temporal y, por otro, a su aumento, ya que se recuperarán para el mismo viviendas que, habiendo perdido la calificación, están fuera del sistema.
- **Acción 27.** Revisar periódicamente el cumplimiento de las condiciones de permanencia de los inquilinos en el parque público de alquiler.
- **Acción 28.** Estudiar la posibilidad de intermediación pública en contratos de alquiler, mediante la creación de bolsas de viviendas en alquiler,

- **20. ekintza.** Alokairu babestuaren sustapenaren finantzazio publikoa eta alokairua helburu duten proiektuak garatzen lagunduko duten kontratu-figura berriak aztertzea.
- **21. ekintza.** Lankidetzara publiko/pribatua sustatzea, alokairuko etxebizitza babes-tuak eraiki eta ustiatzeko.
- **22. ekintza.** Kooperatiba-sektoreak alokairuko etxebizitzaren sustapenean parte har dezan mekanismoak ezartzea.
- **23. ekintza.** Hutsik dagoen etxebizitza, berria nahiz erabilia, mobilizatzea, bai egun dauden programen bitartez (Bizigune), bai une bakoitzeko premietara eta zirkunstantzietara egokitzen diren tresna berriak sortuz.
- **24. ekintza.** Etxebizitza birgaituak alokairu babestuaren merkatuan jartzera bideratutako programak ezartzea.
- **25. ekintza.** Adinekoen etxebizitzak lagatzeko eta haien premietara egokitutako zuzkidura-etxebizitzaren truke alokairu sozialaren merkatuan sartzeko programa onartzea.
- **26. ekintza.** Alokairuko etxebizitzak sustatzeko baliabide ekonomikoak sortzera bideratutako neurriak abian jartzea, esate baterako, azalera-eskubidearen erregimen pean eraikitako etxebizitzaren lurzorua salmenta. Lurzorua salmenta gauzatzean beharrezko neurriak hartuko dira etxebizitzaren gaineko hipoteka bermea edo euren duen lehentasuna jaitsi ez dadin. Aldi berean, etxebizitzak behin -betirako babes publikoko etxebizitza gisa kalifikatu beharko dira, eta horrek lagunduko du, alde batetik, etxebizitzaren parke publikoari egonkortasuna ematen parke horretatik ez direlako aterako aldi baterako kalifikazioa duten etxebizitzak, eta bestetik, parkea handitu egingo delako, kalifikazioa galdu dutelako sistematik kanpo geratu diren etxebizitzak errekupe-ratuko direlako parke horretarako.
- **27. ekintza.** Aldian-aldean berrikustea maizterrak alokairuko parke publikoan egoteko baldintzak betetzen direla.
- **28. ekintza.** Bitartekotza publikoko aukera aztertzea alokairuko kontratuetan, alokairuko etxebizitza-poltsa sortuz, bermeak eta kudeaketa-laguntzak

estableciendo garantías y ayudas de gestión, para el propietario (seguro multiriesgo, seguro en caso de impagos, tramitación del contrato, tramitación de ayudas a la rehabilitación, mediación gratuita) y para el inquilino (tramitación gratuita de pólizas, mediación, garantía de contrato, precios por debajo del mercado).

- ♦ **Acción 29.** Estudio de un sistema de avales públicos al alquiler para que no se exija al arrendatario ninguna garantía adicional a la fianza obligatoria con el objetivo de ofrecer garantía y seguridad jurídica.

#### Línea 4

Promover el acceso a la vivienda de protección oficial en propiedad a 50.000 familias en 15 años

- ♦ **Acción 30.** Establecimiento de un marco efectivo que facilite el acceso a la financiación de las familias adjudicatarias de viviendas, impulsando medidas que sirvan para dotar de una mayor garantía.
- ♦ **Acción 31.** Facilitar la participación en la promoción de vivienda protegida a las cooperativas promovidas por entidades sociales u organizaciones sin ánimo de lucro que respondan a las demandas de la ciudadanía con menores ingresos, estableciendo medidas que garanticen que las cooperativas disponen de los medios y solvencia técnica profesional para la autopromoción.
- ♦ **Acción 32.** Puesta en marcha de un programa de alquiler con opción a compra. Se 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.
- ♦ **Acción 33.** Modificación del modelo de precios de vivienda protegida basado en un Fondo de Garantía y Compensación. El nuevo modelo permitirá aplicar precios diferenciados en la venta de la vivienda protegida en función de los niveles de renta de los adquirentes, al objeto de que el esfuerzo económico de las familias guarde relación con sus ingresos y que las promociones sean autosuficientes y equilibradas. La financiación y garantía hipotecaria se establecerá conforme al valor de tasación de la vivienda protegida. El Fondo garantizará el ingreso fijo al promotor por la venta de las viviendas objeto del contrato.

ezarritz jabearentzat (arrisku anitzetarako aseguru, aseguru ez ordaintzeen kasuan, kontratua izapidetzea, birgaitzeko laguntzak izapidetzea, doako bitartekotza) eta maizterrentzat (polizen doako izapidetzea, bitartekotza, kontratu-bermea, merkatukoak baino prezio txikiagoak).

- ♦ **29. ekintza.** Alokairurako abal publikoen sistema bat aztertzea, errentariari, nahitaezko fidantzaz gain, bestelako berme gehigarriak eska ez dakion, berme eta segurtasun juridikoa ematearren.

#### 4. ildo

50.000 familiak 15 urtean jabetzako babes ofizialeko etxebizitza lortzeko aukera izan dezaten sustatzea

- ♦ **30. ekintza.** Esparru eraginkor bat ezartzea, familia esleipendunek finantziarioa lortzea erraztuko duena; horretarako, berme handiagoa emateko balio izango duten neurriak sustatuko dira.
- ♦ **31. ekintza.** Diru-sarrera gutxien dituzten herritarren eskaerei erantzuten dieten gizarte-erakundeek edo irabazi-asmorik gabeko erakundeek sustatutako kooperatibek etxebizitza babestuen sustapenean parte har dezaten laguntzea; horretarako, kooperatibek autosustapenerako bitartekoak eta kaudimen tekniko profesionala dutela bermatuko duten neurriak ezarriko dira.
- ♦ **32. ekintza.** Erosteko aukera emango duen alokairu-programa bat abiaraztea. Arau bidez erregulatuko dira erosteko aukera gauzatzeko epea, eskualdaketaren prezioa eta etxebizitza horien kalifikazio iraunkorren tipologia.
- ♦ **33. ekintza.** Etxebizitza babestuen prezioen erdua aldatzea, Berme eta Kontentsazio Funtsean oinarrituz. Eredu berriak ahalbidetuko du etxebizitza babestuen salmentan prezio desberdinak aplikatzea erosten errenta-mailen arabera, familien ahalegin ekonomikoa erlazionaturik egoteko familia horien diru-sarrerekin, baita sustapenak autosufizienteak eta orekatuak izateko ere. Finantzazioa eta hipoteka bermea babestutako etxebizitzaren balioztatzearen arabera finkatuko da da. Funtsak diru-sarrera finkoa bermatzen dio sustatzaileari kontratuaren xede diren etxebizitzak saltzeagatik.

- ♦ **Acción 34.** Revisar sistemáticamente el cumplimiento de la función social de la vivienda protegida.

## Línea 5

### Poner en marcha un sistema de Itinerarios Vitales

- ♦ **Acción 35.** Revisar el mecanismo actual de permuta con la finalidad de dotar a las familias de un instrumento eficaz para la satisfacción de las necesidades de cambio a una vivienda adaptada a sus necesidades y capacidad de gasto.
- ♦ **Acción 36.** Eximir del requisito de carencia de vivienda a los propietarios de VPO para que puedan optar a la adquisición de vivienda tasada, siempre que pongan a disposición de la Administración su VPO. Esta posibilidad sólo se abrirá en aquellos casos en los que las viviendas tasadas no hayan podido ser ocupadas, siguiendo el proceso ordinario de adjudicación, por demandantes que no dispongan de vivienda en propiedad.

## Línea 6

### Evitar la exclusión social residencial

- ♦ **Acción 37.** Crear un inventario de viviendas destinadas a políticas sociales a fin de agilizar su adjudicación en los casos de especial necesidad y urgencia. El inventario deberá ser alimentado por todas las instituciones públicas, quienes informarán de sus viviendas disponibles y modificaciones al objeto de mantenerlo actualizado.
- ♦ **Acción 38.** Apoyar la creación de una red suficiente de viviendas de acogida y de inclusión para personas sin hogar y, especialmente, para aquellos casos socialmente más delicados (víctimas de violencia de género, víctimas de terrorismo, desahucios, personas divorciadas...), así como los programas impulsados por colectivos del tercer sector.



- ♦ **34. ekintza.** Sistematikoki berrikustea etxebizitza babestuaren eginkizun soziala betetzen dela.



## 5. ildo

### Bizitza Ibilbide programa bat abian jartzea

- ♦ **35. ekintza.** Gaur egungo truke-mekanismoa berrikustea, etxebizitzaz aldatu beharra daukaten familiak eskura izan dezaten euren beharretara eta gastu-ahalmenera egokitutako etxebizitza-aldaketa egiteko tresna eraginkorra.
- ♦ **36. ekintza.** Babes ofizialeko etxebizitzaren jabeak salbuetsita uztea etxebizitzarik ez izatearen baldintza betetzetik, etxebizitza tasatua eskuratzeko aukera izan dezaten eta, beti ere, BOE Administrazioaren esku uzten

### Reto 3

## INCREMENTAR LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS, Y DEFINIR PROGRAMAS ESTRATÉGICOS PARA RENOVAR Y REGENERAR ESPACIOS URBANOS

Euskadi dispone de un parque edificado de más de 900.000 viviendas, de las que casi el 70% son anteriores a 1980. Si admitimos que un 60 % del consumo energético está relacionado con el período de utilización de la edificación residencial, concluiremos que la intervención en la mejora de la eficiencia energética de las edificaciones existentes, es ineludible. Un crecimiento equilibrado y sostenible implica mirar al interior de las ciudades, pueblos, entidades menores, y núcleos rurales apostando por operaciones de regeneración y renovación de barrios y espacios urbanos degradados para reducir la necesidad de vivienda de nueva construcción, asegurar el respeto a los recursos existentes, mejorar la eficiencia energética de las edificaciones, reducir el consumo de materias primas, poner en valor el parque de vivienda existente y fomentar la cohesión social y la promoción económica en las ciudades, pueblos, entidades menores, y los núcleos rurales.

La ya obligatoria Inspección Técnica de Edificios (ITE) de antigüedad superior a 50 años, se configura como una herramienta necesaria y fundamental que es preciso reorientar cambiando su imagen de exigencia impositiva, por la de instrumento de ayuda para el conocimiento de las condiciones de habitabilidad y confort de los edificios, como base para diseñar un plan estratégico de rehabilitación.

### Línea 7

#### Rehabilitar y mejorar 250.000 viviendas en 15 años

- ♦ **Acción 39.** Elaborar, de manera conjunta con los Ayuntamientos, los Concejos y las SUR, el inventario del estado del parque existente de viviendas y edificios, estableciendo índices de vulnerabilidad en atención a la edad y condiciones de la edificación, el interés cultural, el estado de situación de los barrios desde el punto de vista de la accesibilidad, dotaciones y la percepción de seguridad y las características sociológicas de la población. Dicho inventario servirá para definir las prioridades de intervención.

badute. Ohiko esleipen-prozedura jarraituta, jabetzan etxebizitzarik ez duten eskatzaileek okupatu gabe utzi dituzten etxebizitza tasatuen kasuan baino ez da egongo zabalik honako aukera hau

## 6. ildo

### Egoitzarekin lotutako gizarte-bazterkeria eragozte

- **37. ekintza.** Gizarte-polituketara bideratutako etxebizitzaren inbentario bat sortzea, etxebizitza horien esleipena azkartzeko, premia eta larrialdi bereziko kasuetan. Inbentarioa erakunde publiko guztiek elikatu beharko dute, eta erakunde horiek eskuragarri dituzten etxebizitzei eta aldaketei buruzko informazioa emango dute, inbentarioa eguneratuta edukitzeko.
- **38. ekintza.** Harrera-etxebizitzaren eta gizarteratzeko etxebizitzaren sarea, behar adinakoa, sortzen laguntzea aterperik gabekoentzat, eta, bereziki, sozialki larrienak diren kasuentzat (genero-indarkeriaren biktimak, terrorismoaren biktimak, utzarapenak, dibortziazatutako pertsonak eta abar), baita hirugarren sektoreko kolektiboek bultzatutako programak sortzen laguntzea ere.

## 3. Erronka

### ERAIKINEN BIRGAIKUNTZA AREAGOTZEA ETA HIRI ESPAZIOAK BERRITZEKO ETA ERABERRITZEKO PROGRAMA ESTRATEGIKOAK DEFINITZEA

Euskadik 900.000 etxebizitzatik gorako eraikitako parkea du, eta horietatik ia % 70 1980. urtea baino lehenagokoak dira. Onartzen badugu energia-kontsumoaren % 60 bizitegi-eraikuntza erabiltzeko aldiarekin lotuta dagoela, ondorioztatuko dugu egun dauden eraikinen energia-efizientziaren hobekuntzan esku hartzea ezinbestekoa dela. Hazkunde orekatuak eta iraunkorrak ekartzen du hirien, herrien eta landaguneen barnera begiratzea, auzo eta hiri-espazio degradatuak eraberritzeko eta berritzeko eragiketen aldeko apustua eginez, eraikuntza berriko etxebizitzaren

- ♦ **Acción 40.** Establecer programas coordinados entre las áreas de vivienda, asuntos sociales y otros agentes implicados para la regeneración de espacios urbanos con graves deficiencias arquitectónicas, de equipamientos o accesibilidad. Se estudiarán nuevas formas de intervención para que los costes de realojos y urbanización no impidan llevar a cabo operaciones de regeneración urbana, lo que facilitaría la colaboración privada, posibilitando por ejemplo, el incremento de edificabilidad en solares existentes o en intervenciones de sustitución de la edificación, sin que ello implique aumento de dotaciones.
  
- ♦ **Acción 41.** Establecer programas específicos para la rehabilitación de edificaciones propias de los municipios de población inferior a 3.000 habitantes.
  
- ♦ **Acción 42.** Fomentar la rehabilitación de viviendas e incrementar las ayudas destinadas a particulares y comunidades de vecinos, teniendo en cuenta la especificidad de la edificación de los municipios pequeños a la hora de diseñar programas y elaborar normativa.
  
- ♦ **Acción 43.** Incentivar las actuaciones que favorezcan la accesibilidad a las viviendas y las intervenciones para mejora de eficiencia energética de las edificaciones existentes, impulsando la implantación de la correspondiente certificación y vinculando el importe de las ayudas concedidas a la obtención de determinados resultados como política de incentivo de la mejora.
  
- ♦ **Acción 44.** Convertir la Inspección Técnica de Edificios en instrumento de gestión y fomento de la calidad constructiva del parque edificado, y en elemento dinamizador e incentivador del programa de subvenciones y ayudas.
  
- ♦ **Acción 45.** Desarrollar la figura del agente rehabilitador.
  
- ♦ **Acción 46.** Hacer un esfuerzo por unificar todos los programas de ayudas dispersos relacionados con el sector residencial, con el fin de mejorar la eficacia en la disposición de los recursos económicos y la atención a los ciudadanos.
  
- ♦ **Acción 47.** Fomentar la rehabilitación global de edificios, estableciendo ayudas complementarias para aquellos vecinos que no puedan hacer frente al gasto que les corresponde.

premia murrizteko, dauden baliabideekiko errespetua bermatzeko, eraikinen energia-efizientzia hobetzeko, lehengaien kontsumoa murrizteko, egun dagoen etxebizitza-parkeari balioa emateko eta kohesio soziala eta sustapen ekonomikoa bultzatzeko hirietan eta landa guneetan.

50 urtetik gorako antzinatasuna duten eraikuntzei dagokien Eraikinen Ikuskapen Teknikoa (EIT), nahitaezkoa dena, ezinbesteko eta funtsezko tresna da eta berbideratu egin behar da; horretarako, tresna horren obligaziozko irudia aldatu behar da eraikinen bizigarritasun- eta konfort-baldintzak zein diren jakiten lagunduko duen tresna bihurtuaz, birgaikuntzako plan estrategiko bat diseinatzeko oinarri izango delarik.

## 7. ildo

250.000 etxebizitza birgaitu eta hobetzea 15 urtean

- **39. ekintza.** Etxebizitzen eta eraikinen egungo parkearen egoeraren inbentarioa egitea, Udalekin, Kontzejuekin eta Birgaitzeko Hirigintza Sozietateekin batera, kalteberatasun-indizeak ezarriz, eraikinen adina eta baldintzak, interes kulturala, irisgarritasunaren, zuzkiduren eta segurtasun-pertzepzioaren eta herritarren ezaugarri soziologikoen ikuspegitik auzoen egoera kontuan hartuta. Inbentario horrek esku hartzeko lehentasunak definitzeko balio izango du.
- **40. ekintza.** Etxebizitza eta gizarte gaietako sailekin eta inplikaturik dauden beste agenteekin koordinaturiko programak ezartzea, arazo edo gabezia handiak (arkitekturaren, ekipamenduaren eta irisgarritasunaren aldetik) dituzten hiri-espazioak eraberritzeko; horretarako, esku hartzeko modu berriak aztertuko dira, birkokatzeko eta urbanizatzeko kostuek ez eragozteko hiri-birgaikuntzako eragiketak gauzatzea, eta horrek guztiak lankidetzara pribatua erraztuko luke, honako hauek ahalbidetuko bailituzke, esaterako: eraikigarritasuna handitzea egun dauden orubeetan edo eraikinak ordeztzeko esku-hartzeetan, horrek zuzkidurak gehitzea ekarri gabe.
- **41. ekintza.** 3.000 biztanle azpitiko udalerrien berezko eraikuntzen birgaikuntzarako berariazko programak ezartzea.

- ♦ **Acción 48.** 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.

## Línea 8

### Mejorar la accesibilidad física del parque de vivienda construida

- ♦ **Acción 49.** Revisar y potenciar el programa de accesibilidad del Departamento de Vivienda en colaboración estrecha con los Ayuntamientos.
- ♦ **Acción 50.** En los casos de ocupación permanente del dominio público para la mejora de la accesibilidad, teniendo en cuenta la condición inalienable del dominio público y el interés de la intervención, que no se considere incremento de edificabilidad la superficie nueva



- **41. ekintza.** Etxebizitzak birgaitzea sustatzea eta partikularrentzako eta auzokoen erkidegoentzako laguntzak areagotzea, udalerrri txikietako eraikinen berezitasunak kontuan hartuta programak diseinatzerakoan eta arauak egiterakoan.
- **43. ekintza.** Etxebizitzen irisgarritasuna lortzen lagunduko duten ekintzak eta egungo eraikinen energia-eraginkortasuna hobetzeko esku-hartzeak sustatzea; horretarako, dagozkion ziurtagiriak ezartzea bultzatuko da eta emandako laguntzen zenbatekoa hainbat emaitza lortu izanari lotuko zaio, hobekuntza sustatzeko politika gisa.
- **44. ekintza.** Eraikinen Ikuskapen Teknikoa eraikitako parkearen eraikuntza-kalitatea kudeatzeko eta sustatzeko tresna bihurtzea, baita diru-laguntzen eta laguntzen programa dinamizatzeko eta bultzatzeko tresna ere.
- **45. ekintza.** Agente birgaitzailearen figura garatzea.
- **46. ekintza.** Bizitegi-sektorearekin erlazionatuta eta sakabanatuta dauden laguntza-programa guztiak bateratzeko ahalegina egitea, baliabide ekonomikoak erabiltzerakoan eta herritarrei arreta eskaintzerakoan eraginkortasuna hobetzeko.
- **47. ekintza.** Eraikinen birgaitze globalari lehentasuna ematea, dagokien gastuari aurre egin ezin dioten bizilagunentzat laguntza osagarriak ezarritz.
- **48. ekintza.** Mantentze-kultura sustatzeko ekintzak gauzatzea. Etxebizitzaren eta eraikinaren erabileraren ohitura onei buruzko komunikazio espezifikoa garatzea.

## 8. ildo

### Eraikitako etxebizitza-parkearen irisgarritasun fisikoa hobetzea

- **49. ekintza.** Etxebizitza Sailaren irisgarritasun-programa berrikustea eta indartzea, Udalekin hertsiki lankidetzan jardunda.
- **50. ekintza.** Irisgarritasuna hobetzeko, jabari publikoa modu iraunkorrean okupatzen den kasuetan, betiere jabari publikoaren besterenezin-

que se genere con estas operaciones, ni se vincule registralmente a las viviendas ni a los elementos comunes de las comunidades. Su disfrute podría realizarse mediante una concesión administrativa que garantizase el retorno del suelo ocupado al dominio público, libre de edificaciones y cargas, en el supuesto de sustitución del inmueble.

- ♦ **Acción 51.** Revisar la normativa de accesibilidad, teniendo en cuenta aspectos como la “edad” de la edificación o grado de protección.

## 9. ildoa

La Administración Vasca incentivará la sostenibilidad, la seguridad, la calidad y la innovación en los proyectos de construcción de viviendas protegidas

- ♦ **Acción 52.** Potenciar los criterios de eficiencia energética en el parque de viviendas, implicando a proyectistas y constructores en el uso de elementos de estas características en sus ofertas, y al Laboratorio de Control de Calidad dependiente del Departamento de Vivienda, a controlar este tipo de actuaciones. Implantar y desarrollar perfiles de calidad vinculados a la eficiencia energética y a los criterios de sostenibilidad.
- ♦ **Acción 53.** Desarrollar e implantar el certificado de sostenibilidad de la edificación.
- ♦ **Acción 54.** Potenciar la implantación de energías renovables tanto en los edificios como en los barrios (District Heating), tratando de reducir las emisiones de CO2.
- ♦ **Acción 55.** Colaborar con los sindicatos para incrementar la seguridad laboral en la construcción de vivienda protegida.
- ♦ **Acción 56.** Impulsar la innovación para la mejora de la calidad de la nueva construcción de viviendas para una mejor eficacia y eficiencia de sus componentes y usos.



baldintza eta esku-hartzearen interesa kontuan hartuta, eragiketa horiekin sortzen den azalera berria eraikigarritasunaren hazkundetzat ez hartzea, eta erregistroari dagokionez ez lotzea ez etxebizitzekin ezta komunitateen elementu komunekin ere. Etxebizitzaz baliatzeko modua honako hau izan daiteke: okupatutako lurzoria jabari publikora itzultzea bermatuko duen administrazio-lagapen bidez, eraikinetatik eta kargetatik aske egonik higiezina ordeztzen den kasuan.

- **51. ekintza.** Irisgarritasunari buruzko araudia berrikustea, hainbat alderdi kontuan hartuta, hala nola eraikinaren “adina” edo babes-maila.

## 9. ildo

Euskal Administrazioak iraunkortasuna, segurtasuna eta berrikuntza sustatuko ditu etxebizitza babestuek eraikitzeke proiektuetan

- **52. ekintza.** Etxebizitza-parkean energia-eraginkortasunaren irizpideak indartzea, proiektugileak eta eraikitzailak beren eskaintzetan horrelako elementuak erabiltzera bultzatuz, eta Etxebizitza Sailaren mendeko Kalitatea Kontrolatzeko Laborategiari jardun mota horiek kontrolatzea eskatuz. Energia-eraginkortasunari eta iraunkortasunari lotutako kalitate perfilak garatzea.
- **53. ekintza.** Eraikuntzaren iraunkortasun-egiaztagiria garatu eta ezartzea.
- **54. ekintza.** Energia berriztagarrien ezarpena sendotzea eraikinetan nahiz auzoetan (District Heating), CO<sup>2</sup>-ren emisioak murrizteko ahalegina eginez.
- **55. ekintza.** Sindikatuekin elkarlanean aritzea lan-segurtasuna handitzeko etxebizitza babestuaren eraikuntzan.
- **56. ekintza.** Etxebizitza berriak eraikitzeke garaian kalitatea hobetzearren, berrikuntza indartzea, osagaietan eta erabileretan eraginkortasuna eta efizientzia areagotze aldera.

- ♦ **Acción 57.** Potenciar la innovación en la concepción y el diseño de la vivienda desde la perspectiva social y familiar, al objeto de reconocerlo como espacio de desarrollo de las necesidades básicas cotidianas.
- ♦ **Acción 58.** Liderar el desarrollo del Cluster de la Construcción del País Vasco, junto con los agentes del sector, 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 los trabajadores.

## Línea 10

### Erradicar los fenómenos de la infravivienda, los asentamientos y la sobreocupación

- ♦ **Acción 59.** Diseñar, en colaboración con los Ayuntamientos y colectivos del tercer sector programas específicos de intervención a fin de acabar con los fenómenos de la infravivienda, los asentamientos y la sobreocupación., estableciendo acciones de acompañamiento a los municipios con actuaciones de carácter social en aquellos casos que se requieran.

## Reto 4

### MEJORAR LA CORRESPONSABILIDAD INSTITUCIONAL Y POTENCIAR LA COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

Para apreciar que las necesidades de las distintas administraciones de Euskadi son notablemente diversas, basta constatar que el 64% de nuestros 251 municipio tiene una población inferior a 3.000 habitantes (esta cifra se eleva hasta el 97% en el caso de los municipios alaveses), concentrándose en el 36% restante el 87% de la población. Los problemas sociales, culturales o económicos de cada uno de ellos, dependerán de sus circunstancias poblacionales, sociales y económicas, encontrándose frecuentemente con dificultades para poder dictar medidas acordes a su situación específica.

Se prevén nuevas estructuras de cooperación y de gestión entre los integrantes del Pacto, con un seguimiento compartido de objetivos comunes, en donde la información no sea un bien privativo sino un medio para alcanzar dichos objetivos.

- **57. ekintza.** Berrikuntza bultzatzea etxebizitza pentsatzeko garaian eta etxebizitzaren diseinuan, betiere ikuspegi sozialetik eta familiaren ikuspegi-tik begiratura, eguneroko oinarrizko premiak garatzeko espaziotzat har dadin.
- **58. ekintza.** EAeko Eraikuntzaren Klusterra garatzeko prozesuan aitzindari izatea s8ktoreko agenteekin batera, eraikuntza-sistemak gehiago garatu eta hobetzeko, teknika eta produktu berriak ikertzeko eta langileak espezializatzeko.

## 10. ildo

### Infraetxebizitzaren, finkamenduen eta gainokupazioaren fenomenoak desagerraraztea

- **59. ekintza.** Esku-hartzeko programa espezifikoak diseinatzea, Udalekin eta hirugarren sektoreko kolektiboekin lankidetzan, infraetxebizitzaren, finkamenduen eta gainokupazioaren fenomenoak desagerrarazteko; horretarako, jardun sozialak dituzten udalei laguntzeko ekintzak ezarriko dira, behar izanez gero.

## 4. Erronka

### ERAKUNDE ARLOKO ERANTZUKIDETASUNA HOBETZEA ETA LANKIDETZA PUBLIKO/PRIBATUA SUSTATZEA

Euskadiko administrazioen premiak oso desberdinak direla ikusteko, nahikoa da egiaztatzea gure 251 udalerritako % 64k 3.000 biztanletik beherako biztanleria duela (zifra hau %97ra heltzen da Arabako udalerriei dagokienean), eta biztanleriaren % 87a gainerako % 36 udalerrietan dago. Udalerririk horietako bakoitzaren arazo sozialak, kulturalak edo ekonomikoak biztanleria-arloko zirkunstantzien, zirkunstantzia sozialen eta ekonomikoen arabera izango dira, eta askotan zailtasunak izango dituzte beren egoera espezifikoarekin bat etorriko diren neurriak hartzeko.

Ituneko kideen arteko lankidetzako eta kudeaketako egitura berriak aurreikusten dira, helburu komunen jarraipen konpartitua eginez; informazioa ez da ondasun pribatiboa izango, helburu horiek lortzeko bitarteko bat baizik.

La colaboración entre el sector público y privado se presenta como fórmula necesaria de compartir riesgos y oportunidades en un contexto de crisis financiera y constricción presupuestaria donde la eficacia y eficiencia recobran una importancia aún más relevante que en periodos anteriores.

## Línea 11

La Administración Vasca impulsará el papel de los Ayuntamientos en las políticas de vivienda, potenciando el desarrollo de actuaciones encaminadas a la generación de viviendas y alojamientos protegidos

- ♦ **Acción 60.** Promover acuerdos y convenios con los Ayuntamientos para movilizar suelo.
- ♦ **Acción 61.** Los Planes Directores de Vivienda elaborados por el Departamento recogerán las principales conclusiones de los Planes o Programas Locales de Vivienda en cuanto a detección de demanda y necesidades reales del municipio se refiere.
- ♦ **Acción 62.** Fomentar y colaborar en iniciativas que favorezcan el alquiler.
- ♦ **Acción 63.** Potenciar la interrelación de las actuaciones de ambas Administraciones, poniendo a disposición recíprocamente parque de viviendas para realojos, suelo para traslados industriales, etc.

## Línea 12

Reforzar la colaboración entre ambas administraciones en materia de rehabilitación y renovación urbana

- ♦ **Acción 64.** Colaborar con los Ayuntamientos y las SUR en la elaboración de un mapa municipal que sirva como base para una planificación conjunta de las ITE's, que el Departamento gestionará, recibirá y registrará, correspondiendo a los tres agentes la labor de supervisión y control.
- ♦ **Acción 65.** Formalización de los cauces y mecanismos necesarios para la correcta relación, coordinación y cooperación entre el Gobierno Vasco y las SUR, impulsando su creación en los municipios en los que no

Sektore publikoaren eta pribatuaren arteko lankidetzaren arriskuak eta aukerak konpartitzeko nahitaezko formula da finantza-krisiaren eta aurrekontu-murriztapenaren testuinguruan, eta testuinguru horretan eraginkortasunak eta efizientziak aurreko aldietan baino garrantzi handiagoa hartzen dute.

## 11. ildo

Euskal Administrazioak Udalek etxebizitza-politiken alorrean duten zeregina bultzatuko du; horretarako, etxebizitza eta alojamendu babestuak sortzera bideratutako jardunen garapena sustatuko du

- ♦ **60. ekintza.** Udalekiko hitzarmenak eta akordioak sustatzea lurzorua mobilizatzeko.



existan o la extensión de su área de actuación para que puedan llegar a un mayor número de habitantes.

- **Acción 66.** Estudiar la posibilidad de delegar progresivamente en los Ayuntamientos y las SUR la gestión y concesión de ayudas económicas para rehabilitación de viviendas y edificios a fin de agilizar trámites y evitar duplicidades.
- **Acción 67.** Desarrollo de sistemas de gestión compartida para las actuaciones de renovación y regeneración complejas.
- **Acción 68.** 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 y el importe de las Licencias de Obras para obras de rehabilitación, como medida de fomento.
- **Acción 69.** Elaborar, en colaboración con los Ayuntamientos, unos criterios estandarizados que sirvan como orientación para el diseño de una ordenanza tipo que regule las condiciones necesarias para la conversión de locales en viviendas.

### Línea 13

La Administración Vasca mejorará la gestión de los servicios públicos de vivienda con las Administraciones Locales

- **Acción 70.** Impulsar el intercambio de información y la colaboración mutua basada en principios de reciprocidad entre los ayuntamientos y el Departamento, para la mejora de las prestaciones de servicios en materia de vivienda.
- **Acción 71.** Desarrollo de nuevas tecnologías y herramientas de la administración electrónica para gestionar de forma compartida el Registro de Solicitantes de Viviendas de protección pública – Etxebide, y agilizar la tramitación, instrucción y gestión de las adjudicaciones de viviendas protegidas, nuevas o de segunda mano.
- **Acción 72.** Trabajar conjuntamente en las difusiones de las ayudas y programas destinados a la promoción, fomento y compra de viviendas de

- **61. ekintza.** Sail honek egindako Etxebizitzaren Plan Zuzentzaileek Tokiko Planen ondorio nagusiak, udalerrian dauden eskaera eta premia errealak atzemateari buruzkoak, bilduko dituzte.
- **62. ekintza.** Alokairua faboratuko duten ekimenak sustatzea eta horiekin elkarlanean aritzea.
- **63. ekintza.** Bi Administrazioen jardunak lotuta egon daitezen bultzatzea, elkarren eskueran jarriz birkokatzeetarako etxebizitzaren parkea, industria-lekualdaketetarako lurzorua eta abar.

## 12. ildo

### Bi administrazioen arteko lankidetzaren indartzea, hiri-birgaikuntzaren eta -berrikuntzaren alorrean

- **64. ekintza.** Udalekin eta Birgaitzeko Hirigintza Sozietateekin elkarlanean aritzea udal-mapa bat egiteko, Eraikinen Azterketa Teknikoen baterako plangintza egiteko oinarri gisa erabiliko dena. Mapa hori Sailak kudeatu, jaso eta erregistratuko du, eta hiru agenteek izango dute ikuskatzeko eta kontrolatzeko erantzukizuna.
- **65. ekintza.** Eusko Jaurlaritzaren eta Birgaitzeko Hirigintza Sozietateen arteko harremana, koordinazioa eta lankidetzaren egokiak izateko behar diren bideak eta mekanismoak formalizatzea; horretarako, bultzako da bide eta mekanismo horiek sortzea horrelakorik ez duten udalerrietan edo horien jardun-arloa hedatzea biztanle gehiagorengana iritsi ahal izateko.
- **66. ekintza.** Etxebizitzak eta eraikinak birgaitzeko laguntza ekonomikoen kudeaketa eta horiek emateko aukera pixkanaka-pixkanaka Udalen eta Birgaitzeko Hirigintza Sozietateen esku uztea aztertzea, izapideak azkartzeko eta bikoiztasunik ez izateko.
- **67. ekintza.** Kudeaketa konpartituko sistemak garatzea berritzeko eta eraberritzeko jardun konplexuen kasuan.
- **68. ekintza.** Birgaitzeko obrek irauten duten bitartean bide publikoa okupatzeagatiko tasak eta zergak Udalek beherantz berrikusteko aukera aztertzea, sustapen-neurri gisa.

protección pública, al alquiler y rehabilitación de viviendas, y a la mediación pública en el ámbito del alquiler privado.

- **Acción 73.** Promover la mejora de la comunicación entre el Departamento y los servicios sociales del municipio para un mejor control de las ayudas de carácter social.

#### Línea 14

#### Mejorar la colaboración entre Administración Autonómica y Administraciones Territoriales

- **Acción 74.** Estudiar en colaboración con las Diputaciones medidas de carácter tributario en favor del alquiler, como elemento favorecedor para su acceso y promover la colaboración con las mismas para el control del parque arrendado.





- **68. ekintza.** Birgaitzeko obrek irauten duten bitartean bide publikoa okupatzeagatiko tasak eta zergak Udalek beherantz berrikusteko aukera aztertzea, sustapen-neurri gisa.
- **69. ekintza.** Udalekin batera irizpide estandarizatuak landu lokalak etxebizitza bihurtzeko baldintza beharrezkoak zein diren erregulatzeko ordenantza tipo baten diseinurako orientabide gisa erabil daitezen.

### 13. ildo

#### Euskal Administrazioak etxebizitzaren zerbitzu publikoen kudeaketa hobetuko du Tokiko Administrazioekin

- **70. ekintza.** Udalen eta Sailaren artean informazio-elkartrukea eta elkarrekiko lankidetzak sustatzea, elkarrekikotasun-printzipioetan oinarrituta, etxebizitza-arloko zerbitzu gero eta hobeak eskaintzearen.
- **71. ekintza.** Administrazio elektronikoaren teknologia eta tresna berrien garapena babes publikoko etxebizitzaren eskatzaileen erregistroa (Etxebide) modu partekatuan kudeatzeko eta etxebizitza babestuen (berriak edo bigarren eskukoak) esleipenen izapidetzea, instrukzioa eta kudeaketa arintzeko.
- **72. ekintza.** Elkarrekin lan egitea babes publikoko etxebizitzak sustatzera, bultzatzera eta erostera, etxebizitzak alokatzera eta birgaitzera, eta alokairu pribatuaren eremuko bitartekotza publikora bideratutako laguntzak eta programak hedatzen.
- **73. ekintza.** Sail honen eta udalerriko gizarte-zerbitzuen arteko komunikazioa hobea izan dadin sustatzea, gizarte-arloko laguntzak hobeto kontrolatzeko.

### 14. ildo

#### Administrazio Autonomikoaren eta Lurraldeko Administrazioen arteko lankidetzak hobetzea

- **74. ekintza.** Aldundiekin lankidetzan, alokairuaren aldeko zerga neurriak aztertzea, sarbidea erraztuko duen elementu gisa, eta eurekin kolaborazioa bultzatu alokatutako parkea kontrolatzeko.

- ♦ **Acción 75.** Mejorar el tratamiento fiscal a la rehabilitación con nuevos estímulos a la eficiencia energética, la gestión de agua y la accesibilidad, como herramienta para fomentar la renovación frente a la construcción de nueva planta.
- ♦ **Acción 76.** Promover la colaboración con las Haciendas Forales en la definición y ampliación del presupuesto protegible de rehabilitación, a fin de potenciar la rehabilitación de viviendas y las ayudas destinadas a los particulares y comunidades de vecinos, especialmente aquellas referentes a la instalación de ascensores, intervención en la envolvente, elementos estructurales e instalaciones para mejorar el confort de la vivienda y su eficiencia energética.
- ♦ **Acción 77.** Apoyar conjuntamente la creación de SUR o la extensión del ámbito de trabajo de las mismas en aquellos municipios o comarcas que no cuenten con dicho agente.
- ♦ **Acción 78.** Mejorar la coordinación entre el Departamento y los servicios sociales, y colaborar para poner en común el parque público destinado a políticas sociales bajo un fondo de solidaridad.

## Línea 15

### La Administración Vasca reforzará y establecerá nuevas fórmulas de colaboración público-privada

- ♦ **Acción 79.** Implantar mecanismos de colaboración público-privada para la construcción de edificios en alquiler, como la concesión demanial para el caso de ADAs, que permitan configurar un parque público permanente.
- ♦ **Acción 80.** Establecer nuevas formas de gestión del parque de alquiler público en concertación con el sector privado.
- ♦ **Acción 81.** Promover acuerdos con los agentes privados para la movilización de los suelos y las viviendas de las que disponen, desarrollando convenios con el objetivo de facilitar la promoción y la incorporación de las viviendas al mercado del alquiler protegido.

- ♦ **75. ekintza.** Birgaitzearen zerga-tratamendua hobetzea energia-eraginkortasunarekiko, uren tratamenduarekiko eta irisgarritasunarekiko estimulu berriekin planta berriko eraikuntzaren aurrean berrikuntza bultzatzeko.
- ♦ **76. ekintza.** Foru Aldundiekiko lankidetzaren sustatzea babestu daitekeen birgaitzearen aurrekontuaren definizioari eta hedapenari dagokionez, etxebizitzak birgaitzea eta partikularrei nahiz jabekideen komunitatei zuzendutako laguntzak indartzearen, bereziki, igogailuak edo etxebizitzaren konfort-maila handitzeko egiturazko elementu eta instalazioak jartzeko direnak.
- ♦ **77. ekintza.** Elkarrekin bultzatzea Birgaitzeko Hirigintza Sozietateen sorkuntza edo sozietate horien lan-eremua agente hori ez duten udalerriri edo eskualdeetara hedatzea.
- ♦ **78. ekintza.** Sailaren eta gizarte-zerbitzuen arteko koordinazioa hobetzea, eta laguntzea komunean jartzeko gizarte-politiketara bideratutako parke publikoa solidaritate-funts baten pean.

## 15. ildoak

### Euskal Administrazioak lankidetzaren publiko/pribatuaren formula berriak indartu eta ezarriko ditu

- ♦ **79. ekintza.** Lankidetzaren publiko/pribatuaren mekanismoak ezartzea alokairuko eraikinak eraikitzeke, hala nola herri-jabariko emakidak Alokairuko Zuzkidura Apartamentuen (AZA) kasurako, parke publiko iraunkorra eratzea ahalbidetzen dutenak.
- ♦ **80. ekintza.** Alokairu publikoko parkea kudeatzeko modu berriak ezartzea sektore pribatuarekin kontzertazioan.
- ♦ **81. ekintza.** Akordioak sustatzea agente pribatuekin eskuragarri dituzten lurzorua eta etxebizitzak mobilizatzeko; horretarako, hitzarmenak garatuko dituzte, etxebizitzaren sustapena eta etxebizitzaren horiek alokairu babestuen merkatuan sar dadin laguntzeko.

- ♦ **Acción 82.** Reforzar la línea de colaboración con agentes privados para la promoción de viviendas en régimen de venta.
- ♦ **Acción 83.** El Gobierno Vasco, junto con las entidades financieras, impulsará y estudiará las fórmulas e instrumentos financieros más adecuados para el desarrollo de aquellas actuaciones que se concierten en el Pacto, suscribiéndose para ello la correspondiente “addenda” al Convenio financiero formalizado.
- ♦ **Acción 84.** Reforzar la colaboración con la universidad y con los colegios profesionales, estableciendo convenios para la elaboración de estudios, trabajos de investigación y estadísticas.
- ♦ **Acción 85.** Firmar acuerdos de colaboración con las distintas asociaciones, corporaciones o colegios de intermediación inmobiliaria, agentes de la propiedad inmobiliaria, registradores y notarios a fin de agilizar procesos y tramitación.
- ♦ **Acción 86.** Firmar acuerdos de colaboración con los administradores de fincas para la mejora de la comunicación y aplicación de la política de rehabilitación en las comunidades de vecinos y para la mediación en contratos de arrendamiento.
- ♦ **Acción 87.** Firmar acuerdos de colaboración con las Asociaciones de Propietarios encaminados a agilizar y facilitar la toma de decisiones en las comunidades de propietarios para llevar a buen término las actuaciones de rehabilitación de los edificios, apoyando a las SUR en la gestión directa con las Comunidades de Propietarios y particulares.

En Vitoria-Gasteiz, a 16 de junio de 2010

- **82. ekintza.** Agente pribatuekiko lankidetza-ildoak indartzea, salmenta-erregimeneko etxebizitzak sustatzeko.
- **83. ekintza.** Eusko Jaurlaritzak, finantza-erakundeekin batera, finantza-arloko formula eta tresna egokienak bultzatu eta aztertuko ditu Itun honetan adosten diren jardunak garatzeko; horretarako, formalizatutako finantza-arloko Hitzarmenean dagokion «addenda» sinatuko da.
- **84. ekintza.** Unibertsitatearekiko eta arkitektoen eta aparejadoreen elkargo profesionalekiko lankidetza indartzea; horretarako, aztertzeko, ikertzeko eta estatistikak egiteko hitzarmenak ezarriko dira.
- **85. ekintza.** Lankidetza-hitzarmenak sinatzea higiezinaren bitartekaritzarako elkarte, korporazio eta elkargoekin eta erregistratzaileekin, kudeaketa arintzeko.
- **86. ekintza.** Lankidetza-hitzarmenak sinatzea finen administratzaileekin, auzokideen erkidegoetan birgaitze-politiken eta haien aplikazioaren berri emateko.
- **87. ekintza.** Lankidetza-hitzarmenak sinatzea Jabeen Elkarrekin eraikuntzaren birgaitzeari dagokionean jabe komunitateetan erabaki-hartzea bizkortu eta errazteko, SUR-ei lagunduaz Jabe komunitateen eta partikularren zuzeneko kudeaketan.

Vitoria-Gasteiz, 2010eko ekainaren 16a

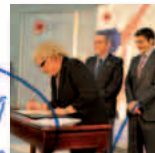
FIRMAS

SINADURAK



**D. Jon Arriño Gallego Jn.**

Euskadiko Kontsumitzaileen Elkargoko lehendakaria  
Presidente de la Federación de Consumidores de Euskadi



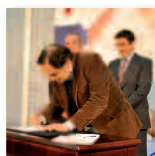
**Dña. Celina Menaza Ecenarro And.**

Euskal Herriko Kontsumitzaileen Batasuneko lehendakaria  
Presidenta de la Unión de Consumidores de Euskadi



**D. Luis María Fernández Ortiz de Murua Jn.**

Ezintasun intelektualdun pertsonen aldeko Euskadiko  
Elkarteen Elkargoko lehendakaria  
Presidente de la Federación Vasca de Asociaciones a favor de  
las personas con discapacidad intelectual



**D. Eduardo Cervera de Arana Jn.**

Arabako Bizilagun Elkarteen Elkargoko lehendakaria  
Presidente de la Federación de Asociaciones Vecinales de Álava



**D. José Manuel Odrizola Azurmendi Jn.**

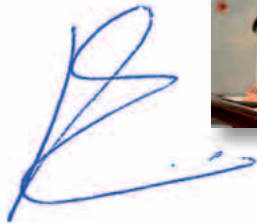
EUSKOFEDERPEN-eko lehendakaria  
Presidente de la Federación Territorial de Asociaciones  
Provinciales de Pensionistas y Jubilados de Álava, Guipúzcoa,  
Vizcaya y Navarra



**Dña. Amaia Mejía Obregón And.**

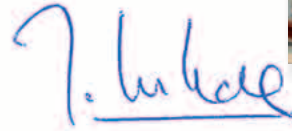
Bilbo eta Bizkaiko Pertsona Gorren Elkarteko lehendakaria  
Presidenta de la Asociación de Personas Sordas de Bilbao y Bizkaia





**D. Justo Sáenz Iñiguez Jn.**

Euskadiko Guraso Bananduen Elkarteko lehendakaria  
Presidente de la Federación de Madres y Padres Separados de Euskadi



**D. Pablo Jesús Larrabide Bilbao Jn.**

Kide Ugariko Familien Elkarteetako Euskadiko Elkargoko lehendakariordea  
Vicepresidente de la Federación de Asociaciones de Familias Numerosas de Euskadi



**D. Jesús Castanedo Torres Jn.**

Goiztiri Elkarteko kudeatzailea  
Gerente de Goiztiri Elkarte



**D. Sabin Ipiña Ormaetxea Jn.**

Nagusiak-eko lehendakaria  
Presidente de Nagusiak



**Dña. Isabel Martí Rodríguez And.**

Arabako Hiri Jabeen Elkarteko lehendakaria  
Presidenta de la Asociación de Propietarios Urbanos de Álava



**Dña. María Jesús Ellacuría Berrio And.**

Bizkaiko Hiri Jabeen Elkarteko lehendakaria  
Presidenta de la Asociación de Propietarios Urbanos de Bizkaia



# AGENTES PROFESIONALES



**D. José Ricardo Arce Anitua Jn.**  
Higiezin Jabetza - Agenteen  
Arabako Elkargo Ofizialeko lehendakaria  
Presidente del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad  
Inmobiliaria de Álava



**D. Iñaki Egurrola Martínez Jn.**  
Higiezin Jabetza - Agenteen  
Bizkaiko Elkargo Ofizialeko lehendakaria  
Presidente del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad  
Inmobiliaria de Bizkaia



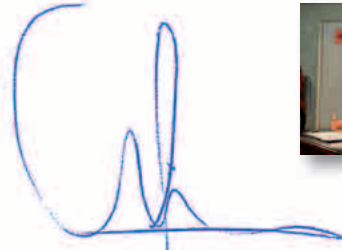
**D. Manuel Sagastume Ruiz Jn.**  
Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofizialeko dekanoa  
Decano del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro



**D. Agustín Mora Alonso Jn.**  
Arabako Aparejadore eta Arkitekto Teknikoien Elkargo  
Ofizialeko lehendakaria  
Presidente del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos  
Técnicos de Álava



**D. Andrés Sánchez Jiménez Jn.**  
Gipuzkoa eta Arabako Finka Administrazioen Lurralde  
Elkargoko lehendakaria  
Presidente del Colegio de Administradores de  
Fincas de Gipuzkoa y Álava



**D. Luis Prado Fernández Jn.**  
Bizkaiko Finka Administrazioen Lurralde Elkargoko lehendakaria  
Presidente del Colegio de Administradores de  
Fincas de Bizkaia



**D. Iñigo Ocariz Gaubeca Jn.**  
Ekonomisten Euskal Elkargoko dekanoa  
Decano del Colegio Vasco de Economistas

# ERAGILE PROFESIONALAK



**D. Jenaro Kortajarena Amiano Jn.**  
Higiezin Jabetza - Agenteen  
Gipuzkoako Elkargo Ofizialeko lehendakaria  
Presidente del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad  
Inmobiliaria de Gipuzkoa



**D. Antonio Llano Batarrita Jn.**  
AEGI – País Vasco-ko lehendakaria  
Presidente de la Asociación Patronal de Empresas de Gestión  
Inmobiliaria AEGI



**D. Ignacio Pérez Pérez Jn.**  
Bizkaiko Aparejadore eta Arkitekto Teknikoen Elkargo  
Ofizialeko lehendakaria  
Presidente del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos  
Técnicos de Bizkaia



**D. Alfonso Arroyo de la Hoz Jn.**  
Gipuzkoako Aparejadore eta Arkitekto Teknikoen Elkargo  
Ofizialeko lehendakaria  
Presidente del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos  
Técnicos de Gipuzkoa



**José Manuel Jiménez del Cerro Jn.**  
Euskal Herriko Notarioen Elkargoko diruzaina  
Tesorero del Ilustre Colegio Notarial del País Vasco





**D. Carlos Ballugera Gómez Jn.**  
Euskadiko Jabetza, Merkatu eta Ondasun Higigarrien  
Erregistratzaileen Elkargo ofizialeko dekanordea  
Vicedecano del Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad,  
Mercantiles y Bienes Muebles de Euskadi



**Dña. Julia Liberal Liberal And.**  
Euskadiko Entrepresari, Zuzendari eta Profesionalen Federazioko lehendakaria  
Presidenta de la Federación de Empresarias, Profesionales y Directivas de Euskadi

# AGENTES SECTORIALES



**D. Manuel Galíndez Cruceta Jn.**

Bizkaiko Etxegile Sustatzaileen Bazkuneko lehendakaria  
Presidente de la Asociación de Constructores y Promotores de  
Bizkaia ASCOBI-BIEBA



**D. Jesús Ruiz Galarraga Jn.**

Gipuzkoako Etxegile Bazkuneko lehendakaria  
Presidente de la Asociación de Constructores de Gipuzkoa  
ASCONGI



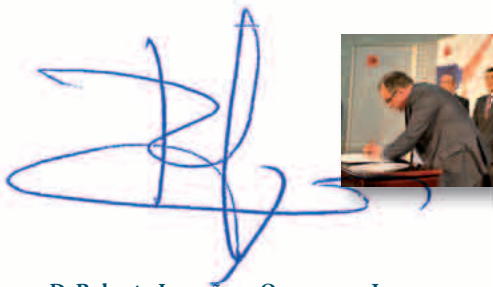
**D. Patxi Ormazabal Zamakona Jn.**

Euskadiko Kooperativa Konfederazioko lehendakaria  
Presidente de la Confederación de Cooperativas de Euskadi



**D. Felipe Yarritu Díaz Jn.**

Euskadiko Kooperatiben Goren-Kontseiluko lehendakaria  
Presidente del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi



**D. Roberto Larrañaga Oyanguren Jn.**

Arabako Eraikuntzako Entrespari Batasuneko lehendakaria  
Presidente de la Unión de Empresarios de la Construcción de  
Álava UNECA



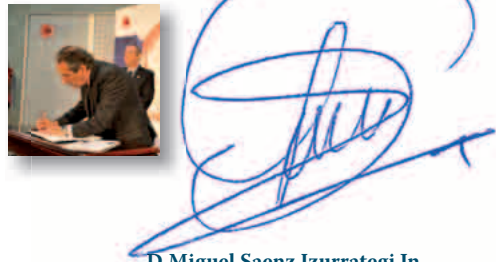
**D. Iñaki Maiza Aduriz Jn.**

Etxebizitzaren eta Lurzoruaren Sustatzaile Publikoen Euskal  
Elkarteko lehendakaria  
Presidente de la Asociación Vasca de Promotores Públicos de  
Vivienda y Suelo AVS



**D. Ricardo Araiz Pernau Jn.**

SARTRIGES-eko kudeatzaile  
Gerente de SARTRIGES



**D. Miguel Saenz Izurrategi Jn.**


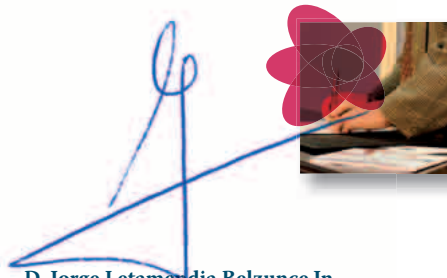
GESCOVI-ko zuzendaria  
Director de GESCOVI

# SOCIEDADES URBANÍSTICAS MUNICIPALES



**D. Iñaki Martínez Álvarez Jn.**

BIDEBI-BASAURI, SL.-ko Kudeaketa Kontseikuko lehendakariordea  
Vicepresidente del Consejo de Administración de BIDEBI-BASAURI, SL.



**D. Jorge Letamendia Belzunce Jn.**

DONOSTIAKO ETXEGINTZA-ko Kudeaketa Kontseiluko lehendakaria  
Presidente del Consejo de Administración de DONOSTIAKO  
ETXEGINTZA



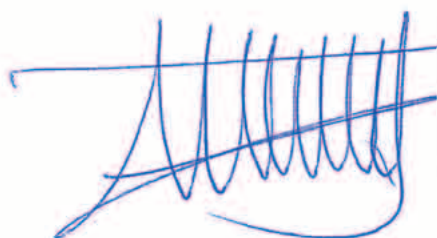
**D. Juan José Jaunarena Núñez Jn.**

IRUNVI-ko kudeatzailea  
Gerente de IRUNVI



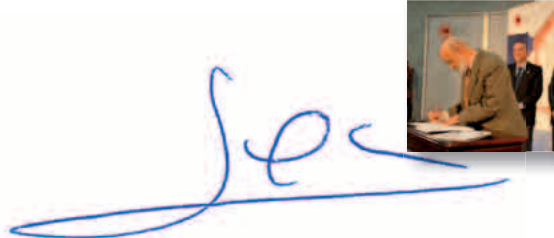
**D. José Javier Martínez García Jn.**

IRUÑA DE OCA SOCIEDAD URBANÍSTICA-ko lehendakariordea  
Vicepresidente de IRUÑA DE OCA SOCIEDAD URBANÍSTICA



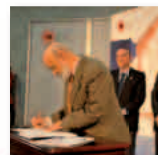
**D. Juan Carlos Alonso Ramírez de Peciña Jn.**

ARICH-eko lehendakaria  
Presidente de ARICH



**D. Juan Carlos Merino González Jn.**

ERRETERIA GARATUZ-eko lehendakaria  
Presidente de ERRETERIA GARATUZ



**D. Iñaki Maiza Aduriz Jn.**

PARVISA-ko kudeatzailea  
Gerente de PARVISA

# SOZIETATE URBANISTIKO MUNIZIPALAK



**D. Alfredo Piris Pinilla Jn.**  
ENSANCHE 21-ko kudeatzailea  
Gerente de ENSANCHE 21



**D. Miguel De los Toyos Nazabal Jn.**  
IMESA-ko lehendakaria  
Presidente de IMESA

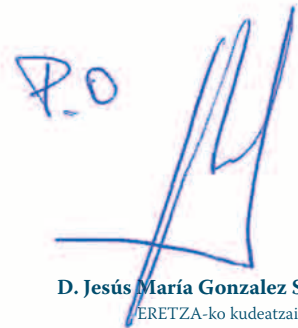


**D. Carlos Totorica Izagirre Jn.**  
PROIMERSA-ko lehendakaria  
Presidente de PROIMERSA

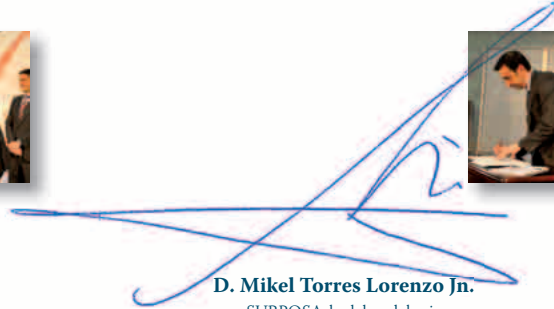


**D. Félix Aranbarri Urizarbarrena Jn.**  
ONDARROA LANTZEN-eko lehendakaria  
Presidente de ONDARROA LANTZEN

P.O.



**D. Jesús María Gonzalez Suances Jn.**  
ERETZA-ko kudeatzailea  
Gerente de ERETZA



**D. Mikel Torres Lorenzo Jn.**  
SURPOSA-ko lehendakaria  
Presidente de SURPOSA



**D. Marcelino Masa Carreño Jn.**  
UPV-EHU-ko Soziología Saileko ikertzaile doktorea  
Investigador Doctor del Departamento de Sociología UPV-EHU

## ENTIDADES FINANCIERAS



**D. Iñaki Azaola Onaindia Jn.**  
Banco Guipuzcoano-ko zuzendari nagusia  
Director General de Banco Guipuzcoano



**D. Luis Aldecoa Marco Jn.**  
Banco Pastor-eko Ipar zonaldeko zuzendaria  
Director Regional Norte de Banco Pastor



**Dña. Ane Domínguez Pérez/  
D. Francisco Javier Beltrán de Guevara**  
Banesto-ko Enpresa Guneko zuzendaria eta Arabako enpresa zuzendaria  
Directora del Centro de Empresas y Director de Empresas en Álava de  
Banesto



**Dña. Soledad Bueno Gámiz**  
Bankoa – Credit Agrícola-eko lurralde zuzendaria  
Directora Territorial de Bankoa – Credit Agrícola

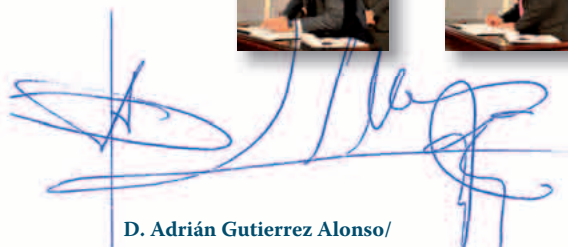




**D. José Luis Ávila Orive**

Zuzenbide Fakultateko dekanoa – Deustuko Unibertsitatea  
Decano de la Facultad de Derecho - Universidad de Deusto

## FINANTZA ERAKUNDEAK



**D. Adrián Gutierrez Alonso/  
D. Bernardino Elorza Ruiz de Azua**  
Banco Popular-eko zuzendaria eta podereduna  
Director y Apoderado de Banco Popular



**D. Antonio Fco. Lamsfus Mindeguia**  
Banco Santander-eko Institutuzio zuzendaria  
Director Instituciones de Banco Santander



**D. Fernando Irigoyen Zuazola**  
BBK-ko zuzendari nagusia  
Director General de BBK



**D. Jesús Berasaluce Elejabarrieta**  
BBVA-ko sustapen-negoziko arduraduna  
Responsable del Negocio Promotor de BBVA

# ENTIDADES FINANCIERAS



**D. Miguel Ángel Gómez de Arteche Ezquerria**

Caja de Burgos-eko Gasteizko bulegoko zuzendaria  
Director de Oficina de Vitoria de Caja de Burgos

**D. Javier García Esperanza**

Caja Cantabria-ko mailegu arriskuko zuzendaria  
Director de Riesgo Crediticio de Caja Cantabria

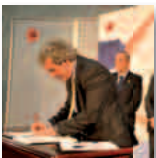


**D. Oscar Otermin Alfaro**

Caja Rural de Navarra-ko lurralde burua  
Jefe de Zona de Caja Rural de Navarra

**D. Joseba Barrera Llorente**

Caja Vital-eko zuzendari nagusia  
Director General de Caja Vital



**D. Carlos Osés Irulegui**

Ipar Kutxa-ko zuzendari nagusia  
Director General de Ipar Kutxa



**D. José Manuel Bilbao Kamio**

La Caixa-ko Euskadiko delegatu nagusia  
Delegado General del País Vasco de La Caixa



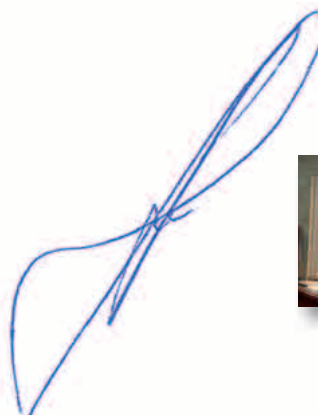
**D. Fernando Martínez Jorcano**  
KUTXA-ko zuzendari nagusia  
Director General de KUTXA



**D. Juan Ramón Melgosa Espinosa**  
Caja Laboral – Euskadiko Kutxa-ko lurralde zuzendaria  
Director Regional de Caja Laboral – Euskadiko Kutxa



**D. Miguel Echávarri Lasa**  
Banco Gallego-ko Gasteizko bulegoko zuzendaria  
Director Oficina de Vitoria de Banco Gallego



**D. Francisco Javier Aguirre Ventura**  
Ibercaja-ko zuzendaria  
Director de Ibercaja

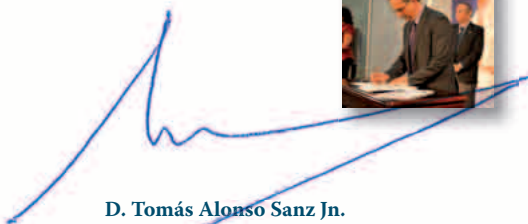


**D. Manuel Peciña Corcuera**  
Caja Rioja-ko Gasteizko zonaldeko zuzendaria  
Director de Área de Vitoria de Caja Rioja



**D. Julián García Rodríguez**  
Caja Madrid-eko Araba-Nafarroa eta Errioxako zonaldeko zuzendaria  
Director de Zona Álava-Navarra y Rioja de Caja Madrid





**D. Tomás Alonso Sanz Jn.**

VISESA-ko zuzendari nagusia  
Director General de VISESA



**D. Ferrán Solé i Palleja Jn.**

ORUBIDE-ko zuzendari nagusia  
Director General de ORUBIDE



**D. Luis Carlos Delgado Ortiz Jn.**

SESTAO BERRI 2010-eko kudeatzailea  
Gerente de SESTAO BERRI 2010



**Dña. Patricia Ainhoa Val Hevia And.**

Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler SPGVA-ko kontseilari delegatua  
Consejera Delegada de La Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler SPGVA



**D. José Manuel De la Fuente Álvarez Jn.**

ALOKABIDE-ko zuzendari nagusia  
Director General de ALOKABIDE

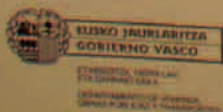


**D. Javier Marqués González Jn.**

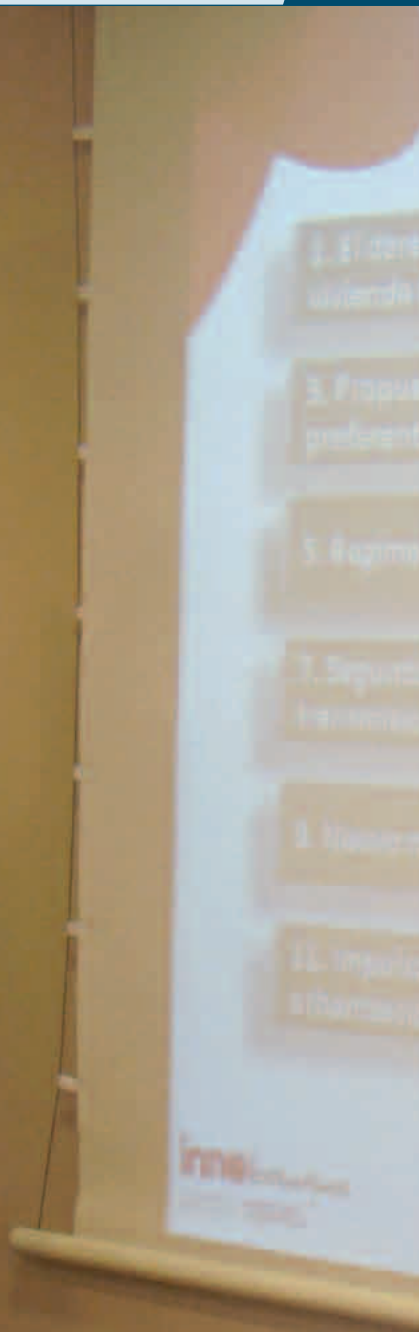
EVE-ko Energia berriztagarrietako zuzendaria  
Director de Energías Renovables del EVE



Etxebizitzaren aldeko  
Itun Soziala  
Pacto Social  
por la Vivienda



Etxebizitzaren aldeko  
Itun Soziala  
Pacto Social  
por la vivienda



1. El de  
vivienda

3. Propu  
prefe

5. Regim

7. Segur  
tra

9. Habi

11. Impo  
ar



## temas propuestos

cho al disfrute de una  
iligna y adecuada

2. Regulación actual de reservas  
específicas y cuotas

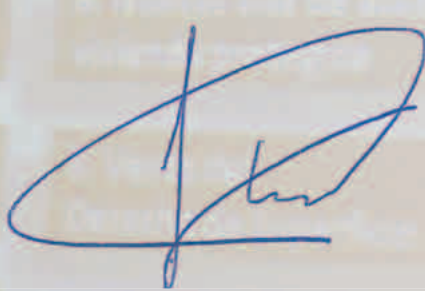
ta desregulación de cuotas  
el

4. Sistemas de adjudicación

nas de tenencia

6. Normas más de acceso y de  
sistema de acceso

ry para hacer  
nas



ción de precios

**D. Iñaki Arriola López**

Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saileko sailburua

Consejero del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes

de las instalaciones de

12. Ampliación del sistema de acceso  
y cuotas





EUSKADIKO  
ETXEBIZITZAREN EGUNGO  
TESTUINGURUA

CONTEXTO ACTUAL  
DE LA VIVIENDA EN  
EUSKADI

	Página
<b>1. Introducción</b>	<b>96</b>
1.1. Antecedentes	96
1.2. Presupuestos de partida	97
1.2.1. Población del País Vasco	97
1.2.2. Número de viviendas existentes	98
<b>2. Principales indicadores</b>	<b>99</b>
2.1. Datos Sociales	99
2.1.1. Población inscrita en Etxebide	99
2.1.2. Ingresos de las personas necesitadas de vivienda	103
2.1.3. Características de las viviendas buscadas	105
2.2. Situación del Sector	107
2.2.1. Evolución de los precios de la vivienda en la CAPV	107
2.2.2. Comparación de precios de la vivienda por Comunidades Autónomas	108
2.2.3. Esfuerzo económico	110
2.2.4. Viviendas Construidas	114
2.2.5. Viviendas Iniciadas	115
2.3. Suelos disponibles	117

	Orrialdea
<b>1. Sarrera</b>	<b>96</b>
1.1. Aurrekariak	96
1.2. Abiapuntuko aurrekontuak	97
1.2.1. Euskadiko biztanleria	97
1.2.2. Etxebizitza-kopurua	98
<b>2. Adierazle nagusienak</b>	<b>99</b>
2.1. Gizarte arloko datuak	99
2.1.1. Etxebiden izena emanda duten biztanleen kopurua	99
2.1.2. Etxebizitza behar duten pertsonen diru-sarrerak	103
2.1.3. Nahi diren etxebizitzaren ezaugarriak	105
2.2. Sektorearen egoera	107
2.2.1. Etxebizitzaren prezioen bilakaera EAEn	107
2.2.2. Autonomia erkidegoetako etxebizitzaren prezioen erkaketa	108
2.2.3. Gastu ekonomikoa	110
2.2.4. Eraikitako etxebizitzak	114
2.2.5. Eraikitzen ari diren etxebizitzak	115
2.3. Lurzoru erabilgarria	117

# Cuadros

Cuadro 1.1	Número de viviendas existentes en el País Vasco, 2008	98
Cuadro 1.2	Viviendas existentes en el País Vasco según antigüedad, 2008	98
Cuadro 2.1	Población inscrita en Etxebide, 2009	99
Cuadro 2.2	El régimen de tenencia elegido por la población inscrita en Etxebide, 2009	99
Cuadro 2.3	Edad de la persona adjudicataria según el régimen de acceso a la vivienda	100
Cuadro 2.4	Tamaño de la unidad familiar según el régimen de acceso a la vivienda	101
Cuadro 2.5	Evolución de las personas inscritas en Etxebide	101
Cuadro 2.6	Personas adjudicatarias de vivienda protegida según nacionalidad, 2005-2007	102
Cuadro 2.7	Características de las viviendas «necesitadas» por las personas con necesidad de acceso	105
Cuadro 2.8	Tamaño de las viviendas adjudicadas según el régimen de acceso a la vivienda	106
Cuadro 2.9	Expectativas de cambiar a una vivienda en propiedad	106
Cuadro 2.10	Acuerdo con la no descalificación de las viviendas protegidas	107
Cuadro 2.11	Accesibilidad Vivienda. CC. Autónomas. Primer acceso. 4º Trimestre 2008	111
Cuadro 2.12	Suelos disponibles y demanda depurada en Álava	117
Cuadro 2.13	Suelos disponibles y demanda depurada en Bizkaia	119
Cuadro 2.14	Suelos disponibles y demanda depurada en Gipuzkoa	123
Cuadro 2.15	Suelos disponibles y demanda depurada en la CAV	126

# Taulak

1.1 taula	Euskadiko etxebizitza-kopurua, 2008	98
1.2 taula	Euskadiko etxebizitzaren kopurua antzinakotasunaren arabera, 2008	98
2.1 taula	Etxebiden izena emanda duten biztanleen kopurua, 2009	99
2.2 taula	Etxebiden izena emanda dutenek aukeratzen duten edukitza-araubidea, 2009	99
2.3 taula	Esleipendunaren adina, etxebizitza eskuratzeko erregimenaren arabera	100
2.4 taula	Familia-unitatearen tamaina, etxebizitza eskuratzeko erregimenaren arabera	101
2.5 taula	Etxebiden izena emanda dauden pertsonen bilakaera	101
2.6 taula	Babestutako etxebizitza esleitu zaizkien pertsonak, nazionalitatearen arabera (2005-2007)	102
2.7 taula	Etxebizitzaren ezaugarriak, etxebizitza baten beharra duten pertsonen kasuan	105
2.8 taula	Esleitutako etxebizitzaren tamaina, etxebizitza eskuratzeko erregimenaren arabera	106
2.9 taula	Etxebizitza jabetzan eskuratzeko itxaropena	106
2.10 taula	Babestutako etxebizitzak ez deskalifikatzearekiko adostasuna	107
2.11 taula	Etxebizitza eskuratzeari buruz. Autonomia erkidegoak. Lehenengo aldiz etxebizitza eskuratzeari buruz. 2008ko 4. hiruhilekoa	111
2.12 taula	Lurzoru erabilgarria eta eskaera arazia Araban	117
2.13 taula	Lurzoru erabilgarria eta eskaera arazia Bizkaian	119
2.14 taula	Lurzoru erabilgarria eta eskaera arazia Gipuzkoan	123
2.15 taula	Lurzoru erabilgarria eta eskaera arazia EAEn	126

# Gráficos

Gráfico 1.1	Evolución de la población vasca. 1981-2007	97
Gráfico 1.2	Distribución de la población vasca según Territorio Histórico y edad	97
Gráfico 2.1	Régimen de tenencia elegido	100
Gráfico 2.2	Distribución de los expedientes solicitud individual y solicitud de unidades familiares según nacionalidad 2005-09	102
Gráfico 2.3	Régimen de tenencia de las viviendas adjudicadas según nacionalidad	103
Gráfico 2.4	Evolución de los ingresos mensuales netos	103
Gráfico 2.5	Segmentación del colectivo con necesidad de acceso, según tramos de ingresos brutos ponderados y precios máximos asumibles	104
Gráfico 2.6	Evolución del precio por m <sup>2</sup> útil según tipo de vivienda	107
Gráfico 2.7	Precio por metro construido de vivienda según Comunidad Autónoma, 2º T-2009	108
Gráfico 2.8	Evolución de los precios de la vivienda según Comunidad Autónoma, 2º T-2009 / 2º T-2008	109
Gráfico 2.9	Número de años durante los cuales habría que destinar íntegramente el salario para la compra de una vivienda	110
Gráfico 2.10	Accesibilidad a la vivienda. Primer acceso. Esfuerzo bruto	110
Gráfico 2.11	Esfuerzo bruto de acceso a la vivienda. Proporción de la renta familiar del hogar monosalarial. Primer acceso. España y CC.AA., 4º trimestre de 2008	113
Gráfico 2.12	Relación precios viviendas protegidas/precios viviendas libres. Primer trimestre de 2009. España y CC.AA.	113
Gráfico 2.13	Evolución de las viviendas terminadas por Territorios Históricos, 2000-2008	114
Gráfico 2.14	Edificación de viviendas protegidas según tipo de iniciativa	115
Gráfico 2.15	Edificación según tipo de vivienda	115
Gráfico 2.16	Cuota de mercado de la vivienda de protección pública	116
Gráfico 2.17	Edificación según régimen de acceso	116

# Grafikoak

1.1 grafikoa	EAEko biztanleriaren bilakaera. 1981-2007	97
1.2 grafikoa	Biztanleriaren banaketa lurralde historikoaren eta adinaren arabera	97
2.1 grafikoa	Aukeratutako edukitza-araubidea	100
2.2 grafikoa	Norbanakoen eta familia-unitateen eskabideen banaketa, nazionalitatearen arabera (2005-09)	102
2.3 grafikoa	Esleitutako etxebizitzak edukitzeko erregimena, nazionalitatearen arabera	103
2.4 grafikoa	Hileroko diru-sarrera garbien eboluzioa	103
2.5 grafikoa	Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen kolektiboaren segmentazioa, diru-sarrera gordin haztatuen tarteen arabera eta ordain lezaketen gehieneko prezioen arabera	104
2.6 grafikoa	M2 erabilgarriko prezioen bilakaera, etxebizitza-motaren arabera	107
2.7 grafikoa	Etxebizitzan metro eraiki bakoitzeko prezioa autonomia erkidegoetan, 2009. 2. hiruhilekoa	108
2.8 grafikoa	Etxebizitzen prezioen bilakaera autonomia erkidegoetan, 2009ko 2. hiruhilekoa / 2008ko 2. hiruhilekoa	109
2.9 grafikoa	Soldata oso-osorik etxebizitza ordaintzeko erabili beharko litzatekeen urte-kopurua	110
2.10 grafikoa	Etxebizitza eskuratzea. Lehenengo aldiz etxebizitza eskuratzea. Gastu gordina	110
2.11 grafikoa	Etxebizitza eskuratzeko gastu gordina. Familia-errentaren ehunekoak soldata bakarra dagoen etxebizitzan. Etxebizitza lehenengo aldiz eskuratzea. Espainia eta autonomia erkidegoak, 2008ko 4. hiruhilekoa	113
2.12 grafikoa	Etxebizitza babestuaren eta etxebizitza librearen prezioak. 2009ko lehenengo hiruhilekoa. Espainia eta autonomia erkidegoak	113
2.13 grafikoa	Amaitutako etxebizitzen eboluzioa lurralde historiko bakoitzean 2000-2008	114
2.14 grafikoa	Etxebizitza babestuen eraikuntza ekimen-motaren arabera	115
2.15 grafikoa	Etxebizitzaren araberako eraikuntza	115
2.16 grafikoa	Babes publikoko etxebizitzen merkatuaren kuota	116
2.17 grafikoa	Eraikuntza etxebizitza eskuratzeko araubidearen arabera	116

## 1. Sarrera

### 1.1. Aurrekariak

Etxebizitza babestuak gaur egun dituen baldintzei eta premia sozialei buruz egindako diagnostikoa da Etxebizitzaren aldeko Itun Sozialaren abiapuntua. Izan ere, etxebizitzaren alorrean gauzatzeke dagoen zereginari ekiteko beharrezkoa den ahalegin sozial handi horri erantzuteko, ezinbestekoa da, lehenik eta behin, gure gizartearen benetako arazoak gune nagusian kokatzea.

Betidanik lehenatasun estrategikoa eman izan zaio etxebizitzaren eta lurzoruren alorrean plan estatistikoak landu eta burutzeari, ikerketak, txostenak eta argitalpenak egiteari eta etxebizitza eta lurzoru merkatuaren errealitate sektorialaren jakite egokia berma dezaketen informazio sistemen mantentzen eta kudeaketari.

Lehenespén hori aurrez bizitegitarako sektorearen errealitatea jakiteko beharra agerikoari zor zaio, interbentzioko politikako azken jasotzailea dela eta; gainera, bere azken justifikazioa desoreka ekonomiko eta sozial antzemandakoak konpontzeko beharrean oinarritzen delarik.

Une zaila bizi du etxebizitzaren sektoreak, neurri handi baten mundu mailako ekonomia- eta finantza-krisiak erai-kuntzaren sektorean eta higiezin eta etxebizitzaren sektorean duen eragin zuzenagatik eta Espainiar estatuan oso gogorra izaten ari dena. Espainiako ekonomian sektore horrek pisu espezifiko garrantzizkoa duela kontuan hartu behar da.

Testuinguru honetan, erabaki egokiagoak hartzeko eta etorkizunerako planifikazio hobea egiteko, Euskadiko Etxebizitzaren egoeraren analisi zehurrak egitea oinarritzakoa da.

## 1. Introducción

### 1.1. Antecedentes

El Pacto Social por la Vivienda en Euskadi parte de un diagnóstico riguroso sobre las condiciones en que se encuentran la vivienda protegida y las necesidades sociales ya que para dar cobertura al enorme esfuerzo social necesario para acometer la tarea pendiente en materia de vivienda, es preciso el situar los problemas reales de nuestra sociedad en nuestro foco principal de visión.

Históricamente se ha concedido una preferencia estratégica a la elaboración y puesta en práctica de planes estadísticos en materia de vivienda y suelo, a la realización de estudios, informes y publicaciones en la materia, y al mantenimiento y gestión de sistemas de información que garanticen un adecuado conocimiento de la realidad sectorial del mercado de vivienda y suelo.

Dicha priorización obedece a la evidente necesidad de conocer, con carácter previo, la realidad del sector residencial, destinatario final de sus políticas de intervención y cuya justificación última se basa en la necesidad de resolver los desequilibrios económicos y sociales detectados.

El sector de la vivienda atraviesa un período difícil, debido en gran medida a la crisis económica y financiera a nivel mundial, y más concretamente a su directa repercusión en el sector de la construcción, inmobiliario y de la vivienda, que están siendo especialmente virulenta en el Estado español y cuyo peso específico en el conjunto de la economía española es muy relevante.

En este contexto, ha resultado fundamental establecer un análisis certero sobre la situación de la Vivienda en Euskadi, que permitiera una toma de decisiones más adecuada a la coyuntura actual y una mejor planificación futura en este ámbito.

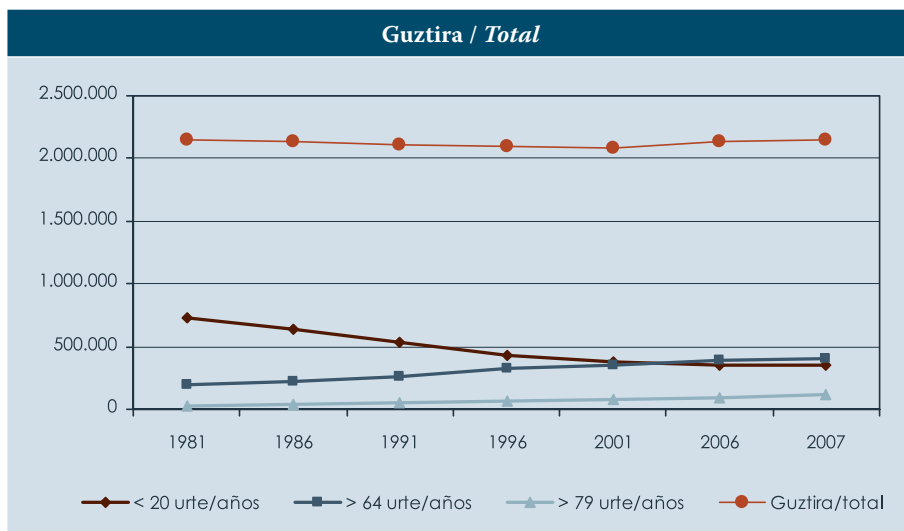


## 1.2. Abiapuntuko aurrekontuak / Presupuestos de partida

### 1.2.1. Euskadiko biztanleria / Población del País Vasco

1.1 grafikoa EAEko biztanleriaren bilakaera. 1981-2007

Gráfico 1.1 Evolución de la población vasca. 1981-2007

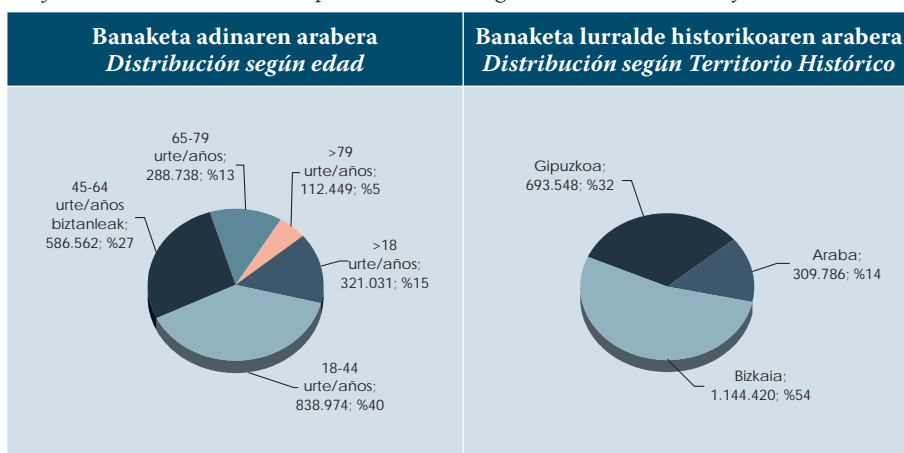


Iturria: Eustat. Demografiaren adierazleak. Udalerriko biztanleriaren eguneratzea.

Fuente: Eustat. Indicadores Demográficos. Actualización Población Municipal.

1.2 grafikoa. Biztanleriaren banaketa lurralde historikoaren eta adinaren arabera

Gráfico 1.2 Distribución de la población vasca según Territorio Histórico y edad



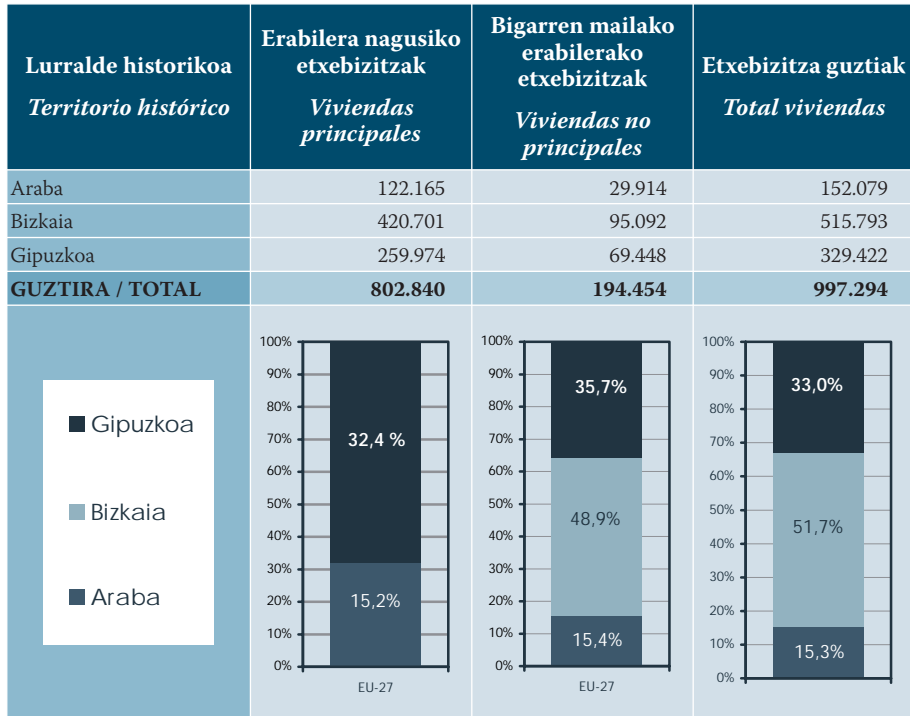
Iturria: Eustat. Demografiaren adierazleak. Udalerriko biztanleriaren eguneratzea.

Fuente: Eustat. Indicadores Demográficos. Actualización Población Municipal.

**1.2.2. Etxebizitza-kopurua/ 1.2.2. Número de viviendas existentes**

1.1 taula Euskadiko etxebizitza-kopurua, 2008

Cuadro 1.1 Número de viviendas existentes en el País Vasco, 2008



Iturria: Etxebizitza Ministerioa. Etxebizitza parkearen kalkulua, 2008.

Fuente: Ministerio de Vivienda. Estimación del parque de viviendas, 2008.

1.2 taula Euskadiko etxebizitzaren kopurua antzinakotasunaren arabera

Cuadro 1.2 Viviendas existentes en el País Vasco según antigüedad

Eraikuntzako urtea <i>Año de construcción</i>	Etxebizitza guztiak <i>Total viviendas</i>
< 1941	169.733
1940 – 1960	156.470
1961 – 1980	395.494
1981 – 2001	163.715
2002 - 2008	111.882
<b>GUZTIRA/TOTAL</b>	<b>997.294</b>

Iturria: Etxebizitza Ministerioa. Etxebizitza parkearen kalkulua 2008, eta Biztanle eta Etxebizitzaren Errolda 2001, INE.

Fuente: Ministerio de Vivienda. Estimación del parque de viviendas, 2008 y Censo 2001 de Población y Viviendas, INE.

## 2. Adierazle nagusienak / Principales indicadores

### 2.1. Gizarte arloko datuak / Datos Sociales

#### 2.1.1. Etxebiden izena emanda duten biztanleen kopurua / Población inscrita en Etxebide

2.1 taula Etxebiden izena emanda duten biztanleen kopurua, 2009

Cuadro 2.1 Población inscrita en Etxebide, 2009

	Datu absolutua <i>Dato absoluto</i>	% bertikala <i>% vertical</i>
Álava	16.635	17,75%
Bizkaia	44.129	47,07%
Gipuzkoa	32.979	35,18%
<b>GUZTIRA / TOTAL</b>	<b>93.743</b>	<b>100,00%</b>

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, Etxebide.

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

2.2 taula Etxebiden izena emanda dutenek aukeratzeko erabiltzen duten edukitza-arabidea, 2009

Cuadro 2.2 El régimen de tenencia elegido por la población inscrita en Etxebide, 2009

	Datu absolutua <i>Dato absoluto</i>	Guztiaren % <i>% sobre el total</i>
<b>EROSKETA / COMPRA</b>		
Etxebizitza berrien erosketak <i>Compra de vivienda nueva</i>	72.675	% 77
Bigarren eskuko etxebizitzaren erosketak <i>Compra de vivienda usada</i>	45.843	% 49
Etxebizitza tasatuaren erosketak <i>Compra de vivienda tasada</i>	20.549	% 22
<b>Erosketak guztira <i>Total compra</i></b>	<b>73.244</b>	<b>% 78</b>
<b>ALOKAIRUA / ALQUILER</b>		
Gizarte etxebizitzaren alokairua <i>Alquiler Vivienda Social</i>	46.659	% 50
BOEko etxebizitzaren alokairua <i>Alquiler VPO</i>	48.777	% 52
Bigarren eskuko etxebizitza libreen alokairua Bizigune <i>Alquiler vivienda libre usada Bizigune</i>	30.416	% 32
Bilboko udal etxebizitzaren alokairua <i>Alquiler Viviendas Municipales de Bilbao</i>	15.115	% 16
<b>Alokairuak guztira <i>Total alquiler</i></b>	<b>56.945</b>	<b>% 61</b>
<b>GUZTIRA / TOTAL</b>	<b>93.743</b>	<b>% 100,0</b>

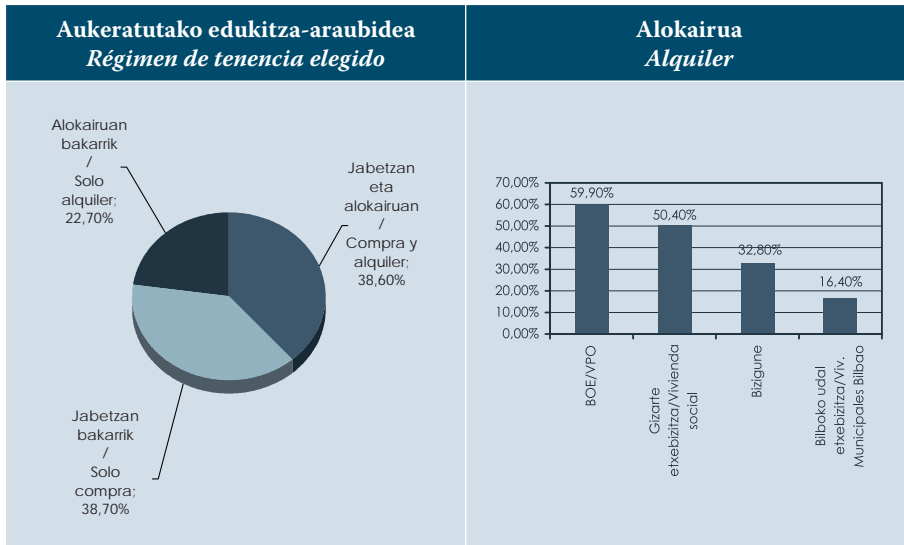
(\*): % bertikala (mota bakoitzean beharra dutenen kopuru osoarekiko).

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, Etxebide.

(\*): % vertical (s/total de las y los necesitada/os de cada tipo).

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

2.1 grafikoa Aukeratutako edukitza-araubidea  
Gráfico 2.1 Régimen de tenencia elegido



Iturria: Etxebide eskatzaileen erregistroa.

Fuente: Etxebide, Registro de Demandantes de Vivienda.

2.3 taula Esleipendunaren adina, etxebizitza eskuratzeko erregimenaren arabera  
Cuadro 2.3 Edad de la persona adjudicataria según el régimen de acceso a la vivienda

	Erosketa Compra	Alokairua Alquiler	Guztira Total
< 30 urte / años	9,3	14,5	10,6
30-34 urte / años	31,0	26,0	29,8
35-44 urte / años	42,5	39,5	41,8
45-64 urte / años	14,1	16,5	14,7
>64 urte / años	3,1	3,5	3,2
<b>Adina, batez beste (urteak) Edad media (años)</b>	<b>38,2</b>	<b>38,3</b>	<b>38,2</b>

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. 2009an babestutako etxebizitzak esleitu zaizkieni egindako inkesta.

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

2.4 taula Familia-unitatearen tamaina, etxebizitza eskuratzeko erregimenaren arabera (%)  
Cuadro 2.4 *Tamaño de la unidad familiar según el régimen de acceso a la vivienda (%)*

	<b>Erosketa Compra</b>	<b>Alokairua Alquiler</b>	<b>Guztira Total</b>
Pertsona bat / <i>Una persona</i>	38,6	50,5	41,5
Bi pertsona / <i>Dos personas</i>	33,0	22,5	30,4
Hiru pertsona / <i>Tres personas</i>	17,7	13,0	16,6
Lau pertsona / <i>Cuatro personas</i>	8,3	10,0	8,7
Bost pertsona edo gehiago / <i>Cinco o más personas</i>	2,3	4,0	2,0
<b>Batez besteko tamaina / <i>Tamaño medio</i></b>	<b>2,03</b>	<b>1,96</b>	<b>2,02</b>

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. 2009an babestutako etxebizitzak esleitu zaizkienei egindako inkesta.

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

2.5 taula Etxebiden izena emanda dauden pertsonen bilakaera  
Cuadro 2.5 *Evolución de las personas inscritas en Etxebide*

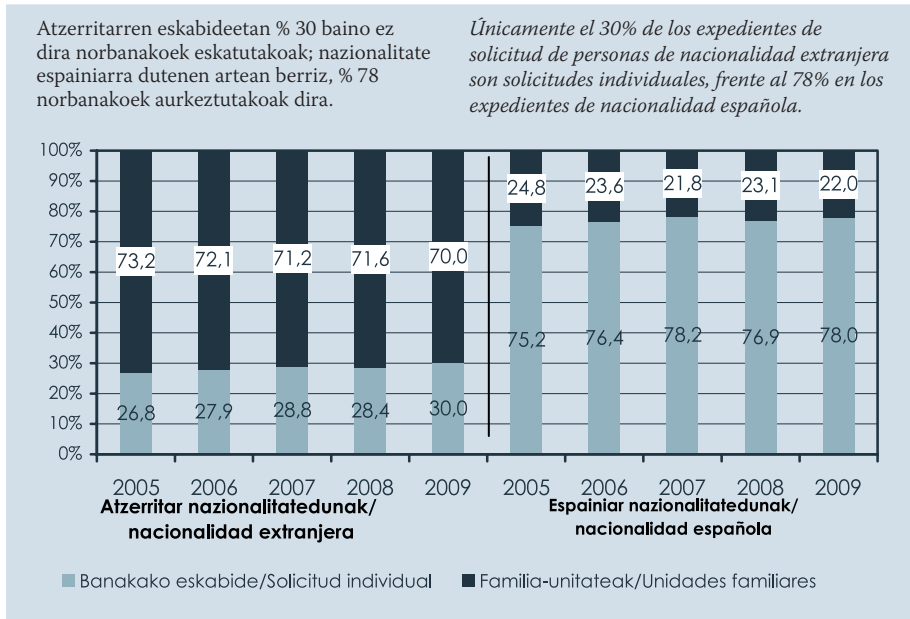
<b>Nazionalitatea Nacionalidad</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Atzerritarra / <i>Extranjera</i>	6.425	7.387	8.981	11.374	13.895
Espainiarra / <i>Española</i>	109.624	97.908	102.657	102.850	101.824
<b>GUZTIRA / TOTAL</b>	<b>116.049</b>	<b>105.295</b>	<b>111.638</b>	<b>114.224</b>	<b>115.719</b>

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Etxebide.

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

2.2 grafikoa Norbanakoen eta familia-unitateen eskabideen banaketa, nazionalitatearen arabera (2005-09)

Gráfico 2.2 Distribución de los expedientes solicitud individual y solicitud de unidades familiares según nacionalidad 2005-09



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Etxebide.

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

2.6 taula Babestutako etxebizitza esleitu zaizkien pertsonak, nazionalitatearen arabera (2005-2007)

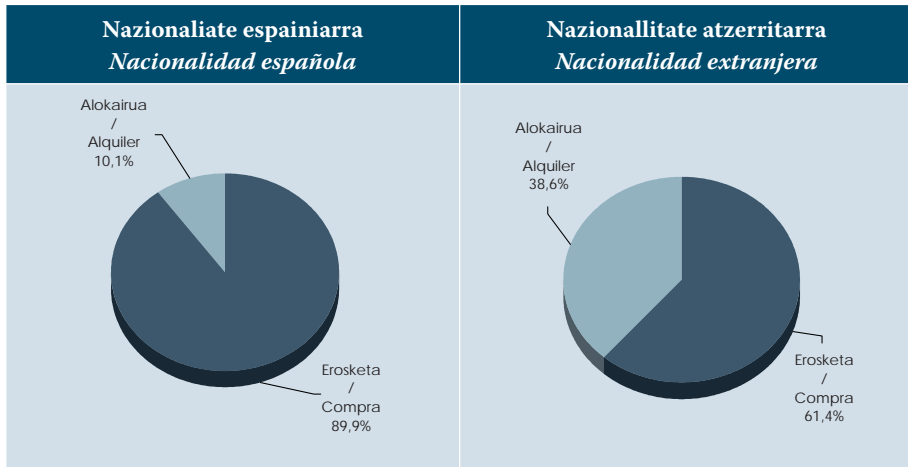
Cuadro 2.6 Personas adjudicatarias de vivienda protegida según nacionalidad, 2005-2007

Nazionalitatea Nacionalidad	2005		2006		2007		GUZTIRA TOTAL	
	Kopurua N <sup>a</sup>	%	Kopurua N <sup>o</sup>	%	Kopurua N <sup>o</sup>	%	Kopurua N <sup>o</sup>	%
Espainiarra/ Española	5.401	97,6	5.712	96,8	4.862	97,3	15.975	97,2
Atzerritarra/ Extranjera	133	2,4	187	3,2	133	2,7	453	2,8
<b>GUZTIRA/ TOTAL</b>	<b>5.534</b>	<b>100,0</b>	<b>5.899</b>	<b>100,0</b>	<b>4.995</b>	<b>100,0</b>	<b>16.428</b>	<b>100,0</b>

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Etxebide.

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

2.3 grafikoa Esleitutako etxebizitzak edukitzeko erregimena, nazionalitatearen arabera  
 Gráfico 2.3 Régimen de tenencia de las viviendas adjudicadas según nacionalidad

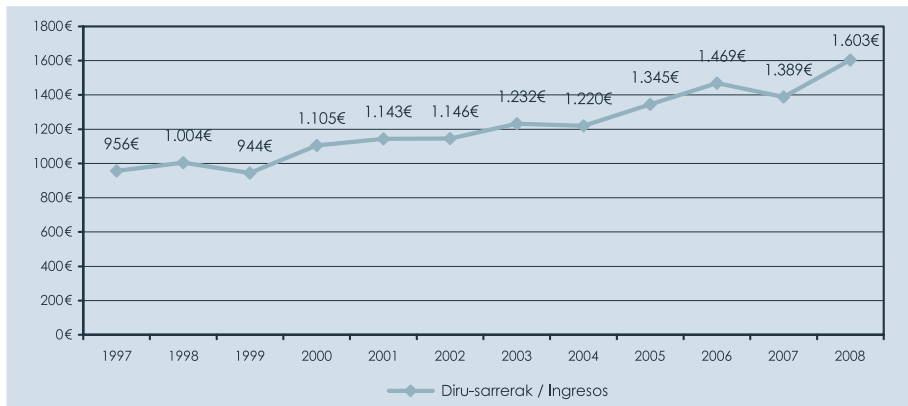


Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Etxebide.

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

### 2.1.2. Etxebizitza behar duten pertsonen diru-sarrerak / Ingresos de las personas necesitadas de vivienda

2.4 grafikoa Hileroko diru-sarrera garbien eboluzioa  
 Gráfico 2.4 Evolución de los ingresos mensuales netos

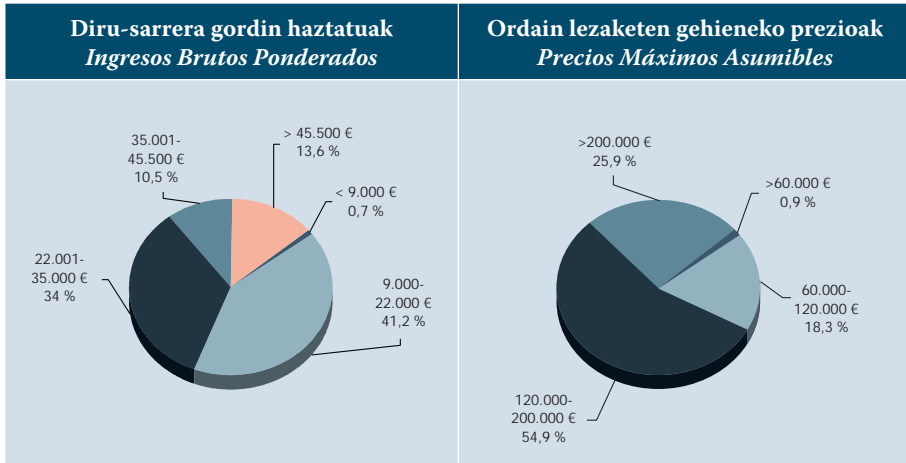


Iturria: Etxebide eskatzaileen erregistroa

Fuente: Etxebide, Registro de Demandantes de Vivienda.

2.5 grafikoa Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen kolektiboaren segmentazioa, diru-sarrera gordin haztatuen tarteen arabera eta ordain lezaketen gehieneko prezioen arabera

Gráfico 2.5 Segmentación del colectivo con necesidad de acceso, según tramos de ingresos brutos ponderados y precios máximos asumibles



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, etxebizitzaren beharrei eta eskariei buruzko inkesta 2008.

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



### 2.1.3. Nahi diren etxebizitzaren ezaugarriak / Características de las viviendas buscadas

2.7 taula Etxebizitzaren ezaugarriak, etxebizitza baten beharra (1) duten pertsonen kasuan  
Cuadro 2.7 Características de las viviendas «necesitadas» (1) por las personas con necesidad de acceso

Ezaugarriak <i>Características</i>	Pertsona bakar batek eskuratzen badu <i>Acceso individual</i>	Bikote batek eskuratzen badu <i>Acceso en pareja</i>	Guztira <i>Total</i>
<b>MOTA/CONDICIÓN</b>			
Berria /Nueva	17,3	17,8	17,5
Erabilia / Usada	2,0	4,3	3,1
Edozein / Indistintamente	80,7	77,9	79,4
Ezaugarriak <i>Características</i>	Pertsona bakar batek eskuratzen badu <i>Acceso individual</i>	Bikote batek eskuratzen badu <i>Acceso en pareja</i>	Guztira <i>Total</i>
<b>AZALERA ERABILGARRIA SUPERFICIE ÚTIL</b>			
< 40 m <sup>2</sup>	5,6	1,9	4,0
41- 60 m <sup>2</sup>	40,8	23,3	33,0
61 - 75 m <sup>2</sup>	34,4	43,3	38,4
76 - 90 m <sup>2</sup>	13,9	26,3	19,5
91 -120 m <sup>2</sup>	0,7	1,3	1,0
Ez daki/Ez du erantzuten No sabe/No contesta	4,5	3,8	4,2
<b>Batez besteko azalera Superficie media</b>	<b>61,1</b>	<b>68,7</b>	<b>64,1</b>

(\*): % bertikala (mota bakoitzean beharra dutenen kopuru osoa).

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, etxebizitzaren beharrei eta eskariei buruzko inkesta, 2008.

(1) Lehenetsun sarrerei buruz informatzen gaituzten behar subjektiboak dira.

(\*): % vertical (s/total de las y los necesitada/os de cada tipo).

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

(1) Son necesidades subjetivas que nos informan sobre preferencias de acceso

2.8 taula Esleitutako etxebizitzaren tamaina, etxebizitza eskuratzeko erregimenaren arabera (%)  
Cuadro 2.8 Tamaño de las viviendas adjudicadas según el régimen de acceso a la vivienda (%)

	<b>Erosketa Compra</b>	<b>Alokairua Alquiler</b>	<b>Guztira Total</b>
< 40 m <sup>2</sup>	0,7	2,0	1,0
41 - 60 m <sup>2</sup>	4,5	18,0	7,7
61 - 75 m <sup>2</sup>	41,1	43,5	41,7
76 - 90 m <sup>2</sup>	51,3	30,0	46,1
91 - 120 m <sup>2</sup>	0,7	1,0	0,8
Ed/Ee – Ns/Nc	1,7	5,0	0,1
<b>Batez besteko azalera Superficie media</b>	<b>75,1</b>	<b>69,4</b>	<b>73,7</b>

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. 2009an babestutako etxebizitzak esleitu zaizkienei egindako inkesta

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

2.9 taula Etxebizitza jabetzan eskuratzeko itxaropena

Cuadro 2.9 Expectativas de cambiar a una vivienda en propiedad

	<b>%</b>
Lehenbailehen / Lo antes posible	12,5
Epe ertainean / A medio plazo	5,5
Epe luzean / A largo plazo	28,5
Ez du jabetzakerik izateko asmorik / No piensa cambiar a propiedad	47,5
Ed/Ee – Ns/nc	6,0
<b>Guztira / Total</b>	<b>100,0</b>

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. 2009an babestutako etxebizitzak esleitu zaizkienei egindako inkesta.

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

2.10 taula Babestutako etxebizitzak ez deskalifikatzearekiko adostasuna  
Cuadro 2.10 Acuerdo con la no descalificación de las viviendas protegidas

	Esleipendunak (%) Adjudicatarios (%)	Eskatzaileak (%) Demandantes (%)
Bai / Sí	74,7	89,5
Ez / No	18,4	7,0
Ed/Ee – Ns/Nc	7,0	3,5

\* Etxebiden izena emandakoen artean egindako inkesta.

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. 2009an babestutako etxebizitzak esleitu zaizkienei egindako inkesta.

\* Encuesta realizada a la población inscrita en Etxebide.

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

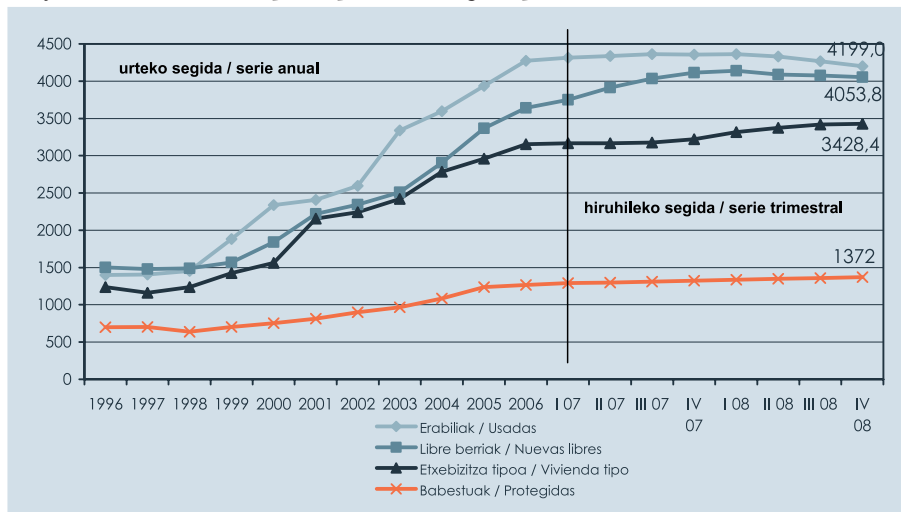
## 2.2. Sektorearen egoera / Situación del Sector

### 2.2.1. Etxebizitzen prezioen bilakaera EAEn /

#### Evolución de los precios de la vivienda en la CAPV

2.6 grafikoa M<sup>2</sup> erabilgarriko prezioen bilakaera, etxebizitza-motaren arabera (eurotan)

Gráfico 2.6 Evolución del precio por m<sup>2</sup> útil según tipo de vivienda (en euros)



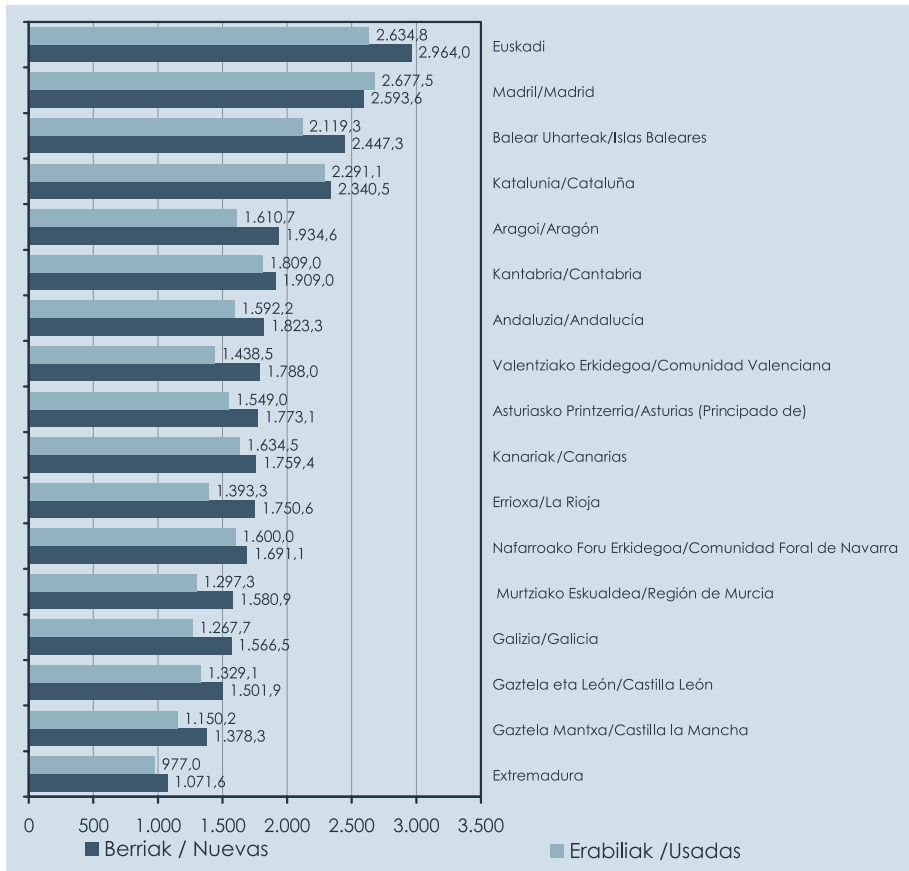
Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, etxebizitzen beharrei eta eskariei buruzko inkesta.

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

## 2.2.2. Autonomia erkidegoetako etxebizitzaren prezioen erkaketa / Comparación de precios de la vivienda por Comunidades Autónomas

2.7 grafikoa Etxebizitzan metro eraiki bakoitzeko prezioa autonomia erkidegoetan, 2009. 2. hiruhilekoa (eurotan)

Gráfico 2.7 Precio por metro construido de vivienda según Comunidad Autónoma, 2º T-2009 (en euros)

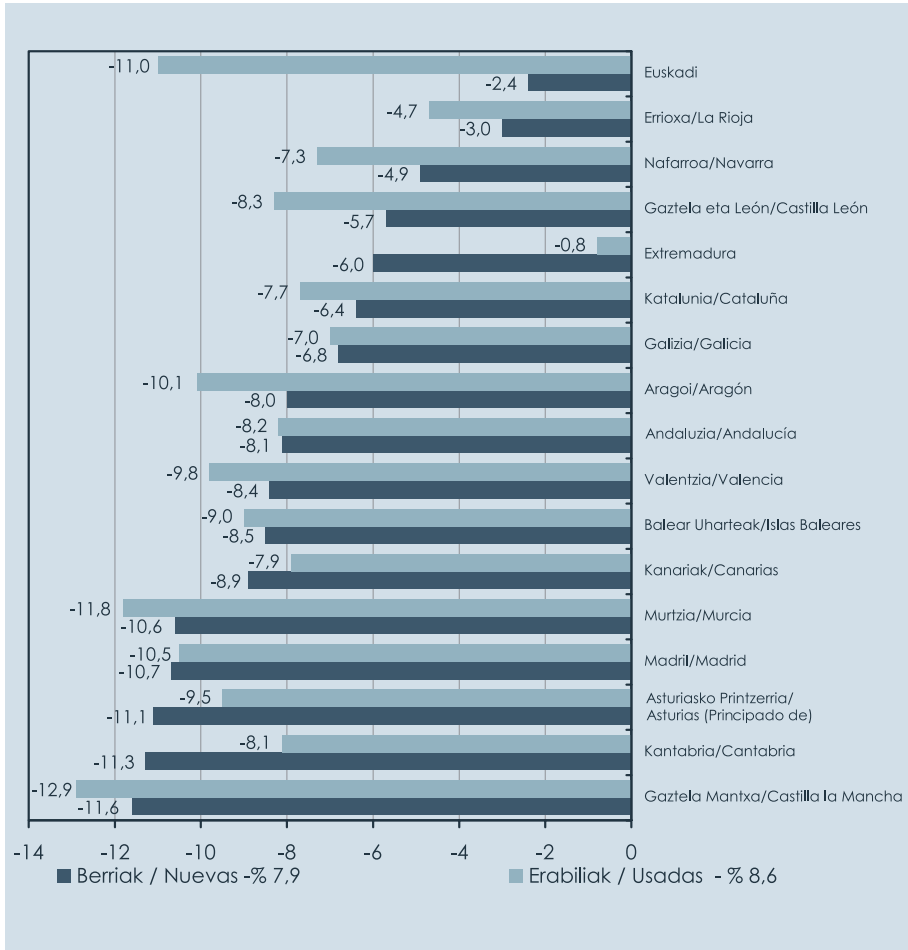


Iturria: Etxebizitza Ministerioa 2009.

Fuente: Ministerio de Vivienda, 2009.

2.8 grafikoa Etxebizitzaren prezioen bilakaera autonomia erkidegoetan, 2009ko 2. hiruhilekoa / 2008ko 2. hiruhilekoa (%)

Gráfico 2.8 Evolución de los precios de la vivienda según Comunidad Autónoma, 2º T-2009 / 2º T-2008

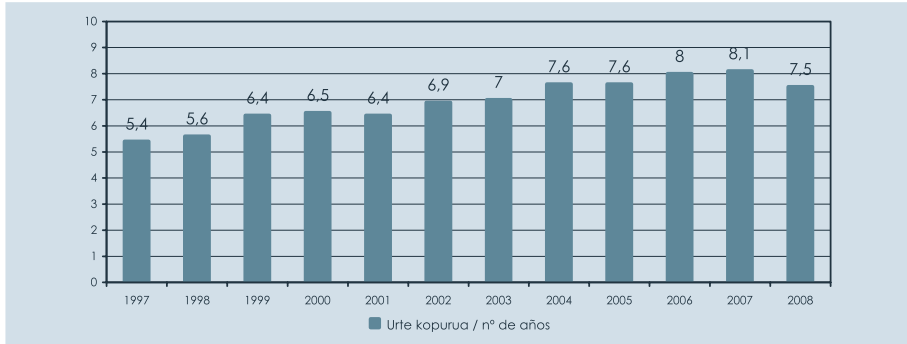


Iturria: Etxebizitza Ministerioa 2009.

Fuente: Ministerio de Vivienda, 2009.

### 2.2.3. Gastu ekonomikoa / Esfuerzo económico

2.9 grafikoa Soldata oso-osorik etxebizitza ordaintzeko erabili beharko litzatekeen urte-kopurua\*  
 Gráfico 2.9 Número de años durante los cuales habría que destinar íntegramente el salario para la compra de una vivienda\*



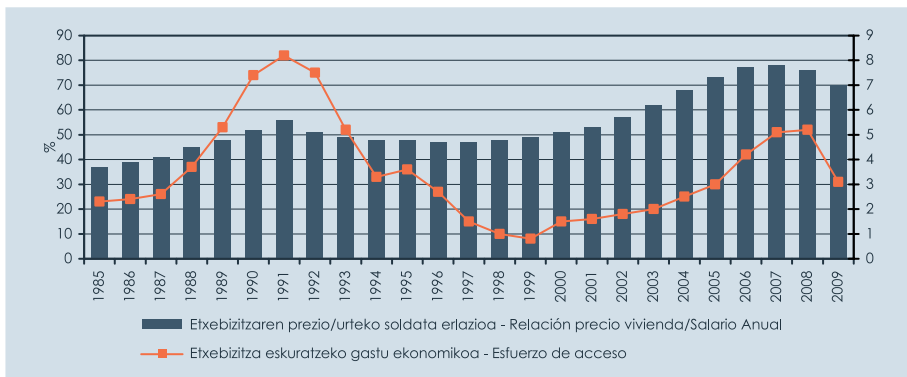
\* Pertsona gazte batek bere diru-sarrerak oso-osorik etxebizitza ordaintzeko (gehieneko prezioa aitortua) zenbat urtez erabili behar litzatekeen, hipoteka kredituaren interesak ordaintzeko erabili beharko litzatekeen diru-kopurua kontua hartu gabe.

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, etxebizitzaren beharrei eta eskariei buruzko inkesta, 2008.

\* Número de años que una persona joven tendría que dedicar a pagar su vivienda (precio máximo declarado), si destinase a ello la totalidad de sus ingresos netos sin tener en cuenta las cantidades a destinar en concepto de intereses del préstamo hipotecario.

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

2.10 grafikoa Etxebizitza eskuratzea. Lehenengo aldiz etxebizitza eskuratzea. Gastu gordina\*  
 Gráfico 2.10 Accesibilidad a la vivienda. Primer acceso. Esfuerzo bruto



\* Etxebizitza eskuratzeko beharrezko gastu ekonomikoa: 90 m2 eraikiko etxebizitza eskuratzeko behar den familia-errentaren ehuneko, 20 urtean ordaintzeko mailegua izanda, 1997tik 2008ra 25 urteko epea erabiltzen da.

Iturria: INE, Etxebizitza Ministerioa, Banco de España. Julio Rodríguez. Kriaren ondorioak. Krisi finantzarioa eta higiezinaren sektorea jardunaldietako ponentzia –2009ko maiatzak 28-29.

\* Esfuerzo de acceso: Proporción renta familiar precisa para acceder a una vivienda de 90m2 construidos, con un préstamo a 20 años. Desde 1997 a 2008 se emplea un plazo de 25 años.

Fuente: Julio Rodríguez, Implicaciones de la crisis. Ponencia en las Jornadas del Observatorio Vasco de la Vivienda, Crisis financiera y sector inmobiliario, 28-29 de Mayo 2009.

2.11 taula Etxebizitza eskuratzea. Autonomia erkidegoak. Lehenengo aldiz etxebizitza eskuratzea. 2008ko 4. hiruhilekoa

Cuadro 2.11 Accesibilidad Vivienda. CC. Autónomas. Primer acceso. 4º Trimestre 2008

Autonomia erkidegoa <i>Comunidad Autónoma</i>	Etxebizitzaren prezioa (euroak) <i>Precio Vivienda (euros)</i>	Urteko familia-errenta (euroak) <i>Renta familiar anual (euros)</i>	Interes tipoa (%) UTB <i>Tipo de interés (%) TAE</i>	Prezio/familia-errenta erlazioa <i>Relación Precio/Renta familiar</i>	Etxebizitza eskuratzeko gastu gordina (%). Familia-errenta 25 urte <i>Esfuerzo Bruto de acceso (%) Renta Familiar 25 años</i>
Andaluzia / <i>Andalucía</i>	156.636	20.228	6,13	7,74	47,7
Aragoi / <i>Aragón</i>	167.823	22.585	6,13	7,43	45,8
Asturiasko Printzerria / <i>Asturias (Principado de)</i>	157.779	22.456	6,13	7,03	43,3
Balearr Uhartek / <i>Islas Baleares</i>	215.199	22.390	6,13	9,61	59,2
Kanariak / <i>Canarias</i>	156.069	18.692	6,13	8,35	51,5
Kantabria / <i>Cantabria</i>	176.193	20.695	6,13	8,51	52,5
Gaztela-Mantxa / <i>Castilla la Mancha</i>	120.825	20.062	6,13	6,02	37,1
Gaztela eta Leon / <i>Castilla y León</i>	131.382	21.317	6,13	6,16	38,0
Katalunia (*) / <i>Cataluña (*)</i>	219.105	24.591	6,13	8,91	54,9
(*) Bartzelona / <i>(*) Barcelona</i>	246.699	24.591	6,13	10,03	61,8
Valentziako Erkidegoa / <i>Comunidad Valenciana</i>	146.637	20.213	6,13	7,25	44,7
Extremadura / <i>Extremadura</i>	92.349	18.669	6,13	4,95	30,5
Galizia / <i>Galicia</i>	135.972	19.760	6,13	6,88	42,5

Autonomia erkidegoa <i>Comunidad Autónoma</i>	Etxebizitzaren prezioa (euroak) <i>Precio Vivienda (euros)</i>	Urteko familia-errenta (euroak) <i>Renta familiar anual (euros)</i>	Interes tipoa (%) UTB <i>Tipo de interés (%) TAE</i>	Prezio/familia-errenta erlazioa <i>Relación Precio/Renta familiar</i>	Etxebizitza eskuratzekogastu gordina (%). Familia-errenta 25 urte <i>Esfuerzo Bruto de acceso(%) Renta Familiar 25 años</i>
Madril / <i>Madrid</i>	250.056	26.679	6,13	9,37	57,8
Murtzia / <i>Murcia</i>	137.133	19.610	6,13	6,99	43,1
Nafarroa / <i>Navarra</i>	157.122	25.031	6,13	6,28	38,7
Euskadi	266.418	26.967	6,13	9,88	60,9
Errioxa / <i>La Rioja</i>	137.277	21.132	6,13	6,50	40
Spainia / <i>España</i>	181.665	22.767	6,13	7,98	49,2

Oharra: batez besteko soldata jasotzen duen soldata bakarreko familia baten errenta da, soldataren kostuaren arabera kalkulatu. Epea 25 urtekoa da. Batez besteko interes-tasa nominala % 5,97koa zen. Batez besteko azalera 90 m<sup>2</sup>-koa da.

Iturria: INE, Etxebizitza Ministerioa, Banco de España. Julio Rodríguez. Krisiaren ondorioak. Krisi finantzarioa eta higiezin sektorea jardunaldietako ponentzia –2009ko maiatzak 28-29.

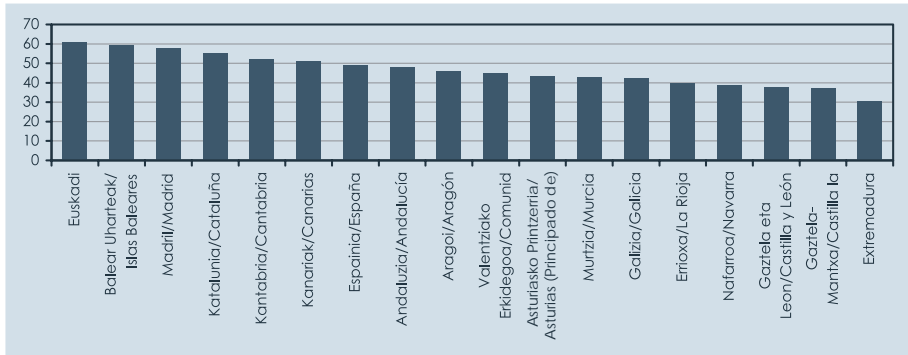
*Nota: la renta familiar corresponde a la de una familia monosalarial que percibe el salario medio estimado a partir del coste salarial. El plazo es de 25 años. El tipo nominal medio fue el 5,97%. La superficie media es de 90m<sup>2</sup> construidos.*

*Fuente: INE, M<sup>o</sup> de Vivienda, Banco de España. Julio Rodríguez, Implicaciones de la crisis. Ponencia en las Jornadas del Observatorio Vasco de la Vivienda, Crisis financiera y sector inmobiliario, 28-29 de Mayo 2009.*



2.11 grafikoa Etxebizitza eskuratzeko gastu gordina. Familia-errentaren ehunekoa soldata bakarra dagoen etxebizitzan. Etxebizitza lehenengo aldiz eskuratzea. Espainia eta autonomia erkidegoak, 2008ko 4. hiruhilekoa

Gráfico 2.11 *Esfuerzo bruto de acceso a la vivienda. Proporción de la renta familiar del hogar monosalarial. Primer acceso. España y CC.AA., 4º trimestre de 2008*

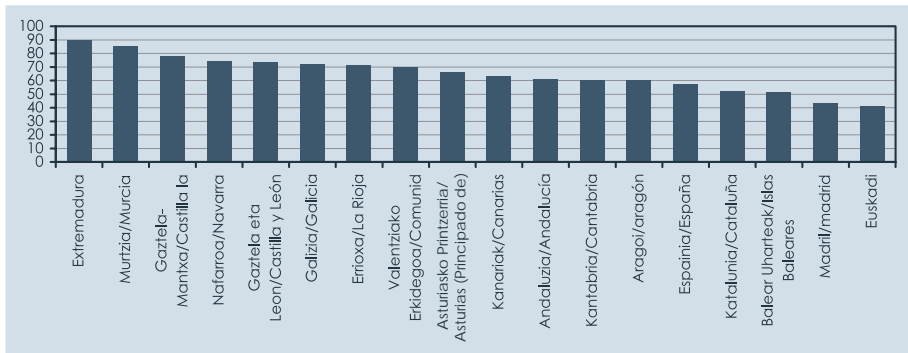


Iturria: INE, Etxebizitza Ministerioa, Banco de España. Julio Rodríguez. Krisiaren ondorioak. Krisi finantzarioa eta higiezin sektorea jardunaldietako ponentzia –2009ko maiatzak 28-29.

Fuente: INE, *Mº de Vivienda*, Banco de España. Julio Rodríguez, *Implicaciones de la crisis. Ponencia en las Jornadas del Observatorio Vasco de la Vivienda, Crisis financiera y sector inmobiliario, 28-29 de Mayo 2009.*

2.12 grafikoa Etxebizitza babestuen eta etxebizitza librearen prezioak. 2009ko lehenengo hiruhilekoa. Espainia eta autonomia erkidegoak

Gráfico 2.12 *Relación precios viviendas protegidas/precios viviendas libres. Primer trimestre de 2009. España y CC.AA.*

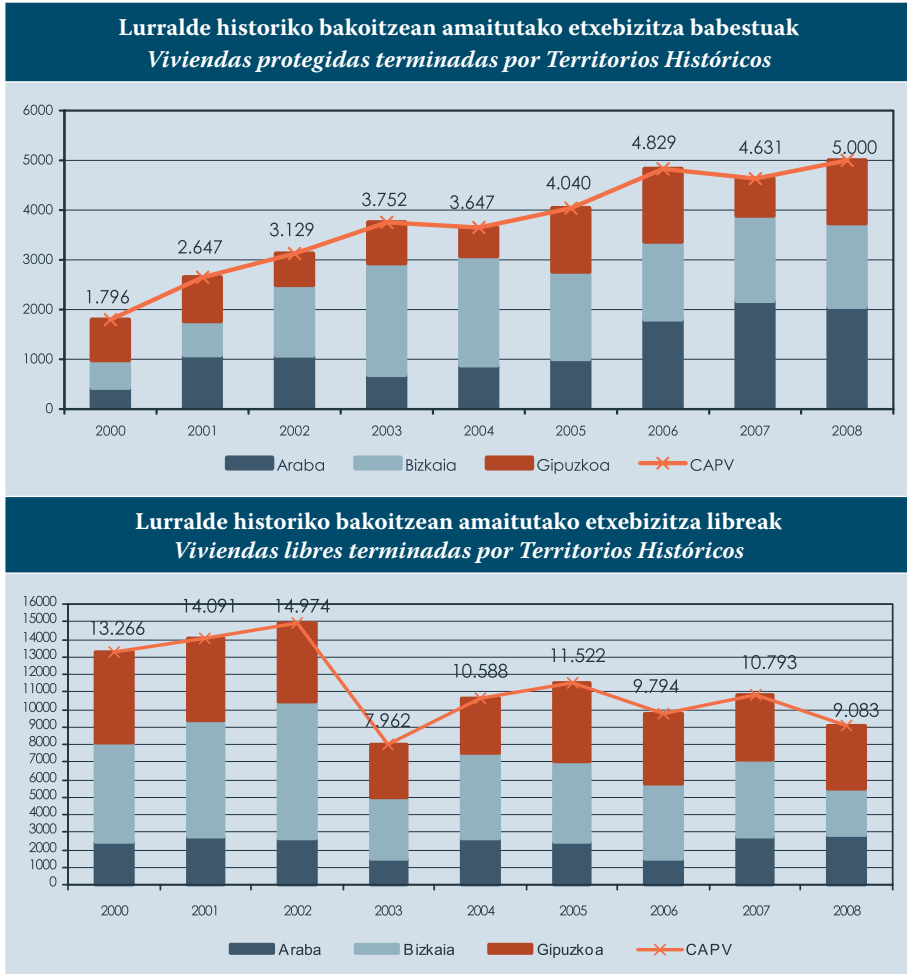


Iturria: INE, Etxebizitza Ministerioa, Banco de España. Julio Rodríguez. Krisiaren ondorioak. Krisi finantzarioa eta higiezin sektorea jardunaldietako ponentzia –2009ko maiatzak 28-29.

Fuente: Julio Rodríguez, *Implicaciones de la crisis. Ponencia en las Jornadas del Observatorio Vasco de la Vivienda, Crisis financiera y sector inmobiliario, 28-29 de Mayo 2009.*

### 2.2.4. Eraikitako etxebizitzak / Viviendas Construidas

2.13 grafikoa Amaitutako etxebizitzaren eboluzioa lurralde historiko bakoitzean 2000-2008  
 Gráfico 2.13 Evolución de las viviendas terminadas por Territorios Históricos, 2000-2008

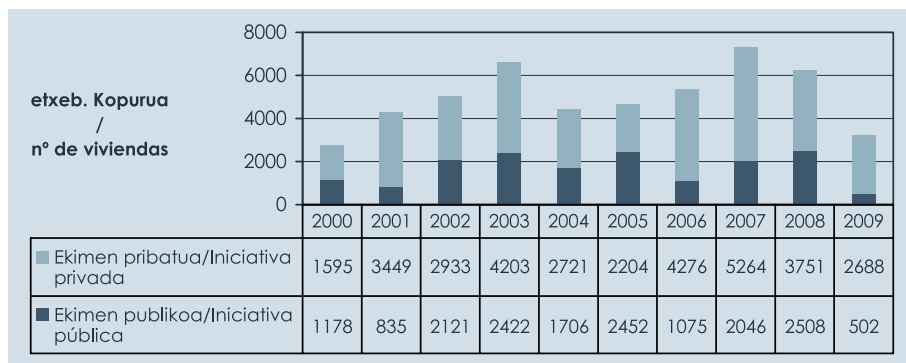


Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Hasitako eta amaitutako etxebizitzaren estatistika, 2000-2008.  
 Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Estadística viviendas iniciadas y terminadas, 2000-2008.

## 2.2.5. Eraikitzen ari diren etxebizitzak / Viviendas Iniciadas

2.14 grafikoa Etxebizitza babestuen eraikuntza ekimen-motaren arabera

Gráfico 2.14 Edificación de viviendas protegidas según tipo de iniciativa

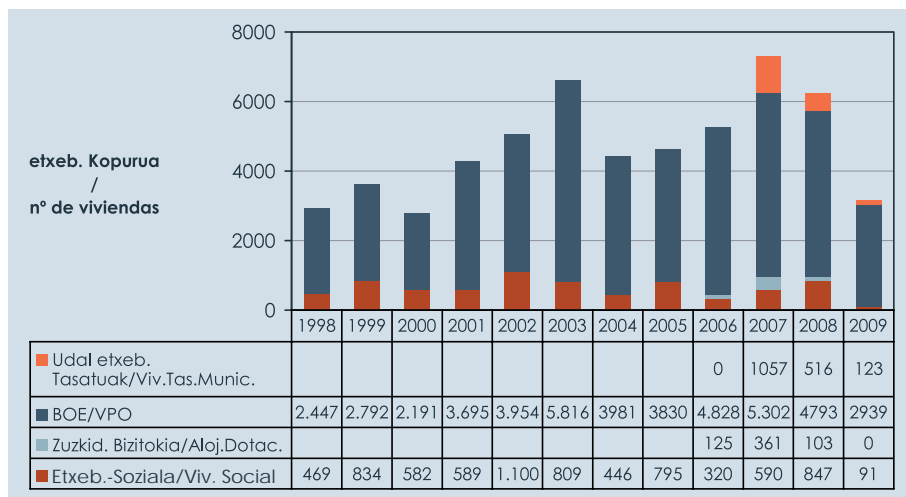


Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

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

2.15 grafikoa Etxebizitzaren araberako eraikuntza

Gráfico 2.15 Edificación según tipo de vivienda

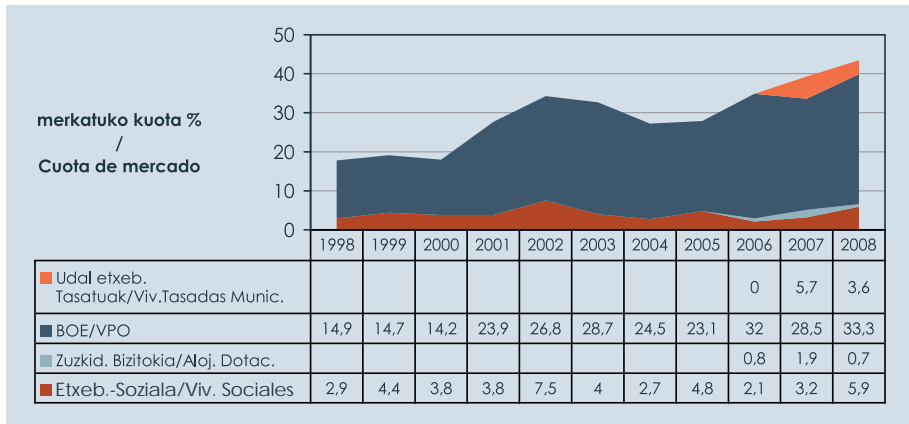


Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

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

2.16 grafikoa Babes publikoko etxebizitzaren merkatuaren kuota

Gráfico 2.16 Cuota de mercado de la vivienda de protección pública

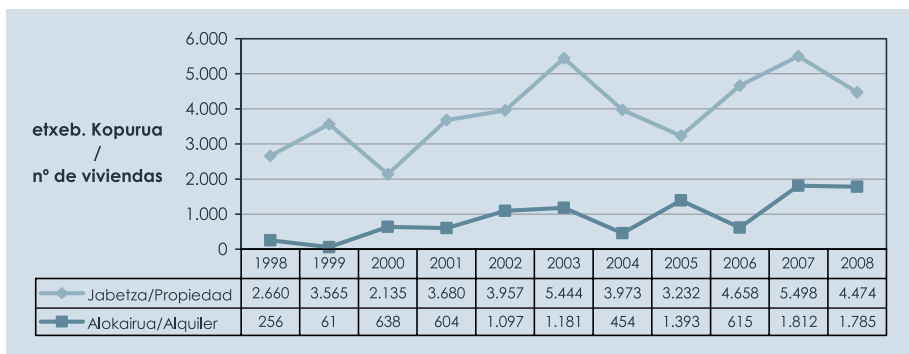


Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

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

2.17 grafikoa Eraikuntza etxebizitza eskuratzeko araubidearen arabera

Gráfico 2.17 Edificación según régimen de acceso



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

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

### 2.3. Lurzoru erabilgarria / Suelos disponibles

2.12 taula Lurzoru erabilgarria eta eskaera araban  
Cuadro 2.12 Suelos disponibles y demanda depurada en Álava

Udalerrria <i>Municipio</i>	Sailaren lurzoru erabilgarria  <i>Suelo disponible Dpto.</i>	Erosteke eskaria  <i>Demanda Compra</i>	Alokatzeke eskaria  <i>Demanda Alquiler</i>	Eskariak guztira  <i>Demanda Total</i>	Eraikiko diren BPEko etxebizitzak UdalPlan  <i>Viviendas VPP por ejecutar Udalplan</i>
Alegria-Dulantzi	-	18	22	26	329
Amurrio	160	346	236	440	736
Añana	-	1	1	1	-
Aramaio	-	44	21	48	-
Armiñon	-	-	-	-	-
Arraia-Maeztu	-	5	4	6	-
Arrazua- Ubarrundia	-	3	1	4	-
Artziniega	-	8	9	13	-
Asparrena	-	20	13	24	-
Ayala	-	24	13	30	71
Baños de Ebro/ Mañueta	-	-	-	-	-
Barrundia	-	4	2	4	-
Berantevilla	-	-	-	-	-
Bernedo	-	5	1	5	-
Campezo	-	9	8	11	-
Elburgo/Burgelu	-	1	-	1	6
Elciego	-	12	4	14	-
Elvillar/Bilar	-	-	-	-	-
Valle de Arana	-	-	-	-	-
Iruña de Oca	30	104	67	127	64
Iruraiz-Gauna	-	1	1	1	-
Kripan	-	-	-	-	-
Kuartango	-	-	1	1	-
Labastida	-	4	1	5	-
Lagran	-	-	-	-	-
Laguardia	-	11	3	13	-

<b>Udalerría Municipio</b>	<b>Sailaren lurzoru erabilgarria</b> <i>Suelo disponible Dpto.</i>	<b>Erosteke eskaria</b> <i>Demanda Compra</i>	<b>Alokatzeko eskaria</b> <i>Demanda Alquiler</i>	<b>Eskariak guztira</b> <i>Demanda Total</i>	<b>Eraikiko diren BPEko etxebizitzak UdalPlan</b> <i>Viviendas VPP por ejecutar Udalplan</i>
Lanciego	-	-	-	-	-
Lantaron	-	1	-	1	-
Lapuebla de Labarca	-	2	2	3	-
Laudio/LLodio	-	723	498	906	150
Legutiano	52	78	41	86	8
Leza	-	1	1	1	-
Moreda de Alava	-	-	-	-	-
Navaridas	-	-	-	-	-
Orondo	-	83	33	89	84
Oyon-Oion	-	12	5	16	52
Peñacerrada	-	-	-	-	-
Ribera Alta	-	1	1	1	-
Ribera Baja	-	1	-	1	-
Salvatierra	-	33	54	67	73
Samaniego	-	1	1	1	-
San Millán	-	1	-	1	-
Urkabustaiz	-	35	28	43	30
Valdegobia	-	3	2	3	-
Villabuena de Alava	-	-	-	-	-
Vitoria-Gasteiz	995	11.392	8.691	20.083	8.475
Yecora	-	-	-	-	-
Zalduondo	-	-	-	-	-
Zambrana	10	2	-	2	-
ZIgoitia	-	22	12	22	31
Zuia	-	23	15	27	24
<b>Total Alava</b>	<b>1.247</b>	<b>13.034</b>	<b>9.792</b>	<b>22.127</b>	<b>10.133</b>

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Udalplan-en datuak, 2008ko abenduaren 31n.

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes Datos Udalplan a 31 diciembre 2008.

## 2.13 taula Lurzoru erabilgarria eta eskaera arazia Bizkaian

Cuadro 2.13 Suelos disponibles y demanda depurada en Bizkaia

<b>Udalerría Municipio</b>	<b>Sailaren lurzoru erabilgarria</b> <i>Suelo disponible Dpto.</i>	<b>Erostekeo eskaria</b> <i>Demanda Compra</i>	<b>Alokatzekeo eskaria</b> <i>Demanda Alquiler</i>	<b>Eskariak guztira</b> <i>Demanda Total</i>	<b>Eraikiko diren BPEko etxebizitzak UdalPlan</b> <i>Viviendas VPP por ejecutar Udalplan</i>
Abadiño	80	347	175	387	261
Abanto y Ciervana	50	217	171	294	-
Ajangiz	-	3	-	3	-
Alonsotegi	-	49	38	70	62
Amorebieta	-	338	253	429	787
Amoroto	-	1	-	1	-
Arakaldo	-	-	-	-	-
Arantzazu	-	3	1	4	-
Areatza	-	31	24	42	-
Arrankudiaga	-	8	6	10	-
Arratzu	-	1	-	1	-
Arrieta	-	-	-	-	-
Arrigorriaga	-	414	354	542	135
Artea	26	15	7	18	27
Artzentales	-	1	2	2	-
Atxondo	-	24	16	30	-
Aulesti	-	2	2	3	-
Bakio	-	60	40	78	94
Balmaseda	-	147	110	212	638
Barakaldo	271	2.434	1.693	3.190	1.459
Barrika	-	35	16	38	-
Basauri	712	1.970	1.231	2.381	1.005
Bedia	-	18	8	24	-
Berango	-	191	140	237	-
Bermeo	-	427	237	553	183
Berriatua	-	4	24	26	-
Berriz	-	45	33	61	-
Bilbao	5.425	10.846	10.827	15.776	8.866

<b>Udalerrria Municipio</b>	<b>Sailaren lurzoru erabilgarria</b> <i>Suelo disponible Dpto.</i>	<b>Erosteke eskaria</b> <i>Demanda Compra</i>	<b>Alokatzeko eskaria</b> <i>Demanda Alquiler</i>	<b>Eskariak guztira</b> <i>Demanda Total</i>	<b>Eraikiko diren BPEko etxebizitzak UdalPlan</b> <i>Viviendas VPP por ejecutar Udalplan</i>
Busturia	90	85	30	91	90
Derio	73	275	129	309	276
Dima	-	7	8	10	30
Durango	143	920	584	1.119	895
Ea	-	6	4	9	-
Elantxobe	-	2	1	2	-
Elorrio	-	253	143	293	163
Erandio	-	760	586	997	642
Ereño	-	-	-	-	-
Ermua	-	569	281	650	87
Errigoiti	-	2	1	2	-
Etxeberri	30	358	295	460	93
Etxeberria	-	-	2	2	16
Forua	-	22	10	24	-
Fruiz	-	4	4	5	-
Galdakao	-	547	361	672	771
Galdames	-	9	7	9	-
Gamiz-Fika	-	13	4	13	-
Garai	-	2	-	2	-
Gatika	-	6	2	7	-
Gautegiz Arteaga	-	11	6	11	-
Gernika-Lumo	-	442	278	542	165
Getxo	-	2.577	1.990	3.252	1.568
Gizaburuaga	-	-	-	-	-
Gordexola	-	14	4	17	-
Gorliz	-	74	72	109	72
Gueñes	-	117	71	156	173
Ibarrangelu	-	3	3	4	-
Igorre	-	93	60	123	30
Ispaster	-	3	2	4	-



<b>Udalerrria Municipio</b>	<b>Sailaren lurzoru erabilgarria  Suelo disponible Dpto.</b>	<b>Erosteke eskaria  Demanda Compra</b>	<b>Alokatzeko eskaria  Demanda Alquiler</b>	<b>Eskariak guztira  Demanda Total</b>	<b>Eraikiko diren BPEko etxebizitzak UdalPlan  Viviendas VPP por ejecutar Udalplan</b>
Iurreta	-	150	78	179	61
Izurtza	-	4	3	6	-
Valle Carranza	-	7	4	9	40
Kortezubi	-	1	1	1	-
Lanestosa	-	2	3	3	-
Larrabetzu	-	17	15	21	-
Laukiz	-	5	3	5	-
Leioa	787	1.193	841	1.438	1.345
Lekeitio	179	305	200	374	266
Lemoa	-	34	26	46	57
Lemoiz	-	10	11	16	54
Lezama	-	44	29	58	101
Loiu	-	33	18	39	96
Mallabia	-	8	5	11	-
Mañaria	-	4	2	6	-
Markina-Xemein	-	32	68	80	32
Maruri-Jatabe	-	7	3	9	-
Mendata	-	2	-	2	12
Mendexa	-	4	1	5	-
Meñaka	-	8	5	10	-
Morga	-	2	1	2	-
Mundaka	-	22	18	27	-
Mungia	-	581	325	721	1.055
Munitibar	-	-	1	1	-
Murueta	-	1	-	1	15
Muskiz	-	242	181	314	112
Muxika	-	15	7	17	-
Nabarniz	-	-	-	-	-
Ondarroa	25	85	113	144	-
Orozco	-	15	14	24	92

Udalerría <i>Municipio</i>	Sailaren lurzoru erabilgarria  <i>Suelo disponible Dpto.</i>	Erosteke eskaria  <i>Demanda Compra</i>	Alokatzeke eskaria  <i>Demanda Alquiler</i>	Eskariak guztira  <i>Demanda Total</i>	Eraikiko diren BPEko etxebizitzak UdalPlan  <i>Viviendas VPP por ejecutar Udalplan</i>
Ortuella	210	323	256	428	382
Otxandio	-	13	5	16	-
Plentzia	-	68	64	94	-
Portugalete	162	1.449	1.226	1.969	380
Santurtzi	204	1.077	843	1.468	1.473
Sestao	1.395	851	685	1.177	648
Sondika	13	200	123	241	-
Sopelana	-	413	310	533	858
Sopuerta	-	50	33	62	-
Sukarrieta	-	4	3	4	-
Trucios	-	1	-	1	-
Ubide	-	4	3	5	-
Ugao	54	154	71	167	114
Urduliz	-	108	65	125	482
Orduña	-	24	25	38	-
Trapagaran	-	307	264	418	865
Zaldibar	-	65	36	76	-
Zalla	-	194	111	238	75
Zamudio	-	87	65	107	208
Zaratamo	-	37	36	53	-
Zeanuri	-	7	9	11	14
Zeberio	-	6	6	9	12
Zierbena	-	13	7	14	-
Ziortza-Bolibar	-	-	-	-	-
<b>Total Bizkaia</b>	<b>9.929</b>	<b>33.093</b>	<b>26.568</b>	<b>44.129</b>	<b>27.437</b>

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Udalplan-en datuak 2008ko abenduaren 31n.

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes Datos Udalplan a 31 diciembre 2008.

2.14 taula Lurzoru erabilgarria eta eskaera arazia Gipuzkoan

Cuadro 2.14 Suelos disponibles y demanda depurada en Gipuzkoa

Udalerría <i>Municipio</i>	Sailaren lurzoru erabilgarria  <i>Suelo disponible Dpto.</i>	Erosteko eskaria  <i>Demanda Compra</i>	Alokatzeko eskaria  <i>Demanda Alquiler</i>	Eskariak guztira  <i>Demanda Total</i>	Eraikiko diren BPEko etxebizitzak UdalPlan  <i>Viviendas VPP por ejecutar Udalplan</i>
Abaltzisketa	-	1	-	1	-
Aduna	-	1	2	2	-
Aia	-	11	9	13	52
Aiarnazabal	-	18	6	19	8
Albiztur	-	1	-	1	-
Alegia	-	32	30	42	-
Alkiza	-	2	-	2	-
Altzaga	-	1	-	1	-
Altzo	-	2	1	2	-
Amezketeta	-	2	-	2	-
Andoain	-	614	414	730	27
Anoeta	-	27	15	32	-
Antzuola	-	16	8	18	-
Arama	-	-	-	-	-
Aretxabaleta	-	184	144	219	-
Arrasate	-	1.034	696	1.184	448
Asteasu	-	22	16	25	104
Astigarraga	-	127	95	143	400
Ataun	-	18	6	19	-
Azkoitia	123	306	132	364	658
Azpeitia	-	662	180	712	246
Baliarrain	-	-	-	-	-
Beasain	-	448	216	526	533
Beizama	-	-	-	-	-
Belauntza	-	2	1	3	-
Berastegi	-	5	3	6	-

<b>Udalerria Municipio</b>	<b>Sailaren lurzoru erabilgarria</b> <i>Suelo disponible Dpto.</i>	<b>Erosteke eskaria</b> <i>Demanda Compra</i>	<b>Alokatzeko eskaria</b> <i>Demanda Alquiler</i>	<b>Eskariak guztira</b> <i>Demanda Total</i>	<b>Eraikiko diren BPEko etxebizitzak UdalPlan</b> <i>Viviendas VPP por ejecutar Udalplan</i>
Bergara	50	493	324	581	72
Berrobi	-	3	1	3	12
Bidegoian	-	1	-	1	-
Deba	-	125	90	140	216
Donostia	3.570	9.145	8.861	11.719	4.465
Eibar	134	905	714	1.141	560
Elduain	-	-	-	-	-
Elgeta	-	4	5	9	38
Elgoibar	-	261	172	326	211
Errenteria	30	1.777	1.375	2.160	1.283
Errezil	-	1	-	1	-
Eskoriatza	32	148	89	165	-
Ezkio-Itsaso	-	1	1	1	12
Gaviria	-	-	-	-	-
Gaintza	-	-	-	-	-
Gaztelu	-	2	1	2	12
Getaria	-	63	40	74	156
Hernán	462	917	670	1.127	1.388
Hernalde	-	1	1	2	-
Hondarribia	-	367	267	451	450
Ibarra	-	184	131	222	-
Idiazabal	-	14	7	16	-
Ikaztegieta	-	-	-	-	-
Irun	100	1.364	1.023	1.732	2.158
Irura	-	23	12	27	90
Itsasondo	-	6	2	7	-
Larraul	-	-	-	-	-

<b>Udalerria Municipio</b>	<b>Sailaren lurzoru erabilgarria  Suelo disponible Dpto.</b>	<b>Erosteke eskaria  Demanda Compra</b>	<b>Alokatzeke eskaria  Demanda Alquiler</b>	<b>Eskariak guztira  Demanda Total</b>	<b>Eraikiko diren BPEko etxebizitzak UdalPlan  Viviendas VPP por ejecutar Udalplan</b>
Lasarte-Oria	-	1.073	741	1.245	814
Lazkao	-	121	65	142	195
Leaburu	-	4	3	6	-
Legazpi	-	287	135	326	561
Legorreta	-	68	26	74	-
Leintz- Gatzaga	-	2	-	2	-
Lezo	50	218	144	254	15
Lizartza	-	10	1	10	-
Mendaro	-	17	10	22	-
Mutiloa	-	-	-	-	-
Mutriku	-	135	106	171	24
Oiartzun	212	476	353	565	932
Olaberria	-	11	2	11	-
Oñati	-	576	197	598	318
Ordizia	27	223	133	259	415
Orendain	-	1	1	1	-
Orexa	-	-	-	-	-
Orio	-	140	86	170	64
Ormaiztegi	-	11	7	13	-
Pasaia	219	666	572	835	446
Segura	-	6	3	7	32
Soraluze	-	75	56	97	34
Tolosa	292	791	555	958	184
Urnieta	-	215	143	260	-
Urretxu	-	198	98	214	-
Usurbil	-	308	172	346	264

Udalerria <i>Municipio</i>	Sailaren lurzoru erabilgarria  <i>Suelo disponible Dpto.</i>	Erosteke eskaria  <i>Demanda Compra</i>	Alokatzeko eskaria  <i>Demanda Alquiler</i>	Eskariak guztira  <i>Demanda Total</i>	Eraikiko diren BPEko etxebizitzak UdalPlan  <i>Viviendas VPP por ejecutar Udalplan</i>
Villabona	-	278	154	315	18
Zaldibia	-	26	12	28	-
Zarautz	233	1.100	699	1.251	1.107
Zegama	-	3	1	3	160
Zerain	-	-	-	-	-
Zestoa	1.335	69	35	80	70
Zizurkil	-	136	66	155	33
Zumaia	-	198	113	222	214
Zumarraga	-	334	136	366	288
<b>Total Gipuzkoa</b>	<b>6.869</b>	<b>27.117</b>	<b>20.585</b>	<b>32.979</b>	<b>19.787</b>

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Udalplan-en datuak 2008ko abenduaren 31n  
Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes Datos Udalplan a 31 diciembre 2008

2.15 taula Lurzoru erabilgarria eta eskaera arazia EAEn  
Cuadro 2.15 Suelos disponibles y demanda depurada en la CAV

Udalerria <i>Municipio</i>	Sailaren lurzoru erabilgarria  <i>Suelo disponible Dpto.</i>	Erosteke eskaria  <i>Demanda Compra</i>	Alokatzeko eskaria  <i>Demanda Alquiler</i>	Eskariak guztira  <i>Demanda Total</i>	Eraikiko diren BPEko etxebizitzak UdalPlan  <i>Viviendas VPP por ejecutar Udalplan</i>
Alava	1.247	13.034	9.792	22.127	10.133
Bizkaia	9.929	33.093	26.568	44.129	27.437
Gipuzkoa	6.869	27.117	20.585	32.979	19.787
<b>Total</b>	<b>18.045</b>	<b>73.244</b>	<b>56.945</b>	<b>99.235</b>	<b>57.357</b>

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Udalplan-en datuak 2008ko abenduaren 31n.  
Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes Datos Udalplan a 31 diciembre 2008.



Etrebultzaren aldeko  
Itun Soziala  
Pacto Social  
por la Vivienda

