



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

**Dpto. de Vivienda y
Asuntos Sociales**

**PLAN DIRECTOR DE
VIVIENDA 2002-2005**

Consejo de Gobierno

5 Noviembre 2002



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

INDICE

Página

INTRODUCCIÓN 1

Parte I: MEMORIA

1. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO..... 3

1.1. ENCUADRE SOCIOECONÓMICO 3

1.2. EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA Y PERSPECTIVAS 5

1.2.1. Evolución y estructura de la población 5

1.2.2. Evolución del número de familias y tipología de los hogares 6

1.2.3. Perspectivas demográficas 7

2. EDIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA..... 8

3. OFERTA DE VIVIENDA 11

3.1. EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA DE VIVIENDA 11

3.2. SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO 14

4. NECESIDAD Y DEMANDA DE VIVIENDA 16

4.1. NECESIDADES DE VIVIENDA Y PERSONAS INSCRITAS EN ETXEBIDE 16

4.2. CARACTERIZACIÓN DE LAS PERSONAS NECESITADAS 18

4.3. CAPACIDAD FINANCIERA DE LAS PERSONAS NECESITADAS: SEGMENTO PROTEGIBLE 19

5. COLECTIVOS ESPECÍFICOS..... 22

5.1. IDENTIFICACIÓN DE COLECTIVOS CON ESPECIALES DIFICULTADES DE ACCEDER A LA VIVIENDA 22

5.2. LA VIVIENDA EN EL PLAN VASCO DE INSERCIÓN 23

5.3. LAS AYUDAS DE EMERGENCIA SOCIAL A LA VIVIENDA 23

5.4. COLECTIVOS ESPECÍFICOS INSCRITOS COMO DEMANDANTES DE VIVIENDA EN ETXEBIDE 24

6. VIVIENDA EN ALQUILER..... 25

6.1. PRINCIPALES TENDENCIAS DEL ALQUILER 25

6.2. ACTITUD DE LA POBLACIÓN HACIA EL ALQUILER 26



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

6.3.	VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER.....	27
7.	LA VIVIENDA VACÍA.....	28
7.1.	CUANTIFICACIÓN, MOTIVOS Y CARACTERIZACIÓN	28
7.2.	DIMENSIÓN REAL DEL PROBLEMA.....	29
8.	REHABILITACIÓN DE VIVIENDA Y RENOVACIÓN URBANA	30
8.1.	NECESIDADES Y DEMANDA DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS.....	30
8.2.	ACTUACIONES EN MATERIA DE REHABILITACION	31
8.3.	PROGRAMA IZARTU	31
8.4.	PROGRAMA DE ACCESIBILIDAD.....	32
9.	SUELO RESIDENCIAL.....	34
9.1.	ADQUISICIÓN DE SUELO	34
9.2.	PATRIMONIO DE SUELO	36
10.	ATENCIÓN AL CIUDADANO/A: SERVICIO ETXEVIDE.....	38
10.1.	ACTIVIDAD DEL SERVICIO.....	38
10.2.	VALORACIÓN POR PARTE DE LA POBLACIÓN	38
11.	SOSTENIBILIDAD Y CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN	40
11.1.	PRINCIPIOS DE SOSTENIBILIDAD	40
11.2.	EL PROGRAMA ERAIKAL.....	41
12.	EVALUACIÓN DE LOS PLANES ANTERIORES	43
12.1.	AYUDAS CONCEDIDAS	43
12.2.	CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS	45
13.	NORMATIVA BASICA DE AYUDAS A LA VIVIENDA EN LA CAPV	49
14.	FISCALIDAD DE LA VIVIENDA	59
14.1.	FISCALIDAD DE LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA	59
14.2.	FISCALIDAD SOBRE LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA	61
14.3.	FISCALIDAD DEL ALQUILER DE LA VIVIENDA	61
14.4.	FISCALIDAD DEL PROCESO DE EDIFICACIÓN	62



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Parte II: PLAN DE VIVIENDA

A.	MISIÓN Y PRINCIPIOS INSPIRADORES DEL PLAN	65
A.1.	MISIÓN DEL PLAN	65
A.2.	PRINCIPIOS INSPIRADORES DEL PLAN	65
B.	EJES ESTRATÉGICOS DEL PLAN DE VIVIENDA	69
	EJE 1. INCREMENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA.....	70
1.1.	OBJETIVOS GENERALES	70
1.2.	LÍNEAS DE ACTUACIÓN.....	71
1.2.1.	Edificación de vivienda protegida	72
1.2.2.	Obtención de Suelo para vivienda protegida	76
1.2.3.	Adquisición protegida de vivienda libre usada	78
	EJE 2. REFUERZO DE POLÍTICAS QUE PROMUEVAN EL ALQUILER DE VIVIENDA.....	79
2.1.	OBJETIVOS GENERALES	79
2.2.	LÍNEAS DE ACTUACIÓN.....	79
	EJE 3. RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DE LAS VIVIENDAS VACÍAS.....	82
3.1.	OBJETIVOS GENERALES	82
3.2.	LÍNEAS DE ACTUACIÓN.....	83
	EJE 4. INTERVENCIÓN DECIDIDA EN REHABILITACION Y RENOVACION URBANA	85
4.1.	OBJETIVOS GENERALES	85
4.2.	LÍNEAS DE ACTUACIÓN.....	86
	EJE 5. TRATAMIENTO PARTICULARIZADO DE COLECTIVOS ESPECÍFICOS.....	90
5.1.	OBJETIVOS GENERALES	90
5.2.	LÍNEAS DE ACTUACIÓN.....	90
	EJE 6. ATENCIÓN AL CIUDADANO/A Y CALIDAD DE SERVICIOS	95
6.1.	OBJETIVOS GENERALES	95
6.2.	LÍNEAS DE ACTUACIÓN.....	95



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

EJE 7. CONTROL DEL FRAUDE	98
7.1. OBJETIVOS GENERALES	98
7.2. LÍNEAS DE ACTUACIÓN	98
EJE 8. CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA EDIFICACIÓN	101
8.1. OBJETIVOS GENERALES	101
8.2. LÍNEAS DE ACTUACIÓN	102
EJE 9. FISCALIDAD	106
9.1. OBJETIVOS GENERALES	106
9.2. LÍNEAS DE ACTUACIÓN	106
C. FINANCIACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN	109
C.1. FINANCIACIÓN Y COSTES PRESUPUESTARIOS	109
C.2. AGENTES DEL PLAN	111
C.3. NORMATIVA MARCO DEL PLAN DIRECTOR	115
C.4. MODELO DE EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO	117
Anexo PROPOSICIÓN NO DE LEY RELATIVA A LA NECESIDAD DE ACTUACIÓN URGENTE EN EL MUNICIPIO DE SESTAO	118



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

INDICE DE CUADROS

Página

Parte I: MEMORIA

Cuadro 1.1.	Cuadro resumen de los principales indicadores económicos de la CAPV	3
Cuadro 1.2.	Evolución de la población (1981-1998)	5
Cuadro 1.3.	Evolución del número de familias (1981-1996)	6
Cuadro 2.1.	Viviendas protegidas iniciadas según promotor y tipo de vivienda. 1996-2001.	8
Cuadro 2.2.	Distribución geográfica de edificación de vivienda protegida. 1996-2001.	9
Cuadro 3.1.	Número de viviendas en oferta según tipos y tasa de variación 2001/2000	12
Cuadro 3.2.	Evolución del precio por m ² útil de las viviendas en venta en la CAPV*	12
Cuadro 3.3.	Evolución de las ventas y dinamismo del mercado inmobiliario	15
Cuadro 4.1.	Indices de necesidad y demanda de vivienda. CAPV 2001.	16
Cuadro 4.2.	Cuantificación de la necesidad y demanda de vivienda. CAPV 2001.	18
Cuadro 4.3.	Cuantificación del segmento protegible (*). CAPV 2001.	21
Cuadro 5.1	Colectivos específicos inscritos en Etxebide por Territorio Histórico	24
Cuadro 6.1.	Promoción de vivienda protegida en alquiler. 1996-2001.	27
Cuadro 7.1.	Distribución de las viviendas vacías por Territorio	28
Cuadro 8.1	Necesidad y demanda de rehabilitación de vivienda. CAPV 2001.	30
Cuadro 8.2.	Préstamos aprobados y subvenciones a la rehabilitación. 1996-2001.	31
Cuadro 8.3.	Subvenciones a obras y planes de accesibilidad, 2001-2002	33
Cuadro 9.1.	Distribución geográfica de la compra de suelo. 1996-2001.	34
Cuadro 9.2.	Evolución de la compra de suelo según agente promotor. 1996-2001.	35
Cuadro 9.3.	Patrimonio de suelo del Departamento de Vivienda. 2001.	37
Cuadro 10.1.	Datos de actividad de Etxebide	38
Cuadro 11.1.	Participación en el programa Eraikal	42
Cuadro 11.2.	Empresas certificadas dentro de Eraikal	42
Cuadro 12.1.	Cuadro resumen de ayudas concedidas. 1996-2001	43
Cuadro 12.2.	Préstamos aprobados según destino. 1996-2001.	44
Cuadro 12.3.	Subvenciones para la rehabilitación de viviendas. 1996-2001.	45
Cuadro 12.4	Cuadro Global de Actuaciones 1996-2001	47
Cuadro 12.5	Cuadro de Financiación 1996-2001.	48
Cuadro 14.1	Fiscalidad del sector inmobiliario en Europa. 1996	63



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Parte II: PLAN DE VIVIENDA

Cuadro B.1.	Objetivos Cuantitativos Generales del Plan Director 2002-2005	70
Cuadro B.2.	Cuadro resumen del régimen de ayudas propuesto por el Plan Director 2002-2005	71
Cuadro B.3.	Programa de edificación por tipo de acceso y tipo de vivienda	72
Cuadro B.4.	Necesidad de Vivienda por Áreas Funcionales.	74
Cuadro B.5	Programa de edificación por operador, tipo de acceso y tipo de vivienda	75
Cuadro B.6	Programa de obtención de suelo	77
Cuadro B.7	Niveles de rentas protegidas	80
Cuadro B.8	Ingresos máximos exigibles	92
Cuadro C.1	Cuadro de financiación del Plan Director 2002-2005.....	109
Cuadro C.2	Costes presupuestarios del Plan Director 2002-2005.....	110



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

INDICE DE GRÁFICOS

Página

Parte I: MEMORIA

Gráfico 1.1.	Evolución comparada del Producto Interior Bruto, 1994-2000	4
Gráfico 2.1.	Evolución de la edificación de vivienda protegida según tipo de vivienda. 1996-2001.	8
Gráfico 2.2.	Viviendas protegidas iniciadas por mil habitantes por área funcional. 1996-2001	10
Gráfico 2.3.	Vivienda protegida y vivienda libre iniciada. 1998-2001	10
Gráfico 3.1.	Evolución del precio por m ² útil según tipo de vivienda (medias móviles).....	13
Gráfico 3.2.	Precios por m ² (Euros) de las viviendas por área funcional(*). Media 2001.	14
Gráfico 3.3.	Índice de dinamismo del mercado, previsión de ventas en el próximo trimestre y evolución de precios a un año. (medias móviles).....	15
Gráfico 4.1.	Evolución de los índices de necesidad de vivienda CAPV, 1996-2001.	17
Gráfico 4.2.	Personas inscritas en Etxebide por Territorio Histórico.....	18
Gráfico 4.3.	Principales rasgos socio-residenciales de los hogares necesitados de cambio y acceso.....	19
Gráfico 4.4.	Evolución de la proporción de personas necesitadas en condiciones de acceder a vivienda protegida según ingresos y precios asumibles declarados.....	20
Gráfico 6.1.	Demanda Potencial del régimen de alquiler.....	26
Gráfico 9.1.	Evolución de la compra de suelo según agente promotor. 1996-2001.	35
Gráfico 9.2.	Compra de suelo (nº viviendas) por mil habitantes por área funcional. 1996-2001	36
Gráfico 9.3.	Patrimonio de suelo por mil habitantes por área funcional. 2001.....	37
Gráfico 12.1.	Destino de los préstamos concedidos. 1996-2001.....	45
Gráfico 12.2.	Comparación de los objetivos cuantitativos: Plan 1996-1999 Vs. Plan 2000-2003.....	46

Parte II: PLAN DE VIVIENDA

Gráfico C.1.	Esquema de Agentes del Plan Director 2002-2005	115
--------------	--	-----



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

INTRODUCCIÓN

El presente documento recoge el contenido del Plan Director de Vivienda 2002-05. El documento se estructura en dos partes principales. La Parte I incluye la Memoria del Plan, en la que se reflejan una serie de análisis sobre la situación y problemática de la vivienda en Euskadi, así como respecto a las incitativas y planes desplegados recientemente desde la Administración de la CAPV.

En concreto, los análisis que sirven de base a la formulación del Plan Director abarcan los siguientes temas:

- *Contexto Socioeconómico Y Demográfico*
- *Edificación De Vivienda Protegida*
- *Oferta De Vivienda*
- *Necesidad Y Demanda De Vivienda*
- *Colectivos Específicos*
- *Vivienda En Alquiler*
- *La Vivienda Vacía*
- *Rehabilitación De Vivienda Y Renovación Urbana*
- *Suelo Residencial*
- *Atención Al Ciudadano/a: Servicio Etxebide*
- *Sostenibilidad Y Calidad De La Edificación*
- *Evaluación De Los Planes Anteriores*
- *Fiscalidad De La Vivienda*
- *Normativa De Ayudas A La Vivienda*

La Parte II se dedica a la exposición de los planteamientos y objetivos del Plan Director como tal. En primer lugar, se presentan los Principios Inspiradores del Plana partir de los cuales se diseñan sus Ejes Estratégicos, para cada uno de los cuales se detallan los Objetivos planteados y las Líneas de Actuación a desarrollar.

Por último, se abordan cuestiones relativas a la Financiación y Gestión del Plan Director, incluyendo las cifras de Financiación y los Costes Presupuestarios de las actuaciones previstas, los Agentes relevantes para la ejecución del Plan y el Marco Normativo que se pretende elaborar.



Parte I

MEMORIA



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

1. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO

1.1. ENCUADRE SOCIOECONÓMICO

- Las primeras estimaciones arrojan un crecimiento del PIB real de la economía vasca del 3% en 2001, tasa que se sitúa considerablemente por debajo del 5,3% de 2000 y del 5,2% de 1999. El resultado de 2001 constata la senda de **desaceleración de la actividad económica** iniciada en la segunda mitad del año 2000 y marca la transición desde una fase de elevados crecimientos (final de los noventa), hacia otra de crecimientos más contenidos, como ha ocurrido en las economías más significativas.
- En este sentido, la valoración de este crecimiento debe realizarse considerando las negativas circunstancias internacionales en que ha tenido lugar, un entorno global de inestabilidad y ralentización del crecimiento económico marcado por los acontecimientos del 11 de septiembre. La economía vasca ha podido alcanzar una tasa de actividad bastante similar a la prevista, que le ha permitido mantenerse **entre las más dinámicas de nuestro entorno**, superando los crecimientos de la Unión Europea (1,6%) y del Estado (2,8%).

Cuadro 1.1. Cuadro resumen de los principales indicadores económicos de la CAPV

(Tasa de variación interanual)

	1999	2000	2001 *
Producción y demanda			
• Incremento PIB real	5,2	5,3	3,0
Mercado de Trabajo			
• Ocupados/as	4,3	1,2	3,2
• Parados/as	-11,3	-12,8	-18,3
• Tasa de paro (% población activa)	15,5	13,7	11,1
Precios y productividad			
• IPC	2,8	3,5	3,9

* Datos de avance

Fuente: Dirección de Economía y Planificación, Eustat e INE.

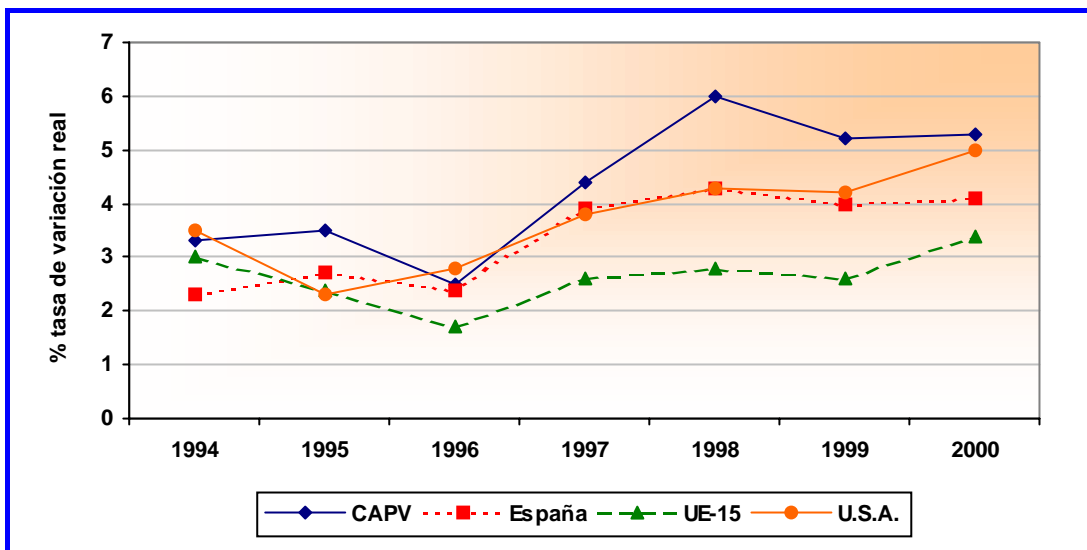
- Además, hay que subrayar que los últimos años han resultado positivos para el **mercado de trabajo** de la CAPV. Según los datos de avance proporcionados por la Encuesta de Población en Relación con la Actividad (PRA), al cierre de 2001 se ha alcanzado la **cifra récord de 864.000 ocupados/as** (un 3,2% más que en 2000), al mismo tiempo que la cifra de parados/as ha disminuido hasta 106.000 personas (un 18,3% menos que en 2000). En consecuencia, la tasa de paro ha descendido de forma muy significativa, quedando a finales de 2001 en un 11,1% (un 13,7% en 2000).



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- No obstante, los últimos datos disponibles para 2002 reflejan un ligero empeoramiento en la situación del mercado de trabajo. Persisten además importantes niveles de inestabilidad y precariedad en el empleo, que afectan especialmente a los jóvenes.
- No resulta tan positiva la evolución experimentada por los **precios**, pese al contexto de moderación del crecimiento económico. Concretamente, el Índice de Precios al Consumo (IPC) se ha elevado un 3,9% en 2001, con lo que la inflación ha superado levemente la registrada en 2000 (3,5%), y más notablemente la de 1999 (2,8%).
- En cuanto a la evolución de los **tipos de interés**, el ejercicio de 2001 se ha caracterizado por las continuas bajadas aprobadas tanto por la Reserva Federal estadounidense, como por el Banco Central Europeo. Así, el MIBOR finaliza el año al 3,3%, considerablemente por debajo del 4,6% al que lo había comenzado.

Gráfico 1.1. Evolución comparada del Producto Interior Bruto, 1994-2000



Fuente: Eustat. Cuentas Económicas de la CAE, 2000.

- Si en conjunto cabe considerar 2001 como un año positivo para la economía vasca, aún lo es más al observar que los crecimientos obtenidos se acumulan a los magníficos resultados del periodo 1994-2000, con lo que **la economía vasca acumula ocho años de notable crecimiento**. En cuanto al **escenario previsto a medio plazo (2002-2005)**, las previsiones apuntan que la esperada reactivación internacional devolverá el protagonismo a la actividad exterior, situándose el crecimiento medio de la economía vasca durante dicho periodo aproximadamente en un 3%.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

1.2. EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA Y PERSPECTIVAS

1.2.1. Evolución y estructura de la población

- Según la última Actualización de Población Municipal de 1998 la C. A. de Euskadi contaba con 2.104.060 habitantes en sus tres Territorios. Si consideramos la evolución más reciente, **entre 1981 y finales de 1998, la C.A. de Euskadi registra una pérdida de 54.337 personas, es decir, del 2,5% de su población¹.**

Cuadro 1.2. Evolución de la población (1981-1998)

(nº de habitantes)

	1981	1986	1991	1996	1998
Alava	257.850	267.728	272.447	281.821	286.177
Bizkaia	1.189.278	1.179.150	1.155.106	1.140.026	1.139.012
Gipuzkoa	694.681	689.222	676.488	676.208	678.871
Total CAPV	2.141.809	2.136.100	2.104.041	2.098.055	2.104.060

Fuente: Eustat. Censos y Padrones de Población. Actualización de la Población Municipal.

- Alava es el único Territorio Histórico en el que se producen ininterrumpidamente aumentos de población. Por el contrario, Bizkaia y Gipuzkoa mantienen su descenso de población, destacando Bizkaia.
- Esta disminución de la población obedece a distintos factores. Por una parte, hay que señalar la **fuerte tendencia descendente de los nacimientos** iniciada a partir de 1976 y que no se frena hasta finales de los 80. Por otra parte, **el número de las defunciones se ha elevado en los últimos años debido al aumento de población anciana**. Por consiguiente, el saldo vegetativo de la CAE ha arrojado en los noventa un resultado negativo.
- Como consecuencia la población de la C.A. de Euskadi muestra un **acusado y continuo descenso de efectivos en las edades más jóvenes, a la vez que un aumento en las edades más maduras**. Entre 1981 y 1998 la población de la Comunidad de entre 0 y 19 años ha bajado del 34% al 18%; a su vez la población de 65 y más años ha pasado del 9% al 17%.
- Finalmente, hay que destacar que **desde 1988 hasta 1999 el saldo migratorio ha sido siempre negativo, si bien cada vez de menor entidad**. Por Territorios Históricos, Álava es el único que ha obtenido durante

¹ Las diferencias apuntadas en el texto no coinciden con las que se obtendrían operando con los datos del cuadro ya que en los comentarios se han tenido en cuenta las modificaciones producidas "a posteriori" (omisiones, duplicados e inclusiones indebidas), en los censos y padrones de población.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

la década analizada un saldo positivo (especialmente Vitoria), mientras que Gipuzkoa y Bizkaia han registrado saldos negativos. Sin embargo, es destacable el descenso paulatino en el saldo migratorio positivo de Álava en los últimos años.

- Hasta 1991 la paulatina disminución de los saldos negativos era debida tanto al comportamiento positivo de las inmigraciones como al de las emigraciones, ya que a la vez que las emigraciones seguían un ritmo decreciente, las inmigraciones evolucionaban de forma ascendente. En cambio desde 1992 aumentan anualmente tanto las entradas como las salidas de nuestra Comunidad hasta 1996, año en el que reaparece la tendencia a converger ambos movimientos. En este periodo **el volumen de las inmigraciones llega a incrementarse un 80% y las emigraciones descienden un 8% en todo el período.**
- El **número de personas procedentes de otras comunidades autónomas o del extranjero** que se establecen en la CAPV alcanza la cifra de entorno a las 16.100 en 1999, dándose un aumento del 12% con respecto a 1998. Este incremento en número de inmigraciones hacia nuestra comunidad es mayor en Gipuzkoa. Alava es el territorio con mayor número de inmigraciones por mil habitantes (10), le sigue Bizkaia con 7,4 inmigraciones por mil habitantes y Gipuzkoa con 6,9 inmigraciones por mil habitantes.

1.2.2. Evolución del número de familias y tipología de los hogares

- El **número de familias que habitan en la CAPV ha experimentado un espectacular aumento en el periodo 1981-1996.** Concretamente, si en 1981 se contabilizaban 578.249 familias, en 1996 el registro ascendía a 683.286, lo que supone que en estos 15 años se ha producido un incremento neto (nuevas familias creadas menos familias desaparecidas) de 105.000 familias, tendencia que ha continuado con posterioridad.

Cuadro 1.3. Evolución del número de familias (1981-1996)

	1981	1996
Alava	70.058	92.222
Bizkaia	325.114	372.155
Gipuzkoa	183.077	218.909
Total CAPV	578.249	683.286
Tamaño familiar medio	3,69	3,05

Fuente: Eustat. Censos y Padrones de Población.

- En un contexto de disminución poblacional, el aumento del número de familias viene acompañado por la **disminución del tamaño medio** que ha pasado en este periodo de 3,69 a 3,05 miembros como media, con una **mayor presencia de hogares unipersonales** (del 7,7% al 15,4%).



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Por último, en relación con la estructura familiar, también hay que señalar que se ha observado un proceso de **retraso en la emancipación de los/as hijos/as**.

1.2.3. Perspectivas demográficas

- Según las proyecciones de población elaboradas por Eustat **la CAPV perderá aproximadamente 30.000 habitantes entre 2000 y 2010²**, hasta quedarse en cifras muy próximas a los 2.040 miles de habitantes. La población continuará una evolución descendente, más acentuada en los primeros años del milenio y más atenuada al final de la década, aproximándose cada vez más al crecimiento nulo.
- **La pirámide esperada para el año 2010 muestra una población considerablemente más envejecida que la de 2000:** el nuevo porcentaje de jóvenes será del 16,5% (20,9% en 1995), el de adultos del 62,8% (63,9% antes) y el de ancianos/as del 20,7% (antes el 15,1%).
- En cuanto al fenómeno de las migraciones, **se prevé una pérdida de alrededor de 10.000 personas como consecuencia de los saldos migratorios para el periodo 2000-2010**. El saldo negativo manifestará una clara tendencia decreciente por un incremento de las inmigraciones, del que se beneficiarán los tres Territorios, acompañado de un suave descenso de las emigraciones.
- En el escenario demográfico presentado, y bajo la hipótesis del mantenimiento de las tasas de cabeza de familia, **esta evolución conllevaría una importante creación de hogares en términos netos entre 2000 y 2010** y consiguientemente necesidad de vivienda. En la medida en que se trata de nuevos hogares constituidos, éstos serán necesariamente objeto de protección siempre que no cuenten con una vivienda en propiedad y se ajusten a los requisitos del segmento protegible.

² Eustat ha elaborado siete escenarios de evolución demográfica hasta 2010, 2025 y 2050. Si bien en 2050 estos escenarios arrojan magnitudes muy diversas, en 2010 las diferencias entre escenarios son más moderadas. En todo caso, hay que tener en cuenta la importante influencia que puede tener sobre la creación de hogares y la demanda de vivienda un incremento de +/- 50.000 personas, siendo esta variación atribuible en gran medida a un fenómeno difícil de prever como el de la inmigración.

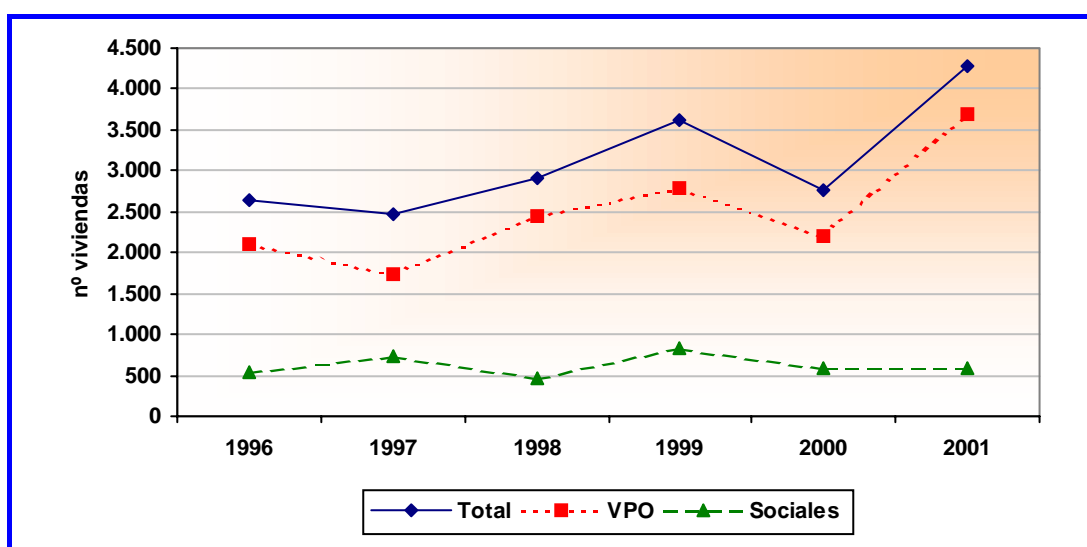


Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

2. EDIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

- En el periodo **1996-2001 se ha iniciado la edificación de 18.700 viviendas protegidas**, con un ritmo de promoción más intenso en los dos últimos años. Un 80% de las viviendas iniciadas son VPO y un 20% Sociales. La edificación de VPO tiende al alza, mientras que la de VVSS parece estancada.

Gráfico 2.1. Evolución de la edificación de vivienda protegida según tipo de vivienda. 1996-2001.



Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

Cuadro 2.1. Viviendas protegidas iniciadas según promotor y tipo de vivienda. 1996-2001.

	1996	1997	1998	1999	TOTAL 96-99	2000	2001	TOTAL 00-01	(Nº de viviendas)		
									1996-2001		
									Total	%	Δ%*
Total	2.633	2.460	2.916	3.626	11.635	2.773	4.284	7.057	18.692	100,0	21,3
• VPO	2.100	1.734	2.447	2.792	9.073	2.191	3.695	5.886	14.959	80,0	29,7
• Sociales	533	726	469	834	2.562	582	589	1.171	3.733	20,0	-8,6
Departamento	1.475	652	630	611	3.368	605	509	1.114	4.482	24,0	-33,8
• VPO	1.207	112	257	198	1.774	103	198	301	2.075	11,1	-66,1
• Sociales	268	540	373	413	1.594	502	311	813	2.407	12,9	2,0
VIKESA	388	316	304	1.147	2.155	573	326	899	3.054	16,3	-16,6
• VPO	123	130	208	726	1.187	493	48	541	1.728	9,2	-8,8
• Sociales	265	186	96	421	968	80	278	358	1.326	7,1	-26,0
Privados	770	1.492	1.982	1.868	6.112	1.595	3.449	5.044	11.156	59,7	65,1
• VPO	770	1.492	1.982	1.868	6.112	1.595	3.449	5.044	11.156	59,7	65,1

* Incremento de la media anual del periodo 2000-2001 respecto a la media del periodo 1996-1999.

Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- En los últimos años (sobre todo en 2001) se ha acentuado el papel de los promotores privados, mientras que se ha mantenido el ritmo de promociones del Departamento y VISESA.

Las **áreas funcionales** de las capitales han absorbido la mayor parte de la edificación de vivienda protegida: un 40% la de Bilbao, un 22% la de Vitoria y otro 22% la de Donostia. Además, el ritmo de edificación se ha intensificado de forma importante en los últimos años en las zonas de Bilbao y Donostia.

En cuanto a las **capitales**, Vitoria ha acaparado la práctica totalidad de la edificación de su zona con 3.900 viviendas, aproximadamente, y supera a Bilbao con 3.750 viviendas y Donostia con 1.950 viviendas.

Cuadro 2.2. Distribución geográfica de edificación de vivienda protegida. 1996-2001.

(Nº de viviendas)

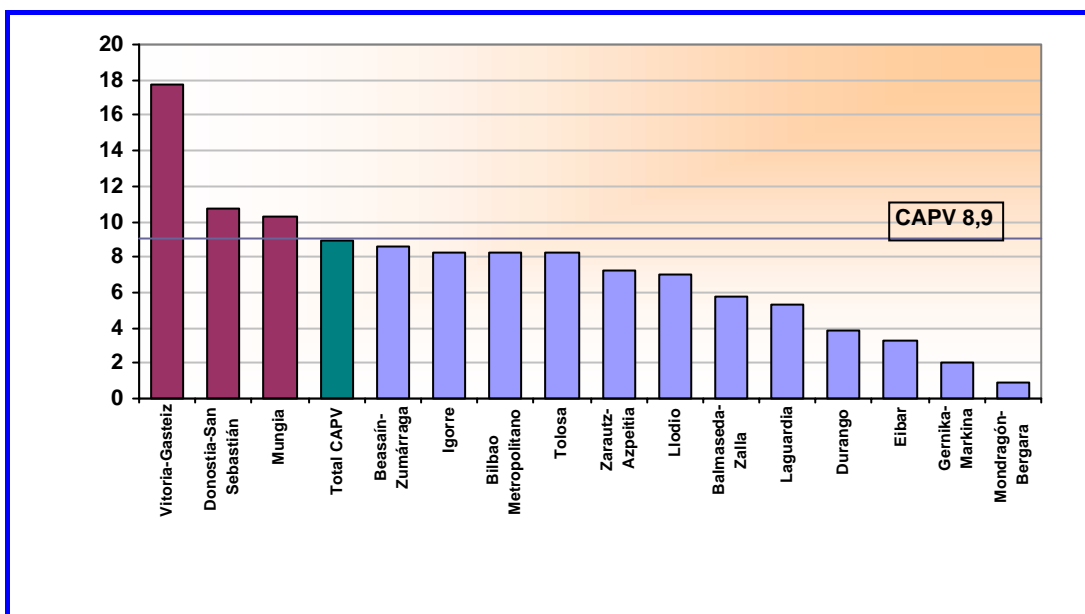
	1996-1999	2000-2001	1996-2001		
			Total	%	Δ%
<i>Total CAPV</i>	11.635	7.057	18.692	100,0	21,3
Araba	2.987	1.521	4.508	24,1	1,8
Bizkaia	4.932	3.459	8.391	44,9	40,3
Gipuzkoa	3.716	2.077	5.793	31,0	11,8
Balmaseda-Zalla	102	72	174	0,9	41,2
Beasain-Zumarraga	470	97	567	3,0	-58,7
Bilbao Metropolitano	4.441	3.084	7.525	40,3	38,9
Donostia-San Sebastián	2.581	1.528	4.109	22,0	18,4
Durango	76	181	257	1,4	376,3
Eibar	0	248	248	1,3	--
Gernika-Markina	132	10	142	0,8	-84,8
Igorre	55	42	97	0,5	52,7
Laguardia	19	32	51	0,3	236,8
Llodio	207	69	276	1,5	-33,3
Mondragón-Bergara	39	18	57	0,3	-7,7
Mungia	126	70	196	1,0	11,1
Tolosa	287	64	351	1,9	-55,4
Vitoria-Gasteiz	2.761	1.420	4.181	22,4	2,9
Zarautz-Azpeitia	339	122	461	2,5	-28,0

Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

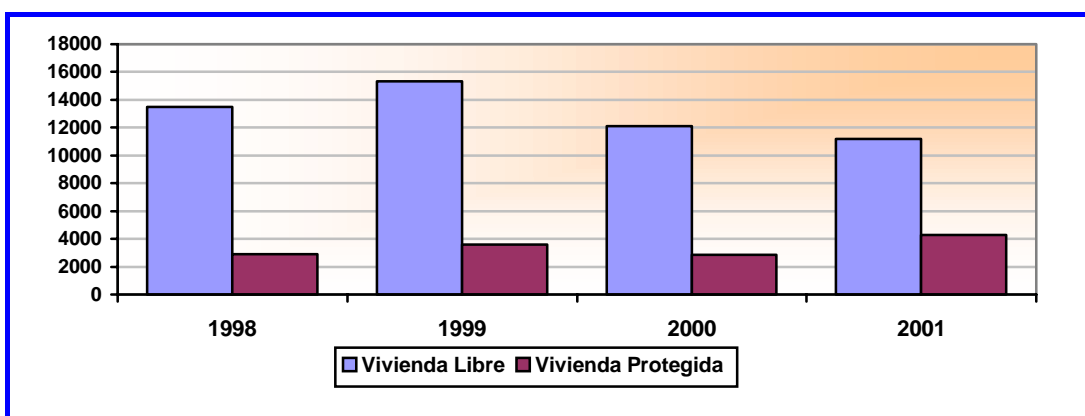
Gráfico 2.2. Viviendas protegidas iniciadas por mil habitantes por área funcional. 1996-2001



Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

- Como media en la CAPV se han iniciado **8,9 viviendas protegidas por cada 1.000 habitantes entre 1996 y 2001**. Sólo las áreas de Vitoria (17,7), Donostia (10,7) y Mungia (10,3) superan esta media; en la zona de Bilbao se han iniciado 8,2 viviendas por 1.000 habitantes.
- Desde 1998 hasta el 2001 la cuota de vivienda protegida iniciada sobre el total de vivienda ha oscilado sobre un 21%, representando el 28% de la vivienda iniciada en el 2001.

Gráfico 2.3. Vivienda protegida y vivienda libre iniciada. 1998-2001



Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

3. OFERTA DE VIVIENDA

3.1. EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA DE VIVIENDA

- El análisis del **volumen de la oferta inmobiliaria** de la CAPV durante los últimos años muestra dos períodos claramente diferenciados, observándose un punto de inflexión en el comportamiento del mercado en 1999. En el período 1996-99 el número de viviendas en oferta en cada momento disminuye progresivamente debido al elevado ritmo de ventas, alcanzando un mínimo en 1999. A lo largo del año 2000 se produce una deceleración en el ritmo de ventas, incrementándose como consecuencia el stock de viviendas en oferta, situación que se agudiza en 2001. No obstante, a pesar del incremento experimentado, no se llega a los niveles registrados en 1996.
- La vivienda usada concentra un volumen significativo de la oferta total, siendo el crecimiento experimentado en los últimos años superior al obtenido para el global de la oferta. Se ha producido una importante acumulación de viviendas usadas que no encuentran salida tan fácilmente como en períodos anteriores (1997-99) en los que tuvo lugar una considerable expansión del mercado.
- En cuanto a la vivienda nueva, en el período 2000-2001 ha experimentado una contracción en el número de viviendas ofertadas. Hay que tener en cuenta que en este caso confluyen dos aspectos, por un lado el menor ritmo de ventas, y por otro, el menor número de proyectos puestos en marcha por los promotores.
- Centrando la atención en la oferta de vivienda libre, en 2001 se constatan los siguientes aspectos:
 - tres de cada cuatro viviendas ofertadas en venta son de segunda mano;
 - el mercado de alquiler continúa siendo minoritario;
 - la oferta de vivienda nueva libre se concentra mayoritariamente en las áreas funcionales de las capitales;
 - en el caso de la vivienda usada, la oferta se concentra en las capitales (65%).



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 3.1. Número de viviendas en oferta según tipos y tasa de variación 2001/2000

	Media trimestral 2001	% Variación 2001/2000	% Variación 2000/1999	% Variación 1999/1998	% Variación 1998/1997	% Variación 1997/1996
Viviendas en venta	14.310	25,0	25,1	-15,9	-25,7	-13,8
• Nuevas	5.778	2,9	23,1	21,9	-8,0	-22,6
• Libres	2.819	-10,1	32,7	5,1	-25,9	-11,8
• P.O./Sociales	2.959	15,4	12,7	47,2	44,4	-43,1
• Usadas	8.532	46,2	27,2	-35,8	-32,4	-9,9
Viviendas en alquiler	829	-18,3	-8,6	-21,6	-9,1	9,0
TOTAL OFERTA	15.139	21,5	21,5	-16,5	-24,1	-12,3

- En lo referente a los **precios**, es preciso mencionar una cierta trayectoria de contención de precios registrada en la vivienda libre a lo largo de 2001, tras los fuertes incrementos de años anteriores. Esta retención es más evidente en el segmento de la vivienda usada, donde se viene observando esta tendencia ya desde el año 2000, situándose el precio medio en 2001 en 2.408 euros (un 3% más que en 2000).
- En cuanto a la vivienda nueva libre, aunque se registra una tasa de incremento anual bastante elevada (+ 21% sobre 2000), la evolución en los últimos trimestres indica una ralentización en el ritmo de aumento. En 2001 el valor medio para la vivienda nueva libre se sitúa en 2.220 euros/m².

Cuadro 3.2. Evolución del precio por m² útil de las viviendas en venta en la CAPV*

	TOTAL VIVIENDA LIBRE (**)	VIVIENDA NUEVA			VIVIENDA USADA
		P.O./ SOCIALES	LIBRES		
			TOTAL	VIVIENDA TIPO (***)	
1994 <i>Media</i>	1.292,2	643,1	1.268,1	1.111,9	1.328,2
1995 <i>Media</i>	1.388,3	703,2	1.496,5	1.256,1	1.352,3
1996 <i>Media</i>	1.424,4	697,2	1.502,5	1.238,1	1.400,4
1997 <i>Media</i>	1.424,4	703,2	1.478,5	1.160,0	1.406,4
1998 <i>Media</i>	1.460,5	637,1	1.490,5	1.238,1	1.454,4
1999 <i>Media</i>	1.773,0	703,2	1.568,6	1.424,4	1.881,2
2000 <i>Media</i>	2.169,7	751,3	1.839,1	1.562,6	2.337,9
2001 <i>Media</i>	2.360,5	814,6	2.219,7	2.155,6	2.408,4
2001 <i>I</i>	2.307,9	835,4	2.145,6	1.971,3	2.380,0
<i>II</i>	2.380,0	841,4	2.241,8	2.313,9	2.416,1
<i>III</i>	2.416,1	775,3	2.271,8	2.253,8	2.464,1
<i>IV</i>	2.337,9	806,2	2.219,7	2.083,4	2.373,2

(*) euros/m².

(**) Precio medio de las viviendas libres nuevas y usadas.

(***) Vivienda tipo: vivienda nueva, colectiva, libre, ofertada directamente del promotor, con un estándar normal y con superficie comprendida entre los 60 y 90 m².

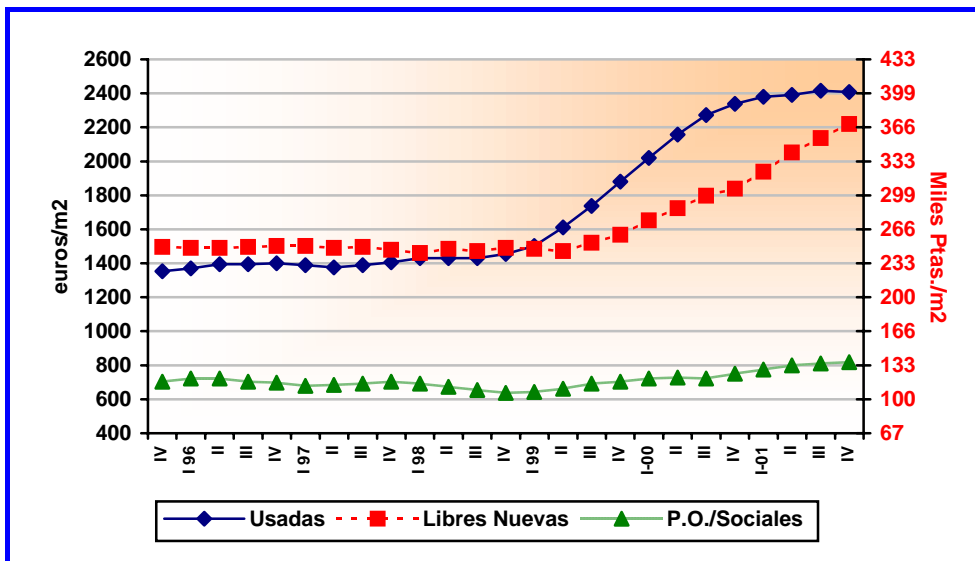
Fuente: Oferta Inmobiliaria. Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales, Gobierno Vasco.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- En cualquier caso, los crecimientos acumulados son muy superiores a los registrados por los salarios y las rentas disponibles de las familias vascas (crecimiento acumulado del 61% en los precios entre 1998 y 2001 frente al 11% de los salarios). Como contrapartida, las condiciones de financiación hipotecaria han venido experimentando una clara mejora.

Gráfico 3.1. Evolución del precio por m² útil según tipo de vivienda (medias móviles)

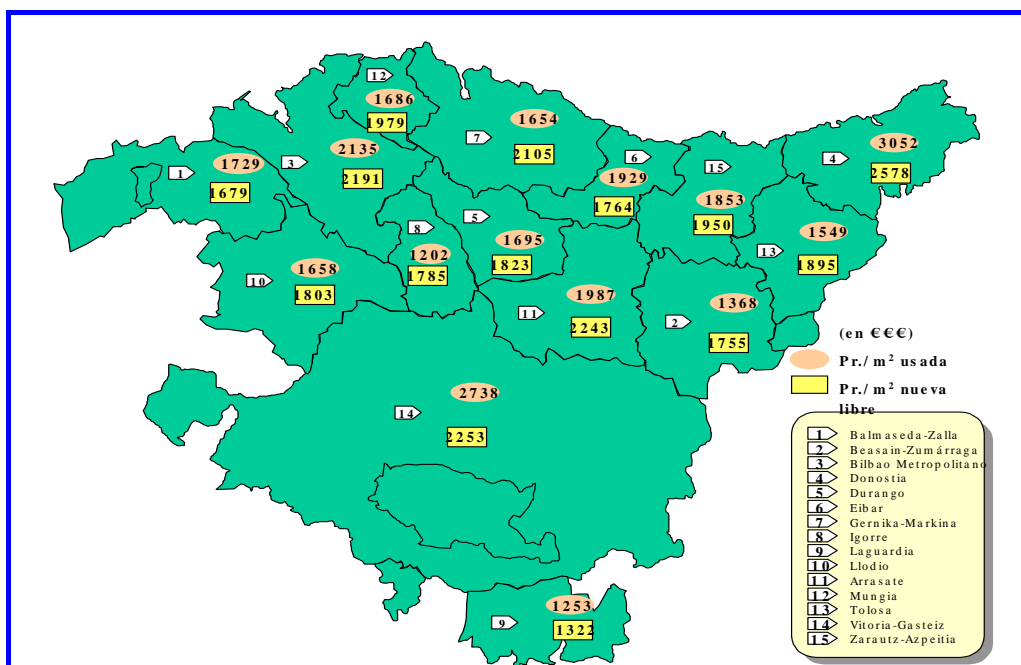


- Atendiendo a la distribución de precios por ámbitos geográficos, se observa un nivel de precios sensiblemente más elevado en las capitales, resultando superior el precio/m² de las viviendas usadas al de las viviendas nuevas libres.
- En cuanto a la evolución de los precios, en el marco de contención observado, es destacable el importante incremento que han experimentado los precios en Bilbao en los últimos dos años (Vitoria registró un considerable incremento en 1998), lo que ha llevado a una menor dispersión en los precios, a pesar de seguir siendo la capital más barata.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 3.2. Precios por m² (Euros) de las viviendas por área funcional(*). Media 2001.



Fuente: Oferta Inmobiliaria. Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales, Gobierno Vasco

3.2. SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

- El índice de dinamismo mide la percepción que los operadores inmobiliarios tienen del mercado de la vivienda en cuanto al nivel de expansión, pudiendo oscilar entre 0 (máximo estancamiento) y 100 (máximo dinamismo). Este indicador obtiene un valor medio de 40 puntos en 2001, lo que indica un momento de baja actividad en el mercado inmobiliario. Los Agentes de la propiedad inmobiliaria se manifiestan en términos más pesimistas que los promotores.
- En términos de evolución, se observa como después de un período de gran expansión del mercado inmobiliario (el máximo se registró en 1999), los índices han experimentado una progresiva contracción en los últimos dos años, siendo los agentes inmobiliarios alaveses quienes se muestran menos optimistas.



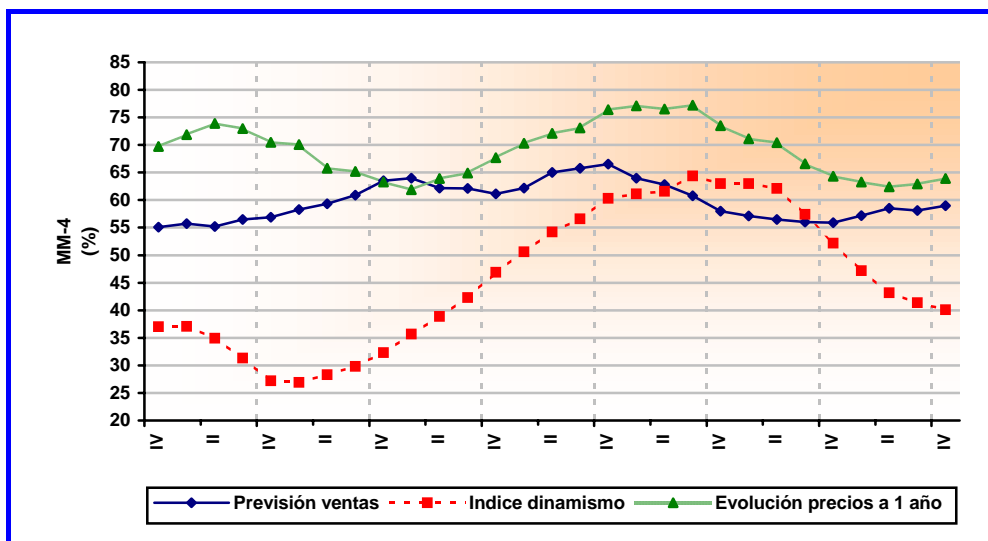
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 3.3. Evolución de las ventas y dinamismo del mercado inmobiliario

	1996	1997	1998	1999	2000	2001
INDICE DE DINAMISMO MERCADO *	32,3	46,9	60,3	63,0	52,2	40,1
• Promotores	34,8	50,0	63,1	66,7	59,8	47,8
• APIs	29,6	43,8	57,6	59,1	44,6	32,4
INDICE PREVISION DE PRECIOS A UN AÑO**	64,8	67,7	76,3	73,5	64,3	63,9
• Promotores	64,6	69,2	73,4	74,3	66,5	70,5
• APIs	64,9	66,2	79,2	72,6	62,2	57,3
PREVISION VENTAS PROXIMO TRIMESTRE***	63,5	61,1	66,5	58,0	55,9	59,0
• Promotores	66,0	62,6	69,6	59,9	60,9	62,5
• APIs	60,9	59,6	63,3	56,0	50,9	55,4

* Oscilan entre 0 (máximo estancamiento) y 100 (máximo dinamismo)
 ** Oscilan entre 0 (disminución generalizada de precios) y 100 (aumento generalizado)
 *** Oscilan entre 0 (empeoramiento generalizado en ventas) y 100 (mejoría generalizada)
 Fuente: Oferta Inmobiliaria. Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales, Gobierno Vasco.

Gráfico 3.3. Índice de dinamismo del mercado, previsión de ventas en el próximo trimestre y evolución de precios a un año. (medias móviles)



Fuente: Oferta Inmobiliaria. Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales, Gobierno Vasco.

- Se observa que tanto la vivienda nueva libre como la vivienda de segunda mano han experimentado una ralentización en los ritmos de ventas expresados por los operadores inmobiliarios. No obstante, no alcanzan los bajos niveles registrados en años anteriores (1995-1997).
- El coste hipotecario es el único factor que, en opinión de los operadores inmobiliarios, puede ejercer una influencia positiva en la dinámica del mercado, mientras que el aspecto más claramente limitativo es el precio del suelo y su disponibilidad.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

4. NECESIDAD Y DEMANDA DE VIVIENDA

4.1. NECESIDADES DE VIVIENDA Y PERSONAS INSCRITAS EN ETXEBIDE

- De acuerdo con la Encuesta Base de Necesidades y Demanda de Vivienda 2001, un 5,6% de los hogares de la CAPV declaran tener **necesidades de cambiar de vivienda**. El índice se muestra así bastante estable en relación al registrado en los dos años anteriores (5,24 en 2000 y 5,59 en 1999) y a la media general del periodo 1996-2001 (5,69). Los deseos de mejora de vivienda entre los hogares vascos reflejan por tanto un nivel constante en el pasado trienio.

Cuadro 4.1. Índices de necesidad y demanda de vivienda. CAPV 2001.

INDICES (% hogares)	CAMBIO	ACCESO
NECESIDAD *	5,60	10,24
DEMANDA 4 AÑOS**	62,24	88,86

(*) % s/total hogares; (**) % s/hogares con necesidad.

Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales, Gobierno Vasco, Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2001).

- Sobre el total de hogares que expresan esta necesidad de cambiar de vivienda, un 62% consideran probable efectuar el cambio dentro de los próximos cuatro años.
- La combinación del índice de necesidad de cambio con los porcentajes de demanda permite cuantificar unos 38.000 hogares que expresan deseo de cambiar a una vivienda mejor o más adecuada, casi 24.000 de los cuales prevén poder hacerlo en el próximo cuatrienio³.
- En cuanto a las **necesidades de acceso a una primera vivienda**⁴, en un 10,24% de los hogares encuestados se identifican individuos que plantean esta necesidad. Este porcentaje contrasta fuertemente con el descenso obtenido en 2000 (7,69%) y vuelve a la senda de aumento que se venía observando con anterioridad (desde un 5,23% en 1996 a 8,27% en 1999). Teniendo en cuenta que esa irregular evolución aparece concentrada en gran medida en el Territorio de Bizkaia⁵, cabe considerar atípico el resultado del año pasado y confirmar la tendencia anterior al crecimiento en las necesidades de acceso.

³ Esta cuantificación se realiza aplicando los indicadores obtenidos en la Encuesta a las cifras de viviendas principales resultante de la Estadística de Población y Vivienda 1996.

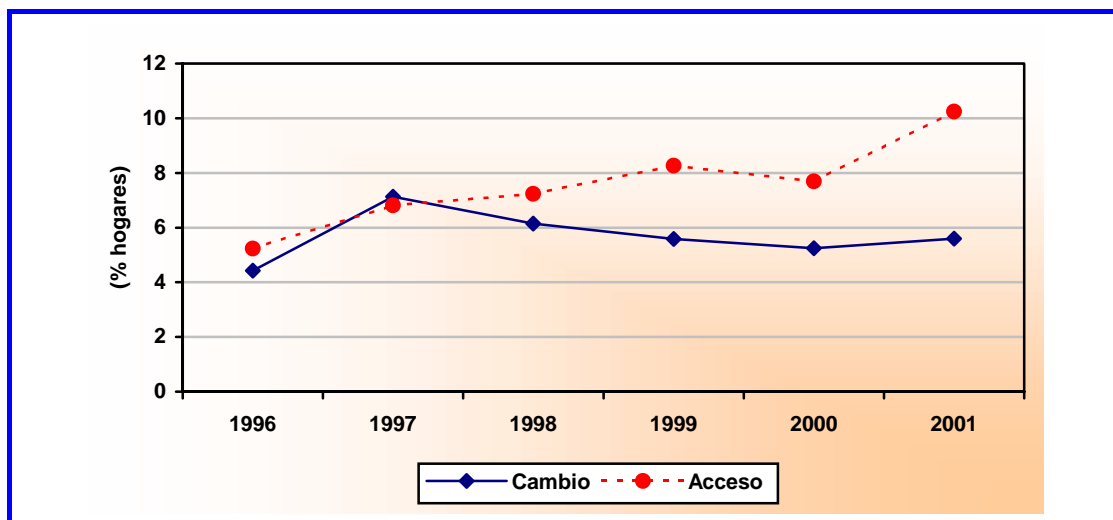
⁴ Al igual que en las encuestas anteriores, con objeto de garantizar la viabilidad de las necesidades de acceso, se ha establecido el requisito metodológico de que las personas afectadas (personas de entre 18 y 45 años) dispongan de ingresos propios.

⁵ Ver más adelante.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 4.1. Evolución de los índices de necesidad de vivienda CAPV, 1996-2001.



Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales, Gobierno Vasco, Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2001).

- El incremento de 2 puntos y medio en el índice de necesidad, hace que el número de personas necesitadas remonte hasta las 70.000 (frente a aproximadamente 50.000 en el año anterior). A este hecho contribuye también el progresivo aumento en el número de casos en los que el motivo de la necesidad de acceso es independizarse del hogar familiar sin formar pareja (lo que hace que la cifra neta de viviendas precisas sea comparativamente superior) y un mayor número medio de individuos con necesidad de acceso por hogar con necesidad que el año pasado.
- La traducción de las necesidades en demanda de acceso refleja que la gran mayoría de las personas afectadas (un 89%) considera probable acceder a la vivienda que precisa en los próximos cuatro años, lo que se traduce en un volumen de demanda a cuatro años de 63.000 viviendas.
- En **términos agregados**, las necesidades subjetivas de vivienda en los hogares vascos suben hasta 109.000 unidades, empujadas por el incremento en los casos de acceso. De ese total de necesidades, 86.000 viviendas se prevén demandar en los próximos cuatro años.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

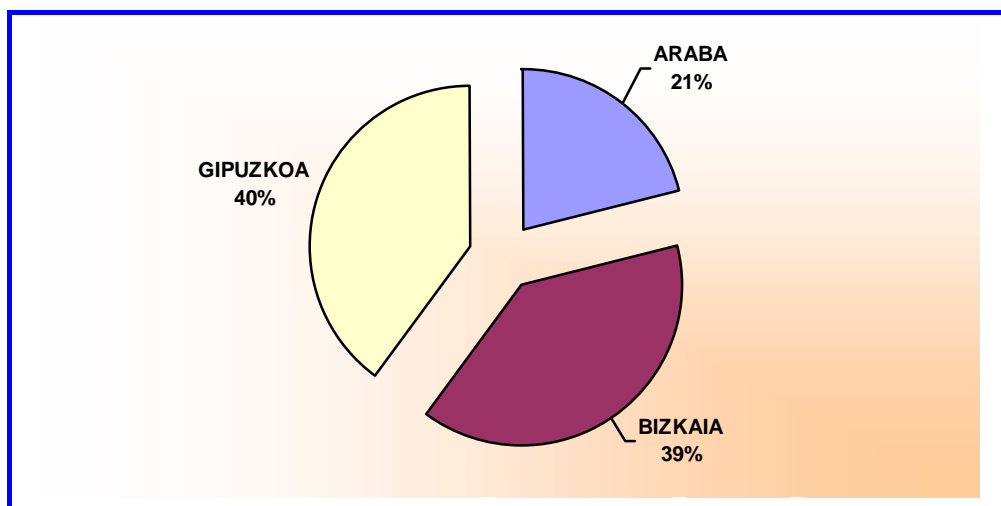
Cuadro 4.2. Cuantificación de la necesidad y demanda de vivienda. CAPV 2001.

VIVIENDAS	CAMBIO	ACCESO	TOTAL	%
NECESIDAD	38.220	70.952	109.171	100,0%
DEMANDA 4 AÑOS	23.788	63.048	86.836	79,5%

Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales, Gobierno Vasco, Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2001).

- Teniendo en cuenta los datos ofrecidos por el Servicio Vasco de Vivienda, Etxebide cuenta en septiembre de 2002 con cerca de **75.000 personas inscritas como demandantes de vivienda protegida.**

Gráfico 4.2. Personas inscritas en Etxebide por Territorio Histórico.



Fuente: Servicio Vasco de Vivienda

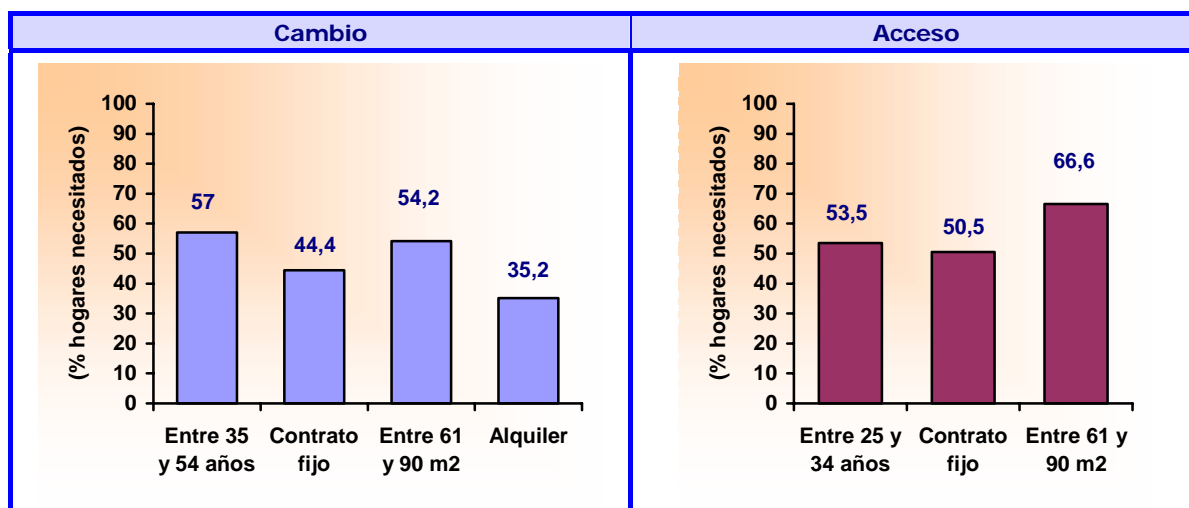
4.2. CARACTERIZACIÓN DE LAS PERSONAS NECESITADAS

- **Los hogares necesitados de cambio** se caracterizan por ser unidades familiares más jóvenes que el total de los hogares, con un cabeza de familia de 43 años de media, y con un tamaño muy similar en cuanto a número de miembros residentes, 3,2 personas (en descenso). Aunque la mayoría se encuentran ocupados/as con contrato fijo, la proporción de empleos temporales y en situación de desempleo es superior a la media.
- Se trata de hogares que ocupan viviendas más antiguas (38 años) y también más pequeñas (68,7m²) que el conjunto de los hogares (31 años y 80,5 m², respectivamente) y también en una proporción más elevada se trata de viviendas en régimen de alquiler (35%).



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 4.3. Principales rasgos socio-residenciales de los hogares necesitados de cambio y acceso



Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales, Gobierno Vasco, Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2001).

- Los/as jóvenes predominan entre las **personas necesitadas de acceso** (27,5 años de media, casi idéntica a la obtenida en 2000), y viven en hogares algo más grandes en cuanto al número de miembros (4) pero no en relación a la superficie de la vivienda. Aunque la mitad poseen un empleo fijo, la presencia de empleos temporales es importante (39%).
- El principal **motivo de las necesidades** de cambio es el pequeño tamaño de la vivienda ocupada seguido por el deseo de tener una vivienda en propiedad. Para las **necesidades de acceso, prevalece el deseo de independizarse sobre el matrimonio y la vida en pareja** con lo que se confirma la tendencia ya apuntada desde hace dos años.

4.3. CAPACIDAD FINANCIERA DE LAS PERSONAS NECESITADAS: SEGMENTO PROTEGIBLE

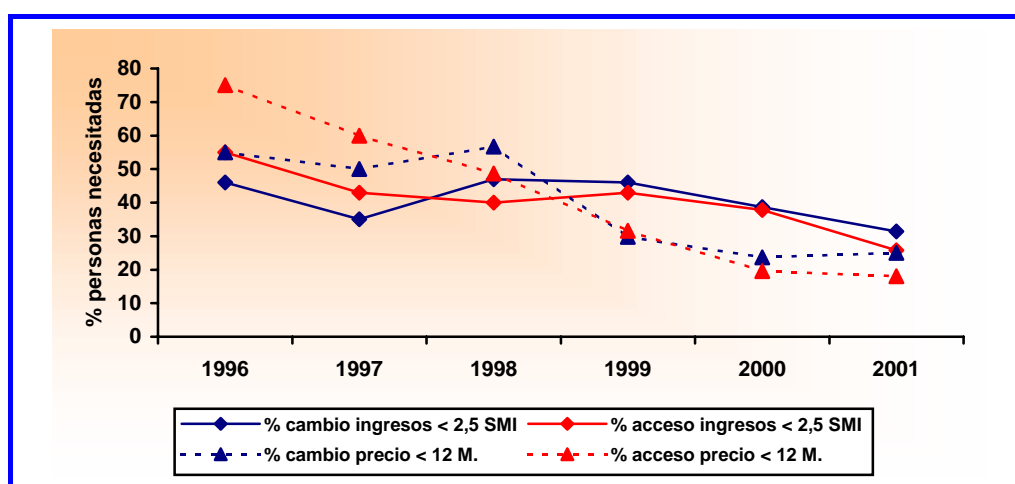
- En 2001 los ingresos netos de los hogares necesitados de cambio se sitúan como media en 1.200 euros mensuales y los de las personas necesitadas de acceso en 1.140 euros/mes, cifras que reflejan un **ligero aumento de la renta de las personas necesitadas**.
- Si los ingresos netos de las personas necesitadas se convierten en ingresos brutos ponderados de acuerdo con los criterios de **accesibilidad a viviendas protegidas**, resulta que casi un 90% de ambos colectivos de necesidad se



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

sitúan dentro del límite de 5,5 SMI. Sin embargo, baja hasta un 31% de los hogares necesitados de cambio y un 26% de los de acceso el grupo de quienes tienen unos ingresos ponderados inferiores a 2,5 veces SMI (límite para acceder a una vivienda social). Estas proporciones son las más bajas desde 1996, fecha en la que estos valores se situaban en un 57% y en un 46%, respectivamente.

Gráfico 4.4. Evolución de la proporción de personas necesitadas en condiciones de acceder a vivienda protegida según ingresos y precios asumibles declarados



Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales, Gobierno Vasco, Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2001).

- El **precio máximo asumible** expresado por los hogares necesitados de cambio se eleva a 112.000 euros, ligeramente por encima de los 103.000 euros declarados por las personas necesitadas de acceso. Estos precios asumibles han venido creciendo de manera regular en los últimos años, pero **quedan muy por debajo de los observados en el mercado de vivienda libre** (aproximadamente 200.000 euros).
- La gran mayoría de los hogares necesitados de cambio y las personas necesitadas de acceso contemplan solicitar un **préstamo hipotecario** para financiar la compra de su vivienda (85% y 97%, respectivamente). Además, esperan poder financiar de esta forma buena parte del capital necesario (como media 60% y 80% del precio, respectivamente).
- El cálculo del **esfuerzo financiero** que las personas necesitadas deberán realizar según su esquema previsto de financiación y las condiciones medias del mercado hipotecario refleja que los hogares necesitados de cambio deberán dedicar a los pagos por vivienda un 32% de su renta y las personas necesitadas de acceso un 49%. Hay que destacar, además, que las personas necesitadas de acceso subestiman el esfuerzo financiero que deberán afrontar.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Teniendo en cuenta el tipo de necesidades y la capacidad financiera de las personas necesitadas, los resultados de la Encuesta 2001 incluyen en el **segmento protegible** a una proporción similar de ambos tipos de necesidad: un 35,9% de los de cambio (13.700 personas necesitadas y 8.500 demandantes a cuatro años) y un 41,6% de los de acceso (29.500 personas necesitadas y 26.200 demandantes).

Cuadro 4.3. Cuantificación del segmento protegible (*). CAPV 2001.

NECESIDADES	CAMBIO	ACCESO	TOTAL
SEGMENTO PROTEGIBLE (% necesitados/as)	35,9	41,6	39,6
• Necesitados/as del segmento protegible	13.721	29.516	43.237
• Demanda a 4 años del segmento protegible	8.540	26.228	34.768

(*) Según motivos y capacidad financiera (precio máximo asumible declarado hasta 96.000 euros).

Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales, Gobierno Vasco, Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2001).



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

5. COLECTIVOS ESPECÍFICOS

5.1. IDENTIFICACIÓN DE COLECTIVOS CON ESPECIALES DIFICULTADES DE ACCEDER A LA VIVIENDA

- Los colectivos afectados por situaciones de desempleo, empleo precario e inestable, jóvenes en edad de emancipación, disolución del núcleo familiar, desestructuración familiar e imagen social estigmatizada y peyorativa y los hogares en general de bajos ingresos encuentran especiales dificultades para acceder a una vivienda en el mercado libre.

Entre los colectivos con mayor dificultad destacan los siguientes:

- Las personas jóvenes se ven más afectadas por la dificultad de acceso al empleo, por el empleo precario e inestable y el desempleo, lo que provoca un difícil acceso a la vivienda y la no emancipación del hogar familiar.
- Las mujeres se enfrentan a un contexto de desigualdad en el acceso al empleo y de desigualdad salarial, con una mayor dificultad de acceder a una vivienda (especial vulnerabilidad de los hogares monoparentales).
- Parados/as de larga duración: Poseen en general escasos ingresos para hacer frente a los gastos de la vivienda que ocupan o para acceder a una nueva.
- Inmigrantes: acceden habitualmente a puestos de trabajo de muy baja calidad y la dificultad de integración social conlleva la creación de ghettos y malas condiciones de habitabilidad en hacinamiento e infravivienda.
- Minorías étnicas (el pueblo gitano): Dificultad de adaptación a la cultura dominante, condiciones de habitabilidad en hacinamiento e infravivienda.
- Población denominada "sin techo" o en situaciones de infravivienda.
- Personas afectadas por una discapacidad: dificultad de poseer ingresos propios suficientes para el acceso a una vivienda y necesidad de adaptación de las viviendas ocupadas a sus condiciones especiales.
- Personas mayores: La tercera edad posee con frecuencia ingresos bajos, lo que les impide llevar a cabo actuaciones de reforma en su vivienda o acceder a una vivienda nueva. Es un colectivo importante a considerar como demandante de vivienda dado el creciente envejecimiento de la población de la CAPV. En muchos casos, a pesar de poseer una vivienda en propiedad, este colectivo va a precisar de otros modelos de vivienda adaptadas a sus necesidades (apartamentos tutelados, residencias,...).
- Perceptores de IMI: es un colectivo enormemente heterogéneo, del que la gran mayoría pertenecen al resto de colectivos anteriormente especificados.
- Población residente en áreas urbanas en declive.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

5.2. LA VIVIENDA EN EL PLAN VASCO DE INSERCIÓN

- En el marco del Plan Vasco de Inserción la vivienda es considerada como uno de los ejes principales de actuación, junto con servicios sociales, educación, sanidad, formación ocupacional y empleo. El Plan Vasco de Inserción recoge las líneas y directrices de intervención y actuación que debe orientar la actividad de las administraciones competentes para la consecución de la inserción de las personas en situación de exclusión.
- El Plan Vasco de Inserción destaca en materia de vivienda la necesidad de mejorar la coordinación entre Servicios Sociales y Vivienda para ampliar el alcance de las medidas, permitiendo que éstas lleguen a los colectivos más desfavorecidos.
- Entre las áreas de intervención resaltar dos aspectos clave: por un lado el principio de *mantenimiento en el propio domicilio de las personas*, y por otro, *el acceso a un alojamiento alternativo*.
- El Plan de Inserción se plantea adecuar las viviendas a las necesidades de las personas con discapacidad, mejorar la calidad de las viviendas deterioradas susceptibles de rehabilitación, facilitar cobertura económica para el mantenimiento de la vivienda a las personas en riesgo de exclusión y regularizar las situaciones anómalas de alojamiento-acogimiento en familia. A su vez, considera necesario complementar dichas actuaciones con la promoción de una red suficiente de alojamientos alternativos para personas en riesgo de exclusión que lo precisen mediante cesiones temporales o en régimen de arrendamiento a bajos precios.

5.3. LAS AYUDAS DE EMERGENCIA SOCIAL A LA VIVIENDA

- El programa de *Ayudas de Emergencia Social (AES)* incluye prestaciones no periódicas de naturaleza económica y subvencional dirigidas a aquellas personas cuyos recursos resultan insuficientes para hacer frente a gastos específicos, de carácter ordinario o extraordinario, necesarios para prevenir, evitar o paliar situaciones de marginación social.
- Entre estos gastos específicos destacan aquellos gastos necesarios para el disfrute y mantenimiento de la vivienda o alojamiento habitual (gastos de alquiler, intereses y amortización de créditos hipotecarios ya contraídos, etc.). También se cubren mediante estas ayudas gastos de habitabilidad y equipamiento básico de la vivienda, gastos de adaptación y/o reparación de la vivienda, gastos de instalaciones básicas, etc.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

5.4. COLECTIVOS ESPECIFICOS INSCRITOS COMO DEMANDANTES DE VIVIENDA EN ETXEBIDE

- Del total de personas inscritas en Etxebide en la actualidad⁶ hay que distinguir por sus condiciones específicas dos grupos: **personas minusválidas** (429 demandantes) y **familias monoparentales** (2.337 hogares monoparentales).

Cuadro 5.1 Colectivos específicos inscritos en Etxebide por Territorio Histórico

	TERRITORIO HISTORICO			
	ARABA	BIZKAIA	GIPUZKOA	TOTAL CAPV
PERSONAS MINUSVALIDAS MONOPARENTALES	71	151	207	429
RESTO DE CUPOS	510	910	917	2.337
TOTAL	15.574	28.923	29.745	74.242
	16.155	29.984	30.869	77.008

Fuente: Etxebide, Informe sobre la situación actual del Servicio Vasco de Vivienda

- El 36,3% de las personas **minusválidas** inscritas en Etxebide poseen ingresos inferiores a 9.015,18 euros, y el 10% no alcanza ingresos de 3.005,06 euros, (lo que no les permite acceder a las VPO en régimen de alquiler). El régimen de acceso deseado es del 58,7% en propiedad, del 6,9% en alquiler y al 34,2% le es indiferente el régimen de tenencia.
- En relación a las **familias monoparentales**, el 60,3% posee ingresos igual o inferiores a 9.015,18 euros y el 23,49% de los hogares monoparentales no posee ingresos superiores a 3.005,06 euros lo que les imposibilita acceder a cualquier tipo de vivienda protegida. Al 52% les es indiferente en régimen de tenencia de su vivienda, el 33% se decanta por la propiedad y el 15% restante el alquiler. Lo cual implica un importante grupo que acepta la opción de vivienda en alquiler.
- Por último añadir que del resto de cupos, el 12,3% (9.188 personas) no alcanza los 3.005,06 euros anuales de ingresos, cantidad que se eleva al 34,6% (25.701 personas) si incluimos los que poseen ingresos anuales máximos de 9.015,18 euros. El régimen preferido mayoritariamente es la propiedad (63,1%), seguido de la opción de indiferente alquiler o propiedad (33,4%) y sólo el 3,3% se decanta por el alquiler.

⁶ En este total no se ha tenido en cuenta los inscritos en la base que serán eliminados por tener vivienda en propiedad.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

6. VIVIENDA EN ALQUILER

6.1. PRINCIPALES TENDENCIAS DEL ALQUILER

- El alquiler es la forma de acceso a la vivienda que puede resultar más adecuada para los segmentos de la demanda con bajos ingresos económicos, así como para las personas jóvenes en la fase de independización del hogar familiar y primera formación de hogares. Sin embargo, el alquiler no está muy presente en el mercado inmobiliario vasco, puesto que el modelo de residencia ha privilegiado desde hace décadas el acceso a la vivienda en propiedad.
- Aunque en el conjunto de la Unión Europea el porcentaje de viviendas en propiedad supera a las de alquiler (62,4% frente a un 32,7% de promedio respectivamente⁷), la proporción de este último es muy superior al caso de la CAPV, en donde menos del 10% de los hogares viven en régimen de alquiler.
- Además, diversas encuestas reflejan una reducción del índice de viviendas en alquiler en la CAPV en los últimos años (desde un 9% de los hogares vascos en 1993 al 6% en el 2001). Esta tendencia es también apreciable en el conjunto del Estado (15% en 1993 al 11,2% en 1998) y en la mayoría de los países europeos (desde una media del 38,4% en 1980 frente al 32,7% en 1999), con la excepción de países como Grecia y Finlandia que han mantenido sus índices de alquiler, o los pequeños incrementos producidos en la proporción de inquilinos/as en Dinamarca, Alemania o Suecia.
- En comparación con el parque de viviendas de alquiler de otros países europeos, la CAPV posee todavía una escasa oferta de vivienda en alquiler tanto en el sector privado como protegido. En este último, los esfuerzos han estado centrados históricamente en la vivienda en propiedad y sólo en los últimos tiempos se han promovido vivienda protegida en alquiler.
- En lo que se refiere al sector privado, la oferta es también limitada y decreciente en los últimos años, sin que el alquiler de vivienda se acabe de consolidar como una opción atractiva para las personas propietarias de viviendas e inversores, tanto a nivel individual como colectivo (fondos de inversión inmobiliaria). El tratamiento fiscal de la inversión en alquiler tampoco ha contribuido favorablemente a un desarrollo de esta oferta.

⁷ A excepción de países como Alemania, en donde el índice de alquiler supera ligeramente al de propiedad.

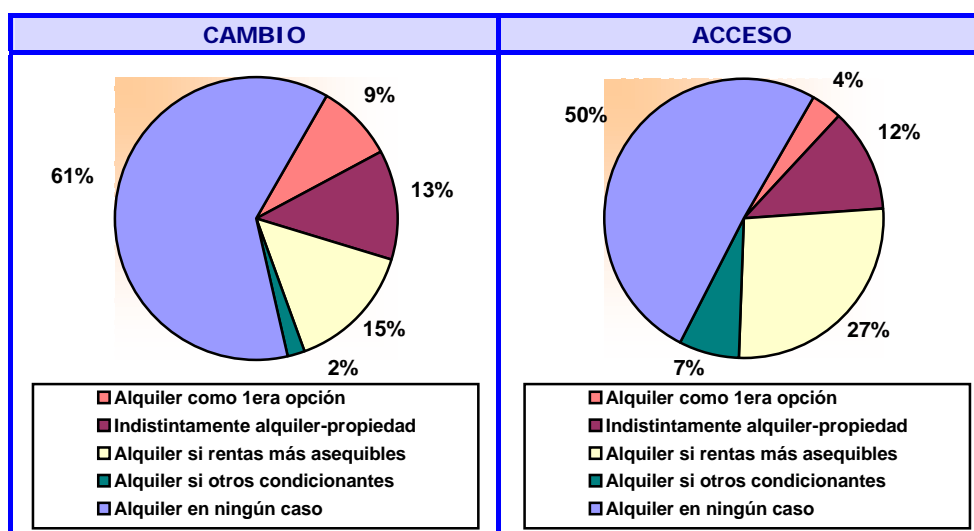


Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

6.2. ACTITUD DE LA POBLACIÓN HACIA EL ALQUILER

- Según los datos de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda para el 2001, a priori la gran mayoría de hogares necesitados de cambio y acceso optarían por una vivienda en propiedad (79% y 84%, respectivamente), frente a una minoría que se plantean su futuro hogar en una vivienda en alquiler (9% y 4%, respectivamente).
- No obstante, cerca de un 22% de los hogares necesitados de cambio y un 40% de las personas necesitadas de acceso que a priori se decantan por la propiedad aceptaría la posibilidad del alquiler fundamentalmente con el condicionante de rentas más asequibles.

Gráfico 6.1. Demanda Potencial del régimen de alquiler



Fuente: **Ikei**, Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2001).

- La combinación de estos datos refleja que cerca del 40% de los hogares necesitados de cambio y aproximadamente la mitad del colectivo de acceso no descarta el alquiler como solución a su problema de vivienda. Ahora bien, esta posibilidad se manifiesta por lo general con un carácter sólo temporal y no a largo plazo.
- Entre el conjunto de personas necesitadas que se plantean el régimen de alquiler, un 83% de los hogares necesitados de cambio y un 77% de los de acceso manifiesta no estar dispuesto a pagar más de 300 euros. Así, como media los hogares necesitados de cambio cifran en 235 euros la renta media aceptable y las personas necesitadas de acceso en 252 euros.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Se debe destacar el hecho de que la gran mayoría de las personas necesitadas con actitud receptiva hacia el alquiler considera más atractivo este régimen si se encuentra asociado a una posibilidad de compra (un 81% en cambio y 93% en acceso).
- En función del nivel de ingresos, el régimen de tenencia deseado por los/as demandantes de vivienda protegida varía sustancialmente. Se puede afirmar que a menor nivel de ingresos mayor es el grado de aceptación del alquiler.

6.3. VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER

- Desde el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, entre 1996 y 2001 se ha promovido la edificación de 2.100 viviendas protegidas en régimen de alquiler, es decir, un 11,2% del total de viviendas protegidas iniciadas.
- Destacar que el volumen de vivienda en alquiler promovida en el periodo 2000-2001 (1.072 viviendas), ha superado el del periodo 1996-1999 (1.038 viviendas).
- En las tres capitales vascas han sido impulsadas un total de 1.555 viviendas, esto es, un 74% del total de viviendas en alquiler: 676 en Donostia, 622 en Vitoria y 257 en Bilbao. Además, en Donostia se ha promovido la práctica totalidad de VPO en alquiler (676 de un total 761 viviendas).

Cuadro 6.1. Promoción de vivienda protegida en alquiler. 1996-2001.

(nº viviendas)

	1996-1999	2000-2001	1996-2001		
			Total	%	Δ%
Vivienda Social	465	884	1.349	63,9	280,2
• <i>Promoción Directa</i>	465	550	1.015	48,1	136,6
• <i>Promoción Privada</i>	0	334	334	15,8	--
VPO	573	188	761	36,1	-34,4
• <i>Concertada</i>	540	0	540	25,6	-100,0
• <i>Promoción Privada</i>	33	188	221	10,5	1039,4
TOTAL	1.038	1.072	2.110	100,0	106,6

Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

7. LA VIVIENDA VACÍA

7.1. CUANTIFICACIÓN, MOTIVOS Y CARACTERIZACIÓN

- Según la última Encuesta Bianual de Vivienda Vacía que elabora el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, realizada en el año 2001, el 10,4% del total del parque de viviendas existente en la Comunidad Autónoma se encuentra vacío⁸. En términos absolutos, se estaría hablando de **más de 72.000 viviendas**, de las cuales el 67% se podría considerar que están deshabitadas (49.000 viviendas aproximadamente).
- La evolución de los últimos años muestra una ligera reducción en el peso relativo de viviendas vacías existente en la Comunidad Autónoma del País Vasco. Entre 1997 y 1999 esta proporción disminuyó 8 décimas, mientras que la contracción registrada en el último período (2001-1999) ha sido tan sólo de 4 décimas.
- Atendiendo a la distribución territorial, en un primer análisis se observa que Alava presenta una mayor proporción de viviendas vacías (13,7%). No obstante, la presencia de viviendas de temporada es muy elevada, de manera que las viviendas consideradas "deshabitadas" obtienen una representación inferior a la media de la CAPV en el territorio alavés.
- Gipuzkoa y Bizkaia registran una proporción de vivienda vacía muy similar (9,8%), considerándose que tres de cada cuatro viviendas vacías en estos dos Territorios se encuentran deshabitadas.

Cuadro 7.1. Distribución de las viviendas vacías por Territorio

Territorio Histórico	Parque Viviendas	Viviendas Ocupadas	Viviendas vacías			Viv. vacías (%)
			Total	Temp.	Deshab.	
Alava	104.909	90.550	14.359	9.035	5.324	13,7
• Gipuzkoa	207.106	186.914	20.192	5.412	14.780	9,7
• Bizkaia	387.798	349.616	38.182	9.324	28.858	9,8
TOTAL CAPV	699.813	627.080	72.733	23.771	48.962	10,4

Fuente: Encuesta a viviendas vacías 2001. Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco

- Las personas propietarias de vivienda vacía argumentan diversos motivos para mantener la propiedad de la vivienda. La razón mayoritariamente declarada (35%) es la **utilización de la vivienda como segunda residencia**, tanto como lugar de vacaciones como para pasar temporadas más o menos largas (fines de semana, temporada de primavera-verano,...).

⁸ Téngase en cuenta que se hace referencia únicamente a las secciones urbanas de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Además existen cerca de 32.000 viviendas vacías en las secciones rurales, lo que supone el 26% del total de viviendas ubicadas en estas secciones.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Atendiendo a los otros motivos aducidos por las personas propietarias, la inversión ocupa el segundo lugar, siendo la reserva de la casa para los/as hijos/as otra de las principales razones por las que se mantienen las viviendas vacías.
- Del total de viviendas vacías únicamente un 4% están ofertadas en alquiler con una renta media de 345 euros/mes, y aproximadamente un 7% se encuentran en venta. El precio medio de venta asciende a 123.000 euros/vivienda.
- Según su año de construcción, se observa que un 88% tienen una antigüedad superior a los 20 años, y un 33% fueron construidas con anterioridad a 1950, mientras que **entre las viviendas más recientes apenas se encuentran viviendas vacías.**

7.2. DIMENSIÓN REAL DEL PROBLEMA

- Centrando la atención en el último año en que las viviendas fueron ocupadas, se observa que el 58% de las viviendas han estado ocupadas en alguna ocasión en los años 2000 ó 2001, el 21% se ocuparon por última vez entre los años 1996 y 1999, y el 8% en el período 1990-95. De esta manera se constata que la proporción de viviendas que llevan más de 12 años sin ocupar, o nunca se han ocupado alcanza el 12%, es decir 8.730 viviendas.
- El análisis por Territorios confirma el aspecto de temporalidad de la vivienda vacía en Alava, elevándose al 87% las viviendas que han estado ocupadas en 2000-2001. Cabe destacar la mayor proporción de viviendas que no han sido nunca utilizadas en el Territorio guipuzcoano (8%), frente al 4% de Bizkaia y el 2% de Alava.
- Por tanto, en resumen, del total de 72.000 viviendas calificadas como vacías inicialmente habría que centrar la atención sobre el 42% que no han sido ocupadas en los dos últimos años (30.662 viviendas). Considerando además que 3.500 de estas viviendas ya están en el mercado (1.027 en oferta de alquiler y 2.434 en venta), habría un **colectivo potencial de 27.000 viviendas sobre el que actuar.**



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

8. REHABILITACIÓN DE VIVIENDA Y RENOVACIÓN URBANA

8.1. NECESIDADES Y DEMANDA DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

- De acuerdo con los resultados de la Encuesta Base 2001 sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV, un 11,24% de los hogares vascos desean rehabilitar o reformar sus viviendas⁹. Un 73% de los hogares cree probable rehabilitar su vivienda en los próximos 4 años.

Cuadro 8.1 Necesidad y demanda de rehabilitación de vivienda. CAPV 2001.

REHABILITACION	INDICES (% de hogares)	VIVIENDAS
NECESIDAD *	11,24	76.712
DEMANDA 4 AÑOS**	73,13	56.100

(*) % s/total hogares; (**) % s/total hogares con necesidad.

Fuente: **Ikei**, Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2001).

- Las **características socioeconómicas** de los hogares necesitados de rehabilitación muestran hogares con personas principales mayores (51 años de media), personas jubiladas en una alta proporción (29%), e ingresos medios bajos (1.100 euros).
- Atendiendo a las **características residenciales**, son viviendas, con una superficie media de 81 m², una antigüedad media de 35 años y localizadas principalmente en edificios colectivos. Más de tres cuartas partes de las familias llevan residiendo más de 10 años en la vivienda en régimen de propiedad.
- Un 52% de los hogares únicamente precisan realizar obras en elementos privativos, fundamentalmente cocina/baño un 31% necesita rehabilitar elementos comunes, y el 17% afirma tener ambas necesidades.
- El **coste medio previsto para la rehabilitación** de elementos comunes se cifra en 6.850 euros, ascendiendo a 13.480 euros en el caso de elementos privativos. La evolución respecto a 2000, muestra una reducción del coste estimado en ambas necesidades, siendo más acusado en los elementos comunes.

⁹ El concepto de *rehabilitación* debe entenderse en sentido amplio, incluyendo obras de reforma o renovación de las viviendas de distinto tipo y grado. No obstante, en los casos referidos a elementos privativos de las viviendas, se ha establecido un presupuesto individual mínimo necesario de 3.000 € para dar carta de naturaleza a la necesidad.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

8.2. ACTUACIONES EN MATERIA DE REHABILITACION

- En el periodo 1996- 2001 se puede afirmar que en materia de rehabilitación y renovación urbana se han llevado a cabo las siguientes actuaciones:
 - Se han ofrecido 12.176 préstamos a la rehabilitación que alcanzan el importe total de 61.680 miles de euros. Estos préstamos para la rehabilitación de vivienda se han dirigido fundamentalmente a actuaciones de rehabilitación aislada (77%), frente a la rehabilitación integrada (23%).
 - Las 32.067 subvenciones a la rehabilitación otorgadas en el periodo 1996-2001 han supuesto un volumen financiero de 16.870 miles de euros. En este sentido, las actuaciones aisladas han absorbido 2/3 del total de subvenciones frente a 1/3 de las intervenciones integradas.

Cuadro 8.2. Préstamos aprobados y subvenciones a la rehabilitación. 1996-2001.

	Número de actuaciones	Importe (Miles de Euros)	
		Total	%
Préstamos aprobados	12.176	61.679	100,0
<i>Rehabilitación Aislada</i>	--	47.420	76,9
<i>Rehabilitación Integrada</i>	--	14.259	23,1
Subvenciones	32.067	16.871	100,0
<i>Rehabilitación Aislada</i>	--	11.241	66,6
<i>Rehabilitación Integrada</i>	--	5.630	33,4

Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

8.3. PROGRAMA IZARTU

- El Departamento de Hacienda y Administración Pública del Gobierno Vasco establece medidas de apoyo a actuaciones integrales de rehabilitación urbana en la CAPV, conocido por el Programa Izartu, con unos recursos económicos que ascienden a un total de 150,25 millones de Euros.
- Este programa tiene por objeto promover la regeneración socioeconómica de las zonas urbanas degradadas de la CAPV mediante actuaciones de carácter integral e integrado que aborden de forma global todos aquellos problemas específicos de dichas áreas o comarcas. El fin último del programa radica, pues, en la búsqueda de una mayor vertebración y cohesión territorial, económica y social de nuestro país.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- En este sentido, las actuaciones subvencionables bajo los fondos sujetos al programa contemplan aspectos como la recuperación y mejora de espacios urbanos degradados; la promoción de iniciativas locales de empleo; actuaciones de discriminación positiva a favor de colectivos amenazados de exclusión social y laboral; la integración territorial de áreas con problemas de accesibilidad, periferialidad, etc.
- Cada uno de los proyectos presentados por los Ayuntamientos ha cumplido con el requisito de alcanzar un volumen de inversión mínimo de 2,8 millones de euros y de, al menos, 480,81 euros por habitante. Por su parte, el Gobierno concede una ayuda que cofinancia, con carácter general, hasta el 50% de la inversión subvencionable, y hasta el 75% si el proyecto se desarrolla en áreas o comarcas especialmente desfavorecidas. El importe de la ayuda concedida en ningún caso excede los 9,02 millones de euros por proyecto. Han sido 54 los Ayuntamientos vascos que han presentado un total de 58 proyectos -los municipios de más de 50.000 habitantes podían presentar dos-, de los que el Gobierno cofinanciará 51 proyectos.
- Los citados 51 proyectos que subvencionará el Gobierno vasco con una ayuda total de 150,25 millones de euros suponen, en su conjunto, una inversión que alcanza los 222,37 millones de euros. Así, la ayuda media por programa asciende a 2,69 millones de euros, mientras que la inversión media prevista por cada actuación se eleva a 4,24 millones de euros, si bien hay que tener en cuenta que estas cifras varían según se trate de comarcas cuyos proyectos son subvencionables hasta en un 75% o hasta en un 50%.

8.4. PROGRAMA DE ACCESIBILIDAD

- La Ley para la promoción de la accesibilidad establece como instrumento para garantizar y promover la accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificios, transportes y sistemas de información ya existentes de titularidad, uso o servicio público, la necesidad de que los Ayuntamientos y Entidades locales, entre otros, procedan a la elaboración de programas que tengan por objeto la adaptación progresiva de estos elementos a las condiciones de accesibilidad.
- La ley mencionada expresa igualmente que el Gobierno Vasco, las Diputaciones forales y los Ayuntamientos, impulsarán la adopción de las medidas de fomento necesarias para la promoción de la accesibilidad, indicando como actuación prioritaria en los diferentes programas subvencionables la financiación de la ejecución de obras que tengan por objeto la adaptación a las condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos y los espacios públicos, la edificación, el transporte y los sistemas de comunicación existentes.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Por todo ello, el **Departamento de Vivienda** considera necesario establecer una línea de **ayudas a los Ayuntamientos y Entidades locales para la elaboración de planes de accesibilidad y para la ejecución de obras de mejora y la adquisición de equipamiento para garantizar la accesibilidad en el entorno urbano y las edificaciones**, contribuyendo de esta manera al impulse en una fase inicial a la elaboración de los indicados programas.
- A lo largo de 2001 y 2002 el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales ha adjudicado subvenciones a 94 municipios de la CAPV para la elaboración de planes de accesibilidad y la ejecución de obras de accesibilidad, suponiendo un volumen financiero total de 4.515.miles de euros.
- Un 85% del gasto se ha destinado a la ejecución de obras de accesibilidad, mientras que el 15% se ha dirigido a planes concretos de accesibilidad. Atendiendo a la distribución por territorio histórico, el 52% del gasto ha financiado actuaciones en Gipuzkoa, un 36,5% en Bizkaia y el 11,5% restante en Alava.

Cuadro 8.3. Subvenciones a obras y planes de accesibilidad, 2001-2002

	Municipios subvencionados	Importe total de subvenciones (Euros)			
		Obras	Planes	Total	%
ALAVA	17	460.480	58.892	519.372	11,4
BIZKAIA	42	1.242.374	406.858	1.649.232	36,5
GIPUZKOA	35	2.116.820	230.338	2.347.158	51,9
TOTAL	94	3.819.674	696.088	4.515.762	100,0

Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

9. SUELO RESIDENCIAL

9.1. ADQUISICIÓN DE SUELO

- Entre 1996 y 2001 se ha adquirido **suelo para la edificación de 15.000 viviendas protegidas**, con un ritmo de compra algo más alto en los dos últimos años.
- Principalmente se ha obtenido suelo en las áreas funcionales de las capitales: Bilbao (5.700 viviendas), Donostia (4.100) y Vitoria (2.550 viviendas). En los últimos dos años la compra de suelo se ha ralentizado en el área de Bilbao, se ha incrementado notablemente en Vitoria y se ha intensificado muy destacadamente en Donostia.
- El Departamento de Vivienda ha promovido la compra de suelo para 11.500 viviendas y los agentes privados para 3.500 viviendas protegidas.

Cuadro 9.1. Distribución geográfica de la compra de suelo. 1996-2001.

(Nº de viviendas)

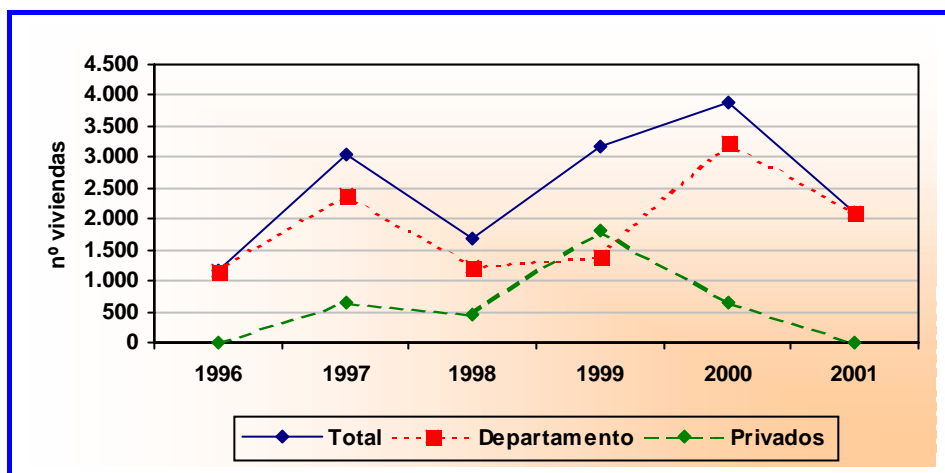
	1996-1999	2000-2001	1996-2001		
			Total	%	Δ%
<i>Total CAPV</i>	9.071	5.976	15.047	100,0	31,8
Araba	1.543	1.355	2.898	19,3	75,6
Bizkaia	5.097	1.425	6.522	43,3	-44,1
Gipuzkoa	2.431	3.196	5.627	37,4	162,9
Balmaseda-Zalla	270	0	270	1,8	-100,0
Beasain-Zumarraga	434	61	495	3,3	-71,9
Bilbao Metropolitano	4.505	1.225	5.730	38,1	-45,6
Donostia-San Sebastián	1.109	2.991	4.100	27,2	439,4
Durango	39	128	167	1,1	556,4
Eibar	214	148	362	2,4	38,3
Gernika-Markina	260	0	260	1,7	-100,0
Igorre	23	0	23	0,2	-100,0
Laguardia	27	0	27	0,2	-100,0
Llodio	82	174	256	1,7	324,4
Mondragón-Bergara	151	118	269	1,8	56,3
Mungia	0	0	0	0,0	--
Tolosa	244	0	244	1,6	-100,0
Vitoria-Gasteiz	1.434	1.131	2.565	17,0	57,7
Zarautz-Azpeitia	279	0	279	1,9	-100,0

Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 9.1. Evolución de la compra de suelo según agente promotor. 1996-2001.



Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

Cuadro 9.2. Evolución de la compra de suelo según agente promotor. 1996-2001.

(Nº de viviendas)

	1996	1997	1998	1999	TOTAL 96-99	2000	2001	TOTAL 00-01	1996-2001		
									Total	%	Δ%
<i>Total</i>	1.162	3.043	1.684	3.182	9.071	3.886	2.090	5.976	15.047	100,0	31,8
Departamento	1.162	2.408	1.246	1.380	6.196	3.226	2.090	5.316	11.512	76,5	71,6
Privados	0	635	438	1.802	2.875	660	0	660	3.535	23,5	-54,1

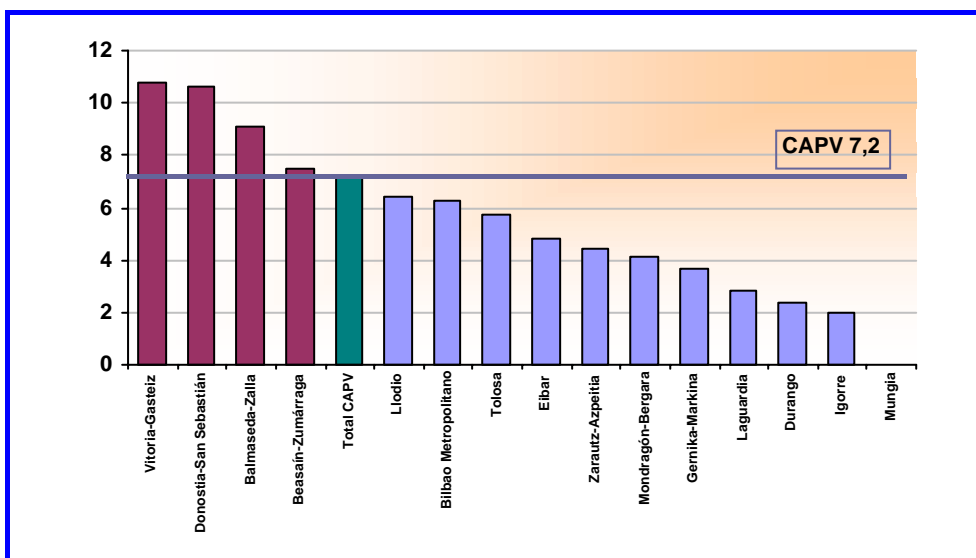
Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

- En relación a la población, la compra de suelo ha sido especialmente importante en las áreas de Vitoria y Donostia, y más moderada en Bilbao.
- La compra de suelo de los promotores privados se ha concentrado prácticamente en su totalidad en el área de Bilbao.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 9.2. Compra de suelo (nº viviendas) por mil habitantes por área funcional. 1996-2001



Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

9.2. PATRIMONIO DE SUELO

- El Departamento de Vivienda cuenta con un **patrimonio de suelo para la edificación de aproximadamente 11.000 viviendas**.
- De este total, alrededor de 2/3 se encuentra destinado a la edificación de VPO y 1/3 a vivienda social.
- El patrimonio de suelo se encuentra concentrado en el área funcional de Donostia (49%) y, en menor medida, en las zonas de Bilbao (26%) y Vitoria (13%).
- En relación a la población, se dispone de una mejor dotación de suelo en las zonas de Donostia, Mondragón y en el área de Vitoria, mientras que la zona de Bilbao queda por debajo de la media de la CAPV.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

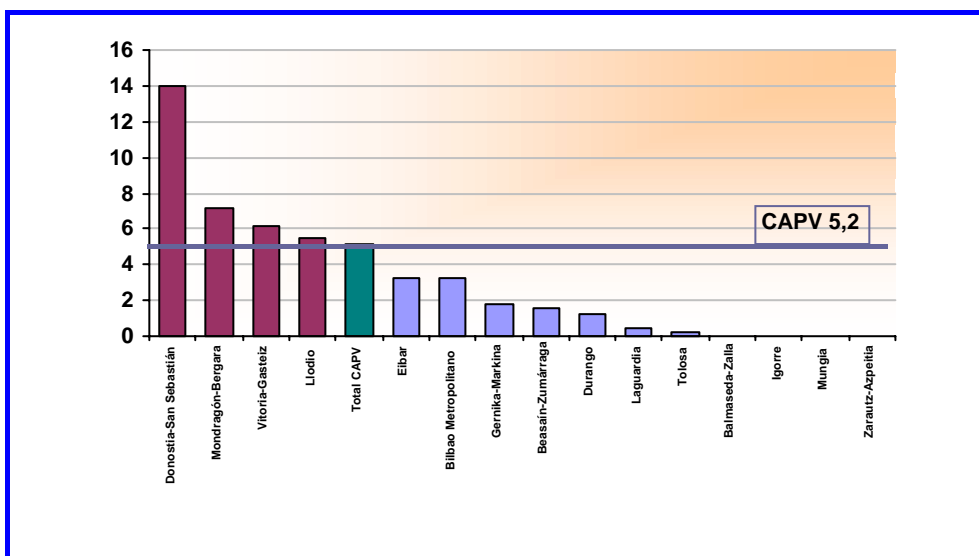
Cuadro 9.3. Patrimonio de suelo del Departamento de Vivienda. 2001.

(Nº de viviendas)

	Total		Régimen (% horiz.)		Disponibilidad (% horiz.)		
	Viv.	%	VPO	Soc.	2000-2002	2003 y más	Indet.
<i>Total CAPV</i>	10.958	100,0	67,1	32,9	37,3	49,5	13,2
Araba	1.666	15,2	63,6	36,4	85,8	0,0	14,2
Bizkaia	3.088	28,2	62,2	37,8	55,2	16,1	28,7
Gipuzkoa	6.204	56,6	70,5	29,5	15,4	79,4	5,2
Balmaseda-Zalla	0	--	--	--	--	--	--
Beasain-Zumarraga	108	1,0	100,0	0,0	100,0	0,0	0,0
Bilbao Metropolitano	2.881	26,3	60,6	39,4	52,6	17,2	30,2
Donostia-San Sebastián	5.376	49,1	70,6	29,4	6,8	88,4	4,8
Durango	79	0,7	59,5	40,5	81,0	0,0	19,0
Eibar	244	2,2	80,3	19,7	73,0	0,0	27,0
Gernika-Markina	128	1,2	100,0	0,0	100,0	0,0	0,0
Igorre	0	--	--	--	--	--	--
Laguardia	4	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Llodio	217	2,0	100,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Mondragón-Bergara	468	4,3	58,3	41,7	62,4	37,6	0,0
Mungia	0	--	--	--	--	--	--
Tolosa	8	0,1	0,0	100,0	100,0	0,0	0,0
Vitoria-Gasteiz	1.445	13,2	58,0	42,0	99,0	0,0	1,0
Zarautz-Azpeitia	0	--	--	--	--	--	--

Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

Gráfico 9.3. Patrimonio de suelo por mil habitantes por área funcional. 2001



Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

10. ATENCIÓN AL CIUDADANO/A: SERVICIO ETXEBIDE

10.1. ACTIVIDAD DEL SERVICIO

- En los últimos años el Servicio Vasco de Vivienda-Etxebide se ha consolidado como el canal principal de comunicación entre los/as ciudadanos/as y el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales para la prestación de los servicios en materia de vivienda. Concretamente, en el periodo 2000-2001 Etxebide ha recibido más de 180.000 llamadas de los/as usuarios/as y ha enviado más de 330.000 comunicaciones inscritas.
- Aún más importante, el número de personas demandantes de vivienda inscritas en el Servicio ha ido aumentando progresivamente hasta alcanzar la cifra de 77.000 en 2001, el número de viviendas incorporadas a su oferta ha superado las 1.000 unidades (cerca de 1.500 en 2001), y el número de emparejamientos oferta-demanda también ha superado el millar de actuaciones en el ejercicio 2001.

Cuadro 10.1. Datos de actividad de Etxebide

	2000	2001
Número de llamadas efectuadas por usuarios/as	107.897	79.365
Número de comunicaciones escritas enviadas	226.518	103.816
Número de demandantes inscritos/as al final del ejercicio	57.054	77.047 ¹⁰
Número de viviendas incorporadas a la oferta	1.024	1.446
Emparejamientos oferta demanda	703	1.201

Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco

10.2. VALORACIÓN POR PARTE DE LA POBLACIÓN

- Según el Estudio de Satisfacción de Demandantes Inscritos/as en Etxebide¹¹, en términos generales, las personas inscritas en Etxebide valoran de forma positiva la primera impresión, el proceso de inscripción y el procedimiento de adjudicación de las viviendas empleados por Etxebide, siendo en todo caso algo más negativa su percepción sobre la información recibida una vez dados de alta en el Servicio.

¹⁰ Cerca de 11.000 inscritos serán excluidos por tener vivienda en propiedad.

¹¹ Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales (2000).



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- A continuación se resaltan de forma resumida algunos de los resultados más importantes obtenidos en este estudio:
 - Sólo un 11% de los/as demandantes afirman que Etxebide tardó en enviarles la documentación precisa para inscribirse. La mayoría establece este plazo entre 10 y 15 días
 - En líneas generales, tanto el formulario como la documentación a aportar se perciben en términos de normalidad: el formulario tiene un diseño claro y es fácil de entender por lo que se cumplimenta sin dificultades, si bien para un 35% resulta largo.
 - Se comprende que la documentación requerida es necesaria y para una gran mayoría oportuna, ya que sólo un 20% la ha considerado excesiva. No obstante, uno de cada tres demandantes tuvo que completar la documentación presentada.
 - La carta de admisión como demandante se recibe mayoritariamente pasado el mes de haber enviado la documentación.
 - Un 35% de las personas encuestadas cree que lleva mucho tiempo sin noticias de Etxebide, que en términos de plazo medio se puede establecerse en torno a los 4 meses.
 - Tres cuartas partes de las personas encuestadas han tenido conocimiento del sorteo y de su fecha gracias a la comunicación de Etxebide que, sin embargo, no parece que informa en la misma medida del resultado (sólo un 43% ha recibido comunicación al respecto).
 - La mitad de los/as demandantes cree que el plazo desde la publicación de la oferta de viviendas hasta la adjudicación no debe superar los seis meses.
 - Dos de cada tres personas inscritas considerarían correcto que Etxebide introdujese la renovación anual de la solicitud como mecanismo de actualización del propio colectivo y determinar así la vigencia de la necesidad.
 - Para terminar, la valoración que se realiza tanto de la existencia como del funcionamiento de Etxebide es positiva. En una escala de valoración de 0 a 100 (de muy mala a muy buena) la puntuación media obtenida por Etxebide es de 71, es decir próxima al calificativo de buena (75).



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

11. SOSTENIBILIDAD Y CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN

11.1. PRINCIPIOS DE SOSTENIBILIDAD

- El Gobierno Vasco en enero de 2001 firma el *Compromiso por la Sostenibilidad del País Vasco*. Desde ese momento, y hasta abril de 2002, 54 municipios se han adherido al compromiso. Este documento expresa la necesidad de edificar nuestra calidad de vida sobre los cimientos de la sostenibilidad: el bienestar económico, la justicia social y un medio ambiente limpio y saludable. Estos tres pilares constituyen la base imprescindible sobre la que impulsar el nuevo modelo de desarrollo.
- La estrategia acordada en la Comunidad Autónoma del País Vasco para este fin viene definida por los siguientes **principios**:
 - **Código ético**: Solidaridad intergeneracional e internacional.
 - **Cohesión y Participación Social**: Participación de todos los/as agentes sociales en la configuración de las políticas y la toma de decisiones.
 - **Principio de Precaución**: Impulsar actuaciones siempre que existan amenazas de producirse algún daño contra el medio ambiente.
 - **Enfoque integrado**: Integrar la variable medioambiental en todas las políticas sectoriales.
 - **Ecoeficiencia**: Producir más bienestar usando más recursos humanos y menos recursos naturales.
 - **Planificación Estratégica**: El nuevo modelo de desarrollo se reflejará en el Programa Marco Ambiental, estableciendo los objetivos ambientales del País Vasco sobre la base del tipo de calidad ambiental que la sociedad vasca está dispuesta a aceptar para sí y para las generaciones venideras.
- El *Programa Marco Ambiental* es el puente que une una situación ambiental de partida, definida para el 2001 como una situación que se debe y se puede mejorar, con la situación deseable para el año **2020**. El propósito de la estrategia es fijar las metas que tiene que alcanzar la sociedad vasca en su conjunto para garantizar una calidad de vida actual óptima sin poner en peligro el bienestar de las generaciones futuras, estableciendo unas pautas de actuación comunes para la ciudadanía, los agentes productivos y la administración.
- La aplicación efectiva del *Programa Marco Ambiental* requiere la coordinación de la Administración Pública y todos/as los/as **agentes socioeconómicos**. El Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente deberá establecer los cauces de colaboración entre los diferentes agentes para que se puedan alcanzar los compromisos y objetivos recogidos en este Programa.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Los sectores de actividad considerados como prioritarios para desplegar los objetivos del Programa Marco Ambiental son: sector primario, industria, energía, construcción, transportes y consumo doméstico. En relación al **sector de construcción** se plantea la necesidad de trabajar en estimular la conciencia sobre la necesidad de una construcción sostenible y explicar como puede este sector contribuir al desarrollo equilibrado. Esto deberá reflejarse en la aplicación de las distintas políticas de la Administración que influyen en el sector a través de tres estrategias fundamentales:
 - Establecer un marco político integrado para una construcción sostenible.
 - Adoptar una actitud de liderazgo y ejemplarizante en la Administración como principal cliente del sector.
 - Plantear un enfoque de participación y cooperación con el sector
- En abril de 2002 ha sido aprobada una proposición no de ley sobre arquitectura bioclimática, con el fin de incluir en la Ley de Ordenación de la Vivienda los criterios de eficiencia energética y el aprovechamiento de las energías renovables en la construcción y reforma de edificios.

11.2. EL PROGRAMA ERAIKAL

- **Eraikal** es una iniciativa puesta en marcha en 1998 por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco para la promoción de la Gestión de la Calidad y el Medio Ambiente en las empresas del Sector de Edificación de la CAPV.
- Desde el Gobierno Vasco se considera que la construcción es uno de los sectores que más contribuye y necesita de la gestión de la calidad. Por un lado, es una demanda de la sociedad y por otro, el incremento de normativas, directivas europeas y requisitos legales de obligado cumplimiento hacen más necesarios la existencia de sistemas eficaces de gestión.
- Cualquier empresa del sector a través de las Asociaciones Empresariales de cada Territorio o de Proyectos Tractores de grandes constructoras, puede ser beneficiada por este programa de ayudas. En la actualidad son muchas las empresas que forman parte de los distintos proyectos de formación e implantación de Sistemas de Gestión de Calidad (ISO 9000 fundamentalmente), Medio Ambiente (ISO 14000) y Prevención de Riesgos (UNE 81900 EX) dentro del programa Eraikal.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 11.1. Participación en el programa Eraikal

	ARABA	BIZKAIA	GIPUZKOA	CAPV	TOTAL
Implantación ISO, UNE	62	76	60	--	198
Adaptación a nueva ISO, UNE	28	10	6	--	44
MODELO K-21	--	15	105	--	120
Otros	1	--	4	7	12
TOTAL ERAIKAL	91	101	175	7	374

Cuadro 11.2. Empresas certificadas dentro de Eraikal

	ARABA	BIZKAIA	GIPUZKOA	TOTAL
ISO 9000	25	25	10	60
ISO 14000	--	2	1	3
UNE 81900 EX *	--	7	--	7
MODELO K-21	--	12	75	87
TOTAL ERAIKAL	25	46	86	157

* Implantación de Sistema de Prevención de Riesgos (no existe certificación)



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

12. EVALUACIÓN DE LOS PLANES ANTERIORES

12.1. AYUDAS CONCEDIDAS

- Entre 1996 y 2001 se han concedido **préstamos cualificados por valor de 1.060 millones de euros**. La mayor parte se ha dirigido a promotores (65%) y adquirentes de vivienda (25%).
- El importe total de las subvenciones otorgadas se ha elevado a 20,7 millones de euros**. Principalmente se ha subvencionado la rehabilitación de viviendas (82%) y, en menor medida, la adquisición (17%).
- Las subvenciones a la adquisición prácticamente han desaparecido en el periodo 2000-2001.**
- Las ayudas financieras al régimen de alquiler (préstamos y subvenciones) prácticamente no han sido empleadas en ningún caso.**

Cuadro 12.1. Cuadro resumen de ayudas concedidas. 1996-2001

(Miles de euros)

	1996-1999		2000-2001		1996-2001			
	Nº	Importe	Nº	Importe	Nº	Importe	%	Δ%
PRESTAMOS								
<i>Promotores</i>	184	383.005	89	303.509	273	686.514	64,8	58,5
<i>Adquirientes</i>	4.347	187.538	1.406	74.629	5.753	262.167	24,7	-20,4
<i>Rehabilitación</i>	8.300	41.749	3.876	19.930	12.176	61.679	5,8	-4,5
<i>Adquisición para alquiler</i>	1	18	2	86	3	104	0,0	855,6
<i>Suelo y urbanización</i>	7	34.777	5	11.770	12	46.547	4,4	-32,3
<i>Convenios especiales</i>	19	1.077	6	1.905	25	2.982	0,3	253,8
<i>Total Préstamos</i>	12.858	648.164	5.384	411.829	18.242	1.059.993	100,0	27,1
SUBVENCIONES								
<i>Adquirientes</i>	3.700	3.536	14	38	3.714	3.574	17,3	-97,9
<i>Rehabilitación</i>	20.608	9.819	11.459	7.052	32.067	16.871	81,7	43,6
<i>Adquisición para alquiler</i>	2	10	1	8	3	18	0,1	60,0
<i>Arrendamiento Protegido</i>	3	7	52	182	55	189	0,9	5100,0
<i>Total Subvenciones</i>	24.313	13.372	11.526	7.280	35.839	20.652	100,0	8,9

Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

- Un 95% del volumen de préstamos a promotores se ha dirigido a financiar la edificación de VPO y sólo un 5% a viviendas sociales.
- En todo caso, dentro del importante aumento de la financiación a promotores de los últimos dos años, destaca el incremento de préstamos para viviendas sociales.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Entre 1996 y 1999 los préstamos para adquisición de viviendas financiaron principalmente la compra de viviendas usadas (54%) y VPO (33%), quedando relegadas las viviendas sociales (13%).
- En los dos últimos años, la financiación para la adquisición de vivienda usada y vivienda social ha disminuido muy notablemente y, por el contrario, se ha incrementado el volumen de préstamos para la compra de VPO, que ha absorbido un 82% del importe total.

Cuadro 12.2. Préstamos aprobados según destino. 1996-2001.

(Miles de euros)

	1996-1999	2000-2001	1996-2001		
			Total	%	Δ%
Total promotores	383.005	303.509	686.514	100,0	58,5
<i>Promotores VPO</i>	366.930	286.737	653.667	95,2	56,3
<i>Promotores Sociales</i>	16.075	16.772	32.847	4,8	108,6
Total adquirientes	187.538	74.629	262.167	100,0	-20,4
<i>Adquirientes VPO</i>	61.484	61.404	122.888	46,9	99,7
<i>Adquirientes Sociales</i>	24.333	4.582	28.915	11,0	-62,3
<i>Adquirientes Usadas</i>	101.722	8.643	110.365	42,1	-83,0
Total rehabilitación	41.749	19.930	61.679	100,0	-4,5
<i>Rehabilitación Aislada</i>	31.459	15.961	47.420	76,9	1,5
<i>Rehabilitación Integrada</i>	10.290	3.969	14.259	23,1	-22,9

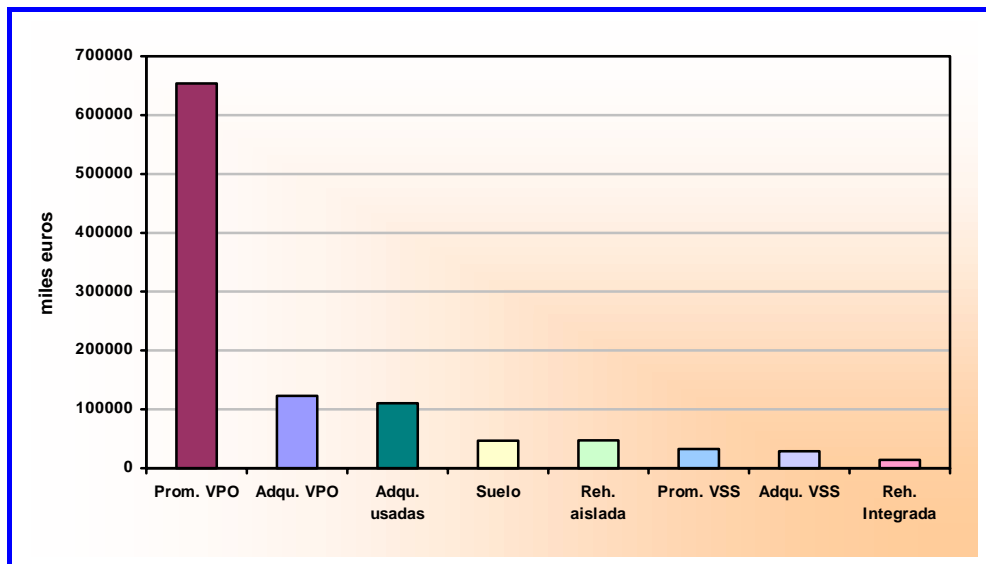
Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

- En lo que se refiere a los préstamos para la rehabilitación de vivienda, en el periodo 1996-2001 el mayor volumen se ha dirigido fundamentalmente a actuaciones de rehabilitación aislada (47,4 millones de euros, un 77%), frente a la rehabilitación integrada (14,3 millones de euros, un 23%).



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 12.1. Destino de los préstamos concedidos. 1996-2001.



Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

- Por otra parte, en el apartado de subvenciones para la rehabilitación de viviendas, en los últimos dos años se constata un considerable incremento del volumen medio anual de las ayudas (especialmente para actuaciones de rehabilitación integrada), pasando de un volumen de 2,4 millones de euros/año en el periodo 1996-1999 a un importe de 3,5 millones de euros/año en 2000-2001.
- En todo caso, las actuaciones aisladas han absorbido 2/3 del total de subvenciones frente a 1/3 de las intervenciones integradas.

Cuadro 12.3. Subvenciones para la rehabilitación de viviendas. 1996-2001.

(Miles de euros)

	1996-1999	2000-2001	1996-2001		
			Total	%	Δ%
Total rehabilitación	9.819	7.052	16.871	100,0	43,6
Rehabilitación Aislada	6.679	4.562	11.241	66,6	36,6
Rehabilitación Integrada	3.140	2.490	5.630	33,4	58,6

Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

12.2. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

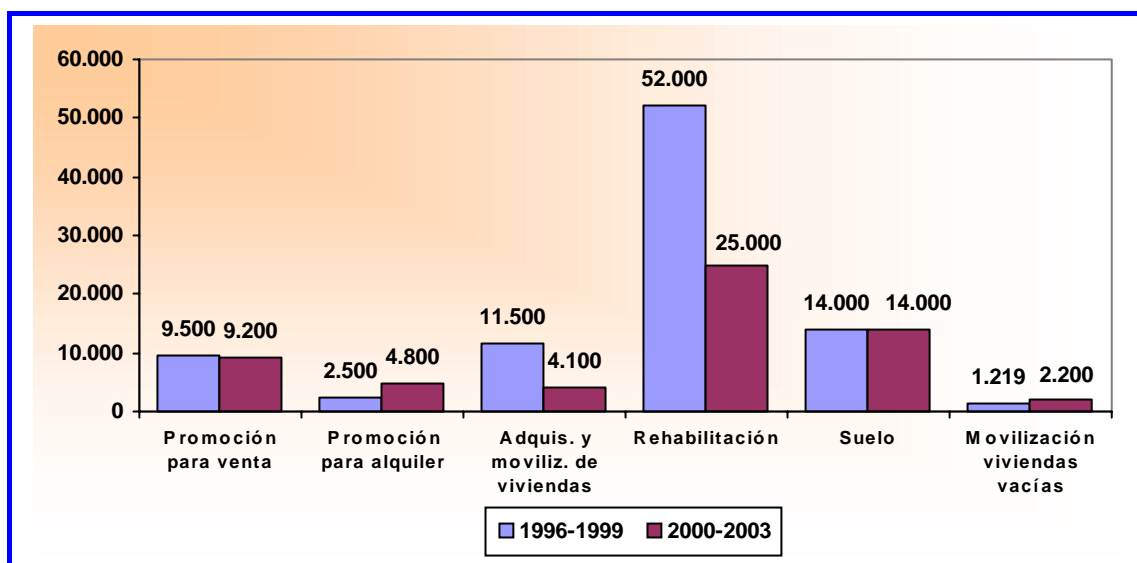
- El Plan Director de Vivienda 2000-2003 planteaba como objetivo la materialización de un total de 59.300 actuaciones. Comparativamente con el Plan cuatrianual anterior (1996-99) y como elementos más destacados:



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Se reforzaba la atención en los ámbitos de promoción de viviendas en arrendamiento (de 2.500 a 4.800) y movilización de viviendas vacías (de 1.200 a 2.200).
- En cambio, se reducían drásticamente los objetivos vinculados a rehabilitación de viviendas (de 52.000 actuaciones a 25.000) y a adquisición y movilización de viviendas (11.500 a 4.100)

Gráfico 12.2 Comparación de los objetivos cuantitativos: Plan 1996-1999 Vs. Plan 2000-2003.



En general, *en los dos años de desarrollo del Plan 2000-2003 el grado de cumplimiento de los objetivos ha superado el nivel medio* alcanzado en relación con los objetivos del Plan 1996-99:

- En términos globales *se han cumplido los objetivos de edificación de vivienda protegida (98,9% sobre objetivos)*. No obstante:
 - ambos planes han superado los objetivos en cuanto a la vivienda en régimen de propiedad (117,6%), pero han quedado muy alejados en cuanto a promoción de vivienda en alquiler (44%);
 - ambos planes han superado los objetivos en cuanto a edificación de VPO (134,2%), y han incumplido los relativos a vivienda social (48,2%).
- En cuanto a la *adquisición de suelo*, se observa *un ligero déficit respecto a los objetivos fijados en el periodo 1996-2001 (79,6%)*. Sin embargo, hay que distinguir:
 - en los dos últimos ejercicios se han cumplido con creces los objetivos establecidos (122%),



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- compensando en parte el déficit de compra acumulado en el periodo 1996-99 (64,8%).
- ❑ **Se han incumplido los objetivos de adquisición y movilización de vivienda libre usada (28,9%).**
- ❑ **Prácticamente no se han registrado actuaciones para fomentar el alquiler de viviendas vacías (2,5%).**
- ❑ En términos globales, **no se han cumplido los objetivos fijados en cuanto a rehabilitación de viviendas (50,5%):**
 - dadas las altas expectativas del periodo 96-99, el grado de cumplimiento en este periodo fue bajo (39,6%);
 - con unos objetivos más moderados, el grado de cumplimiento del periodo 2000-2001 es satisfactorio (99,6%).
- ❑ En conjunto, el **volumen de préstamos cualificados concedidos ha quedado por debajo de las cifras previstas (65,6% sobre objetivos)**, si bien en 2000-2001 el grado de cumplimiento ha sido notablemente mayor (89,5%).

Cuadro 12.4 Cuadro Global de Actuaciones 1996-2001

(nº actuaciones)

	OBJETIVOS			REALIZACIONES			CUMPLIMIENTO (%)		
	96-99	00-01	96-01	96-99	00-01	96-01	96-99	00-01	96-01
Promoción de viviendas protegidas	12.000	6.900	18.900	11.635	7.057	18.692	97,0	102,3	98,9
• para alquiler	2.500	2.300	4.800	1.038	1.072	2.110	41,5	46,6	44,0
• para venta	9.500	4.600	14.100	10.597	5.985	16.582	111,5	130,1	117,6
• Sociales	5.200	2.550	7.750	2.562	1.171	3.733	49,3	45,9	48,2
• VPO	6.800	4.350	11.150	9.073	5.886	14.959	133,4	135,3	134,2
Adquisición de suelo	14.000	4.900	18.900	9.071	5.976	15.047	64,8	122,0	79,6
Ayudas a la adquisición de vivienda libre usada*	11.500	1.350	12.850	3.700	14	3.714	32,2	1,0	28,9
Ayudas al alquiler de viviendas vacías y compra para alquiler*	1.219	1.100	2.319	5	53	58	0,4	4,8	2,5
Rehabilitación de viviendas y edificios*	52.000	11.500	63.500	20.608	11.459	32.067	39,6	99,6	50,5
TOTAL	90.719	25.750	116.469	56.654	31.616	88.270	62,4	122,8	75,8

* Subvenciones reconocidas.

Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 12.5 Cuadro de Financiación 1996-2001

(miles de euros)

	PREVISIONES			PRÉSTAMOS			CUMPLIMIENTO		
	96-99	00-01	96-01	96-99	00-01	96-01	96-99	00-01	96-01
Promoción de viviendas protegidas	369.743	285.541	655.283	383.008	303.509	686.518	103,6	106,3	104,8
Adquisición de suelo	151.383	46.578	197.961	34.777	11.770	46.547	23,0	25,3	23,5
Adquisición de viviendas	552.931	97.364	650.295	187.538	74.629	262.167	33,9	76,6	40,3
Compra para alquiler	0	11.239	11.239	18	86	104	--	0,8	0,9
Rehabilitación de viviendas y edificios	78.132	17.279	95.411	41.729	19.930	61.679	53,4	115,3	64,6
TOTAL	1.152.188	458.001	1.610.190	647.070	409.924	1.057.015	56,2	89,5	65,6

Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

13. NORMATIVA BASICA DE AYUDAS A LA VIVIENDA EN LA CAPV

Ficha 1. Resumen de decretos del cuerpo normativo de la CAPV

<p>Decreto 343/2000 de 28 de noviembre, por el que se modifica el Decreto sobre Medidas Financieras y Régimen Jurídico de las Viviendas Sociales, el Decreto sobre Medidas Financieras en Materia de Vivienda y el Decreto sobre Actuaciones Protegidas del Patrimonio Urbanizado y Edificado</p>	
<p>Decreto 306/2000, de 26 de diciembre de 2000, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Orden de 26 de diciembre de 2000, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, sobre circunstancias de necesidad de vivienda. <input type="checkbox"/> Orden de 26 de diciembre de 2000, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, sobre determinación de precios máximos de protección oficial. <input type="checkbox"/> Orden de 26 de diciembre de 2000, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, sobre medidas financieras para compra de vivienda. <input type="checkbox"/> Orden de 26 de diciembre de 2000, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, sobre medidas financieras para arrendamiento protegido y compra de vivienda para su arrendamiento protegido. <input type="checkbox"/> Orden de 26 de diciembre de 2000, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, sobre medidas financieras en materia de suelo y urbanización. <input type="checkbox"/> Orden de 26 de diciembre de 2000, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, sobre medidas financieras para promoción de viviendas de protección oficial.
<p>Decreto 307/2000, de 26 de diciembre, por el que se establece el tipo de interés de los préstamos cualificados otorgados por los establecimientos de crédito en materia de vivienda y suelo.</p>	
<p>Decreto 308/2000, de 26 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Orden de 26 de diciembre de 2000, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda. <input type="checkbox"/> Orden de 10 de abril de 2000, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, por la que se establece la convocatoria-concurso para la concesión de medidas financieras para la ejecución de determinadas actuaciones protegibles de rehabilitación (edificios de singularidad arquitectónica, construcciones que albergarán equipamientos comunitarios primarios)

Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Ficha 2. DISPOSICIONES GENERALES

DISPOSICIONES GENERALES		
FORMAS DE FINANCIACION	<ul style="list-style-type: none"> • Financiación cualificada: Préstamos cualificados y descuentos bancarios • Ayudas económicas directas: <ul style="list-style-type: none"> ◆ Subsidiación total o parcial ◆ Subvenciones a fondo perdido compatibles con otras ayudas (CAPV- otras instituciones) 	
ACTUACIONES	<ul style="list-style-type: none"> • Promoción y adquisición de viviendas protegidas • Adquisición de vivienda para su arrendamiento protegido o la puesta en arrendamiento protegido de una vivienda usada. • Rehabilitación de viviendas • Adquisición y urbanización de suelo con destino preferente a la promoción de viviendas protegidas. 	
INGRESOS FAMILIARES	<ul style="list-style-type: none"> • Poneración de ingresos: $IP=BI \cdot N \cdot A$ ◆ Base imponible (en rendimientos de trabajo: BI + bonificaciones) ◆ N: coeficiente ponderador según nº miembros (1 ó 2 = 1,00; 3 ó 4 = 0,95; 5 ó 6 = 0,90; +6 = 0,80) ◆ A: coeficiente ponderador según nº miembros que aportan 20 % ingresos (1 = 1,00; 2 = 0,95; 3 ó + = 0,90) 	
CONDICIONES		
VIVIENDA	<ul style="list-style-type: none"> • Tipo de viviendas <ul style="list-style-type: none"> ◆ Viviendas sociales ◆ Viviendas de protección oficial ◆ Viviendas a precio tasado 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Superficie máxima <ul style="list-style-type: none"> ◆ Vivienda: 90 m² útiles (120 m² en ARI¹²) ◆ Trastero: 15% de la superficie de la vivienda ◆ Superficie útil máxima garaje: 30 m² (20 m² si acceso y uso individual) 	
	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">Estructura de costes</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Valor de terrenos y costes urbanización: ◆ 15% precio venta (sociales) ◆ 20% precio venta (VPO régimen general) ◆ 25% precio venta (VPO régimen general baja densidad) </td> </tr> </table>	Estructura de costes
Estructura de costes	<ul style="list-style-type: none"> • Valor de terrenos y costes urbanización: ◆ 15% precio venta (sociales) ◆ 20% precio venta (VPO régimen general) ◆ 25% precio venta (VPO régimen general baja densidad) 	

¹² ARI = Area de Rehabilitación Integrada



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Solicitantes	<ul style="list-style-type: none">• Carecer de vivienda durante 2 años anteriores, salvo las siguientes excepciones:<ul style="list-style-type: none">◆ Vivienda declarada en ruina fuera de ordenación, vivienda afectada por expropiación, no reunión de condiciones mínimas de habitabilidad, adjudicada al cónyuge tras procedimiento de separación/divorcio, no adaptada a personas minusválidas, ser coheredero de en una participación igual o inferior al 50% y nuda propiedad por herencia o donación.• Residencia de 1 año (sólo si promoción directa concertada, Dpto. implicado) en cualquiera de los municipios de interés.• Procedencia de ingresos en caso de compra: 90% de rendimientos de trabajo
Ingresos máximos ó mínimos por tipo de vivienda	<ul style="list-style-type: none">• Ingresos ponderados máximos:<ul style="list-style-type: none">◆ VPO < 33.055,67 €◆ Viviendas Sociales (VVSS) < 15.025,30 €◆ Viviendas Libres (Usadas) > 1/10 Precio venta y < 33.055,67 €.• Ingresos ponderados mínimos:<ul style="list-style-type: none">◆ Viviendas si son cedidas en arrendamiento con derecho a compra > 9.015,18◆ Viviendas cedidas en arrendamiento sin derecho a compra < 3.005,06 €.
Duración del régimen de protección	<ul style="list-style-type: none">• 20 años (si finalizado amortización)
Descalificación	<ul style="list-style-type: none">• Sólo se contempla la descalificación a petición de la parte interesada en el supuesto de viviendas calificadas como resultado de actuaciones protegidas de rehabilitación.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Ficha 3. COMPRA DE VIVIENDA

COMPRA DE VIVIENDA			
CONDICIONES			
ACTUACIONES PROTEGIBLES	<ul style="list-style-type: none"> • Compra vivienda protección oficial • Compra vivienda libre usada 		
ADQUIRIENTES	<ul style="list-style-type: none"> • Adquirente persona física • Destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente • Carencia de vivienda 		
VIVIENDAS	<ul style="list-style-type: none"> • PRECIOS MAXIMOS para primeras, segundas posteriores transmisiones 	VPO REGIMEN GENERAL	VIVIENDAS SOCIALES
		<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda: <ul style="list-style-type: none"> ♦ Capitales: 1.081,82€ /m² superficie útil ♦ Resto: 901,52 €/m² ó 1.021,72€/m² según municipio ♦ si baja densidad cabe incrementar en un 10% ♦ si sup. útil viv. 75 m² el precio máximo de venta • Anejos ♦ 360,61€/m² útil 	<ul style="list-style-type: none"> • Promoción Pública: 510,86 € /m² útil (85.000 ptas) • Promoción Privada: 661,11€/m² útil (110.000 ptas) • Anejos: 300,51€/m² útil (50.000 ptas)
	<ul style="list-style-type: none"> • El valor de tasación y el precio de la vivienda usada y anejos no podrá exceder de: 	<ul style="list-style-type: none"> • Capitales: 1.442,43 €/m² útil • Según municipio: 1.051,77 ó 1.322,23 €/m² útil • Anejos: 450,76 €/m² útil 	

Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

AYUDAS A ADQUIRIENTES				
Préstamos cualificados	<ul style="list-style-type: none"> • Cuantía máxima: 80% precio venta vivienda (60% del precio anejo vinculado y 30% del precio anejo no vinculado). • Plazo amortización: 20 años (incluidos 2 de carencia opcional). 			
Subvención compra de vivienda usada	<ul style="list-style-type: none"> • Requisito: valor tasación y precio venta > <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1.141,92 €/m² útil en capitales ◆ 1.081,82 €/m² útil para municipios especificados en anexo ó 961,62 €/m² en el resto • Beneficiario de subvención si no hay transmisión en 10 años siguientes a la compra. • Cuantía subvención = 4% del valor de tasación. (5% si es ARI¹³) 			
		Ingresos Ponderados (€)	VIVIENDA EN ARI	
			NO	SI
	• Topes máximos de subvención	< 33.055,67	3.005,06	3.306,07
		< 27.045,54	3.906,58	4.507,59
	< 21.035,42	4.808,10	5.409,11	
	< 15.025,30	6.010,12	6.611,14	
AYUDAS AL PROMOTOR				
Préstamo cualificado	<ul style="list-style-type: none"> • Cuantía máxima: 80% precio venta vivienda (60% del precio anejo vinculado y 30% del precio anejo no vinculado) • Plazo amortización: 20 años (con 3 años adicionales de carencia opcional) 			
Otras subvenciones	<ul style="list-style-type: none"> • Asistencia técnica para promoción concertada de VPO: el 100% del coste total • Gastos de promoción: 10% del coste total de promociones concertadas de VPO. 			

¹³ ARI: Área de Rehabilitación Integrada

Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Ficha 4. ARRENDAMIENTO

ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA	
CONDICIONES	
VIVIENDAS	<ul style="list-style-type: none"> Superficie útil máxima: 90 m² (si vivienda en ARI: 120 m²) Período mínimo de alquiler: 5 años Cambio de uso: sólo transcurridos 10 años
	<ul style="list-style-type: none"> RENTAS MAXIMAS <ul style="list-style-type: none"> VPO régimen general: 6% valor venta de vivienda y anejos. Viviendas sociales promoción pública: <ul style="list-style-type: none"> ◆ Ingresos de inquilinos/as: < 500.000 2% ◆ Ingresos de inquilinos/as: 500.000 - 1.500.000 3% ◆ Ingresos de inquilinos/as: 1.500.000 - 3.500.000 4% Viviendas sociales promoción privada: 4% valor venta de vivienda y anejos.
PROMOTOR	<ul style="list-style-type: none"> Persona física o jurídica que acceden a la propiedad de la vivienda para su cesión en arrendamiento Arrendar la vivienda a personas que cumplen requisitos de VPO/Viviendas Sociales
AYUDAS A PROMOTORES: COMPRA DE VIVIENDA DESTINADA A SU ARRENDAMIENTO PROTEGIDO	
Préstamos cualificados	<ul style="list-style-type: none"> Cuantía máxima: <ul style="list-style-type: none"> ◆ Viviendas: el 80% del precio máximo de venta; el 100% en VPO. ◆ Anejos: 30%, 100% si son anejos de VPO. Plazo amortización: 20 años (2 años adicionales de carencia opcional).
Subsidiaciones	<ul style="list-style-type: none"> El tipo de interés subsidiario será del 2% En renta social será del 0% (VV.SS).
Subvenciones	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Adquiriente para arrendamiento protegido <ul style="list-style-type: none"> • 10% precio máximo de venta de VPO (15% en el caso de promoción mediante rehabilitación) • 15% precio máximo de venta destino renta social <ul style="list-style-type: none"> ◆ → si vivienda en ARI cabe incrementar en 5 puntos porcentuales.
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Arrendamiento protegido <ul style="list-style-type: none"> • 4% precio máximo venta VPO (límite máximo < 3.005,06 €) • 8%: si renta social <ul style="list-style-type: none"> ◆ → si vivienda en ARI cabe incrementar en 5 puntos porcentuales.
Otras subvenciones	<ul style="list-style-type: none"> Adquisición de suelo y urbanización: 100% de los costes en Promoción de VVSS en arrendamiento. Asistencia técnica: 100% de los costes en Promoción de VVSS en arrendamiento. Gastos de promoción: 10% del coste total de la promoción de VVSS en arrendamiento.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Ficha 5. REHABILITACION

REHABILITACION DE VIVIENDA	
CONDICIONES	
Actuaciones protegibles	<ul style="list-style-type: none"> • Rehabilitación de edificios cuyo destino principal sea el de vivienda • Rehabilitación con destino a la promoción de viviendas en venta o arrendamiento
Vivienda	<ul style="list-style-type: none"> • Antigüedad >10 años. Excepciones: (adaptación de barreras arquitectónicas; Instalación gas natural; Adaptar instalaciones a normativa; Adecuación urbanística y adecuación estructural o constructora; ampliación superficie < 90m²) • Superficie máxima: <ul style="list-style-type: none"> ◆ Vivienda 90 m² (hasta 120 si restauración conservadora o científica) ◆ Garaje, trastero: 30 m² • No cesión intervivos antes de 5 años.
Beneficiarios	<ul style="list-style-type: none"> • Titulares de una sola vivienda destinada a domicilio habitual • Ingresos máximos <ul style="list-style-type: none"> ◆ Ingresos Ponderados 33.055,67€ → Financiación cualificada ◆ Ingresos Ponderados 21.035,42 € → Ayudas económicas directas
AYUDAS	
Presupuesto protegido	<ul style="list-style-type: none"> • Presupuesto protegible: coste real; debe superar 0,025 x precio básico/m². • Límite máximo: <ul style="list-style-type: none"> ◆ Viviendas y locales: Precio básico x m² x 0,8 (0,95 si restauración conservadora y 1 si restauración científica) ◆ Anejos: Precio básico x m² x 0,15
Préstamos cualificados	<ul style="list-style-type: none"> • Cuantía máxima: 100% presupuesto protegible • Plazo máx. amortización: entre 5 y 15 años. Período de carencia: 2 años.
Subsidiación	<ul style="list-style-type: none"> • Promoción de rehabilitación para arrendamiento: 1,5% • Promoción de rehabilitación para venta: 2%



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

REHABILITACION DE VIVIENDA					
	% Subvenciones	R. Integrada		R. Aislada	
		Adecuac. Estructural/constr. Cond. habitab. acceso minusv	Obras de acabado	Obras adecuac. estructural/constr. condic. habitab. acceso minusválidos/as	Obras de acabado
Subvencion personal a fondo perdido	Ingr. <9.015,18 €				
	Nº miembros <3	30%	15%	15%	7%
	Nº miembros >3	35%	20%	20%	10%
	Ingr. <15.025,30 €				
	Nº miembros <3	25%	10%	10%	5%
	Nº miembros >3	30%	15%	15%	7%
	Ingr. <21.031,42 €				
	Nº miembros <3	20%	5%	5%	2%
	Nº miembros >3	25%	10%	10%	5%
	Máximo subvención		4.507,59 €	1.502,53 €	3.005,06 €

Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Ficha 6. SUELO Y URBANIZACION

SUELO Y URBANIZACION			
CONDICIONES			
Actuaciones protegidas	<ul style="list-style-type: none"> • Destino preferente a la promoción de VPO (destino otros usos lucrativos, superficie > 0,53 superficie VPO) • Adquisición onerosa de suelo urbanizado • Urbanización de suelo • Adquisición onerosa e inmediata urbanización de suelo • Adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos 		
Promotor	<ul style="list-style-type: none"> • Acreditar la existencia a su favor de concesión del derecho de superficie por al menos 50 años, opción de compra de los terrenos, etc.,. • Aportar la documentación requerida. 		
	Plazos máximos para iniciar la construcción de VPO	Al menos el 70% de la sup.residencial	El 30% restante
	(a) Adquisición de suelo urbanizado	(a) 2 años	(b) 4 años
	(b) Urbanización de suelo	(c) 3 años	(d) 5 años
(c) Adquisición onerosa e inmediata urbanización de suelo	(e) 4 años	(f) 6 años	
(d) Patrimonio público de suelo	(g) 12 años	(h) 14 años	
AYUDAS AL PROMOTOR			
Préstamos cualificados	<ul style="list-style-type: none"> • Cuantía máxima del préstamo: coste total presupuestado • Plazo Máximo: Período de amortización + carencia máxima (3 años): <ul style="list-style-type: none"> (a) Adquisición onerosa de suelo urbanizado 6 años (b) Urbanización de suelo..... 6 años (c) Adquisición onerosa e inmediata urbanización de suelo..... 6 años (d) Adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos 12 años • Tipo de interés: El convenido, cuotas constantes, periodicidad semestral 		
Descuento bancario	<ul style="list-style-type: none"> • Cuantía máxima: Cuantía máxima préstamo • Plazo máximo dto. Bancario: 3 años • Préstamo hipotecario: <ul style="list-style-type: none"> ◆ Plazo máximo: 23 años desde formulación de descuento bancario ◆ Carencia máxima: 3 años contados a partir de la fecha de formalización. ◆ Tipo de interés del préstamo cualificado: el de la operación de descuento. 		



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Subsidios	<ul style="list-style-type: none">• Tipo de interés subsidiado:<ul style="list-style-type: none">◆ 2% si actuación a), b), c)◆ 3% si actuación d)◆ en los 4 primeros años del préstamo. Se cancela la subsidiación a partir del 5º año.
Subvención	<ul style="list-style-type: none">• Adquisición de suelo y urbanización: 100% de costes para la promoción de VVSS en arrendamiento.• Cesión de terreno para la promoción concertada de VPO en cualquier régimen de acceso y uso.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

14. FISCALIDAD DE LA VIVIENDA

- El tratamiento fiscal de la vivienda se considera de especial importancia como factor claramente influyente en la problemática de este bien inmueble. La adquisición de una vivienda está gravada por numerosos impuestos que hacen que el valor de venta se vea incrementado de manera considerable. Así mismo, la fiscalidad condiciona las decisiones de los operadores inmobiliarios y de los particulares, pudiendo en ocasiones inducir distorsiones en el funcionamiento del mercado.
- A continuación se reflejan las principales figuras impositivas que actúan sobre la vivienda desde distintas vertientes: adquisición de la vivienda; propiedad; alquiler; y proceso de edificación. Esta descripción da una buena idea de la cantidad de impuestos existentes y su importancia cuantitativa y cualitativa. Entre los aspectos relevantes, pueden destacarse los siguientes:
 - La relación directa de muchos de los gravámenes con la financiación municipal y el papel central que la vivienda y el mercado inmobiliario y del suelo ocupan en la misma.
 - La repercusión del actual sistema de deducciones fiscales por la compra de vivienda (inversión y financiación) en el IRPF, tanto desde el punto de vista de los adquirentes (su toma de decisiones y posibilidades de acceso) como en términos de coste fiscal.
 - La existencia de deducciones por las rentas pagadas por los arrendatarios de viviendas, graduadas en función de la edad, los ingresos y circunstancias familiares.
 - El tratamiento comparativamente favorable de compra de vivienda usada (ITP 6%, reducible en ciertos casos) frente a la nueva (IVA 7% más AJD 0,5%).
 - La multitud de figuras que gravan el proceso edificatorio, con clara repercusión en los precios finales de las viviendas. En este sentido, la construcción de viviendas protegidas no recibe prácticamente ningún tratamiento favorable.

14.1. FISCALIDAD DE LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

a) *Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (I.T.P.)*

- En el caso de adquisición de vivienda, el comprador de **vivienda de segunda mano** debe pagar este impuesto en el momento de la compraventa. El tipo impositivo general aplicado en la CAPV es el **6%** sobre el valor de escrituración del bien inmueble. Sin embargo con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda y la movilidad del mercado de segunda mano, las



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Haciendas vascas han reducido la carga fiscal en determinados casos, siempre que la vivienda adquirida y el adquirente cumplan ciertos requisitos.

b) *Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)*

- En cuanto a las **viviendas de nueva construcción**, el impuesto que grava la transmisión es el IVA. El comprador de una vivienda libre debe pagar un **7%** sobre el valor de venta, mientras que si se trata de una vivienda de **protección oficial** se aplica el tipo super-reducido (**4%**).

c) *Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (A.J.D.)*

- Este impuesto grava únicamente la compra de **viviendas nuevas** y la cuota es un 0,5% del precio de venta de la vivienda. Este impuesto también grava la **constitución de préstamos**, por lo que si es el caso (préstamo hipotecario), estará sujeto al 0,5% de AJD, también si la vivienda es usada.

d) *Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) – Plusvalía Municipal.*

- Tributo municipal directo que grava el incremento del valor que experimenten los terrenos, en el momento de transmisión de la propiedad de los mismos y/o de viviendas en ellos construidas. La tarifa del impuesto la fija cada Ayuntamiento oscilando entre un 5% y un 30% del incremento estimado.

e) *Deducciones por adquisición de vivienda en el impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF)*

- Es importante **destacar la importancia de la cuantía global de estas deducciones**. Se estima que el coste fiscal de las mismas en el conjunto de la CAPV duplica el presupuesto anual del Departamento de Vivienda.

• **Deducciones por inversión**

- El comprador de vivienda destinada a residencia habitual puede deducir el **15%** de las cantidades invertidas, con un máximo de **27.045,54 euros** para el conjunto de períodos impositivos. Si es menor de 35 años y su base imponible reducida no excede de 27.045,54 euros, el porcentaje sube al **25%**.
- Asimismo, tienen derecho a la deducción las cantidades que se depositen en las denominadas **Cuentas vivienda**. El plazo máximo para la adquisición o rehabilitación será de **cinco años**.

• **Deducciones por financiación**

- Cuando el contribuyente recurra al crédito, tiene derecho a una deducción del **20%** de los intereses satisfechos en el ejercicio (**30%** cuando el contribuyente sea menor de 35 años y su BI no exceda de 27.045,54 euros).



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- El importe de ambas deducciones (por inversión y financiación), no puede superar el 60% de la base imponible minorada.

14.2. FISCALIDAD SOBRE LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA

a) *Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)*

- Tributo directo, de carácter municipal, cuyo hecho imponible es la propiedad de bienes inmuebles. La base imponible es el valor catastral de los mismos. El tipo de gravamen oscila entre el 0,4% y el 1,5%, aunque en muchos casos, al haberse actualizado los valores catastrales, se han reducido los tipos impositivos, pudiendo ser menores del 0,4%.
- Las **viviendas de protección oficial gozan de una bonificación del 50%** de la cuota de este Impuesto durante un plazo de **tres años**.

b) *Rendimientos del capital inmobiliario (IRPF)*

- A partir de 1 de enero de 2.002, el rendimiento es el resultado de aplicar 0,2% al valor catastral de los bienes inmuebles urbanos en los municipios en los que hayan entrado en vigor las revisiones o modificaciones de dichos valores. Con la nueva ley desaparece la imputación del rendimiento por la titularidad de la vivienda habitual, y es sólo aplicable a las **segundas viviendas**.

14.3. FISCALIDAD DEL ALQUILER DE LA VIVIENDA

a) *Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP)*

- El **contrato de alquiler** de viviendas está sujeto al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. La cuota impositiva la ha de abonar el/la inquilino/a y se calcula sobre la renta total a satisfacer por toda la duración del contrato.).

b) *Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)*

- El **arrendatario de su vivienda habitual puede deducir** las cantidades satisfechas en concepto de alquiler de la misma. Las cantidades que pueden deducirse oscilan entre el 10% y el 25% en función de los ingresos, edad del contribuyente y tributación individual o conjunta. Las personas cuya base imponible minorada supere los 30.050,61 euros en tributación individual y los 36.060,73 euros en tributación conjunta, no tienen derecho a aplicarse la deducción por alquiler de vivienda habitual.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- La persona propietaria de vivienda destinada a alquiler (arrendador), debe declarar en IRPF las rentas procedentes del alquiler en concepto de Rendimientos de bienes inmuebles arrendados.

14.4. FISCALIDAD DEL PROCESO DE EDIFICACIÓN

a) *Adquisición de terrenos para edificar e inmuebles para rehabilitar*

- El promotor inmobiliario, por un lado soporta las cuotas de IVA que le repercuten por la adquisición de suelo, construcción, rehabilitación, dirección técnica, etc., constituyendo el importe del IVA deducible. Por otro lado, carga el IVA en la venta de las edificaciones (IVA repercutido).
- Aquellos terrenos que tengan la condición de edificables están sujetos y no exentos al IVA (16%). Asimismo, el adquirente del terreno debe pagar el gravamen Actos Jurídicos Documentados.
- La adquisición de terrenos que no cumplan las condiciones anteriores y por tanto no estén sujetas a IVA (o queden exentas), tributa por ITP.
- Es así mismo de aplicación el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal).

b) *Tenencia de terrenos e inmuebles para promoción de viviendas*

- La persona propietaria de un terreno paga anualmente el IBI. El tipo de gravamen lo determina el Ayuntamiento, con un máximo del 1,5% sobre el valor catastral.
- Los inmuebles que constituyan objeto de la actividad de las Empresas de construcción y promoción inmobiliaria, gozan de una bonificación del 90% en la cuota del impuesto, durante un plazo máximo no podrá exceder de tres años contados a partir de la fecha del inicio de las obras.

c) *Construcción de viviendas (nueva planta o rehabilitación)*

• Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)

- En las obras de edificaciones destinadas a viviendas (al menos el 50% de la superficie construida), se aplica el tipo reducido de IVA (7%).

• Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

- Tributo indirecto, de carácter municipal. El hecho imponible está constituido por la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

exija obtención de licencia de obras o urbanística. El tipo impositivo es como máximo del 5% del coste real y efectivo de la construcción.

- En ocasiones, es factible una **bonificación de hasta un 95% de la cuota del impuesto en obras que sean declaradas de interés especial**, por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico-artísticas o de fomento del empleo. También la realización de cualquier obra cuyo destino sea el servicio o uso público, quedará exenta del Impuesto.

Cuadro 14.1 Fiscalidad del sector inmobiliario en Europa. 1996

	IVA rehabilitación	IVA nuevas viviendas	Impuesto sobre transmisiones
Alemania	15	15 ⁽⁴⁾	2 ⁽⁵⁾
Austria	20	20	+
Bélgica	6/21 ⁽¹⁾	6/21 ⁽¹⁾	12,5
Dinamarca	25	25	1 ⁽⁵⁾
España	16⁽²⁾	7/4⁽²⁾	6/7⁽⁶⁾
Finlandia	22	22	+ ⁽⁵⁾
Francia	20,6	5,5/20,6 ⁽³⁾	7 ^(7/8)
Grecia	18	18	9,3/11,3
Holanda	18	18	6 ⁽⁷⁾
Irlanda	13	13	0/6 ⁽⁹⁾
Italia	4/19	4	8
Portugal	5/16 ⁽³⁾		10
Reino Unido	18	0	1 ⁽¹⁰⁾
Suecia	25	25	+

- (1) Según la antigüedad de la vivienda o el tipo de promoción social.
- (2) 16% sobre los materiales, el suelo y los servicios; 4% en el régimen especial y la promoción pública, 7% en los contratos entre el promotor y el empresario y en la compra de la primera vivienda.
- (3) Francia: 5,5% en el suelo reservado a viviendas sociales. Portugal: 5% en las viviendas sociales.
- (4) IVA en la construcción, únicamente si es independiente de la adquisición del suelo.
- (5) Impuesto de transmisiones para la transferencia de cualquier vivienda.
- (6) Las segundas y posteriores adquisiciones, además del impuesto sobre los actos jurídicos documentados.
- (7) Únicamente por la transferencia de viviendas ya existentes.
- (8) Este impuesto lo recaudan los departamentos; no existe ninguna cifra nacional disponible.
- (9) Las transmisiones entre los miembros de una familia y las viviendas nuevas de menos de 125 m² están exentas; las de más de 125 m² están sujetas a una cantidad determinada por el valor de la propiedad, con un mínimo del 25%.
- (10) Si la transmisión inmobiliaria es de más de 60.000 libras, el impuesto equivale al 1% del precio total de la transmisión.

Fuente: Comisión Europea (1998): Statistiques sur le logement dans l'Union européenne.



Parte II

PLAN DE VIVIENDA



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

A. MISIÓN Y PRINCIPIOS INSPIRADORES DEL PLAN

A.1. MISIÓN DEL PLAN

La misión del Plan Director de Vivienda 2002 –2005 se define en los siguientes términos:

“Asegurar la satisfacción de las necesidades de alojamiento de la población, atendiendo a su carácter cambiante y dinámico, en especial las de los colectivos desfavorecidos, optimizando la eficacia de los recursos disponibles”.

A.2. PRINCIPIOS INSPIRADORES DEL PLAN

- Las cifras aportadas en la memoria dan una idea de la criticidad del problema del acceso a la vivienda en la sociedad vasca. La comparación entre el número de personas inscritas en el Servicio Etxebide (75.000 en septiembre de 2002), con una capacidad económica que en la mayor parte de los casos sólo les permite acceder a una vivienda protegida, y la capacidad de producción de vivienda protegida en el país (4.300 viviendas en 2001) pone de manifiesto la imperiosa necesidad de poner en marcha un plan de choque que permita dar una respuesta adecuada en un plazo reducido y en el que se impliquen todas las instituciones, tanto públicas como privadas, y el conjunto de la sociedad.
- El objetivo final de este plan debe ser el de **garantizar el acceso a la vivienda al conjunto de la ciudadanía vasca, de forma que el derecho a disponer de una vivienda digna sea efectivo, como lo son, en términos generales, el derecho a la educación o el derecho a la atención sanitaria.**
- En este escenario, el Gobierno Vasco, a través del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, asume el papel de liderazgo del resto de entidades implicadas y del conjunto de la sociedad, desarrollando actuaciones en las siguientes direcciones:
 - Intervención directa en el mercado de la vivienda mediante la gestión de un importante parque de suelo y la promoción directa de vivienda, constituyéndose en la principal promotora del país.
 - Impulso al uso intensivo del actual parque de vivienda.
 - Impulso a la actuación de otros operadores.
 - Concienciación social.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Transparencia en el proceso de adjudicación.
 - Igualdad de oportunidades.
 - Atención de las necesidades de vivienda de aquellos colectivos que no cuentan con recursos suficientes.
-
- Al **Parlamento y a los partidos políticos** les corresponde el papel de controlar y enriquecer la actuación del Gobierno, así como el de colaborar en los procesos de cambio cultural que el Plan precisa. Asimismo, tienen la responsabilidad de aprobar las dotaciones económicas necesarias para que el Plan disponga de suficiente efectividad.
 - Los **Ayuntamientos** son una pieza clave del Plan, ya que en ellos reside la principal capacidad de obtención de suelo para vivienda protegida y, dada su cercanía a los ciudadanos y ciudadanas, son quienes mejor pueden recoger las preocupaciones y demandas de los mismos.
 - Las **Diputaciones**, aunque no son directamente competentes en materia de vivienda, poseen la capacidad normativa en materia fiscal de vivienda y es su responsabilidad utilizarla en beneficio de los sectores de población que más dificultad de acceso tienen. Asimismo, disponen de un parque de suelo que en ocasiones puede ser utilizado para la ubicación de promociones de vivienda protegida. Las Diputaciones pueden jugar un papel activo en este Plan recogiendo en sus planes territoriales esta posibilidad.
 - La **colaboración estrecha entre las instituciones públicas y los agentes privados** es asimismo fundamental para el buen desarrollo del Plan. Las empresas promotoras y constructoras colaboran en las actuaciones directas del Gobierno y amplían la capacidad de producción de éste. Es responsabilidad del Gobierno propiciar un marco que permita a las empresas desenvolverse con normalidad y éstas deben asumir que el sector de la vivienda, y en especial el de la vivienda protegida, debe brindar una rentabilidad suficiente pero en ningún caso especulativa.
 - Las **entidades financieras**, en especial las cajas de ahorros, tienen un papel relevante en la financiación de las actuaciones del Plan.
 - Y por fin, la ciudadanía en su conjunto debe asumir la responsabilidad de ser agente activo de la política de vivienda, no dejando sólo en las manos de las instituciones la cuestión, sino propiciando mediante la participación que los sistemas existentes mejoren y se adapten a las necesidades reales.
 - En definitiva, se trata de alcanzar el **máximo consenso social** sobre una cuestión que está provocando dificultades importantes en sus procesos vitales a un gran número de personas y que limita la capacidad de progreso de la sociedad vasca.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- El Plan que se presenta a continuación trata de dar cobertura a la actuación de todos los agentes citados y propiciar que su implicación en la solución al problema de la vivienda sea la más amplia posible.
- Antes de detallar las líneas estratégicas de este Plan conviene poner de manifiesto una serie de criterios y decisiones previas que lo enmarcan.
- En primer lugar, ante la alternativa de actuar en una única dirección o en varias se opta por esta segunda fórmula, entendiéndose que son diversas las fuentes que pueden aportar parte de la solución global. Por eso, se incide tanto en la construcción de nueva vivienda protegida como en el aprovechamiento intensivo del parque actual, vía movilización de la vivienda vacía.
- De todos modos, el Plan se orienta prioritariamente a la construcción de nueva vivienda protegida en la idea de que una parte substancial de la nueva vivienda que se construya en Euskadi debe ser protegida, generando de este modo un segundo mercado, paralelo al de la vivienda libre, que dé respuesta a la demanda de los sectores más desfavorecidos de la sociedad.
- Precisamente son esos sectores más desfavorecidos los que inspiran también la importancia dada en el Plan a la promoción de vivienda social en alquiler que, además, posibilita una mayor rotación y utilización intensiva del parque de vivienda.
- Y, además, como el Plan parte de la constatación de que sólo con actuaciones de puesta a disposición de vivienda para los sectores que no pueden acceder a la misma no va a ser suficiente para resolver el grave problema que afrontamos, incorpora fórmulas de subvención directa a la compra de vivienda para aquellas personas que no sean adjudicatarias directas de las nuevas viviendas protegidas.
- Por otro lado, el Plan tiene especial preocupación por colectivos especialmente afectados por la problemática de la falta de vivienda, tratando de aportar soluciones específicamente adaptadas a cada uno de ellos.
- Asimismo, se atenderá a las necesidades específicas de las poblaciones afectadas por deterioro socio-urbanístico, consecuencia en la mayor parte de los casos de procesos de desindustrialización, estableciendo fórmulas que permitan la regeneración integral de estos ámbitos.
- El Plan da también una gran importancia a la dignificación de la vivienda protegida, basando este intento tanto en la mejora de la calidad técnica como en la lucha contra el fraude.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Y todo ello dentro de un marco de sostenibilidad, que afecta tanto a los procesos constructivos como a la recuperación del parque actual y al encaje adecuado de la nueva vivienda en el territorio.

- En definitiva, se trata de dar respuestas personalizadas a las necesidades concretas de las personas concretas y se sitúa en la perspectiva del nuevo siglo con un espíritu de lograr la cohesión social.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

B. EJES ESTRATÉGICOS DEL PLAN DE VIVIENDA

El Plan Director de Vivienda 2002-05 se articula en torno a los siguientes *Ejes Estratégicos*:

1. Un **incremento de la oferta de vivienda protegida**, que permita cubrir en mayor medida el elevado volumen de necesidades existentes.
2. Un **refuerzo de políticas que promuevan el alquiler**, como alternativa residencial adecuada para numerosos colectivos de demandantes de vivienda.
3. Una **política de vivienda vacía** para su utilización en alquiler en relación con líneas de rehabilitación
4. Una **intervención decidida** en materia de **rehabilitación de vivienda y renovación urbana** en zonas degradadas.
5. El desarrollo de **líneas específicas de actuación para colectivos** especialmente necesitados.
6. Una **mejora en la atención al ciudadano** con necesidades de vivienda y en la **calidad de los servicios** prestados.
7. Un **control decidido del fraude** y una aún mayor **transparencia en la gestión** en el acceso a vivienda protegida.
8. Un refuerzo de las políticas para la implantación de sistemas de **calidad en la gestión** y en **los procesos constructivos**, junto a la introducción con carácter generalizado de **criterios de sostenibilidad**.
9. Una **reflexión acerca de la fiscalidad sobre la vivienda** en un sentido de limitar sus posibles efectos distorsionadores.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

EJE 1. INCREMENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA

1.1. OBJETIVOS GENERALES

- El incremento de la oferta de vivienda protegida es el elemento vertebrador del Plan Director de Vivienda 2002-2005. Diversos fenómenos económicos y sociológicos, entre los que cabe destacar el repunte de los precios de la vivienda libre, dificultan el acceso de la población vasca a la vivienda y especialmente el acceso de la población joven.
- A través del incremento de la oferta de vivienda protegida el Departamento de Vivienda pretende conseguir diversos objetivos, siendo quizás el más inmediato, la **atención de las necesidades de vivienda de la población sin capacidad para acceder a una vivienda en las condiciones del mercado**; no obstante, también se pretende que el incremento sustancial de la oferta de viviendas de precio limitado repercuta sobre el precio de la vivienda libre facilitando así el acceso a este tipo de viviendas.
- A estos efectos, el Plan Director 2002-2005 contempla un objetivo cuantitativo de 77.000 actuaciones en términos agregados, actuaciones cuyo detalle será facilitado en el desarrollo de los ejes de actuación correspondientes.

Cuadro B.1. Objetivos Cuantitativos Generales del Plan Director 2002-2005

(nº actuaciones)

	ACTUACIÓN	2000-03	2002-05	% Δ
EJES 1,2	Promoción de Viviendas	14.000	16.200	16%
EJES 1,2	- Para alquiler	6.800	7.300	7%
EJE 1	- Para venta	7.200	8.900	24%
EJE 3	Alquiler de vivienda vacía	2.200	5.000	127%
EJE 1	Adquisición de viviendas usadas de precio limitado	4.100	4.200	2%
	DEMANDA SATISFECHA	20.300	25.400	25%
EJE 4	Rehabilitación y renovación urbana	25.000	29.000	16%
EJE 1	Compra de suelo	18.000	22.600	26%
	TOTAL	63.300	77.000	22%

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

- Desde una perspectiva normativa cabe destacar la próxima elaboración de la Ley reguladora del régimen de la Vivienda Protegida, que definirá con claridad el sistema de protección de las personas necesitadas de vivienda, los agentes operadores del mismo, los requisitos de las viviendas protegidas, etc.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

1.2. LÍNEAS DE ACTUACIÓN

El incremento de la oferta de vivienda protegida es un elemento integral que requiere la actuación del Departamento de Vivienda en muy diversos ámbitos:

- En primer lugar, el Plan Director de vivienda prevé el **incremento de la oferta de vivienda nueva protegida** mediante la actuación pública directa y la creación de un sistema de ayudas con suficientes incentivos para los promotores privados. El esfuerzo edificatorio se centrará sobre todo en la promoción de viviendas sociales en régimen de alquiler, prestando especial atención a las necesidades más perentorias.
- A su vez, este esfuerzo edificatorio se verá acompañado por la creación de las condiciones adecuadas para la coordinación y la dinamización de la actuación de los distintos agentes habilitadores de suelo para la edificación de vivienda protegida, considerándose de vital importancia la **movilización del suelo necesario para la edificación de la vivienda nueva protegida en cantidad, precio y ubicación adecuados**.
- Igualmente, el Plan Director contempla la **incorporación efectiva del parque de vivienda usada de la CAPV a la oferta de vivienda**. En este sentido, se plantean cambios en el esquema de ayudas a la rehabilitación de viviendas y en las ayudas para la adquisición de vivienda libre usada a precio limitado, y nuevos programas para incorporar al mercado viviendas vacías en régimen de alquiler.

Cuadro B.2. Cuadro resumen del régimen de ayudas propuesto por el Plan Director 2002-2005

ACTUACIÓN	Préstamo	Subsidiación	Subvención
Promoción para venta:			
- viviendas sociales	SI	NO	NO
- viviendas protegidas	SÍ	NO	NO
Promoción para alquiler			
- viviendas sociales	SI	SI	SI
Suelo y urbanización	SÍ	NO	SI
Adquisición protegida de vivienda usada	NO	NO	SI
Rehabilitación	SÍ	NO	SÍ
Adquisición para alquiler	SÍ	SÍ	SÍ
Movilización viviendas vacías	NO	NO	SÍ

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

- A continuación se recoge en detalle las actuaciones previstas en lo que se refiere a la edificación de nuevas viviendas protegidas, a la adquisición de suelo para viviendas protegidas y a la compra de viviendas libres usadas de precio limitado.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

1.2.1. Edificación de vivienda protegida

- En términos cuantitativos, **el Plan Director de Vivienda 2002-2005 contempla la edificación de 16.200 nuevas viviendas en los 4 próximos años**. La anualización plantea un incremento progresivo en el esfuerzo edificatorio desde 3.600 viviendas en 2002 hasta 4.450 en 2005.
- Dado el carácter social del Plan Director, se pretende incrementar de forma sustancial la oferta de vivienda dirigida al colectivo con menores ingresos, de forma que hasta 5.250 de estas viviendas serán calificadas como sociales y se destinarán en régimen de alquiler a núcleos familiares con ingresos inferiores a 3,5 millones de pesetas.
- Las viviendas restantes serán calificadas como protegidas y serán dirigidas a núcleos con ingresos menores de 5,5 millones de pesetas en régimen de alquiler, en derecho de superficie o en propiedad plena.

Cuadro B.3. Programa de edificación por tipo de acceso y tipo de vivienda

(nº viviendas)

	2002	2003	2004	2005	TOTAL
TIPO DE ACCESO					
Alquiler	1.200	1.900	2.050	2.150	7.300
Derecho de superficie	800	400	600	700	2.500
Propiedad	1.600	1.600	1.600	1.600	6.400
TIPO DE VIVIENDA					
Social	900	1.350	1.450	1.550	5.250
Protegida	2.700	2.550	2.800	2.900	10.950
TOTAL	3.600	3.900	4.250	4.450	16.200

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

- En cuanto a los colectivos objeto de destino, el Plan Director considera adecuado la discriminación positiva de los colectivos más necesitados, identificando como tales a unidades monoparentales con cargas familiares, familias integradas por personas discapacitadas, al colectivo de población joven menor de 35 años y, novedosamente, a las familias numerosas. En este sentido, es destacable el tratamiento particularizado que reciben las familias numerosas en el Plan Director.
- Así mismo, la actuación en otros colectivos específicos cuya situación se ha identificado especialmente difícil para el acceso a la vivienda (perceptores de renta básica, población inmigrante, tercera edad, etc.) es objeto de una línea específica de la política de vivienda¹⁴.

¹⁴ Ver Eje 5.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- En cuanto a las características de las viviendas ofertadas, se estima necesario introducir nuevos criterios que permitan flexibilizar la oferta considerando tanto las necesidades de unidades convivenciales de mayor tamaño (4-5 miembros), como la de hogares unipersonales. El Plan Director pretende dar respuesta a cada necesidad con el producto adecuado en superficie y en régimen (alquiler o propiedad), de modo que, por ejemplo, una persona joven sola acceda normalmente en alquiler a una vivienda de superficie reducida y una pareja con hijos/as acceda en propiedad a una vivienda de mayor superficie. En esta línea, la redacción de las nuevas Ordenanzas de Diseño establecerá los criterios oportunos que permitan esta flexibilidad en la edificación de la vivienda protegida.
- Por otra parte, hay que destacar que el Plan Director plantea la calificación permanente de las viviendas protegidas de nueva promoción, estableciéndose un sistema de índices correctores del precio que actúe en momentos muy determinados de la vida de la vivienda (vgr.: a los 20 años). Con esta actuación se pretende, entre otros aspectos, limitar la utilización de la vivienda protegida con fines especulativos.
- El Plan Director 2002-2005 contempla un esquema de ayudas a la promoción de viviendas que incentiva especialmente la promoción de viviendas sociales para alquiler. Igualmente, la financiación cualificada para la adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción se plantea con el objetivo de beneficiar en mayor medida a las personas más necesitadas.
- La asignación de actuaciones a cada tipo de operador se hace siguiendo el criterio de vincular el grado de contenido social de las actuaciones con el carácter más o menos público del operador. De esta forma:
- El **Departamento de Vivienda** destinará **2.000 viviendas de promoción directa (500 anuales) en régimen de alquiler** a las capas de población más necesitadas, de modo que todas las viviendas serán calificadas como **sociales**. Como principio, el Departamento de Vivienda promoverá aquellas actuaciones que no tengan garantía de ser abordadas por los promotores privados.
- Con este mismo carácter marcadamente social, la **sociedad operadora de alquiler ALOKABIDE** promoverá, de forma coordinada con el Departamento de Vivienda, un número creciente de viviendas sociales en alquiler, comenzando por 450 viviendas en 2003 hasta alcanzar un objetivo de 650 viviendas en 2005. Al mismo tiempo, también participará en la edificación de un total de 700 viviendas protegidas para alquiler.
- La **sociedad pública VISESA** adquiere el compromiso de iniciar **4.000 viviendas en el cuatrienio (1.000 viviendas anuales)**. De este total, 1.600 serán calificadas como viviendas sociales y puestas en alquiler (para su gestión por la sociedad ALOKABIDE), y las restantes 2.400 viviendas serán calificadas protegidas y puestas en venta.
- Las estimaciones para otros operadores (básicamente Ayuntamientos y promotores privados) se elevan hasta un total de 7.850 viviendas. De este total 1.350 viviendas serán destinadas al alquiler, 2.500 serán concertadas



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales en derecho de superficie y 4.000 serán vendidas en propiedad plena.

- Desde un punto de vista geográfico la edificación de vivienda protegida tratará de ajustarse en la medida de lo posible a la distribución de las necesidades de vivienda detectadas. Así mismo, se evitará la concentración en barrios/municipios de actuaciones de promoción de vivienda protegida (especialmente de vivienda social en alquiler), tratando de contribuir con la nueva edificación a alcanzar un mayor nivel de integración social. Para ello, será necesaria la coordinación de las actuaciones del Departamento con los Planes Territoriales Sectoriales de Vivienda, integrándose con las determinaciones contenidas en ellos.
- Por último, se considerarán las necesidades específicas a este respecto de la vivienda en el medio rural al objeto de conseguir el arraigo y evitar la pérdida poblacional en este ámbito.

Cuadro B.4. Necesidad de Vivienda por Áreas Funcionales.

	Áreas	%
1	Balmaseda-Zalla	1,3
2	Beasain-Zumarraga	2,8
3	Bilbao	42,6
4	Donostia	22,8
5	Durango	3,4
6	Eibar	3,3
7	Gernika-Markina	3,9
8	Igorre	0,4
9	Laguardia	0,3
10	Llodio	2,0
11	Mondragón-Bergara	2,6
12	Mungia	0,8
13	Tolosa	1,9
14	Vitoria	9,4
15	Zarautz-Azpeitia	2,5
	TOTAL	100,0

Fuente: Estadística de Necesidad y Demanda de Vivienda 2001. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro B.5 Programa de edificación por operador, tipo de acceso y tipo de vivienda

(nº viviendas)

	DEPARTAMENTO					VISESA					OPERADORA ALQUILER					OTROS OPERADORES				
	2002	2003	2004	2005	TOTAL	2002	2003	2004	2005	TOTAL	2002	2003	2004	2005	TOTAL	2002	2003	2004	2005	TOTAL
PROMOCIÓN PARA ALQUILER	500	500	500	500	2.000	400	400	400	400	1.600	0	650	800	900	2.350	300	350	350	350	1.350
Viviendas sociales	500	500	500	500	2.000	400	400	400	400	1.600	0	450	550	650	1.650	--	--	--	--	--
Viviendas protegidas	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	0	200	250	250	700	100	250	200	150	700
Viviendas concertadas	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	200	100	150	200	650
PROMOCIÓN PARA VENTA	--	--	--	--	--	600	600	600	600	2.400	--	--	--	--	--	1.800	1.400	1.600	1.700	6.500
Viviendas protegidas	--	--	--	--	--	600	600	600	600	2.400	--	--	--	--	--	1.000	1.000	1.000	1.000	4.000
Viviendas concertadas	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	800	400	600	700	2.500
TOTAL NUEVA EDIFICACIÓN	500	500	500	500	2.000	1.000	1.000	1.000	1.000	4.000	0	650	800	900	2.350	2.100	1.750	1.950	2.050	7.850

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

1.2.2. Obtención de Suelo para vivienda protegida

- El programa de suelo del Plan Director de Vivienda se ha diseñado en coordinación con las directrices que establecerá la futura Ley del Régimen Urbanístico de la CAPV, normativa que fijará las líneas estratégicas de actuación en materia de suelo.
- El Plan Director 2002-2005 establece el **objetivo de obtención de suelo para 20.600 viviendas protegidas**, además de la posible obtención de suelo libre vinculado para 2.000 viviendas adicionales. No obstante, gran parte del suelo que se adquiera en este periodo no estará vinculado con el programa de edificación de vivienda protegida de este plan (que será realizado principalmente con las reservas de suelo existentes a la fecha), sino que servirá para la constitución de una reserva de suelo a medio y largo plazo que garantice la edificación de vivienda nueva protegida más allá de 2005.
- El cumplimiento de los objetivos se alcanzará mediante la coordinación y diversificación de la actuación de los agentes operadores de suelo y, en particular, mediante el impulso de la operadora de suelo ORUBIDE. Así, el Plan Director 2002-2005 prevé la actuación de seis tipos de agentes habilitadores de suelo para vivienda protegida:
 - El **Departamento de Vivienda**. El Departamento obtendrá suelo a través de su adquisición en el mercado o a Ayuntamientos, a través de convenios de cooperación con Ayuntamientos y a través de expropiaciones.
 - La **Operadora de Suelo - ORUBIDE**. La operadora se constituirá como uno de los principales suministradores de suelo, actuando como interlocutor con otros agentes (básicamente Ayuntamientos) para la actuación mediante convenios y colaborando además en la gestión de los suelos de municipios pequeños. Además de la obtención de suelo para viviendas protegidas, se estudiará la posibilidad de que la operadora de suelo procure de manera limitada la obtención de suelos mixtos en los que edificar vivienda libre.
 - Los **Ayuntamientos**. Además de los sistemas tradicionales de obtención de suelo, los Ayuntamientos son beneficiarios de las cesiones de aprovechamiento por parte de los promotores privados y resultan asimismo actores de primer orden en la Ley de Patrimonios Públicos de Suelo, con la potestad de crear reservas de suelo para la promoción de viviendas protegidas.
 - Los **promotores privados**. El proceso de gestión de suelo puede ser realizado también, en todo o en parte, por operadores privados. El Plan pretende impulsar la actuación de los promotores privados al mismo tiempo que se desea garantizar la transparencia en la adjudicación de estas viviendas mediante la intervención del Servicio Vasco de Vivienda Etxebide.
 - Además, tanto los Ayuntamientos como los promotores privados obtendrán suelo mediante convenios con el Departamento de Vivienda de ayudas directas condicionadas (compra, urbanización y edificación).



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Las **Diputaciones Forales**. Las Diputaciones Forales son titulares de suelos adecuados para la promoción de viviendas protegidas y además participan en el proceso de generación de suelo por los Ayuntamientos.
- Las **cooperativas de carácter social**. Finalmente, se promoverá la actuación de cooperativas con marcado carácter social de cara a la gestión de suelo para viviendas protegidas.
- En cifras concretas la actuación de los de agentes habilitadores de suelo para viviendas protegidas se materializa en los siguientes objetivos:
 - **El Departamento de Vivienda procurará la obtención de suelo para 7.000 viviendas protegidas**, que en un futuro será utilizado básicamente para las propias promociones de viviendas sociales del Departamento, la constitución de patrimonios públicos de suelo, y su cesión, en derecho de superficie, a VISESA y a los promotores privados mediante concursos de viviendas concertadas. Además se plantea el objetivo de llevar a cabo actuaciones específicas en colaboración con cooperativas de vivienda.
 - **La Operadora de Suelo – ORUBIDE generará suelo para 5.500 viviendas protegidas en el cuatrienio**. El suelo obtenido por esta sociedad será cedido mediante concurso público a los promotores privados o directamente a VISESA en derecho de superficie y, excepcionalmente, será cedido al Departamento de Vivienda.
 - **Los Ayuntamientos, Diputaciones y operadores privados habilitarán suelo para la edificación de 8.100 viviendas protegidas adicionales**. Los Ayuntamientos utilizarán este suelo para la promoción directa, para su cesión a otros promotores públicos o para su cesión mediante concurso a otros promotores. Asimismo, este suelo podrá ponerse a disposición del Departamento de Vivienda o de la sociedad operadora de suelo.

Cuadro B.6 Programa de obtención de suelo

(nº viviendas)

	2002	2003	2004	2005	TOTAL
Obtención de suelo protegido	4.100	5.800	5.350	5.350	20.600
Obtención de suelo libre	0	700	650	650	2.000
TOTAL	4.100	6.500	6.000	6.000	22.600

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

- El Plan Director 2002-2005 considera prioritario la movilización de suelo (compra y urbanización) para la edificación de vivienda protegida. Por ello, además de mantener los préstamos cualificados para la compra de suelo y urbanización, contempla el **restablecimiento de las subvenciones a la compra y urbanización de suelo**.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Estas ayudas serán concedidas bajo convenio con el Ayuntamiento y los promotores privados. En estos convenios el Ayuntamiento o promotor se comprometerá a ceder el suelo bajo derecho de superficie para el Departamento de Vivienda y llevar a cabo la adjudicación de viviendas a través de Etxebide.
- Por último, mencionar que dada la relevancia de los Planes Territoriales Sectoriales como herramienta estratégica en materia de suelo, el Plan Director de Vivienda tendrá en cuenta los objetivos fijados en estos planes, tratando de realizar las compras de suelo en ámbitos estratégicos, con atención a las necesidades de vivienda de las áreas funcionales y enfatizando los principios de sostenibilidad, primando el aprovechamiento del suelo existente y la compra de suelo en áreas a reconvertir.

1.2.3. Adquisición protegida de vivienda libre usada

- Una de las reflexiones planteadas en el Plan Director 2002-2005 hace referencia a la necesidad de incorporar en la práctica la vivienda libre usada a la oferta de vivienda. El sistema de ayudas vigente hasta el momento contempla la financiación mediante préstamos cualificados y la subvención directa de la compra de vivienda libre usada a precios tasados, pero en la práctica los precios por metro cuadrado máximos establecidos para acceder a las ayudas se sitúan muy por debajo del valor de mercado, por lo que estas ayudas han sido poco utilizadas.
- En consecuencia, **se considera necesario el diseño de un nuevo programa de ayudas para la adquisición protegida de vivienda libre usada** que actualice los precios máximos hasta el segmento de precios bajos o bajos-medios del mercado de la vivienda usada. Además, se considera oportuno concentrar las ayudas en la forma de subvenciones a fondo perdido de mayor importe (9-10% del valor de tasación frente al 4-5% actual), estableciendo criterios para favorecer una actuación preferencial hacia colectivos específicos (familias numerosas y jóvenes menores de 35 años), hacia la población con menores niveles de renta y para la adquisición de viviendas usadas en las áreas degradadas (ARIs).



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

EJE 2. REFUERZO DE POLÍTICAS QUE PROMUEVAN EL ALQUILER DE VIVIENDA

2.1. OBJETIVOS GENERALES

- **El Plan Director de Vivienda 2002-2005 considera prioritario el impulso del alquiler como sistema de acceso a la vivienda:** por una parte, se trata de un régimen adecuado para atender las necesidades de aquellos colectivos necesitados de vivienda que no cuentan con suficientes recursos para la compra; por otra, confiere a la actuación del Gobierno Vasco en materia de vivienda protegida la idea de prestación de servicio frente a la idea de cesión de patrimonio.
- El cumplimiento del primero de estos objetivos requiere la disposición de una oferta suficiente de viviendas en alquiler a niveles de rentas accesibles por las personas necesitadas y que en la actualidad distan considerablemente de los alquileres pagados en el mercado. El segundo de los objetivos se encuentra relacionado con el deseo de fomentar la rotación de las personas necesitadas que disfrutaran de una vivienda protegida, una vez que las condiciones que dan lugar a la necesidad de protección hayan desaparecido.
- Sin embargo, el impulso del alquiler se encuentra con un importante obstáculo de partida: la falta de cultura social y la actitud poco receptiva que en general las personas necesitadas de vivienda muestran hacia el alquiler. En este sentido, parece propicio **implantar progresivamente el régimen de alquiler, acompañando mediante importantes campañas de comunicación los esfuerzos que se vayan a realizar en este ámbito.**
- De esta forma, en última instancia se pretende **iniciar un cambio en la percepción que la sociedad vasca tiene del alquiler, subrayando las ventajas que presenta frente al régimen de propiedad y acentuando su idoneidad en el marco de las políticas públicas de vivienda.** Entre otros aspectos, se pretende reseñar la mayor libertad que se dispone para la toma de decisiones al no tener que destinar un 50% de los ingresos al pago de una hipoteca.

2.2. LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- La **creación de una oferta suficiente de viviendas protegidas en alquiler con unas rentas accesibles para las personas necesitadas,** exige la actuación del Departamento de Vivienda en dos vías:
 - **Se impulsará el alquiler en la edificación de vivienda protegida.** La totalidad de la promoción pública directa del Departamento de Vivienda y de la operadora de alquiler ALOKABIDE y las viviendas sociales promovidas por VISESA se destinarán al régimen de alquiler y se establecerán nuevas ayudas



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

para la incentivación de la promoción de viviendas en alquiler por parte de otros agentes¹⁵.

- **Se adoptarán medidas para dinamizar el mercado de alquiler de vivienda usada.** El Departamento de Vivienda promoverá la captación de viviendas vacías, que tras ser acondicionadas serán puestas en el mercado para atender a los colectivos necesitados¹⁶. Al mismo tiempo, se fomentarán las actuaciones de arrendamiento protegido y adquisición para arrendamiento protegido, incrementando las cuantías de las subvenciones concedidas y realizando campañas informativas que den a conocer estas figuras.
- Además, **para buscar un mayor equilibrio entre el importe del alquiler protegido con la capacidad financiera de las personas necesitadas se establecerá una mayor tramificación de las rentas a pagar**, especialmente en el caso de las VPO. Así mismo, en el caso de los colectivos especialmente desfavorecidos (tercera edad, inmigrantes,...), se adoptarán programas convenidos con condiciones ajustadas a cada caso.

Cuadro B.7 Niveles de rentas protegidas

CALIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE ALQUILER	RENTA MÁXIMA
VIVIENDA SOCIAL	
- Promoción pública	
+ Ingresos < 3.000 Euros	2%
+ Ingresos 3.000 – 9.000 Euros	3%
+ Ingresos 9.000 – 21.000 Euros	4%
- Promoción privada	4%
VPO RÉGIMEN GENERAL	
- Promoción pública	
+ Ingresos 21.000 – 27.000 Euros	4%
+ Ingresos 27.000 – 33.000 Euros	5%
- Promoción privada	6%

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

- Todas estas medidas permitirán **la creación de un parque público de viviendas en alquiler de suficiente entidad**, lo que a su vez planteará un nuevo reto: la necesidad de organizar una estructura adecuada para la gestión de este parque. En principio, la sociedad operadora de alquiler ALOKABIDE será la principal responsable de esta gestión, si bien se considera interesante la participación de otros agentes (entidades sociales, cooperativas, etc.) que configuren un tercer sector que colabore en esta gestión, especialmente en el caso del parque público de alquiler dirigido a ciertos sectores de la población necesitada (jóvenes, inmigrantes, etc.).

¹⁵ Ver Eje 1.

¹⁶ Ver Eje 3.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Entre otros aspectos de esta gestión, se deberá crear un **sistema de inspección efectivo que garantice periódicamente (cada 5 años) el cumplimiento de las condiciones de acceso**, favoreciendo en la práctica la rotación de beneficiarios en las viviendas en régimen de alquiler. Esta política rotatoria permitirá además una mayor flexibilidad para atender las situaciones en las que se produzcan modificaciones del núcleo familiar (más hijos/as, etc.).
- Se considera que existe un colectivo importante de personas necesitadas que puntualmente puede carecer de los ingresos para acceder a una vivienda libre, pero que elevará su capacidad financiera con el tiempo (principalmente jóvenes). Por ello, parece oportuno adoptar medidas que en estos casos permitan incrementar las rentas de alquiler aproximándolas a las de mercado, actuando como elemento desincentivador y fomentando el acceso de nuevas personas necesitadas a las viviendas.
- Además, se estudiará la oportunidad de introducir una **opción de compra** sobre las viviendas públicas en alquiler para su incorporación paulatina en determinadas operaciones y evitando en todo caso la obtención de plusvalías especulativas.
- Por último, hay que insistir en la necesidad de llevar a cabo una **importante campaña de divulgación del alquiler**, ya que muchos años de aplicación de la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos han terminado generando un rechazo bastante generalizado del alquiler, tanto entre los inversores-promotores-propietarios/as como entre los/as potenciales inquilinos/as de las viviendas.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

EJE 3. RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DE LAS VIVIENDAS VACÍAS

3.1. OBJETIVOS GENERALES

- El Plan Director de Vivienda se plantea como un objetivo primordial la movilización de la vivienda vacía como una de las fórmulas para impulsar el número de viviendas en oferta. Este objetivo responde así mismo a un principio de sostenibilidad y limitación en el consumo de recursos de todo tipo necesarios para la edificación de nuevas viviendas, fomentando por el contrario el más adecuado aprovechamiento del parque inmobiliario ya existente.
- Los estudios realizados muestran que el número de viviendas desocupadas es todavía muy amplio. Aunque muchas de ellas se ocupen temporal y/o periódicamente, se estima que puede haber del orden de 25.000 viviendas que no son de segunda residencia y no han sido ocupadas nunca en los últimos dos años. Ese es el colectivo sobre el que preferentemente se pretende actuar.
- En tal sentido, en el caso de viviendas protegidas no puede permitirse desde el Departamento la existencia de viviendas vacías de protección oficial; es una actuación prioritaria que toda vivienda de protección oficial esté ocupada. Por lo tanto, dicha situación se perseguirá con todos los medios disponibles, tanto mediante el control de la ocupación efectiva de las viviendas protegidas como de la revisión del régimen de sanciones aplicables y la recuperación de la vivienda por la Administración¹⁷.
- En el caso de las viviendas libres, para fomentar que tales viviendas salgan al mercado se prevén actuaciones en un doble sentido. Así, por un lado, se incentivará el alquiler protegido de dichas viviendas mediante ayudas, ayudas a la rehabilitación de viviendas, la puesta en marcha de sistemas de cesión de viviendas vacías a operadores públicos.
- Por otro lado, se estudiarán posibles fórmulas en relación con la desincentivación de la existencia de viviendas vacías a través de medidas sustantivas o de orden financiero y fiscal.
- Bajo esas premisas, **el objetivo que se establece para el periodo de vigencia del Plan es conseguir la puesta en el mercado de 5.000 viviendas vacías.**

¹⁷ Ver Eje 7, Lucha contra el fraude.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

3.2. LÍNEAS DE ACTUACIÓN

La consecución del objetivo planteado requiere el **diseño de un conjunto integrado de medidas de gestión, acompañamiento y apoyo**, es decir, de un marco de actuaciones diversificadas que permita abordar la complejidad del problema. En la vertiente de **incentivación**, se plantean las siguientes líneas de actuación:

- Una **combinación de medidas subvencionales a la puesta en alquiler de las viviendas vacías** por un periodo mínimo de 5 años, junto con la suscripción de seguros a los/as propietarios/as (cubriendo el eventual impago de las rentas, posibles desperfectos causados por los/as inquilinos/as,...), ayudas a la rehabilitación de las viviendas en caso de que necesiten ser adecuadas, etc.
- **Canalizar las actuaciones a través de VISESA**, que será la encargada de gestionar integralmente el alquiler (cobro, mantenimiento, relación con inquilinos/as, etc.) de las viviendas vacías que se pongan en el mercado.
- Serán factibles diversas **fórmulas para la gestión de los alquileres por VISESA**:
 - Cesión del uso de la vivienda por parte de la persona propietaria por un periodo determinado (5-10 años) a cambio de un canon.
 - Cesión del contrato de alquiler: la persona propietaria alquila la vivienda a VISESA y ésta a su vez alquila al inquilino/a.
 - Fórmula actual: la persona propietaria es el que alquila directamente la vivienda, beneficiándose de una serie de ayudas, mejoradas en relación a las ofrecidas actualmente con el fin de hacerlas más atractivas.
- En este esquema, se prevé **mantener y potenciar la figura de ayudas a la compra para alquiler**, mejorándolas igualmente para que resulten más atractivas.
- Se realizarán amplias **campañas de comunicación y servicios de información** acerca de estas ayudas, dirigidos directamente a los/las propietarios/as las viviendas vacías con el fin de que conozcan las ayudas previstas, como paso indispensable para involucrarles en esta política.
- La **colaboración con los Ayuntamientos y otros organismos locales y de carácter social** en la fase de identificación de viviendas vacías en su ámbito de actuación puede ser importante.
- El **sistema de adjudicación** de estas viviendas se instrumentará a través de **Etxebide**.

En la vertiente **desincentivadora**, se plantean las siguientes líneas de actuación:

- Estudiar una propuesta de impuestos o tasas municipales a viviendas que superen un plazo determinado sin ser ocupadas, ni acreditar que están en



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

oferta de venta o alquiler a precios de mercado, ni estar en estado de ruina (por ejemplo, un posible recargo en el Impuesto de Bienes Inmuebles a las segundas viviendas en un mismo ámbito). A estos efectos, deberá definirse qué se entiende por vivienda vacía.

- Creación de un sistema de inspección de la ocupación efectiva de las viviendas protegidas, realizándose una campaña de información al respecto y una revisión de las sanciones aplicables.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

EJE 4. INTERVENCIÓN DECIDIDA EN REHABILITACION Y RENOVACION URBANA

4.1. OBJETIVOS GENERALES

- El Plan Director de Vivienda pretende **optimizar el aprovechamiento del patrimonio urbanístico existente en la CAPV a través de la rehabilitación de edificios y viviendas y la recuperación de espacios urbanos**, apostando por lo tanto, por el criterio de sostenibilidad y de racionalidad de la política de vivienda.
- En lo que se refiere al parque de viviendas, el Departamento de Vivienda se plantea un doble objetivo: Por una parte, **el impulso de la rehabilitación de edificios y viviendas ocupadas** y por otra, **el fomento de la rehabilitación de viviendas vacías para su puesta en arrendamiento**.
- En relación con el primero de estos objetivos, hay que señalar que un 11% de los hogares vascos expresa tener necesidad de rehabilitación de sus viviendas¹⁸, si bien esta necesidad en numerosos casos oculta un deseo de mejora más que una necesidad de reforma. El Departamento de Vivienda estima que a través de sus ayudas (préstamos cualificados y subvenciones a fondo perdido) actuará sobre un total de 29.000 de estas viviendas.
- En cuanto al segundo de los objetivos, en la CAPV el deterioro de las viviendas vacías es algo habitual, debido al largo abandono de las mismas, lo que exigirá en muchas ocasiones obras de reparación o rehabilitación para su puesta en el mercado inmobiliario. El plan prevé sacar al mercado inmobiliario un total de 5.000 viviendas vacías, de las que un volumen importante precisará de obras de reforma o rehabilitación.
- A su vez, el Plan Director impulsará **procesos de renovación urbana integral y como novedad actuaciones de reurbanización**, mediante operaciones que afecten a las viviendas y su entorno, buscando intervenir no sólo sobre aspectos constructivos, sino también sobre otras variables como los equipamientos y espacios públicos, los espacios comunes de los edificios, las actividades económicas y otros aspectos sociales de la población.
- Todos estos problemas se agudizan en aquellas zonas geográficas consideradas como Areas Degradadas o Areas de Rehabilitación Integrada, en donde se concentra un cúmulo de problemas, como la existencia de edificios deteriorados o abandonados, vivienda vacía e infraviviendas, déficit de espacios libres y de equipamiento comunitario, infraestructura inadecuada, y deterioro en general. Por ello, desde el Plan Director de Vivienda se establece

¹⁸ Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda, 2001.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

como **prioritaria la intervención en estos lugares afectados por especiales problemas de degradación urbana y declive económico.**

- Por último, se fomentará actuaciones específicas a las necesidades de rehabilitación de vivienda en el **ámbito rural**, orientadas a posibilitar el arraigo de la población actual y la no despoblación de esos ámbitos.

4.2. LÍNEAS DE ACTUACIÓN

a.) *Rehabilitación de edificios y viviendas*

- El Plan Director de Vivienda considera oportuno introducir algunas modificaciones en el marco general de actuaciones y ayudas vigente en materia de rehabilitación de edificios y viviendas.
- En el caso de los hogares con necesidad de rehabilitar su vivienda habitual se plantea el siguiente esquema de ayudas:
 - **Ayudas para rehabilitación de elementos privativos del edificio** destinados a vivienda (no locales, garajes ni trasteros).
 - **Ayudas para rehabilitación y renovación de elementos comunes del edificio:** Ayudas generalizables de bajo importe (por ejemplo, subvención a fondo perdido de los costes del proyecto) para incentivar su renovación a todos los/las propietarios/as de edificios con suplemento de ayudas para personas del segmento protegible. Posibilidad de financiar con carácter general un porcentaje del coste de las obras de rehabilitación de elementos comunes en obras de fomento de la accesibilidad en edificios (ascensores, rampas de acceso, etc.).
- En el caso de las **viviendas vacías**, se adoptarán **nuevas fórmulas que incentiven la rehabilitación para su cesión en arrendamiento** y se impulsará la figura protegida de adquisición, rehabilitación y alquiler de viviendas vacías.
- Se dará prioridad a **las actuaciones de rehabilitación integrada**, frente a la rehabilitación aislada y especialmente a aquellas que estén ubicadas en **Áreas de Rehabilitación Integrada y Áreas degradadas**. Esta política se complementaría con la dirigida a la ocupación de vivienda vacía en estas áreas, a través del incremento de la subvención concedida en caso de adquisición de vivienda usada en las mismas.
- Así mismo, el Departamento de Vivienda realizará **convocatorias de ayudas para intervenciones de rehabilitación de edificios de singularidad arquitectónica y equipamientos comunitarios primarios ubicados en Áreas de Rehabilitación Integrada y Áreas Degradadas**.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Finalmente se apunta la necesidad de estudiar la adecuación normativa de las ordenanzas de diseño de las viviendas protegidas a los Planes Especiales de Reforma Interior con el objeto de facilitar los trámites que permiten la actuación protegida en materia de rehabilitación.

b.) Renovación urbana:

- Una de las grandes estrategias del Plan Director de Vivienda es el impulso decidido de **procesos de renovación urbana integral y las actuaciones de reurbanización en Areas de Rehabilitación Integrada y Areas degradadas**, tales como, **Sestao, Pasaia, Bilbao la Vieja y Barakaldo**, contemplando una intervención que combine una **dimensión urbana y social**.
- En el municipio de Sestao se dan una especiales circunstancias de degradación urbanística y deterioro social y de la convivencia que merecen actuaciones específicas del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y del conjunto de instituciones afectadas. Esta situación queda claramente reflejada en el texto de la proposición no de ley que ha sido presentada para su debate y aprobación en el Parlamento Vasco. Esta proposición hace énfasis en la creación de nuevos instrumentos de gestión para abordar las actuaciones necesarias (sociedad pública gestora) bajo un planteamiento de colaboración interinstitucional (Ver Anexo).
- La recuperación integral de estas áreas permite mejorar el entorno urbano en su conjunto, bajo actuaciones de rehabilitación propia, reurbanización y programas de integración social. La renovación urbana y la reurbanización pretende minimizar los problemas sociales de la zona, mejorar el entorno y el diseño urbano, mejorar las viviendas y sus equipamientos, buscar la eficacia de la utilización del suelo y evitar a largo plazo problemas de declive urbano.
- La acción especial de urbanización y reurbanización supone la protección, conservación, restauración y mejora de su tejido urbano, así como la puesta en valor y más adecuada utilización del patrimonio urbanizado y edificado, de manera que consiga el mantenimiento de la población existente, la mejora de las condiciones de vida y en especial de la calidad de vida, y la potenciación de los equipamientos comunitarios y de las actividades económicas compatibles.
- Las actuaciones a desarrollar en estas áreas se recogerán en planes especiales de rehabilitación que contemplarán a los procesos de renovación urbana y de reurbanización en estas áreas degradadas desde un punto de vista integral. Estas intervenciones exigirán generalmente actuaciones a una amplia escala, entre las que destacan:
 - Recuperación de espacios urbanos: suelos con edificios en desuso, en estado de ruina o de espacios industriales, portuarios, etc.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Rehabilitación de viviendas, de edificios residenciales o industriales infrautilizados o en desuso, de edificios de interés histórico, cultural o arquitectónico, etc.
 - Replaneamiento urbanístico.
 - Actuaciones de reurbanización.
 - Actuaciones de índole social en colaboración con el Departamento de Inserción Social y otros agentes intervinientes.
- El Plan mantendrá la concesión de las **ayudas a Ayuntamientos o Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación dirigidas a la financiación por el procedimiento de concurso de la redacción de Estudios Socio-Urbanísticos y/o Planes Especiales o programas estratégicos de Rehabilitación o renovación** de áreas residenciales degradadas no incluidas en cascos históricos y/o de Cascos Históricos.
- En este sentido, se estudiará la posible ampliación del contenido de los Estudios socio-urbanísticos previos a la intervención, en particular lo relativo a los contenidos sociales de los mismos, con el fin de encaminarse hacia una mayor integralidad y eficacia en las intervenciones de renovación de áreas residenciales degradadas.
- Asimismo, se introduce en este plan **subvenciones con carácter general a proyectos de reurbanización y las ayudas necesarias derivadas para la ejecución de los mismos en áreas urbanísticamente degradadas**. Estas ayudas se llevarán a cabo bajo convenios con Ayuntamientos o sociedades de participación interinstitucional, quienes quedarán sujetos a compromisos plurianuales.
- La eficacia operativa de los procesos de regeneración urbana integral exigirá la coordinación de actuaciones y el consenso entre los diversos agentes implicados, desde el Gobierno Vasco (Economía y Planificación, Inserción Social, Ordenación del Territorio, etc.), Diputaciones y Ayuntamientos, hasta las organizaciones sociales y otras entidades de interés.
- El Plan promoverá la **constitución de Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación, como vía óptima de gestión de las actuaciones sistemáticas de renovación urbana de barrios y áreas degradadas**. La Sociedad de Rehabilitación deberá estar dotada de los recursos humanos y materiales necesarios para su labor, pudiéndose constituir como objeto social de la misma algunos de los siguientes fines:
- La elaboración y seguimiento de estudios socio-urbanísticos.
 - La formulación de Planes y Proyectos Urbanísticos.
 - La redacción de Proyectos de Rehabilitación.
 - La realización de las obras constitutivas de las actuaciones de rehabilitación.
 - La promoción de la programación y preparación de suelo.
 - La colaboración en la redacción y gestión de los expedientes de expropiación, cuando sea necesaria.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- La gestión, explotación y conservación de todo tipo de bienes, obras y servicios resultantes de la ejecución de los Planes Especiales de Rehabilitación o de los incluidos en Areas de Rehabilitación Integrada.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

EJE 5. TRATAMIENTO PARTICULARIZADO DE COLECTIVOS ESPECÍFICOS

5.1. OBJETIVOS GENERALES

- El Plan presta especial atención a las necesidades de vivienda de los colectivos más desfavorecidos. Para ello el Departamento impulsará una política de promoción de vivienda social, incrementando la oferta de vivienda pública en alquiler como medio de integración social de los colectivos con mayor dificultad para acceder a una vivienda.
- El Plan establece la necesidad de articular políticas integrales, ya que en muchos colectivos desfavorecidos se combinan la necesidad de vivienda con necesidades de inserción laboral/social.
- El Plan ofrecerá un tratamiento particularizado de las necesidades de estos colectivos, siendo, en este sentido, especialmente ventajoso el hecho de compartir en un mismo departamento las cuestiones de vivienda y asuntos sociales.

5.2. LÍNEAS DE ACTUACIÓN

a.) Incrementar la oferta de vivienda social en alquiler:

- La apuesta que realiza el Plan por la vivienda social en alquiler es en sí misma un importante instrumento de discriminación positiva hacia los sectores de población más jóvenes y con menores ingresos. Entre ellos se encuentran los/as perceptores de la Renta Básica al superar éste el nivel mínimo exigido de 3.000 euros.

b.) Reservar viviendas para determinados colectivos: Sistema Etxebide

- El Plan mantiene como prioritaria la reserva de vivienda en las promociones protegidas sorteadas a través del sistema Etxebide, para los siguientes colectivos:
 1. Jóvenes menores de 35 años.
 2. Unidades monoparentales con cargas familiares.
 3. Familias con discapacitados.
- Las familias numerosas tendrán una reserva opcional en función de las condiciones de cada promoción.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Se sigue otorgando prioridad a la **población joven** dado que por sus precarias condiciones laborales y por sus escasos ahorros es la que más dificultad tiene para acceder a una vivienda.
- También se considera prioritaria la atención a las **familias monoparentales** con hijos/as ya que en la información de Etxebide es el colectivo que aparece como más necesitado de vivienda al resultarle indiferente obtener una vivienda en propiedad o en alquiler.
- Se mantiene la exigencia de no ser titular de una vivienda durante los últimos dos años para poder optar a una vivienda protegida. Sin embargo, el Plan introduce algunas salvedades para que determinados colectivos con dificultades puedan efectuar el cambio de vivienda necesitado.
- Así, el Plan introduce la posibilidad de optar a una vivienda protegida, a aquellas **familias con algún miembro discapacitado** con problemas de movilidad, que teniendo una vivienda en propiedad, sea cual sea su precio de mercado, la entreguen al Gobierno Vasco a cambio de la nueva vivienda. Asimismo, se procurará entregar siempre las viviendas adaptadas a personas con discapacidad, ampliando al área funcional el ámbito de adjudicación si el del municipio resultara insuficiente.
- En cuanto a las **familias numerosas**, se contempla la posibilidad de tránsito de una vivienda a otra en caso de dimensiones inadecuadas, fijando un ratio mínimo de metros cuadrados por persona. Asimismo, se plantea la modificación de las ordenanzas de diseño de VPO para incrementar en ciertos casos el límite máximo de 90m² hasta los 120m², adjudicándose las viviendas que se encuentren entre ambos ratios a familias numerosas en función de su tamaño y mediante una reserva específica en las promociones en las que se promueva la construcción de dichas viviendas.
- Atendiendo al colectivo de **personas mayores de 65 años** se permitirá el acceso a apartamentos tutelados o similares previa venta de la vivienda anterior, siempre que los ingresos o el valor de la vivienda vendida no superen determinados topes especiales. A estos efectos, se modificarán también las ordenanzas de diseño de VPO para posibilitar la construcción de miniapartamentos de superficies reducidas pero que cumplan la función de viviendas autónomas.
- Atendiendo a la vivienda libre usada, se incrementarán las ayudas a la compra de vivienda usada para el colectivo de menores de 35 años y para las familias numerosas. Las viviendas situadas en ARIs también recibirán mayores ayudas.
- En principio, no se considera oportuno incorporar reservas especiales para otros colectivos en la medida en que los/as demandantes incluidos en el Servicio Etxebide tienen en general una gran necesidad de vivienda y cualquier actuación que discrimine positivamente a algún colectivo concreto puede resultar injusta. Una vez lograda la integración normalizada de



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

colectivos en riesgo de exclusión tomarán parte de los procedimientos de adjudicación del mismo modo que el resto de demandantes.

- No obstante, sí se considera necesario disponer un cierto número de viviendas para atender necesidades de procesos de integración de ciertos colectivos, como pueden ser las **personas inmigrantes, las personas de etnia gitana o los/as perceptores de la Renta Básica**. Dichas viviendas se obtendrán en las promociones que se considere mediante exclusión de los procedimientos de adjudicación.
- Asimismo, se excluirán viviendas de algunas promociones para posibilitar el **realojo** de unidades convivenciales afectadas por procesos de regeneración urbana. Dichos procesos, en caso de resultar necesario, se acompañarán por procesos educativos y de integración social.

Cuadro B.8 Ingresos máximos exigibles

TIPO DE VIVIENDA	INGRESOS MÁXIMOS
Viviendas sociales de promoción pública en alquiler	15.000 Euros
Viviendas sociales de la operadora de alquiler	15.000 Euros
Viviendas sociales de promoción privada en alquiler	21.000 Euros
Viviendas protegidas en alquiler	33.000 Euros
Viviendas protegidas en propiedad	33.000 Euros

c.) *Adaptar las actuaciones a las necesidades concretas*

- Se considera necesario diseñar las promociones en función de la demanda, adaptando las características (superficie, distribución,...) de las viviendas a las necesidades de los/as demandantes concretos. Este enfoque permitirá ampliar la tipología y superficie de las viviendas que se construyan, utilizando tanto modelos de vivienda tradicional de 1,2,3 o 4 habitaciones (estas últimas para familias numerosas) como recurriendo a modelos de miniapartamentos (utilizables tanto por personas jóvenes como mayores) o pisos tutelados (en el caso de colectivos especiales que precisen alguna atención especial).
- Actualmente, la normativa de diseño de VPO se encuentra en proceso de revisión; ésta dispondrá la subsidiariedad de las ordenanzas de diseño a las necesidades del demandante en el caso de prestación de determinados servicios de carácter social (apartamentos tutelados, etc.)
- Atendiendo a la **tercera edad**, es preciso mencionar la necesidad de permanencia en el entorno urbano y familiar que tiene este colectivo. Además, hay que tener en cuenta, que en muchos casos se trata de personas con movilidad reducida y problemas de salud. Por todo ello, las necesidades de este colectivo deben ser tratadas de manera totalmente particularizada.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Considerando a la persona mayor como colectivo recurso, en cuanto a propietaria de vivienda, el Departamento estudiará diversas fórmulas del tipo estudiante-anciano o cesión de vivienda a cambio de pensión. Las viviendas que, de esta manera, quedaran libres podrían ser destinadas a familias que requieren superficies mayores.
- En cuanto a los **los/as jóvenes**, y siguiendo la línea de lo planteado en el Plan Joven II, se estudiarán diferentes fórmulas, considerando las cooperativas de alquiler, un modelo de gestión a tener en cuenta.
- El Plan contempla los miniapartamentos con servicios comunes, como una fórmula complementaria del formato de vivienda tradicional que podría contribuir a solucionar los problemas de emancipación de este colectivo.
- Asimismo, se analizarán de forma periódica las necesidades, demandas y tipologías de las personas jóvenes, prestando especial atención a los sectores más desfavorecidos de la juventud.

d.) Otros colectivos con especiales dificultades:

- Otros colectivos (**inmigrantes, mujeres maltratadas, personas presas en procesos de reinserción, discapacitados psíquicos, enfermos mentales, menores en riesgo, etc...**) serán contemplados a través de programas y soluciones específicas. En el caso de las personas inmigrantes estas soluciones especiales se aplicarán en el periodo de inserción incorporándose en el régimen general una vez lograda ésta.
- Para llevar a cabo estos programas específicos será necesaria una coordinación mediante convenios entre Administraciones (Ayuntamientos, Diputaciones, otros Departamentos del Gobierno Vasco). En caso de competencia foral y municipal serán necesarias actuaciones con acuerdos a tres bandas con el tercer sector. En caso de competencia del Departamento se establecerán convenios directos con el tercer sector. El Departamento pondrá las viviendas a disposición de las entidades gestoras, siendo de cuenta de éstas la obtención de las subvenciones necesarias para la gestión de los programas.
- Los Ayuntamientos y Diputaciones podrán solicitar hasta el 10% de las viviendas para destinarlas a determinados colectivos específicos, flexibilizando los criterios de acceso a esas viviendas.
- En cuanto al colectivo de **disminuidos síquicos y enfermos mentales** se planteará como posible solución el acceso de estas personas a apartamentos tutelados.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Atendiendo al colectivo de **inmigrantes** se contemplarán fórmulas de alojamientos de acogida.
- Asimismo, el Plan plantea la necesidad de coordinación con Bienestar Social con el objetivo de crear un itinerario de inserción social de colectivos con especiales dificultades.
- También se señala la posibilidad de establecer una ayuda al alquiler dirigida específicamente a los colectivos con rentas más bajas.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

EJE 6. ATENCIÓN AL CIUDADANO/A Y CALIDAD DE SERVICIOS

6.1. OBJETIVOS GENERALES

- Para el Departamento de Vivienda, como para cualquier Administración Pública, la ciudadanía ha de ser el principal referente de todas sus actuaciones, debiendo gestionar en base a las necesidades de los/as ciudadanos/as.
- El limitado acceso que muchos ciudadanos/as tienen a la abundante información y normativa de las distintas Administraciones Públicas obliga a éstas a diseñar instrumentos sencillos que hagan más fácil el ejercicio de los derechos ciudadanos.
- El instrumento que el Departamento utilizará para este proceso será el **Servicio Vasco de Vivienda - Etxebide**. Este servicio engloba todos los pasos desde la información, la solicitud de viviendas y el sorteo de las mismas en acto público ante notario.
- El Plan Director pretende mejorar este instrumento de manera que el servicio ofrecido permita hacer frente a las demandas de los/as ciudadanos/as con agilidad, eficacia, eficiencia y responsabilidad.
- Asimismo, se propone incrementar el nivel de calidad de la información que difunde el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, aumentar los medios de acceso a la misma, a través de la utilización de las nuevas tecnologías, y generar un mayor conocimiento por parte de los/as ciudadanos/as de los servicios, organización, competencias y procedimientos del Departamento.
- El Departamento de Vivienda mejorará sus procesos y su sistema de información interno, Base de Datos Departamental (BDD), cuya misión es dar un soporte integral a toda su actividad, y que se constituye en su herramienta básica de trabajo. La mejora irá orientada, fundamentalmente, en busca de una mayor calidad y valor añadido en la prestación de servicios, identificando las necesidades de los/as ciudadanos/as con relación a los procesos departamentales.

6.2. LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- El **registro** de solicitantes de viviendas de protección oficial quedará **abierto de forma permanente** (hasta ahora sólo se podían realizar inscripciones durante un mes al año), y no estará vinculado a promociones concretas, por lo que Etxebide informará a los solicitantes de los sorteos previstos mediante cartas, una página web y anuncios.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- En los **formularios** para acceder a una vivienda, los/as demandantes incluirán sus preferencias en lo relativo al régimen de tenencia, - alquiler, propiedad, ó indistintamente- señalando, asimismo, los municipios en cuyas promociones quieren participar con un máximo de tres posibles localidades. También se podrá indicar si desean optar a las viviendas usadas vacías que el Departamento va a sacar al mercado.
- Se considera necesario realizar un **Plan de Comunicación** para difundir los servicios ofrecidos por Etxebide. Este Plan deberá ser capaz de llegar a aquellos/as ciudadanos/as necesitados/as de vivienda que con los actuales canales de difusión no han tenido conocimiento de la existencia del Servicio.
- El Plan propone la realización de una campaña de información general, con el apoyo de otras **campañas dirigidas a colectivos específicos**. En estas operaciones más concretas se ofrecerá información completa a diversas asociaciones (inmigrantes, jóvenes, jubilados, Cáritas,...) de las diferentes ayudas existentes, así como de los procesos de inscripción y solicitud de estas ayudas.
- Al mismo tiempo se realizarán **campañas temáticas** que faciliten la consecución de los objetivos marcados por el Plan Director. Así, el Departamento tiene previsto realizar una campaña entre los/as solicitantes inscritos/as en Etxebide comunicando las ventajas del régimen de alquiler e intentando eliminar el rechazo inicial que existe actualmente entre un colectivo muy extenso de inscritos/as que solicitan únicamente vivienda en propiedad.
- En esta línea se considera necesario realizar una intensa campaña de información a los/as ciudadanos/as sobre las ayudas que el Gobierno Vasco concede a los/las propietarios/as de viviendas vacías que decidan alquilarlas en condiciones de alquiler protegido, y de esta manera incentivar la movilización del parque vacío existente actualmente en la CAPV.
- En cuanto a los/as ciudadanos/as **ya inscritos/as en Etxebide** como solicitantes de vivienda protegida, se considera necesario aumentar el nivel de comunicación existente en la actualidad, ofreciendo una información más personalizada. Así, el Departamento de Vivienda ha elaborado un Plan de Comunicación con las personas inscritas. El Plan establece tres medios de comunicación:
 1. Atención telefónica
 2. Página web del Departamento, en la que el/la demandante inscrito/a puede conocer en tiempo real en qué momento del procedimiento se encuentra y en qué situación está su solicitud.
 3. Comunicaciones escritas



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Asimismo, gracias al convenio de colaboración existente entre el Departamento de Vivienda y BBK, Gipuzkoa Donostia Kutxa, Caja Vital y Caja Laboral Popular, es posible obtener información detallada de los servicios ofrecidos por Etxebide, así como realizar la inscripción como solicitante de vivienda protegida en cualquier sucursal de estas Entidades.
- El Departamento avanzará en el camino de la mejora continua, con dos componentes principales: *Mejora de Procesos y Sistemas de Información*. Además de la mejora de ambos componentes, se realizará la unión efectiva de estos, aprovechando las sinergias existentes entre ellos. Se buscará la integración de todos los procesos, implantando un sistema de Dirección por objetivos, basado en el cuadro de mando desarrollado y su correspondiente despliegue y ajustando los indicadores de gestión y objetivos estratégicos a las necesidades y evolución del Departamento.
- Al mismo tiempo, se completará y mantendrá el sistema integrado de información, Base de Datos Departamental (BDD). Se adaptará a las nuevas necesidades y se establecerán las facilidades óptimas para las personas usuarias de las mismas. Se avanzará en el proceso de certificación de calidad interna del Departamento.
- Asimismo, se mejorará la página web de Etxebide. La web deberá contener toda la información relativa a ayudas y procesos de inscripción, así como la posibilidad de realizar cualquier trámite a través de internet (inscripción en el servicio, modificación condiciones, baja voluntaria en un sorteo,...). Para poder realizar estas gestiones a través de la web será necesario establecer un código secreto de acceso que sólo conozca el/la demandante.
- Asimismo, se avanzará en la **coordinación entre las distintas Administraciones Públicas** (Ayuntamientos, Diputaciones, Departamentos del Gobierno Vasco) que tengan alguna competencia en temas de vivienda, con el objetivo de facilitar al ciudadano el acceso a la información de las diferentes ayudas existentes, (viviendas municipales, AES,...).
- Se establecerá un **sistema de indicadores de satisfacción del cliente**. El sistema tendrá una doble función, por un lado ayudará a mejorar el servicio y, por otro, servirá como medida de control de la calidad. Se propone realizar una encuesta con carácter anual a dos niveles:
 1. Cuestionario dirigido a las personas inscritas en Etxebide
 2. Cuestionario dirigido a los/as ciudadanos/as adjudicatarios de vivienda protegida. Con esta encuesta se medirá el grado de satisfacción con la vivienda que ocupan, y de esta manera mejorar en la medida de lo posible las nuevas promociones; al mismo tiempo, se detectarán las expectativas reales de situaciones cambiantes –posibles necesidades de cambio de vivienda-.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

EJE 7. CONTROL DEL FRAUDE

7.1. OBJETIVOS GENERALES

- Es objetivo prioritario del Departamento de Vivienda establecer un procedimiento justo en la adjudicación de vivienda protegida, y, al mismo tiempo, luchar contra el fraude o la concesión de viviendas a personas no necesitadas.
- El Plan establece como objetivo que el mayor número posible de promociones privadas sean adjudicadas a través de Etxebide, de manera que se optimice el control del proceso.
- El Departamento mejorará la base de datos del registro de solicitantes de Etxebide, donde quedan registradas las circunstancias personales, convivenciales, de ingresos, de carencia de vivienda, etc., de los solicitantes de una vivienda protegida y que, en suma, determinan su grado de necesidad y sus posibilidades de acceso.
- El Departamento de Vivienda controlará con todos los medios disponibles que las viviendas protegidas no se mantengan vacías, ni sean destinadas a otros fines (segunda residencia, inversión, u otros), por considerar esta una utilización inadmisibles.
- Asimismo, el Plan controlará las transmisiones de VPO para que ninguna vivienda protegida pueda ser vendida a precios de mercado libre y de esta manera evitar la especulación con la vivienda protegida.

7.2. LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- Se mantiene el **sorteo** como procedimiento para asignar las viviendas protegidas entre los colectivos de necesitados, como medida para garantizar la transparencia en el proceso de adjudicación.
- Atendiendo a las promociones privadas, se exigirá transparencia en las adjudicaciones y se ofrecerá al responsable la posibilidad de realizar las adjudicaciones a través de Etxebide. La recuperación de la ayuda a la compra de suelo por parte de promotores privados¹⁹ contribuirá a conseguir que un mayor número de promociones sean adjudicadas de esta forma.
- A la hora de solicitar una vivienda protegida se tendrán en cuenta **los ingresos del último año**, para aproximarse al máximo a los ingresos reales del demandante. Con esta medida, se pretende reducir la posibilidad de

¹⁹ Ver eje 1.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

adjudicar viviendas a personas que han podido mejorar sustancialmente su situación económica.

- Se establecerán controles para garantizar que los/as demandantes no dispongan de otra vivienda en propiedad, salvo que no reúna condiciones de habitabilidad. De esta manera, se realizarán controles masivos de información mediante **convenios con las Haciendas Forales y los registradores** con el objetivo de garantizar que los datos de ingresos declarados sean ciertos y que los/as demandantes no dispongan de otra vivienda en propiedad.
- Se realizarán **controles en el momento de la inscripción y antes de los sorteos**, para evitar incluir a personas que no cumplan los requisitos. Hasta ahora no existía ningún impedimento legal para que esas personas se inscribieran en el censo y de esa forma figuraran como demandantes de vivienda protegida, inflando de manera innecesaria la base de Etxebide.
- Asimismo, se llevarán a cabo **controles con posterioridad al sorteo**, para evitar que se realicen adjudicaciones indebidas.
- Se estudiarán diversas medidas de actuación en los casos en que los adjudicatarios de vivienda protegida renuncien a la misma, pudiendo ser excluidos de los sorteos durante un período determinado. Con esta medida se pretende evitar renunciaciones no justificadas, considerando en estas ocasiones que la necesidad de vivienda es relativa.
- El Departamento elaborará un detallado Plan de lucha contra el fraude que implementará los mecanismos de control y de actuación inspectora, además de integrar el conjunto de medidas e instrumentos ya existentes.
- Entre otras medidas, se pondrá en marcha un servicio de inspección para asegurar que las viviendas adjudicadas sean ocupadas en un **plazo de tres meses** a partir de la fecha de la entrega, por entender que es tiempo suficiente para instalarse en la nueva vivienda. Si la vivienda no fuera ocupada por la persona propietaria en el plazo indicado, la adjudicación será revocada. Será necesaria una reforma normativa ya que en la actualidad no se recoge que sea la persona propietaria quien deba ocupar la vivienda.
- Las delegaciones territoriales deberán ejercer el **derecho de tanteo y retracto** –derecho preferente de compra- sobre el 100% de las transacciones de VPO que pretenden hacer sus propietarios en el mercado libre. Asimismo, **notarios y registradores** de la propiedad no podrán formalizar ninguna compraventa de un piso de protección sin el consentimiento previo de Vivienda.
- La calificación de las viviendas como protegidas será permanente (no podrán ser descalificadas), con lo que no será posible venderlas a precios de mercado libre. Se aplicarán índices correctores del precio en fases temporales muy determinadas.





Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

EJE 8. CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA EDIFICACIÓN

8.1. OBJETIVOS GENERALES

a.) Calidad

- El Plan Director asume como uno de sus objetivos estratégicos el impulso de la calidad de la vivienda. La Administración deberá potenciar la calidad en la edificación interviniendo en la formación y estímulo de los diferentes agentes que intervienen en el proceso. La futura Ley de Ordenación de la Vivienda contribuirá decisivamente a la consecución de estos objetivos.
- El Plan determina dos vías para alcanzar un adecuado nivel de calidad: **garantía de calidad**, definida como calidad del proceso de producción y del producto, y la gestión de la calidad total, o **calidad de la gestión integrada**.
- En el sector de la edificación residencial participan directa o indirectamente multitud de agentes (proyectista, promotor, constructor, gremios, proveedores de materiales, clientes) con diversas funciones. Esta circunstancia multiplica el número de puntos vulnerables que pueden afectar a la calidad final. La implantación de un sistema de **gestión de la calidad** es la única forma de asegurar la relación y el equilibrio entre todos los agentes que intervienen en el proceso.
- Asimismo, deberá asegurar que los edificios y viviendas alcanzan el **nivel de calidad** exigible conforme a la tecnología y medios disponibles. En este sentido se propone ejercer un mayor control de la calidad de los edificios, tanto en la fase de construcción, como en el posterior mantenimiento.

b.) Sostenibilidad

- El Plan Director propone **integrar los objetivos y compromisos de sostenibilidad recogidos en el Programa Marco Ambiental** estableciendo un marco político integrado para una construcción sostenible. Se trata de hacer compatible la mejora en la calidad de vida con la conservación del medio ambiente, sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus necesidades: solidaridad intergeneracional.
- El Plan propone establecer una escala de mínimos en sostenibilidad para todas las edificaciones.
- El Plan fomentará el uso de energías alternativas limpias y renovables, la edificación con criterios de eficiencia energética y el desarrollo de la arquitectura bioclimática.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- El Plan Director adopta como criterios de sostenibilidad el máximo aprovechamiento de la ciudad ya construida, el fomento del régimen de alquiler y el fomento de las actuaciones con criterios de eficiencia energética, constituyéndose la Administración en el principal agente ejemplarizante, desarrollando el 100% de las promociones protegidas con certificado de eficiencia energética.

8.2. LÍNEAS DE ACTUACIÓN

a.) *Sistema integrado de gestión de la calidad*

- El Plan Director propone la **integración de los siguientes sistemas de gestión** en las empresas del sector de la edificación residencial de la CAPV:
 - ⇒ Plan de calidad.
 - ⇒ Programa de gestión medioambiental.
 - ⇒ Plan de gestión de seguridad y riesgos laborales.
- Para fomentar la calidad y el respeto al medio ambiente en el sector de la construcción, así como el establecimiento del desarrollo sostenible en esta actividad, el Plan propone dar continuidad al "**Programa Eraikal**". El gran éxito experimentado con las anteriores convocatorias de ayudas aconseja seguir actuando en el impulso y apoyo de acciones encaminadas a la obtención de una acreditación de una óptima gestión de la calidad y el medio ambiente.
- Con este programa se pretende que el conjunto de empresas que trabajan en cada proceso se encuentren en posesión de los certificados que garantizan desde la gestión de calidad hasta los principios de seguridad laboral y respeto al medio ambiente.
- En este sentido, y teniendo en cuenta la alta siniestralidad en el sector de la construcción, el Plan considera imprescindible fomentar la integración del Plan de Prevención de Riesgos en la gestión de las empresas. El Plan propone la colaboración con otros organismos y empresas para impulsar la formación profesional del personal del sector de la edificación residencial en los sistemas de prevención de riesgos. A este respecto, se estudiará la posibilidad de establecer un convenio con OSALAN para llevar a cabo esta línea de actuación.
- En el impulso de la mejora continua de los procesos de las empresas del sector de edificación, y la incorporación de sistemas de calidad según las normas ISO, hay que mencionar el significativo esfuerzo realizado desde el Departamento y sus Sociedades Operadoras avanzando en la obtención de diversos certificados de calidad (intento de VISESA de acceder a la Q de plata por la aplicación del modelo EFQM).



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- No obstante, la calidad de las viviendas no depende únicamente de estos factores. Por ello, es importante distinguir el concepto de **sistema de gestión de la calidad**, como herramienta para asegurar la correcta realización de todas las fases del proceso de la construcción, de la **calidad de los materiales o componentes**, garantizados a través de la certificación de productos.

b.) Control de la calidad de la edificación

- La nueva Ley de Ordenación de la Edificación tiene como objetivos prioritarios **regular el proceso de edificación y mejorar los niveles de calidad de la edificación**. Fija las obligaciones de los diferentes agentes que intervienen en el proceso, para así poder establecer las responsabilidades y cubrir las garantías a los usuarios, sobre la base de los requisitos que deben satisfacer los edificios.
- La ley establece la obligatoriedad de contratar un seguro decenal para garantizar los daños estructurales. La LOE introduce un nuevo sistema de responsabilidades: -la responsabilidad solidaria del promotor ante los adquirentes-, de manera que estos siempre podrán reclamar que el promotor les repare el daño, cualquiera que sea su responsable. Esto refuerza el papel del **promotor como máximo responsable de la calidad**.
- El Laboratorio de Control de Calidad de la Edificación del Gobierno Vasco continuará desarrollando proyectos de investigación que contribuirán a la mejora de la calidad de la edificación en la CAPV.
- Entre los proyectos actuales hay que destacar la Base de Datos del Comportamiento Acústico de los Materiales (dBMAT), que contiene información de los elementos de construcción ensayados en el Area de Acústica del citado Laboratorio. Esta herramienta ha sido diseñada para garantizar la calidad acústica en la edificación del futuro, y facilitar el cumplimiento normativo de las condiciones acústicas de los edificios a los profesionales del sector.
- El Plan Director propone **revisar las ordenanzas de diseño**, que deben constituir mínimos de calidad exigibles, estableciendo un estándar de calidad.
- El Departamento de Vivienda valorará la posesión de certificaciones en calidad, medio ambiente y seguridad de promotores y proveedores en ciertos procesos de licitación de obras o promociones.

c.) Mantenimiento de edificios

- La nueva Ley, como novedad, considera al **usuario** como un agente más de la edificación, haciéndole responsable del mantenimiento y buena conservación



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

del edificio. Éste tendrá la obligación de llevar el Libro del Edificio y tendrá que pasar periódicamente la inspección técnica del edificio (ITE).

- El **Libro del Edificio** deberá recoger las características y datos principales de la edificación, y tiene por finalidad contribuir a conservar y mantener la edificación en condiciones óptimas de uso alargando la vida útil del edificio y disminuyendo los costes de futuras reparaciones.
- **La Inspección Técnica del Edificio** es una **exigencia legal** y afecta a los/las propietarios/as de los edificios de viviendas, a partir de los diez años de antigüedad, contados desde la fecha de construcción del edificio (desde la concesión de la licencia de primera ocupación o fecha de expedición del certificado final de obra). Transcurridos los diez primeros años, los edificios deberán pasar la inspección técnica de edificios cada diez años y deberán efectuarse dentro del periodo de los doce meses siguientes a la fecha de expiración de los periodos de diez años mencionados.

c.) *Sostenibilidad*

- Integración de los sistemas de protección del medio ambiente dentro del Programa Eraikal de promoción de sistemas de gestión de la calidad en el sector de la edificación residencial.
- El Plan impulsará el desarrollo de la **Arquitectura Bioclimática** en las nuevas edificaciones, planteando desde el tipo de materiales a emplear, su ciclo de vida y eventual reciclaje, hasta los sistemas constructivos a emplear. Se considera que la arquitectura bioclimática y su apuesta por el desarrollo urbano sostenible supone un paso decidido por el futuro de un mejor entorno medioambiental y un diseño de ciudad más amable y menos agresivo, por lo que su desarrollo parece no sólo conveniente sino necesario.
- Con este objeto, se contrastarán diferentes experiencias habidas tanto en el ámbito nacional como internacional en la búsqueda de las mejores prácticas en esta materia, para implantarlas en el seno de la CAPV en la medida que sea posible, especialmente en el ámbito de la promoción pública de vivienda.
- Se fomentarán actuaciones con criterios de eficiencia energética. El Gobierno Vasco **extenderá la exigencia de ahorro energético a todas las edificaciones**, tanto públicas como privadas, que se construyan en la CAPV. Se pretende conseguir que el 100% de las edificaciones obtengan el certificado de eficiencia energética. La concesión de este certificado conlleva la garantía de que la energía se utiliza de manera adecuada, ahorrando al máximo y disfrutando, al mismo tiempo, de un alto nivel de confort.
- Avanzando en la línea de ahorro energético, se fomentará la incorporación en los edificios de sistemas para el aprovechamiento de la energía solar térmica para la producción de agua caliente sanitaria.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Asimismo, se desarrollará el Modelo de Eficiencia Acústica de los edificios de nueva planta que sean promovidos por el Departamento de Vivienda.
- Realización de un **Plan de Comunicación** para difundir entre promotores y ciudadanos/as las diferentes experiencias que se están desarrollando en la Comunidad Autónoma y de esta manera concienciar y animar a otros promotores a poner en práctica estas técnicas en las edificaciones que lleven a cabo.
- Además de la importante e imprescindible labor informativa, el Plan propone fomentar programas de **formación** en eficiencia energética, energías renovables, arquitectura bioclimática,...
- Asimismo, el Plan propone la creación de un **Programa de Buenas Prácticas**. Este programa tendrá como objetivos fundamentales el inventario, la información y la promoción dirigida a fomentar la utilización de las energías renovables, los criterios de eficiencia energética en las edificaciones y la arquitectura bioclimática.
- El Plan considera imprescindible adoptar como criterio de sostenibilidad el **Máximo aprovechamiento de la ciudad ya construida**. Para ello propone actuar fundamentalmente en los siguientes ámbitos, ya recogidos de forma más exhaustiva en apartados anteriores:
 1. Incrementar las ayudas a la adquisición de viviendas usadas.
 2. Fomentar la renovación/rehabilitación integral de zonas degradadas.
 3. Movilización del parque de viviendas vacías.
 4. Aprovechamiento del suelo de reconstrucción industrial para la reconversión de áreas.
- El Plan estima conveniente avanzar en la **Creación de nuevos modelos de ciudades**, incorporando en las nuevas actuaciones nuevos criterios de desarrollo urbano (calidad de vida, eficiencia energética, sostenibilidad, aspectos sociales,...). El Departamento realizará una operación emblemática que sea reconocida.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

EJE 9. FISCALIDAD

9.1. OBJETIVOS GENERALES

- En el marco del presente Plan Director, las cuestiones relativas a la fiscalidad de la vivienda se plantean como reflexiones y recomendaciones sobre un tema de indudable trascendencia y repercusión en este ámbito pero en el que el Gobierno Vasco apenas tiene competencias directas. Dichas competencias están ubicadas en las Diputaciones Forales y en los Ayuntamientos. Por su propia naturaleza, es necesario partir de un principio de **coordinación con las Haciendas Forales en el Órgano de Coordinación Tributaria**. Asimismo, hay que tener en cuenta las limitaciones existentes y el necesario equilibrio en el marco de la Unión Europea y en una perspectiva estatal.
- Por otra parte, resulta igualmente necesaria una cierta prudencia al abordar el tema, precisamente por la especial importancia del tratamiento fiscal de la vivienda como factor influyente en la problemática de este bien inmueble y su grado de accesibilidad por parte de la población. Así, los cambios en este aspecto pueden tener un impacto significativo en ese sentido, además de los posibles costes/ingresos fiscales inducidos.
- En cualquier caso, hay que destacar la multitud de figuras fiscales que gravan la vivienda y que, consiguientemente, encarecen su precio de manera considerable. En particular, a nivel municipal, la producción, transmisión y tenencia de viviendas aparece de hecho como una de las principales fuentes de ingresos, problema irresoluble mientras no se aborde en su integridad la problemática de financiación de las Haciendas Locales.
- En este contexto, se plantea el **objetivo general de limitar el impacto de la fiscalidad sobre la vivienda, en particular la vivienda protegida, con el fin de evitar el encarecimiento inducido de los precios y de minimizar las posibles distorsiones del mercado inmobiliario**.

9.2. LÍNEAS DE ACTUACIÓN

a.) *Fiscalidad sobre la adquisición de vivienda*

- A este respecto se parte de la consideración general de que la actuación por vía de ingreso (fiscalidad) es poco eficiente en términos de política de vivienda, para lo que parece más adecuada la vía de gasto: i) permite definir mejor los objetivos; ii) permite discriminar mejor a los beneficiarios.
- Esto parece bastante claro en el actual esquema de deducciones fiscales a la compra de vivienda, de carácter general y que permiten la desgravación (con un límite) a adquirentes que no se encuentran entre las prioridades de la



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

política de vivienda. De hecho algunos estudios apuntan que este sistema tiene un efecto a largo plazo de encarecimiento de los precios de las viviendas.

- Se plantea así la recomendación de **avanzar en una línea de reducción progresiva de las deducciones fiscales a la compra de vivienda, destinando el ahorro fiscal obtenido a políticas directas de ayudas al acceso y de construcción de viviendas protegidas.**
- No obstante, dada la repercusión social de este tipo de medidas, se considera necesario introducirlas de manera gradual, a través de **regímenes transitorios, por ejemplo estableciendo límites a las deducciones según la cuantía de la base imponible y/o algún tipo de baremo** en función de ingresos y circunstancias personales/familiares de los compradores, el precio de las viviendas adquiridas, etc..
- Mientras los regímenes transitorios estén en vigor, se sugiere la **prolongación del plazo admisible de las cuentas vivienda.**
- En otro orden de cosas, se considera importante plantear la posibilidad de **dejar exentas del IRPF las ayudas directas recibidas para la adquisición de vivienda** protegida. Considerando que estas ayudas se dirigen a colectivos de recursos económicos limitados, tendría sentido desligarlas del concepto de ingreso susceptible de ser gravado fiscalmente. Además, la característica de estas ayudas como ayudas a la inversión apuntan también en la misma dirección.

b.) Fiscalidad del alquiler de vivienda

Dado que el impulso del régimen de alquiler constituye uno de los ejes estratégicos de este Plan Director, se requiere una reflexión acerca de la fiscalidad sobre el mismo:

- **Respecto al arrendatario: se considera bastante adecuado el tratamiento fiscal actual**, con deducciones a las rentas abonadas en función de los niveles de ingresos, la edad y el tipo de tributación.
- Estudiar un **tratamiento favorable en el impuesto de sociedades para las Sociedades Inmobiliarias dedicadas a la actividad de alquiler.**
- Por último, la posibilidad de **introducir bonificaciones en el Impuesto de Bienes Inmuebles a las viviendas públicas en régimen de alquiler.**

c.) Fiscalidad de la vivienda vacía

- Dentro de la política desincentivadora de la existencia de viviendas vacías, **estudiar un posible gravamen** sobre las mismas o en su caso un incremento en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles para las segundas viviendas.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Mientras se encuentran otras fórmulas se considera adecuada la existencia de la renta presunta en el IRPF derivada de la tenencia de la segunda vivienda.
- Por otro lado, se consideran oportunas desgravaciones a los arrendadores de vivienda siempre que éstas estén vinculadas al programa de movilización de vivienda vacía del Departamento.

d.) Fiscalidad del proceso edificatorio

- Según algunos estudios recientes se estima en un 10% el impacto en el precio de la vivienda derivado de los instrumentos fiscales.
- A este respecto, se plantea la posibilidad de una **bonificación fija del 95% en las cuotas del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras para los casos de edificación de viviendas de promoción pública** (de modo similar a como se hace actualmente en Gipuzkoa para casos declarados de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, etc.).



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

C. FINANCIACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN

C.1. FINANCIACIÓN Y COSTES PRESUPUESTARIOS

a.) Financiación

El Plan Director prevé la dedicación de un volumen de recursos financieros ligeramente superior a los 900 millones de euros para llevar a cabo las actuaciones contempladas, suma a la que habrá de añadirse la proveniente de los recursos presupuestarios del Departamento de Vivienda. Estos recursos serán facilitados conforme a los oportunos convenios de colaboración financiera suscritos con las entidades de crédito, de forma que los diferentes operadores puedan contratar préstamos cualificados con dichas entidades financieras.

Si bien esta cifra de 900 millones se sitúa por debajo de los 1.080 millones previstos por el Plan Director 2000-2003, hay que señalar que esta diferencia se debe a la desaparición de la financiación vía préstamos de las compras de viviendas usadas (296 millones de euros en el anterior Plan), de forma que la financiación aumenta en el nuevo Plan en términos equivalentes.

Cuadro C.1 Cuadro de financiación del Plan Director 2002-2005

(miles euros)

	2002	2003	2004	2005	TOTAL
Promoción para alquiler	29.900	60.050	66.500	70.700	227.150
Promoción para venta	108.000	90.000	99.000	103.500	400.500
Rehabilitación	10.500	10.500	11.250	11.250	43.500
Compra de suelo	31.500	67.500	67.500	67.500	234.000
TOTAL	179.900	228.050	244.250	252.950	905.150

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

Según esta estimación, la promoción para venta absorberá la mayor parte de estos recursos, aproximadamente 400 millones de euros, situándose a continuación las figuras de compra de suelo y promoción para alquiler con alrededor de 230 millones de euros cada una y, finalmente, la rehabilitación con una asignación superior a los 40 millones de euros. No obstante, estas cantidades no contemplan la financiación de la adquisición de viviendas protegidas expresamente ya que se supone que esta financiación se obtendrá en su práctica totalidad mediante la subrogación en el préstamo del promotor de dichas viviendas.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

b.) Costes presupuestarios

El coste presupuestario del Plan Director se eleva a 605 millones de euros, donde 416 millones corresponden a los programas y acciones a desarrollar durante los cuatro años de vigencia del Plan y los restantes 189 millones a las obligaciones que serán contraídas de cara al futuro debido a las actuaciones llevadas a cabo a lo largo de esos cuatro ejercicios.

Cuadro C.2 Costes presupuestarios del Plan Director 2002-2005

(miles euros)

	2002	2003	2004	2005	TOTAL 02-05	Resto hasta 2028	TOTAL
Suelo y urbanización	21.000	21.000	16.875	16.875	75.750	0	75.750
Edificación	1.800	16.200	30.600	36.000	84.600	59.400	144.000
Políticas subvencionales vivienda y suelo	13.856	43.113	53.405	60.074	170.448	97.646	268.094
- Suelo y urbanización	2.029	5.720	7.579	9.734	25.062	24.446	49.508
- Promoción en alquiler	543	2.051	4.045	5.865	12.504	71.196	83.700
- Acceso en propiedad	1.950	7.800	8.450	9.100	27.300	0	27.300
- Promociones concertadas	624	1.488	1.632	1.728	5.472	2.004	7.476
- Movilización viviendas vacías	360	2.700	2.880	3.060	9.000	0	9.000
- Rehabilitación	4.200	4.200	4.500	4.500	17.400	0	17.400
- Ayudas alquiler colectivos específicos	0	5.409	5.950	5.950	17.309	0	17.309
- Transf. de capital a empresas del grupo	4.150	13.745	18.369	20.137	56.401	19.443	75.844
Otras políticas subvencionales	5.645	10.565	12.405	14.330	42.945	12.500	55.445
- Areas degradadas	3.855	6.175	8.565	10.490	29.085	10.000	39.085
- Accesibilidad	1.700	3.800	3.000	3.000	11.500	1.500	13.000
- Eraikal	90	590	840	840	2.360	1.000	3.360
Gastos de personal y funcionamiento	11.819	10.055	10.256	10.462	42.592	0	42.592
TOTAL COSTES PLAN 2002-2005	54.120	100.933	123.541	137.741	416.335	188.989	605.324
Gastos comprometidos	72.093	30.810	8.344	6.666	117.913	43.846	161.759
TOTAL PRESUPUESTO	126.213	131.744	131.885	144.407	534.249	232.835	767.083

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

No obstante, para la confección del presupuesto de gastos del programa de vivienda resulta necesario considerar el importe derivado de compromisos adquiridos por actuaciones de ejercicios previos, que representan aproximadamente 118 millones de euros entre 2002 y 2005, y cerca de 44 millones de euros en ejercicios futuros, resultando un total cercano a los 162



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

millones de euros por este motivo. Así, el presupuesto total de gastos del programa de vivienda asciende a 767 millones de euros.

C.2. AGENTES DEL PLAN

a.) *Gobierno Vasco: Viceconsejería de Vivienda*

El Departamento de Vivienda es el responsable último de elaborar y desarrollar la política pública de vivienda en la CAPV. En este sentido, el Plan Director contempla las siguientes funciones y actuaciones del Departamento de Vivienda en este ámbito:

- Definir la política de vivienda protegida para la CAPV. Esta política se define en el Plan Director de Vivienda, para un ámbito temporal de cuatro años.
- Elaborar la normativa que sea acorde con la política de vivienda definida. En este aspecto, y en el contexto del Plan de Vivienda 2002-2005, se contemplan las siguientes normas:
 - Ley reguladora del régimen de la Vivienda Protegida
 - Ley de Ordenación de la Vivienda
 - Ley del Régimen Urbanístico de la CAPV
 - Decretos reguladores de ayudas en materia de vivienda
 - Ordenes de desarrollo.

Ejecutar el Plan Director:

- Planificar actuaciones de suelo y promoción vivienda
 - Obtener suelo
 - Redactar proyectos de urbanización y edificación
 - Urbanizar suelo
 - Regenerar áreas degradadas
 - Promover vivienda
 - Apoyar a la iniciativa privada
 - préstamos
 - subsidiación de tipos de interés
 - subvenciones
 - cesiones en especie: suelo/proyectos técnicos
 - Gestionar el patrimonio público de vivienda
 - Colaborar con otros entes públicos y privados
 - Gestionar la adjudicación de viviendas protegidas
 - Desarrollar la gestión interna del Departamento
 - Impulsar actuaciones del Laboratorio de Calidad
 - Velar por el cumplimiento de la normativa
 - Otras.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

b.) Ayuntamientos

Los Ayuntamientos desarrollan programas concretos de vivienda en sus respectivos municipios (Planes Generales de Urbanismo, etc.), y su actuación incide en la política de vivienda global. Sus principales actuaciones en el ámbito de la vivienda protegida son:

La generación de suelo edificable a través de:

- La cesión del 10% del aprovechamiento de las promociones desarrolladas en el municipio.
- La expropiación, como vía extraordinaria de obtención de suelo a sus propietarios privados.
- La creación de reservas de suelo, que luego puede ser expropiado a sus propietarios.

Los Ayuntamientos deben acreditar el cumplimiento, a través de sus planeamientos urbanos, de lo establecido en la normativa vigente²⁰ que establece que:

- El estándar de viviendas protegidas en suelo urbano será del 20%, aplicado al incremento residencial previsto por el planeamiento en edificios de nueva planta con respecto al aprovechamiento existente. Se establecen unos mínimos de vivienda en función del número de habitantes del municipio.
- El estándar de viviendas protegidas en suelo urbanizable será del 65% del aprovechamiento urbanístico residencial.

Los Ayuntamientos pueden disponer del suelo para la edificación de viviendas protegidas mediante las siguientes vías:

- Promoción directa de viviendas, aunque es más común que cedan el suelo a un promotor público dependiente del Ayuntamiento.
- Cesión del suelo al Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco mediante convenios de cooperación.
- Cesión del suelo a la sociedad operadora de suelo participada por el Departamento de Vivienda o a los promotores privados, por concurso público, sin agotar los límites máximos de los precios permitidos por la normativa.
- Designar como beneficiario de una expropiación a un operador privado.

Además, los Ayuntamientos pueden participar en otras múltiples áreas relacionadas con la política de vivienda entre las que cabe citar a modo de ejemplo: definición de las necesidades de vivienda del municipio, creación de sociedades urbanísticas de rehabilitación, realización de campañas de mantenimiento de los edificios del municipio, colaboración interinstitucional en las áreas degradadas del municipio, etc.

²⁰ Ley 17/1994, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y por el Decreto 142/1997, de 17 de junio.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

c.) La sociedad pública Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (Visesa)

La sociedad pública **Visesa** es el instrumento del Departamento de Vivienda para la promoción de viviendas protegidas para su venta.

La razón de su existencia es garantizar la oferta de un número mínimo de viviendas protegidas en cualquier coyuntura, como cuando el promotor privado no está interesado en este sector por encontrar más atractiva la vivienda libre. Por otra parte, al no estar sujeta la financiación de las promociones al presupuesto del Gobierno por poder recurrir a la financiación privada, se pueden superar en número las actuaciones que se llevarían a cabo únicamente con la vía presupuestaria.

El suelo que utiliza Visesa para sus promociones es cedido por el Departamento y Orubide en derecho de superficie, siguiendo la planificación de actuaciones desarrollada sobre la base de sus estudios de necesidades.

La determinación de los usuarios de las viviendas, tanto en venta como en alquiler, es hecha por el Departamento de Vivienda, a través de su Servicio Vasco de Vivienda - Etxebide.

d.) Euskadiko Alokairuzko Etxebizitzak (Alokabide)

Constituida en 2000 con la participación de **VIKESA, Bilbao Bizkaia Kutxa, Gipuzkoa Donostia Kutxa, Caja Vital Kutxa y Caja Laboral**, la sociedad operadora de alquiler es también una sociedad instrumental del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales para desarrollar su política de vivienda en el ámbito del alquiler.

La función de esta sociedad es aportar recursos financieros del sector privado, además de su capital social, para la promoción y gestión del parque público de vivienda en alquiler, haciéndose así posible multiplicar las actuaciones que hubieran podido desarrollarse únicamente con los recursos presupuestarios del Departamento.

Los destinatarios de las viviendas promovidas o adquiridas por esta sociedad pertenecen mayoritariamente a los estratos de viviendas sociales (en un nivel de ingresos superior al que corresponde al Departamento de Vivienda) y, en menor medida, a las viviendas protegidas de segmento medio.

La determinación de los destinatarios de las viviendas de la sociedad se hará, al igual que en los casos anteriores, a través del Servicio Vasco de Vivienda - Etxebide.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

e.) La sociedad operadora de suelo (Orubide)

La sociedad operadora de suelo es, asimismo, un instrumento del Departamento de Vivienda para desarrollar su política en el ámbito de la gestión del suelo. **ORUBIDE** es una empresa constituida con la participación de **VIKESA, Bilbao Bizkaia Kutxa, Gipuzkoa Donostia Kutxa, Caja Vital Kutxa y Caja Laboral**, cuyo fin social es la adquisición de suelo para la construcción de viviendas protegidas.

Para ello se dedica a la obtención de suelo, su urbanización y su cesión a los promotores privados mediante concurso, así como a VIKESA y al propio Departamento de Vivienda. Con ello, el Departamento de Vivienda pretende dar una respuesta a la carencia de suelo edificable con la que habitualmente se encuentran los promotores privados para promover viviendas protegidas, tanto en disponibilidad de suelo físico como por su precio.

Los sistemas de obtención de suelo que utilizará la sociedad comprenden todos los que están abiertos a cualquier operador privado, como su compra en el mercado o los convenios de cooperación con los Ayuntamientos. El régimen de la cesión de los suelos gestionados por esta sociedad a los promotores privados será el derecho de superficie.

Para financiar sus actuaciones, la sociedad cuenta con su capital social (2.000 millones de ptas.) y su capacidad de obtener créditos en el sector privado.

f.) Promotores privados

Los promotores privados son también agentes imprescindibles en el cumplimiento de las previsiones del Plan Director.

Los promotores privados pueden utilizar varias vías para obtener suelo para la promoción de viviendas protegidas:

- Compra directa en el mercado
- Obtención de suelo, en derecho de superficie, en concursos de suelo para viviendas concertadas realizados por el Departamento de Vivienda y por la sociedad operadora de suelo
- Obtención de suelo en concursos municipales de suelo

g.) Otros agentes

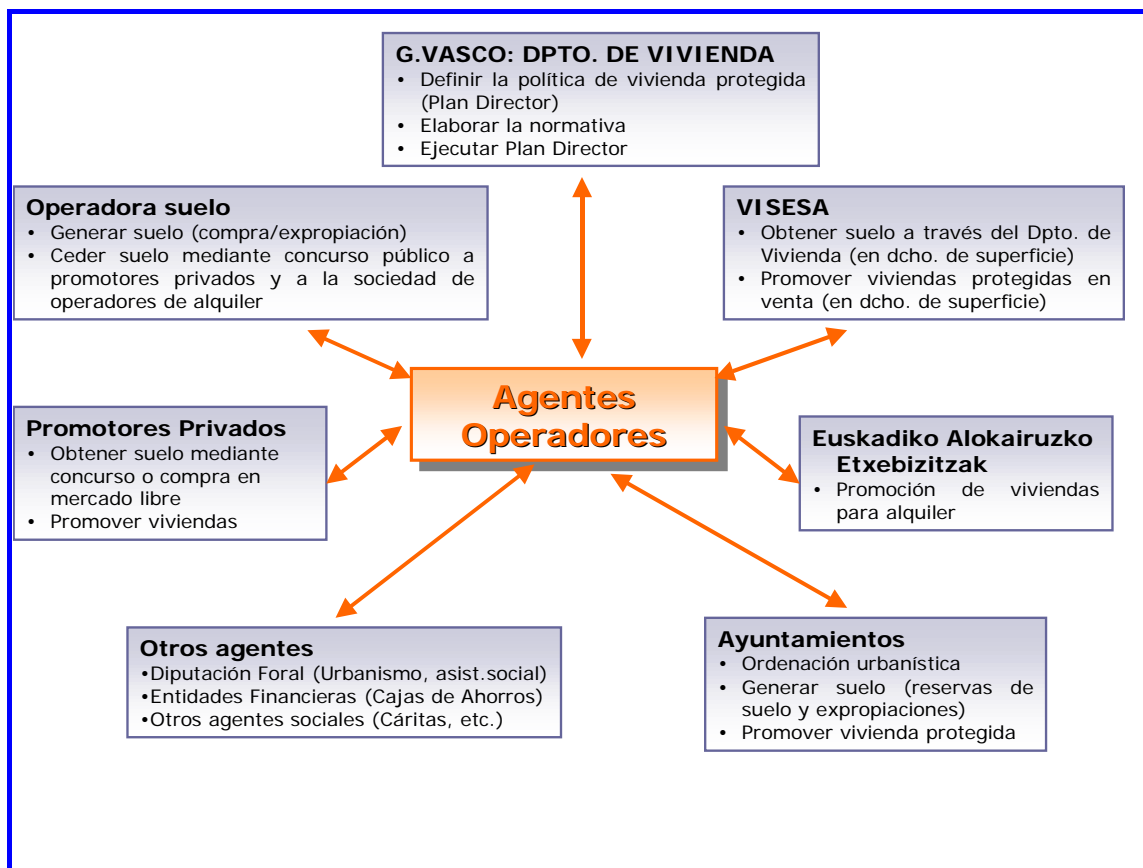
También merecen mención otros agentes que contribuyen a la ejecución del Plan. Entre ellos podemos citar:

- Las entidades financieras firmantes del Convenio de Colaboración Financiera, que con sus recursos financieros permiten la ejecución de la mayor parte de las actuaciones previstas en el Plan.

Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Otros organismos para gestionar alquileres de inserción social como Cáritas.

Gráfico C.1. Esquema de Agentes del Plan Director 2002-2005



C.3. NORMATIVA MARCO DEL PLAN DIRECTOR

En el ámbito temporal de vigencia del Plan Director 2002-2005 se acometerá la adaptación y regulación del marco normativo que afecta a la vivienda tanto en lo referido a su régimen de protección, como de edificación y en materia urbanística. En tal sentido, se procederá a la elaboración de:

- La **Ley reguladora del régimen de la Vivienda Protegida**.
- La **Ley de Ordenación de la Vivienda** y su normativa de desarrollo.
- La **Ley del Régimen Urbanístico de la CAPV**.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

a.) Ley reguladora del régimen de la Vivienda Protegida

En este ámbito, el Plan propone actualizar, revisar y renovar la normativa actualmente vigente. Los pasos propuestos para realizar este trabajo son los siguientes:

- *Realizar un refundido de toda la normativa existente*

El resultado de la actuación legislativa estatal y autonómica de los últimos años en materia de vivienda es una normativa compleja y dispersa. Por ello, el Plan Director propone realizar un refundido de toda la normativa vigente, tanto estatal como autónoma.

- *Redacción de una Ley reguladora del régimen de la Vivienda Protegida*

A continuación, se trata de definir un sistema de protección a las personas necesitadas de vivienda, los agentes operadores del mismo, los requisitos de la viviendas protegidas, un régimen sancionador de las posibles infracciones, los derechos de adquisición preferente de la Administración en los casos de transmisiones de viviendas protegidas, etc.

- *Desarrollo de la normativa de viviendas protegidas*

El régimen de ayudas financieras está regulado actualmente mediante diversos Decretos y órdenes emanados del Gobierno Vasco. El Plan propone, a este respecto, que los nuevos Decretos y órdenes deben desarrollar la nueva Ley en todos sus ámbitos y no limitarse a adaptar los existentes a los objetivos del nuevo Plan Director. Así mismo, será necesario adaptar los contenidos de cada rango normativo al tipo de disposición, así como a su duración.

b.) Ley de Ordenación de la Vivienda

El objetivo primordial que abordará esta Ley es facilitar a los/as ciudadanos/as el acceso a una vivienda digna y adecuada, exigiendo en los procesos edificatorios de viviendas el cumplimiento de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad. Para ello, la Ley ordenará el proceso edificatorio en todos sus aspectos (agentes, proyecto técnico, controles de calidad,...), el régimen de acceso y de disfrute de la vivienda, el régimen cautelar y sancionador y la organización administrativa de la vivienda.

c.) Ley del Régimen Urbanístico de la CAPV

Por último, se elaborará una Ley del Régimen Urbanístico de la CAPV que dote a la Comunidad Autónoma de Euskadi de una normativa propia en materia de régimen del suelo y ordenación urbana y que integre en un único texto la normativa sobre la materia y, especialmente, en lo relativo a los instrumentos de planeamiento y



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

gestión urbanística, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, los aprovechamientos de suelo para viviendas protegidas y los Patrimonios Públicos del Suelo.

C.4. MODELO DE EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO

El Plan Director propone también un sistema de evaluación y seguimiento de su ejecución. Esta evaluación constará de los siguientes elementos:

- *Evaluación de la eficacia del Plan*

Esta evaluación considerará si se cumplen los objetivos deseados con el Plan, sirviendo de indicadores los objetivos operativos marcados en el mismo.

- *Evaluación de la eficiencia del Plan*

Contemplará el grado de cumplimiento de los objetivos en el contexto de su coste y deberá servir como instrumento de mejora continua, así como para guiar la asignación de recursos de próximos planes.

- *Evaluación del progreso*

Considerará la marcha de la ejecución del Plan conforme a los objetivos diseñados. Se creará un sistema de indicadores internos de gestión para evaluación el grado de ejecución del Plan. Además, para comunicar dicho grado de ejecución se elaborarán sendas Memorias con las siguientes periodicidades y destinatarios:

- Memoria semestral para la Comisión Delegada para Asuntos Económicos.
- Memoria anual para el Parlamento Vasco.

En cualquier caso, el Plan Director será revisado anualmente a lo largo de su periodo de vigencia para, en su caso, adecuarlo a los cambios que pudieran producirse en el contexto social y económico de la CAPV.

- *Evaluación de las conclusiones*

A la finalización del Plan, se elaborará un informe de conclusiones del mismo, valorando de manera global los resultados obtenidos, su utilidad y la posibilidad de obtención de los mismos objetivos mediante otras vías más idóneas.



EUSKO JAURLANITZA
GOBIERNO VASCO

Plan Director de Vivienda 2002-2005

Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Anexo



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

**PROPOSICIÓN NO DE LEY RELATIVA A LA NECESIDAD DE ACTUACIÓN
URGENTE EN EL MUNICIPIO DE SESTAO**

Vitoria-Gasteiz, 25 de Octubre de 2002

A LA MESA DEL PARLAMENTO VASCO

Xavier Ormaetxea, portavoz suplente del Grupo Parlamentario Eusko Abertzaleak-Nacionalistas Vascos, Rafael Larreina, portavoz del Grupo Parlamentario Eusko alkartasuna, Antón Karrera, portavoz del Grupo Mixto-EB/IU/Berdeak, Rodolfo Ares, portavoz del Grupo “socialistas Vascos-Euskal Sozialistak”, y Leopoldo Barreda, portavoz Suplente del Grupo Popular-Euskal Talde Popularra, al amparo de lo establecido en el vigente Reglamento de la Cámara vasca, tienen el honor de presentar la siguiente Proposición no de Ley, por el procedimiento de urgencia, relativa a la necesidad de actuación urgente en el municipio de Sestao.

JUSTIFICACIÓN DE LA URGENCIA

Ante la crítica situación de convivencia social en la zona, urge poner en marcha los instrumentos que se citan en la presente iniciativa.

JUSTIFICACIÓN

Sestao es uno de los municipios vascos que ha sufrido con más intensidad los procesos de desindustrialización de las pasadas décadas. Consecuencia de este hecho son la alta tasa de paro, la elevada proporción de personas perceptoras de Renta Básica y el descenso continuado de la población. A esta situación se ha añadido la llegada en los últimos años de población excluida de otros municipios. En paralelo con ese deterioro socioeconómico se ha registrado una degradación urbanística importante en amplias zonas del municipio. Estos procesos están generando asimismo sensación de inseguridad en amplias capas de la población de Sestao y un clima de crispación alrededor de las actuaciones dirigidas a la integración de colectivos excluidos.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

A pesar de los esfuerzos realizados desde las instituciones públicas a través de programas específicos y desde los foros creados para la revitalización de la Margen Izquierda, a cuya potenciación no ha sido ajeno este Parlamento, el cúmulo de déficits mencionados más arriba hacen que la situación en Sestao sea única, excepcional y especialmente preocupante en el contexto de los municipios vascos, debiendo las diferentes instituciones hacer un esfuerzo conjunto y sin demora por la revitalización del municipio. Un primer esfuerzo se contenía en el Acuerdo que recientemente ha adoptado el Consejo de Gobierno Vasco en el que muestra su preocupación por la situación que vive Sestao y establecía algunas líneas de actuación para atajarla desde una vertiente interinstitucional.

En este complejo escenario, las instituciones públicas y las organizaciones sociales implicadas han puesto en marcha recientemente, a iniciativa del Ayuntamiento, los trabajos necesarios para la elaboración de un Plan Director para Sestao. Este Plan tratará de identificar las carencias más importantes que sufre el municipio y definir las actuaciones necesarias para corregirlas, incorporando, incluso los instrumentos de gestión más apropiados para ello a la luz de la naturaleza de las iniciativas que se contengan en el mismo.

PROPOSICIÓN NO DE LEY

Primero.- El Parlamento Vasco reconoce la existencia en el municipio de Sestao de una situación excepcional de deterioro sociourbanístico y de convivencia, única en el contexto de los municipios vascos, ante la cual expresa la voluntad de que Sestao, en otro tiempo referente del desarrollo económico y social en Euskadi, debe volver a convertirse en un municipio avanzado y de progreso.

Segundo.- El Parlamento Vasco quiere transmitir a la población de Sestao su satisfacción por la puesta en marcha de los trabajos para la elaboración de un Plan Director para la revitalización del municipio y quiere expresar su completo apoyo a esta iniciativa, animando a todos los agentes implicados a realizar los esfuerzos que la actual situación precisa.

Tercero.- El Parlamento Vasco insta al Gobierno Vasco a colaborar activamente desde su ámbito competencial en los trabajos del Plan Director citado y a impulsar la creación de los instrumentos de gestión necesarios para garantizar la eficacia de las actuaciones previstas. En concreto, insta al Gobierno Vasco a que, en cumplimiento de sus propios acuerdos, cuyos extremos comparte, coordine con el Ayuntamiento de Sestao la firma de un Convenio Marco de colaboración que incluya materias como la previsión de actuaciones de construcción de



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

vivienda protegida y la financiación de aquellos proyectos derivados de los trabajos del Plan Director de Sestao que no estén afectados por competencias de otros órganos e instituciones.

Cuarto.- Asimismo, y con el fin de dar agilidad y eficacia a las actuaciones previstas, el Parlamento Vasco insta al Gobierno Vasco a que, invitando a la adhesión de otras instituciones, en especial la Diputación Foral de Bizkaia, colabore con el Ayuntamiento de Sestao en la creación y participación conjunta de una sociedad que gestione la ejecución de las actuaciones incluidas en el Plan Director para Sestao que correspondan al Ayuntamiento y los fondos que bien directamente o mediante convenios específicos se aporten desde el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales u otros órganos e instituciones con su consentimiento, así como desarrollar las funciones de una sociedad de rehabilitación a los efectos de la tramitación de ayudas y de la gestión directa de rehabilitación.

EUZKO ABERTZALEAK

EUSKO ALKARTASUNA

GRUPO POPULAR VASCO

EB/IU/BERDEAK

SOCIALISTAS VASCOS