



NIK, JOSU IÑAKI ERKOREKA GERVASIO
GOVERNANTZA PUBLIKO ETA AUTOGOBERNUKO SAILBURU ETA EUSKO JAURLARITZAKO IDAZKARIAK

JAUNAK, JOSU IÑAKI ERKOREKA GERVASIO, CONSEJERO DE GOBERNANZA PÚBLICA Y AUTOGOBIERNO Y SECRETARIO DEL GOBIERNO VASCO

EGIAZTATZEN DUT:

Eusko Jaurlaritzak, 2018ko apirilaren 10ean egindako bilkuran, erabaki hau hartu zuen, besteak beste:

ERABAKIA, 2018-2020 ALDIRAKO ETXEBIZITZAREN GIDA PLANA LEGEBILTZARRARI JAKINARAZI ETA IGORTZEARI BURUZKOA

Etxebizitzari buruzko Legearen (ekainaren 18ko 3/2015) barruan egindako lehena da 2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Plana.

Jakina denez, Legeak etxebizitza duina eta egokia ez dutenei berariaz aitortzen die, eskubide subjektibo gisa, etxebizitza bat legez modu iraunkorrean okupatzeko eskubidea, etxebizitza eskuratzeko dirubaliabiderik ez badute.

Hori horrela, argi dago eskubide subjektiboa aitortzeak erabat baldintzatzen duela datozen urteetan garatu beharreko etxebizitza-politikaren gidari izan behar duen planaren ikuspegia.

CERTIFICO:

Que el Gobierno Vasco, en sesión celebrada el día 10 de abril de 2018 adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

ACUERDO DE TOMA EN CONOCIMIENTO Y REMISIÓN AL PARLAMENTO DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2018-2020.

El Plan Director de Vivienda 2018-2020 es el primero que se elabora en el marco de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

Como es sabido, la Ley incluye el explícito reconocimiento, y como derecho subjetivo, del derecho a la ocupación legal estable de una vivienda a favor de quienes, no disponiendo de una vivienda digna y adecuada carecen de los recursos económicos precisos para conseguir una.

En este sentido, resulta claro que el reconocimiento efectivo del derecho subjetivo condiciona de manera decisiva el enfoque del Plan que ha de actuar como guía de la política de vivienda a desarrollar en los próximos años.



Auzitegietan eska daitekeen eskubidea da, eta alokairuko etxebizitza edo ostatua emanez edo prestazio ekonomiko baten bidez gauza daiteke.

Se trata de un derecho exigible ante los tribunales que puede ser satisfecho con la puesta a disposición de una vivienda o alojamiento en alquiler o mediante una prestación económica.

Haren ondorioak pixkanaka aplikatu dira 2016tik 2018ko urte honetara arte, baina, etxebizitzarako eskubide subjektiboa erregelamendu bidez laster arautuko denez –haren irismenari buruzko definizioa osatuta jada–, helburu nagusiak nahitaez izan behar du etxebizitza bat ematea beharra duten pertsona eta familiei, eta ez, besterik gabe, ordain ekonomikoa ematea; azken horrek, izan ere, behin-behineko irtenbidea baino ez du izan behar, seguruenik denboran luzatua izan arren, babes ofizialeko etxebizitzaren eskaintzaren eta eskariaren artean egun dauden desoreka handien ondorioz.

Aunque desde 2016 y hasta este mismo año 2018, se ha procedido a una aplicación gradual de sus efectos, la próxima regulación reglamentaria del DSV, con su definición ya completa de alcance, obliga a que el objetivo central deba ser proporcionar una vivienda a las personas y familias con necesidad y no simplemente conceder una compensación económica, que deberá ser sólo una solución transitoria, aunque seguramente prolongada en el tiempo, por los fuertes desequilibrios actuales entre oferta y demanda de vivienda de protección pública.

Planaren helburu nagusia da etxebizitzamerkatuaren gainean zuzenean eta zeharka jardutea herritar guztien bizitegi-egoera hobetzeko eta, bereziki, eragozpen handien duten pertsonen etxebizitza eskuratzeko aukerak handitzeko (horien artean daudela, besteak beste, gazteak, adinekoak, gizarte-egoera ahuleko taldeetan daudenak, utzarazpen-egoerek eragindakoak, pobrezia energetikoa pairatzen dutenak, genero-indarkeriaren biktima izandako emakumeak, etxegabeak eta abarrak).

El objetivo principal del Plan es actuar, directa e indirectamente, sobre el mercado de la vivienda con objeto de mejorar la situación residencial de la población en general y, en especial, de incrementar las posibilidades de acceso a una vivienda de las personas con mayores dificultades, incluyendo a las personas jóvenes, a las personas mayores, a las encuadradas en colectivos desfavorecidos, las afectadas por situaciones de desahucio, de pobreza energética, mujeres víctimas de violencia de género, personas sin hogar, etc.

Nabarmendu beharra dago atzeraldi ekonomikoaren ondorioz desberdintasun-egoerak eta gizarteratzeko zailtasunak (etxebizitzaren arazoa barne) jasaten dituztela pertsona, familia eta talde ugari, bereziki sufritu baitituzte haren ondorioak.

Hay que destacar que la recesión económica ha dejado tras de sí un rastro de situaciones de desigualdad y dificultades de integración social (problemática de vivienda incluida) para numerosas personas, familias y colectivos, que han sufrido especialmente sus consecuencias.

Horregatik, Etxebizitza Planak talde horien etxebizitza-beharren araberako irtenbideak eskaini nahi ditu.

Por este motivo, el Plan de Vivienda pretende ofrecer soluciones adaptadas a las necesidades de vivienda de estos colectivos.



Ez dago errezeta magikorik, ezta irtenbide bakar bat ere; askotariko eta neurriko ekimenak ezarri beharko dira etorkizunean, ordea, etxebizitza-beharren egoera guztien berezitasunari erantzuten saiatzeko.

Hartarako, babestutako alokairua sustatzearekin batera, Planak etxebizitza eskuratzeko beste formula malgu batzuk aztertzea ere proposatzen du, hala nola etxekidetzak, erabilera-lagapen bidezko kooperatibak, partekatutako etxebizitzak eta jabetzaren eta alokairuaren arteko erdibideko beste modalitate batzuk.

Etxebizitzari buruzko Legean zehaztutako gizarte-funtzioa betetzeko, orobat, etxebizitzaren eta eraikinen jabeek behar bezalako baldintzetan eduki behar dituzte, haiek zaindu edo hobetzeko behar diren lanak eginez horretarako.

Era berean, EAEko bizitegi-parkearen antzinatasun handiagatik (baita erabilgarri dagoen lurzoru urbanizagarri berria agortzeagatik ere), Etxebizitza Planak ez du alde batera utzi behar jada eraikitako hiria gainera jarduna, eta bultzatu behar ditu oraindik hiria birgaitu eta berritzeko jarduerak.

EITen programaren ondorioz jarduera ugari egin behar dira, halaber, eta ondorioz, ezarri beharreko laguntza-formuletan ere berritu beharra dago, premiei eraginkortasun eta efizientzia handiagoz erantzutearren.

Horri dagokionez, Hiria Berroneratzeko Planarekin edo, Europa-mailan, Europa 2020 Estrategia eta haren jasangarritasun-helburuekiko sinergiak aipatu behar ditugu, eta mundu-mailan Garapen jasangarrirako 2030 Agendarekikoa.

No existen las recetas mágicas, ni las soluciones únicas, sino que en el futuro va a ser preciso implementar iniciativas diversificadas y ajustadas que traten de responder a la especificidad de los diferentes tipos de situaciones de necesidad de vivienda.

Para ello, en combinación con la promoción del alquiler protegido, el Plan propone explorar fórmulas alternativas y flexibles de acceso a la vivienda, mediante operaciones piloto de co-housing, cooperativas en cesión de uso, pisos compartidos y otras modalidades intermedias entre la propiedad y el alquiler.

Por otro lado, el cumplimiento de la función social definida en la Ley de Vivienda establece el deber de los/as propietarios/as de viviendas y edificios de mantenerlos en las debidas condiciones, realizando los trabajos y las obras precisas para conservarlos, o mejorarlos.

Al mismo tiempo, la gran antigüedad del parque residencial de la CAPV (y el agotamiento del nuevo suelo urbanizable disponible) hace necesario que el Plan de Vivienda persista en la actuación sobre la ciudad ya construida, continuando con el impulso a las actividades de rehabilitación y renovación urbana.

Las grandes necesidades de actuación que se derivan del programa de ITEs requieren innovar en las fórmulas de apoyo a implementar, respondiendo a las necesidades con mayor eficacia y eficiencia.

A este respecto, hay que mencionar las sinergias con el Plan de Regeneración Urbana o, a nivel europeo, con la Estrategia Europa 2020 y sus objetivos de sostenibilidad, y a nivel mundial con la Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible.



Eta, nola ez, etxebizitza hutsak berreskuratu eta merkaturatzea ere izan behar dugu gogoan, sarritan horiek eraberritu beharra baitago horretarako; hartara, gida-planak dauden programak berrikustea proposatzen du, etxebizitza erabiliak alokairu-merkatuan jarri nahian ari diren programei are bultzada handiagoa ematearren.

Hori guztia, Eusko Jaurlaritzako beste sail batzuekin elkarlanean (bikoiztasunak saihesteko), eta udalekin eta etxebizitza eta birgaitzearen arloko udal-sozietateekin bereziki.

Nabarmentzekoa da planak sinergia ugari dituela Eusko Jaurlaritzaren beste plan batzuekin, hala nola Gazte Planarekin, Gizarteratzeko Planarekin, Familia eta Haurtzaroaren Planarekin, Housing First Planarekin, etab.

Euskal gizarteak baliabide publikoen erabilera efikaza eta eraginkorra eskatzen du, bai eta gero eta gardentasun eta parte-hartze handiagoa ere kudeaketa publikoan.

Ondorioz, gida-planak ebaluatzeko eta kontuak emateko adierazle-sistema osoa proposatzen du, lortutako emaitzak ezagutzeko, hartutako neurriak ezarritako helburuak lortzeko egokiak diren aztertzeko, eta, hala izan ezean, behar diren neurri zuzentzaileak gehitzeko.

Horri dagokionez, nabarmendu behar dugu gida-plana lantzeko orduan parte-hartze prozesu zabala garatu dugula, non etxebizitzaren arloko politikako eragileek eta alderdi interesdunek zein herritarrek oro har ekarpenak eta proposamenak egiteko aukera izan duten.

Lehenek gaikako hainbat lantalderekin bitartez, honako hauek parte hartuta: udalen zein hirigintza- eta birgaitze-sozietateen ordezkariak, eraikuntzaren sektoreko ordezkariak, higiezinen arloko

Y por supuesto en el ámbito de la recuperación y puesta en el mercado de las viviendas vacías, lo cual pasa a menudo por su rehabilitación, por lo que el Plan Director propone revisar los programas existentes de manera que se pueda dar un mayor impulso a los programas que tratan de poner en el mercado de alquiler viviendas usadas.

Todo ello, coordinando la acción (y evitando duplicidades) con otros Departamentos del Gobierno Vasco y especialmente con los Ayuntamientos y las sociedades municipales de vivienda y rehabilitación.

Cabe destacar las numerosas sinergias del Plan con otros planes del Gobierno Vasco, como el Plan Joven, el Plan de Inclusión Social, el Plan de Familias e Infancia, Housing First, etc.

La sociedad vasca demanda un uso eficaz y eficiente de los recursos públicos, así como dosis crecientes de transparencia y participación en la gestión pública.

Por lo tanto, el Plan Director propone un exhaustivo sistema de indicadores de evaluación y rendición de cuentas, de cara a conocer los resultados alcanzados, analizar si las medidas adoptadas son adecuadas para alcanzar los objetivos establecidos, y en caso contrario introducir las oportunas medidas correctoras.

En relación con esto, hay que destacar que el Plan Director ha sido elaborado a través de un amplio proceso participativo, en el que tanto los agentes y partes interesadas de la política de vivienda como la ciudadanía en general han tenido la oportunidad de plantear sus aportaciones y propuestas.

Los primeros a través de una serie de grupos de trabajo temáticos con participación de representantes de los Ayuntamientos, sociedades urbanísticas y de rehabilitación, del sector de la



eragileek, finka-administratzaileek, arkitektoen elkargoak, herritarren elkarteek, gizarte-erakundeek, hirugarren sektoreak eta abarrek.

construcción, agentes inmobiliarios, administradores de fincas, colegios de arquitectos, asociaciones ciudadanas, entidades sociales, tercer sector, etc.

Herritarrek oro har Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren komunikaziorako eta partaidetzarako Etxebizitza plataformaren bitartez, eta horretarako eraturako galdetegiaren eta foroaren bitartez.

La ciudadanía en general a través de su participación en la plataforma de comunicación y participación ciudadana del Observatorio Vasco de la Vivienda “Etxebizitza” y sus aportaciones a través de las encuestas y foros habilitados al respecto.

PLANAREN XEDEA

MISIÓN DEL PLAN

2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren egitekoa da alokairuko etxebizitzaren parke publikoaren hazkundera bultzatzea; parke publiko hori gai izango da etxebizitzarako eskubide subjektiboa bermatzeko eta eragozpen handienak dauzkaten taldeen beharrezko artatzeko; horretarako, gizarte-koherencia nahasketaren bidez sustatuko da, eta arreta berezia emango zaio gazteen emantzipazioari eta adinekoen bizi-kalitatea hobetzeari, gero eta zahartuago dagoen gizarte batean, irisgarritasuna eta energia-eraginkortasuna hobetuz, eta hori guztia eragile eta erakunde publiko eta pribatuaren arteko nahitaezko elkarlanarekin.

La misión del Plan Director de Vivienda 2018-2020 es impulsar el crecimiento del parque público de viviendas en alquiler, para que sea capaz de garantizar el derecho subjetivo a la vivienda y atender las necesidades de los colectivos con mayores dificultades, la cohesión social mediante la mezcla, prestando especial atención a la emancipación de la población joven y a la mejora de la calidad de vida de las personas mayores en una sociedad altamente envejecida a través de la mejora de la accesibilidad y la eficiencia energética, y todo ello con la necesaria colaboración entre agentes e instituciones, públicos y privados.

PLANAREN IKUSPEGIA

VISIÓN DEL PLAN

Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren ikuspegia da hiru urteren buruan Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legearen garapena bideratuta edukitzea, Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza-politiken jardun-esparru orokorra baita; era horretan, behar diren erregelamendu-garapenak onartuz, kudeaketa-eredu efikaz eta eraginkor baten bidez eta behar diren baliabideak lortuz, epe luzerako etxebizitza-politika jarraigarriko oinarriak jarriko dira.

La visión del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda es tener encauzado en el plazo de tres años el desarrollo de la Ley 3/2015 de Vivienda que constituye el marco de actuación general de las políticas de vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco, de modo que mediante la aprobación de los desarrollos reglamentarios necesarios, un modelo de gestión eficiente y efectivo y la necesaria captación de recursos, sienten las bases para una política de vivienda sostenible en el largo plazo



PLANAREN
INSPIRATZAILEAK

PRINTZIOPIO

PRINCIPIOS INSPIRADORES DEL
PLAN

- Gardentasuna, herritarren parte-hartzea eta ebaluazioa
- Eraginkortasuna, efizientzia eta etengabeko hobekuntza
- Errespetua eta tolerantzia
- Erakundeen arteko lankidetzeta eta gizarte- eta ekonomia-arloko eragileekin
- Jasangarritasuna
- Berrikuntza
- Etxebizitza-parkea mantentzearen gaineko kontzientziazioa eta kultura
- Erraztea eta komunikazioa
- Irisgarritasun unibertsala
- Zerbitzu publikoa
- Inpaktu soziala eta ekonomikoa

- Transparencia, participación ciudadana y evaluación
- Eficacia, eficiencia y mejora continua
- Respeto y tolerancia
- Cooperación entre instituciones y con agentes sociales y económicos
- Sostenibilidad
- Innovación
- Concienciación y cultura del mantenimiento del parque de viviendas
- Facilitación y comunicación
- Accesibilidad universal
- Servicio público
- Impacto social y económico

Etxebizitza Planaren xede eta ikuspegia aintzat hartuta 6 ardatz estrategiko taxutu dira diagnostikoan zehaztutako erronkei erantzute aldera, Etxebizitzari buruzko Legeak zehaztutako jardun-esparruaren barruan betiere.

La misión y visión del Plan de Vivienda se traducen en seis Ejes Estratégicos que tratan de responder a los retos identificados en el diagnóstico, siempre dentro del marco de actuación definido por la Ley de Vivienda.

Lehenik, eskura dauden baliabideak lehenetsunez alokairu-araubidera zuzendu behar direla xedatzen du; lehen ardatz estrategikoa errentamendu-etxebizitzaren parkea bultzatzea du helburutzat, hortaz.

En primer lugar, ésta establece que los recursos disponibles deben destinarse prioritariamente al régimen de alquiler, por lo cual el primer Eje estratégico se dedica al impulso al parque de viviendas en arrendamiento.

Bigarren ardatza etxebizitza babestuen parkearen kudeaketa eraginkorra du oinarri, bai Sailari eta haren sozietateei bai bestelako eragileei dagokienez, etxebizitza-parkearen funtzio soziala bermatu nahian.

El segundo Eje se centra en la gestión eficiente del parque de viviendas protegidas, tanto en lo que se refiere al propio Departamento y sus Sociedades, como a otros agentes, tratando de garantizar la función social del parque de vivienda.

Aurrekoari lotuta, hirugarren ardatzak etxebizitza babestuak esleitzeko eta eskuratzeko betekizunak berrikusteko prozedurak aipatzen ditu, etxebizitza-beharra duten pertsonen askotariko profilen eskariari erantzun ahal izateko, bereziki lehenetsunezko eta gizarte-goera ahuleko kolektiboenari.

Vinculado a lo anterior, el tercer Eje alude a la mejora de los procedimientos de adjudicación y la revisión de los requisitos de acceso a las viviendas protegidas, de modo que se pueda dar respuesta a la demanda de los diversos perfiles de personas con necesidad de vivienda, en particular los colectivos prioritarios y más desfavorecidos.



Laugarren ardatzak birgaitzea jorratzen du etxebizitza-politikaren funtsezko elementu gisa, eta beste bultzada bat ematen dio jada abiatutako jarduera bizari. Horren barruan bereziki nabarmentzen ditu energia-eraginkortasunaren eta irisgarritasunaren arloko helburuak, baita birgaitze integratua eta hiri-berroneratzea ere.

El cuarto Eje se centra en la rehabilitación como elemento clave de la política de vivienda, dando nuevo impulso a la intensa actividad ya desplegada y haciendo énfasis en objetivos de eficiencia energética y accesibilidad, así como en la rehabilitación integrada y la regeneración urbana.

Bosgarren ardatzak etxebizitzaren arloko berrikuntza sustatzea bilatzen du, eskaintza eskariari egokitzearren, eta horretarako, etxebizitza eskuratzeko aukerak ematen dizkie baliabide ekonomiko txikiak edo berariazko bizitegi-beharrak dituzten pertsoneri.

El Eje cinco busca promover la innovación en materia de vivienda, de cara a adecuar la oferta a la demanda, dando oportunidad de acceso a las personas con menores recursos económicos o con necesidades residenciales específicas.

Azkenik, seigarren ardatzak lankidetzasareak sortzearen alde egiten du, etxebizitzaren alorrean jarduten duten eragile guztiek sareko lana egin ahal izan dezaten (Udalek batez ere), eta beste politika sektorial batzuekiko koordinazioa eta kudeaketa laguntzen ditu.

Por último, el Eje seis aboga por crear redes de colaboración que permitan un funcionamiento en red del conjunto de agentes que operan en el ámbito de la vivienda (particularmente los Ayuntamientos), favoreciendo la gestión y coordinación con otras políticas sectoriales.

Hortaz, etxebizitzaren arloko Jaurlaritzaren ekintza Etxebizitzaren Gida Planean bildutako honako 6 ardatz estrategiko hauen inguruan egituratuko da:

En consecuencia, la acción de gobierno en materia de vivienda se va a estructurar en torno a los seis ejes estratégicos identificados por el Plan Director de Vivienda, que son:

1. ardatza. Alokairuko etxebizitzaren parkea bultzatzea.

Eje 1. Impulso al parque de viviendas en alquiler.

2. ardatza. Etxebizitza babestuen parkearen kudeaketa eraginkorrean aurrerapausoak ematea.

Eje 2. Avanzar en la gestión eficiente del parque de viviendas protegidas.

3. ardatza. Esleipen-prozedurak eta etxebizitza babestua lortzeko baldintzak berrikusi eta aldatzea.

Eje 3. Revisar y modificar los procedimientos de adjudicación y los requisitos de acceso a la vivienda protegida.

4. ardatza. Eraikinen mantentzea eta birgaitzea sustatzea eta egungo parkearen irisgarritasuna eta energia-eraginkortasuna hobetzea.

Eje 4. Fomentar el mantenimiento y rehabilitación de los edificios, mejorando la accesibilidad y eficiencia energética del parque actual.



5. ardatza. Etxebizitzaren berrikuntzan aurrera egitea, eskariaren beharrei egokitzen zaizkien eredu berriak bilatuz eta ezarriz.

Eje 5. Avanzar en la innovación en vivienda buscando e implantando nuevos modelos que se adecúen a las necesidades de la demanda.

6. ardatza. Sektore-politika desberdinak hobeto kudeatzea eta integratzea erraztuko duten lankidetzak sortzea.

Eje 6. Crear redes de colaboración que favorezcan una mejor gestión e integración de las diferentes políticas sectoriales.

Kapitulu berezi batean bilduko dira planari buruzko jarraipena eta ebaluazioa, helburu kuantitatibo orokorrak zehaztuko dituen. Jarraipenari eta ebaluazioari dagokionean, helburu kuantitatibo nagusiak zein zehaztutako ekintza bereziak ere kontuan hartuko dira.

El Plan incorpora un capítulo específico relativo a su seguimiento y evaluación, en el que se concretan sus objetivos cuantitativos globales y se apuesta por un sistema de seguimiento y evaluación tanto a nivel de los grandes objetivos cuantitativos como de las diferentes acciones planteadas.

Ahalik eta gardentasun-maila handiena lortze aldera Gida Planaren urteko ebaluazioko eta azken ebaluazioko txostenak egingo dira. Txosten horiek ahalik eta zabalpen handiena izan beharko dute, eta Eusko Jaurlaritzara igorriko dira.

En un afán de búsqueda de la máxima transparencia, se elaborarán Informes de evaluación anual del Plan Director y un Informe de evaluación final. Estos informes serán objeto de la máxima difusión pública y serán remitidos al Parlamento Vasco.

Aurrekoa azalduta eta Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako sailburuak planaren berri emanda, dagokion eztabaida egin aurretik, Gobernu Kontseiluak honako hau hartu du:

Expuesto lo anterior y realizada la puesta en conocimiento del Plan por el Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, previa la correspondiente deliberación, el Consejo de Gobierno adopta el siguiente

ERABAKIA

ACUERDO

“Lehenengoa.- 2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Plana ezagutzera ematea.

“Primero.- Toma en conocimiento del Plan Director de Vivienda 2018-2020.

Bigarrena.- Erabaki hau eta Planaren testu osoa, Eranskina dena, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Batzordeari helaraztea, Eusko Legebiltzarraren Erregelamenduaren 199 artikuluko bere aurrez ikusitako prozeduraren arabera izapiderako.

Segundo.- Remitir el presente Acuerdo y el texto completo del Plan, que figura como Anexo, a la Comisión de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda para su tramitación conforme al procedimiento previsto en el artículo 199 del Reglamento del Parlamento Vasco.



Hirugarrena.- Plana gauzatzera bideratutako urteko diru-hornidura, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak finantzatzen dituen ekintzei dagokiena, Euskal Autonomia Erkidegoko Aurrekontu Orokorren Legeak baimendutako aurrekontu-izendapenari egokituko zaio, edo bestela, lege hori eguneratu ondoren sortzen denari, dagoen aurrekontua edo aurrekontuetan gerta daitezkeen aldaketak kontuan hartuta, eta betiere indarrean dauden arauen arabera”.

Tercero.- Las dotaciones económicas anuales destinadas a la ejecución del Plan, en relación con las acciones financiadas por la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, deberán acomodarse a la consignación presupuestaria autorizada por las Leyes de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi o la que resulte de su actualización, en función de la vinculación presupuestaria existente o de la aprobación de modificaciones presupuestarias de conformidad con la legislación vigente”.

**ERANSKINAREN AKORDIOA:
2018-2020 ALDIRAKO
ETXEBIZITZAREN GIDA PLANA**

**ANEXO AL ACUERDO:
PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2018-
2020**

Eta, hala ager dadin, eta ondore egokiak izan ditzan, honako ziurtagiri hau egin dut, Vitoria-Gasteizen, 2018ko apirilaren 10an.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido la presente certificación en Vitoria-Gasteiz, a 10 de abril de 2018.

Consulta de Documento

Archivo del documento[REMISIÓN PARLAMENTU PLAN VIVIENDA.pdf](#)**Descripción**[PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2018-2020 / 2018-2020 ALDIRAKU ETXEBIZITZAREN GIDA PLANA](#)**Creador**[Cortés Larramendi, Carmen](#)**Cargo firmante**[Erkoreka Gervasio, Josu Iñaki](#)**Fecha modificación**[11/04/2018](#)** Firmado digitalmente por**[JOSU IÑAKI ERKOREKA GERVASIO](#)[Cerrar](#)



PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2018-2020

Resumen ejecutivo

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA
ETA ETXEBIZITZA SAILA

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA

Indice

1. INTRODUCCIÓN	3
2. MISIÓN, VISIÓN Y VALORES DEL PLAN	7
3. EJES ESTRATÉGICOS DEL PLAN.....	8
4. ACCIONES POR EJES ESTRATÉGICOS.....	10
5. EL PROCESO PARTICIPATIVO	18
6. OBJETIVOS CUANTITATIVOS.....	19
7. COSTES PRESUPUESTARIOS Y FINANCIACIÓN.....	22



1. INTRODUCCIÓN

El Plan Director de Vivienda 2018-2020 es el primero que se elabora en el marco de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda. Como es sabido, la Ley incluye el explícito reconocimiento, y como derecho subjetivo, del derecho a la ocupación legal estable de una vivienda a favor de quienes, no disponiendo de una vivienda digna y adecuada carecen de los recursos económicos precisos para conseguirla.

En este sentido, resulta claro que el reconocimiento efectivo del derecho subjetivo condiciona de manera decisiva el enfoque del Plan que ha de actuar como guía de la política de vivienda a desarrollar en los próximos años. Se trata de un derecho exigible ante los tribunales que puede ser satisfecho con la puesta a disposición de una vivienda o alojamiento en alquiler o mediante una prestación económica. Aunque desde 2016 y hasta este mismo año 2018, se ha procedido a una aplicación gradual de sus efectos, la próxima regulación reglamentaria del DSV, con su definición ya completa de alcance, obliga a que el objetivo central deba ser proporcionar una vivienda a las personas y familias con necesidad y no simplemente conceder una compensación económica, que deberá ser sólo una solución transitoria, aunque seguramente prolongada en el tiempo, por los fuertes desequilibrios actuales entre oferta y demanda de vivienda de protección pública.

En todo caso, la asignación de la Prestación Económica de Vivienda en los casos en que no sea posible adjudicar una vivienda protegida implicará importantes retos de gestión para la Viceconsejería de Vivienda. En una primera fase será preciso contar con la colaboración y coordinación con Lanbide en el proceso de tránsito de la prestación complementaria de vivienda (PCV) a la prestación económica de vivienda (PEV), con el objetivo de que los colectivos actualmente beneficiarios de la PCV no se queden fuera de la nueva prestación. El intercambio de información entre Lanbide y Vivienda será de vital importancia en esta transición.

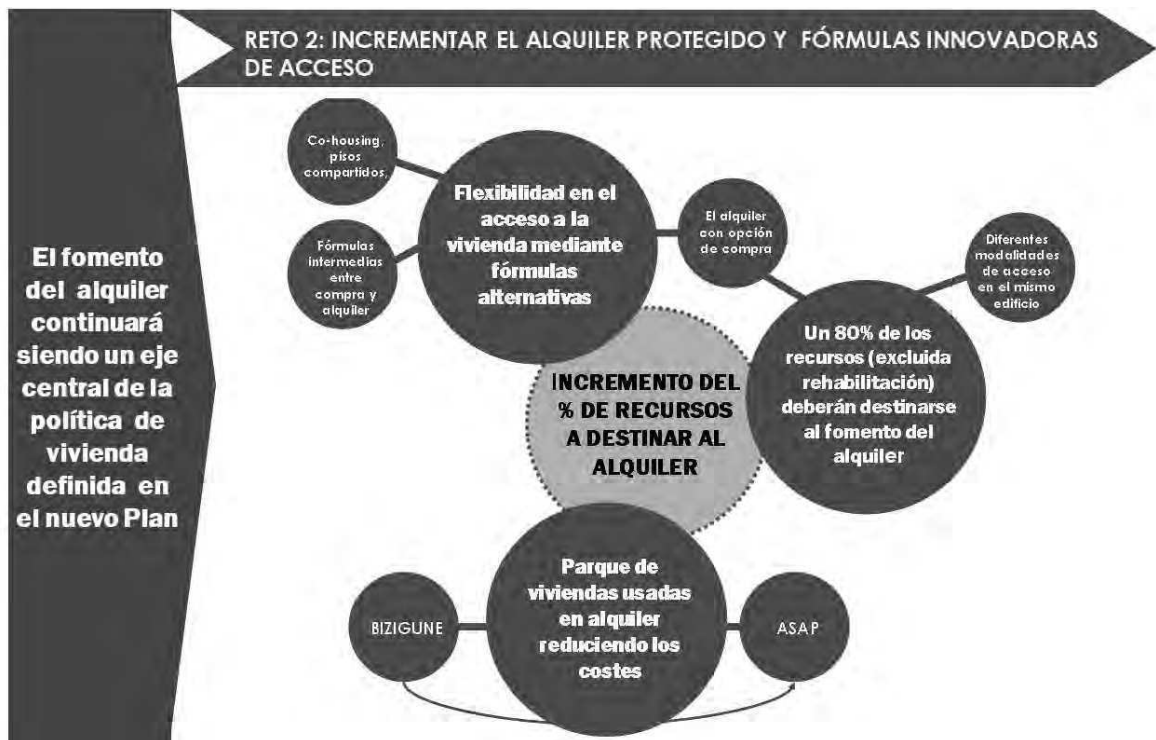


1. Introducción

El Plan debe así mismo hacer frente a otros retos que la Ley de Vivienda plantea también: la garantía de la función social de la vivienda, la promoción preferente en alquiler, el impulso a la rehabilitación, la utilización de las viviendas vacías, etc. Todo ello tiene implicaciones directas para la acción del Gobierno y sus sociedades, así como de otros agentes también relevantes para la política de vivienda, en especial los Ayuntamientos y las sociedades municipales de vivienda y rehabilitación.

El objetivo principal del Plan es actuar directa e indirectamente sobre el mercado de la vivienda con objeto de mejorar la situación residencial de la población en general y, en especial, de incrementar las posibilidades de acceso a una vivienda de las personas con mayores dificultades, incluyendo a las personas jóvenes, a las personas mayores, a las encuadradas en colectivos desfavorecidos, las afectadas por situaciones de desahucio, de pobreza energética, mujeres víctimas de violencia de género, personas sin hogar, etc.

Hay que destacar que la recesión económica ha dejado tras de sí un rastro de situaciones de desigualdad y dificultades de integración social (problemática de vivienda incluida) para numerosas personas, familias y colectivos, que han sufrido especialmente las consecuencias de la crisis. Por este motivo, el Plan de Vivienda pretende ofrecer soluciones adaptadas a las necesidades de vivienda de estos colectivos. No existen las recetas mágicas, ni las soluciones únicas, sino que en el futuro va a ser preciso implementar iniciativas diversificadas y ajustadas que traten de responder a la especificidad de los diferentes tipos de situaciones de necesidad de vivienda.



1. Introducción

Para ello, en combinación con la promoción del alquiler protegido, el Plan propone explorar fórmulas alternativas y flexibles de acceso a la vivienda, mediante operaciones piloto de co-housing, cooperativas en cesión de uso, pisos compartidos y otras modalidades intermedias entre la propiedad y el alquiler (incluido el alquiler con opción de compra). De hecho, la Ley Vasca de Vivienda prevé ya la promoción o adquisición de conjuntos residenciales por asociaciones sin ánimo de lucro, en régimen de cesión de uso y otras fórmulas innovadoras.

Por otro lado, el cumplimiento de la función social definida en la Ley de Vivienda establece el deber de los/as propietarios/as de viviendas y edificios de mantenerlos en las debidas condiciones, realizando los trabajos y las obras precisas para conservarlos, o mejorarlos. Al mismo tiempo, la gran antigüedad del parque residencial de la CAPV (y el agotamiento del nuevo suelo urbanizable disponible) hace necesario que el Plan de Vivienda persista en la actuación sobre la ciudad ya construida, continuando con el impulso a las actividades de rehabilitación y renovación urbana. Las grandes necesidades de actuación que se derivan del programa de ITEs requieren innovar en las fórmulas de apoyo a implementar, respondiendo a las necesidades con mayor eficacia y eficiencia. A este respecto, hay que mencionar las sinergias con el Plan de Regeneración Urbana o, a nivel europeo, con la Estrategia Europa 2020 y sus objetivos de sostenibilidad, y a nivel mundial con la Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible.

Y por supuesto en el ámbito de la recuperación y puesta en el mercado de las viviendas vacías, lo cual pasa a menudo por su rehabilitación, por lo que el Plan Director propone revisar los programas existentes de manera que se pueda dar un mayor impulso a los programas que tratan de poner en el mercado de alquiler viviendas usadas.



1. Introducción

Todo ello, coordinando la acción (y evitando duplicidades) con otros Departamentos del Gobierno Vasco y especialmente con los Ayuntamientos y las sociedades municipales de vivienda y rehabilitación. Cabe destacar las numerosas sinergias del Plan con otros planes del Gobierno Vasco, como el Plan Joven, el Plan de Inclusión Social, el Plan de Familias e Infancia, Housing First, etc.

La sociedad vasca demanda un uso eficaz y eficiente de los recursos públicos, así como dosis crecientes de transparencia y participación en la gestión pública. Por lo tanto, el Plan Director propone un exhaustivo sistema de indicadores de evaluación y rendición de cuentas, de cara a conocer los resultados alcanzados, analizar si las medidas adoptadas son adecuadas para alcanzar los objetivos establecidos, y en caso contrario introducir las oportunas medidas correctoras.

En relación con esto, hay que destacar que el Plan Director ha sido elaborado a través de un amplio proceso participativo, en el que tanto los agentes y partes interesadas de la política de vivienda como la ciudadanía en general han tenido la oportunidad de plantear sus aportaciones y propuestas. Los primeros a través de una serie de grupos de trabajo temáticos con participación de representantes de las Ayuntamientos, sociedades urbanísticas y de rehabilitación, del sector de la construcción, agentes inmobiliarios, administradores de fincas, colegios de arquitectos, asociaciones ciudadanas, entidades sociales, tercer sector, etc. La ciudadanía en general a través de su participación en el blog y encuestas realizadas a través del Observatorio Vasco de la Vivienda.



2. MISIÓN, VISIÓN Y VALORES DEL PLAN

MISIÓN

La misión del Plan Director de Vivienda 2018-2020 es impulsar el crecimiento del parque público de viviendas en alquiler, para que sea capaz de garantizar el derecho subjetivo a la vivienda y atender las necesidades de los colectivos con mayores dificultades, la cohesión social mediante la mezcla, prestando especial atención a la emancipación de la población joven y a la mejora de la calidad de vida de las personas mayores en una sociedad altamente envejecida a través de la mejora de la accesibilidad y la eficiencia energética, y todo ello con la necesaria colaboración entre agentes e instituciones, públicos y privados.

VISIÓN

La visión del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda es tener encauzado en el plazo de tres años el desarrollo de la Ley 3/2015 de Vivienda que constituye el marco de actuación general de las políticas de vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco, de modo que mediante la aprobación de los desarrollos reglamentarios necesarios, un modelo de gestión eficiente y efectivo y la necesaria captación de recursos, sienten las bases para una política de vivienda sostenible en el largo plazo.

VALORES

- ▶ Transparencia, participación ciudadana y evaluación
- ▶ Eficacia, eficiencia y mejora continua
- ▶ Respeto y tolerancia
- ▶ Cooperación entre instituciones y con agentes sociales y económicos
- ▶ Sostenibilidad
- ▶ Innovación
- ▶ Concienciación y cultura del mantenimiento del parque de viviendas
- ▶ Facilitación y comunicación
- ▶ Accesibilidad universal
- ▶ Servicio público
- ▶ Impacto social y económico



3. EJES ESTRATÉGICOS DEL PLAN

La misión y visión del Plan de Vivienda se traducen en seis (6) Ejes Estratégicos que tratan de responder a los retos identificados en el diagnóstico, siempre dentro del marco de actuación definido por la Ley de Vivienda. En primer lugar, ésta establece que los recursos disponibles deben destinarse prioritariamente al régimen de alquiler, por lo cual el primer Eje estratégico se dedica al impulso al parque de viviendas en arrendamiento.

El segundo Eje se centra en la gestión eficiente del parque de viviendas protegidas, tanto en lo que se refiere al propio Departamento y sus Sociedades, como a otros agentes, tratando de garantizar la función social del parque de vivienda. Vinculado a lo anterior, el tercer Eje alude a la mejora de los procedimientos de adjudicación y la revisión de los requisitos de acceso a las viviendas protegidas, de modo que se pueda dar respuesta a la demanda de los diversos perfiles de personas con necesidad de vivienda, en particular los colectivos prioritarios y más desfavorecidos.

El cuarto Eje se centra en la rehabilitación como elemento clave de la política de vivienda, dando nuevo impulso a la intensa actividad ya desplegada y haciendo énfasis en objetivos de eficiencia energética y accesibilidad, así como en la rehabilitación integrada y la regeneración urbana. El Eje cinco busca promover la innovación en materia de vivienda, de cara a adecuar la oferta a la demanda, dando oportunidad de acceso a las personas con menores recursos económicos o con necesidades residenciales específicas (como es el caso de los jóvenes y sus dificultades para la emancipación).

Por último, el Eje seis aboga por crear redes de colaboración que permitan un funcionamiento en red del conjunto de agentes que operan en el ámbito de la vivienda (particularmente los Ayuntamientos), favoreciendo la gestión y coordinación con otras políticas sectoriales.



ESTRATEGIA DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2018-2020	
EJE 1. IMPULSAR EL PARQUE DE VIVIENDAS EN ALQUILER	1.1. Fomentar la promoción de nuevas viviendas en régimen de alquiler 1.2. Fomentar el desarrollo de alojamientos dotacionales 1.3. Impulsar la movilización de las viviendas privadas vacías hacia el alquiler protegido
EJE 2. AVANZAR EN LA GESTIÓN EFICIENTE DEL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	2.1. Potenciar la vertiente social en la gestión del parque de viviendas protegidas 2.2. Hacer de Alokabide un referente en sostenibilidad energética y accesibilidad de la vivienda de protección social 2.3. Asunción progresiva de la gestión de las prestaciones en materia de vivienda 2.4. Favorecer los itinerarios vitales y evitar la infrautilización de las viviendas 2.5. Garantizar la función social del parque de viviendas protegidas 2.6. Poner en marcha un programa transitorio para dar salida al stock de viviendas tasadas y recuperar las inversiones acometidas
EJE 3. REVISAR Y MODIFICAR LOS PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN Y LOS REQUISITOS DE ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA	3.1. Modificación del actual sistema de baremación para la adjudicación de viviendas de protección pública. Garantizar la cohesión social mediante el mecanismo de cupos 3.2. Redefinición de la necesidad de vivienda adaptándola a los nuevos escenarios socioeconómicos 3.3. Definición de medidas concretas para los colectivos prioritarios de atención. Colaboración e integración estratégica de las políticas sociales con las políticas de vivienda
EJE 4. FOMENTAR EL MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS, MEJORANDO LA ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL PARQUE ACTUAL	4.1. Incentivar la rehabilitación de viviendas y edificios 4.2. Impulsar y discriminar positivamente las actuaciones tendentes a garantizar la accesibilidad universal 4.3. Impulsar el mantenimiento y conservación del parque público de vivienda 4.4. Impulsar, potenciar y facilitar la realización de las ITEs 4.5. Mejorar la información, formación y comunicación en materia de rehabilitación 4.6. Facilitar la gestión integrada de la rehabilitación 4.7. Favorecer los programas de regeneración urbana (en coordinación con la estrategia de regeneración urbana de la dirección de planificación territorial, urbanismo y regeneración urbana)
EJE 5. AVANZAR EN LA INNOVACIÓN EN VIVIENDA, IMPLANTANDO MODELOS QUE SE ADECUEN A LAS NECESIDADES DE LA POBLACIÓN JOVEN Y OTROS COLECTIVOS	5.1. Desarrollar nuevas fórmulas y medidas orientadas a favorecer la emancipación de las personas jóvenes a través del Programa GAZTELAGUN y el acceso a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión 5.2. Apoyar iniciativas destinadas a fomentar entornos de vida facilitadores para las personas que envejecen. Estrategia de vivienda para el envejecimiento poblacional. Viviendas amigables. 5.3. Facilitar la colaboración entre agentes del sector para promover programas y medidas innovadoras en materia de vivienda.
EJE 6. CREAR REDES DE COLABORACIÓN QUE FAVOREZCAN UNA MEJOR GESTIÓN E INTEGRACIÓN DE LAS DIFERENTES POLÍTICAS SECTORIALES	6.1. Red de colaboración con las áreas de vivienda de los Ayuntamientos y Sociedades Municipales 6.2. Red de colaboración con los servicios sociales de los Ayuntamientos 6.3. Potenciar la colaboración en materia de vivienda con el Tercer Sector 6.4. Potenciar la figura del comité de suelo que permita la acción coordinada del Departamento de Vivienda y Visesa 6.5. Red de colaboración con los agentes de rehabilitación 6.6. Creación de un foro de debate público-privado para tratar temas de vivienda



4. ACCIONES POR EJES ESTRATÉGICOS

EJE 1: IMPULSAR EL PARQUE DE VIVIENDAS EN ALQUILER



LÍNEA 1.1. FOMENTAR LA PROMOCIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER

- ▶ **Acción 1.1.1.** | Promover las viviendas (iniciativa del Departamento) únicamente en régimen de alquiler
- ▶ **Acción 1.1.2.** | Reorientar la actividad de promoción de VISESA hacia el régimen de alquiler
- ▶ **Acción 1.1.3.** | Producción localizada y subsidiaria de VPO para venta, siempre que no se consuman recursos públicos presupuestarios
- ▶ **Acción 1.1.4.** | Colaborar con los Ayuntamientos para fomentar la promoción en régimen de alquiler
- ▶ **Acción 1.1.5.** | Atraer a la iniciativa privada hacia la promoción en régimen de alquiler
- ▶ **Acción 1.1.6.** | Colaborar con las Entidades Sociales y entes del Tercer Sector en programas sociales de vivienda
- ▶ **Acción 1.1.7.** | Explorar las posibilidades del Plan Territorial Sectorial de Suelo (PTS) para la Promoción Pública de Vivienda.

LÍNEA 1.2. FOMENTAR LA EDIFICACIÓN DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EN ALQUILER (ADAs)

- ▶ **Acción 1.2.1.** | Colaboración interinstitucional para ampliar la oferta de ADAs
- ▶ **Acción 1.2.2.** | Orientar los ADAs preferentemente al colectivo joven y personas mayores

LÍNEA 1.3. IMPULSAR LA MOVILIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS PRIVADAS HACIA EL ALQUILER PROTEGIDO

- ▶ **Acción 1.3.1.** | Incrementar el parque de viviendas del Programa Bizigune
- ▶ **Acción 1.3.2.** | Revisar y reformular el programa ASAP (programa similar a Bizigune pero destinado a perfiles con ingresos más altos y sin subvención)
- ▶ **Acción 1.3.3.** | Proponer la revisión de la fiscalidad del alquiler, mejorando el tratamiento fiscal a las viviendas acogidas a los programas Bizigune y ASAP



EJE 2: AVANZAR EN LA GESTIÓN EFICIENTE DEL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS



LÍNEA 2.1. POTENCIAR LA VERTIENTE SOCIAL EN LA GESTIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

- ▶ **Acción 2.1.1.** | Potenciar el ámbito social de Alokabide
- ▶ **Acción 2.1.2.** | Impulso a la coordinación de actuaciones entre el Consejo General Poder Judicial, Gobierno Vasco y Eudel
- ▶ **Acción 2.1.3.** | Impulsar y extender el programa de intervención comunitaria de Alokabide
- ▶ **Acción 2.1.4.** | Elaboración de una guía sobre la gestión del parque de viviendas en alquiler:
- ▶ **Acción 2.1.5.** | Colaboración con las entidades sociales para el acompañamiento social del parque de viviendas protegidas en alquiler
- ▶ **Acción 2.1.6.** | Cesión de viviendas a instituciones y entidades del Tercer Sector para el desarrollo de proyectos relacionados con la inclusión social
- ▶ **Acción 2.1.7.** | Dar respuesta a situaciones especiales en la necesidad de vivienda
- ▶ **Acción 2.1.8.** | Potenciar Bizilagun como servicio de mediación y asesoramiento en materia de derechos u obligaciones de los/as vecinos/as: propietarios/as e inquilinos/as
- ▶ **Acción 2.1.9.** | Colaboración de Alokabide con los Ayuntamientos en la gestión de su parque de alquiler.

LÍNEA 2.2. HACER DE ALOKABIDE UN REFERENTE EN SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA Y ACCESIBILIDAD DE LA VIVIENDA SOCIAL

- ▶ **Acción 2.2.1.** | Sensibilizar a los/as inquilinos/as sobre la utilización eficaz de la energía en sus hogares
- ▶ **Acción 2.2.2.** | Identificar situaciones reales de pobreza energética y problemas de accesibilidad
- ▶ **Acción 2.2.3.** | Proporcionar soluciones que faciliten una gestión eficaz de la energía y los recursos. Estudio desarrollo comercializadora eléctrica para la vivienda pública.
- ▶ **Acción 2.2.4.** | Puesta a punto de las instalaciones de energías renovables
- ▶ **Acción 2.2.5.** | Optimizaciones energéticas de las promociones de Alokabide
- ▶ **Acción 2.2.6.** | Implantación del sistema AUGE: administración energética eficiente en edificios de alquiler social
- ▶ **Acción 2.2.7.** | Comunicar la experiencia de Alokabide en la gestión de su parque de alquiler tratando de extenderla a otros parques públicos y privados



4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

LÍNEA 2.3. ASUNCIÓN PROGRESIVA POR PARTE DEL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA DE LA GESTIÓN DE LAS PRESTACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA

- ▶ **Acción 2.3.1.** | Revisión y aprobación del Decreto de Derecho Subjetivo a la ocupación legal de una vivienda o a la prestación económica de vivienda.
- ▶ **Acción 2.3.2.** | Coordinación con Lanbide en el proceso de transición de la Prestación Complementaria de Vivienda (PCV) a la Prestación Económica de Vivienda (PEV)
- ▶ **Acción 2.3.3.** | Asignación de la Prestación Económica de Vivienda en los casos en que no sea posible adjudicar una vivienda protegida garantizando la inclusión de los colectivos sociales actuales destinatarios de la PCV y ampliándolos a nuevos colectivos que accederán al DSV.

LÍNEA 2.4. FAVORECER LOS ITINERARIOS VITALES Y EVITAR LA INFRAUTILIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS

- ▶ **Acción 2.4.1.** | Facilitar los intercambios de viviendas de protección pública en compra y alquiler
- ▶ **Acción 2.4.2.** | Facilitar las permutas de viviendas de protección pública en compra
- ▶ **Acción 2.4.3.** | Facilitar la división de viviendas

LÍNEA 2.5. GARANTIZAR LA FUNCIÓN SOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

- ▶ **Acción 2.5.1.** | Mejorar los procesos de inspección del parque de vivienda protegida. Elaborar Planes de inspección generales y específicos.
- ▶ **Acción 2.5.2.** | Potenciar el uso del derecho de tanteo y retracto en las transmisiones de vivienda protegida en aquellos ámbitos con especial demanda de vivienda.
- ▶ **Acción 2.5.3.** | Garantía de recompra por parte del Gobierno en las viviendas de protección pública con hipotecas formalizadas al amparo del Convenio Financiero en materia de vivienda y suelo 2018-2020 entre Gobierno Vasco y entidades de crédito.

LÍNEA 2.6. PONER EN MARCHA UN PROGRAMA TRANSITORIO PARA DAR SALIDA AL STOCK DE VIVIENDAS TASADAS Y RECUPERAR LAS INVERSIONES ACOMETIDAS

- ▶ **Acción 2.6.1.** | Revisar los requisitos de acceso a las viviendas tasadas (requisito de carencia de vivienda)
- ▶ **Acción 2.6.2.** | Movilizar las viviendas tasadas hacia el alquiler público mediante el programa Bizigune.



EJE 3: REVISAR Y MODIFICAR LOS PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN Y LOS REQUISITOS DE ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA



LÍNEA 3.1. MODIFICACIÓN DEL ACTUAL SISTEMA BAREMACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA. GARANTIZAR LA COHESIÓN SOCIAL MEDIANTE EL MACANISMO DE CUPOS.

- ▶ **Acción 3.1.1.** | Favorecer la convivencia de diferentes colectivos en las adjudicaciones para reforzar la cohesión social
- ▶ **Acción 3.1.2.** | Reservar cupos específicos para los colectivos prioritarios de atención

LÍNEA 3.2. REDEFINICIÓN DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA ADAPTÁNDOLA A LOS NUEVOS ESCENSARIOS SOCIOECONÓMICOS

- ▶ **Acción 3.2.1.** | Revisar los límites de ingresos mínimos y máximos para acceder a las diferentes tipologías de viviendas protegidas
- ▶ **Acción 3.2.2.** | Revisar la condición de carencia de vivienda en propiedad para los casos de intercambios de vivienda
- ▶ **Acción 3.2.3.** | Caracterizar a la demanda y clasificarla en función de una oferta más diversificada para dar respuesta a las diferentes necesidades.

LÍNEA 3.3. DEFINICIÓN DE MEDIDAS CONCRETAS PARA LOS COLECTIVOS PRIORITARIOS DE ATENCIÓN. COLABORACIÓN E INTEGRACIÓN ESTRATÉGICA DE LAS POLÍTICAS SOCIALES CON LA POLÍTICA DE VIVIENDA.

- ▶ **Acción 3.3.1.** | Garantizar el derecho subjetivo a la vivienda
- ▶ **Acción 3.3.2.** | Atender a las personas y familias en situación o riesgo grave de exclusión residencial y social
- ▶ **Acción 3.3.3.** | Facilitar la emancipación del colectivo joven
- ▶ **Acción 3.3.4.** | Establecer cupos para otros colectivos prioritarios de atención: familias monoparentales, separados/as y/o divorciados/as, mayores de 65 años, familias numerosas, personas con enfermedad mental,...
- ▶ **Acción 3.3.5.** | Atención diferenciada a la problemática específica de las personas mayores. Potenciar la accesibilidad y las viviendas amigables.
- ▶ **Acción 3.3.6.** | Revisión y ampliación de los criterios aplicados para la adjudicación excepcional directa de viviendas de protección pública (riesgo de exclusión, víctimas de violencia de género,...)

EJE 4: FOMENTAR EL MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS, MEJORANDO LA ACCESIBILIDAD Y LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL PARQUE ACTUAL



LÍNEA 4.1. INCENTIVAR LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS

- ▶ **Acción 4.1.1.** | Mejorar los programas de ayudas a la rehabilitación favoreciendo prioritariamente las actuaciones de accesibilidad y las de eficiencia energética
- ▶ **Acción 4.1.2.** | Favorecer el acceso a financiación para actuaciones de rehabilitación (financiación individual y conjunta)
- ▶ **Acción 4.1.3.** | Fomentar el ahorro para el mantenimiento y rehabilitación de edificios y viviendas
- ▶ **Acción 4.1.4.** | Colaboración y coordinación con la Dirección de Desarrollo Rural para la gestión de las actuaciones y ayudas en los caseríos y viviendas de los núcleos rurales
- ▶ **Acción 4.1.5.** | Revisar los requisitos de superficie mínima de habitabilidad de las viviendas
- ▶ **Acción 4.1.6.** | Proponer una revisión del tratamiento fiscal de la rehabilitación

LÍNEA 4.2. IMPULSAR Y DISCRIMINAR POSITIVAMENTE LAS ACTUACIONES TENDENTES A GARANTIZAR LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DEL ESPACIO URBANO Y DE LA EDIFICACIÓN

- ▶ **Acción 4.2.1.** | Identificar las necesidades de intervención prioritaria en materia de accesibilidad
- ▶ **Acción 4.2.2.** | Comunicar, informar y facilitar las actuaciones que garanticen la accesibilidad en los casos identificados como prioritarios
- ▶ **Acción 4.2.3.** | Impulsar la definición de una Estrategia de Accesibilidad Universal en CAPV

LÍNEA 4.3. IMPULSAR EL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA

- ▶ **Acción 4.3.1.** | Conservar adecuadamente el parque propio de viviendas protegidas en alquiler
- ▶ **Acción 4.3.2.** | Mejorar la gestión y administración de las comunidades, dando apoyo administrativo y económico para garantizar su sostenibilidad
- ▶ **Acción 4.3.3.** | Crear una línea específica de ayudas para la rehabilitación de viviendas públicas en alquiler protegido destinada a Ayuntamientos y otros entes locales.
- ▶ **Acción 4.3.4.** | Control de la calidad de las obras de rehabilitación protegida
- ▶ **Acción 4.3.5.** | Programa piloto de “rehabilitación por rentas” sobre viviendas de parque público. Masovería urbana.



4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

LÍNEA 4.4. IMPULSAR, POTENCIAR Y FACILITAR LA REALIZACIÓN DE LAS ITES

- ▶ **Acción 4.4.1.** | Realizar una campaña de información sobre los beneficios de las ITes dirigida a Ayuntamientos y comunidades de vecinos (radio, prensa, etc.)
- ▶ **Acción 4.4.2.** | Colaborar con los Ayuntamientos para impulsar la realización de las ITes y las actuaciones derivadas de sus dictámenes
- ▶ **Acción 4.4.3.** | Seguimiento e inspección de la calidad de las ITes

LÍNEA 4.5. MEJORAR LA INFORMACIÓN, FORMACIÓN Y COMUNICACIÓN EN MATERIA DE REHABILITACIÓN

- ▶ **Acción 4.5.1.** | Desarrollar una campaña informativa clarificadora de las obligaciones de mantenimiento y rehabilitación de los edificios
- ▶ **Acción 4.5.2.** | Fomentar el mantenimiento integral preventivo y sostenible del edificio
- ▶ **Acción 4.5.3.** | Hacer más accesibles a la ciudadanía los programas de ayudas
- ▶ **Acción 4.5.4.** | Desarrollar y poner en marcha un programa dirigido a administradores de fincas y asociaciones de vecinos/as sobre normativa y acceso al sistema de ayudas
- ▶ **Acción 4.5.5.** | Favorecer la profesionalización del sector de la rehabilitación mediante programas de formación
- ▶ **Acción 4.5.6.** | Impulsar el desarrollo, preferentemente en las áreas territoriales más desfavorecidas, de programas de formación y asesoramiento relacionados con el consumo eficiente de energía

LÍNEA 4.6. FACILITAR LA GESTIÓN INTEGRADA DE LA REHABILITACIÓN

- ▶ **Acción 4.6.1.** | Actualizar y difundir entre Ayuntamientos y Sociedades Municipales el mapa de zonas vulnerables de la CAPV
- ▶ **Acción 4.6.2.** | Establecer una programación de las rehabilitaciones en base al mapa de zonas vulnerables
- ▶ **Acción 4.6.3.** | Simplificar e impulsar la declaración de Áreas Degradadas y de intervención prioritaria con el fin de facilitar la intervención integrada en materia urbana, social, económica y medio ambiental.
- ▶ **Acción 4.6.4.** | Incentivar en los Ayuntamientos las declaraciones de Áreas Degradadas
- ▶ **Acción 4.6.5.** | Impulsar el establecimiento de fondos de garantía que faciliten el desarrollo de proyectos de mejora de eficiencia energética de las viviendas en el marco de programas integrales de regeneración urbana

LÍNEA 4.7. FAVORECER LOS PROGRAMAS DE REGENERACIÓN URBANA (EN COORDINACIÓN CON LA ESTRATEGIA DE REGENERACIÓN URBANA DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, URBANISMO Y REGENERACIÓN URBANA)

- ▶ **Acción 4.7.1.** | Apoyar al desarrollo de programas de regeneración urbana en coordinación con la Estrategia de Regeneración Urbana de la Dirección de Planificación Territorial



EJE 5: AVANZAR EN LA INNOVACIÓN EN VIVIENDA, IMPLANTANDO MODELOS QUE SE ADECUEN A LAS NECESIDADES DE LA POBLACIÓN JOVEN Y OTROS COLECTIVOS



LÍNEA 5.1. DESARROLLAR NUEVAS FÓRMULAS Y MEDIDAS ORIENTADAS A FAVORECER LA EMANCIPACIÓN DE LAS PERSONAS JÓVENES A TRAVÉS DEL PROGRAMA GAZTELAGUN Y EL ACCESO A LA VIVIENDA DE LAS PERSONAS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN

- ▶ **Acción 5.1.1.** | Programa GAZTELAGUN para facilitar la emancipación de la población joven
- ▶ **Acción 5.1.2.** | Impulsar el programa de pisos compartidos
- ▶ **Acción 5.1.3.** | Promover la creación de cooperativas en cesión de uso: experiencia piloto
- ▶ **Acción 5.1.4.** | Poner en marcha una experiencia piloto de iniciativas de convivencia intergeneracional
- ▶ **Acción 5.1.5.** | Definición de un proyecto piloto de rehabilitación más alquiler
- ▶ **Acción 5.1.6.** | Orientar los alojamientos dotacionales preferentemente al colectivo joven

LÍNEA 5.2. APOYAR INICIATIVAS DESTINADAS A FOMENTAR ENTORNOS DE VIDA FACILITADORES PARA LAS PERSONAS QUE ENVEJECEN. ESTRATEGIA DE VIVIENDA PARA EL ENVEJECIMIENTO POBLACIONAL. VIVIENDAS AMIGABLES.

- ▶ **Acción 5.2.1.** | Apoyar iniciativas de viviendas colaborativas (cohousing)
- ▶ **Acción 5.2.2.** | Garantizar la accesibilidad universal (incluido en el eje 4 de rehabilitación)
- ▶ **Acción 5.2.3.** | Facilitar los intercambios de viviendas (cesión de vivienda a cambio de vivienda protegida)
- ▶ **Acción 5.2.4.** | Impulsar los movimientos participativos de colaboración comunitaria con y entre las personas que envejecen

LÍNEA 5.3. FACILITAR LA COLABORACIÓN ENTRE AGENTES DEL SECTOR PARA PROMOVER PROGRAMAS Y MEDIDAS INNOVADORAS EN MATERIA DE VIVIENDA

- ▶ **Acción 5.3.1.** | Poner en marcha un programa que ofrezca un servicio integral específico dirigido a las personas mayores en colaboración con los Servicios Sociales de los Ayuntamientos y las Diputaciones Forales (iniciar con un proyecto piloto en un Ayuntamiento)
- ▶ **Acción 5.3.2.** | Colaboración entre agentes para compartir experiencias y conocimiento y extenderlas a otros lugares



EJE 6: CREAR REDES DE COLABORACIÓN QUE FAVOREZCAN UNA MEJOR GESTIÓN E INTEGRACIÓN DE LAS DIFERENTES POLÍTICAS SECTORIALES



LÍNEA 6.1. RED DE COLABORACIÓN CON LAS ÁREAS DE VIVIENDA DE LOS AYUNTAMIENTOS Y SOCIEDADES MUNICIPALES

- ▶ **Acción 6.1.1.** | Elaborar una guía que constituya el marco de actuación municipal en materia de vivienda
- ▶ **Acción 6.1.2.** | Establecer un espacio común para compartir conocimiento y experiencias
- ▶ **Acción 6.1.3.** | Impulso a la firma de convenios entre la administración de la comunidad autónoma y los ayuntamientos a los efectos de la conformación progresiva de una red supramunicipal de alojamientos dotacionales con destino a los sectores sociales necesitados
- ▶ **Acción 6.1.4.** | Fomentar la elaboración de planes municipales de vivienda

LÍNEA 6.2. RED DE COLABORACIÓN CON LOS SERVICIOS SOCIALES DE LOS AYUNTAMIENTOS

- ▶ **Acción 6.2.1.** | Garantizar la coordinación con las entidades gestoras de las AES: establecimiento de los mecanismos de colaboración y coordinación para evitar que las personas puedan quedar desatendidas.
- ▶ **Acción 6.2.2.** | Coordinación con los Servicios Sociales de los Ayuntamientos y de las Diputaciones Forales para evitar solapamientos en la atención de las situaciones de exclusión residencial grave.

LÍNEA 6.3. POTENCIAR LA COLABORACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA CON EL TERCER SECTOR.

- ▶ **Acción 6.3.1.** | Puesta en marcha de un plan de promoción de infraestructuras sociales
- ▶ **Acción 6.3.2.** | Cesión de viviendas a entidades del Tercer Sector para el desarrollo de programas relacionados con la inclusión social
- ▶ **Acción 6.3.3.** | Colaboración con las entidades sociales para el acompañamiento social del parque de viviendas protegidas en alquiler

LÍNEA 6.4. POTENCIAR LA FIGURA DEL COMITÉ DE SUELO QUE PERMITA LA ACCIÓN COORDINADA DEL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y VISESA

- ▶ **Acción 6.4.1.** | Acción coordinada del Departamento de Vivienda y VISESA para alcanzar los respectivos objetivos de captación de suelos

LÍNEA 6.5. RED DE COLABORACIÓN CON LOS AGENTES DE REHABILITACIÓN

- ▶ **Acción 6.5.1.** | Crear un Comité de Rehabilitación
- ▶ **Acción 6.5.2.** | Adoptar medidas de coherencia y economía procesal entre los agentes de rehabilitación

LÍNEA 6.6. CREACIÓN DE UN FORO DE DEBATE PÚBLICO-PRIVADO PARA TRATAR TEMAS DE VIVIENDA

- ▶ **Acción 6.6.1.** | Impulso y formalización de la coordinación y colaboración entre todos los agentes del sector y los de fuera del sector interrelacionados con la política de vivienda, Gobierno Vasco y/o desde el resto de las administraciones de la CAPV.

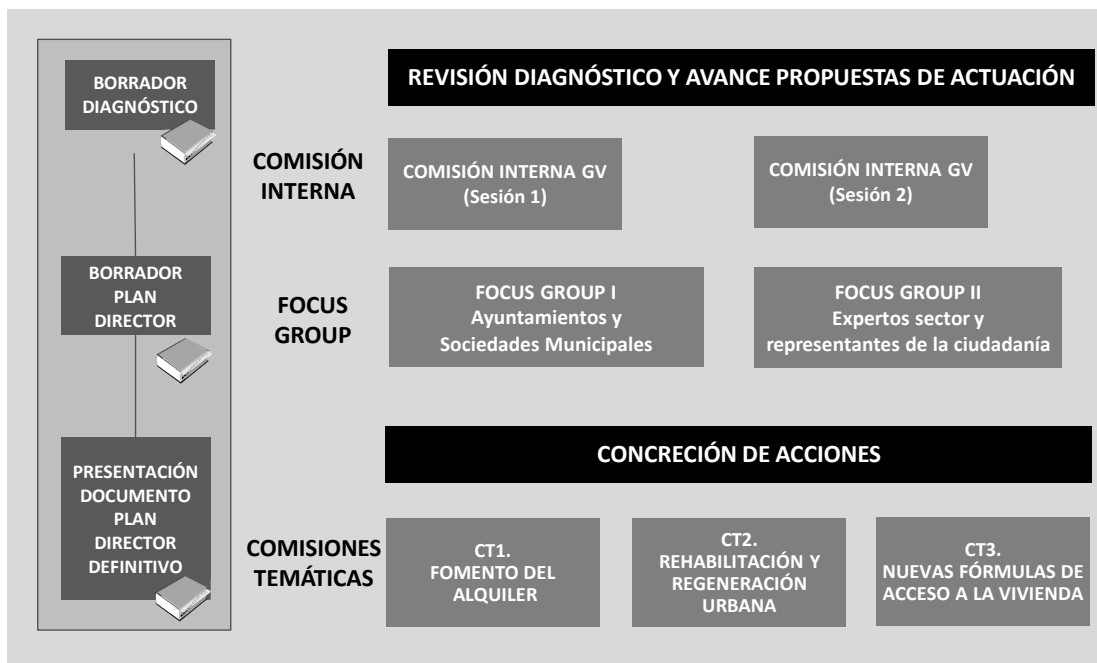


5. EL PROCESO PARTICIPATIVO

■ Focus Group y Comisiones Temáticas

El proceso participativo ha sido un elemento transversal en todo el proceso de elaboración del Plan Director de Vivienda 2018-2020. A través de la realización de diversas reuniones de trabajo (Focus Group y Comisiones Temáticas) en las que han intervenido no sólo los agentes públicos y privados con implicación directa en materia de vivienda, sino otros agentes, expertos sectoriales, Ayuntamientos y Departamentos del Gobierno Vasco que han aportado otras perspectivas y han contribuido entre todos a diseñar la estrategia, líneas de actuación y prioridades de las políticas de vivienda de CAPV para los próximos años.

ESQUEMA DE TRABAJO DEL PROCESO PARTICIPATIVO DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2018-2020



Por otra parte, el 11 de diciembre de 2017 se lanzó el proceso participativo dirigido a la ciudadanía. Para ello, se han empleado como vías de recogida de información una encuesta específica y diversos foros en la plataforma de comunicación y participación ciudadana del Observatorio Vasco de la Vivienda “Etxebizitza”. De forma paralela, la ciudadanía ha continuado trasladando sus opiniones a través de la sección “propuestas” de Etxebizitza.

■ Encuesta a la ciudadanía

Más de 2.300 personas han participado en la consulta sobre el Plan Director de Vivienda. La ciudadanía vasca está de acuerdo con los grandes retos planteados por el Plan Director de Vivienda, como es el incremento del alquiler protegido y las fórmulas innovadoras de acceso, el impulso a la rehabilitación del parque residencial y el uso de las viviendas vacías. También se muestra a favor de mejorar la eficiencia de las políticas de vivienda (coordinación y evaluación de las mismas) y es bastante amplio el apoyo al desarrollo de la Ley de Vivienda y Garantizar el Derecho Subjetivo a la vivienda.



6. OBJETIVOS CUANTITATIVOS

El Plan Director de Vivienda 2018-2020 plantea el objetivo de promover la edificación de 6.350 nuevas viviendas de protección pública en los tres años de vigencia del Plan, el 46,5% en régimen de alquiler (2.950 viviendas), y el 53,5% en régimen de venta (3.400 viviendas). A este respecto, es preciso recordar que las viviendas promovidas en régimen de propiedad deberán autofinanciarse, es decir, no consumirán recursos públicos. Además, se plantea como objetivo la obtención de suelo residencial para la edificación de 2.000 nuevas viviendas de protección pública.

Por otro lado, y con el fin de incrementar el parque de alquiler protegido de la CAPV, el Plan Director cifra en 7.200 el número de viviendas captadas a través de los programas de intermediación en el mercado de alquiler. En concreto, el Programa Bizigune deberá alcanzar la cifra de 6.400 viviendas en el horizonte del Plan y el Programa ASAP (previa reformulación del mismo) 800 viviendas. Asimismo, el Plan tiene previsto poner en marcha el Programa GAZTELAGUN que busca facilitar el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler a las personas jóvenes vascas y se plantea como objetivo conceder ayudas directas a 4.500 personas jóvenes en su periodo de vigencia. Por otro lado, hay que decir que en el horizonte del Plan se prevé que el parque de viviendas de protección pública en régimen de alquiler alcance las 22.000 unidades, lo que supondrá una tercera parte del parque total de viviendas protegidas.

El Plan prevé el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda a 7.000 hogares en 2020 y asume el reto del trasvase de la PCV a la PEV. La cifra objetivo de hogares perceptores bien de Prestación Complementaria de Vivienda o de Prestación Económica de Vivienda se sitúa en 28.750 hogares en promedio mensual en los tres años de vigencia del Plan.

En el apartado de rehabilitación se establece como objetivo el apoyo a actuaciones de rehabilitación a través de los diferentes programas existentes (Plan Renove Rehabilitación) de modo que un total de 55.530 viviendas resulten beneficiarias. Además se prevé el apoyo a Ayuntamientos y Entidades Locales menores para la realización de 420 planes u obras con el fin de garantizar la accesibilidad universal.

En esta misma línea, se contempla la instalación de 1.300 ascensores en el período 2018-2020 lo que va a permitir que 13.000 hogares mejoren las condiciones de accesibilidad a sus viviendas, tanto por la instalación de estos ascensores como por la colocación de rampas y eliminación de barreras arquitectónicas.

El Plan pretende continuar con la inspección del parque de viviendas protegidas con el objetivo de garantizar su función social mediante la inspección de 9.500 viviendas al año. Además, se prevé que en 2020 un total de 35.000 ITEs hayan sido registradas en Euskoregite, y la cifra objetivo de contratos de alquiler registrados se establece en 50.000.

Adicionalmente, el Plan contempla otras actuaciones con unos objetivos numéricos más modestos pero no por ello menos importantes. Entre ellos cabe citar la cesión de 100 viviendas y 150 locales a organizaciones del tercer sector; 100 viviendas destinadas al programa de pisos compartidos para menores de 35 años; 100 viviendas para luchar contra el sinhogarismo en el programa Housing First; 60 viviendas destinadas a ofrecer una alternativa habitacional a los hogares víctimas de lanzamientos que contempla la renovación y potenciación del Convenio con el Consejo del Poder Judicial, Eudel y Gobierno vasco en esta materia, y otras 60 para las víctimas de la violencia de género.



6. Objetivos Cuantitativos

Cuadro 6.1
Cuadro de mando del Plan Director 2018-2020

Nº	Indicador	2018	2019	2020	2018-2020
PROMOCIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA					
1.	Viviendas de nueva promoción (nº de viviendas)	2.000	2.100	2.250	6.350
2.	Viviendas en alquiler	850	950	1.150	2.950
3.	Alojamientos dotacionales y viviendas de protección social Departamento	275	250	250	775
4.	Viviendas de protección social VISESA	275	350	475	1.100
5.	Alojamientos dotacionales y viviendas de protección social por parte de entes locales y subvencionadas por el programa de Fomento al arrendamiento	250	125	125	500
6.	Viviendas promovidas por la iniciativa privada (promotores privados, SOCIMIs, etc). Captadas por Alokabide a través de Bizigune 2.	--	150	200	350
7.	Viviendas de protección pública en régimen de cooperativas en cesión de uso o cohousing	50	75	100	225
8.	Viviendas en compra y en alquiler con opción de compra	1.150	1.150	1.100	3.400
9.	Viviendas de protección pública y concertadas por operadores privados y cooperativas	950	1.025	1.100	3.075
10.	Viviendas de protección pública y concertadas por VISESA	200	125	--	325
11.	Suelos residenciales (número de viviendas de protección pública edificables sobre suelos obtenidos por operadores)	600	700	700	2.000
12.	Suelo obtenido por el Departamento	450	500	500	1.450
13.	Suelo obtenido por VISESA	150	200	200	550
GESTIÓN EFICIENTE DEL PARQUE PROTEGIDO					
14.	Hogares con derecho a la vivienda reconocidos (acumulado anual)*	3.500	5.000	7.000	7.000
15.	Hogares perceptores Prestación Complementaria de Vivienda/Prestación Económica de Vivienda (promedio mensual en cada ejercicio)	29.750	28.900	27.600	28.750
16.	Viviendas captadas por intermediación en el mercado para su puesta en alquiler social (acumulado anual)*	5.800	6.400	7.200	7.200
17.	Programa Bizigune*	5.400	5.900	6.400	6.400
18.	Programa ASAP*	400	500	800	800
19.	Número de viviendas protegidas inspeccionadas	9.500	9.500	9.500	28.500
20.	Personas jóvenes beneficiarias del Programa GAZTELAGUN*	0	2.500	4.500	4.500
FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN					
21.	Actuaciones de rehabilitación (nº de viviendas)	17.050	18.580	19.900	55.530
22.	Rehabilitación urbana (número de viviendas beneficiadas de ayudas a la rehabilitación estructural para actuaciones de conservación, mantenimiento y/o mejora)	10.178	10.352	10.700	31.230
23.	Proyectos integrales en materia de rehabilitación eficiente: Actuaciones iniciadas: nº de viviendas afectadas por las ayudas concedidas	2.372	2.628	3.000	8.000
24.	Número de hogares que han mejorado la accesibilidad (instalación de ascensores, rampas,...)	3.500	4.500	5.000	13.000
25.	Nº de viviendas públicas de Ayuntamientos rehabilitadas	100	100	100	300
26.	Vivienda nueva creada en proceso de rehabilitación	900	1.000	1.100	3.000
27.	Accesibilidad universal (número de proyectos subvencionados por obras o planes)	140	140	140	420
TOTAL ACTUACIONES PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA		68.340	73.920	78.790	140.250

*Indicadores acumulados



6. Objetivos Cuantitativos

Cuadro 6.2
Objetivos adicionales de control del PDV 2018-2020

Nº	Indicador	2018	2019	2020	2018-2020
OBJETIVOS ADICIONALES DEL PLAN					
1.	Parque de alquiler protegido	19.675	20.675	22.000	22.000
2.	Cuota del parque público de alquiler sobre total parque protegido total	28%	30%	33%	33%
3.	ITES registradas en Euskoregite acumuladas*	24.000	30.000	35.000	35.000
4.	Financiación aportada al sistema a través de los convenios financieros (M€)	100	125	150	375
5.	Número de contratos de alquiler registrados*	35.000	42.500	50.000	50.000
6.	Viviendas cedidas por Departamento/Alokabide a instituciones y entidades del tercer sector para crear red de inserción social	25	30	45	100
7.	Nº de locales cedidos a organizaciones del tercer sector por parte del Departamento y Visesa	25	50	75	150
8.	Nº de viviendas incorporadas al programa rehabilitación más alquiler	-	20	30	50
9.	Nº de comunidades de propietarios/as que han implantado un proyecto de comunidad colaborativo (Proyecto La Escalera)	-	3	17	20
10.	Programa de pisos compartidos: nº de pisos compartidos adjudicados a personas jóvenes menores de 35 años	15	30	55	100
11.	Programa Housing First	20	40	40	100
12.	Programa Alternativa habitacional ante lanzamientos	20	20	20	60
13.	Programa Alternativa habitacional frente a violencia genero	20	20	20	60
14.	Nº de proyectos Eraikal subvencionados	50	50	50	150
15.	Número de informes de evaluación política pública vivienda	4	4	4	12
16.	Reglamentos de desarrollo de la Ley de Vivienda	4	8	10	10
17.	Nº de planes horizontales de Gobierno en los que participa	6	6	6	6
18.	Número de ascensores instalados	350	450	500	1.300
19.	Proyectos integrales en materia de rehabilitación eficiente: actuaciones finalizadas: Nº de viviendas afectadas por las ayudas concedidas* (indicador incluido en POPV FEDER)	882	1.763	2.865	2.865

*Indicadores acumulados



7. COSTES PRESUPUESTARIOS Y FINANCIACIÓN

El coste presupuestario del Plan Director de Vivienda 2018-2020 (sin tener en cuenta las Sociedades Públicas) asciende a 806 millones de euros. Si se tienen en cuenta los gastos fijos por compromisos adquiridos en ejercicios anteriores al año 2018, el presupuesto total del Programa de Vivienda se cifra en 904 millones de euros.

El Presupuesto de Gasto de VISESA y Alokabide en el marco del PDV2018-2020 se eleva a 618 millones de euros.

La suma de los presupuestos de gastos del Departamento y de sus Sociedades Públicas (sin eliminar interrelaciones) asciende a 1.522 millones de euros, mientras que el **Presupuesto Consolidado del Plan Director de Vivienda 2018-2020 se cifra en 1.119 millones de euros**. Por su parte, el presupuesto consolidado descontando el importe correspondiente a la PCV-PEV se sitúa en 839 millones de euros.

COSTES PRESUPUESTARIOS DEL PLAN DE VIVIENDA 2018-2020	
➤ TOTAL COSTES PDV 2018/2020	806 M€
➤ GASTOS FIJOS COMPROMISOS ANTERIORES A 2018	97 M€
➤ TOTAL PRESUPUESTO GASTOS PROGRAMA VIVIENDA	904 M€
➤ TOTAL GASTOS VISESA-ALOKABIDE	618 M€
➤ TOTAL PRESUPUESTO ADMINISTRATIVO DE GASTOS GRUPO VIVIENDA	1.522 M€
➤ TOTAL PRESUPUESTO CONSOLIDADO DE GASTOS (SIN PCV/PEV)	839 M€
➤ IMPORTE PCV/PEV	280 M€
➤ TOTAL PRESUPUESTO CONSOLIDADO	1.119 M€



7. Costes presupuestarios y financiación

Cuadro 7.1
Costes presupuestarios del PDV 2018-2020

	2018-2020				Gastos comprometidos a futuro	TOTAL
	2018	2019	2020	Total		
GASTOS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA						
Obtención de suelo	4.160.000	7.640.000	10.500.000	22.300.000	11.900.000	34.200.000
Edificación	2.000.000	12.537.500	22.312.500	36.850.000	29.325.000	66.175.000
Transferencias de capital empresas del grupo	12.425.000	15.040.000	18.250.000	45.715.000	9.630.000	55.345.000
Contrato-programa VISESA	425.000	5.040.000	8.250.000	13.715.000	9.630.000	23.345.000
ALOKABIDE por operaciones	12.000.000	10.000.000	10.000.000	32.000.000	--	32.000.000
Políticas subvencionales vivienda y suelo	129.815.000	160.208.000	179.036.650	469.059.650	110.874.001	579.933.651
Prestación económica de vivienda PEV y PCV*	91.190.000	94.500.000	94.500.000	280.190.000	--	280.190.000
Programa GAZTELAGUN	--	5.000.000	11.250.000	16.250.000	34.500.000	50.750.000
Obtención de suelo y urbanización	100.000	450.000	450.000	1.000.000	--	1.000.000
Fomento al arrendamiento	500.000	2.698.750	8.308.750	11.507.500	6.205.000	17.712.500
Promoción en alquiler – subsidios	250.000	1.320.000	2.410.000	3.980.000	38.770.000	42.750.000
Viviendas usadas áreas rurales	100.000	100.000	100.000	300.000	--	300.000
Promociones concertadas	500.000	750.000	750.000	2.000.000	--	2.000.000
Movilización viviendas vacías. Bizigune 1 + 2	26.000.000	29.130.250	31.056.750	86.187.000	--	86.187.000
Rehabilitación edificatoria	10.000.000	20.000.000	20.000.000	50.000.000	14.500.000	64.500.000
Programa de intermediación para alquiler	225.000	280.000	280.000	785.000	--	785.000
Subvenciones rehabilitación eficiente viviendas	550.000,0	2.577.000	4.342.400	7.469.400	7.076.000	14.545.400
Accesibilidad	400.000	3.402.000	5.588.750	9.390.750	9.823.000	19.213.751
Otras políticas subvencionales	2.400.000	3.350.000	3.550.000	9.300.000	700.000	10.000.000
Eraikal	100.000	400.000	600.000	1.100.000	700.000	1.800.000
Subvenciones apoyo a la innovación ámbito vivienda, edificación y arquitectura	2.300.000	2.950.000	2.950.000	8.200.000	--	8.200.000
Gastos de personal y funcionamiento	18.488.177	18.506.665	18.525.172	55.520.014	--	55.520.014
Otros gastos	509.903	1.250.000	1.500.000	3.259.903	2.100.000	5.359.903
TOTAL COSTES PDV 2018-2020	169.798.080	218.532.165	253.674.322	642.004.567	164.529.001	806.533.568
Gastos fijos por compromisos anteriores 2018	46.369.221	17.898.286	8.549.000	72.816.507	24.654.734	97.471.241
TOTAL PRESUPUESTO GASTOS PROGRAMA VIVIENDA	216.167.301	236.430.451	262.223.322	714.821.074	189.183.735	904.004.809
GASTOS VISESA Y ALOKABIDE						
Total inversiones reales	87.958.949	86.755.109	88.187.627	262.901.686	--	262.901.686
Terrenos y solares	21.097.528	21.308.503	21.521.588	63.927.620	--	63.927.620
Edificación de viviendas	52.074.951	53.376.825	54.711.245	160.163.021	--	160.163.021
Compras de viviendas para alquiler social	12.486.713	10.000.000	10.000.000	32.486.713	--	32.486.716
Resto de inversiones	2.299.757	2.069.781	1.954.793	6.324.332	--	6.324.332
Transferencias y subvenciones de capital	74.677.406	79.814.021	86.491.516	240.982.943	--	240.982.943
Inversiones financieras y amortización de créditos a L/P	44.415.006	45.525.381	46.663.516	136.603.903	--	136.603.903
Programa Bizigune	30.262.400	33.288.640	37.828.000	101.379.040	--	101.379.040
Tanteo y Retracto	--	1.000.000	2.000.000	3.000.000	--	3.000.000
Total gasto corriente	37.850.035	37.989.695	38.136.390	113.976.121	--	113.976.121
Gasto de personal y funcionamiento	31.264.034	31.732.995	32.208.989	95.206.018	--	95.206.018
Gastos financieros	6.586.001	6.256.701	5.927.401	18.770.103	--	18.770.103
PRESUPUESTO DE GASTO VISESA Y ALOKABIDE	200.486.390	204.558.826	212.815.533	617.860.749	--	617.860.749
TOTAL PRESUPUESTO ADMINISTRATIVO DE GASTOS DEL GRUPO VIVIENDA	416.653.691	440.989.277	474.038.855	1.332.681.823	189.183.735	1.521.865.558

*PCV en 2018 y hasta su extinción gestionada por Lanbide. Tras decreto DSV en 2018, se extingue PCV y queda sólo PEV, gestionada por Vivienda. Son prestaciones al alquiler en todo caso, por lo que se estima su impacto económico

7. Costes presupuestarios y financiación

Cuadro 7.2
Presupuesto consolidado del PDV 2018-2020

	2018	2019	2020	Total
TOTAL PRESUPUESTO CONSOLIDADO DE GASTOS GRUPO VIVIENDA SIN PCV-PEV	261.007.144	275.719.027	301.982.105	838.708.276
IMPORTE PCV-PEV	89.190.000	94.500.000	94.500.000	280.190.000
TOTAL PRESUPUESTO CONSOLIDADO	350.197.144	370.219.027	396.482.105	1.118.898.276

El Plan Director de Vivienda 2018-2020, con el objeto de alcanzar los objetivos contemplados por el mismo, prevé movilizar 294 millones de euros en volumen de recursos financieros mediante la instrumentación de convenios financieros anuales con las entidades de crédito operantes en la CAPV.

La promoción en régimen de arrendamiento concentra más de la mitad de los recursos financieros destinados al Plan (154,7 millones de euros), a continuación la promoción en derecho de superficie o venta supone el 30% del total (88,7 millones de euros), y por último las actuaciones de rehabilitación acumulan el 17% de la financiación prevista (50,5 millones de euros).

Cuadro 7.3
Cuadro de financiación del Plan Director de Vivienda 2018-2020 incluyendo Departamento y Sociedades

	2018	2019	2020	2018-2020
Promoción en alquiler	40.550.000	50.825.000	63.361.928	154.736.928
VIKESA/ALOKABIDE	32.800.000	43.200.000	54.326.928	130.236.928
Sociedades municipales	6.250.000	3.125.000	3.125.000	12.500.000
Privados	1.500.000	4.500.000	6.000.000	12.000.000
Promoción en derecho de superficie / venta	33.750.000	30.000.000	25.000.000	88.750.000
VIKESA	10.000.000	6.250.000	--	16.250.000
Privados	23.750.000	23.750.000	25.000.000	72.500.000
Rehabilitación	10.230.000	16.722.000	23.561.072	50.513.072
Departamento	10.230.000	16.722.000	23.561.072	50.513.072
TOTAL	84.530.000	97.547.000	111.923.000	294.000.000





PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2018-2020

INFORME DIAGNÓSTICO

.....

PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

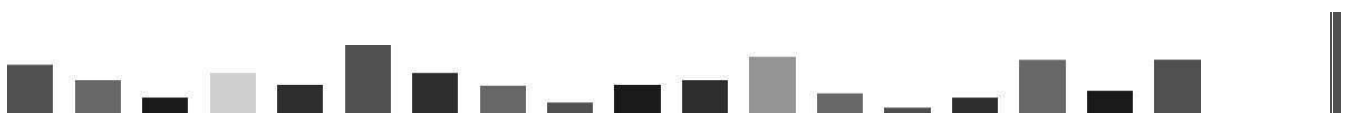
INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA
ETA ETXEBIZITZA SAILA

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA

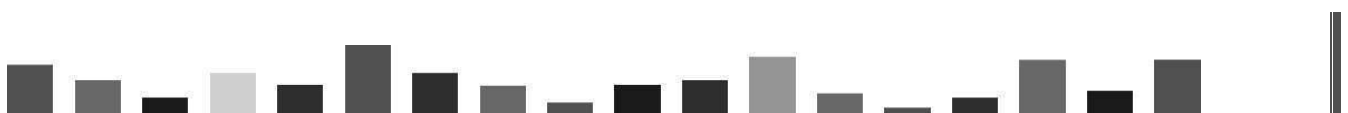
Parte I. DIAGNÓSTICO	12
1. INTRODUCCIÓN GENERAL.....	13
2. ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y NORMATIVO Y LOS SISTEMAS DE PROTECCIÓN A LA VIVIENDA.....	15
2.1 Esquema del marco legal vigente en materia de vivienda y urbanismo	16
2.2 La Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda	18
2.2.1 Principales novedades de la Ley de Vivienda	18
2.2.2 Desarrollo reglamentario de la Ley de Vivienda.....	21
2.2.3 Artículos recurridos de la Ley de Vivienda.....	22
2.3 Normativa técnica de vivienda.....	23
2.3.1 La regulación de la inspección técnica de edificios	23
2.3.2 La regulación de la Edificación: Ley de Ordenación de la Edificación y Código Técnico de la Edificación.....	23
2.3.3 Certificación energética de los edificios	24
2.4 Normativa de urbanismo	24
2.4.1 La Ordenación del Territorio del País Vasco: las Directrices de Ordenación Territorial.....	24
2.4.2 Ley 2/2014 de modificación de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo	25
2.4.3 Los estándares urbanísticos.....	25
2.5 Sistemas de protección a la vivienda	26
2.5.1 Acción administrativa de fomento del alquiler	26
2.5.2 Actuaciones protegidas de rehabilitación	27
3. EVOLUCIÓN DE LOS PLANES DE VIVIENDA ANTERIORES	31
3.1 Planes Directores de Vivienda.....	32
3.2 Evaluación del Plan Director de Vivienda 2013-2016	35
3.3 La evaluación del Plan Renove 2013-2016.....	45
4. ANÁLISIS DEL ENTORNO SOCIO-DEMOGRÁFICO	47
4.1 Escenario macroeconómico de la CAPV.....	48
4.2 Contexto socio-demográfico.....	50
4.2.1 Evolución de la población.....	50
4.2.2 Caracterización de la población.....	53
4.2.3 Evolución y caracterización de los hogares	59
4.2.4 Proyecciones demográficas a largo plazo.....	63
4.3 Colectivos con especiales dificultades en materia de vivienda.....	65
4.3.1 Población en situación de exclusión residencial grave	65
4.3.2 Población con ayudas económicas	68
5. DISPONIBILIDAD DE SUELO	71
5.1 Disponibilidad de suelo residencial en la CAPV.....	72
5.1.1 Evolución de la superficie adquirida.....	72
5.1.2 Patrimonio de suelo del Departamento	73
5.1.3 Previsiones del Planeamiento Municipal.....	75
6. OFERTA DE VIVIENDA	79
6.1 Evolución del parque de viviendas.....	80
6.1.1 Evolución del parque total.....	80
6.1.2 Las viviendas principales.....	82



6.1.3	Régimen de tenencia	82
6.2	La vivienda protegida en la CAPV	84
6.2.1	El parque de viviendas protegidas en alquiler gestionado por Alokabide	84
6.2.2	El parque total de viviendas protegidas en la CAPV	88
6.3	La construcción de vivienda	90
6.3.1	La construcción de vivienda protegida: evolución / tipología / localización	90
6.4	Precios y rentas de las viviendas en oferta	95
6.4.1	Evolución de los precios de las viviendas nuevas y usadas en venta	95
6.4.2	Evolución de las rentas de las viviendas ofertadas en alquiler	97
6.5	La vivienda vacía	99
6.5.1	Cuantificación de la vivienda vacía	99
7.	NECESIDAD Y DEMANDA DE VIVIENDA	102
7.1	Cuantificación de la necesidad de vivienda	103
7.1.1	Evolución de las necesidades de vivienda en la CAPV	103
7.1.2	Evolución de las necesidades de vivienda por ámbitos geográficos	105
7.1.3	Caracterización de la necesidad y la demanda	106
7.2	La demanda de vivienda protegida en la CAPV	108
7.2.1	Cuantificación de la demanda de vivienda protegida	108
7.2.2	La demanda de vivienda de alquiler y de propiedad	109
7.2.3	Caracterización de la demanda de vivienda protegida	112
7.3	El derecho subjetivo a la vivienda	114
7.3.1	Estimación del derecho subjetivo	114
7.3.2	Solicitudes de aplicación del derecho subjetivo	115
7.4	La compraventa de vivienda	116
8.	LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA	120
8.1	Caracterización del parque de viviendas	121
8.2	Las Inspecciones Técnicas de Edificios (ITEs)	123
8.2.1	ITEs registradas	123
8.2.2	Resultados de las ITEs	125
8.2.3	ITEs previstas	128
8.3	Necesidades de rehabilitación	131
8.4	Actuaciones de rehabilitación protegida	131
8.4.1	Ayudas a la rehabilitación a particulares y comunidades de propietarios	131
8.4.2	Ayudas en materia de accesibilidad a Ayuntamientos y Entidades Locales Menores	134
8.4.3	Subvenciones para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en ARIs o en ADS	135
8.4.4	Programa de ayudas en materia de rehabilitación eficiente de viviendas y edificios	135
8.4.5	Programa de subvenciones para la regeneración urbana	135
8.5	Las personas beneficiarias de ayudas a la rehabilitación	136
8.6	Las comunidades de propietarios	138
9.	RESUMEN Y CONCLUSIONES	140
9.1	Síntesis de indicadores	141
9.2	Principales conclusiones	143



Parte II. PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA.....	146
1. INTRODUCCIÓN	147
2. MISIÓN, VISIÓN Y VALORES DEL PLAN	152
3. EJES ESTRATÉGICOS DEL PLAN	155
4. ACCIONES POR EJES ESTRATÉGICOS.....	159
5. EL PROCESO PARTICIPATIVO	189
6. OBJETIVOS CUANTITATIVOS, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	198
6.1 Cuadro de mando: objetivos cuantitativos globales	199
6.2 Instrumentos para el seguimiento y evaluación del Plan	201
7. FINANCIACIÓN Y COSTES PRESUPUESTARIOS	205
7.1 Costes presupuestarios	206
7.2 Plan Estratégico de Subvenciones del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda	208
7.3 Financiación	209
8. LA CONTRIBUCIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA A LA CONSECUCCIÓN DE OTROS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	211



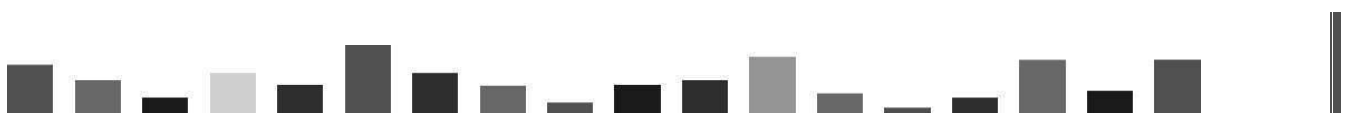
Indice de Cuadros

Parte I. Diagnóstico

Cuadro 2.1	Normativa estatal general en el ámbito de la vivienda	16
Cuadro 2.2	Marco legal vigente en materia de vivienda y urbanismo en el País Vasco	17
Cuadro 2.3	Principales novedades de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.	20
Cuadro 2.4	Aspectos de la Ley recurridos.....	22
Cuadro 2.5	Rentas máximas de alquiler del programa ASAP.....	26
Cuadro 2.6	Incentivos al arrendamiento protegido.....	27
Cuadro 2.7	Normativa que regula las ayudas a la rehabilitación del Programa 1	28
Cuadro 2.8	Subvenciones concedidas en el marco del Programa 1	28
Cuadro 2.9	Normativa que regula las ayudas a la rehabilitación del Programa 2	28
Cuadro 2.10	Normativa que regula las ayudas a la rehabilitación del Programa 3	29
Cuadro 2.11	Subvenciones concedidas en el marco del Programa 4	30
Cuadro 2.12	Normativa que regula las ayudas a la rehabilitación del Programa 4	30
Cuadro 3.1	Objetivos de los Planes Directores de Vivienda anteriores	32
Cuadro 3.2	Grado de cumplimiento de la cuota de alquiler sobre el parque protegido edificado total	32
Cuadro 3.3	Formulación de la estrategia: Ejes Estratégicos y Líneas de Actuación.....	35
Cuadro 3.4	Objetivos cuantitativos y grado de cumplimiento del Plan Director de Vivienda 2013-2016.....	37
Cuadro 3.5	Convenios para la cesión de viviendas por entidades para la gestión por Alokabide	38
Cuadro 3.6	Grado de ejecución de las acciones previstas por el Plan Director de Vivienda 2013-2016	39
Cuadro 3.7	Avance de las acciones previstas por el Plan Director de Vivienda 2013-2016.....	40
Cuadro 3.8	Avance de las acciones previstas por el Plan Director de Vivienda 2013-2016.....	41
Cuadro 3.9	Avance de las acciones previstas por el Plan Director de Vivienda 2013-2016.....	42
Cuadro 3.10	Avance de las acciones previstas por el Plan Director de Vivienda 2013-2016.....	43
Cuadro 3.11	Avance de las acciones previstas por el Plan Director de Vivienda 2013-2016.....	44
Cuadro 4.1	Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de la CAPV, 2013-2017.....	48
Cuadro 4.2	Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de la CAPV por sectores económicos, 2013-2017	48
Cuadro 4.3	Evolución de la tasa de variación interanual del componente de demanda del PIB de la CAPV, 2013-2017	48
Cuadro 4.4	Evolución de la tasa de paro de la CAPV, 2013-2016	49
Cuadro 4.5	Evolución de la renta familiar en la CAPV, 2001-2014	50
Cuadro 4.6	Evolución reciente de la población de la CAPV, 2001-2016	51
Cuadro 4.7	Evolución de la población total por comarcas, 2001-2016.....	52
Cuadro 4.8	Evolución de los hogares de la CAPV y los Territorio Histórico, 2001-2016.....	60
Cuadro 4.9	Evolución del tamaño de los hogares de la CAPV, 2010-2016	62
Cuadro 4.10	Estructura de los hogares de la CAPV, 2011	63
Cuadro 4.11	Evolución de los resultados del recuento de personas en calle por municipios de la CAPV, 2012-2016	67
Cuadro 4.12	Evolución de las prestaciones económicas del Sistema Vasco de Garantía de Ingresos en la CAPV y los Territorios Históricos, 2014-2016	68
Cuadro 4.13	Ayudas de Emergencia Social en la CAPV, 2016	69
Cuadro 4.14	Ayudas de Emergencia Social con destino al pago del alquiler en la CAPV y los Territorios Históricos, 2016	69
Cuadro 4.15	Estimación del parque de alquiler subvencionado de la CAPV, 2016.....	70
Cuadro 5.1	Distribución geográfica del suelo adquirido por el Departamento y las Sociedades Públicas	72
Cuadro 5.2	Distribución geográfica del patrimonio de suelo del Departamento según disponibilidad	73
Cuadro 5.3	Previsiones del Planeamiento municipal, Udalplan 2016.....	75



Cuadro 5.4	Previsiones del Planeamiento municipal, Udalplan 2016.....	76
Cuadro 5.5	Previsiones del Planeamiento municipal, Udalplan 2016.....	77
Cuadro 5.6	Capacidad residencial estimada para el planeamiento 2014-2022	78
Cuadro 6.1	Tipología de las viviendas principales.....	82
Cuadro 6.2	Contratos de alquiler con fianza depositada	83
Cuadro 6.3	Fianzas depositadas por ámbito geográfico	84
Cuadro 6.4	Parque de viviendas en alquiler gestionado por Alokabide	85
Cuadro 6.5	El parque de viviendas protegidas en alquiler según su titularidad	87
Cuadro 6.6	Viviendas protegidas edificadas en la CAPV según la fecha del fin de su calificación	88
Cuadro 6.7	Viviendas protegidas según régimen de acceso y uso.....	89
Cuadro 6.8	Tipos de viviendas según Territorios Históricos	90
Cuadro 6.9	Evolución de la construcción de viviendas protegidas por Territorio Histórico	92
Cuadro 6.10	Cuantificación de la vivienda vacía en la CAPV.....	99
Cuadro 6.11	La vivienda vacía por Territorios Históricos.....	100
Cuadro 6.12	La vivienda vacía por áreas funcionales	100
Cuadro 7.1.	Principales indicadores de necesidad y demanda de acceso y cambio de vivienda en la CAPV, 2015	103
Cuadro 7.2	Evolución de la demanda de vivienda protegida en Etxebide de la CAPV y los Territorios Históricos, 2013-2017.....	108
Cuadro 7.3	Evolución de la vivienda protegida solicitada a Etxebide en la CAPV por régimen de tenencia, 2013-2017.....	109
Cuadro 7.4	Tipo de vivienda solicitada en la CAPV y los Territorios Históricos, 2017	110
Cuadro 7.5	Distribución de la población demandante de vivienda protegida según nivel de ingresos y régimen de tenencia solicitado, 2017.....	113
Cuadro 7.6	Expedientes de Etxebide que cumplen con los requisitos actuales para el reconocimiento del derecho subjetivo de vivienda en la CAPV y los Territorios Históricos	114
Cuadro 7.7	Características de la población demandante de vivienda protegida de Etxebide que cumple con los requisitos actuales para el reconocimiento del derecho subjetivo a la viviendas, 2017.....	115
Cuadro 7.8	Solicitudes del derecho subjetivo a la vivienda de población de la CAPV, 2016-2017*	115
Cuadro 7.9	Evolución del número de hipotecas constituidas (promedio mensual) en la CAPV y los Territorios Históricos, 2013-2017	118
Cuadro 7.10	Evolución de los lanzamientos por ejecuciones hipotecarias, 2013-2016	119
Cuadro 7.11	Evolución de los lanzamientos por alquiler, 2013-2016.....	119
Cuadro 8.1	Parque de viviendas según antigüedad por Territorio Histórico	121
Cuadro 8.2	Porcentaje de viviendas sin ascensor por Territorios Históricos	121
Cuadro 8.3	Número de ITES registradas a 2 de enero de 2017 según Territorio Histórico	123
Cuadro 8.4	Municipios con mayor número de ITEs realizadas	124
Cuadro 8.5	Año de construcción de las ITEs realizadas	124
Cuadro 8.6	Eficiencia energética de los edificios según resultados ITEs	126
Cuadro 8.7	Susceptibilidad de ajustes razonables de las ITEs realizadas*	127
Cuadro 8.8	Resultado Final de las ITEs realizadas.....	127
Cuadro 8.9	Grado de intervención según el tipo de patología detectada	128
Cuadro 8.10	Número de ITEs previstas a 3 años en municipios con más de 1.000 (2017-2019).....	130
Cuadro 8.11	Ayudas a la rehabilitación según tipo de intervención subvencionada en la CAPV y por Territorios Históricos. 2013-2016.....	133
Cuadro 8.12	Subvenciones aprobadas en 2016 según tipo de obra y tipo de ayuda, 2016	134
Cuadro 8.13	Subvenciones concedidas a Ayuntamientos y Entidades Locales Menores para la mejora de la accesibilidad. 2002-2016	134
Cuadro 8.14	Ayudas a la rehabilitación del patrim. urbanizado y edificado en ARIs o ADs en la CAPV y en los Territorios Históricos.....	135
Cuadro 8.15	Programa de ayudas en materia de rehabilitación eficiente de viviendas y edificios.....	135
Cuadro 8.16	Programa de subvenciones para la regeneración urbana	136



Cuadro 8.17	Distribución del número y cuantía de las ayudas según nivel de ingresos. 2016.....	136
Cuadro 8.18	Distribución del número y cuantía de las de ayudas según edad. 2016.....	137
Cuadro 8.19	Distribución del número y cuantía de las ayudas según número de miembros de la unidad familiar. 2016	137
Cuadro 8.20	Distribución del número y cuantía de las ayudas según sexo. 2016	137
Cuadro 8.21	Distribución del número y cuantía de las ayudas según nacionalidad. 2016	138
Cuadro 9.1	Síntesis de los principales indicadores de la CAPV en materia de vivienda	141

Parte II. Plan Director de Vivienda

Cuadro 5.1	Valoración de los retos del Plan Director de Vivienda, 2018-2020	192
Cuadro 5.2	Valoración de las medidas contempladas en el Plan Director de Vivienda.....	194
Cuadro 5.3	Valoración de los colectivos prioritarios de la vivienda protegida.....	195
Cuadro 5.4	Otras propuestas realizadas desde la ciudadanía analizadas en el marco del Plan Director de Vivienda.....	196
Cuadro 6.1	Cuadro de mando del Plan Director 2018-2020	200
Cuadro 6.2	Objetivos adicionales de control del PDV 2018-2020	201
Cuadro 7.1	Costes presupuestarios del PDV 2018-2020.....	207
Cuadro 7.2	Presupuesto consolidado del PDV 2018-2020.....	208
Cuadro 7.3	Plan Estratégico de Subvenciones. Eje Estratégico: Política de vivienda social que garantice el derecho a una vivienda digna.....	209
Cuadro 7.4	Cuadro de financiación del Plan Director de Vivienda 2018-2020 incluyendo Departamento y Sociedades	210
Cuadro 8.1	Relación de la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible y el Plan Director de Vivienda.....	212
Cuadro 8.2	Relación con el Programa de Gobierno de la XI Legislatura	215
Cuadro 8.3	Relación del Plan Director de Vivienda y otros planes del Gobierno Vasco	217

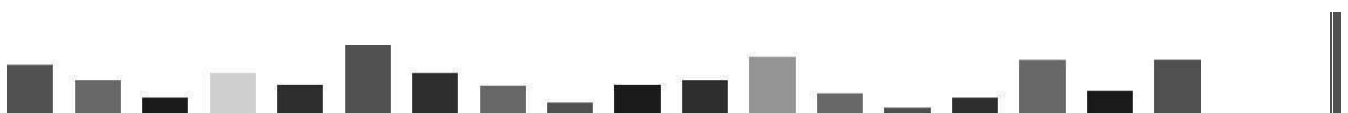
Indice de Gráficos

Parte I. Diagnóstico

Gráfico 3.1	Evolución de las viviendas protegidas iniciadas en la CAPV	33
Gráfico 3.2	Evolución del gasto total en vivienda* 2001-2016	33
Gráfico 3.3	Evolución del parque de viviendas de Bizigune	34
Gráfico 3.4	Evolución del número de viviendas rehabilitadas y del importe total de las subvenciones a la rehabilitación, 2006-2016	34
Gráfico 4.1	Evolución de la tasa de variación interanual del PIB en el contexto internacional, 2013-2016	49
Gráfico 4.2	Evolución de la tasa de variación anual del IPC en la CAPV, 2013-2016	49
Gráfico 4.3	Evolución de la tasa de desempleo en la CAPV y los Territorios Históricos, 2008-2016	50
Gráfico 4.4	Evolución de la tasa de variación anual de la población de la CAPV y los Territorios Históricos, 2002-2016	51
Gráfico 4.5	Tasa de crecimiento poblacional de la CAPV y los Territorios Históricos, 2001-2016	51
Gráfico 4.6	Evolución de la pirámide de población de la CAPV, 2001-2016	53
Gráfico 4.7	Porcentaje de mujeres sobre el total de la población por grupos de edad, 2016	54
Gráfico 4.8	Estructura poblacional de la CAPV y los Territorios Históricos, 2016	54
Gráfico 4.9	Evolución de nacimientos y defunciones totales de la CAPV, 2001-2015	56
Gráfico 4.10	Evolución de la tasa de crecimiento vegetativo de la CAPV y los Territorios Históricos, 2001-2015	56
Gráfico 4.11	Evolución de los movimientos migratorios totales de la CAPV, 2001-2015	57
Gráfico 4.12	Evolución de la tasa de crecimiento migratorio de la CAPV y los Territorios Históricos, 2001-2015	57
Gráfico 4.13	Evolución de la población extranjera total de la CAPV, 2001-2016	58
Gráfico 4.14	Evolución del porcentaje de población nacida en el extranjero de la CAPV y los Territorios Históricos, 2001-2016	58
Gráfico 4.15	Evolución de los hogares de la CAPV, 1991-2016	60
Gráfico 4.16	Evolución del tamaño medio familiar y de los hogares unipersonales de la CAPV, 1991-2011	61
Gráfico 4.17	Evolución del tamaño de los hogares de la CAPV, 2010-2016	62
Gráfico 4.18	Evolución de las tipologías familiares de la CAPV, 1991-2011	62
Gráfico 4.19	Evolución prevista de la población de la CAPV y los Territorios Históricos, 2017-2031	63
Gráfico 4.20	Proyección de la Pirámide poblacional de la CAPV, 2031	64
Gráfico 4.21	Variación relativa de la población de la CAPV por grandes grupos de edad, 2016-2031	64
Gráfico 4.22	Evolución de los indicadores de natalidad y mortalidad de la CAPV, 2016-2030	65
Gráfico 4.23	Evolución de los indicadores de migración de la CAPV, 2016-2030	65
Gráfico 4.24	Evolución de la incidencia de la pobreza en Euskadi, 2008-2016	66
Gráfico 4.25	Tasa de personas localizadas en calle por cada 1.000 habitantes, por municipios. Noche 26-27 de octubre de 2016	68
Gráfico 6.1	Distribución territorial del parque de viviendas de la CAPV	80
Gráfico 6.2	Evolución del parque de viviendas familiares en la CAPV	80
Gráfico 6.3	Evolución del parque de viviendas en la CAPV y los Territorios Históricos	81
Gráfico 6.4	Tasa de viviendas en alquiler en la CAPV y los Territorios Históricos	82
Gráfico 6.5	Distribución territorial de las fianzas depositadas	83
Gráfico 6.6	Distribución territorial de las viviendas protegidas de la CAPV	88
Gráfico 6.7	Viviendas protegidas de la CAPV según fecha de expediente	89
Gráfico 6.8	Evolución de la construcción de viviendas en la CAPV	91
Gráfico 6.9	Evolución de la construcción de viviendas por Territorio Histórico	92
Gráfico 6.10	Evolución de las viviendas protegidas iniciadas en régimen de alquiler	93
Gráfico 6.11	Tipología de las viviendas protegidas iniciadas	93



Gráfico 6.12	Ratio de viviendas protegidas iniciadas por 1.000 habitantes por ámbito geográfico (promedio anual).....	93
Gráfico 6.13	Evolución de los precios de las viviendas en venta nuevas y usadas en la CAPV	95
Gráfico 6.14	Tasas anuales de variación de precios de las viviendas nuevas y usadas en la CAPV	96
Gráfico 6.15	Evolución de los precios de las viviendas nuevas en venta por Territorio Histórico	96
Gráfico 6.16	Evolución de los precios de las viviendas usadas en venta por Territorio Histórico	97
Gráfico 6.17	Evolución de las rentas de las viviendas libres y protegidas en la CAPV	97
Gráfico 6.18	Evolución de las rentas de la vivienda libre por Territorios Históricos.....	98
Gráfico 6.19	Comparativa de las rentas medias según tipología de vivienda en alquiler, 2016.....	98
Gráfico 6.20	Tasa de viviendas vacías y viviendas gestionables por área funcional	101
Gráfico 7.1	Evolución de los índices de necesidad de primer acceso y cambio de vivienda en la CAPV, 2005-2015	104
Gráfico 7.2	Demanda y necesidad de acceso a la vivienda en la CAPV, 2015.....	104
Gráfico 7.3	Demanda y necesidad de cambio de vivienda habitual en la CAPV, 2016	105
Gráfico 7.4	Evolución de la necesidad de acceso a la primera vivienda en la CAPV y los Territorios Históricos, 2005-2015.....	105
Gráfico 7.5	Evolución de la necesidad de cambio en la CAPV y los Territorios Históricos, 2005-2015.....	106
Gráfico 7.6	Evolución del régimen de tenencia de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso a la primera vivienda con ingresos o rentas propias en la CAPV, 2007-2015	106
Gráfico 7.7	Distribución de la población con necesidad de acceso a la primera vivienda en función del nivel de ingresos y régimen de tenencia demandado, 2015	107
Gráfico 7.8	Motivo principal de la necesidad de cambio de vivienda habitual en la CAPV, 2015	107
Gráfico 7.9	Evolución de la demanda de vivienda protegida en la CAPV y por Territorio Histórico, 2006-2017	108
Gráfico 7.10	Evolución de la distribución del régimen de tenencia de la vivienda protegida solicitada a Etxebide en la CAPV, 2013-2017	110
Gráfico 7.11	Distribución de la demanda de Etxebide según régimen de tenencia en la CAPV y los Territorios Históricos, 2017	110
Gráfico 7.12	Evolución del perfil de la población demandante de vivienda protegida	112
Gráfico 7.13	Distribución de los/as titulares de solicitudes de vivienda protegida de Etxebide por colectivos, 2013-2017.....	112
Gráfico 7.14	Evolución del nivel de ingresos de la población demandante de vivienda protegida empadronada, 2013-2017.....	113
Gráfico 7.15	Evolución de las transacciones inmobiliarias de vivienda en la CAPV, 2004-2016.....	116
Gráfico 7.16	Evolución las transacciones de vivienda por Territorios Históricos.....	117
Gráfico 7.17	Evolución de las hipotecas constituidas (promedio mensual) en la CAPV y los Territorios Históricos, 2013-2017.....	118
Gráfico 8.1	Distribución del parque de viviendas según antigüedad.....	122
Gráfico 8.2	Año de construcción de las ITEs realizadas	125
Gráfico 8.3	Año de realización de las ITEs.....	125
Gráfico 8.4	Accesibilidad de los edificios según resultados de las ITEs	126
Gráfico 8.5	Año de realización de la próxima ITE para los edificios con la ITE ya realizada.....	128
Gráfico 8.6	ITES previstas a 3 años (2017-2019).....	129
Gráfico 8.7	ITES previstas realizar a 3 años (2017-2019) por Territorio Histórico	129
Gráfico 8.8	Necesidades de rehabilitación de las viviendas percibidas por sus ocupantes.....	131
Gráfico 8.9	Evolución del número de viviendas rehabilitadas y del importe total de las subvenciones a la rehabilitación, 2006-2016.....	132
Gráfico 8.10	Distribución de las ayudas según tipo de obra, 2016.....	133
Gráfico 8.11	Distribución de las ayudas concedidas en materia de accesibilidad por Territorio Histórico, 2013-2016	134
Gráfico 8.12	Nuevo modelo de Administración de Fincas	139



Parte II. Plan Director de Vivienda

Gráfico 5.1	Valoración de los retos del Plan Director de Vivienda, 2018-2020	192
Gráfico 5.2	Ranking de valoración de las medidas contempladas en el Plan Director de Vivienda, 2018-2020	193
Gráfico 5.3	Ranking de valoración colectivos prioritarios de la vivienda protegida	195
Gráfico 6.1	Metodología de evaluación de las políticas públicas de vivienda	204

Indice de Mapas

Parte I. Diagnóstico

Mapa 4.1	Tasa de variación de la población del periodo 2011-2016 por comarcas de la CAPV	52
Mapa 4.2	Tasas de población menor de 20 años y mayor de 64 años por comarcas, 2016	55
Mapa 4.3	Porcentaje de población nacida en el extranjero por comarcas, 2016	59
Mapa 4.4	Evolución de la cifra de los hogares por comarcas, 2001-2016.....	61
Mapa 5.1	Suelo disponible 2017-2020 por áreas funcionales.....	74
Mapa 6.1	Tasa de crecimiento del parque de viviendas por comarcas, 2010-2016.....	81
Mapa 6.2	Parque de viviendas de Alokabide por área funcional	85
Mapa 6.3	Parque de viviendas de Bizigune por área funcional.....	86
Mapa 6.4	El parque de viviendas total gestionado por Alokabide por área funcional.....	87
Mapa 6.5	Ratio de iniciaciones de vivienda protegida por 1.000 habitantes.....	94
Mapa 6.6	Ratio de vivienda vacía sobre el parque total por áreas funcionales	101
Mapa 7.1	Demanda total de vivienda protegida por áreas funcionales.....	109
Mapa 7.2	La demanda de vivienda protegida por áreas funcionales	111
Mapa 8.1	ITEs registradas por áreas funcionales	1 23
Mapa 8.2	Número de ITEs previstas a 3 años (2017-2019) por áreas funcionales.....	1 30



Parte I.
DIAGNÓSTICO



1. INTRODUCCIÓN GENERAL



1. Introducción general

El actual documento presenta el **Diagnóstico sobre la vivienda en la CAPV**, documento que servirá de base para la posterior formulación del **Plan Director de Vivienda 2018-2020 de la CAPV**.

Se recoge a continuación el análisis de la información disponible a través de la información estadística y documental sobre la situación del sector de la vivienda, así como de la información facilitada por la Viceconsejería de Vivienda del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Tras esta introducción, se realiza en primer lugar un análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda, centrandose especialmente la atención en las principales novedades de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda y su desarrollo reglamentario, que van a condicionar la intervención pública en materia de vivienda de los próximos años.

El capítulo 3, presenta la evolución de los Planes de Vivienda anteriores, así como las principales conclusiones de la Evaluación del Plan Director de Vivienda 2013-2016 y del Plan Renove 2013-2016 del País Vasco, reflexiones que deberán ser tenidas en cuenta a la hora de definir el nuevo Plan de Vivienda.

A continuación, en el capítulo 4 se realiza un análisis del entorno sociodemográfico. Partiendo del escenario macroeconómico de la CAPV, se presentan las principales cifras de evolución de la población y de los hogares y las proyecciones demográficas a largo plazo. También se aborda la situación de los colectivos con especiales dificultades en materia de vivienda.

El capítulo 5 recoge información sobre la disponibilidad de suelo residencial en la CAPV, la compra de suelo adquirida en los últimos años, el patrimonio de suelo del Departamento para la edificación de vivienda protegida y las previsiones del Planeamiento Municipal.

A continuación, se analiza en el capítulo 6, la oferta de vivienda en la CAPV, con la descripción de la evolución del parque de viviendas total y del protegido, la edificación de vivienda libre y protegida, la evolución de los precios de venta y de alquiler y la situación de la vivienda vacía en la CAPV.

Posteriormente, se caracteriza la necesidad de vivienda de la población de acceder a la primera vivienda o de cambiar de vivienda habitual, al tiempo que se cuantifica y caracteriza la demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide y la población sujeta al derecho subjetivo de vivienda. Culmina el apartado con algunos datos de evolución de las compraventas de vivienda en la CAPV.

El capítulo 8 se centra en analizar la situación de la rehabilitación de vivienda. Se realiza una caracterización del parque de viviendas y se presta especial atención a las Inspecciones Técnicas de Edificios (ITEs) registradas y previstas. También se ofrece información sobre las necesidades de rehabilitación percibidas por los hogares vascos y sobre las actuaciones de rehabilitación protegida.

El documento culmina con una síntesis de los principales indicadores y con un resumen de las principales ideas fuerzas derivadas del diagnóstico sobre las que diseñar el nuevo Plan Director de Vivienda.



2. ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y NORMATIVO Y LOS SISTEMAS DE PROTECCIÓN A LA VIVIENDA



2.1 Esquema del marco legal vigente en materia de vivienda y urbanismo

Tal y como recoge el artículo 10 del Estatuto de Autonomía del País Vasco, la Comunidad Autónoma del País Vasco tiene competencia exclusiva en materia de vivienda y urbanismo, lo que le permite desarrollar una política propia en esta materia, incluidos el fomento y la promoción de la construcción de viviendas.

A pesar de esta competencia, la Comunidad Autónoma del País Vasco se encuentra condicionada por las actividades sectoriales que el Estado puede desarrollar en virtud de sus propias competencias. De hecho, existe una normativa estatal general que juega un papel muy importante en la regulación del sector de la vivienda y la edificación en el País Vasco. Se recoge en el cuadro adjunto la normativa general estatal en el ámbito de la vivienda.

Cuadro 2.1

Normativa estatal general en el ámbito de la vivienda

NORMATIVA ESTATAL EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA
<ul style="list-style-type: none"> • La Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal • La Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos • La Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación • El Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación • El Real Decreto Legislativo 1/2013, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social. • La Ley 4/2013 de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas • Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

La normativa que afecta al desarrollo de las políticas de vivienda en la Comunidad Autónoma del País Vasco es extensa y diversa, abarcando desde la ordenación del territorio a la edificación, la rehabilitación y regeneración urbana, así como aspectos relativos a la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Los diferentes programas y políticas de vivienda que se deseen desarrollar en el marco del futuro Plan Director de Vivienda deberán cumplir con el marco legal existente o contemplar, en su caso, las consiguientes modificaciones normativas necesarias para desarrollar algunas propuestas concretas.

En el siguiente esquema se recoge la normativa más importante en materia de vivienda y urbanismo vigente en el País Vasco en el momento de elaboración del Plan Director de Vivienda 2018-2020.



2. Análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda

Cuadro 2.2

Marco legal vigente en materia de vivienda y urbanismo en el País Vasco

NORMATIVA EN MATERIA DE VIVIENDA
<p>Normativa básica:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ley 3/2015 de Vivienda • Decreto 42/2016, del Depósito de las fianzas de alquiler y registro de contratos de arrendamiento • Decreto 39/2008 sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública • Ley 20/1997, para la Promoción de la Accesibilidad. <p>Acción administrativa de fomento:</p> <p><u>ALQUILER:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Orden 7 noviembre 2008: Ayudas a la promoción de viviendas protegidas en alquiler • Decreto 466/2013: Programa de vivienda vacía Biziquene • Decreto 180/2014: Programa de intermediación en el mercado de alquiler ASAP <p><u>REHABILITACIÓN:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda. • Orden de 23 de noviembre de 2011, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes de modificación de la orden sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda. • ORDEN de 26 de noviembre de 2014, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, de segunda modificación de la Orden sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda. • Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. • Corrección de Errores del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. • Orden de 18 de julio de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, por la que se regula un programa de ayudas en materia de Rehabilitación de Viviendas y Edificios (Programa REVIVE), para la elaboración de Proyectos de Intervención en el Patrimonio Edificado, de la Comunidad Autónoma del País Vasco y la ejecución de las obras derivadas de los mismos. • Orden de 31 de julio de 2013, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, por la que se convoca y regula el programa de ayudas del Plan RENOVE en materia de Rehabilitación eficiente de Viviendas y Edificios, para la elaboración de Proyectos de Intervención en el Patrimonio Edificado, de la Comunidad Autónoma del País Vasco y la ejecución de las obras derivadas de los mismos. <p><u>COMPRA:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Orden 6 octubre 2010: Medidas financieras para la compra de vivienda en Áreas de Rehabilitación Integrada (ARIS), entendiéndose como tales las Áreas de Rehabilitación Integrada declaradas y las Áreas Degradadas. <p><u>SUELO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Orden 3 febrero 2010: Medidas financieras de adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos para destino VPO <p>Normativa técnica:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Decreto 241/2012 de Inspección Técnica de Edificios y Decreto 80/2014 de modificación de este Decreto para su adaptación a la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas • Proyecto Decreto .../2017 por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco y el Registro de Inspecciones Técnicas.



2. Análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda

NORMATIVA EN MATERIA DE URBANISMO

Normativa de rango legal:

- [Ley 2/2006](#) de Suelo y Urbanismo de la CAPV y sus modificaciones
- [Ley 2/2014](#) de modificación de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo
- [Ley 4/1990](#) de Ordenación del Territorio del País Vasco

Normativa de rango reglamentario:

- Decreto 244/1988 por el que se aprueba el reglamento de funcionamiento de los Jurados Territoriales de [Expropiación Forzosa](#)
- Decreto 206/2003 por el que se regula el procedimiento para la aprobación de las modificaciones no sustanciales de las DOT, PTP y PTS
- Decreto 105/2008 de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, modificado por el [Decreto 123/2012](#) de estándares urbanísticos
- [Decreto 28/1997](#) por la que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial y [Decreto 4/2016](#) de modificación en lo relativo a la cuantificación residencial.

2.2 La Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda

2.2.1 Principales novedades de la Ley de Vivienda

La [Ley 3/2015](#), de 18 de junio, de vivienda, constituye actualmente el paraguas y marco de actuación general de las políticas de vivienda del País Vasco¹.

Una de las principales novedades que incorpora la Ley es el **reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda**: “derecho a la ocupación legal estable de una vivienda” a favor de quienes no disponiendo de una vivienda digna y adecuada, carecen de los recursos económicos para conseguir una. Se trata además de un derecho exigible ante los tribunales.

Este derecho está vigente desde el 1 de enero de 2016. El reconocimiento explícito de este derecho se recoge en el capítulo II de la Ley, en el que se define la necesidad de vivienda a efectos de la Ley, así como los requisitos de exigencia del derecho subjetivo.

La Ley incluye una disposición transitoria en la que se establece un régimen transitorio de acceso gradual al derecho subjetivo en tanto no se apruebe el Reglamento correspondiente con las disposiciones previstas por la Ley (Disposición Transitoria Cuarta).

El derecho subjetivo a la vivienda puede ser satisfecho con la puesta a disposición de una vivienda o alojamiento en alquiler o mediante una prestación económica en los casos que no se disponga de vivienda para hacer frente a la necesidad. Durante el ejercicio 2016 la cuantía de la prestación económica de vivienda es de 250 euros mensuales.

¹ Hay que tener presente que algunos de los artículos han sido recurridos por el Gobierno Central, habiendo sido admitido a trámite por el Tribunal Constitucional a 12 de abril de 2016. Los artículos recurridos son los siguientes: 3 (incisos t, x)), 4 (apartados 1 y 2.b)), 6.1), 9.4), 56 (apartados 1), 2) y 3)), 59, 63.2) (apartados a), b), c), d), f), g), h)), 64, 72 (apartados 1) y 3.c)), 74, 75, 83 (apartado d)), 84 (apartado d)) y apartado 3 de la Disposición Adicional Primera.



2. Análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda

La Ley hace **una firme apuesta por el régimen de alquiler** de manera que los recursos destinados a las políticas de vivienda (exceptuando los destinados a la rehabilitación urbana) deberán ser destinados al fomento de las políticas de alquiler. En concreto, la Ley establece que el 80% de los recursos en materia de vivienda se destinarán a las políticas de alquiler (artículo 7.4 de la Ley).

Además, en el plazo de cinco años desde la publicación de la Ley, el porcentaje se incrementará al 100%, esto es, todos los recursos destinados a las políticas de vivienda (exceptuando los destinados a la rehabilitación) deberán destinarse a las políticas de alquiler.

La Ley de Vivienda reconoce también el derecho a un medio y un entorno urbano adecuado, introduciendo diversos aspectos que no estaban recogidos en la normativa anterior con el fin de **impulsar la rehabilitación de edificios y la regeneración de espacios urbanos y su revitalización económica y social**. No obstante, algunas de estas cuestiones han sido también recurridas, como la posibilidad de expropiación forzosa de la vivienda en caso de incumplimiento de los deberes de conservación, rehabilitación y mantenimiento de la vivienda.

Uno de los aspectos que cabe destacar es la simplificación de los trámites, puesto que en virtud de la Ley, la gestión de la rehabilitación de edificios o regeneración urbana podrá ser total o parcialmente adjudicada directamente a las sociedades urbanísticas de rehabilitación o gestión sin necesidad de licitación pública alguna.

Con la aprobación de la Ley 3/2015 de vivienda queda derogado el artículo 200 de la [Ley 2/2006](#), de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo relativo a la inspección técnica de edificios (ITE). La Ley recoge que son los Ayuntamientos las entidades responsables de controlar y garantizar el cumplimiento, tanto de la elaboración de las ITEs, como de las actuaciones de subsanación derivadas del dictamen de la ITE.

Es obligatoria tanto la realización, como su inscripción en el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi. El Gobierno Vasco deberá impulsar la realización de estas inspecciones y será responsable del mantenimiento del Registro.

Las ITEs actualmente quedan reguladas por los desarrollos reglamentarios de los [Decretos 241/2012 y 80/2014](#), pero existe un nuevo [Proyecto de Decreto](#) por el que se regulan los criterios y requisitos que debe cumplir la inspección técnica de edificios y el Registro de Inspecciones Técnicas.

Por otro lado, a tenor del artículo 54 de la Ley de Vivienda, **las fianzas establecidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos deberán ser depositadas en la Delegación Territorial correspondiente (servicio Bizilagun)** del Departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda. Es obligación del arrendador depositar la fianza abonada por el arrendatario.

Asimismo, todos los contratos de alquiler deberán ser inscritos en un Registro de la Administración lo que permitirá contar con un Registro de contratos de arrendamiento de fincas urbanas (artículo 55).

Estas cuestiones han sido desarrolladas por el [Decreto 42/2016](#), de 15 de marzo, del depósito de fianzas y del Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi. En este decreto se establece un plazo de tres meses para depositar las fianzas correspondientes a los contratos suscritos entre la entrada en vigor de la Ley 3/2015, de 18 de junio, y la entrada en vigor del Decreto 42/2016, en el caso de que no estuvieran depositadas.



2. Análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda

Cuadro 2.3

Principales novedades de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

PRINCIPALES NOVEDADES DE LA LEY DE VIVIENDA	
Reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda	Artículo 7. Derecho a la ocupación legal estable de una vivienda a favor de quienes no disponiendo de una vivienda digna y adecuada, carecen de los recursos económicos para conseguir una.
Expropiación forzosa de la vivienda de protección pública por motivo económico	Artículo 73.1g). Se podrá expropiar una vivienda de protección pública cuando tras la adjudicación, los ingresos de los titulares <u>superan el máximo establecido para poder ser adjudicatario/a en una cuantía superior en un 50% por un período de tres años consecutivos.</u>
Incumplimiento sobrevenido de los requisitos necesarios para la adjudicación	Artículo 36.2. Si un adjudicatario de vivienda protegida adquiere una vivienda libre tendrá la obligación de restituir la vivienda de protección pública a la Administración general del País Vasco
Ampliación del derecho de tanteo y retracto a la vivienda libre	Artículo 65.5. Se posibilita el derecho de tanteo y retracto en transmisiones de viviendas adquiridas en procesos de ejecución hipotecaria, situadas en áreas de acreditada demanda de vivienda, previa delimitación de estas áreas en el Plan Territorial Sectorial de Vivienda.
Obligación de depósito de fianzas en la Administración Pública	Artículo 54. Se deberán depositar las fianzas de los contratos de alquiler en la Delegación Territorial correspondiente (servicio Bizilagun) del Departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda, o a través del régimen especial.
Creación del registro de contratos de arrendamiento	Artículo 55. Se crea el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi, y todos los contratos de alquiler deberán ser inscritos en este Registro.
Destino de los recursos en materia de vivienda al alquiler (excepto rehabilitación)	Artículo 7.4. En el plazo de 5 años, todos los recursos disponibles en materia de vivienda (exceptuando las políticas de rehabilitación) deberán destinarse preferentemente al alquiler.
El impulso de la rehabilitación bajo el prisma de la cohesión social	Varios artículos (Artículo 49, Artículo 51,..). Cobra una gran importancia la rehabilitación de edificios, y la regeneración y renovación de espacios urbanos incorporando la componente de integración social y revitalización comercial.
Creación del patrimonio público de suelo de la CAPV	Artículo 14. Los inmuebles que formen parte del Patrimonio Público de Suelo se mantendrán bajo titularidad pública y las viviendas se destinarán principalmente al alquiler
Tipos de viviendas de protección pública	Artículos 19 al 24. En las viviendas de protección oficial desaparece la diferencia entre protección de régimen especial y de régimen general, <u>pasando a denominarse viviendas de protección social.</u> Además están las viviendas tasadas y los alojamientos dotacionales entre los tipos de inmuebles de protección pública.

Fuente: Ley 3/2015, de Vivienda. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



2. Análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda

2.2.2 Desarrollo reglamentario de la Ley de Vivienda

La aprobación de la Ley 3/2015 de Vivienda implica la necesidad de un importante desarrollo reglamentario que irá viendo la luz en los próximos años. Hasta la fecha esta es la única norma que ha sido aprobada con el objeto de desarrollar algunos aspectos de la ley:

- Decreto 42/2016, de 15 de marzo, del depósito de fianzas y del Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Asimismo, existe un Proyecto de Decreto por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco y el Registro de Inspecciones Técnicas, en el que se profundiza en la capacitación de los técnicos para realizar los informes. También están en tramitación el Proyecto de Decreto sobre el derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada (DVS) y el Proyecto de Decreto de patrimonio público de suelo (PPS).

En tanto no se publiquen las disposiciones reglamentarias previstas por la Ley los reglamentos actuales permanecerán en vigor. Se estiman en 24 los reglamentos precisos a desarrollar.

La satisfacción del derecho a la vivienda recogida en el artículo 9 de la Ley 3/2015 hace necesario el desarrollo de un reglamento. Mientras tanto, la disposición adicional cuarta contempla el régimen jurídico provisional para el establecimiento y aplicación gradual del derecho subjetivo a una vivienda digna y adecuada.

Por su parte, están pendientes de desarrollo reglamentario el régimen jurídico de las viviendas de protección social, tasadas y alojamientos dotacionales. Según contempla la Ley:

- “El Gobierno Vasco desarrollará reglamentariamente, las características de las viviendas de protección social y tasadas de régimen autonómico en cuanto a su precio o renta correspondiente, los requisitos que deben cumplir los interesados en el acceso a la ocupación legal de la vivienda, las medidas financieras y el régimen jurídico de las viviendas”.
- “Las promociones de viviendas tasadas municipales tendrán las mismas características y régimen jurídico que las viviendas de protección social, con las especialidades que se establezcan en esta ley, en su desarrollo reglamentario y en las ordenanzas locales que los ayuntamientos publiquen al efecto, y que deberán contemplar, como mínimo, las siguientes determinaciones:
 - a) Características de las viviendas, locales y anejos de que se trate, con cumplimiento estricto de la normativa técnica de las viviendas de protección social y de habitabilidad.
 - b) Régimen jurídico de las viviendas, locales y anejos de titularidad municipal, con indicación de su calificación, precios, rentas, porcentaje correspondiente a los costes máximos de suelo y urbanización, modo de adjudicación y cualesquiera otros aspectos que resulten procedentes.
 - c) Requisitos que deban cumplir las personas que puedan resultar adjudicatarias de las citadas viviendas, anejos o locales”.

Asimismo, la Ley establece la necesidad de regular el régimen aplicable a las viviendas sobreocupadas y las actuaciones tendentes a evitar y corregir las situaciones de sobreocupación así como los métodos para acreditar el uso inadecuado de las viviendas.



2. Análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda

A corto plazo, se prevé que se aprueben los siguientes reglamentos o modificaciones normativas:

- El Decreto del Derecho Subjetivo a la Vivienda.
- El Patrimonio Público de Suelo
- El Régimen jurídico de la vivienda de protección pública
- Decreto Etxebide: los procedimientos de inscripción de demanda y adjudicación de viviendas de protección pública
- Decreto de Rehabilitación: actualización de un Decreto y una Orden de fomento.
- Regulación de los precios de las viviendas y las rentas de alquiler (previsiblemente en 2018).
- Nueva regulación Decreto ASAP
- Nueva regulación Decreto Bizigune
- Nueva regulación Fomento al arrendamiento
- Decreto colaboración Financiera 2018-2020

Por otro lado, se van a modificar los límites de rentas del programa Bizigune, pero esta modificación se realiza mediante la Ley de Presupuestos y tendrá carácter retroactivo desde el 1 de enero de 2018.

2.2.3 Artículos recurridos de la Ley de Vivienda

Cuadro 2.4

Aspectos de la Ley recurridos.

ASPECTOS RECURRIDOS	
Expropiación forzosa del uso temporal de la vivienda	Artículos 74 y 75. De este modo se asegura una solución habitacional a las personas afectadas por desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos por impago de alquiler
Declaración y registro de viviendas deshabitadas	Artículos 56, 58 y 64. Se define por Ley la vivienda deshabitada y se crea un Registro de viviendas deshabitadas de carácter autonómico
Canon a las viviendas vacías y alquiler forzoso mediante expropiación de las viviendas deshabitadas	Artículos 57, 59 y 72. Las viviendas declaradas deshabitadas deberán <u>abonar un canon</u> . Además se podrá aplicar un <u>alquiler forzoso</u> de las viviendas declaradas deshabitadas que permanezcan <u>desocupadas transcurrido un año desde su declaración</u> , mediante la expropiación forzosa temporal de la vivienda por un plazo de cinco años.
Definición de la función social de la vivienda	Artículo 4. Se posibilitan una serie de actuaciones para garantizar el cumplimiento de la función social: <ul style="list-style-type: none"> • ejercicio del derecho de tanteo y retracto • expropiación • canon sobre viviendas desocupadas • alquiler forzoso • sanciones • ...

Fuente: Ley 3/2015, de Vivienda. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



2.3 Normativa técnica de vivienda

2.3.1 La regulación de la inspección técnica de edificios

La [Ley 2/2006](#) de Suelo y Urbanismo regula por primera vez en Euskadi la figura de la ITE, pero la aprobación de la [Ley 3/2015](#) de vivienda deroga el artículo 200 de la Ley de Suelo relativo a la inspección técnica de edificios.

Son los desarrollos reglamentarios del [Decreto 241/2012](#) de Inspección Técnica de Edificios y el [Decreto 80/2014](#) de modificación de este Decreto para su adaptación a la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas los que regulan actualmente las ITEs. No obstante, existe un nuevo [Proyecto de Decreto](#) para la regulación de las ITEs y el Registro de Inspecciones Técnicas.

El nuevo Decreto tiene por objeto desarrollar reglamentariamente los preceptos de la Ley de Vivienda y clarificar la normativa anteriormente aprobada en esta materia a la luz de la experiencia y conocimientos adquiridos en su aplicación.

Hay que recordar que el Decreto 80/2014 amplió el plazo para los edificios que cumplieran los 50 años con anterioridad al 27 de junio de 2017, otorgándoles a los/as propietarios/as un plazo máximo de un año (27 de junio de 2018) para realizar la ITE. Por lo tanto, actualmente, todos los edificios que hayan cumplido 50 años tienen un plazo de un año para realizar la ITE, lo que va a implicar un importante incremento en el volumen de inspecciones a realizar en los próximos años.

Por su parte, aquellos propietarios/as de edificios que deseen acogerse a ayudas públicas deberán obligatoriamente realizar la ITE independientemente de la edad del edificio.

2.3.2 La regulación de la Edificación: Ley de Ordenación de la Edificación y Código Técnico de la Edificación

La [Ley 38/1999](#) de Ordenación de la Edificación establece los requisitos básicos de la edificación con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad, la sostenibilidad de la edificación y la protección del medio ambiente. Esta Ley, en su disposición final segunda, autoriza al Gobierno a aprobar, mediante Real Decreto, un Código Técnico de la Edificación en el que se establezcan las exigencias básicas que deben cumplirse en los edificios, relativos a la seguridad y la habitabilidad.

El [Real Decreto 314/2006](#), de 17 de marzo, aprueba el Código Técnico de la Edificación que da cumplimiento a los requisitos básicos establecidos en la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación. Este Código Técnico crea un marco normativo homologable al existente en los países más avanzados incorporando también las exigencias relativas a los requisitos de eficiencia energética de los edificios que establece la [Directiva 2002/91/CE](#) ².

² Esta Directiva fue modificada por la [Directiva 2010/31/UE](#) y transpuesta parcialmente al ordenamiento jurídico español a través del [Real Decreto 235/2013](#), de 5 de abril, que deroga el Real Decreto 47/2007.



2. Análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda

Por lo tanto, el Código Técnico ordena y completa la reglamentación básica relacionada con la seguridad y habitabilidad establecidas en la Ley 38/1999 y plantea un enfoque orientado a las exigencias básicas, y basado en prestaciones en línea con los enfoques europeos y de las Organizaciones Internacionales.

El Código Técnico se divide en dos partes, la primera de ellas de carácter reglamentario y la segunda constituida por los Documentos Básicos que contienen los procedimientos, reglas técnicas y ejemplos de soluciones que permiten determinar si el edificio cumple con los niveles de prestación establecidos.

2.3.3 Certificación energética de los edificios

El [Decreto 226/2014](#), de 9 de diciembre, de certificación energética de los edificios, da respuesta a la necesidad de actualización de la normativa autonómica a este respecto recogida en el Decreto 240/2011, de 22 de noviembre, tras las modificaciones introducidas por la nueva Directiva 2010/31/UE y transpuestas por el Real Decreto 235/2013.

Según este Real Decreto (235/2013) corresponde a las Comunidades Autónomas el control y registro de los Certificados de Eficiencia Energética, las previsiones que garanticen el cumplimiento de las obligaciones impuestas a las personas promotoras o propietarias y la regulación de la exhibición de la Etiqueta de Eficiencia Energética.

Atendiendo a la normativa en vigor deberán obtener un Certificado de Eficiencia Energética:

- Todos los edificios de nueva construcción.
- Todas las modificaciones y reformas de edificios existentes que tengan una superficie superior a 1.000 m² en las que se renueve más del 25% del total de sus cerramientos o que se modifique el uso o la intensidad de la actividad desarrollada, de manera que repercuta en el nivel de calificación energética.
- Los edificios, o partes de los mismos, que se vendan o alquilen.
- Los edificios, o partes de los mismos, en los que una autoridad pública ocupe una superficie útil total o superior a los 250 m² y que sean frecuentados habitualmente por el público.

2.4 Normativa de urbanismo

2.4.1 La Ordenación del Territorio del País Vasco: las Directrices de Ordenación Territorial

La [Ley 4/1990](#), de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, tiene por objeto la definición y regulación de los instrumentos de ordenación territorial del País Vasco, así como el establecimiento de los criterios y procedimientos necesarios para asegurar la coordinación de las acciones con incidencia territorial que corresponda desarrollar a las diferentes Administraciones Públicas en ejercicio de sus respectivas competencias.

Con la finalidad de ordenar el territorio de la Comunidad Autónoma, la referida Ley crea tres instrumentos: las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes Territoriales Parciales y los Planes Territoriales Sectoriales.



2. Análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda

El [Decreto 28/1997](#), de 11 de febrero aprueba las Directrices de Ordenación Territorial, que constituyen el marco de referencia para la formulación de los restantes instrumentos de ordenación territorial y ordenación urbana.

En las DOT se establece la cuantificación del límite máximo en la oferta de suelo residencial por el planeamiento municipal, con carácter provisional hasta la aprobación de los correspondientes Planes Territoriales Parciales. El [Decreto 4/2016](#), de 19 de enero, introduce modificaciones en lo relativo a esta cuantificación residencial.

2.4.2 Ley 2/2014 de modificación de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo exigía que los planes generales y normas subsidiarias de los municipios de la CAPV estuvieran adaptados a las determinaciones de la citada Ley para el 20 de septiembre de 2014. A esa fecha únicamente 56 municipios habían adaptado su planeamiento a las determinaciones de la Ley 2/2006 y otros 65 se encontraban tramitando la adecuación de sus planes generales y normas subsidiarias.

En consecuencia, la [Ley 2/2014](#) prorroga el plazo previsto en la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2006 en siete años adicionales, de modo que, el plazo total para adaptación de estos instrumentos urbanísticos a la citada ley pasa a ser de un máximo de 15 años, hasta el 20 de septiembre de 2021.

2.4.3 Los estándares urbanísticos

El [Decreto 123/2012](#), de 3 de julio, de estándares urbanísticos, tiene por objeto el desarrollo de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en lo que concierne a la regulación de los estándares urbanísticos legalmente previstos en la misma: límites a la edificabilidad urbanística, estándares dotacionales, estándar de viviendas de protección pública y estándar de alojamientos dotacionales.

El estándar legal, una vez fijado en el plan no podrá ser objeto de minoración alguna salvo su traslado o compensación en los términos previstos en la legislación urbanística.

En suelo urbano no consolidado se deberá calificar suelo con destino a viviendas de protección pública para materializar como mínimo el 40% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial (20% viviendas de protección oficial y 20% viviendas tasadas).

En suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística deberá calificar suelo para materializar como mínimo el 75% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial (55% viviendas de protección oficial y 20% viviendas tasadas).



2.5 Sistemas de protección a la vivienda

2.5.1 Acción administrativa de fomento del alquiler

2.5.1.1 Programa de vivienda vacía Bizigune

El [Decreto 466/2013](#), de 23 de diciembre, regula el Programa de Vivienda Vacía (Bizigune). Sus características más destacables son que los propietarios perciben aproximadamente el 65% de la renta mensual habitual en el mercado, con la garantía de recuperar su vivienda en similares condiciones, y que los arrendatarios no abonan por ella más del 30% de sus ingresos brutos anuales computados de conformidad con la normativa vigente en materia de viviendas de protección oficial.

La gestión del Programa de Vivienda Vacía “Bizigune” corresponde a la sociedad pública Alokabide, S.A., bajo la dirección y control del Departamento competente en materia de vivienda. Se realiza un contrato de usufructo de 6 años de duración y el importe a abonar en concepto de renta a la persona propietaria es de 525 € mensuales como máximo.

Por su parte, los ingresos anuales ponderados de las personas adjudicatarias que ocuparán las viviendas en régimen de alquiler no podrán superar los 21.100 euros y la renta inicial anual de las viviendas ascenderá al 30% de estos ingresos.

2.5.1.2 Programa de intermediación en el mercado de alquiler libre ASAP

[Decreto 180/2014](#), de 23 de septiembre, de modificación del [Decreto 43/2012](#), de 27 de marzo por el que se crea el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

Este Programa se creó con el objetivo de facilitar que las viviendas de titularidad privada se incorporasen al mercado del alquiler a un precio asequible para las personas arrendatarias. Para ello estableció un sistema de garantías en forma de pólizas de seguros que cubre a las personas propietarias de los impagos de la renta, los posibles desperfectos y la asistencia jurídica, a cambio de que las rentas no sobrepasen unas cuantías máximas.

Los ingresos anuales ponderados de las personas adjudicatarias deberán estar comprendidos entre los 12.000 y 39.000 euros y la renta de las viviendas no superará el 30% de sus ingresos anuales ponderados.

Cuadro 2.5

Rentas máximas de alquiler del programa ASAP.

LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA	RENTA MENSUAL MÁXIMA (€/mes)
Donostia-San Sebastián	650
Bilbao y Vitoria-Gasteiz	600
Grupo a) excepto capitales	550
Grupo b)	475
Resto de municipios	400

Fuente: Decreto 43/2012, de 27 de marzo.



2. Análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda

El programa se desarrolla por medio de una red de intermediarios homologados que actúan como Agentes Colaboradores del Gobierno Vasco.

2.5.1.3 Programa para el fomento de la promoción de viviendas en régimen de alquiler

A través de este programa, La Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco trata de fomentar la promoción de viviendas para destino a arrendamiento protegido. El plazo mínimo es de 15 o 50 años, y durante dicho plazo no podrá cambiarse el uso de la vivienda.

Las ayudas consisten en préstamos cualificados, descuentos bancarios de las certificaciones de obra, subsidiación del tipo de interés y subvenciones. Los incentivos al arrendamiento dependen del plazo del alquiler, y de la modalidad de vivienda protegida.

Cuadro 2.6
Incentivos al arrendamiento protegido

Tipología de Vivienda	Euros por vivienda	
	15 años	50 años
VPO régimen general	10.000	20.000
VPO régimen especial	18.000	40.000
	Tipo A	Tipo B
Alojamientos dotacionales	3.000	40.000

Fuente: Orden 7 noviembre 2008.

2.5.2 Actuaciones protegidas de rehabilitación

Con el fin de fomentar las actuaciones de rehabilitación, el Gobierno Vasco cuenta con cinco programas operativos enmarcados en el denominado Plan Renove:

2.5.2.1 Programa 1: de ayudas a particulares y comunidades de propietarios para la rehabilitación de edificios y viviendas:

El programa está destinado al apoyo de cuatro tipos de actuaciones:

- Adecuación estructural y constructiva del edificio y de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y locales comerciales.
- Adecuación de las viviendas y sus accesos a la normativa vigente para personas con discapacidad física.
- Intervención en la envolvente térmica de los edificios para ahorro energético.
- Adecuación del acabado general de la edificación y de las viviendas a los principios de la buena construcción.

Las personas beneficiarias de estas ayudas son tanto los particulares como las comunidades de propietarios, y las ayudas consisten en subvenciones a fondo perdido, préstamos cualificados y desgravación fiscal. La cuantía de las subvenciones depende de diversos factores: tipo de actuación, ingresos ponderados y número de miembros de la unidad familiar, y ámbito de actuación (rehabilitación aislada o integrada).



2. Análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda

Cuadro 2.7

Normativa que regula las ayudas a la rehabilitación del Programa 1

NORMATIVA PROGRAMA 1 AYUDAS REHABILITACIÓN

Orden del 29 de Diciembre de 2006, Medidas financieras para la Rehabilitación de Viviendas.Orden de 23 de Noviembre de 2011, Modificación de la Orden sobre Medidas financieras para la Rehabilitación de Viviendas.Orden de 26 de noviembre de 2014, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, de segunda modificación de la Orden sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda.

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Ordenación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Cuadro 2.8

Subvenciones concedidas en el marco del Programa 1

CUANTÍAS MÁXIMAS Y PORCENTAJES A APLICAR SOBRE EL PRESUPUESTO PROTEGIBLE

		Cuantías Máximas		
		Obras 1 y 2	Obras 3	Obras 4
		+ R. Integrada: 5.500€ + R. Aislada: 3.850€.	+ R. Integrada: 5.940€ + R. Aislada: 4.180€.	+ R. Integrada: 2.200€ + R. Aislada: 1.100€.
Ingresos ponderados	Nº de miembros	Obras 1 y 2	Obras 3	Obras 4
Hasta 9.000€	3 o menos	+ R. Integrada: 35% + R. Aislada: 20%.	+ R. Integrada: 40% + R. Aislada: 25%.	+ R. Integrada: 15% + R. Aislada: 7%.
	Más de 3	+ R. Integrada: 48% + R. Aislada: 25%.	+ R. Integrada: 45% + R. Aislada: 30%.	+ R. Integrada: 20% + R. Aislada: 10%.
De 9.001€ a 15.000€	3 o menos	+ R. Integrada: 30% + R. Aislada: 15%.	+ R. Integrada: 35% + R. Aislada: 20%.	+ R. Integrada: 10% + R. Aislada: 5%.
	Más de 3	+ R. Integrada: 35% + R. Aislada: 20%.	+ R. Integrada: 40% + R. Aislada: 25%.	+ R. Integrada: 15% + R. Aislada: 7%.
De 15.001€ a 21.000€	3 o menos	+ R. Integrada: 25% + R. Aislada: 10%.	+ R. Integrada: 30% + R. Aislada: 15%.	+ R. Integrada: 5% + R. Aislada: 2%.
	Más de 3	+ R. Integrada: 30% + R. Aislada: 15%.	+ R. Integrada: 35% + R. Aislada: 20%.	+ R. Integrada: 10% + R. Aislada: 5%.

* Estos porcentajes se incrementarán un 5% cuando los titulares de las actuaciones sean **unidades convivenciales de 5 o más miembros o familias numerosas**.

Fuente: Orden 7 noviembre 2008.

2.5.2.2 Programa 2: de ayudas en materia de Accesibilidad a Ayuntamientos y Entidades Locales Menores:

Las personas beneficiarias de estas ayudas (subvenciones a fondo perdido) son los Ayuntamientos, Entidades Locales y Entidades privadas sin ánimo de lucro y de utilidad pública. Las ayudas se destinan a la elaboración o actualización de planes de accesibilidad y para la ejecución de obras de mejora que garanticen la accesibilidad en el entorno urbano y de las edificaciones. Se incluyen también la adquisición e instalación de ascensores y plataformas elevadoras.

Las subvenciones podrán alcanzar hasta un 80% del presupuesto de ejecución de los trabajos de redacción del programa y hasta un 50% del presupuesto de ejecución de las obras o de adquisición de los equipamientos.

Cuadro 2.9

Normativa que regula las ayudas a la rehabilitación del Programa 2

NORMATIVA PROGRAMA 2 AYUDAS REHABILITACIÓN

ORDEN de 7 de septiembre de 2017, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, por la que se regulan y convocan para el ejercicio 2017, las subvenciones a ayuntamientos y entidades locales menores, y entidades privadas con fines sociales de utilidad pública, para la elaboración o actualización de planes de accesibilidad y para la ejecución de obras de mejora que garanticen la accesibilidad en el entorno urbano y de las edificaciones.

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Ordenación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



2. Análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda

2.5.2.3 Programa 3: de subvenciones para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI) o en Áreas Residenciales Degradadas:

Ayudas destinadas a Ayuntamientos y Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación para la elaboración de planes de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Áreas de Rehabilitación Integrada y Áreas Residenciales Degradadas. La cuantía de las subvenciones es de hasta un 90% del coste de redacción de los documentos, hasta un 100% del coste de levantamientos topográficos y hasta un 75% del presupuesto de ejecución de las obras.

Cuadro 2.10

Normativa que regula las ayudas a la rehabilitación del Programa 3

NORMATIVA PROGRAMA 3 AYUDAS REHABILITACIÓN

Orden de 2 de mayo de 2007, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se regula la concesión de subvenciones para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Áreas de Rehabilitación Integrada o en Áreas Residenciales Degradadas.

ORDEN de 28 de diciembre de 2016, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, por la que se convocan las ayudas para la redacción de documentos y la ejecución de obras en los términos de la Orden de 2 de mayo de 2007, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, de concesión de subvenciones para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Áreas de Rehabilitación Integrada o en Áreas Residenciales Degradadas.

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Ordenación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

2.5.2.4 Programa 4: de ayudas en materia de rehabilitación eficiente de viviendas y edificios para la elaboración de proyectos de intervención en el patrimonio edificado.

Este es un programa de ayuda dirigido a las comunidades de propietarios de edificios agrupados hasta configurar bloques o manzanas cuya fecha de construcción sea anterior a 1980 y ya dispongan de adecuación urbanística y estructural en los términos del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre. La ayuda consiste en una subvención a fondo perdido para la realización de las siguientes actuaciones:

- Redacción de proyectos y ejecución de obras correspondientes a intervenciones integrales que comprendan reducción energética, accesibilidad y seguridad.
- Monitorización energética del confort térmico interior y del consumo energético de calefacción.
- Ampliación del perímetro edificado para conseguir la mejora de las condiciones de habitabilidad.



2. Análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda

Cuadro 2.11

Subvenciones concedidas en el marco del Programa 4

Actuación	Cuantía máxima	
	Rehab. aislada	ARIs /ADs
Redacción de informes, certificaciones y proyectos (euros/vivienda)	800	960
Ejecución de obras		
▪ Mejora del comportamiento energético (euros por vivienda)	8.200	9.400
▪ Mejora de la accesibilidad: (euros por actuación)		
✓ Instalación de ascensor en edificios que carecían de él	60.000	72.000
✓ Adaptación de ascensores existentes	20.000	24.000
✓ Resolver la accesibilidad a cota cero	12.000	14.400
▪ Mejora de la seguridad (euros por vivienda)		
✓ Instalación de extintores	50	60
✓ Instalación de columna seca	100	120
✓ Instalación de detección y alarma	150	180

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Ordenación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Cuadro 2.12

Normativa que regula las ayudas a la rehabilitación del Programa 4

NORMATIVA PROGRAMA 4 AYUDAS REHABILITACIÓN

Orden de 23 de diciembre de 2015, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, por la que se convocan para el año 2016 las ayudas del Programa Renove de Rehabilitación eficiente de Viviendas y Edificios, para la elaboración de Proyectos de Intervención en el Patrimonio Edificado, de la Comunidad Autónoma del País Vasco y la ejecución de las obras derivadas de los mismos.

Orden de 28 de diciembre de 2016, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, por la que se convoca y regula para el año 2017, el Programa Renove de Rehabilitación eficiente de Viviendas y Edificios, para la elaboración de Proyectos de Intervención en el Patrimonio Edificado, de la Comunidad Autónoma del País Vasco y la ejecución de las obras derivadas de los mismos.

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Ordenación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

2.5.2.5 Programa 5: de subvenciones para la regeneración urbana en áreas con problemáticas especiales de índole urbanística y social.

Este es un programa destinado a Ayuntamientos y Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación con el fin de apoyar de forma específica actuaciones de regeneración urbana en áreas con problemáticas especiales de índole urbanística y social.

Finalmente, no hay que perder de vista que, además de las ayudas concedidas por la Viceconsejería de Vivienda, los Ayuntamientos y Sociedades Municipales cuentan con sus propios programas de ayudas a la rehabilitación.



3. EVOLUCIÓN DE LOS PLANES DE VIVIENDA ANTERIORES



3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

3.1 Planes Directores de Vivienda

El Gobierno Vasco ha apostado en sucesivas legislaturas por el impulso del régimen de alquiler y las actuaciones de rehabilitación como las principales medidas para favorecer el acceso a la vivienda de las personas con mayores dificultades. Sin embargo, la conjunción de diversos factores ha hecho que los ambiciosos objetivos no siempre hayan podido cumplirse.

El largo período de crisis económica, y las importantes restricciones en la concesión de créditos por parte de las entidades financieras ha dificultado enormemente la puesta en marcha de nuevos proyectos, y más aún en régimen de arrendamiento protegido.

Cuadro 3.1
Objetivos de los Planes Directores de Vivienda anteriores

	PDV 2002-2005	PDV 2006-2009	PDV 2010-2012	PDV 2013-2016
Edificación VPP	16.200	27.000	12.950	8.000
Venta/derecho superficie	8.900	18.500	8.650	4.050
Alquiler	7.300	8.500	4.300	3.950
% alquiler/total	45,1	31,5	33,2	49,4
Departamento/Sociedades	8.350	10.300	6.700	3.600
Ayuntamientos	7.850	10.950	1.550	1.000
Privados	--	5.750	4.700	3.400
Vivienda vacía (BIZ+ASAP)	5.000	5.000	6.817	8.080
Adquisición de suelo	22.600	24.000	12.100	3.000
Rehabilitación	29.000	51.250	52.900	73.400

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Ordenación Territorial y Vivienda.

Los diferentes Planes Directores buscaban una elevada cuota de edificación de vivienda protegida en régimen de alquiler; sin embargo, en todos los períodos analizados la proporción del alquiler se ha quedado siempre por debajo del objetivo previsto.

Cuadro 3.2
Grado de cumplimiento de la cuota de alquiler sobre el parque protegido edificado total

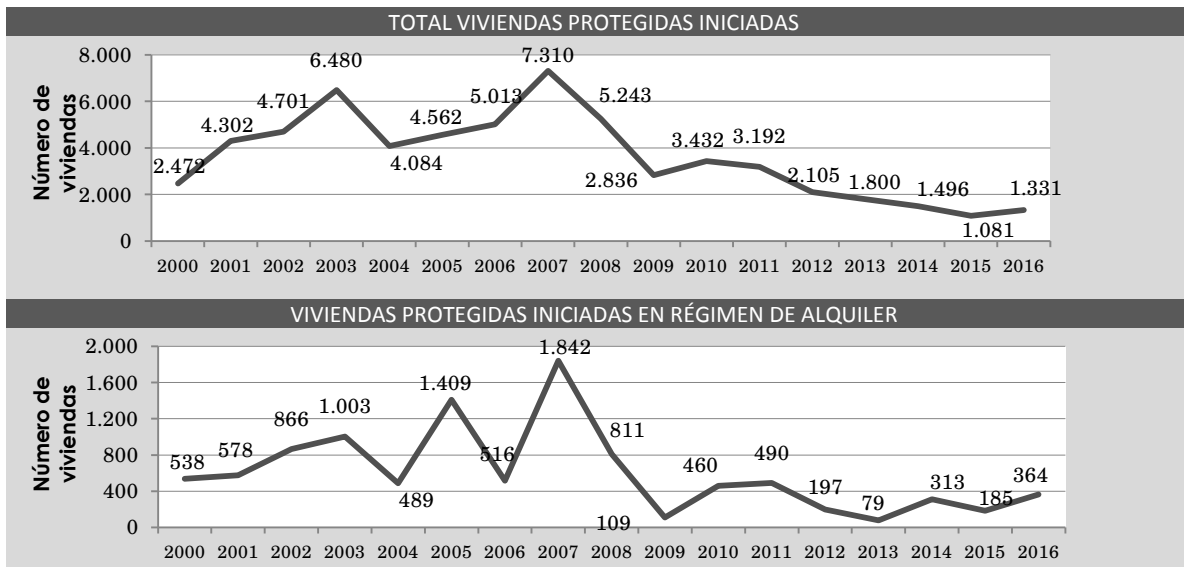
% alquiler/total	PDV 2002-2005	PDV 2006-2009	PDV 2010-2012	PDV 2013-2016
OBJETIVO	45,1	31,5	33,2	49,4
RESULTADO	19,0	16,1	11,6	16,5

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Ordenación Territorial y Vivienda.



3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

Gráfico 3.1
Evolución de las viviendas protegidas iniciadas en la CAPV

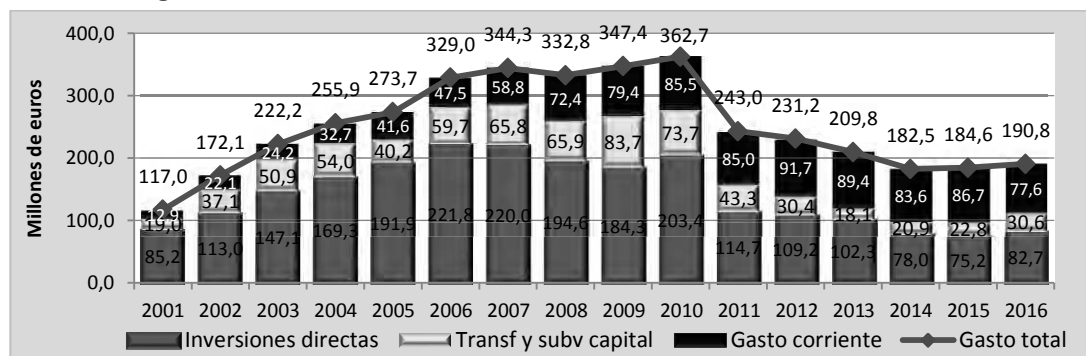


*Hasta el primer trimestre de 2017

Fuente: Estadística de viviendas iniciadas y terminadas, Gobierno Vasco

En los últimos años han surgido nuevos colectivos a los que atender desde las políticas de vivienda, como las víctimas de los desahucios y lanzamientos de alquiler, familias que teniendo ingresos no pueden hacer frente al pago de sus viviendas e incluso personas adjudicatarias de VPO que no tienen acceso a crédito hipotecario. Esta situación se ha visto agravada además por las importantes restricciones presupuestarias de las Administraciones en un contexto de crisis.

Gráfico 3.2
Evolución del gasto total en vivienda* 2001-2016



*Gasto consolidado del Departamento y las Sociedades.

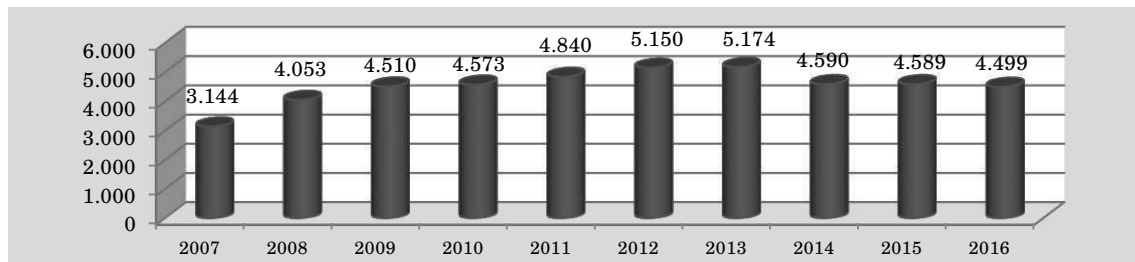
Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Por lo tanto, el Departamento ha tenido que adaptarse a los nuevos escenarios tratando de buscar nuevas fórmulas innovadoras para dar respuesta a los nuevos retos de las políticas de vivienda. Se ha trabajado en la combinación de programas de rehabilitación buscando el máximo aprovechamiento de la ciudad ya construida con programas de movilización de las viviendas vacías hacia el mercado de alquiler.

3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

Bizigune demostró ser una potente herramienta que ha conseguido movilizar un elevado volumen de viviendas. En esta línea el Departamento trató de buscar nuevas fórmulas que movilizaran un mayor volumen del parque con un menor coste para la administración, puesto que el coste de Bizigune limita su alcance. Así surgió ASAP que se perfilaba como una opción válida, pero que no ha cumplido con las expectativas previstas.

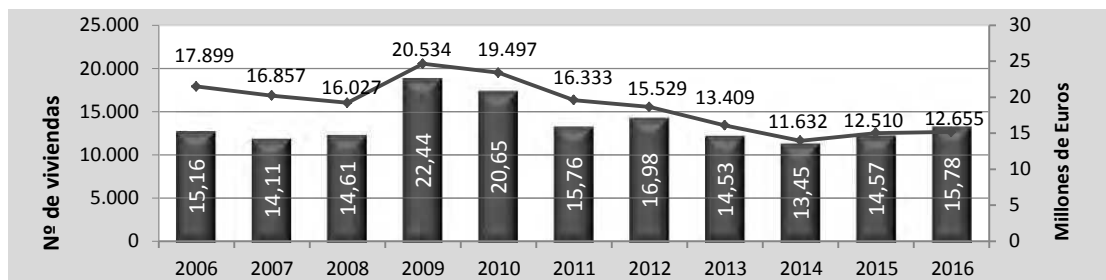
Gráfico 3.3
Evolución del parque de viviendas de Bizigune



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Por su parte, el parque envejecido de la CAPV, uno de los más antiguos de Europa, hacía necesario desarrollar políticas tendentes a la mejora y conservación del mismo. Las ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios han sido ampliamente desarrolladas por el Departamento y se han ido adaptando a las nuevas necesidades: accesibilidad, eficiencia energética en línea con las políticas europeas y la Estrategia 2020, etc.

Gráfico 3.4
Evolución del número de viviendas rehabilitadas y del importe total de las subvenciones a la rehabilitación, 2006-2016



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Los problemas de mantenimiento del parque son evidentes, y la implantación de las ITEs puede contribuir a esta mejora. Sin embargo, es necesario un cambio de cultura y el trabajo con las comunidades de propietarios de cara a incrementar su información y formación se vislumbra como una tarea a desarrollar en los próximos años.

Asimismo, los problemas de accesibilidad del parque junto con el hecho de contar con una población también más envejecida han hecho que esta sea una de las máximas prioridades de las nuevas políticas de vivienda, donde la máxima es que las personas mayores puedan residir en sus viviendas el mayor tiempo posible y en las mejores condiciones.



3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

Todo esto debe pasar por la colaboración interdepartamental y la coordinación entre diferentes políticas sectoriales y, también por la colaboración interinstitucional. Deben ir de la mano las políticas sociales, de vivienda, energéticas, empleo, compartiendo objetivos y sinergias y aunando esfuerzos por el bien común.

3.2 Evaluación del Plan Director de Vivienda 2013-2016

La Estrategia del Plan Director de Vivienda 2013-2016 (PDV 2010-2013) se estructura en 6 ejes estratégicos y 22 líneas de actuación que engloban en conjunto un total de 72 acciones. Es un Plan que ha contado con una dotación presupuestaria de 460 millones de euros, manteniendo las principales apuestas del Plan que le precede: el impulso del régimen de alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración urbana.

Cuadro 3.3

Formulación de la estrategia: Ejes Estratégicos y Líneas de Actuación

EJES ESTRATÉGICOS	LÍNEAS DE ACTUACIÓN
EJE 1. IMPULSO DECIDIDO AL ACCESO A LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER	1.1. Impulsar el acceso a la promoción de vivienda nueva en alquiler. 1.2. Proveer un marco regulatorio y fiscal estable y flexible para el mercado de alquiler de particulares. 1.3. Orientar los recursos a favorecer el alquiler social a personas con necesidad de vivienda.
EJE 2. FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA DE LOS COLECTIVOS PRIORITARIOS.	2.1. Redefinir el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida. 2.2. Establecer un sistema de adjudicaciones de vivienda que favorezca a los colectivos prioritarios. 2.3. Desarrollar programas de trabajo de control de la adjudicación e inspección de viviendas protegidas. 2.4. Fomentar medidas innovadoras para resolver las necesidades de habitación. 2.5. Impulsar actuaciones para favorecer el acceso a la vivienda de jóvenes.
EJE 3. ORIENTAR LOS RECURSOS A LA ADAPTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN A LAS NUEVAS NECESIDADES Y A LA GESTIÓN DE LOS SUELOS NECESARIOS PARA LA PROMOCIÓN	3.1. Adecuar las tipologías de viviendas a las necesidades actuales. 3.2. Dotar de mayor flexibilidad a los procesos administrativos de vivienda protegida. 3.3. Aprovechar los suelos ya disponibles para promover futuras actuaciones prioritarias. 3.4. Revisar el marco normativo que regula tanto la preparación del suelo como la vivienda y sus tipologías.
EJE4. IMPULSAR UN NUEVO MODELO DE REHABILITACIÓN SOSTENIBLE, SOCIAL, ECONÓMICO E INTEGRADOR CON DIRECTRICES EUROPEAS	4.1. Impulso a la accesibilidad universal. 4.2. Apoyo a la conservación y mantenimiento de los edificios. 4.3. Promover un nuevo modelo de gestión global en la rehabilitación. 4.4. Promover nuevas fórmulas de impulso al empleo relacionadas con la rehabilitación. 4.5. Potenciar la calidad de la vivienda.
EJE 5. DISMINUCIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS	5.1. Movilizar la vivienda deshabitada hacia el alquiler protegido. 5.2. Mejorar los sistemas de detección e identificación de las viviendas deshabitadas.
EJE 6. GESTIÓN Y COORDINACIÓN ENTRE ADMINISTRACIONES	6.1. Acentuar la coordinación en políticas sectoriales. 6.2. Optimizar las herramientas y recursos hacia una nueva gobernanza en política de vivienda. 6.3. Fomentar la participación ciudadana.

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

Este período ha estado marcado por la aprobación de la nueva Ley de Vivienda y dos aspectos fundamentales que recoge la misma: el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda y el cumplimiento de la función social de la vivienda.

En este sentido, los programas dirigidos a la movilización de vivienda usada (Bizigune y ASAP) tratan de cubrir el déficit de producción de nueva vivienda en alquiler. En cuanto al Programa Bizigune, cuenta a cierre de 2016 con un parque de casi 4.500 viviendas movilizadas en régimen de alquiler. Esta cifra no ha alcanzado el objetivo de 5.750 viviendas que planteaba el PDV 2013-2016 al final del período, por lo que el grado de cumplimiento se sitúa en el 78%.

Hay que decir que en períodos anteriores el Programa Bizigune había alcanzado niveles de cumplimiento próximos al 100%, pero la reducción de la renta máxima que los y las propietarios/as de vivienda pueden percibir (desde los 600 € a los 450 € mensuales) ha influido en esta menor captación de viviendas por parte de este programa. En esta línea, se prevé un aumento de este parque a través del incremento del importe máximo hasta los 600 € mensuales.

Por su parte, el Programa ASAP se planteaba como una importante alternativa para captar viviendas para el arrendamiento protegido con un ambicioso objetivo de 2.330 viviendas en los 4 años del PDV 2010-2013. Sin embargo, este nuevo programa de intermediación en el mercado de alquiler se ha quedado muy por debajo de las expectativas ya que únicamente han sido captadas 254 viviendas (grado de cumplimiento del 11%). Estos bajos resultados plantean la necesidad de realizar una reflexión sobre el programa, analizando en profundidad aquellos lugares en los que ASAP ha tenido éxito de cara al aprendizaje y traslación a otros municipios de estas buenas prácticas.

Otro de los pilares de las políticas de vivienda impulsadas por el PDV 2013-2016 ha sido la actividad de rehabilitación. El grado de cumplimiento en términos de número de viviendas beneficiadas por los programas de ayudas a la rehabilitación se ha situado en el 69%. En términos de importe real destinado al conjunto de las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana en el período 2013-2016, hay que decir que se ha ejecutado el 92% del presupuesto previsto para estas ayudas.

Hay que tener presente el importante impacto que supone la actividad de rehabilitación: impacto económico en términos de PIB y empleo generado, e impacto social en la mejora de la calidad de vida de las personas con la supresión de barreras arquitectónicas y mejora de la habitabilidad de las viviendas, que permiten mantener a las personas mayores en sus hogares durante más tiempo. Además, la introducción de programas de eficiencia energética ha contribuido a la consecución de los objetivos de la estrategia de sostenibilidad 2020.

El objetivo de captación de nuevos suelos para la edificación de vivienda protegida en el marco del PDV 2013-2016 se situaba en 3.000 viviendas, mientras que únicamente ha sido adquirido suelo para cerca de 500 viviendas en estos 4 años. En este sentido hay que decir que en este período en materia de suelo se ha trabajado en dos líneas de actuación tratando, por un lado, de aprovechar los suelos ya disponibles, y por otro, buscando nuevas fórmulas para la captación de suelos.



3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

Las prestaciones complementarias de vivienda destinadas a las familias como ayuda al pago del alquiler continúan englobando una parte importante de las actuaciones de las políticas de la Viceconsejería de Vivienda. En el período 2013-2016 han sido concedidas un total de 113.180 ayudas.

Este período también ha estado marcado por la aprobación de la nueva Ley 3/2015 y el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda. Este derecho puede ser satisfecho mediante la puesta a disposición de una vivienda o alojamiento en alquiler o mediante una prestación económica: en los casos en que no se disponga de vivienda para hacer frente a la necesidad.

En el ejercicio 2016 hubo un total de 847 expedientes de reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda, de los que 633 fueron puestos en práctica.

Cuadro 3.4

Objetivos cuantitativos y grado de cumplimiento del Plan Director de Vivienda 2013-2016

Nº de actuaciones Total 2013-2016	Objetivo	Realizaciones	Grado de cumplimiento (%)
ACTUACIONES DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA NUEVA			
Objetivo total de nueva promoción	8.000	5.708	71,4
• Total alquiler	3.950	941	23,8
• Total venta	4.050	4.767	117,7
Por agente promotor			
• Departamento	1.150	476	41,4
• VISESA	2.450	1.687	68,9
• Ayuntamientos y Sociedades municipales	1.000	3.545	80,6
• Privados	3.400		
OTRAS ACTUACIONES DE VIVIENDA			
Programa Bizigune_ movilización vivienda vacía	5.750	4.499	78,2
Programa ASAP_ nuevo programa intermediación alquiler	2.330	254	10,9
Compra de vivienda destinada a alquiler	650	0	0,0
Rehabilitación de vivienda vacía destinada a alquiler	650	0	0,0
Nueva vivienda creada en procesos de rehabilitación y regeneración urbana	2.950	2.760	93,6
Prestación complementaria de vivienda	106.100	113.180	106,7
ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN			
Ayudas a la rehabilitación	73.480	50.778	69,1
• Rehabilitación integrada	3.400	4.522	133,0
• Rehabilitación aislada	69.000	45.684	66,2
• Rehabilitación de accesibilidad	1.080	572	53,0
ACTUACIONES DE SUELO			
Objetivo total de suelo	3.000	495	16,5
• Departamento	2.000	442	22,1
• VISESA	1.000	53	5,3
TOTAL ACTUACIONES			
Total actuaciones	202.910	177.674	87,6

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

Por otro lado, hay que tener presente el valor social de las actuaciones de la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco. En este sentido, hay que destacar la firma de convenios de Alokabide con instituciones y entidades del tercer sector para la cesión de viviendas con el objeto de desarrollar diferentes proyectos relacionados con la inclusión social. Han sido firmados un total de 55 convenios con 23 entidades diferentes.

Asimismo, Alokabide ha firmado convenios con 3 entidades para la cesión de viviendas para la posterior gestión por parte de Alokabide. En concreto, se han suscrito convenios con Kutxabank, Caixabank y Azpiegiturak (D.F.B) que en conjunto contemplan 158 viviendas, de las que 79 son gestionadas por Alokabide.

Cuadro 3.5

Convenios para la cesión de viviendas por entidades para la gestión por Alokabide

Entidad	Fecha convenio	Viviendas contempladas	Viviendas gestionadas
Kutxabank	29/07/2014	100	40
Building Center (Caixabank)	30/03/2015	16	16
Azpiegiturak (D.F.B)*	22/01/2016	42	23

*Convenio firmado para apoyar el plan de acogida a refugiados.

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Alokabide, además, ha sido capaz de dar respuesta a situaciones de emergencia en la CAPV:

- Inundaciones en las Encartaciones.
- Amenaza de ruina en un edificio en Amorebieta por plagas de termitas.
- Inundaciones en la vega del Urumea en Donostia-San Sebastián.
- Incendio de viviendas en el barrio de Trintxerpe en Pasaia.
- Derrumbamiento de la ladera de la montaña en el barrio de Kamiñalde en Ondarroa.

La Viceconsejería de Vivienda ha puesto a disposición de Cruz Roja y CEAR un total de 18 viviendas para destinarlas a las personas refugiadas y participa en las mesas de seguimiento del programa de refugiados. Alokabide, además, ha firmado en torno a 40 convenios con Ayuntamientos de los tres territorios con el objetivo de mejorar la captación de viviendas y la gestión de los programas Bizigune y ASAP.

Por otro lado, a los objetivos cuantitativos globales, hay que añadir un total de 71 medidas que contemplaba el Plan Director de Vivienda 2013-2016.



3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

Cuadro 3.6

Grado de ejecución de las acciones previstas por el Plan Director de Vivienda 2013-2016

EJES ESTRATÉGICOS	Líneas de actuación	Medidas previstas	Grado de ejecución medidas		
			Medidas ejecutadas totalmente	Medidas parcialmente ejecutadas	Medidas no ejecutadas
EJE 1	3	12	2	7	3
EJE 2.	5	15	3	6	6
EJE 3	4	12	2	1	9
EJE4.	5	16	7	2	7
EJE 5.	2	6	4	2	0
EJE 6.	3	10	4	2	4
TOTAL	22	71	22	20	29













Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

Cuadro 3.7

Avance de las acciones previstas por el Plan Director de Vivienda 2013-2016
















Acciones	Resultados
EJE ESTRATÉGICO 1: IMPULSO DECIDIDO AL ACCESO A LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER	
<ul style="list-style-type: none"> Profundizar en nuevas formas de acceso a la vivienda: alquiler con opción de compra más flexible, compraventa con pago aplazado. 	Se ha realizado el análisis y hay 669 contratos acogidos a la nueva normativa (74% sobre objetivo). 
<ul style="list-style-type: none"> Estudiar nuevas fórmulas de acceso a la vivienda como las cooperativas de alquiler o cesión de uso. 	Acción no ejecutada. 
<ul style="list-style-type: none"> Analizar nuevos nichos de actuación: compra de VPO por particulares para alquiler (microfinanciación). 	Acción no ejecutada. 
<ul style="list-style-type: none"> Favorecer la colaboración con entidades privadas para construir y gestionar viviendas protegidas en alquiler. 	No se ha realizado la revisión normativa necesaria y ha sido concedida una ayuda de fomento al alquiler a una entidad privada (33% sobre objetivo). 
<ul style="list-style-type: none"> Estudio de fijación de precios y convenios con entidades financieras. 	Se han realizado convenios con entidades financieras, pero queda pendiente el estudio y la aprobación de la normativa. 
<ul style="list-style-type: none"> Impulsar convenios con Ayuntamientos para poner suelo a disposición de agentes privados y públicos e incrementar las reservas de suelo para la promoción de viviendas en régimen de alquiler. 	Se ha cumplido el objetivo de captación de suelo, pero el suelo disponible para edificar en alquiler es el 30% sobre el previsto. 
<ul style="list-style-type: none"> Trabajo conjunto con los Ayuntamientos para crear un parque mínimo de viviendas sociales en todos los municipios. 	Se han firmado con Ayuntamientos el 78% de los convenios previstos. 
<ul style="list-style-type: none"> Priorizar la promoción de viviendas en alquiler en las localizaciones donde exista demanda. 	Se ha realizado un mapa de demanda de alquiler. 
<ul style="list-style-type: none"> Propiciar, junto con los territorios históricos, una política de incentivos fiscales y un marco regulatorio para favorecer el alquiler. 	Se han realizado contactos con las Diputaciones. 
<ul style="list-style-type: none"> Estudiar la mejora de la seguridad y las garantías del alquiler para arrendadores e inquilinos. 	Acción no ejecutada 
<ul style="list-style-type: none"> Creación de una red de alojamientos públicos en alquiler para colectivos prioritarios. 	El número de ADAs promovidos se ha quedado lejos del objetivo previsto. 
<ul style="list-style-type: none"> Promover la gestión de una parte de las viviendas en alquiler social a través de convenios específicos con entidades sin ánimo de lucro pertenecientes al ámbito de los servicios municipales. 	Aunque se han firmado 4 convenios con entidades sin ánimo de lucro, las viviendas gestionadas representan el 35% sobre el objetivo previsto. 



3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

Cuadro 3.8

Avance de las acciones previstas por el Plan Director de Vivienda 2013-2016

Acciones	Resultados
EJE ESTRATÉGICO 2: FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA DE LOS COLECTIVOS PRIORITARIOS	
• Adecuar los requisitos de inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda a su situación de necesidad.	Acción no ejecutada. 
• Valorización del servicio de inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda.	Acción ejecutada. Los solicitantes mantienen los datos actualizados. 
• Recabar la información de otros Departamentos para la acreditación de colectivo prioritario.	Acción no ejecutada. 
• Unificación con los Ayuntamientos de las listas de acceso a vivienda protegida.	Se han firmado el 33% de los convenios de integración previstos y el 13% de los convenios de colaboración para la adjudicación de promociones municipales. 
• Estudio de la mejora de la gestión de Etxebide.	
• Revisar los procesos de adjudicación de vivienda pública.	Acción no ejecutada. 
• Incluir nuevos colectivos prioritarios en las adjudicaciones.	Acción no ejecutada. 
• Reflexión y revisión de los criterios de adjudicación de VPP.	Acción no ejecutada. 
• Inspección del parque de vivienda protegida para garantizar su uso correcto.	Se ha superado el número de inspecciones previstas, pero no se ha finalizado la revisión para contar con un protocolo uniforme de actuación. 
• Reforzar la coordinación para evitar el uso y transmisión fraudulenta de vivienda protegida.	Se ha avanzado pero no se ha alcanzado el 100% de los objetivos previstos. 
• Estudio de implantación de nuevos modelos basados en experiencias internacionales de propiedad compartida.	Se ha realizado el estudio, y se ha divulgado en parte los resultados del estudio, pero no se ha puesto en marcha ninguna iniciativa con esta modalidad. 
• Análisis de la posibilidad de implantación de la figura de hipoteca inversa para VPP.	Acción no ejecutada. 
• Apartamentos tutelados para jóvenes.	Acción ejecutada. Se han superado los objetivos previstos. 
• Estudio de una nueva estrategia de apoyo a la emancipación.	Se ha realizado el estudio pero aún no se ha apoyado a jóvenes con estas nuevas medidas. 
• Colaboración con entidades financieras para favorecer el crédito hipotecario destinado a compra de viviendas por personas jóvenes.	Formalizados 4 convenios con las entidades financieras (previstos dos). 



3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

Cuadro 3.9

Avance de las acciones previstas por el Plan Director de Vivienda 2013-2016

Acciones	Resultados
EJE ESTRATÉGICO 3: ORIENTAR LOS RECURSOS A LA ADAPTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN A LAS NUEVAS NECESIDADES Y A LA GESTIÓN DE LOS SUELOS NECESARIOS PARA LA PROMOCIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> Flexibilizar y favorecer la rotación hacia otro tipo de vivienda cuando cambian las necesidades. 	La normativa se encuentra en elaboración, pero se han superado el número de permutas previstas.
<ul style="list-style-type: none"> Fomentar las cooperativas de promoción de vivienda. 	Acción ejecutada. El programa ha sido implantado con éxito, superándose ampliamente el número de viviendas promovidas por cooperativas sobre el inicialmente previsto.
<ul style="list-style-type: none"> Profundizar en la mejora de la rentabilidad de la producción de vivienda social y alojamientos dotacionales en alquiler para privados. 	Acción no ejecutada.
<ul style="list-style-type: none"> Estudio de la implicación de la ciudadanía en el análisis de las ordenanzas de diseño de las VPP. 	Acción no ejecutada.
<ul style="list-style-type: none"> Permitir combinaciones de tipologías distintas de VPO en una misma parcela. 	Acción no ejecutada.
<ul style="list-style-type: none"> Simplificar y agilizar los trámites administrativos de calificación de VPO aumentando la eficiencia de los recursos. 	Acción no ejecutada.
<ul style="list-style-type: none"> Adaptar los requisitos administrativos de VPO a los itinerarios vitales personales. 	Acción no ejecutada.
<ul style="list-style-type: none"> Aprovechar suelos disponibles para promover futuras actuaciones prioritarias. 	Acción no ejecutada.
<ul style="list-style-type: none"> Definición de localizaciones prioritarias para futuras actuaciones. 	Acción no ejecutada.
<ul style="list-style-type: none"> Adaptación de recursos a la preparación de suelos de titularidad pública en localizaciones prioritarias. 	Acción no ejecutada.
<ul style="list-style-type: none"> Colaboración con Ayuntamientos y Diputaciones para mejorar la gestión en materia de expropiaciones y gestión de suelo. 	Acción no ejecutada.
<ul style="list-style-type: none"> Analizar la utilidad de las viviendas tasadas. 	Acción no ejecutada.
<ul style="list-style-type: none"> Impulsar la modificación del marco normativo que regula la preparación del suelo para promoción de vivienda pública. 	Acción ejecutada. Ha sido modificada la normativa.



3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

Cuadro 3.10

Avance de las acciones previstas por el Plan Director de Vivienda 2013-2016

















Acciones	Resultados
EJE ESTRATÉGICO 4: IMPULSAR UN NUEVO MODELO DE REHABILITACIÓN SOSTENIBLE, SOCIAL, ECONÓMICO E INTEGRADOR CON DIRECTRICES EUROPEAS	
<ul style="list-style-type: none"> Priorizar actuaciones en materia de accesibilidad en base al diagnóstico de necesidades en la edificación y en las áreas urbanas. 	Se ha alcanzado el 17% del número de actuaciones previstas y se ha destinado el 30% sobre el presupuesto previsto.
<ul style="list-style-type: none"> Impulso decidido a la implantación de ascensores. 	El número de ayudas concedidas representa el 43% sobre el objetivo previsto.
<ul style="list-style-type: none"> Impulso a la adaptabilidad de las viviendas para personas con dependencia. 	Acción no ejecutada.
<ul style="list-style-type: none"> Generar un marco normativo idóneo para las actuaciones en materia de accesibilidad. 	Acción no ejecutada.
<ul style="list-style-type: none"> Impulsar la realización de las Inspecciones Técnicas de los Edificios con inclusión de accesibilidad, seguridad y certificación de eficiencia energética. 	Acción ejecutada. Superados los objetivos previstos.
<ul style="list-style-type: none"> Avanzar en una economía baja en carbono mediante actuaciones en las viviendas de alto consumo energético, mejorando la eficiencia del conjunto del parque residencial. 	Acción ejecutada. El programa se ha puesto en marcha y se han superado los objetivos previstos.
<ul style="list-style-type: none"> Impulsar nuevas actuaciones de regeneración urbana. 	Acción ejecutada. Se han superado los objetivos previstos.
<ul style="list-style-type: none"> Potenciar las capacidades de VISESA relacionadas con la rehabilitación, renovación y regeneración urbana. 	Acción ejecutada.
<ul style="list-style-type: none"> Simplificar los trámites de los programas de ayudas del Plan Renove Rehabilitación. 	Acción no ejecutada.
<ul style="list-style-type: none"> Impulsar la implantación de incentivos fiscales para la rehabilitación y regeneración urbana. 	Acción no ejecutada.
<ul style="list-style-type: none"> Difundir la existencia de ayudas a la rehabilitación y eficiencia energética. 	Acción no ejecutada.
<ul style="list-style-type: none"> Potenciar el papel de las Sociedades Urbanas de Rehabilitación (SUR). 	Acción ejecutada. Se han realizado los contactos previstos.
<ul style="list-style-type: none"> Estudio de implantación de una línea de ayudas en los 3 ejes principales del Plan: movilización de vivienda deshabitada, rehabilitación y alquiler. 	Acción no ejecutada.
<ul style="list-style-type: none"> Análisis pormenorizado de la inclusión de la masovería urbana, comercial y empresarial en el parque de VPP vasco. 	Acción no ejecutada.
<ul style="list-style-type: none"> Estudio de nuevas formas de impulso del empleo relacionadas con los trabajos de rehabilitación de vivienda. 	Acción ejecutada. Se ha realizado el estudio.
<ul style="list-style-type: none"> Continuar con una política de control de calidad en la edificación. 	Acción ejecutada. Se ha aprobado la normativa correspondiente.



3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

Cuadro 3.11

Avance de las acciones previstas por el Plan Director de Vivienda 2013-2016

Acciones	Resultados
EJE ESTRATÉGICO 5: DISMINUCIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS	
<ul style="list-style-type: none"> Mejorar la eficiencia del Programa Bizigune. 	Acción ejecutada. Ha sido modificada la normativa del programa. 
<ul style="list-style-type: none"> Análisis y reflexión del Programa ASAP. 	Se ha modificado la normativa, pero el número de contratos de alquiler está muy lejos del objetivo previsto (10%). 
<ul style="list-style-type: none"> Captación de vivienda desocupada de promotores y entidades financieras. 	Se han realizado el 55% de los contactos previstos con promotores y entidades financieras. 
<ul style="list-style-type: none"> Desarrollar acciones destinadas a detectar viviendas deshabitadas. 	Acción ejecutada. Se ha desarrollado una metodología para la detección de vivienda vacía. 
<ul style="list-style-type: none"> Mejorar la caracterización de las viviendas desocupadas. 	Acción ejecutada. 
<ul style="list-style-type: none"> Programas de concienciación social sobre la necesidad de ocupación de las viviendas deshabitadas. 	Acción ejecutada. 
6- EJE ESTRATÉGICO 6: GESTIÓN Y COORDINACIÓN ENTRE ADMINISTRACIONES	
<ul style="list-style-type: none"> Establecer un marco común de actuación entre instituciones. 	Acción no ejecutada. 
<ul style="list-style-type: none"> Coordinación de la política de vivienda con otras políticas sociales. 	Acción no ejecutada. 
<ul style="list-style-type: none"> En coordinación con las Diputaciones Forales impulsar un nuevo modelo fiscal para favorecer el acceso a la vivienda. 	Se han realizado los contactos pero no se ha modificado el tratamiento fiscal al alquiler. 
<ul style="list-style-type: none"> Homogeneizar y mejorar la información estadística por parte de las instituciones. 	Acción no ejecutada. 
<ul style="list-style-type: none"> Integración de ORUBIDE en VISESA. 	Acción ejecutada. 
<ul style="list-style-type: none"> Impulsar la financiación a través de organismos internacionales y entidades financieras. 	Acción no ejecutada. 
<ul style="list-style-type: none"> Mejora de la gestión y coordinación entre todos los Departamentos y Administraciones que forman parte del proceso de inscripción, adjudicación y mantenimiento de las Viviendas Protegidas. 	Acción ejecutada. Se han firmado los convenios previstos para este fin, facilitando el proceso para administraciones y ciudadanía. 
<ul style="list-style-type: none"> Impulsar espacios de encuentro para una mejor información a la ciudadanía. 	Acción ejecutada. Se han superado tanto el número de encuentros como el número de participantes previstos. 
<ul style="list-style-type: none"> Profundizar en prácticas de participación ciudadana innovadoras. 	Está en proceso de diseño un sistema de participación multicanal. 
<ul style="list-style-type: none"> Publicación y divulgación de los servicios y actuaciones desarrolladas por la Viceconsejería de Vivienda. 	Acción ejecutada. Superados ampliamente los objetivos previstos. 



3.3 La evaluación del Plan Renove 2013-2016

El importe de las ayudas a la rehabilitación concedidas durante el período 2013-2016 asciende a 74,9 millones de euros (el 92% del presupuesto público previsto para estas ayudas). Cabe destacar que el 70% de la inversión total de las ayudas ha sido destinado a actuaciones de eficiencia energética, estimándose una reducción de las emisiones de CO₂ de un 30%.

Las actuaciones de regeneración urbana se han centrado en el apoyo de acciones en áreas con problemáticas especiales de índole urbanística y social y forman parte de un conjunto amplio de acciones de regeneración y revitalización que se han desarrollado en áreas prioritarias con intervención del Gobierno Vasco, los Ayuntamientos, las sociedades urbanísticas de rehabilitación y otros agentes.

En la evaluación de la actividad de rehabilitación desarrollada por el Departamento en el marco del Plan Renove Rehabilitación Vivienda 2013-2016, cabe destacar algunos aspectos puestos de relieve por los agentes participantes en el mismo:

- Importante contribución del Plan a la dinamización del mercado de la construcción y la reducción del consumo energético y las emisiones de CO₂.
- Se destaca también la contribución del Plan a incentivar la creación de empleo, mejorar la calidad de vida y la cohesión social y a potenciar la rehabilitación basada en intervenciones integrales.
- Son valorados muy positivamente los programas de ayudas a particulares y comunidades de propietarios para la rehabilitación de edificios y viviendas.

Por otro lado, los agentes han identificado algunos aspectos a mejorar:

- Déficit de información institucional a la ciudadanía.
- Necesidad de revisar, aumentar y flexibilizar la cuantía de los recursos (subvenciones) y las condiciones de financiación (préstamos cualificados).
- Necesidad de desarrollo de las actuaciones en ARIS y de los proyectos de regeneración urbana, solicitándose un tratamiento especial a los cascos históricos.
- Necesidad de incidir en el desarrollo de una cultura urbanística en materia de conservación.
- Demanda de ayudas a las intervenciones parciales de edificios, proponiéndose destinar parte del presupuesto de las acciones integrales a acciones parciales.

Finalmente, la evaluación realizada apunta a las siguientes recomendaciones como áreas de trabajo para el futuro:

- Unificación de la normativa existente en materia de rehabilitación.
- Puesta en marcha de una campaña informativa para la ciudadanía y para las y los profesionales del sector, incorporando el diseño de una guía para la rehabilitación y asesoramiento de carácter técnico.
- Mayor colaboración real entre las administraciones públicas a través de una coordinación entre las ayudas estatales y autonómicas y la convergencia con otros planes de ayudas (Plan Renove Ventanas del EVE).
- Dotación de un mayor volumen de recursos económicos.
- Despliegue de las Inspecciones Técnicas de Edificios (ITEs) en coherencia con las posibilidades de gestión de los agentes implicados (Ayuntamientos, personal técnico, Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación y comunidades de propietarios).



3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

- Consideración de la accesibilidad de las comunidades vecinales como un ámbito prioritario de los procesos de rehabilitación integral.

A modo de conclusión, cabe decir que el subsector de la rehabilitación tiene un importante peso en el empleo, y el País Vasco cuenta con un parque residencial con importantes necesidades de este tipo. Además, aparece un aspecto clave como es la obligatoriedad de realización de las ITEs (Inspecciones Técnicas de Edificios), en las que se analizan, además del aspecto constructivo del edificio, otros elementos clave como son la accesibilidad y la eficiencia energética. Por lo tanto, en las políticas de vivienda, el apoyo a la rehabilitación debe seguir incrementando su peso.



4. ANÁLISIS DEL ENTORNO SOCIO- DEMOGRÁFICO



4.1 Escenario macroeconómico de la CAPV

Los indicadores macroeconómicos reflejan una mejoría en la situación de la economía vasca

Tras años de descenso del PIB y de crisis económica, la economía vasca vuelve a tener tasas de variación positiva del PIB. Según los datos de EUSTAT, el PIB de la CAPV ha registrado un crecimiento del 2,8% en el primer trimestre de 2017 con respecto al mismo trimestre del año anterior. Por Territorios Históricos, Araba y Bizkaia registran crecimientos, 2,9% en ambos casos superiores al obtenido en Gipuzkoa, que crece un 2,5%.

Cuadro 4.1

Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de la CAPV, 2013-2017

	2013	2014	2015	2016	I-2017
Araba	-1,8	2,1	2,8	3,3	2,9
Bizkaia	-1,6	1,4	2,6	3,1	2,9
Gipuzkoa	-2,0	1,6	3,4	3,0	2,5
Total CAPV	-1,8	1,6	2,9	3,1	2,8

Fuente: Cuentas económicas trimestrales, EUSTAT.

Los cuatro grandes sectores de la economía de la CAPV presentan en 2017 una tasa de variación interanual positiva y es el sector servicios el que registra el mayor crecimiento (+3,1%). También el sector de la construcción registra una tendencia creciente, alcanzando un incremento interanual del 2,1% en el primer trimestre de 2017.

Cuadro 4.2

Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de la CAPV por sectores económicos, 2013-2017

	2013	2014	2015	2016	I-2017
Agricultura, ganadería y pesca	-3,3	-19,7	13,4	1,6	2,6
Industria y Energía	-2,7	2,0	3,9	3,3	2,0
Construcción	-4,5	-1,7	0,5	1,6	2,1
Servicios	-1,2	1,7	2,9	3,2	3,1
PIB	-1,8	1,6	2,9	3,1	2,8

Fuente: Cuentas económicas trimestrales, EUSTAT.

En cuanto a la demanda, aumentan también el gasto en consumo, la formación bruta de capital y la demanda interna. La evolución de las exportaciones y las importaciones registra un crecimiento más moderado a principios de 2017.

Cuadro 4.3

Evolución de la tasa de variación interanual del componente de demanda del PIB de la CAPV, 2013-2017

	2013	2014	2015	2016	I-2017
Gasto en consumo final	-1,2	1,9	2,8	3,0	2,9
Formación bruta de capital	-4,9	-0,5	2,8	3,3	2,9
Demanda interna	-2,1	1,4	2,8	3,0	2,9
Exportaciones de bienes y servicios	1,1	5,8	0,6	2,2	0,7
Importaciones de bienes y servicios	0,4	5,3	0,6	2,2	0,9
PIB	-1,8	1,6	2,9	3,1	2,8

Fuente: Cuentas económicas trimestrales, EUSTAT.

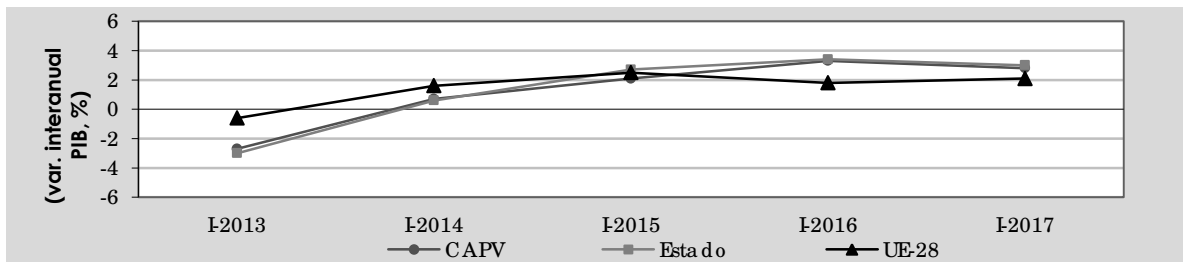


4. Análisis del entorno socio-demográfico

En el contexto internacional, la economía vasca presenta unas tasas de crecimiento económico superiores al conjunto de la UE-28.

Gráfico 4.1

Evolución de la tasa de variación interanual del PIB en el contexto internacional, 2013-2016

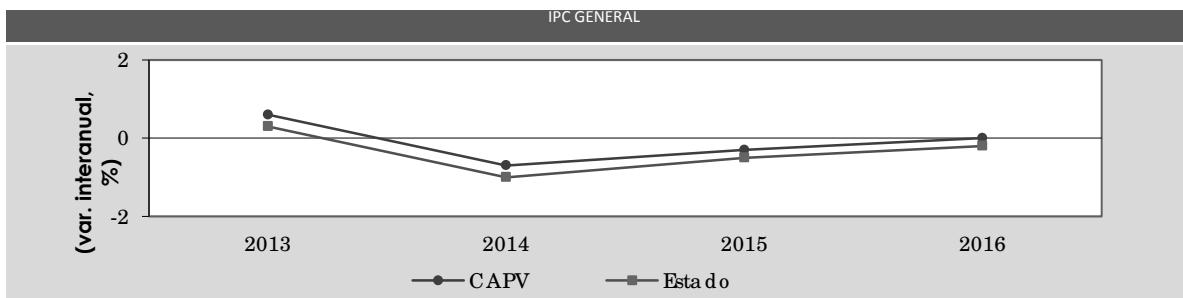


Fuente: Eustat. Cuentas Económicas Trimestrales. INE. Eurostat.

El índice de precios de consumo general cayó hasta 2014 y en 2015 y 2016 inicia una tendencia al alza. En la CAPV se ha mantenido un crecimiento algo superior al registrado a nivel estatal.

Gráfico 4.2

Evolución de la tasa de variación anual del IPC en la CAPV, 2013-2016



Fuente: Eustat. Cuentas Económicas Trimestrales.

En cuanto al empleo, en 2014 la tasa de desempleo registra su máximo, y comienza en 2015 a descender hasta situarse en 2016 en el 13,4%. Por grupos de edad, preocupa el desempleo de la población más joven, que a pesar de estar descendiendo, se sitúa en el 29,1%. Por Territorios Históricos, las tasas de desempleo se mantienen algo por encima en el caso de Bizkaia (14,9%) y Araba (13,6%).

Cuadro 4.4

Evolución de la tasa de paro de la CAPV, 2013-2016

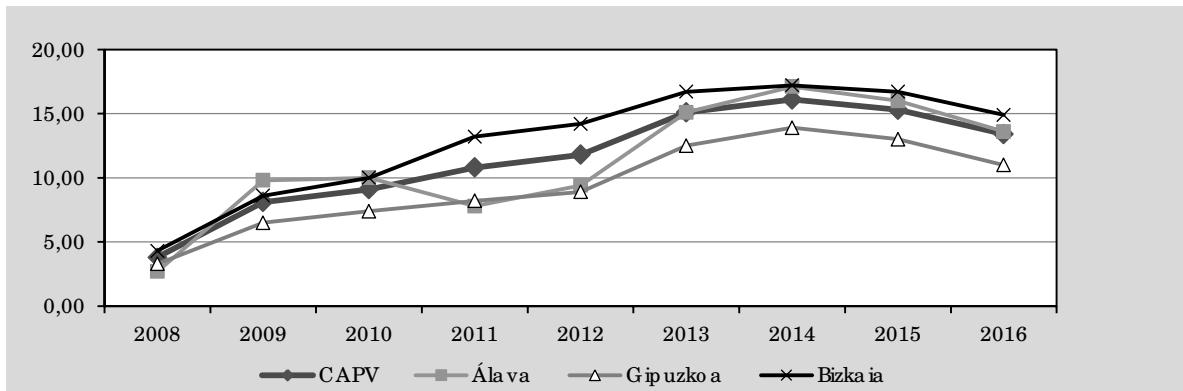
	2013	2014	2015	2016
16-24 años	38,3%	38,2%	35,2%	29,1%
25-44 años	16,4%	17,9%	17%	14,8%
45 y más años	11%	11,5%	11,6%	10,5%
Total CAPV	15,1%	16,1%	15,3%	13,4%

Fuente: EUSTAT. Encuesta de población en relación con la actividad.

4. Análisis del entorno socio-demográfico

Gráfico 4.3

Evolución de la tasa de desempleo en la CAPV y los Territorios Históricos, 2008-2016



Fuente: EUSTAT. Encuesta de población en relación con la actividad.

La crisis económica también ha impactado en la renta familiar de la CAPV, que se cifraba en 40.097 euros anuales de media en 2014.

Cuadro 4.5

Evolución de la renta familiar en la CAPV, 2001-2014

Renta total	2001	2003	2006	2009	2011	2013	2014
Araba	31.305	33.968	38.610	42.001	41.727	38.589	38.447
Bizkaia	29.549	32.201	39.008	42.191	41.476	40.368	40.136
Gipuzkoa	30.218	32.692	38.704	43.950	43.589	40.832	40.808
CAPV	30.009	32.609	38.853	42.729	42.192	40.247	40.097

Fuente: EUSTAT. Encuesta de población en relación con la actividad

4.2 Contexto socio-demográfico

4.2.1 Evolución de la población

La población vasca se mantiene en cifras similares gracias al suave crecimiento en Araba y Gipuzkoa, que compensa la pérdida poblacional de Bizkaia

En 2016, la población vasca ascendía a 2.171.886 habitantes. La evolución más reciente de la población muestra un ligero descenso de la población residente en la CAPV entre 2011 y 2016. Esta contracción se debe principalmente al crecimiento natural negativo y a la contención en la llegada de población inmigrante a la Comunidad Autónoma.

Por Territorios Históricos, en Araba reside el 15% de la población, en Bizkaia el 52% y en Gipuzkoa el 33%. La suave caída de población registrada entre 2011 y 2016 en la población vasca (-0,10%) se debe al descenso de la población de Bizkaia (-1,2%). En Gipuzkoa y Araba la población se ha mantenido en cifras similares.



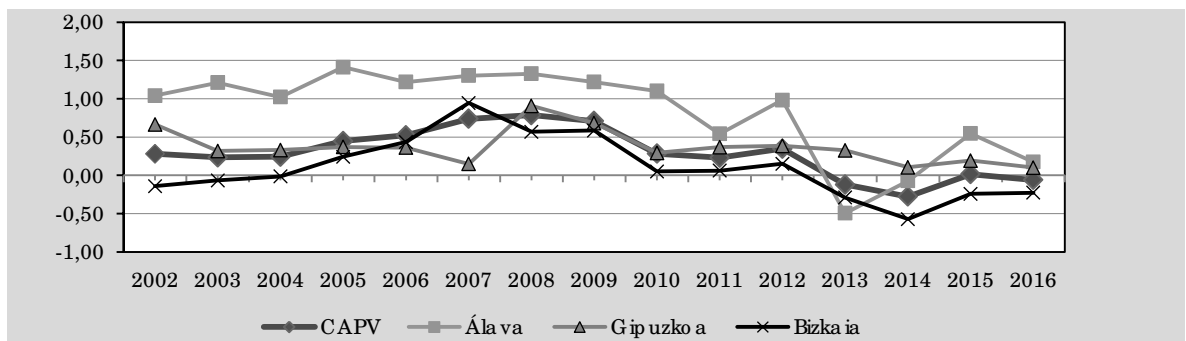
4. Análisis del entorno socio-demográfico

Cuadro 4.6
Evolución reciente de la población de la CAPV, 2001-2016

	2001	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Araba	284.596	318.730	321.862	320.266	320.032	321.777	322.335
Bizkaia	1.122.180	1.152.406	1.154.134	1.150.792	1.144.214	1.141.442	1.138.852
Gipuzkoa	672.434	702.897	705.594	707.891	708.631	709.991	710.699
CAPV	2.079.210	2.174.033	2.181.590	2.178.949	2.172.877	2.173.210	2.171.886

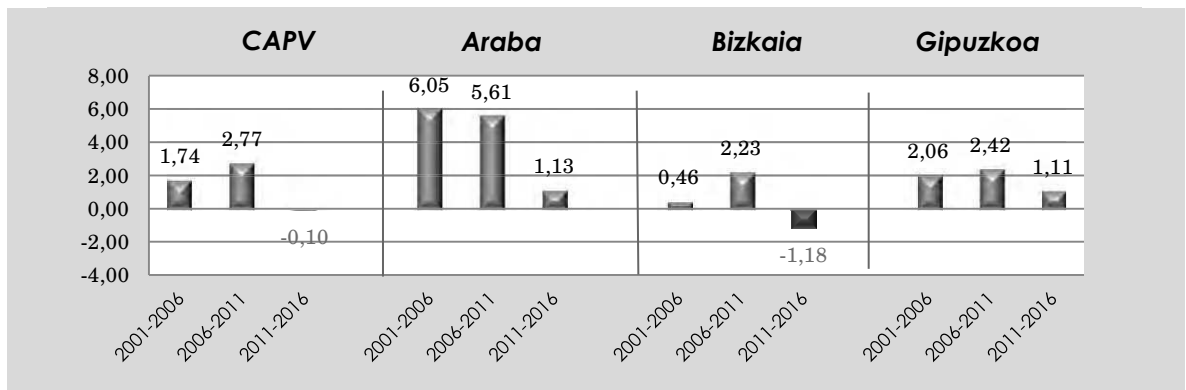
Fuente: Padrón municipal de habitantes, Eustat.

Gráfico 4.4
Evolución de la tasa de variación anual de la población de la CAPV y los Territorios Históricos, 2002-2016



Fuente: Padrón municipal de habitantes, Eustat.

Gráfico 4.5
Tasa de crecimiento poblacional de la CAPV y los Territorios Históricos, 2001-2016



Fuente: Padrón municipal de habitantes, Eustat.

Descendiendo al nivel comarcal, las tres comarcas en las que se sitúan las capitales concentran el 66% de la población en 2016: la Llanada Alavesa acoge el 12% de la población, el Gran Bilbao el 39,5% y Donostia-San Sebastián el 15%. Entre 2011 y 2016, la población ha decrecido en las comarcas de los Valles Alaveses, la Montaña Alavesa, el Gran Bilbao, la Rioja Alavesa, Gernika-Bermeo y Markina-Ondarroa. Por el contrario, aumenta la población de Plentzia-Mungia, Tolosaldea y Urola-Costa.

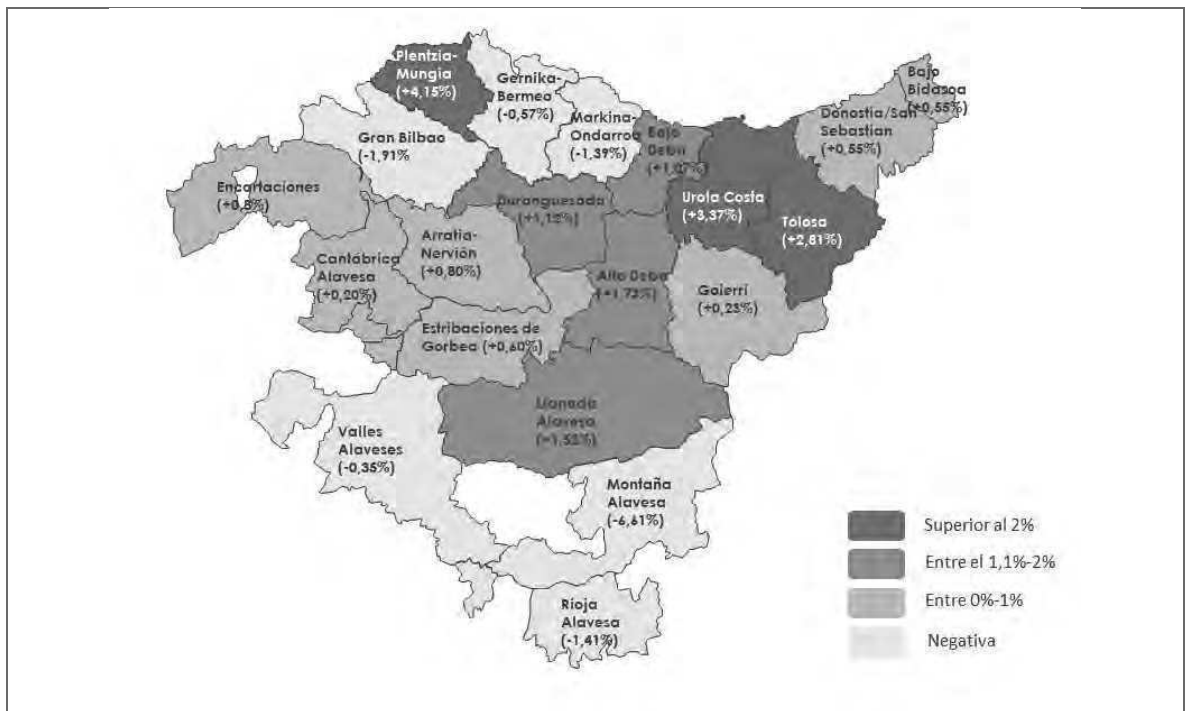
4. Análisis del entorno socio-demográfico

Cuadro 4.7
Evolución de la población total por comarcas, 2001-2016

Comarca	2011*	2016	Tasa de variación 2011-2016 (%)
Arabako Ibarrak / Valles Alaveses	5.951	5.930	-0,35%
Arabako Lautada / Llanada Alavesa	254.761	258.641	1,52%
Arabako Mendialdea / Montaña Alavesa	3.192	2.981	-6,61%
Arratia-Nerbioi / Arratia-Nerviión	23.499	23.686	0,80%
Bidasoa Beherea / Bajo Bidasoa	76.342	76.765	0,55%
Bilbo Handia / Gran Bilbao	873.742	857.044	-1,91%
Deba Beherea / Bajo Deba	54.719	55.307	1,07%
Debagoiena / Alto Deba	61.668	62.734	1,73%
Donostialdea / Donostia-San Sebastián	322.726	324.511	0,55%
Durangaldea / Duranguesado	97.140	98.229	1,12%
Enkartzazioak / Encartaciones	31.731	31.984	0,80%
Errioxa Arabarra/Rioja Alavesa	11.648	11.484	-1,41%
Gernika-Bermeo	45.949	45.688	-0,57%
Goierri	67.383	67.537	0,23%
Gorbeia Inguruak / Estribaciones del Gorbea	8.725	8.777	0,60%
Kantauri Arabarra / Cantábrica Alavesa	34.453	34.522	0,20%
Markina-Ondarroa	26.380	26.014	-1,39%
Plentzia-Mungia	53.965	56.207	4,15%
Tolosaldea / Tolosa	47.129	48.454	2,81%
Urola Kosta/Urola Costa	72.930	75.391	3,37%
Total CAPV	2.174.033	2.171.886	-0,10%

* Población residente en viviendas principales.
Fuente: Censos de población y viviendas y Padrón municipal, INE y Eustat.

Mapa 4.1
Tasa de variación de la población del periodo 2011-2016 por comarcas de la CAPV



Fuente: Censos de población y viviendas y Padrón municipal, INE y Eustat.



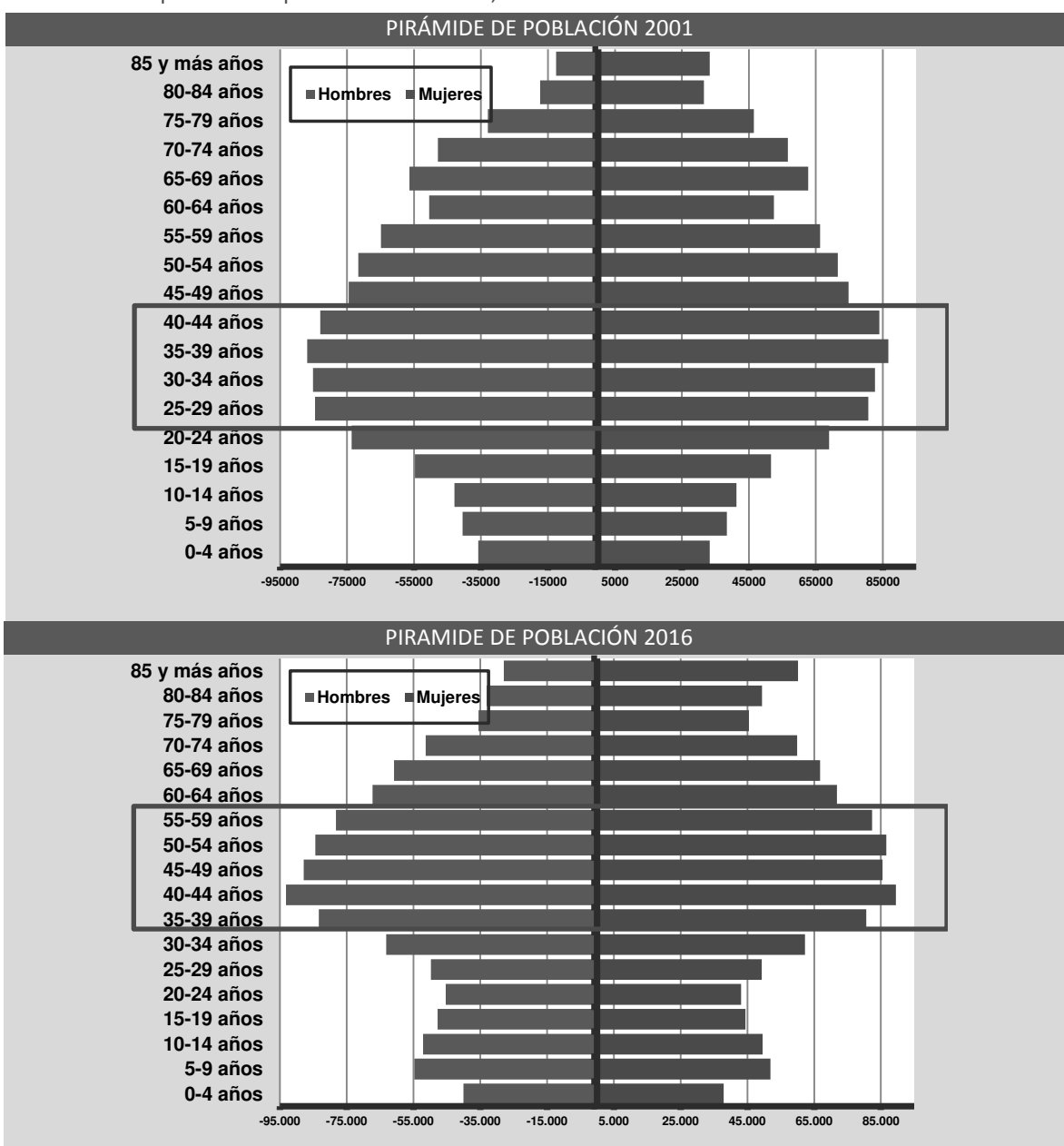
4. Análisis del entorno socio-demográfico

4.2.2 Caracterización de la población

La población vasca envejece y se reduce en las franjas de edad más jóvenes

La pirámide de población de la CAPV muestra el progresivo envejecimiento. Se ha producido un descenso continuado de las franjas de edades más jóvenes, al tiempo que aumenta la población de 65 años o más, con lo que se produce un desplazamiento “hacia arriba” de las cohortes de edad más numerosos que se sitúan entre los 35 a 59 años de edad.

Gráfico 4.6
Evolución de la pirámide de población de la CAPV, 2001-2016



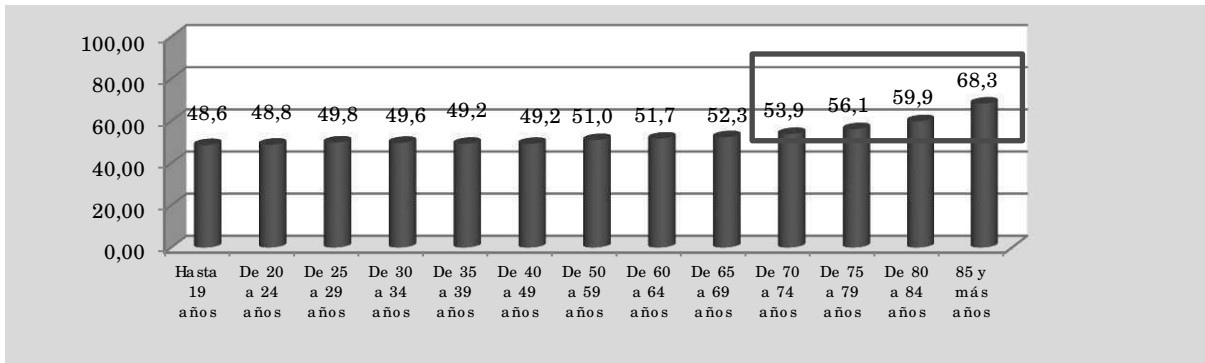
Fuente: Censos de población y viviendas y Padrón municipal, INE y Eustat.



4. Análisis del entorno socio-demográfico

Gráfico 4.7

Porcentaje de mujeres sobre el total de la población por grupos de edad, 2016

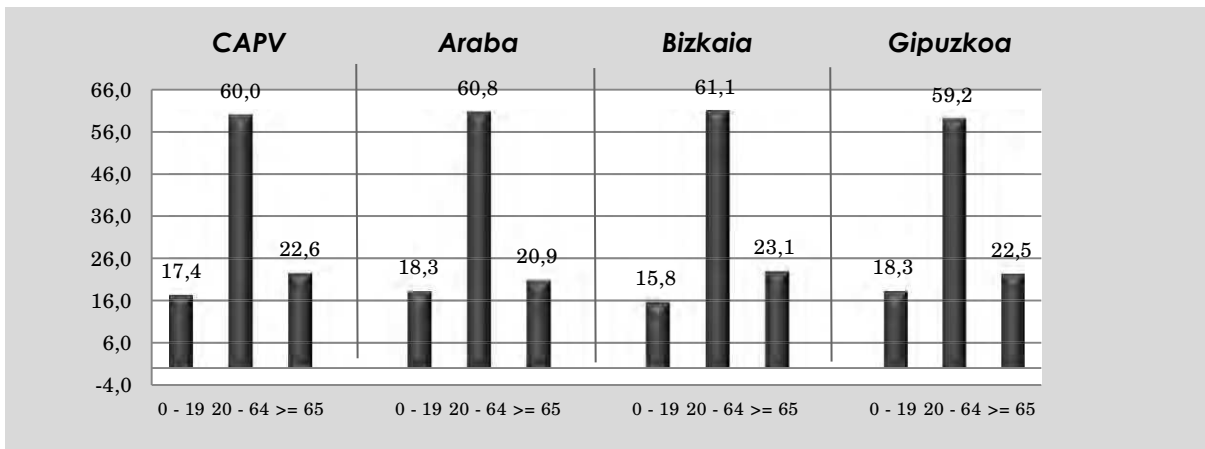


Fuente: Padrón municipal de habitantes, Eustat.

La población de menos de 20 años de la CAPV (el 17% del total) tiene un peso inferior al de la población con más de 64 años de edad (23%) y es en Bizkaia donde se registran mayores niveles de envejecimiento poblacional. La proporción de población mayor de 65 años supera el promedio de la CAPV en las siguientes comarcas: Montaña Alavesa, Gran Bilbao, Bajo Deba, Alto Deba, Gernika-Bermeo y Markina-Ondarroa.

Gráfico 4.8

Estructura poblacional de la CAPV y los Territorios Históricos, 2016



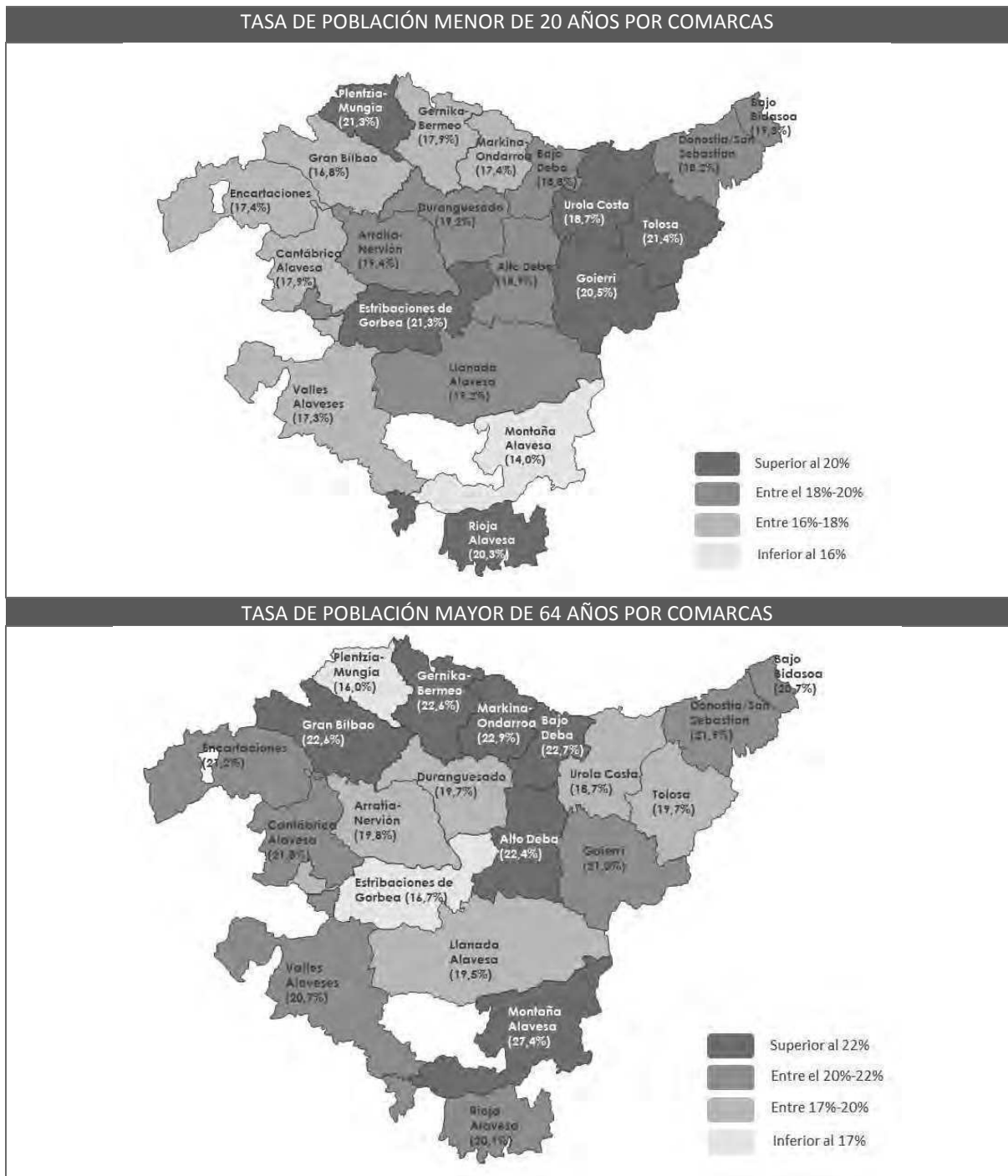
Fuente: Padrón municipal de habitantes, Eustat.



4. Análisis del entorno socio-demográfico

Mapa 4.2

Tasas de población menor de 20 años y mayor de 64 años por comarcas, 2016



Fuente: Padrón municipal de habitantes, Eustat.



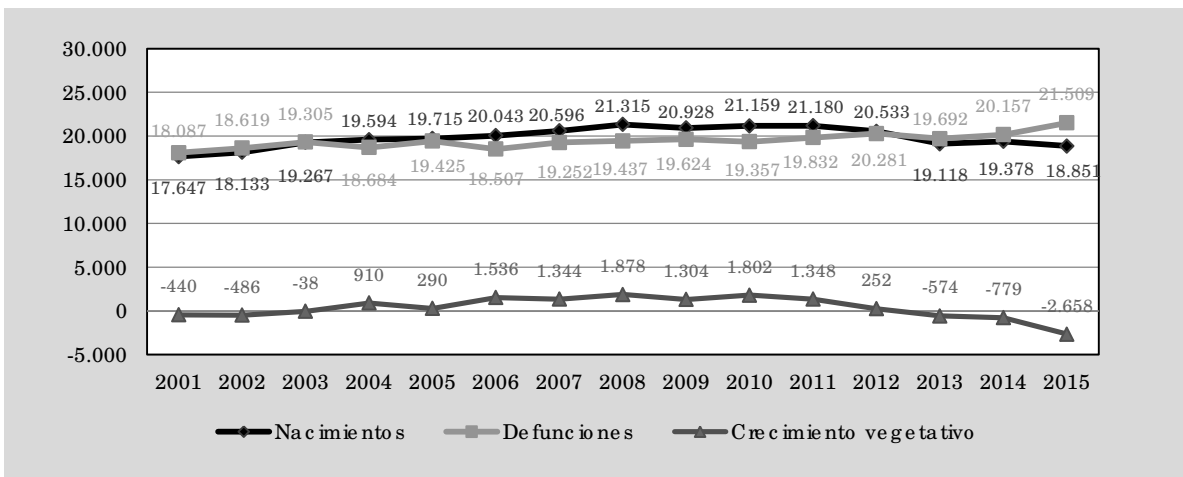
4. Análisis del entorno socio-demográfico

El crecimiento migratorio compensa las tasas negativas de crecimiento vegetativo

El análisis los nacimientos y defunciones de la CAPV permite comprobar que uno de los factores clave del descenso de la población registrado en los últimos años se debe a la caída continuada de los nacimientos y el aumento de las defunciones, dando como resultado un crecimiento vegetativo negativo. Únicamente Araba registra un crecimiento vegetativo positivo.

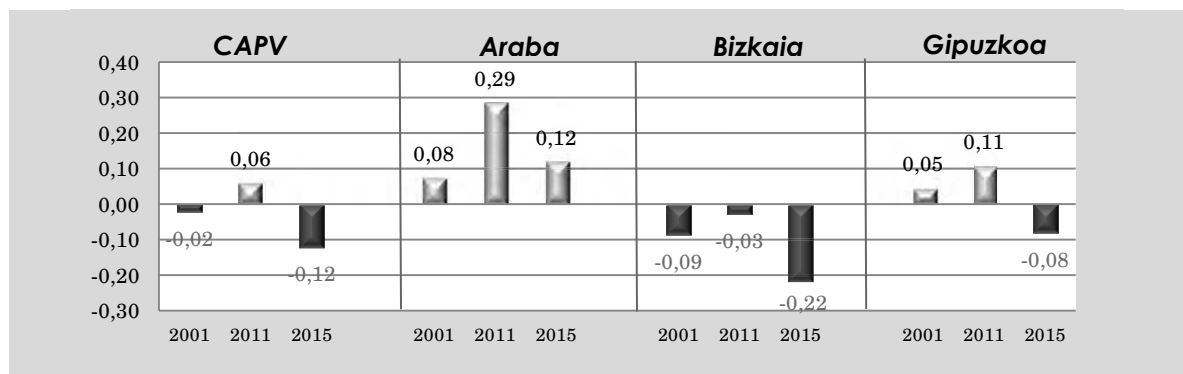
El saldo migratorio vuelve en 2014 a ser positivo, dejando atrás dos años en los que las emigraciones fueron superiores a las inmigraciones (2012 y 2013). El saldo migratorio de 2015 es positivo, aunque todavía es menor al registrado en periodos anteriores (2001-2011) y es bastante inferior en Bizkaia que en Araba y Gipuzkoa.

Gráfico 4.9
Evolución de nacimientos y defunciones totales de la CAPV, 2001-2015



Fuente: Estadística de Nacimientos y Defunciones de la C. A. de Euskadi, Eustat.

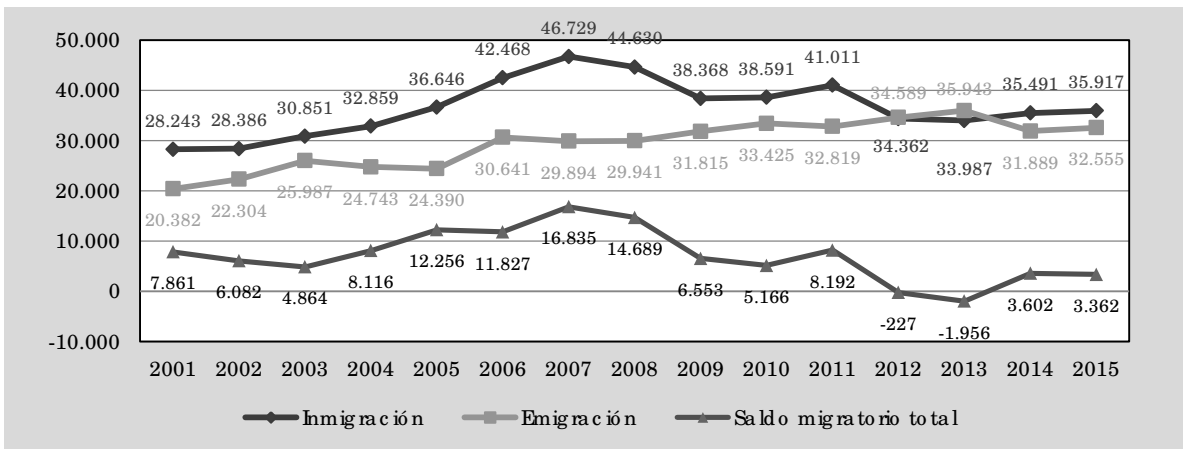
Gráfico 4.10
Evolución de la tasa de crecimiento vegetativo de la CAPV y los Territorios Históricos, 2001-2015



Fuente: Estadística de Nacimientos y Defunciones de la C. A. de Euskadi, Eustat.

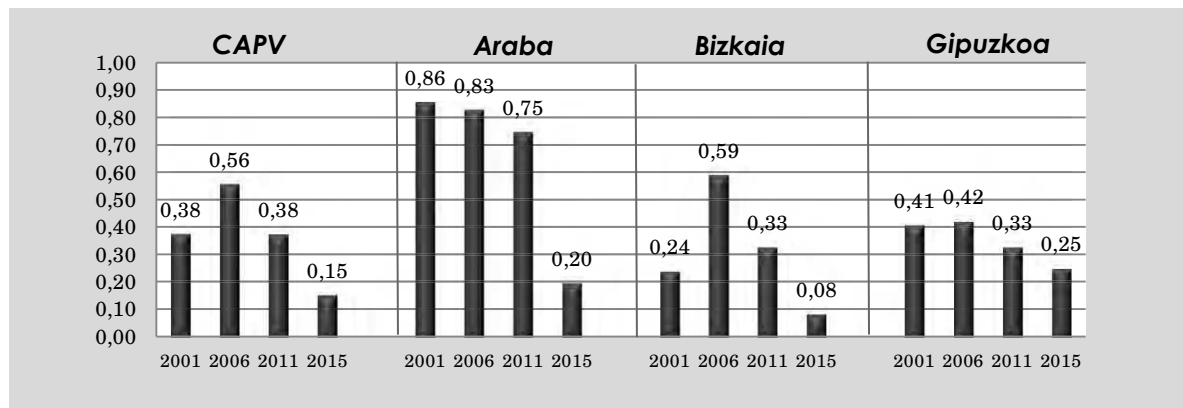
4. Análisis del entorno socio-demográfico

Gráfico 4.11
Evolución de los movimientos migratorios totales de la CAPV, 2001-2015



Fuente: Estadística de Movimientos Migratorios de la C. A. de Euskadi, Eustat.

Gráfico 4.12
Evolución de la tasa de crecimiento migratorio de la CAPV y los Territorios Históricos, 2001-2015



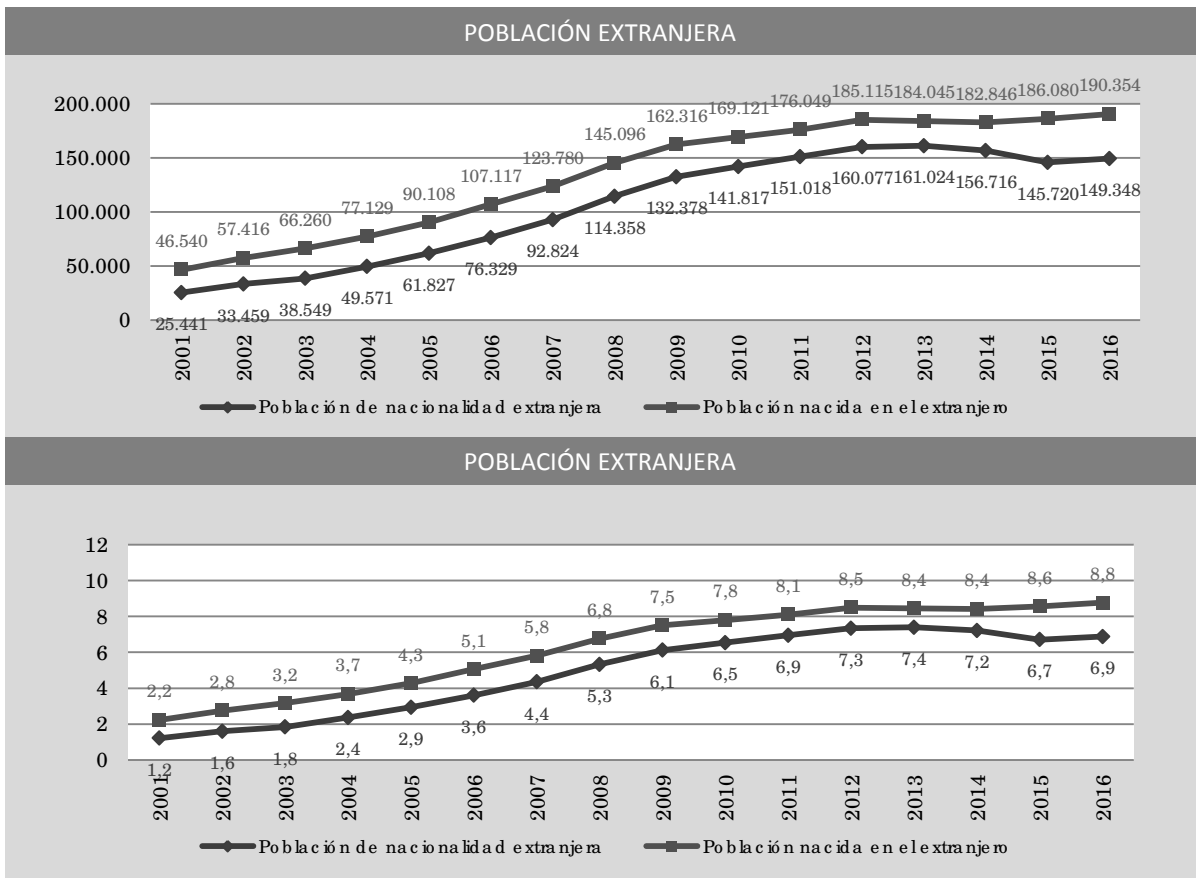
Fuente: Estadística de Movimientos Migratorios de la C. A. de Euskadi, Eustat.

Se estabiliza la llegada de población extranjera

En 2016, el 8,8% de la población residente en el País Vasco es población nacida en el extranjero y el 6,9% es de nacionalidad extranjera. En términos evolutivos, se observa que la población nacida en el extranjero mantiene una suave tendencia al alza, y la población de nacionalidad extranjera ha registrado algunas caídas, aumentando levemente en 2016.

4. Análisis del entorno socio-demográfico

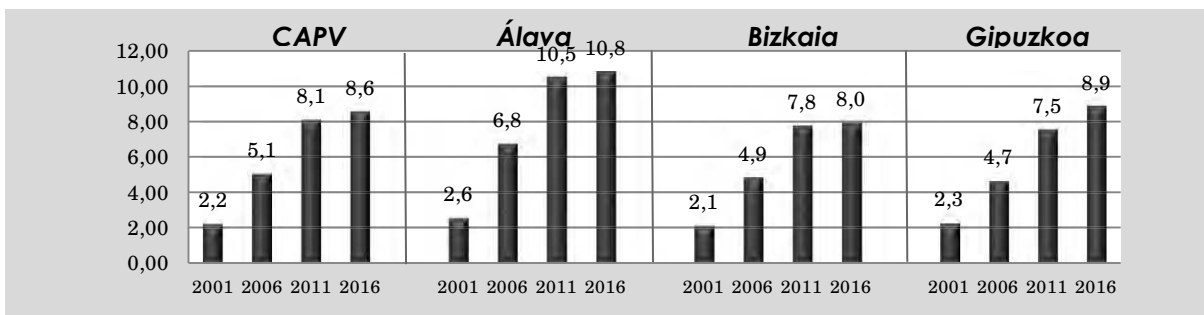
Gráfico 4.13
Evolución de la población extranjera total de la CAPV, 2001-2016



Fuente: Estadística Municipal de Habitantes, Eustat.

Araba es el territorio con más población nacida en el extranjero, con el 10,8% del total, frente al 8% de Bizkaia y al 8,9% de Gipuzkoa.

Gráfico 4.14
Evolución del porcentaje de población nacida en el extranjero de la CAPV y los Territorios Históricos, 2001-2016

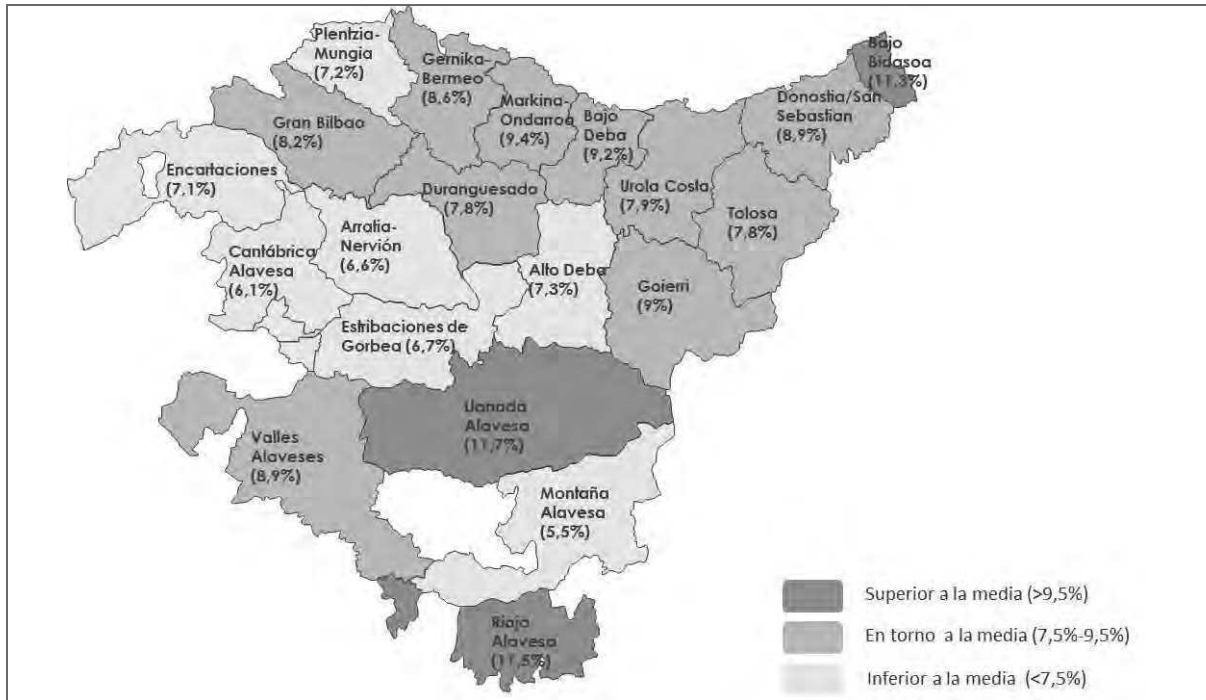


Fuente: Estadística Municipal de Habitantes, Eustat.

4. Análisis del entorno socio-demográfico

Por comarcas destacan los porcentajes algo más elevados de población de origen extranjero en la Llanada Alavesa por la influencia de Vitoria-Gasteiz. La Rioja Alavesa y la comarca fronteriza del Bajo Bidasoa también cuentan con un porcentaje de población extranjera superior a la media.

Mapa 4.3
Porcentaje de población nacida en el extranjero por comarcas, 2016



Fuente: Padrón municipal de habitantes, Eustat.

4.2.3 Evolución y caracterización de los hogares

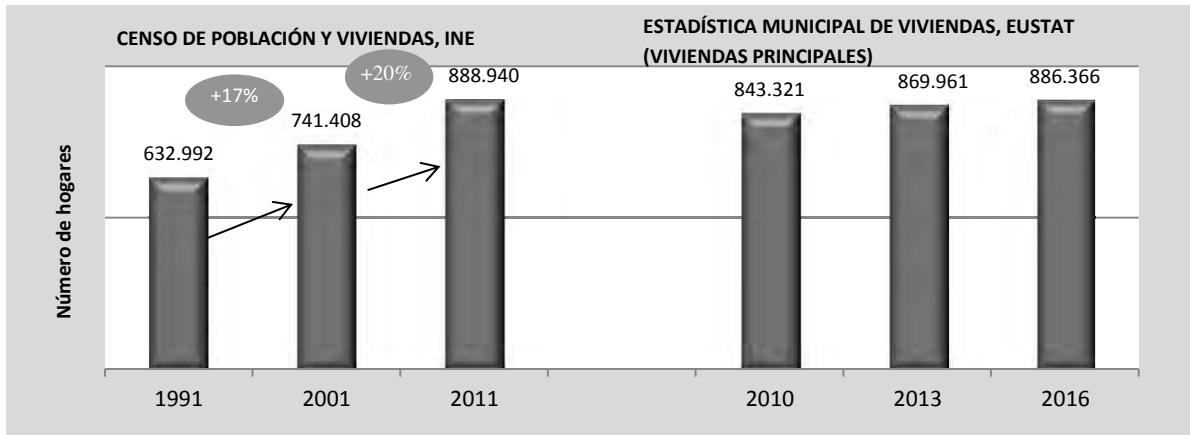
El número de hogares de la CAPV experimentan un crecimiento mayor al registrado por la población.

La estadística municipal de viviendas de Eustat cifraba en 886.366 el número de viviendas familiares principales de la CAPV en 2016, cifra muy similar a la del Censo de población y vivienda de 2011 (888.940 hogares).

Desde una perspectiva temporal algo más amplia, la cifra de hogares ha experimentado un crecimiento mucho mayor al de la población. Así, entre 2001 y 2016 los hogares han aumentado un 19,6%, mientras que la población ha crecido un 4,5% en ese mismo periodo.

4. Análisis del entorno socio-demográfico

Gráfico 4.15
Evolución de los hogares de la CAPV, 1991-2016



Fuente: Censos de población y viviendas, INE y Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.

Por ámbitos geográficos, en Araba es donde la cifra de hogares más ha aumentado, con un incremento del 33% entre 2001 y 2016, frente al 19% de aumento registrado en Gipuzkoa y el 16% de Bizkaia. Por comarcas, los hogares aumentan por encima del promedio de la CAPV en Valles Alaveses, Llanada Alavesa, Arratia-Nerviión, Estribaciones del Gorbea y Plentzia-Mungia.

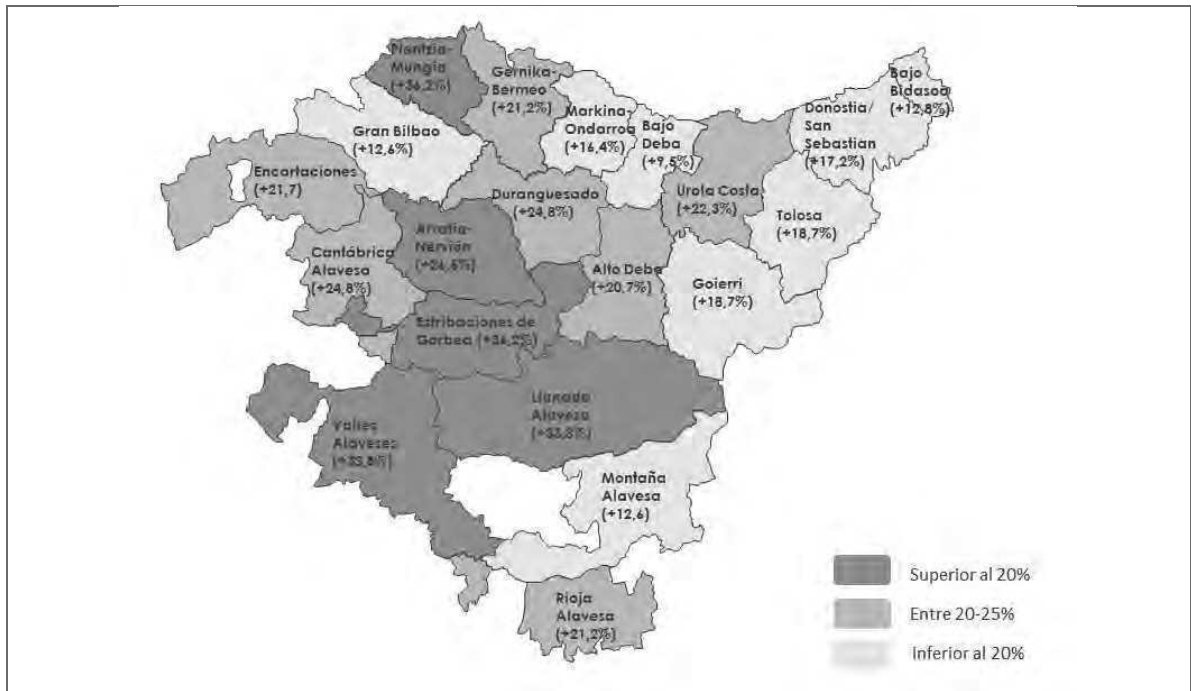
Cuadro 4.8
Evolución de los hogares de la CAPV y los Territorio Histórico, 2001-2016

	Censo de población			Estadística Municipal de Viviendas		
	2001	2011	2012	2010	2013	2016
Araba	81.803	101.503	135.107	124.848	132.867	135.265
Bizkaia	350.871	397.197	467.295	447.117	456.534	462.104
Gipuzkoa	200.318	242.708	286.537	271.356	280.560	288.997
CAPV	632.992	741.408	888.940	843.321	869.961	886.366

Fuente: Censos de población y viviendas, INE y Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.

4. Análisis del entorno socio-demográfico

Mapa 4.4
Evolución de la cifra de los hogares por comarcas, 2001-2016

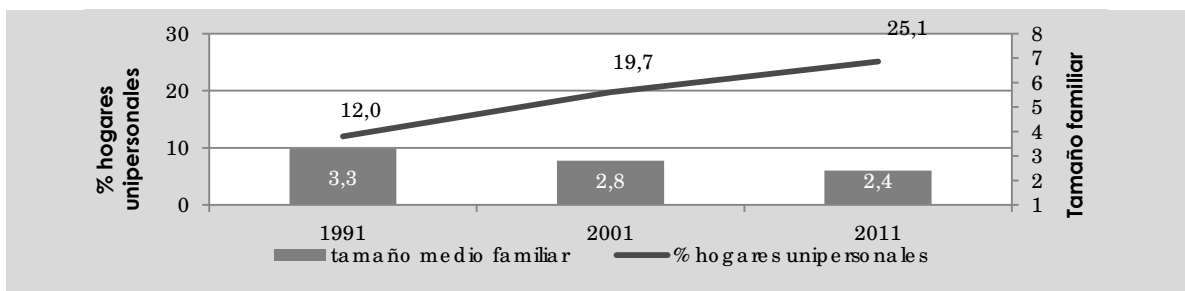


Fuente: Censos de población y viviendas, INE y Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.

Desciende el tamaño familiar y aumenta el volumen de hogares unipersonales

El censo de población y vivienda registra un importante descenso del tamaño medio familiar en el País Vasco, pasando de 3,3 personas por hogar en 1991 a situarse en 2,4 personas en 2011. En dicho periodo ha aumentado sustancialmente el número de hogares unipersonales. El 25% de las familias en 2011 estaban compuestas únicamente por una persona, frente al 12% en 1991.

Gráfico 4.16
Evolución del tamaño medio familiar y de los hogares unipersonales de la CAPV, 1991-2011



Fuente: Censos de población y viviendas, INE y Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.

El aumento de la cifra de hogares unipersonales también se refleja en los datos publicados más recientemente por la estadística municipal de viviendas de Eustat. En 2016, hay en la CAPV 244.185 hogares compuestos por 1 persona y suponen el 27,5% del total de hogares.

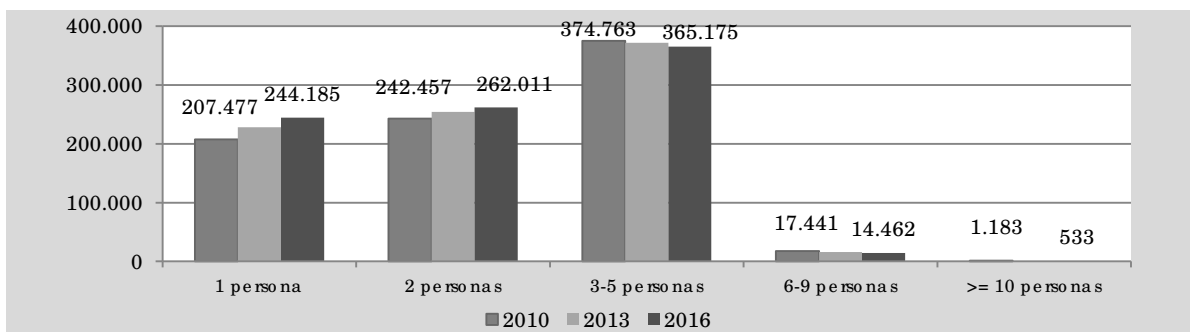
4. Análisis del entorno socio-demográfico

Cuadro 4.9
Evolución del tamaño de los hogares de la CAPV, 2010-2016

	2010	2013	2016
1 persona	207.477	227.843	244.185
2 personas	242.457	254.114	262.011
3-5 personas	374.763	371.490	365.175
6-9 personas	17.441	15.811	14.462
>= 10 personas	1.183	703	533
Total	843.321	869.961	886.366
Tamaño medio familiar	2,6	2,5	2,5

Fuente: Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.

Gráfico 4.17
Evolución del tamaño de los hogares de la CAPV, 2010-2016

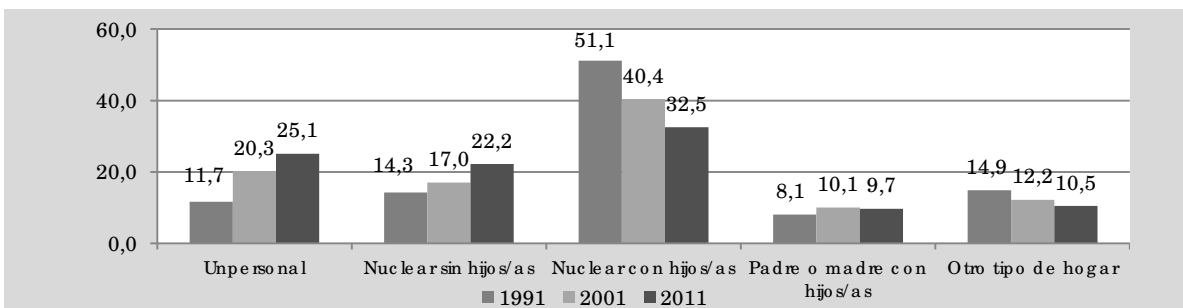


Fuente: Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.

Aumentan las cifras de hogares de personas mayores que viven solas y de las familias monoparentales

La tipología de los hogares también está registrando importantes cambios. Además del aumento de las familias unipersonales, descienden los hogares nucleares (familias compuestas por padre y madres con hijos/as) y aumentan las de parejas sin hijos/as y uno de cada diez hogares son de familias monoparentales.

Gráfico 4.18
Evolución de las tipologías familiares de la CAPV, 1991-2011



Fuente: Censos de población y viviendas, INE y Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.

4. Análisis del entorno socio-demográfico

En el caso de los hogares unipersonales, destaca el aumento de la cantidad de personas mayores que viven solas en la CAPV. Los datos del censo de 2011 revelan que cerca de 88.000 hogares están compuestos por personas mayores de 65 años que viven solas (el 10% del total de hogares).

Cuadro 4.10
Estructura de los hogares de la CAPV, 2011

Estructura del hogar	Nº	%
Hogares unipersonales		
• Mujer sola menor de 65 años	58.425	6,6%
• Hombre solo menor de 65 años	76.194	8,6%
• Mujer sola de 65 años o más	68.468	7,7%
• Hombre solo de 65 años o más	19.728	2,2%
Núcleo familiar		
• Pareja sin hijos/as	197.226	22,2%
• Pareja con hijos/as en donde algún hijo/a es menor de 25 años	221.287	24,9%
• Pareja con hijos/as en donde todos los hijos/as de 25 años o más	67.265	7,6%
• Hogar formado por pareja o padre/madre que convive con algún hijo/a menor de 25 años y otra(s) persona(s)	32.923	3,7%
• Padre o madre con algún hijo/a menor de 25 años	39.677	4,5%
• Padre o madre con todos sus hijos de 25 años o más	46.645	5,2%
• Otro tipo de hogar	61.101	6,9%
Total	888.940	100,0%

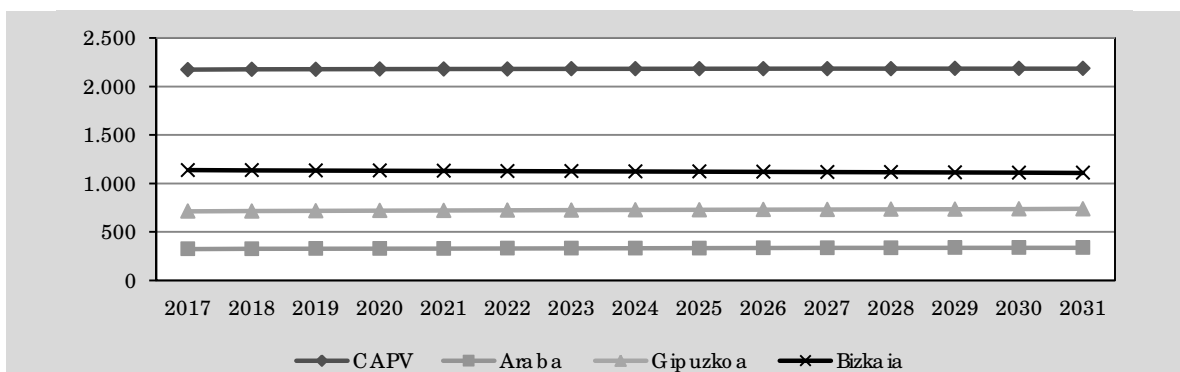
Fuente: Censo de población y viviendas, INE.

4.2.4 Proyecciones demográficas a largo plazo

Se prevé un ligero aumento de la población a largo plazo

Las Proyecciones Demográficas de Eustat prevén un ligero crecimiento de la población a corto y medio plazo. La población vasca alcanzará la cifra de 2.185.000 habitantes en 2030, 13.914 más que en 2017, lo cual supone un incremento únicamente del 0,53% en el periodo 2017-2031. Dicha tendencia a la estabilidad poblacional no será igual por ámbitos geográficos. Las proyecciones anuncian un aumento de la población de Araba (+4,3%) y Gipuzkoa (+3,6) y prevén un descenso de la población de Bizkaia (-2,4%).

Gráfico 4.19
Evolución prevista de la población de la CAPV y los Territorios Históricos, 2017-2031



Fuente: Proyecciones Demográficas de Eustat

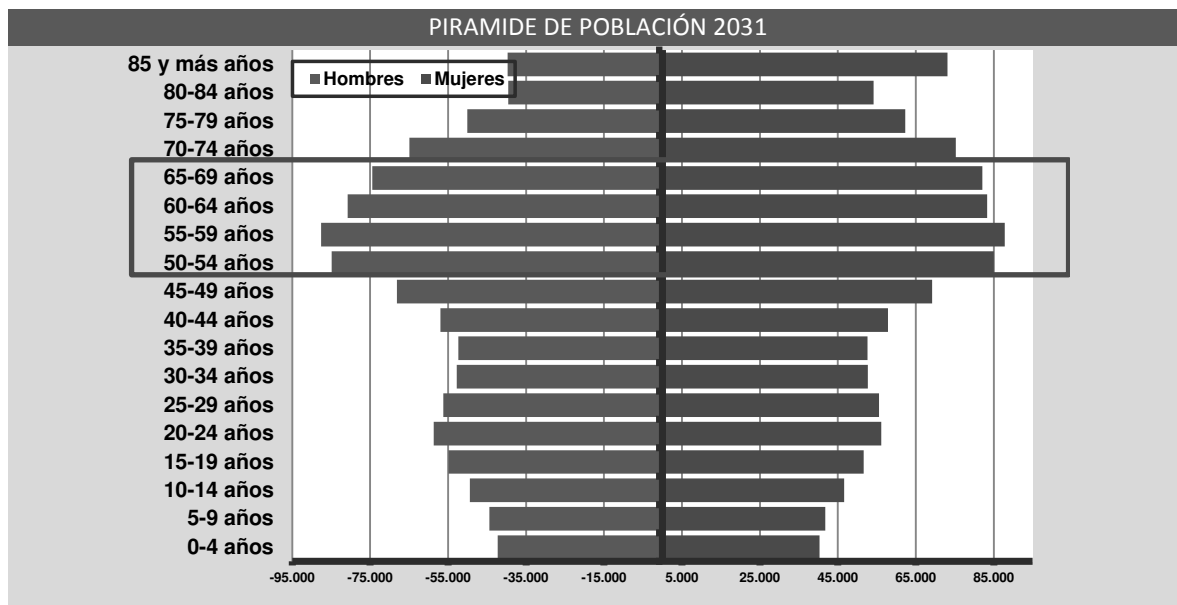


4. Análisis del entorno socio-demográfico

Se agravará el envejecimiento de la población y habrá pérdida de peso de la franja de edad de 30 a 49 años

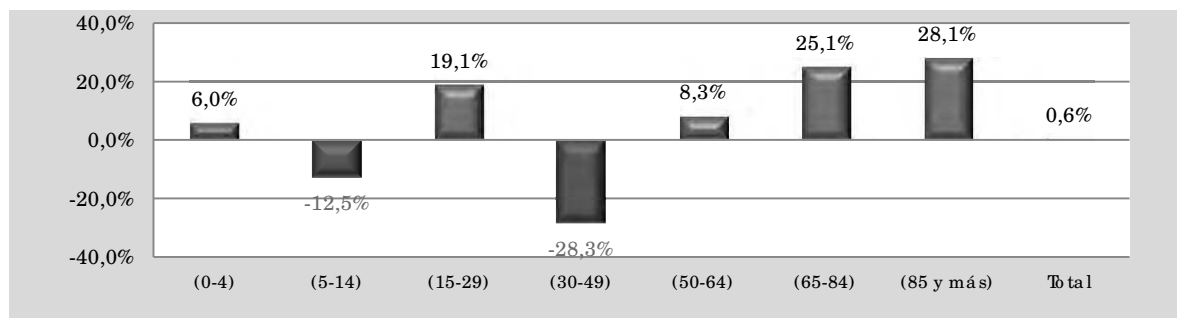
La pirámide de población reflejará un cada vez mayor envejecimiento de la población y el desplazamiento de los efectivos más numerosos hacia las franja de 50 a 69 años de edad. Se prevé una importante caída de la población de 5 a 14 años (-12,5%) y de la población de 30 a 49 años de edad (-28,3%) y un importante aumento de población de más de 65 años. La población de 65 o más años podría aumentar en unas 150.000 personas, por lo que su peso llegaría a alcanzar el 28% de la población en 2031.

Gráfico 4.20
Proyección de la Pirámide poblacional de la CAPV, 2031



Fuente: Proyecciones Demográficas de Eustat

Gráfico 4.21
Variación relativa de la población de la CAPV por grandes grupos de edad, 2016-2031



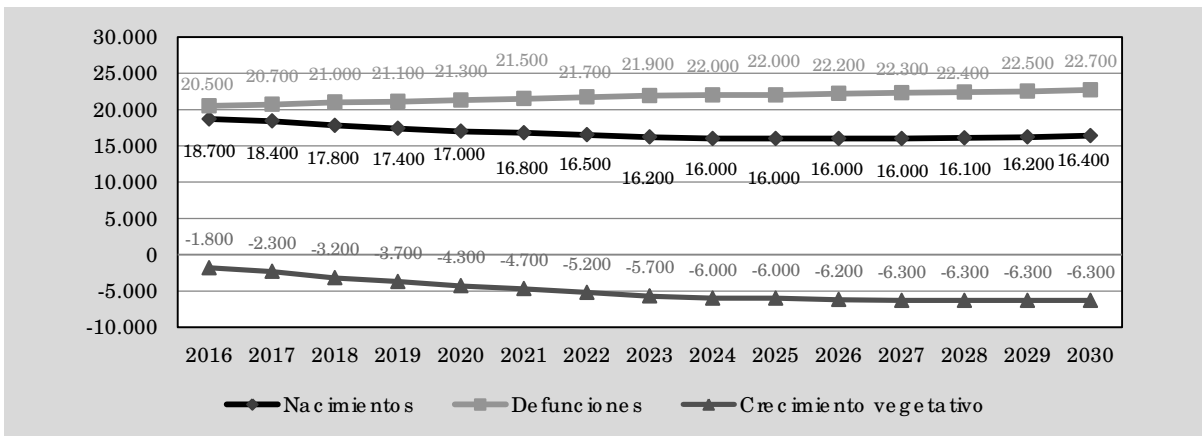
Fuente: Proyecciones Demográficas de Eustat

4. Análisis del entorno socio-demográfico

El saldo migratorio compensará las pérdidas de población

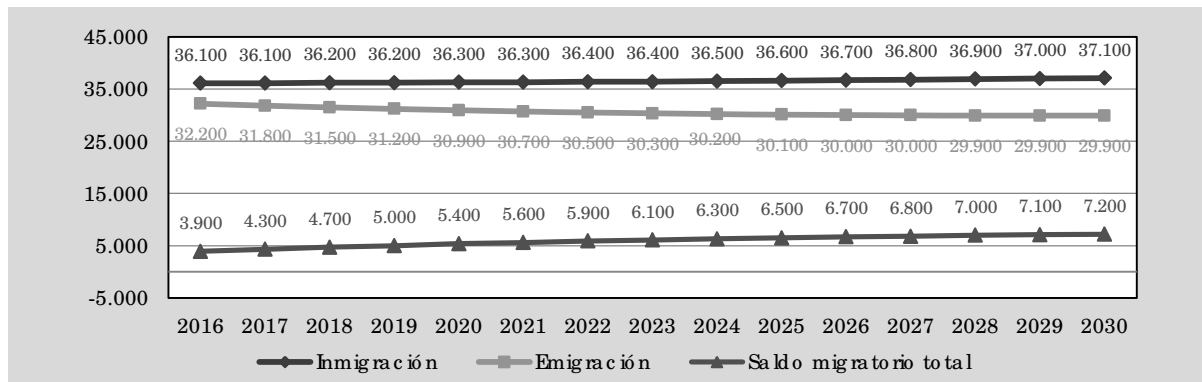
La brecha entre los nacimientos y las defunciones va a seguir aumentando, incrementándose por tanto el crecimiento vegetativo negativo. No obstante, los saldos migratorios positivos compensarán el aumento de las defunciones y la disminución de los nacimientos. Así, la combinación de los saldos en los dos componentes del crecimiento demográfico, el natural (nacimientos menos defunciones) y el migratorio (inmigración menos emigración) producirá prácticamente la estabilización de la población entre 2016 y 2031.

Gráfico 4.22
Evolución de los indicadores de natalidad y mortalidad de la CAPV, 2016-2030



Fuente: Proyecciones Demográficas (PD) de Eustat

Gráfico 4.23
Evolución de los indicadores de migración de la CAPV, 2016-2030



Fuente: Proyecciones Demográficas (PD) de Eustat

4.3 Colectivos con especiales dificultades en materia de vivienda

4.3.1 Población en situación de exclusión residencial grave

Tras unos años en los que han aumentado los indicadores de pobreza, los datos de 2016 reflejan un descenso en cuanto a la incidencia de la pobreza en Euskadi.

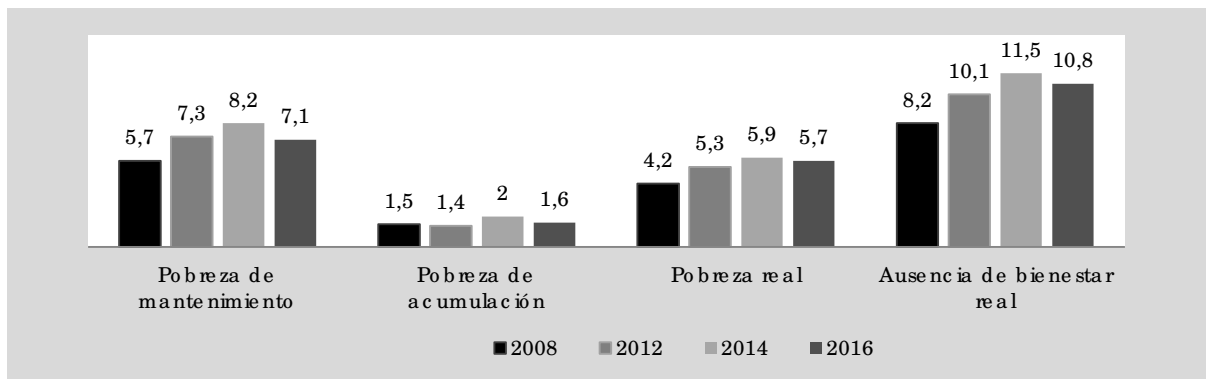
4. Análisis del entorno socio-demográfico

La última Encuesta de Pobreza y Desigualdades Sociales (EPDS) realizada en la Comunidad Autónoma de Euskadi muestra en 2016 un ligero descenso de la incidencia de la pobreza y de la ausencia de bienestar en el País Vasco. Tomando como referencia el último informe publicado: “entre 2014 y 2016, los factores que presionaron al alza el impacto de las situaciones reales de pobreza y precariedad durante la crisis dejan de ejercer tanta influencia, salvo en los grupos más cercanos a las situaciones de pobreza real. Se reducen las situaciones de riesgo en la dimensión de ingresos (mantenimiento), con la única excepción del indicador Eurostat de pobreza grave”.

Euskadi cuenta con menores niveles de pobreza que el conjunto del Estado. Así, mientras la tasa de riesgo de pobreza se sitúa en Euskadi en el 9%, en el Estado se eleva al 22,3%. En cuanto al retraso en pagos de la vivienda, en el País Vasco este se cifra en el 5,3%, frente al 8,4% del Estado.

Gráfico 4.24

Evolución de la incidencia de la pobreza en Euskadi, 2008-2016.



Fuente: Encuesta de Pobreza y Desigualdades Sociales (EPDS).

El estudio de 2014 sobre las personas en situación de exclusión residencial grave contabiliza un total de 1.836 personas sin hogar en Euskadi, de los cuales 323 pernoctaban en la calle, 288 en el recuento de octubre de 2016.

Tomando como referente el Estudio sobre las Personas en situación de exclusión Residencial grave en la CAPV de 2014, casi 2.000 personas se encuentran en dicho tipo de situación. Durante la noche del recuento fueron localizadas un total de 1.836 personas en situación de exclusión residencial grave en la CAPV. De todas ellas, 323, esto es el 17,6%, se encontraban en las calles de alguno de los 10 municipios donde se realizó el recuento, mientras que 1.513 (el 82,4%) se encontraban alojadas en recursos residenciales para personas sin hogar.

El último recuento de personas en situación de exclusión residencial en calle, realizado el pasado octubre de 2016 en 24 municipios de la CAPV, cifraba en 285 las personas que fueron localizadas en espacios públicos o estructuras inadecuadas.

Del total de personas contabilizadas, 163 fueron localizadas en Bizkaia (el 57%), 86 en Gipuzkoa (30%) y 36 en Araba (13%). Aproximadamente dos terceras partes (el 67%, 192 personas) fueron localizadas en alguna de las tres capitales vascas. En Bilbao se localizó a 112 personas, en Donostia-San Sebastián 44 y en Vitoria Gasteiz 36. En el resto de municipios fueron contabilizadas un total de 93 personas.



4. Análisis del entorno socio-demográfico

Considerando la población residente en cada municipio, destaca la tasa de personas localizadas en calle en Iurreta, Bilbao, Irun y Pasaia. Les siguen en nivel de incidencia los municipios de Donostia-San Sebastián, Zalla, Errenteria y Zarautz.

Desde un punto de vista evolutivo, a pesar del aumento del número de municipios en los que se ha realizado el recuento (24 municipios en 2016, frente a 10 en 2014), el número de personas contabilizadas en calle ha descendido, debido a la importante reducción registrada en ciudades como Donostia, Bilbao e Irun.

Cuadro 4.11

Evolución de los resultados del recuento de personas en calle por municipios de la CAPV, 2012-2016

	2012	2014	2016	Evolución 2014-2016
Araba				
Laudio	0	3	0	-3
Vitoria-Gasteiz	29	17	36	19
Total Araba	29	20	36	16
Bizkaia				
Barakaldo	--	9	19	10
Bilbao	148	141	112	-29
Durango	--	--	2	--
Erandio	--	--	3	--
Getxo	--	20	15	-5
Güeñes	--	--	0	--
Iurreta	--	--	2	--
Leioa	--	--	0	--
Portugalete	--	2	2	=
Santurtzi	--	3	6	3
Sestao	--	0	0	=
Urduña	--	--	0	--
Zalla	--	--	2	--
Total Bizkaia	148	175	163	-21
Gipuzkoa				
Donostia	66	89	44	-45
Eibar	--	--	4	--
Errenteria	--	--	9	--
Hernani	--	--	0	--
Irun	--	39	17	-22
Legazpi	--	--	0	--
Pasaia	--	--	4	--
Tolosa	--	--	3	--
Zarautz	--	--	5	--
Total Gipuzkoa	66	128	86	-67
TOTAL CAPV	243	323	285	-38

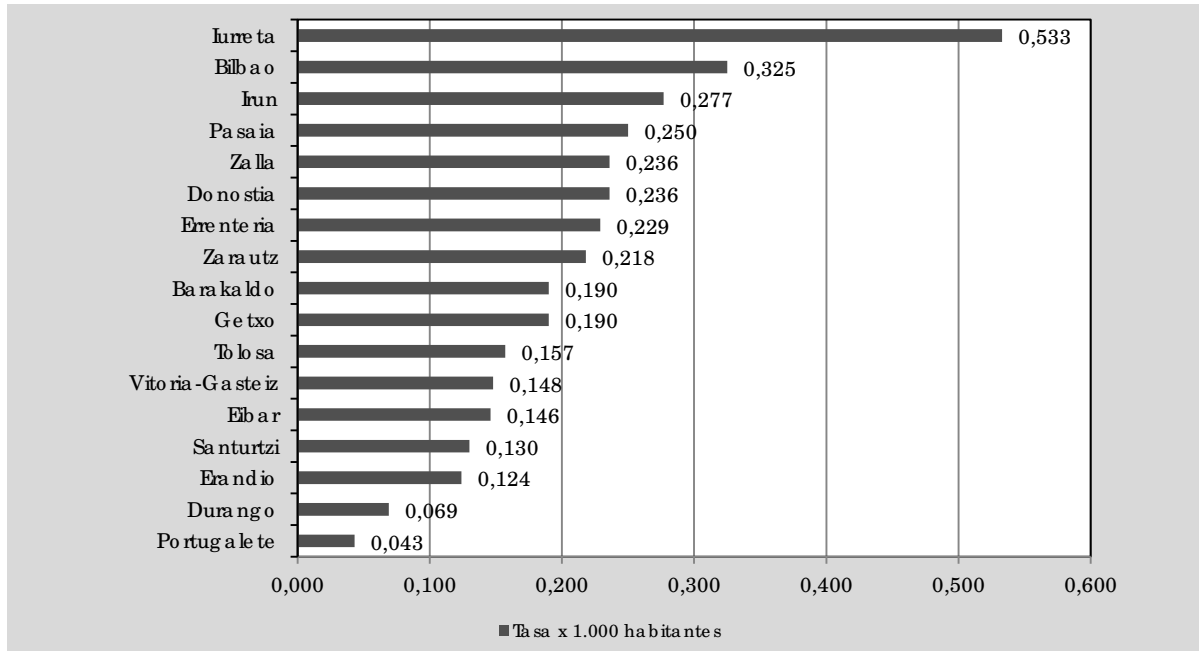
Fuente: III estudio sobre la situación de las personas en situación de exclusión residencial grave en la CAPV, SIIS.



4. Análisis del entorno socio-demográfico

Gráfico 4.25

Tasa de personas localizadas en calle por cada 1.000 habitantes, por municipios. Noche 26-27 de octubre de 2016



Fuente: III estudio sobre la situación de las personas en situación de exclusión residencial grave en la CAPV, SIIS.

4.3.2 Población con ayudas económicas

Aumenta la población perceptora de la Prestación Complementaria de Vivienda

En diciembre de 2016 Lanbide registraba un volumen de 63.797 expedientes de Renta de Garantía de Ingresos, de los que un 46% además percibe la Prestación Complementaria de Vivienda (29.447). A pesar del descenso en el número de expedientes de RGI, la Prestación Complementaria de Vivienda ha seguido una tendencia creciente en Bizkaia y Gipuzkoa.

Cuadro 4.12

Evolución de las prestaciones económicas del Sistema Vasco de Garantía de Ingresos en la CAPV y los Territorios Históricos, 2014-2016

Número de expedientes	Renta de Garantía de Ingresos (RGI)			Prestación Complementaria de Vivienda (PCV)		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Araba	9.918	9.659	9.575	4.855	4.693	4.692
Bizkaia	40.455	39.990	39.183	16.960	17.487	17.511
Gipuzkoa	15.314	15.077	15.039	6.868	6.974	7.244
CAPV	65.687	64.726	63.797	28.683	29.154	29.447

Fuente: Lanbide.

4. Análisis del entorno socio-demográfico

Cuadro 4.13
Ayudas de Emergencia Social en la CAPV, 2016

	Nº AYUDAS		Importe (Euros)		Importe medio por ayuda (Euros)
	Nº	%	Euros	%	
Alquiler	8.469	19,3	11.665.662,78	35,0	1.377,45
Endeudamiento	2.583	5,9	2.242.027,43	6,7	867,99
Intereses de amortización	1.374	3,1	2.190.349,67	6,6	1.594,14
Mobiliario y electrodomésticos	1.556	3,6	471.959,00	1,4	303,32
Reparaciones e instalaciones	1.186	2,7	598.638,97	1,8	504,75
Necesidades primarias	9.157	20,9	4.136.455,04	12,4	451,73
Otros gastos de mantenimiento	19.488	44,5	12.045.913,00	36,1	618,12
TOTAL DE LA CAPV	43.813	100,0	33.351.005,89	100,0	761,21

Fuente: Gobierno Vasco.

El 35% del gasto de las Ayudas de Emergencia Social se destina al pago de alquileres

El 19% de las ayudas concedidas de emergencia social de 2016 fueron destinadas al pago del alquiler, proporción que se eleva al 35% si se tiene en cuenta el importe. Más concretamente, en 2016 se concedieron 8.469 Ayudas de Emergencia Social, por un importe global de 11.665.662,78 euros. La ayuda media concedida ha sido de 1.377,5 euros.

Gipuzkoa es el territorio que más Ayudas de Emergencia Social concedió en 2016, 3.660 ayudas, por un valor de 6.777.797,8 euros y una cuantía media de 1.851,9 euros por ayuda concedida. Por su parte, en Bizkaia se concedieron 3.275 ayudas (importe global de 3.158.988,9 euros) y en Araba 1.534 (1.728.876,1 euros).

Cuadro 4.14
Ayudas de Emergencia Social con destino al pago del alquiler en la CAPV y los Territorios Históricos, 2016

	Nº	Importe	Importe medio por ayuda
Araba	1.534	1.728.876,1	1.127,0
Bizkaia	3.275	3.158.988,9	964,6
Gipuzkoa	3.660	6.777.797,8	1.851,9
CAPV	8.469	11.665.662,8	1.377,5

Fuente: Gobierno Vasco.

Más de la mitad de los hogares en alquiler cuentan con un alquiler subvencionado

Si se tienen en cuenta tanto las ayudas económicas dirigidas al pago de alquileres como el parque de alquiler gestionado por Alokabide, se obtiene que cerca de 50.000 viviendas del País Vasco disponen de un alquiler subvencionado, lo que supone aproximadamente el 57% del total de hogares en los que se reside en alquiler.



4. Análisis del entorno socio-demográfico

Cuadro 4.15

Estimación del parque de alquiler subvencionado de la CAPV, 2016

Número	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
Ayudas económicas (Número de ayudas)				
Prestación Complementaria de Vivienda	4.692	17.511	7.244	29.447
Ayudas de emergencia social para el pago del alquiler	1.534	3.275	3.660	8.469
Parque de alquiler gestionado por Alokabide (nº de viviendas) (Alokabide, ASAP, Bizigune, Viviendas del Departamento, Viviendas de terceros)	3.641	5.176	3.165	11.982
TOTAL	9.867	25.962	14.069	49.898
Hogares en alquiler (Censo 2011)	14.355	44.138	28.740	87.233
% sobre el total de hogares de alquiler	68,7	58,8	49,0	57,2

Fuente: Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco.



5. DISPONIBILIDAD DE SUELO



5. Disponibilidad de suelo

5.1 Disponibilidad de suelo residencial en la CAPV

5.1.1 Evolución de la superficie adquirida

Contención en la adquisición del suelo

La contención del gasto y la búsqueda de un equilibrio territorial en la promoción de vivienda protegida en zonas con alta demanda, han dado como resultado que la adquisición de suelo efectuada en el periodo 2013-2016 haya sido menor a la registrada en años anteriores.

Así, entre 2013-2016 sólo se ha adquirido suelo en el área funcional de Bilbao Metropolitano, y en concreto, la mayor parte ha correspondido a Bilbao: 505 viviendas, y las 30 restantes corresponde a Basauri para el total del periodo.

Cuadro 5.1

Distribución geográfica del suelo adquirido por el Departamento y las Sociedades Públicas

	Media anual 2002-2005		Media anual 2006-2009		Media anual 2010-2012		Total 2013-2016	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%h
Áreas funcionales								
Araba Central	654	22	575	15	4	1	--	--
Balmaseda-Zalla	--	--	--	--	23	3	--	--
Beasain-Zumárraga	27	1	19	1	--	--	--	--
Bilbao Metropolitano	1.007	35	2.395	64	238	30	535	100
Donostia-San Sebastián	459	16	226	6	341	44	--	--
Durango	74	3	71	2	--	--	--	--
Eibar	83	3	84	2	91	11	--	--
Gernika-Markina	111	4	42	1	--	--	--	--
Igorre	9	--	9	--	--	--	--	--
Laguardia	--	--	--	--	--	--	--	--
Laudio	73	3	78	2	--	--	--	--
Arrasate-Bergara	65	2	113	3	19	2	--	--
Mungia	--	--	--	--	--	--	--	--
Tolosa	14	1	78	2	6	1	--	--
Zarautz - Azpeitia	337	12	73	2	59	8	--	--
Territorios Históricos								
Araba	727	25,0	640	17,0	4	1,0	--	--
Bizkaia	1.202	41,0	2.517	67,0	280	36,0	535	100,0
Gipuzkoa	985	34,0	615	16,0	497	64,0	--	--
CAPV	2.913	100,0	3.772	100,0	781	100,0	535	100,0

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.



5. Disponibilidad de suelo

5.1.2 Patrimonio de suelo del Departamento

En 2017, el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda cuenta con patrimonio de suelo para edificar 5.728 viviendas, de las que 4.228 estarían disponibles, en principio, para edificar en el periodo del Plan Director de Vivienda (2018-2020).

Cuadro 5.2

Distribución geográfica del patrimonio de suelo del Departamento según disponibilidad

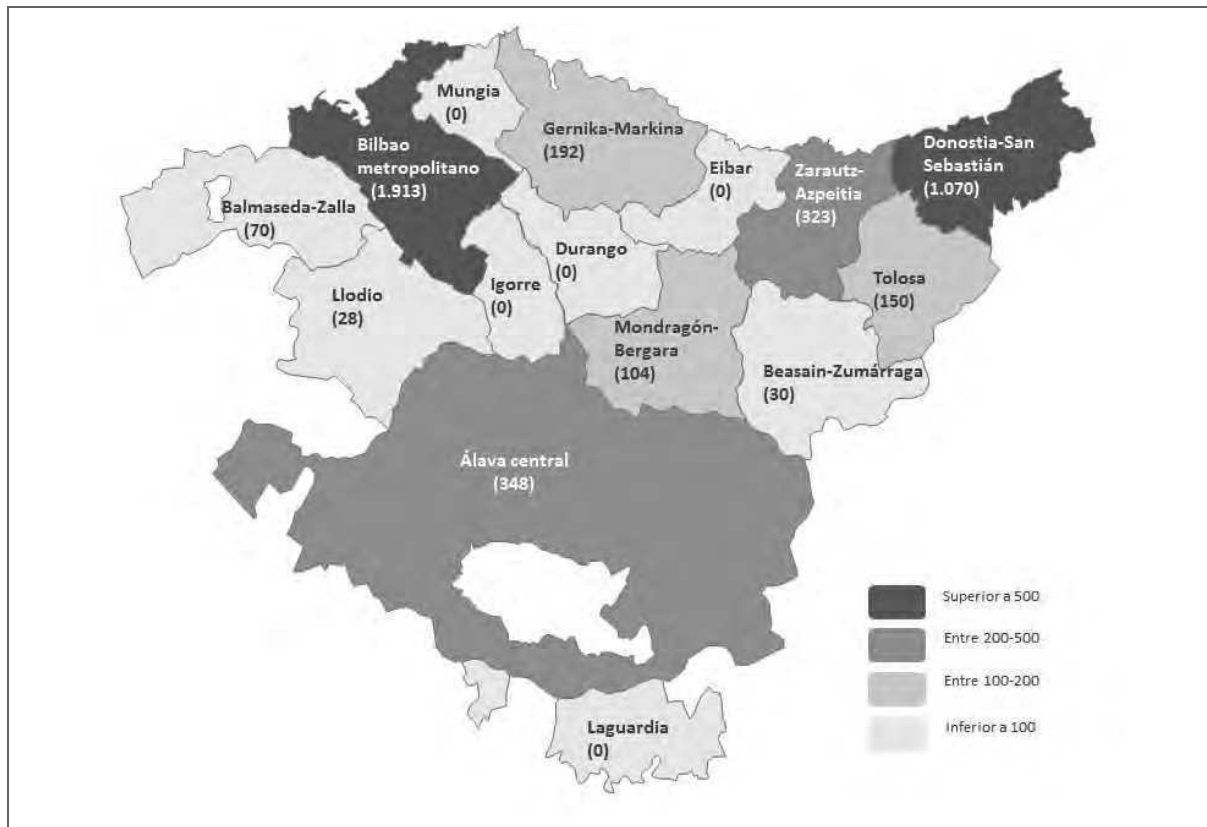
	Disponibilidad (Número de viviendas)					Total patrimonio	
	2017	2018	2019	2020	Más adelante	Número	%
Áreas funcionales							
Araba Central	--	348	--	--	--	348	6,1
Balmaseda-Zalla	70	--	--	--	--	70	1,2
Beasain-Zumarraga	--	30	--	--	--	30	0,5
Bilbao Metropolitano	1.521	96	32	264	--	1.913	33,4
Donostia-San Sebastián	785	--	73	212	1.500	2.570	44,9
Durango						--	0,0
Eibar						--	0,0
Gernika-Markina		192				192	3,4
Igorre						--	0,0
Laguardia						--	0,0
Laudio	28	--	--	--	--	28	0,5
Arrasate-Bergara			104			104	1,8
Mungia						--	0,0
Tolosa	150					150	2,6
Zarautz - Azpeitia	90	103	--	130	--	323	5,6
Territorios Históricos							
Araba	28	348	0	0	0	376	6,6
Bizkaia	1.591	288	32	264	0	2.175	38,0
Gipuzkoa	1.025	133	177	342	1.500	3.177	55,5
CAPV	2.644	769	209	606	1.500	5.728	100

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

5. Disponibilidad de suelo

Por áreas funcionales, para el periodo 2017-2020 las correspondientes a las capitales concentran la mayor parte del suelo disponible. Más concretamente, Bilbao Metropolitano cuenta con patrimonio de suelo para la edificación de 1.913 viviendas (el 45% del suelo disponible medido en número de viviendas), Donostia-San Sebastián con 1.070 viviendas y Araba Central con 348 viviendas. Destaca además la buena disponibilidad de suelo del área de Zarautz-Azpeitia (323 viviendas).

Mapa 5.1
Suelo disponible 2017-2020 por áreas funcionales



Fuente: Censos de población y viviendas, INE y Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.



5. Disponibilidad de suelo

5.1.3 Previsiones del Planeamiento Municipal

UDALPLAN 2016, el inventario de planeamiento de ordenación urbanística contempla la edificación aproximadamente de 201.000 viviendas en el País Vasco. Se prevé que el 44% de las viviendas por edificar estén ubicadas en Bizkaia, un 31,5% en Gipuzkoa y un 25% en Araba.

Cuadro 5.3
Previsiones del Planeamiento municipal, Udalplan 2016

	Previsiones del planeamiento (nº viviendas)					Nº de viviendas actuales	% sobre total CAPV
	Libres	VPO	Tasadas	Total	% sobre. previsión total		
Araba							
Urbano res. consolidado	9.983	723	203	10.909	5,4	135.338	8,1
Urbano res. no consolidado	3.792	2.383	6.755	12.930	6,4	10.627	121,7
Urbanizable residencial	12.191	13.315	202	25.708	12,8	5.238	490,8
No urbanizable n. rural	198	--	--	198	0,1	2.109	9,4
Total Araba	26.164	16.421	7.160	49.745	24,7	153.312	32,4
Bizkaia							
Urbano res. consolidado	15.236	4.401	320	19.957	9,9	496.790	4,0
Urbano res. no consolidado	22.310	10.349	3.093	35.752	17,8	4.238	843,6
Urbanizable residencial	18.390	10.330	1.357	30.077	14,9	2.991	1005,6
No urbanizable n. rural	2.408	--	--	2.408	1,2	29.189	8,2
Total Bizkaia	58.344	25.080	4.770	88.194	43,8	533.208	16,5
Gipuzkoa							
Urbano res. consolidado	10.066	3.766	1.187	15.019	7,5	306.062	4,9
Urbano res. no consolidado	15.700	5.677	2.769	24.146	12,0	4.964	486,4
Urbanizable residencial	8.790	11.896	3.387	24.073	12,0	1.534	1569,3
No urbanizable n. rural	54	--	--	--	0,0	16.016	0,3
Total Gipuzkoa	34.610	21.339	7.343	63.292	31,5	328.576	19,3
CAPV							
Urbano res. consolidado	35.285	8.890	1.710	45.885	22,8	938.190	4,9
Urbano res. no consolidado	41.802	18.409	12.617	72.828	36,2	19.829	367,3
Urbanizable residencial	39.371	35.541	4.946	79.858	39,7	9.763	818,0
No urbanizable n. rural	2.660	--	--	2.660	1,3	47.314	5,6
Total CAPV	119.118	62.840	19.273	201.231	100,0	1.015.096	19,8

Fuente: UDALPLAN 2016.

5. Disponibilidad de suelo

Por ámbitos geográficos, el más notable volumen de edificación está pensado en las áreas correspondientes a las capitales: en el área funcional de Bilbao Metropolitano (59.077 viviendas, el 29% del total planeado), en el área de Vitoria-Gasteiz (41.444 viviendas) y en el de Donostia-San Sebastián (35.117 viviendas).

Con respecto a la tipología de las viviendas previstas, 1 de cada 3 viviendas (el 31%) será Vivienda de Protección Oficial (aproximadamente 62.800). Asimismo está prevista la edificación de 19.273 viviendas tasadas y 119.118 viviendas libres.

Cuadro 5.4
Previsiones del Planeamiento municipal, Udalplan 2016

	Previsiones planeamiento (nº viviendas)					Viviendas actuales	% s. total CAPV
	Libres	VPO	Tasadas	Total	%VPO sobre prev total		
Territorios Históricos							
Araba	26.164	16.421	7.160	49.745	33,0	153.312	32,4
Bizkaia	58.344	25.080	4.770	88.194	28,4	533.208	16,5
Gipuzkoa	34.610	21.339	7.343	63.292	33,7	328.576	19,3
Áreas funcionales							
Araba Central	19.417	15.163	6.864	41.444	36,6	129.075	32,1
Balmaseda-Zalla	4.313	1.129	20	5.462	20,7	16.018	34,1
Beasain-Zumarraga	4.090	1.575	403	6.068	26,0	32.670	18,6
Bilbao Metropolitano	36.300	18.903	3.874	59.077	32,0	412.150	14,3
Donostia-San Sebastián	16.211	13.067	5.839	35.117	37,2	184.168	19,1
Durango	5.755	1.792	165	7.712	23,2	34.232	22,5
Eibar	3.743	1.304	366	5.413	24,1	33.703	16,1
Gernika-Markina	4.110	1.299	401	5.810	22,4	39.492	14,7
Igorre	2.159	128	0	2.287	5,6	6.855	33,4
Laguardia	4.138	355	265	4.758	7,5	8.097	58,8
Laudio	3.930	1.078	31	5.039	21,4	19.438	25,9
Arrasate-Bergara	3.169	1.248	70	4.487	27,8	29.748	15,1
Mungia	3.550	1.261	136	4.947	25,5	12.745	38,8
Tolosa	3.188	2.000	459	5.647	35,4	21.785	25,9
Zarautz - Azpeitia	5.045	2.538	380	7.963	31,9	34.920	22,8
Capitales							
Vitoria-Gasteiz	8.874	13.299	6.795	28.968	45,9	108.793	26,6
Bilbao	9.225	6.141	1.553	16.919	36,3	154.464	11,0
Donostia-San Sebastián	5.507	5.871	2.422	13.800	42,5	86.125	16,0
CAPV	119.118	62.840	19.273	201.231	31,2	1.015.096	19,8

Fuente: UDALPLAN 2016.



5. Disponibilidad de suelo

Cuadro 5.5
Previsiones del Planeamiento municipal, Udalplan 2016

Ámbito territorial	Previsiones planeamiento (nº viviendas)					Viviendas actuales	% s. total CAPV
	Libres	VPO	Tasadas	Total	%VPO sobre prev total		
Territorios Históricos							
Araba	26.164	16.421	7.160	49.745	33,0	153.312	32,4
Bizkaia	58.344	25.080	4.770	88.194	28,4	533.208	16,5
Gipuzkoa	34.610	21.339	7.343	63.292	33,7	328.576	19,3
Áreas funcionales							
Araba Central	19.417	15.163	6.864	41.444	36,6	129.075	32,1
Balmaseda-Zalla	4.313	1.129	20	5.462	20,7	16.018	34,1
Beasain-Zumarraga	4.090	1.575	403	6.068	26,0	32.670	18,6
Bilbao Metropolitano	36.300	18.903	3.874	59.077	32,0	412.150	14,3
Donostia-San Sebastián	16.211	13.067	5.839	35.117	37,2	184.168	19,1
Durango	5.755	1.792	165	7.712	23,2	34.232	22,5
Eibar	3.743	1.304	366	5.413	24,1	33.703	16,1
Gernika-Markina	4.110	1.299	401	5.810	22,4	39.492	14,7
Igorre	2.159	128	0	2.287	5,6	6.855	33,4
Laguardia	4.138	355	265	4.758	7,5	8.097	58,8
Laudio	3.930	1.078	31	5.039	21,4	19.438	25,9
Arrasate-Bergara	3.169	1.248	70	4.487	27,8	29.748	15,1
Mungia	3.550	1.261	136	4.947	25,5	12.745	38,8
Tolosa	3.188	2.000	459	5.647	35,4	21.785	25,9
Zarautz - Azpeitia	5.045	2.538	380	7.963	31,9	34.920	22,8
Capitales							
Vitoria-Gasteiz	8.874	13.299	6.795	28.968	45,9	108.793	26,6
Bilbao	9.225	6.141	1.553	16.919	36,3	154.464	11,0
Donostia-San Sebastián	5.507	5.871	2.422	13.800	42,5	86.125	16,0
CAPV	119.118	62.840	19.273	201.231	31,2	1.015.096	19,8

Fuente: UDALPLAN 2016.

Como resultado del paso de los años, los cambios producidos principalmente por las variaciones demográficas, por la evolución del tamaño familiar, por la evolución del parque de viviendas y de su uso, y por la artificialización del suelo, se hizo necesario un redimensionamiento de la cuantificación residencial y así lo recoge el DECRETO 4/2016, de 19 de enero, que cuantifica la capacidad residencial estimada para el planeamiento 2014-2022 en 186.463 viviendas en la CAPV.



5. Disponibilidad de suelo

Cuadro 5.6
Capacidad residencial estimada para el planeamiento 2014-2022

Ámbito territorial	Parque de viviendas 2013	Capacidad residencial máxima	
		En viviendas	% parque
Territorios Históricos			
Araba	152.722	39.547	25,9%
Bizkaia	525.458	88.294	16,8%
Gipuzkoa	322.528	58.622	18,2%
Áreas funcionales			
Araba Central	128.784	34.312	26,6%
Balmaseda-Zalla	15.985	3.589	22,5%
Beasain-Zumarraga	32.257	6.602	20,5%
Bilbao Metropolitano	405.333	58.284	14,4%
Donostia-San Sebastián	179.040	29.242	16,3%
Durango	33.852	8.770	25,9%
Eibar	33.326	4.795	14,4%
Gernika-Markina	39.055	6.695	17,1%
Igorre	6.808	2.320	34,1%
Laguardia	8.083	2.443	30,2%
Laudio	19.313	4.012	20,8%
Arrasate-Bergara	29.512	4.533	15,4%
Mungia	12.782	6.354	49,7%
Tolosa	21.817	4.391	20,1%
Zarautz - Azpeitia	34.761	10.121	29,1%
CAPV	1.000.708	186.463	18,6%

Fuente: DECRETO 4/2016, de 19 de enero, de modificación del Decreto por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en lo relativo a la cuantificación residencial.



6. OFERTA DE VIVIENDA



6. Oferta de vivienda

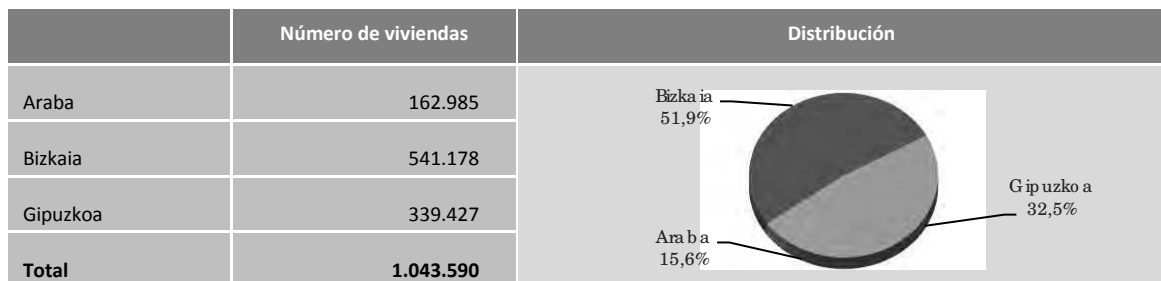
6.1 Evolución del parque de viviendas

6.1.1 Evolución del parque total

Contención en el crecimiento del parque de viviendas tras dos décadas de gran expansión del mercado inmobiliario

El parque de viviendas de la CAPV ascendía en 2016 a un total de 1.043.590 viviendas según la Estadística Municipal de Viviendas, lo que supone 1 vivienda por cada 2 habitantes. Bizkaia concentra el 52% del parque (541.178 viviendas), Gipuzkoa el 32% (339.427 viviendas) y Araba el 16% restante (162.985 viviendas).

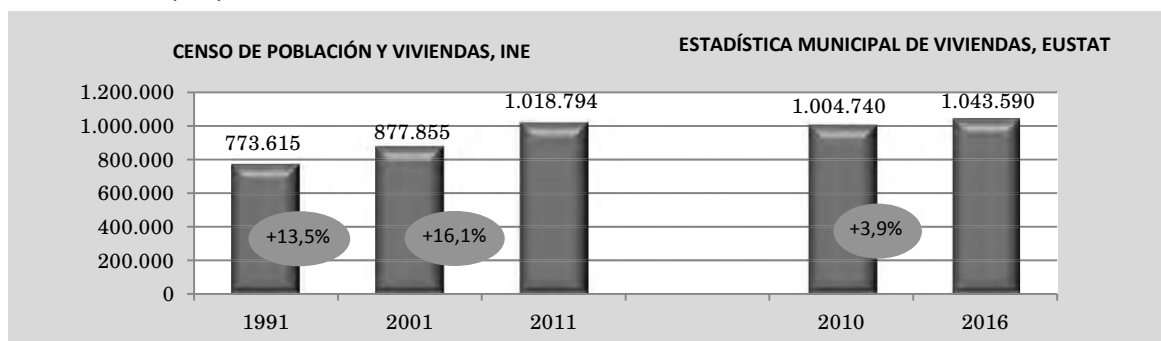
Gráfico 6.1
Distribución territorial del parque de viviendas de la CAPV



Fuente: Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.

El crecimiento del parque en los últimos 6 años ha sido significativamente inferior al registrado en las décadas anteriores, principalmente en el período intercensal 2001-2011, con un incremento del 1,6% anual en el conjunto de la CAPV (1,4% anual en el período 1991-2001, y 0,7% anual entre 2010 y 2016)³.

Gráfico 6.2
Evolución del parque de viviendas familiares en la CAPV



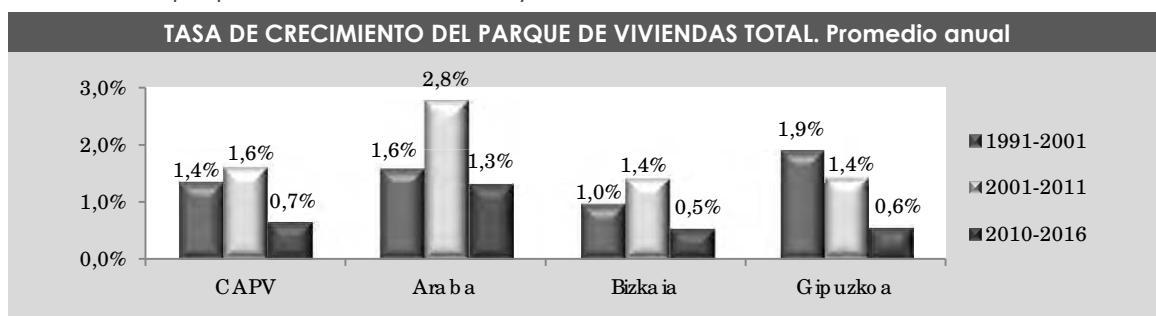
Fuente: Censos de población y viviendas, INE y Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.

³ Se comparan los crecimientos atendiendo a las mismas fuentes, puesto que el Censo de Población y Viviendas del INE y la Estadística Municipal de Viviendas del Eustat utilizan metodologías diferentes.

6. Oferta de vivienda

El crecimiento ha sido desigual en los diferentes Territorios Históricos, con un fuerte incremento en Araba, destacando el 2,8% anual del período 2001-2011 en este Territorio, y registrando también el incremento más elevado en la etapa más reciente, 2010-2016 (1,3% anual frente al 0,5% de Gipuzkoa y Bizkaia). Por su parte, Gipuzkoa experimentó el mayor crecimiento en el período intercensal 1991-2001 (1,9% anual).

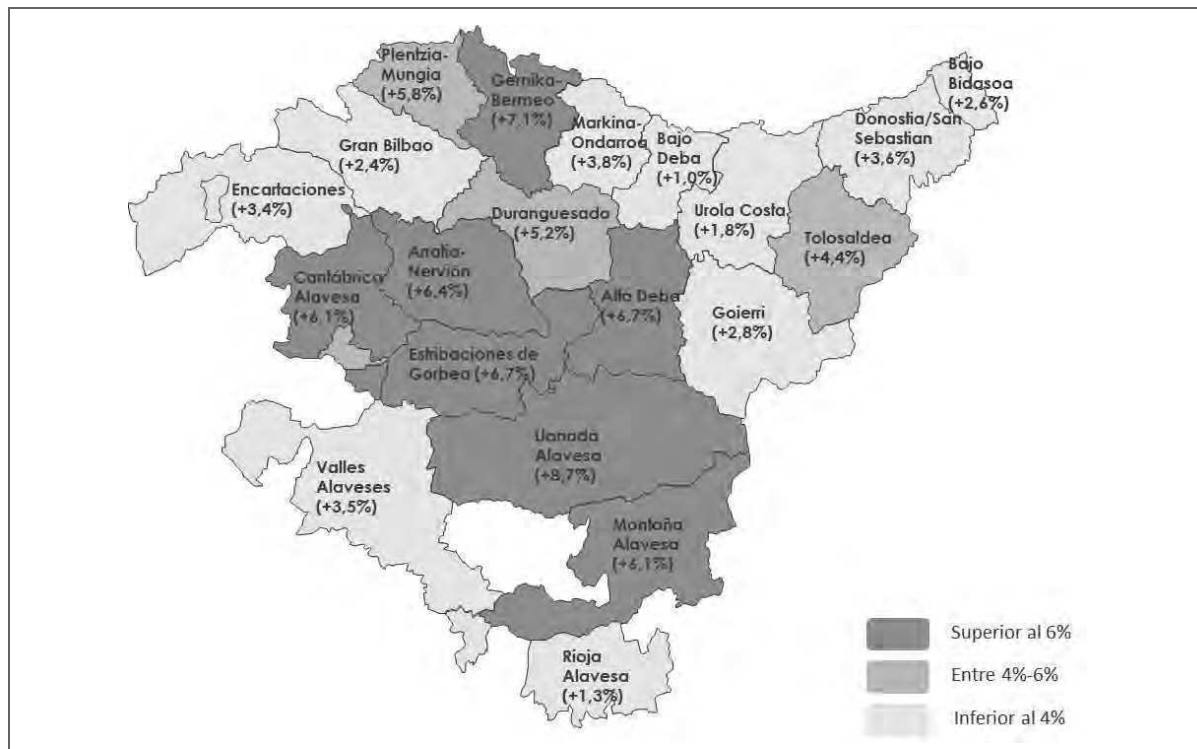
Gráfico 6.3
Evolución del parque de viviendas en la CAPV y los Territorios Históricos



Fuente: Censos de población y viviendas, INE y Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.

En lo que ha transcurrido de década (2010-2016), el parque de viviendas ha crecido un 3,9% en el conjunto de la CAPV. El análisis comarcal muestra importantes diferencias, registrándose la mayor expansión en las comarcas interiores, con excepción de la comarca de Gernika-Bermeo con un incremento del 7,1%. El mayor crecimiento corresponde a la Llanada Alavesa (+8,7%) y el más reducido al Bajo Deba (+1,0%).

Mapa 6.1
Tasa de crecimiento del parque de viviendas por comarcas, 2010-2016



Fuente: Censos de población y viviendas, INE y Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.

6. Oferta de vivienda

6.1.2 Las viviendas principales

Se da un elevado aprovechamiento del parque de viviendas de la CAPV, con una tasa de viviendas principales muy superior a la observada en otras CCAA del Estado

Las viviendas principales, esto es, las que constituyen la residencia habitual de sus ocupantes, representan el 85% del parque de viviendas del conjunto de la CAPV en 2016, proporción que resulta algo menor en el Territorio alavés (83%) que en Gipuzkoa y Bizkaia (85% en ambos casos). Estos datos son similares a los registrados en el Censo de viviendas del año 2011.

En términos comparativos se registra una tasa de viviendas principales muy superior a la observada en otras CCAA del Estado. Así, Comunidades limítrofes como La Rioja o Cantabria presentan una tasa de viviendas principales sensiblemente más reducida: 65% y 66% respectivamente, situándose en el 71% la del conjunto del Estado.

Cuadro 6.1
Tipología de las viviendas principales

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
2011				
Viviendas principales	130.170	453.945	276.407	860.522
Resto	26.103	75.741	56.428	158.272
Total viviendas familiares	156.273	529.686	332.835	1.018.794
2016				
Viviendas principales	135.265	462.104	288.997	886.366
Resto	27.720	79.074	50.430	157.224
Total viviendas familiares	162.985	541.178	339.427	1.043.590

Fuente: Censos de población y viviendas y Padrón municipal, INE y Eustat.

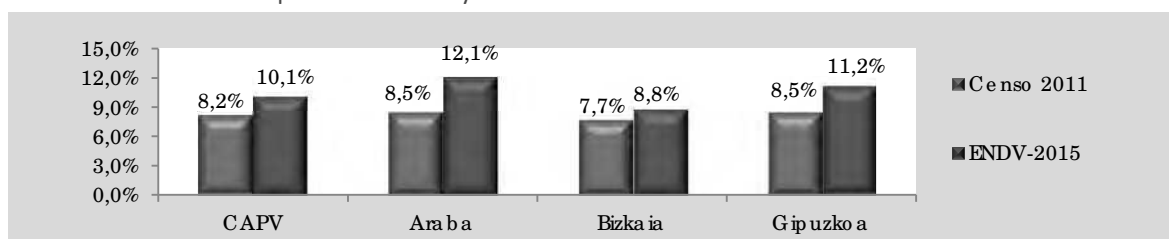
6.1.3 Régimen de tenencia

El arrendamiento continúa siendo un régimen de tenencia minoritario en la CAPV, y la oferta no da respuesta a una creciente demanda

Los datos más recientes proceden de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda realizada en 2015, y a pesar de ser una modalidad minoritaria, se aprecia un incremento del régimen de alquiler (respecto del Censo de 2011). Sin embargo, de momento no va acompasado el incremento de la demanda con una oferta que sea capaz de dar respuesta a estas necesidades.

Aproximadamente el 10% del parque de viviendas se encuentra ocupado en régimen de alquiler (unas 88.000). La proporción es algo más elevada en Araba (12%) frente al 10% de Gipuzkoa y el 9% de Bizkaia.

Gráfico 6.4
Tasa de viviendas en alquiler en la CAPV y los Territorios Históricos



Fuente: Censo de población y viviendas, INE y ENDV-2015, Gobierno Vasco.

6. Oferta de vivienda

De la misma manera, frente a la dicotomía propiedad/alquiler, la oferta no parece estar preparada para dar respuesta a las nuevas tipologías y fórmulas de acceso a la vivienda, que la población está demandando. Son fórmulas, muy extendidas en otras regiones europeas pero que no acaban de aterrizar en nuestro territorio, debido, al menos en parte, a los requisitos legales que deben cumplir estas figuras, que hacen necesaria una reforma de nuestro marco legal.

Por su parte, todos los contratos de arrendamiento suscritos a partir del 26 de septiembre de 2015 tienen la obligación de depositar la fianza establecida en el artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, tal y como dispone el artículo 54.1 de la Ley 3/2015 de Vivienda.

A tenor de la información procedente del fichero de fianzas y contratos de alquiler, un total de 30.617 contratos de alquiler en vigor han depositado la fianza correspondiente en las delegaciones territoriales del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y vivienda⁴.

Destaca una elevada concentración en Gipuzkoa que acumula el 41% de las fianzas depositadas. Bizkaia concentra el 40% y Araba el 19% restante.

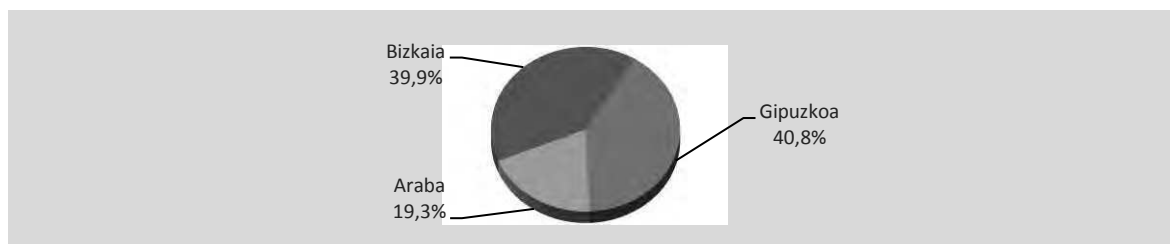
Cuadro 6.2
Contratos de alquiler con fianza depositada

	Hasta 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Sin dato	Total
Araba	11	9	72	176	318	635	2.325	1.657	773	5.976
Bizkaia	16	14	100	139	226	1.103	7.470	3.172	140	12.380
Gipuzkoa	741	14	75	38	63	1.206	6.016	3.969	139	12.661
CAPV	768	37	247	353	607	2.944	15.811	8.798	1.052	30.617

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Las tres capitales vascas acumulan cerca de la mitad del total de contratos de alquiler con fianza depositada (14.187 fianzas, 46% del total). Otros municipios que acumulan un volumen importante de fianzas son Irun (1.083 fianzas), Barakaldo (972 fianzas) o Getxo (934 fianzas de alquiler).

Gráfico 6.5
Distribución territorial de las fianzas depositadas



Fuente: Censo de población y viviendas, INE y ENDV-2015, Gobierno Vasco

⁴ Datos de Julio de 2017.

6. Oferta de vivienda

Cuadro 6.3
Fianzas depositadas por ámbito geográfico

	Número de fianzas	Distribución (%)
ARABA	5.976	19,5
• Vitoria-Gasteiz	5.048	16,5
• Laudio	225	0,7
• Amurrio	170	0,6
• Resto Araba	533	1,7
BIZKAIA	12.380	40,4
• Bilbao	4.723	15,4
• Barakaldo	972	3,2
• Getxo	934	3,1
• Portugalete	504	1,6
• Basauri	466	1,5
• Santurtzi	395	1,3
• Leioa	370	1,2
• Durango	338	1,1
• Galdakao	238	0,8
• Mungia	227	0,7
• Sestao	222	0,7
• Amorebieta	201	0,7
• Resto Bizkaia	2.790	9,1
GIPUZKOA	12.661	41,4
• Donostia-San Sebastián	4.416	14,4
• Irun	1.083	3,5
• Errenteria	587	1,9
• Eibar	555	1,8
• Hernani	445	1,5
• Hondarribia	346	1,1
• Tolosa	334	1,1
• Zarautz	320	1,0
• Pasaia	318	1,0
• Lasarte	314	1,0
• Ordizia	219	0,7
• Andoain	217	0,7
• Beasain	210	0,7
• Resto Gipuzkoa	3.297	10,8
CAPV	30.617	100,0

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

6.2 La vivienda protegida en la CAPV

6.2.1 El parque de viviendas protegidas en alquiler gestionado por Alokabide

Alokabide gestiona cerca de 12.000 viviendas protegidas en régimen de alquiler en la CAPV

El País Vasco es la Comunidad Autónoma que cuenta con el parque de viviendas protegidas más extenso del Estado en términos relativos. En lo que respecta al régimen de alquiler, Alokabide cuenta con un parque propio de 3.805 viviendas, que unidas a las viviendas procedentes de otros programas, que también gestiona, alcanzan una cifra de 11.982 viviendas en arrendamiento protegido.



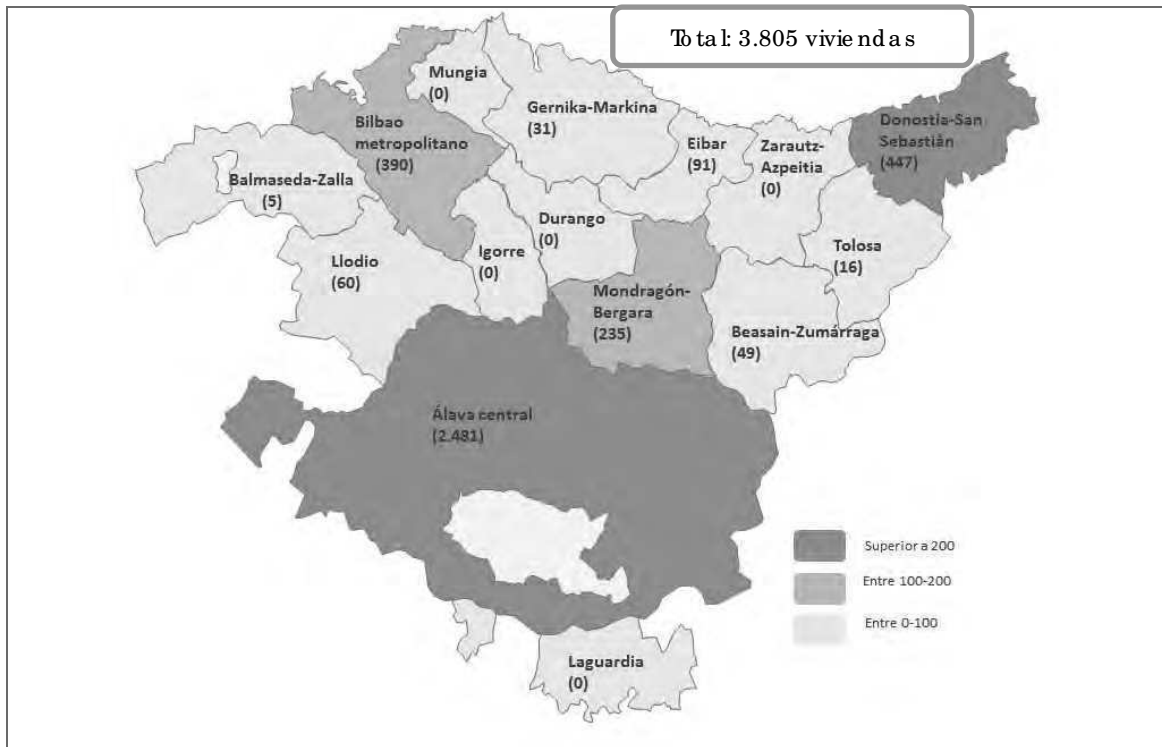
6. Oferta de vivienda

Cuadro 6.4
Parque de viviendas en alquiler gestionado por Alokabide

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
Alokabide	2.541	426	838	3.805
ASAP	16	163	75	254
Bizigune	523	2.807	1.169	4.499
Viviendas del Departamento	561	1.690	1.025	3.276
Viviendas terceros	0	90	58	148
TOTAL CAPV	3.641	5.176	3.165	11.982

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Mapa 6.2
Parque de viviendas de Alokabide por área funcional



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Atendiendo a los diferentes parques de vivienda se observa una desigual distribución geográfica. El parque propio de Alokabide se concentra en Araba y especialmente en el área funcional de Araba Central (2.481 viviendas, el 65% del total). Por su parte, las viviendas captadas a través del programa Bizigune presentan una mayor concentración en Bizkaia, acumulándose principalmente en el área de Bilbao Metropolitano (1.973 viviendas, 44% del total).



6. Oferta de vivienda

Mapa 6.3
Parque de viviendas de Bizigune por área funcional



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Atendiendo a los datos globales del parque total gestionado por Alokabide, es el área funcional de Bilbao Metropolitano la que concentra un mayor volumen de viviendas protegidas en alquiler (4.020 viviendas). A este respecto, hay que tener presentes las viviendas en alquiler gestionadas por los Ayuntamientos y Sociedades Municipales.

Por ejemplo, Viviendas Municipales de Bilbao gestiona un total de 4.112 viviendas en régimen de alquiler. Por su parte, Donostiako Etxegintza además de gestionar su propio parque de viviendas en alquiler (1.811 viviendas), cuenta con un programa de arrendamiento de viviendas vacías similar a Bizigune y denominado "Alokabide" que ha movilizado también un importante volumen de viviendas en la capital guipuzcoana. Sestao Berri cuenta con 120 viviendas municipales en alquiler.



6. Oferta de vivienda

Mapa 6.4

El parque de viviendas total gestionado por Alokabide por área funcional



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Cuadro 6.5

El parque de viviendas protegidas en alquiler según su titularidad

ÁREA FUNCIONAL	ASAP	BIZIGUNE	ALOKABIDE	Departamento	Terceros	TOTAL
Araba Central	15	453	2.481	478	0	3.427
Balmaseda-Zalla	1	114	5	17	0	137
Beasain-Zumarraga	4	140	49	74	0	267
Bilbao Metropolitano	141	1.973	390	1.516	0	4.020
Donostia-San Sebastián	44	379	447	644	42	1.556
Durango	13	298	0	87	52	450
Eibar	13	282	91	224	0	610
Gernika-Markina	6	252	31	12	12	313
Igorre	1	41	0	1	0	43
Laguardia	0	3	0	3	0	6
Laudio	1	85	60	80	0	226
Arrasate-Bergara	4	200	235	55	0	494
Mungia	1	56	0	0	26	83
Tolosa	4	87	16	85	0	192
Zarautz-Azpeitia	3	136	0	0	16	155
Total general	254	4.499	3.805	3.276	148	11.982

Fuente: Viviendas Municipales de Bilbao y Gobierno Vasco.

6. Oferta de vivienda

6.2.2 El parque total de viviendas protegidas en la CAPV

Atendiendo al histórico de calificaciones de vivienda protegida de la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco, en el País Vasco han sido calificadas un total de 125.192 viviendas protegidas. De ellas en 40.495 viviendas ha vencido la fecha de calificación protegida, por lo que han pasado a ser viviendas libres.

Además, otras 27.325 viviendas podrán ser descalificadas en los próximos años, por lo que del total edificado, menos de la mitad seguirá perteneciendo al parque de viviendas protegidas de la CAPV (57.190 viviendas, 46% del total).

Estos datos ponen de relieve cómo las políticas de vivienda desarrolladas en el pasado han permitido una pérdida de las ayudas públicas (bajo diferentes modalidades) destinadas a la promoción de viviendas protegidas puesto que gran parte de estas han pasado a ser libres. La calificación permanente del parque de viviendas evita que se siga produciendo esta situación en el futuro y se pueda contar con un importante parque de viviendas protegidas para seguir atendiendo las necesidades de la población.

Por Territorios Históricos, se aprecia una mayor pérdida de patrimonio del parque de viviendas protegidas en Bizkaia, puesto que únicamente el 35% del parque edificado tiene calificación permanente, frente al 50% del parque de Gipuzkoa y el 57% en el caso de Araba.

Cuadro 6.6

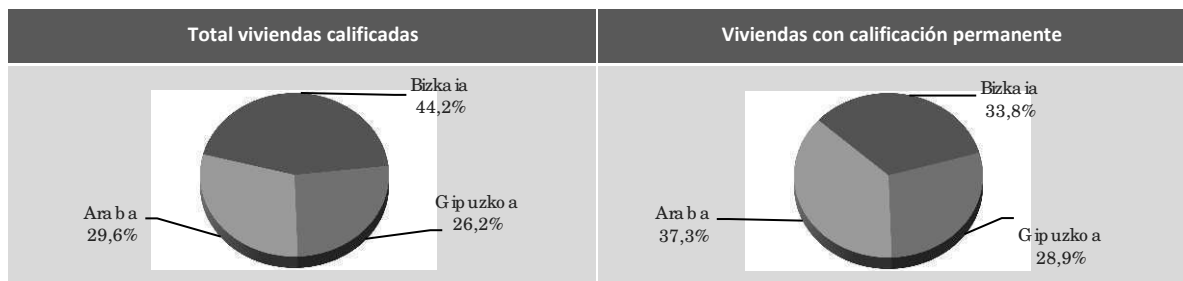
Viviendas protegidas edificadas en la CAPV según la fecha del fin de su calificación

	Fecha fin de calificación antes de 2017	Fecha fin de calificación 2017 o posterior	Sin fecha fin de calificación (permanente)	Total viviendas	% con calif. permanente
Araba	9.496	6.302	21.310	37.058	57,5
Bizkaia	22.811	13.128	19.354	55.293	35,0
Gipuzkoa	8.238	8.077	16.526	32.841	50,3
CAPV	40.495	27.507	57.190	125.192	45,7

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Gráfico 6.6

Distribución territorial de las viviendas protegidas de la CAPV

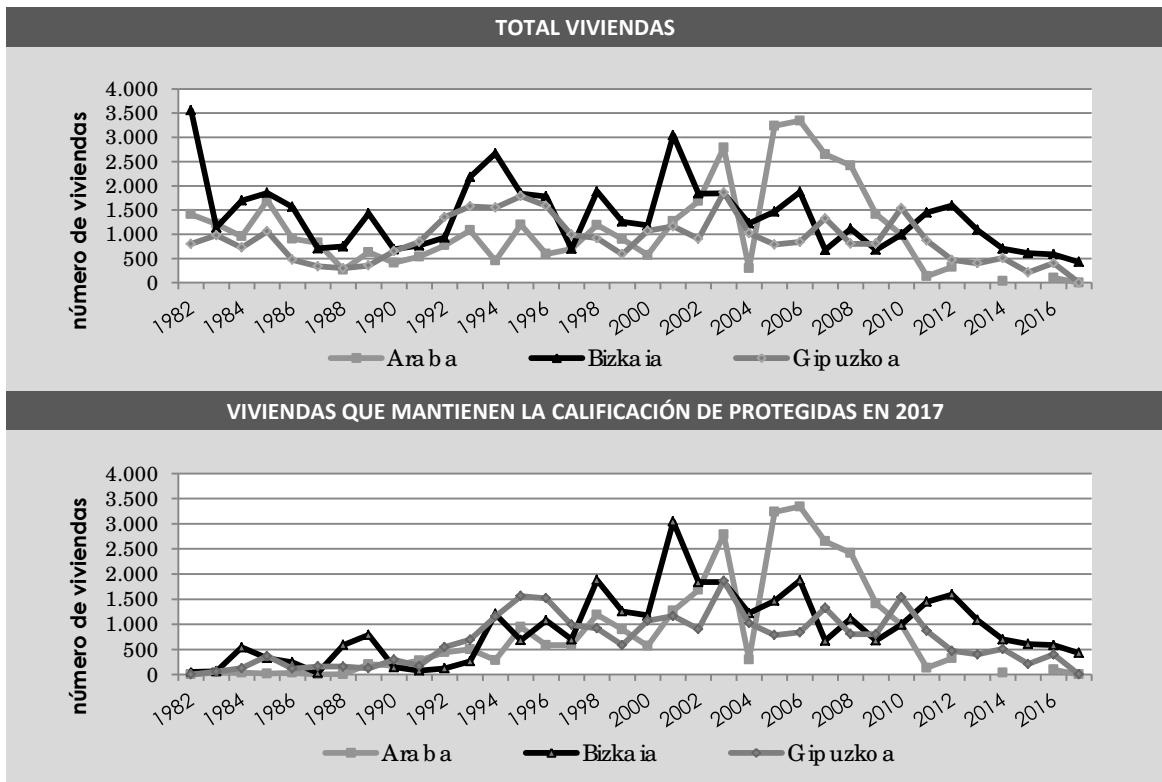


Fuente: Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.



6. Oferta de vivienda

Gráfico 6.7
Viviendas protegidas de la CAPV según fecha de expediente



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Las viviendas calificadas para la venta constituyen el grueso del total del parque protegido calificado en la CAPV (85% del total). Del parque de viviendas que aún mantiene la calificación, el 80% corresponde a la venta, y el 20% restante a otra modalidad entre las que se incluyen el arrendamiento, la autopromoción o la venta para alquiler.

Cuadro 6.7
Viviendas protegidas según régimen de acceso y uso

Régimen de cesión y uso	Alquiler por el promotor	Venta para alquiler	Alquiler con opción de compra	Uso propio (autopromoción, cooperativa)	Venta	Total
TOTAL VIVIENDAS						
• Araba	1.834	3.108	593	2.025	29.498	37.058
• Bizkaia	2.423	876	116	3.162	48.716	55.293
• Gipuzkoa	2.502	971	52	742	28.574	32.841
• CAPV	6.759	4.955	761	5.929	106.788	125.192
VIVIENDAS CON CALIFICACIÓN						
• Araba	1.834	3.107	593	1.993	20.085	27.612
• Bizkaia	1.504	876	116	3.162	26.824	32.482
• Gipuzkoa	2.502	971	52	349	20.729	24.603
• CAPV	5.840	4.954	761	5.504	67.638	84.697

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



6. Oferta de vivienda

Atendiendo al tipo de vivienda, la mayoría corresponden a las modalidades de VPO de promoción privada (72.180, 58%), o VPO de promoción concertada (19.710, 16%). Entre las dos modalidades acumulan 3 de cada 4 viviendas protegidas calificadas en la CAPV.

En cuanto a las viviendas sociales de promoción directa del Departamento, cabe destacar una concentración de esta tipología en el Territorio de Bizkaia, que acumula las tres cuartas partes de estas viviendas (8.658 viviendas, 73%).

Cuadro 6.8
Tipos de viviendas según Territorios Históricos

Tipo de vivienda	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
VPO de promoción privada	24.897	29.407	17.876	72.180
VPO de promoción concertada	4.333	8.153	7.224	19.710
Vivienda social de promoción directa (promoción del Departamento)	1.143	8.658	2.049	11.850
Vivienda a precio tasado usada	2.120	5.882	3.605	11.607
Vivienda social de régimen privado	3.448	1.243	272	4.963
Vivienda social concertada	0	467	980	1.447
Adquisición para arrendamiento (promoción) régimen social	845	70	75	990
Vivienda a precio tasado nueva	210	298	464	972
VPO tasada de regulación autonómica	59	679	202	940
Viviendas tasadas municipales de régimen general	0	181	0	181
Viviendas libres	2	116	24	142
Adquisición para arrendamiento (promoción) en régimen de VPO	0	31	48	79
Viviendas tasadas municipales de régimen especial	0	54	5	59
Sin información	1	54	17	72
TOTAL	37.058	55.293	32.841	125.192

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

6.3 La construcción de vivienda

6.3.1 La construcción de vivienda protegida: evolución / tipología / localización

En 2016 se asiste a una recuperación del sector, elevándose significativamente el número de iniciaciones, especialmente en el mercado libre y en Gipuzkoa

La crisis supuso el desplome de la construcción y el fin de la expansión del mercado inmobiliario. En los últimos años la edificación de vivienda libre se ha situado en el entorno de las 2.000 unidades iniciadas anualmente frente a las 12.000-14.000 que se iniciaban en la época de máximo auge en la construcción. El ejercicio 2016 ha supuesto un importante cambio en esta tendencia elevándose a 4.407 las viviendas libres iniciadas en el año.

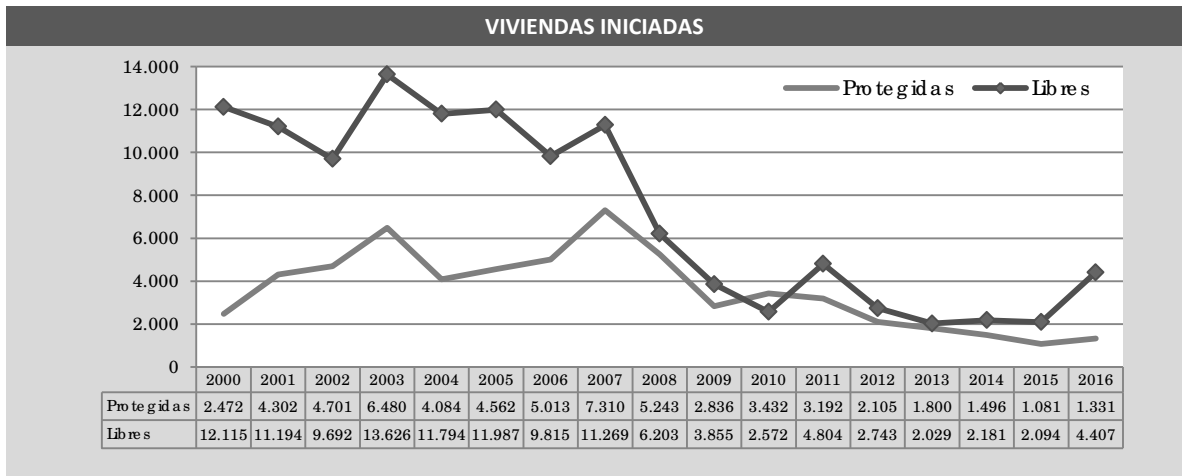
Por su parte, el mercado protegido ha compartido dicho escenario al reducirse el número de viviendas protegidas construidas en los últimos años. En este subsector, en 2016 también se ha observado una



6. Oferta de vivienda

recuperación, aunque de una magnitud bien diferente a la registrada en el mercado libre (1.331 viviendas iniciadas, +23% respecto de 2015).

Gráfico 6.8
Evolución de la construcción de viviendas en la CAPV



Fuente: Estadística de viviendas iniciadas y terminadas, Gobierno Vasco.

Centrando el análisis en el mercado libre y atendiendo a la distribución territorial, se ha de destacar que Gipuzkoa concentra más de la mitad de las viviendas iniciadas (2.414 iniciaciones, 55% del total). Bizkaia acumula el 39% (1.715 viviendas), mientras que en Araba únicamente han sido iniciadas 278 viviendas libres en 2016.

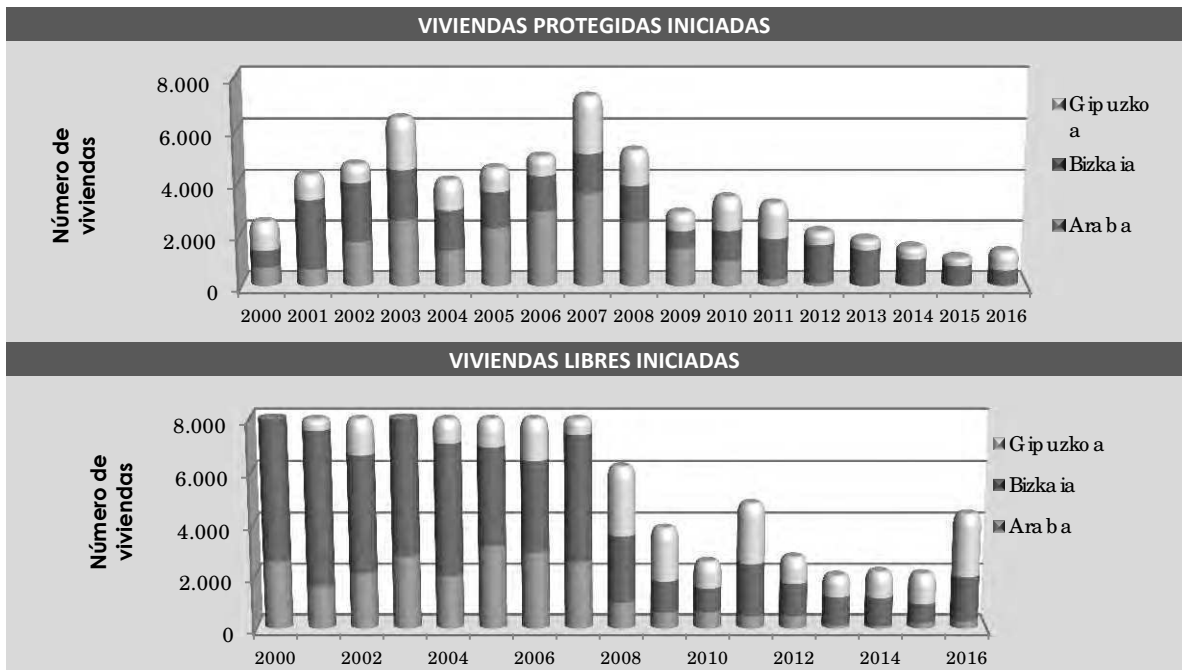
En términos de evolución, tanto Bizkaia como Gipuzkoa han duplicado el volumen iniciado en 2015, mientras que Araba ha registrado un crecimiento sensiblemente menor (+38% respecto de 2015). Hay que decir que desde que se inició la crisis, únicamente en 2011 se registró un volumen similar de iniciaciones.

En cuanto al segmento protegido, las iniciaciones de vivienda en Araba son testimoniales, respondiendo ello a una búsqueda del reequilibrio territorial, tras unos años en los que la mayoría de la construcción protegida se localizaba en territorio alavés y principalmente en Vitoria-Gasteiz.

En concreto, en 2016, las 1.331 viviendas iniciadas tienen el siguiente reparto territorial: Gipuzkoa concentra el 54% (714 viviendas), Bizkaia el 43% (576 viviendas) y Araba el 3% (41 viviendas). Como se puede apreciar, es una distribución similar a la observada en el mercado libre, con un claro predominio de Gipuzkoa en ambos segmentos.

6. Oferta de vivienda

Gráfico 6.9
Evolución de la construcción de viviendas por Territorio Histórico



Fuente: Estadística de viviendas iniciadas, Gobierno Vasco.

En el período 2000-2009 la construcción de vivienda protegida se centró principalmente en el territorio alavés (42% del total), mientras que en la etapa posterior (2010-2016), Bizkaia ha concentrado la mayor parte de las iniciaciones (56% del total). Como se ha señalado anteriormente, 2016 ha sido el año en que más ha destacado Gipuzkoa, puesto que ha acumulado más de la mitad de las iniciaciones, tanto en el mercado protegido como en el libre.

Cuadro 6.9
Evolución de la construcción de viviendas protegidas por Territorio Histórico

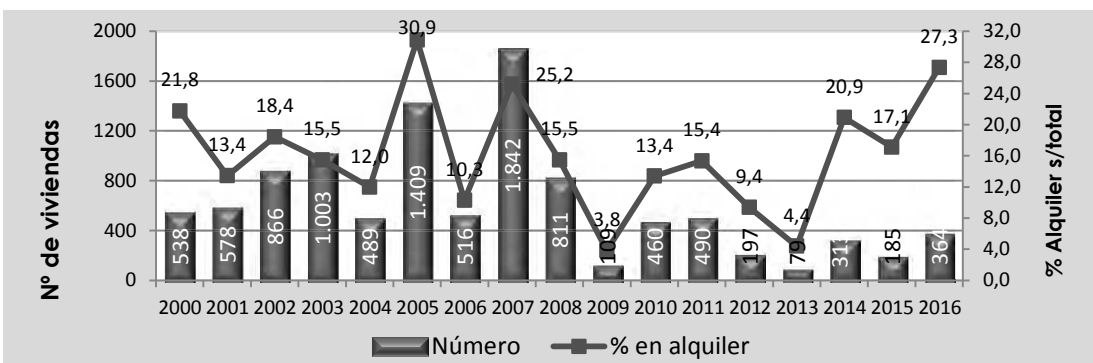
Territorio Histórico	2000-2009		2010-2016	
	Número de viviendas	%	Número de viviendas	%
Araba	19.769	42,1	1.417	9,8
Bizkaia	15.469	32,9	8.011	55,5
Gipuzkoa	11.765	25,0	5.009	34,7
CAPV	47.003	100,0	14.437	100,0

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En lo que respecta al régimen de tenencia, en 2016 se ha observado también un importante incremento de la tasa del régimen de alquiler que ha ascendido al 27% del total de iniciaciones de viviendas protegidas (364 viviendas). Por su parte, la VPO continúa siendo la modalidad predominante entre las tipologías de viviendas protegidas existentes. En 2016, el 60% de las viviendas protegidas iniciadas correspondía a esta modalidad (797 viviendas).

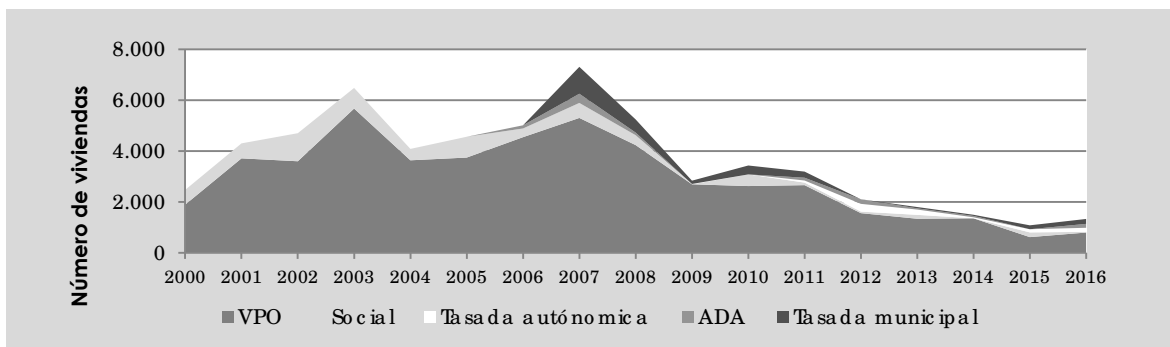
6. Oferta de vivienda

Gráfico 6.10
Evolución de las viviendas protegidas iniciadas en régimen de alquiler



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Gráfico 6.11
Tipología de las viviendas protegidas iniciadas



Fuente: Estadística de viviendas iniciadas, Gobierno Vasco y Censo de población y viviendas, INE

Por último, el ratio de viviendas protegidas iniciadas por 1.000 habitantes muestra la importante desigualdad territorial a la que se ha asistido en etapas recientes y que en el período 2010-2016 se ha ido tratando de corregir.

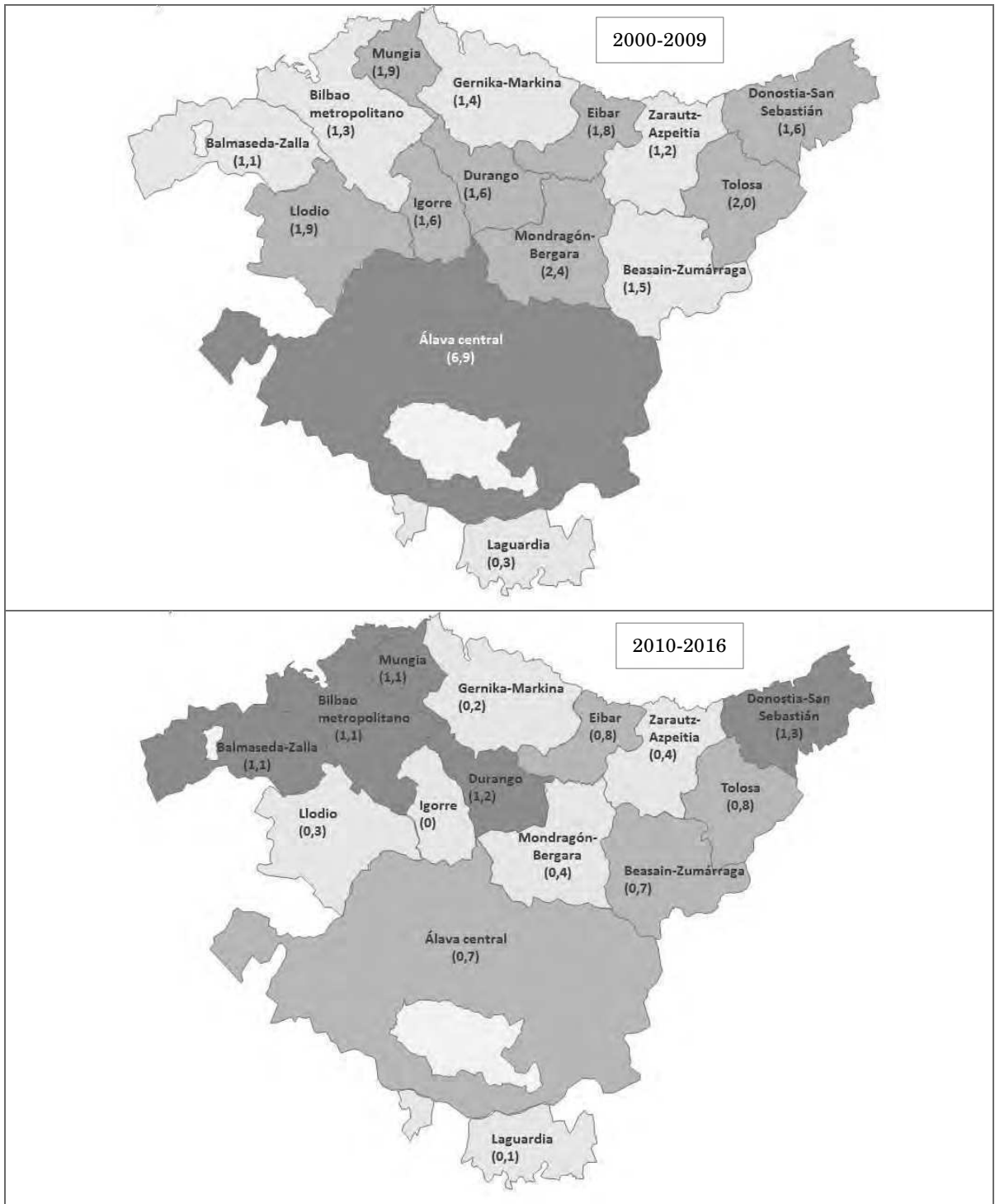
Gráfico 6.12
Ratio de viviendas protegidas iniciadas por 1.000 habitantes por ámbito geográfico (promedio anual)



Fuente: Estadística de viviendas iniciadas, Gobierno Vasco y Censo de población y viviendas, INE

6. Oferta de vivienda

Mapa 6.5
Ratio de iniciaciones de vivienda protegida por 1.000 habitantes



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.



6. Oferta de vivienda

6.4 Precios y rentas de las viviendas en oferta

6.4.1 Evolución de los precios de las viviendas nuevas y usadas en venta

La favorable evolución de la actividad del sector de edificación residencial en el último año parece haber contenido la caída de precios de la vivienda

La evolución de los precios de las viviendas ha seguido una trayectoria coherente con la del dinamismo del sector. En el momento de máxima expansión constructiva, los precios siguieron una senda alcista, que tuvo su punto de inflexión en la explosión de la burbuja inmobiliaria, comenzando a partir de entonces un progresivo descenso del precio medio de la vivienda ofertada en la CAPV.

En las fechas anteriores al inicio de la crisis, el precio de la vivienda usada había crecido hasta superar en promedio al de la vivienda de nueva construcción, una situación que se ha visto invertida pues actualmente el precio medio por metro cuadrado de la vivienda usada es un 14% inferior al promedio de la vivienda nueva.

En concreto, atendiendo a la estadística de oferta inmobiliaria elaborada por el Gobierno Vasco, el precio medio de la vivienda usada se sitúa en el primer trimestre de 2017 en 2.765 €/m², frente a los 3.214 €/m² de la vivienda nueva.

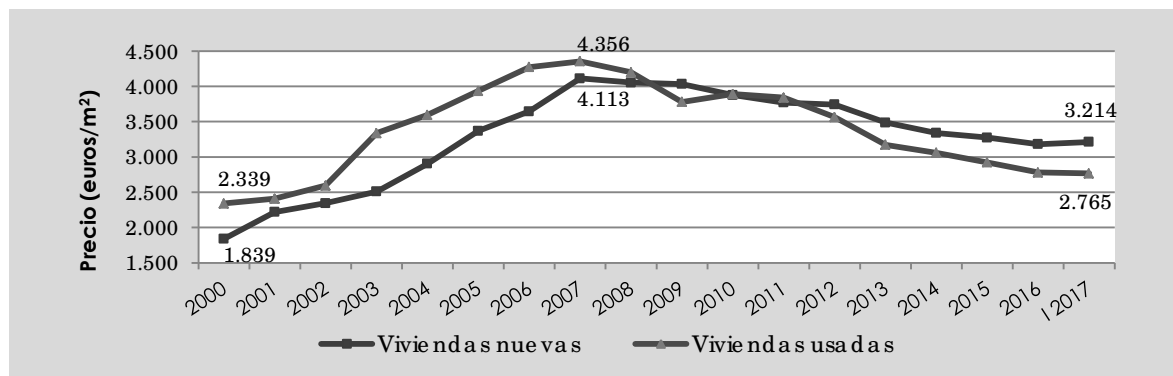
La evolución más reciente apunta a una contención de esta caída, lo que parece indicar que la favorable evolución de la construcción en el último año ha frenado el descenso de precios.

El promedio registrado en el primer trimestre de 2017 en el segmento de nueva construcción continúa siendo un 1,5% inferior al promedio del mismo período de 2016, pero se aprecia un leve incremento respecto del precio medio observado a cierre de 2016 (+1% respecto del cuarto trimestre de 2016).

En cualquier caso, no se ha de perder de vista que el precio medio de la vivienda de nueva construcción es un 22% inferior al de hace 10 años, y en el caso de la vivienda de segunda mano es un 37% inferior.

Gráfico 6.13

Evolución de los precios de las viviendas en venta nuevas y usadas en la CAPV



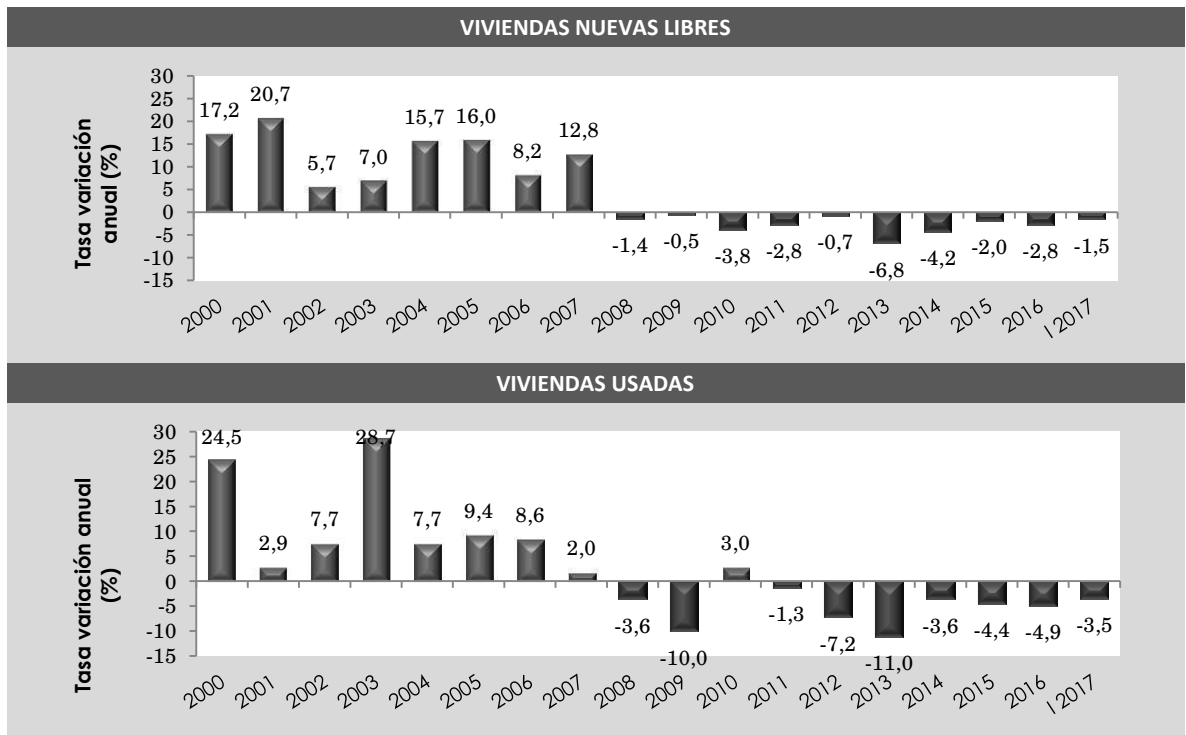
Fuente: Estadística de oferta inmobiliaria, Gobierno Vasco.



6. Oferta de vivienda

Gráfico 6.14

Tasas anuales de variación de precios de las viviendas nuevas y usadas en la CAPV

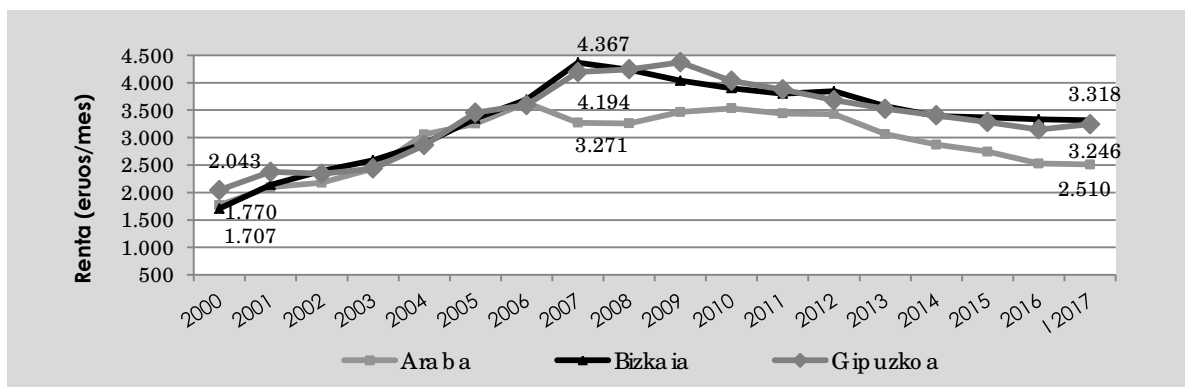


Fuente: Estadística de oferta inmobiliaria, Gobierno Vasco.

Atendiendo a la vivienda de nueva construcción, el análisis territorial muestra un promedio significativamente superior en Bizkaia (3.318 €/m²) y Gipuzkoa (3.246 €/m²) respecto de Araba (2.510 €/m²). En el caso de la vivienda de segunda mano, el ranking se mantiene pero la diferencia de precios con el territorio alavés es de menor magnitud: Bizkaia (2.888 €/m²), Gipuzkoa (2.836 €/m²) y Araba (2.385 €/m²).

Gráfico 6.15

Evolución de los precios de las viviendas nuevas en venta por Territorio Histórico

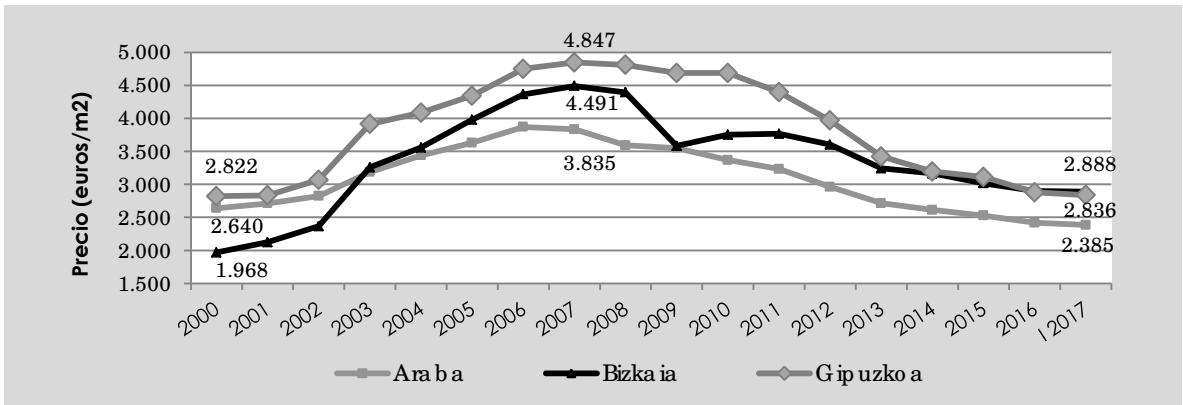


Fuente: Estadística de oferta inmobiliaria, Gobierno Vasco.

6. Oferta de vivienda

Gráfico 6.16

Evolución de los precios de las viviendas usadas en venta por Territorio Histórico



Fuente: Estadística de oferta inmobiliaria, Gobierno Vasco.

6.4.2 Evolución de las rentas de las viviendas ofertadas en alquiler

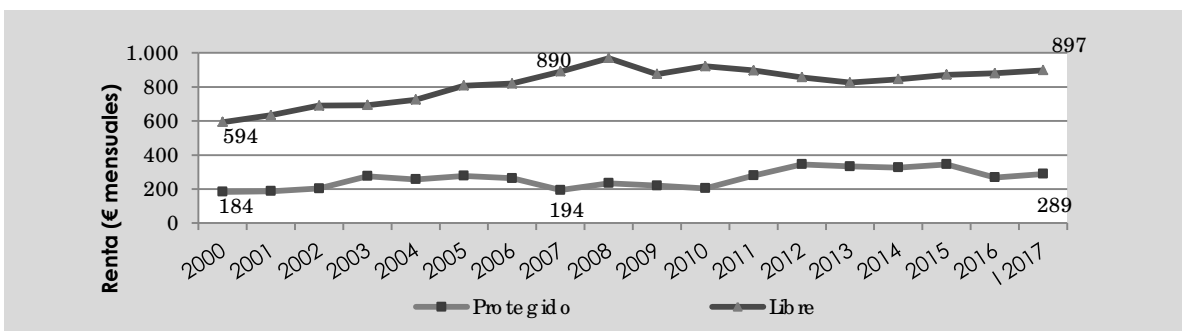
La ausencia de oferta suficiente hace que la renta del mercado de alquiler libre se mantenga en niveles muy elevados e inaccesibles para los colectivos más necesitados

El promedio de las rentas de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler en la CAPV se sitúa en el primer trimestre de 2017 en 897 € mensuales. Al contrario que la trayectoria observada en el caso de la vivienda ofertada en régimen de venta, las rentas de alquiler no sólo no han experimentado un retroceso, sino que incluso han crecido en los últimos años. La renta media de alquiler del primer trimestre de 2017 es un 2% superior al promedio de 2016 y un 9% superior al de 2013.

En este sentido, cabe señalar que la ausencia de oferta suficiente para atender la creciente demanda de vivienda en régimen de alquiler es la principal causa de la carestía del arrendamiento libre en la CAPV. Además, en los últimos años empieza a preocupar el trasvase de parte de esta oferta hacia un segmento más rentable para las personas propietarias como es el alquiler vacacional.

Gráfico 6.17

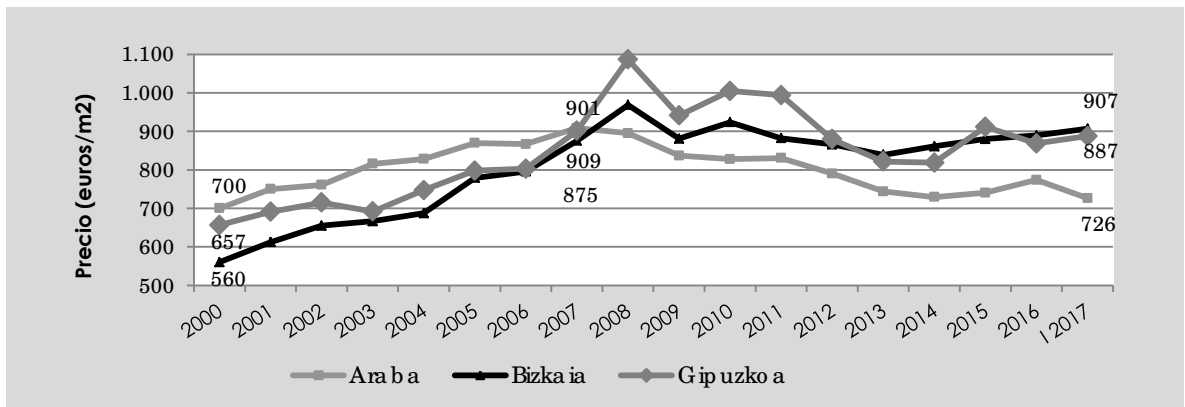
Evolución de las rentas de las viviendas libres y protegidas en la CAPV



Fuente: Estadística de oferta inmobiliaria, Gobierno Vasco.

6. Oferta de vivienda

Gráfico 6.18
Evolución de las rentas de la vivienda libre por Territorios Históricos

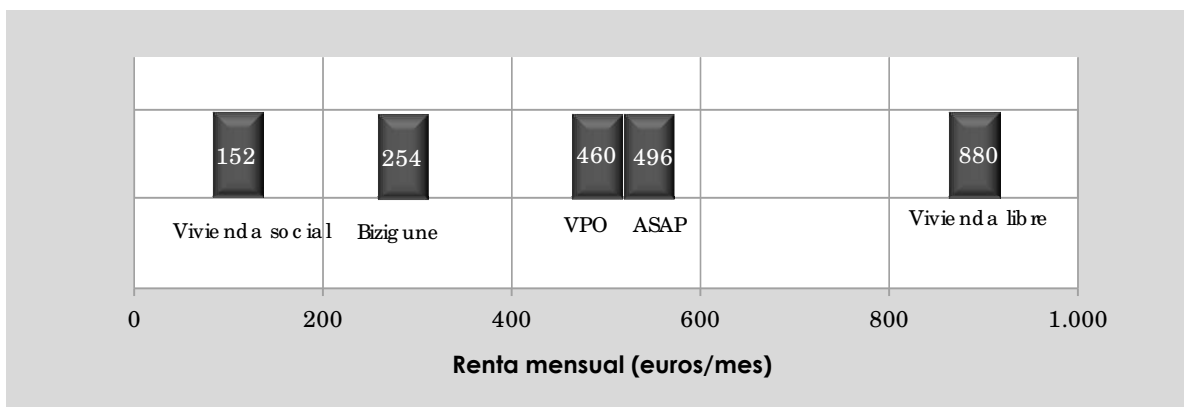


Fuente: Estadística de oferta inmobiliaria, Gobierno Vasco.

Frente al elevado precio de las rentas del mercado libre, el promedio de las viviendas protegidas de nueva construcción ofertadas en régimen de alquiler es sensiblemente inferior (289 € mensuales). Sin embargo, hay que tener presente que una parte sustancial de la población no puede acceder a estas viviendas, puesto que no cumple los requisitos necesarios y no tiene los ingresos suficientes para acceder al mercado libre.

En el siguiente gráfico se puede comprobar la diferencia de rentas entre las diferentes tipologías de vivienda. Este gráfico resulta muy ilustrativo para visualizar la brecha existente y la necesidad de incrementar la oferta en un nivel intermedio de rentas, que pueda dar mejor respuesta a las necesidades de la población. El nivel de rentas del programa ASAP es considerado accesible para buena parte de las personas necesitadas de vivienda, pero actualmente es muy reducida su oferta y no ha tenido el éxito esperado.

Gráfico 6.19
Comparativa de las rentas medias según tipología de vivienda en alquiler, 2016



Fuente: Estadística de oferta inmobiliaria, Gobierno Vasco.

6.5 La vivienda vacía

6.5.1 Cuantificación de la vivienda vacía

En términos porcentuales, no se puede considerar que exista una problemática grave de vivienda vacía en la CAPV, pero el volumen es suficiente como para activar los mecanismos necesarios para movilizar estas viviendas hacia el mercado de alquiler

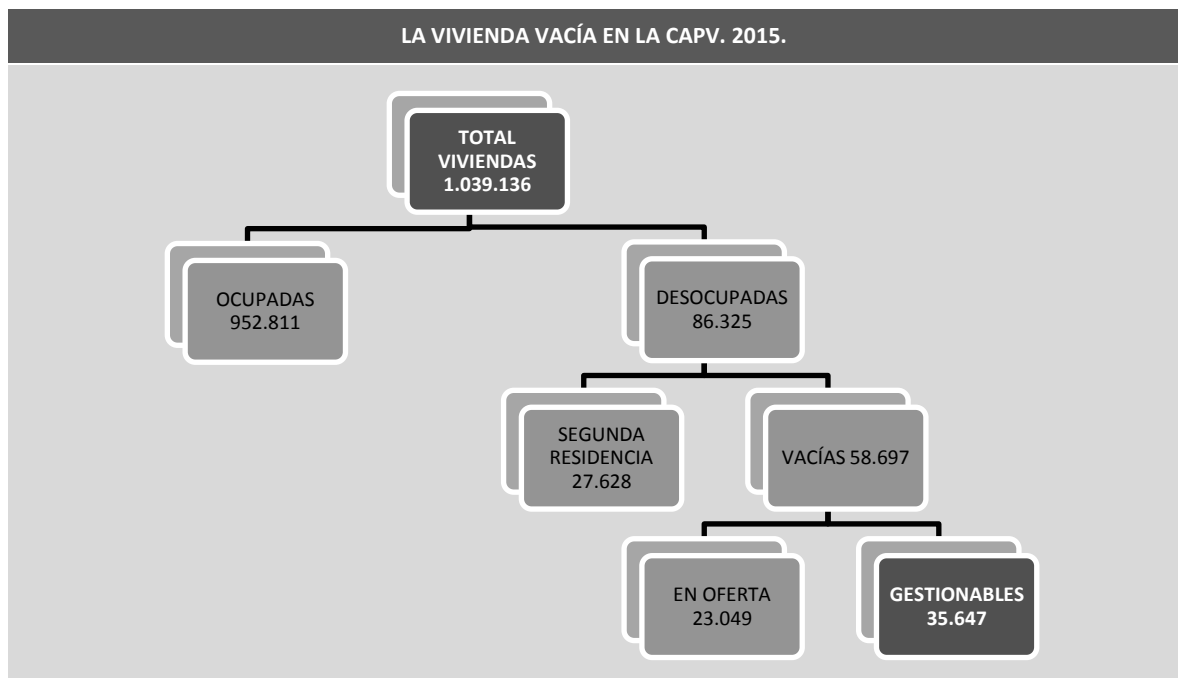
La cuantificación y caracterización de la vivienda vacía es uno de los objetivos de la mayoría de las políticas de vivienda, con el fin de diseñar programas dirigidos a movilizar estas viviendas e incrementar la oferta en régimen de alquiler a precios asequibles.

Sin embargo, la identificación de estas viviendas es una tarea que presenta dificultades, partiendo de la que entraña la propia definición de vivienda vacía. La Ley 3/2015 de vivienda del País Vasco incluye esta definición y los mecanismos necesarios para realizar un registro de viviendas deshabitadas. Cabe recordar que este es uno de los aspectos de la Ley que han sido recurridos por el Gobierno Central ante el Tribunal Constitucional.

Atendiendo a la Estadística de Vivienda Vacía elaborada por el Gobierno Vasco en 2015, un total de 86.325 viviendas del País Vasco no son utilizadas como residencia habitual, de las cuales 27.628 serían utilizadas como residencia secundaria y 58.697 son consideradas viviendas vacías (5,6% del total del parque de la CAPV).

Cuadro 6.10

Cuantificación de la vivienda vacía en la CAPV



Fuente: Estadística de vivienda vacía. Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Este no es un porcentaje tan elevado como para calificar de grave la problemática de vivienda deshabitada en la CAPV, pero en términos absolutos engloba a un volumen suficiente de viviendas como para activar



6. Oferta de vivienda

mecanismos que recuperen estas viviendas, para dar solución a numerosas personas y familias que necesitan acceder a un alquiler a precio asequible.

Profundizando en la situación de estas viviendas vacías, se observa que 23.049 se encontrarían en oferta (de venta o alquiler), y es considerado como gestionables un total de 35.647 viviendas. Estas son las viviendas que interesan desde el punto de vista de las políticas de vivienda, puesto que el interés de la identificación reside en su máximo aprovechamiento y movilización hacia el mercado de alquiler.

Por ámbitos geográficos, las áreas funcionales de Laguardia (9,9%), Arrasate (9,1%), Balmaseda-Zalla (8,3%) y Eibar (8,1%) presentan las tasas más elevadas de vivienda vacía. Por el contrario, las áreas de Durango (1,3%), Igorre (3,9%), Donostia-San Sebastián (4,7%) y Bilbao Metropolitano (4,9%) registran las tasas más bajas.

Cuadro 6.11
La vivienda vacía por Territorios Históricos

	Araba		Bizkaia		Gipuzkoa		CAPV	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Total viviendas	162.700	100,0	538.018	100,0	338.418	100,0	1.039.136	100,0
Ocupadas	144.751	89,0	499.829	92,9	308.231	91,1	952.811	91,7
Desocupadas	17.949	11,0	38.189	7,1	30.187	8,9	86.325	8,3
Temporada	7.020	4,3	10.982	2,0	9.626	2,8	27.628	2,7
Vacías	10.929	6,7	27.206	5,1	20.562	6,1	58.697	5,6
En oferta	5.118	3,1	10.444	1,9	7.488	2,2	23.049	2,2
Gestionables	5.811	3,6	16.762	3,1	13.074	3,9	35.647	3,4

Fuente: Estadística de Vivienda Vacía. Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Cuadro 6.12
La vivienda vacía por áreas funcionales

	Total viviendas		Ocupadas		Temporada		Vacías	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Araba Central	137.630	100,0	124.887	90,7	3.748	2,7	8.995	6,5
Balmaseda-Zalla	16.240	100,0	14.491	89,2	393	2,4	1.356	8,3
Beasain-Zumarraga	33.229	100,0	30.582	92,0	266	0,8	2.381	7,2
Bilbao Metropolitano	413.271	100,0	387.420	93,7	5.628	1,4	20.223	4,9
Donostia-San Sebastián	189.581	100,0	175.921	92,8	4.691	2,5	8.969	4,7
Durango	34.423	100,0	33.830	98,3	109	0,3	484	1,4
Eibar	35.405	100,0	31.666	89,4	865	2,4	2.874	8,1
Gernika-Markina	40.403	100,0	34.169	84,6	3.364	8,3	2.870	7,1
Igorre	7.052	100,0	6.611	93,7	164	2,3	277	3,9
Laguardia	8.489	100,0	4.756	56,0	2.895	34,1	838	9,9
Laudio	20.865	100,0	18.536	88,8	683	3,3	1.646	7,9
Mondragon-Bergara	30.507	100,0	27.161	89,0	555	1,8	2.791	9,1
Mungia	13.965	100,0	11.911	85,3	969	6,9	1.085	7,8
Tolosa	22.403	100,0	20.423	91,2	262	1,2	1.718	7,7
Zarautz - Azpeitia	35.673	100,0	30.449	85,4	3.033	8,5	2.191	6,1
CAPV	1.039.136	100,0	952.811	91,7	27.628	2,7	58.697	5,6

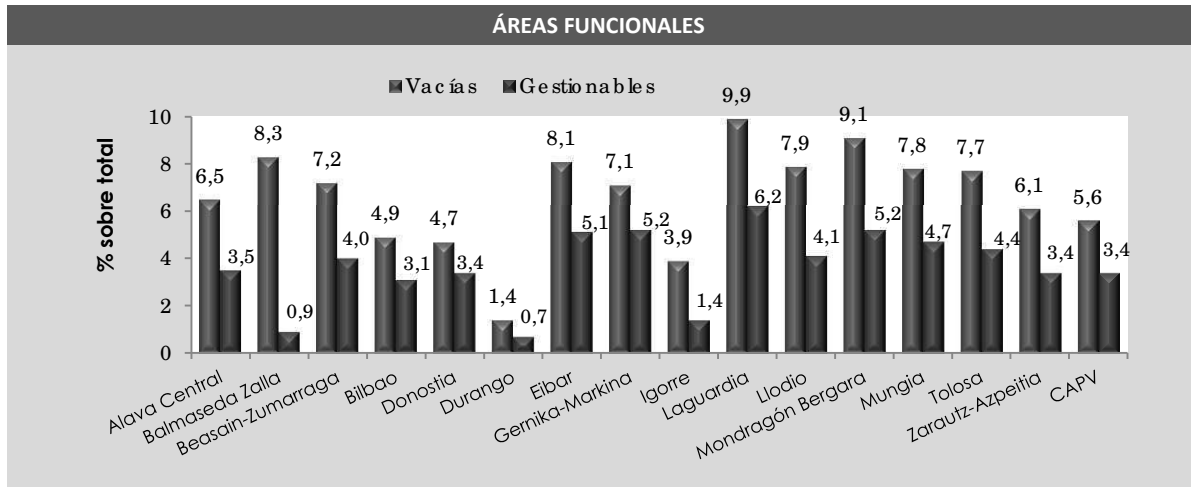
Fuente: Estadística de Vivienda Vacía. Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.



6. Oferta de vivienda

Gráfico 6.20

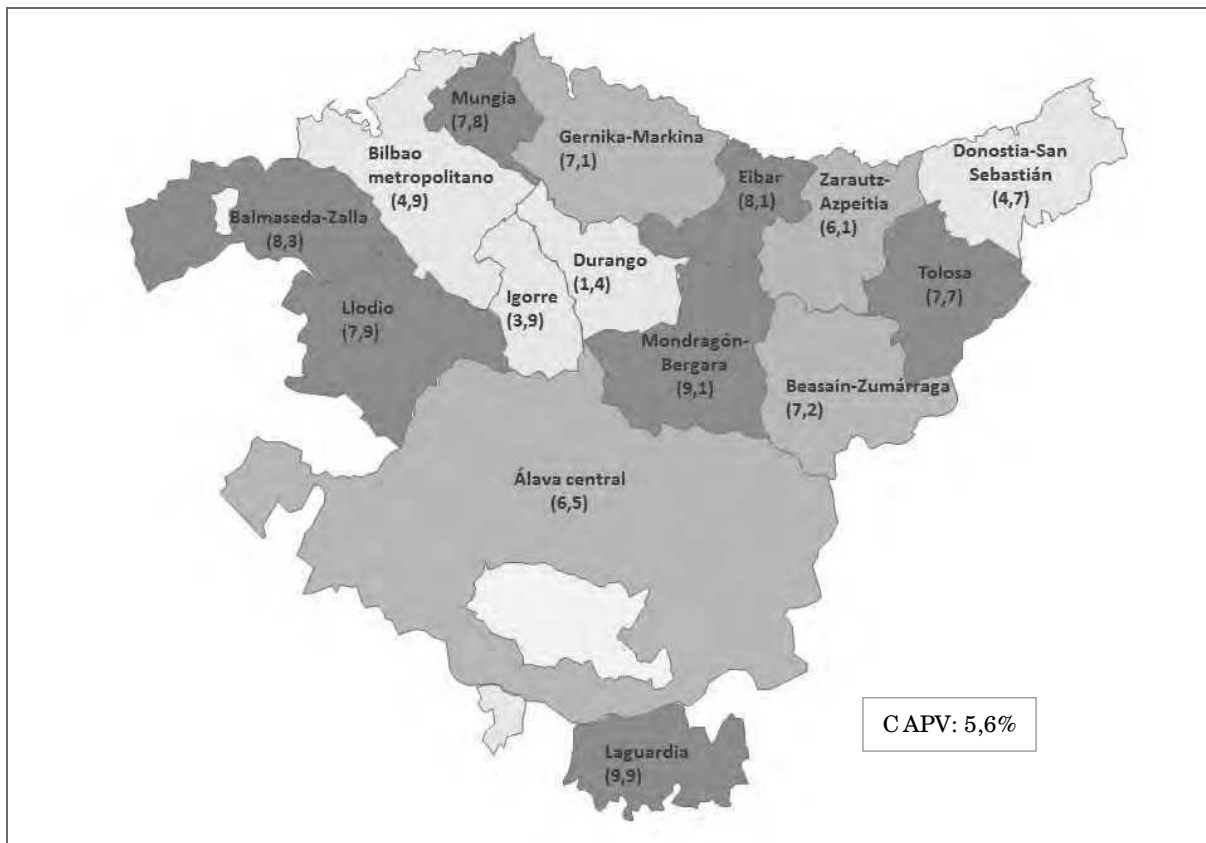
Tasa de viviendas vacías y viviendas gestionables por área funcional



Fuente: Estadística de Vivienda Vacía. Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Mapa 6.6

Ratio de vivienda vacía sobre el parque total por áreas funcionales



Fuente: Estadística de Vivienda Vacía. Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.



7. NECESIDAD Y DEMANDA DE VIVIENDA



7. Necesidad y demanda de vivienda

7.1 Cuantificación de la necesidad de vivienda

7.1.1 Evolución de las necesidades de vivienda en la CAPV

Según la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda, se necesitan 64.290 viviendas para cubrir la necesidad de acceso a la primera vivienda y 53.132 hogares sienten la necesidad de cambiar de vivienda habitual.

La última Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda realizada por el Gobierno Vasco data de 2015, y cuantifica la necesidad de acceso a la primera vivienda en 64.290 viviendas, considerando en exclusiva las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias. La necesidad de acceso se eleva a 91.693 viviendas, si se incluye también a la población sin ingresos. Por su parte, la necesidad de cambiar de vivienda habitual en 2015 se cifra en 53.132 viviendas.

En términos relativos, en el 7,4% de los hogares vascos existe alguna persona de 18 a 44 años con ingresos propios con necesidad de acceder a su primera vivienda. La necesidad de cambio de vivienda habitual se cifra en el 6,2%.

Cuadro 7.1.

Principales indicadores de necesidad y demanda de acceso y cambio de vivienda en la CAPV, 2015

	Necesidad de acceso a la vivienda (*)	Necesidad de cambio de vivienda principal
Necesidad (% de hogares)	7,4%	6,2%
Viviendas necesarias (nº)	64.290	53.132
Demanda de vivienda a 4 años (nº)	42.233	37.452
Demanda de vivienda a 2 años (nº)	29.356	25.508
Demanda de vivienda a 1 año (nº)	1.745	16.540

(*) Para la necesidad de acceso se han estimado las viviendas que demanda la población de 18 a 44 años con ingresos o rentas propias. Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

En 2015, aumenta ligeramente la población con necesidad de acceso a su primera vivienda con ingresos propios; no obstante, se contrae fuertemente la demanda a corto plazo. La necesidad de cambio se reduce en 2015, aunque aumenta su demanda a corto plazo.

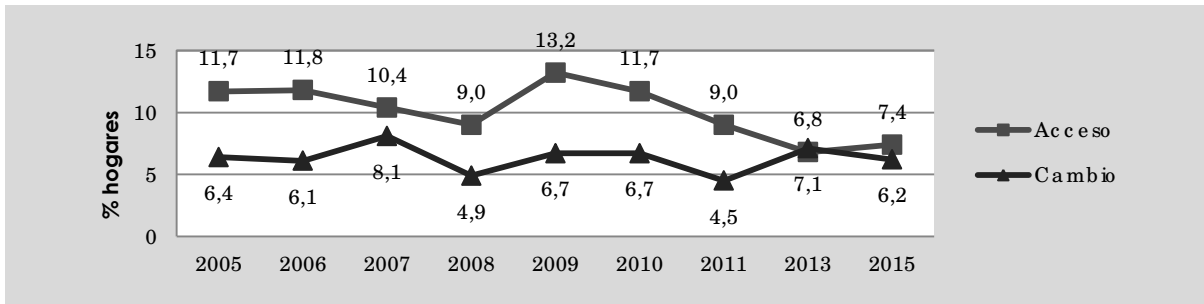
Desde el punto de vista evolutivo, la necesidad percibida de acceso se ha contraído sustancialmente tras el máximo alcanzado en 2009. No obstante, en 2015 aumenta el número de personas con ingresos propios con necesidad de acceder a la primera vivienda, con respecto al resultado de 2013 (+8,4%), pero únicamente 1 de cada 5 personas considera que posee ingresos suficientes para poder afrontar dicha necesidad de acceso. La necesidad de cambiar de vivienda habitual alcanza al 6,2% de los hogares, lo que supone un descenso del 14% con respecto a las viviendas detectadas en 2013.



7. Necesidad y demanda de vivienda

Gráfico 7.1

Evolución de los índices de necesidad de primer acceso y cambio de vivienda en la CAPV, 2005-2015

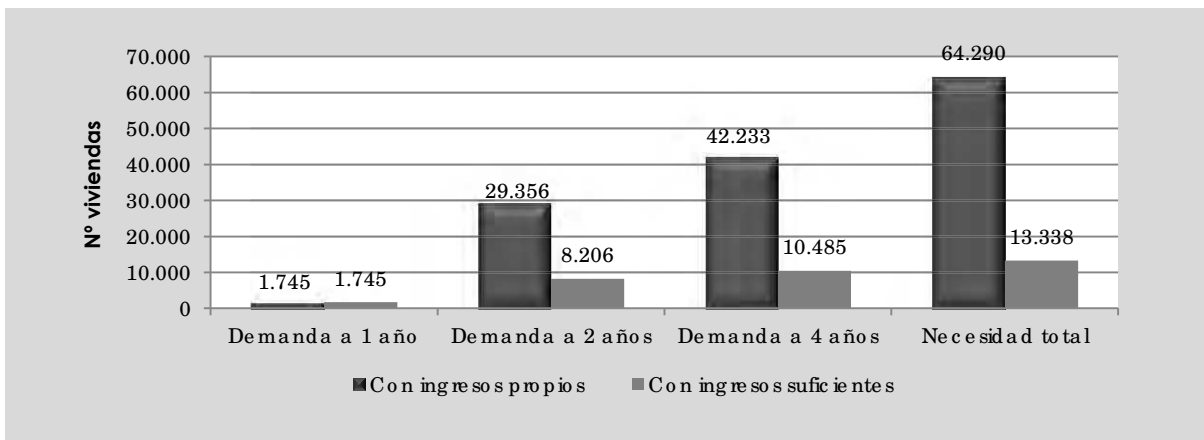


Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

En 2015, la demanda a corto plazo de acceso a primera vivienda ha descendido sustancialmente, y mejora la tendencia en el largo plazo, con respecto a 2013. El aumento de la necesidad de acceso no se produce en el caso de la demanda a un año. Tan sólo en el 2,7% de los hogares hay personas con potencial para el acceso a la primera vivienda (cuentan con ingresos propios) se prevé acceder a una vivienda en el plazo de 1 año, si bien aumenta sensiblemente la previsión de hacerlo en el plazo de 2 o 4 años. No obstante la demanda de acceso es bastante menor si se tiene en cuenta únicamente a las personas que consideran que disponen de ingresos suficientes para afrontar la adquisición o el alquiler de una vivienda principal.

Gráfico 7.2

Demanda y necesidad de acceso a la vivienda en la CAPV, 2015

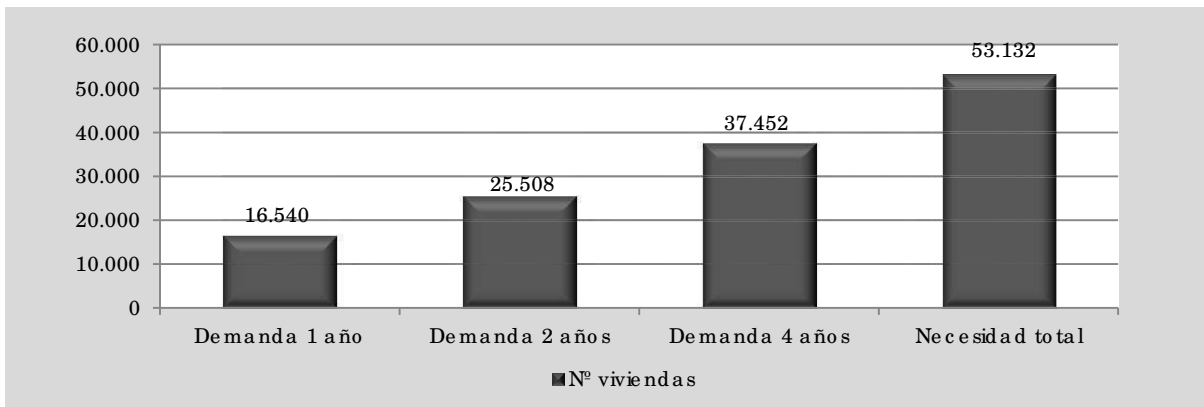


Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

En el caso del cambio de vivienda, la demanda a corto y medio plazo alcanza en 2015 ronda los máximos históricos. La previsión de poder afrontar el cambio en el próximo año alcanza al 31% de los hogares, por encima de las previsiones de años anteriores y registra la cifra más alta recogida desde 2007. También aumenta la demanda de cambio de vivienda habitual en el plazo de 2 años y en el de 4 años.

7. Necesidad y demanda de vivienda

Gráfico 7.3
Demanda y necesidad de cambio de vivienda habitual en la CAPV, 2016

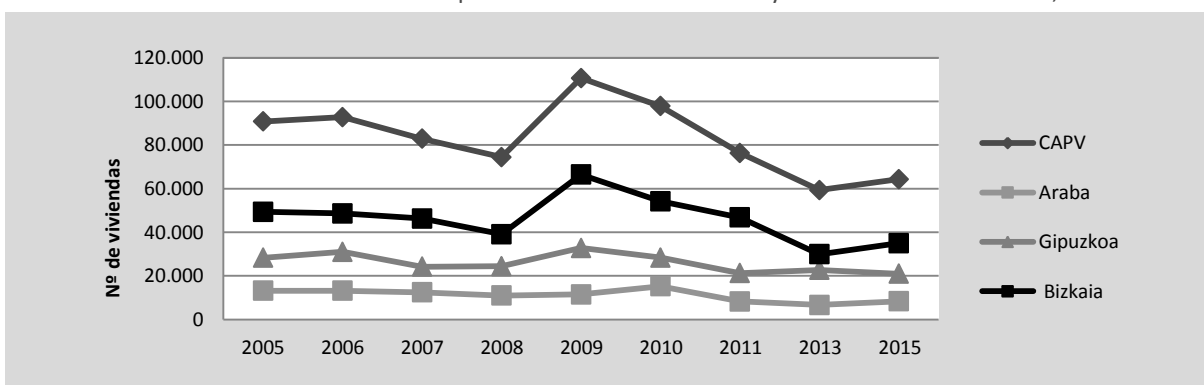


Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

7.1.2 Evolución de las necesidades de vivienda por ámbitos geográficos

El aumento de la necesidad de primera vivienda en la CAPV se debe principalmente a la demanda de Bizkaia y Araba. La población de Bizkaia de 18 a 44 años con ingresos propios necesitaba 34.949 viviendas y la población alavesa 8.362 viviendas, lo cual supone unos incrementos con respecto a 2013 del 17% y del 25,4%, respectivamente. Por el contrario, entre la población de Gipuzkoa se reduce la necesidad de primera vivienda, cifrándose en 20.979 las viviendas necesitadas (-7,6% con respecto a 2013).

Gráfico 7.4
Evolución de la necesidad de acceso a la primera vivienda en la CAPV y los Territorios Históricos, 2005-2015

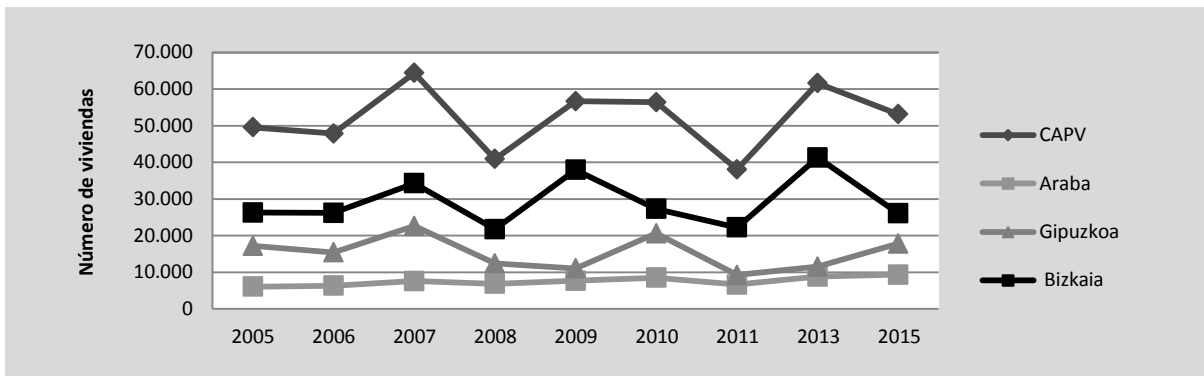


Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

El descenso de las necesidades de cambio en 2015 se debe principalmente a la fuerte contracción de las necesidades registradas en Bizkaia, territorio en el dato de 2015 se cifra en 26.042 viviendas, con una reducción del 37% con respecto a 2013. En Araba y Gipuzkoa se producen, por el contrario aumentos de la necesidad de cambio. En Gipuzkoa se alcanza la cifra de 17.784 viviendas (+54,4%) y en Araba en 9.307 viviendas (+5,5%).

7. Necesidad y demanda de vivienda

Gráfico 7.5
Evolución de la necesidad de cambio en la CAPV y los Territorios Históricos, 2005-2015

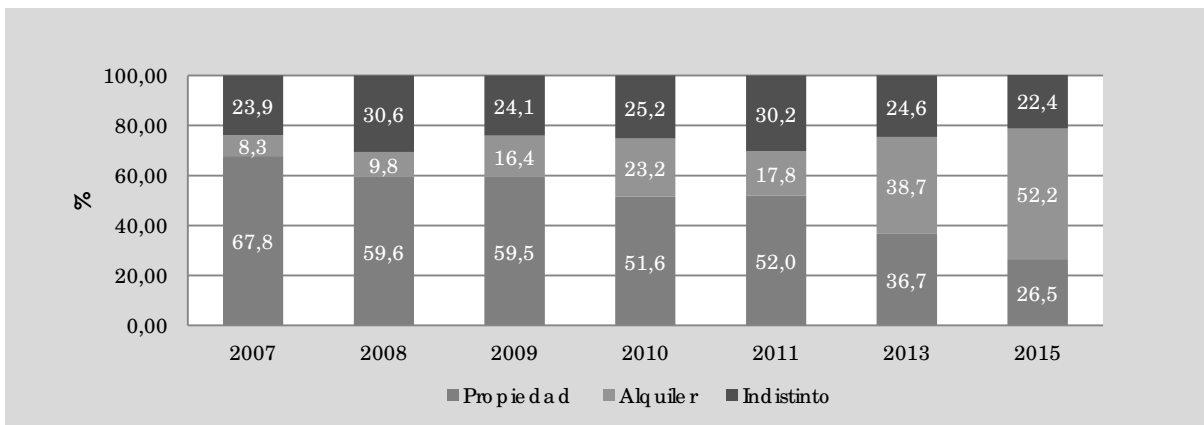


Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

7.1.3 Caracterización de la necesidad y la demanda

3 de cada 4 personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a la primera vivienda señalan como principal motivo el deseo de independizarse de la familia (75%) y en cuanto al tipo de vivienda necesitada, un 52,2% de esta población con necesidad de primera vivienda se decanta por el alquiler; una proporción muy superior a la registrada en años previos. La preferencia por la propiedad se ha reducido sustancialmente: el 26,5% de la población con necesidad de acceso e ingresos propios demanda una primera vivienda en compra.

Gráfico 7.6
Evolución del régimen de tenencia de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso a la primera vivienda con ingresos o rentas propias en la CAPV, 2007-2015



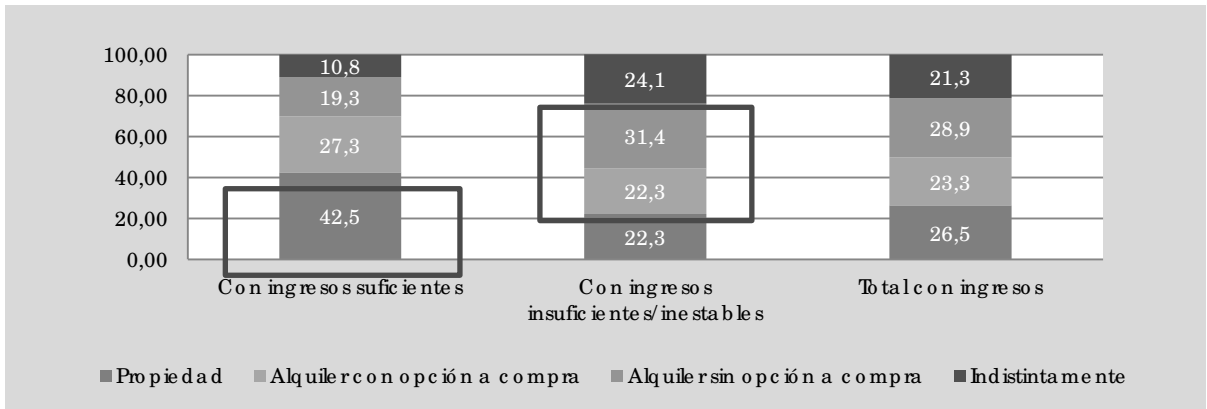
Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

El análisis entre la población con necesidad de acceso por niveles de ingresos, permite comprobar que a mayor capacidad económica, la preferencia por la propiedad de vivienda aumenta sustancialmente. La opción del alquiler se produce, por lo general, cuando se posee un nivel de ingresos insuficiente o inestable, mientras que una vez alcanzada la estabilidad económica, la preferencia por la vivienda en propiedad se mantiene.

7. Necesidad y demanda de vivienda

Gráfico 7.7

Distribución de la población con necesidad de acceso a la primera vivienda en función del nivel de ingresos y régimen de tenencia demandado, 2015

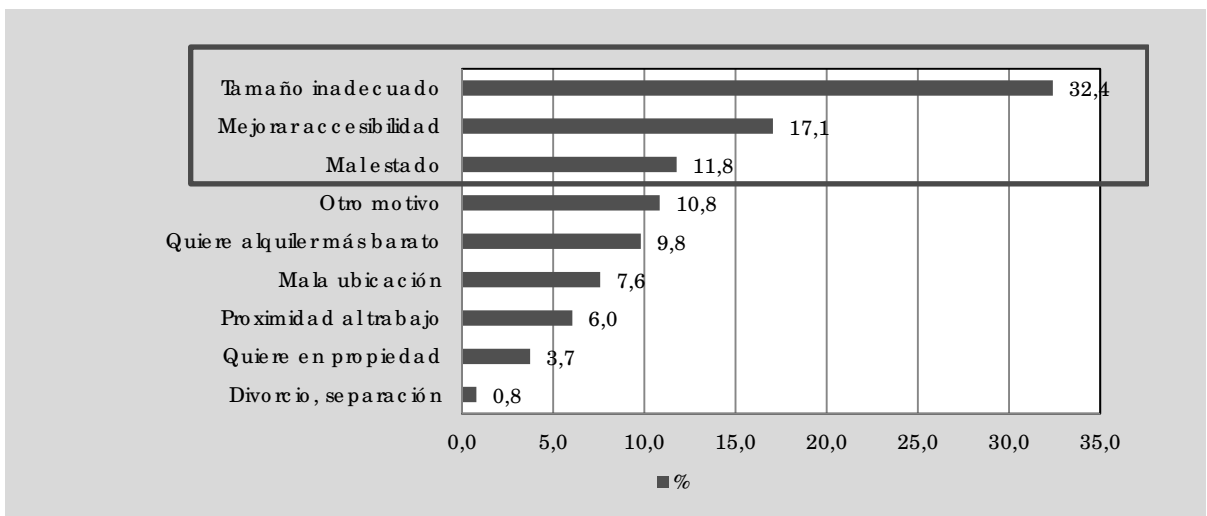


Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

El tamaño inadecuado de la vivienda actual es el principal motivo de la necesidad de cambio, alcanzando al 32% de los hogares. En el 17% de los casos, se alude a dificultades de accesibilidad y en un 12% al mal estado de conservación de la vivienda principal.

Gráfico 7.8

Motivo principal de la necesidad de cambio de vivienda habitual en la CAPV, 2015



Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

7. Necesidad y demanda de vivienda

7.2 La demanda de vivienda protegida en la CAPV

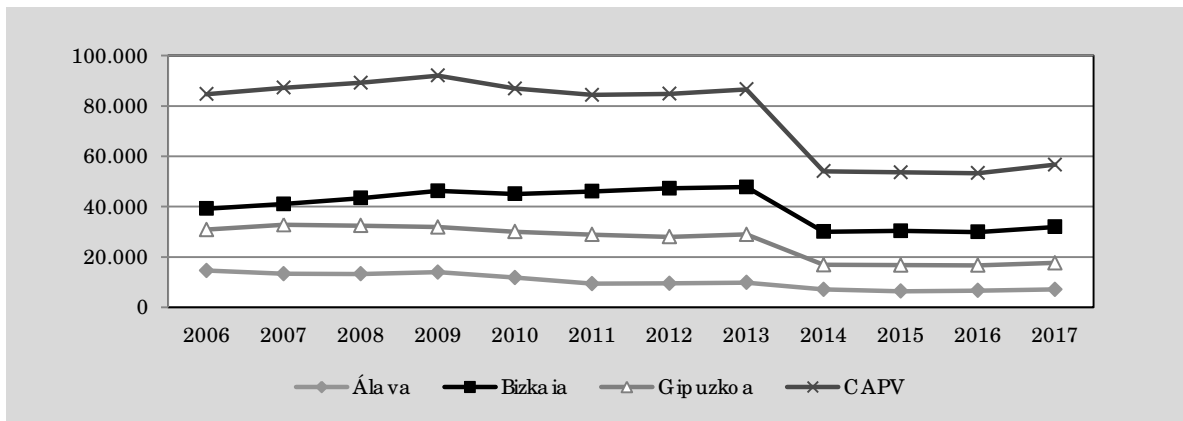
7.2.1 Cuantificación de la demanda de vivienda protegida

Etxebide cuenta aproximadamente con 56.700 solicitudes de vivienda protegida, de las cuales 8 de cada 10 demandan vivienda protegida de alquiler

Desde 2014, la demanda de vivienda protegida se ha contraído sustancialmente en la CAPV. En el primer trimestre de 2017 Etxebide registra 56.677 solicitudes en, lo cual supone una caída del 35% en el último cuatrienio (de 2013 a 2017), tras la entrada en vigor de la Orden de regulación de Etxebide en 2012. El descenso de la demanda reciente (2013-2017) ha sido más acusado en Gipuzkoa y Bizkaia. Araba ha registrado en estos años una caída algo menor, si bien llevaba más tiempo en una trayectoria de descenso de demanda.

Gráfico 7.9

Evolución de la demanda de vivienda protegida en la CAPV y por Territorio Histórico, 2006-2017



Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

Cuadro 7.2

Evolución de la demanda de vivienda protegida en Etxebide de la CAPV y los Territorios Históricos, 2013-2017

Nº de expedientes	2013	2014	2015	2016	I-2017
Araba	9.799	7.105	6.449	6.700	7.106
Bizkaia	48.229	30.062	30.393	29.945	31.937
Gipuzkoa	28.989	16.875	16.778	16.682	17.634
Total CAPV	87.017	54.042	53.620	53.327	56.677

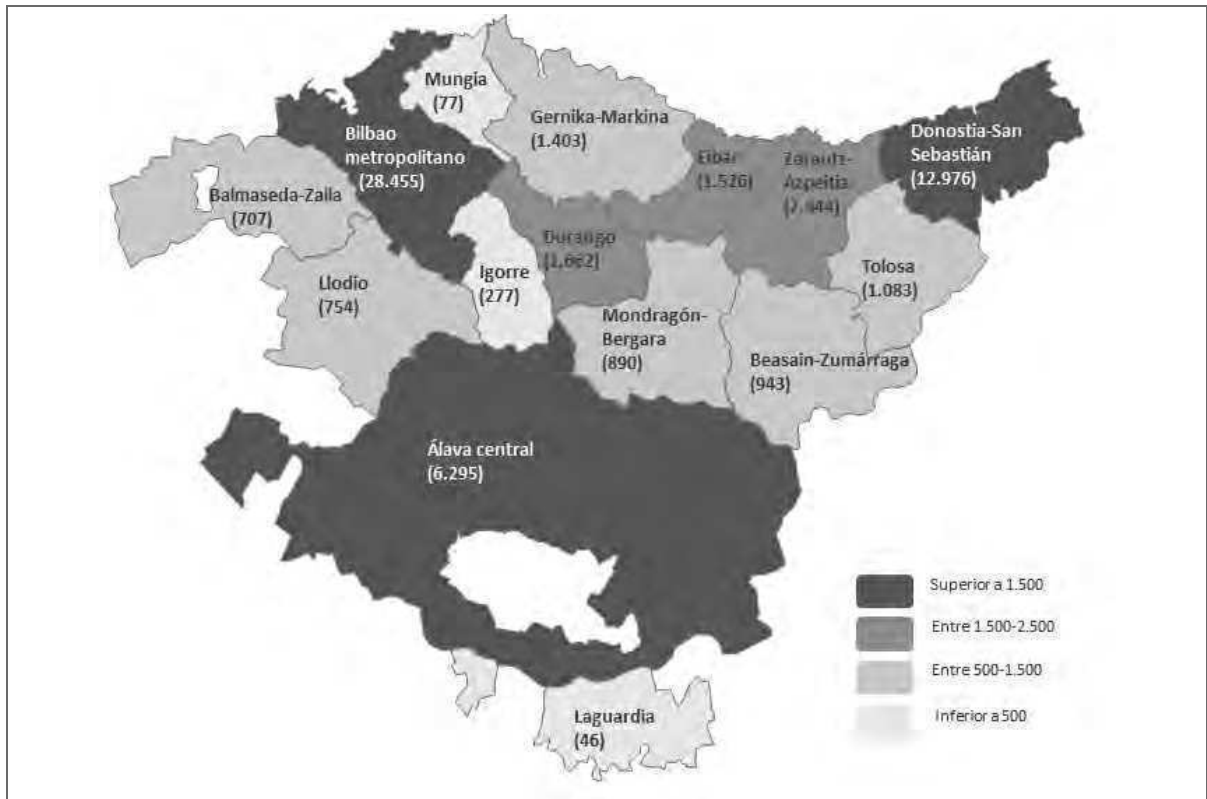
Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

En el primer trimestre de 2017, Bizkaia concentra el 56% de la demanda de vivienda protegida con 31.937 expedientes; Gipuzkoa el 31% (17.634 expedientes) y Araba el 12,5% (7.106). La demanda de vivienda protegida se concentra fundamentalmente en las áreas funcionales de las capitales vascas. No obstante, también hay que destacar el número de solicitudes registradas en las áreas funcionales de Zarautz-Azpeitia (2.444), Durango (1.662), Eibar (1.526) y Gernika-Markina (1.403).



7. Necesidad y demanda de vivienda

Mapa 7.1
Demanda total de vivienda protegida por áreas funcionales



Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

7.2.2 La demanda de vivienda de alquiler y de propiedad

La vivienda en alquiler es el régimen de tenencia más solicitado ante Etxebide. En concreto, Etxebide cuenta con solicitudes de 46.493 viviendas protegidas de alquiler (el 82% del total) y de 10.184 de compra. A pesar del descenso global de solicitudes, la demanda de vivienda protegida de alquiler ha aumentado entre 2014 y 2017, mientras que la de compra mantiene su tendencia decreciente.

Cuadro 7.3
Evolución de la vivienda protegida solicitada a Etxebide en la CAPV por régimen de tenencia, 2013-2017

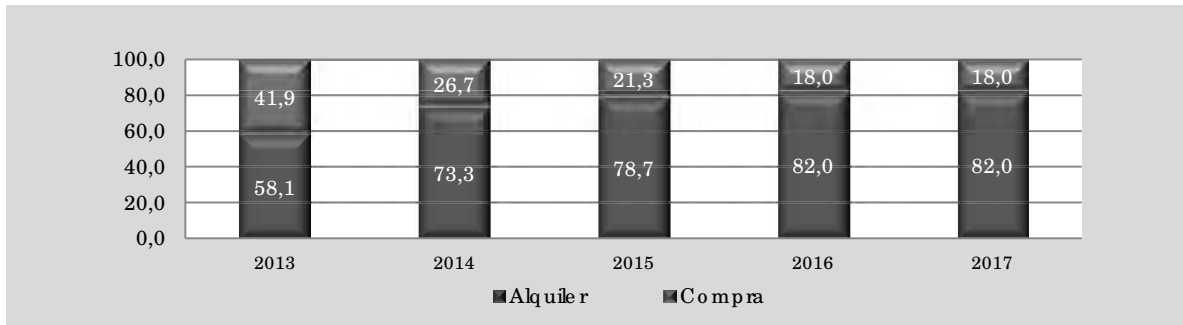
Nº de expedientes	2013	2014	2015	2016	I-2017
Alquiler	50.305	39.623	42.193	43.733	46.493
Compra	36.311	14.419	11.427	9.594	10.184
Total CAPV	87.017	54.042	53.620	53.327	56.677

Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

7. Necesidad y demanda de vivienda

Gráfico 7.10

Evolución de la distribución del régimen de tenencia de la vivienda protegida solicitada a Etxebide en la CAPV, 2013-2017



Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

Por Territorios Históricos, es destacable que, a principios de 2017 prácticamente la totalidad de las solicitudes en Araba son de vivienda de alquiler (el 95% del total, frente al 5% de solicitud de vivienda en compra). La demanda de vivienda protegida de compra es algo mayor en Bizkaia (17%) y Gipuzkoa (24%).

Cuadro 7.4

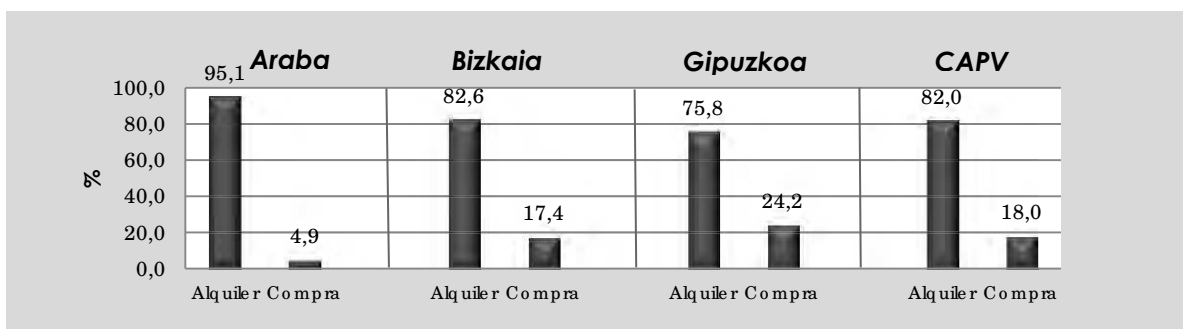
Tipo de vivienda solicitada en la CAPV y los Territorios Históricos, 2017

Nº de expedientes	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Total CAPV
Alquiler	6.758	26.364	13.371	46.493
Compra	348	5.573	4.263	10.184
TOTAL	7.106	31.937	17.634	56.677

Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

Gráfico 7.11

Distribución de la demanda de Etxebide según régimen de tenencia en la CAPV y los Territorios Históricos, 2017



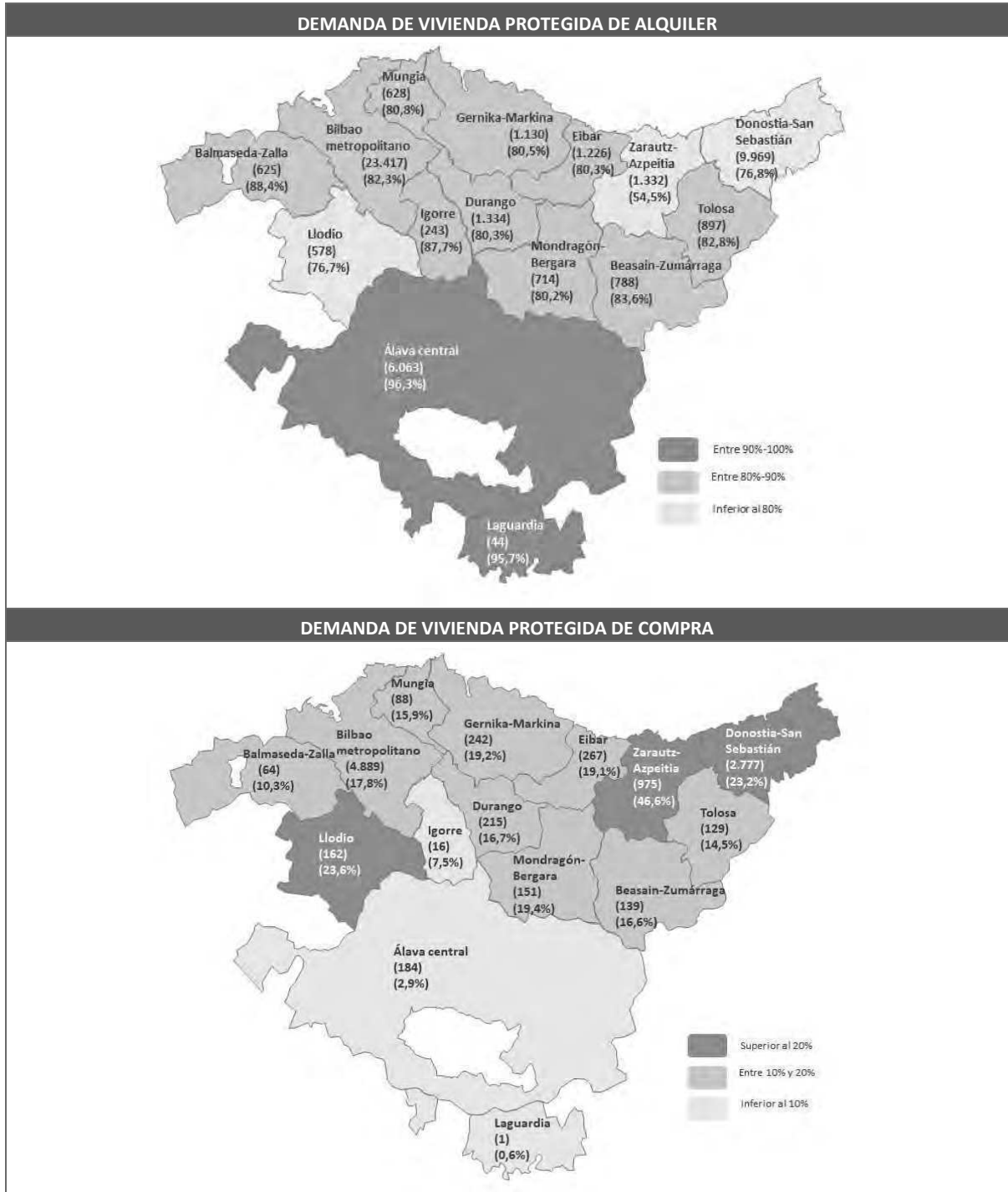
Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

Por áreas funcionales, destaca la mayor demanda de vivienda de alquiler en Araba Central y Laguardia en términos relativos. Por volumen de solicitudes de vivienda protegida de alquiler destacan las áreas funcionales de las tres capitales vascas, así como las de Durango, Zarautz-Azpeitia, Eibar y Gernika-Markina.

Por el contrario, los niveles de solicitud de vivienda en compra son superiores a la media de la CAPV en áreas de Zarautz-Azpeitia, Donostia-San Sebastián y Laudio. Por número de viviendas demandadas de compra, destaca la cifra en torno a 5.000 viviendas solicitadas en Bilbao-Metropolitano.

7. Necesidad y demanda de vivienda

Mapa 7.2
La demanda de vivienda protegida por áreas funcionales



Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.



7. Necesidad y demanda de vivienda

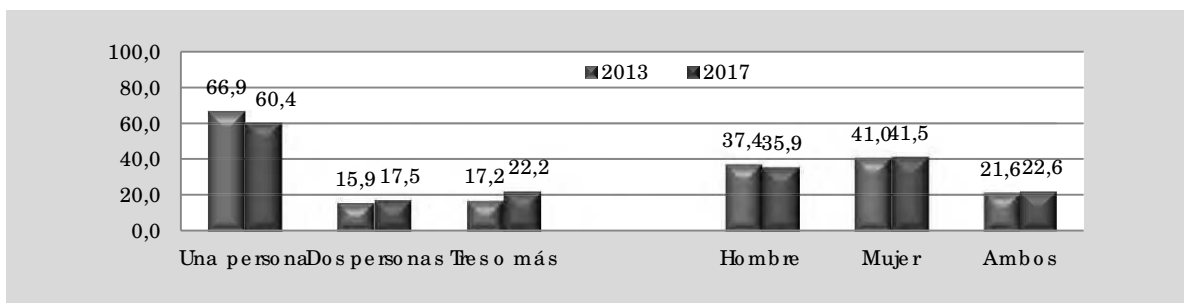
7.2.3 Caracterización de la demanda de vivienda protegida

En los últimos años se ha producido un notable cambio en el perfil de la demanda de vivienda protegida. Por un lado, se ha producido un aumento de las solicitudes de familias compuestas por dos miembros o más (22.469), mientras que por otro lado, descienden las solicitudes individuales (34.208 expedientes).

Disminuye la importancia relativa de los expedientes en los que consta únicamente un hombre y aumenta ligeramente el peso de la demanda de mujeres y de expedientes en los que figuran como titular: una mujer y un hombre.

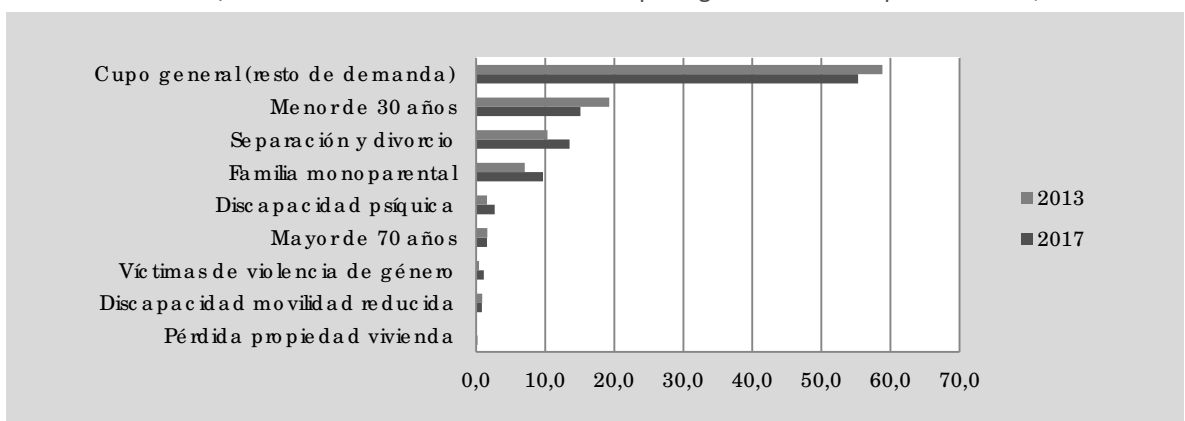
Con respecto a los colectivos específicos demandantes de vivienda protegida, desciende el peso relativo de los expedientes pertenecientes al cupo general (sin colectivo específico) y los de la población menor de 30 años, y aumentan las solicitudes de vivienda protegida de personas en situación de separación o divorcio y de familias monoparentales.

Gráfico 7.12
Evolución del perfil de la población demandante de vivienda protegida



Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

Gráfico 7.13
Distribución de los/as titulares de solicitudes de vivienda protegida de Etxebide por colectivos, 2013-2017



Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

El nivel de ingresos ponderados de la población demandante de vivienda protegida de Etxebide ha descendido considerablemente, hasta situarse en el primer trimestre de 2017 en 16.845 euros de media (un 22% menos que en 2013) y se mantiene una diferencia significativa entre el nivel de ingresos de la demanda de compra y de la demanda de alquiler.

7. Necesidad y demanda de vivienda

Cuadro 7.5

Distribución de la población demandante de vivienda protegida según nivel de ingresos y régimen de tenencia solicitado, 2017

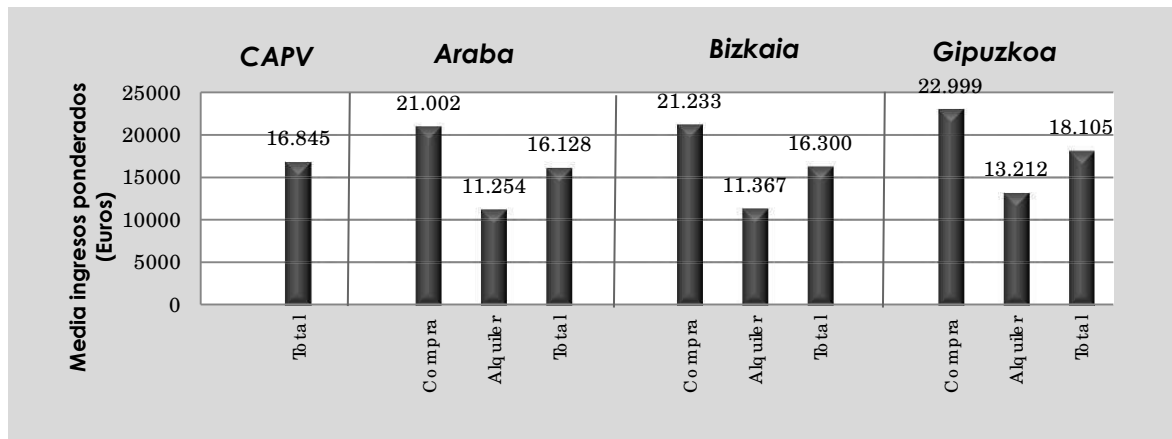
	ALQUILER	COMPRA	TOTAL
Nivel de ingresos ponderados anuales			
Menos de 3.000	4,7	2,3	4,3
Entre 3.000 y 9.000	24,7	5,4	21,2
Entre 9.000 y 12.000	31,3	7,8	27,1
Entre 12.000 y 20.000	29,6	30,2	29,7
Entre 20.000 y 25.000	5,0	17,9	7,3
Entre 25.000 y 32.000	3,0	18,6	5,8
Entre 32.000 y 39.000	1,1	11,4	3,0
Entre 39.000 y 50.000	0,4	5,5	1,3
Sin acreditar	0,2	0,9	0,3
Total	100,0	100,0	100,0

Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

Por Territorios Históricos, en Araba se registra el nivel de ingresos más bajo (16.128 euros). Después se sitúa Bizkaia (16.300 euros), mientras que Gipuzkoa presenta un nivel de ingresos medios algo superior (18.105 euros). En todos los casos el nivel de ingresos de la población demandante de compra es bastante más elevado.

Gráfico 7.14

Evolución del nivel de ingresos de la población demandante de vivienda protegida empadronada, 2013-2017



Fuente: Cuadro de mando de Etxebide. Gobierno Vasco.

7. Necesidad y demanda de vivienda

7.3 El derecho subjetivo a la vivienda

7.3.1 Estimación del derecho subjetivo

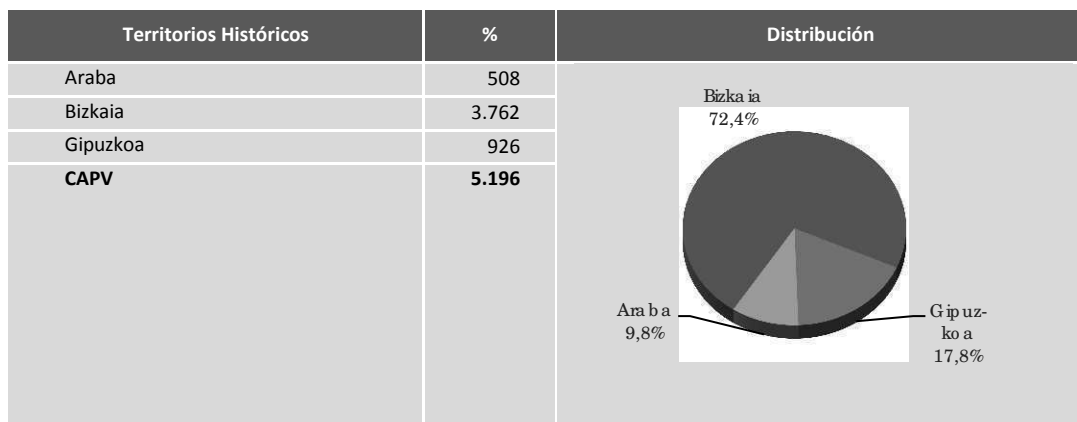
A fecha actual, aproximadamente 5.200 expedientes de Etxebide cumplen con los requisitos actuales para el reconocimiento del derecho subjetivo de vivienda.

La aprobación de la Ley 3/2015, de Vivienda ha supuesto el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda (DSV). Este derecho se materializa mediante la facilitación del acceso a una vivienda, en la medida en que sea posible, y con una prestación económica cuando no es posible satisfacerse con una vivienda. Se ha adaptado el Registro de Etxebide al nuevo derecho subjetivo recogido en la Ley 3/2015 de vivienda, dando prioridad a las unidades convivenciales que cumplen los requisitos para ser beneficiarias dicho derecho.

En el primer trimestre de 2017, el número de expedientes que cumplen con los requisitos actuales para el reconocimiento del derecho subjetivo de la vivienda es de 5.196. Bizkaia concentra el 72% de los expedientes con derecho subjetivo, con 3.762 solicitudes. El derecho subjetivo de Gipuzkoa se cifra en 926 expedientes y el de Araba en 508.

Cuadro 7.6

Expedientes de Etxebide que cumplen con los requisitos actuales para el reconocimiento del derecho subjetivo de vivienda en la CAPV y los Territorios Históricos



Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

En torno a uno de cada 2 expedientes que cumplen con los requisitos actuales para el reconocimiento del derecho subjetivo corresponde a solicitudes de vivienda protegida realizadas por mujeres (48%) y también en una proporción similar corresponde a un tamaño familiar superior a 3 miembros. El nivel de ingresos medios de la población demandante es de 9.211 euros anuales ponderados.



7. Necesidad y demanda de vivienda

Cuadro 7.7

Características de la población demandante de vivienda protegida de Etxebide que cumple con los requisitos actuales para el reconocimiento del derecho subjetivo a la viviendas, 2017

	Número	%
Sexo titulares		
Hombre	882	17,0
Mujer	2.479	47,7
Ambos	1.835	35,3
Total	5.196	100,0
Miembros de la unidad familiar		
1 persona	1.482	28,5
2 personas	1.267	24,4
3 o 4 personas	1.881	36,2
5 personas o más	566	10,9
Total	5.196	100,0
Nivel de ingresos ponderados anuales		
Menos de 3.000 euros	48	0,9
Entre 3.000 y 9.000 euros	2.442	47,0
Entre 9.000 y 12.000 euros	1.845	35,5
Entre 12.000 y 15.000 euros	861	16,6
Total	5.196	100,0
Ingresos medios ponderados anuales (Euros)	9.211	--

Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

7.3.2 Solicitudes de aplicación del derecho subjetivo

Se detalla a continuación el número de personas que han solicitado la aplicación del derecho subjetivo a la vivienda en la CAPV. Hasta septiembre de 2017, el Gobierno Vasco tiene contabilizadas 2.878 solicitudes de derecho subjetivo a la Vivienda, de las que fueron reconocidas 892 (el 31% del total). La adjudicación de oficio de una vivienda fue la vía principal para garantizar ese derecho, tal y como se detalla en la tabla adjunta.

Cuadro 7.8

Solicitudes del derecho subjetivo a la vivienda de población de la CAPV, 2016-2017*

Datos acumulados desde 2016 hasta septiembre de 2017	Número
Solicitudes	2.878
Pendientes	1.588
Desistidas	2
Desestimadas	396
DSV reconocida	892
<ul style="list-style-type: none"> • Prioridad en la adjudicación • Adjudicación directa de Vivienda • Prestación Económica de Vivienda (PEV) • PEV extinguida 	<p>290</p> <p>548</p> <p>50</p> <p>4</p>
DSV extinguido	0

* Datos hasta septiembre de 2017.

Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.



7. Necesidad y demanda de vivienda

7.4 La compraventa de vivienda

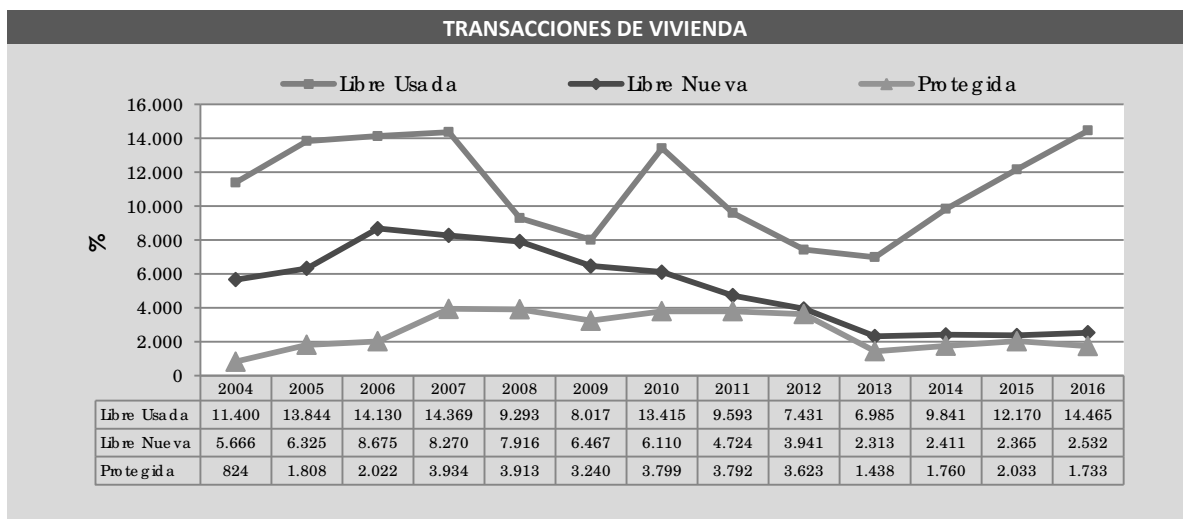
Aumenta la venta de vivienda libre de segunda mano, mientras que la nueva libre y protegida se mantiene en niveles similares a los últimos años.

Los datos provisionales del primer trimestre de 2017 registran con respecto al primer trimestre de 2016 un mayor número de transacciones de vivienda libre usada y un menor volumen de transacciones de vivienda libre nueva y de vivienda protegida en el País Vasco.

Un horizonte temporal más amplio, permite comprobar que la venta de viviendas libres usadas ha recuperado en 2016 cifras anteriores a la crisis, con 14.465 transacciones registradas en 2016. La venta de vivienda nueva y protegida sigue siendo menor a la de periodos previos.

Gráfico 7.15

Evolución de las transacciones inmobiliarias de vivienda en la CAPV, 2004-2016



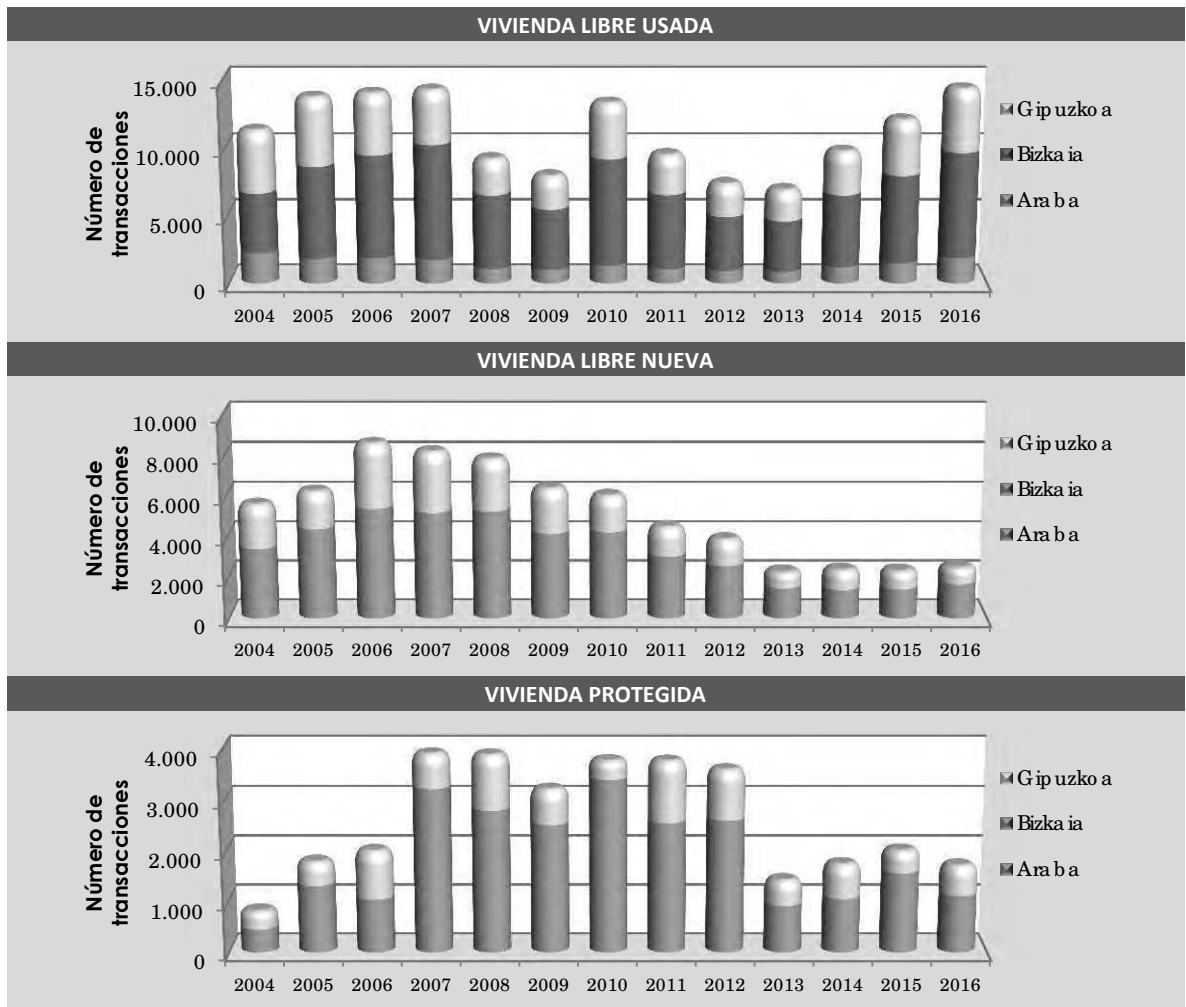
Fuente: Ministerio de Fomento

El incremento de las transacciones de vivienda libre usada se produce en los 3 Territorios Históricos. En el caso de la venta de vivienda nueva libre, en 2016 se registra un aumento de las ventas en Araba y en Bizkaia; por el contrario, se reduce la compra de vivienda nueva en Gipuzkoa. La venta de vivienda protegida crece en 2016 en Gipuzkoa y Araba, pero se contrae notablemente en el caso de Bizkaia.



7. Necesidad y demanda de vivienda

Gráfico 7.16
Evolución las transacciones de vivienda por Territorios Históricos



Fuente: Ministerio de Fomento

Según la información publicada por el Ministerio de Fomento, en 2016 se firmaron aproximadamente 15.500 hipotecas en la CAPV, lo que supone un incremento con respecto a los años precedentes. Este dato de cierre de 2016 supone que se formalizó una hipoteca por cada 140 habitantes de la CAPV, ratio algo más elevado en el caso de Araba (180 hipotecas/habitante) que en Bizkaia (133 hipotecas/habitante) y Gipuzkoa (138 hipotecas/habitante).

Los datos mensuales disponibles de 2017 también parecen mantener dicha tendencia de recuperación de la actividad.



7. Necesidad y demanda de vivienda

Cuadro 7.9

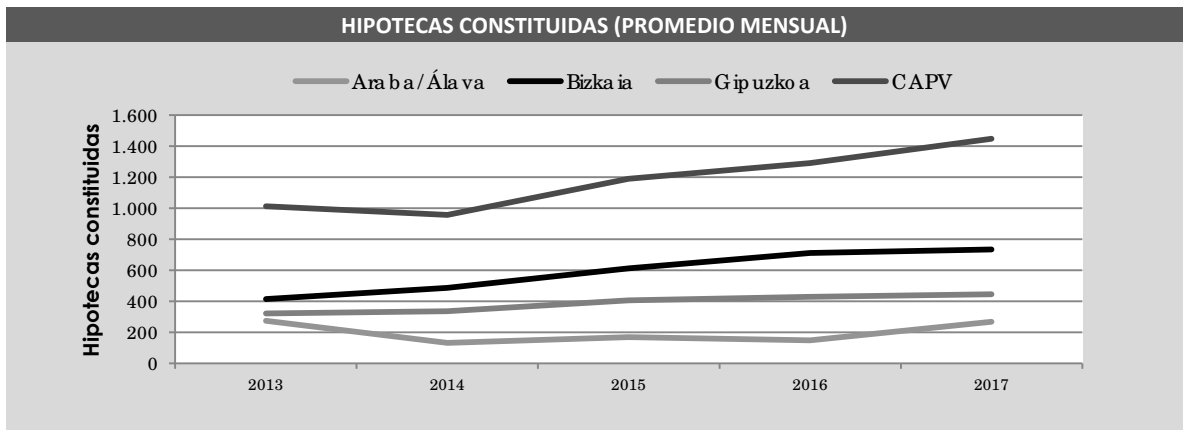
Evolución del número de hipotecas constituidas (promedio mensual) en la CAPV y los Territorios Históricos, 2013-2017

	Araba/Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
2013	3.293	4.990	3.863	12.146
2014	1.596	5.837	4.036	11.469
2015	2.039	7.359	4.885	14.283
2016	1.794	8.548	5.154	15.496
2017 (Datos de Enero a Mayo)	1.340	3.670	2.228	7.238

Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 7.17

Evolución de las hipotecas constituidas (promedio mensual) en la CAPV y los Territorios Históricos, 2013-2017



Fuente: Ministerio de Fomento

Finalmente se aportan a continuación datos sobre la evolución de lanzamientos por ejecuciones hipotecarias o de alquiler.



7. Necesidad y demanda de vivienda

Cuadro 7.10

Evolución de los lanzamientos por ejecuciones hipotecarias, 2013-2016

	Total 2013	Total 2014	Total 2015	Total 2016
Andalucía	4.280	5.285	5.707	5.193
Aragón	685	748	785	681
Asturias	301	343	360	281
Illes Balears	824	889	865	802
Canarias	1.905	2.042	2.159	1.644
Cantabria	205	219	311	216
Castilla y León	910	1.087	1.102	1.006
Castilla - la Mancha	1.519	1.194	1.430	1.251
Cataluya	4.426	4.861	5.337	4.452
Comunitat Valenciana	5.353	6.268	5.767	5.398
Extremadura	281	358	343	324
Galicia	608	803	800	766
Madrid	2.657	2.211	1.736	1.657
Murcia	1.318	1.917	1.851	2.127
Navarra	98	144	191	167
País Vasco	273	231	268	256
La Rioja	168	277	213	176
TOTAL	25.811	28.877	29.225	26.397

Fuente: Consejo General del Poder Judicial.

Cuadro 7.11

Evolución de los lanzamientos por alquiler, 2013-2016

	Total 2013	Total 2014	Total 2015	Total 2016
Andalucía	4.475	4.408	4.469	4.364
Aragón	1.020	921	924	957
Asturias	798	779	814	791
Illes Balears	1.580	1.587	1.438	1.468
Canarias	2.176	2.086	2.139	1.913
Cantabria	433	350	462	438
Castilla y León	1.689	1.583	1.410	1.551
Castilla - la Mancha	1.161	989	1.105	1.018
Cataluya	10.817	10.009	9.685	8.971
Comunitat Valenciana	4.164	3.928	4.034	4.056
Extremadura	344	373	334	384
Galicia	1.611	1.558	1.507	1.544
Madrid	5.553	5.373	5.278	4.760
Murcia	1.014	861	826	864
Navarra	274	230	240	237
País Vasco	813	726	748	632
La Rioja	219	283	264	245
TOTAL	38.141	36.044	35.677	34.193

Fuente: Consejo General del Poder Judicial.



8. LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA



8.1 Caracterización del parque de viviendas

El parque de viviendas de la CAPV se caracteriza por su antigüedad y los problemas asociados, como la falta de accesibilidad o de eficiencia energética

El 67% de las viviendas de la CAPV fueron construidas antes de 1980 y la primera normativa que introduce parámetros de eficiencia energética data de 1979, por lo que la mayor parte de las edificaciones anteriores a esa fecha, con la salvedad de aquellas que hayan realizado intervenciones en este sentido, corren el riesgo de carecer aislamientos adecuados que garanticen una adecuada eficiencia energética.

En cuanto a la accesibilidad, se aprecia una progresiva disminución de la proporción de viviendas que no cuentan con ascensor. Sin embargo, todavía casi una tercera parte del total de la CAPV carece de ascensor. Pero la falta de ascensor no es el único problema en lo que a accesibilidad respecta, puesto que en ocasiones el ascensor no se encuentra a cota 0 y es necesario salvar obstáculos, como escaleras, para acceder al mismo. Este hecho, unido al progresivo envejecimiento de la población, hace que garantizar la accesibilidad se convierta en una de las prioridades de las políticas de vivienda.

Cuadro 8.1
Parque de viviendas según antigüedad por Territorio Histórico

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
Antes de 1900	8.900	26.970	28.155	64.025
1900-1920	1.460	15.045	15.525	32.025
1921-1940	1.940	18.600	13.780	34.325
1941-1950	3.280	21.090	13.435	37.800
1951-1960	11.100	67.075	33.560	111.735
1961-1970	23.960	136.905	51.590	212.450
1971-1980	32.065	106.895	68.645	207.605
1981-1990	20.145	30.505	14.800	65.445
1991-2001	13.475	42.515	44.900	100.890
2002-2011	37.435	65.845	39.695	142.975
2012-2016	7.505	8.058	11.903	27.461
No consta	2.010	2.440	3.875	8.325
Total	163.270	541.938	339.853	1.045.061

Fuente: Censos de población y viviendas y Padrón municipal, INE y Eustat.

Cuadro 8.2
Porcentaje de viviendas sin ascensor por Territorios Históricos

% sin ascensor	2010	2013	2014	2015	2016
Araba	30,1	28,5	28,2	28,1	27,9
Bizkaia	38,6	35,2	34,4	33,8	33,1
Gipuzkoa	33,7	30,9	30,5	30,1	29,7
CAPV	35,7	32,8	32,2	31,7	31,2

Fuente: Censos de población y viviendas y Padrón municipal, INE y Eustat.

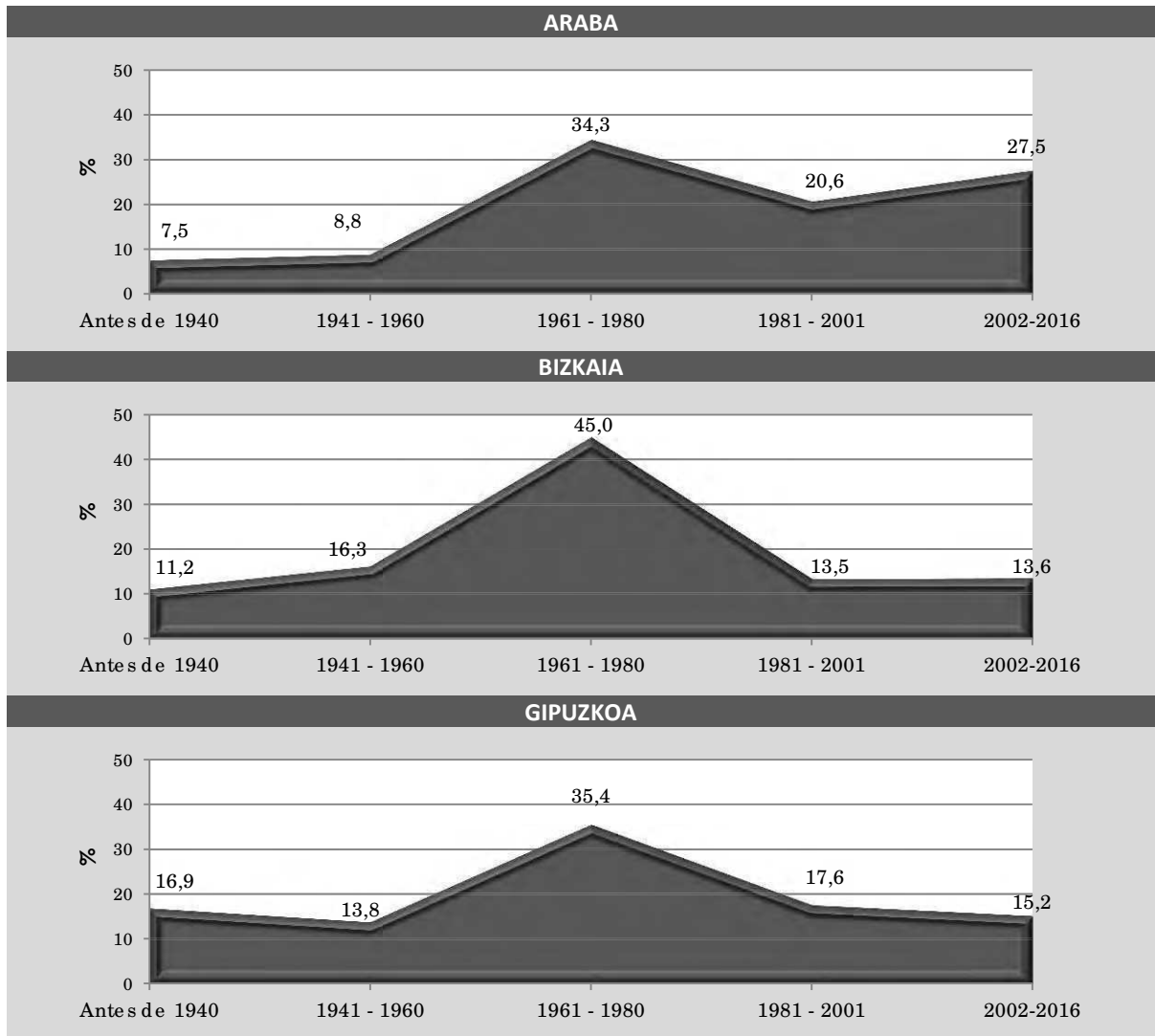
El intenso ritmo constructivo de las últimas décadas en Araba hace que este Territorio cuente con un parque más moderno que sus territorios vecinos. De hecho, la proporción de viviendas construidas con anterioridad a 1980 en Araba se sitúa en el 51%, frente al 73% de Bizkaia y el 67% de Gipuzkoa. Asimismo,



8. La rehabilitación de vivienda

la proporción de viviendas sin ascensor es menor en Araba (28%) frente al 30% de Gipuzkoa y el 33% de Bizkaia.

Gráfico 8.1
Distribución del parque de viviendas según antigüedad



Fuente: Censos de población y viviendas y Padrón municipal, INE y Eustat.

8.2 Las Inspecciones Técnicas de Edificios (ITEs)

8.2.1 ITEs registradas

Euskoregite cuenta con un total de 8.238 ITEs registradas al cierre de 2016, de las cuales la mayor parte corresponden a Bizkaia

Según el Decreto 80/2014, deberán pasar la ITE todos los edificios que cumplan 50 años antes del 27 de junio de 2017, y tendrán de plazo máximo para realizarla un año (27 de junio de 2018). Por su parte, aquellos edificios que deseen acogerse a ayudas públicas deberán obligatoriamente realizar la ITE independientemente de la edad del edificio.

Una vez realizadas estas inspecciones, los Ayuntamientos deben registrar las ITEs en el Registro de Inspección Técnica de Edificios de Euskadi (Euskoregite). Sin embargo, algunos ayuntamientos no están actualizando su información a través del sistema informático implementado para ello, por lo que los datos disponibles que se presentan a continuación, corresponden a ITEs registradas, que pueden ser menos que las efectivamente realizadas. En concreto, a 2 de enero de 2017 han sido registradas un total de 8.238 ITEs: el 63% de Bizkaia, el 26% de Gipuzkoa y el 11% de Araba.

Cuadro 8.3

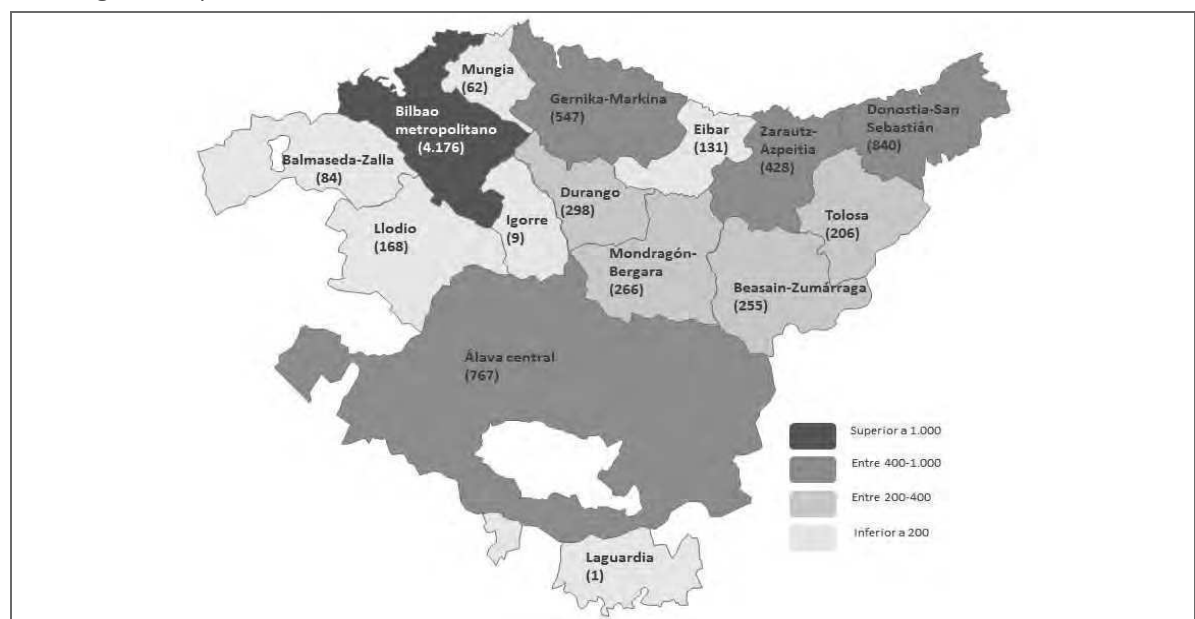
Número de ITEs registradas a 2 de enero de 2017 según Territorio Histórico

Territorio Histórico	Número de ITEs	Distribución (%)
Araba	904	11,0
Bizkaia	5.223	63,4
Gipuzkoa	2.111	25,6
CAPV	8.238	100,0

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Mapa 8.1

ITEs registradas por áreas funcionales



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.



8. La rehabilitación de vivienda

Cabe destacar el elevado volumen de ITEs registradas correspondientes al municipio de Bilbao. A este respecto, hay que decir que Bilbao se ha adelantado a las exigencias del Decreto 80/2014 de ITEs, y gracias al calendario establecido ha conseguido que un total de 2.059 edificios hayan pasado ya la ITE.

Por su parte, Donostia-San Sebastián cuenta únicamente con 24 ITEs registradas en Euskoregite, si bien cabe pensar que el número de ITEs realizadas es considerablemente superior al de las registradas.

Cuadro 8.4
Municipios con mayor número de ITEs realizadas

Municipio	Número de ITEs	%
Bilbao	2.059	25,0
Vitoria-Gasteiz	718	8,7
Barakaldo	368	4,5
Getxo	311	3,8
Irun	287	3,5
Basauri	269	3,3
Santurtzi	246	3,0
Bermeo	229	2,8
Portugalete	183	2,2
Tolosa	172	2,1
Zarautz	167	2,0
Hondarribia	140	1,7
.....
Donostia-San Sebastián	24	0,3

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

En lo que respecta al año de construcción, el 23% de las ITEs corresponden a edificios construidos antes de 1940; el 20% han sido construidos entre 1940 y 1959, el 46% entre 1960 y 1979, y el 11% a partir de 1980.

Cuadro 8.5
Año de construcción de las ITEs realizadas

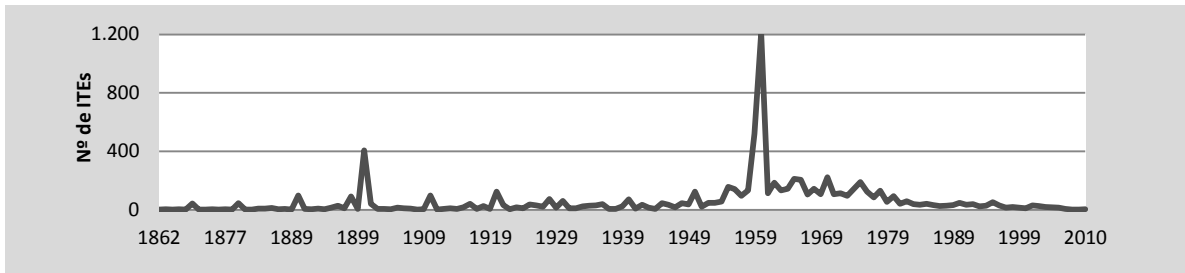
Año de construcción	Número ITEs	%
Antes de 1900	556	6,7
1900-1939	1.321	16,0
1940-1959	1.660	20,2
1960-1979	3.819	46,4
1980-210	856	10,4
Sin dato	26	0,3
Total	8.238	100,0

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.



8. La rehabilitación de vivienda

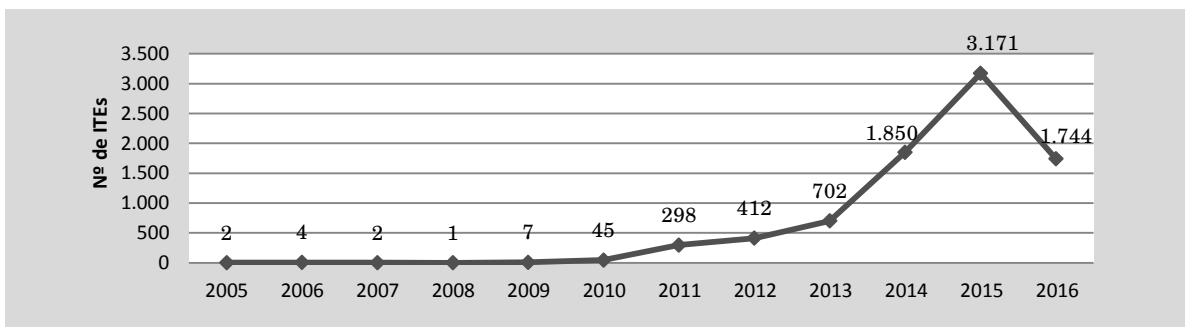
Gráfico 8.2
Año de construcción de las ITEs realizadas



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

La mayor parte de las ITEs registradas han sido realizadas en los dos últimos años, 3.171 en 2015 y 1.744 en 2016. Esta caída del año 2016 responde a la falta de actualización del registro, y no a un descenso en el volumen de inspecciones efectivas. La proximidad del vencimiento de la fecha límite establecida por la normativa hace prever un progresivo y próximo incremento en la realización de Inspecciones Técnicas de Edificios.

Gráfico 8.3
Año de realización de las ITEs



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

8.2.2 Resultados de las ITEs

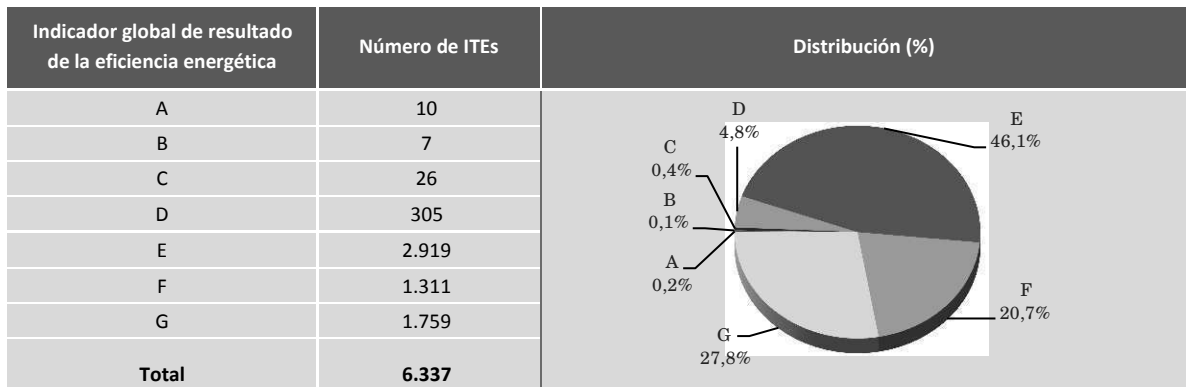
Los problemas de accesibilidad y eficiencia energética se hacen evidentes en los resultados de las inspecciones realizadas. Las actuaciones consideradas de carácter urgente, muy urgente o inmediato afectan al 54% de los edificios inspeccionados

De las 8.238 ITEs registradas, únicamente 6.337 muestran información sobre la eficiencia energética de los edificios. El indicador global de eficiencia energética se categoriza mediante letras, desde la A que marca la máxima eficiencia hasta la letra G para los edificios menos eficientes.

A tenor de los resultados obtenidos, la mayor parte de los edificios adolecen de eficiencia energética, puesto que tan solo el 0,7% (43 edificios) obtienen una calificación entre la A y la C, franja en la que pueden ser considerados de “buena” eficiencia energética.

8. La rehabilitación de vivienda

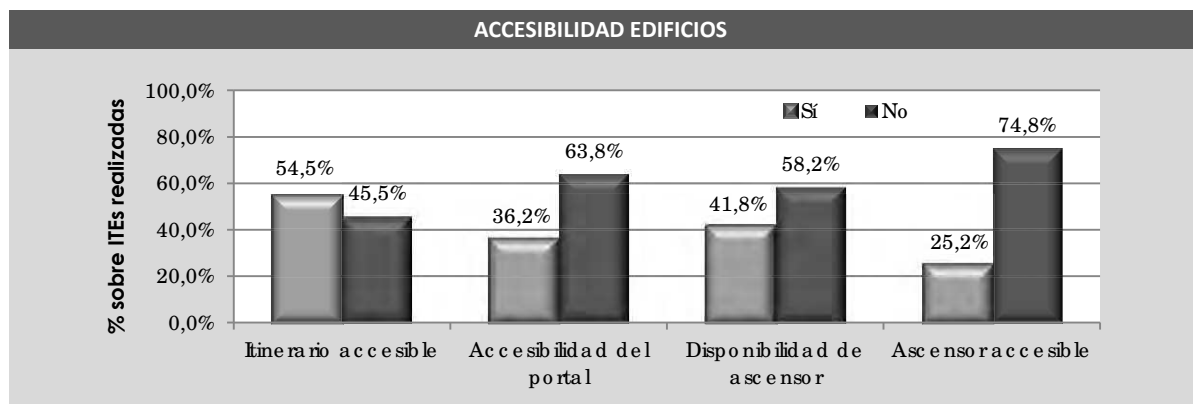
Cuadro 8.6
Eficiencia energética de los edificios según resultados ITEs



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Por su parte, salen a la luz datos sobre la falta de accesibilidad ya prevista que se hacen evidentes con las inspecciones realizadas. En concreto, el 46% de los edificios no cuentan con un itinerario accesible y el 64% los portales no son accesibles. En cuanto a la disponibilidad de ascensor, el 58% de los edificios inspeccionados no tiene ascensor, pero si se atiende a la accesibilidad del ascensor esta cifra se eleva al 75%, es decir, a tres de cada cuatro edificios inspeccionados no tienen un ascensor accesible.

Gráfico 8.4
Accesibilidad de los edificios según resultados de las ITEs



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

En función de los resultados de accesibilidad de los edificios analizados, los informes de las ITEs indican la susceptibilidad de ajustes razonables de cara a garantizar a las personas con discapacidad, el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones que los demás, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales.

Se consideran ajustes razonables aquellas modificaciones y adaptaciones necesarias que no supongan una carga desproporcionada o indebida para las personas propietarias de las viviendas afectadas. En concreto, se considera que los costes de las obras de adaptación son desproporcionados si al repercutirlos anualmente (descontando las posibles ayudas públicas), exceden de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

8. La rehabilitación de vivienda

En caso de cumplirse esta condición, las actuaciones necesarias para garantizar la accesibilidad universal deberán realizarse con carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la junta de propietarios.

Atendiendo a los resultados de las ITEs realizadas⁵, un total de 1.976 edificios son susceptibles de dichos ajustes “razonables” por lo que deberán acometer las intervenciones necesarias para garantizar la accesibilidad universal de sus edificios.

Cuadro 8.7

Susceptibilidad de ajustes razonables de las ITEs realizadas*

Es susceptible de ajustes “razonables”	ITEs	
Sí	1.976	36,9
No	3.380	63,1
Total	5.356	100,0

* Sólo se muestran los valores con el campo informado.

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Como resultado de las ITEs realizadas, se puede concluir que el 0,8% (67 edificios) deben realizar una actuación inmediata, en el 15% (1.270 edificios) tiene carácter muy urgente y en el 38% (3.107 edificios), carácter urgente. En cuanto al resto, la ITE establece que el 27% (2.251 edificios) deben realizar alguna actuación pero a medio plazo, esto es, puede aplazarse más de un año. Finalmente, el 19% de los edificios han obtenido un resultado favorable y son catalogadas como de necesidad de mantenimiento, lo que quiere decir que no han sido detectados problemas o estos han sido tan leves que se pueden solucionar con un mantenimiento.

Cuadro 8.8

Resultado Final de las ITEs realizadas

Resultados final*	Número de ITEs	Distribución (%)
Actuación inmediata	67	
Actuación muy urgente	1.270	
Actuación urgente	3.107	
Necesaria a medio plazo	2.251	
Mantenimiento	1.543	
Total	8.238	

* Actuación inmediata: se detecta riesgo inminente de colapso o de posibles daños para las personas. La actuación debe llevarse a cabo en menos de 24 horas.

Actuación muy urgente: existen daños importantes que pueden provocar riesgos para las personas a medio plazo. Hay que actuar antes de tres meses.

Actuación urgente: se detectan deficiencias graves que pueden ocasionar un deterioro rápido del edificio. El plazo de actuación es de un año.

Actuación necesaria a medio plazo: se descubren defectos puntuales que no afectan al conjunto del sistema, pero pueden ir a más. La actuación puede aplazarse más de un año.

Mantenimiento: no se detectan problemas, o si son tan leves que se pueden solucionar con un correcto mantenimiento.

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

⁵ Sólo 5.356 ITEs aportan información sobre este aspecto.

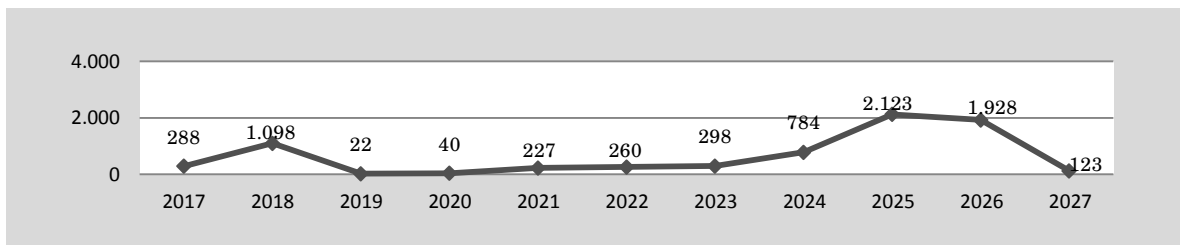
8. La rehabilitación de vivienda

Cuadro 8.9
Grado de intervención según el tipo de patología detectada

Grado de intervención según tipo de patología	Distribución (%)				
	Cubierta	Cimentación	Fachada	Suministro Agua	Evacuación Agua
Actuación Inmediata	0,1	0,3	0,5	0,0	0,0
Actuación muy urgente	5,8	4,9	9,5	0,5	1,8
Actuación urgente	23,2	17,2	29,0	1,7	9,7
Necesaria a medio plazo	22,5	18,9	31,2	4,7	14,1
Mantenimiento	36,7	43,8	20,0	70,7	57,3
Sin patología	11,8	14,9	9,8	22,3	17,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Gráfico 8.5
Año de realización de la próxima ITE para los edificios con la ITE ya realizada



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

8.2.3 ITEs previstas

El calendario establecido por la normativa vigente hace que se prevea la realización de un total de 75.376 ITEs entre los años 2017 y 2019

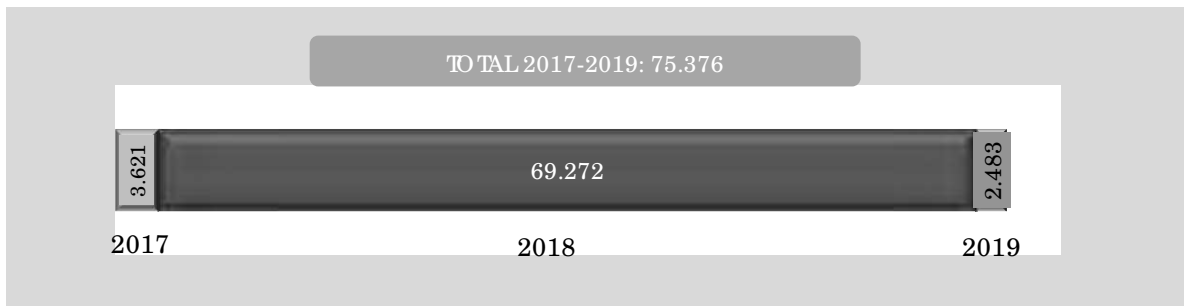
Tal y como se ha mencionado anteriormente, atendiendo a la normativa vigente, todos los edificios que hayan cumplido 50 años a 27 de junio de 2017 tienen obligación de realizar la inspección técnica, por lo que en los próximos años el número de inspecciones a realizar se va a ver significativamente incrementado.

En concreto, está previsto que un total de 75.376 edificios realicen la ITE entre los años 2017 y 2019: 3.621 en 2017, 69.272 en 2018 y 2.483 en 2019.



8. La rehabilitación de vivienda

Gráfico 8.6
ITES previstas a 3 años (2017-2019)

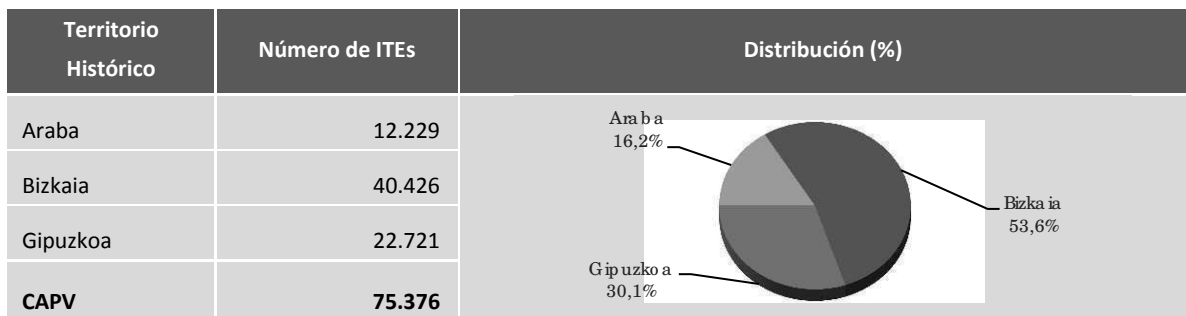


Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Atendiendo al análisis territorial, Bizkaia acumula el 54% de las ITES previstas (40.426 edificios), Gipuzkoa el 30% (22.721 edificios) y Araba el 16% (12.229 edificios).

Aproximadamente la mitad de las ITES corresponde a viviendas unifamiliares a las que se les va a dar un plazo adicional de un año para su registro con el objetivo de evitar la concentración.

Gráfico 8.7
ITES previstas realizar a 3 años (2017-2019) por Territorio Histórico



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Profundizando en el análisis geográfico, las tres capitales acumulan un total de 14.478 ITES a realizar entre 2017 y 2019: 6.097 en Bilbao, 4.685 en Donostia-San Sebastián, y 4.002 en Vitoria-Gasteiz.

Por áreas funcionales, Bilbao Metropolitano suma un total de 23.481 ITES a realizar en el período 2017-2019; el área de Donostia-San Sebastián suma 10.428 y el área de Araba Central que incluye Vitoria-Gasteiz, 8.652 ITES.

8. La rehabilitación de vivienda

Cuadro 8.10

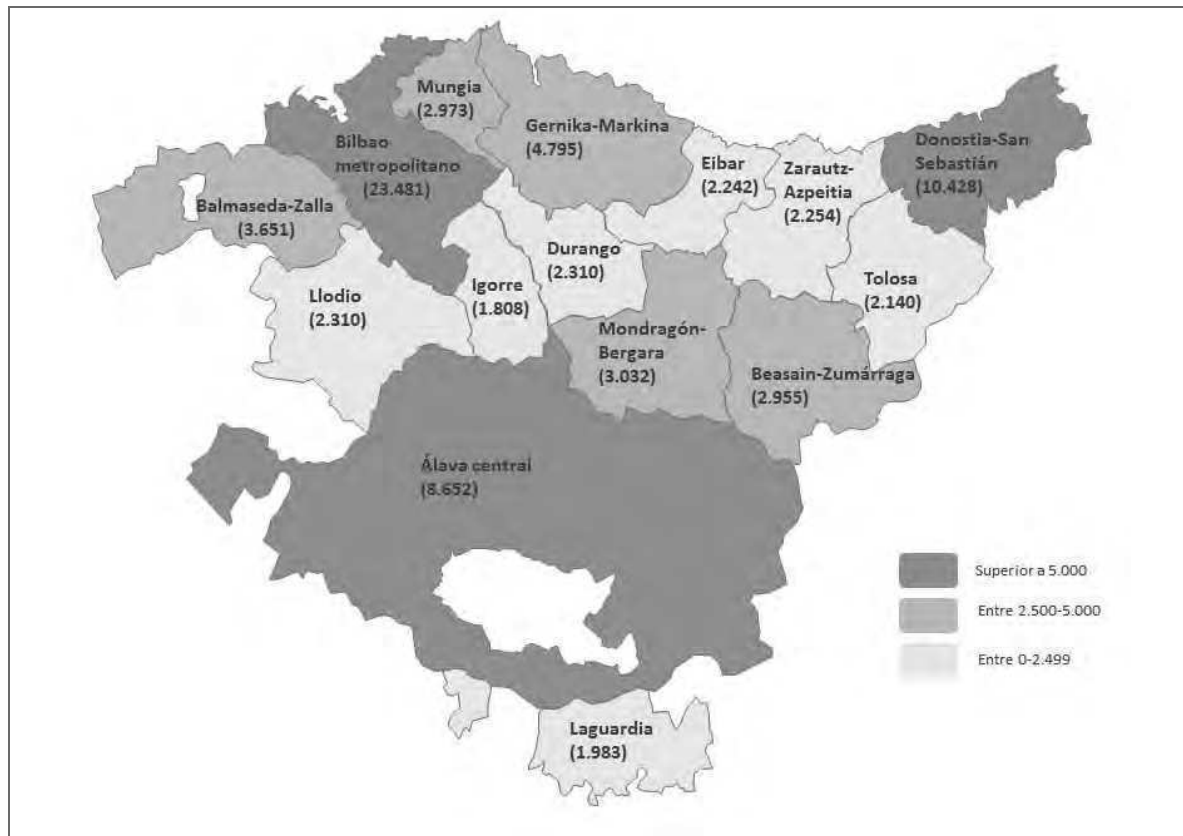
Número de ITEs previstas a 3 años en municipios con más de 1.000 (2017-2019)

Municipio	Número ITEs	% sobre total
Bilbao	6.097	8,1
Donostia-San Sebastián	4.685	6,2
Vitoria-Gasteiz	4.002	5,3
Barakaldo	2.654	3,5
Mungia	2.068	2,7
Getxo	1.797	2,4
Santurtzi	1.499	2,0
Irun	1.356	1,8
Portugalete	1.316	1,8
Errenteria	1.272	1,7
Bergara	1.248	1,7
Basauri	1.196	1,6

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Mapa 8.2

Número de ITEs previstas a 3 años (2017-2019) por áreas funcionales



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

8.3 Necesidades de rehabilitación

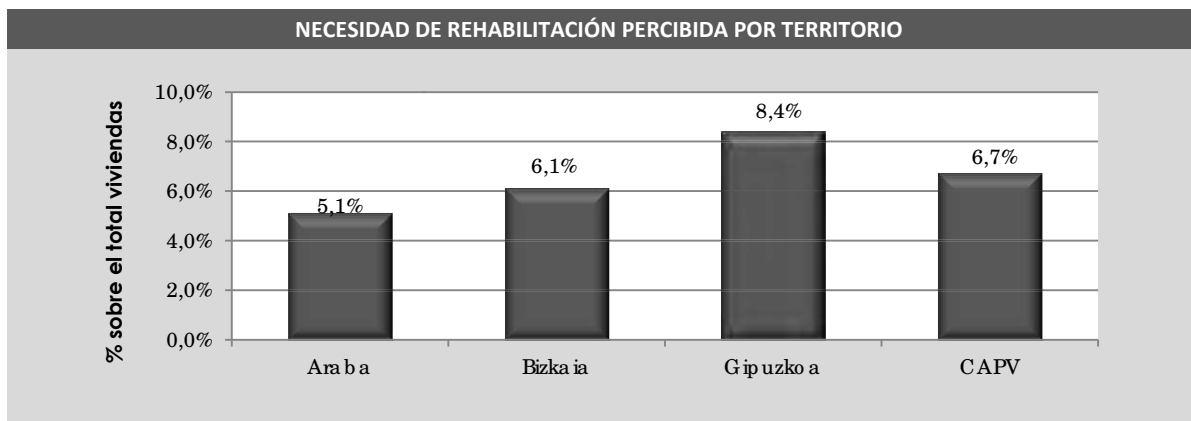
Según la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda, en 58.000 hogares se percibe la necesidad de realizar algún tipo de actuación de rehabilitación en su vivienda o edificio

La Estadística de Necesidades y Demanda de Vivienda recoge la necesidad sentida por las personas respecto de su vivienda. En la encuesta realizada en 2015, el 6,7% de la población afirmaba tener algún tipo de necesidad de rehabilitación de su vivienda o edificio lo que representa algo más de 58.000 viviendas. Hay que decir que de este total, en el 44% de los casos la necesidad está relacionada con elementos del interior de la vivienda como pueden ser reformas en los baños y cocinas, etc., el 31% necesita rehabilitar elementos comunes del edificio, y un 25% quisiera reformas de ambos tipos.

En este sentido conviene recordar que en muchas ocasiones la necesidad sentida no se corresponde con la necesidad real del edificio, tanto por exceso como por defecto. A modo de ejemplo, cabe citar aquellos edificios que a pesar de no contar con ascensor sus ocupantes no sienten la necesidad de su instalación.

Gráfico 8.8

Necesidades de rehabilitación de las viviendas percibidas por sus ocupantes



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

8.4 Actuaciones de rehabilitación protegida

8.4.1 Ayudas a la rehabilitación a particulares y comunidades de propietarios

En el período 2013-2016 la Viceconsejería de Vivienda ha concedido ayudas por un importe global de 58,3 millones de euros, que han contribuido a la rehabilitación de un total de 50.205 viviendas.

El fomento y apoyo a las actuaciones de rehabilitación ha sido tradicionalmente una actuación prioritaria de la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco. Con este fin, la Viceconsejería cuenta con 5 programas de ayudas englobados en el denominado Plan Renove.



8. La rehabilitación de vivienda

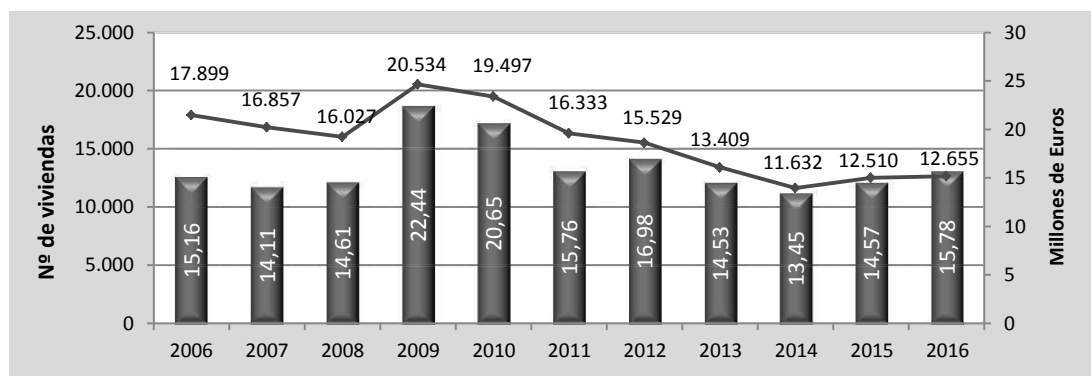
En cuanto al primero de ellos, las ayudas destinadas a particulares y comunidades de propietarios para la realización de obras en sus edificios y viviendas, en el año 2016 fueron concedidas ayudas por un importe global de 15,8 millones de euros que beneficiaron a un total de 12.655 viviendas.

La tendencia en la concesión de este tipo de ayudas ha sido decreciente desde el ejercicio 2009, si bien, en los 2 últimos años se ha mantenido. El origen de este retroceso se encuentra en un descenso en el número de solicitudes, puesto que no se ha llegado a agotar el presupuesto destinado a este programa.

La crisis también ha influido en esta cuestión, puesto que las dificultades económicas han desincentivado la rehabilitación de los edificios salvo en los casos de actuaciones absolutamente necesarias. Además, en los años de crisis se ha comprobado también un incremento de la morosidad en las comunidades de propietarios, factor que induce a una mayor reticencia a la hora de embarcarse en actuaciones de rehabilitación de cierta magnitud.

Gráfico 8.9

Evolución del número de viviendas rehabilitadas y del importe total de las subvenciones a la rehabilitación, 2006-2016



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Hay que decir que las ayudas pueden destinarse tanto a la rehabilitación de elementos comunes como privativos de la vivienda, pero la mayor parte de ellas se dirigen a financiar actuaciones en elementos comunitarios; en concreto el 97% del total de las ayudas concedidas en el período 2013-2016.

8. La rehabilitación de vivienda

Cuadro 8.11

Ayudas a la rehabilitación según tipo de intervención subvencionada en la CAPV y por Territorios Históricos. 2013-2016

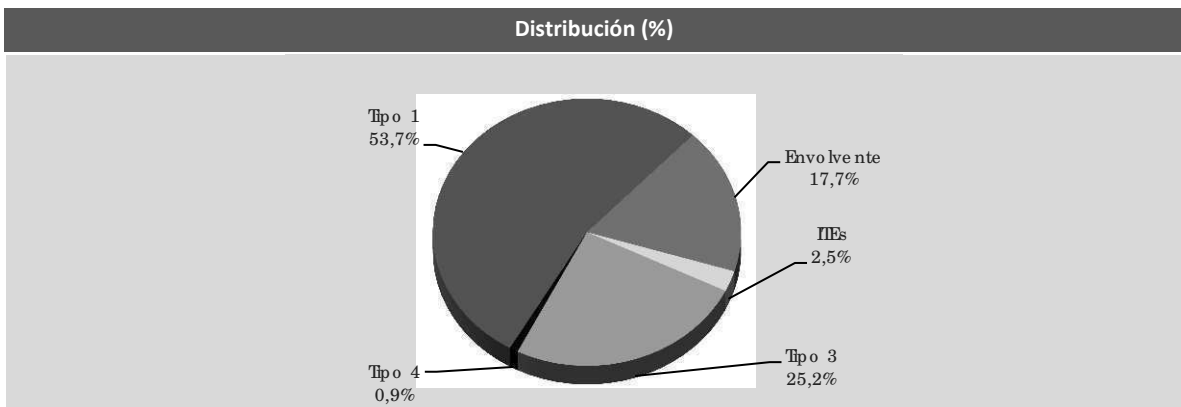
	Rehabilitación comunitaria	Rehabilitación individual	Total
Número de viviendas			
Araba	8.452	611	9.063
Bizkaia	27.445	719	28.164
Gipuzkoa	12.495	483	12.978
CAPV	48.392	1.813	50.205
Importe subvención (€)			
Araba	7.832.298	575.943	8.408.241
Bizkaia	29.288.734	642.526	29.931.260
Gipuzkoa	19.637.757	365.140	20.002.897
CAPV	56.758.789	1.583.609	58.342.398

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Una parte relevante de las ayudas concedidas se han destinado a la adecuación estructural y constructiva de los edificios, con el 54% de las subvenciones concedidas en el 2016 (8,5 millones de euros). Las obras para la mejora de la accesibilidad suponen una cuarta parte del total de las ayudas (aproximadamente 4 millones de euros, el 25%). Las actuaciones de rehabilitación realizadas en el envoltante que permiten mejorar la eficiencia energética han supuesto el 18% de las subvenciones concedidas (2,8 millones de euros en 2016).

Gráfico 8.10

Distribución de las ayudas según tipo de obra, 2016



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



8. La rehabilitación de vivienda

Cuadro 8.12

Subvenciones aprobadas en 2016 según tipo de obra y tipo de ayuda, 2016

	Rehabilitación comunitaria	Rehabilitación individual	Rehabilitación comunitaria+individual	Total Rehabilitaciones
Tipo de obra				
Tipo 1: Adecuación estructural y constructiva	8.266.624	200.173	11.422	8.478.219
Tipo 2: Adecuación condiciones habitabilidad	--	--	--	--
Tipo 3: Adaptación viviendas para mejora accesibilidad	3.837.457	136.917	0	3.974.373
Tipo 4: Acabado	57.900	83.271	245	141.416
Envolvente	2.793.334	--	--	2.793.334
Honorarios ITEs	391.423	--	--	391.423

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

8.4.2 Ayudas en materia de accesibilidad a Ayuntamientos y Entidades Locales Menores

En cuanto al programa de ayudas a los Ayuntamientos y Entidades Locales Menores para la realización de planes y obras en materia de accesibilidad, en el período 2013-2016 se han concedido 2,6 millones de euros para la realización de 30 planes y 113 obras.

Cuadro 8.13

Subvenciones concedidas a Ayuntamientos y Entidades Locales Menores para la mejora de la accesibilidad. 2002-2016

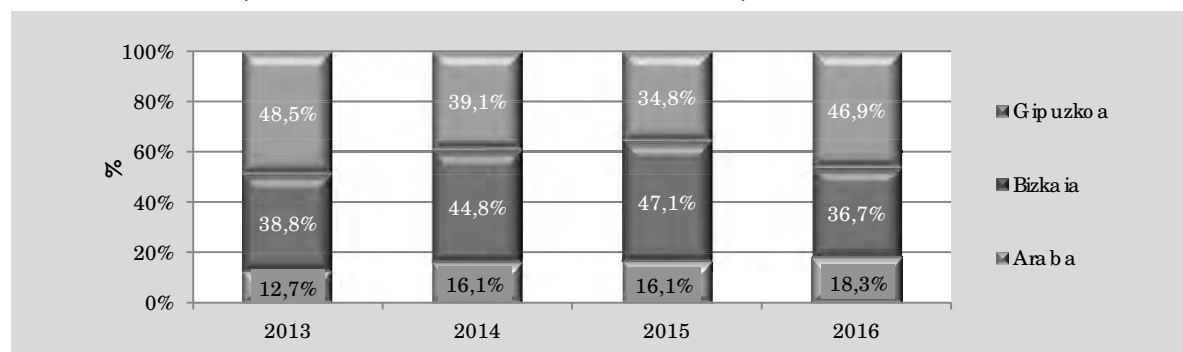
	2002-2005		2006-2009		2010-2012		2013-2016	
	Nº	m.€	Nº	m.€	Nº	m.€	Nº	m.€
Planes	19	268	23	267	22	150	30	315
Obras	153	2.467	132	3.034	147	2.521	113	2.261
Total	172	2.735	155	3.301	169	2.670	143	2.575

Media anual del período

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Gráfico 8.11

Distribución de las ayudas concedidas en materia de accesibilidad por Territorio Histórico, 2013-2016



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

8. La rehabilitación de vivienda

8.4.3 Subvenciones para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en ARIs o en ADs

En el período 2013-2016 la Viceconsejería de Vivienda ha concedido ayudas para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en áreas de rehabilitación integrada y en áreas degradadas por un importe global de 1,34 millones de euros para el apoyo a la realización de 61 proyectos de rehabilitación.

Cuadro 8.14

Ayudas a la rehabilitación del patrim. urbanizado y edificado en ARIs o ADs en la CAPV y en los Territorios Históricos

	2013		2014		2015		2016	
	Nº proyectos	Subvenciones m.€	Nº proyectos	Subvenciones m.€	Nº proyectos	Subvenciones m.€	Nº proyectos	Subvenciones m.€
Araba	--	--	5	102	4	127	6	326
Bizkaia	--	--	8	135	3	86	16	239
Gipuzkoa	--	--	4	83	9	154	6	90
CAPV	--	--	17	320	16	368	28	655

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

8.4.4 Programa de ayudas en materia de rehabilitación eficiente de viviendas y edificios

El programa de ayudas en materia de rehabilitación eficiente de viviendas y edificios ha concedido subvenciones en las cuatro convocatorias entre los años 2013 y 2016 por un importe conjunto de 21,8 millones de euros.

Cuadro 8.15

Programa de ayudas en materia de rehabilitación eficiente de viviendas y edificios

	Convocatoria 2013	Convocatoria 2014	Convocatoria 2015	Convocatoria 2016
2013	206.040	--	--	--
2014	1.999.800	578.108	--	--
2015	3.854.160	2.740.946	100.000	--
2016	--	2.740.946	1.800.000	76.242
2017	--	--	1.800.000	1.372.350
2018	--	--	1.800.000	1.715.437
2019	--	--	--	1.029.261
Total	6.060.000	6.060.000	5.500.000	4.193.291

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda

8.4.5 Programa de subvenciones para la regeneración urbana

Finalmente, el programa de subvenciones para la regeneración urbana ha concedido 3,28 millones de euros a 4 municipios.



8. La rehabilitación de vivienda

Cuadro 8.16
Programa de subvenciones para la regeneración urbana

	Convocatoria 2014	Convocatoria 2015	Convocatoria 2016
Abanto-Ziérbana	350.000	--	--
Sestao Berri	350.000	1.160.000	900.000
Abanto-Santa Juliana	--	--	400.000
Pasaia	--	--	125.000
Total	700.000	1.160.000	1.425.000

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda

8.5 Las personas beneficiarias de ayudas a la rehabilitación⁶

Las ayudas a la rehabilitación concedidas por la Viceconsejería de Vivienda están dirigidas a un segmento de la población con un reducido nivel de ingresos. En concreto, sólo pueden optar a estas ayudas los hogares cuyos ingresos anuales ponderados (teniendo en cuenta el número de perceptores y el número de miembros de la unidad familiar), no superen los 21.000 euros anuales.

Atendiendo a las ayudas concedidas en 2016, se comprueba que una de cada tres personas beneficiarias tenía unos ingresos comprendidos entre los 9.000 € y los 15.000 € anuales, y un 17% no alcanzaba los 9.000 € anuales.

Cuadro 8.17
Distribución del número y cuantía de las ayudas según nivel de ingresos. 2016

Ingresos anuales	Número de ayudas		Subvención	
	Nº	%	€	%
Sin ingresos	772	6,1	252.192	3,1
Hasta 9.000 €	2.163	17,1	1.906.275	23,1
9.001 – 15.000 €	4.210	33,3	3.081.530	37,4
15.001- 21.000 €	3.933	31,1	2.234.561	27,1
Más de 21.000 €	1.577	12,5	769.108	9,3
Total	12.655	100,0	8.243.666	100,0

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Además, continuando con el análisis del perfil de las personas demandantes de ayudas a la rehabilitación, se aprecia un claro predominio de las personas mayores puesto que el 40% cuenta con 65 o más años de edad, así como de los hogares unipersonales (45% del total).

⁶ En este apartado se incluyen sólo las ayudas recibidas por particulares.



8. La rehabilitación de vivienda

Cuadro 8.18

Distribución del número y cuantía de las ayudas según edad. 2016

Edad del titular	Número de ayudas		Subvención	
	Nº	%	€	%
<35 años	634	5,0	447.517	5,4
35 – 49 años	2.145	16,9	1.425.816	17,3
50 – 64 años	2.305	18,2	1.474.640	17,9
65 y más años	5.028	39,7	3.240.556	39,3
Sin dato	2.543	20,1	1.655.137	20,1
Total	12.655	100,0	8.243.666	100,0

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Cuadro 8.19

Distribución del número y cuantía de las ayudas según número de miembros de la unidad familiar. 2016

Número de personas de la unidad familiar	Número de ayudas		Subvención	
	Nº	%	€	%
1 persona	5.721	45,2	3.822.022	46,4
2 personas	3.771	29,8	2.262.474	27,4
3 personas	1.792	14,2	1.062.987	12,9
4 o más personas	1.371	10,8	1.096.183	13,3
Total	12.655	100,0	8.243.666	100,0

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Asimismo, un rasgo característico es la mayor presencia de mujeres entre las personas beneficiarias de ayudas a la rehabilitación, que responde a un perfil de mujeres mayores de 65 años que residen solas en sus viviendas.

Por último, cabe mencionar que las personas de nacionalidad extranjera representan menos del 1% del total de personas perceptoras de ayudas a la rehabilitación.

Cuadro 8.20

Distribución del número y cuantía de las ayudas según sexo. 2016

Sexo	Número de ayudas		Subvención	
	Nº	%	€	%
Hombre	4.467	35,3	2.741.250	33,3
Mujer	6.490	51,3	4.363.286	52,9
Sin informar	1.698	13,4	1.139.130	13,8
Total	12.655	100,0	8.243.666	100,0

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



8. La rehabilitación de vivienda

Cuadro 8.21

Distribución del número y cuantía de las ayudas según nacionalidad. 2016

Nacionalidad	Número de ayudas		Subvención	
	Nº	%	€	%
Española	12.580	99,4	8.187.860	99,3
Extranjera	75	0,6	55.806	0,7
Total	12.655	100,0	8.243.666	100,0

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

8.6 Las comunidades de propietarios

Las ayudas individuales otorgadas a las familias para la realización de obras en elementos comunitarios son compatibles con la ayuda directa a la comunidad de propietarios/as a la que pueden optar las comunidades de propietarios para la realización de estas mismas obras. Del total de subvenciones concedidas en 2016, el 48% ha correspondido a subvenciones directas a comunidades de propietarios (7,5 millones de euros).

Las ayudas directas a la comunidad tratan de incentivar la realización de actuaciones encaminadas a mejorar la accesibilidad (instalación de ascensores), mejorar la envolvente térmica, reparar el tejado o la fachada, u otras obras de rehabilitación que son necesarias para mantener el edificio en buen estado de conservación.

Se estima que existen unas 75.000 comunidades de propietarios en la Comunidad Autónoma del País Vasco, y según el estudio sobre la morosidad en las comunidades de propietarios realizado por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, el 26% de las comunidades se tienen que enfrentar a problemas de morosidad, esto es, a la presencia de vecinos/as (o entidades financieras propietarias de algunas viviendas) que no están al corriente en el pago de las deudas vencidas con la comunidad.

Este hecho se convierte en un problema añadido para numerosas comunidades de vecinos a la hora de afrontar los costes que supone una rehabilitación de cierta envergadura, puesto que deben asumir el sobrecoste que suponen las cuotas no abonadas.

Pero este no es el único problema al que se enfrentan las comunidades de propietarios, sino que existe un desconocimiento acerca de la normativa que deben cumplir y de las ayudas a las que pueden acceder. En algunas comunidades de propietarios, los administradores de fincas asesoran sobre estos temas a la comunidad, pero en muchos casos se aprecia también un desconocimiento de los propios administradores de fincas.

En este sentido, hay que recordar la existencia de Bizilagun, servicio público, universal y gratuito que ofrece información y asesoramiento en esta y otras materias, así como una serie de instrumentos útiles que permitan solucionar los desencuentros en las comunidades de propietarios.

Sin embargo, todo parece apuntar a la necesidad de crear nuevos programas que, por un lado, favorezcan la formación y el acceso a la información por parte de los vecinos/as y, por otro, fomenten la colaboración entre vecinos/as y entre comunidades, de modo que las buenas prácticas puedan ser conocidas y se hagan extensibles al conjunto de comunidades.



8. La rehabilitación de vivienda

Proyectos como “La Escalera” en los que se avanza hacia un nuevo modelo de administración de fincas pueden favorecer una mejora en la convivencia, al tiempo que se incrementa la conciencia de la importancia del mantenimiento de los edificios, así como la solidaridad, favoreciendo la realización de las obras necesarias. En este tipo de proyectos se fomenta la participación y se busca la implicación de los vecinos/as.

Gráfico 8.12
Nuevo modelo de Administración de Fincas



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

9. RESUMEN Y CONCLUSIONES



9.1 Síntesis de indicadores

Cuadro 9.1

Síntesis de los principales indicadores de la CAPV en materia de vivienda

Indicador	Valor indicador	Año del valor	Evolución reciente	Valoración
INDICADORES MACRO-ECONÓMICOS				
• Variación anual PIB	2,8%	I-2017	↑	Contexto macro-económico con síntomas de mejoría
• Tasa de paro	13,4%	2016	↓	
• Renta familiar	40.097 euros	2014	=	
ENTORNO SOCIODEMOGRÁFICO				
• Población total	2.171.886	2016	=	Envejecimiento poblacional y aumento de familias unipersonales y con población mayor de 65 años que vive sola
• % de población de menos de 20 años	17,4%	2016	↓	
• % población de 65 años o más	22,6%	2016	↑	
• % población nacida en el extranjero	8,8%	2016	=	
• Hogares	886.366	2016	↑	
• Tamaño medio familiar	2,5	2016	↓	
• Población en situación de exclusión residencial grave	1.836	2014	↓	
• Población perceptora de PCV	29.447	2016	↑	
• % de alquiler subvencionado	57,2%	2016	↑	
DISPONIBILIDAD DE SUELO				
• Suelo adquirido (media anual): nº de viviendas	535	2013-2016	↓	Contención en la compra de suelo y aprovechamiento de adquisiciones previas
• Patrimonio de suelo (nº de viviendas)	5.728	2017	↓	
• Previsiones del Planeamiento municipal de VPO (nº de viviendas)	62.840	2016	↑	
PARQUE DE VIVIENDAS				
• Viviendas familiares (nº)	1.043.590	2016	↑	Parque de alquiler que se mantiene en niveles reducidos; el alquiler protegido representa una parte importante del parque total de alquiler
• % de viviendas familiares en alquiler	10,1%	2015	↑	
• Contratos de alquiler con fianza depositada (nº)	30.617	2010-2017	↑	
• Parque de viviendas de alquiler gestionado por Alokabide (nº)	11.982	2017	=	
• Parque de viviendas protegidas total calificadas (nº)	125.192	2017		
• Parque viviendas protegidas que mantienen calificación (nº)	84.697	2017		
• Viviendas vacías (nº)	58.697	2015	=	
• Viviendas vacías gestionables (nº)	35.647	2015	=	
EDIFICACIÓN DE VIVIENDA				
• Viviendas libres iniciadas (nº)	4.407	2016	↑	Recuperación de la actividad del sector de la construcción
• Viviendas protegidas iniciadas (nº)	1.331	2016	↑	
• % de vivienda protegida de alquiler iniciada	27,3	2016	↑	

9. Resumen y conclusiones

Indicador	Valor indicador	Año del valor	Evolución reciente	Valoración
PRECIOS (medias)				
• Precios de venta Vivienda libre nueva (euros/m ²)	3.214	I-2017	↓	Ligero descenso del precio de venta e incremento del precio del alquiler libre
• Precios de venta Vivienda libre usada (euros/m ²)	2.765	I-2017	↓	
• Renta de alquiler libre (euros)	897	I-2017	↑	
• Renta de alquiler protegido (euros)	289	I-2017	=	
NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA				
• % hogares con necesidad de acceso	7,4%	2015	↑	Ligero incremento de la necesidad de acceso, pero bajada de la demanda a corto plazo. Descenso de la necesidad de cambiar de vivienda habitual Se mantiene una importante demanda de vivienda protegida de alquiler
• Necesidad de acceso (nº viviendas)	64.290	2015	↑	
• % de hogares con necesidad de cambio	6,2%	2015	↓	
• Necesidad de cambio (nº de viviendas)	53.132	2015	↓	
• Demanda de vivienda protegida registrada total (nº vivienda)	56.677	2017	=	
• Demanda de vivienda protegida de alquiler (nº vivienda)	46.493	2017	=	
• Demanda de vivienda protegida de compra (nº vivienda)	10.184	2017	=	
• Derecho subjetivo a la vivienda (nº total de expedientes que cumplen las condiciones para ser reconocido el DSV)	5.196	2017	--	
• Derecho subjetivo a la Vivienda reconocido (nº)	892	2017	--	
• Transacciones inmobiliarias de vivienda libre (nº)	16.997	2016	↑	
• Transacciones inmobiliarias de vivienda protegida (nº)	1.733	2016	↓	
PARQUE DE VIVIENDAS Y ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN				
• % de viviendas anteriores a 1980	67%	2016	↑	Parque antiguo con importantes necesidades de rehabilitación Necesidades de intervención para garantizar la accesibilidad y la mejora de la eficiencia energética
• % de viviendas sin ascensor	31,2%	2016	=	
• ITEs registradas (nº)	8.238	Hasta 2017		
• % de hogares con necesidad de rehabilitación	6,7%	2015	↓	
• Viviendas con necesidad de rehabilitación (nº)	58.017	2015	↓	
• Ayudas a la rehabilitación (nº de viviendas rehabilitadas)	12.655	2016	=	
• Ayudas concedidas para accesibilidad (nº)	143	2013-2016	↓	
• Ayudas a la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (nº)	28	2016	=	
• Ayudas en materia de rehabilitación eficiente (millones de euros)	21,8	2013-2016	↑	
• Subvenciones para la regeneración urbana (millones de euros)	3,28	2014-2016		

9.2 Principales conclusiones

MARCO LEGAL Y SISTEMAS DE PROTECCIÓN A LA VIVIENDA

- Extensa y diversa normativa que condiciona el desarrollo de las políticas de vivienda de la CAPV. La obligatoriedad de cumplimiento de la normativa técnica de vivienda (inspección técnica de edificios, certificación energética,...).
- La Ley de Vivienda recoge dos aspectos fundamentales: el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda y el cumplimiento de la función de la vivienda; pendiente de desarrollo reglamentario y con algunos artículos recurridos ante el Tribunal Constitucional.
- Amplio sistema de protección a la vivienda con numerosos programas y ayudas dirigidos al fomento del alquiler y la rehabilitación.

PLANES DE VIVIENDA ANTERIORES

- Los diferentes Planes se han sustentado sobre los pilares del alquiler y la rehabilitación, pero se debe seguir trabajando, buscando nuevas fórmulas que hagan cumplir los objetivos establecidos, principalmente en lo que a alquiler se refiere.
- La crisis económica y las restricciones en la concesión de créditos por parte de las entidades financieras han dificultado el cumplimiento de objetivos y la puesta en marcha de nuevos proyectos.
- La larga trayectoria en la apuesta por el fomento del alquiler, pero con un grado de cumplimiento por debajo del objetivo previsto.

ENTORNO SOCIO-DEMOGRÁFICO

- Los indicadores macroeconómicos reflejan una mejoría en la situación de la economía vasca.
- Se mantiene la población vasca gracias al suave crecimiento en Araba y Gipuzkoa, que compensa la pérdida poblacional de Bizkaia.
- La población vasca envejece y pierde efectivos entre las edades más jóvenes.
- El crecimiento migratorio compensa las tasas negativas de crecimiento vegetativo.
- Se estabiliza la llegada de población extranjera.
- Los hogares experimentan un crecimiento mayor al registrado por la población.
- Desciende el tamaño familiar y aumenta el volumen de hogares unipersonales.
- Aumentan los hogares de personas mayores que viven solas y las familias monoparentales
- Se prevé un ligero aumento de la población a largo plazo.
- Se agravará el envejecimiento de la población y una pérdida de efectivos de 30 a 49 años.
- El saldo migratorio compensará las pérdidas de población.
- Tras unos años en los que han aumentado los indicadores de pobreza, los datos de 2016 reflejan una mejoría en la incidencia de la pobreza en la CAPV.
- El estudio sobre las personas en situación de exclusión residencial grave de 2014 contabiliza un total de 1.836 personas sin hogar en Euskadi, de ellas 323 pernoctando en la calle (288 en el recuento de octubre de 2016).
- Aumenta la población perceptora de la Prestación Complementaria de Vivienda.
- El 35% del gasto de las Ayudas de Emergencia Social se destina al pago de alquileres.
- Más de la mitad de los hogares de alquiler cuentan con un alquiler subvencionado.



DISPONIBILIDAD DE SUELO

- En los últimos años se ha asistido a una contención en la adquisición de suelo por parte del Departamento y las Sociedades Públicas.
- En 2017, el Departamento cuenta con patrimonio para edificar 5.728 viviendas, de las que 3.622 estarían disponibles para el periodo del Plan de Vivienda (2018-2020).
- Bilbao Metropolitano cuenta con el 45% del suelo disponible para 2017-2020 (1.913 viviendas). Donostia-San Sebastián cuenta con aproximadamente suelo para edificar 1.000 viviendas. Araba Central (348) y Zarautz-Azpeitia (323) también disponen de suelo.
- Atendiendo a los datos de UDALPLAN 2016 sobre las previsiones del planeamiento municipal, existe en la CAPV suelo calificado para la edificación de 62.840 Viviendas de Protección Oficial (el 31% de la previsión total) y 19.273 viviendas tasadas.

OFERTA DE VIVIENDA

- Contención en el crecimiento del parque de viviendas, tras dos décadas de gran expansión del mercado inmobiliario.
- Elevado aprovechamiento del parque de viviendas de la CAPV, con una tasa de viviendas principales muy superior a la observada en otras CCAA del Estado.
- El arrendamiento continúa siendo un régimen de tenencia minoritario en la CAPV, y la oferta no da respuesta a una creciente demanda.
- En 2016 se asiste a una recuperación del sector elevándose significativamente el número de iniciaciones de obra, especialmente en el mercado libre y en Gipuzkoa.
- Atendiendo al registro de vivienda protegida, en la CAPV han sido calificadas un total de 125.192 viviendas protegidas, de las que 84.697 viviendas mantienen la calificación (27.507 con fecha fin de calificación en 2017 o posterior y 57.190 sin fecha fin de calificación o calificación permanente). La mayoría de las viviendas se han destinado a la venta.
- Alokabide gestiona cerca de 12.000 viviendas protegidas en régimen de alquiler en la CAPV.
- La favorable evolución de la actividad del sector de edificación residencial en el último año parece haber contenido la caída de los precios de la vivienda: 3.214 euros/m² en la vivienda nueva y 2.765 euros/m² en la vivienda usada.
- La ausencia de oferta suficiente hace que la renta del mercado de alquiler libre se mantenga en niveles muy elevados e inaccesibles para los colectivos más necesitados.
- En términos porcentuales no se puede considerar que exista una problemática de vivienda vacía en la CAPV, pero el volumen (35.647 viviendas vacías gestionables) es suficiente como para activar los mecanismos necesarios para movilizar estas viviendas hacia el mercado de alquiler.
- Elevado volumen de viviendas protegidas calificadas en la CAPV, pero la ausencia de calificación permanente en el pasado ha llevado a una pérdida del patrimonio del parque protegido. La mayoría de las viviendas protegidas ha sido destinada a la venta.



NECESIDAD Y DEMANDA DE VIVIENDA

- Según la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda, 64.290 viviendas se necesitan para cubrir la necesidad de acceso a la primera vivienda y en 53.132 hogares se percibe la necesidad de cambiar de vivienda habitual
- En términos de evolución, aumentó ligeramente en 2015 la población con necesidad de acceso a la primera vivienda y con ingresos propios; no obstante, se contrae fuertemente la demanda a corto plazo (1 año); la necesidad de cambio se reduce en 2015, aunque aumenta la demanda a corto plazo.
- Etxebide cuenta con 56.700 solicitudes de vivienda protegida, de las que 8 de cada 10 demanda vivienda protegida de alquiler.
- A fecha actual, aproximadamente 5.200 expedientes de Etxebide cumplen con los requisitos actuales para el reconocimiento del derecho subjetivo de vivienda. Y se han registrado hasta septiembre de 2017, 2.878 solicitudes, de las que se han reconocido 892.
- Aumenta la venta de vivienda libre de segunda mano, pero se mantiene en niveles similares a los últimos años, la venta de vivienda nueva libre y la venta de vivienda protegida.
- Aumenta la venta de vivienda libre de segunda mano, mientras que la nueva libre y protegida se mantiene en niveles similares a los últimos años.
- Los lanzamientos por ejecuciones hipotecarias y de alquiler se han contenido en el último año.

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA

- El parque de viviendas de la CAPV se caracteriza por su elevada antigüedad y sus problemas asociados como la falta de accesibilidad (el 31% no tiene ascensor) o de eficiencia energética.
- Euskoregite cuenta con un total de 8.238 ITEs registradas a cierre de 2016, de las cuales la mayor parte de ellas corresponden a Bizkaia.
- Los problemas de accesibilidad y eficiencia energética se hacen evidentes según los resultados de las inspecciones realizadas. Las actuaciones consideradas de carácter urgente, muy urgente o inmediata afectan al 54% de los edificios inspeccionados.
- El calendario establecido por la normativa vigente hace que se prevea la realización de un total de 75.376 ITEs entre los años 2017 y 2019.
- Según la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda, en 58.000 hogares se percibe la necesidad de realizar algún tipo de actuación de rehabilitación en su vivienda o edificio.
- En el período 2013-2016 la Viceconsejería de Vivienda ha concedido ayudas para la rehabilitación de viviendas por un importe global de 58,3 millones de euros, que han contribuido a la rehabilitación de un total de 50.205 viviendas.
- Se han desarrollado nuevos programas dirigidos a la rehabilitación integral de edificios, incidiendo en la mejora de la accesibilidad y de la eficiencia energética: 21,8 millones de euros entre 2013 y 2016.

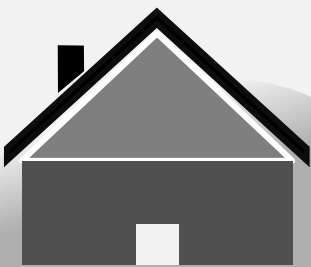




Parte II.
PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA



1. INTRODUCCIÓN



1. Introducción

El Plan Director de Vivienda 2018-2020 es el primero que se elabora en el marco de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda. Como es sabido, la Ley incluye el explícito reconocimiento, y como derecho subjetivo, del derecho a la ocupación legal estable de una vivienda a favor de quienes, no disponiendo de una vivienda digna y adecuada carecen de los recursos económicos precisos para conseguirla.

En este sentido, resulta claro que el reconocimiento efectivo del derecho subjetivo condiciona de manera decisiva el enfoque del Plan que ha de actuar como guía de la política de vivienda a desarrollar en los próximos años. Se trata de un derecho exigible ante los tribunales que puede ser satisfecho con la puesta a disposición de una vivienda o alojamiento en alquiler o mediante una prestación económica. Aunque desde 2016 y hasta este mismo año 2018, se ha procedido a una aplicación gradual de sus efectos, la próxima regulación reglamentaria del DSV, con su definición ya completa de alcance, obliga a que el objetivo central deba ser proporcionar una vivienda a las personas y familias con necesidad y no simplemente conceder una compensación económica, que deberá ser sólo una solución transitoria, aunque seguramente prolongada en el tiempo, por los fuertes desequilibrios actuales entre oferta y demanda de vivienda de protección pública.

En todo caso, la asignación de la Prestación Económica de Vivienda en los casos en que no sea posible adjudicar una vivienda protegida implicará importantes retos de gestión para la Viceconsejería de Vivienda. En una primera fase será preciso contar con la colaboración y coordinación con Lanbide en el proceso de tránsito de la prestación complementaria de vivienda (PCV) a la prestación económica de vivienda (PEV), con el objetivo de que los colectivos actualmente beneficiarios de la PCV no se queden fuera de la nueva prestación. El intercambio de información entre Lanbide y Vivienda será de vital importancia en esta transición.



1. Introducción

El Plan debe así mismo hacer frente a otros retos que la Ley de Vivienda plantea también: la garantía de la función social de la vivienda, la promoción preferente en alquiler, el impulso a la rehabilitación, la utilización de las viviendas vacías, etc. Todo ello tiene implicaciones directas para la acción del Gobierno y sus sociedades, así como de otros agentes también relevantes para la política de vivienda, en especial los Ayuntamientos y las sociedades municipales de vivienda y rehabilitación.

El objetivo principal del Plan es actuar directa e indirectamente sobre el mercado de la vivienda con objeto de mejorar la situación residencial de la población en general y, en especial, de incrementar las posibilidades de acceso a una vivienda de las personas con mayores dificultades, incluyendo a las personas jóvenes, a las personas mayores, a las encuadradas en colectivos desfavorecidos, las afectadas por situaciones de desahucio, de pobreza energética, mujeres víctimas de violencia de género, personas sin hogar, etc.

Hay que destacar que la recesión económica ha dejado tras de sí un rastro de situaciones de desigualdad y dificultades de integración social (problemática de vivienda incluida) para numerosas personas, familias y colectivos, que han sufrido especialmente las consecuencias de la crisis. Por este motivo, el Plan de Vivienda pretende ofrecer soluciones adaptadas a las necesidades de vivienda de estos colectivos. No existen las recetas mágicas, ni las soluciones únicas, sino que en el futuro va a ser preciso implementar iniciativas diversificadas y ajustadas que traten de responder a la especificidad de los diferentes tipos de situaciones de necesidad de vivienda.



1. Introducción

Para ello, en combinación con la promoción del alquiler protegido, el Plan propone explorar fórmulas alternativas y flexibles de acceso a la vivienda, mediante operaciones piloto de co-housing, cooperativas en cesión de uso, pisos compartidos y otras modalidades intermedias entre la propiedad y el alquiler (incluido el alquiler con opción de compra). De hecho, la Ley Vasca de Vivienda prevé ya la promoción o adquisición de conjuntos residenciales por asociaciones sin ánimo de lucro, en régimen de cesión de uso y otras fórmulas innovadoras.

Por otro lado, el cumplimiento de la función social definida en la Ley de Vivienda establece el deber de los/as propietarios/as de viviendas y edificios de mantenerlos en las debidas condiciones, realizando los trabajos y las obras precisas para conservarlos, o mejorarlos. Al mismo tiempo, la gran antigüedad del parque residencial de la CAPV (y el agotamiento del nuevo suelo urbanizable disponible) hace necesario que el Plan de Vivienda persista en la actuación sobre la ciudad ya construida, continuando con el impulso a las actividades de rehabilitación y renovación urbana. Las grandes necesidades de actuación que se derivan del programa de ITEs requieren innovar en las fórmulas de apoyo a implementar, respondiendo a las necesidades con mayor eficacia y eficiencia. A este respecto, hay que mencionar las sinergias con el Plan de Regeneración Urbana o, a nivel europeo, con la Estrategia Europa 2020 y sus objetivos de sostenibilidad, y a nivel mundial con la Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible.

Y por supuesto en el ámbito de la recuperación y puesta en el mercado de las viviendas vacías, lo cual pasa a menudo por su rehabilitación, por lo que el Plan Director propone revisar los programas existentes de manera que se pueda dar un mayor impulso a los programas que tratan de poner en el mercado de alquiler viviendas usadas.

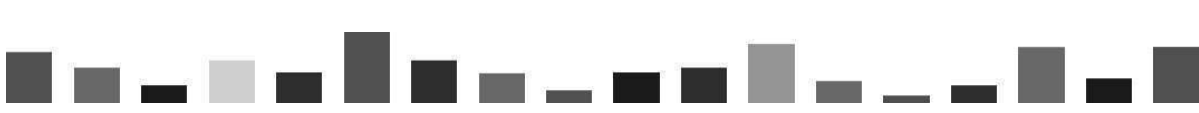


1. Introducción

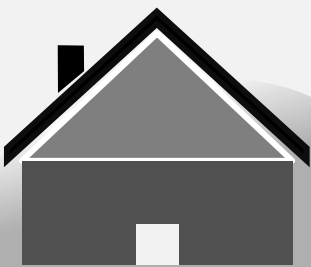
Todo ello, coordinando la acción (y evitando duplicidades) con otros Departamentos del Gobierno Vasco y especialmente con los Ayuntamientos y las sociedades municipales de vivienda y rehabilitación. Cabe destacar las numerosas sinergias del Plan con otros planes del Gobierno Vasco, como el Plan Joven, el Plan de Inclusión Social, el Plan de Familias e Infancia, Housing First, etc.

La sociedad vasca demanda un uso eficaz y eficiente de los recursos públicos, así como dosis crecientes de transparencia y participación en la gestión pública. Por lo tanto, el Plan Director propone un exhaustivo sistema de indicadores de evaluación y rendición de cuentas, de cara a conocer los resultados alcanzados, analizar si las medidas adoptadas son adecuadas para alcanzar los objetivos establecidos, y en caso contrario introducir las oportunas medidas correctoras.

En relación con esto, hay que destacar que el Plan Director ha sido elaborado a través de un amplio proceso participativo, en el que tanto los agentes y partes interesadas de la política de vivienda como la ciudadanía en general han tenido la oportunidad de plantear sus aportaciones y propuestas. Los primeros a través de una serie de grupos de trabajo temáticos con participación de representantes de las Ayuntamientos, sociedades urbanísticas y de rehabilitación, del sector de la construcción, agentes inmobiliarios, administradores de fincas, colegios de arquitectos, asociaciones ciudadanas, entidades sociales, tercer sector, etc. La ciudadanía en general a través de su participación en el blog y encuestas realizadas a través del Observatorio Vasco de la Vivienda.



2. MISIÓN, VISIÓN Y VALORES DEL PLAN



2. Misión, Visión y Valores

MISIÓN

La misión del Plan Director de Vivienda 2018-2020 es impulsar el crecimiento del parque público de viviendas en alquiler, para que sea capaz de garantizar el derecho subjetivo a la vivienda y atender las necesidades de los colectivos con mayores dificultades, la cohesión social mediante la mezcla, prestando especial atención a la emancipación de la población joven y a la mejora de la calidad de vida de las personas mayores en una sociedad altamente envejecida a través de la mejora de la accesibilidad y la eficiencia energética, y todo ello con la necesaria colaboración entre agentes e instituciones, públicos y privados.

VISIÓN

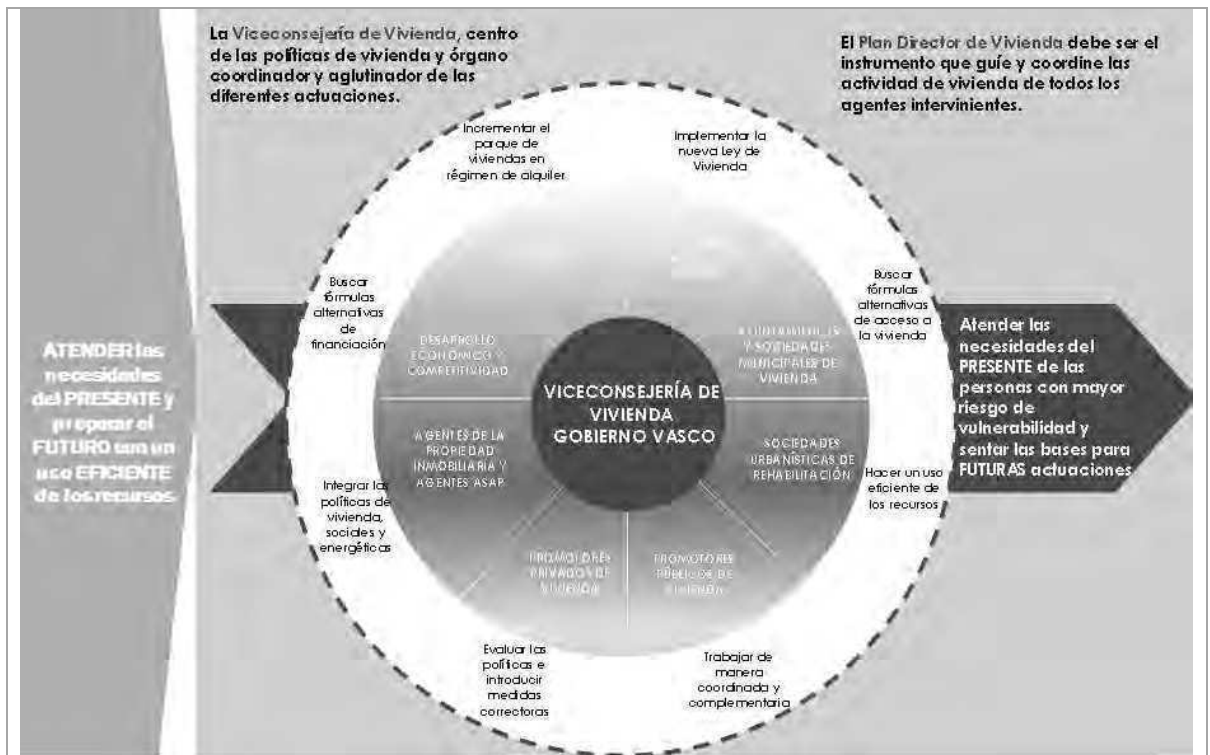
La visión del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda es tener encauzado en el plazo de tres años el desarrollo de la Ley 3/2015 de Vivienda que constituye el marco de actuación general de las políticas de vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco, de modo que mediante la aprobación de los desarrollos reglamentarios necesarios, un modelo de gestión eficiente y efectivo y la necesaria captación de recursos, sienten las bases para una política de vivienda sostenible en el largo plazo.

VALORES

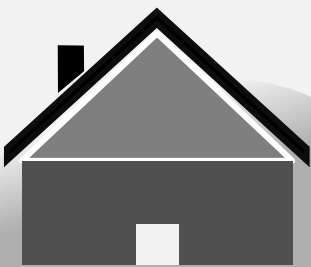
- ▶ Transparencia, participación ciudadana y evaluación
- ▶ Eficacia, eficiencia y mejora continua
- ▶ Respeto y tolerancia
- ▶ Cooperación entre instituciones y con agentes sociales y económicos
- ▶ Sostenibilidad
- ▶ Innovación
- ▶ Concienciación y cultura del mantenimiento del parque de viviendas
- ▶ Facilitación y comunicación
- ▶ Accesibilidad universal
- ▶ Servicio público
- ▶ Impacto social y económico



2. Misión, Visión y Valores



3. EJES ESTRATÉGICOS DEL PLAN



3. Ejes estratégicos del Plan

La misión y visión del Plan de Vivienda se traducen en seis (6) Ejes Estratégicos que tratan de responder a los retos identificados en el diagnóstico, siempre dentro del marco de actuación definido por la Ley de Vivienda. En primer lugar, ésta establece que los recursos disponibles deben destinarse prioritariamente al régimen de alquiler, por lo cual el primer Eje estratégico se dedica al impulso al parque de viviendas en arrendamiento.

El segundo Eje se centra en la gestión eficiente del parque de viviendas protegidas, tanto en lo que se refiere al propio Departamento y sus Sociedades, como a otros agentes, tratando de garantizar la función social del parque de vivienda. Vinculado a lo anterior, el tercer Eje alude a la mejora de los procedimientos de adjudicación y la revisión de los requisitos de acceso a las viviendas protegidas, de modo que se pueda dar respuesta a la demanda de los diversos perfiles de personas con necesidad de vivienda, en particular los colectivos prioritarios y más desfavorecidos.

El cuarto Eje se centra en la rehabilitación como elemento clave de la política de vivienda, dando nuevo impulso a la intensa actividad ya desplegada y haciendo énfasis en objetivos de eficiencia energética y accesibilidad, así como en la rehabilitación integrada y la regeneración urbana. El Eje cinco busca promover la innovación en materia de vivienda, de cara a adecuar la oferta a la demanda, dando oportunidad de acceso a las personas con menores recursos económicos o con necesidades residenciales específicas.

Por último, el Eje seis aboga por crear redes de colaboración que permitan un funcionamiento en red del conjunto de agentes que operan en el ámbito de la vivienda (particularmente los Ayuntamientos), favoreciendo la gestión y coordinación con otras políticas sectoriales.



3. Ejes estratégicos del Plan

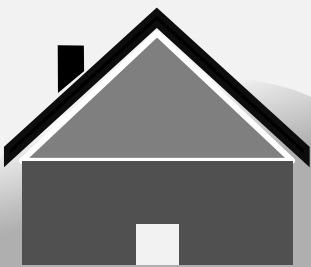


3. Ejes estratégicos del Plan

ESTRATEGIA DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2018-2020	
EJE 1. IMPULSAR EL PARQUE DE VIVIENDAS EN ALQUILER	1.1. Fomentar la promoción de nuevas viviendas en régimen de alquiler
	1.2. Fomentar el desarrollo de alojamientos dotacionales
	1.3. Impulsar la movilización de las viviendas privadas vacías hacia el alquiler protegido
EJE 2. AVANZAR EN LA GESTIÓN EFICIENTE DEL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	2.1. Potenciar la vertiente social en la gestión de las viviendas protegidas
	2.2. Hacer de Alokabide un referente en sostenibilidad energética y accesibilidad de la vivienda de protección social
	2.3. Asunción progresiva de la gestión de las prestaciones en materia de vivienda
	2.4. Favorecer los itinerarios vitales y evitar la infrautilización de las viviendas
	2.5. Garantizar la función social del parque de viviendas protegidas
	2.6. Poner en marcha un programa transitorio para dar salida al stock de viviendas tasadas y recuperar las inversiones acometidas
EJE 3. REVISAR Y MODIFICAR LOS PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN Y LOS REQUISITOS DE ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA	3.1. Modificación del actual sistema de baremación para la adjudicación de viviendas de protección pública. Garantizar la cohesión social mediante el mecanismo de cupos
	3.2. Redefinición de la necesidad de vivienda adaptándola a los nuevos escenarios socioeconómicos
	3.3. Definición de medidas concretas para los colectivos prioritarios de atención. Colaboración e integración estratégica de las políticas sociales con las políticas de vivienda
EJE 4. FOMENTAR EL MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS, MEJORANDO LA ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL PARQUE ACTUAL	4.1. Incentivar la rehabilitación de viviendas y edificios
	4.2. Impulsar y discriminar positivamente las actuaciones tendentes a garantizar la accesibilidad universal
	4.3. Impulsar el mantenimiento y conservación del parque público de vivienda
	4.4. Impulsar, potenciar y facilitar la realización de las ITEs
	4.5. Mejorar la información, formación y comunicación en materia de rehabilitación
	4.6. Facilitar la gestión integrada de la rehabilitación
	4.7. Favorecer los programas de regeneración urbana (en coordinación con la estrategia de regeneración urbana de la dirección de planificación territorial, urbanismo y regeneración urbana)
EJE 5. AVANZAR EN LA INNOVACIÓN EN VIVIENDA, IMPLANTANDO MODELOS QUE SE ADECÚEN A LAS NECESIDADES DE LA POBLACIÓN JOVEN Y OTROS COLECTIVOS	5.1. Desarrollar nuevas fórmulas y medidas orientadas a favorecer la emancipación de las personas jóvenes a través del Programa GAZTELAGUN y el acceso a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión
	5.2. Apoyar iniciativas destinadas a fomentar entornos de vida facilitadores para las personas que envejecen. Estrategia de vivienda para el envejecimiento poblacional. Viviendas amigables.
	5.3. Facilitar la colaboración entre agentes del sector para promover programas y medidas innovadoras en materia de vivienda.
EJE 6. CREAR REDES DE COLABORACIÓN QUE FAVOREZCAN UNA MEJOR GESTIÓN E INTEGRACIÓN DE LAS DIFERENTES POLÍTICAS SECTORIALES	6.1. Red de colaboración con las áreas de vivienda de los Ayuntamientos y Sociedades Municipales
	6.2. Red de colaboración con los servicios sociales de los Ayuntamientos
	6.3. Potenciar la colaboración en materia de vivienda con el Tercer Sector
	6.4. Potenciar la figura del comité de suelo que permita la acción coordinada del Departamento de Vivienda y Visesa
	6.5. Red de colaboración con los agentes de rehabilitación
	6.6. Creación de un foro de debate público-privado para tratar temas de vivienda



4. ACCIONES POR EJES ESTRATÉGICOS



4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

EJE 1: IMPULSAR EL PARQUE DE VIVIENDAS EN ALQUILER



La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda establece que los recursos disponibles en materia de vivienda deben destinarse a las políticas de alquiler. En concreto, exceptuando las políticas de rehabilitación, el 80% de los recursos deben orientarse al alquiler protegido y a partir del año 2020, el 100% de los recursos. Por lo tanto, la promoción de vivienda protegida en propiedad deberá autofinanciarse, no consumiendo recursos públicos.

El régimen de alquiler es la modalidad mayormente demandada por la población necesitada y permite dar respuesta a los colectivos más desfavorecidos que en ningún caso podrían acceder a una vivienda en propiedad. Sin embargo, continúa siendo un régimen minoritario en el País Vasco y la oferta disponible en el mercado libre alcanza unas rentas inaccesibles para gran parte de la población con necesidad de vivienda.

En este escenario, el Plan Director de Vivienda 2018-2020 hace una firme apuesta por impulsar el parque de viviendas en alquiler a través de la nueva promoción de viviendas y alojamientos dotacionales pero, principalmente, tratando de movilizar las viviendas privadas hacia el alquiler protegido a través de los programas ya existentes Bizigune y ASAP. No obstante, será necesario someter este último a una profunda revisión y reformulación de cara a incrementar la captación de viviendas.

Por otro lado, el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda es consciente de la necesidad de colaboración con los distintos agentes públicos y privados con el fin de alcanzar una cuota de alquiler protegido del 33% en el horizonte del Plan. Así, en el marco del Plan Director se va a tratar de atraer a la iniciativa privada hacia el alquiler protegido, tanto hacia la nueva promoción como hacia la captación de viviendas de segunda mano para su puesta en el mercado de alquiler a rentas asequibles.

Por lo tanto el primer eje del Plan Director de Vivienda 2018-2020 se estructura en 3 líneas de actuación y 12 acciones. La línea 1.1 se centra en el fomento de la promoción de nuevas viviendas en régimen de alquiler, la línea 1.2 en favorecer el desarrollo de alojamientos dotacionales, y la línea 1.3 en la movilización de las viviendas privadas hacia el alquiler protegido.

LÍNEA 1.1. FOMENTAR LA PROMOCIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER
► Acción 1.1.1. | Promover las viviendas (iniciativa del Departamento) únicamente en régimen de alquiler

Tal como recoge la Ley 3/2015, los recursos de las políticas de vivienda deben destinarse a las políticas de alquiler, por lo que la totalidad de las viviendas promovidas directamente por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda serán en régimen de arrendamiento protegido. En concreto, se plantea como objetivo iniciar un total de 775 entre viviendas de protección social y alojamientos dotacionales en los tres años de vigencia del Plan Director.

► Acción 1.1.2. | Reorientar la actividad de promoción de VISESA hacia el régimen de alquiler

Con el fin de incrementar el parque público de alquiler social, se plantea que parte de la actividad de VISESA, se dirija progresivamente a la promoción de vivienda de protección social en régimen de alquiler. En concreto, se prevén 1.100 nuevas viviendas de protección social en los próximos tres años.

► Acción 1.1.3. | Producción localizada y subsidiaria de VPO para venta, siempre que no se consuman recursos públicos presupuestarios

La Ley 3/2015 establece que la adjudicación en propiedad de la vivienda de protección pública deberá autofinanciarse sin consumir recursos públicos. Por lo tanto, las viviendas promovidas por VISESA en régimen de propiedad generarán recursos para vivienda de protección social en régimen de alquiler, y las viviendas promovidas por agentes privados se destinarán a satisfacer demanda efectiva de este régimen de tenencia garantizando así el derecho a decidir de las personas demandantes de vivienda.

Los objetivos establecidos por el Plan Director se cifran en 325 viviendas iniciadas por VISESA y 3.075 nuevas viviendas iniciadas por operadores privados y cooperativas en el horizonte del Plan.

► Acción 1.1.4. | Colaborar con los Ayuntamientos para fomentar la promoción en régimen de alquiler

El arrendamiento continúa siendo un régimen de tenencia minoritario en la CAPV y la oferta no da respuesta a la creciente demanda. Así, con el objetivo de ampliar el parque de alquiler, el Gobierno Vasco colaborará con los Ayuntamientos para impulsar la promoción de alojamientos dotacionales y de viviendas sociales en régimen de alquiler, así como para la captación de viviendas de segunda mano para su puesta en el mercado de alquiler a rentas asequibles.

En este ámbito, el Plan prevé el desarrollo de 500 alojamientos dotaciones y viviendas de protección social por parte de entes locales.

► Acción 1.1.5. | Atraer a la iniciativa privada hacia la promoción en régimen de alquiler

Con el fin de ampliar el parque inmobiliario de alquiler, se buscará atraer a la iniciativa privada hacia la promoción y la gestión de viviendas protegidas de alquiler, haciendo atractiva la inversión privada en vivienda a través de su alquiler social. Para ello, se prevé la captación por parte de Alokabide de viviendas promovidas por la iniciativa privada (promotores privados, inversores institucionales, etc.) a través del Programa Bizigune.

1.1.5.1. Estrategia de rentas (rentas asociadas a viviendas, no a inquilinos)

1.1.5.2. Programa de ayudas a la promoción en alquiler

1.1.5.3. Atraer a inversores institucionales, fondos de pensiones, seguros, SOCIMIS, garantizando rentas a cambio de disposición de viviendas por el Gobierno, con compromiso en su caso, de compra a largo plazo por el Gobierno patrimonializando inversiones.

El Plan Director de Vivienda 2018-2020 establece como objetivo la captación de 350 viviendas a través de esta vía.



4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

► **Acción 1.1.6. | Colaborar con las Entidades Sociales y entes del Tercer Sector en programas sociales de vivienda**

El Gobierno Vasco mantendrá una estrecha colaboración con las entidades sociales y entes del Tercer Sector del País Vasco para el desarrollo de programas sociales de vivienda. Se podrán realizar convenios de colaboración de cesión o alquiler de vivienda del parque protegido propio con organizaciones sociales. El objetivo será dar respuesta a las necesidades de vivienda de los colectivos más desfavorecidos, aquellos que tienen graves dificultades para acceder a una vivienda bajo procesos normalizados. El Plan Director prevé la cesión de 100 viviendas a entidades del tercer sector con el objeto de crear la red de inserción social.

► **Acción 1.1.7. | Explorar las posibilidades del Plan Territorial Sectorial de Suelo (PTS) para la Promoción Pública de Vivienda.**

Se plantea realizar un análisis de los planes territoriales sectoriales para la inclusión del alquiler con carácter vinculante. Es necesario intervenir desde el planeamiento para pensar en las viviendas en alquiler a futuro. Por ello, se analizará la posibilidad de intervenir desde el Plan Territorial Sectorial y así ampliar los objetivos de edificación de vivienda protegida de alquiler a futuro en aquellas zonas donde existen mayores necesidades de vivienda. Se deberá explorar las posibilidades del PTS de vivienda protegida en la definición de ámbitos territoriales para desarrollos de vivienda en alquiler.

LÍNEA 1.2. FOMENTAR LA EDIFICACIÓN DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EN ALQUILER (ADAs)

► **Acción 1.2.1. | Colaboración interinstitucional para ampliar la oferta de ADAs**

Se fomentará la edificación de alojamientos dotacionales a través de la colaboración interinstitucional para cubrir necesidades de colectivos concretos. El Plan tiene previsto promover la edificación de 500 alojamientos dotacionales y viviendas de protección social por parte de entes locales y subvencionadas por el programa de fomento al arrendamiento.

► **Acción 1.2.2. | Orientar los ADAs preferentemente al colectivo joven y personas mayores**

Se plantea crear una red pública de alojamientos dotacionales que se dirigirán principalmente al colectivo joven y de personas mayores. El objetivo será doble: por un lado incentivar la emancipación y la creación de nuevos hogares de personas jóvenes, y por otro favorecer que las personas mayores de 65 años puedan mantener una vida autónoma, independiente y de calidad en un entorno accesible.

LÍNEA 1.3. IMPULSAR LA MOVILIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS PRIVADAS HACIA EL ALQUILER PROTEGIDO

► **Acción 1.3.1. | Incrementar el parque de viviendas del Programa Bizigune**

La Viceconsejería de Vivienda va a intensificar los esfuerzos para lograr un mayor aprovechamiento del parque inmobiliario existente, con la puesta en el mercado de alquiler protegido de las viviendas deshabitadas a través del programa Bizigune. Con el objeto de aumentar este parque, el Plan Director tiene previsto desarrollar las siguientes actuaciones:

- 1.3.1.1.: Colaboración con Ayuntamientos para captación de viviendas: mejorar el sistema de detección, identificación y movilización de viviendas.
- 1.3.1.2.: Convenios para cesión de viviendas por entidades financieras y no financieras para su gestión por Alokabide.
- 1.3.1.3.: Ampliar el alcance del programa Bizigune. Atraer inversión privada y gestionar en alquiler parques públicos de viviendas de protección.
- 1.3.1.4.: Atraer a inversores institucionales, fondos de pensiones, seguros y SOCIMIS.



4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

El programa Bizigune ha logrado captar un elevado número de viviendas deshabitadas, propiedad de particulares, para su movilización hacia el mercado de alquiler. Se prevé que la colaboración con los Ayuntamientos contribuya a favorecer la captación de viviendas para el parque de Bizigune, de modo que en el horizonte del Plan el objetivo es ampliar dicho parque de alquiler hasta las 6.400 viviendas en 2020.

► **Acción 1.3.2. | Revisar y reformular el programa ASAP (programa similar a Bizigune pero destinado a perfiles con ingresos más altos y sin subvención)**

El Programa ASAP no ha tenido el impacto esperado por lo que el Plan propone su revisión y reformulación, reflexionando sobre la operativa y eficacia del mismo para ampliar la captación de vivienda libre vacía a incluir en este programa. Más concretamente, se plantea llevar a cabo las siguientes acciones:

- 1.3.2.1.: Revisar integralmente el programa ASAP. Potenciar la capacidad de gestión del programa. Destinar las viviendas de ASAP para beneficiarios/as con ingresos comprendidos entre los 21.000 € y los 39.000 €. Referenciar rentas a la nueva estadística EMA (Encuesta Mercado Alquiler).
- 1.3.2.2.: Vincular mediante programas específicos la política de rehabilitación con el sistema de captación de las viviendas de ASAP (y Bizigune).
- 1.3.2.3.: Colaboración público-privada para la captación de viviendas a incluir en el programa ASAP.
- 1.3.2.4.: Realizar una campaña de comunicación dirigida tanto a propietarios como inquilinos
- 1.3.2.5.: Atraer los pisos turísticos hacia el programa ASAP

El Plan Director establece como objetivo captar vivienda vacía para que el Programa ASAP alcance la cifra de 800 viviendas en 2020.

► **Acción 1.3.3. | Proponer la revisión de la fiscalidad del alquiler, mejorando el tratamiento fiscal a las viviendas acogidas a los programas Bizigune y ASAP**

Mediante propuestas concretas al órgano de Coordinación Tributaria, se propone realizar una revisión de la fiscalidad del alquiler, con el objetivo de mejorar el tratamiento fiscal de las viviendas del programa Bizigune y ASAP. Desde la Viceconsejería de Vivienda se realizará una propuesta en el sentido de que las viviendas que se acojan a programas protegidos y, por tanto, que contribuyan a lograr los objetivos de las políticas públicas de vivienda, obtengan un tratamiento favorable en términos de una mayor bonificación sobre los rendimientos íntegros obtenidos por el inmueble arrendado. Este tratamiento será extensible al Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).



EJE 2: AVANZAR EN LA GESTIÓN EFICIENTE DEL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS



Las diferentes políticas de vivienda desarrolladas a lo largo de los años han llevado al Departamento y sus Sociedades a contar con un amplio parque de viviendas protegidas que implican una inmensa labor de gestión y donde la vertiente social ha adquirido en los últimos años una gran importancia.

Alokabide como gestor de su propio parque de viviendas en alquiler, del de Bizigune y del parque del Gobierno Vasco y también de algunos Ayuntamientos, ha comprobado que el hecho de acceder a una vivienda protegida no es suficiente en muchos de los casos, y que el acompañamiento social es cada vez más necesario. Esta es una realidad compartida por todos los gestores de parques públicos de viviendas en alquiler, lo que hace necesario avanzar hacia la unificación de los diferentes procesos que implica la gestión del parque en alquiler. Se trata de facilitar mediante protocolos comunes las diferentes relaciones con la población inquilina.

Asimismo, se considera imprescindible la colaboración y coordinación con los Ayuntamientos y sus diferentes servicios (servicios sociales, servicios de acción comunitaria, etc.), con los departamentos sociales de las Diputaciones Forales, con otras áreas del Gobierno Vasco y con las entidades del Tercer Sector y colectivos sociales.

En la actualidad, los perfiles a los que deben atender las políticas de vivienda difieren sustancialmente de la población demandante de vivienda protegida de hace diez años. Una parte importante de la demanda de vivienda responde a perfiles de bajos ingresos y personas en riesgo de exclusión residencial y social. Por su parte, la Ley 3/2015 de Vivienda reconoce el derecho subjetivo a la vivienda, por lo que desde el Departamento se debe satisfacer a esta demanda mediante la ocupación legal de una vivienda o mediante una prestación económica.



4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

En este sentido, no hay que olvidar que la Prestación Económica de Vivienda (PEV) sustituirá a la Prestación Complementaria de Vivienda (PCV), por lo que en este proceso de transición se debe garantizar que los colectivos actualmente beneficiarios de la PCV no se queden fuera de la nueva prestación.

En este contexto, se debe avanzar hacia una gestión eficiente del parque de viviendas protegidas tratando de garantizar la función social del parque de viviendas, atendiendo a la población más desfavorecida y haciendo hincapié en la vertiente más social de la gestión del parque.

Este eje se estructura en 6 líneas de actuación y 27 acciones. La línea 2.1 se centra en potenciar la vertiente social en la gestión del parque de viviendas protegidas, la línea 2.2 se destina a hacer de Alokabide un referente en sostenibilidad energética y accesibilidad de la vivienda de protección social. La línea 2.3 aborda la asunción progresiva de la gestión de las prestaciones en materia de vivienda; la línea 2.4 trata de favorecer los itinerarios vitales y evitar la infrautilización de las viviendas. La línea 2.5 se centra en garantizar la función social del parque de viviendas protegidas y la línea 2.6 en poner en marcha un programa transitorio para dar salida al stock de viviendas tasadas sin vender y recuperar así las inversiones acometidas.

LÍNEA 2.1. POTENCIAR LA VERTIENTE SOCIAL EN LA GESTIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

► Acción 2.1.1. | Potenciar el ámbito social de Alokabide

El Plan Director plantea como objetivo potenciar la dimensión social de Alokabide para poder anticipar, guiar, acompañar y reconducir las necesidades sociales específicas y mejorar la gestión social colaborativa de las comunidades de vecinos/as del parque público. Para ello, se prevé reforzar las siguientes acciones ya desarrolladas por Alokabide:

- 2.1.1.1.: Ofrecer acompañamiento en la gestión integral de las deudas de la población inquilina.
- 2.1.1.2.: Coordinación con los Ayuntamientos (servicios sociales, servicio de acción comunitaria, servicio para la convivencia y la diversidad).
- 2.1.1.3.: Colaboración con los departamentos sociales de las Diputaciones Forales (personas con discapacidad, personas mayores, infancia y familia, etc.).
- 2.1.1.4.: Colaboración con otras áreas del Gobierno Vasco (Lanbide, Servicio Especializado para Mujeres Víctimas de violencia de género, Osakidetza, etc.).
- 2.1.1.5.: Cooperación con entidades del Tercer Sector en la reconducción de casuísticas específicas.
- 2.1.1.6.: Cooperación con las Plataformas anti-desahucios y otros colectivos sociales representativos. Ampliación del alcance del protocolo anti-desahucios.

► Acción 2.1.2. | Impulso a la coordinación de actuaciones entre el Consejo General Poder Judicial, Gobierno Vasco y Eudel

Si bien los lanzamientos por ejecuciones hipotecarias y de alquiler se han contenido en el último año en el País Vasco, se considera relevante realizar acciones de prevención de los mismos. Para ello, se propone mejorar la coordinación y favorecer la interrelación entre el Consejo del Poder Judicial, el Gobierno Vasco, Eudel y los Servicios Sociales municipales con el objeto de analizar y plantear soluciones habitacionales alternativas a las personas vulnerables y prevenir los desahucios. A tal efecto, se renegociará el Convenio actual y se vinculará a esta acción el paquete de viviendas (60 viviendas) que el Gobierno Vasco reservará para la búsqueda de alternativas habitacionales ante los lanzamientos.



4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

► **Acción 2.1.3. | Impulsar y extender el programa de intervención comunitaria de Alokabide**

En los últimos años Alokabide ha trabajado y alcanzado notables mejoras en la gestión del parque de alquiler a través del programa de intervención comunitaria implantado, logrando mejorar el uso de los edificios gestionados, la resolución de conflictos o impagos y la relación de convivencia entre las familias inquilinas. Por ello, se plantea la posibilidad de impulsar y extender dicho programa a otros agentes que intervienen en el parque inmobiliario. En concreto, se apuesta por desarrollar las siguientes acciones:

- 2.1.3.1.: Colaboración con administradores de fincas
- 2.1.3.2.: Colaboración con asociaciones de vecinos/as
- 2.1.3.3.: Colaboración con empresas especializadas

► **Acción 2.1.4. | Elaboración de una guía sobre la gestión del parque de viviendas en alquiler:**

El Plan plantea elaborar una guía sobre la gestión del parque de viviendas en alquiler que incluya un protocolo común para todos los gestores de parques públicos en alquiler de cara a unificar los diferentes procesos que implica la gestión del parque de viviendas protegidas: relación con los/as inquilinos/as, resolución de conflictos, problemas de impagos, etc.

► **Acción 2.1.5. | Colaboración con las entidades sociales para el acompañamiento social del parque de viviendas protegidas en alquiler**

El importante volumen del parque de vivienda protegida en régimen de alquiler existente en CAPV ha incrementado en los últimos años la complejidad en la gestión del mismo. Se propone por ello colaborar con las entidades sociales para ofrecer acompañamiento social a una población inquilina cada vez más diversa y compleja y así contribuir a la mejora de la convivencia y la resolución de conflictos.

► **Acción 2.1.6. | Cesión de viviendas a instituciones y entidades del Tercer Sector para el desarrollo de proyectos relacionados con la inclusión social**

En coherencia con el Plan Vasco de Inclusión, el Plan Director apoyará la firma de convenios de colaboración entre la Administración de la Comunidad Autónoma y las entidades del Tercer Sector de Acción Social para la cesión de viviendas de promoción pública que puedan ser destinadas a programas de alojamiento e intervención social con personas en situación de exclusión residencial y/o social.

En concreto, se podrán establecer convenios de colaboración con entidades sociales para guiar a las personas en situación de exclusión residencial grave, que carecen de vivienda y que no cumplen con los requisitos de acceso a la vivienda protegida (carencia de empadronamiento o de ingresos mínimos). La Viceconsejería de Vivienda acordará el uso de vivienda de protección social por parte de las entidades sociales y éstas serán las encargadas de realizar el acompañamiento residencial, garantizando el buen uso de las viviendas y ayudando a mejorar los procesos de incorporación social de estas personas para que adquieran el mayor grado de autonomía y los mejores niveles de calidad de vida posibles.

► **Acción 2.1.7. | Dar respuesta a situaciones especiales en la necesidad de vivienda**

Se trabajará en colaboración con el resto de instituciones públicas competentes y las entidades sociales en la búsqueda de soluciones especiales de vivienda para población con diferentes necesidades residenciales y sociales. Más concretamente, el Plan tiene previsto entre sus objetivos atender a las siguientes situaciones que se produzcan en la Comunidad Autónoma:

- 2.1.7.1.: Situaciones de emergencia en la CAPV (inundaciones, incendios, derrumbamientos,...)
- 2.1.7.2.: Acogida de refugiados/as
- 2.1.7.3.: Programa Housing First.
- 2.1.7.4.: Programa de alternativa habitacional ante lanzamientos vinculado al nuevo convenio entre el Consejo General del Poder Judicial, el Gobierno Vasco y Eudel.
- 2.1.7.5.: Programa de adjudicación directa de viviendas a mujeres víctimas de violencia de género
- 2.1.7.6.: Otras actuaciones prioritarias de exclusión social.



4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

► **Acción 2.1.8. | Potenciar Bizilagun como servicio de mediación y asesoramiento en materia de derechos u obligaciones de los/as vecinos/as: propietarios/as e inquilinos/as**

Se tratará de fomentar el servicio público y gratuito Bizilagun como servicio de mediación y asesoramiento en materia de derechos u obligaciones de los/as vecinos/as, ofreciendo servicio tanto a propietarios/as, como a inquilinos/as. Se trabajará para ampliar las actuaciones de intermediación entre vecinos/as de una comunidad o entre personas propietarias e inquilinas con el fin de resolver los conflictos que pudieran surgir y no se resolviesen directamente entre sus afectados/as.

Se plantea como reto informar y mejorar más y mejor y la posibilidad de elaborar además un código de Buenas Prácticas en servicios relacionados con la vivienda.

► **Acción 2.1.9. | Colaboración de Alokabide con los Ayuntamientos en la gestión de su parque de alquiler.**

Se debe avanzar hacia una gestión eficiente del parque de viviendas protegidas y muchos Ayuntamientos tienen una reducida capacidad de gestión, por ello, Alokabide mantendrá la colaboración con los mismos en la gestión del parque de alquiler municipal.

LÍNEA 2.2. HACER DE ALOKABIDE UN REFERENTE EN SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA Y ACCESIBILIDAD DE LA VIVIENDA SOCIAL

► **Acción 2.2.1. | Sensibilizar a los/as inquilinos/as sobre la utilización eficaz de la energía en sus hogares**

Con el objetivo de avanzar hacia edificios de consumo de energía casi nulo, establecido por la Directiva Europea, se propone impulsar la labor que viene realizando Alokabide mediante la sensibilización sobre la utilización eficaz de la energía entre la población inquilina del parque de viviendas gestionado por Alokabide. Las acciones llevadas hasta la fecha han demostrado una elevada eficacia, por lo que el Plan prevé incrementar estas acciones y tratar de extenderlas a otros parques de viviendas.

► **Acción 2.2.2. | Identificar situaciones reales de pobreza energética y problemas de accesibilidad**

Alokabide trabaja para la identificación de las situaciones de pobreza energética y problemas de accesibilidad que hay en su parque de viviendas protegidas en alquiler. El Plan Director propone impulsar esta actuación en la medida en que tanto las situaciones de pobreza energética como los problemas de accesibilidad se han incrementado en los últimos años.

► **Acción 2.2.3. | Proporcionar soluciones que faciliten una gestión eficaz de la energía y los recursos. Estudio desarrollo comercializadora eléctrica para la vivienda pública.**

Las situaciones de pobreza energética y problemas de accesibilidad identificados reciben por parte de Alokabide diferentes soluciones para facilitar la gestión eficaz de la energía y los recursos. Se plantea estudiar la posibilidad de ahorros en la factura de la electricidad mediante una comercializadora eléctrica para la vivienda pública.

► **Acción 2.2.4. | Puesta a punto de las instalaciones de energías renovables**

Se llevarán a cabo acciones de revisión y puesta a punto de las instalaciones de energías renovables del parque gestionado por Alokabide.

► **Acción 2.2.5. | Optimizaciones energéticas de las promociones de Alokabide**

Alokabide está ya acometiendo acciones concretas en esta materia pero la entrada en vigor de las disposiciones europeas sobre edificios de consumo casi nulo (ECCN), para edificios públicos, primero, y



4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

para los privados después, hace que sea necesario intensificar estas acciones. Estas disposiciones sobre ECCN no sólo afectarán a los edificios nuevos, sino también a los preexistentes, si bien a la fecha está pendiente por determinar el alcance para estos últimos.

Así, se plantea que las promociones de vivienda gestionadas por Alokabide traten de optimizar la energía utilizada, con el objetivo de caminar hacia edificaciones de consumo de energía cero, es decir, viviendas que no necesiten energía o si la necesitan que proceda de fuentes renovables.

► **Acción 2.2.6. | Implantación del sistema AUGE: administración energética eficiente en edificios de alquiler social**

En el caso de los edificios de alquiler social se facilitará la implantación del sistema AUGE que permite la administración energética eficiente. Este sistema ayudará además a identificar las situaciones de pobreza energética mediante el establecimiento de unos criterios sobre el perfil del inquilino/a que cumple estas condiciones de cara a diseñar una metodología adecuada de apoyo y seguimiento de cada caso particular.

► **Acción 2.2.7. | Comunicar la experiencia de Alokabide en la gestión de su parque de alquiler tratando de extenderla a otros parques públicos y privados**

Alokabide gestiona más de 12.000 viviendas protegidas en régimen de alquiler en CAPV. Así, se plantean realizar acciones de comunicación sobre la experiencia de Alokabide en la gestión del parque de alquiler para que se pueda extender a otros parques públicos y privados.

LÍNEA 2.3. ASUNCIÓN PROGRESIVA POR PARTE DEL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA DE LA GESTIÓN DE LAS PRESTACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA

► **Acción 2.3.1. | Revisión y aprobación del Decreto de Derecho Subjetivo a la ocupación legal de una vivienda o a la prestación económica de vivienda.**

En el marco del presente Plan se prevé desarrollar reglamentariamente la Ley 3/2015 de Vivienda y garantizar el derecho subjetivo a la vivienda y por ello se trabajará para culminar la revisión y aprobación del Decreto de Derecho Subjetivo a la ocupación legal de una vivienda o a la prestación económica de vivienda.

► **Acción 2.3.2. | Coordinación con Lanbide en el proceso de transición de la Prestación Complementaria de Vivienda (PCV) a la Prestación Económica de Vivienda (PEV)**

Se promoverá la colaboración y coordinación con Lanbide en el proceso de tránsito de la prestación complementaria de vivienda (PCV) a la prestación económica de vivienda (PEV), con el objetivo de que los colectivos actualmente beneficiarios de la PCV no se queden fuera de la nueva prestación. El intercambio de información entre Lanbide y Vivienda será de vital importancia en esta transición.

► **Acción 2.3.3. | Asignación de la Prestación Económica de Vivienda en los casos en que no sea posible adjudicar una vivienda protegida garantizando la inclusión de los colectivos sociales actuales destinatarios de la PCV y ampliándolos a nuevos colectivos que accederán al DSV. Revisión de los niveles cuantitativos de la PEV en el tiempo según evolución de las rentas del mercado libre. Desvinculación total con la RGI (Renta de Garantía de Ingresos).**

Se propone asignar la Prestación Económica de Vivienda en los casos en que no sea posible adjudicar una vivienda protegida, garantizando la inclusión de los colectivos sociales actuales destinatarios de la PCV y ampliándolos a nuevos colectivos que accederán al DSV. También se realizará una revisión de los niveles cuantitativos de la PEV en el tiempo según evolución de las rentas del mercado libre y una



4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

desvinculación total con la RGI. Además se plantea desvincular la PEV de la Renta de Garantía de Ingresos. Se prevé en torno a los 29.000 perceptores de PCV de promedio mensual en el período de vigencia del Plan.

LÍNEA 2.4. FAVORECER LOS ITINERARIOS VITALES Y EVITAR LA INFRAUTILIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS
► Acción 2.4.1. | Facilitar los intercambios de viviendas de protección pública en compra y alquiler

Se fomentará el intercambio de viviendas de protección pública en compra y alquiler con el objetivo de adecuar las necesidades de las familias a las características de las viviendas. Se tratará de facilitar la tramitación de forma normalizada de los intercambios y las reubicaciones en caso de necesidad.

► Acción 2.4.2. | Facilitar las permutas de viviendas de protección pública en compra

Se facilitarán las permutas de viviendas de protección pública en compra con el objetivo de adecuar las necesidades de las familias a las características de las viviendas.

► Acción 2.4.3. | Facilitar la división de viviendas

El tamaño de las unidades familiares se ha reducido y han aumentado sustancialmente el número de personas que viven solas, ocupando una parte de ellas viviendas de gran tamaño. Así, se trabajará en colaboración con las áreas de urbanismo de los Ayuntamientos para facilitar la división de viviendas grandes en viviendas más pequeñas.

LÍNEA 2.5. GARANTIZAR LA FUNCIÓN SOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS
► Acción 2.5.1. | Mejorar los procesos de inspección del parque de vivienda protegida. Elaborar Planes de inspección generales y específicos.

La Viceconsejería de Vivienda estudiará la mejora del sistema de inspección de la ocupación del parque de vivienda protegida pública y se elaborarán planes de inspección generales y específicos, de manera que el uso de estas viviendas se ajuste a los requisitos establecidos.

► Acción 2.5.2. | Potenciar el uso del derecho de tanteo y retracto en las transmisiones de vivienda protegida en aquellos ámbitos con especial demanda de vivienda.

Se mantendrá el derecho de tanteo y retracto de la administración pública sobre todas las viviendas de protección pública, pactando la compra a través de una oferta de venta.

► Acción 2.5.3. | Garantía de recompra por parte del Gobierno en las viviendas de protección pública con hipotecas formalizadas al amparo del Convenio Financiero en materia de vivienda y suelo 2018-2020 entre Gobierno Vasco y entidades de crédito.

El Gobierno Vasco ofrecerá garantía de recompra en las viviendas de protección pública con hipotecas formalizadas al amparo del Convenio Financiero en materia de vivienda y suelo 2018-2020 entre Gobierno Vasco y entidades de crédito, para dar solución a las situaciones en las que las personas propietarias no pueden hacer frente al pago de sus viviendas.



4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

LÍNEA 2.6. PONER EN MARCHA UN PROGRAMA TRANSITORIO PARA DAR SALIDA AL STOCK DE VIVIENDAS TASADAS Y RECUPERAR LAS INVERSIONES ACOMETIDAS**► Acción 2.6.1. | Revisar los requisitos de acceso a las viviendas tasadas (requisito de carencia de vivienda)**

Las condiciones actuales de mercado dificultan en algunos casos la venta de las viviendas tasadas, puesto que las personas demandantes de vivienda inscritas en Etxebide no pueden acceder a estas viviendas dados sus limitados niveles de ingresos. Con el objeto de dar salida al actual stock de viviendas tasadas de venta y recuperar así las inversiones acometidas, se estudiarán los requisitos de acceso a las viviendas tasadas, en concreto, el requisito de carencia de vivienda, facilitando dar respuesta a necesidades de cambio de vivienda habitual.

► Acción 2.6.2. | Movilizar las viviendas tasadas hacia el alquiler público mediante el programa Bizigune.

Asimismo, se analizará la posibilidad de movilizar la vivienda tasada de venta en stock hacia el alquiler público a través del programa Bizigune.



EJE 3: REVISAR Y MODIFICAR LOS PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN Y LOS REQUISITOS DE ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA



Las políticas de vivienda se enfrentan a la dificultad de atender las necesidades de una demanda muy diversa con una importante limitación de los recursos disponibles. La Ley 3/2015 de Vivienda reconoce el derecho subjetivo a la vivienda y establece colectivos prioritarios de atención, pero la adjudicación de promociones en exclusividad a un determinado colectivo en riesgo de exclusión ha demostrado que origina problemas de convivencia y la formación de zonas más vulnerables y conflictivas.

Por este motivo, el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda considera que no es aconsejable la adjudicación de viviendas por un sistema exclusivamente de baremación, proponiendo una combinación con un sistema de cupos en el que se proceda a la convivencia de diferentes perfiles de demandantes en una misma promoción de modo que se favorezca la cohesión social. Así, se prevé una reserva de viviendas para personas jóvenes, personas mayores, beneficiarias del derecho subjetivo a la vivienda, y otros colectivos prioritarios de atención como familias monoparentales, personas separadas y divorciadas, personas con discapacidad física y mental, etc.

Asimismo, se plantea la conveniencia de redefinir la necesidad de vivienda tanto en lo que a ingresos mínimos y máximos se refiere como a la condición de carencia de vivienda en los casos de intercambio de vivienda por problemas de accesibilidad. En definitiva, las necesidades de la población responden a realidades muy diversas que deben ser tratadas de manera diferenciada y, teniendo presente que en muchos de los casos la adjudicación de una vivienda soluciona sólo una parte del problema, por lo que es necesario un acompañamiento social.



4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

Este eje se estructura en 3 líneas de actuación y 11 acciones. La línea 3.1 se centra en la modificación del actual sistema de baremación para la adjudicación de viviendas de protección pública y garantizar la cohesión social mediante el mecanismo de cupos. La línea 3.2 tratará de redefinir la necesidad de vivienda, revisar los límites de ingresos para acceder y la condición de carencia de vivienda en propiedad y trabajará para caracterizar a la demanda y clasificarla en función de una oferta más diversificada para dar respuesta a las diferentes necesidades.

Finalmente, la línea de actuación 3.3 avanzará en la definición de medidas concretas para los colectivos prioritarios de atención en colaboración e integración estratégica de las políticas sociales con la política de vivienda.

LÍNEA 3.1. MODIFICACIÓN DEL ACTUAL SISTEMA BAREMACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA. GARANTIZAR LA COHESIÓN SOCIAL MEDIANTE EL MACANISMO DE CUPOS.

► **Acción 3.1.1. | Favorecer la convivencia de diferentes colectivos en las adjudicaciones para reforzar la cohesión social**

Se buscará reforzar la cohesión social en la vivienda de protección pública a través de la modificación del actual sistema de adjudicación de la vivienda protegida en la CAPV con el objetivo de favorecer la convivencia entre los/as residentes de los edificios de vivienda protegida (personas mayores, jóvenes, hogares de diferentes tramos de ingresos,...).

► **Acción 3.1.2. | Reservar cupos específicos para los colectivos prioritarios de atención**

Se apostará por la creación de un sistema de reserva de cupos específicos para los colectivos prioritarios de atención, otorgando más puntuación en la baremación a determinados colectivos, tales como la población joven, la población mayor de 65 años, las familias procedentes de desahucios, las personas víctimas de violencia de género, en situación de exclusión residencial grave, los hogares monoparentales y monomarentales, las familias numerosas, la población refugiada, etc.

LÍNEA 3.2. REDEFINICIÓN DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA ADAPTÁNDOLA A LOS NUEVOS ESCENARIOS SOCIOECONÓMICOS

► **Acción 3.2.1. | Revisar los límites de ingresos mínimos y máximos para acceder a las diferentes tipologías de viviendas protegidas**

Se desarrollará un nuevo Decreto de acceso a la vivienda protegida en la CAPV que contemple una revisión de los límites de ingresos mínimos y máximos para el acceso a las diferentes tipologías de vivienda protegida.

► **Acción 3.2.2. | Revisar la condición de carencia de vivienda en propiedad para los casos de intercambios de vivienda**

El nuevo Decreto de acceso a la vivienda protegida en la CAPV revisará también la condición de carencia de vivienda en propiedad para los casos de intercambios de vivienda (por ej., personas mayores que ceden su vivienda a cambio de una vivienda protegida, y otras situaciones) o por problemas de accesibilidad.



4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

► **Acción 3.2.3. | Caracterizar a la demanda y clasificarla en función de una oferta más diversificada para dar respuesta a las diferentes necesidades.**

Es un objetivo del Plan Director conocer en profundidad el perfil de la demanda de vivienda protegida y clasificarla en función de una oferta de vivienda más diversificada con el fin de dar respuesta a las diferentes necesidades.

LÍNEA 3.3. DEFINICIÓN DE MEDIDAS CONCRETAS PARA LOS COLECTIVOS PRIORITARIOS DE ATENCIÓN. COLABORACIÓN E INTEGRACIÓN ESTRATÉGICA DE LAS POLÍTICAS SOCIALES CON LA POLÍTICA DE VIVIENDA.

► **Acción 3.3.1. | Garantizar el derecho subjetivo a la vivienda**

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, establece el derecho subjetivo a la vivienda⁷: “derecho a la ocupación legal estable de una vivienda” a favor de quienes no disponiendo de una vivienda digna y adecuada, carecen de los recursos económicos para conseguir una. Es un derecho exigible ante los tribunales y puede ser satisfecho con la puesta a disposición de una vivienda o alojamiento en alquiler o mediante una prestación económica.

La Ley está teniendo una aplicación gradual y para ello el Plan prevé realizar las siguientes acciones:

- 3.3.1.1. Aprobación del Decreto que regula el derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda o a la Prestación Económica de Vivienda
- 3.3.1.2. Establecer una reserva en todas las promociones para el colectivo con derecho subjetivo a la vivienda

► **Acción 3.3.2. | Atender a las personas y familias en situación o riesgo grave de exclusión residencial y social**

El plan tratará de colaborar en la consecución de los objetivos de la Estrategia Vasca de Prevención y Reducción de las Situaciones de Exclusión Residencial grave y el Plan de Promoción de Infraestructuras Sociales y Programa Social de Vivienda y para ello, se plantea poner en marcha las siguientes acciones:

- 3.3.2.1.: Impulso a los programas sociales de vivienda: definición del ámbito de actuación y características de los programas; puesta en marcha de programas de carácter piloto
- 3.3.2.2.: Constitución y puesta en marcha de una red de viviendas de inserción integrada por viviendas del parque público y de las organizaciones del TSSE
- 3.3.2.3.: Elaboración de un Plan específico de prevención de desahucios, tanto de viviendas en propiedad como de viviendas en alquiler
- 3.3.2.4.: Programa de Housing First
- 3.3.2.5.: Programa de alternativa habitacional frente a la violencia de género
- 3.3.2.6.: Colaborar en la atención a personas refugiadas
- 3.3.2.7.: Otros colectivos de especial vulnerabilidad

► **Acción 3.3.3. | Facilitar la emancipación del colectivo joven**

En coherencia con la Estrategia de Inversión en las Familias y en la Infancia elaborada por el Gobierno Vasco, facilitar el acceso de la juventud a la vivienda es considerado un aspecto clave para conseguir edades más tempranas de emancipación, y contribuir a lograr mayores tasas de fecundidad, y con ello, elevar la natalidad en un entorno altamente envejecido. De esta manera, el actual Plan Director de Vivienda busca fomentar la emancipación de la población joven y la constitución de nuevos hogares jóvenes a través de estas medidas:

⁷ Actualmente en elaboración el Decreto que regula este derecho.



4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

3.3.3.1.: Establecimiento de una reserva preferente de vivienda protegida para el colectivo joven

3.3.3.2.: Facilitar el acceso a viviendas compartidas

3.3.3.3.: Promover alojamientos dotacionales

- ▶ **Acción 3.3.4. | Establecer cupos para otros colectivos prioritarios de atención: familias monoparentales, separados/as y/o divorciados/as, mayores de 65 años, familias numerosas, personas con enfermedad mental,...**

Con el objetivo de evitar la formación de zonas vulnerables y lograr que la población beneficiaria de vivienda protegida responda a una distribución heterogénea que se corresponda con la heterogeneidad de la población demandante, se plantea también incluir diferentes cupos de acceso a otros colectivos prioritarios de atención, como son las familias monoparentales y monomarentales, separados/as y/o divorciados/as, los/as mayores de 65 años, las familias numerosas, las personas con enfermedad mental, etc.

- ▶ **Acción 3.3.5. | Atención diferenciada a la problemática específica de las personas mayores. Potenciar la accesibilidad y las viviendas amigables.**

El envejecimiento poblacional también deberá ser objeto de atención desde el presente Plan Director. Por ello, se plantea prestar una atención especial a la problemática de vivienda de las personas mayores, centrando los esfuerzos en mejorar la accesibilidad de los edificios y las viviendas y permitiendo crear viviendas amigables que favorezcan residir el máximo tiempo posible en el domicilio contando con unas condiciones óptimas de calidad de vida

- ▶ **Acción 3.3.6. | Revisión y ampliación de los criterios aplicados para la adjudicación excepcional directa de viviendas de protección pública (riesgo de exclusión, víctimas de violencia de género,...)**

Se tratará de garantizar el derecho a la vivienda a la población con especiales dificultades como es la exclusión residencial grave o ser víctima de violencia de género. Así, será objeto de revisión y ampliación de los criterios aplicados para la adjudicación excepcional directa a las viviendas protegidas.



4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

EJE 4: FOMENTAR EL MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS, MEJORANDO LA ACCESIBILIDAD Y LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL PARQUE ACTUAL



La gran antigüedad del parque de viviendas de la CAPV y el agotamiento del nuevo suelo urbanizable conllevan a que uno de los principales objetivos del Plan sea actuar sobre la ciudad ya construida y mejorar el parque de viviendas envejecido. Además, el parque edificado tiene otros problemas asociados como son la falta de accesibilidad (el 31% no tiene ascensor) o de eficiencia energética y así lo confirman las ITES ya realizadas.

La Viceconsejería de Vivienda realiza importantes esfuerzos en el fomento de la rehabilitación de edificios y viviendas, existiendo ya numerosos programas con este objetivo. En el período 2013-2016 se han concedido ayudas para la rehabilitación de viviendas por un importe global de 58,3 millones de euros, que han contribuido a la rehabilitación de un total de 50.205 viviendas y se han desarrollado nuevos programas dirigidos a la rehabilitación integral de edificios, incidiendo en la mejora de la accesibilidad y de la eficiencia energética: 21,8 millones de euros entre 2013 y 2016.

Las administraciones públicas competentes, y en especial las Entidades Locales con la colaboración del Gobierno Vasco y las Diputaciones Forales, deben seguir impulsando la rehabilitación, renovación y revitalización de los espacios urbanos. En este sentido, se plantea como reto mejorar en la gestión de los procesos de rehabilitación y la coordinación de la acción.

Por otro lado, la Ley 3/2015 de Vivienda establece el deber de los/as propietarios/as de viviendas y edificios de mantenerlos en las debidas condiciones. La falta de información y la dificultad que tienen las comunidades de vecinos/as para poner en marcha actuaciones de rehabilitación hacen necesario plantear acciones de comunicación y asesoramiento a los/as propietarios/as de las viviendas. El acompañamiento social, particularmente en el caso de procesos de rehabilitación integrada en barrios desfavorecidos, es clave para lograr actuaciones de rehabilitación.



4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

En el horizonte del Plan, el Gobierno Vasco establece como objetivo de rehabilitación urbana conceder ayudas para la rehabilitación de cerca de 56.000 viviendas en el periodo 2018-2020. Además, se fija también como objetivo conceder ayudas a proyectos integrales en materia de rehabilitación eficiente (8.000 viviendas afectadas por los proyectos subvencionados iniciados en 2018-2020) y rehabilitar 300 viviendas del parque público municipal. Esta línea de actuación está incluida en el Programa Operativo FEDER del País Vasco 2014-2020, con un objetivo a alcanzar en 2020 las 2.865 viviendas afectadas en proyectos terminados en el período.

La accesibilidad universal es uno de los retos del Plan Director y es por ello que el Gobierno Vasco plantea como objetivo la instalación de 1.300 ascensores y lograr que 13.000 hogares hayan mejorado su accesibilidad. Asimismo, se plantea subvencionar 420 proyectos por obras o planes de accesibilidad.

Además, y dada la importancia de las ITEs, el Plan trata de promover y facilitar la realización de estas inspecciones, estableciendo como objetivo la cifra de 35.000 ITEs registradas en Euskoregite en el año 2020.

En este sentido, el eje cuatro del Plan Director se estructura en 7 líneas de actuación y 29 acciones. La línea 4.1. se orienta al incentivo de las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios, la 4.2. trata de impulsar y discriminar positivamente las actuaciones tendentes a garantizar la accesibilidad universal, identificando las necesidades de intervención prioritaria y ofreciendo información y apoyo para facilitar llevar a cabo dichas actuaciones. Por su parte, la línea 4.3. persigue impulsar el mantenimiento y conservación del parque público de vivienda y la línea 4.4. se centra en impulsar y potenciar la realización de las ITEs.

Asimismo, el Plan tiene previsto acciones que permitan mejorar la información, formación y comunicación en materia de rehabilitación (línea 4.5) y de facilitación de la gestión integrada de la rehabilitación (línea 4.6). Finalmente, la línea de actuación 4.7 busca favorecer los programas de Regeneración urbana (en coordinación con la Estrategia de Regeneración Urbana de la Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana).

LÍNEA 4.1. INCENTIVAR LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS

► Acción 4.1.1. | Mejorar los programas de ayudas a la rehabilitación favoreciendo prioritariamente las actuaciones de accesibilidad y las de eficiencia energética

Con el objetivo de mejorar la ciudad construida, los programas de ayudas a la rehabilitación deben ser reforzados para primar las actuaciones de accesibilidad y de eficiencia energética. Se plantea llevar a cabo las siguientes acciones:

- 4.1.1.1.: Incrementar las ayudas directas a las comunidades de propietarios/as
- 4.1.1.2.: Establecer las ayudas a la comunidad en función del número de elementos
- 4.1.1.3.: Favorecer principalmente las actuaciones que favorezcan la accesibilidad frente a otras actuaciones
- 4.1.1.4.: Simplificar la normativa y la tramitación de las ayudas a la eficiencia energética: homogeneización de la parte de eficiencia energética incluida en los programas 1 y 4.
 - Programa 1: ayudas a particulares y comunidades de propietarios/as para la rehabilitación de edificios y viviendas:
 - Programa 4: ayudas en materia de rehabilitación eficiente de viviendas y edificios para la elaboración de proyectos de intervención en el patrimonio edificado.
- 4.1.1.5.: Revisar los requisitos de acceso a las ayudas a la rehabilitación



4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

► **Acción 4.1.2. | Favorecer el acceso a financiación para actuaciones de rehabilitación (financiación individual y conjunta)**

Con el objetivo de facilitar la realización de actuaciones de rehabilitación se propone realizar un convenio con las entidades financieras y una simplificación administrativa para garantizar el acceso a la financiación de las comunidades de propietarios/as.

► **Acción 4.1.3. | Fomentar el ahorro para el mantenimiento y rehabilitación de edificios y viviendas**

Se trabajará en colaboración con las entidades financieras para fomentar la cultura del mantenimiento y el ahorro entre la población propietaria de viviendas con el objetivo de destinarlo al desarrollo de actuaciones de mantenimiento y de rehabilitación de los edificios y las viviendas.

► **Acción 4.1.4. | Colaboración y coordinación con la Dirección de Desarrollo Rural para la gestión de las actuaciones y ayudas en los caseríos y viviendas de los núcleos rurales**

Se promoverá la colaboración y coordinación con la Dirección de Desarrollo Rural del Gobierno Vasco para apoyar las actuaciones y las ayudas a la rehabilitación de caseríos y viviendas ubicadas en núcleos rurales.

► **Acción 4.1.5. | Revisar los requisitos de superficie mínima de habitabilidad de las viviendas**

Se plantea la revisión de los requisitos de superficie útil mínima de habitabilidad de las viviendas para poder promover una mayor diversificación de la oferta de vivienda.

► **Acción 4.1.6. | Proponer una revisión del tratamiento fiscal de la rehabilitación**

En coordinación con las Diputaciones Forales, se propone realizar una revisión de la fiscalidad de la rehabilitación. Más concretamente se plantea:

- 4.1.6.1.: Proponer que las actuaciones protegibles estén gravadas con el 10% de IVA (en lugar del 21%).
- 4.1.6.2.: Proponer un incremento de la desgravación fiscal en el IRPF para las actuaciones de rehabilitación.
- 4.1.6.3.: Proponer ventajas fiscales para las cuentas de ahorro destinadas al mantenimiento y rehabilitación de las viviendas.

LÍNEA 4.2. IMPULSAR Y DISCRIMINAR POSITIVAMENTE LAS ACTUACIONES TENDENTES A GARANTIZAR LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DEL ESPACIO URBANO Y DE LA EDIFICACIÓN

► **Acción 4.2.1. | Identificar las necesidades de intervención prioritaria en materia de accesibilidad**

Con el objetivo de intensificar las actuaciones dirigidas a lograr la accesibilidad universal se trabajará para identificar las necesidades de intervención prioritaria, como pueden ser las relativas a las personas mayores y/o con discapacidad física residiendo en viviendas no accesibles, principalmente aquellas que residen en pisos altos sin ascensor.

► **Acción 4.2.2. | Comunicar, informar y facilitar las actuaciones que garanticen la accesibilidad en los casos identificados como prioritarios**

Se diseñarán campañas de información y sensibilización sobre la obligatoriedad de cumplir con la accesibilidad universal y sobre las ayudas públicas existentes para acometer obras para eliminar barreras arquitectónicas. Las actuaciones estarán orientadas directamente a las comunidades de propietarios/as para facilitar el acceso a las ayudas a los casos identificados como prioritarios. En concreto, se prevé poner en marcha las siguientes acciones:



4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

- 4.2.2.1. Campaña de información y sensibilización a las comunidades de propietarios/as.
- 4.2.2.2. Asesoramiento y propuesta de soluciones.
- 4.2.2.3. Facilitar el acceso a subvenciones y financiación, potenciando esta línea con ayudas superiores a las personas mayores de 65 años que residen solas en sus viviendas.
- 4.2.2.4. Potenciar el programa de ayudas en materia de accesibilidad a Ayuntamientos, Entidades Locales Menores y Entidades privadas con fines sociales de utilidad pública.
- 4.2.2.5. Impulsar el establecimiento de fondos de garantía que faciliten el desarrollo de proyectos de mantenimiento y mejora de las viviendas, accesibilidad universal y eficiencia energética (para garantizar la participación de las unidades familiares con las rentas más bajas).

► **Acción 4.2.3. | Impulsar la definición de una Estrategia de Accesibilidad Universal en CAPV**

Se continuará con el liderazgo del Consejo Vasco para la Promoción de la Accesibilidad reforzando su protagonismo en el desarrollo de la Estrategia Vasca para la Accesibilidad Universal. La Viceconsejería de Vivienda coordinará como Secretaría Técnica el diseño de la Estrategia Vasca para la implantación de la accesibilidad universal con la participación de las asociaciones y agentes implicados y las distintas administraciones de CAPV tanto de la administración general, foral como local.

El objetivo de esta Estrategia será conseguir la adaptación progresiva de los espacios, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, que sean comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma.

LÍNEA 4.3. IMPULSAR EL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA

► **Acción 4.3.1. | Conservar adecuadamente el parque propio de viviendas protegidas en alquiler**

Las Instituciones Públicas en la CAPV cuentan con un extenso parque protegido de alquiler que debe ser también objeto de mantenimiento y de rehabilitación. En este sentido, el Departamento y Alokabide continuarán con las labores de mantenimiento de su parque público de viviendas, y fomentarán la cultura del mantenimiento entre los y las inquilinos/as de este parque.

► **Acción 4.3.2. | Mejorar la gestión y administración de las comunidades, dando apoyo administrativo y económico para garantizar su sostenibilidad**

Con el objetivo de impulsar el mantenimiento y la conservación del parque edificado, el Plan aboga por la mejora de la gestión y administración de las comunidades, brindando apoyo administrativo y económico para asegurar su sostenibilidad. Se tratará de avanzar en la sensibilización en el uso y mantenimiento de los espacios comunes y facilitar la convivencia en comunidad.

► **Acción 4.3.3. | Crear una línea específica de ayudas para la rehabilitación de viviendas públicas en alquiler protegido destinada a Ayuntamientos y otros entes locales.**

Se va a crear una línea específica de ayudas económicas para que los Ayuntamientos y otros entes locales puedan acometer actuaciones de mantenimiento o rehabilitación del parque protegido público.

► **Acción 4.3.4. | Control de la calidad de las obras de rehabilitación protegida**

Con el objetivo de garantizar la calidad de las obras de rehabilitación, se plantea implantar un sistema de control en el caso de la ejecución de obras protegidas, similar al control de la calidad de la edificación de vivienda protegida.



4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

► **Acción 4.3.5. | Programa piloto de “rehabilitación por rentas” sobre viviendas de parque público. Masovería urbana.**

El Plan Director prevé el desarrollo de una experiencia piloto mediante la realización de actuaciones de rehabilitación sobre viviendas de parque público a cambio de una reducción en la renta de alquiler (masovería urbana). Esta acción plantea objetivos compartidos con el IV Plan Joven 2020 del País Vasco (50 viviendas en el horizonte del Plan Director).

LÍNEA 4.4. IMPULSAR, POTENCIAR Y FACILITAR LA REALIZACIÓN DE LAS ITES

► **Acción 4.4.1. | Realizar una campaña de información sobre los beneficios de las ITes dirigida a Ayuntamientos y comunidades de vecinos (radio, prensa, etc.)**

Se plantea llevar a cabo una campaña de información sobre los beneficios de la realización de las Inspecciones Técnicas de Edificios dirigida a los Ayuntamientos y a las comunidades de propietarios/as, como instrumento clave para impulsar las políticas de rehabilitación urbana en CAPV. Se deberá además poner en valor como resultado de las ITes el establecimiento de planes de uso y mantenimiento de los edificios sin que ello implique necesariamente acometer obras.

► **Acción 4.4.2. | Colaborar con los Ayuntamientos para impulsar la realización de las ITes y las actuaciones derivadas de sus dictámenes**

Se colaborará con los Ayuntamientos para impulsar la realización de las Inspecciones Técnicas de Edificios y así incorporar una triple visión en los dictámenes de las ITes al asociar e integrar el adecuado mantenimiento y conservación de los edificios, con la eficiencia energética y la accesibilidad de los mismos.

► **Acción 4.4.3. | Seguimiento e inspección de la calidad de las ITes**

Se diseñarán acciones de seguimiento e inspección para evaluar la calidad de las Inspecciones Técnicas de Edificios realizadas.

LÍNEA 4.5. MEJORAR LA INFORMACIÓN, FORMACIÓN Y COMUNICACIÓN EN MATERIA DE REHABILITACIÓN

► **Acción 4.5.1. | Desarrollar una campaña informativa clarificadora de las obligaciones de mantenimiento y rehabilitación de los edificios**

El Plan plantea el desarrollo de una campaña informativa sobre las obligaciones de mantenimiento y rehabilitación de los edificios (normativa y calendarios), y ofrecer información y asesoramiento dirigido a las comunidades de vecinos/as para la realización de las ITES y las obras derivadas de sus resultados.

A través de la campaña se tratará de difundir y poner en valor un resultado derivado de las ITES y de alto interés público, pero también privado (para los propios propietarios), como es el establecimiento de Planes de uso y mantenimiento de los edificios, sin que ello implique necesariamente acometer obras. Se podrá habilitar un espacio en las Webs del Gobierno Vasco y en las principales redes sociales de Vivienda que incorpore material relacionado con las ITes.

► **Acción 4.5.2. | Fomentar el mantenimiento integral preventivo y sostenible del edificio**

Se tratará de impulsar el mantenimiento integral preventivo y sostenible de los edificios. Para ello, el Plan contempla impulsar la puesta en marcha de acciones como:



4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

- 4.5.2.1.: Ofrecer información y asesoramiento a las comunidades de propietarios/as
- 4.5.2.2.: Elaborar una guía sintética sobre el mantenimiento y la rehabilitación de edificios y viviendas y adaptada a las comunidades de propietarios/as y administradores de fincas.
- 4.5.2.3.: Se analizará el interés de favorecer el desarrollo de proyectos de mejora de la convivencia en comunidad del tipo La Escalera. Se prevé que 20 comunidades de propietarios/as hayan implantado un proyecto de comunidad colaborativa en el horizonte del Plan.
- 4.5.2.4.: Diseñar nuevos modelos y apoyo a las comunidades de propietarios/as que busquen la participación y la implicación.

► **Acción 4.5.3. | Hacer más accesibles a la ciudadanía los programas de ayudas**

Se prevé hacer más accesibles y cercanos a la ciudadanía los programas de ayudas, simplificando el esquema de ayudas para que sea fácilmente inteligible y que además incluya todos los programas disponibles en la CAPV vigentes en los diferentes Departamentos y Ayuntamientos. Para ello, se plantea la posibilidad de crear una red colaborativa con SUR y sociedades públicas municipales.

► **Acción 4.5.4. | Desarrollar y poner en marcha un programa dirigido a administradores de fincas y asociaciones de vecinos/as sobre normativa y acceso al sistema de ayudas**

Se diseñará y pondrá en marcha un programa de información sobre la normativa y el acceso al sistema de ayudas a la rehabilitación dirigido a los y las administradores de fincas y a las asociaciones de vecinos/as como agentes clave intermediarios entre la administración pública y la ciudadanía.

► **Acción 4.5.5. | Favorecer la profesionalización del sector de la rehabilitación mediante programas de formación**

Con el objeto de dar respuesta a una carencia detectada en este sentido, se plantea apoyar y colaborar con otros organismos competentes para potenciar los programas de formación que permita favorecer la profesionalización del sector de la rehabilitación.

► **Acción 4.5.6. | Impulsar el desarrollo, preferentemente en las áreas territoriales más desfavorecidas, de programas de formación y asesoramiento relacionados con el consumo eficiente de energía**

Con el objetivo de prevenir la pobreza energética en ámbitos vulnerables se apostará por impulsar acciones formativas y de asesoramiento relacionados con el consumo eficiente de energía. Se tomará como buena práctica las acciones desarrolladas en este sentido en el parque de viviendas gestionado por Alokabide.

LÍNEA 4.6. FACILITAR LA GESTIÓN INTEGRADA DE LA REHABILITACIÓN

► **Acción 4.6.1. | Actualizar y difundir entre Ayuntamientos y Sociedades Municipales el mapa de zonas vulnerables de la CAPV**

Se llevará a cabo una actualización del mapa de zonas vulnerables de la CAPV y que será luego objeto de difusión entre los agentes clave del sector y a través de los medios de comunicación (Webs, redes sociales,...).

► **Acción 4.6.2. | Establecer una programación de las rehabilitaciones en base al mapa de zonas vulnerables**

Partiendo del mapa de zonas vulnerables de la CAPV, se diseñará una estrategia de programación en el ámbito de la rehabilitación.



4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

- ▶ **Acción 4.6.3. | Simplificar e impulsar la declaración de Áreas Degradadas y de intervención prioritaria con el fin de facilitar la intervención integrada en materia urbana, social, económica y medio ambiental.**

Se prevé trabajar en la revisión del procedimiento actual de declaración de Áreas Degradadas y de Intervención Comunitaria para su simplificación, facilitando así la futura intervención.

La declaración de Áreas Degradadas conlleva aparejadas ayudas económicas para obras de urbanización necesarias (públicas) y para la ejecución de obras ITE, accesibilidad, eficiencia y permite que la gestión de la rehabilitación se pueda realizar por las SUR o similar y esto facilita la ejecución real de los objetivos. Además la declaración precisa de una intervención integrada y facilita la relación de trabajo entre el Gobierno Vasco y otras instituciones o agentes así como la comunicación exterior y la participación social.

- ▶ **Acción 4.6.4. | Incentivar en los Ayuntamientos las declaraciones de Áreas Degradadas**

Se tratará de incentivar a los Ayuntamientos para solicitar la declaración de Áreas Degradadas mediante la comunicación, y compartiendo experiencias entre los diferentes agentes.

- ▶ **Acción 4.6.5. | Impulsar el establecimiento de fondos de garantía que faciliten el desarrollo de proyectos de mejora de eficiencia energética de las viviendas en el marco de programas integrales de regeneración urbana**

Se prevé impulsar la creación de un Fondo de Garantía que garantice que puedan desarrollarse las intervenciones necesarias en aquellas comunidades de propietarios/as en las que residen unidades familiares de rentas bajas que no pueden afrontar el coste de la rehabilitación.

LÍNEA 4.7. FAVORECER LOS PROGRAMAS DE REGENERACIÓN URBANA (EN COORDINACIÓN CON LA ESTRATEGIA DE REGENERACIÓN URBANA DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, URBANISMO Y REGENERACIÓN URBANA)

- ▶ **Acción 4.7.1. | Apoyar al desarrollo de programas de regeneración urbana en coordinación con la Estrategia de Regeneración Urbana de la Dirección de Planificación Territorial**

El Plan prevé apoyar el desarrollo de programas de regeneración urbana en coordinación con la Estrategia de Regeneración Urbana de la Dirección de Planificación Territorial.



4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

EJE 5: AVANZAR EN LA INNOVACIÓN EN VIVIENDA, IMPLANTANDO MODELOS QUE SE ADECÚEN A LAS NECESIDADES DE LA POBLACIÓN JOVEN Y OTROS COLECTIVOS



El actual contexto económico y los elevados precios de la vivienda dificultan el acceso a la primera vivienda por parte de la población joven y es por ello que el Plan se plantea facilitar la emancipación de este colectivo como uno de sus principales objetivos. Por otro lado, la población vasca envejece y las tipologías familiares se diversifican, desciende el tamaño familiar y aumenta el volumen de hogares unipersonales, hogares de personas mayores que viven solas y las familias monoparentales. Esta diversificación de las familias requiere de una oferta variada de viviendas. Así, el Eje cinco se va a centrar en avanzar en la innovación en vivienda, buscando e implantando modelos que se adecúen a las necesidades de la demanda.

En ese sentido, con el fin de adecuar la oferta a la demanda, se tratará de promover alojamientos que den oportunidad de acceso a las personas con menores recursos económicos y/o con necesidades residenciales específicas (jóvenes, personas mayores,...).

Igualmente, se hace necesaria la búsqueda de fórmulas innovadoras que ofrezcan soluciones adaptadas, tratando de superar el actual binomio propiedad-alquiler. El cohousing, las viviendas colaborativas o las cooperativas en cesión de uso serán fórmulas a explorar. En concreto, el Plan Director de Vivienda 2018-2020 plantea el desarrollo de proyectos piloto para la promoción de 225 viviendas de protección pública en régimen de cooperativas en cesión de uso o cohousing.

Este eje cinco cuenta con 3 líneas de actuación y 12 acciones. La línea 5.1 tratará de desarrollar medidas orientadas a favorecer la emancipación de las personas jóvenes a través del Programa GAZTELAGUN y el acceso a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión. La línea 5.2 cuyo objetivo es apoyar iniciativas destinadas a fomentar entornos de vida facilitadores para las personas que envejecen, desarrollando una Estrategia de vivienda para el envejecimiento poblacional e impulsando las viviendas amigables. Finalmente la línea 5.3 busca facilitar la colaboración entre agentes del sector para promover programas y medidas innovadoras en materia de vivienda.



4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

LÍNEA 5.1. DESARROLLAR NUEVAS FÓRMULAS Y MEDIDAS ORIENTADAS A FAVORECER LA EMANCIPACIÓN DE LAS PERSONAS JÓVENES A TRAVÉS DEL PROGRAMA GAZTELAGUN Y EL ACCESO A LA VIVIENDA DE LAS PERSONAS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN
► Acción 5.1.1. | Programa GAZTELAGUN para facilitar la emancipación de la población joven

El Plan Director pondrá en marcha el Programa GAZTELAGUN que tiene por objeto facilitar el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler a las personas jóvenes vascas, favoreciendo su emancipación mediante el otorgamiento de ayudas directas al inquilino.

► Acción 5.1.2. | Impulsar el programa de pisos compartidos

Se revisará el actual programa de pisos compartidos, dado su reducido nivel de éxito alcanzado, tratando de buscar nuevas fórmulas para hacerlo más atractivo a sus destinatarios. Entre las posibles fórmulas se planteará la posibilidad de acceso en grupo al alquiler protegido.

Esta acción plantea objetivos compartidos con el IV Plan Joven 2020 del País Vasco.

► Acción 5.1.3. | Promover la creación de cooperativas en cesión de uso: experiencia piloto

Se tratará de promover algún proyecto piloto de cooperativa en cesión de uso, modalidad ya recogida por la Ley 3/2015 de Vivienda, y que se caracteriza jurídicamente porque la propiedad del inmueble es colectiva y recae siempre en la cooperativa. La cooperativa adjudica a las personas socias (mediante un contrato de cesión para un periodo largo o indefinido, a un precio establecido) un derecho real de uso de la vivienda, pero mantiene la propiedad colectiva.

► Acción 5.1.4. | Poner en marcha una experiencia piloto de iniciativas de convivencia intergeneracional

Se prevé poner en marcha alguna experiencia piloto de iniciativas de convivencia intergeneracional. Se trataría de un programa de acercamiento Intergeneracional entre personas mayores y población joven, que deberá contar con la colaboración interinstitucional y que busca dar respuesta, tanto a las necesidades de compañía, y apoyo de las personas mayores, como a las necesidades habitacionales y de emancipación de la población joven.

► Acción 5.1.5. | Definición de un proyecto piloto de rehabilitación más alquiler

Se trabajará en la definición de un proyecto piloto que combine la rehabilitación y el alquiler, es decir, que incentive la rehabilitación de viviendas desocupadas para su cesión en arrendamiento.

► Acción 5.1.6. | Orientar los alojamientos dotacionales preferentemente al colectivo joven

Los alojamientos dotacionales a promover tendrán como destino prioritario la población joven, como recurso que facilita el acceso a la primera vivienda. Esta acción tendrá objetivos compartidos con el IV Plan Joven 2020 del País Vasco.

LÍNEA 5.2. APOYAR INICIATIVAS DESTINADAS A FOMENTAR ENTORNOS DE VIDA FACILITADORES PARA LAS PERSONAS QUE ENVEJECEN. ESTRATEGIA DE VIVIENDA PARA EL ENVEJECIMIENTO POBLACIONAL. VIVIENDAS AMIGABLES.
► Acción 5.2.1. | Apoyar iniciativas de viviendas colaborativas (cohousing)

Se apoyará a través de proyectos piloto a iniciativas de viviendas colaborativas o cohousing, modelos de vivienda que combinan espacios privados (viviendas) y espacios comunes (comedores, salas de estar, huertas, gimnasios, etc). Lo más destacado del modelo es la autogestión puesto que son los propios miembros de la comunidad quienes gestionan el complejo residencial.



4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

► **Acción 5.2.2. | Garantizar la accesibilidad universal (incluido en el eje cuatro de rehabilitación)**

Implementar las acciones ya descritas en el Eje cuatro.

► **Acción 5.2.3. | Facilitar los intercambios de viviendas (cesión de vivienda a cambio de vivienda protegida)**

Se fomentará el intercambio de viviendas entre el mercado libre y el protegido. Es decir, se habilitará un sistema que permita ceder una vivienda para su inclusión en el parque de alquiler protegido a cambio de una vivienda protegida que cumpla con las condiciones requeridas por la familia necesitada que cede su vivienda.

► **Acción 5.2.4. | Impulsar los movimientos participativos de colaboración comunitaria con y entre las personas que envejecen**

Apoyar el desarrollo de proyectos comunitarios y participativos con y entre las personas mayores, proyectos que sean definidos y desarrollos por ellos mismos y que responda a sus propios intereses y necesidades para lograr un entorno de viviendas amigable.

LÍNEA 5.3. FACILITAR LA COLABORACIÓN ENTRE AGENTES DEL SECTOR PARA PROMOVER PROGRAMAS Y MEDIDAS INNOVADORAS EN MATERIA DE VIVIENDA

► **Acción 5.3.1. | Poner en marcha un programa que ofrezca un servicio integral específico dirigido a las personas mayores en colaboración con los Servicios Sociales de los Ayuntamientos y las Diputaciones Forales (iniciar con un proyecto piloto en un Ayuntamiento)**

Se trabajará para diseñar un proyecto piloto que ofrezca un servicio integral específico dirigido a las personas mayores en colaboración con los servicios sociales de los Ayuntamientos y las Diputaciones Forales y que ofrezca los siguientes servicios:

5.3.1.1.: Asesoramiento en materia de vivienda

5.3.1.2.: Apoyo en la búsqueda de soluciones alternativas (rehabilitación, cambio de vivienda, residencias, otras alternativas,...)

5.3.1.3.: Apoyo en la tramitación de las ayudas para la rehabilitación de vivienda.

► **Acción 5.3.2. | Colaboración entre agentes para compartir experiencias y conocimiento y extenderlas a otros lugares**

Se promoverá la colaboración entre los diferentes agentes intervinientes en materia de vivienda en la CAPV que permita compartir conocimiento y experiencias y extenderlas a otros lugares: cooperativas en cesión de uso, nuevos instrumentos financieros, colaboración público-privada.



EJE 6: CREAR REDES DE COLABORACIÓN QUE FAVOREZCAN UNA MEJOR GESTIÓN E INTEGRACIÓN DE LAS DIFERENTES POLÍTICAS SECTORIALES



El elevado número de agentes sociales y económicos intervinientes en este sector y las nuevas directrices y responsabilidades que marca la Ley 3/2015 de Vivienda, obligan a potenciar la coordinación y colaboración entre administraciones y agentes públicos y privados para conseguir una mayor eficacia y eficiencia de la política de vivienda. La Viceconsejería de Vivienda emplaza a todos los agentes del sector, ciudadanía y profesionales, a que participen activamente en las políticas de vivienda públicas de CAPV y a su evaluación, a través de los diferentes canales abiertos, así como en la nueva plataforma de comunicación y participación ciudadana, “Etxebizitza”.

La Ley de Vivienda establece que tanto el Gobierno Vasco, como los Territorios Históricos y las Entidades Locales ostentan competencias y responsabilidades en materia de vivienda, es por ello que el Plan trata de atender en este Eje seis la necesaria coordinación y colaboración de todos los agentes intervinientes en materia de vivienda.

El objetivo central será avanzar hacia un funcionamiento en red de todos los agentes intervinientes en el ámbito de la vivienda a través de la creación de redes de colaboración estables que favorezcan una mejor gestión e integración de las diferentes políticas sectoriales.

De cara a posibilitar el cumplimiento del derecho subjetivo a la vivienda se requiere una estrecha colaboración entre los Ayuntamientos y el Gobierno Vasco. Además, los municipios deben garantizar el cumplimiento de la función social de la vivienda y por tanto se requiere de su intervención para realizar un seguimiento y control de situaciones de sobreocupación, desocupación, mal estado, accesibilidad, etc.



4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

Teniendo en cuenta el principio de eficiencia, que los recursos son limitados y la sociedad vasca demanda un uso eficaz y eficiente de los recursos públicos, así como dosis crecientes de transparencia y participación en la gestión pública, la Viceconsejería de Vivienda seguirá otorgando una gran relevancia a la evaluación de las políticas públicas, contando con un adecuado sistema de indicadores de evaluación y rendición de cuentas, resultados alcanzados y medidas correctoras.

El Eje seis queda estructurado en 6 líneas de actuación y 13 medidas. La línea 6.1 estará orientada a la creación de una red de colaboración con las áreas de vivienda de los Ayuntamientos y Sociedades Municipales, la línea 6.2 con los Servicios Sociales de los Ayuntamientos y la línea 6.3 con el Tercer Sector. Por su parte, la línea 6.4 trabajará para potenciar la figura del Comité de suelo que permita la acción coordinada del Departamento de Vivienda y VISESA. También se va a impulsar la creación de una red de colaboración con los agentes de rehabilitación a través de la línea 6.5. Finalmente, está prevista la creación de un foro de debate público-privado para tratar temas de vivienda (línea 6.6).

LÍNEA 6.1. RED DE COLABORACIÓN CON LAS ÁREAS DE VIVIENDA DE LOS AYUNTAMIENTOS Y SOCIEDADES MUNICIPALES

► **Acción 6.1.1. | Elaborar una guía que constituya el marco de actuación municipal en materia de vivienda**

Se plantea elaborar una guía que constituya el marco de actuación municipal en materia de vivienda en colaboración con los Ayuntamientos y las Sociedades Municipales de vivienda, documento que podrá ser difundido a través de diferentes canales de comunicación (Webs públicas, redes sociales).

► **Acción 6.1.2. | Establecer un espacio común para compartir conocimiento y experiencias**

El plan plantea el interés de fomentar los encuentros y espacios comunes para compartir conocimiento y experiencias (gestión del alquiler, programas exitosos,...) y que permitan construir una relación estable con los ayuntamientos y las sociedades municipales como agentes activos en el diagnóstico y ejecución de la política de vivienda.

► **Acción 6.1.3. | Impulso a la firma de convenios entre la administración de la comunidad autónoma y los ayuntamientos a los efectos de la conformación progresiva de una red supramunicipal de alojamientos dotacionales con destino a los sectores sociales necesitados**

Se trabajará conjuntamente entre el Gobierno Vasco y los ayuntamientos para la creación de una red Supramunicipal de ADAs para destinarlas a los sectores de población más necesitados, alojamiento que permite ofrecer una oportunidad para el itinerario vital de las personas.

► **Acción 6.1.4. | Fomentar la elaboración de planes municipales de vivienda**

Se plantea como medida subvencionar a los Ayuntamientos la elaboración de planes municipales de vivienda que permitan disponer de un diagnóstico de la vivienda del municipio y un plan local de vivienda que defina las estrategias y acciones a impulsar.



4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

LÍNEA 6.2. RED DE COLABORACIÓN CON LOS SERVICIOS SOCIALES DE LOS AYUNTAMIENTOS

- ▶ **Acción 6.2.1. | Garantizar la coordinación con las entidades gestoras de las AES: establecimiento de los mecanismos de colaboración y coordinación para evitar que las personas puedan quedar desatendidas.**

El Plan tratará de mejorar la información compartida entre agentes intervinientes y es especialmente relevante en el caso de las AES. Así, se deberán diseñar mecanismos estables de colaboración y coordinación para evitar que las personas puedan quedar desatendidas y minimizar la carga de trabajo extra para las administraciones.

- ▶ **Acción 6.2.2. | Coordinación con los Servicios Sociales de los Ayuntamientos y de las Diputaciones Forales para evitar solapamientos en la atención de las situaciones de exclusión residencial grave.**

El Plan Director de Vivienda plantea como objetivo adherirse a la Estrategia Vasca de Prevención y Reducción de las Situaciones de Exclusión Residencial Grave y por ello prevé mejorar los dispositivos de coordinación con los Servicios Sociales de los Ayuntamientos y de las Diputaciones Forales para evitar solapamientos en la atención de las situaciones de exclusión residencial grave. Se buscará eliminar obstáculos de acceso a la vivienda protegida en coordinación con los Servicios Sociales.

LÍNEA 6.3. POTENCIAR LA COLABORACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA CON EL TERCER SECTOR.

- ▶ **Acción 6.3.1. | Puesta en marcha de un plan de promoción de infraestructuras sociales**

Se apoyará la puesta en marcha de un plan de promoción de infraestructuras sociales a través de la cesión de locales a organizaciones del Tercer Sector para el desarrollo de actividades de interés general y mejora del acceso de las organizaciones del TSSE a los programas de ayudas de la CAPV en materia de vivienda.

- ▶ **Acción 6.3.2. | Cesión de viviendas a entidades del Tercer Sector para el desarrollo de programas relacionados con la inclusión social**

Se buscará potenciar la colaboración entre el Gobierno Vasco y el Tercer Sector en materia de vivienda, ofreciendo información sobre la política de vivienda y cediendo viviendas para el desarrollo de programas relacionados con la inclusión social.

- ▶ **Acción 6.3.3. | Colaboración con las entidades sociales para el acompañamiento social del parque de viviendas protegidas en alquiler**

Se buscará la colaboración con las entidades sociales para realizar el acompañamiento social a la población inquilina del parque de viviendas protegidas a través de convenios específicos con entidades del tercer sector.



LÍNEA 6.4. POTENCIAR LA FIGURA DEL COMITÉ DE SUELO QUE PERMITA LA ACCIÓN COORDINADA DEL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y VISESA

► **Acción 6.4.1. | Acción coordinada del Departamento de Vivienda y VISESA para alcanzar los respectivos objetivos de captación de suelos**

En los últimos años se ha asistido a una contención en la adquisición de suelo por parte del Departamento y las Sociedades Públicas, por ello, se plantea potenciar la figura del Comité de Suelo que permita la acción coordinada del Departamento de Vivienda y VISESA. Se trabajará para llevar a cabo una acción coordinada para lograr una comunicación eficiente y alcanzar los objetivos de captación de suelos asignados y garantizar la confluencia en la captación en los ámbitos geográficos donde existen una mayor demanda de vivienda protegida.

El Plan Director de Vivienda de 2018-2020 se plantea como objetivo captar suelo para la edificación de 2.000 viviendas de protección pública, 1.450 viviendas es el objetivo atribuido al Departamento y 550 a VISESA.

LÍNEA 6.5. RED DE COLABORACIÓN CON LOS AGENTES DE REHABILITACIÓN

► **Acción 6.5.1. | Crear un Comité de Rehabilitación**

El Plan prevé la creación de un Comité de Rehabilitación que permita mejorar la relación y la comunicación entre los diferentes agentes implicados en materia de vivienda. El objetivo del Comité es tratar de acabar con las “disfunciones” entre los diferentes agentes (SUR, Ayuntamientos, Delegaciones Territoriales, Dirección de Desarrollo Rural, colegios profesionales,...) colaborando, proponiendo y compartiendo información, datos, proyectos y programas.

► **Acción 6.5.2. | Adoptar medidas de coherencia y economía procesal entre los agentes de rehabilitación**

A través de la coordinación entre los agentes públicos y privados, se pretende llegar a liderar y fomentar sostenidamente las actuaciones en rehabilitación. Se tratará de establecer un sistema de gestión único para acceso a la información y la gestión de las ayudas a la rehabilitación y regeneración urbana a través de las SUR.

LÍNEA 6.6. CREACIÓN DE UN FORO DE DEBATE PÚBLICO-PRIVADO PARA TRATAR TEMAS DE VIVIENDA

► **Acción 6.6.1. | Impulso y formalización de la coordinación y colaboración entre todos los agentes del sector y los de fuera del sector interrelacionados con la política de vivienda, Gobierno Vasco y/o desde el resto de las administraciones de la CAPV.**

Se trabajará para formalizar de la coordinación y colaboración entre todos los agentes del sector y los de fuera del sector interrelacionados con la política de vivienda, Gobierno Vasco y/o desde el resto de las administraciones de la CAPV.



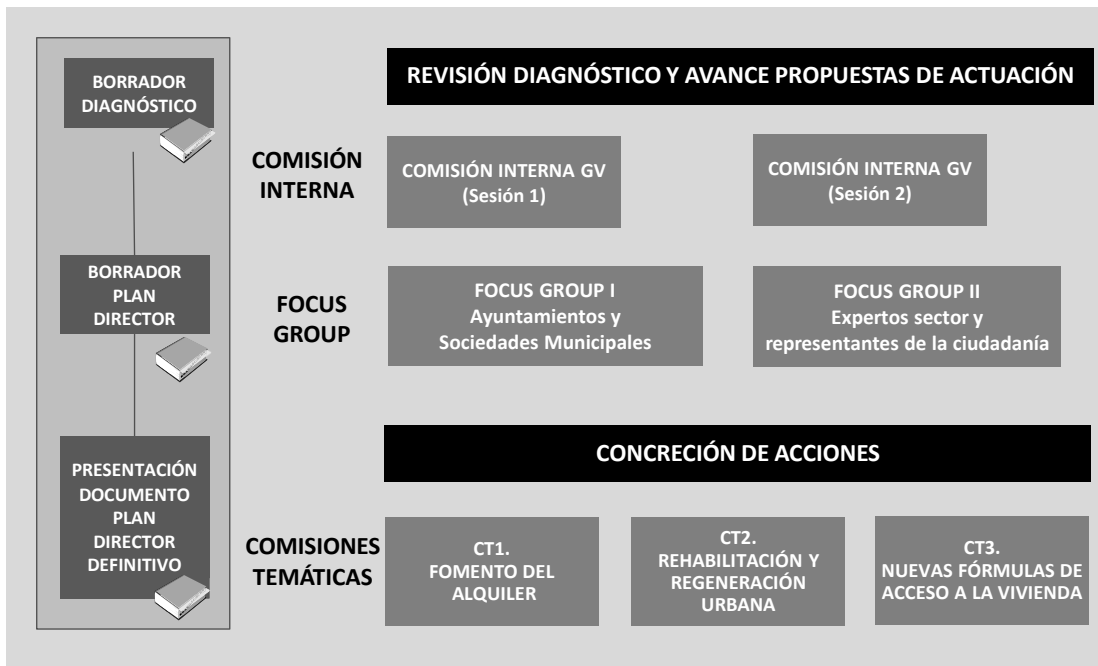
5. EL PROCESO PARTICIPATIVO



Focus Group y Comisiones Temáticas

El proceso participativo ha sido un elemento transversal en todo el proceso de elaboración del Plan Director de Vivienda 2018-2020. A través de la realización de diversas reuniones de trabajo (Focus Group y Comisiones Temáticas) en las que han intervenido no sólo los agentes públicos y privados con implicación directa en materia de vivienda, sino otros agentes, expertos sectoriales, Ayuntamientos y Departamentos del Gobierno Vasco que han aportado otras perspectivas y han contribuido entre todos a diseñar la estrategia, líneas de actuación y prioridades de las políticas de vivienda de CAPV para los próximos años.

ESQUEMA DE TRABAJO DEL PROCESO PARTICIPATIVO DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2018-2020



AGENTES PARTICIPANTES EN EL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2018-2020



Por otra parte, el 11 de diciembre de 2017 se lanzó el proceso participativo dirigido a la ciudadanía. Para ello, se han empleado como vías de recogida de información una encuesta específica y diversos foros en la plataforma de comunicación y participación ciudadana del Observatorio Vasco de la Vivienda “Etxebizitza”. De forma paralela, la ciudadanía ha continuado trasladando sus opiniones a través de la sección “propuestas” de Etxebizitza.

■ Encuesta a la ciudadanía

Más de 2.300 personas han participado en la consulta sobre el Plan Director de Vivienda y se detallan a continuación las principales valoraciones realizadas. La ciudadanía vasca está de acuerdo con los grandes retos planteados por el Plan Director de Vivienda, como es el incremento del alquiler protegido y las fórmulas innovadoras de acceso, el impulso a la rehabilitación del parque residencial y el uso de las viviendas vacías. También se muestra a favor de mejorar la eficiencia de las políticas de vivienda (coordinación y evaluación de las mismas) y es bastante amplio el apoyo al desarrollo de la Ley de Vivienda y Garantizar el Derecho Subjetivo a la vivienda.



5. El Proceso Participativo

Cuadro 5.1
Valoración de los retos del Plan Director de Vivienda, 2018-2020

Propuestas	Valoración de la ciudadanía				EJE ESTRATÉGICO DEL PLAN
	Nada prioritario	Poco prioritario	Bastante Prioritario	Muy Prioritario	
▪ Incrementar el alquiler protegido y fórmulas innovadoras de acceso	3%	7%	24%	66%	EJE 1
▪ Desarrollar la Ley de Vivienda y Garantizar el Derecho Subjetivo	3%	9%	38%	49%	EJE 2
▪ Impulsar la rehabilitación del parque residencial y el uso de viviendas vacías	3%	7%	28%	63%	EJE 4
▪ Mejorar la eficiencia de las políticas de vivienda: coordinación y evaluación	2%	10%	35%	53%	EJE 6
▪ Impulsar la rehabilitación del parque residencial y el uso de viviendas vacías	3%	7%	28%	63%	EJE 4

Fuente:

Gráfico 5.1
Valoración de los retos del Plan Director de Vivienda, 2018-2020



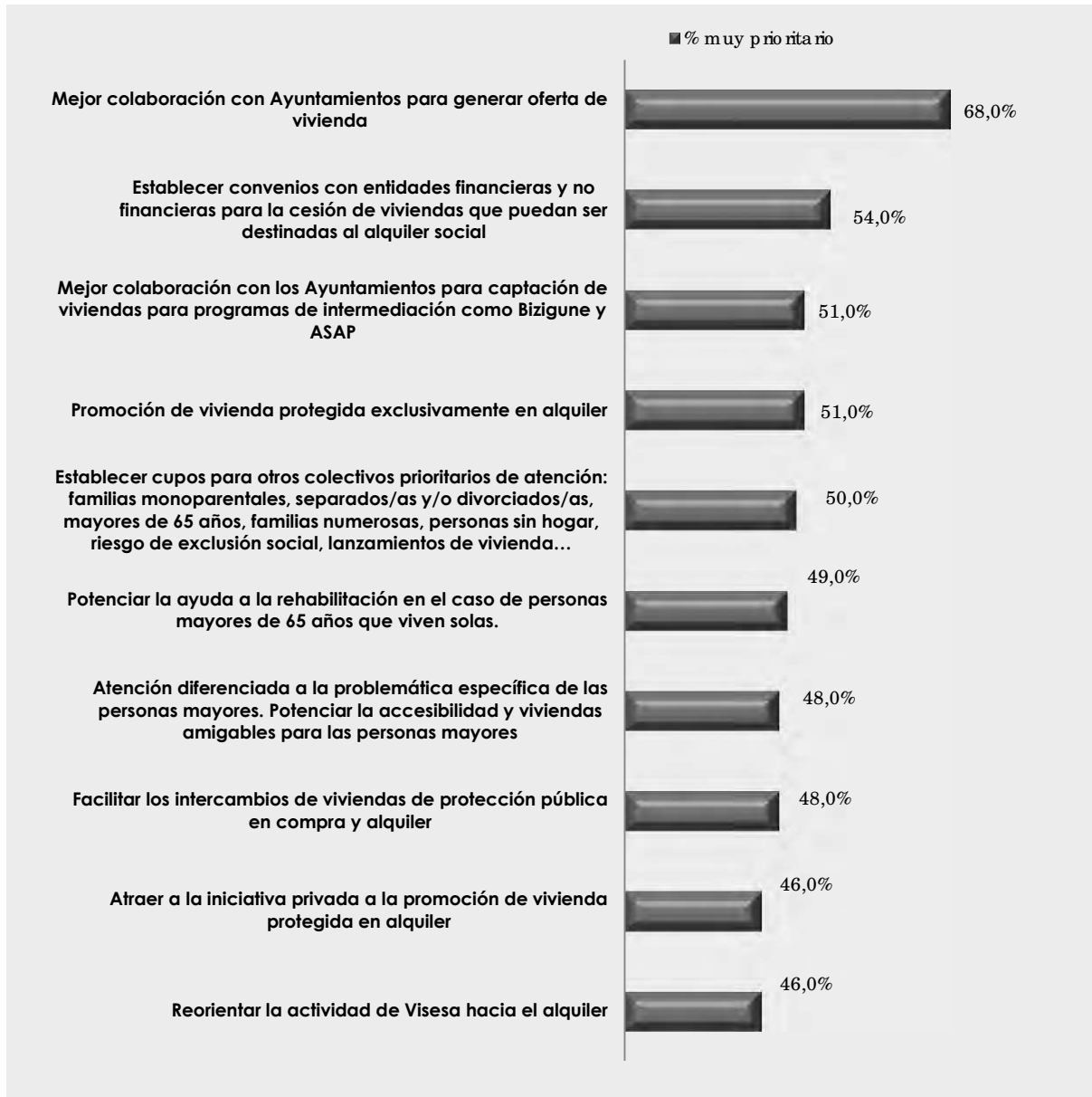
Igualmente se valora desde la ciudadanía una amplia batería de medidas a incorporar en el Plan de Vivienda y los resultados reflejan que la opinión general no difiere de lo recogido en el del Plan Director de Vivienda 2018-2020.

Las medidas que obtienen los mayores niveles de acuerdo aluden a la necesaria mejora de la colaboración con Ayuntamientos para generar oferta de vivienda, el establecimiento de convenios con entidades financieras y no financieras para la cesión de viviendas que puedan ser destinadas al alquiler social, la mejora de la colaboración con los Ayuntamientos para captación de viviendas para programas de intermediación como Bizigune y ASAP y la promoción de vivienda protegida exclusivamente en alquiler.



5. El Proceso Participativo

Gráfico 5.2
 Ranking de valoración de las medidas contempladas en el Plan Director de Vivienda, 2018-2020



5. El Proceso Participativo

Cuadro 5.2

Valoración de las medidas contempladas en el Plan Director de Vivienda

Propuestas	Valoración de la ciudadanía				EJE ESTRATÉGICO DEL PLAN
	Nada prioritario	Poco prioritario	Bastante Prioritario	Muy Prioritario	
▪ Promoción de vivienda protegida exclusivamente en alquiler	6%	15%	29%	51%	EJE 1
▪ Reorientar la actividad de Visesa hacia el alquiler	4%	14%	36%	46%	
▪ Atraer a la iniciativa privada a la promoción de vivienda protegida en alquiler	6%	14%	34%	46%	
▪ Orientar los alojamientos dotaciones (ADAs) hacia el colectivo joven y personas mayores	5%	13%	40%	42%	
▪ Establecer convenios con entidades financieras y no financieras para la cesión de viviendas que puedan ser destinadas al alquiler social	3%	9%	33%	54%	
▪ Atraer pisos turísticos hacia el alquiler social	9%	22%	33%	37%	EJE 2
▪ Facilitar los intercambios de viviendas de protección pública en compra y alquiler	3%	10%	39%	48%	
▪ Facilitar las permutas de viviendas de protección pública en compra	6%	17%	39%	38%	
▪ Potenciar el uso del derecho de tanteo y retracto en las transmisiones de vivienda protegida en aquellos municipios y comarcas con especial demanda de vivienda	3%	15%	45%	37%	
▪ Reservar cupos específicos en la adjudicación de vivienda protegida para garantizar la convivencia/variedad de diferentes colectivos	12%	21%	36%	31%	EJE 3
▪ Revisar la condición de carencia de vivienda en propiedad para los casos de intercambios de vivienda a colectivos concretos (personas mayores que ceden su vivienda a cambio de una vivienda protegida, personas con problemas de accesibilidad,...)	3%	12%	44%	40%	
▪ Establecimiento de una reserva preferente de vivienda protegida para el colectivo joven	8%	22%	36%	34%	
▪ Establecer cupos para otros colectivos prioritarios de atención: familias monoparentales, separados/as y/o divorciados/as, mayores de 65 años, familias numerosas, personas sin hogar, riesgo de exclusión social, lanzamientos de vivienda...	5%	12%	33%	50%	
▪ Atención diferenciada a la problemática específica de las personas mayores. Potenciar la accesibilidad y viviendas amigables para las personas mayores	2%	10%	40%	48%	
▪ Campañas de información y sensibilización a las comunidades de propietarios sobre la importancia de la rehabilitación	4%	17%	43%	36%	EJE 4
▪ Ofrecer un servicio de asesoramiento y propuesta de soluciones en materia de rehabilitación a las comunidades de propietarios	4%	15%	45%	36%	
▪ Potenciar la ayuda a la rehabilitación en el caso de personas mayores de 65 años que viven solas.	2%	9%	39%	49%	
▪ Realizar una campaña de información sobre los beneficios de las Inspecciones Técnicas de Edificios (ITEs)	5%	19%	43%	33%	
▪ Impulsar el desarrollo, preferentemente en las áreas territoriales más desfavorecidas, de programas de formación y asesoramiento relacionados con el consumo eficiente de energía como vía de prevención de la pobreza energética	4%	16%	43%	37%	
▪ Impulsar los pisos compartidos dentro de la vivienda social	14%	31%	32%	23%	EJE 5
▪ Impulsar iniciativas de convivencia intergeneracional	10%	29%	39%	22%	
▪ Impulsar iniciativas de viviendas colaborativas (cohousing, cooperativas en cesión de uso,...)	9%	27%	40%	24%	EJE 6
▪ Mejor colaboración con Ayuntamientos para generar oferta de vivienda	2%	6%	25%	68%	EJE 1 Y EJE 6
▪ Mejor colaboración con los Ayuntamientos para captación de viviendas para programas de intermediación como Bizigune y ASAP	2%	8%	39%	51%	EJE 2 Y EJE 6
▪ Incorporar el Tercer Sector a la promoción y gestión de la vivienda social	9%	23%	43%	25%	EJE 3 Y EJE 6
▪ Cesión de viviendas a entidades del Tercer Sector para el desarrollo de programas relacionados con la inclusión social	10%	23%	42%	25%	
▪ Plan de promoción de infraestructuras sociales: Cesión de locales a organizaciones del Tercer Sector para el desarrollo de actividades de interés general	7%	21%	45%	27%	

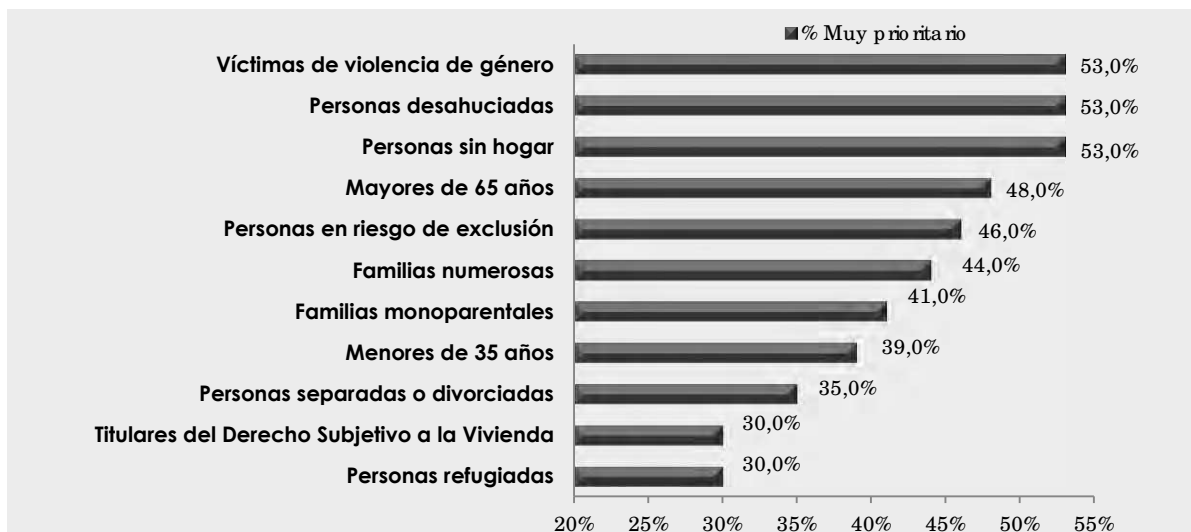
5. El Proceso Participativo

Del mismo modo, la ciudadanía ofrece su opinión sobre los colectivos a ser considerados prioritarios de la vivienda protegida. Los resultados de la participación permiten comprobar que las víctimas de violencia de género, las personas desahuciadas y las personas sin hogar son los 3 colectivos más mencionados. No obstante, prácticamente todos los colectivos planteados son considerados como bastante o muy prioritarios, de lo que se desprende la diversidad de colectivos a los que se debe dirigir la política de vivienda.

Cuadro 5.3
Valoración de los colectivos prioritarios de la vivienda protegida

Propuestas	Valoración de la ciudadanía				EJE ESTRATÉGICO DEL PLAN
	Nada prioritario	Poco prioritario	Bastante Prioritario	Muy Prioritario	
▪ Menores de 35 años	6%	21%	34%	39%	EJE 3
▪ Mayores de 65 años	3%	12%	36%	48%	
▪ Familias monoparentales	4%	16%	39%	41%	
▪ Familias numerosas	5%	17%	34%	44%	
▪ Personas separadas o divorciadas	7%	24%	35%	34%	
▪ Personas en riesgo de exclusión	5%	13%	37%	46%	
▪ Personas refugiadas	12%	23%	35%	30%	
▪ Personas sin hogar	3%	12%	32%	53%	
▪ Personas desahuciadas	3%	12%	32%	53%	
▪ Víctimas de violencia de género	5%	9%	33%	53%	
▪ Titulares del Derecho Subjetivo a la Vivienda	5%	21%	44%	30%	

Gráfico 5.3
Ranking de valoración colectivos prioritarios de la vivienda protegida



5. El Proceso Participativo

La ciudadanía también plantea incorporar otras acciones al Plan Director de Vivienda y se recogen en la tabla adjunta las aportaciones más relevantes.

Cuadro 5.4
Otras propuestas realizadas desde la ciudadanía analizadas en el marco del Plan Director de Vivienda

Propuestas	EJE ESTRATÉGICO DEL PLAN
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ayudas para el alquiler a distintos colectivos: jóvenes, desempleados/as, madres solteras, inmigrantes,... 	EJE 2
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Crear de una bolsa de intercambio de viviendas 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exponer de manera clara el proceso y la baremación de las adjudicaciones de viviendas protegidas que se realicen 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cambiar la normativa y permitir hacer permutas de viviendas de V.P.O. en régimen de alquiler 	EJE 3
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Revisión de los procesos de adjudicación a la vivienda protegida (diversidad en los colectivos prioritarios, revisión de la situación económica en el momento de la adjudicación y tras la adjudicación, y la adjudicación en régimen de alquiler) 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rotar viviendas en función de posibles cambios de situación familiares 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flexibilizar el planeamiento para permitir diversidad de usos y usuarios/as 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cambiar la normativa que dice que hay que tener un periodo de carencia de 6 meses cuando se firma un nuevo contrato de alquiler de V.P.O. para poder solicitar una "actualización especial de la renta". 	EJE 4
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Restar la pensión por alimentos a las personas divorciadas a la hora de calcular sus ingresos anuales 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ayudas económicas para las obras de rehabilitación de viviendas derivadas de las ITE 	EJE 1 y EJE 4
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ayudas para acometer obras de mejora de accesibilidad 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Impulsar acuerdos con entidades financieras para la financiación de compra y rehabilitaciones de viviendas 	EJE 6
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promover viveros de empresas e iniciativas municipales en los locales de las viviendas sociales 	Otras propuestas de la ciudadanía que no son recogidas como tal en ninguno de los Ejes del PDV 2018-2020
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regulación de los precios de los alquileres privados 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elaborar un mapeo de zonas en riesgo de inundaciones, desprendimientos de tierra,... y diseñar medidas de prevención 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ejercer un mayor control sobre los apartamentos turísticos 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reconvertir de locales comerciales en viviendas 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Subir los impuestos a las y los propietarios de viviendas vacías 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dar la posibilidad a propietarios/as de VPO para que alquilen sus viviendas 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Publicar en un único sitio web donde todas las VPO y VPT 	



5. El Proceso Participativo

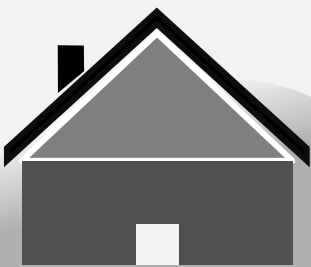
■ Foros y debates

Igualmente, fueron abiertos cinco foros temáticos en los que se han recogido un total de 119 aportaciones.

	OPINIÓN CIUDADANÍA	EJE ESTRATÉGICO EN EL QUE SE INCLUYE LA MEDIDA
▪ Incrementar el alquiler protegido y fórmulas innovadoras de acceso	Todas las personas participantes abogan por que se fomente el alquiler	EJE 1
▪ Desarrollar la Ley de Vivienda y Garantizar el Derecho Subjetivo	La opinión general no considera a los jóvenes un colectivo prioritario de atención	EJE 3
▪ Impulsar la rehabilitación del parque residencial y el uso de viviendas vacías	La ciudadanía no es partidaria de establecer cupos. Se muestra a favor de la adjudicación en función de la antigüedad de la inscripción en Etxebide	EJE 3
▪ Mejorar la eficiencia de las políticas de vivienda: coordinación y evaluación	<i>(sin participación)</i>	EJE 4
▪ Impulsar la rehabilitación del parque residencial y el uso de viviendas vacías	Las cooperativas de cesión de uso, la convivencia intergeneracional y el cohousing son valoradas de forma positiva.	EJE 5



6. OBJETIVOS CUANTITATIVOS, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN



6.1 Cuadro de mando: objetivos cuantitativos globales

El Plan Director de Vivienda 2018-2020 plantea el objetivo de promover la edificación de 6.350 nuevas viviendas de protección pública en los tres años de vigencia del Plan, el 46,5% en régimen de alquiler (2.950 viviendas), y el 53,5% en régimen de venta (3.400 viviendas). A este respecto, es preciso recordar que las viviendas promovidas en régimen de propiedad deberán autofinanciarse, es decir, no consumirán recursos públicos. Además, se plantea como objetivo la obtención de suelo residencial para la edificación de 2.000 nuevas viviendas de protección pública.

Por otro lado, y con el fin de incrementar el parque de alquiler protegido de la CAPV, el Plan Director cifra en 7.200 el número de viviendas captadas a través de los programas de intermediación en el mercado de alquiler. En concreto, el Programa Bizigune deberá alcanzar la cifra de 6.400 viviendas en el horizonte del Plan y el Programa ASAP (previa reformulación del mismo) 800 viviendas. Asimismo, el Plan tiene previsto poner en marcha el Programa GAZTELAGUN que busca facilitar el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler a las personas jóvenes vascas y se plantea como objetivo conceder ayudas directas a 4.500 personas jóvenes en su periodo de vigencia.

En este sentido, hay que decir que en el horizonte del Plan se prevé que el parque de viviendas de protección pública en régimen de alquiler alcance las 22.000 unidades, lo que supondrá una tercera parte del parque total de viviendas protegidas. El Plan prevé el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda a 7.000 hogares en 2020 y asume el reto del trasvase de la PCV a la PEV. La cifra objetivo de hogares perceptores bien de Prestación Complementaria de Vivienda o de Prestación Económica de Vivienda se sitúa en 28.750 hogares en promedio mensual en los tres años de vigencia del Plan.

En el apartado de rehabilitación se establece como objetivo el apoyo a actuaciones de rehabilitación a través de los diferentes programas existentes (Plan Renove Rehabilitación) de modo que un total de 55.530 viviendas resulten beneficiarias. Además se prevé el apoyo a Ayuntamientos y Entidades Locales menores para la realización de 420 planes u obras con el fin de garantizar la accesibilidad universal.

En esta misma línea, se contempla la instalación de 1.300 ascensores en el período 2018-2020 lo que va a permitir que 13.000 hogares mejoren las condiciones de accesibilidad a sus viviendas, tanto por la instalación de estos ascensores como por la colocación de rampas y eliminación de barreras arquitectónicas.

El Plan pretende continuar con la inspección del parque de viviendas protegidas con el objetivo de garantizar su función social mediante la inspección de 9.500 viviendas al año. Además, se prevé que en 2020 un total de 35.000 ITEs hayan sido registradas en Euskoregite, y la cifra objetivo de contratos de alquiler registrados se establece en 50.000.

Adicionalmente, el Plan contempla otras actuaciones con unos objetivos numéricos más modestos pero no por ello menos importantes. Entre ellos cabe citar la cesión de 100 viviendas y 150 locales a organizaciones del tercer sector; 100 viviendas destinadas al programa de pisos compartidos para menores de 35 años; 100 viviendas para luchar contra el sinhogarismo en el programa Housing First; 60 viviendas destinadas a ofrecer una alternativa habitacional a los hogares víctimas de lanzamientos que contempla la renovación y potenciación del Convenio con el Consejo del Poder Judicial, Eudel y Gobierno vasco en esta materia, y otras 60 para las víctimas de la violencia de género.



6. Objetivos Cuantitativos, Seguimiento y Evaluación

Cuadro 6.1

Cuadro de mando del Plan Director 2018-2020

Nº	Indicador	2018	2019	2020	2018-2020
PROMOCIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA					
1.	Viviendas de nueva promoción (nº de viviendas)	2.000	2.100	2.250	6.350
2.	Viviendas en alquiler	850	950	1.150	2.950
3.	Alojamientos dotacionales y viviendas de protección social Departamento	275	250	250	775
4.	Viviendas de protección social VISESA	275	350	475	1.100
5.	Alojamientos dotacionales y viviendas de protección social por parte de entes locales y subvencionadas por el programa de Fomento al arrendamiento	250	125	125	500
6.	Viviendas promovidas por la iniciativa privada (promotores privados, SOCIMIs, etc). Captadas por Alokabide a través de Bizigune 2.	--	150	200	350
7.	Viviendas de protección pública en régimen de cooperativas en cesión de uso o cohousing	50	75	100	225
8.	Viviendas en compra y en alquiler con opción de compra	1.150	1.150	1.100	3.400
9.	Viviendas de protección pública y concertadas por operadores privados y cooperativas	950	1.025	1.100	3.075
10.	Viviendas de protección pública y concertadas por VISESA	200	125	--	325
11.	Suelos residenciales (número de viviendas de protección pública edificables sobre suelos obtenidos por operadores)	600	700	700	2.000
12.	Suelo obtenido por el Departamento	450	500	500	1.450
13.	Suelo obtenido por VISESA	150	200	200	550
GESTIÓN EFICIENTE DEL PARQUE PROTEGIDO					
14.	Hogares con derecho a la vivienda reconocidos (acumulado anual)*	3.500	5.000	7.000	7.000
15.	Hogares perceptores Prestación Complementaria de Vivienda/Prestación Económica de Vivienda (promedio mensual en cada ejercicio)	29.750	28.900	27.600	28.750
16.	Viviendas captadas por intermediación en el mercado para su puesta en alquiler social (acumulado anual)*	5.800	6.400	7.200	7.200
17.	Programa Bizigune*	5.400	5.900	6.400	6.400
18.	Programa ASAP*	400	500	800	800
19.	Número de viviendas protegidas inspeccionadas	9.500	9.500	9.500	28.500
20.	Personas jóvenes beneficiarias del Programa GAZTELAGUN*	0	2.500	4.500	4.500
FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN					
21.	Actuaciones de rehabilitación (nº de viviendas)	17.050	18.580	19.900	55.530
22.	Rehabilitación urbana (número de viviendas beneficiadas de ayudas a la rehabilitación estructural para actuaciones de conservación, mantenimiento y/o mejora)	10.178	10.352	10.700	31.230
23.	Proyectos integrales en materia de rehabilitación eficiente: Actuaciones iniciadas: nº de viviendas afectadas por las ayudas concedidas	2.372	2.628	3.000	8.000
24.	Número de hogares que han mejorado la accesibilidad (instalación de ascensores, rampas,...)	3.500	4.500	5.000	13.000
25.	Nº de viviendas públicas de Ayuntamientos rehabilitadas	100	100	100	300
26.	Vivienda nueva creada en proceso de rehabilitación	900	1.000	1.100	3.000
27.	Accesibilidad universal (número de proyectos subvencionados por obras o planes)	140	140	140	420
TOTAL ACTUACIONES PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA		68.340	73.920	78.790	140.250

*Indicadores acumulados



6. Objetivos Cuantitativos, Seguimiento y Evaluación

Cuadro 6.2
Objetivos adicionales de control del PDV 2018-2020

Nº	Indicador	2018	2019	2020	2018-2020
OBJETIVOS ADICIONALES DEL PLAN					
1.	Parque de alquiler protegido	19.675	20.675	22.000	22.000
2.	Cuota del parque público de alquiler sobre total parque protegido total	28%	30%	33%	33%
3.	ITES registradas en Euskoregite acumuladas*	24.000	30.000	35.000	35.000
4.	Financiación aportada al sistema a través de los convenios financieros (M€)	100	125	150	375
5.	Número de contratos de alquiler registrados*	35.000	42.500	50.000	50.000
6.	Viviendas cedidas por Departamento/Alokabide a instituciones y entidades del tercer sector para crear red de inserción social	25	30	45	100
7.	Nº de locales cedidos a organizaciones del tercer sector por parte del Departamento y Visesa	25	50	75	150
8.	Nº de viviendas incorporadas al programa rehabilitación más alquiler	-	20	30	50
9.	Nº de comunidades de propietarios/as que han implantado un proyecto de comunidad colaborativo (Proyecto La Escalera)	-	3	17	20
10.	Programa de pisos compartidos: nº de pisos compartidos adjudicados a personas jóvenes menores de 35 años	15	30	55	100
11.	Programa Housing First	20	40	40	100
12.	Programa Alternativa habitacional ante lanzamientos	20	20	20	60
13.	Programa Alternativa habitacional frente a violencia genero	20	20	20	60
14.	Nº de proyectos Eraikal subvencionados	50	50	50	150
15.	Número de informes de evaluación política pública vivienda	4	4	4	12
16.	Reglamentos de desarrollo de la Ley de Vivienda	4	8	10	10
17.	Nº de planes horizontales de Gobierno en los que participa	6	6	6	6
18.	Número de ascensores instalados	350	450	500	1.300
19.	Proyectos integrales en materia de rehabilitación eficiente: actuaciones finalizadas: Nº de viviendas afectadas por las ayudas concedidas* (indicador incluido en POPV FEDER)	882	1.763	2.865	2.865

*Indicador acumulados

6.2 Instrumentos para el seguimiento y evaluación del Plan

Uno de los valores fundamentales del Plan Director es gobernar con transparencia, lo que implica la participación y la evaluación de las políticas públicas que se están desarrollando con principios de coherencia, equidad, eficacia, eficiencia y sostenibilidad.

Es por ello que se llevará a cabo un seguimiento y evaluación del cumplimiento de los objetivos establecidos por el Plan Director de Vivienda 2018-2020. Los resultados y conclusiones de las evaluaciones realizadas se comunicarán a través de los Informes de Evaluación anuales y del Informe de Evaluación final.

La evaluación de las políticas públicas de vivienda responde a un doble propósito: la rendición de cuentas, y la mejora de los programas y actuaciones. Como resultado de este proceso evaluador, el Departamento publica una serie de Informes de Evaluación que constituyen una potente herramienta de cara a la toma de decisiones.



6. Objetivos Cuantitativos, Seguimiento y Evaluación

En el Gráfico 6.1 se presenta el esquema de Evaluación de las Políticas Públicas de Vivienda del Departamento. Como se puede comprobar, se realizan un elevado número de análisis parciales que nutren los diferentes informes de evaluación intermedios y final o ex post.

La mayoría de los indicadores analizados proceden de las bases de datos del propio Departamento: información de las personas inscritas en Etxebide, de las personas adjudicatarias de vivienda protegida, resultados de las inspecciones realizadas, patrimonio de suelo, viviendas protegidas iniciadas y terminadas, costes de construcción, financiación de actuaciones protegibles, actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, ayudas a promotores públicos y privados para fomentar el alquiler, programas Bizigune y ASAP, etc.

Además, se realizan periódicamente una serie de Encuestas que permiten obtener indicadores de satisfacción, así como conocer la percepción que diferentes agentes tienen sobre los programas implementados y sobre las políticas de vivienda en general.

En concreto, se realiza una Encuesta a las personas inscritas como demandantes de vivienda en el Registro de Etxebide, lo que permite profundizar en la caracterización y la situación de las personas que demandan una vivienda protegida en CAPV.

Por su parte, la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda, se dirige a la población en general y permite detectar las necesidades que las personas tienen en relación a su vivienda, esto es, necesidades de rehabilitación o necesidades de cambio de vivienda. Asimismo, el análisis identifica las necesidades de independización del hogar, es decir, las personas jóvenes que desean acceder por vez primera a una vivienda.

La Encuesta de Oferta Inmobiliaria dirigida a los promotores y agentes de la propiedad inmobiliaria (APIs), recoge información de las viviendas en oferta de venta y alquiler, lo que permite caracterizar las viviendas en oferta y hacer un seguimiento de los precios y las rentas.

La Estadística de Edificación y Vivienda permite realizar un seguimiento de la actividad en el sector de la construcción, mediante el análisis de las licencias de obra municipales, tanto de obra de nueva planta como de rehabilitación, y para usos residenciales y no residenciales.

Finalmente, la Estadística de Vivienda Vacía permite estimar cuantitativamente, y cualificar las características físicas, territoriales y socioeconómicas del stock de viviendas deshabitadas existentes en la CAPV y su evolución en el tiempo, lo que aporta una información crucial para la política de vivienda.

Además, tres de las citadas encuestas se complementan con un bloque de preguntas de valoración de las políticas de vivienda de donde se extraen valoraciones muy valiosas de cara a enriquecer la evaluación de las políticas de vivienda.

Finalmente, las entrevistas cualitativas realizadas aportan una visión que ayuda a la interpretación de resultados y permiten detectar áreas de mejora.



6. Objetivos Cuantitativos, Seguimiento y Evaluación

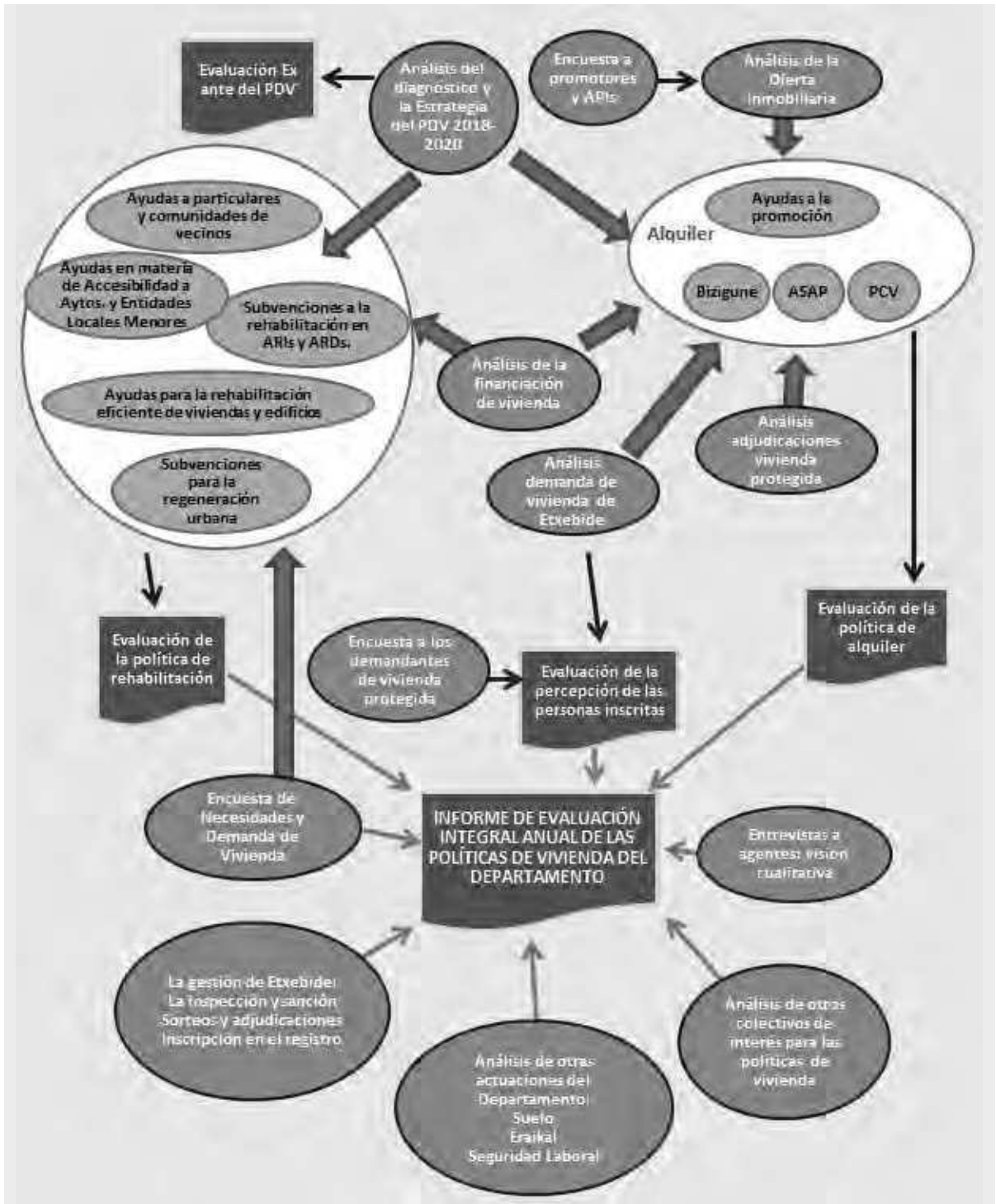
Toda la información analizada procedente de las diversas fuentes mencionadas constituye la base instrumental sobre la que se practica el ejercicio de evaluación, respondiendo a las preguntas metodológicas de la evaluación (eficacia, eficiencia, satisfacción, equidad, coherencia), generando así el Informe de Evaluación Integral Anual de las Políticas de Vivienda del Departamento y también del ex post o final, que se complementa con la emisión de las recomendaciones de cara a obtener una mayor eficacia y eficiencia de las políticas de vivienda del Departamento para el presente y futuro.

Desde 1996 han sido elaborados, validados, y remitidos al Parlamento Vasco los informes de evaluación de los distintos Planes directores diseñados. Dichas evaluaciones han sido, asimismo, difundidas públicamente a través del Observatorio Vasco de la Vivienda.

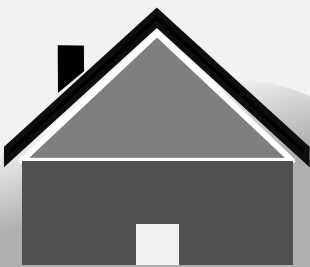


6. Objetivos Cuantitativos, Seguimiento y Evaluación

Gráfico 6.1
Metodología de evaluación de las políticas públicas de vivienda



7. FINANCIACIÓN Y COSTES PRESUPUESTARIOS



7. Financiación y Costes Presupuestarios

7.1 Costes presupuestarios

El coste presupuestario del Plan Director de Vivienda 2018-2020 (sin tener en cuenta las Sociedades Públicas) asciende a 806 millones de euros. Si se tienen en cuenta los gastos fijos por compromisos adquiridos en ejercicios anteriores al año 2018, el presupuesto total del Programa de Vivienda se cifra en 904 millones de euros.

El Presupuesto de Gasto de VISESA y Alokabide en el marco del PDV2018-2020 se eleva a 618 millones de euros.

La suma de los presupuestos de gastos del Departamento y de sus Sociedades Públicas (sin eliminar interrelaciones) asciende a 1.522 millones de euros, mientras que el Presupuesto Consolidado del Plan Director de Vivienda 2018-2020 se cifra en 1.119 millones de euros. Por su parte, el presupuesto consolidado descontando el importe correspondiente a la PCV-PEV se sitúa en 839 millones de euros.

COSTES PRESUPUESTARIOS DEL PLAN DE VIVIENDA 2018-2020	
➤ TOTAL COSTES PDV 2018/2020	806 M€
➤ GASTOS FIJOS COMPROMISOS ANTERIORES A 2018	97 M€
➤ TOTAL PRESUPUESTO GASTOS PROGRAMA VIVIENDA	904 M€
➤ TOTAL GASTOS VISESA-ALOKABIDE	618 M€
➤ TOTAL PRESUPUESTO ADMINISTRATIVO DE GASTOS GRUPO VIVIENDA	1.522 M€
➤ TOTAL PRESUPUESTO CONSOLIDADO DE GASTOS (SIN PCV/PEV)	839 M€
➤ IMPORTE PCV/PEV	280 M€
➤ TOTAL PRESUPUESTO CONSOLIDADO	1.119 M€



7. Financiación y Costes Presupuestarios

Cuadro 7.1
Costes presupuestarios del PDV 2018-2020

	2018-2020				Gastos comprometidos a futuro	TOTAL
	2018	2019	2020	Total		
GASTOS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA						
Obtención de suelo	4.160.000	7.640.000	10.500.000	22.300.000	11.900.000	34.200.000
Edificación	2.000.000	12.537.500	22.312.500	36.850.000	29.325.000	66.175.000
Transferencias de capital empresas del grupo	12.425.000	15.040.000	18.250.000	45.715.000	9.630.000	55.345.000
Contrato-programa VISESA	425.000	5.040.000	8.250.000	13.715.000	9.630.000	23.345.000
ALOKABIDE por operaciones	12.000.000	10.000.000	10.000.000	32.000.000	--	32.000.000
Políticas subvencionales vivienda y suelo	129.815.000	160.208.000	179.036.650	469.059.650	110.874.001	579.933.651
Prestación económica de vivienda PEV y PCV*	91.190.000	94.500.000	94.500.000	280.190.000	--	280.190.000
Programa GAZTELAGUN	--	5.000.000	11.250.000	16.250.000	34.500.000	50.750.000
Obtención de suelo y urbanización	100.000	450.000	450.000	1.000.000	--	1.000.000
Fomento al arrendamiento	500.000	2.698.750	8.308.750	11.507.500	6.205.000	17.712.500
Promoción en alquiler – subsidios	250.000	1.320.000	2.410.000	3.980.000	38.770.000	42.750.000
Viviendas usadas áreas rurales	100.000	100.000	100.000	300.000	--	300.000
Promociones concertadas	500.000	750.000	750.000	2.000.000	--	2.000.000
Movilización viviendas vacías. Bizigune 1 + 2	26.000.000	29.130.250	31.056.750	86.187.000	--	86.187.000
Rehabilitación edificatoria	10.000.000	20.000.000	20.000.000	50.000.000	14.500.000	64.500.000
Programa de intermediación para alquiler	225.000	280.000	280.000	785.000	--	785.000
Subvenciones rehabilitación eficiente viviendas	550.000,0	2.577.000	4.342.400	7.469.400	7.076.000	14.545.400
Accesibilidad	400.000	3.402.000	5.588.750	9.390.750	9.823.000	19.213.751
Otras políticas subvencionales	2.400.000	3.350.000	3.550.000	9.300.000	700.000	10.000.000
Eraikal	100.000	400.000	600.000	1.100.000	700.000	1.800.000
Subvenciones apoyo a la innovación ámbito vivienda, edificación y arquitectura	2.300.000	2.950.000	2.950.000	8.200.000	--	8.200.000
Gastos de personal y funcionamiento	18.488.177	18.506.665	18.525.172	55.520.014	--	55.520.014
Otros gastos	509.903	1.250.000	1.500.000	3.259.903	2.100.000	5.359.903
TOTAL COSTES PDV 2018-2020	169.798.080	218.532.165	253.674.322	642.004.567	164.529.001	806.533.568
Gastos fijos por compromisos anteriores 2018	46.369.221	17.898.286	8.549.000	72.816.507	24.654.734	97.471.241
TOTAL PRESUPUESTO GASTOS PROGRAMA VIVIENDA	216.167.301	236.430.451	262.223.322	714.821.074	189.183.735	904.004.809
GASTOS VISESA Y ALOKABIDE						
Total inversiones reales	87.958.949	86.755.109	88.187.627	262.901.686	--	262.901.686
Terrenos y solares	21.097.528	21.308.503	21.521.588	63.927.620	--	63.927.620
Edificación de viviendas	52.074.951	53.376.825	54.711.245	160.163.021	--	160.163.021
Compras de viviendas para alquiler social	12.486.713	10.000.000	10.000.000	32.486.713	--	32.486.716
Resto de inversiones	2.299.757	2.069.781	1.954.793	6.324.332	--	6.324.332
Transferencias y subvenciones de capital	74.677.406	79.814.021	86.491.516	240.982.943	--	240.982.943
Inversiones financieras y amortización de créditos a L/P	44.415.006	45.525.381	46.663.516	136.603.903	--	136.603.903
Programa Bizigune	30.262.400	33.288.640	37.828.000	101.379.040	--	101.379.040
Tanteo y Retracto	--	1.000.000	2.000.000	3.000.000	--	3.000.000
Total gasto corriente	37.850.035	37.989.695	38.136.390	113.976.121	--	113.976.121
Gasto de personal y funcionamiento	31.264.034	31.732.995	32.208.989	95.206.018	--	95.206.018
Gastos financieros	6.586.001	6.256.701	5.927.401	18.770.103	--	18.770.103
PRESUPUESTO DE GASTO VISESA Y ALOKABIDE	200.486.390	204.558.826	212.815.533	617.860.749	--	617.860.749
TOTAL PRESUPUESTO ADMINISTRATIVO DE GASTOS DEL GRUPO VIVIENDA	416.653.691	440.989.277	474.038.855	1.332.681.823	189.183.735	1.521.865.558

*PCV en 2018 y hasta su extinción gestionada por Lanbide. Tras decreto DSV en 2018, se extingue PCV y queda sólo PEV, gestionada por Vivienda. Son prestaciones al alquiler en todo caso, por lo que se estima su impacto económico

7. Financiación y Costes Presupuestarios

Cuadro 7.2
Presupuesto consolidado del PDV 2018-2020

	2018	2019	2020	Total
TOTAL PRESUPUESTO CONSOLIDADO DE GASTOS GRUPO VIVIENDA SIN PCV-PEV	261.007.144	275.719.027	301.982.105	838.708.276
IMPORTE PCV-PEV	89.190.000	94.500.000	94.500.000	280.190.000
TOTAL PRESUPUESTO CONSOLIDADO	350.197.144	370.219.027	396.482.105	1.118.898.276

7.2 Plan Estratégico de Subvenciones del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda

El Plan Estratégico de Subvenciones del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda se estructura en tres Ejes Estratégicos:

1. Política ambiental responsable y productiva
2. Territorio socialmente cohesionado, equilibrado y sostenible
3. **Política de vivienda social que garantice el derecho a una vivienda digna**

En el marco de este tercer Eje Estratégico se identifican cuatro objetivos estratégicos a los que se orienta la política subvencional del Departamento:

- a) **Garantizar el derecho subjetivo a la vivienda**
- b) **Impulsar el parque de viviendas en alquiler**
- c) **Fomento del mantenimiento y rehabilitación del parque edificado**
- d) **Apoyo a la innovación en el ámbito de la vivienda, la edificación y la arquitectura**



7. Financiación y Costes Presupuestarios

Cuadro 7.3

Plan Estratégico de Subvenciones. Eje Estratégico: Política de vivienda social que garantice el derecho a una vivienda digna

Compromisos presupuestarios departamentales (€)

EJE ESTRATÉGICO: POLÍTICA SOCIAL DE VIVIENDA QUE GARANTICE EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA				
OBJETIVO ESTRATÉGICO	LÍNEA DE SUBVENCIÓN	2018	2019/2020	TOTAL
Garantizar el derecho a una vivienda digna, adecuada y accesible	Prestación económica de vivienda* (incluida prestación complementaria de vivienda)	91.190.000	189.000.000	280.190.000
Impulsar el parque de viviendas en alquiler	Subvenciones al fomento del alquiler	12.000.000	38.000.000	50.000.000
	Viviendas de protección oficial en venta	500.000	3.500.000	4.000.000
	Subvenciones para la adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos	100.000	900.000	1.000.000
Fomento del mantenimiento y rehabilitación del parque edificado	Subvenciones programas RENOVE REHABILITACIÓN	32.800.000	66.200.000	99.000.000
Apoyo a la innovación en el ámbito de la vivienda, la edificación y la arquitectura	Subvenciones a la investigación, desarrollo e innovación en el ámbito de la vivienda, la edificación sostenible y la difusión de la arquitectura	2.900.000	7.100.000	10.000.000
TOTAL		139.490.000	304.700.000	444.190.000

*La PCV por competencia legal corresponde al área de vivienda, pero en 2018 y 2019, a efectos operativos, tanto el presupuesto como la gestión estarán en manos de Lanbide hasta extinción PCV concedidas..

7.3 Financiación

El Plan Director de Vivienda 2018-2020, con el objeto de alcanzar los objetivos contemplados por el mismo, prevé movilizar 294 millones de euros en volumen de recursos financieros mediante la instrumentación de convenios financieros anuales con las entidades de crédito operantes en la CAPV.

La promoción en régimen de arrendamiento concentra más de la mitad de los recursos financieros destinados al Plan (154,7 millones de euros), a continuación la promoción en derecho de superficie o venta supone el 30% del total (88,7 millones de euros), y por último las actuaciones de rehabilitación acumulan el 17% de la financiación prevista (50,5 millones de euros).



7. Financiación y Costes Presupuestarios

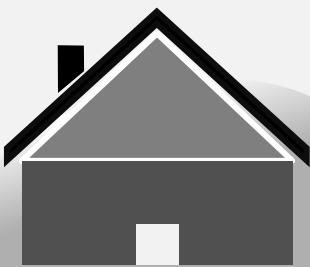
Cuadro 7.4

Cuadro de financiación del Plan Director de Vivienda 2018-2020 incluyendo Departamento y Sociedades

	2018	2019	2020	2018-2020
Promoción en alquiler	40.550.000	50.825.000	63.361.928	154.736.928
VIKESA/ALOKABIDE	32.800.000	43.200.000	54.326.928	130.236.928
Sociedades municipales	6.250.000	3.125.000	3.125.000	12.500.000
Privados	1.500.000	4.500.000	6.000.000	12.000.000
Promoción en derecho de superficie / venta	33.750.000	30.000.000	25.000.000	88.750.000
VIKESA	10.000.000	6.250.000	--	16.250.000
Privados	23.750.000	23.750.000	25.000.000	72.500.000
Rehabilitación	10.230.000	16.722.000	23.561.072	50.513.072
Departamento	10.230.000	16.722.000	23.561.072	50.513.072
TOTAL	84.530.000	97.547.000	111.923.000	294.000.000



8. LA CONTRIBUCIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA A LA CONSECUCCIÓN DE OTROS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS



8. La contribución del Plan de Vivienda a la consecución de otros objetivos estratégicos

■ La Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible

El Plan Director de Vivienda 2018-2020 se ha diseñado atendiendo al contexto internacional vigente y poniendo especial atención a la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), objetivos mundiales que realizan un llamamiento a la adopción de medidas para poner fin a la pobreza, proteger el medioambiente y garantizar la paz y prosperidad de todas las personas..

El Plan Director de Vivienda 2018-2020 contribuirá a la consecución de objetivos de desarrollo sostenible de la ONU, en las tres primeras esferas de importancia relacionadas con “**personas**”, “**planeta**” y “**prosperidad**”. Se detalla en la tabla adjunta la contribución del Plan de Vivienda a la consecución de dichos objetivos

Cuadro 8.1
Relación de la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible y el Plan Director de Vivienda

Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible		EJES ESTRATÉGICOS DEL PLAN					
		1	2	3	4	5	6
<p>UNited Nations AGENDA 2030</p> <p>OBJETIVOS DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS) ESFERAS DE IMPORTANCIA</p> <p>17 5</p> <p>1. Fin de la pobreza 2. Fin del hambre/ alimentación 3. Vida Sana 4. Educación Inclusiva 5. Igualdad de género</p> <p>PERSONAS</p> <p>6. Agua y saneamiento 7. Consumo y producción sostenibles 8. Cambio climático 9. Recursos marinos 10. Ecosistemas</p> <p>PLANETA</p> <p>11. Crecimiento económico y empleo 12. Infraestructuras e innovación 13. Energía 14. Reducir la desigualdad 15. Ciudadanos y asentamientos urbanos</p> <p>PROSPERIDAD</p> <p>16. Paz y Justicia</p> <p>PAZ</p> <p>17. Alianzas/Cooperación al desarrollo</p> <p>PARTENARIADO</p>	<p>OBJETIVO 1: Poner fin a la pobreza en todas sus formas en todo el mundo</p> <p>1.2 Para 2030, reducir al menos a la mitad la proporción de hombres, mujeres y niños de todas las edades que viven en la pobreza en todas sus dimensiones con arreglo a las definiciones nacionales.</p> <p>1.3 Poner en práctica a nivel nacional sistemas y medidas apropiadas de protección social para todos, incluidos niveles mínimos, y, para 2030, lograr una amplia cobertura de los pobres y los vulnerables.</p> <p>1.4 Para 2030, garantizar que todos los hombres y mujeres, en particular los pobres y los vulnerables, tengan los mismos derechos a los recursos económicos, así como acceso a los servicios básicos, la propiedad y el control de las tierras y otros bienes, la herencia, los recursos naturales, las nuevas tecnologías apropiadas y los servicios financieros, incluida la microfinanciación.</p> <p>1.5 Para 2030, fomentar la resiliencia de los pobres y las personas que se encuentran en situaciones vulnerables y reducir su exposición y vulnerabilidad a los fenómenos extremos relacionados con el clima y otras crisis y desastres económicos, sociales y ambientales.</p>						
	<p>OBJETIVO 7: Garantizar el acceso a una energía asequible, segura, sostenible y moderna para todos</p> <p>7.1 De aquí a 2030, garantizar el acceso universal a servicios energéticos asequibles, fiables y modernos.</p> <p>7.3 De aquí a 2030, duplicar la tasa mundial de mejora de la eficiencia energética.</p>						
	<p>OBJETIVO 11: Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.</p> <p>11.1 De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.</p> <p>11.3 De aquí a 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países.</p>						

8. La contribución del Plan de Vivienda a la consecución de otros objetivos estratégicos

OBJETIVOS DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS)	ESFERAS DE IMPORTANCIA	OBJETIVOS DE PAÍS	COMPROMISOS INICIATIVAS INDICADORES			PLANES ESTRATÉGICOS	PLANES SECTORIALES	LEYES
			175	650	100			
17	5	15	175	650	100	15	54	28
1. Fin de la pobreza 2. Fin del hambre/ alimentación 3. Vida Sana 4. Educación Inclusiva 5. Igualdad de género	 PERSONAS	<ul style="list-style-type: none"> • Reducir 20% tasa de pobreza • Aumento de la esperanza de vida • Aumentar la natalidad • Abandono escolar <8% • 75% de la población <25 años vascohablante • Entre los primeros 4 países en igualdad de género 	65	225	33	PDV 2018-2020 <ul style="list-style-type: none"> • Plan Estratégico de Servicios Sociales • Plan de Salud • V Plan de Formación Profesional • IV Plan Universitario • VII Plan de Igualdad • Agenda Estratégica del Euskera 	18	10
6. Agua y saneamiento 7. Consumo y producción sostenibles 8. Cambio climático 9. Recursos marinos 10. Ecosistemas	 PLANETA	<ul style="list-style-type: none"> • Reducir 20% emisiones CO2 	10	35	11	PDV 2018-2020 <ul style="list-style-type: none"> • IV Programa Marco Medioambiental 	11	3
11. Crecimiento económico y empleo 12. Infraestructuras e Innovación 13. Energía 14. Reducir la desigualdad 15. Ciudadanos y asentamientos urbanos	 PROSPERIDAD	<ul style="list-style-type: none"> • Paro <10% • 20.000 jóvenes con experiencia Laboral • 125% PIB de la UE • 25% PIB Industrial • 100 proyectos estratégicos de innovación • Liderazgo en los índices de transparencia 	64	278	51	PDV 2018-2020 <ul style="list-style-type: none"> • Plan Estratégico de Empleo • Plan de Industrialización Basque • Industry 4.0 • Plan Vasco de Ciencia y Tecnología • Plan de Turismo, Comercio y Consumo 2017-2020 • Plan de Gobernanza e Innovación Pública 	16	13
16. Paz y Justicia	 PAZ	<ul style="list-style-type: none"> • Desarme y disolución de ETA 	24	80	3	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de Convivencia y Derechos Humanos • Plan de Seguridad Pública 	6	2
17. Alianzas/Cooperación al desarrollo	 PARTENARIADO	<ul style="list-style-type: none"> • Nuevo estatus político 	12	32	2	<ul style="list-style-type: none"> • Estrategia de Internacionalización • "Basque Country" 	6	2

■ La Estrategia Europa 2020

Teniendo en cuenta las prioridades de la Estrategia Europa 2020 para un crecimiento inteligente, sostenible e integrador, las acciones de la Agenda Urbana de la UE se guían por doce prioridades temáticas entre las que figura, con rango propio, **la política de vivienda, como una prioridad específica a escala de la Unión Europea.**

El Plan Director de Vivienda realiza un planteamiento alineado con la **Estrategia Europa 2020**, que plantea como prioridades el refuerzo del crecimiento inteligente (desarrollo de una economía basada en el conocimiento y la innovación), el crecimiento sostenible (promoción de una economía que haga un uso más eficaz de los recursos, que sea más verde y competitiva) y el crecimiento integrador (fomento de una economía con alto nivel de empleo que tenga cohesión social y territorial).

Así, el Eje cuatro del Plan Director, que busca fomentar el mantenimiento y la rehabilitación de los edificios, contribuye de forma decisiva al desarrollo sostenible, actuando de forma prioritaria en la mejora de las condiciones de accesibilidad y eficiencia energética de las viviendas y contribuyendo por tanto al objetivo "20/20/20" en materia de clima y energía y de mejora de la eficiencia energética (economía baja en carbono, uso de fuentes renovables, eficiencia energética en la edificación, transporte sostenible).

■ La visión de la vivienda en el futuro de Europa

En los últimos dos años, la agenda de la política europea ha dado un salto cualitativo en el impulso de los derechos sociales de los y las ciudadanos de la Unión. La política de vivienda tiene un peso cada vez más importante en este nuevo contexto institucional y político que trata de avanzar en una Europa más social.

Este enfoque de política de vivienda se alinea con la tradición de la política de vivienda y social vasca, que ha sido pionera en el Estado en el reconocimiento de los derechos de la ciudadanía en materia de vivienda, como un eje central del desarrollo de los proyectos vitales y el bienestar de la población vasca.

La cumbre de Gotemburgo de Noviembre de 2017 ha supuesto un salto cualitativo en la construcción de la vertiente social de la Unión. Desde la perspectiva de la política de vivienda, esta cumbre ha resultado de suma importancia dado que ha supuesto el reconocimiento explícito del **derecho al acceso a la vivienda de los/as ciudadanos/as de la UE como uno de los principales derechos sociales** que contempla el denominado Pilar Europeo de los Derechos Sociales.

Este enfoque de la política de vivienda responde de forma coherente a la orientación de la misma que desde hace unos años reconoce la normativa vasca a través del Derecho Subjetivo a la Vivienda que establece la Ley 3/2015 de 18 de Junio de Vivienda, y supone un gran reto para la política de vivienda vasca de los próximos años.

Por su parte, la creciente importancia de la actividad de fomento de la rehabilitación y renovación del parque de viviendas vasco es coherente con el modelo de algunos de los Estados más avanzados de la UE. Esta prioridad de la política de vivienda vasca coincide plenamente con la orientación de las prioridades de financiación de los instrumentos financieros de la UE, especialmente el FEDER.

Recientemente, el Comité Europeo de las Regiones ha elaborado un proyecto de dictamen que trata de contribuir a la formulación de una **agenda europea de la vivienda**. En el proceso de enriquecimiento y recogida de aportaciones a este Dictamen, **el Gobierno Vasco, ha participado activamente a través de la Viceconsejería de Vivienda, de forma que ha presentado una enmienda** con el fin de subrayar la necesidad de que el enfoque de la política de vivienda no sea necesariamente neutro en aquellos Estados en los que exista un desequilibrio en el mayor peso de determinados regímenes de acceso (normalmente a favor de la propiedad) en cuanto a los tipos de ocupación de las viviendas, según planteaba inicialmente el Comité.

Se trata, desde la visión propia del Gobierno Vasco de que **se intensifiquen esfuerzos destinados al fomento de las políticas de vivienda potenciadoras del alquiler para asegurar y dar prioridad al derecho de acceso a una vivienda adecuada y asequible a las personas que no podrían acceder en condiciones de libre mercado.**

■ El Programa de Gobierno de la XI Legislatura

El Plan de Vivienda asume los objetivos planteados en el **Programa de Gobierno de la XI Legislatura, 2016-2020**, que establece dentro del pilar de desarrollo humano, integración social, igualdad y servicios públicos de calidad una agenda social para la integración y la igualdad y que se materializa con los siguientes compromisos en el ámbito de la vivienda y la regeneración urbana:



8. La contribución del Plan de Vivienda a la consecución de otros objetivos estratégicos

- Compromiso 142: Desarrollo del derecho subjetivo a la vivienda reconocido en la Ley de Vivienda,
- Compromiso 143: Priorizar el régimen de alquiler y la emancipación de las personas jóvenes
- Compromiso 144: Apoyar a la rehabilitación del parque edificado.

Cuadro 8.2
Relación con el Programa de Gobierno de la XI Legislatura

Compromisos del Programa de Gobierno de la XI Legislatura		EJES ESTRATÉGICOS DEL PLAN					
		1	2	3	4	5	6
Compromiso 142: Desarrollo del derecho subjetivo a la vivienda reconocido en la Ley de Vivienda	Iniciativa 1. Garantizar el acceso estable a una vivienda digna y adecuada a aquellas personas que carecen de recursos económicos o, en su caso, reconocer una prestación económica con la que se garantice dicho acceso en los términos aprobados por el Parlamento Vasco en abril de 2016						
	Iniciativa 2. Desarrollar reglamentariamente la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda con el propósito de conseguir su desarrollo operativo efectivo						
	Iniciativa 3. Avanzar en la coordinación entre las distintas administraciones y sus entes dependientes con competencias en materia de vivienda.						
	Iniciativa 4. Elaborar y ejecutar el Plan Director de Vivienda 2017-2019						
Compromiso 143: Priorizar el régimen de alquiler y la emancipación de las personas jóvenes	Iniciativa 1. Ampliación del parque de viviendas de alquiler social a través de diferentes fórmulas, pero priorizando la movilización de vivienda vacía a través de los programas de intermediación en el mercado Bizigune y Asap						
	Iniciativa 2. Promover nuevos sistemas que permitan financiar la construcción y/o rehabilitación de vivienda para alquiler, ofreciendo garantías a los agentes privados, así como nuevos modelos de colaboración a través de la cesión de suelos						
	Iniciativa 3. Impulsar el acceso a la vivienda de las y los jóvenes a través de su acceso a alojamientos dotacionales y viviendas protegidas en alquiler						
Compromiso 144: Apoyar a la rehabilitación del parque edificado	Iniciativa 1. Elaborar y desarrollar el Programa de apoyo a la rehabilitación de la vivienda 2017-2020 con la premisa de asociar e integrar el adecuado mantenimiento y conservación de los edificios, con los requerimientos de eficiencia energética y accesibilidad que derivan del programa Horizon 2020 de la Unión Europea						
	Iniciativa 2. Impulso a la realización de Inspecciones Técnicas de Edificios mediante su desarrollo normativo y acciones incentivadoras						
	Iniciativa 3. Coordinación de las actuaciones de agentes públicos y privados en rehabilitación, renovación y regeneración urbana en CAPV en la línea mantenida y recientemente reforzada desde Europa utilizando los mecanismos de financiación estructural FEDER captados desde el área de Vivienda						

■ El Programa Operativo FEDER del País Vasco 2014-2020

El Plan Director participa en la consecución de los objetivos del **Programa Operativo FEDER del País Vasco 2014-2020**, en concreto, en la prioridad de Inversión que apoya la eficiencia energética, la gestión inteligente de la energía y el uso de energías renovables en las infraestructuras públicas, incluidos los edificios públicos, y en las viviendas. El Plan Director tiene previsto apoyar la realización de actuaciones de



8. La contribución del Plan de Vivienda a la consecución de otros objetivos estratégicos

eficiencia energética de las viviendas existentes, contribuyendo al objetivo específico del FEDER 4.3.1 (“Mejora la eficiencia energética en la edificación, infraestructuras y servicios públicos”).

■ Otros Planes de Gobierno

Por otro lado, en el acuerdo para construir una CAPV con más y mejor empleo, más equilibrio, más convivencia y más y mejor autogobierno, se recoge el compromiso por el empleo y la reactivación económica. En este sentido, se elabora el **Programa Marco por el Empleo y la Reactivación Económica 2017-2020** que busca reforzar la competitividad de las empresas vascas, y lograr que esta recuperación se materialice en términos de más empleo y de mejor calidad, a fin de reducir las tasas de paro por debajo del 10% a lo largo de esta legislatura. Se trata de una Estrategia de País dotada de 8.800 millones de euros.

El Plan Director de Vivienda tratará de **colaborar en la generación de oportunidades de empleo** desde las actuaciones de **rehabilitación del parque edificado**, como actividad intensiva en la creación de empleo, y más concretamente, dentro de los Programas Renove Rehabilitación, el Plan contribuirá a cumplir con los objetivos del **RENOVE Vivienda** que busca incentivar la creación de empleo en el subsector de la rehabilitación de vivienda, al mismo tiempo que se mejoran las condiciones de conservación, accesibilidad y eficiencia energética de las viviendas vascas.

El Programa Marco por el Empleo y la Reactivación Económica 2017-2020 prevé, dentro de la línea RENOVE Vivienda, las siguientes medidas de actuación:

- Incentivación de las actividades de rehabilitación de edificios y viviendas a través de un programa integrado de apoyo a la conservación y a la mejora de la accesibilidad y de la eficiencia energética, que promueva y facilite la realización de obras de rehabilitación.
- Desarrollo de nuevos instrumentos financieros de apoyo a la realización de actuaciones de eficiencia energética por parte de particulares y comunidades de propietarios y propietarias, aprovechando su inclusión dentro del alcance del Programa FEDER 2014-2020.
- Desarrollo de campañas de sensibilización y concienciación ciudadana sobre las ventajas y oportunidades de la rehabilitación.

Igualmente el Plan Director de Vivienda 2018-2020 se ha diseñado en coherencia y sinergia con las estrategias de otros Planes del Gobierno Vasco, siendo compartida la responsabilidad en la consecución de los objetivos previstos. En este sentido, cabe mencionar los siguientes planes del ejecutivo:



8. La contribución del Plan de Vivienda a la consecución de otros objetivos estratégicos

Cuadro 8.3
Relación del Plan Director de Vivienda y otros planes del Gobierno Vasco

Planes del Gobierno	Objetivos compartidos
<p>Plan Estratégico de Empleo 2017-2020</p>	<p>El Plan buscará la generación de oportunidades de empleo en el sector a través de las ayudas a la rehabilitación: ayudas a la rehabilitación individual y de comunidad de propietarios, ayudas a la rehabilitación integral y ayudas a la elaboración de planes para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en áreas de rehabilitación integrada (ARI) y áreas residenciales degradadas y las actuaciones de regeneración urbana en áreas con problemáticas especiales de índole urbanístico y social.</p> <p>Las principales iniciativas compartidas son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La potenciación de la conservación y la accesibilidad como ejes centrales, e integración y homogeneización de los dos actuales programas (1 y 4) de eficiencia energética en una única línea de actividad. - La financiación FEDER eficiencia energética y puesta en marcha de instrumentos financieros. - Sistematizar y avanzar en regeneración urbana así como instrumentalizar los fondos estructurales europeos en las políticas de rehabilitación urbana.
<p>IV. Plan Joven-Gazte Plana 2020</p>	<p>La emancipación de la población joven es un objetivo compartido por ambos planes. El Plan Joven 2020 del País Vasco prevé que se realicen 1.500 adjudicaciones de vivienda de protección pública para jóvenes y que éstas representen entre el 45 y el 50% del total de adjudicaciones, cuestiones que serán incluidas a través de las medidas del Eje tres del Plan de Vivienda que tratará de revisar y modificar los procedimientos de adjudicación y los requisitos de acceso a la vivienda protegida.</p> <p>Asimismo, el Plan de Vivienda asume como medidas y objetivos propios otros ya previstos en el Plan Joven: impulsar los pisos compartidos, orientar los ADAS preferentemente al colectivo joven y el desarrollo de un programa piloto de rehabilitación por rentas sobre viviendas de parque público.</p>
<p>La Estrategia de Promoción del Tercer Sector Social de CAPV, 2017-2020</p>	<p>La nueva Estrategia de Promoción del Tercer Sector Social de CAPV (2017-2020) prevé actuaciones relacionadas con el fortalecimiento de organizaciones y redes del Tercer Sector Social de CAPV, el impulso de su contribución social y el desarrollo de sus funciones en todo el ámbito de la intervención social.</p> <p>El Plan Director de Vivienda del País Vasco se ha comprometido a colaborar con dicha Estrategia y tratará de potenciar la colaboración del Gobierno Vasco con el Tercer Sector. Más concretamente, se plantea ceder viviendas a entidades del Tercer Sector para crear una red de inserción social y ceder locales a organizaciones del Tercer Sector por parte del Departamento y Visesa.</p>
<p>Estrategia vasca de prevención y reducción de las situaciones de exclusión residencial grave, 2017-2020</p>	<p>La Estrategia vasca de prevención y reducción de las situaciones de exclusión residencial grave 2017-2020 también comparte actuaciones con el Plan de Vivienda. Se ha diseñado una estrategia centrada en las personas y centrada en la vivienda y comparte por tanto con el Plan de Vivienda acciones para prevenir las situaciones de exclusión residencial grave.</p> <p>El Plan de Vivienda, a través del Eje tres de revisión de los procedimientos de adjudicación, definirá medidas concretas para los colectivos prioritarios de atención, entre los que se encuentran las personas y familias en situación o riesgo grave de exclusión residencial y social. Se apoyarán por tanto, en coordinación con el plan de sinhogarismo, las siguientes acciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Impulso a los programas sociales de vivienda: definición del ámbito de actuación y características de los programas; puesta en marcha de programas de carácter piloto - Constitución y puesta en marcha de una red de inserción integrada por viviendas del parque público y de las organizaciones del TSSE - Elaboración de un Plan específico de prevención de desahucios, tanto de viviendas en propiedad como de viviendas en alquiler - Programa Housing First - Programa Alternativa habitacional frente a la violencia de género - Otros colectivos de especial vulnerabilidad
<p>IV Plan Vasco de Inclusión 2017-2021</p>	<p>El Plan de Inclusión busca reducir un 20% la tasa de pobreza de CAPV y con el objetivo de prevenir las situaciones de exclusión social y para favorecer los procesos de inclusión se han diseñado diferentes actuaciones con la participación también del Departamento de Vivienda.</p> <p>El Plan de Vivienda además de las medidas ya previstas para atender a colectivos con especiales dificultades, se plantea la cesión de viviendas por parte del Departamentos a instituciones y entidades del tercer sector para crear una red de inserción social.</p>



8. La contribución del Plan de Vivienda a la consecución de otros objetivos estratégicos

Cuadro 8.3
Relación del Plan Director de Vivienda y otros planes del Gobierno Vasco

Planes del Gobierno	Objetivos compartidos
<p>Estrategia Vasca de Inversión en las Familias y en la Infancia</p>	<p>La estrategia Vasca de inversión en las Familias y en la Infancia se articula a través del Plan Interinstitucional de Apoyo a las Familias, pero también a partir de otros planes sectoriales (empleo, vivienda, educación, salud...), lo que requiere de la colaboración de diferentes Departamentos del Gobierno, de Diputaciones Forales y Ayuntamientos. La estrategia se concibe con carácter interinstitucional y multidimensional entre los que se encuentra la vivienda (educación, igualdad, vivienda, garantía de ingresos, cultura y políticas de salud).</p> <p>La estrategia busca favorecer la transición a la vida adulta, la emancipación juvenil y los proyectos de vida autónomos, para facilitar la formación de nuevas unidades familiares que puedan, si lo desean, tener descendencia. Para ello, el Plan de Vivienda colaborará en la consecución de dichos objetivos a través de su propio sistema de protección a la vivienda.</p>
<p>Pacto Vasco por las familias y la infancia</p>	<p>El Pacto Vasco por las Familias y por la Infancia está suscrito por todas las instituciones que tienen competencia directa en CAPV en el ámbito de las políticas de infancia y familia. Los compromisos que se establecen en este Pacto son asumidos y serán desarrollados por los organismos de la administración entre los que se encuentra el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.</p> <p>En concreto, en el marco del Plan Director de Vivienda 2018-2020, el Departamento de Vivienda asume el compromiso de contribuir a favorecer la emancipación juvenil y los proyectos de vida autónomos, para facilitar la formación de nuevas unidades familiares que puedan, si lo desean, tener descendencia.</p>
<p>Plan de inmigración</p>	<p>El Gobierno Vasco está elaborando de nuevo el Plan de inmigración. No obstante, el Plan de Vivienda tiene previsto tener en cuenta la situación de las personas refugiadas entre los colectivos que requieren una especial atención en materia de vivienda.</p> <p>El Plan de Vivienda, con el objetivo de potenciar la vertiente social en la gestión del parque de viviendas protegidas, tratará de dar respuesta a situaciones especiales como es el caso de la acogida a personas refugiadas y tratará de definir medidas concretas para evitar la exclusión residencial de la población refugiada.</p>
<p>Estrategia Vasca con el pueblo gitano, 2017-2020</p>	<p>La Estrategia Vasca con el pueblo gitano que plantea del Departamento de Empleo y Políticas Sociales igualmente plantea la necesidad de revisar el sistema de acceso a viviendas de titularidad pública permitiendo dar respuesta a situaciones extraordinarias de necesidad. El Plan Director tendrá en cuenta esta Estrategia a la hora de revisar y modificar los procedimientos de adjudicación y los requisitos de acceso a la vivienda protegida.</p>
<p>VI Plan de igualdad de mujeres y hombres</p>	<p>El plan de Igualdad contempla diferentes líneas de trabajo para lograr avanzar en la igualdad real en todos los ámbitos de la vida política, económica, cultural y social. Desde el ámbito de la vivienda, además de garantizar una igualdad de acceso a la vivienda protegida, el Plan establece medidas concretas para priorizar la adjudicación de una vivienda de protección pública en el caso de situaciones de violencia de género, a través del Programa de alternativa habitacional frente a violencia de género.</p>
<p>Plan de Salud 2013-2020</p>	<p>Uno de los objetivos del Plan de Salud es “actuar sobre los determinantes estructurales e intermedios que inciden en la salud y en las inequidades en salud”, entre los que se encuentra el acceso a una vivienda digna y adecuada. El Plan incide en la necesidad de avanzar en el bienestar y el buen trato a las personas que envejecen estableciendo como objetivo “Promover el envejecimiento saludable”, y en materia de vivienda se alude a la necesidad de mejorar la accesibilidad, minimizando los obstáculos. El Departamento de Vivienda está representado en la comisión Directora del Plan de Salud 2013-2020 y el Comité Técnico de Salud en todas las políticas.</p>





2018-2020 ALDIRAKO ETXEBIZITZAREN GIDA PLANA

Laburpen exekutiboa

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA
ETA ETXEBIZITZA SAILA

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA

Aurkibidea

1. AURKEZPENA.....	3
2. PLANAREN MISIOA, BISIOA ETA BALOREAK	7
3. PLANAREN ARDATZ ESTRATEGIKOAK	8
4. EKINTZAK ARDATZ ESTRATEGIKOEN ARABERA.....	10
5. PROZESU PARTE HARTZAILEA.....	18
6. HELBURU KUANTITATIBOAK.....	19
7. KOSTUAK ETA FINANTZAK.....	22



1. AURKEZPENA

Etxebizitzari buruzko Legearen (ekainaren 18ko 3/2015) barruan egindako lehena da 2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Plana. Jakina denez, Legeak etxebizitza duina eta egokia ez dutenei berariaz aitortzen die, eskubide subjektibo gisa, etxebizitza bat legez modu iraunkorrean okupatzeko eskubidea, etxebizitza eskuratzeko diru-baliabiderik ez badute.

Hori horrela, argi dago eskubide subjektiboa aitortzeak erabat baldintzatzen duela datozen urteetan garatu beharreko etxebizitza-politikaren gidari izan behar duen planaren ikuspegia. Auzitegietan eska daitekeen eskubidea da, eta alokairuko etxebizitza edo ostatua emanaz edo prestazio ekonomiko baten bidez gauza daiteke. Haren ondorioak pixkanaka aplikatu dira 2016tik 2018ko urte honetara arte, baina, etxebizitzarako eskubide subjektiboa erregelamendu bidez laster arautuko denez –haren irismenari buruzko definizioa osatuta jada–, helburu nagusiak nahitaez izan behar du etxebizitza bat ematea beharra duten pertsona eta familiei, eta ez, besterik gabe, ordain ekonomikoa ematea; azken horrek, izan ere, behin-behineko irtenbidea baino ez du izan behar, seguruenik denboran luzatua izan arren, babes ofizialeko etxebizitzaren eskaintzaren eta eskariaren artean egun dauden desoreka handien ondorioz.

Izatekotan, Etxebizitzako Prestazio Ekonomikoaren esleipena babestutako etxebizitza esleitzea posiblea ez den kasuetan kudeaketa-erronka garrantzitsuak ekarriko ditu Etxebizitza-Sailburuordetzarako. Lehen fase batean Lanbideren kolaborazioa eta koordinazioa izatea beharrezkoa izango da etxebizitzako prestazio osagarriaren igarotze prozesuan (EPO) etxebizitza prestazio ekonomikora (EPE), gaur egun EPEaren onurak dituzten taldeak prestazio berritik kanpo gera ez daitezen helburuarekin. Lanbide eta Etxebizitzaren arteko informazioa oso garrantzitsua izango da trantsizio honetan.



Planak Etxebizitza-Legeak planteatzen dituen beste erronka batzuei ere aurre egin behar die: etxebizitzaren funtzio sozialaren bermea, lehentasuneko sustapena alokairuan, birgaitzeko bultzada, etxebizitza hutsen erabilera, etab. Honek zueneko inplikazioak ditu Gobernuko sozietate eta akzioen gain, etxebizitza-politikarako beste agente nabarmen batzuen gain ere, batez ere udaletxe eta udaleko etxebizitza sozietate eta birgaitzean.

Planaren helburu nagusia da etxebizitza-merkatuaren gainean zuzenean eta zeharka jardutea herritar guztien bizitegi-egoera hobetzeko eta, bereziki, eragozpen handien duten pertsonen etxebizitza eskuratzeko aukerak handitzeko (horien artean daudela, besteak beste, gazteak, adinekoak, gizarte-egoera ahuleko taldeetan daudenak, utzarazpen-egoerek eragindakoak, pobrezia energetikoa pairatzen dutenak, genero-indarkeriaren biktima izandako emakumeak, etxegabeak eta abarrak).

Nabarmendu beharra dago atzeraldi ekonomikoaren ondorioz desberdintasun-egoerak eta gizarteratzeko zailtasunak (etxebizitzaren arazoa barne) jasaten dituztela pertsona, familia eta talde ugari, bereziki sufritu baitituzte haren ondorioak. Horregatik, Etxebizitza Planak talde horien etxebizitza-beharren araberrako irtenbideak eskaini nahi ditu.

Ez dago errezeta magikorik, ezta irtenbide bakar bat ere; askotariko eta neurriko ekimenak ezarri behar dira etorkizunean, ordea, etxebizitza-beharren egoera guztien berezitasunari erantzuten saiatzeko.



Hartarako, babestutako alokairua sustatzearekin batera, Planak etxebizitza eskuratzeko beste formula malgu batzuk aztertzea ere proposatzen du, hala nola etxekidetzak, erabilera-lagapen bidezko kooperatibak, partekatutako etxebizitzak eta jabetzaren eta alokairuaren arteko erdibideko beste modalitate batzuk. Etxebizitzari buruzko Legean zehaztutako gizarte-funtzioa betetzeko, orobat, etxebizitzen eta eraikinen jabeek behar bezalako baldintzetan eduki behar dituzte, haiek zaindu edo hobetzeko behar diren lanak eginez horretarako.

Era berean, EAEko bizitegi-parkearen antzinasun handiagatik (baita erabilgarri dagoen lurzoru urbanizagarri berria agortzeagatik ere), Etxebizitza Planak ez du alde batera utzi behar jada eraikitako hiriaren gaineko jarduna, eta bultzatu behar ditu oraindik hiria birgaitu eta berritzeko jarduerak. EITen programaren ondorioz jarduera ugari egin behar dira, halaber, eta ondorioz, ezarri beharreko laguntza-formuletan ere berritu beharra dago, premiei eraginkortasun eta efizientzia handiagoz erantzutearren. Horri dagokionez, Hiria Berroneratzeko Planarekin edo, Europa-mailan, Europa 2020 Estrategia eta haren jasangarritasun-helburuekiko sinergiak aipatu behar ditugu, eta mundu-mailan Garapen Jasangarrirako 2030 Agendarekikoa.

Eta, nola ez, etxebizitza hutsak berreskuratu eta merkaturatzea ere izan behar dugu gogoan, sarritan horiek eraberritu beharra baitago horretarako; hartara, gida-planak dauden programak berrikustea proposatzen du, etxebizitza erabiliak alokairu-merkatuan jarri nahian ari diren programei are bultzada handiagoa ematearren.



Hori guztia, Eusko Jaurlaritzako beste sail batzuekin elkarlanean (bikoiztasunak saihesteko), eta udalekin eta etxebizitza eta birgaitzearen arloko udal-sozietateekin bereziki.

Nabarmentzekoa da planak sinergia ugari dituela Eusko Jaurlaritzaren beste plan batzuekin, hala nola Gazte Planarekin, Gizarteratzeko Planarekin, Familia eta Haurtzaroaren Planarekin, Housing First Planarekin, etab.

Euskal gizarteak baliabide publikoen erabilera efikaza eta eraginkorra eskatzen du, bai eta gero eta gardentasun eta parte-hartze handiagoa ere kudeaketa publikoan.

Ondorioz, gida-planak ebaluatzeko eta kontuak emateko adierazle-sistema osoa proposatzen du, lortutako emaitzak ezagutzeko, hartutako neurriak ezarritako helburuak lortzeko egokiak diren aztertzeko, eta, hala izan ezean, behar diren neurri zuzentzaileak gehitzeko.

Horri dagokionez, nabarmendu behar dugu gida-plana lantzeko orduan parte-hartze prozesu zabala garatu dugula, non etxebizitzaren arloko politikako eragileek eta alderdi interesdunek zein herritarrek oro har ekarpenak eta proposamenak egiteko aukera izan duten.

Lehenek gaikako hainbat lantaldereen bitartez, honako hauek parte hartuta: udalen zein hirigintza- eta birgaitze-sozietateen ordezkariak, eraikuntzaren sektoreko ordezkariak, higiezinaren arloko eragileak, finka-administratzaileak, arkitektoen elkargoak, herritarren elkarteak, gizarte-erakundeak, hirugarren sektoreak eta abarrek. Herritarrek oro har Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren komunikaziorako eta partaidetzarako Etxebizitza plataformaren bitartez, eta horretarako eraturako galdetegien eta foroen bitartez.



2. PLANAREN MISIOA, BISIOA ETA BALOREAK

MISIOA

2018-2020 Etxebizitza Planaren Zuzendariaren misioa, etxebizitzaren alokairuan etxebizitza parke publikoaren hazkundera bultzatzea da, eskubide subjektiboa etxebizitzari bermatzeko eta taldeen beharrez zailtasun handiagoekin arduratzeko gai izateko, nahastearen bitartez kohesio soziala, arreta berezia jarriz populazio gaztearen emantzipazioan eta zaharkitua dagoen gizarteko adineko pertsonen bizi-kalitatearen hobekuntzarako, eskuragarritasunaren, hobekuntzaren eta eraginkortasun energetikoaren bidez, eta guztia hau agenteak eta erakundeen artean, publiko eta pribatu, beharrezko kolaborazioarekin.

IKUSPEGIA

Ingurumeneko, Lurralde-Plangintzako eta Etxebizitzako Departamentuaren ikuspegia Etxebizitzako 3/2015 Legearen garapena hiru urteko epean bideratua izatea da, Euskadiko Autonomia-Erkidegoko jardura orokorraren etxebizitza politiketako markoa sortzen du, hortaz araudiaren beharrezko garapenen onespeneren bitartez, kudeaketa-modelo eraginkorra eta beharrezko baliabide hartzea, epe luzeko etxebizitza iraunkorreko politikarako oinarriak sartzen dituzte.

BALOREAK

- ▶ Gardentasuna, herritarren parte-hartzea eta ebaluazioa
- ▶ Errespetua eta tolerantzia
- ▶ Erakundeen eta agente sozial eta ekonomikoekin artean lankidetzaz
- ▶ Jasangarritasuna
- ▶ Berrikuntza
- ▶ Kontzientzia eta etxebizitza-parkearen mantenuaren kultura
- ▶ Erraztea eta komunikazioa
- ▶ Eskuragarritasun unibertsala
- ▶ Zerbitzu publikoa
- ▶ Inpaktu sozial eta ekonomikoa



3. PLANAREN ARDATZ ESTRATEGIKOAK

Etxebizitza Planaren xede eta ikuspegia aintzat hartuta 6 ardatz estrategiko taxutu dira diagnostikoan zehaztutako erronkei erantzute aldera, Etxebizitza buruzko Legeak zehaztutako jardun-esparruaren barruan betiere. Lehenik, eskura dauden baliabideak lehenetsunez alokairu-araubidera zuzendu behar direla xedatzen du; lehen ardatz estrategikoa errentamendu-etxebizitzaren parkea bultzatzea du helburutzat, hortaz.

Bigarren ardatza etxebizitza babestuen parkearen kudeaketa eraginkorra du oinarri, bai Sailari eta haren sozietateei bai bestelako eragileei dagokienez, etxebizitza-parkearen funtzio soziala bermatu nahian. Aurrekoari lotuta, hirugarren ardatzak etxebizitza babestuak esleitzeko eta eskuratzeko betekizunak berrikusteko prozedurak aipatzen ditu, etxebizitza-beharrak duten pertsonen askotariko profilen eskariari erantzun ahal izateko, bereziki lehenetsuneko eta gizarte-egoera ahuleko kolektiboentzako.

Laugarren ardatzak birgaitzea jorratzen du etxebizitza-politikaren funtsezko elementu gisa, eta beste bultzada bat ematen dio jada abiatutako jardura biziari. Horren barruan bereziki nabarmentzen ditu energia-eraginkortasunaren eta irisgarritasunaren arloko helburuak, baita birgaitze integratua eta hiri-berroneratzea ere. Bosgarren ardatzak etxebizitzaren arloko berrikuntza sustatzea bilatzen du, eskaintza eskariari egokitzearren, eta horretarako, etxebizitza eskuratzeko aukerak ematen dizkie baliabide ekonomiko txikiak edo berariazko bizitegi-beharrak dituzten pertsonen (adibidez, gazteei, emantzipatzeko zailtasun handiak dituztelako). Azkenik, seigarren ardatzak lankidetzaren sareak sortzearen alde egiten du, etxebizitzaren alorrean jarduten duten eragile guztiek sareko lana egin ahal izan dezaten (Udalek batez ere), eta beste politika sektorial batzuekiko koordinazioa eta kudeaketa laguntzen ditu.



3. Planaren Ardatz Estrategikoak

PLANAREN ARDATZ ESTRATEGIKOAK		
1. ARDATZA ETXEBIZITZA-PARKEARE ALOKAIRUA BULTZATZEA	1.1. ILDOA.	ALOKAIRU ERREGIMENEN ETXEBIZITZA BERRIEN SUSTAPENA BULTZATZEA
	1.2. ILDOA.	ALOKAIRUKO ZUZKIDURA BIZITOKIEN ERAIKUNTZA SUSTATZEA
	1.3. ILDOA.	ETXEBIZITZA PRIBATUAK ALOKAIRU BABESTURANTZ MUGIARAZ DAITEZEN SUSTATZEA
2 ARDATZA BABESTUTAKO ETXEBIZITZA PARKEAREN KUDEAKETA ERAGINKORREAN AURRERA EGITEA	2.1. ILDOA.	ETXEBIZITZA BABESTUEN PARKEAREN KUDEAKETAN ALDERDI SOZIALA SUSTATZEA
	2.2. ILDOA.	ALOKABIDE ENERGIA IRAUNKORTASUNEN ETA ETXEBIZITZA SOZIALAREN IRISGARRITASUNEN ERREFERENTE BIHURTZEA
	2.3. ILDOA.	ETXEBIZITZA SAILAK PIXKANAKA BERE EGITEA ETXEBIZITZAREN ALORREKO PRESTAZIEN KUDEAKETA
	2.4. ILDOA.	BIZI IBILBIDEAK ERRAZTEA ETA ETXEBIZITZEN AZPIERABILERA SAIHESTE
	2.5. ILDOA.	ETXEBIZITZA BABESTUEN PARKEAREN GIZARTE EGINKIZUNA BERMATZEA
	2.6. ILDOA.	ETXEBIZITZA TASATUEN STOCKARI IRTEERA EMATEKO ETA EGINDAKO INBERTSIOAK BERRESKURATZEKO PROGRAMA IRAGANKORRA ABIAN JARTZEA
3. ARDATZA IKUSKATZEA ETA ESLEIPEN- PROZEDURAK ETA BABESTUTAKO ETXEBIZITZARAKO SARBIDEKO BALDINTZAK ALDATZEA	3.1. ILDOA.	BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZAK ESLEITZEKO EGUNGO BAREMAZIO SISTEMA ALDATZEA. GIZARTE KOHESIOA BERMATZEA KUPOEN MEKANISMOAREN BIDEZ.
	3.2. ILDOA.	ETXEBIZITZA PREMIA BERRIRO DEFINITZEA, AGERTOKI SOZIOEKONOMIKO BERRIETARA EGOKITUZ
	3.3. ILDOA.	ARRETA JASOTZEKO LEHENTASUNA DUTEN KOLEKTIBOENTZAKO NEURRI ZEHATZAK DEFINITZEA. GIZARTE POLITIKEN ETA ETXEBIZITZA POLITIKAREN ARTEKO INTEGRAZIO ESTRATEGIKOA ETA ELKARLANA.
4. ARDATZA ERAIKINEN MANTENUA ETA BIRGAITZEA SUSTATU, EGUNGO PARKEETAKO ESKURAGARRITASUN ETA ERAGINKORTASUN ENERGETIKOA HOBETUZ	4.1. ILDOA.	ETXEBIZITZAK ETA ERAIKINAK BIRGAI DAITEZEN BULTZATZEA
	4.2. ILDOA.	HIRI ESPAZIOAREN ETA ERAIKUNTZAREN IRISGARRITASUN UNIBERTSALA BERMATZEKO JARDUNAK MODU POSITIBOAN DISKRIMINATZEA ETA SUSTATZEA
	4.3. ILDOA.	ETXEBIZITZA PARKE PUBLIKOA MANTEN ETA KONTSERBA DADIN SUSTATZEA
	4.4. ILDOA.	ERAIKINEN IKUSKAPEN TEKNIKOAK EGIN DAITEZEN SUSTATZEA, BULTZATZEA ETA ERRAZTEA
	4.5. ILDOA.	BIRGAITZEAREN ARLOKO INFORMAZIOA, PRESTAKUNTZA ETA KOMUNIKAZIOA HOBETZEA
	4.6. ILDOA.	BIRGAITZEAREN KUDEAKETA INTEGRATUA ERRAZTEA
	4.7. ILDOA.	HIRIGUNEAK BIRGAITZEKO PROGRAMAK ERRAZTEA (LURRALDE PLANGINTZA, HIRIGINTZA ETA HIRI BERRONERATZE ZUZENDARITZAREN HIRIGUNEAK BIRGAITZEKO ESTRATEGIAREKIN KOORDINATUTA)
5. ARDATZA ETXEBIZITZEN BERRIKUNTZAN AURRERA EGIN, MODELO EZBERDINAK EZARRIZ GAZTEEN ETA KOLEKTIBO EZBERDINEN BEHARREI EGOKITZEN DIRENAK	5.1. ILDOA.	FORMULA ETA NEURRI BERRIAK GARATU GAZTEEI EMANTZIPATZEN LAGUNTZEKO GAZTELAGUN PROGRAMAREN BITARTEZ ETA BAZTERTZE ARRISKUAN DAUDENEI ETXEBIZITZA BATEAN SARTZEKO AUKERA EMAN ZAHARTZEN ARI DIREN PERTSONEI BIZIMODUA ERRAZTUKO DIETEN INGURUNEAK SUSTATZEKO EKIMENAK BULTZATZEA. BIZTANLERIAREN ZAHARTZERA ETXEBIZITZA ESTRATEGIA. ETXEBIZITZA ADISKIDETSUAK.
	5.2. ILDOA.	SEKTOREKO ERAGILEEN ARTEKO ELKARLANA ERRAZTEA, ETXEBIZITZAREN ARLOKO PROGRAMA ETA NEURRI BERRITZAILEAK SUSTATZEKO
	5.3. ILDOA.	SEKTOREKO ERAGILEEN ARTEKO ELKARLANA ERRAZTEA, ETXEBIZITZAREN ARLOKO PROGRAMA ETA NEURRI BERRITZAILEAK SUSTATZEKO
6. ARDATZA KUDEAKETA HOBEA IZATEN LAGUNTZEN DUEN KOLABORAZIO SAREAK ETA POLITIKA SEKTORIAL DESBERDINEN INTEGRAZIOA SORTZEA	6.1. ILDOA.	UDALETAKO ETA UDAL SOZIJETATEETAKO ETXEBIZITZA ARLOKIN ELKARLANEAN JARDUTEKO SAREA
	6.2. ILDOA.	UDALETAKO GIZARTE ZERBITZUEKIN ELKARLANEAN JARDUTEKO SAREA
	6.3. ILDOA.	ETXEBIZITZAREN ARLOKO ELKARLANA INDARTZEA HIRUGARREN SEKTOREAREKIN.
	6.4. ILDOA.	ETXEBIZITZA SAILAREN ETA VISESAREN EKINTZA KOORDINATUA AHALBIDETUKO DUEN LURZORU BATZORDEAREN IRUDIA INDARTZEA BIRGAITZEKO ERAGILEKIN ELKARLANEAN JARDUTEKO SAREA
	6.5. ILDOA.	ETXEBIZITZAREN ARLOKO GAIK JORRATUKO DITUEN EZTABAIDA FORO PUBLIKOA ETA PRIBATUA SORTZEA
	6.6. ILDOA.	ETXEBIZITZAREN ARLOKO GAIK JORRATUKO DITUEN EZTABAIDA FORO PUBLIKOA ETA PRIBATUA SORTZEA



4. EKINTZAK ARDATZ ESTRATEGIKOEN ARABERA

1. ARDATZA: ETXEBIZITZA-PARKEA ALOKAIURUAN BULTZATZEA



1.1. ILDOA. ALOKAIRU ERREGIMENEN ETXEBIZITZA BERRIEN SUSTAPENA BULTZATZEA

- ▶ **1.1.1. ekintza.** | Alokairu-erregimeneko etxebizitzak soilik sustatzea (Sailaren ekimena)
- ▶ **1.1.2. ekintza.** | VISESAren sustapen-jarduera alokairu-erregimenerantz berrorientatzea
- ▶ **1.1.3. ekintza.** | Salmentarako babes ofizialeko etxebizitzaren produkzio lokalizatua eta subsidiarioa, betiere ez badira aurrekontu-baliabide publikoak kontsumitzen
- ▶ **1.1.4. ekintza.** | Udalekin elkarlanean jardutea, alokairu-erregimeneko sustapena bultzatzeko
- ▶ **1.1.5. ekintza.** | Ekimen pribatua alokairu-erregimeneko sustapenera erakartzea
- ▶ **1.1.6. ekintza.** | Hirugarren sektoreko erakundeekin eta gizarte-erakundeekin elkarlanean jardutea, etxebizitzako programa sozialetan
- ▶ **1.1.7. ekintza.** | Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektorialak etxebizitza-sustapen publikorako dituen aukerak ikertzea

1.2. ILDOA. ALOKAIRUKO ZUZKIDURA BIZITOKIEN ERAIKUNTZA SUSTATZEA

- ▶ **1.2.1. ekintza.** | Erakundeen arteko lankidetzak, alokairuko zuzkidura-bizitokiaren eskaintza handitzeko
- ▶ **1.2.2. ekintza.** | Alokairuko zuzkidura-bizitokiak lehenetsunez gazteen eta adineko pertsonen kolektibora bideratzea

1.3. ILDOA. ETXEBIZITZA PRIBATUAK ALOKAIRU BABESTURANTZ MUGIARAZ DAITEZEN SUSTATZEA

- ▶ **1.3.1. ekintza.** | Bizigune Programako etxebizitza-parkea gehitzea
- ▶ **1.3.2. ekintza.** | ASAP programa berrikustea eta berriro formulatzea (Biziguneraren antzeko programa, baina sarrera handiagoko profilei zuzentzen zaiena eta diru-laguntzarik ez duena)
- ▶ **1.3.3. ekintza.** | Alokairuaren fiskalitatea berrikus dadin proposatzea, Bizigune eta ASAP programetara biltzen diren etxebizitzaren tratamendu fiskala hobetuz



2. ARDATZA: BABESTUTAKO ETXEBIZITZA PARKEAREN KUDEAKETA ERAGINKORRA



2.1. ILDOA. ETXEBIZITZA BABESTUEN PARKEAREN KUDEAKETAN ALDERDI SOZIALA SUSTATZEA

- ▶ 2.1.1. ekintza. | Alokabideren esparru soziala sustatzea
- ▶ 2.1.2. ekintza. | Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiaren, Eusko Jaurlaritzaren eta EUDELen arteko jardunen koordinazioa sustatzea
- ▶ 2.1.3. ekintza. | Alokabideko esku-hartze komunitarioko programa sustatzea eta hedatzea
- ▶ 2.1.4. ekintza. | Alokairuko etxebizitza-parkearen kudeaketari buruzko gida prestatzea
- ▶ 2.1.5. ekintza. | Gizarte-erakundeekin elkarlanean jardutea, alokairuko etxebizitza babestuen parkearen gizarte-laguntzarako
- ▶ 2.1.6. ekintza. | Etxebizitzak lagatzea Administrazioari eta hirugarren sektoreko erakundeei, gizarteratzearekin lotzen diren proiektuak garatzeko
- ▶ 2.1.7. ekintza. | Etxebizitza-premiako egoera berezietan erantzutea
- ▶ 2.1.8. ekintza. | BIZILAGUN zerbitzua sustatzea, auzokideen (jabeen zein maizterren) eskubideen eta betebeharren arloko bitartekaritza- eta aholkularitza-zerbitzu gisa
- ▶ 2.1.9. ekintza. | Alokabide zerbitzua eta udalak elkarlanean jardutea alokairu-parkearen kudeaketan.

2.2. ILDOA. ALOKABIDE ENERGIA IRAUNKORTASUNEN ETA ETXEBIZITZA SOZIALAREN IRISGARITASUNEN ERREFERENTE BIHURTZEA

- ▶ 2.2.1. ekintza. | Maizterrak sentsibilizatzea haien etxeetan energia eraginkortasunez erabiltzeko
- ▶ 2.2.2. ekintza. | Energia-pobreziako benetako egoerak eta irisgarritasun-arazoak identifikatzea
- ▶ 2.2.3. ekintza. | Energiaren eta baliabideen kudeaketa eraginkorra errazten duten irtenbideak proposatzea. Etxebizitza publikorako elektrizitate-merkaturatzailea garatzeko aukera aztertzea
- ▶ 2.2.4. ekintza. | Energia berriztagarriko instalazioak doitztea
- ▶ 2.2.5. ekintza. | Alokabideren sustapenen energia-optimizazioak
- ▶ 2.2.6. ekintza. | AUGÉ sistema ezartzea: alokairu sozialeko eraikinetako energia-administrazioa efizientea
- ▶ 2.2.7. ekintza. | Alokabide bere alokairu-parkearen kudeaketan duen esperientzia komunikatzea, beste parke publiko eta pribatu batzuetara hedatzea

4. Ekintzak ardatz estrategikoen arabera

2.3. ILDOA. ETXEBIZITZA SAILAK PIXKANAKA BERE EGITEA ETXEBIZITZAREN ALORREKO PRESTAZIOEN KUDEAKETA

- ▶ **2.3.1. ekintza.** | Etxebizitza bat legez okupatzeko edo etxebizitzaren prestazio ekonomikorako eskubide subjektiboari buruzko dekretua berrikustea eta onartzea
- ▶ **2.3.2. ekintza.** | Lanbiderekin koordinatzea Etxebizitzaren Prestazioa Osagarritik (EPO) Etxebizitzaren Prestazio Ekonomikorako (EPE) trantsizio-prozesuan
- ▶ **2.3.3. ekintza.** | Etxebizitza babestu bat esleitzea ezinezkoa denean, Etxebizitzaren Prestazio Ekonomikoa esleitzea, gaur egungo Etxebizitzaren Prestazio Osagarriaren hartzaileak barnean hartzen direla bermatuta eta etxebizitza izateko eskubide subjektiboa izango duten kolektibo berrietara zabalduta. Etxebizitzaren Prestazio Ekonomikoaren maila kuantitatiboak denboran berrikustea, merkatu libreko errenten bilakaeraren arabera. Diru-sarrerak bermatzeko errentaz guztiz bereiztea.

2.4. ILDOA. BIZI IBILBIDEAK ERRAZTEA ETA ETXEBIZITZEN AZPIERABILERA SAIHESTEA

- ▶ **2.4.1. ekintza.** | Erosketako eta alokairuko babes publikoko etxebizitzaren trukea erraztea
- ▶ **2.4.2. ekintza.** | Erosketako babes publikoko etxebizitzaren trukeak erraztea
- ▶ **2.4.3. ekintza.** | Etxebizitzaren banaketa erraztea

2.5. ILDOA. ETXEBIZITZA BABESTUEN PARKEAREN GIZARTE EGINKIZUNA BERMATZEA

- ▶ **2.5.1. ekintza.** | Etxebizitza babestuen parkea ikuskatzeko prozesua hobetzea. Ikuskapen-plan orokorrak eta espezifikoak prestatzea.
- ▶ **2.5.2. ekintza.** | Etxebizitza babestuko transmisioetan lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen erabilera sustatzea, etxebizitza-eskari handia duten esparruetan.
- ▶ **2.5.3. ekintza.** | Eusko Jaurlaritzak eta kreditu-erakundeek etxebizitzaren eta lurzuaren arloan 2018-2020 aldirako egindako finantza-hitzarmenaren babesean formalizatutako hipotekak dituzten babes publikoko etxebizitzaren gainean Eusko Jaurlaritzak berriro erosteko bermea izatea

2.6. ILDOA. ETXEBIZITZA TASATUEN STOCKARI IRTEERA EMATEKO ETA EGINDAKO INBERTSIOAK BERRESKURATZEKO PROGRAMA IRAGANKORRA ABIAN JARTZEA

- ▶ **2.6.1. ekintza.** | Etxebizitza tasatuak eskuratzeko baldintzak berrikustea (etxebizitzarik ez)
- ▶ **2.6.2. ekintza.** | Etxebizitza tasatuak alokairu publikorantz mugiaraztea, Bizigune programaren bitartez



4. Ekintzak ardatz estrategikoen arabera

3. ARDATZA: ESLEIPEN-PROZEDURAK ETA SARBIDE-BALDINTZAK IKUSKATzea**3.1. ILDOA. BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZAK ESLEITZEKO EGUNGO BAREMAZIO SISTEMA ALDATzea. GIZARTE KOHESIOA BERMATzea KUPOEN MEKANISMOAREN BIDEZ.**

- ▶ **3.1.1. ekintza.** | Esleipenetan zenbait kolektibo ager dadin erraztea, gizarte-kohesioa sendotzeko
- ▶ **3.1.2. ekintza.** | Arreta jasotzeko lehentasuna duten kolektiboentzako berariazko kupoak gordetzea

3.2. ILDOA. ETXEBIZITZA PREMIA BERRIRO DEFINITzea, AGERTOKI SOZIOEKONOMIKO BERRIETARA EGOKITUZ

- ▶ **3.2.1. ekintza.** | Tipologia desberdineko etxebizitza babestuak eskuratu ahal izateko sarrera minimoen eta maximoen mugak berrikustea
- ▶ **3.2.2. ekintza.** | Jabetzan etxebizitzarik ez izatearen baldintza berrikustea, etxebizitza-trukeetarako
- ▶ **3.2.3. ekintza.** | Eskaria ezaugarritzea eta eskaintza dibertsifikatuago baten arabera sailkatzea, premia desberdinei erantzuteko.

3.3. ILDOA. ARRETA JASOTZEKO LEHENTASUNA DUTEN KOLEKTIBOENTZAKO NEURRI ZEHATZAK DEFINITzea. GIZARTE POLITIKEN ETA ETXEBIZITZA POLITIKAREN ARTEKO INTEGRAZIO ESTRATEGIKOA ETA ELKARLANA.

- ▶ **3.3.1. ekintza.** | Etxebizitza izateko eskubide subjektiboa bermatzea
- ▶ **3.3.2. ekintza.** | Bizitoki- eta gizarte-bazterketako egoera edo arrisku larrian dauden pertsoneri eta familiei arreta egitea
- ▶ **3.3.3. ekintza.** | Gazteen emantzipazioa erraztea
- ▶ **3.3.4. ekintza.** | Kupoak ezartzea arreta jasotzeko lehentasuna duten beste kolektibo batzuentzat: guraso bakarreko familientzat, bananduentzat eta/edo dibortziatuentzat, 65 urtetik gorakoentzat, familia ugarientzat, gaixotasun mentala duten pertsonentzat,...
- ▶ **3.3.5. ekintza.** | Arreta berezia ematea adineko pertsonen problematikari. Irigarritasuna eta etxebizitza adiskidetsuak sustatzea.
- ▶ **3.3.6. ekintza.** | Babes publikoko etxebizitzak salbuespenez zuzenean esleitzeko aplikatzen diren irizpideak berrikustea eta zabaltzea (bazterketa-arriskua, genero-indarkeriako biktimak...)



4. Ekintzak ardatz estrategikoen arabera

4. ARDATZA: BIRGAITZEA SUSTATZEA. ESKURAGARRITASUN ETA ERAGINKORTASUN ENERGITOKOA



4.1. ILDOA. ETXEBIZITZAK ETA ERAIKINAK BIRGAI DAITEZEN BULTZATZEA

- ▶ 4.1.1. ekintza. | Birgaitzeko laguntzen programak hobetzea, lehentasunez irisgarritasuneko eta energia-efizientziako jardunak bultzatuz
- ▶ 4.1.2. ekintza. | Birgaitze-jardunetarako finantzaketa lor dadin erraztea (banako eta baterako finantzaketa)
- ▶ 4.1.3. ekintza. | Eraikinak eta etxebizitzak mantentzeko eta birgaitzeko aurrezpena sustatzea
- ▶ 4.1.4. ekintza. | Landa Garapeneko Zuzendaritzarekin elkarlanean eta koordinatuta jardutea landa-guneetako etxebizitzetara eta baserrietara zuzentzen diren jardunak eta laguntzak kudeatzeko
- ▶ 4.1.5. ekintza. | Etxebizitzen bizigarritasuneko azalera minimoaren baldintzak berrikustea
- ▶ 4.1.6. ekintza. | Birgaitzearen tratamendu fiskala berrikus dadin proposatzea

4.2. ILDOA. HIRI ESPAZIOAREN ETA ERAIKUNTZAREN IRISGARritasUN UNIBERTSALA BERMATZEKO JARDUNAK MODU POSITIBOAN DISKRIMINATZEA ETA SUSTATZEA

- ▶ 4.2.1. ekintza. | Irisgarritasunaren arloan lehentasunez esku-hartzeko premiak identifikatzea
- ▶ 4.2.2. ekintza. | Lehentasunekotzat jo diren kasuetan, irisgarritasuna bermatuko duten jardunak komunikatzea, informatzea eta erraztea
- ▶ 4.2.3. ekintza. | Euskal Autonomia Erkidegoan irisgarritasun unibertsaleko estrategia defini dadin sustatzea

4.3. ILDOA. ETXEBIZITZA PARKE PUBLIKOA MANTEN ETA KONTSERBA DADIN SUSTATZEA

- ▶ 4.3.1. ekintza. | Alokairuko etxebizitza babestuen parke propioa behar bezala kontserbatzea
- ▶ 4.3.2. ekintza. | Erkidegoen kudeaketa eta administrazioa hobetzea, eta iraunkortasuna bermatzeko babes administratiboa eta ekonomikoa ematea
- ▶ 4.3.3. ekintza. | Alokairu babestuko etxebizitza publikoak birgaitzeko laguntzen ildo espezifikoak sortzea, udalei eta tokiko beste erakunde batzuei zuzenduko zaiena
- ▶ 4.3.4. ekintza. | Birgaitze babestuko lanen kalitate-kontrola
- ▶ 4.3.5. ekintza. | Parke publikoko etxebizitzak "errenta trukean birgaitzeko" programa pilotua. Hiri-masobertza.



4. Ekintzak ardatz estrategikoen arabera

4.4. ILDOA. ERAIKINEN IKUSKAPEN TEKNIKOAK EGIN DAITEZEN SUSTATZEA, BULTZATZEA ETA ERRAZTEA

- ▶ **4.4.1. ekintza.** | Eraikinen Ikuskapen Teknikoen onurei buruzko informazio-kanpaina egitea (prentsa, irratia, eta abar). Udalei eta auzokideen erkidegoei zuzenduko zaie.
- ▶ **4.4.2. ekintza.** | Udalekin elkarlanean jardutea, Eraikinen Ikuskapen Teknikoak egin daitezen eta haren irizpenen ondoriozko jardunak egin daitezen sustatzeko
- ▶ **4.4.3. ekintza.** | Eraikinen Ikuskapen Teknikoen kalitatearen jarraipena eta ikuskapena

4.5. ILDOA. BIRGAITZEAREN ARLOKO INFORMAZIOA, PRESTAKUNTZA ETA KOMUNIKAZIOA HOBETZEA

- ▶ **4.5.1. ekintza.** | Eraikinen mantentzeko eta birgaitzeko betebeharrak buruzko informazio-kanpaina garatzea
- ▶ **4.5.2. ekintza.** | Eraikinen mantentze integrala, prebentiboa eta iraunkorra sustatzea
- ▶ **4.5.3. ekintza.** | Laguntza-programak herritarrentzat irisgarriagoak egitea
- ▶ **4.5.4. ekintza.** | Laguntzen sistema baliatzeari eta araudiari buruzko programa garatzea eta abian jartzea. Finka-administratzaileei eta auzokideen erkidegoei zuzenduko zaie programa
- ▶ **4.5.5. ekintza.** | Birgaitzearen sektorearen profesionalizazioa bultzatzea, prestakuntza-programen bitartez
- ▶ **4.5.6. ekintza.** | Energiaren kontsumo efizientearekin lotzen diren prestakuntza- eta aholkularitza-programen garapena bultzatzea, lehentasunez lurralde-eremu andeatuetan

4.6. ILDOA. BIRGAITZEAREN KUDEAKETA INTEGRATUA ERRAZTEA

- ▶ **4.6.1. ekintza.** | Euskal Autonomia Erkidegoko zona kalteberen mapa eguneratzea eta Udalen eta udal-sozietateen artean hedatzea
- ▶ **4.6.2. ekintza.** | Zona kalteberen mapan oinarrituta egitea birgaitzeen programazioa
- ▶ **4.6.3. ekintza.** | Eremu degradatuen eta lehentasunez esku hartzeko eremuen deklarazioa sinpleagotzea eta bultzatzea, hiri, gizarte, ekonomia eta ingurumenaren arloko esku-hartze integratua errazteko.
- ▶ **4.6.4. ekintza.** | Udaletan eremu degradatuen deklarazioak bultzatzea
- ▶ **4.6.5. ekintza.** | Etxebizitzaren energia-efizientzia hobetzeko proiektuen garapena erraztuko duten berme-funtsak ezar daitezen sustatzea, hiriguneak birgaitzeko programa integralen barruan

4.7. ILDOA. HIRIGUNEAK BIRGAITZEKO PROGRAMAK ERRAZTEA (LURRALDE PLANGINTZA, HIRIGINTZA ETA HIRI BERRONERATZE ZUZENDARITZAREN HIRIGUNEAK BIRGAITZEKO ESTRATEGIAREKIN KOORDINATUTA)

- ▶ **4.7.1. ekintza.** | Hiriguneak birgaitzeko programak erraztea, Lurralde Plangintza, Hirigintza eta Hiri Berroneratze Zuzendaritzaren Hiriguneak Birgaitzeko Estrategiarekin koordinatuta



4. Ekintzak ardatz estrategikoen arabera

5. ARDATZA: ETXEBIZITZEN BERRIKUNTZAN AURRERA EGIN, MODELO EZBERDINAK EZARRIZ HERRITAR GAZTEEN ETA KOLEKTIBO EZBERDINEN BEHARREI EGOKITZEN DIRENAK



5.1. ILDOA. FORMULA ETA NEURRI BERRIAK GARATU GAZTEEI EMANTZIPATZEN LAGUNTZEKO GAZTELAGUN PROGRAMAREN BITARTEZ ETA BAZTERTZE ARRISKUAN DAUDENEI ETXEBIZITZA BATEAN SARTZEKO AUKERA EMATEKO

- ▶ 5.1.1. ekintza. | GAZTELAGUN Programa herritar gazteen emantzipazioa errazteko
- ▶ 5.1.2. ekintza. | Etxebizitza partekatuen programa sustatzea
- ▶ 5.1.3. ekintza. | Erabilera-lagapeneko kooperatiben sorrera sustatzea: esperientzia pilotua
- ▶ 5.1.4. ekintza. | Belaunaldien arteko bizikidetzeta-ekimenei buruzko esperientzia pilotua abian jartzea
- ▶ 5.1.5. ekintza. | Birgaitze gehi alokairuko proiektu pilotua definitzea
- ▶ 5.1.6. ekintza. | Zuzkidura-bizitokiak lehentasunez gazteentzat bideratzea

5.2. ILDOA. ZAHARTZEN ARI DIREN PERTSONEI BIZIMODUA ERRAZTUKO DIETEN INGURUNEAK SUSTATZEKO EKIMENAK BULTZATZEA. BIZTANLERIAREN ZAHARTZERAKO ETXEBIZITZA ESTRATEGIA. ETXEBIZITZA ADISKIDETSUAK.

- ▶ 5.2.1. ekintza. | Elkarlaneko etxebizitzaren ekimenak bultzatzea (cohousinga)
- ▶ 5.2.2. ekintza. | Irigarritasun unibertsala bermatzea (birgaitzeari buruzko 4. ardatzean barnean hartzen dena)
- ▶ 5.2.3. ekintza. | Etxebizitzaren trukea erraztea (etxebizitza lagatzea etxebizitza babestu baten truke)
- ▶ 5.2.4. ekintza. | Zahartzen ari diren pertsonekin —eta pertsona horien artean— komunitate-lankidetzako mugimendu parte-hartzaileak sustatzea

5.3. ILDOA. SEKTOREKO ERAGILEEN ARTEKO ELKARLANA ERRAZTEA, ETXEBIZITZAREN ARLOKO PROGRAMA ETA NEURRI BERRITZAILEAK SUSTATZEKO

- ▶ 5.3.1. ekintza. | Udalen gizarte-zerbitzuekin eta Foru Aldundiekin elkarlanean, adineko pertsonen zuzendutako berriazko zerbitzu integrala eskainiko duen programa abian jartzea (udal batean proiektu pilotu batekin hastea)
- ▶ 5.3.2. ekintza. | Eragileen arteko elkarlana —esperientziak eta ezagutzak partekatzeko eta beste leku batzuetan hedatzeko—



6. ARDATZA: KOLABORAZIO SAREAK. POLITIKA SEKTORIALEKO KOORDINAZIOA



6.1. ILDOA. UDALETAKO ETA UDAL SOZIETATEETAKO ETXEBIZITZA ARLOKIN ELKARLANEAN JARDUTEKO SAREA

- ▶ **6.1.1. ekintza.** | Etxebizitzaren arloko udal-jardunaren esparrua osatuko duen gida lantzea
- ▶ **6.1.2. ekintza.** | Ezagutza eta esperientziak partekatzeko espazio komuna ezartzea
- ▶ **6.1.3. ekintza.** | Beharra duten gizarte-sektoreei zuzendutako zuzkidura-bizitokiak udalaz gaindiko sarea pixkanaka osatzera begira, Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioaren eta udalen artean hitzarmenak sina daitezzen bultzatzea
- ▶ **6.1.4. ekintza.** | Etxebizitzako udal-planak prestatu daitezkeen sustatzea

6.2. ILDOA. UDALETAKO GIZARTE ZERBITZUEKIN ELKARLANEAN JARDUTEKO SAREA

- ▶ **6.2.1. ekintza.** | Gizarte Larrialdietako Laguntzak kudeatzen dituzten entitateekiko koordinazioa bermatzea: lankidetzarako eta koordinaziorako mekanismoak ezartzea, artatu gabeko pertsonarik egon ez dadin.
- ▶ **6.2.2. ekintza.** | Udaletako eta Foru Aldundietako gizarte-zerbitzuekin koordinatzea, bizitoki-bazterketako egoera larrien arretan gainjartzerik gerta ez dadin

6.3. ILDOA. ETXEBIZITZAREN ARLOKO ELKARLANA INDARTZEA HIRUGARREN SEKTOREAREKIN.

- ▶ **6.3.1. ekintza.** | Gizarte-azpiegiturak sustatzeko plana abian jartzea
- ▶ **6.3.2. ekintza.** | Etxebizitzak lagatzea hirugarren sektoreko erakundeei, gizarteratzearekin lotzen diren proiektuak garatzeko
- ▶ **6.3.3. ekintza.** | Gizarte-erakundeekin elkarlanean jardutea, alokairuko etxebizitza babestuen parkearen gizarte-laguntzarako

6.4. ILDOA. ETXEBIZITZA SAILAREN ETA VISESAREN EKINTZA KOORDINATUA AHALBIDETUKO DUEN LURZORU BATZORDEAREN IRUDIA INDARTZEA

- ▶ **6.4.1. ekintza.** | Etxebizitza Sailaren eta VISESaren ekintza koordinatua, lurzoruak eskuratzearen arloko helburuak lortzeko

6.5. ILDOA. BIRGAITZEKO ERAGILEEKIN ELKARLANEAN JARDUTEKO SAREA

- ▶ **6.5.1. ekintza.** | Birgaitze Batzordea sortzea
- ▶ **6.5.2. ekintza.** | Birgaitzeko eragileen artean koherentzia eta ekonomia prozesaleko neurriak hartzea

6.6. ILDOA. ETXEBIZITZAREN ARLOKO GAIK JORRATUKO DITUEN EZTABAIDA FORO PUBLIKOA ETA PRIBATUA SORTZEA

- ▶ **6.6.1. ekintza.** | Sektoreko eta etxebizitza-politikarekin lotura duten sektoreaz kanpoko eragile guztien, Eusko Jaurlaritzaren eta Euskal Autonomia Erkidegoko gainerako administrazioen artean koordinazioa eta elkarlana bultzatzea eta formalizatzea.



5. PROZESU PARTE HARTZAILEA

■ Focus Group eta gaikako batzordeak

Prozesu partizipatiboa zeharkako funtsezko elementua izan da 2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Plana prestatzeko prozesu osoan. Askotariko lan-bilerak egin dira (Focus Group eta gaikako batzordeak), eta, bilera horietan, etxebizitzaren arloan nahastuta dauden eragile publikoek eta pribatuez gain, beste eragile batzuek, sektoreko adituek, Udalek eta Eusko Jaurlaritzako Sailek ere esku hartu dute. Eragile eta erakunde horiek guztiek beste ikuspegi batzuk ekarri dituzte eta guztien artean lagundu dute datozen urteetarako Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza-politiken estrategia, jarduketako ildoak eta lehentasunak diseinatzen.

ETXEBIZITZAKO PLAN GIDATZAILEAREN PROZESU PARTE-HARTZAILEKO LAN ESKEMA 2018-2020



Bestalde, 2017ko abenduaren 11n jarri zen abian herritarrei zuzendutako prozesu partizipatiboa. Horretarako, “Etxebizitza” Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren komunikaziorako eta herritarren partaidetzarako plataforman, inkesta espezifiko bat eta foro batzuk erabili dira informazioa biltzeko. Aldi berean, herritarrek haien iritzia helarazten jarraitu dute “Etxebizitza” behatokiaren proposamenen atalaren bidez.

■ Herritarrei zuzendutako inkesta

2.300 pertsonak baino gehiagok parte hartu dute Etxebizitzaren Gida Planari buruzko kontsultan. Ondoren, zehaztuko dira egin diren balorazio nagusiak. Euskal herritarrek bat datoz Etxebizitzaren Gida Planak planteatutako erronka nagusiekin —hala nola alokairu babestua gehitzearekin eta etxebizitza horiek eskuratzeko formula berritzaileekin, bizitegi-parkea birgaitzeari eman beharreko bultzadarekin eta hutsik dauden etxebizitzaren erabilerarekin—.Era berean, etxebizitza-politiken (horien koordinazioaren eta ebaluazioaren) efizientzia hobetzearen alde azaldu dira, eta oso babes zabala jaso dute Etxebizitza Legearen garapenak eta etxebizitzaren eskubide subjektiboa bermatzeak.



6. HELBURU KUANTITATIBOAK

2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren helburuetako bat da babes publikoko beste 6.350 etxebizitzaren eraikuntza sustatzea Planaren indarraldiko hiru urteetan, etxebizitza horien % 46,5 alokairuko erregimenekoak izango dira (2.950 etxebizitza), eta % 53,5 salmenta-erregimenekoak (3.400 etxebizitza). Horri dagokionez, gogorarazi behar da jabetza-erregimenean sustatzen diren etxebizitzak autofinantzatu beharko direla, hau da, ez direla baliabide publikoak kontsumituko. Horrez gain, Planaren beste helburu bat da babes publikoko beste 2.000 etxebizitza eraikitzekeo bizitegi-lurzorua lortzea.

Bestalde, eta Euskal Autonomia Erkidegoko alokairu babestuko parkea handitzeko, Gida Planak kalkulatu du alokairuko merkatuko bitartekaritza-programen bitartez 7.200 etxebizitza erakarriko direla. Zehazki, Bizigune programa 6.400 etxebizitzatara iritsi beharko da Planaren horizontean eta ASAP programa (berau berriro formulatu ostean) 800 etxebizitzatara. Horretaz gain, Gida Planak GAZTELAGUN Programa jarriko du martxan. Programa honek etxebizitza duin eta egokia alokairuan euskal gazteei eskura errazago jartzeko helburua dauka, gazteen emantzipazioa egokituz. Bere helburua 4.500 gazte onuradun lortzea da, guztira, Planaren iraunaldian. Ildo horretan, aurreikusi da, Planaren horizontean, alokairuko erregimeneko babes publikoko etxebizitzen parkea 22.000 unitatera iristea, hau da, etxebizitza babestuen parke osoko heren bat izatea.

Planak aurreikusi du, 2020. urtean, 7.000 familiari aitortzea etxebizitzarako eskubide subjektiboa, eta bere gain hartuko du Etxebizitzaren Prestazio Osagarritik Etxebizitzaren Prestazio Ekonomikora pasatzeko erronka. Helburua da, Planaren indarraldiko hiru urteetan, hileroko 28.750 familiek, batez beste, jasotzea Etxebizitzaren Prestazio Osagarria edo Etxebizitzaren Prestazio Ekonomikoa.

Birgaitzearen atalean, helburua da birgaitze-jardunak laguntzea gaur egun dauden programen bitartez (Birgaitzeko Renove Plana) eta guztira 55.530 etxebizitza onuradun egotea. Gainera, udalei eta tokiko erakunde txikiei laguntzea ere aurreikusi da. Laguntza horien bitartez, irisgarritasun unibertsala bermatzeko 420 plan edo obra egin daitezkeen sustatuko da. Ildo beretik, aurreikusi da 2018-2020 aldiran 1.300 igogailu instalatzea eta, horrekin, 13.000 etxek haien irisgarritasun-baldintzak hobetzea, bai igogailu horiek instalatzeagatik, bai arrapalak ezartzeagatik, bai oztipo arkitektonikoak ezabatzeagatik.

Planak jarraipena eman nahi dio etxebizitza babestuen parkearen ikuskapenari, gizarte-funtzioa betetzen dutela bermatzeko. Urtean guztira 9.500 etxebizitza ikuskatuko da. Gainera, aurreikusi da 2020. urtean Euskoregite atarian guztira 35.000 Eraikinen Ikuskapen Tekniko erregistratuta egotea, eta helburua izango da 50.000 alokairu-kontratu erregistratuta egotea.

Planak kopuru apalagoko beste zenbakizko helburu batzuk ere hartzen ditu aintzat, baina, zenbakiz apalak izanagatik ere, garrantzizkoak dira. Hauek aditzera eman daitezke: 100 etxebizitza eta 150 lokal lagatzea hirugarren sektoreko erakundeei; 100 etxebizitza zuzentzea 35 urtetik beherakoentzako etxebizitza partekatuko programarako; 100 etxebizitza lagatzea etxerik ez izatearen aurka borrokatzeko, Housing First programaren bidez; 60 etxebizitza zuzentzea maizter-botatzeen biktima izan diren familiei ordezkio bizitegi bat eskaintzera, aintzat hartuko du arlo horretan Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiaren, Eusko Jaurlaritzaren eta EUDELen arteko hitzarmena berritzea eta indartzea; eta beste 60 etxebizitza lagatzea genero-indarkeriaren biktimentzat.



6. Helburu kuantitatiboak

6.1. taula

2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren aginte-aula

Zenb.	Adierazlea	2018	2019	2020	2018-2020
BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZAREN SUSTAPENA					
1.	Sustapen berriko etxebizitzak (etxebizitza kopurua)	2.000	2.100	2.250	6.350
2.	Alokairuko etxebizitzak	850	950	1.150	2.950
3.	Zuzkidura-bizitokiak eta babes sozialeko etxebizitzak, Saila	275	250	250	775
4.	Babes sozialeko etxebizitzak, VISESA	275	350	475	1.100
5.	Tokiko erakundeen zuzkidura-bizitokiak eta babes sozialeko etxebizitzak, errentamendua sustatzeko programaren barruan diruz lagundutakoak	250	125	125	500
6.	Ekimen pribatuak sustatutako etxebizitzak (sustatzaile pribatuak, higiezin merkatuko inbertsio-sozietate kotizatu anonimoak, eta abar). Alokabidek hartutakoak Bizigune 2ren bitartez.	--	150	200	350
7.	Kooperatiba-erregimeneko babes publikoko etxebizitzak, erabilera-lagapenean edo cohousingean.	50	75	100	225
8.	Erosteke eta alokairuko etxebizitzak	1.150	1.150	1.100	3.400
9.	Babes publikoko etxebizitzak, eragile pribatuek eta kooperatibek itunduak	950	1.025	1.100	3.075
10.	Babes publikoko etxebizitzak, VISESAk itunduak	200	125	--	325
11.	Bizitegi-lurzoruak (eragileek lortutako lurzoruaren gainean eraiki daitezkeen babes publikoko etxebizitzaren kopurua)	600	700	700	2.000
12.	Sailak lortutako lurzoria	450	500	500	1.450
13.	VISESAk lortutako lurzoria	150	200	200	550
PARKE BABESTUAREN KUDEAKETA EFIZIENTEA					
14.	Etxebizitza-eskubidea aitortuta duten familiak (urtean metatua)*	3.500	5.000	7.000	7.000
15.	Etxebizitzaren Prestazio Osagarria/Etxebizitzaren Prestazio Ekonomikoa jasotzen duten familiak (ekitaldi bakoitzean hilean batez beste)	29.750	28.900	27.600	28.750
16.	Merkatuan bitartekaritza bidez erakarritako etxebizitzak, alokairu sozialean jartzeko (urteko metatua)*	5.800	6.400	7.200	7.200
17.	Bizigune programa*	5.400	5.900	6.400	6.400
18.	ASAP programa*	400	500	800	800
19.	Ikuskatutako etxebizitza babestuen kopurua	9.500	9.500	9.500	28.500
20.	GAZTELAGUN programako gazte onuradunak*	0	2.500	4.500	4.500
BIRGAITZE JARDUNAK SUSTATZEA					
21.	Birgaitze-jardunak (etxebizitza kopurua)	17.050	18.580	19.900	55.530
22.	Hiriguneak birgaitzea (kontserbatzeko, mantentzeko eta/edo hobetzeko jardunetarako birgaitze estrukturaletara zuzendutako laguntzen onuradun diren etxebizitzaren kopurua)	10.178	10.352	10.700	31.230
23.	Birgaitze efizientearen arloko proiektu integralak. Hasitako ekintzak: emandako laguntzez baliatu den etxebizitza kopurua	2.372	2.628	3.000	8.000
24.	Irisgarritasuna hobetu duten etxeen kopurua (igogailuak, arrapalak,...)	3.500	4.500	5.000	13.000
25.	Udalen etxebizitza publiko birgaituen kopurua	100	100	100	300
26.	Birgaitze-prozesuetan sortutako etxebizitza berriak	900	1.000	1.100	3.000
27.	Irisgarritasun unibertsala (obrek edo planek diruz lagundutako proiektuen kopurua)	140	140	140	420
ETXEBIZITZAREN GIDA PLANAREN JARDUKETAK, GUZTIRA		68.340	73.920	78.790	140.250

*Adierazle metatuak



6. Helburu kuantitatiboak

6.2. taula

2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren kontrol-helburu gehigarriak

Zenb.	Adierazlea	2018	2019	2020	2018-2020
PLANAREN HELBURU GEHIGARRIAK					
1.	Alokairu babestuko parkea	19.675	20.675	22.000	22.000
2.	Alokairuko etxebizitzaren parke publikoaren kuota, etxebizitza babestuen gutzizkoaren gainean	28%	30%	33%	33%
3.	Euskoregiten erregistratutako Eraikinen Ikuskapen Tekniko metatuak*	24.000	30.000	35.000	35.000
4.	Finantzaketa-hitzarmenen bidez sistemara ekarritako finantzaketa (M€)	100	125	150	375
5.	Erregistratutako alokairu-kontratuen kopurua*	35.000	42.500	50.000	50.000
6.	Sailak/Alokabidek instituzioei eta hirugarren sektoreko erakundeei gizarteratze-sarea osatzeko lagatutako etxebizitzak	25	30	45	100
7.	Sailak eta VISESAk hirugarren sektoreko erakundeei lagatutako lokalen kopurua	25	50	75	150
8.	Birgaitzea gehi alokairua programara txertatutako etxebizitzaren kopurua	-	20	30	50
9.	Elkarlaneko erkidego-proiektua ezarri duten jabekideen erkidegoen kopurua (Eskailera proiektua)	-	3	17	20
10.	Etxebizitza partekatutako programa: 35 urtetik beherako gazteei esleitutako etxebizitza partekatutako kopurua	15	30	55	100
11.	Housing First programa	20	40	40	100
12.	Maizter-botatzeen kasuetarako ordezko bizitokiko programa	20	20	20	60
13.	Genero-indarkeriaren kasuetarako ordezko bizitokiko programa	20	20	20	60
14.	Diruz lagundutako Eraikal proiektuen kopurua	50	50	50	150
15.	Etxebizitza-politika publikoen ebaluazio-txostenen kopurua	4	4	4	12
16.	Etxebizitza Legearen garapen-araudiak	4	8	10	10
17.	Eusko Jaurlaritzak parte hartzen duen plan horizontalen kopurua	6	6	6	6
18.	Instalatutako igogailuen kopurua	350	450	500	1.300
19.	Birgaitze efizientearen arloko proiektu integralak. Amaitutako jardunak: emandako laguntzen eraginpean dagoen etxebizitza kopurua* (POPV FEDERean barnean hartzen den adierazlea)	882	1.763	2.865	2.865

*Adierazle metatuak



7. KOSTUAK ETA FINANTZAK

2018-2020 Etxebizitzatako Plan Gidatzaileko aurrekontuzko kostua (Sozietate Publikoak kontuan hartu gabe) 806 milioi eurora igotzen da. 2018aren aurreko ariketetan lortutako konpromisoek gastu finkoak hartzen dituzte kontuan, Etxebizitza-Programako guztizko aurrekontua 904 milioi euro da.

VISESA-etako eta Alokabide-ko gastu aurrekontua 2018-2020aren etxebizitza planaren esparruan 618 milioi eurotara igotzen da.

Departamentuen eta sozietate publikoen aurrekontuko gastuen batura (interrelazioak ezabatu gabe) 1.522 milioi eurora igotzen da, 2018-2020 ko Etxebizitza Plan Gidatzaileko Sendotutako Aurrekontua berriz, 1.119 milioi eurora. Bere aldetik, EPO-EPE -ari buruzko zenbatekoa deskontatuz sendotutako aurrekontua 839 milioi euro da.

ETXEBIZITZA-PLANEKO AURREKONTU KOSTUAK 2018-2020	
➤ EPO GUZTIZKO GASTUAK 2018/2020	806 M€
➤ GASTU FINKOAK ETA 2018 AURREKO KONPROMISOAK	97 M€
➤ GASTUEN ZENBATEKOAREN GUZTIZKOA ETXEBIZITZA PROGRAMA	904 M€
➤ ERABATEKO GASTUAK VISESA- ALOKABIDE	618 M€
➤ TALDEKO ETXEBIZITZA GASTUEN GUZTIZKOAREN AURREKONTU ADMINISTRATIBOA	1.522 M€
➤ GASTUEN ZENBATEKO OSOA (EPO/EGP GABE)	839 M€
➤ EPO/EGP ZENBATEKOA	280 M€
➤ ERABATEKO PRESUPUESTOA	1.119 M€



7. Kostuak eta finantzak

7.1 taula

2018-2020 Etxebizitza planeko aurrekontu kostuak

	2018-2020				Etorkizunera ko gastuak	GUZTIRA
	2018	2019	2020	Guztira		
ETXEBIZITZA-PROGRAMAREN GASTUAK						
Lurzoruen lorpena	4.160.000	7.640.000	10.500.000	22.300.000	11.900.000	34.200.000
Eraikuntza	2.000.000	12.537.500	22.312.500	36.850.000	29.325.000	66.175.000
Enpresa taldeen kapital- transferentziak	12.425.000	15.040.000	18.250.000	45.715.000	9.630.000	55.345.000
VISESA kontratu-programa	425.000	5.040.000	8.250.000	13.715.000	9.630.000	23.345.000
ALOKABIDE operazioak	12.000.000	10.000.000	10.000.000	32.000.000	--	32.000.000
Politika subentzionalak etxebizitza eta lurzorian	129.815.000	160.208.000	179.036.650	469.059.650	110.874.001	579.933.651
EPE eta EPO*	91.190.000	94.500.000	94.500.000	280.190.000	--	280.190.000
GAZTELAGUN Programa	--	5.000.000	11.250.000	16.250.000	34.500.000	50.750.000
Lurzoruaren eta urbanizazioaren lorpena	100.000	450.000	450.000	1.000.000	--	1.000.000
Alokairu sustapena	500.000	2.698.750	8.308.750	11.507.500	6.205.000	17.712.500
Alokairu – subsidioen promozioa	250.000	1.320.000	2.410.000	3.980.000	38.770.000	42.750.000
Landa gunean erabilitako etxe bizitzak	100.000	100.000	100.000	300.000	--	300.000
Itundutako sustapenak	500.000	750.000	750.000	2.000.000	--	2.000.000
Mobilizazioa etxebizitza hutsak. Bizigune 1 +2	26.000.000	29.130.250	31.056.750	86.187.000	--	86.187.000
Etxebizitza birgaitzea	10.000.000	20.000.000	20.000.000	50.000.000	14.500.000	64.500.000
Alokairurako bitartekotza programa	225.000	280.000	280.000	785.000	--	785.000
Etxebizitza eraginkorren birgaitzeagatiko diru laguntza	550.000,0	2.577.000	4.342.400	7.469.400	7.076.000	14.545.400
Eskuragarritasuna	400.000	3.402.000	5.588.750	9.390.750	9.823.000	19.213.751
Beste diru laguntzak	2.400.000	3.350.000	3.550.000	9.300.000	700.000	10.000.000
Eraikal	100.000	400.000	600.000	1.100.000	700.000	1.800.000
Diru laguntzak etxebizitza, eraikuntza eta arkitektura	2.300.000	2.950.000	2.950.000	8.200.000	--	8.200.000
Pertsonaleko eta funtzionamenduko gastuak	18.488.177	18.506.665	18.525.172	55.520.014	--	55.520.014
Beste gastu batzuk	509.903	1.250.000	1.500.000	3.259.903	2.100.000	5.359.903
Etxebizitza planen guztizko kostua 2018-2020	169.798.080	218.532.165	253.674.322	642.004.567	164.529.001	806.533.568
2018 aurretiko gastu finkoen konpromisoa	46.369.221	17.898.286	8.549.000	72.816.507	24.654.734	97.471.241
ETXEBIZITZA PROGRAMEN GUZTIZKO GASTUEN AURREKONTUA	216.167.301	236.430.451	262.223.322	714.821.074	189.183.735	904.004.809
VISESA ETA ALOKABIDE GASTUAK						
Erabateko inbertsio errealak	87.958.949	86.755.109	88.187.627	262.901.686	--	262.901.686
Lurra eta orubeak	21.097.528	21.308.503	21.521.588	63.927.620	--	63.927.620
Etxebizitza-eraikuntza	52.074.951	53.376.825	54.711.245	160.163.021	--	160.163.021
Alokairu sozialerako etxebizitza erosketak	12.486.713	10.000.000	10.000.000	32.486.713	--	32.486.716
Gainerako inbertsioak	2.299.757	2.069.781	1.954.793	6.324.332	--	6.324.332
Transferentziak eta kapital diru- laguntzak	74.677.406	79.814.021	86.491.516	240.982.943	--	240.982.943
Inbertsio finantzarioak eta epe luzeko kreditu amortizazioa	44.415.006	45.525.381	46.663.516	136.603.903	--	136.603.903
Bizigune Programa	30.262.400	33.288.640	37.828.000	101.379.040	--	101.379.040
Gutxi Gorabeherako Kalkulua eta Atzera-Eskuratzea		1.000.000	2.000.000	3.000.000	--	3.000.000
Erabateko ohiko gastua	37.850.035	37.989.695	38.136.390	113.976.121	--	113.976.121
Pertsonal eta funtzionam. gastua	31.264.034	31.732.995	32.208.989	95.206.018	--	95.206.018
Gastu finantzarioak	6.586.001	6.256.701	5.927.401	18.770.103	--	18.770.103
VISESA ETA ALOKABIDEREN AURREKONTUEN GASTUA	200.486.390	204.558.826	212.815.533	617.860.749	--	617.860.749
ETXEBIZITZA TALDEKO GASTUEN AURREKONTU ADMINISTRATIBOAREN GUZTIZKOA	416.653.691	440.989.277	474.038.855	1.332.681.823	189.183.735	1.521.865.558

* EPO, 2018an eta bere desagerpena arte Lanbideak kudeatu du. 2018ko EESaren dekretuaren ostean, EPO deuseztu zen EPE, Etxebizitza Sailak kudeatua, mantenduz. Edonola ere, alokairurako dirulaguntzak dira, eta beren eragin ekonomikoa balioesten da

7. Kostuak eta finantzak

7.2 taula

2018-2020 Etxebizitza planean sendotutako aurrekontua

	2018	2019	2020	Total
EPE/EPO GABEGO ETXEBIZITZA TALDEEN SENDOTUTAKO GASTUAREN AURREKONTU TOTALA	261.007.144	275.719.027	301.982.105	838.708.276
EPE/EPO ZENBATEKOA	89.190.000	94.500.000	94.500.000	280.190.000
AURREKONTU TOTALA	350.197.144	370.219.027	396.482.105	1.118.898.276

2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planak, bertan azaldutako helburuak betetze aldera, 294 milioi euroko finantza baliabide bideratzea aurreikusten du EAEn dauden kreditu erakundeekin urteko finantza hitzarmenak martxan jartzearen bitartez.

Arrendamendu erregimenean egongo diren etxebizitzak Planera bideratutako finantza baliabideen erdia baino gehiago bereganatzen dituzte (154,7 milioi euro), ondoren, azalera eskubidean lagatutako lurzorua guztiaren %30a suposatzen du (88,7 milioi euro), eta azkenik, biziberritze ekintzak finantzaketaren %17a bereganatzea aurreikusten da (50,5 milioi euro).

7.1. taula

2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren finantzaketa taula, Departamentua eta Erakundeak barne hartuta

	2018	2019	2020	2018-2020
Alokairuko sustapena	40.550.000	50.825.000	63.361.928	154.736.928
VIKESA/ALOKABIDE	32.800.000	43.200.000	54.326.928	130.236.928
Udal erakundeak	6.250.000	3.125.000	3.125.000	12.500.000
Pribatuak	1.500.000	4.500.000	6.000.000	12.000.000
Azalera eskubidean/salmentarako lurzorua	33.750.000	30.000.000	25.000.000	88.750.000
VIKESA	10.000.000	6.250.000	--	16.250.000
Pribatuak	23.750.000	23.750.000	25.000.000	72.500.000
Birgaitzea	10.230.000	16.722.000	23.561.072	50.513.072
Departamentua	10.230.000	16.722.000	23.561.072	50.513.072
GUZTIRA	84.530.000	97.547.000	111.923.000	294.000.000





2018-2020 ALDIRAKO ETXEBIZITZA PLANA

TXOSTEN DIAGNOSTIKOA

.....

2018-2020 ALDIRAKO ETXEBIZITZAREN GIDA PLANA

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA
ETA ETXEBIZITZA SAILA

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA

I. Zatia DIAGNOSTIKOA	12
1. SARRERA OROKORRA	13
2. LEGE-ESPARRU ARAUEMAILEAREN ETA ETXEBIZITZARI BABESA EMATEKO SISTEMEN ANALISIA	15
2.1 Etxebizitzaren eta hirigintzaren arloan indarrean dagoen lege-esparruaren eskema	16
2.2 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena	18
2.2.1 Etxebizitzaren Legearen berrikuntza nagusiak	18
2.2.2 Etxebizitzaren Legea erregelamendu bidez garatzea	21
2.2.3 Errekurritutako Etxebizitzaren Legearen artikulak	22
2.3 Etxebizitzaren araudi teknikoa.....	23
2.3.1 Eraikinen ikuskapen teknikoa arautzea	23
2.3.2 Eraikuntza arautzea: Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko Legea eta Eraikingintzaren Kode Teknikoa	23
2.3.3 Eraikinen energia-eraginkortasunaren ziurtagiria	24
2.4 Hirigintza-araudia.....	24
2.4.1 Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendua: Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak.....	24
2.4.2 2/2014 Legea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea aldatzekoa	25
2.4.3 Hirigintzako estandarrak	25
2.5 Etxebizitzari babesa emateko sistemak	26
2.5.1 Alokairua sustatzeko administrazio-ekintza	26
2.5.2 Birgaitzeko jarduketa babestuak	27
3. AURREKO ETXEBIZITZA PLANEN BILAKAERA	31
3.1 Etxebizitzaren Gida Planak	32
3.2 2013-2016 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren ebaluazioa	35
3.3 2013-2016 aldirako Renove Planaren ebaluazioa	45
4. INGURUNE SOZIODEMOGRAFIKOAREN ANALISIA	47
4.1 EAEko agertoki makroekonomikoa	48
4.2 Testuinguru soziodemografikoa.....	50
4.2.1 Biztanleriaren bilakaera.....	50
4.2.2 Biztanleriaren ezaugarriak	53
4.2.3 Familien bilakaera eta ezaugarriak	59
4.2.4 Epe luzerako proiektzio demografikoak.....	63
4.3 Etxebizitzaren arloan zailtasun bereziak dituzten kolektiboak	65
4.3.1 Bizitegi-bazterketa larrian dauden biztanleak	65
4.3.2 Laguntza ekonomikoak dituzten biztanleak	68
5. LURZORU-ERABILGARRITASUNA	71
5.1 EAEn erabilgarri dagoen bizitegi-lurzorua.....	72
5.1.1 Eskuratutako azaleraren bilakaera	72
5.1.2 Sailaren lurzoru-ondarea	73
5.1.3 Udal-plangintzaren aurreikuspenak	75
6. ETXEBIZITZEN ESKAINTZA	79
6.1 Etxebizitza-parkearen bilakaera.....	80
6.1.1 Guztizko parkearen bilakaera	80
6.1.2 Etxebizitza nagusiak.....	82



6.1.3	Edukitze-erregimena	82
6.2	Etxebizitza babestua EAEn	84
6.2.1	Alokabidek kudeatutako alokairuko etxebizitza babestuen parkea	84
6.2.2	EAEko etxebizitza babestuen parke osoa	88
6.3	Etxebizitzen eraikuntza	90
6.3.1	Etxebizitza babestuen eraikuntza: bilakaera/tipologia/kokapena.....	90
6.4	Eskainitako etxebizitzen prezioak eta errentak	95
6.4.1	Salgai dauden etxebizitza berrien eta erabilien prezioen bilakaera	95
6.4.2	Alokairuan eskainitako etxebizitzen errenten bilakaera	97
6.5	Etxebizitza hutsak.....	99
6.5.1	Etxebizitza hutsen kuantifikazioa	99
7.	ETXEBIZITZA-BEHARRA ETA ESKARIA	102
7.1	Etxebizitza-beharraren kuantifikazioa.....	103
7.1.1	EAEko etxebizitza-beharren bilakaera	103
7.1.2	Etxebizitza-beharren bilakaera esparru geografikoen arabera	105
7.1.3	Beharraren eta eskariaren ezaugarriak	106
7.2	Etxebizitza babestuaren eskaria EAEn	108
7.2.1	Etxebizitza babestuaren eskariaren kuantifikazioa	108
7.2.2	Alokairuko eta jabetzako etxebizitzaren eskaria	109
7.2.3	Etxebizitza babestuaren eskariaren ezaugarriak	112
7.3	Etxebizitza izateko eskubide subjektiboa.....	114
7.3.1	Eskubide subjektiboaren zenbatespena	114
7.3.2	Eskubide subjektiboa aplikatzeko eska.....	115
7.4	Etxebizitzen salerosketa.....	116
8.	ETXEBIZITZAK BIRGAITZEA	120
8.1	Etxebizitza-parkearen ezaugarriak	121
8.2	Eraikinen Ikuskapen Teknikoak (EITak)	123
8.2.1	Erregistratutako EITak	123
8.2.2	EITen emaitzak	125
8.2.3	Aurreikusitako EITs	128
8.3	Birgaitzeko beharrak	131
8.4	Birgaitze babestuko jarduketak	131
8.4.1	Partikularrentzako eta jabekideen erkidegoentzako birgaitzeko laguntzak.....	131
8.4.2	Udalentzako eta udalerria baino lurralde-eremu txikiagoko erakundeentzako irisgarritasun-arloko laguntzak	133
8.4.3	Birgaitze integratuko eremuetan eta eremu narriatuetan ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko diru-laguntzak	134
8.4.4	Etxebizitzak eta eraikinak eraginkortasunez birgaitzeko laguntza-programa	135
8.4.5	Hiri-berroneratzeko diru-laguntzen programa	135
8.5	Birgaitzeko laguntzen onuradunak	135
8.6	Jabekideen erkidegoak.....	137
9.	LABURPENA ETA ONDORIOAK	139
9.1	Adierazleen laburpena	140
9.2	Ondorio nagusiak	142



II.Zatia. 2018-2020 ALDIRAKO ETXEBIZITZAREN GIDA PLANA.....	145
1. SARRERA.....	146
2. PLANAREN MISIOA, BISIOA ETA BALOREAK	151
3. PLANAREN ARDATZ ESTRATEGIKOAK	154
4. EKINTZAK ARDATZ ESTRATEGIKOEN ARABERA	158
5. PROZESU PARTE HARTZAILEA	188
6.1 Aginte-taula: helburu kuantitatibo globalak	198
6.2 Planaren jarraipenerako eta ebaluaziorako tresnak	200
7. KOSTUAK ETA FINANTZAKETA	204
7.1 Aurrekontuzko kostuak	205
7.2 Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren diru-laguntzen plan estrategikoa.....	207
8. ETXEBIZITZA PLANAK BESTE HELBURU ESTRATEGIKO BATZUK LORTZEKO EGINDAKO EKARPENA	210



Taulen Aurkibidea

I.Zatia DIAGNOSTIKOA

2.1 taula	Etxebizitzaren esparruko estatuko araudi orokorra	16
2.2 taula	Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dagoen etxebizitzari eta hirigintzari buruzko lege-esparrua	17
2.3 taula	3/2015 Legearen (ekainaren 18koa, Etxebizitzarena) berrikuntza nagusiak.....	20
2.4 taula	Errekurritutako legearen alderdiak	22
2.5 taula	ASAP programaren gehieneko alokairu-errentak.....	26
2.6 taula	Errentamendu babesturako pizgarriak.....	27
2.7 taula	1. programako birgaitzeko laguntzak arautzen dituen araudia.....	28
2.8 taula	1. programaren esparruan emandako diru-laguntzak.....	28
2.9 taula	2. programako birgaitzeko laguntzak arautzen dituen araudia.....	28
2.10 taula	3. programako birgaitzeko laguntzak arautzen dituen araudia.....	29
2.11 taula	4. programaren esparruan emandako diru-laguntzak.....	30
2.12 taula	4. programako birgaitzeko laguntzak arautzen dituen araudia.....	30
3.1 taula	Aurreko Etxebizitzaren Gida Planen helburuak	32
3.2 taula	Gutzizko parke babestu eraikiaren gaineko alokairu-kuotaren betetze-maila.....	32
3.3 taula	Estrategia formulatzea: Ardatz Estrategikoak eta Jarduketa lldoak.....	35
3.4 taula	2013-2016 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren helburu kuantitatiboak eta betetze-maila	37
3.5 taula	Erakundeek etxebizitzak laga eta Alokabideak kudeatzeko hitzarmenak	38
3.6 taula	2013-2016 aldirako Etxebizitzaren Gida Planak aurreikusitako ekintzen gauzatze-maila.....	39
3.7 taula	2013-2016 aldirako Etxebizitzaren Gida Planak aurreikusitako ekintzen aurrerapena.....	40
3.8 taula	2013-2016 aldirako Etxebizitzaren Gida Planak aurreikusitako ekintzen aurrerapena.....	41
3.9 taula	2013-2016 aldirako Etxebizitzaren Gida Planak aurreikusitako ekintzen aurrerapena.....	42
3.10 taula	2013-2016 aldirako Etxebizitzaren Gida Planak aurreikusitako ekintzen aurrerapena.....	43
3.11 taula	2013-2016 aldirako Etxebizitzaren Gida Planak aurreikusitako ekintzen aurrerapena.....	44
4.1 taula	EAEko BPGaren urtetik urterako aldakuntza-tasaren bilakaera (2013-2017)	48
4.2 taula	EAEko BPGaren urtetik urterako aldakuntza-tasaren bilakaera sektore ekonomikoan arabera (2013-2017).....	48
4.3 taula	EAEko BPGaren eskari-osagaiaren urtetik urterako aldakuntza-tasaren bilakaera (2013-2017)	48
4.4 taula	EAEko langabezia-tasaren bilakaera (2013-2016)	49
4.5 taula	EAEko familia-errentaren bilakaera (2001-2014)	50
4.6 taula	Evolución reciente de la población de la CAPV, 2001-2016	51
4.7 taula	Biztanleria osoaren bilakaera eskualdeen arabera (2001-2016)	52
4.8 taula	EAEko eta lurralde historikoetako familien bilakaera (2001-2016).....	60
4.9 taula	EAEko familien tamainaren bilakaera (2010-2016)	62
taula 4.10	EAEko familien egitura (2011)	63
4.11 taula	Kaleko pertsonen kontaktaren emaitzen bilakaera EAEko udalerrien arabera (2012-2016)	67
4.12 taula	Diru-sarrerak Bermatzeko eta Gizarteratzeko Euskal Sistemaren prestazio ekonomikoan bilakaera EAEn eta lurralde historikoetan (2014-2016)	69
4.13 taula	EAEko Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (2016)	69
4.14 taula	EAEn eta lurralde historikoetan alokairua ordaintzera bideratutako Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (2016).....	69
4.15 taula	EAEko diruz lagundutako alokairuko parkearen zenbatespena (2016).....	70
5.1 taula	Sailak eta sozietate publikoek eskuratutako lurzorua banaketa geografikoa.....	72
5.2 taula	Sailaren lurzoru-ondarearen banaketa geografikoa erabilgarritasunaren arabera.....	73
5.3 taula	Udal-plangintzaren aurreikuspenak: Udalplan 2016.....	75



5.4 taula	Udal-plangintzaren aurreikuspenak: Udalplan 2016.....	76
5.5 taula	Udal-plangintzaren aurreikuspenak: Udalplan 2016.....	77
5.6 taula	2014-2022 aldirako plangintzarako zenbatetsitako bizitegi-ahalmena.....	78
6.1 taula	Etxebizitza nagusien tipologia	82
6.2 taula	Fidantza jarria duten alokairu-kontratuak.....	83
6.3 taula	Jarritako fidantzak esparru geografikoaren arabera	84
6.4 taula	Alokabidek kudeatutako alokairuko etxebizitzaren parkea.....	85
6.5 taula	Alokairuko etxebizitza babestuen parkea haien titulartasunaren arabera	87
6.6 taula	EAEEn eraikitako etxebizitza babestuak haien kalifikazioaren amaiera-dataren arabera.....	88
6.7 taula	Etxebizitza babestuak eskuratzeko eta erabiltzeko erregimenaren arabera	89
6.8 taula	Etxebizitza motak lurralde historikoen arabera	90
6.9 taula	Etxebizitza babestuen eraikuntzaren bilakaera lurralde historikoen arabera.....	92
6.10 taula	EAEko etxebizitza hutsen kuantifikazioa	99
6.11 taula	Etxebizitza hutsak lurralde historikoen arabera	100
6.12 taula	Etxebizitza hutsak eremu funtzionalen arabera	100
7.1. taula	EAEEn etxebizitza eskuratzeko eta aldatzeko beharraren eta eskariaren adierazle nagusiak (2015)	103
7.2 taula	Etxebideko etxebizitza babestuaren eskariaren bilakaera EAEEn eta lurralde historikoetan (2013-2017)	108
7.3 taula	EAEEn Etxebideri eskatutako etxebizitza babestuaren bilakaera edukitze-erregimenaren arabera (2013-17).....	109
7.4 taula	EAEEn eta lurralde historikoetan eskatutako etxebizitza mota (2017)	110
7.5 taula	Etxebizitza babestuaren eskatzaileen banaketa diru-sarreraren mailaren eta eskatutako edukitze-erregimenaren arabera (2017)	113
7.6 taula	EAEEn eta lurralde historikoetan etxebizitza izateko eskubide subjektiboa aitortzeko egungo baldintzak betetzen dituzten Etxebideren espedienteak	114
7.7 taula	Etxebizitza izateko eskubide subjektiboa aitortzeko egungo baldintzak betetzen dituzten Etxebideren etxebizitza babestuaren eskatzaileen ezaugarriak (2017)	115
7.8 taula	EAEko biztanleek egindako etxebizitza izateko eskubide subjektiboaren eskabideak (2016-2017)*	115
7.9 taula	EAEEn eta lurralde historikoetan eratutako hipoteka kopuruaren (hileko batez bestekoa) bilakaera (2013-17)	118
7.10 taula	Hipoteka-exekuzioen ondoriozko maizter-botatzeen bilakaera (2013-2016)	119
7.11 taula	Alokairuaren ondoriozko maizter-botatzeen bilakaera (2013-2016)	119
8.1 taula	Etxebizitza-parkea antzinatasunaren eta lurralde historikoen arabera	121
8.2 taula	Igogailurik gabeko etxebizitzaren ehuneko lurralde historikoen arabera	121
8.3 taula	2017ko urtarrilaren 2an erregistratutako EIT kopurua lurralde historikoen arabera	123
8.4 taula	Egindako EIT kopuru handiena duten udalerriak	124
8.5 taula	Egindako EITen eraikuntza-urtea.....	124
8.6 taula	Eraikinen energia-eraginkortasuna EITen emaitzen arabera	126
8.7 taula	Egindako EITetan adierazitako arrazoizko egokitzapenak*	127
8.8 taula	Egindako EITen azken emaitza	127
8.9 taula	Detektatutako patologia motaren arabera esku hartzeko maila	128
8.10 taula	1.000 biztanletik gorako udalerrietan 3 urtean aurreikusitako EIT kopurua (2017-2019)	130
8.11 taula	Birgaitzeko laguntzak EAEEn diruz lagundutako esku-hartze motaren eta lurralde historikoen arabera (2013-2016)	132
8.12 taula	2016an onartutako diru-laguntzak, obra motaren eta laguntza motaren arabera (2016).....	133
8.13 taula	Udalei eta udalerrira baino lurralde-eremu txikiagoko erakundeei irisgarritasuna hobetzeko emandako diru-laguntzak (2002-2016)	134
8.14 taula	Birgaitze integratuko eremuetan eta eremu narriatuetan ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko laguntzak EAEEn eta lurralde historikoetan.....	134
8.15 taula	Etxebizitzak eta eraikinak eraginkortasunez birgaitzeko laguntza-programa	135
8.16 taula	Hiri-berroneratzeko diru-laguntzen programa	135



8.17 taula	Laguntza kopuruaren eta horien zenbatekoaren banaketa diru-sarreraren mailaren arabera (2016).....	136
8.18 taula	Laguntza kopuruaren eta horien zenbatekoaren banaketa adinaren arabera (2016)	136
8.19 taula	Laguntza kopuruaren eta horien zenbatekoaren banaketa familia-unitateko kide kopuruaren arabera (2016)	136
8.20 taula	Laguntza kopuruaren eta horien zenbatekoaren banaketa sexuaren arabera (2016)	137
8.21 taula	Laguntza kopuruaren eta horien zenbatekoaren banaketa nazionalitatearen arabera (2016)	137
9.1 taula	EAEko etxebizitzaren arloko adierazle nagusien laburpena	140

II.Zatia. 2018-2020 ALDIRAKO ETXEBIZITZAREN GIDA PLANA

5.1 taula	2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren erronken balorazioa	191
5.2 taula	Etxebizitzaren Gida Planean aintzat hartzen diren neurrien balorazioa	193
5.3 taula	Etxebizitza babestua eskuratzeko lehentasuna duten kolektiboen balorazioa.....	194
5.4 taula	Herritarrek egindako eta Etxebizitzaren Gida Planaren barruan aztertutako beste proposamen batzuk.....	195
6.1 taula	2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren aginte-taula	199
6.2 taula	2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren kontrol-helburu gehigarriak	200
7.1 taula	2018-2020 Etxebizitza planeko aurrekontu kostuak	206
7.2 taula	2018-2020 Etxebizitza planean sendotutako aurrekontua	207
7.3 taula	Diru-laguntzen plan estrategikoa. Ardatz estrategikoa: etxebizitza duina izateko eskubidea bermatuko duen gizarte-laguntzako etxebizitza-politika.....	208
7.4 taula	2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren finantzaketa taula, Departamentua eta Erakundeak barne hartuta.....	209
8.1 taula	2030 Agendaren eta Garapen Iraunkorreko Helburuen eta Etxebizitzaren Gida Planaren arteko erlazioa.....	211
8.2 taula	XI Legealdiko gobernu-programarekiko erlazioa.....	214
8.3 taula	Etxebizitzaren Gida Planaren eta Eusko Jaurlaritzaren beste plan batzuen arteko erlazioa	216



Grafikoen Aurkibidea

I.Zatia DIAGNOSTIKOA

3.1 grafikoa	EAEEn eraikitzen hasitako etxebizitza babestuen bilakaera.....	33
3.2 grafikoa	Etxebizitzan egindako guztizko gastuaren bilakaera* (2001-2016).....	33
3.3 grafikoa	Biziguneren etxebizitza-parkearen bilakaera	34
3.4 grafikoa	Birgaitutako etxebizitzaren kopuruaren eta birgaitzeko diru-laguntzen guztizko zenbatekoaren bilakaera (2006-2016)	34
4.1 grafikoa	Nazioarteko testuinguruko BPGaren urtetik urterako aldakuntza-tasaren bilakaera (2013-2016).....	49
4.2 grafikoa	EAEko KPlaren urteko aldakuntza-tasaren bilakaera (2013-2016).....	49
4.3 grafikoa	EAEko eta lurralde historikoetako langabezia-tasaren bilakaera (2008-2016)	50
4.4 grafikoa	EAEko biztanleriaren oraintsuko bilakaera (2001-2016)	51
4.5 grafikoa	EAEko eta lurralde historikoetako biztanleriaren hazkunde-tasa (2001-2016).....	51
4.6 grafikoa	EAEko biztanleriaren piramidearen bilakaera (2001-2016).....	53
4.7 grafikoa	Biztanleria osoaren gaineko emakumeen ehunekoak, adin-taldeen arabera (2016)	54
4.8 grafikoa	EAEko eta lurralde historikoetako biztanleriaren egitura (2016)	54
4.9 grafikoa	EAEko guztizko jaiotzen eta heriotzen bilakaera (2001-2015)	56
4.10 grafikoa	EAEko eta lurralde historikoetako hazkunde begetatiboaren tasaren bilakaera (2001-2015)	56
4.11 grafikoa	EAEko guztizko migrazio-mugimenduen bilakaera (2001-2015).....	57
4.12 grafikoa	EAEko eta lurralde historikoetako migrazio-hazkundearen tasaren bilakaera (2001-2015)	57
4.13 grafikoa	EAEko atzerriko biztanleria osoaren bilakaera (2001-2016)	58
4.14 grafikoa	Atzerrian jaiotako EAEko eta lurralde historikoetako biztanleriaren ehunekoaren bilakaera (2001-2016)	58
4.15 grafikoa	EAEko familien bilakaera (1991-2016)	60
4.16 grafikoa	EAEko familiaren batez besteko tamainaren eta pertsona bakarreko familien bilakaera (1991-2011).....	61
4.17 grafikoa	EAEko familien tamainaren bilakaera (2010-2016)	62
4.18 grafikoa	EAEko familia-tipologiaren bilakaera (1991-2011)	62
4.19 grafikoa	EAEko eta lurralde historikoetako biztanleriaren bilakaera aurreikusia (2017-2031).....	63
4.20 grafikoa	EAEko biztanleriaren piramidearen proiektzioa (2031)	64
4.21 grafikoa	EAEko biztanleriaren aldakuntza erlatiboa adin-talde handien arabera (2016 -2031)	64
4.22 grafikoa	EAEko jaiotza-tasaren eta heriotza-tasaren adierazleen bilakaera (2016-2030).....	65
4.23 grafikoa	EAEko migrazio-adierazleen bilakaera (2016-2030).....	65
4.24 grafikoa	Pobreziak Euskal Autonomia Erkidegoan duen eraginaren bilakaera (2008-2016).....	66
4.25 grafikoa	Kalean aurkitutako pertsonen tasa 1.000 biztanleko, udalerrien arabera. 2016ko urriaren 26-27ko gaua.....	68
6.1 grafikoa	EAEko etxebizitza-parkearen lurralde-banaketa	80
6.2 grafikoa	EAEko familia-etxebizitzaren parkearen bilakaera	80
6.3 grafikoa	EAEko eta lurralde historikoetako etxebizitza-parkearen bilakaera	81
6.4 grafikoa	EAEko eta lurralde historikoetako alokairuko etxebizitzaren tasa	82
6.5 grafikoa	Jarritako fidantzen lurralde-banaketa	83
6.6 grafikoa	EAEko etxebizitza babestuen lurralde-banaketa.....	88
6.7 grafikoa	EAEko etxebizitza babestuak espediente-dataren arabera.....	89
6.8 grafikoa	EAEko etxebizitzaren eraikuntzaren bilakaera	91
6.9 grafikoa	Etxebizitzaren eraikuntzaren bilakaera lurralde historikoen arabera	92
6.10 grafikoa	Alokairu-erregimenean eraikitzen hasitako etxebizitza babestuen bilakaera.....	93
6.11 grafikoa	Eraikitzen hasitako etxebizitza babestuen tipologia	93
6.12 grafikoa	1.000 biztanleko eraikitzen hasitako etxebizitza babestuen ratioa esparru geografikoen arabera (urteko batez bestekoa).....	93



6.13 grafikoa	EAEEn salgai dauden etxebizitza berrien eta erabilien prezioen bilakaera	95
6.14 grafikoa	EAEko etxebizitza berrien eta erabilien prezioen urteko aldakuntza-tasak	96
6.15 grafikoa	Salgai dauden etxebizitza berrien prezioen bilakaera lurralde historikoen arabera	96
6.16 grafikoa	Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioen bilakaera lurralde historikoen arabera	97
6.17 grafikoa	EAEko etxebizitza libreen eta babestuen errenten bilakaera	97
6.18 grafikoa	Etxebizitza librearen errenten bilakaera lurralde historikoen arabera	98
6.19 grafikoa	Alokairuko etxebizitza-tipologiaren arabera batez besteko errenten konparazioa (2016)	98
6.20 grafikoa	Etxebizitza hutsen eta kudea daitezkeen etxebizitzaren tasa eremu funtzionalen arabera	101
7.1 grafikoa	EAEEn etxebizitza lehen aldiz eskuratzeko eta aldatzeko beharraren indizeen bilakaera (2005-2015)	104
7.2 grafikoa	EAEEn etxebizitza eskuratzeko beharra eta eskaria (2015)	104
7.3 grafikoa	EAEEn ohiko etxebizitza aldatzeko beharra eta eskaria (2016)	105
7.4 grafikoa	EAEEn eta lurralde historikoetan lehen etxebizitza eskuratzeko beharraren bilakaera (2005-2015)	105
7.5 grafikoa	EAEEn eta lurralde historikoetan aldatzeko beharraren bilakaera (2005-2015)	106
7.6 grafikoa	EAEEn lehen etxebizitza eskuratzeko beharra eta diru-sarrerara edo errenta propioak dituzten pertsonen behar dituzten etxebizitzaren edukitze-erregimenaren bilakaera (2007-2015)	106
7.7 grafikoa	Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duen biztanleriaren banaketa diru-sarreraren mailaren eta eskatutako edukitze-erregimenaren arabera (2015)	107
7.8 grafikoa	EAEEn ohiko etxebizitza aldatzeko beharraren arrazoi nagusia (2015)	107
7.9 grafikoa	EAEko etxebizitza babestuaren eskariaren bilakaera lurralde historikoen arabera (2006-2017)	108
7.10 grafikoa	EAEEn Etxebideri eskatutako etxebizitza babestuaren edukitze-erregimenaren banaketaren bilakaera (2013-2017)	110
7.11 grafikoa	Etxebideko eskariaren banaketa EAEEn eta lurralde historikoetan edukitze-erregimenaren arabera (2017)	110
7.12 grafikoa	Etxebizitza babestuaren eskatzaileen profilarren bilakaera	112
7.13 grafikoa	Etxebideren etxebizitza babestuaren eskatzaileen titularren banaketa kolektiboan arabera (2013-2017)	112
7.14 grafikoa	Erroldatutako etxebizitza babestuaren eskatzaileen diru-sarreraren mailaren bilakaera (2013-2017)	113
7.15 grafikoa	EAEko etxebizitzaren transakzioen bilakaera (2004-2016)	116
7.16 grafikoa	Etxebizitzaren transakzioen bilakaera lurralde historikoen arabera	117
7.17 grafikoa	EAEEn eta lurralde historikoetan eratutako hipoteken (hileko batez bestekoa) bilakaera (2013-2017)	118
8.1 grafikoa	Etxebizitza-parkearen banaketa antzintatasunaren arabera	122
8.2 grafikoa	Egindako EITen eraikuntza-urtea	125
8.3 grafikoa	EITak egin ziren urtea	125
8.4 grafikoa	Eraikinen irisgarritasuna EITen emaitzen arabera	126
8.5 grafikoa	EITa eginda duten eraikinek hurrengo EITa egiteko urtea	128
8.6 grafikoa	3 urtean aurreikusitako EITak (2017-2019)	129
8.7 grafikoa	3 urtean egiteko aurreikusitako EITak (2017-2019) lurralde historikoen arabera	129
8.8 grafikoa	Bertan bizi direnek sumatzen dituzten etxebizitzak birgaitzeko beharrak	131
8.9 grafikoa	Birgaitutako etxebizitzaren kopuruaren eta birgaitzeko diru-laguntzen guztizko zenbatekoaren bilakaera (2006-2016)	132
8.10 grafikoa	Laguntzen banaketa obra motaren arabera (2016)	133
8.11 grafikoa	Irisgarritasun-arloan emandako laguntzen banaketa lurralde historikoen arabera (2013-2016)	134
8.12 grafikoa	Finkak administratzeko eredu berria	138



II.Zatia. 2018-2020 ALDIRAKO ETXEBIZITZAREN GIDA PLANA

5.1 grafikoa	Etxebizitzako Plan Gidatzailearen erronken balioespena, 2018-2020	191
5.2 grafikoa	2018-2020 aldirako Etxebizitza Gida Planean aztertutako neurrien baloraketaren rankinga.....	192
5.3 grafikoa	Babestutako etxebizitzan lehenetsitako kolektiboen balorazioaren rankinga	194
6.1 grafikoa	Etxebizitzako politika publikoen ebaluaketarako metodología.....	203



Mapen Aurkibidea

4.1 mapa	2011-2016 aldiko biztanleriaren aldakuntza-tasa, EAEko eskualdeen arabera.....	52
4.2 mapa	20 urtetik beherako eta 64 urtetik gorako biztanleria-tasak eskualdeen arabera (2016).....	55
4.3 mapa	Atzerrian jaiotako biztanleen ehunekoa eskualdeen arabera (2016).....	59
4.4 mapa	Familia kopuruaren bilakaera eskualdeen arabera (2001-2016).....	61
5.1 mapa	Lurzoru erabilgarria eremu funtzionalen arabera (2017-2020).....	74
6.1 mapa	Etxebizitza-parkearen hazkunde-tasa eskualdeen arabera (2010-2016)	81
6.2 mapa	Alokabideren etxebizitza-parkea eremu funtzionalen arabera	85
6.3 mapa	Biziguneren etxebizitza-parkea eremu funtzionalen arabera	86
6.4 mapa	Alokabidek kudeatutako etxebizitza-parke osoa eremu funtzionalen arabera.....	87
6.5 mapa	1.000 biztanleko eraikitzen hasitako etxebizitza babestuen ratioa.....	94
6.6 mapa	Parke osoaren gaineko etxebizitza hutsen ratioa eremu funtzionalen arabera.....	101
7.1 mapa	Etxebizitza babestuaren eskari osoa eremu funtzionalen arabera	109
7.2 Mapa	Etxebizitza babestuaren eskaria eremu funtzionalen arabera	111
8.1 mapa	Erregistratutako EITak eremu funtzionalen arabera	123
8.2 mapa	3 urtean aurreikusitako EIT kopurua (2017-2019) eremu funtzionalen arabera.....	130





I. Zatia DIAGNOSTIKOA



1. SARRERA OROKORRA



1. Sarrera orokorra

Dokumentu honek **EAEko etxebizitza buruzko diagnostikoa** aurkezten du, gerora **EAEko 2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Plana** formulatzeko oinarri gisa erabiliko den dokumentua.

Ondoren, erabilgarri dagoen informazioaren analisia jasotzen da, etxebizitzaren sektorearen egoerari buruzko informazio estatistiko eta dokumentalaren bitartez eta Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren Etxebizitza Sailburuordetzak emandako informazioaren bitartez.

Sarrera horren ondoren, lege-esparru arauemailearen eta etxebizitza babesa emateko sistemen analisia egiten da lehenik. Ildo horretan, arrera berezia eskaintzen zaie 3/2015 Legearen (ekainaren 18koa, Etxebizitzarena) eta haren erregelamendu-garapenaren berrikuntza nagusiei, datozen urteetako etxebizitzaren arloko esku-hartze publikoa baldintzatuko dute-eta.

3. kapituluak aurreko Etxebizitza Planen bilakaera aurkezten du, baita 2013-2016 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren eta 2013-2016 aldirako Renove Planaren ebaluazioaren ondorio nagusiak ere, gogoeta horiek kontuan izan beharko baitira Etxebizitza Plan berria definitzerakoan.

Ondoren, 4. kapituluan, ingurune soziodemografikoaren analisia egiten da. EAEko agertoki makroekonomikoa abiapuntu hartuta, biztanleriaren eta familien bilakaerari buruzko zifra nagusiak eta epe luzerako proiektzio demografikoak aurkezten dira. Etxebizitzaren arloan zailtasun bereziak dituzten kolektiboen egoera ere aztertzen da.

5. kapituluak EAEn erabilgarri dagoen bizitegi-lurzoruari, azken urteotan erositako lurzoruari, sailak etxebizitza babestuak eraikitzeke duen lurzoru-ondareari eta udal-plangintzaren aurreikuspenei buruzko informazioa biltzen du.

Ondoren, 6. kapituluan, EAEko etxebizitza-eskaintza analizatzen da, eta, ildo horretan, etxebizitza-parke osoaren eta babestuaren bilakaera, etxebizitza librearen eta babestuen eraikuntza, salmenta- eta alokairu-prezioen bilakaera eta EAEko etxebizitza hutsen egoera deskribatzen dira.

Gero, biztanleen etxebizitza-beharra ezaugarritzen da, lehen etxebizitza eskuratzekoa edo ohiko etxebizitza aldatzekoa, Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestuaren eskaria eta etxebizitza izateko eskubide subjektiboari lotutako biztanleak kuantifikatu eta ezaugarritzen diren aldi berean. Atala amaitzeko, EAEn egin diren etxebizitzaren salerosketen bilakaerari buruzko datu batzuk eskaintzen dira.

8. kapituluak etxebizitzak birgaitzea zein egoeratan dagoen analizatzen du. Etxebizitza-parkea ezaugarritzen da eta arreta berezia eskaintzen zaie erregistratutako eta aurreikusitako Eraikinen Ikuskapen Teknikoei (EIT). Euskal familiek hautemandako birgaitzeko premiei eta birgaitze babestuko jarduketei buruzko informazioa ere eskaintzen da.

Dokumentua amaitzeko, adierazle nagusien sintesia eta diagnostikoaren ondorio diren indar-ideia nagusien laburpena egiten da, oinarri horren gainean diseinatuko baita Etxebizitzaren Gida Plan berria.



2. LEGE-ESPARRU ARAUEMAILEAREN ETA ETXEBIZITZARI BABESA EMATEKO SISTEMEN ANALISIA



2.1 Etxebizitzaren eta hirigintzaren arloan indarrean dagoen lege-esparruaren eskema

Euskal Herriaren Autonomia Estatutuaren 10. artikulua jasotzen duen moduan, Euskal Herriko Autonomia Erkidegoak bakarreko eskumena du etxebizitzaren eta hirigintzaren gaitan, eta horrek aukera ematen dio gai horietan bere politika garatzeko, etxebizitzaren eraikuntza sustatzea ere barne dela.

Eskumen hori izan arren, Estatuak bere konpetentzien arabera gara ditzakeen jardura sektorialen baldintzapean dago Euskal Autonomia Erkidegoa. Izan ere, estatuko araudi orokorrak oso eginkizun garrantzitsua betetzen du Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta eraikuntzaren sektorea arautzen. Erantsitako taulan jasotzen da etxebizitzaren esparruko estatuko araudi orokorra.

2.1 taula

Etxebizitzaren esparruko estatuko araudi orokorra

ETXEBIZITZAREN ESPARRUKO ESTATUKO ARAUDIA
<ul style="list-style-type: none"> • 49/1960 Legea, Jabetza Horizontalarena • 29/1994 Legea, Hiri Errentamenduena • 38/1999 Legea, Eraikuntza Antolatzea • 314/2006 Errege Dekretua, Eraikingintzaren Kode Teknikoa onartzen duena • 1/2013 Legegintzako Errege Dekretua, desgaitasuna duten pertsonen eskubideei eta haien gizartertzeari buruzko Lege Orokorraren Testu Bategina onartzen duena. • 4/2013 Legea, etxebizitzaren alokairuaren merkatua malgutzeko eta sustatzeko neurriak ezartzen dituena • 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoak, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duena.

Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitza-politikaren garapenean eragina duen araudia zabala eta askotarikoa da, eta hainbat alderdi hartzen ditu, besteak beste, lurraldearen antolamendua, eraikuntza, hiri-birgaitzea eta -berroneratzea, eta irisgarritasunari eta oztopo arkitektonikoak desagerrarazteari buruzko alderdiak.

Etorkizuneko Etxebizitzaren Gida Planaren esparruan garatu nahi diren etxebizitza-programa eta -politikek egun dagoen lege-esparrua bete beharko dute, edo, hala badagokio, proposamen zehatz batzuk garatzeko behar diren aldaketa arauemaileak aintzat hartu beharko dituzte.

Ondorengo eskeman jasotzen da 2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Plana lantzeko unean Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dagoen etxebizitzari eta hirigintzari buruzko araudirik garrantzitsuena.



2. Lege-esparru arauemailearen eta etxebizitzari babes emateko sistemen analisia

2.2 taula

Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dagoen etxebizitzari eta hirigintzari buruzko lege-esparrua

ETXEBIZITZARI BURUZKO ARAUDIA

Oinarrizko araudia:

- 3/2015 Legea, Etxebizitzarena.
- 42/2016 Dekretua, fidantzak jartzeari eta Euskal Autonomia Erkidegoko Hiri Finken Errentamendu Kontratuen Erregistroari buruzkoa.
- 39/2008 Dekretua, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruen inguruko finantza-neurriei buruzkoa.
- 20/1997 Legea, Irisgarritasuna Sustatzekoa.

Sustatzeko administrazio-ekintza:**ALOKAIRUA:**

- Agindua, 2008ko azaroaren 7koa, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, babes publikoko etxebizitzak sustatzeko laguntzei eta alokairua bultzatzeko neurriei buruzkoa.
- 466/2013 Dekretua, «Bizigune» Etxebizitza Hutsen Programa arautzen duena.
- 2014/180 Dekretua, merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritzako ASAP (alokairu segurua, arrazoizko prezioa) programa sortzeko den Dekretua aldatzen duena.

BIRGAITZEA:

- Agindua, 2006ko abenduaren 29koa, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, etxebizitza birgaitzeko finantza-neurriei buruzkoa.
- Agindua, 2011ko azaroaren 23koa, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuarena, etxebizitza birgaitzeko finantza-neurriei buruzko agindua aldatzen duena.
- Agindua, 2014ko azaroaren 26koa, Enplegu eta Gizarte Politiketako sailburuarena, zeinen bidez biqarren aldiz aldatzen baita etxebizitza birgaitzeko finantza-neurriei buruzko agindua.
- 317/2002 Dekretua, abenduaren 30ekoa, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzkoa.
- Hutsen zuzenketa, ondoko dekretuarena: "317/2002 Dekretua, abenduaren 30ekoa, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzkoa".
- Agindua, 2012ko uztailaren 18koa, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuarena, etxebizitzak eta eraikinak birgaitzeko REVIVE (Rehabilitación de Viviendas y Edificios) laguntza-programa arautzen duena, Euskal Autonomia Erkidegoko eraikin-ondarean esku hartzeko proiektuak lantzeko eta horiek sorrarazitako lanak gauzatzeko.
- Agindua, 2013ko uztailaren 31koa, Enplegu eta Gizarte Politiketako sailburuarena; honen bitartez, Etxebizitza eta Eraikinen Birgaitze eraginkorraren alorreko Renove Planaren laguntza-programarako deialdia egiten da eta programa hori arautzen da; laguntza horien jomuga Euskal Autonomia Erkidegoko Ondare Eraikiko Esku-hartzeko Proiektuak egitea eta horien ondoriozko obrak egikaritzea da.

EROSKETA:

- Agindua, 2010eko urriaren 6koa, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuarena, etxebizitzak erosteko finantza-neurriei buruzkoa

LURZORUA:

- Agindua, 2010eko otsailaren 3koa, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuarena, berehala eraikitzeko den lurzoruen urbanizazioari aplikatzeko finantza-neurriei buruzkoa, babes publikoko etxebizitzak lehentasunez sustatzeko.

Araudi teknikoa:

- 241/2012 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko eraikinen ikuskapen teknikoa arautzen duena, eta 80/2014 DEKRETUA, maiatzaren 20koa, Euskal Autonomia Erkidegoko eraikinen ikuskapen teknikoa arautzen duen dekretua aldatzen duena.
-/2017 Dekretu-proiektua, Euskal Autonomia Erkidegoko eraikinen ikuskapen teknikoa eta ikuskapen teknikoen Erregistroa arautzen duena.



2. Lege-esparru arauemailearen eta etxebizitzari babesa emateko sistemen analisia

HIRIGINTZARI BURUZKO ARAUDIA

Lege-mailako araudia:

- [2/2006 Legea](#), lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa.
- [2/2014 Legea](#), Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea aldatzekoa.
- [4/1990 Legea](#), Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzkoa

Erregelamendu-mailako araudia:

- 244/1988 Dekretua; [Derrigorrez Dezjabetzeko](#) Lurralde-Epaimahaien iharduera-araudia onartuz.
- 206/2003 Dekretua, Lurraldearen Antolamendurako Artezpideen, Lurraldearen Zatiko Planen eta Lurraldearen Arloko Planen funtsezkoak ez diren aldaketak onartzeko prozedura arautzen duena.
- 105/2008 Dekretua, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzkoa, [123/2012 Dekretuak](#), hirigintzako estandarrei buruzkoak, aldatua.
- 28/1997 Dekretua, Euskal Autonomi Elkarteko Lurraldearen Antolamendurako Artezpideak behin betiko onesteko dena, eta [4/2016 Dekretua](#), zeinaren bidez Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak behin betiko onesten dituen Dekretua aldatzen baita, bizitegi-kuantifikazioari dagokionez.

2.2 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena

2.2.1 Etxebizitzaren Legearen berrikuntza nagusiak

[3/2015 Legea](#), ekainaren 18koa, Etxebizitzarena, Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza-politiken babesa eta jarduketa-esparrua da gaur egun ¹.

Legeak ekartzen dituen berrikuntza nagusietako bat **etxebizitza izateko eskubide subjektiboaren aitortpena** da: “etxebizitza bat legez modu egonkorrean okupatzeko eskubidea” aitortzen zaie etxebizitza duin eta egokirik ez dutenei, etxebizitza lortzeko diru-baliabiderik ez badute. Auzitegien aurrean eska daitekeen eskubidea da gainera.

Eskubide hori indarrean dago 2016ko urtarrilaren 1az geroztik. Legearen II. kapituluari aitortzen da berariaz eskubide hori, bertan definitzen baita lege horren ondorioetarako zer den etxebizitza-beharra eta zein diren eskubide subjektiboa galdatzeko baldintzak.

Eskubide subjektiboa ezartzeko eta gradualki aplikatzeko behin-behineko araubide juridikoa ezartzen duen xedapen iragankor bat jasotzen du legeak, legean aurreikusitako xedapenak bilduko dituen erregelamendua onartu artean (laugarren xedapen iragankorra).

Etxebizitza izateko eskubide subjektiboa gauzatzeko etxebizitza edo bizitoki bat alokairuan eskura jar daiteke edo prestazio ekonomiko baten bitartez egin daiteke premiari aurre egiteko etxebizitzarik ez dagoenean. 2016ko ekitaldian hileko 250 eurokoa izan da etxebizitzaren prestazio ekonomikoaren zenbatekoa.

¹ Gogoan izan behar da legearen artikulua batzuk errekurritu egin dituela Gobernu Zentralak, eta Konstituzio Auzitegiak tramitatzeko onartu duela errekurtsioa 2016ko apirilaren 12an. Errekurritutako artikulua hauek dira: 3 (t), x) tartekiak), 4 (1 eta 2.b) atalak), 6.1), 9.4), 56 (1), 2) eta 3) atalak), 59, 63.2 (a), b), c), d), f), g), h) atalak), 64, 72 (1) eta 3.c) atalak), 74, 75, 83 (d) atala), 84 (d) atala) eta lehen xedapen gehigarriaren 3. atala.



2. Lege-esparru arauemailearen eta etxebizitzari babesa emateko sistemen analisia

Legeak **apustu irmoa egiten du alokairu-erregimenaren alde**. Hala, etxebizitza-polituketara bideratutako baliabideak (hiriguneak birgaitzera bideratutakoak izan ezik) alokairu-politikak sustatzera bideratu beharko dira. Zehazki, legeak ezartzen duenez, etxebizitza-baliabideen % 80 alokatze-polituketara bideratuko dira (legearen 7.4. artikulua).

Gainera, legea argitaratzen denetik hasi eta bost urteko epean, proportzio hori % 100era handituko da, hots, etxebizitza-polituketara bideratutako baliabide guztiak (birgaitzera bideratutakoak izan ezik) alokairu-polituketara bideratu beharko dira.

Etxebizitzaren Legeak, halaber, inguru eta hiri-ingurune egokia izateko eskubidea ere aitortzen du, eta aurreko araudian jasota ez zeuden hainbat alderdi sartzen ditu, **eraikinak birgaitzea eta hiriguneak berroneratzea eta ekonomikoki eta sozialki biziberritzea bultzatzeko** asmoz. Hala eta guztiz ere, gai horietako batzuk ere errekurritu egin dira, hala nola kontserbatzeko, birgaitzeko eta mantentzeko eginbeharrak betetzen ez direnean nahitaez desjabetzeko aukera.

Nabarmentzeko alderdien artean, izapideak sinplifikatu egiten dira, zeren legearen arabera, eraikin-birgaitzearen edo hiri-berroneratzearen kudeaketa, osorik edo partez, zuzenean esleii baitakiekie kudeaketako edo birgaitzeko hirigintza-sozietateei, inolako lizitazio publikorik egin gabe.

Etxebizitzaren 3/2015 Legea onartzearekin batera, indargabetuta geratzen da Lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legearen [\(2/2006 Legea](#), ekainaren 30ekoa) 200. artikulua, eraikinen ikuskapen teknikoari (EIT) buruzkoa. Legeak jasotzen duenez, udalak izango dira eraikinen ikuskapen teknikoak egin beharra betetzen dela eta EITaren irizpenaren ondorio diren konpontzeko jarduketak egiten direla kontrolatzeaz eta bermatzeaz arduratuko diren erakundeak.

Nahitaezkoa da bai eraikinen ikuskapen teknikoak egitea eta bai Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikinen Ikuskapen Teknikoen Erregistroan inskribatzea. Eusko Jaurlaritzak ikuskapen horiek egin daitezzen bultzatu beharko du eta bera arduratuko da erregistroa mantentzeaz.

[241/2012](#) eta [80/2014](#) dekretuen erregelamendu bidezko garapenek arautzen dituzte gaur egun EITak, baina eraikinen ikuskapen teknikoak eta ikuskapen teknikoaren Erregistroak bete behar dituzten irizpideak eta eskakizunak arautzen dituen [dekretu-proiektu](#) berri bat dago.

Bestalde, Etxebizitzaren Legearen 54. artikulua arabera, **Hiri Errentamenduen Legean ezarritako fidantzak** etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailaren **dagokion lurralde-ordezkaritzan (Bizilagun zerbitzua) jarri beharko dira**. Errentatzailearen betebeharra da errentariak ordaindutako fidantzaren gordailua egitea.

Halaber, alokairu-kontratu guztiak administrazioaren erregistro batean inskribatu beharko dira eta horrek aukera emango du Hiri Finken Errentamendu Kontratuen Erregistroa eskueran izateko (55. artikulua).

Alderdi horiek [42/2016 Dekretuak](#) garatu ditu, martxoaren 15ekoak, fidantzak jartzeari eta Euskal Autonomia Erkidegoko Hiri Finken Errentamendu Kontratuen Erregistroari buruzkoak. Dekretu horretan hiru hilabeteko epea ematen da, Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legea indarrean sartu eta 42/2016 Dekretua indarrean sartzen den egunera bitartean sinatutako kontratuei dagozkien fidantzak jartzeko, aurretik jarri ez badira.



2. Lege-esparru arauemailearen eta etxebizitzari babes emateko sistemen analisia

2.3 taula

3/2015 Legearen (ekainaren 18koa, Etxebizitzarena) berrikuntza nagusiak

ETXEBIZITZAREN LEGEAREN BERRIKUNTZA NAGUSIAK	
Etxebizitza izateko eskubide subjektiboa aitortzea	7. artikulua. Etxebizitza bat legez modu egonkorrean okupatzeko eskubidea aitortzen zaie etxebizitza duin eta egokirik ez dutenei, etxebizitza lortzeko diru-baliabiderik ez badute.
Babes publikoko etxebizitzak nahitaez desjabetzea arrazoi ekonomikoen ondorioz	73.1g) artikulua. Babes publikoko etxebizitzak nahitaez desjabetu ahal izango dira, baldin eta esleipenaren ondoren titularren diru-sarrerek, hiru urtean jarraian, esleipendun izateko ezarritako gehieneko kopuruaren % 50 gainditzen badituzte.
Esleitzeko beharrezkoak diren betekizunak gerora ez betetzea	36.2 artikulua. Babes publikoko etxebizitza baten esleipendun batek etxebizitza libre bat eskuratzen badu, babes publikoko etxebizitza Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorrari itzuli beharko dio.
Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea etxebizitza libreetara hedatzea	65.5 artikulua. Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea ahalbidetzen da hipoteka-exekuzioen prozesuetan eskuratutako etxebizitzaren eskualdaketetan, baldin eta etxebizitza horiek etxebizitza-eskari frogatuko eremu gisa zedarritutako tokietan badaude. Aldez aurretik Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektorialean mugatu beharko dira eremu horiek.
Administrazio fidantzak betebeharra	54. artikulua. Alokatzeko kontratuen fidantzak etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailaren dagokion lurralde-ordezkaritzan (Bizilagun zerbitzua) jarri beharko dira, edo erregimen bereziaren bitartez.
Errentamendu Erregistroa sortzea	55. artikulua. Euskal Autonomia Erkidegoko Hiri Finken Errentamendu Kontratuen Erregistroa sortzen da. Errentamendu-kontratu guztiak erregistro horretan inskribatu beharko dira.
Etxebizitza-gaietako baliabideak (birgaitzeari dagozkionak izan ezik) alokairura bideratzea	7.4 artikulua. Erabilgarri dauden etxebizitza-baliabideak (birgaitze-politikak alde batera utzita), lehentasunez, alokairuko etxebizitzak sustatzera bideratu beharko dira 5 urteko epean.
Birgaitzea gizarte-kohesioaren ikuspegitik bultzatzea	Zenbait artikulua (49. artikulua, 51. artikulua...). Oso garrantzi handia hartzen du eraikinak birgaitzeak eta hiriguneak berroneratu eta berritzeak, bertan gizarte-integrazioaren eta merkataritza biziberritzearen osagaia gehituta.
EAEko Lurzoru Ondare Publikoa sortzea	14. artikulua. Lurzoru Ondare Publikoko higiezinak titulartasun publikokoak izango dira gerora ere eta ondoriozko etxebizitzak, ahal dela, alokatzera bideratuko dira.
Babes publikoko etxebizitza motak	19.etik 24.era arteko artikulua. Babes ofizialeko etxebizitzetan desagertu egiten da araubide bereziko babesaren eta araubide orokorrekoaren arteko diferentzia eta aurrerantzean babes sozialeko etxebizitzak izango dira guztiak. Horrez gain, etxebizitza tasatuak eta zuzkidura-bizitokiak daude babes publikoko higiezin moten artean.

Iturria : 3/2015 Legea, Etxebizitzarena. Enplegua eta Giza-erlazio Politikako Saila. Eusko Jaurlaritza.



2. Lege-esparru arauemailearen eta etxebizitzari babes emateko sistemen analisia

2.2.2 Etxebizitzaren Legea erregelamendu bidez garatzea

Etxebizitzaren 3/2015 Legea onartzeak erregelamendu bidezko garapen garrantzitsua egin beharra dakar berekin. Erregelamendu horiek datozen urteetan emango dira argitara. Orain arte hau izan da legearen alderdi batzuk garatzeko onartu den arau bakarra:

- 42/2016 Dekretua, martxoaren 15ekoa, fidantzak jartzeari eta Euskal Autonomia Erkidegoko Hiri Finken Errentamendu Kontratuen Erregistroari buruzkoa.

Halaber, Euskal Autonomia Erkidegoko eraikinen ikuskapen teknikoa eta ikuskapen teknikoen Erregistroa arautzen duen dekretu-proiektu bat dago, txostenak egiteko teknikarien trebakuntzan sakontzen duena. Etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubide subjektiboari buruzko dekretu-proiektua eta Lurzoru Ondare Publikoari buruzko dekretu-proiektua ere tramitatzen ari dira.

Legeak aurreikusitako erregelamendu-xedapenak argitaratzen ez diren artean, egungo erregelamenduek indarrean jarraituko dute. Zenbatespenen arabera 24 erregelamendu garatu behar dira.

3/2015 Legearen 9. artikuluan jasotzen den etxebizitza bat edukitzeko eskubidea betetzeko, behar-beharrezkoa da erregelamendu bat garatzea. Bitartean, laugarren xedapen iragankorrak etxebizitza duin eta egokia izateko eskubide subjektiboa ezartzeko eta gradualki aplikatzeko behin-behineko araubide juridikoa zehazten du.

Bestalde, erregelamendu bidez garatzeko dago babes sozialeko etxebizitzaren, etxebizitza tasatuen eta zuzkidura-bizitokien araubide juridikoa. Legeak aintzat hartzen duenez:

- “Eusko Jaurlaritzak, erregelamendu bidez, babes sozialeko etxebizitzaren eta araubide autonomikoko etxebizitza tasatuen ezaugarri hauek garatuko ditu, besteak beste: dagokien prezioa edo errenta, etxebizitza legez okupatu nahi dutenek bete behar dituzten baldintzak, finantza-neurriak eta etxebizitzaren araubide juridikoa”.
- “Udal-etxebizitza tasatuen sustapenak babes sozialeko etxebizitzaren ezaugarri berak eta araubide juridiko bera izango dituzte. Berezitasunak, edonola ere, lege honetan bertan, lege honen erregelamendu bidezko garapenean eta udalek argitaratzen dituzten tokiko ordenantzetan ezarriko dira, eta, gutxienez, zehaztapen hauek jaso beharko dituzte:
 - a) Etxebizitzaren, lokalen eta eranskinen ezaugarriak, zehatz-mehatz beteta babes sozialeko etxebizitzaren arau teknikoak eta bizigarritasunari buruzkoak
 - b) Udal-titulartasuneko etxebizitzaren, lokalen eta eranskinen araubide juridikoa, zehaztuta haien kalifikazioa, prezioak, errentak, lurzoruaren eta urbanizazioaren gehieneko kostuei dagokien ehunekoa, esleitzeko modua eta zehaztu beharreko beste edozer.
 - c) Etxebizitza, eranskin edo lokal horien esleipena lor dezaketeneke bete beharko dituzten baldintzak.

Legeak, halaber, gainokupatuta dauden etxebizitzari aplika dakiekeen araubidea eta gainokupazio-egoerak saihestera eta zuzentzera bideratutako jarduketak arautu beharra ezartzen du, baita etxebizitzaren erabilera desegokia frogatzeko baliabideak definitu ere.



2. Lege-esparru arauemailearen eta etxebizitzari babes emateko sistemen analisia

Epe laburrera, erregelamendu edo arau-aldaketa hauek onartzea aurreikusten da:

- Etxebizitza izateko eskubide subjektiboaren dekretua.
- Lurzoru Ondare Publikoa
- Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoa
- Etxebide Dekretua: babes publikoko etxebizitzaren eskaria eta esleipena inskribatzeko prozedurak
- Birgaitzeari buruzko dekretua: dekretu bat eguneratzea eta sustatzeko agindu bat.
- Etxebizitzaren prezioak eta alokairuko errentak arautzea (seguruenik 2018an).
- ASAP Dekretuaren arautze berria
- Bizigune Dekretuaren arautze berria
- Errentamendua sustatzeko arautze berria
- 2018-2020 aldirako finantza-lankidetzaren Dekretua

Bestalde, Bizigune programaren errenta-mugak aldatu egingo dira, baina aldaketa hori Aurrekontuen Legearen bitartez egiten da eta 2018ko urtarrilaren 1etik aurrerako atzeraeragina izango du.

2.2.3 Errekurritutako Etxebizitzaren Legearen artikulua

2.4 taula

Errekurritutako legearen alderdiak.

ERREKURRITUTAKO ALDERDIAK	
Etxebizitzaren aldi baterako erabilera nahitaez desjabetzea	74. eta 75. artikulua. Horrela, hipoteka-exekuzioen ondoriozko etxegabetze-prozeduretan eta alokairua ez ordaintzearen ondoriozko kanporatze-prozeduretan dauden pertsonen bizilekua ziurtatzen zaie.
Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa eta erregistroa	56., 58. eta 64. artikulua. Legeak jenderik gabeko etxebizitza definitzen du eta izaera autonomikoa duen Jenderik gabeko Etxebizitzaren Erregistroa sortzen du.
Jenderik gabeko etxebizitzaren kanona eta jenderik gabeko etxebizitzak desjabetze bidez nahitaez alokatzea	57., 59. eta 72. artikulua. Jenderik gabeko etxebizitza deklaratu direnek <u>kanon bat ordaindu</u> beharko dute. Gainera, jenderik gabeko etxebizitza deklaratu direnak <u>nahitaez alokatu beharra</u> ezarri ahal izango da, baldin eta <u>deklarazio horretatik urtebete igaro eta gero ere okupatu gabe</u> jarraitzen badute, etxebizitzaren erabilera bost urteko aldi baterako nahitaez desjabetuta.
Etxebizitzaren funtzio sozialaren definizioa	4. artikulua. Funtzio soziala betetzea bermatzeko hainbat jarduketa ahalbidetzen dira: <ul style="list-style-type: none"> • lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzea • desjabetzea • okupatu gabeko etxebizitzaren gaineko kanona • nahitaez alokatu beharra • zehapenak • ...

Iturria: 3/2015 Legea, Etxebizitzaren eta Enplegu eta Giza Rte Politika eta Soziala. Eusko Jaurlaritzaren.

2.3 Etxebizitzaren araudi teknikoa

2.3.1 Eraikinen ikuskapen teknikoa arautzea

2/2006 Legeak, Lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak, lehen aldiz arautzen du Euskal Autonomia Erkidegoan EITaren figura, baina 3/2015 Legea, Etxebizitzarena, onartzeak indargabetu egiten du Lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legearen 200. artikulua, eraikinen ikuskapen teknikoari buruzkoa.

Euskal Autonomia Erkidegoko eraikinen ikuskapen teknikoa arautzen duen 241/2012 Dekretuaren eta dekretu hori birgaitzeari eta hiri-berroneratze eta -berrikuntzari buruzko 8/2013 Legea egokitzeko aldatzen duen 80/2014 Dekretuaren erregelamendu bidezko garapenak dira gaur egun EITak arautzen dituztenak. Dena den, dekretu-proiektu berri bat dago EITak eta Ikuskapen Teknikoen Erregistroa arautzeko.

Dekretu berriaren xedea da Etxebizitzaren Legearen aginduak erregelamendu bidez garatzea eta gai horretan lehendik onartutako araudia argitzea, aplikatzerakoan eskuratutako esperientziaren eta ezaupideen argitan.

Gogoan izan behar da 80/2014 Dekretuak luzatu egin zuela 2017ko ekainaren 27a baino lehen 50 urte beteko zituzten eraikinentzat, eta jabeei gehienez ere urtebeteko epea eman ziela (2018ko ekainaren 27a arte) EITa egiteko. Beraz, gaur egun, 50 urte bete dituzten eraikin guztiek urtebeteko epea dute EITa egiteko, eta horrek nabarmen handituko du datozen urteetan egin beharreko ikuskapenen bolumena.

Bestalde, laguntza publikoak jaso nahi dituzten eraikinen jabeek nahitaez egin beharko dute EITa, eraikinaren adina dena dela ere.

2.3.2 Eraikuntza arautzea: Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko Legea eta Eraikingintzaren Kode Teknikoa

38/1999 Legeak, Eraikuntzaren Antolamenduari buruzkoak, eraikingintzaren oinarrizko baldintzak ezartzen ditu, pertsonen segurtasuna, gizartearen ongizatea, eraikingintzaren jasagarritasuna eta ingurumenaren babesa bermatzeko. Lege horrek, azken xedapenetatik bigarrean, Gobernuari baimena ematen dio Errege Dekretu bidez onartzeko eraikinetan segurtasunari eta bizigarritasunari buruz bete behar diren oinarrizko eskakizunak ezarriko dituen Eraikingintzaren Kode Teknikoa.

314/2006 Errege Dekretuak, martxoaren 17koak, Eraikingintzaren Kode Teknikoa onartzen du, Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko 38/1999 Legea ezarritako oinarrizko eskakizunak betetzen dituen. Kode Tekniko horrek herrialde aurreratuenetan dagoenari homologa dakioken esparru arauemailea sortzen du eta 2002/91/EE Zuzentarauak² ezartzen dituen energia-eraginkortasuneko betekizunei buruzko eskakizunak ere gehitzen ditu.

² Zuzentaru hori 2010/31/EB Zuzentarauak aldatu zuen eta Espainiako ordenamendu juridikoan transposizioz sartu zen, partzialki, 47/2007 Errege Dekretua indargabetzen duen apirilaren 5eko 235/2013 Errege Dekretuaren bitartez.



2. Lege-esparru arauemailearen eta etxebizitzari babesa emateko sistemen analisia

Beraz, Kode Teknikoak antolatu eta osatu egiten du 38/1999 Legean ezarritako segurtasunarekin eta bizigarritasunarekin erlazionatutako oinarritzko arautegia, eta oinarritzko eskakizunetara bideratutako ikusmoldea planteatzen du, Europako eta nazioarteko erakundeen ikusmoldeekin bat datozen prestazioetan oinarritua.

Kode Teknikoak bi zati ditu: lehen zatiak erregelamenduzko izaera du, eta, bigarrena, bestalde, eraikinak ezarritako prestazio-mailak betetzen dituen zehaztea ahalbidetzen duten prozedurak, arau teknikoak eta soluzioen adibideak biltzen dituzten oinarritzko dokumentuek osatzen dute.

2.3.3 Eraikinen energia-eraginkortasunaren ziurtagiria

226/2014 Dekretuak, abenduaren 9koak, eraikinen eraginkortasun energetikoaren ziurtagiriari buruzkoak, azaroaren 22ko 240/2011 Dekretuan jasotako autonomia-erkidegoko araudia eguneratu beharri erantzuten dio, 2010/31/EB Zuzentarau berriak sartu eta 235/2013 Errege Dekretuak transposizioz jaso dituen aldaketan ondoren.

Errege Dekretu horren arabera (235/2013), autonomia-erkidegoei dagokie energia-eraginkortasunaren ziurtagiriak kontrolatzea eta erregistratzea, sustatzaileei edo jabeei ezarritako betebeharrak betetzea bermatuko duten aurreikuspenak egitea eta energia-eraginkortasunaren etiketaren aurkezpena arautzea.

Indarrean dagoen araudiaren arabera, energia-eraginkortasunaren ziurtagiria lortu beharko dute:

- Eraikin eraiki berri guztiek.
- 1.000 m²-tik gorako azalera duten egungo eraikinen aldaketa eta erreforma guztiek, baldin eta haien itxitura guztien % 25 baino gehiago berritzen badira edo bertan garatutako erabilera edo jardueraren intentsitatea aldatzen bada, eta horrek energia-kalifikazioaren mailan eragina badu.
- Saltzen edo alokatzen diren eraikinek edo horien zatiek.
- Eraikinek edo horien zatiek, baldin eta agintari publiko batek 250 m²-tik gorako guztizko azalera erabilgarria okupatzen badu eta jendea bertan egon ohi bada

2.4 Hirigintza-araudia

2.4.1 Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendua: Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak

4/1990 Legeak, maiatzaren 31koak, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzkoak, Euskal Autonomia Erkidegoaren lurraldea antolatzeko tresnak definitzea eta arautzea du xede. Horrez gain, behar diren irizpideak eta prozedurak ezarriko ditu, administrazio publikoei beren hurrenez hurrengo eskumenak egikaritzean garatu behar dituzten lurralde-eragineko ekintzen koordinazioa ziurtatzeko.

Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeko, adierazitako legeak hiru tresna sortzen ditu: Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak, Lurralde Plan Partzialak eta Lurralde Plan Sektorialak.



2. Lege-esparru arauemailearen eta etxebizitzari babes emateko sistemen analisia

28/1997 Dekretuak, otsailaren 11koak, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak onartzen ditu, lurralde-antolamenduko eta hiri-antolamenduko gainerako tresnak formulatzeko erreferentzia-esparrua osatzen dutenak.

Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan udal-plangintzaren bizitegi-lurzoruaren eskaintzarako gehieneko muga ezartzen da, behin-behinean, dagozkien Lurralde Plan Partzialak onartu arte. 4/2016 Dekretuak, urtarrilaren 19koak, aldaketak sartzen ditu bizitegi-kuantifikazio horri dagokionez.

2.4.2 2/2014 Legea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea aldatzekoa

2/2006 Legeak, Lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak, galdatzen zuen EAEko udalerrietako plan orokorrek eta arau subsidiarioek lege horren zehaztapenetara egokituta egon behar zutela 2014ko irailaren 20rako. Data horretan 56 udalerrik besterik ez zuten eguneratu beren plangintza 2/2006 Legearen zehaztapenetara, eta beste 65 udalerririk tramitatzen ari ziren plan orokorren eta arau subsidiarioen egokitzapena.

Horren ondorioz, 2/2014 Legeak beste zazpi urtez luzatzen du 2/2006 Legearen bigarren xedapen iragankorrean aurreikusitako epea. Hortaz, hirigintza-tresna horiek aipatutako legera egokitzeko guztizko epea gehienez ere 15 urtekoa da orain, hots, 2021eko irailaren 20ra artekoa.

2.4.3 Hirigintzako estandarrak

123/2012 Dekretuak, uztailaren 3koak, hirigintzako estandarrei buruzkoak, Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legea garatzea du xede, bertan legez aurreikusitako hirigintzako estandarrak arautzeari dagokionez: hirigintza-eraikigarritasunaren mugak, zuzkidura-estandarrak, babes publikoko etxebizitzaren estandarra eta zuzkidura-bizitokiaren estandarra.

Legezko estandarra plangintzan ezarri ostean, ezingo da inolaz ere murriztu, lekualdatzen edo kopentsatzen ez bada, hirigintzako araudian xedatutakoaren arabera.

Hiri-lurzoru finkatugabearen, babes publikoko etxebizitzak eraikitzeke lurzoru kalifikatu beharko da, gutxienez bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40 gauzatzeko (% 20 babes ofizialeko etxebizitzak eta % 20 etxebizitza tasatuak eraikitzeke).

Lehentasunez bizitegi-erabilera izango duen lurzoru urbanizagarrian, hirigintza-antolamenduak lurzoru kalifikatu beharko du gutxienez bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatzeko (% 55 babes ofizialeko etxebizitzak eta % 20 etxebizitza tasatuak eraikitzeke).



2.5 Etxebizitzari babes emateko sistemak

2.5.1 Alokairua sustatzeko administrazio-ekintza

2.5.1.1 Bizigune - Etxebizitza Hutsen Programa

466/2013 Dekretuak, abenduaren 23koak, «Bizigune» Etxebizitza Hutsen Programa arautzen du. Hauek dira ezaugarri nabarmenenak: merkatuan ohikoa den hileko errentaren % 65 jasoko dute jabeek gutxi gorabehera; etxebizitza antzeko egoeran bueltatuko zaiela ziurtatzen zaie; eta errentariek etxebizitzaren truke ez dute urtean jasotako diru-sarrera gordinen % 30 baino gehiago ordaintzen, babes ofizialeko etxebizitzaren alorrean indarrean dagoen araudiaren arabera zenbatuta diru-sarrerak.

Alokabide SA sozietate publikoari dagokio “Bizigune” Etxebizitza Hutsen Programa kudeatzea, etxebizitza-alorrean eskumena duen sailaren zuzendaritzapean eta kontrolpean. 6 urteko iraupeneko gozamen-kontratua egiten da eta jabeari errenta gisa ordaindu beharreko zenbatekoa hileko 525 €-koa da gehienez.

Bestalde, etxebizitzak alokairuko erregimenean okupatuko dituzten esleipendunen urteko diru-sarrera haztatuek ezin izango dute 21.100 euro gainditu, eta etxebizitzaren hasierako urteko errenta diru-sarrera horien % 30 izango da.

2.5.1.2 Merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritzako ASAP programa

180/2014 Dekretua, irailaren 23koa, merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritzako ASAP (alokairu segurua, arazoizko prezioa) programa sortzeko den 43/2012 Dekretua, martxoaren 27koa, aldatzen duena.

Programaren helburua zen titulartasun pribatuko etxebizitzak alokairuko merkatura bideratzea errentarientzako arazoizko prezioan. Horretarako, aseguru-poliza bidezko berme-sistema bat ezarri zen, etxebizitzaren jabeen errenta kobratuko zutela, defentsa juridikoa izango zutela eta kalteak konponduko zitzaizkiela bermatuta. Horren truke, errentek ez lituzkete ezarritako gehieneko zenbatekoak gaindituko.

Esleipendunen diru-sarrera haztatuek 12.000 eta 39.000 euro bitartekoak izan beharko dute, eta etxebizitzaren errentak ez du gaindituko haien urteko diru-sarrera haztatuen % 30.

2.5 taula

ASAP programaren gehieneko alokairu-errentak.

ETXEBIZITZAREN KOKAPENA	GEHIENeko HILEKO ERRENTA (€/hil)
Donostia	650
Bilbo eta Gasteiz	600
A taldea (hiriburuak kanpo)	550
B taldea	475
Gainerako udalerrak	400

Iturria: 43/2012 Dekretua, martxoaren 27koa.



2. Lege-esparru arauemailearen eta etxebizitzari babesa emateko sistemen analisia

Eusko Jaurlaritzaren agente laguntzaile gisa jardungo duten bitartekari homologatuen sare baten bidez garatzen da programa.

2.5.1.3 Alokairu-erregimeneko etxebizitzaren sustapena bultzatzeko programa

Programa honen bitartez, errentamendu babestura bideratutako etxebizitzaren sustapena bultzatu nahi du Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailburuordetzak. Gutxieneko epea 15 edo 50 urtekoa da, eta epe horrek irauten duen bitartean ezin izango da etxebizitzaren erabilera aldatu.

Laguntzak honelakoak izan daitezke: mailegu kualifikatuak; obra-ziurtapenen bankuko deskontuak; interes-tasaren laguntza; eta diru-laguntzak. Errentamendurako pizgarriak alokairuaren epearen eta etxebizitza babestuaren modalitatearen arabekoak dira.

2.6 taula

Errentamendu babesturako pizgarriak

Etxebizitza tipologia	Euro/etxebizitza	
	15 urte	50 urte
Ere gimen orokorreko BOE	10.000	20.000
Ere gimen bereziko BOE	18.000	40.000
	A mota	B mota
Zuzkidura-bizitokiak	3.000	40.000

Iturria: 2008ko azaroaren 7ko Agindua.

2.5.2 Birgaitzeko jarduketak babestuak

Birgaitzeko jarduketak sustatzeko, Eusko Jaurlaritzak bost programa operatibo ditu Renove plana izenekoan kokatuta:

2.5.2.1 1. programa: partikularrentzako eta jabekideen erkidegoentzako laguntzena, eraikinak eta etxebizitzak birgaitzeko:

Programak lau jarduketa motari laguntzea du xede:

- Eraikinaren egitura eta eraikuntza bera egokitzeko obrak eta etxebizitzaren eta merkataritza-lokalen bizigarritasun-baldintzak egokitzekoak.
- Etxebizitzak eta sarbideak desgaitasun fisikoak dituzten pertsonentzako indarreko araudira egokitzea.
- Inguratzaile termikoan esku hartzea energia aurrezteko.
- Eraikuntzaren eta etxebizitzaren akabera orokorra eraikuntza onaren printzipioetara egokitzea.

Partikularrak zein jabekideen erkidegoak dira laguntza horien onuradunak. Laguntzak mota honetakoak izan daitezke: itzuli beharrik gabeko diru-laguntzak, mailegu kualifikatuak eta zerga-arinketa. Diru-laguntzen zenbatekoa hainbat faktoreren mende dago: jarduketa mota, diru-sarrera haztatuak eta familia-unitateko kide kopurua, eta jarduketa-esparrua (birgaitze bakartua edo integratua).



2. Lege-esparru arauemailearen eta etxebizitzari babesa emateko sistemen analisia

2.7 taula

1. programako birgaitzeko laguntzak arautzen dituen araudia

1. PROGRAMAKO BIRGAITZEKO LAGUNTZEN ARAUDIA	
Agindua, 2006ko abenduaren 29koa. Etxebizitza birgaitzeko finantza-neurriak.	
Agindua, 2011ko azaroaren 23koa. Etxebizitza birgaitzeko finantza-neurriei buruzko aginduaren aldaketa.	
Agindua, 2014ko azaroaren 26koa, Enplegu eta Gizarte Politiketako sailburuarena, zeinen bidez bigarren aldi aldatzen baita etxebizitza birgaitzeko finantza-neurriei buruzko agindua.	
Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.	

2.8 taula

1. programaren esparruan emandako diru-laguntzak

AURREKONTU BABESGARRIAREN GAINEAN APLIKATU BEHARREKO EHUNEKOAK ETA GEHIENEN KOPURUAK				
Ingresos ponderados	Nº de miembros	Cuantías Máximas		
		Obras 1 y 2	Obras 3	Obras 4
Hasta 9.000€	3 o menos	+ R. Integrada: 35%. + R. Aislada: 20%	+ R. Integrada: 40%. + R. Aislada: 25%	+ R. Integrada: 15%. + R. Aislada: 7%
	Más de 3	+ R. Integrada: 40%. + R. Aislada: 25%	+ R. Integrada: 45%. + R. Aislada: 30%	+ R. Integrada: 20%. + R. Aislada: 10%
De 9.001€ a 15.000€	3 o menos	+ R. Integrada: 30%. + R. Aislada: 15%	+ R. Integrada: 35%. + R. Aislada: 20%	+ R. Integrada: 10%. + R. Aislada: 5%
	Más de 3	+ R. Integrada: 35%. + R. Aislada: 20%	+ R. Integrada: 40%. + R. Aislada: 25%	+ R. Integrada: 15%. + R. Aislada: 7%
De 15.001€ a 21.000€	3 o menos	+ R. Integrada: 25%. + R. Aislada: 10%	+ R. Integrada: 30%. + R. Aislada: 15%	+ R. Integrada: 5%. + R. Aislada: 2%
	Más de 3	+ R. Integrada: 30%. + R. Aislada: 15%	+ R. Integrada: 35%. + R. Aislada: 20%	+ R. Integrada: 10%. + R. Aislada: 5%

* Estos porcentajes se incrementarán un 5% cuando los titulares de las actuaciones sean unidades convivenciales de 5 o más miembros o familias numerosas.

Iturria: 2008ko azaroaren 7ko Agindua.

2.5.2.2 programa: udalentsako eta udalerria baino lurralde-eremu txikiagoko erakundeentzako irisgarritasun arloko laguntzena:

Udalak, toki-erakundeak eta irabazi-asmorik gabeko eta onura publikoko erakundeak dira laguntza hauen onuradunak (itzuli beharrik gabeko diru-laguntzak). Hiri-ingurunean eta eraikinetan irisgarritasuna bermatuko duten irisgarritasun-planak egitera edo eguneratzera eta hobekuntza-obrak egitera bideratzen dira laguntzak. Iggogailuak eta plataforma jasotzaileak eskuratzea eta instalatzea ere sartzen da.

Diru-laguntzak programa idazteko lanen aurrekontuaren % 80raino eta obrak gauzatzeko aurrekontuaren edo ekipamenduak eskuratzeko aurrekontuaren % 50eraino irits daitezke.

2.9 taula

2. programako birgaitzeko laguntzak arautzen dituen araudia

2. PROGRAMAKO BIRGAITZEKO LAGUNTZEN ARAUDIA	
Agindua, 2017ko irailaren 7koa, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako sailburuarena. Honen bidez, hiri-ingurunean zein eraikinetan irisgarritasuna bermatuko duten hobekuntza-obrak egiteko eta irisgarritasun-planak egin eta eguneratzeko udalentsako, toki-erakunde txikiak eta xede soziala duten onura publikoko erakunde pribatuentzako diru-laguntzak arautzen dira, eta horietarako 2017ko ekitaldirako deialdia egiten da.	
Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.	

2. Lege-esparru arauemailearen eta etxebizitzari babesa emateko sistemen analisia

2.5.2.3 3. programa: Birgaitze Integratuko Eremuetan (BIE) edo Bizitegi Eremu Narriatuetan ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko diru-laguntzena:

Udalei eta Birgaitzeko Hirigintza Sozietateei zuzendutako laguntzak, Birgaitze Integratuko Eremuetako (BIE) edo Bizitegi Eremu Narriatuetako ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko planak idazteko. Diru-laguntzen zenbatekoa dokumentuak idazteko kostuaren % 90eraino, jasotze topografikoen kostuaren % 100eraino eta obrak gauzatzeko aurrekontuaren % 75eraino irits daiteke.

2.10 taula

3. programako birgaitzeko laguntzak arautzen dituen araudia

3. PROGRAMAKO BIRGAITZEKO LAGUNTZEN ARAUDIA

Agindua, 2007ko maiatzaren 2koa, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, Birgaitze Integratuko Areetan edo Bizitegi Area Degradatuetan ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko diru-laguntzak ematea arautzen duena.

Agindua, 2016ko abenduaren 28koa, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako sailburuarena, zeinaren bidez agiriak idazteko eta obrak gauzatzeko laguntzetarako deialdia egiten baita Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2007ko maiatzaren 2ko Aginduan ezarritakoari jarraituz. Agindu horren bidez, Birgaitze Integratuko Areetan edo Bizitegi Area Degradatuetan ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko diru-laguntzak emateko modua arautzen da.

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza

2.5.2.4 4. programa: etxebizitza eta eraikinetako birgaitze eraginkorreko laguntzena, ondare eraikian esku hartzeko proiektuak egiteko.

Laguntza-programa hau 1980. urtea baino lehen eraiki eta blokeak edo etxadiak osatu arte taldekatu diren eraikinetako jabekideen erkidegoei zuzentzen zaie, baldin eta hirigintza- eta egitura-egokitzapena abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren terminoetan eginda badute. Laguntza itzuli beharrik gabeko diru-laguntza izango da, honako jarduketa hauek egiteko:

- Energia-murrizketa, irisgarritasuna eta segurtasuna barnean hartzen dituzten esku-hartze integralei dagozkien proiektuak idaztea eta obrak egitea.
- Barneko erosotasun termikoaren eta berokuntzaren energia-kontsumoaren energia-monitorizazioa.
- Eraikitako perimetroa handitzea, bizigarritasun-baldintzak hobetzea lortzeko.



2. Lege-esparru arauemailearen eta etxebizitzari babesa emateko sistemen analisia

2.11 taula

4. programaren esparruan emandako diru-laguntzak

Jarduketa	Gehieneko kopurua	
	Birgaitze bakartua	BIEak/ENak
Redacción de informes, certificaciones y proyectos (euros/vivienda)	800	960
Ejecución de obras		
▪ Mejora del comportamiento energético (euros por vivienda)	8.200	9.400
▪ Mejora de la accesibilidad: (euros por actuación)		
✓ Instalación de ascensor en edificios que carecían de él	60.000	72.000
✓ Adaptación de ascensores existentes	20.000	24.000
✓ Resolver la accesibilidad a cota cero	12.000	14.400
▪ Mejora de la seguridad (euros por vivienda)		
✓ Instalación de extintores	50	60
✓ Instalación de columna seca	100	120
✓ Instalación de detección y alarma	150	180

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Ordenación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

2.12 taula

4. programako birgaitzeko laguntzak arautzen dituen araudia

4. PROGRAMAKO BIRGAITZEKO LAGUNTZEN ARAUDIA

Agindua, 2015eko abenduaren 23koa, Enplegu eta Gizarte Politiketako sailburuarena, etxebizitzak eta eraikinak era efizientean birgaitzeko Renove Programaren 2016rako laguntzen deialdia arautzen duena, Euskal Autonomia Erkidegoko ondare eraikian esku-hartze proiektuak egin eta haien ondoriozko obrak egikaritzeko.

Agindua, 2016ko abenduaren 28koa, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitzako sailburuarena; horren bidez, etxebizitzak eta eraikinak era efizientean birgaitzeko Renove programaren 2017ko deialdia egin eta arautzen da, Euskal Autonomia Erkidegoko ondare eraikian esku hartzeko proiektuak egiteko eta horien ondoriozko obrak gauzatzeko.

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

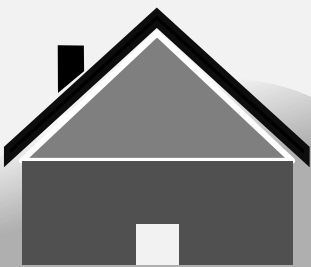
2.5.2.5 5. programa: hirigintza- eta gizarte-izaerako problematika bereziak dituzten eremuetan hiri-berroneratzeko jarduketak egiteko diru-laguntzena.

Udalei eta Birgaitzeko Hirigintza Sozietateei zuzendutako programa da, hirigintza- eta gizarte-izaerako problematika bereziak dituzten eremuetan hiri-berroneratzeko jarduketak berariaz laguntzera bideratua.

Kontuan izan behar da, azkenik, Etxebizitza Sailburuordetzak emandako laguntzez gain, udalek eta udal-sozietateek ere badituztela birgaitzeko laguntza-programa propioak.



3. AURREKO ETXEBIZITZA PLANEN BILAKAERA



3. Aurreko Etxebizitza Planen bilakaera

3.1 Etxebizitzaren Gida Planak

Eusko Jaurlaritzak alokairu-erregimena eta birgaitzeko jarduketak bultzatzearen aldeko apustua egin du hainbat legealditan, horiek izan baitira zailtasunik handienak dituzten pertsonen etxebizitza eskuratzea ahalbidetzeko neurri nagusiak. Alabaina, hainbat faktoreren ondorioz, asmo handiko helburuak ezin izan dira bete beti.

Krisialdi ekonomiko luzeak eta finantza-erakundeek kredituak emateko ezarritako murrizketa garrantzitsuek ikaragarri zaildu dute proiektu berriak abian jartzea, eta areago errentamendu babestuko erregimenean.

3.1 taula

Aurreko Etxebizitzaren Gida Planen helburuak

	2002-2005erako EGPa	2006-2009rako EGPa	2010-2012rako EGPa	2013-2016rako EGPa
BPE eraikuntza	16.200	27.000	12.950	8.000
Salmenta / Azalera-eskubidea	8.900	18.500	8.650	4.050
Alokairua	7.300	8.500	4.300	3.950
Alokairuaren % guztizkoaren gainean	45,1	31,5	33,2	49,4
Saila/Sozietateak	8.350	10.300	6.700	3.600
Udalak	7.850	10.950	1.550	1.000
Pribatuak	--	5.750	4.700	3.400
Etxebizitza hutsa (BIZ+ASAP)	5.000	5.000	6.817	8.080
Lurzoria eskuratzea	22.600	24.000	12.100	3.000
Birgaitzea	29.000	51.250	52.900	73.400

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

Gida Plan guztiek alokairu-erregimeneko etxebizitza babestuen eraikuntza-kuota handia bilatzen zuten; alabaina, analizatutako aldi guztietan alokairuaren proportzioa aurreikusitako helburuaren azpitik geratu da beti.

3.2 taula

Guztizko parke babestu eraikiaren gaineko alokairu-kuotaren betetze-maila

Alokairuaren % guztizkoaren gainean	2002-2005erako EGPa	2006-2009rako EGPa	2010-2012rako EGPa	2013-2016rako EGPa
HELBURUA	45,1	31,5	33,2	49,4
EMAITZA	19,0	16,1	11,6	16,5

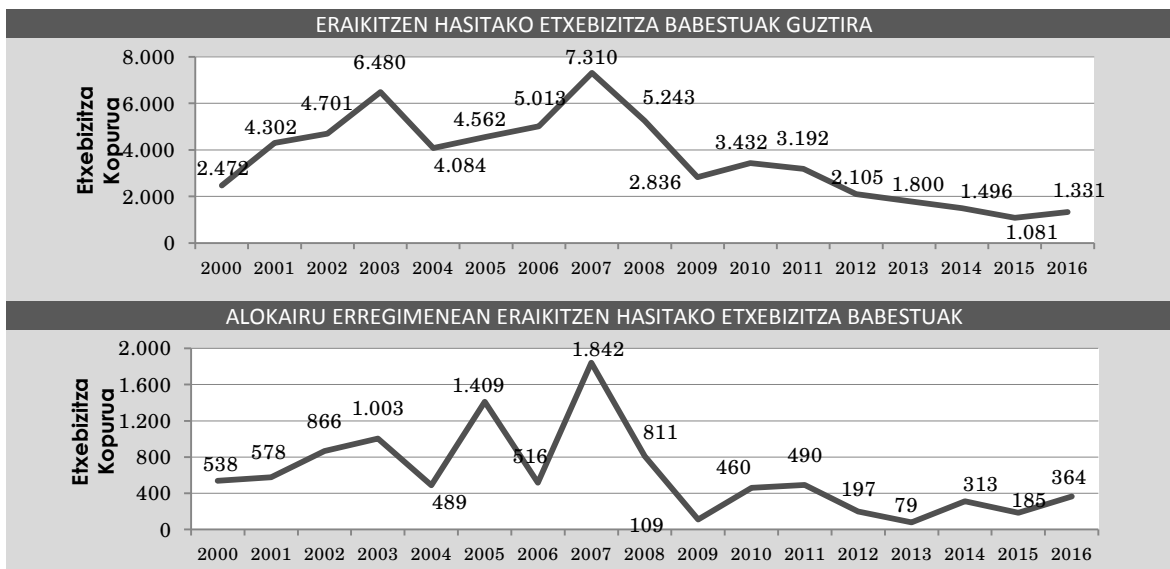
Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila..



3. Aurreko Etxebizitza Planen bilakaera

3.1 grafikoa

EAEn eraikitzen hasitako etxebizitza babestuen bilakaera



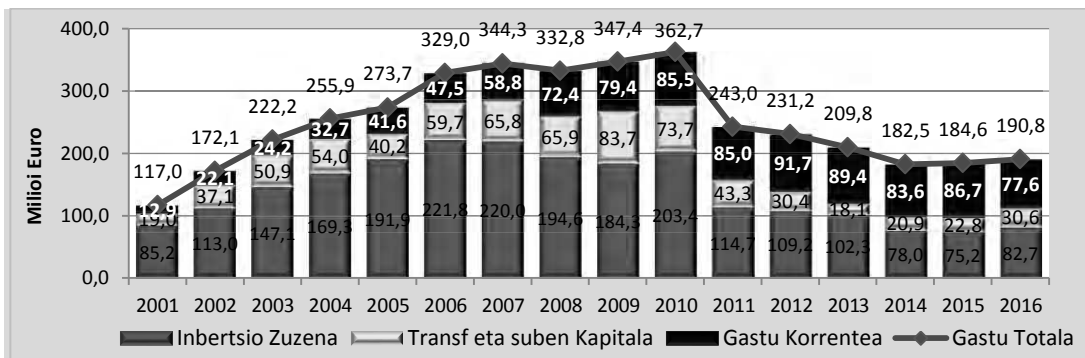
2017ko lehen hiru hilabete arte

Iturria: Eraikitzen hasitako eta amaitutako etxebizitzaren estatistika. Eusko Jaurlaritza

Azken urteotan etxebizitza-politikatik artatu behar diren kolektibo berriak sortu dira, hala nola utzarazpenen eta alokairuko maizter-botatzeen biktimak, diru-sarrerak izan arren beren etxebizitzaren ordaintetari aurre egin ezin dioten familiak eta are hipoteka-kreditua eskuratzetik ez duten babes ofizialeko etxebizitzaren esleipendunak ere. Egoera hori larriagotu egin da, gainera, administrazioek krisialdiaren testuinguruan izan dituzten aurrekontu-murrizketa handien ondorioz.

3.2 grafikoa

Etxebizitzan egindako guztizko gastuaren bilakaera* (2001-2016)



*Sailaren eta sozietateen gastu bateratua.

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

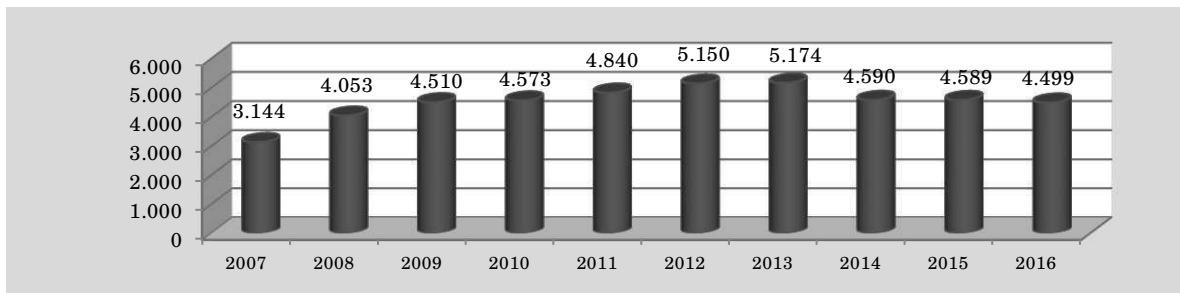
Beraz, sailak agertoki berrietara egokitu behar izan du, eta formula berritzaile berriak bilatzen ahalegindu da etxebizitza-politiken erronka berriei erantzuteko. Birgaitzeko programak konbinatzen lan egin da, eraikita dagoen hiriaren ahalik eta aprobetxamendu handiena bilatzen, etxebizitza hutsak alokairuko merkatuarentz mobilizatzeko programen bitartez.

3. Aurreko Etxebizitza Planen bilakaera

Bizigune programak erakutsi du etxebizitza-bolumen handia mobilizatzea lortu duen ahalmen handiko tresna dela. Ildo horretan, saila formula berriak bilatzen ahalegindu zen, parkearen bolumen handiagoa administrazioarentzako kostu txikiagoarekin mobilizatzeke, Bizigune programaren kostuak bere irispidea mugatzen du-eta. Horrela sortu zen baliozko aukera izango bide zen ASAP programa, baina ez ditu bete aurreikusitako itxaropenak.

3.3 grafikoa

Biziguneren etxebizitza-parkearen bilakaera

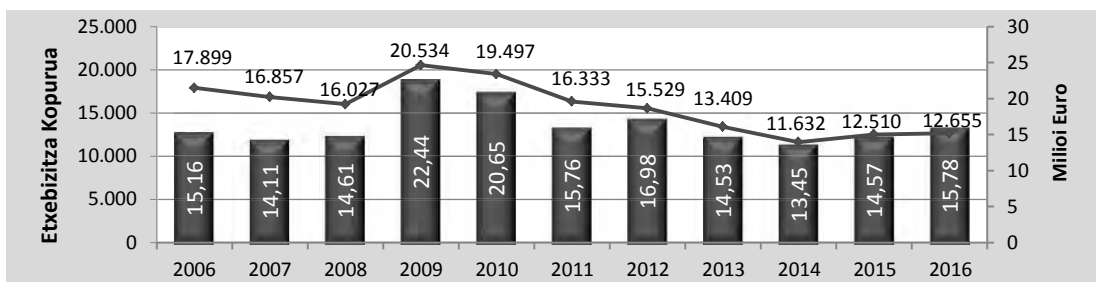


Iturria: Ingurumen, Lurralde Planingintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Bestalde, EAEko parke zaharkituak, Europako zaharrenetakoak, etxebizitza-parkea hobetzerara eta kontserbatzerara bideratutako politikak garatzea eskatzen zuen. Sailak hedatuki garatu ditu etxebizitza eta eraikinak birgaitzeko laguntzak eta premia berrietara egokitu ditu pixkanaka: irisgarritasuna, energia-eraginkortasuna... Europako politiken eta 2020 Estrategiaren ildoan, besteak beste.

3.4 grafikoa

Birgaitutako etxebizitzaren kopuruaren eta birgaitzeko diru-laguntzen guztizko zenbatekoaren bilakaera (2006-2016)



Iturria: Ingurumen, Lurralde Planingintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitza-parkearen mantentze-arazoak begien bistakoak dira, eta EITen ezarpenak egoera hobetzen lagun dezake. Alabaina, kultura-aldaketaren beharra dago eta jabeekideen erkidegoekin lan egin behar da haien informazioa eta prestakuntza handitzeari begira. Datozen urteetan garatu beharreko zeregina dela irizten zaio.

Halaber, parkeak irisgarritasun-arazoak dituela eta biztanleria gero eta zaharragoa dela kontuan izanik, horixe da etxebizitza-politika berrien lehentasun handienetako bat, araua baita adineko pertsonen beren etxebizitzetan ahalik eta denbora luzeenean eta baldintzarik onenetan bizi izateko aukera izatea.

3. Aurreko Etxebizitza Planen bilakaera

Hori guztia erdiesteko ezinbestekoak dira sailen arteko lankidetzak eta politika sektorialen arteko koordinazioa, baita erakundeen arteko lankidetzak ere. Bide beretik joan behar dute politika sozialek, etxebizitza-politikek, energia-politikek eta enplegu-politikek, helburuak eta sinergiak partekatuta eta ahaleginak batuta guztion onerako.

3.2 2013-2016 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren ebaluazioa

2013-2016 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren (2013-2016rako EGPa) estrategia orotara 72 ekintza biltzen dituzten 6 ardatz estrategiko eta 22 jarduketa-ildotan egituratzen da. Plan horrek 460 milioi euroko aurrekontu-zuzkidura izan du, eta mantendu egin ditu aurreko planaren erronka nagusiak: alokairu-erregimena bultzatzea eta hiriguneak birgaitzeko eta berroneratzeko prozesuak sustatzea.

3.3 taula

Estrategia formulatzea: Ardatz Estrategikoak eta Jarduketa Ildoak

ARDATZ ESTRATEGIKOAK	JARDUKETA ILDOAK
1. ARDATZA. ALOKAIRU ERREGIMENEN ETXEBIZITZAK ESKURATZEKO AUKERA IRMOKI SUSTATZEA	1.1. Alokairuko etxebizitza berriak sustatzea eta horiek eskuratzen laguntzea. 1.2. Partikularren alokairu-merkatuarentzako arau- eta zerga-esparru egonkorra eta malgua eskaintzea. 1.3. Baliabideak bideratzea etxebizitza behar duten pertsonen gizarte- alokairua lortzen laguntzeko.
2. ARDATZA. LEHENTASUNEZKO TALDEEI ETXEBIZITZA LORTZEN LAGUNTZEA.	2.1. Etxebizitza Babestuen Eskatzaileen Erregistroa berriz definitzea. 2.2. Etxebizitzaren esleipenean, lehentasunezko taldeei mesede egiten dien sistema bat ezartzea. 2.3. Lan-programak garatzea esleipenak kontrolatzeko eta esleitutako etxebizitzak ikuskatzeko. 2.4. Neurri berritzaileak sustatzea, biztanleen beharrei erantzuteko. 2.5. Gazteei etxebizitza lortzen laguntzeko ekintzak sustatzea.
3. ARDATZA. BALIABIDEAK BIDERATZEA ERAIKINAK BEHAR BERRIETARA EGOKITZEKO ETA SUSTAPENETARAKO BEHARREZKOAK DIREN LURZORUAK KUDEATZEKO	3.1. Etxebizitza tipologiak egungo beharretara egokitzea. 3.2. Babestutako etxebizitzaren prozesu administratiboak gehiago malgutzea. 3.3. Eskuragarri dauden lurzorua aprobetxatzea etorkizunean lehentasunezko jarduketak sustatzeko. 3.4. Lurzorua prestatzeko zein etxebizitzak eta horien tipologiak arautzen dituen lege-esparrua berrikustea.
4. ARDATZA. BIRGAITZE EREDU BERRI IRAUNKORRA, SOZIALA, EKONOMIKOA ETA INTEGRATZAILEA SUSTATZEA, EUROPAKO GIDALERROEI JARRAIKIZ	4.1. Irisgarritasun unibertsala sustatzea. 4.2. Eraikinak kontserbatzen eta mantentzen laguntzea. 4.3. Birgaitzeetan osoko kudeaketarako eredu berria bultzatzea. 4.4. Enplegua sustatzeko modu berriak bultzatzea birgaitzearekin lotuta. 4.5. Etxebizitzaren kalitatea sustatzea.
5. ARDATZA. JENDERIK GABEKO ETXEBIZITZAK MURRIZTEA	5.1. Jenderik gabeko etxebizitzak babes- alokairurako baliatzea. 5.2. Jenderik gabeko etxebizitzak detektatzeko eta identifikatzeko sistemak hobetzea.
6. ARDATZA. ADMINISTRAZIOEN ARTEKO KUDEAKETA ETA KOORDINAZIOA	6.1. Sektore-politiken arloko koordinazioa areagotzea. 6.2. Tresnak eta baliabideak optimizatzea etxebizitza-politikaren gaineko gobernantza berria sortzeko. 6.3. Herritarrek parte har dezaten sustatzea.

Iturria : Ingerum en, Luma lde Plangintza eta Etxebizitza Saila . Eusko Jaurlaritza .



3. Aurreko Etxebizitza Planen bilakaera

Aldi hori Etxebizitzaren Lege berriaren onarpenak markatu du, eta bereziki garrantzitsuak izan dira legeak jasotzen dituen funtsezko bi alderdi: etxebizitza izateko eskubide subjektiboa aitortzea eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzea.

2013-2016 aldirako Etxebizitzaren Gida Planak guztira 8.000 etxebizitza berri eraikitzeko helburua planteatzen zuen; helburu horrek % 71ko betetze-maila erdietsi du. Dena dela, erdietsitako arrakasta oso desberdina izan da etxebizitzaren edukitze-erregimena kontuan hartuta. Izan ere, saltzeko etxebizitzek aise gainditu dituzte hasierako itxaropenak (% 117,7), baina errentamendu babestua aurreikusitako helburuaren laurdenera besterik ez da iritsi (% 23,8).

Eraitza horiek garbi uzten dituzte egungo merkatuak errentamendu babestuko proiektu berriak abian jartzeko planteatzen dituen zailtasun ikaragarriak. Hori dela-eta, ordeko formulak bilatu beharra dago, gizarte-egoera ahulenerako kolektiboen premiei erantzungo dien alokairu babestuko merkatu bat garatzeari begira.

Ildo horretan, etxebizitza erabiliak mobilizatzea zuzendutako programak (Bizigune eta ASAP) alokairuko etxebizitza berrien produkzio-defizita estaltzen ahalegintzen dira. Bizigune programari dagokionez, 2016. urte amaieran ia 4.500 etxebizitzako parkea du alokairu-erregimenean mobilizatuta. Kopuru horrek ez du erdietsi 2013-2016rako EG Pak planteatzen zuen 5.750 etxebizitzako helburua aldiaren amaieran; beraz, betetze-maila % 78koa da.

Esan beharra dago aurreko aldietan Bizigune programak % 100 inguruko betetze-mailak erdietsi zituela, baina etxebizitzaren jabeek jaso dezaketen gehieneko errenta murriztu izanak (hileko 600 €-tik 450 €-ra) eragina izan du programa honek etxebizitza gutxiago hartu izanean. Ildo horretan, parke hau handitzea aurreikusten da, gehieneko zenbatekoa hileko 600 €-raino igotzearen bitartez.

ASAP programa, bestalde, errentamendu babesturako etxebizitzak atzemateko aukera garrantzitsu gisa planteatu zen, eta 2.330 etxebizitzako asmo handiko helburua zuen 2010-2013rako EG Paren 4 urteetarako. Alabaina, alokairurako merkatuko bitartekaritzako programa berri hori itxaropenen oso azpitik geratu da, 254 etxebizitza besterik ez baitira atzeman (betetze-maila % 11koa izan da). Eraitza urri horiek programari buruz gogoeta egin beharra planteatzen dute, ASAP programak arrakasta izan duen lekuak sakonki analizatzeko, horietan gauzatutako jardunbide egokiak ikasi eta beste udalerrri batzuetan aplikatzeari begira.

Birgaitzeko jarduerak izan da 2013-2016rako EG Pak bultzatu dituen etxebizitza-politiken beste zutabeetako bat. Betetze-maila, birgaitzeko laguntzen programen onuradun izan diren etxebizitzaren kopuruari dagokionez, % 69koa izan da. 2013-2016 aldira birgaitzeko eta hiri-berroneratzeko jarduketara bideratutako zenbateko errealarari dagokionez, esan beharra dago laguntza horietarako aurreikusitako aurrekontuaren % 92 gauzatu dela.

Gogoan izan behar da birgaitzeko jarduerak inpaktu garrantzitsua ekartzen duela: inpaktu ekonomikoa BPGari eta sortutako enpleguari dagokionez, eta inpaktu soziala pertsonen bizi-kalitatearen hobekuntzan, oztopo arkitektonikoak desagerrarazteari eta etxebizitzaren bizigarritasuna hobetzeari esker, horrek aukera ematen baitu adineko pertsonak beren etxeetan denbora luzeagoan mantentzeko. Gainera, energia-eraginkortasuneko programak sartu izanak 2020ko iraunkortasun-estrategiaren helburuak lortzen lagundu du.



3. Aurreko Etxebizitza Planen bilakaera

Etxebizitza babestuak eraikitzeko lurzoru berriak eskuratzeko helburua 3.000 etxebizitzakoa zen 2013-2016 EGparen esparruan, baina 500 etxebizitza inguru eraikitzeko lurzoruua besterik ez da eskuratu 4 urte hauetan. Horri dagokionez, esan beharra dago aldi honetan lurzoruaren alorrean bi jarduketa-ildotan lan egin dela: alde batetik, erabilgarri zeuden lurzoruak aprobetxatu nahi izan dira, eta, bestetik, lurzoruak eskuratzeko formula berriak bilatu dira.

Familiei alokairua ordaintzen laguntzera bideratutako etxebizitzarako prestazio osagarriek Etxebizitza Sailburuordetzaren politiketako jarduketaren zati garrantzitsu bat hartzen jarraitzen dute. 2013-2016 aldian 113.180 laguntza eman dira guztira.

Aldi hori 3/2015 Lege berriaren onarpenak eta bertan etxebizitza izateko eskubide subjektiboa aitortzeak markatu du. Eskubide hori gauzatzeko etxebizitza edo bizitoki bat alokairuan eskura jar daiteke edo prestazio ekonomiko baten bitartez egin daiteke premiari aurre egiteko etxebizitzarik ez dagoenean.

2016ko ekitaldian etxebizitza izateko eskubide subjektiboa aitortzeko 847 espediente izan ziren guztira, eta horietatik 633 jarri ziren praktikan.

3.4 taula

2013-2016 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren helburu kuantitatiboak eta betetze-maila

Jarduketa kopurua 2013-2016 guztira	Helburua	Egindakoak	Betetze-maila (%)
ETXEBIZITZA BERRIAK SUSTATZEKO JARDUKETAK			
Sustapen berriaren helburua guztira	8.000	5.708	71,4
• Alokatzeko etxebizitzak guztira	3.950	941	23,8
• Saltzeko etxebizitzak guztira	4.050	4.767	117,7
Eragile sustatzailearen arabera			
• Saila	1.150	476	41,4
• VISESA	2.450	1.687	68,9
• Udalak eta Udal Sozietateak	1.000		
• Pribatuak	3.400	3.545	80,6
ETXEBIZITZAREN ALORREKO BESTE JARDUKETA BATZUK			
Bizigune programa - Hutsik dauden etxebizitzak mobilizatzea	5.750	4.499	78,2
ASAP programa - Alokairuko bitartekotza-programa berria	2.330	254	10,9
Etxebizitzak erostea alokatzera zuzentzeko	650	0	0,0
Hutsik dauden etxebizitzak birgaitzea alokatzera zuzentzeko	650	0	0,0
Hiriguneak birgaitzeko eta berroneratzeko prozesuetan sortutako etxebizitza berriak	2.950	2.760	93,6
Etxebizitzarako prestazio osagarria	106.100	113.180	106,7
BIRGAITZEKO JARDUKETAK			
Birgaitzeko laguntzak	73.480	50.778	69,1
• Birgaitze integratua	3.400	4.522	133,0
• Birgaitze bakartua	69.000	45.684	66,2
• Irisgarritasunerako birgaitzea	1.080	572	53,0
LURZORUAREN ALORREKO JARDUKETAK			
Lurzoruaren alorreko helburua guztira	3.000	495	16,5
• Saila	2.000	442	22,1
• VISESA	1.000	53	5,3
JARDUKETAK GUZTIRA			
Jarduketak guztira	202.910	177.674	87,6

Iturria: Ingurumen, Lurralde Planingintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

3. Aurreko Etxebizitza Planen bilakaera

Bestalde, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailburuordetzaren jarduketan balio soziala gogoan izan behar da. Ildo horretan, nabarmendu beharra dago Alokabidek hitzarmenak sinatu dituela hirugarren sektoreko instituzio eta erakundeekin, gizarteratzearekin erlazionatutako hainbat proiektu garatzeko etxebizitzak lagatzeko. Guztira 55 hitzarmen sinatu ditu 23 erakunderekin.

Halaber, Alokabidek hitzarmenak sinatu ditu 3 erakunderekin etxebizitzak lagatzeko, gerora Alokabidek kudeatzeko. Zehazki, hitzarmenak izenpetu ditu Kutxabank, Caixabank eta Azpiegiturak (BFA) erakundeekin, guztira 158 etxebizitza hartzen dituztenak, eta horietatik 79 Alokabidek kudeatzen ditu.

3.5 taula

Erakundeek etxebizitzak laga eta Alokabidek kudeatzeko hitzarmenak

Erakundea	Hitzarmenaren data	Lagatako etxebizitzak	Kudeatutako etxebizitzak
Kutxabank	29/07/2014	100	40
Building Center (Caixabank)	30/03/2015	16	16
Azpiegiturak (D.F.B)*	22/01/2016	42	23

*Ere fuxia tuak hartze ko plana ni laguntze ko sinatuta ko hitzarmena.

Iturria: Ingurumen, Lurralde Planingintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Alokabide gauza izan da, gainera, EAEn larrialdi-egoerei erantzuteko::

- Enkarterriko uholdeak.
- Aurri-mehatxua Zornotzako eraikin batean, termita-izurriaren ondorioz.
- Uholdeak Urumearen ibarrean, Donostian.
- Etxebizitzen sutea Trintxerpe auzoan, Pasaian.
- Mendi-mazela behera etortzea Kamiñalde auzoan, Ondarroan.

Etxebizitza Sailburuordetzak guztira 18 etxebizitza jarri ditu Gurutze Gorriaren eta CEAR erakundearen eskueran, errefuxiatuak hartzeko, eta errefuxiatuen programaren jarraipen-mahaietan parte hartzen du. Alokabidek, gainera, 40 hitzarmen inguru sinatu ditu hiru lurraldeetako udalekin, etxebizitzak hobeto eskuratzeko eta Bizigune eta ASAP programen kudeaketa hobetzeko.

Bestalde, helburu kuantitatibo globalei 2013-2016 aldirako Etxebizitzaren Gida Planak aintzat hartzen zituen 71 neurri gehitu behar zaizkie.



3. Aurreko Etxebizitza Planen bilakaera

3.6 taula

2013-2016 aldirako Etxebizitzaren Gida Planak aurreikusitako ekintzen gauzatze-maila

ARDATZ ESTRATEGIKOAK	Jarduketa- ildoak	Aurreikusitako neurriak	Neurrien gauzatze-maila		
			Guztiz gauzatutako neurriak	Partzialki gauzatutako neurriak	Gauzatu gabeko neurriak
1. ARDATZA	3	12	2	7	3
2. ARDATZA.	5	15	3	6	6
3. ARDATZA	4	12	2	1	9
4. ARDATZA.	5	16	7	2	7
5. ARDATZA.	2	6	4	2	0
6. ARDATZA.	3	10	4	2	4
GUZTIRA	22	71	22	20	29













Iturria : Ingurumen, Lurralde Planingintza eta Etxebizitza Saila . Eusko Jaurlaritza .



3. Aurreko Etxebizitza Planen bilakaera

3.7 taula

2013-2016 aldirako Etxebizitzaren Gida Planak aurreikusitako ekintzen aurrerapena

Jarduerak	Emaitzak
1. ARDATZ ESTRATEGIKOA: ALOKAIRU ERREGIMENEN ETXEBIZITZAK ESKURATZEKO AUKERA IRMOKI SUSTATzea	
<ul style="list-style-type: none"> Etxebizitzak eskuratzeko modu berrietan sakontzea: erosketa-aukera malguagoa eskaintzen duen alokairua, ordainketa geroratua duen salerosketa. 	<p>Analisia egin da eta araudi berriari heldu zaizkion 669 kontratu daude (helburuaren gaineko % 74).</p> 
<ul style="list-style-type: none"> Etxebizitza eskuratzeko modu berriak aztertzea, hala nola alokairu-kooperatibak eta erabilera-lagapena. 	<p>Ekintza ez da gauzatu.</p> 
<ul style="list-style-type: none"> Jarduera-nitxo berriak aztertzea: partikularrek BOEak erostea, gero alokatzeko (mikrofinantzaketa). 	<p>Ekintza ez da gauzatu.</p> 
<ul style="list-style-type: none"> Erakunde pribatuekiko lankidetzak bultzatzea, alokairuko etxebizitza babestuak eraikitzeke eta kudeatzeko. 	<p>Behar zen arau-berrikusketa ez da egin, eta alokairua sustatzeko laguntza bat eman zaio erakunde pribatu bati (helburuaren gaineko % 33)..</p> 
<ul style="list-style-type: none"> Prezioak ezartzeko aukera ikertzea eta finantza-erakundeekin hitzarmenak sinatzea. 	<p>Hitzarmenak egin dira finantza-erakundeekin, baina araudia aztertzea eta onartzea falta da.</p> 
<ul style="list-style-type: none"> Udalekiko hitzarmenak bultzatzea, lurzorua eragile pribatu eta publikoen eskueran jartzeko eta lurzoru-erreserbak handitzeko, alokairu-erregimeneko etxebizitzak sustatu ahal izateko. 	<p>Lurzorua eskuratzeko helburua bete da, baina alokairuan eraikitzeke erabilgarri dagoen lurzorua aurreikusitakoaren % 30 besterik ez da</p> 
<ul style="list-style-type: none"> Udalekin batera lan egitea, udalerrri guztietan alokairuko gizarte-etxebizitzaren gutxieneke parke bat eratzeko. 	<p>Aurreikusitako hitzarmenen % 78 sinatu dira udalekin..</p> 
<ul style="list-style-type: none"> Alokairuko etxebizitzaren sustapena lehenestea horren gaineko eskaera duten lekuetan. 	<p>Alokairu-eskariaren mapa bat egin da</p> 
<ul style="list-style-type: none"> Lurralde historikoekin batera, alokairua sustatzen duten zerga-pizgarriak eta arau-esparrua eskaintzea. 	<p>Alokairu-eskariaren mapa bat egin da</p> 
<ul style="list-style-type: none"> Alokairuaren segurtasuna eta bermeak hobetzeko aukera ikertzea, errentatzaileentzat zein maizterrentzat. 	<p>Ekintza ez da gauzatu</p> 
<ul style="list-style-type: none"> Alokairuko bizitoki publikoen sarea sortzea lehentasunezko taldeei zuzenduta. 	<p>Sustatutako alokairuko zuzkidura-bizitokien kopurua aurreikusitako helburutik urrun geratu da.</p> 
<ul style="list-style-type: none"> Udal-zerbitzuen esparruko irabazi-asmorik gabeko erakundeek gizarte-alokairuko etxebizitzaren parte bat kudea dezaten sustatzea, haiekin egindako hitzarmen espezifikoekin bitartez. 	<p>Irabazi-asmorik gabeko erakundeekin 4 hitzarmen sinatu badira ere, kudeatutako etxebizitzak aurreikusitako helburuaren gaineko % 35 besterik ez dira.</p> 



3. Aurreko Etxebizitza Planen bilakaera

3.8 taula

2013-2016 aldirako Etxebizitzaren Gida Planak aurreikusitako ekintzen aurrerapena

Jarduerak	Emaitzak
2. ARDATZ ESTRATEGIKOA: LEHENTASUNEZKO TALDEEI ETXEBIZITZA LORTZEN LAGUNTZEA	
<ul style="list-style-type: none"> Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan izena emateko baldintzak haien premia-egoerei egokitzea. 	Ekintza ez da gauzatu. 
<ul style="list-style-type: none"> Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan izena emateko zerbitzua balioztatzea. 	Ekintza gauzatu da. Eskatzaileek eguneratuta mantentzen dituzte datuak. 
<ul style="list-style-type: none"> Beste Saitetako informazioa biltzea, lehentasunezko taldeak egiaztatzeko. 	Ekintza ez da gauzatu. 
<ul style="list-style-type: none"> Babes-etxebizitzak eskuratzeko zerrendak Udalekin bateratzea. 	Aurreikusitako integrazio-hitzarmenen % 33 eta udal-sustapenak esleitzeko lankidetzahitzarmenen % 13 sinatu dira. 
<ul style="list-style-type: none"> Etxebidieren kudeaketa hobetzeko aukera aztertzea. 	
<ul style="list-style-type: none"> Etxebizitza publikoa esleitzeko prozesuak berrikustea. 	Ekintza ez da gauzatu. 
<ul style="list-style-type: none"> Esleipenetan lehentasunezko talde berriak txertatzea. 	Ekintza ez da gauzatu. 
<ul style="list-style-type: none"> BPEak esleitzeko irizpideei buruz hausnartzea eta horiek berrikustea. 	Ekintza ez da gauzatu. 
<ul style="list-style-type: none"> Babes-etxebizitzaren parkea ikuskatzea, zuzen erabiltzen dela bermatzeko. 	Aurreikusitako ikuskapen kopurua gainditu da, baina jarduketa-protokolo bateratua edukitzeko berrikusketa ez da amaitu. 
<ul style="list-style-type: none"> Koordinazioa sendotzea, babestutako etxebizitzak iruzurrez erabili eta transmititzen direla ekiditeko. 	Aurrera egin da, baina ez da iritsi aurreikusitako helburuen % 100era. 
<ul style="list-style-type: none"> Nazioartean jabetza partekatua arloan garatu diren esperientzietan oinarritutako eredu berriak ezartzeko aukera ikertzea. 	Azterketa egin da eta azterketaren emaitzak zati batean ezagutzera eman dira, baina ez da ekimen bakar bat ere abian jarri modalitate horretan. 
<ul style="list-style-type: none"> BPE-en kasuan, alderantzizko hipoteka ezartzeko aukera ikertzea. 	Ekintza ez da gauzatu. 
<ul style="list-style-type: none"> Tutoretzapeko apartamentuak gazteentzat. 	Ekintza gauzatu da. Aurreikusitako helburuak gainditu egin dira. 
<ul style="list-style-type: none"> Emantzipazioa laguntzeko estrategia berri bat aztertzea. 	Azterketa egin da baina oraindik gazteei ez zaie lagundu neurri berri horiekin. 
<ul style="list-style-type: none"> Finantza-erakundeekin elkarlanean aritzea hipoteka-kredituak errazteko, gazteek etxebizitza eros dezaten. 	4 hitzarmen formalizatu dira finantza-erakundeekin (bi zeuden aurreikusita). 



3. Aurreko Etxebizitza Planen bilakaera

3.9 taula

2013-2016 aldirako Etxebizitzaren Gida Planak aurreikusitako ekintzen aurrerapena

















Jarduerak	Emaitzak
3. HELBURU ESTRATEGIKOA: BALIABIDEAK BIDERATZEA ERAIKINAK BEHAR BERRIETARA EGOKITZEKO ETA SUSTAPENETARAKO BEHARREZKOAK DIREN LURZORUAK KUDEATZEKO	
<ul style="list-style-type: none"> Beharrak aldatzen direnean beste etxebizitza mota bateranzko txandaketa ahalbidetzea eta malgutzea. 	Araudia lantzen ari dira, baina aurreikusitako truke kopurua gainditu egin da. <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Etxebizitzak sustatzeko kooperatibak bultzatzea. 	Ekintza gauzatu da. Programa arrakastaz ezarri da, eta kooperatibek sustatutako etxebizitza kopuruak aise gainditu du hasiera batean aurreikusitakoa. <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Pribatuentzako alokairuko etxebizitza sozialen eta zuzkidura-bizitokiaren errentagarritasuna hobetzea. 	Ekintza ez da gauzatu. <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> BPE-en diseinu-ordenantzen analisisan herritarrek parte hartzeko aukera aztertzea. 	Ekintza ez da gauzatu. <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Lursail berean BOE tipologia desberdinak konbinatzeko baimena ematea. 	Ekintza ez da gauzatu. <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> BOE kalifikatzeko izapide administratiboak sinplifikatzea eta arintzea, baliabideen eraginkortasuna handitzeko. 	Ekintza ez da gauzatu. <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> BOE-en baldintza administratiboak pertsonen bizitza-ibilbideari egokitzea. 	Ekintza ez da gauzatu. <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Eskuragarri dauden lurzoruak aprobetxatzea etorkizunean lehentasunezko jarduketak sustatzeko. 	Ekintza ez da gauzatu. <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Etorkizuneko jarduketetan lehentasuna duten kokapenak zehaztea. 	Ekintza ez da gauzatu. <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Baliabideak egokitzea lehentasunezko kokapenetan titulartasun publikoko lurzoruak prestatzeko. 	Ekintza ez da gauzatu. <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Udalekin eta Aldundiekin elkarlanean aritzea, desjabetzeen eta lurzoruaren kudeaketa hobetzeko. 	Ekintza ez da gauzatu. <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Etxebizitza tasatuen erabilgarritasuna aztertzea. 	Ekintza ez da gauzatu. <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Lurzorua etxebizitza publikoetarako prestatzeko jarduerak arautzen dituen legedian aldaketak eragitea. 	Ekintza gauzatu da. Araudia aldatu egin da. <input type="checkbox"/>



3. Aurreko Etxebizitza Planen bilakaera

3.10 taula

2013-2016 aldirako Etxebizitzaren Gida Planak aurreikusitako ekintzen aurrerapena

Jarduerak	Emaitzak
4. ARDATZ ESTRATEGIKOA: BIRGAITZE EREDU BERRI IRAUNKORRA, SOZIALA, EKONOMIKOA ETA INTEGRATZAILEA SUSTATzea, EUROPAKO GIDALERROEI JARRAIKIZ	
<ul style="list-style-type: none"> Irisgarritasunaren arloko jarduerak lehenestea, eraikuntzaren eta hiriguneetako beharren diagnostikoa kontuan hartuta. 	Aurreikusitako jarduketa kopuruaren % 17 erdietsi da eta aurreikusitako aurrekontuaren % 30 bideratu da. 
<ul style="list-style-type: none"> Igogailuak ezartzeari bultzada irmoa ematea. 	Emandako laguntza kopurua aurreikusitako helburuaren gaineko % 43ra iritsi da. 
<ul style="list-style-type: none"> Etxebizitzak mendekotasunak dituzten pertsonentzat egoki daitezen bultzatzea. 	Ekintza ez da gauzatu. 
<ul style="list-style-type: none"> Irisgarritasunaren arloan jarduerak egiteko arau-esparru egokia sortzea. 	Ekintza ez da gauzatu. 
<ul style="list-style-type: none"> Eraikinen Ikuskapen Teknikoak bultzatzea, irisgarritasuna, segurtasuna eta energia-eraginkortasunaren ziurtagiria barne hartuta. 	Ekintza gauzatu da. Aurreikusitako helburuak gainditu egin dira. 
<ul style="list-style-type: none"> Karbono gutxiko ekonomian aurrera egitea, energia-kontsumo handia duten etxebizitzetan esku hartuta eta etxebizitza-parkearen eraginkortasuna hobetuta. 	Ekintza gauzatu da. Programa abian jarri da eta aurreikusitako helburuak gainditu egin dira. 
<ul style="list-style-type: none"> Hiriguneak berroneratzeko jarduera berriak sustatzea. 	Ekintza gauzatu da. Aurreikusitako helburuak gainditu egin dira. 
<ul style="list-style-type: none"> VISESaren gaitasunak bultzatzea, hiriguneak birgaitzeari, zaharberritzeari eta berroneratzeari dagokionez. 	Ekintza gauzatu da. 
<ul style="list-style-type: none"> Izapideak sinplifikatzea Birgaitzeko Renove Planaren laguntza-programetan. 	Ekintza ez da gauzatu. 
<ul style="list-style-type: none"> Hiriguneen birgaitzea eta berroneratzea bultzatzeko zerga-pizgarriak ezar daitezen bultzatzea. 	Ekintza ez da gauzatu. 
<ul style="list-style-type: none"> Birgaitzeko eta energia-eraginkortasuna lortzeko laguntzak hedatzea. 	Ekintza ez da gauzatu. 
<ul style="list-style-type: none"> Birgaitzeko Hirigintza Sozietateen (BHS) rola bultzatzea. 	Ekintza gauzatu da. Aurreikusitako harremanak egin dira. 
<ul style="list-style-type: none"> Aztertzea Planaren 3 ardatz nagusi hauetan laguntza-lerro bat txertatzeko aukera: jenderik gabeko etxeak mobilizatzea, birgaikuntza eta etxebizitzaren alokairua. 	Ekintza ez da gauzatu. 
<ul style="list-style-type: none"> Modu xehatuan aztertzea Euskadiko BPE parkean ameteria urbanoa, komertziala eta enpresariala txertatzeko aukera. 	Ekintza ez da gauzatu. 
<ul style="list-style-type: none"> Aztertzea enplegua sustatzeko modu berriak, etxebizitzak birgaitzeko lanekin lotuta. 	Ekintza gauzatu da. Azterketa egin da. 
<ul style="list-style-type: none"> Eraikuntzen kalitatea kontrolatzeko politikarekin jarraitzea. 	Ekintza gauzatu da. Dagokion araudia onartu da. 



3. Aurreko Etxebizitza Planen bilakaera

3.11 taula

2013-2016 aldirako Etxebizitzaren Gida Planak aurreikusitako ekintzen aurrerapena

Jarduerak	Emaitzak
5. ARDATZ ESTRATEGIKOA: JENDERIK GABEKO ETXEBIZITZAK MURRIZTEA	
<ul style="list-style-type: none"> Bizigune Programaren eraginkortasuna hobetzea. 	Ekintza gauzatu da. Programaren araudia aldatu da. <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> ASAP Programa aztertzea eta berrikustea. 	Araudia aldatu egin da, baina alokairu-kontratuen kopurua oso urrun dago aurreikusitako helburutik (% 10). <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Sustatzaileen eta finantza-erakundeen eskuetan dauden jenderik gabeko etxebizitzak atzematea. 	Sustatzaileekin eta finantza-erakundeekin aurreikusitako harremanen % 55 egin dira. <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Jenderik gabeko etxebizitzak detektatzeko ekintzak garatzea. 	Ekintza gauzatu da. Hutsik dauden etxebizitzak detektatzeko metodologia garatu da. <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Jenderik gabeko etxebizitzen karakterizazioa hobetzea. 	Ekintza gauzatu da. <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Gizartea kontzientziatzeko programak, jenderik gabeko etxebizitzak okupatzea beharrezkoa dela ohartarazteko. 	Ekintza gauzatu da. <input type="checkbox"/>
6. ARDATZ ESTRATEGIKOA: ADMINISTRAZIOEN ARTEKO KUDEAKETA ETA KOORDINAZIOA	
<ul style="list-style-type: none"> Erakundeen artean jarduera-esparru komuna ezartzea. 	Ekintza ez da gauzatu. <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Etxebizitza-politika beste gizarte-politika batzuekin koordinatzea. 	Ekintza ez da gauzatu. <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Foru Aldundiekin koordinatuta, etxebizitza lortzen laguntzeko zerga-eredu berria sustatzea. 	Harremanak izan dira baina ez da aldatu alokairurako zerga-tratamendua. <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Erakundeen informazio estatistikoa homogeneizatzea eta hobetzea. 	Ekintza ez da gauzatu. <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> ORUBIDE zentroa VISESA n sartztea. 	Ekintza gauzatu da. <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Finantzaketa bultzatzea nazioarteko organismoen eta finantza-erakundeen bitartez. 	Ekintza ez da gauzatu. <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Babestutako etxebizitzen inskripzio-, esleipen- eta mantentze-prozesuetan parte hartzen duten Sail eta Administrazio guztien kudeaketa eta koordinazioa hobetzea. 	Ekintza gauzatu da. Xede horretarako aurreikusitako hitzarmenak sinatu dira eta, ondorioz, erraztu egin da <input type="checkbox"/> ua administrazioarentzat eta herritarrentzat.
<ul style="list-style-type: none"> Elkarguneak sortzea herritarrak hobeto informatzeko. 	Ekintza gauzatu da. Gainditu egin da bai aurreikusitako topaketa kopurua bai parte-hartzaile kopurua. <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Herritarrek parte hartzeko jardunbide berritzaileetan sakontzea. 	Parte hartzeko kanal anitzeko sistema bat diseinatzen ari dira. <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Etxebizitza Sailburuordetzak garatutako zerbitzuak eta jarduerak argitaratzea eta hedatzea. 	Ekintza gauzatu da. Aurreikusitako helburuak aise gainditu dira. <input type="checkbox"/>

3.3 2013-2016 aldirako Renove Planaren ebaluazioa

2013-2016 aldian birgaitzeko emandako laguntzen zenbatekoa 74,9 milioi eurokoa izan da (laguntza horietarako aurreikusitako aurrekontu publikoaren % 92). Nabarmentzekoa da laguntzen guztizko inbertsioaren % 70 energia-eraginkortasuneko jarduketetara bideratu dela, eta zenbatespenen arabera CO2 isuriak % 30 murriztuko direla.

Hiri-berroneratzeko jarduketak hirigintza- eta gizarte-izaerako problematika bereziak dituzten eremuetako ekintzei sostengu ematean zentratu dira, eta lehentasuneko eremuetan Eusko Jaurlaritzaren, udalen, birgaitzeko hirigintza-sozietateen eta beste eragile batzuen esku-hartzearekin garatu diren berroneratzeko eta biziberritzeko ekintzen multzo zabal baten parte dira.

Sailak 2013-2016 aldirako Etxebizitza Birgaitzeko Renove Planaren esparruan garatu duen birgaitzeko jardueraren ebaluazioan, bertan parte hartu duten eragileek azpimarratu dituzten alderdi batzuk nabarmen daitezke:

- Planak eraikuntzaren merkatuaren dinamizazioari eta energia-kontsumoaren eta CO2 isurien murrizketari egin dien ekarpen garrantzitsua.
- Nabarmentzekoa da, halaber, Planak enplegua sortzeko pizgarriak emateari, bizi-kalitatea eta gizarte-kohesioa hobetzeari eta esku-hartze integraletan oinarritutako birgaitzea bultzatzeari egindako ekarpena.
- Oso positiboki baloratzen dira eraikinak eta etxebizitzak birgaitzeko partikularrentzako eta jabekideen erkidegoentzako laguntza-programak.

Eragileek, bestalde, hobetu beharreko alderdi batzuk identifikatu dituzte:

- Herritarrentzako erakunde-informazioaren defizita.
- Baliabideen zenbatekoa (diru-laguntzak) eta finantzaketa-baldintzak (mailegu kualifikatuak) berrikusteko, handitzeko eta malgutzeko premia.
- Birgaitze Integratuko Eremuetako jarduketak eta hiri-berroneratzeko proiektuak garatzeko premia. Hirigune historikoei tratamendu berezia ematea eskatzen da.
- Kontserbazio-arloan hirigintza-kultura garatzea azpimarratzeko premia.
- Eraikinetako esku-hartze partzialetarako laguntzak emateko eskatu dute, eta ekintza integralen aurrekontuaren zati bat ekintza partzialetara bideratzea proposatu dute.

Azkenik, egindako ebaluazioan gomendio hauek eman dituzte etorkizunean lan egiteko:

- Birgaitzeari buruz dagoen araudia bateratzea.
- Herritarrei eta sektoreko profesionalei zuzendutako informazio-kanpaina bat abian jartzea. Horren barnean hartuko dira birgaitzeko gida baten diseinua eta izaera tekniko aholkularitza.
- Benetako lankidetzaren handiagoa administrazio publikoen artean, estatuko eta autonomia-erkidegoko laguntzen koordinazioaren eta beste laguntza-plan batzuekiko konbergentziaren bitartez (Energia Euskal Erakundearen Leihoen Renove Plana).
- Baliabide ekonomikoaren bolumen handiagoa zuzkitzea.
- Eraikinen Ikuskapen Teknikoak (EITak) hedatzea horretan inplikaturako eragileen kudeaketa-ahalbideekin bat (udalak, langile teknikoak, birgaitzeko hirigintza-sozietateak eta jabekideen erkidegoak).



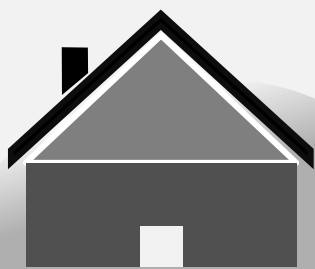
3. Aurreko Etxebizitza Planen bilakaera

- Auzokideen elkartetako irisgarritasuna birgaitze integraleko prozesuen lehentasunezko esparrutzat hartzea.

Ondorio gisa, esan daiteke birgaitzearen azpisektoreak pisu handia duela enpleguan, eta Euskal Autonomia Erkidegoak mota horretako premia garrantzitsuak dituen bizitegi-parkea duela. Gainera, funtsezko alderdi bat agertzen da, hots, EITak (Eraikinen Ikuskapen Teknikoak) nahitaez egin beharra. Ikuskapen horietan, eraikinaren eraikuntza-alderdiaz gain, irisgarritasuna eta energia-eraginkortasuna bezalako funtsezko beste alderdi batzuk ere aztertzen dira. Etxebizitza-politiketan, beraz, birgaitzeko laguntzak bere pisua handitzen jarraitu behar du.



4. INGURUNE SOZIODEMOGRAFIKOAREN ANALISIA



4.1 EAEko agertoki makroekonomikoa

Adierazle makroekonomikoek euskal ekonomiaren egoeraren hobekuntza islatzen dute

Zenbait urtetako krisialdi ekonomikoaren eta BPGaren beherakadaren ondoren, euskal ekonomiak BPGaren aldakuntza-tasa positiboak ditu berriz ere. EUSTATen datuen arabera, EAEko BPGak % 2,8ko hazkundera izan du 2017ko lehen hiruhilekoan, aurreko urteko hiruhilekoaren aldean. Lurralde historikoen arabera, Arabak eta Bizkaiak (% 2,9 bi kasuetan) Gipuzkoak (% 2,5) baino hazkunde handiagoak izan dituzte.

4.1 taula

EAEko BPGaren urtetik urterako aldakuntza-tasaren bilakaera (2013-2017)

	2013	2014	2015	2016	I-2017
Araba	-1,8	2,1	2,8	3,3	2,9
Bizkaia	-1,6	1,4	2,6	3,1	2,9
Gipuzkoa	-2,0	1,6	3,4	3,0	2,5
EAE guztira	-1,8	1,6	2,9	3,1	2,8

Iturria: Hiru hileroko Kontu Ekonomikoak, EUSTAT.

EAEko ekonomiaren lau sektore handiek urtetik urterako aldakuntza-tasa positiboa dute 2017an, eta zerbitzu-sektorea da hazkunderik handiena duena (+% 3,1). Eraikuntzaren sektoreak ere goranzko joera izan du, eta % 2,1eko urtetik urterako gehikuntza erdietsi du 2017ko lehen hiruhilekoan.

4.2 taula

EAEko BPGaren urtetik urterako aldakuntza-tasaren bilakaera sektore ekonomikoen arabera (2013-2017)

	2013	2014	2015	2016	I-2017
Nekazaritza, abeltzaintza eta arrantza	-3,3	-19,7	13,4	1,6	2,6
Industria eta energia	-2,7	2,0	3,9	3,3	2,0
Eraikuntza	-4,5	-1,7	0,5	1,6	2,1
Zerbitzuak	-1,2	1,7	2,9	3,2	3,1
BPG	-1,8	1,6	2,9	3,1	2,8

Iturria: Hiru hileroko Kontu Ekonomikoak, EUSTAT

Eskariari dagokionez, kontsumoko gastuak, kapital-eraketa gordinak eta barne-eskariak ere gora egin dute. Esportazioen eta inportazioen bilakaerak hazkunde apalagoa izan du 2017ko hasieran.

4.3 taula

EAEko BPGaren eskari-osagaiaren urtetik urterako aldakuntza-tasaren bilakaera (2013-2017)

	2013	2014	2015	2016	I-2017
Azken kontsumoko gastua	-1,2	1,9	2,8	3,0	2,9
Kapital-eraketa gordina	-4,9	-0,5	2,8	3,3	2,9
Barne-eskaria	-2,1	1,4	2,8	3,0	2,9
Ondasun eta zerbitzuen esportazioak	1,1	5,8	0,6	2,2	0,7
Ondasun eta zerbitzuen inportazioak	0,4	5,3	0,6	2,2	0,9
BPG	-1,8	1,6	2,9	3,1	2,8

Iturria: Hiru hileroko Kontu Ekonomikoak, EUSTAT

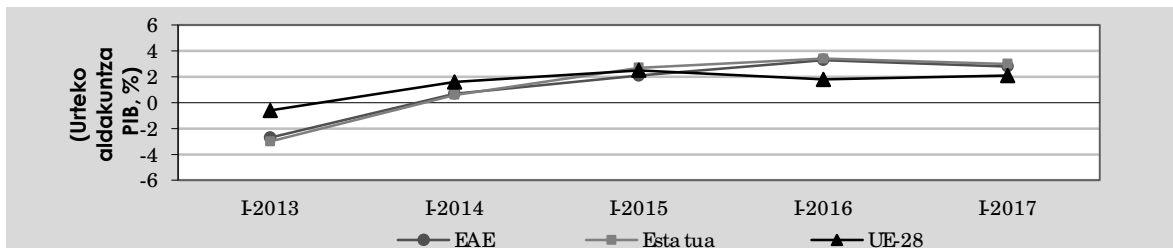


4. Ingurune soziodemografikoaren analisia

Nazioarteko testuinguruan, euskal ekonomiak EB-28 osoak baino hazkunde ekonomikoaren tasa handiagoak ditu.

4.1 grafikoa

Nazioarteko testuinguruko BPGaren urtetik urterako aldakuntza-tasaren bilakaera (2013-2016)

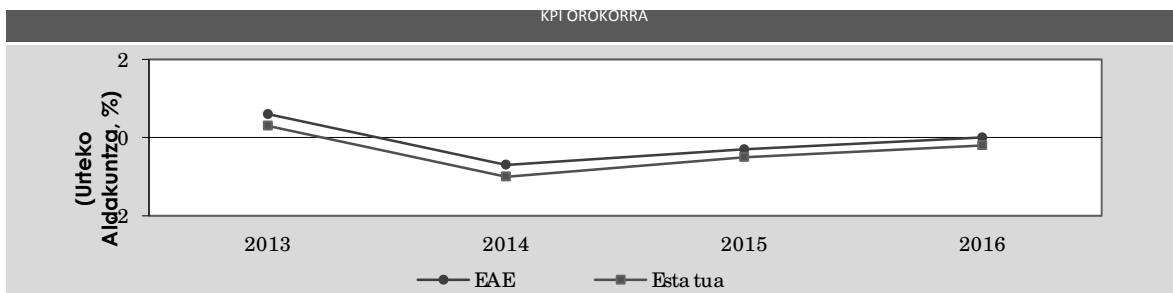


Iturria: Eustat. Hiru hileroko Kontu Ekonomikoak. INE. Eurostat.

Kontsumoko prezioen indize orokorrak behera egin zuen 2014 arte eta 2015ean eta 2016an goranzko joerari ekin zion. EAEn estatu-mailan izandakoa baino hazkunde handixeagoa mantendu da.

4.2 grafikoa

EAEko KPIaren urteko aldakuntza-tasaren bilakaera (2013-2016)



Iturria: Eustat. Hiru hileroko Kontu Ekonomikoak

Enpleguari dagokionez, 2014an langabezia-tasa punturik garaienera iristen da eta 2015ean jaisten hasten da, 2016an % 13,4an kokatzera iritsi arte. Adin-taldean arabera, kezagarria da biztanle gazteenen langabezia, jaisten ari bada ere, % 29,1ekoa da-eta. Lurralde historikoen arabera, langabezia-tasak zertxobait gainera kokatzen dira Bizkaian (% 14,9) eta Araban (% 13,6).

4.4 taula

EAEko langabezia-tasaren bilakaera (2013-2016)

	2013	2014	2015	2016
16-24 urte	38,3%	38,2%	35,2%	29,1%
25-44 urte	16,4%	17,9%	17%	14,8%
45 urte eta gehiago	11%	11,5%	11,6%	10,5%
EAE guztira	15,1%	16,1%	15,3%	13,4%

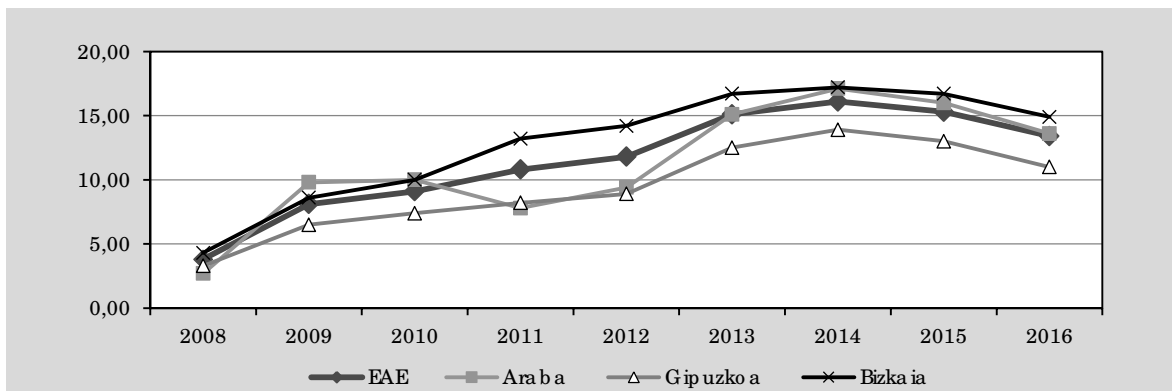
Iturria: EUSTAT. Biztanleria jardueraren arabera sailkatzeko inkesta.



4. Ingurune soziodemografikoaren analisia

4.3 grafikoa

EAEko eta lurralde historikoetako langabezia-tasaren bilakaera (2008-2016)



Iturria: EUSTAT. Biztanleria jardueraren arabera sailkatzeko inkesta.

Krisialdi ekonomikoak eragina izan du EAEko familia-errentan ere. Errenta hori 2014an urteko 40.097 eurokoa zen batez beste.

4.5 taula

EAEko familia-errentaren bilakaera (2001-2014)

Guztizko errenta	2001	2003	2006	2009	2011	2013	2014
Araba	31.305	33.968	38.610	42.001	41.727	38.589	38.447
Bizkaia	29.549	32.201	39.008	42.191	41.476	40.368	40.136
Gipuzkoa	30.218	32.692	38.704	43.950	43.589	40.832	40.808
EAE	30.009	32.609	38.853	42.729	42.192	40.247	40.097

Iturria: EUSTAT. Biztanleria jardueraren arabera sailkatzeko inkesta.

4.2 Testuinguru soziodemografikoa

4.2.1 Biztanleriaren bilakaera

Euskal biztanleria antzeko zifretan mantentzen da Araban eta Gipuzkoan izandako hazkunde arinari esker, horrek konpentsatu egiten baitu Bizkaiko biztanle-galera

2016. urtean Euskal Autonomia Erkidegoak 2.171.886 biztanle zituen. Biztanleriaren azken bilakaerak erakusten duenez, EAEn bizi den biztanleriak behera egin du pixka bat 2011 eta 2016 artean. Biztanleriaren uzkurdura hori, nagusiki, berezko hazkunde negatiboaren eta Euskal Autonomia Erkidegora biztanle immigrante gutxiago iristearen ondorio da.

Lurralde historikoen arabera, Araban biztanleen % 15 bizi dira, Bizkaian % 52 eta Gipuzkoan % 33. Euskal biztanleriak 2011 eta 2016 artean izan duen beherakada arina (–% 0,10) Bizkaiko biztanleria jaitsi izanaren (–% 1,2) ondorio da. Gipuzkoan eta Araban biztanleria antzeko zifretan mantendu da.



4. Ingurune soziodemografikoaren analisia

4.6 taula

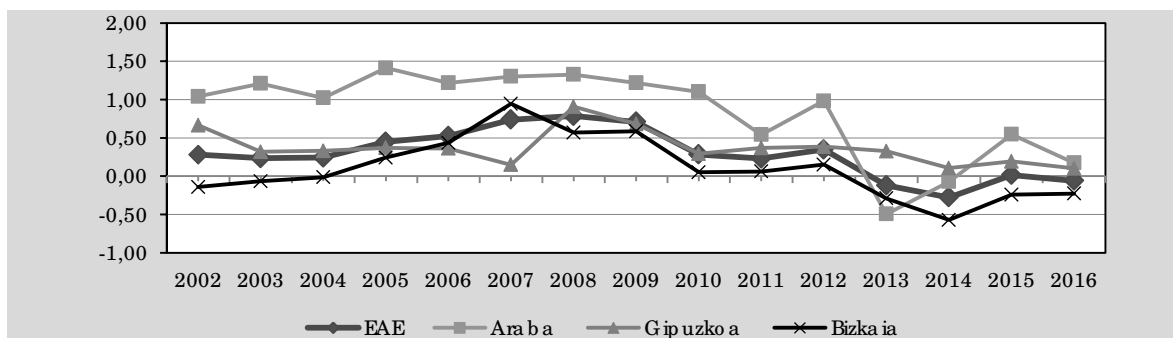
Evolución reciente de la población de la CAPV, 2001-2016

	2001	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Araba	284.596	318.730	321.862	320.266	320.032	321.777	322.335
Bizkaia	1.122.180	1.152.406	1.154.134	1.150.792	1.144.214	1.141.442	1.138.852
Gipuzkoa	672.434	702.897	705.594	707.891	708.631	709.991	710.699
EAE	2.079.210	2.174.033	2.181.590	2.178.949	2.172.877	2.173.210	2.171.886

Iturria: Biztanleen Udalerria. Eustat.

4.4 grafikoa

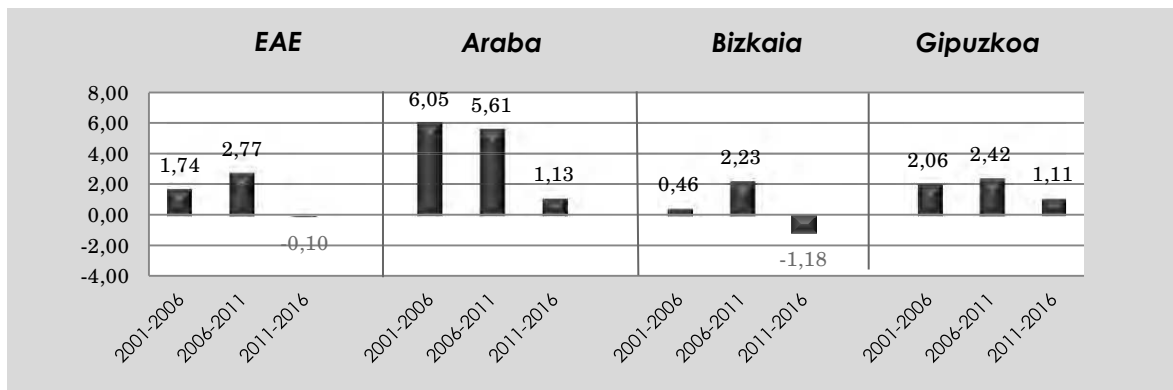
EAEko biztanleriaren oraintsuko bilakaera (2001-2016)



Iturria: Biztanleen Udalerria. Eustat.

4.5 grafikoa

EAEko eta lurralde historikoetako biztanleriaren hazkunde-tasa (2001-2016)



Iturria: Biztanleen Udalerria. Eustat.

Eskualde-mailara jaitsita, hiriburuak hartzen dituzten hiru eskualdeek biztanleriaren % 66 kontzentratzen dute 2016an: Arabako Lautadak biztanleriaren % 12 hartzen du, Bilbo Handiak % 39,5 eta Donostia-Beterrik % 15. 2011 eta 2016 artean biztanleriak behera egin du Arabako Ibarretan, Arabako Mendialdean, Bilbo Handian, Arabako Errioxan, Gernika-Bermeon eta Markina-Ondarroan. Aitzitik, biztanleriak gora egin du Plentzia-Mungian, Tolosaldean eta Urola Kostan.

4. Ingurune soziodemografikoaren analisia

4.7 taula

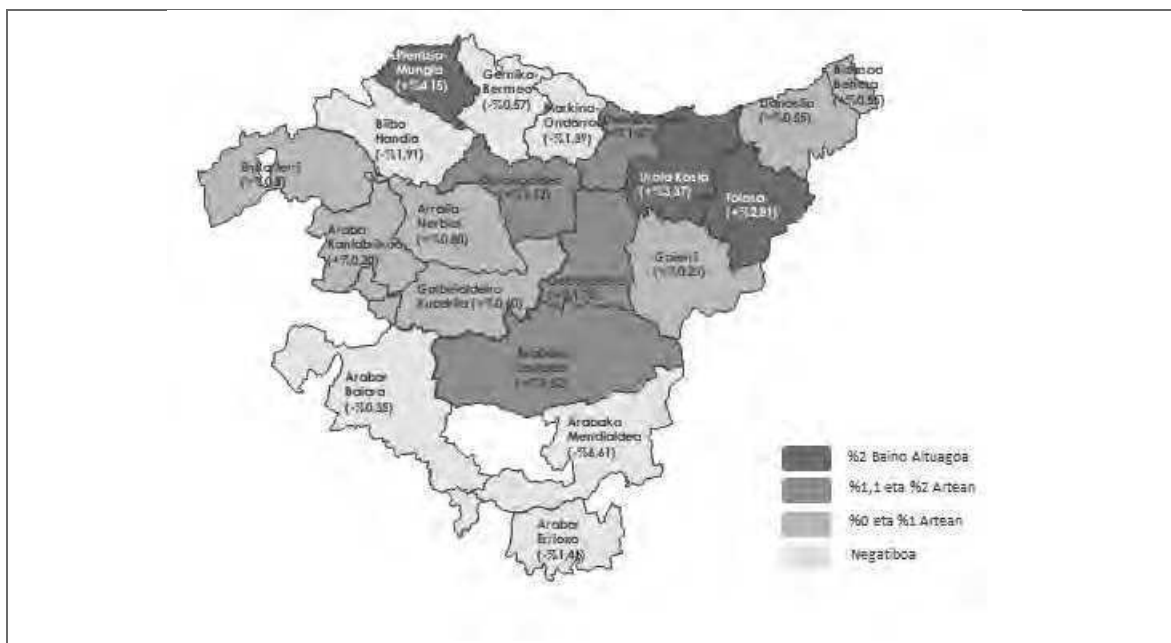
Biztanleria osoaren bilakaera eskualdeen arabera (2001-2016)

Eskualdea	2011*	2016	Aldakuntza-tasa 2011-2016 (%)
Arabako Ibarrek	5.951	5.930	% -0,35%
Arabako Lautada	254.761	258.641	% 1,52%
Arabako Mendialdea	3.192	2.981	% -6,61%
Arratia-Nerbioi	23.499	23.686	% 0,80%
Bidasoa Beherea	76.342	76.765	% 0,55%
Bilbo Handia	873.742	857.044	% -1,91%
Deba Beherea	54.719	55.307	% 1,07%
Debagoiena	61.668	62.734	% 1,73%
Donostia-Beterri	322.726	324.511	% 0,55%
Durangaldea	97.140	98.229	% 1,12%
Enkarterri	31.731	31.984	% 0,80%
Arabako Errioxa	11.648	11.484	% -1,41%
Gernika-Bermeo	45.949	45.688	% -0,57%
Goierri	67.383	67.537	% 0,23%
Gorbeialde	8.725	8.777	% 0,60%
Kantauri Arabarra	34.453	34.522	% 0,20%
Markina-Ondarroa	26.380	26.014	% -1,39%
Plentzia-Mungia	53.965	56.207	% 4,15%
Tolosaldea / Tolosa	47.129	48.454	% 2,81%
Urola Kosta / Urola Costa	72.930	75.391	% 3,37
EAE guztira	2.174.033	2.171.886	% -0,10%

* Etxebizitza nagusietan bizi diren biztanleak.
Iturria: Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsuak eta Udal Errolda. INE eta Eustat.

4.1 mapa

2011-2016 aldiko biztanleriaren aldakuntza-tasa, EAEko eskualdeen arabera



Iturria: Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsuak eta Udal Errolda. INE eta Eustat.

4. Ingurune soziodemografikoaren analisia

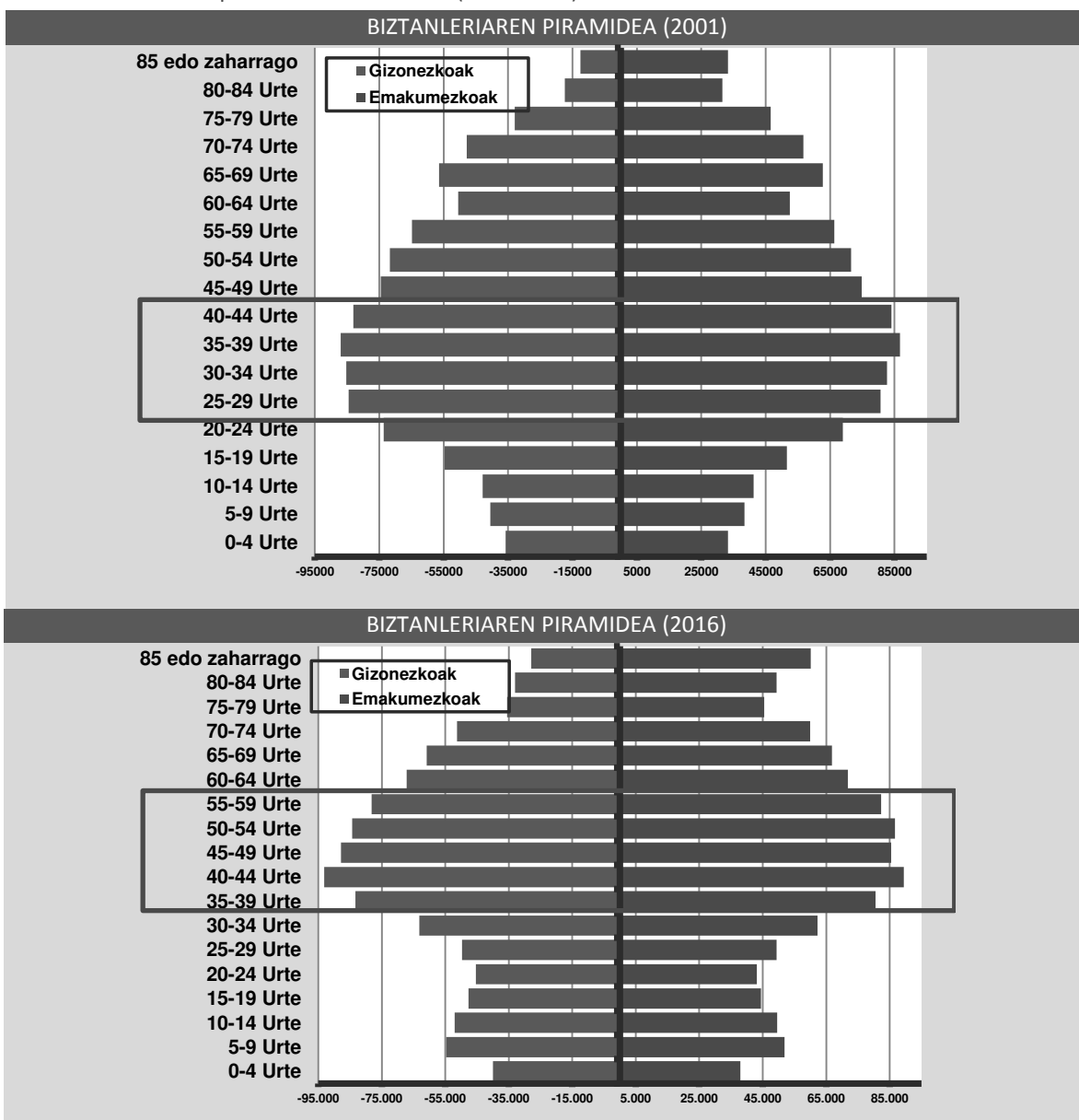
4.2.2 Biztanleriaren ezaugarriak

Euskal biztanleria zahartu eta murriztu egiten da adin-tarte gazteenetan

EAEko biztanleriaren piramideak zahartze progresiboa erakusten du. Adin-tarte gazteenek etengabe egin dute behera eta, aldi berean, 65 urteko edo gehiagoko biztanleriak gora egin du. Horren ondorioz, adin-talde ugariak “gorantz” mugitu eta 35 eta 59 urte artean kokatzen dira.

4.6 grafikoa

EAEko biztanleriaren piramidearen bilakaera (2001-2016)

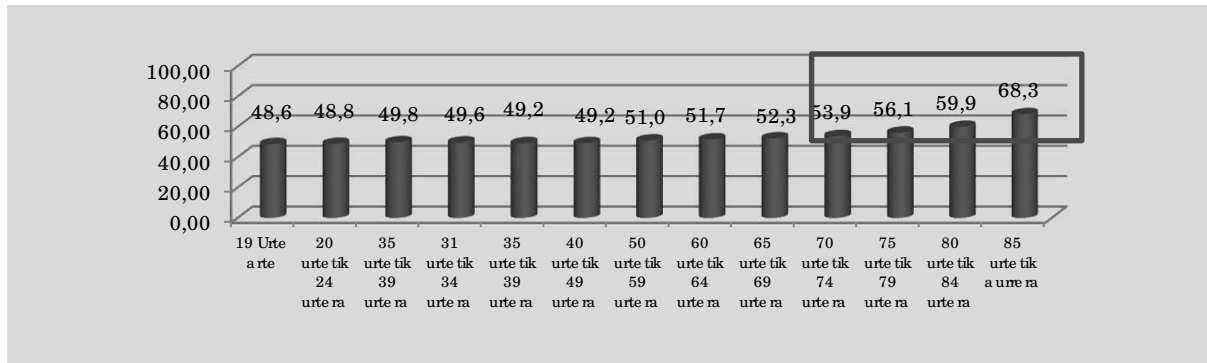


Iturria: Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsuak eta Udal Errolda. INE eta Eustat.

4. Ingurune soziodemografikoaren analisia

4.7 grafikoa

Biztanleria osoaren gaineko emakumeen ehunekoa, adin-taldean arabera (2016)

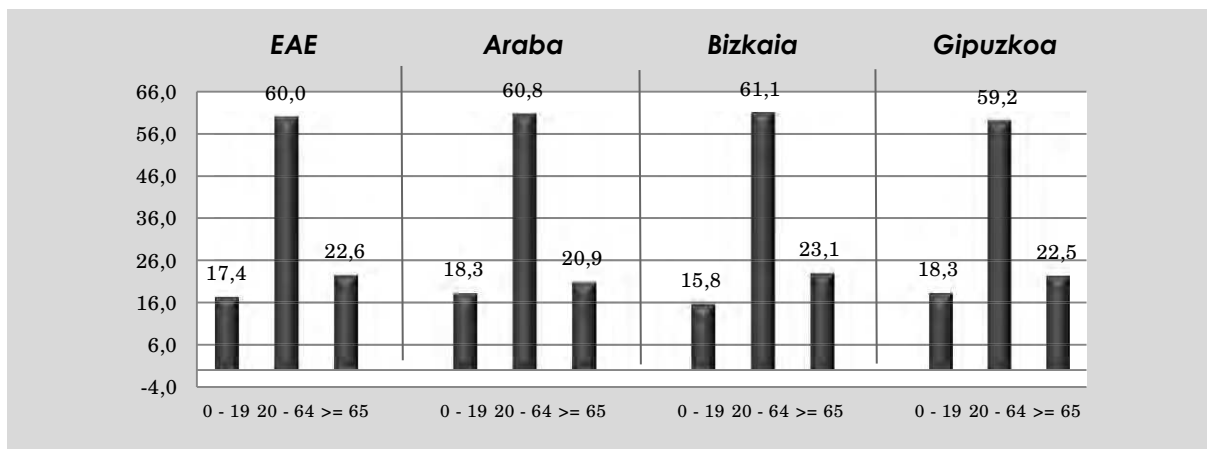


Iturria: Biztanleen Udal Errolda. Eustat.

EAEko 20 urtetik beherako biztanleriak (gutzizkoaren % 17) 64 urtetik gorako biztanleriak (% 23) baino pisu txikiagoa du, eta Bizkaian daude biztanleriaren zahartze-mailarik handienak. 65 urtetik gorako biztanleriaren proportzioak EAEko batez bestekoa gainditzen du eskualde hauetan: Arabako Mendialdea, Bilbo Handia, Debabarrena, Debagoiena, Gernika-Bermeo eta Markina-Ondarroa.

4.8 grafikoa

EAEko eta lurralde historikoetako biztanleriaren egitura (2016)



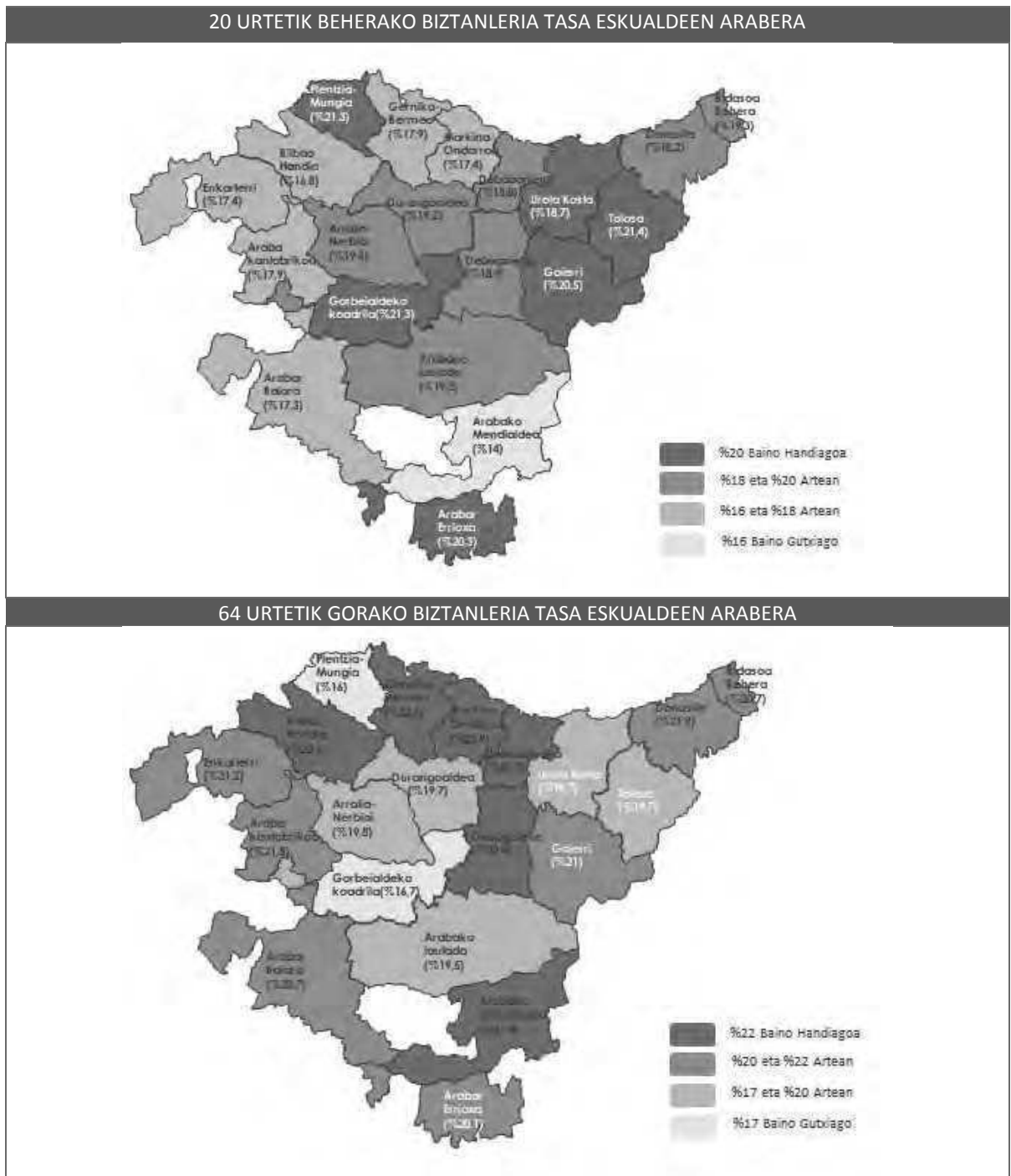
Iturria: Biztanleen Udal Errolda. Eustat.



4. Ingurune soziodemografikoaren analisia

4.2 mapa

20 urtetik beherako eta 64 urtetik gorako biztanleria-tasak eskualdeen arabera (2016)



Iturria: Biztanleen Udal Errolda. Eustat.



4. Ingurune soziodemografikoaren analisia

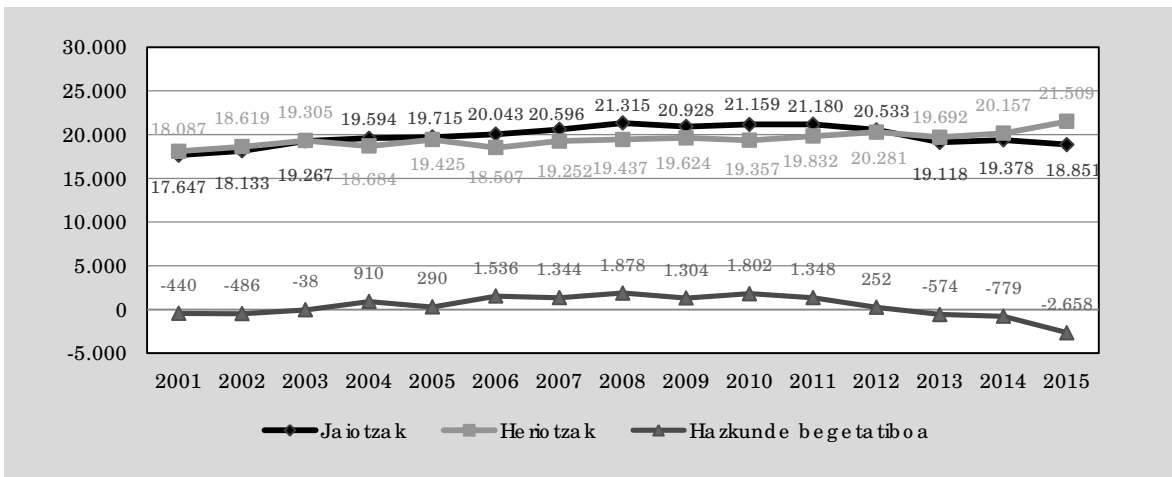
Migrazio-hazkundeak konpentsatu egiten ditu hazkunde begetatiboaren tasa negatiboak

EAEko jaiotzak eta heriotzak analizatuta egiazta daitekeenez, jaiotzak etengabe murriztearen eta heriotzak handitzearen ondorio da azken urteetan izan den biztanleriaren beherakadaren funtsezko faktoreetako bat. Izan ere, hazkunde begetatibo negatiboa izan da horren emaitza. Arabak besterik ez du hazkunde begetatibo positiboa.

Migrazio-saldoa positiboa da berriz ere 2014an, immigrazio baino emigrazio gehiago izan zituzten bi urte atzean utzita (2012 eta 2013). 2015eko migrazio-saldoa positiboa da, baina aurreko aldietan (2001-2011) erregistratutakoa baino txikiagoa, eta Araban eta Gipuzkoan baino dezente txikiagoa da Bizkaian.

4.9 grafikoa

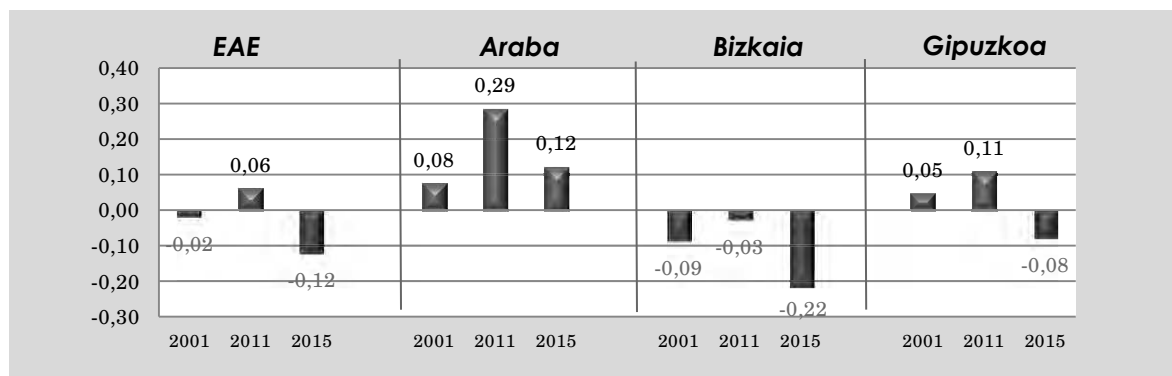
EAEko guztizko jaiotzen eta heriotzen bilakaera (2001-2015)



Iturria: Euskal Autonomia Erkidegoko Jaiotzen eta Heriotzen Estatistika. Eustat.

4.10 grafikoa

EAEko eta lurralde historikoetako hazkunde begetatiboaren tasaren bilakaera (2001-2015)

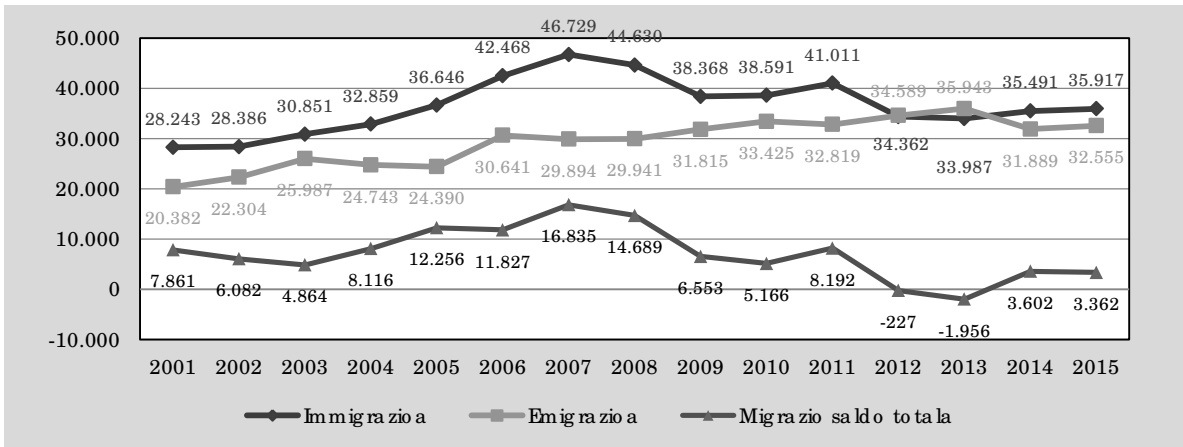


Iturria: Euskal Autonomia Erkidegoko Jaiotzen eta Heriotzen Estatistika. Eustat.

4. Ingurune soziodemografikoaren analisia

4.11 grafikoa

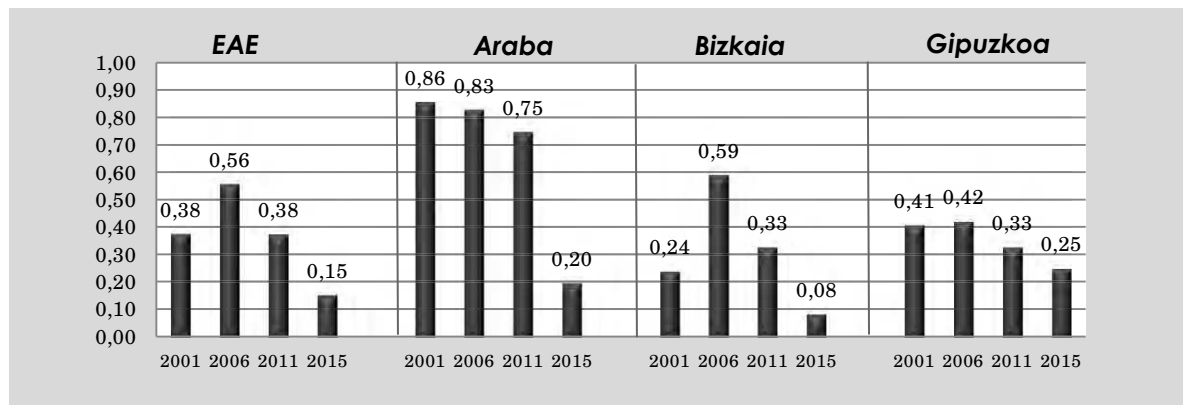
EAEko guztizko migrazio-mugimenduen bilakaera (2001-2015)



Iturria: Euskal Autonomia Erkidegoko Migrazio Mugimenduen Estatistika. Eustat.

4.12 grafikoa

EAEko eta lurralde historikoetako migrazio-hazkunderaren tasaren bilakaera (2001-2015)



Iturria: Euskal Autonomia Erkidegoko Migrazio Mugimenduen Estatistika. Eustat.

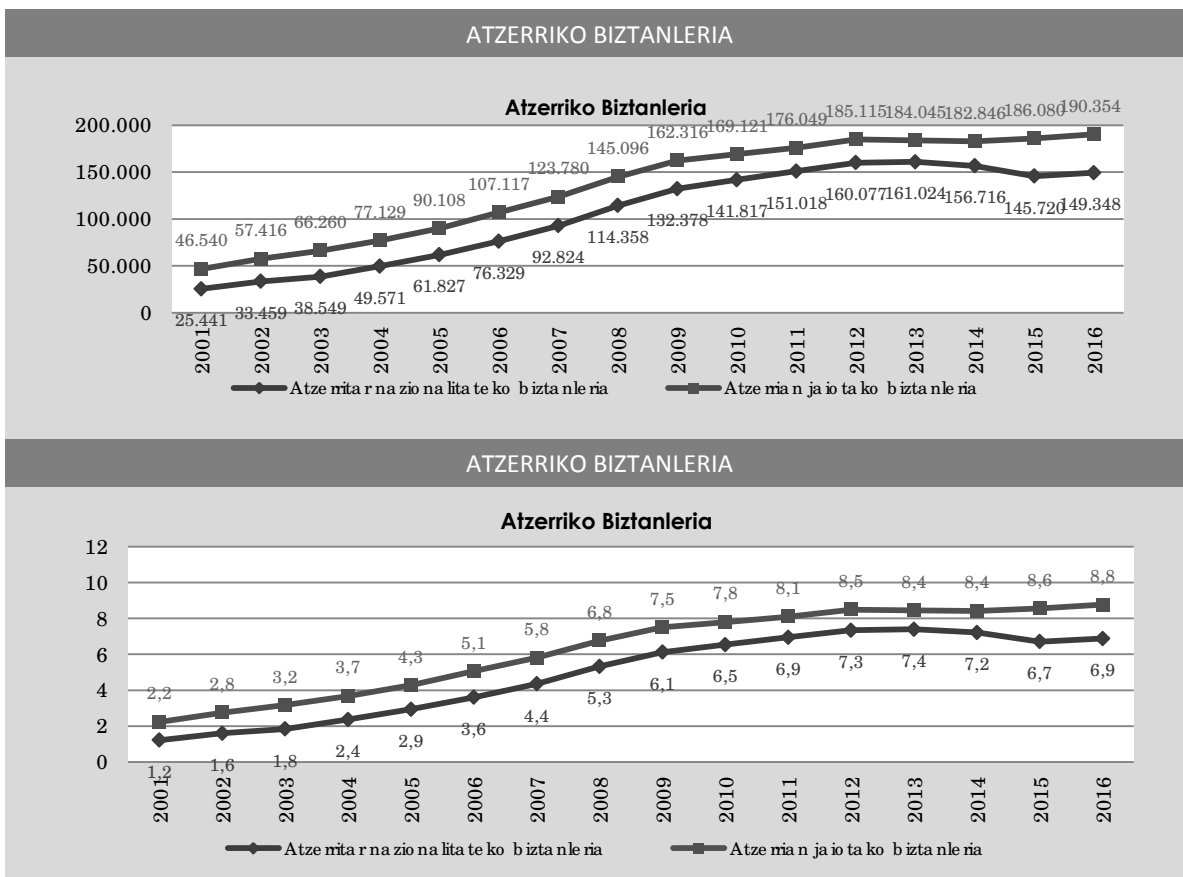
Egonkortu egin da atzerriko biztanleen iritsiera

2016an Euskal Autonomia Erkidegoan bizi diren biztanleen % 8,8 atzerrian jaiotakoak dira eta % 6,9 atzerriko nazionalitatekoak. Bilakaerari dagokionez, ikus daiteke atzerrian jaiotako biztanleriak goranzko joera arina mantentzen duela, eta atzerriko nazionalitateko biztanleriak beherakada txiki batzuk izan dituela eta 2016an gora egin duela pixka bat.

4. Ingurune soziodemografikoaren analisia

4.13 grafikoa

EAEko atzerriko biztanleria osoaren bilakaera (2001-2016)

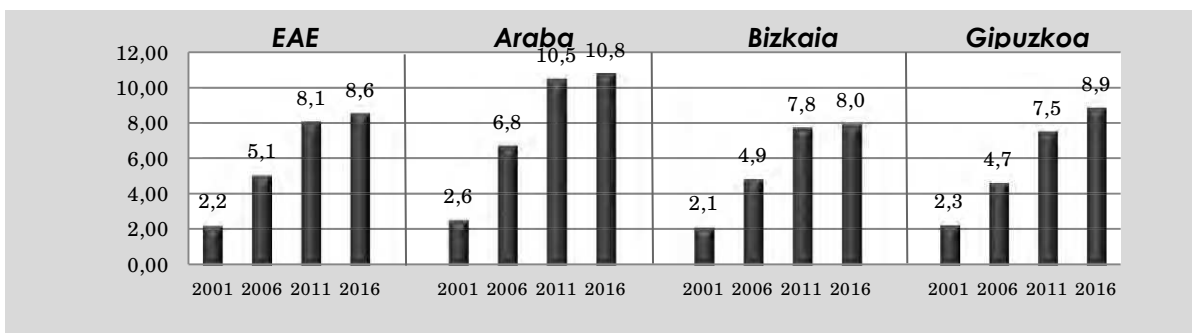


Iturria: Biztanleen Udal Estatistika. Eustat.

Araba da atzerrian jaiotako biztanle gehien dituen lurraldea (guztizkoaren % 10,8); Bizkaiak % 8 ditu eta Gipuzkoak % 8,9.

4.14 grafikoa

Atzerrian jaiotako EAEko eta lurralde historikoetako biztanleriaren ehunekoaren bilakaera (2001-2016)



Iturria: Biztanleen Udal Estatistika. Eustat.

4. Ingurune soziodemografikoaren analisia

Eskualdeei dagokienez, Arabako Lautadan Gasteizen eraginaren ondorioz dauden atzerriko biztanleen ehuneko handixeagoak nabarmentzen dira. Arabako Errioxan eta mugaldeko Bidaso Beherean ere batez bestekoaren gainetik dago atzerriko biztanleen ehunekoa.

4.3 mapa

Atzerrian jaiotako biztanleen ehunekoa eskualdeen arabera (2016)



Iturria: Biztanleen Udal Errolda. Eustat.

4.2.3 Familien bilakaera eta ezaugarriak

EAEko familia kopuruak biztanleriak baino hazkunde handiagoa izan du.

Eustaten etxebizitzaren udal-estatistikaren arabera, 2016an EAEn 886.366 familia-etxebizitza nagusi zeuden. Kopuru hori 2011ko Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsuan jasotakoaren oso antzekoa da (888.940 familia).

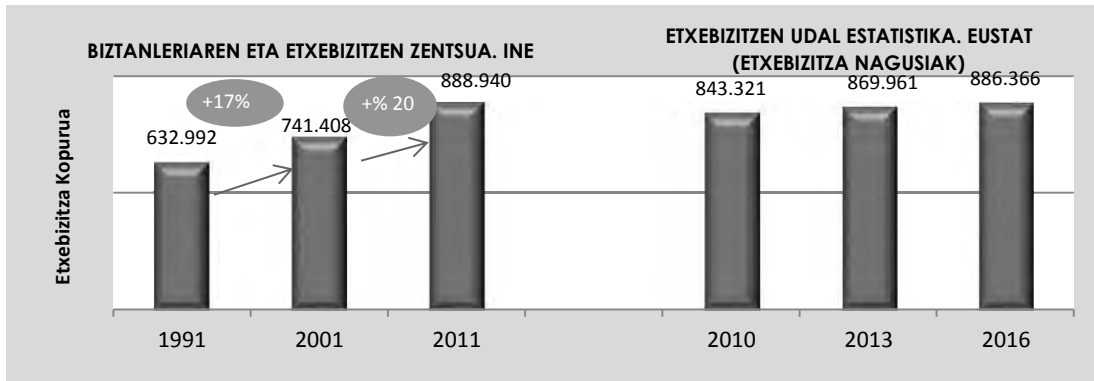
Denbora-ikuspegi zabalagotik begiratuta, familia kopuruak biztanle kopuruak baino hazkunde askoz ere handiagoa izan du. Horrela, 2001 eta 2016 artean familia kopuruak % 19,6 egin du gora eta biztanle kopuruak % 4,5 hazi da aldi horretan bertan.



4. Ingurune soziodemografikoaren analisia

4.15 grafikoa

EAEko familien bilakaera (1991-2016)



Iturria: Biztanleriaren eta Etxebizitzen Zentsuak. INE. Etxebizitzen Udal Estatistika. Eustat.

Esparru geografikoen arabera, familia kopuruak Araban izan du igoyerarik handiena, % 33 igo baita 2001 eta 2016 artean. Kopurua % 19 igo da Gipuzkoan eta % 16 Bizkaian. Eskualdeen arabera, familia kopuruak EAEko batez bestekoaren gainetik egin du gora Arabako Ibarretan, Arabako Lautadan, Arratia-Nerbioin, Gorbeialdean eta Plentzia-Mungian.

4.8 taula

EAEko eta lurralde historikoetako familien bilakaera (2001-2016)

	Biztanleriaren Zentsua			Etxebizitzen Udal Estatistika		
	2001	2011	2012	2010	2013	2016
Araba	81.803	101.503	135.107	124.848	132.867	135.265
Bizkaia	350.871	397.197	467.295	447.117	456.534	462.104
Gipuzkoa	200.318	242.708	286.537	271.356	280.560	288.997
EAE	632.992	741.408	888.940	843.321	869.961	886.366

Iturria: Biztanleriaren eta Etxebizitzen Zentsuak. INE. Etxebizitzen Udal Estatistika. Eustat.



4. Ingurune soziodemografikoaren analisia

4.9 taula

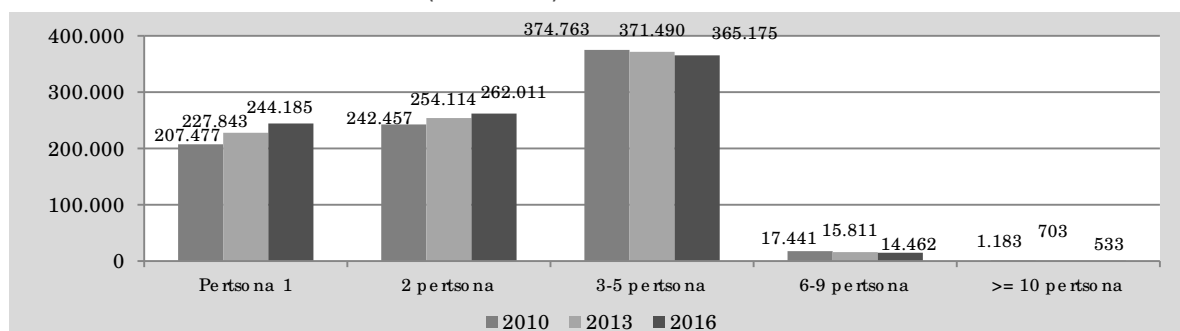
EAEko familien tamainaren bilakaera (2010-2016)

	2010	2013	2016
1 pertsona	207.477	227.843	244.185
2 pertsona	242.457	254.114	262.011
3-5 pertsona	374.763	371.490	365.175
6-9 pertsona	17.441	15.811	14.462
≥ 10 pertsona	1.183	703	533
Guztira	843.321	869.961	886.366
Familiaren batez besteko tamaina	2,6	2,5	2,5

Iturria: Etxebizitzen Udal Estatistika. Eustat.

4.17 grafikoa

EAEko familien tamainaren bilakaera (2010-2016)



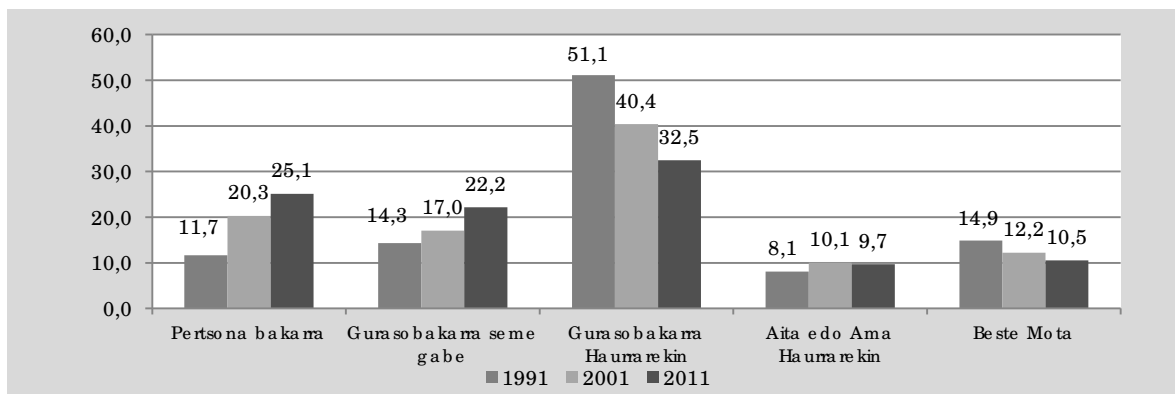
Iturria: Etxebizitzen Udal Estatistika. Eustat.

Gora egin dute bakarrik bizi diren adineko pertsonen familien eta familia gurasobakarren kopuruek

Familiaren tipologia ere aldaketa garrantzitsuak izaten ari da. Pertsona bakarreko familien kopurua handitzeaz gain, behera egin du familia nuklearren kopuruak (gurasoek eta haien seme-alabek osatzen dituzten familiak) eta gora egin du seme-alabarik gabeko bikoteenak. Gainera, hamar familiatik bat gurasobakarra da.

4.18 grafikoa

EAEko familia-tipologiaren bilakaera (1991-2011)



Iturria: Biztanleriaren eta Etxebizitzen Zentsuak. INE. Etxebizitzen Udal Estatistika. Eustat.

4. Ingurune soziodemografikoaren analisia

Pertsona bakarrekotako familien kasuan, azpimarratzekoa da EAEn bakarrik bizi diren adineko pertsonen kopuruak izan duen igoera. 2011ko zentsuaren datuek adierazten dutenez, ia 88.000 familia bakarrik bizi diren 65 urtetik gorako pertsonen osatzen dituzte (familia guztien % 10).

taula 4.10
EAEko familien egitura (2011)

Familiaren egitura	Kopurua	%
Pertsona bakarrekotako familiek		
• 65 urtetik beherako emakumea bakarrik	58.425	6,6%
• 65 urtetik beherako gizona bakarrik	76.194	8,6%
• 65 urte edo gehiagoko emakumea bakarrik	68.468	7,7%
• 65 urte edo gehiagoko gizona bakarrik	19.728	2,2%
Familia-nukleoa		
• Bikotea seme-alabarik gabe	197.226	22,2%
• Bikotea eta seme-alabak (seme-alabaren bat 25 urtetik beherakoa da)	221.287	24,9%
• Bikotea eta seme-alabak (seme-alaba guztiak 25 urte edo gehiagokoak dira)	67.265	7,6%
• 25 urtetik beherako seme-alabaren batekin bizi den bikoteak edo aitak/amak eta beste pertsonaren batek (batzuek) osatzen duten familia	32.923	3,7%
• Aita edo ama eta 25 urtetik beherako seme-alabaren bat	39.677	4,5%
• Aita edo ama eta 25 urte edo gehiagoko seme-alaba guztiak	46.645	5,2%
• Bestelako familia	61.101	6,9%
Guztira	888.940	100,0%

Iturria: Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsua. INE.

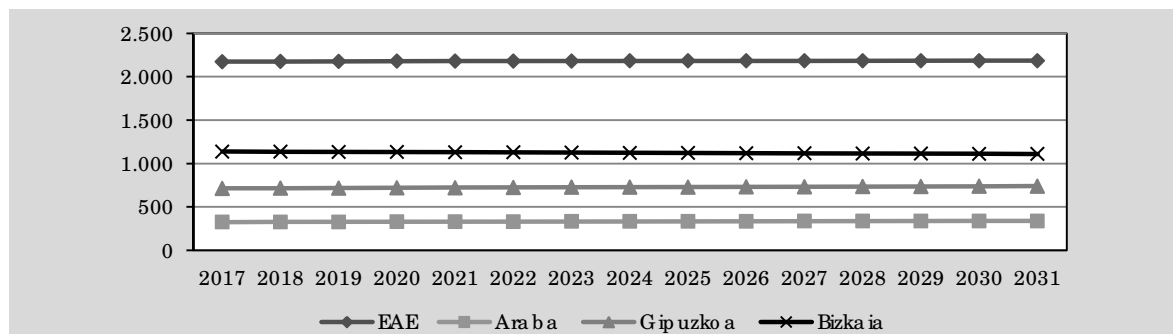
4.2.4 Epe luzerako proiektzio demografikoak

Biztanleriak epe luzera zertxobait gora egingo duela aurreikusten da

Eustaten proiektzio demografikoen aurreikusten dutenaren arabera, biztanleria zertxobait haziko da epe labur eta ertainera. Euskal Autonomia Erkidegoak 2.185.000 biztanle izango ditu 2030ean, hots, 2017an baino 13.914 biztanle gehiago. Beraz, % 0,53ko hazkundea besterik ez da izango 2017-2031 aldian. Biztanleriaren egonkortasunerako joera hori ez da esparru geografiko guztietan izango. Proiektzioek iragartzen dutenez, Arabako (+% 4,3) eta Gipuzkoako (+% 3,6) biztanleriak gora egingo du eta Bizkaikoak (-% 2,4), aldiz, behera.

4.19 grafikoa

EAEko eta lurralde historikoetako biztanleriaren bilakaera aurreikusia (2017-2031)



Iturria: Eustaten proiektzio demografikoak

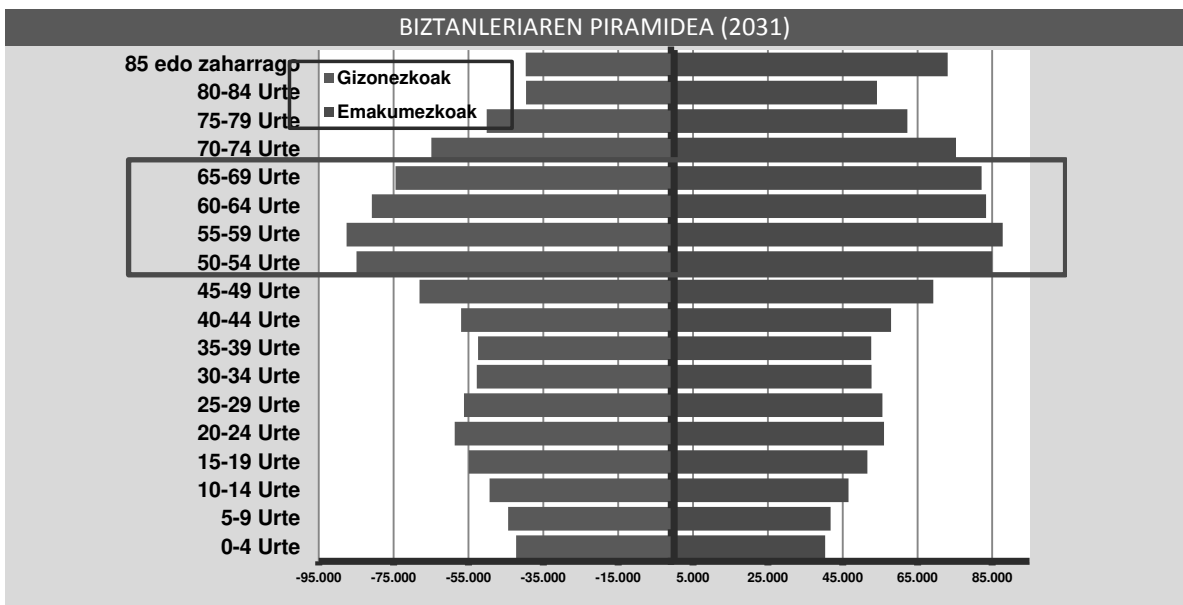
4. Ingurune soziodemografikoaren analisia

Biztanleriaren zahartzea larriagotu egingo da eta 30-49 urteko adin-tarteak pisua galduko du

Biztanleriaren piramideak biztanleriaren zahartze gero eta handiagoa islatuko du eta biztanle kopururik handienak 50-69 urteko adin-tarterantz mugituko dira. Aurreikuspenen arabera, nabarmen egingo dute behera 5-14 urteko biztanleriak (-% 12,5) eta 30-49 urteko biztanleriak (-% 28,3), eta 65 urtetik gorako biztanleriak igoera garrantzitsua izango du. 65 urte edo gehiagoko biztanleriak 150.000 pertsonako hazkundera izan lezake eta, hortaz, biztanleriaren % 28 izatera irits liteke 2031n.

4.20 grafikoa

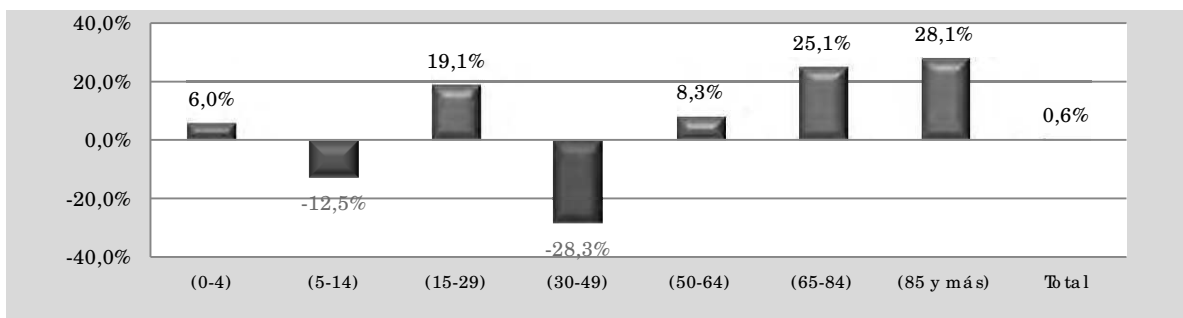
EAEko biztanleriaren piramidearen proiektzioa (2031)



Iturria: Eustaten proiektzio demografikoak

4.21 grafikoa

EAEko biztanleriaren aldakuntza erlatiboa adin-talde handien arabera (2016 -2031)



Iturria: Eustaten proiektzio demografikoak



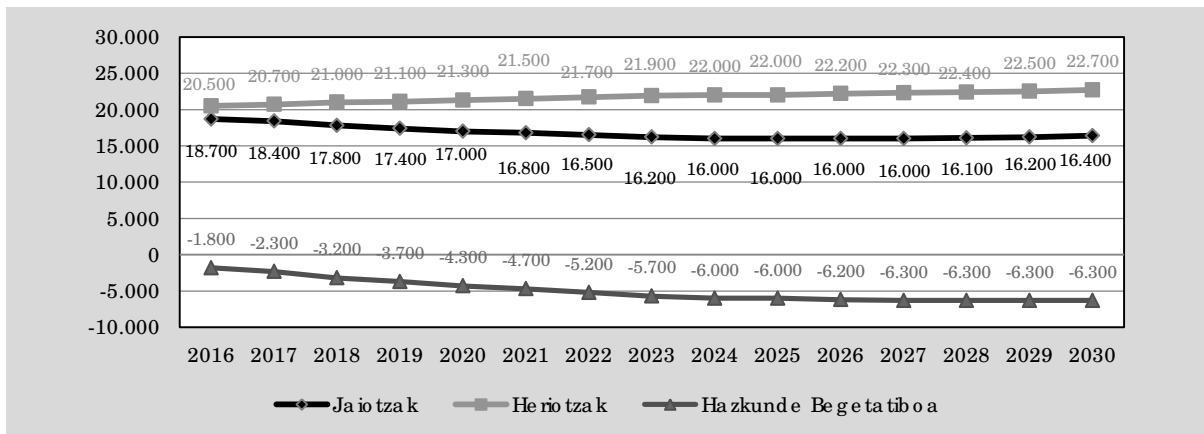
4. Ingurune soziodemografikoaren analisia

Migrazio-saldoak biztanle-galerak konpentsatuko ditu

Jaiotzen eta heriotzen arteko etenak handitzen jarraituko du, eta, hortaz, areagotu egingo da hazkunde begetatibo negatiboa. Dena den, migrazio-saldo positiboek konpentsatu egingo dute heriotzen igoera eta jaiotzen murrizketa. Horiek horrela, hazkunde demografikoaren bi osagaietan izango diren saldoen konbinazioak, hots, saldo naturalarenak (jaiotzak ken heriotzak) eta migrazio-saldoarenak (immigrazioa ken emigrazioa), egonkortu egingo du biztanleria nolabait ere 2016 eta 2031 artean.

4.22 grafikoa

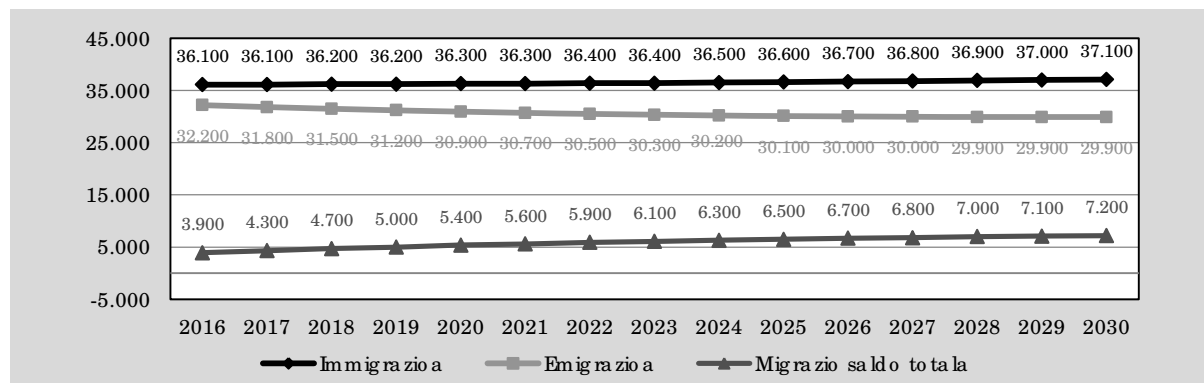
EAEko jaiotza-tasaren eta heriotza-tasaren adierazleen bilakaera (2016-2030)



Iturria: Eustaten proiektzio demografikoak

4.23 grafikoa

EAEko migrazio-adierazleen bilakaera (2016-2030)



Iturria: Eustaten proiektzio demografikoak

4.3 Etxebizitzaren arloan zailtasun bereziak dituzten kolektiboak**4.3.1 Bizitegi-bazterketa larrian dauden biztanleak**

Pobrezia-adierazleek zenbait urtetan gora egin ondoren, 2016ko datuek islatzen dute pobrezia Euskal Autonomia Erkidegoan duen eraginak behera egin duela.



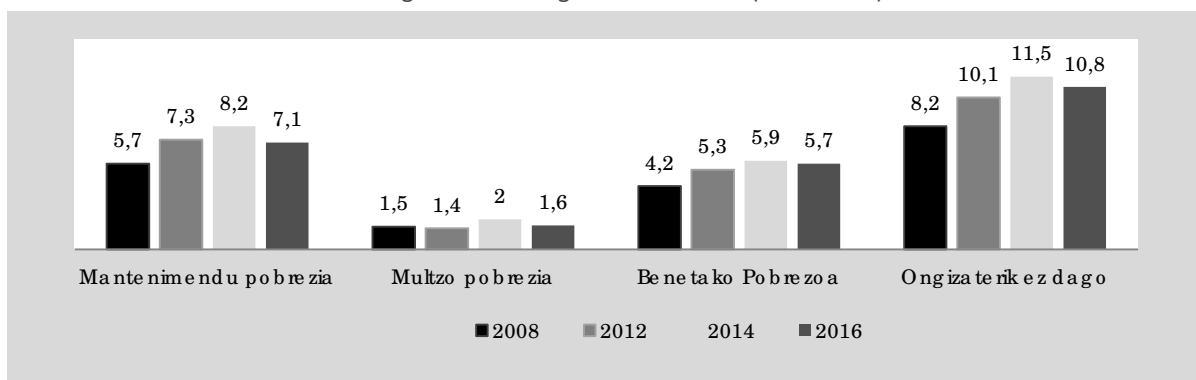
4. Ingurune soziodemografikoaren analisia

Euskal Autonomia Erkidegoan egin den Pobreziari eta Gizarte Desberdintasunei buruzko azken Inkestak (PGDI) erakusten du pobrezia eta ongizate-gabezia Euskal Autonomia Erkidegoan duten eraginak behera egin duela pixka bat 2016an. Argitaratutako azken txostena erreferentziatzat hartuta: “2014 eta 2016 artean, krisian zehar benetako pobrezia- eta prekaritate-egoeren eragina areagotu zuten faktoreek ez dute hain eragin handia izan, benetako pobrezia-egoeretatik hurbilen dauden taldeetan izan ezik. Diru-sarreraren alderdian murriztu egin dira arrisku-egoerak (mantentzea), pobrezia larriari buruzko Eurostat adierazlearen salbuespen bakarrarekin”.

Euskal Autonomia Erkidegoak estatu osoak baino pobrezia-maila txikiagoak ditu. Hala, pobrezia-arriskuaren tasa % 9 da Euskal Autonomia Erkidegoan eta % 22,3 estatuan. Etxebizitzaren ordainketa-atzerapenari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoan % 5,3 da eta estatuan % 8,4.

4.24 grafikoa

Pobrezia Euskal Autonomia Erkidegoan duen eraginaren bilakaera (2008-2016).



Iturria: Pobreziari eta Gizarte Desberdintasunei buruzko Inkesta (PGDI).

EAEEn bizitegi-bazterketa larrian dauden egoerari buruzko 2014ko azterketak etxetik gabeko 1.836 pertsona kontabilizatzen ditu guztira Euskal Autonomia Erkidegoan. Horietatik 323 pertsonak kalean ematen zuten gaua eta 2016ko urriko zenbaketan 288 ziren.

EAEEn bizitegi-bazterketa larrian dauden egoerari buruzko 2014ko azterketa erreferentziatzat hartuta, ia 2.000 pertsona daude egoera horretan. Kontaketa gauean guztira 1.836 pertsona aurkitu zituzten EAEEn bizitegi-bazterketa larrian. Horietatik guztietatik 323, hots, % 17,6 kontaketa egin zen 10 udalerrietakoren bateko kaleetan zeuden eta 1.513 (% 82,4) etxetik gabeko pertsonentzako bizitegi-baliabideetan ostatu hartuta zeuden.

Bizitegi-bazterketan kalean dauden pertsonen azken kontaketa 2016ko urrian egin zen EAEko 24 udalerritan. Kontaketa horren arabera, 285 pertsona aurkitu zituzten espazio publiko edo egitura desegokietan.

Kontabilizatutako pertsona guztietatik, 163 Bizkaian aurkitu zituzten (% 57), 86 Gipuzkoan (% 30) eta 36 Araban (% 13). Gutxi gorabehera bi heren (% 67, 192 pertsona) hiru euskal hiriburuetakoren batean aurkitu zituzten. Bilbon 112 pertsona aurkitu zituzten, Donostian 44 eta Gasteizen 36. Gainerako udalerritan 93 pertsona kontabilizatu zituzten guztira.



4. Ingurune soziodemografikoaren analisia

Udalerrri bakoitzean bizi diren biztanleak kontuan hartuta, Iurretan, Bilbon, Irunen eta Pasaian aurkitutako pertsona-tasa nabarmentzen da. Horien atzetik daude, eragin-mailari dagokionez, Donostia, Zalla, Erreterria eta Zarautz.

Bilakaeraren ikuspuntutik begiratuta, kontaketa egiteko udalerrri kopurua handitu egin bada ere (2016an 24 udalerrri eta 2014an 10), kalean kontabilizatutako pertsona kopurua jaitsi egin da, Donostia, Bilbo eta Irun bezalako hirietan izandako murrizketa garrantzitsuen ondorioz.

4.11 taula

Kaleko pertsonen kontaketa emaitzen bilakaera EAEko udalerrrien arabera (2012-2016)

	2012	2014	2016	Evolución 2014-2016
Araba				
Laudio	0	3	0	-3
Gasteiz	29	17	36	19
Araba guztira	29	20	36	16
Bizkaia				
Barakaldo	--	9	19	10
Bilbo	148	141	112	-29
Durango	--	--	2	--
Erandio	--	--	3	--
Getxo	--	20	15	-5
Gueñes	--	--	0	--
Iurreta	--	--	2	--
Leioa	--	--	0	--
Portugalete	--	2	2	=
Santurtzi	--	3	6	3
Sestao	--	0	0	=
Urduña	--	--	0	--
Zalla	--	--	2	--
Bizkaia guztira	148	175	163	-21
Gipuzkoa				
Donostia	66	89	44	-45
Eibar	--	--	4	--
Erreterria	--	--	9	--
Hernani	--	--	0	--
Irun	--	39	17	-22
Legazpi	--	--	0	--
Pasaia	--	--	4	--
Tolosa	--	--	3	--
Zarautz	--	--	5	--
Gipuzkoa guztira	66	128	86	-67
EAE GUZTIRA	243	323	285	-38

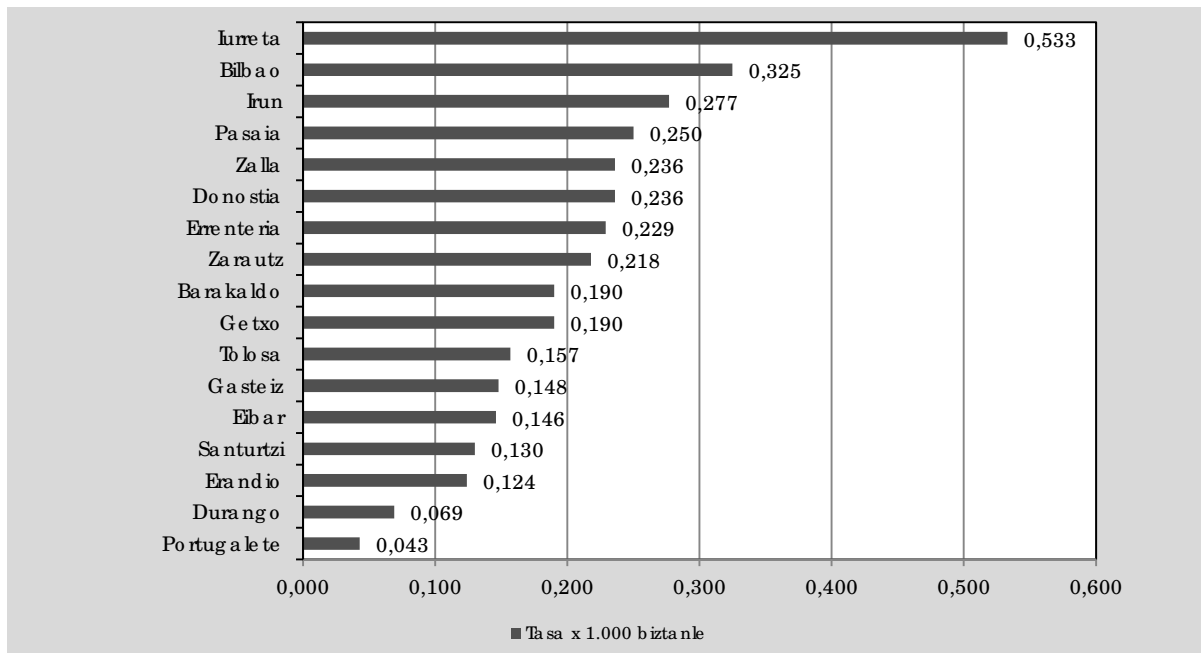
Iturria: EAEEn bizitegi-bazterketa larrian dauden egoerari buruzko III. azterketa. SIIS - Dokumentazio eta Ikerketa Zentroa.



4. Ingurune soziodemografikoaren analisia

4.25 grafikoa

Kalean aurkitutako pertsonen tasa 1.000 biztanleko, udalerrien arabera. 2016ko urriaren 26-27ko gaua



Iturria: EAEn bizitegi-bazterketa larrian daudenen egoerari buruzko III. azterketa. SIIS - Dokumentazio eta Ikerketa Zentroa.

4.3.2 Laguntza ekonomikoak dituzten biztanleak

Etxebizitzarako prestazio osagarria jasotzen duten biztanle gehiago daude

2016ko abenduan Lanbidek diru-sarrerak bermatzeko errentaren 63.797 espediente zituen erregistratuta. Horien % 46k, gainera, etxebizitzarako prestazio osagarria jasotzen zuten (29.447). Diru-sarrerak bermatzeko errentaren espediente kopuruak behera egin duen arren, etxebizitzarako prestazio osagarriak gorako joerari jarraitu dio Bizkaian eta Gipuzkoan.



4. Ingurune soziodemografikoaren analisia

4.12 taula

Diru-sarrerak Bermatzeko eta Gizarteratzeko Euskal Sistemaren prestazio ekonomikoen bilakaera EAEn eta lurralde historikoetan (2014-2016)

Espediente kopurua	Diru-sarrerak bermatzeko errenta			Espediente kopurua		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Araba	9.918	9.659	9.575	4.855	4.693	4.692
Bizkaia	40.455	39.990	39.183	16.960	17.487	17.511
Gipuzkoa	15.314	15.077	15.039	6.868	6.974	7.244
EAE	65.687	64.726	63.797	28.683	29.154	29.447

Iturria: Lanbide.

4.13 taula

EAEko Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (2016)

	LAGUNTZA KOPURUA		Zenbatekoa (€)		Batez besteko zenbatekoa laguntzako (€)
	Kopurua	%	€	%	
Alokairua	8.469	19,3	11.665.662,78	35,0	1.377,45
Zorpetzea	2.583	5,9	2.242.027,43	6,7	867,99
Amortizazio-interesak	1.374	3,1	2.190.349,67	6,6	1.594,14
Altzariak eta etxetresna elektrikoak	1.556	3,6	471.959,00	1,4	303,32
Konponketak eta instalazioak	1.186	2,7	598.638,97	1,8	504,75
Oinarrizko premiak	9.157	20,9	4.136.455,04	12,4	451,73
Beste mantentze-gastu batzuk	19.488	44,5	12.045.913,00	36,1	618,12
EAE GUZTIRA	43.813	100,0	33.351.005,89	100,0	761,21

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

Gizarte Larrialdietarako Laguntzen gastuaren % 35 alokairuak ordaintzera bideratzen da

2016an emandako Gizarte Larrialdietarako Laguntzen % 19 alokairua ordaintzera bideratu ziren. Proporzioa % 35era igotzen da zenbatekoa kontuan hartzen bada. Zehazkiago, 2016an Gizarte Larrialdietarako 8.469 Laguntza eman ziren, 11.665.662,78 euroko zenbateko globalarekin. Emandako batez besteko laguntza 1.377,5 eurokoa izan zen.

Gipuzkoa izan zen 2016an Gizarte Larrialdietarako Laguntza gehien eman zituen lurraldea. Izan ere, 3.660 laguntza eman zituen, 6.777.797,8 euro guztira, eta emandako laguntzen batez besteko zenbatekoa 1.851,9 eurokoa izan zen. Bestalde, Bizkaian 3.275 laguntza eman ziren (3.158.988,9 euroko zenbateko globala) eta Araban 1.534 (1.728.876,1 euro).

4.14 taula

EAEn eta lurralde historikoetan alokairua ordaintzera bideratutako Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (2016)

	Kopurua	Zenbatekoa	Batez besteko zenbatekoa laguntzako
Araba	1.534	1.728.876,1	1.127,0
Bizkaia	3.275	3.158.988,9	964,6
Gipuzkoa	3.660	6.777.797,8	1.851,9
EAE	8.469	11.665.662,8	1.377,5

Iturria: Eusko Jaurlaritza.



4. Ingurune soziodemografikoaren analisia

Alokairuko etxeen erdiek baino gehiagok diruz lagundutako alokairua dute

Alokairuak ordaintzera zuzendutako laguntza ekonomikoak zein Alokabidek kudeatutako alokairuko etxebizitzaren parkea kontuan hartuta, Euskal Autonomia Erkidegoko ia 50.000 etxebizitzak diruz lagundutako alokairua dute, hots, alokairuan bizi den jendearen etxeen % 57 dira gutxi gorabehera.

4.15 taula

EAEko diruz lagundutako alokairuko parkearen zenbatespena (2016)

Kopurua	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
Laguntza ekonomikoak (laguntza kopurua)				
Etxebizitzarako prestazio osagarria	4.692	17.511	7.244	29.447
Alokairua ordaintzeko Gizarte Larrialdietarako Laguntzak	1.534	3.275	3.660	8.469
Alokabidek kudeatutako alokairuko etxebizitzaren parkea (etxebizitza kopurua) (Alokabide, ASAP, Bizigune, Sailaren etxebizitzak, hirugarrenen etxebizitzak)	3.641	5.176	3.165	11.982
GUZTIRA	9.867	25.962	14.069	49.898
Alokairuko etxeak (2011ko zentsua)	14.355	44.138	28.740	87.233
Alokairuko etxeen guztizkoaren gaineko %	68,7	58,8	49,0	57,2

Iturria: Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailburuordetza.



5. LURZORU-ERABILGARRITASUNA



5.1 EAEn erabilgarri dagoen bizitegi-lurzorua

5.1.1 Eskuratutako azaleraren bilakaera

Lurzorua eskuratzeko gastuari eustea

Gastuari eustearen eta eskari handia duten zonetan etxebizitza babestuaren sustapenean lurralde-oreka bilatzearen ondorioz, 2013-2016 aldian aurreko urteetan baino lurzoru gutxiago eskuratu da.

Hala, 2013-2016 aldian Bilbo Metropolitarrako eremu funtzionalean besterik ez da eskuratu lurzoru. Zehazki, lurzoru gehiena Bilbon eskuratu da (505 etxebizitza) eta beste 30 etxebizitzetarako lurzoru Basaurin.

5.1 taula

Sailak eta sozietate publikoek eskuratutako lurzoruaren banaketa geografikoa

	Urteko batez bestekoa 2002-2005		Urteko batez bestekoa 2006-2009		Urteko batez bestekoa 2010-2012		Guztira 2013-2016	
	Kopurua	%	Kopurua	%	Kopurua	%	Kopurua	%
Eremu funtzionalak								
Araba Erdialdea	654	22	575	15	4	1	--	--
Balmaseda-Zalla (Enkarterri)	--	--	--	--	23	3	--	--
Beasain-Zumarraga (Goierri)	27	1	19	1	--	--	--	--
Bilbo Metropolitarra	1.007	35	2.395	64	238	30	535	100
Donostia (Donostialdea - Bidaso Beherea)	459	16	226	6	341	44	--	--
Durango	74	3	71	2	--	--	--	--
Debarrena (Eibar)	83	3	84	2	91	11	--	--
Gernika-Markina	111	4	42	1	--	--	--	--
Igorre	9	--	9	--	--	--	--	--
Arabako Errioxa	--	--	--	--	--	--	--	--
Aiara (Laudio)	73	3	78	2	--	--	--	--
Arrasate-Bergara (Debagoiena)	65	2	113	3	19	2	--	--
Mungia	--	--	--	--	--	--	--	--
Tolosa (Tolosaldea)	14	1	78	2	6	1	--	--
Urola Kosta (Zarautz-Azpeitia)	337	12	73	2	59	8	--	--
Lurralde historikoak								
Araba	727	25,0	640	17,0	4	1,0	--	--
Bizkaia	1.202	41,0	2.517	67,0	280	36,0	535	100,0
Gipuzkoa	985	34,0	615	16,0	497	64,0	--	--
EAE	2.913	100,0	3.772	100,0	781	100,0	535	100,0

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

5. Lurzoru-erabilgarritasuna

5.1.2 Sailaren lurzoru-ondarea

2017an, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak 5.728 etxebizitza eraikitzeke lurzoru-ondarea dauka. Lehen batean, etxebizitza horietako 4.228 Etxebizitzaren Gida Planaren aldian (2018-2020) eraikitzeke prest egongo liriteke.

5.2 taula

Sailaren lurzoru-ondarearen banaketa geografikoa erabilgarritasunaren arabera

	Erabilgarritasuna (etxebizitza kopurua)					Ondarea guztira	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	%
Eremu funtzionalak							
Araba Erdialdea	--	348	--	--	--	348	6,1
Balmaseda-Zalla (Enkarterri)	70	--	--	--	--	70	1,2
Beasain-Zumarraga (Goierri)	--	30	--	--	--	30	0,5
Bilbo Metropolitarra	1.521	96	32	264	--	1.913	33,4
Donostia (Donostialdea - Bidaso Beherea)	785	--	73	212	1.500	2.570	44,9
Durango						--	0,0
Debarrena (Eibar)						--	0,0
Gernika-Markina		192				192	3,4
Igorre						--	0,0
Arabako Errioxa						--	0,0
Aiara (Laudio)	28	--	--	--	--	28	0,5
Arrasate-Bergara (Debagoiena)			104			104	1,8
Mungia						--	0,0
Tolosa (Tolosaldea)	150					150	2,6
Urola Kosta (Zarautz-Azpeitia)	90	103	--	130	--	323	5,6
Lurralde historikoak							
Araba	28	348	0	0	0	376	6,6
Bizkaia	1.591	288	32	264	0	2.175	38,0
Gipuzkoa	1.025	133	177	342	1.500	3.177	55,5
EAE	2.644	769	209	606	1.500	5.728	100

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

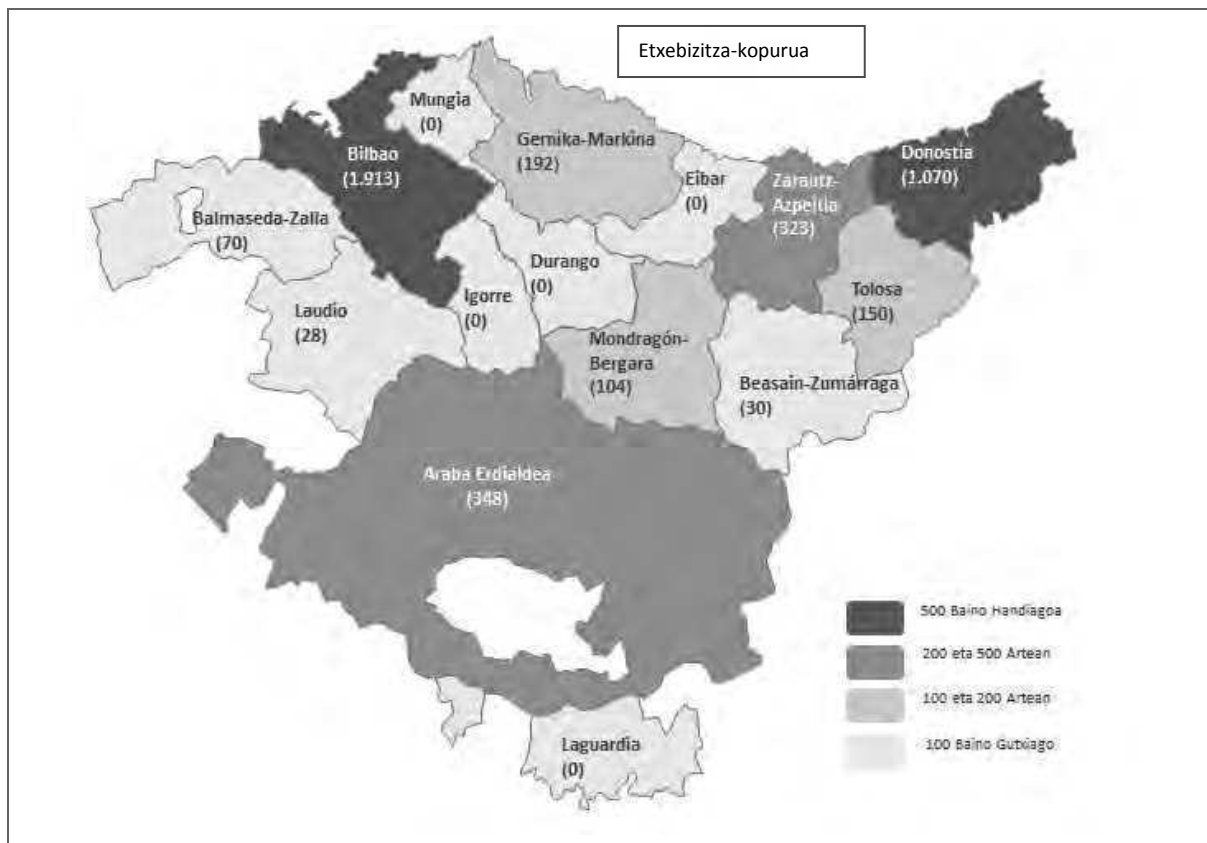


5. Lurzoru-erabilgarritasuna

Eremu funtzionalei dagokienez, 2017-2020 aldirako hiriburuei dagozkienek kontzentratzen dute erabilgarri dagoen lurzoru gehiena. Zehazkiago, Bilbo Metropolitarrak 1.913 etxebizitza eraikitzeko lurzoru-ondarea dauka (erabilgarri dagoen lurzoruaren % 45, etxebizitza kopuruan neurtuta), Donostia (Donostialdea - Bidaso Beherea) 1.070 etxebizitza eraikitzeko eta Araba Erdialdeak 348 etxebizitza eraikitzeko lurzoru-ondarea. Nabarmenezkoa da, gainera, Urola Kostako (Zarautz-Azpeitia) eremu funtzionalak duen lurzoru-erabilgarritasun ona.

5.1 mapa

Lurzoru erabilgarria eremu funtzionalen arabera (2017-2020)



Iturria: Biztanleriaren eta Etxebizitzen Zentsuak. INE. Etxebizitzen Udal Estatistika. Eustat.



5. Lurzoru-erabilgarritasuna

5.1.3 Udal-plangintzaren aurreikuspenak

UDALPLAN 2016k, hirigintza-antolamenduaren plangintza-inbentarioak, Euskal Autonomia Erkidegoan 201.000 etxebizitza inguru eraikitzea aintzat hartzen du. Aurreikuspenen arabera, eraikiko diren etxebizitzaren % 44 Bizkaian kokatuko dira, % 31,5 Gipuzkoan eta % 25 Araban.

5.3 taula

Udal-plangintzaren aurreikuspenak: Udalplan 2016

EAE	Plangintzaren aurreikuspenak (etxebizitza kopurua)					Egungo etxebizitza kopurua	Gutzizko aren gaineko %
	Libreak	Babes ofizialeko etxebizitzak	Tasatuak	Gutzira	Gutzizko aurreikuspenaren gaineko %		
Araba							
Bizitegiko hiri-lurzoru finkatua	9.983	723	203	10.909	5,4	135.338	8,1
Bizitegiko hiri-lurzoru finkatugabea	3.792	2.383	6.755	12.930	6,4	10.627	121,7
Bizitegi-lurzoru urbanizagarria	12.191	13.315	202	25.708	12,8	5.238	490,8
Landaguneko lurzoru urbanizaezina	198	--	--	198	0,1	2.109	9,4
Araba guztira	26.164	16.421	7.160	49.745	24,7	153.312	32,4
Bizkaia							
Bizitegiko hiri-lurzoru finkatua	15.236	4.401	320	19.957	9,9	496.790	4,0
Bizitegiko hiri-lurzoru finkatugabea	22.310	10.349	3.093	35.752	17,8	4.238	843,6
Bizitegi-lurzoru urbanizagarria	18.390	10.330	1.357	30.077	14,9	2.991	1005,6
Landaguneko lurzoru urbanizaezina	2.408	--	--	2.408	1,2	29.189	8,2
Bizkaia guztira	58.344	25.080	4.770	88.194	43,8	533.208	16,5
Gipuzkoa							
Bizitegiko hiri-lurzoru finkatua	10.066	3.766	1.187	15.019	7,5	306.062	4,9
Bizitegiko hiri-lurzoru finkatugabea	15.700	5.677	2.769	24.146	12,0	4.964	486,4
Bizitegi-lurzoru urbanizagarria	8.790	11.896	3.387	24.073	12,0	1.534	1569,3
Landaguneko lurzoru urbanizaezina	54	--	--	--	0,0	16.016	0,3
Gipuzkoa guztira	34.610	21.339	7.343	63.292	31,5	328.576	19,3
EAE							
Bizitegiko hiri-lurzoru finkatua	35.285	8.890	1.710	45.885	22,8	938.190	4,9
Bizitegiko hiri-lurzoru finkatugabea	41.802	18.409	12.617	72.828	36,2	19.829	367,3
Bizitegi-lurzoru urbanizagarria	39.371	35.541	4.946	79.858	39,7	9.763	818,0
Landaguneko lurzoru urbanizaezina	2.660	--	--	2.660	1,3	47.314	5,6
Araba	119.118	62.840	19.273	201.231	100,0	1.015.096	19,8

Iturria: UDALPLAN 2016.



5. Lurzoru-erabilgarritasuna

Esparru geografikoei dagokienez, eraikuntza-bolumenik handiena hiriburuei dagozkien eremuetan pentsatuta dago: Bilbo Metropolitarrako eremu funtzionalean (59.077 etxebizitza, planeatutako guttzikoaren % 29), Araba Erdialdeko eremu funtzionalean (41.444 etxebizitza) eta Donostiakoan (Donostialdea - Bidaso Beherea) (35.117 etxebizitza).

Aurreikusitako etxebizitzen tipologiari dagokionez, 3 etxebizitzatik 1 (% 31) babes ofizialeko etxebizitza izango da (62.800 gutxi gorabehera). Halaber, 19.273 etxebizitza tasatu eta 119.118 etxebizitza libre eraikitzea aurreikusten da.

5.4 taula

Udal-plangintzaren aurreikuspenak: Udalplan 2016

	Plangintzaren aurreikuspenak (etxebizitza kopurua)					Egungo etxebizitzak	EAEko guztien gaineko %
	Libreak	Babes ofizialeko etxebizitzak	Tasatuak	Gutzira	Aurreikusitako guztien gaineko BOE %		
Lurralde historikoak							
Araba	26.164	16.421	7.160	49.745	33,0	153.312	32,4
Bizkaia	58.344	25.080	4.770	88.194	28,4	533.208	16,5
Gipuzkoa	34.610	21.339	7.343	63.292	33,7	328.576	19,3
Eremu funtzionalak							
Araba Erdialdea	19.417	15.163	6.864	41.444	36,6	129.075	32,1
Balmaseda-Zalla (Enkarterri)	4.313	1.129	20	5.462	20,7	16.018	34,1
Beasain-Zumarraga (Goierrri)	4.090	1.575	403	6.068	26,0	32.670	18,6
Bilbo Metropolitarra	36.300	18.903	3.874	59.077	32,0	412.150	14,3
Donostia (Donostialdea - Bidaso Beherea)	16.211	13.067	5.839	35.117	37,2	184.168	19,1
Durango	5.755	1.792	165	7.712	23,2	34.232	22,5
Debabarrena (Eibar)	3.743	1.304	366	5.413	24,1	33.703	16,1
Gernika-Markina	4.110	1.299	401	5.810	22,4	39.492	14,7
Igorre	2.159	128	0	2.287	5,6	6.855	33,4
Arabako Errioxa	4.138	355	265	4.758	7,5	8.097	58,8
Aiara (Laudio)	3.930	1.078	31	5.039	21,4	19.438	25,9
Arrasate-Bergara (Debagoiena)	3.169	1.248	70	4.487	27,8	29.748	15,1
Mungia	3.550	1.261	136	4.947	25,5	12.745	38,8
Tolosa (Tolosaldea)	3.188	2.000	459	5.647	35,4	21.785	25,9
Urola Kosta (Zarautz-Azpeitia)	5.045	2.538	380	7.963	31,9	34.920	22,8
Hiriburuak							
Gasteiz	8.874	13.299	6.795	28.968	45,9	108.793	26,6
Bilbo	9.225	6.141	1.553	16.919	36,3	154.464	11,0
Donostia	5.507	5.871	2.422	13.800	42,5	86.125	16,0
EAE	119.118	62.840	19.273	201.231	31,2	1.015.096	19,8

Iturria: UDALPLAN 2016.



5. Lurzoru-erabilgarritasuna

5.5 taula

Udal-plangintzaren aurreikuspenak: Udalplan 2016

Lurralde-esparrua	Plangintzaren aurreikuspenak (etxebizitza kopurua)				Egungo etxebizitzak	EAEko guztien gaineko %
	Libreak	Babes ofizialeko etxebizitzak	Tasatuak	Total		
Lurralde historikoak						
Araba	26.164	16.421	7.160	49.745	33,0	153.312
Bizkaia	58.344	25.080	4.770	88.194	28,4	533.208
Gipuzkoa	34.610	21.339	7.343	63.292	33,7	328.576
Eremu funtzionalak						
Araba Erdialdea	19.417	15.163	6.864	41.444	36,6	129.075
Balmaseda-Zalla (Enkarterri)	4.313	1.129	20	5.462	20,7	16.018
Beasain-Zumarraga (Goierrri)	4.090	1.575	403	6.068	26,0	32.670
Bilbo Metropolitarra	36.300	18.903	3.874	59.077	32,0	412.150
Donostia (Donostialdea - Bidaso Beherea)	16.211	13.067	5.839	35.117	37,2	184.168
Durango	5.755	1.792	165	7.712	23,2	34.232
Debarrena (Eibar)	3.743	1.304	366	5.413	24,1	33.703
Gernika-Markina	4.110	1.299	401	5.810	22,4	39.492
Igorre	2.159	128	0	2.287	5,6	6.855
Arabako Errioxa	4.138	355	265	4.758	7,5	8.097
Aiara (Laudio)	3.930	1.078	31	5.039	21,4	19.438
Arrasate-Bergara (Debagoiena)	3.169	1.248	70	4.487	27,8	29.748
Mungia	3.550	1.261	136	4.947	25,5	12.745
Tolosa (Tolosaldea)	3.188	2.000	459	5.647	35,4	21.785
Urola Kosta (Zarautz-Azpeitia)	5.045	2.538	380	7.963	31,9	34.920
Hiriburuak						
Gasteiz	8.874	13.299	6.795	28.968	45,9	108.793
Bilbo	9.225	6.141	1.553	16.919	36,3	154.464
Donostia	5.507	5.871	2.422	13.800	42,5	86.125
EAE	119.118	62.840	19.273	201.231	31,2	1.015.096

Iturria: UDAIPLAN 2016.

Urteen poderioz, nagusiki aldakuntza demografikoek, familiaren tamainaren bilakaerak, etxebizitza-parkearen eta horren erabileraren bilakaerak, eta lurzoruaren artifizializazioak eragindako aldaketen ondorioz, bizitegi-kuantifikazioa berriz dimentsionatzeko premia zegoen, eta horrela jasotzen du 4/2016 Dekretuak, urtarrilaren 19koak, 2014-2022 aldirako plangintzarako zenbatetsitako bizitegi-ahalmena 186.463 etxebizitzatan kuantifikatzen baitu EAEn.



5. Lurzoru-erabilgarritasuna

5.6 taula

2014-2022 aldirako plangintzarako zenbatetsitako bizitegi-ahalmena

Lurralde-esparrua	2013ko etxebizitza-parkea	Gehieneko bizitegi-ahalmena	
		Etxebizitzatan	Parkearen %
Lurralde historikoak			
Araba	152.722	39.547	25,9%
Bizkaia	525.458	88.294	16,8%
Gipuzkoa	322.528	58.622	18,2%
Eremu funtzionalak			
Araba Erdialdea	128.784	34.312	26,6%
Balmaseda-Zalla (Enkarterri)	15.985	3.589	22,5%
Beasain-Zumarraga (Goierri)	32.257	6.602	20,5%
Bilbo Metropolitarra	405.333	58.284	14,4%
Donostia (Donostialdea - Bidaso Beherea)	179.040	29.242	16,3%
Durango	33.852	8.770	25,9%
Debabarrena (Eibar)	33.326	4.795	14,4%
Gernika-Markina	39.055	6.695	17,1%
Igorre	6.808	2.320	34,1%
Arabako Errioxa	8.083	2.443	30,2%
Aiara (Laudio)	19.313	4.012	20,8%
Arrasate-Bergara (Debagoiena)	29.512	4.533	15,4%
Mungia	12.782	6.354	49,7%
Tolosa (Tolosaldea)	21.817	4.391	20,1%
Urola Kosta (Zarautz-Azpeitia)	34.761	10.121	29,1%
EAE	1.000.708	186.463	18,6%

Iturria: 4/2016 Dekretua, urtarrilaren 19koa, zeinaren bidez Euskal Autonomia Erkidegoako Lurralde Antolamendua ren Gida legerak behin betiko onestendituen Dekretua aldatzen baita, bizitegi-kuantifikazioari dagokionez.



6. ETXEBIZITZEN ESKAINTZA



6. Etxebizitzen eskaintza

6.1 Etxebizitza-parkearen bilakaera

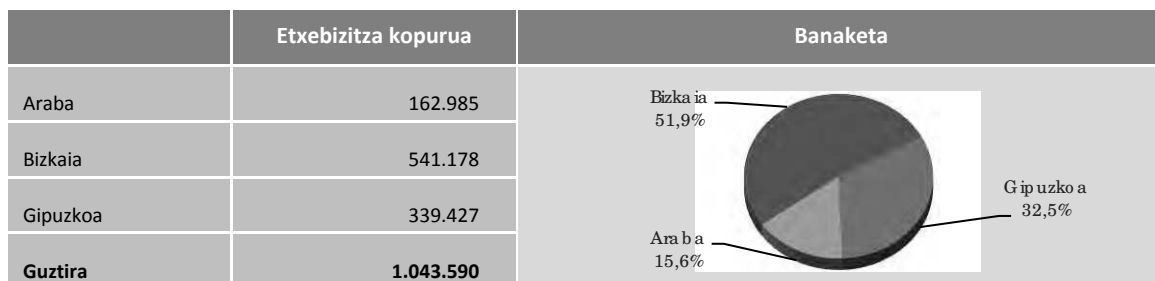
6.1.1 Guztizko parkearen bilakaera

Etxebizitza-parkearen hazkundera egonkortu egin da higiezinaren merkatuaren hedapen handiko bi hamarkadaren ondoren

EAEko etxebizitza-parkeak 1.043.590 etxebizitza zituen 2016an Etxebizitzen Udal Estatistikaren arabera, hots, etxebizitza bat 2 biztanleko. Bizkaiak parkearen % 52 kontzentratzen zuen (541.178 etxebizitza), Gipuzkoak % 32 (339.427 etxebizitza) eta Arabak gainerako % 16 (162.985 etxebizitza).

6.1 grafikoa

EAEko etxebizitza-parkearen lurralde-banaketa

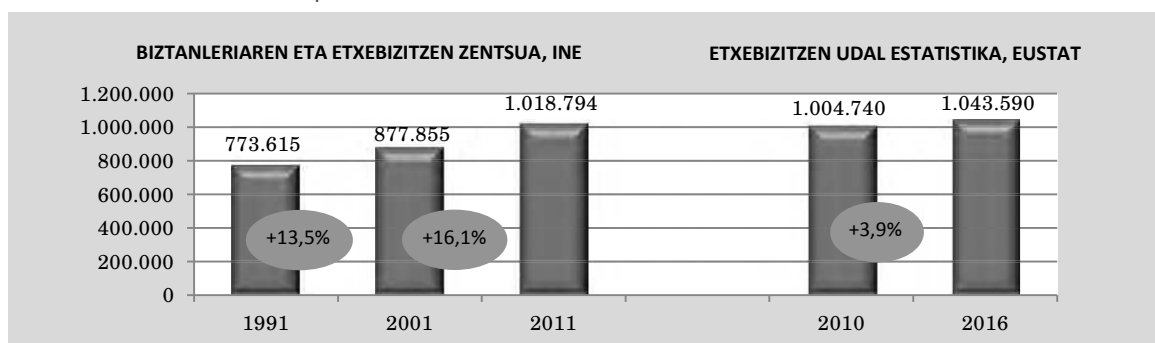


Iturria: Etxebizitzen Udal Estatistika. Eustat.

Parkeak azken 6 urteetan izan duen hazkundera aurreko hamarkadetan erregistratutakoa baino nabarmen txikiagoa izan da, batez ere zentsu arteko 2001-2011 aldian izandakoa baino, hazkundera urteko % 1,6koa izan baitzen EAE osoan (1991-2001 aldian urteko % 1,4 eta 2010 eta 2016 artean urteko % 0,7)³.

6.2 grafikoa

EAEko familia-etxebizitzen parkearen bilakaera



Iturria: Biztanleriaren eta Etxebizitzen Zentsuak. INE. Etxebizitzen Udal Estatistika. Eustat.

³ Hazkundera iturri berak kontuan hartuta konparatzen dira, INEren Biztanleriaren eta Etxebizitzen Zentsuak eta Eustaten Etxebizitzen Udal Estatistikak metodologia desberdinak erabiltzen dituzte-eta.

6. Etxebizitzen eskaintza

6.1.2 Etxebizitza nagusiak

EAEko etxebizitza-parkearen aprobetxamendua handia da, etxebizitza nagusien tasa estatuko beste autonomia-erkidego batzuetan ikusitakoa baino askoz ere handiagoa da-eta

Etxebizitza nagusiak, hau da, okupatzaileen ohiko bizitegi diren etxebizitzak, EAE osoko etxebizitza-parkearen % 85 dira 2016. urtean. Proportzioa txikixeagoa da Araban (% 83) Gipuzkoan eta Bizkaian baino (% 85 bi kasuetan). Datu horiek 2011. urteko Etxebizitzen Zentsuan erregistratutakoen antzekoak dira.

Termino konparatiboetan, etxebizitza nagusien tasa estatuko beste autonomia-erkidego batzuetan ikusitakoa baino askoz ere handiagoa da. Hala, Errioxa edo Kantabria bezalako erkidego mugakideek etxebizitza nagusien tasa nabarmen txikiagoa dute: % 65 eta % 66 hurrenez hurren, eta estatu osokoa % 71n kokatzen da.

6.1 taula

Etxebizitza nagusien tipologia

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
2011				
Etxebizitza nagusiak	130.170	453.945	276.407	860.522
Gainerakoa	26.103	75.741	56.428	158.272
Familia-etxebizitzak guztira	156.273	529.686	332.835	1.018.794
2016				
Etxebizitza nagusiak	135.265	462.104	288.997	886.366
Gainerakoa	27.720	79.074	50.430	157.224
Familia-etxebizitzak guztira	162.985	541.178	339.427	1.043.590

Iturria: Biztanleriaren eta Etxebizitzen Zentsua eta Udalen Errolda. INE eta Eustat.

6.1.3 Edukitze-erregimena

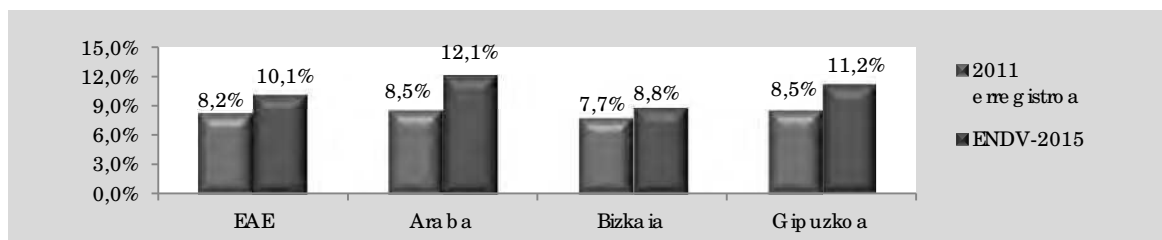
Errentamenduak gutxieneko edukitze-erregimena izaten jarraitzen du EAEn, eta eskaintzak ez dio erantzuten eskari gero eta handiagoari

Datu berrienak 2015ean egindako Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkestakoak dira, eta gutxieneko modalitatea izan arren, alokairuko erregimenak gora egin duela ikus daiteke (2011ko zentsuaren aldean). Hala ere, oraingoz eskariaren igoera ez dator bat behar horiei erantzuteko moduko eskaintzarekin.

Gutxi gorabehera etxebizitza-parkearen % 10 alokairuko erregimenean okupatuta dago (88.000 inguru). Proportzioa handixeagoa da Araban (% 12) Gipuzkoan (% 10) eta Bizkaian (% 9) baino.

6.4 grafikoa

EAEko eta lurralde historikoetako alokairuko etxebizitzen tasa



Iturria: Biztanleriaren eta Etxebizitzen Zentsua. INE. Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta (2015). Eusko Jaurlaritzak.

6. Etxebizitzen eskaintza

Era berean, jabetza/alokairua dikotomiaren aurrean, eskaintza ez dago prest, antza, biztanleria eskatzen ari den etxebizitza eskuratzeko formula eta tipologia berriei erantzuteko. Europako beste eskualde batzuetan oso hedatuta dauden formulak dira, baina ez dira gure lurraldera iristen, zati batean bederen, figura horiek bete behar dituzten lege-eskakizunen ondorioz, horretarako gure lege-esparrua erreformatu beharra dago-eta.

Bestalde, 2015eko irailaren 26az geroztik izenpetutako errentamendu-kontratu guztiek nahitaez jarri behar dute Hiri Errentamenduen 29/1994 Legearen 36.1 artikuluan ezarritako fidantza, Etxebizitzaren 3/2015 Legearen 54.1 artikulua xedatzen duen moduan.

Alokairuko kontratuen eta fidantzen fitxategitik datorren informazioaren arabera, indarrean dauden 30.617 alokairu-kontratuak jarri dute dagokien fidantza Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren lurralde-ordezkaritzetan⁴.

Nabarmenezkoa da Gipuzkoan dagoen kontzentrazio handia, jarritako fidantzen % 41 biltzen ditu-eta. Bizkaia % 40 kontzentratzen du eta Arabak gainerako % 19.

6.2 taula

Fidantza jarria duten alokairu-kontratuak

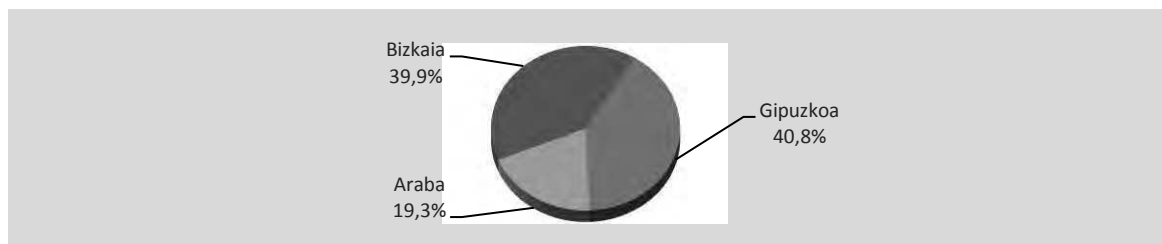
	2010 arte	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Daturik gabe	Guztira
Araba	11	9	72	176	318	635	2.325	1.657	773	5.976
Bizkaia	16	14	100	139	226	1.103	7.470	3.172	140	12.380
Gipuzkoa	741	14	75	38	63	1.206	6.016	3.969	139	12.661
EAE	768	37	247	353	607	2.944	15.811	8.798	1.052	30.617

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

Hiru euskal hiriburuek fidantza jarria duten alokairu-kontratu guztien ia erdiak biltzen dituzte (14.187 fidantza, guztien % 46). Fidantzen bolumen garrantzitsua biltzen duten beste udalerrri batzuk Irun (1.083 fidantza), Barakaldo (972 fidantza) edo Getxo (alokairuko 934 fidantza) dira.

6.5 grafikoa

Jarritako fidantzen lurralde-banaketa



Iturria: Biztanleriaren eta Etxebizitzen Zentsua. INE. Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta (2015). Eusko Jaurlaritz

⁴ 2017ko uztailako datuak.

6. Etxebizitza eskaintza

6.3 taula

Jarritako fidantzak esparru geografikoaren arabera

	Fidantza kopurua	Banaketa (%)
ARABA	5.976	19,5
• Gasteiz	5.048	16,5
• Laudio	225	0,7
• Amurrio	170	0,6
• Araba gainerakoa	533	1,7
BIZKAIA	12.380	40,4
• Bilbo	4.723	15,4
• Barakaldo	972	3,2
• Getxo	934	3,1
• Portugalete	504	1,6
• Basauri	466	1,5
• Santurtzi	395	1,3
• Leioa	370	1,2
• Durango	338	1,1
• Galdakao	238	0,8
• Mungia	227	0,7
• Sestao	222	0,7
• Amorebieta	201	0,7
• Bizkaia gainerakoa	2.790	9,1
GIPUZKOA	12.661	41,4
• Donostia	4.416	14,4
• Irun	1.083	3,5
• Errenteria	587	1,9
• Eibar	555	1,8
• Hernani	445	1,5
• Hondarribia	346	1,1
• Tolosa	334	1,1
• Zarautz	320	1,0
• Pasaia	318	1,0
• Lasarte	314	1,0
• Ordizia	219	0,7
• Andoain	217	0,7
• Beasain	210	0,7
• Gipuzkoa gainerakoa	3.297	10,8
EAE	30.617	100,0

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

6.2 Etxebizitza babestua EAEn

6.2.1 Alokabidek kudeatutako alokairuko etxebizitza babestuen parkea

Alokabidek alokairu-erregimeneko 12.000 etxebizitza babestu inguru kudeatzen ditu EAEn

Euskal Autonomia Erkidegoa termino erlatiboetan estatuko etxebizitza babestuen parkerik handiena duen autonomia-erkidegoa da. Alokairu-erregimenari dagokionez, Alokabidek 3.805 etxebizitzako parke propioa dauka. Berak kudeatzen dituen beste programa batzuetatik datozen etxebizitzak gehitzen badizkiogu, guztira 11.982 etxebizitza ditu errentamendu babestuan.



6. Etxebizitzen eskaintza

6.4 taula

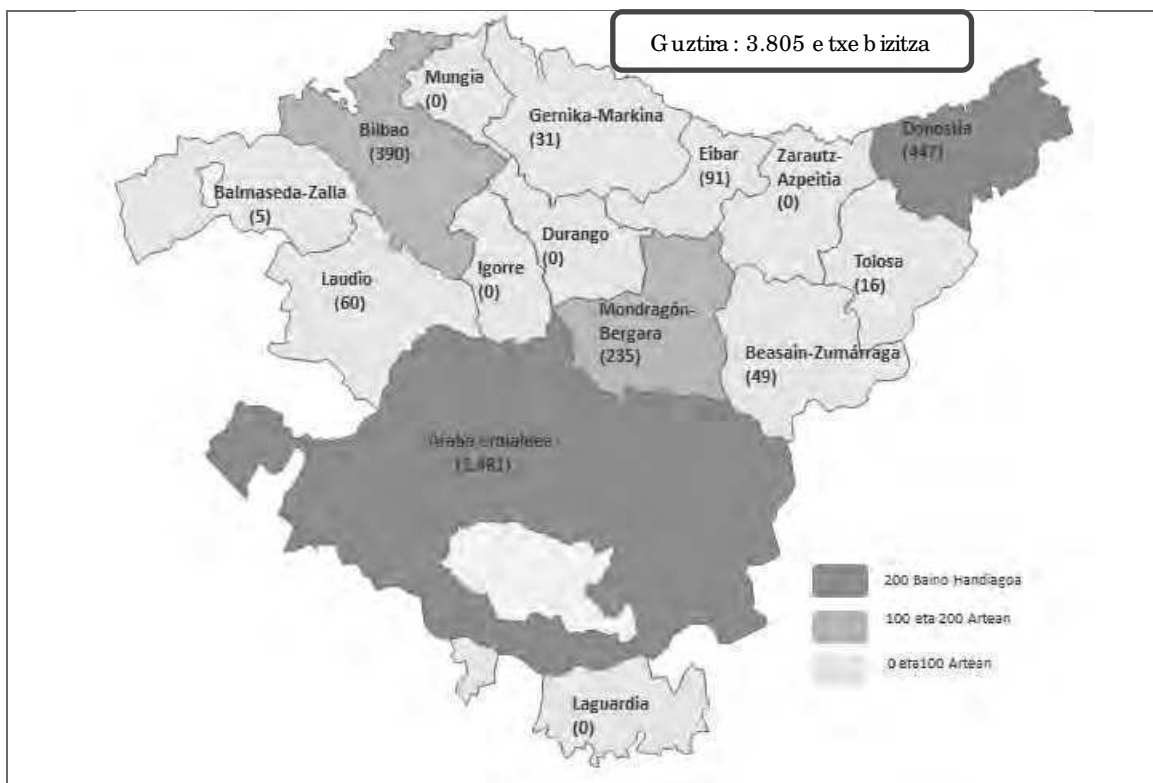
Alokabidek kudeatutako alokairuko etxebizitzaren parkea

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
Alokabide	2.541	426	838	3.805
ASAP	16	163	75	254
Bizigune	523	2.807	1.169	4.499
Sailaren etxebizitzak	561	1.690	1.025	3.276
Hirugarrenen etxebizitzak	0	90	58	148
EAE GUZTIRA	3.641	5.176	3.165	11.982

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

6.2 mapa

Alokabideren etxebizitza-parkea eremu funtzionalen arabera



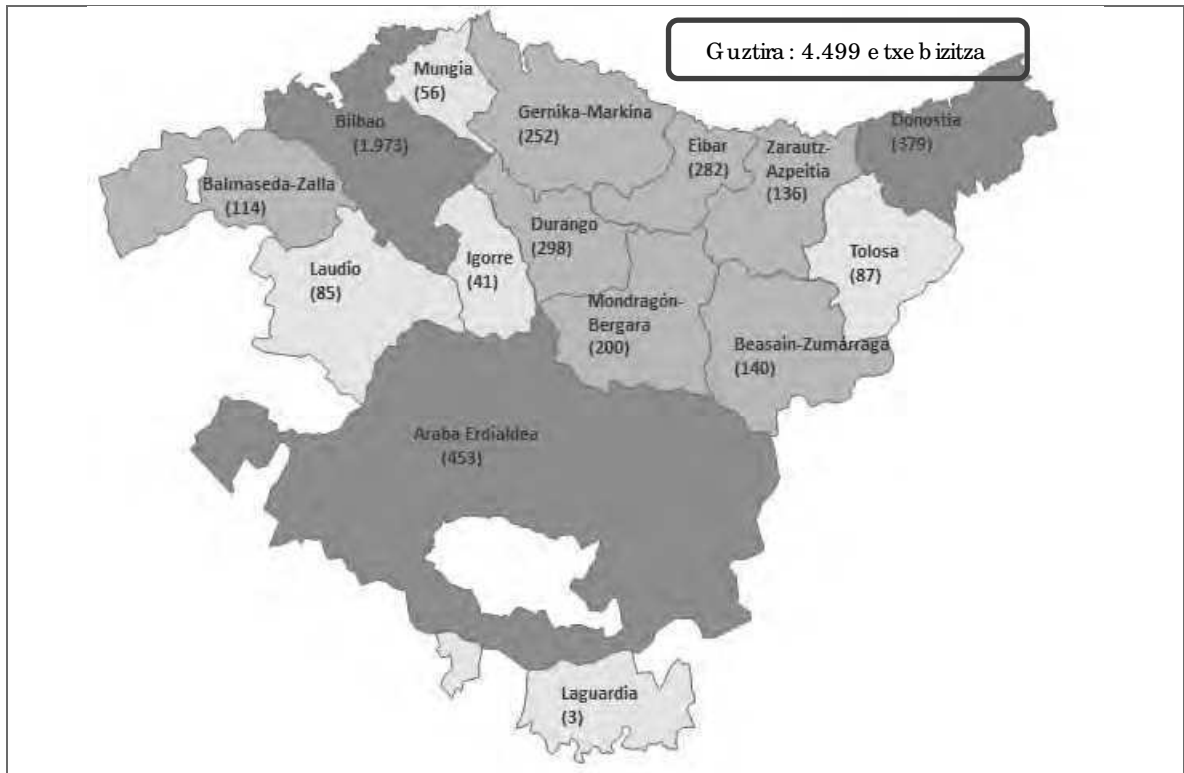
Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

Dauden etxebizitza-parkeak kontuan hartuta, banaketa geografikoa desberdina dela ikus daiteke. Alokabideren parke propioa Araban kontzentratzen da, bereziki Araba Erdialdeko eremu funtzionalean (2.481 etxebizitza, guztizkoaren % 65). Bestalde, Bizigune programaren bitartez bildutako etxebizitzek kontzentrazio handiagoa erakusten dute Bizkaian, eta batez ere Bilbo Metropolitarrako eremu funtzionalean metatzen dira (1.973 etxebizitza, guztizkoaren % 44).

6. Etxebizitzen eskaintza

6.3 mapa

Biziguneren etxebizitza-parkea eremu funtzionalen arabera



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

Alokabidek kudeatutako parke osoaren datu globalak kontuan hartuta, Bilbo Metropolitarrako eremu funtzionala da alokairuko etxebizitza babestuen bolumen handiena kontzentratzen duena (4.020 etxebizitza). Horri dagokionez, udalek eta udal-sozietateek kudeatzen dituzten alokairuko etxebizitzak ere kontuan izan behar dira.

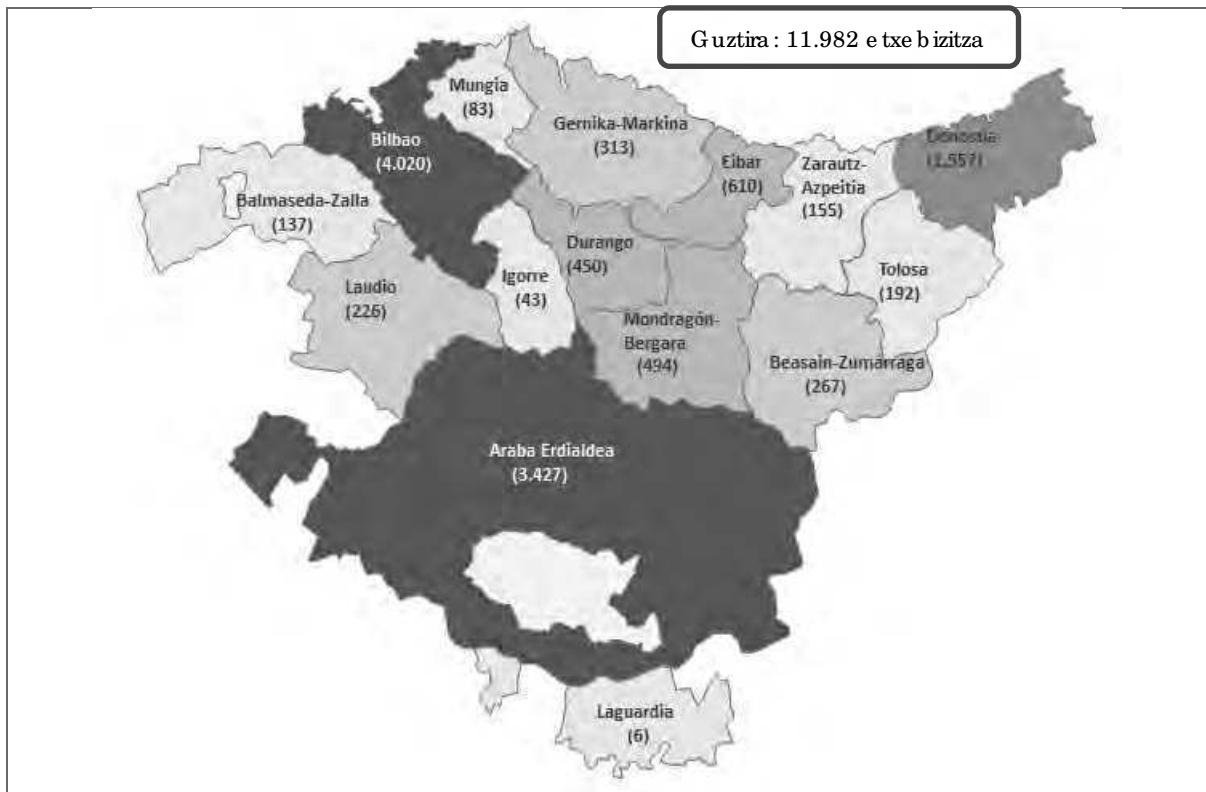
Esate baterako, Bilboko Udal Etxebizitzak erakundeak alokairu-erregimeneko 4.112 etxebizitza kudeatzen ditu guztira. Donostiako Etxegintza erakundeak, bestalde, alokairuko etxebizitzaren parke propioa kudeatzeaz gain (1.811 etxebizitza), etxebizitza hutsak errentan emateko programa bat ere badauka, Biziguneren antzekoa, "Alokabide" izenekoa, eta etxebizitza-bolumen garrantzitsua mobilizatu du Gipuzkoako hiriburuan. Sestao Berri erakundeak alokairuko 120 udal-etxebizitza ditu.



6. Etxebizitzen eskaintza

6.4 mapa

Alokabidek kudeatutako etxebizitza-parke osoa eremu funtzionalen arabera



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

6.5 taula

Alokairuko etxebizitza babestuen parkea haien titulartasunaren arabera

EREMU FUNTZIONALA	ASAP	BIZIGUNE	ALOKABIDE	Saila	Hiruga- rrenak	GUZTIRA
Araba Erdialdea	15	453	2.481	478	0	3.427
Balmaseda-Zalla (Enkarterri)	1	114	5	17	0	137
Beasain-Zumarraga (Goierri)	4	140	49	74	0	267
Bilbo Metropolitarra	141	1.973	390	1.516	0	4.020
Donostia (Donostialdea - Bidaso Beherea)	44	379	447	644	42	1.556
Durango	13	298	0	87	52	450
Debarrena (Eibar)	13	282	91	224	0	610
Gernika-Markina	6	252	31	12	12	313
Igorre	1	41	0	1	0	43
Arabako Errioxa	0	3	0	3	0	6
Aiara (Laudio)	1	85	60	80	0	226
Arrasate-Bergara (Debagoiena)	4	200	235	55	0	494
Mungia	1	56	0	0	26	83
Tolosa (Tolosaldea)	4	87	16	85	0	192
Urola Kosta (Zarautz-Azpeitia)	3	136	0	0	16	155
Guztizko orokorra	254	4.499	3.805	3.276	148	11.982

Iturria: Bilboko Udal Etxebizitzak eta Eusko Jaurlaritza.

6. Etxebizitzen eskaintza

6.2.2 EAEko etxebizitza babestuen parke osoa

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailburuordetzaren etxebizitza babestuen kalifikazioen historikoa kontuan izanik, Euskal Autonomia Erkidegoan 125.192 etxebizitza babestu kalifikatu dira guztira. Horien artean, 40.495 etxebizitzatan amaitu egin da kalifikazio babestuaren epemuga, eta, hortaz, etxebizitza libreak dira orain.

Gainera, beste 27.325 etxebizitza datozen urteetan deskalifikatu ahal izango dira. Hortaz, eraikitako guztizkoaren erdiak baino gutxiagok jarraituko du EAEko etxebizitza babestuaren parkekoa izaten (57.190 etxebizitza, guztizkoaren % 46).

Datu horiek nabarmentzen dute iraganean garatutako etxebizitza-politikek nola ahalbidetu duten etxebizitza babestuak sustatzera bideratutako laguntza publikoak (hainbat modalitatetan) galtzea, etxebizitza horietako asko libre izatera igaro dira-eta. Etxebizitza-parkearen kalifikazio iraunkorrak etorkizunean egoera hori gertatzen jarraitzea saihesten du, eta horri esker etxebizitza babestuen parke garrantzitsua eduki daiteke biztanleriaren premiei erantzuten jarraitzeko.

Lurralde historikoen arabera, etxebizitza babestuen parkearen ondare-galera handiagoa nabaritzen da Bizkaian, eraikitako parkearen % 35ek besterik ez baitu kalifikazio iraunkorra, Gipuzkoako parkearen % 50en eta Arabako % 57ren aldean.

6.6 taula

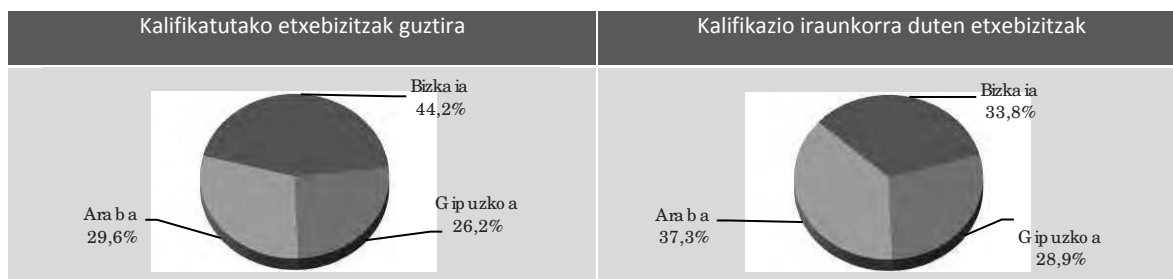
EAE n eraikitako etxebizitza babestuak haien kalifikazioaren amaiera-dataren arabera

	2017 baino lehenagoko kalifikazioaren amaiera-data	2017 edo geroagoko kalifikazioaren amaiera-data	Kalifikazioaren amaiera-datarik gabe (iraunkorra)	Etxebizitzak guztira	Kalifikazio iraunkorra dutenen %
Araba	9.496	6.302	21.310	37.058	57,5
Bizkaia	22.811	13.128	19.354	55.293	35,0
Gipuzkoa	8.238	8.077	16.526	32.841	50,3
EAE	40.495	27.507	57.190	125.192	45,7

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

6.6 grafikoa

EAEko etxebizitza babestuen lurralde-banaketa

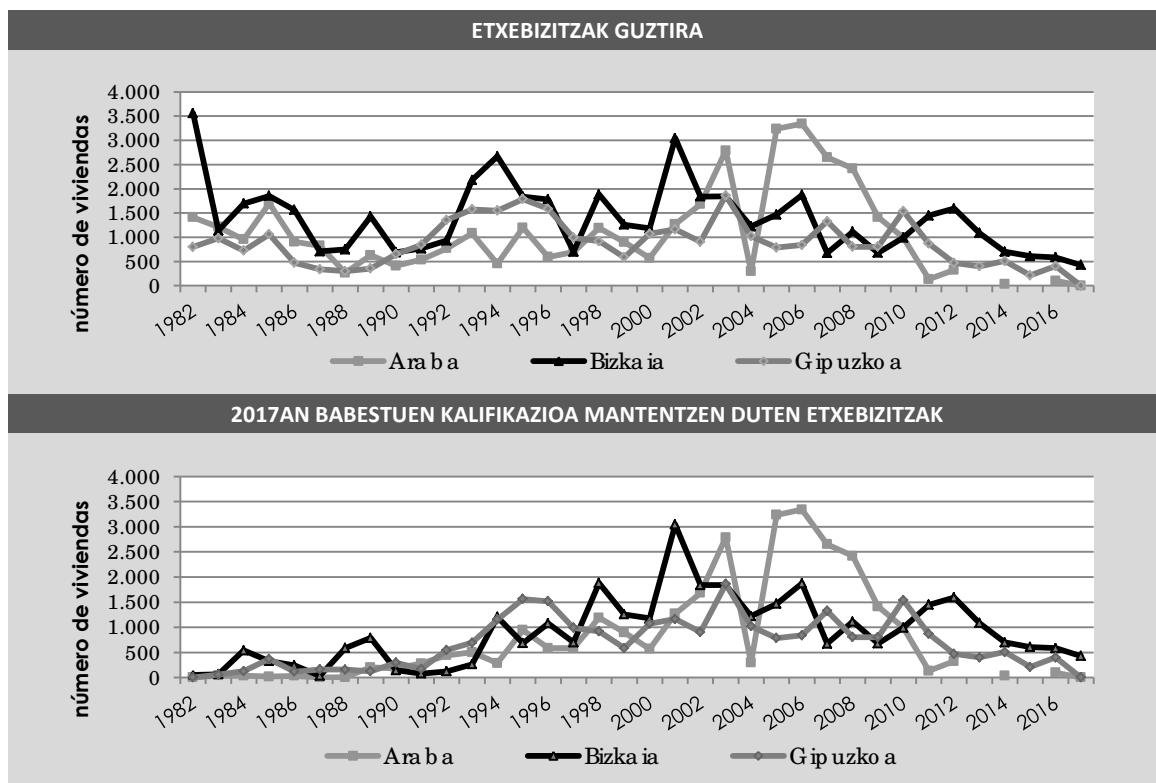


Iturria: Etxebizitza n Ud al Estadistika. Eustat.

6. Etxebizitzen eskaintza

6.7 grafikoa

EAEko etxebizitza babestuak espediente-dataren arabera



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritzia.

Salmentarako kalifikatutako etxebizitzak EAEn kalifikatutako parke babestu osoko gehienak dira (guztizkoaren % 85). Oraindik kalifikazioa mantentzen duten etxebizitzaren parkearen % 80 salmentari dagokio, eta gainerako % 20 beste modalitate bati, hots, errentamenduari, autosustapenari edo alokairurako salmentari, besteak beste.

6.7 taula

Etxebizitza babestuak eskuratzeko eta erabiltzeko erregimenaren arabera

Lagatzeko eta erabiltzeko erregimena	Sustatzailearen alokairua	Alokairurako salmenta	Erosteko aukeradun alokairua	Norberaren erabilera (autosustapena, kooperatiba)	Salmenta	Guztira
ETXEBIZITZAK GUZTIRA						
• Araba	1.834	3.108	593	2.025	29.498	37.058
• Bizkaia	2.423	876	116	3.162	48.716	55.293
• Gipuzkoa	2.502	971	52	742	28.574	32.841
EAE	6.759	4.955	761	5.929	106.788	125.192
KALIFIKAZIOA DUTEN ETXEBIZITZAK						
• Araba	1.834	3.107	593	1.993	20.085	27.612
• Bizkaia	1.504	876	116	3.162	26.824	32.482
• Gipuzkoa	2.502	971	52	349	20.729	24.603
EAE	5.840	4.954	761	5.504	67.638	84.697

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritzia.

6. Etxebizitzen eskaintza

Etxebizitza mota kontuan hartuta, gehienak sustapen pribatuko babes ofizialeko etxebizitzen (72.180, % 58) edo sustapen itunduko babes ofizialeko etxebizitzen (19.710, % 16) modalitateei dagozkie. Bi modalitateen artean EAEn kalifikatutako 4 etxebizitza babestutik 3 metatzen dituzte.

Sailaren zuzeneko sustapeneko etxebizitza sozialei dagokienez, tipologia hori Bizkaiko lurraldean kontzentratzen dela azpimarra daiteke, etxebizitza horien hiru laurden metatzen baititu (8.658 etxebizitza, % 73).

6.8 taula

Etxebizitza motak lurralde historikoen arabera

Etxebizitza mota	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
Sustapen pribatuko babes ofizialeko etxebizitza	24.897	29.407	17.876	72.180
Sustapen Itunduko babes ofizialeko etxebizitza	4.333	8.153	7.224	19.710
Zuzeneko sustapeneko etxebizitza soziala (Sailaren sustapena)	1.143	8.658	2.049	11.850
Prezio tasatuko etxebizitza erabilia	2.120	5.882	3.605	11.607
Erregimen pribatuko etxebizitza soziala	3.448	1.243	272	4.963
Etxebizitza sozial itundua	0	467	980	1.447
Erregimen sozialean errentan emateko erostea (sustapena)	845	70	75	990
Prezio tasatuko etxebizitza berria	210	298	464	972
Arautze autonomikoko babes ofizialeko etxebizitza tasatua	59	679	202	940
Erregimen orokorreko udal-etxebizitza tasatuak	0	181	0	181
Etxebizitza libreak	2	116	24	142
Babes ofizialeko etxebizitzen erregimenean errentan emateko erostea (sustapena)	0	31	48	79
Erregimen bereziko udal-etxebizitza tasatuak	0	54	5	59
Informaziorik gabe	1	54	17	72
GUZTIRA	37.058	55.293	32.841	125.192

Iturria: Ingurumen, Lurralde Planingintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritzak.

6.3 Etxebizitzen eraikuntza

6.3.1 Etxebizitza babestuen eraikuntza: bilakaera/tipologia/kokapena

2016an susperraldia izan du sektoreak, eta nabarmen igo da eraikitzen hasitako etxebizitzen kopurua, batez ere merkatu librean eta Gipuzkoan

Krisialdiak eraikuntzaren beherakada eta higiezinaren merkatuaren hedapenaren amaiera ekarri zuen. Azken urteetan etxebizitza librean eraikuntza urtean hasitako 2.000 unitateen inguruan kokatu da, eraikuntzaren goraldi handieneko garaian hasten ziren 12.000-14.000 etxebizitzetatik oso urrun. 2016ko ekitaldiak aldaketa garrantzitsua ekarri du joera horretan, urtean hasitako etxebizitza libreak 4.407 izan baitira.

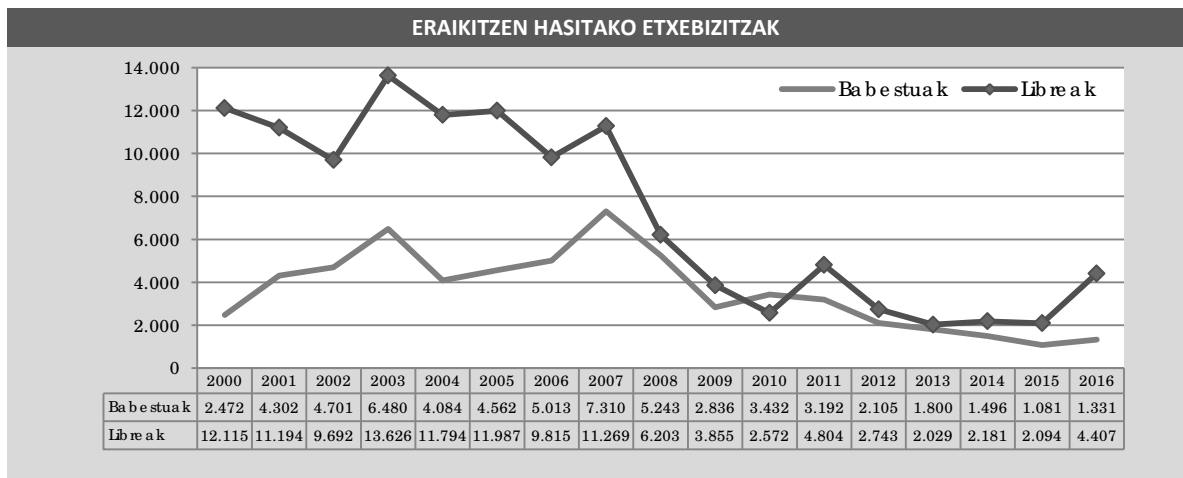
Bestalde, merkatu babestuen eraikuntza ere agertoki hori bizi izan du, murriztu egin baita azken urteetan eraikitako etxebizitza babestuen kopurua. 2016an azpisektore horretan ere susperraldia nabaritu da, nahiz eta ez den izan merkatu librean erregistratutakoaren magnitude berekoa (hasitako 1.331 etxebizitza, 2015ean baino % 23 gehiago).



6. Etxebizitzen eskaintza

6.8 grafikoa

EAEko etxebizitzen eraikuntzaren bilakaera



Iturria: Eraikiten hasitako eta amaitutako etxebizitzen estatistika. Eusko Jaurlaritza.

Analisia merkatu librean zentratuta eta lurralde-banaketa kontuan izanik, nabarmendu beharra dago Gipuzkoak eraikiten hasitako etxebizitzen erdiak baino gehiago kontzentratzen dituela (hasitako 2.414 etxebizitza, guztizkoaren % 55). Bizkaiak etxebizitzen % 39 metatzen ditu (1.715 etxebizitza), eta Araban 278 etxebizitza libre besterik ez dira hasi 2016an.

Bilakaerari dagokionez, Bizkaiak eta Gipuzkoak bikoiztu egin dute 2015ean hasitako bolumena eta Arabak hazkunde nabarmen txikiagoa izan du (2015ean baino % 38 gehiago). Esan beharra dago krisialdia hasi zenetik 2011n besterik ez zela izan eraikiten hasitako etxebizitzen antzeko bolumena.

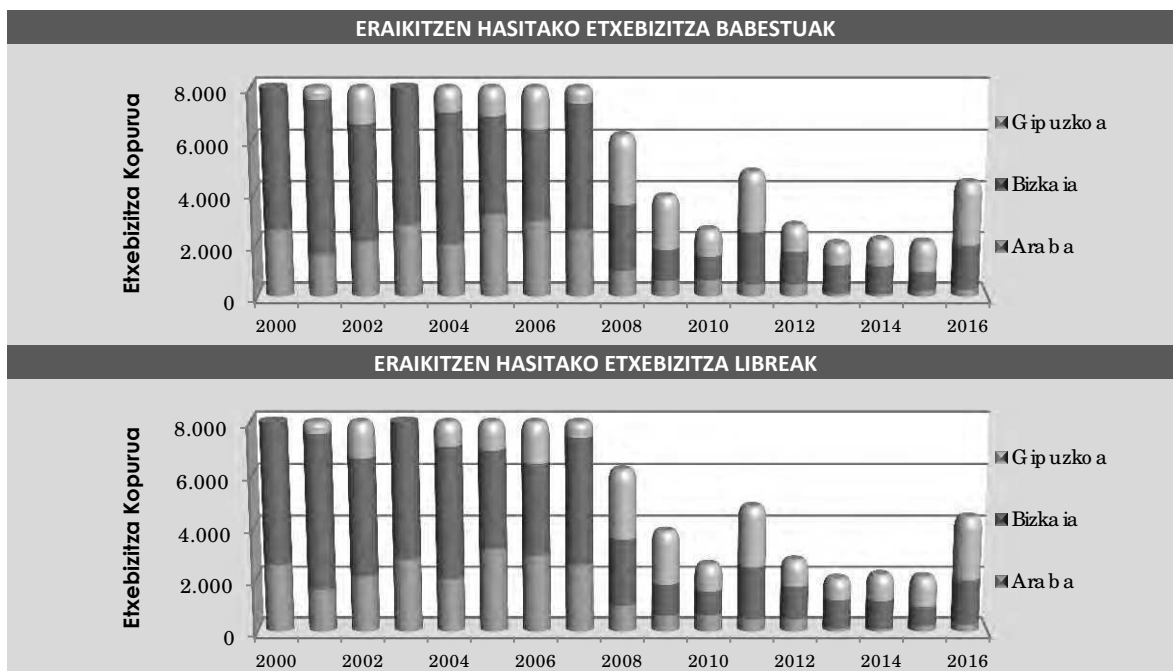
Segmentu babestuari dagokionez, Araban eraikiten hasitako etxebizitzen kopurua urria da oso, lurraldea berrorekatzea bilatu nahian, azken urteetan eraikuntza babestu gehiena Arabako lurraldean kokatzen baitzen, Gasteizen batik bat.

Zehazki, 2016an eraikiten hasitako 1.331 etxebizitzek lurralde-banaketa hau dute: Gipuzkoak % 54 kontzentratzen ditu (714 etxebizitza), Bizkaiak % 43 (576 etxebizitza) eta Arabak % 3 (41 etxebizitza). Ikus daitekeen moduan, merkatu librean ikusitakoaren antzeko banaketa da: Gipuzkoak nagusitasun nabarmena du bi segmentuetan.

6. Etxebizitzen eskaintza

6.9 grafikoa

Etxebizitzen eraikuntzaren bilakaera lurralde historikoen arabera



Iturria: Eraikitzen hasitako etxebizitzaren estatistika. Eusko Jaurlaritza.

2000-2009 aldian etxebizitza babestuen eraikuntza Arabako lurraldean zentratu zen batik bat (guztizkoaren % 42). Hurrengo etapan, aldiz (2010-2016), Bizkaia kontzentratu ditu eraikitzen hasitako etxebizitza gehienak (guztizkoaren % 56). Arestian adierazi den moduan, 2016 izan da Gipuzkoa gehien nabarmendu den urtea, eraikitzen hasitako etxebizitzaren erdiak baino gehiago metatu baititu, merkatu babestuan zein libreak.

6.9 taula

Etxebizitza babestuen eraikuntzaren bilakaera lurralde historikoen arabera

Lurralde historikoa	2000-2009		2010-2016	
	Etxebizitza kopurua	%	Etxebizitza kopurua	%
Araba	19.769	42,1	1.417	9,8
Bizkaia	15.469	32,9	8.011	55,5
Gipuzkoa	11.765	25,0	5.009	34,7
EAE	47.003	100,0	14.437	100,0

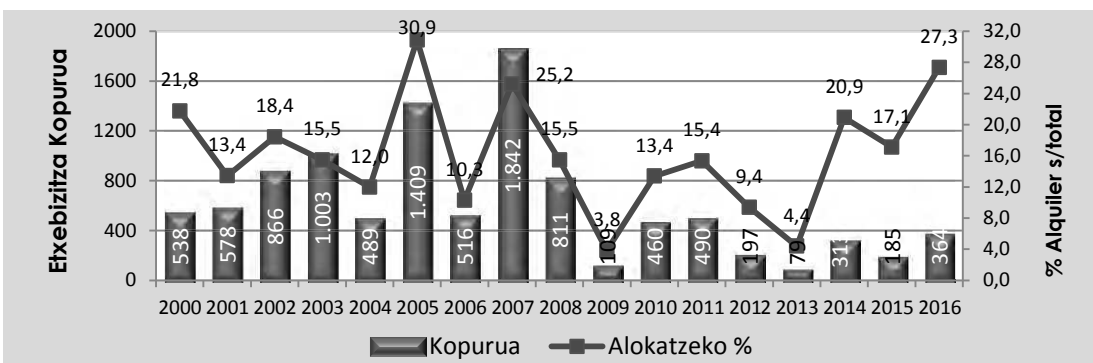
Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Edukitze-erregimenari dagokionez, 2016an ikusi da alokairuko erregimenaren tasak igoera garrantzitsua izan duela, eraikitzen hasitako etxebizitza babestu guztien % 27ra iritsi baita (364 etxebizitza). Bestalde, babes ofizialeko etxebizitzak modalitate nagusia izaten jarraitzen du egun dauden etxebizitza babestuen tipologiaen artean. 2016an eraikitzen hasitako etxebizitza babestuen % 60 modalitate horri zegozkion (797 etxebizitza).

6. Etxebizitzen eskaintza

6.10 grafikoa

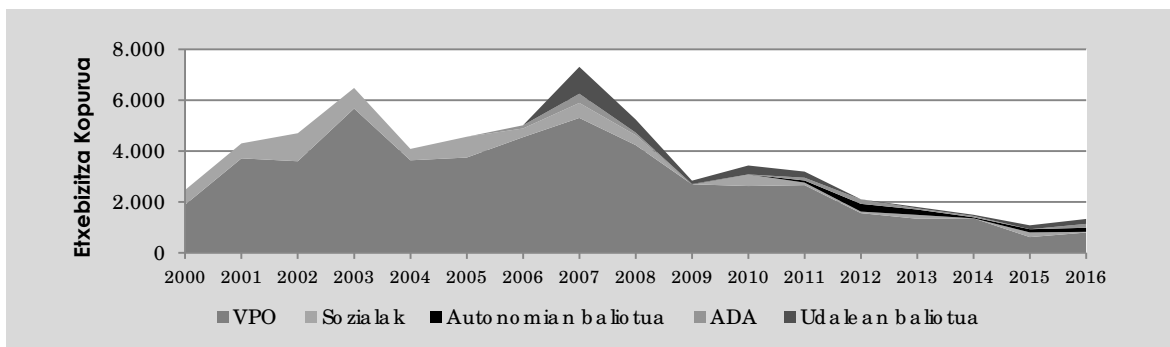
Alokairu-erregimenean eraikitzen hasitako etxebizitza babestuen bilakaera



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

6.11 grafikoa

Eraikitzen hasitako etxebizitza babestuen tipologia

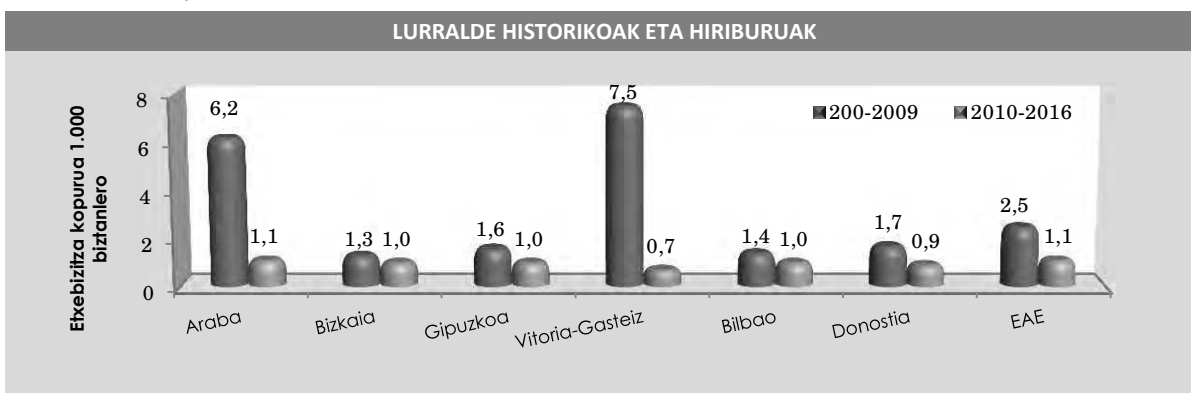


Iturria: Eraikitzen hasitako etxebizitzaren estatistika. Eusko Jaurlaritza. Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsua. INE

Azkenik, 1.000 biztanleko eraikitzen hasitako etxebizitza babestuen ratioak azkenaldiko etapetan izan den lurralde-desberdintasun garrantzitsua erakusten du, 2010-2016 aldian zuzendu nahi izan dena.

6.12 grafikoa

1.000 biztanleko eraikitzen hasitako etxebizitza babestuen ratioa esparru geografikoen arabera (urteko batez bestekoa)

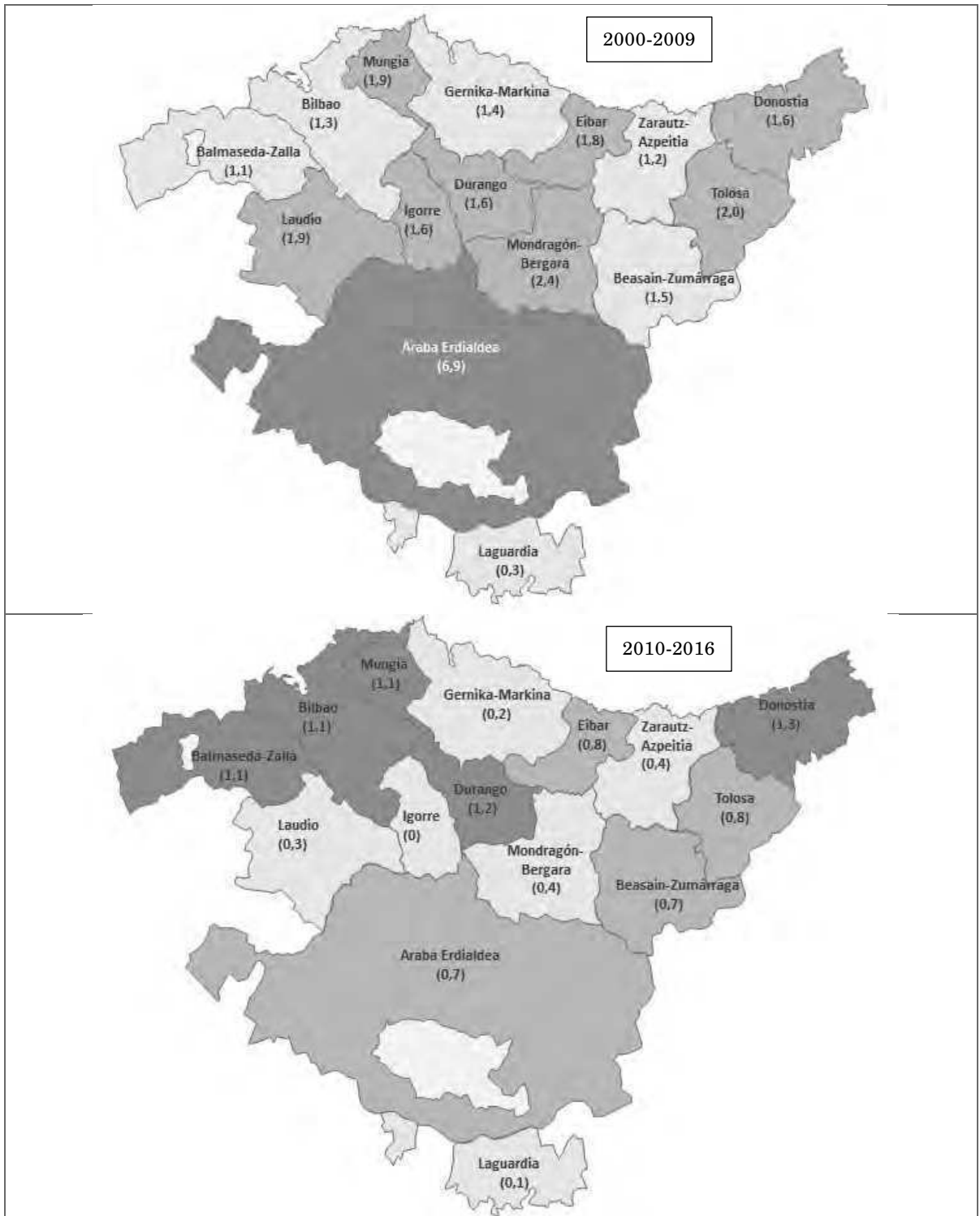


Iturria: Eraikitzen hasitako etxebizitzaren estatistika. Eusko Jaurlaritza. Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsua. INE

6. Etxebizitzen eskaintza

6.5 mapa

1.000 biztanleko eraikitzen hasitako etxebizitza babestuen ratioa



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.



6.4 Eskaintako etxebizitzaren prezioak eta errentak

6.4.1 Salgai dauden etxebizitza berrien eta erabiliaren prezioen bilakaera

Bizitegi-erakuntzaren sektorearen jarduerak azken urtean izan duen aldeko bilakaerak etxebizitzaren prezio-erorketari eutsi bide dio

Etxebizitzaren prezioen bilakaerak sektorearen dinamismoarekin bat datorren ibilbideari jarraitu dio. Eraikuntza-hedapen handieneko unean prezioek goranzko bideari jarraitu zioten. Bide horrek higiezinaren burbuila lehertu zenean izan zuen inflexio-puntua, eta hortik aurrera hasi zen EAEn eskaintako etxebizitzaren batez besteko prezioaren jaitsiera progresiboa.

Krisialdia hasi aurreko egunetan, etxebizitza erabiliaren prezioak gora egin zuen eta gaintitu egin zuen, batez beste, eraikuntza berriko etxebizitzarena. Egoera hori alderantzikatu egin da, zeren gaur egun etxebizitza erabiliaren metro koadroko batez besteko prezioa etxebizitza berriaren batez bestekoa baino % 14 txikiagoa baita.

Zehazki, Eusko Jaurlaritzak lantzen duen Higiezinaren Eskaintzaren Estatistika kontuan hartuta, 2017ko lehen hiruhilekoan etxebizitza erabiliaren batez besteko prezioa 2.765 €/m² da eta etxebizitza berriarena 3.214 €/m².

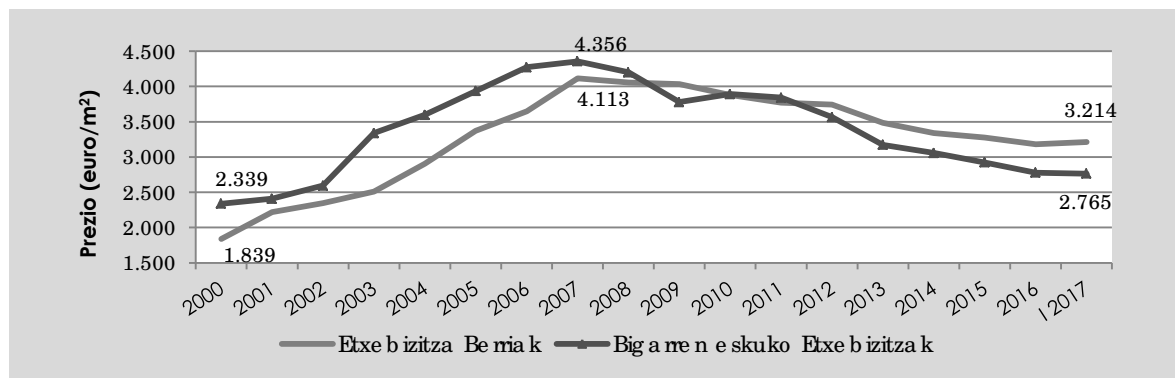
Azkenaldiko bilakaera ikusita pentsa daiteke beherakada horri eutsi egingo zaiola. Dirudienez, eraikuntzak azken urtean izan duen aldeko bilakaerak geldiarazi egin du prezio-jaitsiera.

2017ko lehen hiruhilekoan eraikuntza berriaren segmentuan erregistratutako batez bestekoa 2016ko aldi bereko batez bestekoa baino % 1,5 txikiagoa da oraindik ere, baina igoera arina nabaritzen da 2016ko itxieran ikusitako batez besteko prezioaren aldean (2016ko laugarren hiruhilekoan baino % 1 handiagoa).

Nolanahi ere, gogoan izan behar da eraikuntza berriko etxebizitzaren batez besteko prezioa duela 10 urtekoa baino % 22 txikiagoa dela, eta bigarren eskuko etxebizitzaren kasuan % 37 txikiagoa.

6.13 grafikoa

EAEn salgai dauden etxebizitza berrien eta erabiliaren prezioen bilakaera

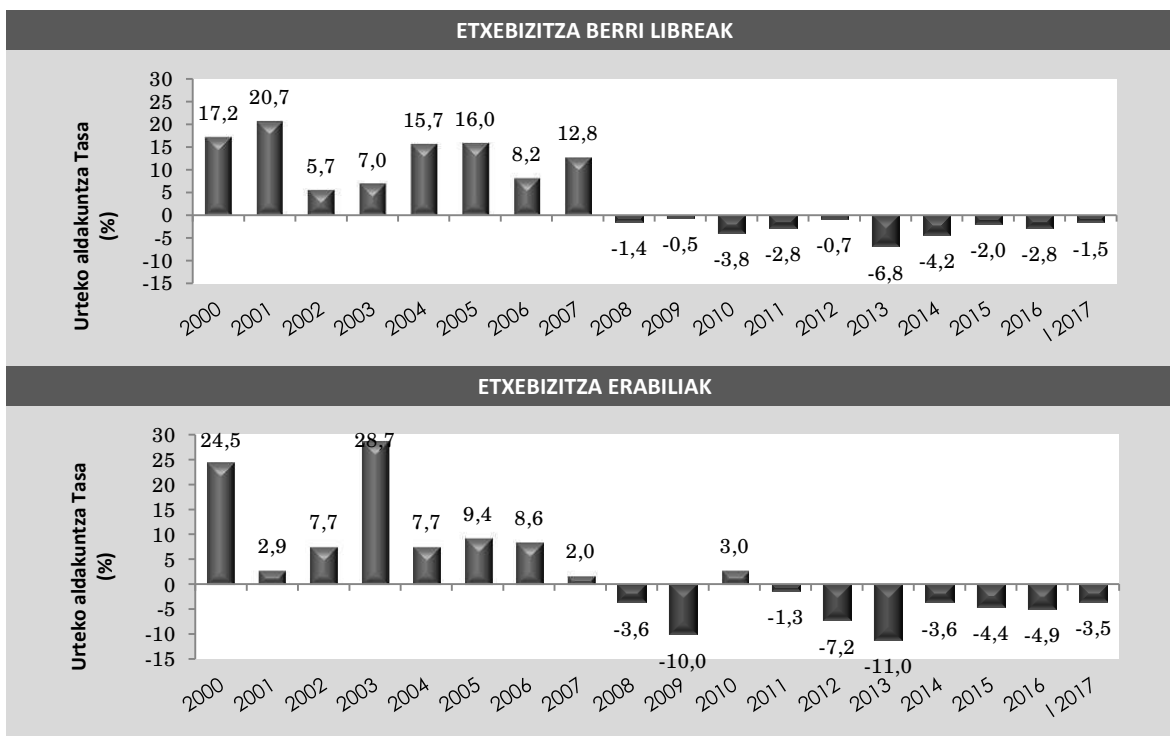


Iturria: Higiezinaren Eskaintzaren Estatistika. Eusko Jaurlaritza.

6. Etxebizitzen eskaintza

6.14 grafikoa

EAEko etxebizitza berrien eta erabilien prezioen urteko aldakuntza-tasak

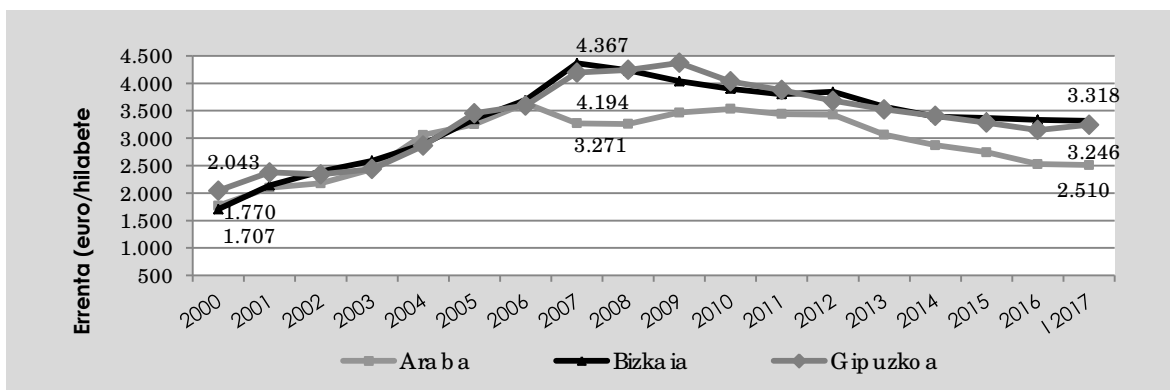


Iturria: Higiezinaren Eskaintzaren Estatistika. Eusko Jaurlaritza.

Eraikuntza berriko etxebizitza kontuan hartuta, lurralde-analisiak batez besteko esanguratsuki handiagoa erakusten du Bizkaian (3.318 €/m²) eta Gipuzkoan (3.246 €/m²) Araban (2.510 €/m²) baino. Bigarren eskuko etxebizitzaren kasuan, sailkapena mantendu egiten da, baina Arabako lurraldearekiko prezioen aldea ez da hain handia: Bizkaia (2.888 €/m²), Gipuzkoa (2.836 €/m²) eta Araba (2.385 €/m²).

6.15 grafikoa

Salgai dauden etxebizitza berrien prezioen bilakaera lurralde historikoen arabera

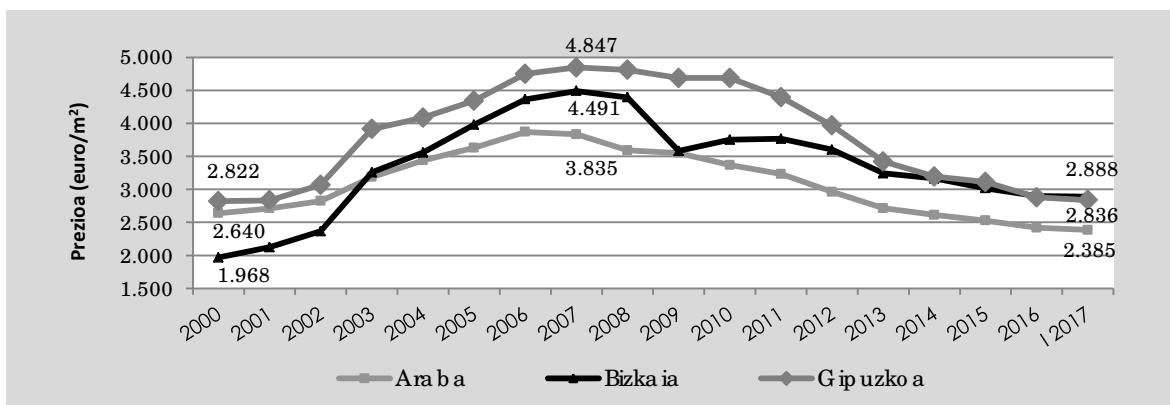


Iturria: Higiezinaren Eskaintzaren Estatistika. Eusko Jaurlaritza.

6. Etxebizitzen eskaintza

6.16 grafikoa

Salgai dauden etxebizitza erabilien prezioen bilakaera lurralde historikoen arabera



Iturria: Higiezinaren Eskaintzaren Estatistika. Eusko Jaurlaritzia.

6.4.2 Alokairuan eskaintako etxebizitzaren errenten bilakaera

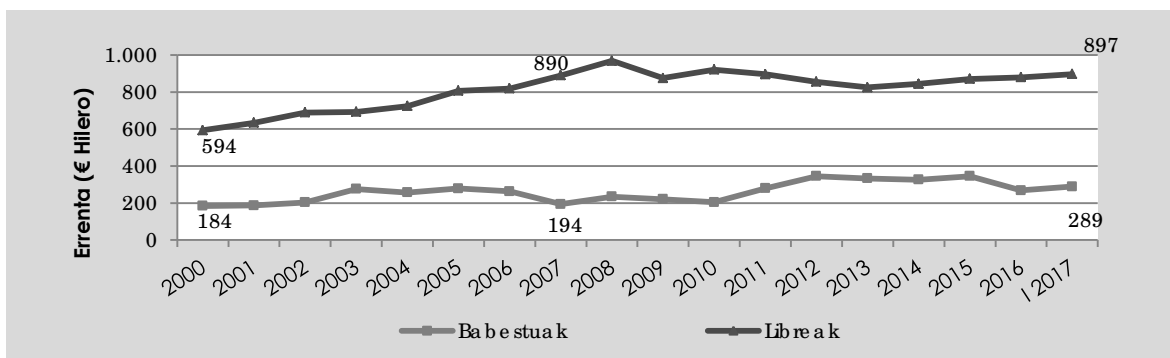
Behar besteko eskaintza ez izatearen ondorioz, alokairu libreko merkatuko errenta-maila oso garestia da, premia handiena duten kolektiboentzat eskurazina

EAEen alokairu-erregimenean eskaintako etxebizitzaren batez besteko errenta hileko 897 €-koa da 2017ko lehen hiruhilekoan. Salmenta-erregimenean eskaintako etxebizitzaren kasuan ez bezala, alokairuko errentek ez dute atzerakadarik izan; aitzitik, igo egin dira azken urteetan. 2017ko lehen hiruhilekoko alokairuko batez besteko errenta 2016ko batez bestekoa baino % 2 handiagoa da eta 2013koa baino % 9 handiagoa.

lido horretan, adierazi beharra dago alokairu-erregimeneko etxebizitzaren eskari gero eta handiagoari erantzuteko behar besteko eskaintza ez izatea dela EAEko errentamendu librea hain garestia izatearen arrazoi nagusia. Gainera, azken urteotan kezkarria izaten hasi da eskaintza horren zati bat jabeentzat errentagarriagoa den oportetako alokairua bezalako segmentu baterantz aldatzea.

6.17 grafikoa

EAEko etxebizitza libreen eta babestuen errenten bilakaera

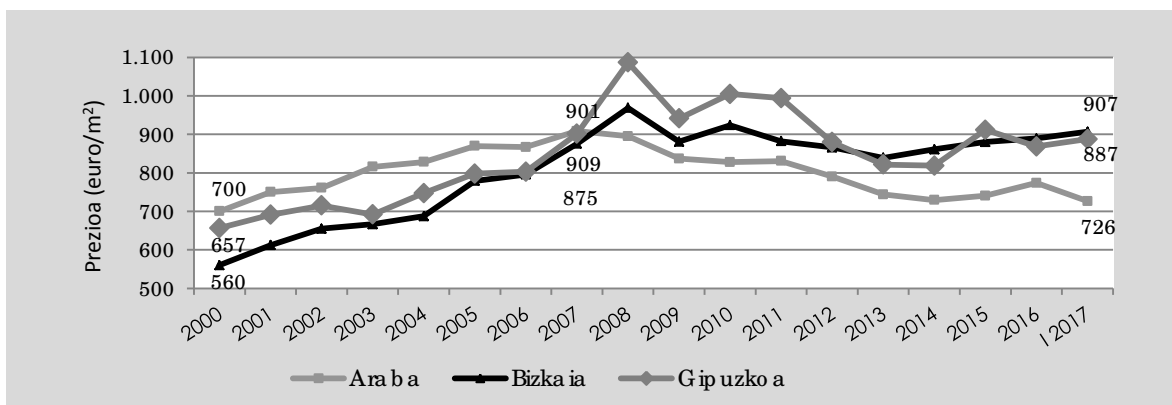


Iturria: Higiezinaren Eskaintzaren Estatistika. Eusko Jaurlaritzia.

6. Etxebizitzen eskaintza

6.18 grafikoa

Etxebizitza librearen errenten bilakaera lurralde historikoen arabera



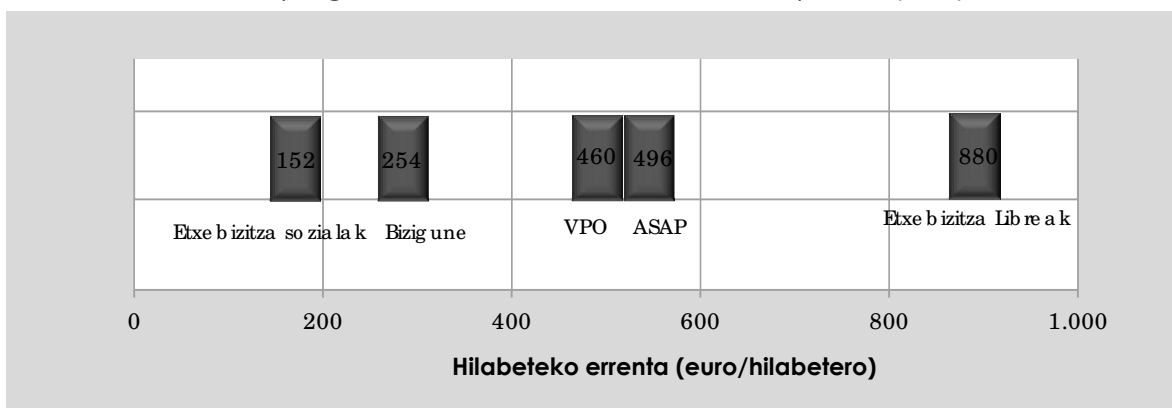
Iturria: Higiezinaren Eskaintzaren Estatistika. Eusko Jaurlaritza

Merkatu libreko errenten prezio altuen aurrean, alokairu-erregimenean eskainitako eraikuntza berriko etxebizitza babestuen batez besteko errenta nabarmen baxuagoa da (hileko 289 €). Alabaina, gogoan izan behar da biztanleriaren zati handi batek ez duela etxebizitza horiek eskuratzeko aukerarik, ez baititu horretarako baldintzak betetzen eta ez baitauzka merkatu librekoak eskuratzeko behar diren diru-sarrerak.

Hurrengo grafikoa egiazta daiteke etxebizitza-tipologia guztien errenten artean dagoen aldea. Grafiko hori oso argigarria da egun dagoen etena bistartzeko eta tarteko errenta-mailan eskaintza areagotzeko premia azpimarratzeko, horrek aukera emango baitu biztanleen premiei hobeto erantzuteko. ASAP programaren errenta-maila eskuragarritzat jotzen da etxebizitza-beharra duten pertsona askorentzat, baina gaur egun programaren eskaintza oso urria da eta ez du izan espero zen arrakasta.

6.19 grafikoa

Alokairuko etxebizitza-tipologiaren arabera batez besteko errenten konparazioa (2016)



Iturria: Higiezinaren Eskaintzaren Estatistika. Eusko Jaurlaritza.

6.5 Etxebizitza hutsak

6.5.1 Etxebizitza hutsen kuantifikazioa

Ehunekoei dagokienez, ezin da esan EAEn etxebizitza hutsen problematika larria dagoenik, baina dagoen bolumena nahikoa da etxebizitza horiek alokairuko merkaturantz mobilizatzeko behar diren mekanismoak aktibatzeko

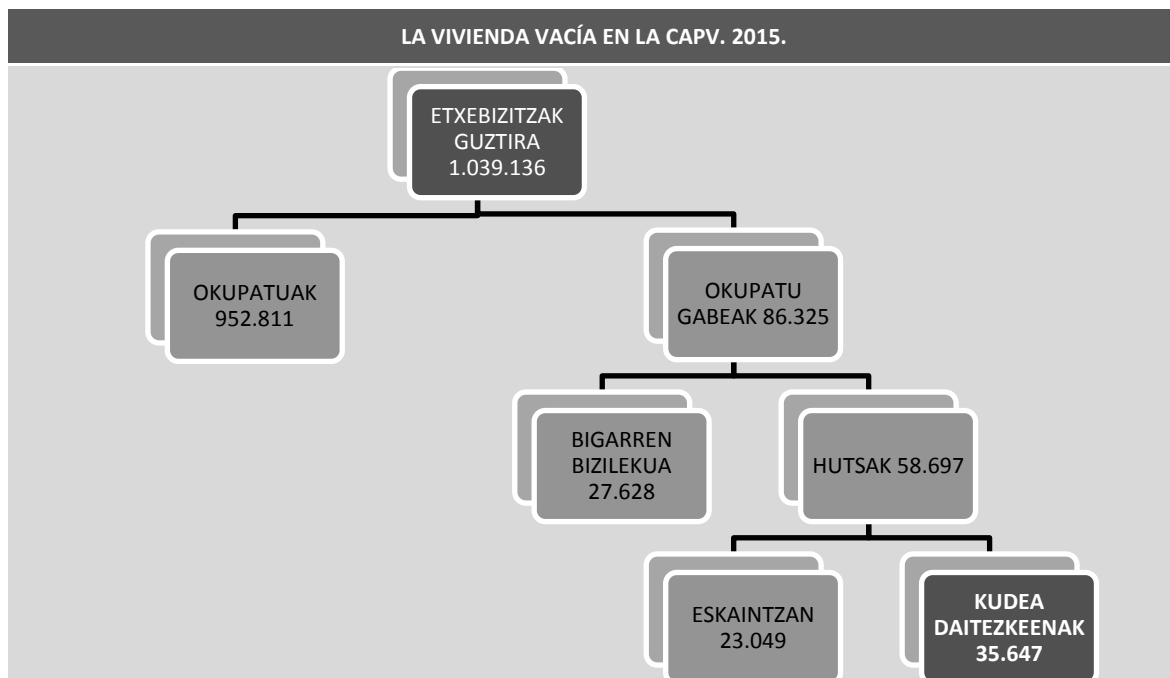
Etxebizitza hutsak kuantifikatzea eta ezaugarritzea da etxebizitza-politika gehienek helburuetako bat, etxebizitza horiek mobilizatzera zuzendutako programak diseinatzeko eta, hartara, arrazoizko prezioa alokairu-erregimeneko eskaintza areagotzeko.

Alabaina, etxebizitza horiek identifikatzea ez da lan erraza, etxebizitza hutsaren definizioak berak zailtasunak planteatzen ditu-eta. Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzaren 3/2015 Legeak definizio hori jasotzen du, baita jenderik gabeko etxebizitzaren erregistroa egiteko behar diren mekanismoak ere. Gogoan izan behar da horixe dela Gobernu Zentralak Konstituzio Auzitegian errekurritutako legearen alderdietako bat.

Eusko Jaurlaritzak 2015ean landutako Etxebizitza Hutsen Estatistika kontuan hartuta, Euskal Autonomia Erkidegoko 86.325 etxebizitza ez dira ohiko bizileku gisa erabiltzen. Horien artean, 27.628 bigarren bizileku gisa erabiliko lirateke eta 58.697 etxebizitza hutsak direla irizten zaio (EAEko parke osoaren % 5,6).

6.10 taula

EAEko etxebizitza hutsen kuantifikazioa



Iturria: Etxebizitza Hutsen Estatistika. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

Ehuneko hori ez da EAEko etxebizitza hutsen problematika larritzat jotzeko bezain handia, baina termino absolutuei dagokienez, etxebizitza-bolumen handia biltzen du, etxebizitza horiek berreskuratuko dituzten



6. Etxebizitzen eskaintza

mekanismoak aktibatzen moduko, arazoizko prezioa alokairua eskuratzeko premia duten pertsona eta familia ugari konponbide bat eskaini ahal izateko.

Etxebizitza huts horien egoeran sakonduta, ikus daiteke 23.049 eskaintza egongo lirakeela (saltzeko edo alokatzeko), eta guztira 35.647 etxebizitza hartzen dira kudeatzeko modukotzat. Horiek dira etxebizitza-politiken ikuspuntutik interesa duten etxebizitzak. Izan ere, etxebizitza horiek ahalik eta gehien aprobetxatu eta alokairuko merkaturantz mobilizatzean datza identifikazioaren interesa.

Esparru geografikoei dagokienez, eremu funtzional hauek dira etxebizitza hutsen tasa handienak dituztenak: Arabako Errioxa (% 9,9), Arrasate-Bergara (Debagoiena) (% 9,1), Balmaseda-Zalla (Enkarterri) (% 8,3) eta Debabarrena (Eibar) (% 8,1). Eta hauek tasa txikienak dituztenak: Durango (% 1,3), Igorre (% 3,9), Donostia (Donostialdea - Bidaso Beherea) (% 4,7) eta Bilbo Metropolitarra (% 4,9)

6.11 taula

Etxebizitza hutsak lurralde historikoen arabera

	Araba		Bizkaia		Gipuzkoa		EAE	
	Kopurua	%	Kopurua	%	Kopurua	%	Kopurua	%
Etxebizitzak guztira	162.700	100,0	538.018	100,0	338.418	100,0	1.039.136	100,0
Okupatuak	144.751	89,0	499.829	92,9	308.231	91,1	952.811	91,7
Okupatu gabeak	17.949	11,0	38.189	7,1	30.187	8,9	86.325	8,3
Denboraldikoak	7.020	4,3	10.982	2,0	9.626	2,8	27.628	2,7
Hutsak	10.929	6,7	27.206	5,1	20.562	6,1	58.697	5,6
Eskaintza	5.118	3,1	10.444	1,9	7.488	2,2	23.049	2,2
Kudea daitezkeenak	5.811	3,6	16.762	3,1	13.074	3,9	35.647	3,4

Iturria: Etxebizitza Hutsen Estatistika. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

6.12 taula

Etxebizitza hutsak eremu funtzionalen arabera

	Etxebizitzak guztira		Okupatuak		Denboraldikoak		Hutsak	
	Kopurua	%	Kopurua	%	Kopurua	%	Kopurua	%
Araba Erdialdea	137.630	100,0	124.887	90,7	3.748	2,7	8.995	6,5
Balmaseda-Zalla (Enkarterri)	16.240	100,0	14.491	89,2	393	2,4	1.356	8,3
Beasain-Zumarraga (Goierri)	33.229	100,0	30.582	92,0	266	0,8	2.381	7,2
Bilbo Metropolitarra	413.271	100,0	387.420	93,7	5.628	1,4	20.223	4,9
Donostia (Donostialdea - Bidaso Beherea)	189.581	100,0	175.921	92,8	4.691	2,5	8.969	4,7
Durango	34.423	100,0	33.830	98,3	109	0,3	484	1,4
Debabarrena (Eibar)	35.405	100,0	31.666	89,4	865	2,4	2.874	8,1
Gernika-Markina	40.403	100,0	34.169	84,6	3.364	8,3	2.870	7,1
Igorre	7.052	100,0	6.611	93,7	164	2,3	277	3,9
Arabako Errioxa	8.489	100,0	4.756	56,0	2.895	34,1	838	9,9
Aiara (Laudio)	20.865	100,0	18.536	88,8	683	3,3	1.646	7,9
Arrasate-Bergara (Debagoiena)	30.507	100,0	27.161	89,0	555	1,8	2.791	9,1
Mungia	13.965	100,0	11.911	85,3	969	6,9	1.085	7,8
Tolosa (Tolosaldea)	22.403	100,0	20.423	91,2	262	1,2	1.718	7,7
Urola Kosta (Zarautz-Azpeitia)	35.673	100,0	30.449	85,4	3.033	8,5	2.191	6,1
EAE	1.039.136	100,0	952.811	91,7	27.628	2,7	58.697	5,6

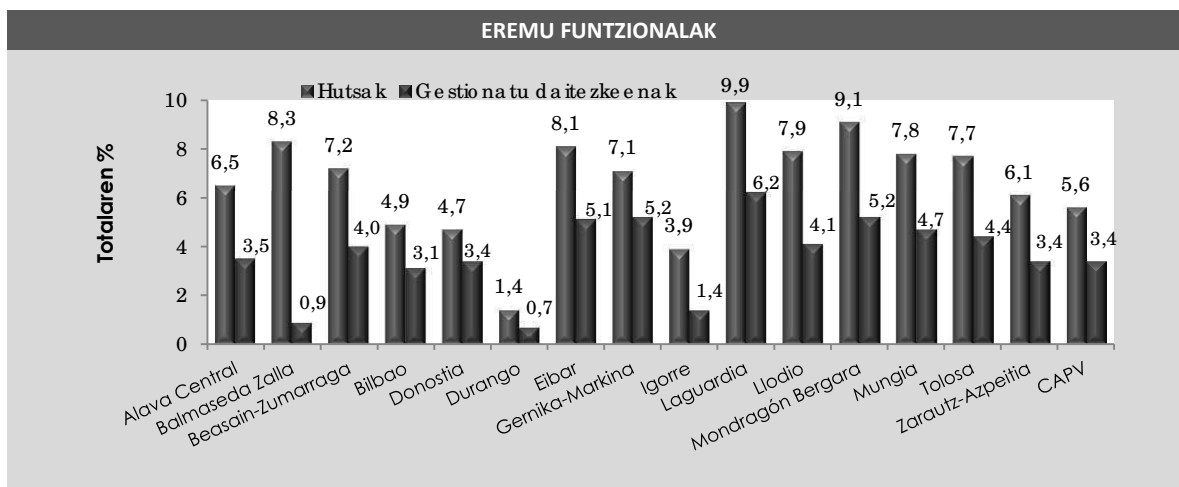
Iturria: Etxebizitza Hutsen Estatistika. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.



6. Etxebizitzen eskaintza

6.20 grafikoa

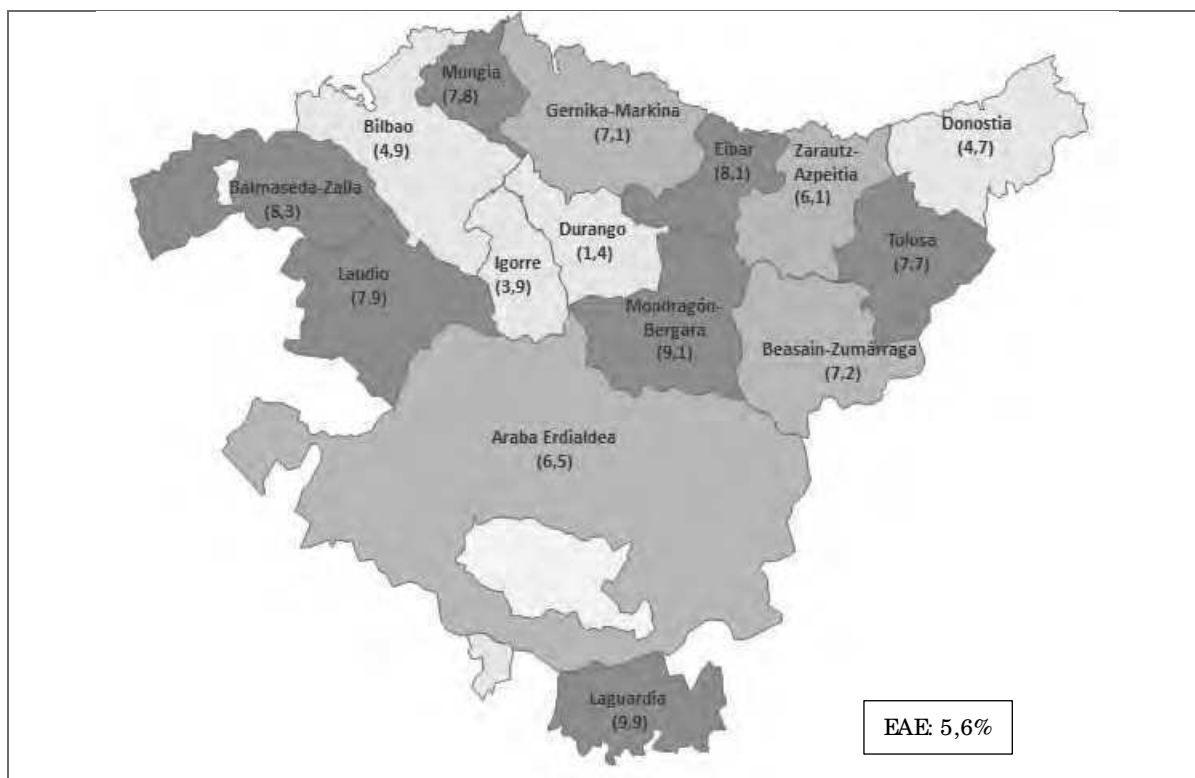
Etxebizitza hutsen eta kudea daitezkeen etxebizitzen tasa eremu funtzionalen arabera



Iturria: Etxebizitza Hutsen Estatistika. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

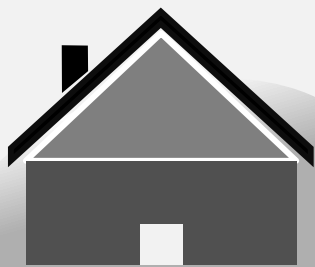
6.6 mapa

Parke osoaren gaineko etxebizitza hutsen ratioa eremu funtzionalen arabera



Iturria: Etxebizitza Hutsen Estatistika. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

7. ETXEBIZITZA-BEHARRA ETA ESKARIA



7. Etxebizitza-beharrak eta eskaria

7.1 Etxebizitza-beharraren kuantifikazioa

7.1.1 EAEko etxebizitza-beharraren bilakaera

Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkestaren arabera, 64.290 etxebizitza behar dira lehen etxebizitza eskuratzeko beharra betetzeko eta 53.132 familiek sentitzen dute ohiko etxebizitza aldatzeko beharra.

Eusko Jaurlaritzak egin duen azken Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta 2015ekoa da eta lehen etxebizitza eskuratzeko beharra 64.290 etxebizitzatan kuantifikatzen du, diru-sarreraren bat edo errenta propioak dituzten pertsonak soilik kontuan hartuta. Eskuratzeko beharra 91.693 etxebizitzakoa izatera iristen da diru-sarrerarik gabeko biztanleak ere sartzen badira. Bestalde, 2015ean ohiko etxebizitza aldatzeko beharra 53.132 etxebizitzakoa da.

Termino erlatiboek dagokienez, euskal familien % 7,4an lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duen 18-44 urteko pertsonaren bat dago, diru-sarrera propioak dituen. Ohiko etxebizitza aldatzeko beharra % 6,2 da.

7.1. taula

EAEen etxebizitza eskuratzeko eta aldatzeko beharraren eta eskariaren adierazle nagusiak (2015)

	Etxebizitza eskuratzeko beharra (*)	Etxebizitza nagusia aldatzeko beharra
Beharra (familien %)	7,4%	6,2%
Behar diren etxebizitzak (kopurua)	64.290	53.132
4 urterako etxebizitza-eskaria (kopurua)	42.233	37.452
2 urterako etxebizitza-eskaria (kopurua)	29.356	25.508
Urtebeterako etxebizitza-eskaria (kopurua)	1.745	16.540

(*) Eskuratzeko beharrerako, diru-sarrera edo errenta propioak dituzten 18-44 urteko biztanleek eskatzen dituzten etxebizitzak zenbatetsi dira.

Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

2015ean gora egin du, arinki, lehen etxebizitza eskuratzeko beharra eta diru-sarrera propioak dituen biztanleriak; dena den, epe laburrerako eskaria nabarmen uzkurdu da. Aldatzeko beharra murriztu egin da 2015ean, baina epe laburrerako eskaria handitu egin da.

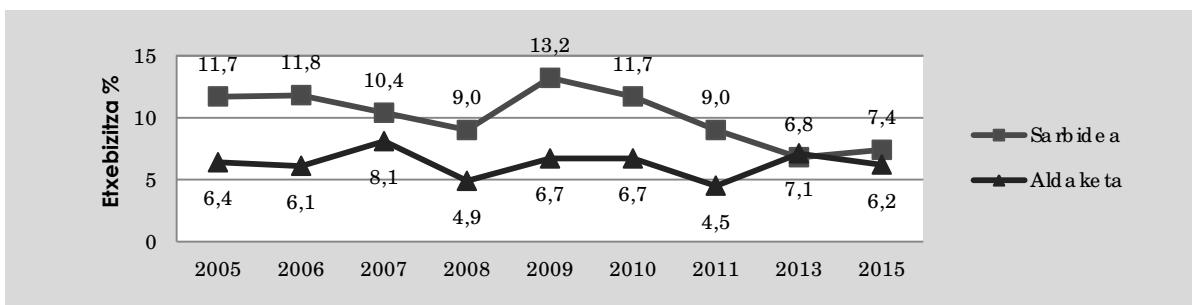
Bilakaeraren ikuspuntutik begiratuta, eskuratzeko beharra nabarmen uzkurdu da 2009an punturik garaiena erdietsi ondoren. Hala eta guztiz ere, 2015ean handitu egin da lehen etxebizitza eskuratzeko beharra eta diru-sarrera propioak dituzten pertsonen kopurua, 2013ko emaitzaren aldean (+% 8,4), baina 5 pertsonatik 1ek besterik ez du uste eskuratzeko behar horri aurre egin ahal izateko behar besteko diru-sarrerak dituenik. Ohiko etxebizitza aldatzeko beharrak familien % 6,2 hartzen ditu. Horrek esan nahi du % 14 jaitsi dela 2013an detektatutako etxebizitzaren aldean.



7. Etxebizitza-beharra eta eskaria

7.1 grafikoa

EAEn etxebizitza lehen aldiz eskuratzeko eta aldatzeko beharraren indizeen bilakaera (2005-2015)

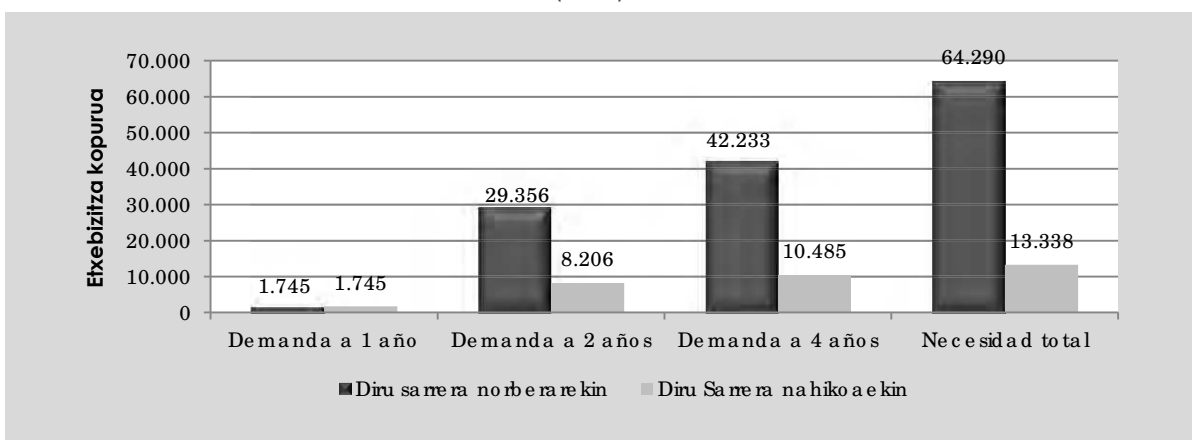


Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

2015ean, lehen etxebizitza eskuratzeko epe laburrerako eskaria nabarmen jaitsi da, eta joera hobetu egin da epe luzean, 2013ko egoeraren aldean. Eskuratzeko beharraren igoera ez da gertatzen urtebeterako eskariaren kasuan. Lehen etxebizitza eskuratzeko ahalmena duten pertsonak (diru-sarrerara propioak dituzte) dauden familien % 2,7k besterik ez dute aurreikusten urtebeteko epean etxebizitza eskuratzea, baina nabarmen handitzen da 2 edo 4 urteko epean egiteko aurreikuspena. Halere, eskuratzeko eskaria dezente txikiagoa da etxebizitza nagusi baten erosketari edo alokairuari aurre egiteko behar adina diru-sarrerara dituztela uste duten pertsonak soilik kontuan hartzen badira.

7.2 grafikoa

EAEn etxebizitza eskuratzeko beharra eta eskaria (2015)



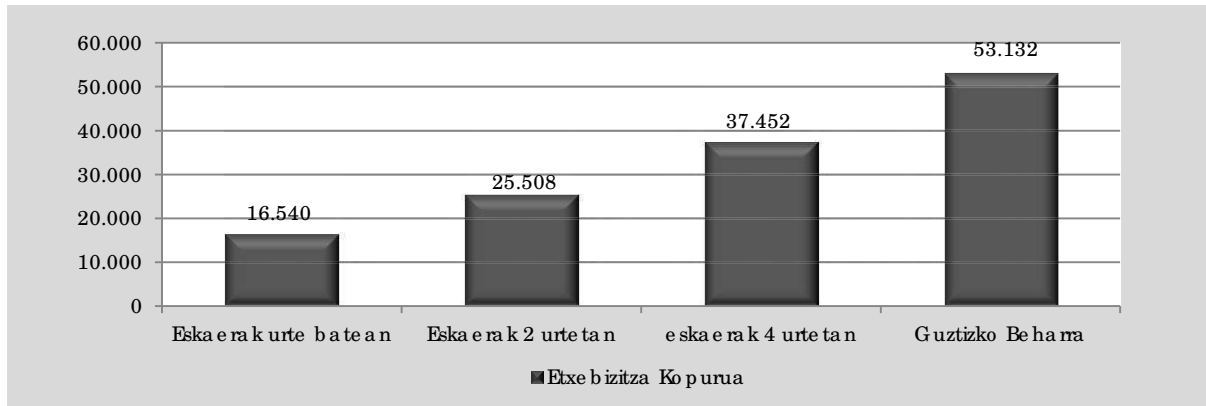
Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

Etxebizitza aldatzeko kasuan, epe labur eta ertainerako eskaria maximo historikoen inguruan dabil 2015ean. Hurrengo urtean aldaketari aurre egin ahal izateko aurreikuspenak familien % 31 hartzen ditu. Datu hori aurreko urteetako aurreikuspenen gainetik dago eta 2007az geroztik lortutako zifrarik handiena da. Gora egin du, halaber, ohiko etxebizitza 2 urteko epean eta 4 urteko epean aldatzeko eskariak.

7. Etxebizitza-beharrak eta eskaria

7.3 grafikoa

EAEko ohiko etxebizitza aldatzeko beharra eta eskaria (2016)



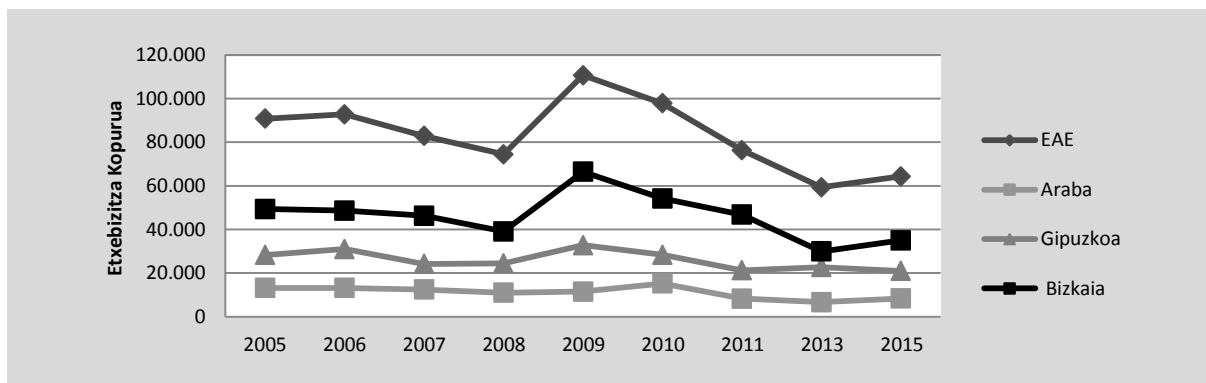
Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

7.1.2 Etxebizitza-beharren bilakaera esparru geografikoen arabera

EAEko lehen etxebizitzaren beharrak izan duen gorakada Bizkaiko eta Arabako eskariaren ondorio izan da batik bat. Diru-sarrera propioak dituzten 18-44 urteko Bizkaiko biztanleek 34.949 etxebizitza behar dituzte eta Arabakoek 8.362 etxebizitza. Horrek esan nahi du 2013. urtearen aldean % 17ko eta % 25,4ko igoerak izan dituztela, hurrenez hurren. Aitzitik, Gipuzkoako biztanleen artean behera egin du lehen etxebizitzaren beharrak: 20.979 etxebizitza behar dira (2013an baino % 7,6 gutxiago).

7.4 grafikoa

EAEko eta lurralde historikoetan lehen etxebizitza eskuratzeko beharren bilakaera (2005-2015)



Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

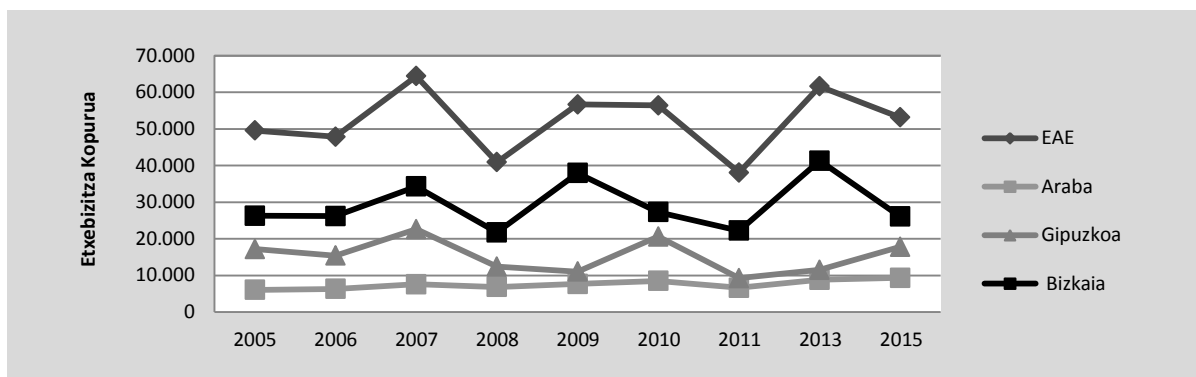
Aldatzeko beharrak 2015ean jaitsi izana Bizkaian izandako beharren uzkurdua handiaren ondorio da batik bat. Izan ere, 2015ean lurralde horretan 26.042 etxebizitza behar dira, hots, 2013an baino % 37 gutxiago. Araban eta Gipuzkoan, aitzitik, gora egin du aldatzeko beharrak. Gipuzkoan 17.784 etxebizitza behar dira (+% 54,4) eta Araban 9.307 etxebizitza (+% 5,5).



7. Etxebizitza-beharrak eta eskaria

7.5 grafikoa

EAE eta lurralde historikoetan aldatzeko beharren bilakaera (2005-2015)



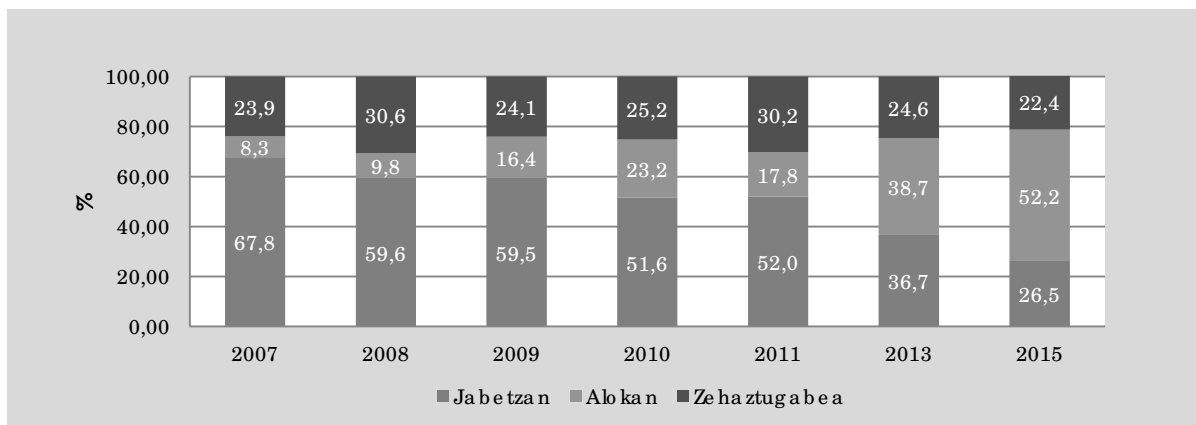
Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

7.1.3 Beharren eta eskariaren ezaugarriak

Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten 18-44 urteko 4 pertsonatik 3k adierazten dute familiarengandik independizatzeko gogoia dela horren arrazoi nagusia (% 75). Behar den etxebizitza motari dagokionez, lehen etxebizitza behar duten biztanle horien % 52,2 alokairuaren alde agertzen dira; proportzioa aurreko urteetan erregistratutakoa baino askoz ere handiagoa da. Jabetza nahiago dutenen kopurua nabarmen murriztu da: eskuratzeko beharra eta diru-sarrera propioak dituzten biztanleen % 26,5ek erositako lehen etxebizitza eskatzen dute.

7.6 grafikoa

EAEen lehen etxebizitza eskuratzeko beharra eta diru-sarrera edo errenta propioak dituzten pertsonen behar dituzten etxebizitzaren edukitze-erregimenaren bilakaera (2007-2015)



Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

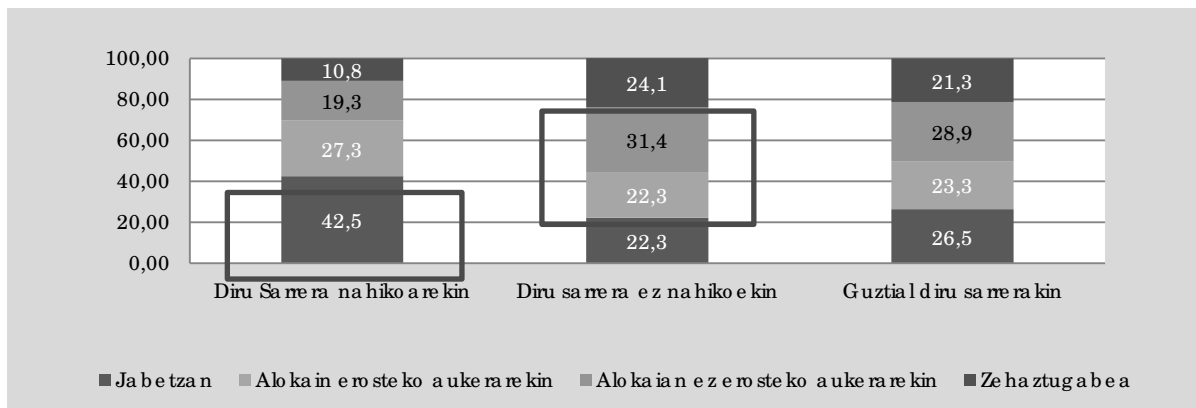


7. Etxebizitza-beharrak eta eskaria

Eskuratzeko beharra duen biztanleria diru-sarreraren mailaren arabera aztertzen badugu, egiazta daiteke zenbat eta ahalmen ekonomiko handiagoa izan, orduan eta gehiago direla etxebizitza jabetzan nahiago dutenak. Alokairuaren aukera nahiago izaten da, oro har, diru-sarreraren maila behar adinakoa ez denean edo ezegonkorra denean, eta egonkortasun ekonomikoa erdiesten denean, jabetzako etxebizitza nahiago izaten da.

7.7 grafikoa

Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duen biztanleriaren banaketa diru-sarreraren mailaren eta eskatutako edukitze-erregimenaren arabera (2015)

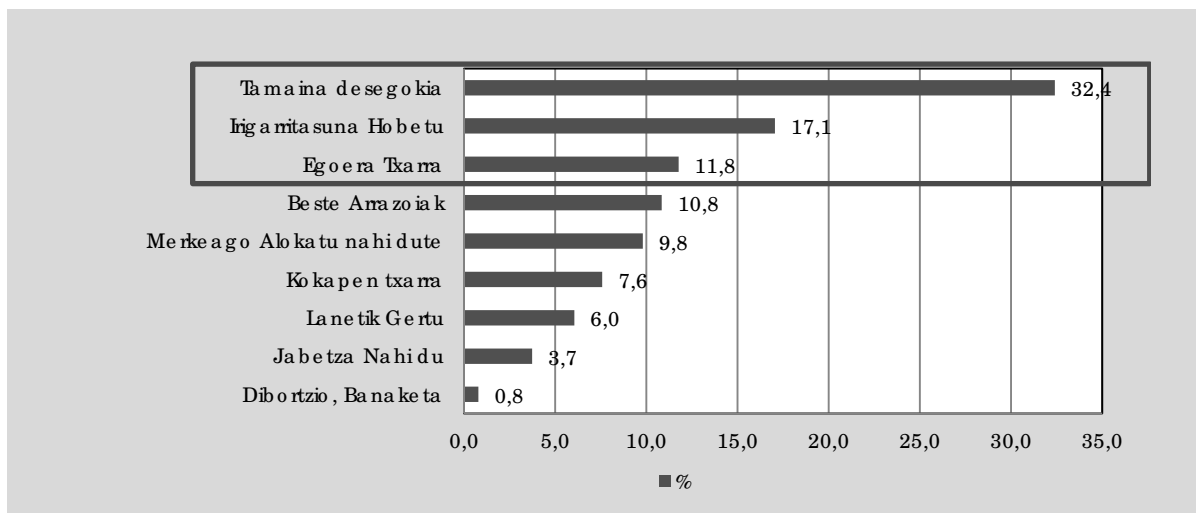


Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

Egungo etxebizitzaren tamaina desegokia da aldatzeko beharra eragin duen arrazoi nagusia, eta familien % 32 hartzen ditu. Kasuen % 17an irisgarritasun-zailtasunak aipatzen dira eta % 12an etxebizitza nagusiaren kontserbazio-egoera txarra.

7.8 grafikoa

EAEn ohiko etxebizitza aldatzeko beharraren arrazoi nagusia (2015)



Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

7.2 Etxebizitza babestuen eskaria EAEn

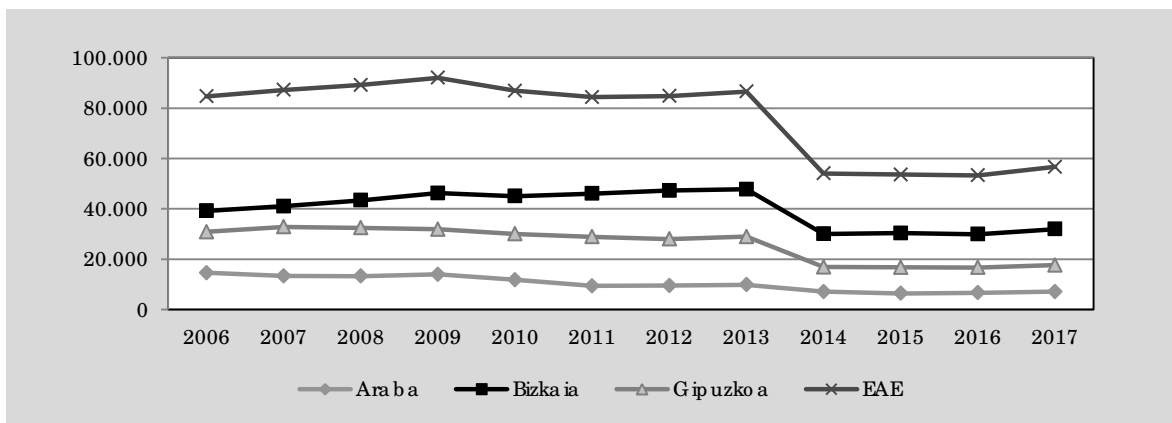
7.2.1 Etxebizitza babestuen eskariaren kuantifikazioa

Etxebidek etxebizitza babestuen 56.700 eskabide ditu gutxi gorabehera. Horien artean, 10etik 8k alokairuko etxebizitza babestua eskatzen dute

2014. urteaz geroztik etxebizitza babestuen eskaria nabarmen uzurtu da EAEn. 2017ko lehen hiruhilekoan Etxebidek 56.677 eskabide erregistratu ditu. Horrek esan nahi du % 35eko beherakada izan dela azken laurtekoan (2013tik 2017ra), 2012an Etxebide arautzeko Agindua indarrean jarri ondoren. Eskariak azkenaldian (2013-2017) izan duen beherakada nabarmenagoa izan da Gipuzkoan eta Bizkaian. Arabak beherakada txikixeagoa izan du urte horietan, baina denbora luzeagoa zeraman eskariaren beheranzko joeran.

7.9 grafikoa

EAEko etxebizitza babestuen eskariaren bilakaera lurralde historikoen arabera (2006-2017)



Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritzak

7.2 taula

Etxebideko etxebizitza babestuen eskariaren bilakaera EAEn eta lurralde historikoetan (2013-2017)

Espediente kopurua	2013	2014	2015	2016	2017-I
Araba	9.799	7.105	6.449	6.700	7.106
Bizkaia	48.229	30.062	30.393	29.945	31.937
Gipuzkoa	28.989	16.875	16.778	16.682	17.634
EAE guztira	87.017	54.042	53.620	53.327	56.677

Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritzak

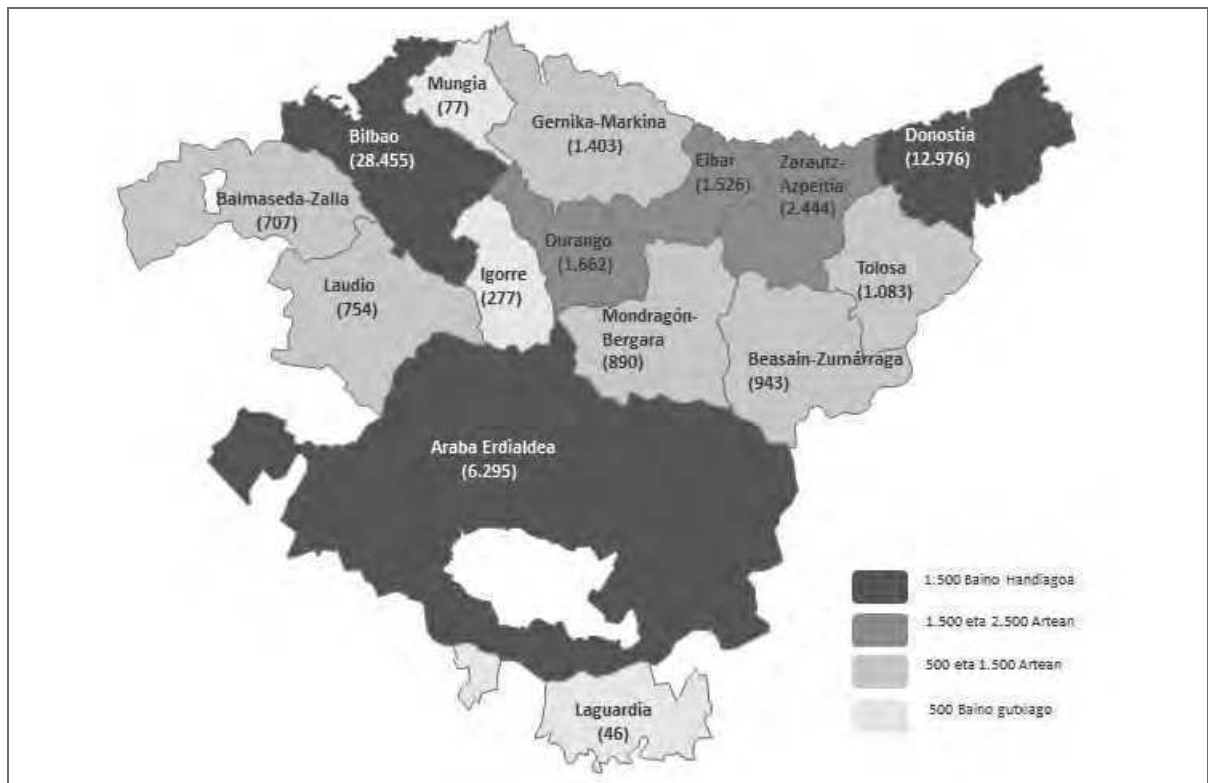
2017ko lehen hiruhilekoan Bizkaiak etxebizitza babestuen eskariaren % 56 kontzentratzen du (31.937 espediente), Gipuzkoak % 31 (17.634 espediente) eta Arabak % 12,5 (7.106). Etxebizitza babestuen eskaria euskal hiriburu-eremu funtzionalak kontzentratzen da funtsean. Dena den, nabarmentzekoa da, halaber, eremu funtzional hauetan erregistratutako eskabide kopurua: Urola Kosta (Zarautz-Azpeitia) (2.444), Durango (1.662), Debabarrena (Eibar) (1.526) eta Gernika-Markina (1.403)



7. Etxebizitza-beharra eta eskaria

7.1 mapa

Etxebizitza babestuaren eskari osoa eremu funtzionalen arabera



Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza.

7.2.2 Alokairuko eta jabetzako etxebizitzaren eskaria

Alokairuko etxebizitza da Etxebiden gehien eskatzen den edukitze-erregimena. Zehazki, Etxebidek alokairuko 46.493 etxebizitza babesturen (guztizkoaren % 82) eta erosketako 10.184 etxebizitzaren eskabideak ditu. Eskabideak oro har murriztu egin badira ere, alokairuko etxebizitza babestuaren eskariak gora egin du 2014 eta 2017 artean, eta erosketakoak beheranzko joera mantentzen du.

7.3 taula

EAEn Etxebideri eskatutako etxebizitza babestuaren bilakaera edukitze-erregimenaren arabera (2013-17)

Espediente kopurua	2013	2014	2015	2016	2017-I
Alokairua	50.305	39.623	42.193	43.733	46.493
Erosketa	36.311	14.419	11.427	9.594	10.184
EAE guztira	87.017	54.042	53.620	53.327	56.677

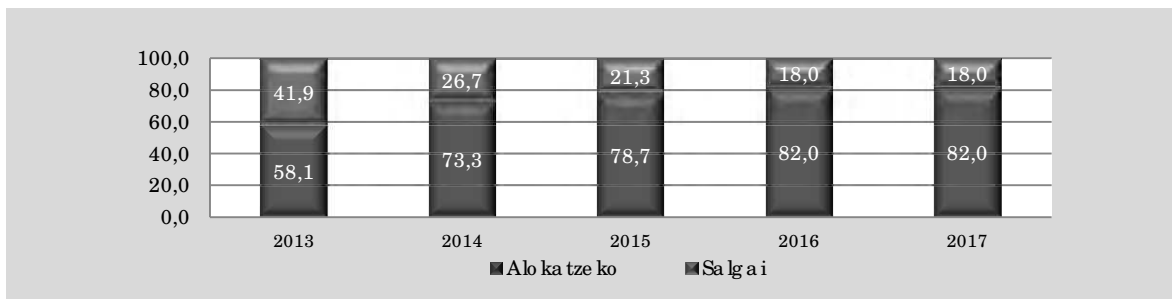
Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza.



7. Etxebizitza-beharrak eta eskaria

7.10 grafikoa

EAEen Etxebideri eskatutako etxebizitza babestuaren edukitze-erregimenaren banaketaren bilakaera (2013-2017)



Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza

Lurralde historikoen arabera, nabarmentzekoa da 2017. urte-hasieran Arabako ia eskabide guztiak alokairuko etxebizitzarenak direla (guztizkoaren % 95, eta eskabideen % 5 erosketako etxebizitzarenak). Erosketako etxebizitza babestuaren eskaria handixeagoa da Bizkaian (% 17) eta Gipuzkoan (% 24).

7.4 taula

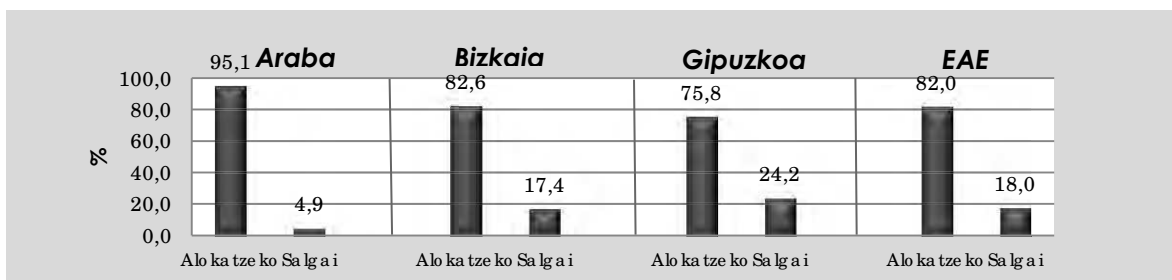
EAEen eta lurralde historikoetan eskatutako etxebizitza mota (2017)

Espediente kopurua	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE guztira
Alokairua	6.758	26.364	13.371	46.493
Erosketa	348	5.573	4.263	10.184
GUZTIRA	7.106	31.937	17.634	56.677

Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza.

7.11 grafikoa

Etxebideko eskariaren banaketa EAEen eta lurralde historikoetan edukitze-erregimenaren arabera (2017)



Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza.

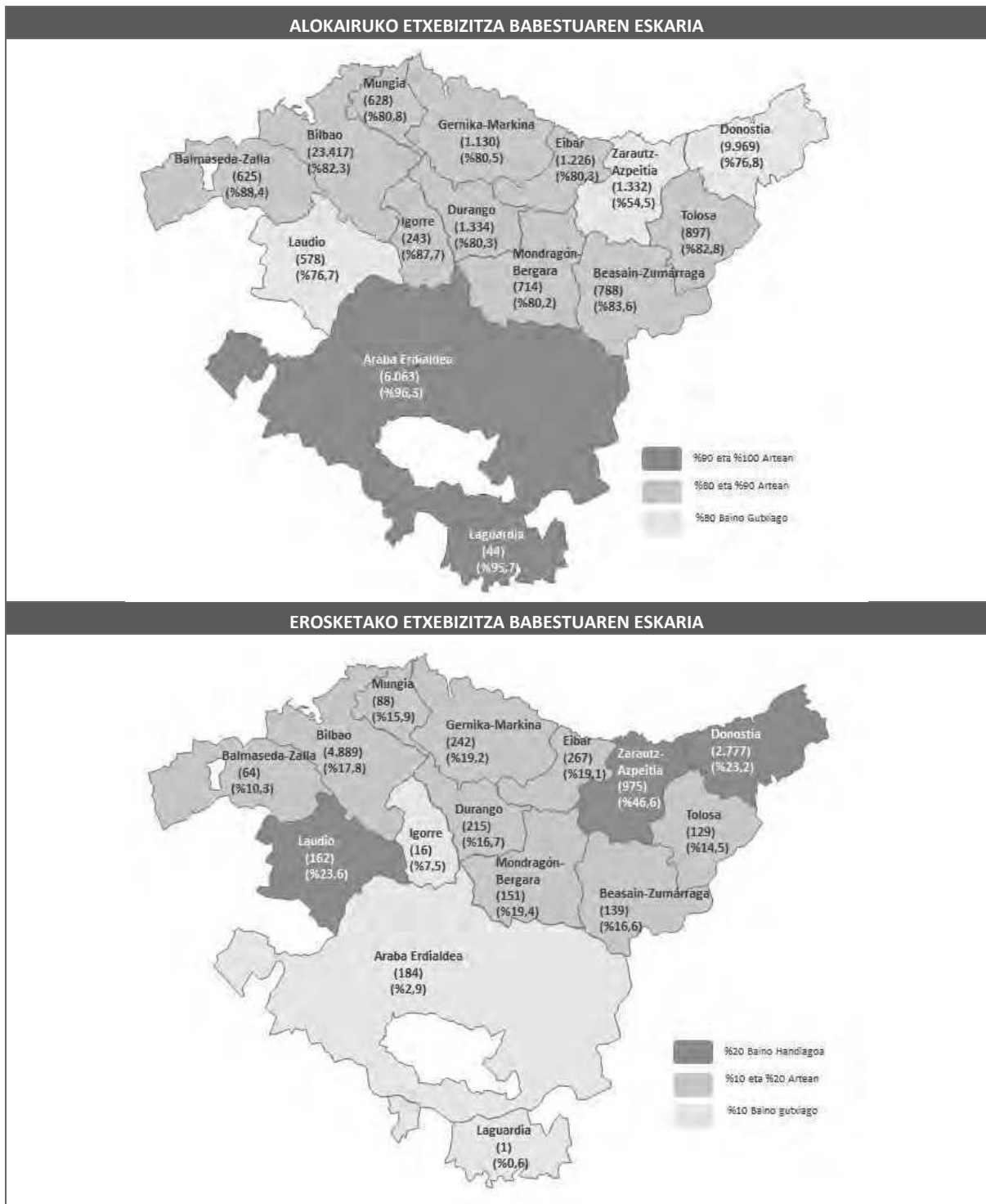
Eremu funtzionalen arabera, alokairuko etxebizitzaren eskaria handiagoa da Araba Erdialdean eta Arabako Errioxan termino erlatiboetan. Alokairuko etxebizitza babestuaren eskabide-bolumenaren arabera, hiru euskal hiriburu-tako eremu funtzionalak, Durango, Urola Kosta (Zarautz-Azpeitia), Debabarrena (Eibar) eta Gernika-Markina nabarmentzen dira.

Aitzitik, erosketako etxebizitzaren eskabide-mailak EAEko batez bestekoaren gaineratik daude Urola Kostako (Zarautz-Azpeitia), Donostiako (Donostialdea - Bidaso Beherea) eta Aiarako (Laudio) eremu funtzionalak. Eskatutako erosketako etxebizitza kopuruari dagokionez, Bilbo Metropolitarran eskatutako 5.000 etxebizitza inguruko kopurua nabarmentzen da.

7. Etxebizitza-beharra eta eskaria

7.2 Mapa

Etxebizitza babestuaren eskaria eremu funtzionalen arabera



Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritzza.

7. Etxebizitza-beharrak eta eskaria

7.2.3 Etxebizitza babestuaren eskariaren ezaugarriak

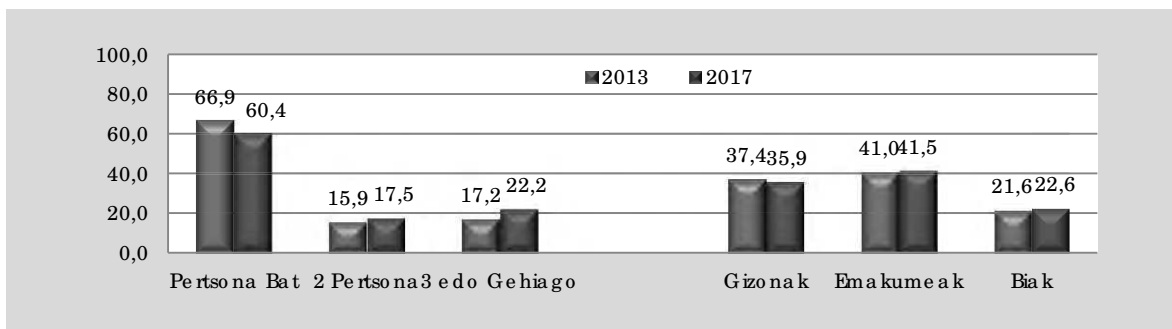
Azken urteetan aldaketa nabarmena izan da etxebizitza babestuaren eskariaren profilean. Alde batetik, gora egin dute bi kidek edo gehiagok osatutako familien eskabideek (22.469), eta, bestalde, bakarkako eskabideek behera egin dute (34.208 espediente).

Jaitsi egin da gizonezko bat bakarrik eskatzaile duten espedienteen garrantzi erlatiboa eta pixka bat igo da emakumezkoen eskariaren pisua eta titular gisa emakume bat eta gizon bat dituzten espedienteena.

Etxebizitza babestua eskatzen duten kolektibo espezifikoek dagokienez, jaitsi egin da kupo orokorrari (kolektibo espezifikorik gabe) dagozkion espedienteen eta 30 urtetik beherako biztanleen espedienteen pisu erlatiboa, eta igo egin dira bananduta edo dibortziatuta dauden pertsonen eta familia gurasobakarren etxebizitza babestuaren eskabideak.

7.12 grafikoa

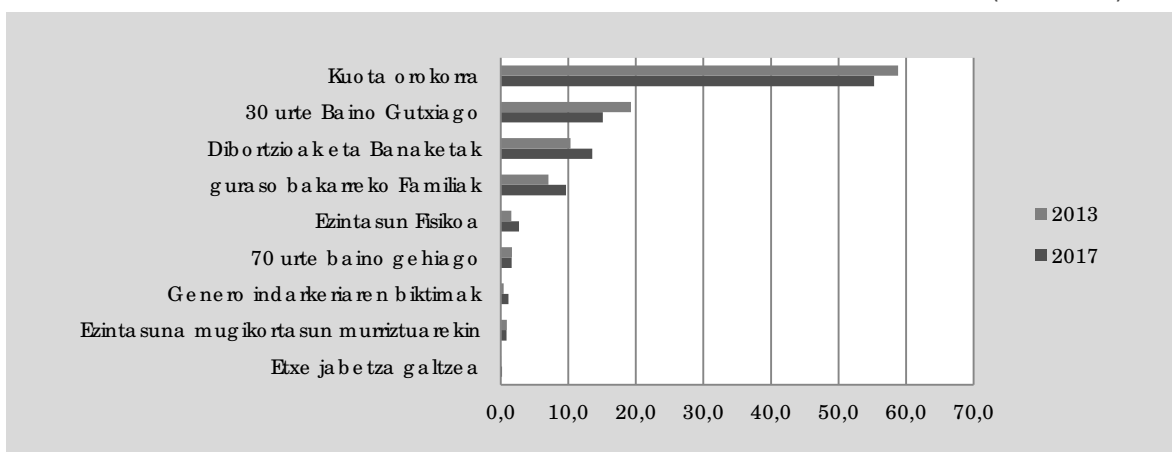
Etxebizitza babestuaren eskatzaileen profilarren bilakaera



Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza.

7.13 grafikoa

Etxebideren etxebizitza babestuaren eskabideen titularren banaketa kolektiboaren arabera (2013-2017)



Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza.

Etxebideren etxebizitza babestuaren eskatzaileen diru-sarrera haztatuen maila nabarmen jaitsi da, 2017ko lehen hiruhilekoan 16.845 euroko batez bestekoan kokatzera iritsi arte (2013an baino % 22 gutxiago), eta alde esanguratsua mantentzen da eresketa-eskariaren eta alokairu-eskariaren diru-sarreraren mailen artean.



7. Etxebizitza-beharrak eta eskaria

7.5 taula

Etxebizitza babestuaren eskatzaileen banaketa diru-sarreraren mailaren eta eskatutako edukitze-erregimenaren arabera (2017)

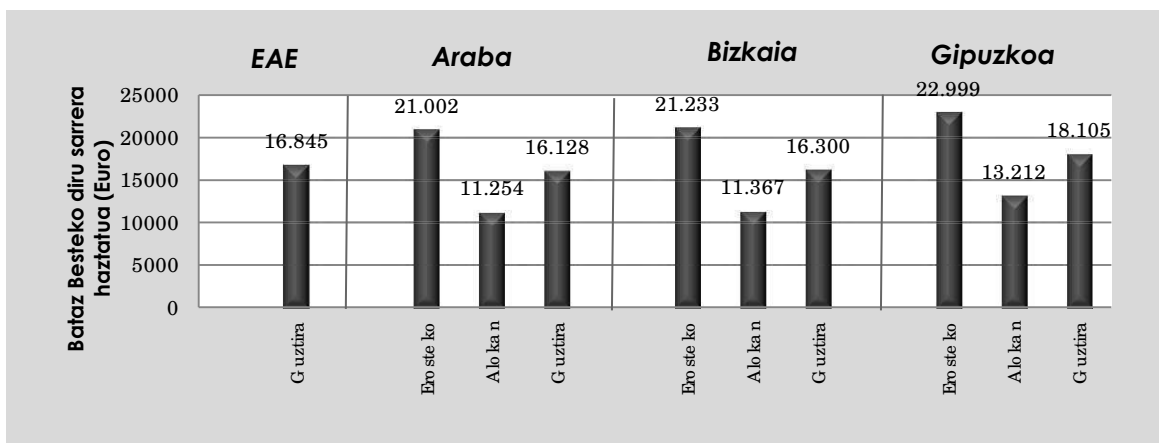
	ALOKAIRUA	EROSKETA	GUZTIRA
Urteko diru-sarrera haztatuen maila			
3.000 baino gutxiago	4,7	2,3	4,3
3.000 eta 9.000 artean	24,7	5,4	21,2
9.000 eta 12.000 artean	31,3	7,8	27,1
12.000 eta 20.000 artean	29,6	30,2	29,7
20.000 eta 25.000 artean	5,0	17,9	7,3
25.000 eta 32.000 artean	3,0	18,6	5,8
32.000 eta 39.000 artean	1,1	11,4	3,0
39.000 eta 50.000 artean	0,4	5,5	1,3
Egiaztatu gabe	0,2	0,9	0,3
Guztira	100,0	100,0	100,0

Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritzak.

Lurralde historikoen arabera, Araban erregistratzen da diru-sarreraren maila txikiena (16.128 euro). Ondoren Bizkaia kokatzen da (16.300 euro) eta Gipuzkoak batez besteko diru-sarreraren maila handixeagoa du (18.105 euro). Kasu guztietan, erosketa-eskatzaileen diru-sarreraren maila dezente handiagoa da.

7.14 grafikoa

Errodatutako etxebizitza babestuaren eskatzaileen diru-sarreraren mailaren bilakaera (2013-2017)



Iturria: Etxebideren agente-etaula. Eusko Jaurlaritzak.



7. Etxebizitza-beharrak eta eskaria

7.3 Etxebizitza izateko eskubide subjektiboa

7.3.1 Eskubide subjektiboaren zenbatespena

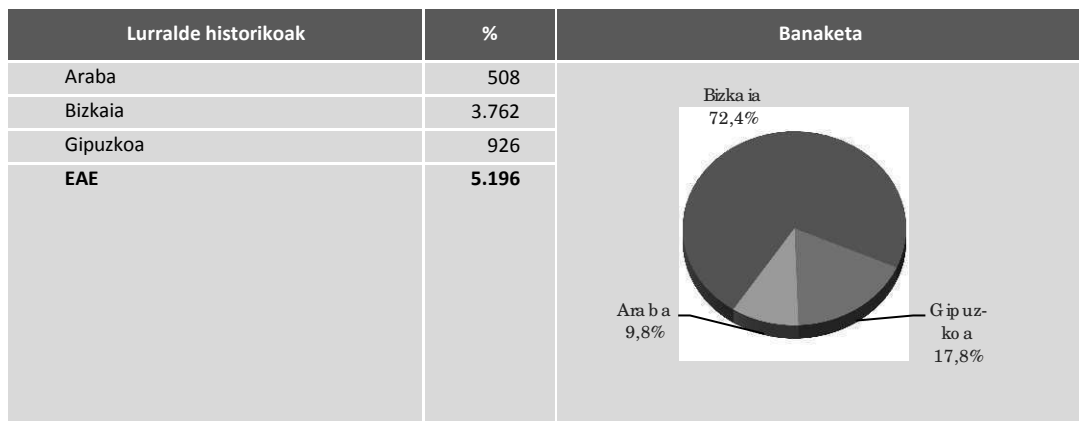
Gaur egun, gutxi gorabehera Etxebideren 5.200 espedientek betetzen dituzte etxebizitza izateko eskubide subjektiboa aitortzeko egungo baldintzak.

Etxebizitzaren 3/2015 Legea onartzeak etxebizitza izateko eskubide subjektiboa aitortzea ekarri du. Eskubide hori etxebizitza bat eskuratzeko aukeraren bitartez gauzatzen da, ahal den neurrian, eta, eskubidea etxebizitza batekin bete ezin denean, prestazio ekonomiko baten bidez. Etxebideren Erregistroa Etxebizitzaren 3/2015 Legean jasotako eskubide subjektibo berrira egokitu da, eta lehentasuna eman zaie eskubide horren onuradun izateko baldintzak betetzen dituzten bizikidetzako unitateei.

2017ko lehen hiruhilekoan, etxebizitza izateko eskubide subjektiboa aitortzeko egungo baldintzak betetzen dituzten espedienteak 5.196 dira. Bizkaiak espediente horien % 72 kontzentratzen ditu, hau da, 3.762 eskubide. Gipuzkoan eskubide subjektiboa 926 espedientetan gauzatu da eta Araban 508 izan dira.

7.6 taula

EAEen eta lurralde historikoetan etxebizitza izateko eskubide subjektiboa aitortzeko egungo baldintzak betetzen dituzten Etxebideren espedienteak



Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza

Etxebizitza izateko eskubide subjektiboa aitortzeko egungo baldintzak betetzen dituzten 2 espedientetatik bat, gutxi gorabehera, emakumeek egindako etxebizitza babestuaren eskabideei dagokie (% 48), eta, antzeko proportzioan ere, 3 kide baino gehiagoko familiaren tamainari. Eskatzaileen batez besteko diru-sarreraren maila urteko 9.211 euro haztatukoa da.



7. Etxebizitza-beharrak eta eskaria

7.7 taula

Etxebizitza izateko eskubide subjektiboa aitortzeko egungo baldintzak betetzen dituzten Etxebideren etxebizitza babestuen eskatzaileen ezaugarriak (2017)

	Kopurua	%
Titularren sexua		
Gizonezkoa	882	17,0
Emakumezkoa	2.479	47,7
Biak	1.835	35,3
Guztira	5.196	100,0
Familia-unitateko kideak		
1 pertsona	1.482	28,5
2 pertsona	1.267	24,4
3 edo 4 pertsona	1.881	36,2
5 pertsona edo gehiago	566	10,9
Guztira	5.196	100,0
Urteko diru-sarrera haztatuen maila		
3.000 euro baino gutxiago	48	0,9
3.000 eta 9.000 euro artean	2.442	47,0
9.000 eta 12.000 euro artean	1.845	35,5
12.000 eta 15.000 euro artean	861	16,6
Guztira	5.196	100,0
Urteko batez besteko diru-sarrera haztatuak (€)	9.211	--

Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritzak.

7.3.2 Eskubide subjektiboa aplikatzeko eska

EAEen etxebizitza izateko eskubide subjektiboaren aplikazioa eskatu duen pertsona kopurua xehatzen da ondoren. 2017ko irailera arte, etxebizitza izateko eskubide subjektiboa aplikatzeko 2.878 eskabide kontabilizatuta ditu Eusko Jaurlaritzak. Horietatik 892 (guztizkoaren % 31) aitortu egin dira. Etxebizitza bat ofizioz esleitzea izan da eskubide hori bermatzeko bide nagusia, erantsitako taulan ikus daitekeen bezala.

7.8 taula

EAEko biztanleek egindako etxebizitza izateko eskubide subjektiboaren eskabideak (2016-2017)*

2016tik 2017ko irailera arte metatutako datuak	Kopurua
Eskabideak	2.878
Aztertzeak	1.588
Uko eginak	2
Ezetsiak	396
Eskabidea aitortuta	892
Lehentasuna esleipenean	290
Etxebizitzaren zuzeneko esleipena	548
Etxebizitzarako prestazio ekonomikoa (EPE)	50
EPE azkenduta	4
Eskabidea azkenduta	0

* 2017ko irailera arteko datuak

Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritzak.



7.4 Etxebizitzaren salerosketa

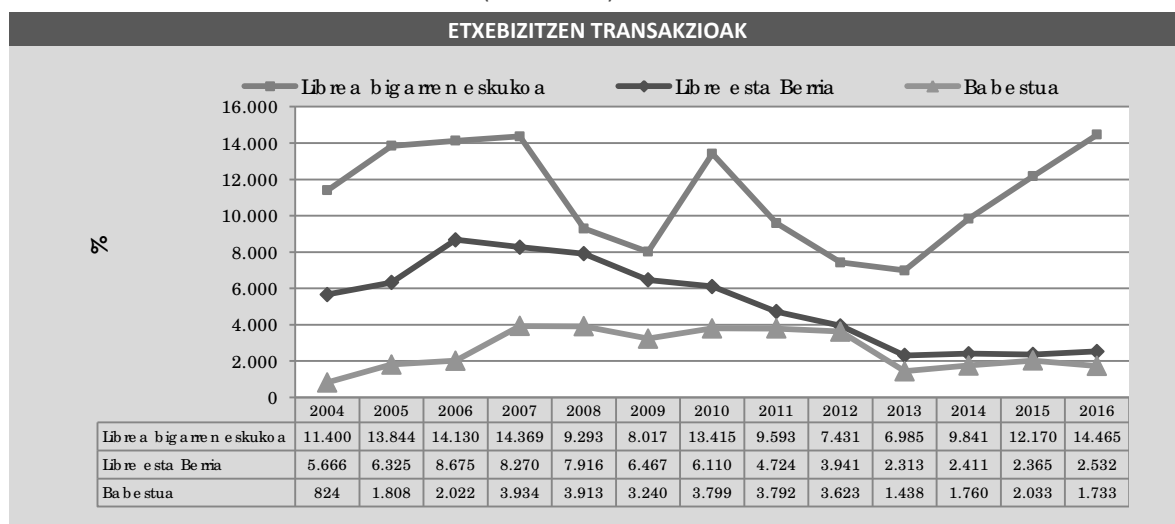
Bigarren eskuko etxebizitza libre salmentak gora egin du eta etxebizitza berri libreen eta babestuen salmentak azken urteetako antzeko mailetan jarraitzen du.

2017ko lehen hiruhilekoari dagozkion behin-behineko datuen arabera, 2016ko lehen hiruhilekoaren aldean etxebizitza libre erabilien transakzio gehiago eta etxebizitza libre berrien eta etxebizitza babestuen transakzio gutxiago izan dira Euskal Autonomia Erkidegoan.

Denbora-horizonte zabalagoan begiratuta, egiazta daiteke etxebizitza libre erabilien salmentak 2016an krisialdiaren aurreko kopuruak berreskuratu dituela, 14.465 transakzio izan baititu 2016an. Etxebizitza berrien eta babestuen salmenta kopurua aurreko aldietakoa baino txikiagoa da.

7.15 grafikoa

EAEko etxebizitzaren transakzioen bilakaera (2004-2016)



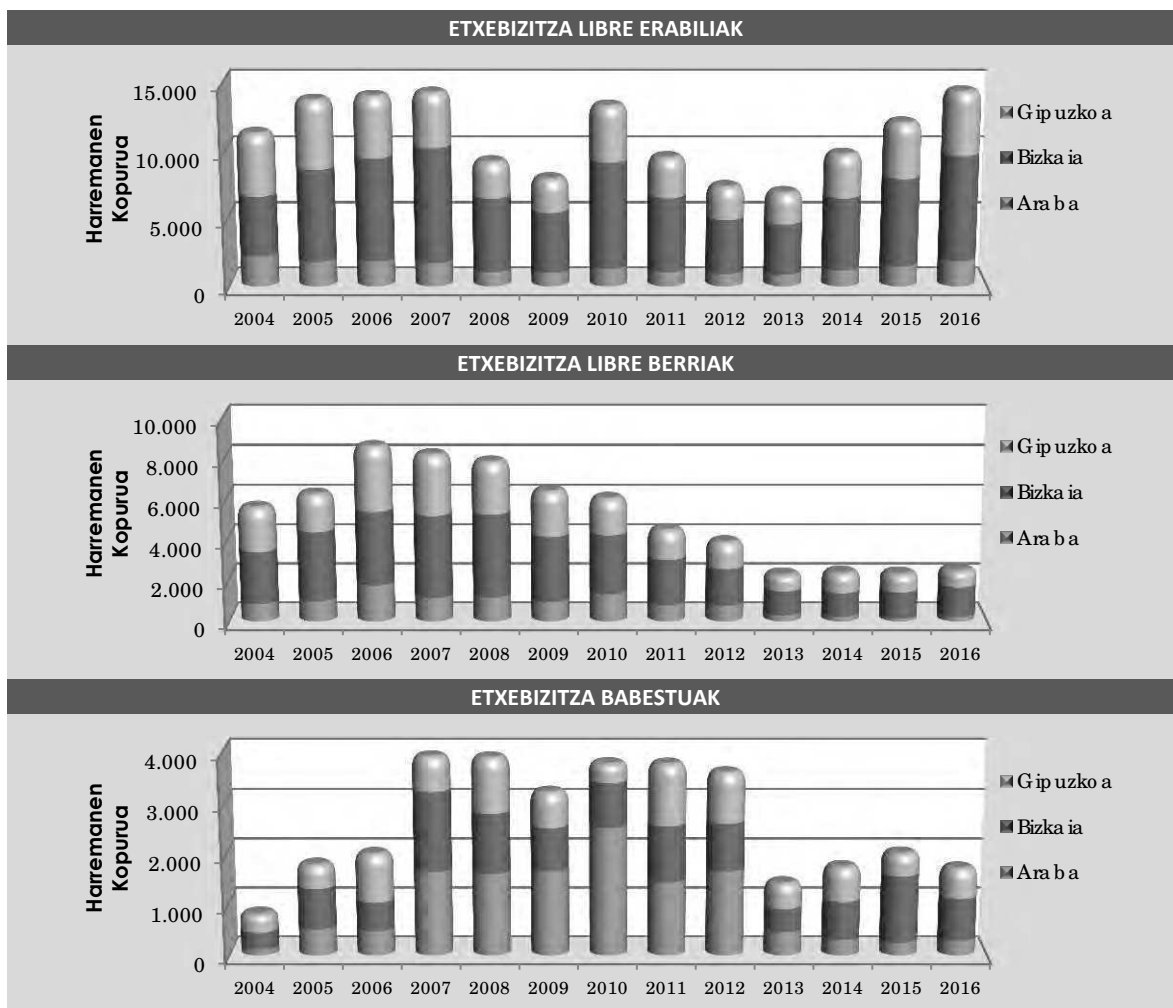
Iturria: Sustapen Ministerioa

Etxebizitza libre erabilien transakzioek 3 lurralde historikoetan egin dute gora. Etxebizitza berri libreen salmentari dagokionez, 2016an gora egin dute salmentek Araban eta Bizkaian; aitzitik, etxebizitza berrien erosketak behera egin du Gipuzkoan. Etxebizitza babestuen salmentek gora egin dute 2016an Gipuzkoan eta Araban, baina salmenta nabarmen uzkurto da Bizkaian.

7. Etxebizitza-beharrak eta eskaria

7.16 grafikoa

Etxebizitzaren transakzioen bilakaera lurralde historikoen arabera



Iturria: Sustapen Ministerioa

Sustapen Ministerioak argitaratutako informazioaren arabera, 2016an 15.500 hipoteka inguru sinatu ziren EAEn. Horrek esan nahi du aurreko urteetan baino hipoteka gehiago sinatu zirela. 2016ko itxierako datu horrek esan nahi du hipoteka bat formalizatu zela EAeko 140 biztanleko. Ratio hori handixeagoa da Araban (180 biztanle/hipoteka) Bizkaian (133 biztanle/hipoteka) eta Gipuzkoan (138 biztanle/hipoteka) baino.

Erabilgarri dauden 2017ko hileko datuek ere jarduera berreskuratzeko joera hori mantentzen bide dute.



7. Etxebizitza-beharrak eta eskaria

7.9 taula

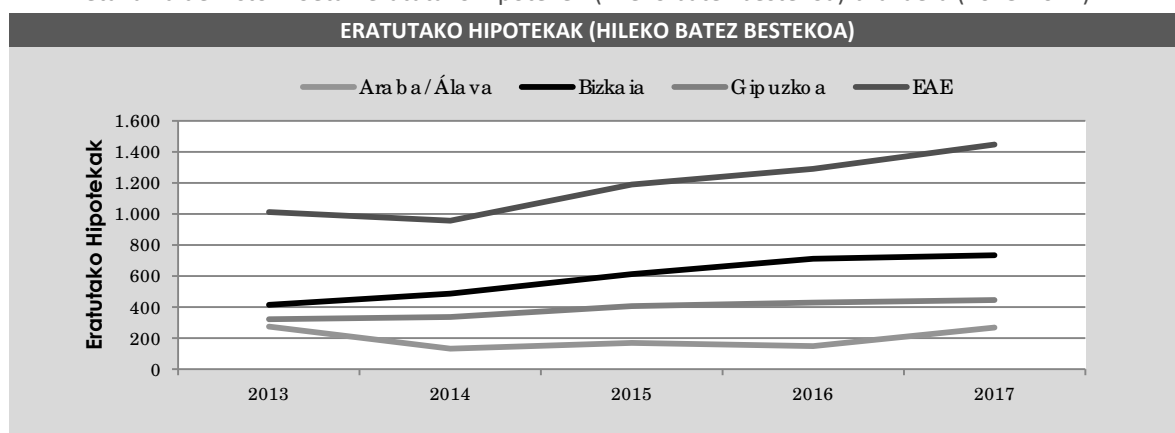
EAEn eta lurralde historikoetan eratutako hipoteka kopuruaren (hileko batez bestekoa) bilakaera (2013-17)

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
2013	3.293	4.990	3.863	12.146
2014	1.596	5.837	4.036	11.469
2015	2.039	7.359	4.885	14.283
2016	1.794	8.548	5.154	15.496
2017 (urtarriletik maiatzera arteko datuak)	1.340	3.670	2.228	7.238

Iturria: Sustapen Ministerioa

7.17 grafikoa

EAEn eta lurralde historikoetan eratutako hipotekak (hileko batez bestekoa) bilakaera (2013-2017)



Iturria: Sustapen Ministerioa

Hipoteka-exekuzioen edo alokairuen ondoriozko maizter-botatzeen bilakaerari buruzko datuak ematen dira ondoren.



7. Etxebizitza-beharrak eta eskaria

7.10 taula

Hipoteka-exekuzioen ondoriozko maizter-botatzen bilakaera (2013-2016)

	2013 guztira	2014 guztira	2015 guztira	2016 guztira
Andaluzia	4.280	5.285	5.707	5.193
Aragoi	685	748	785	681
Asturias	301	343	360	281
Balear Uharteak	824	889	865	802
Kanariak	1.905	2.042	2.159	1.644
Kantabria	205	219	311	216
Gaztela eta Leon	910	1.087	1.102	1.006
Gaztela-Mantxa	1.519	1.194	1.430	1.251
Katalunia	4.426	4.861	5.337	4.452
Valentziako Erkidegoa	5.353	6.268	5.767	5.398
Extremadura	281	358	343	324
Galizia	608	803	800	766
Madrilgo Erkidegoa	2.657	2.211	1.736	1.657
Murtziako Eskualdea	1.318	1.917	1.851	2.127
Nafarroako Foru Erkidegoa	98	144	191	167
Euskal Autonomia Erkidegoa	273	231	268	256
Errioxa	168	277	213	176
GUZTIRA	25.811	28.877	29.225	26.397

Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia.

7.11 taula

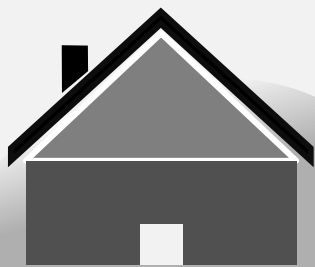
Alokairuaren ondoriozko maizter-botatzen bilakaera (2013-2016)

	2013 guztira	2014 guztira	2015 guztira	2016 guztira
Andaluzia	4.475	4.408	4.469	4.364
Aragoi	1.020	921	924	957
Asturias	798	779	814	791
Balear Uharteak	1.580	1.587	1.438	1.468
Kanariak	2.176	2.086	2.139	1.913
Kantabria	433	350	462	438
Gaztela eta Leon	1.689	1.583	1.410	1.551
Gaztela-Mantxa	1.161	989	1.105	1.018
Katalunia	10.817	10.009	9.685	8.971
Valentziako Erkidegoa	4.164	3.928	4.034	4.056
Extremadura	344	373	334	384
Galizia	1.611	1.558	1.507	1.544
Madrilgo Erkidegoa	5.553	5.373	5.278	4.760
Murtziako Eskualdea	1.014	861	826	864
Nafarroako Foru Erkidegoa	274	230	240	237
Euskal Autonomia Erkidegoa	813	726	748	632
Errioxa	219	283	264	245
GUZTIRA	38.141	36.044	35.677	34.193

Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia.



8. ETXEBIZITZAK BIRGAITZEA



8. Etxebizitzak birgaitzea

8.1 Etxebizitza-parkearen ezaugarriak

EAEko etxebizitza-parkeak bere antzintasuna eta horrekin lotutako arazoak ditu bereizgarri, hala nola irisgarritasunik edo energia-eraginkortasunik eza.

EAEko etxebizitzaren % 67 1980 baino lehen eraikiak dira eta energia-eraginkortasunaren parametroak sartzen dituen lehen araudia 1979. urtekoa da. Hori dela-eta, urte hori baino lehenagoko eraikuntza gehienak, arlo horretan esku-hartzeak egin dituztenak izan ezik, energia-eraginkortasun egokia bermatuko duen isolamendu egokirik ez izateko arriskuan daude.

Irisgarritasunari dagokionez, gero eta txikiagoa da igogailurik ez duten etxebizitzaren proportzioa. Hala ere, EAEko etxebizitza guztien ia herenek ez dute igogailurik gaur egun. Baina igogailurik ez izatea ez da irisgarritasunari dagokion arazo bakarra. Izan ere, zenbaitetan igogailua ez dago 0 kotan eta oztopoak gainditu beharra dago, eskailerak esaterako, igogailura irteteko. Horren ondorioz, biztanleriaren zahartze progresiboarekin batera, irisgarritasuna bermatzea da etxebizitza-politiken lehentasunetako bat.

8.1 taula

Etxebizitza-parkea antzintasunaren eta lurralde historikoen arabera

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
1900 baino lehen	8.900	26.970	28.155	64.025
1900-1920	1.460	15.045	15.525	32.025
1921-1940	1.940	18.600	13.780	34.325
1941-1950	3.280	21.090	13.435	37.800
1951-1960	11.100	67.075	33.560	111.735
1961-1970	23.960	136.905	51.590	212.450
1971-1980	32.065	106.895	68.645	207.605
1981-1990	20.145	30.505	14.800	65.445
1991-2001	13.475	42.515	44.900	100.890
2002-2011	37.435	65.845	39.695	142.975
2012-2016	7.505	8.058	11.903	27.461
Ez dago jasota	2.010	2.440	3.875	8.325
Guztira	163.270	541.938	339.853	1.045.061

Iturria: Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsuak eta Udal Errolda. INE eta Eustat.

8.2 taula

Igogailurik gabeko etxebizitzaren ehuneko lurralde historikoen arabera

Igogailurik gabekoen %	2010	2013	2014	2015	2016
Araba	30,1	28,5	28,2	28,1	27,9
Bizkaia	38,6	35,2	34,4	33,8	33,1
Gipuzkoa	33,7	30,9	30,5	30,1	29,7
EAE	35,7	32,8	32,2	31,7	31,2

Iturria: Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsuak eta Udal Errolda. INE eta Eustat.

Araban azken hamarkadetan izandako eraikuntza-erritmo biziaren ondorioz, lurralde horrek aldameneko lurraldeek baino parke askoz ere modernoagoa du. Izan ere, 1980 baino lehen eraikitako etxebizitzaren

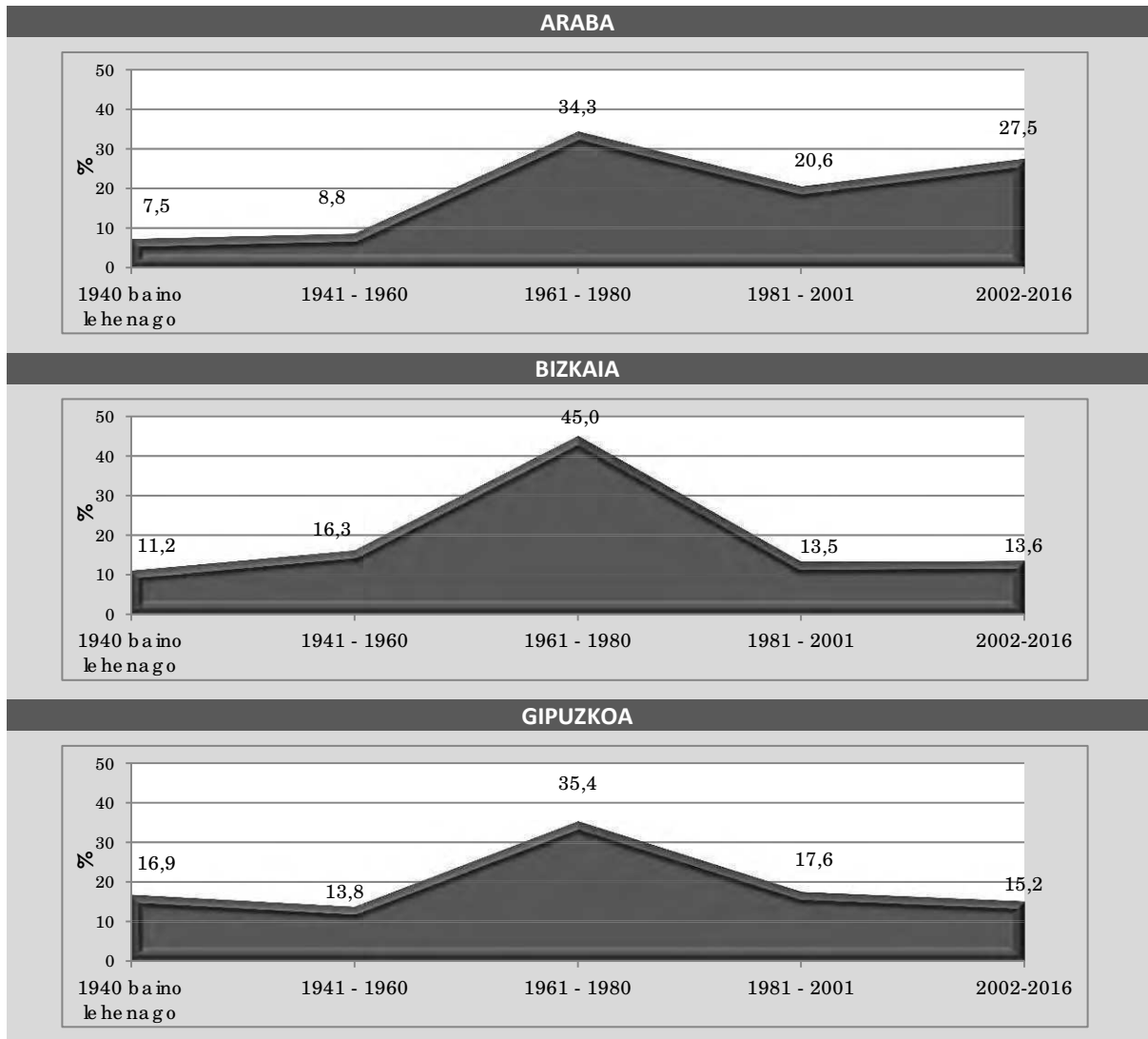


8. Etxebizitzak birgaitzea

proportzioa % 51 da Araban, % 73 Bizkaian eta % 67 Gipuzkoan. Halaber, igogailurik gabeko etxebizitzaren proportzioa txikiagoa da Araban (% 28) Gipuzkoan (% 30) eta Bizkaian (% 33) baino.

8.1 grafikoa

Etxebizitza-parkearen banaketa antzinatasunaren arabera



Iturria: Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsuak eta Udal Errolda. INE eta Eustat.

8. Etxebizitzak birgaitzea

8.2 Eraikinen Ikuskapen Teknikoak (EITak)

8.2.1 Erregistratutako EITak

EuskoRegitek guztira 8.238 EIT erregistratuta ditu 2016ko itxieran, Bizkaian gehienak.

80/2014 Dekretuaren arabera, EITa egin beharko dute 2017ko ekainaren 27a baino lehen 50 urte betetzen dituzten eraikin guztiek eta gehienez ere urtebeteko epea izango dute horretarako (2018ko ekainaren 27ra arte). Bestalde, laguntza publikoak jaso nahi dituzten eraikinek nahitaez egin beharko dute EITa, eraikineren adina dena dela ere.

Ikuskapen horiek egin ondoren, udalek Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikinen Ikuskapen Teknikoaren Erregistroan (EuskoRegite) erregistratu behar dituzte EITak. Alabaina, udal batzuk ez dira ari beren informazioa eguneratzen horretarako inplementatutako informatika-sistemaren bitartez. Hori dela-eta, ondoren aurkezten diren datu erabilgarriak erregistratutako EITei dagozkie, eta benetan egindako EITenak baino gutxiago izan daitezke. Zehazki, 2017ko urtarrilaren 2an 8.238 EIT erregistratu dira guztira: % 63 Bizkaian, % 26 Gipuzkoan eta % 11 Araban.

8.3 taula

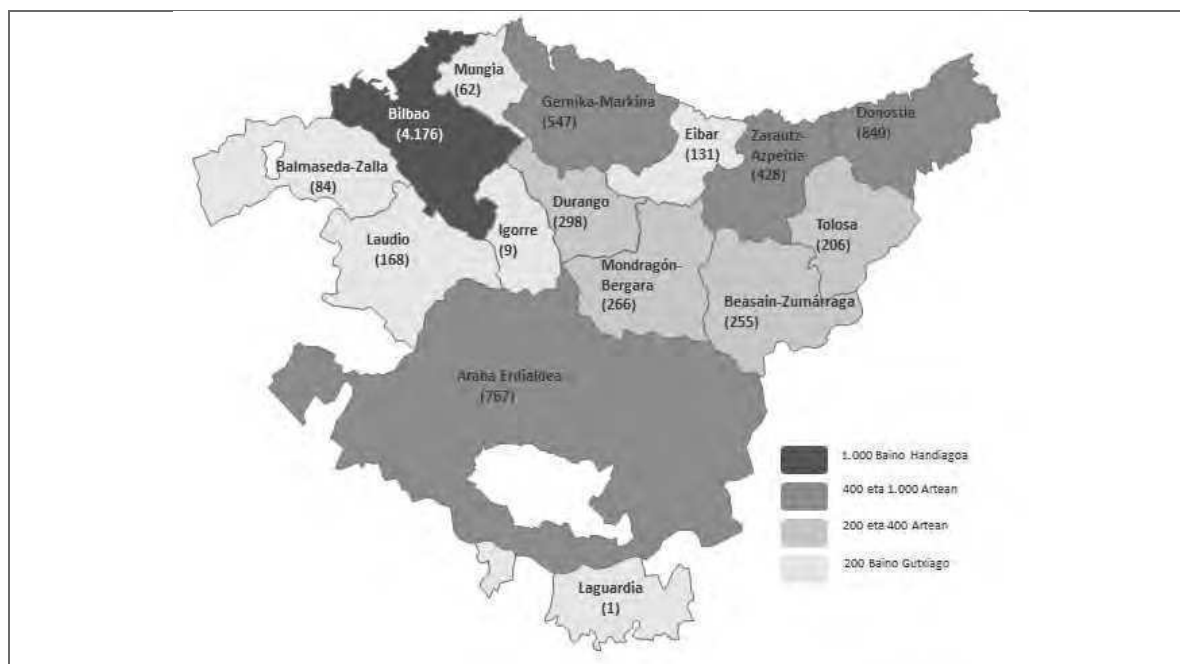
2017ko urtarrilaren 2an erregistratutako EIT kopurua lurralde historikoen arabera

Lurralde historikoa	EIT kopurua	Banaketa (%)
Araba	904	11,0
Bizkaia	5.223	63,4
Gipuzkoa	2.111	25,6
EAE	8.238	100,0

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

8.1 mapa

Erregistratutako EITak eremu funtzionalen arabera



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.



8. Etxebizitzak birgaitzea

Nabarmentzekoa da Bilboko udalerriri dagozkion erregistratutako EITen bolumen handia. Horri dagokionez, esan beharra dago Bilbok aurrea hartu diela EITei buruzko 80/2014 Dekretuaren eskakizunei, eta, ezarritako egutegiari esker, guztira 2.059 eraikinek EITa egitea lortu duela jada.

Bestalde, Donostiak 24 EIT besterik ez ditu EuskoRegiten erregistratuta, baina pentsa daiteke egindako EIT kopurua erregistratutako kopurua baino nabarmen handiagoa izango dela.

8.4 taula

Egindako EIT kopuru handiena duten udalerriak

Udalerrria	EIT kopurua	%
Bilbao	2.059	25,0
Gasteiz	718	8,7
Barakaldo	368	4,5
Getxo	311	3,8
Irun	287	3,5
Basauri	269	3,3
Santurtzi	246	3,0
Bermeo	229	2,8
Portugalete	183	2,2
Tolosa	172	2,1
Zarautz	167	2,0
Hondarribia	140	1,7
.....
Donostia	24	0,3

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila

Eraikuntza-urteari dagokionez, EITen % 23 1940 baino lehenago eraikitako eraikinei dagozkie, % 20 1940 eta 1959 artean eraikiak dira, % 46 1960 eta 1979 artean eraikiak, eta % 11 1980az geroztik eraikiak.

8.5 taula

Egindako EITen eraikuntza-urtea

Eraikuntza-urtea	EIT kopurua	%
1900 baino lehen	556	6,7
1900-1939	1.321	16,0
1940-1959	1.660	20,2
1960-1979	3.819	46,4
1980-210	856	10,4
Daturik gabe	26	0,3
Guztira	8.238	100,0

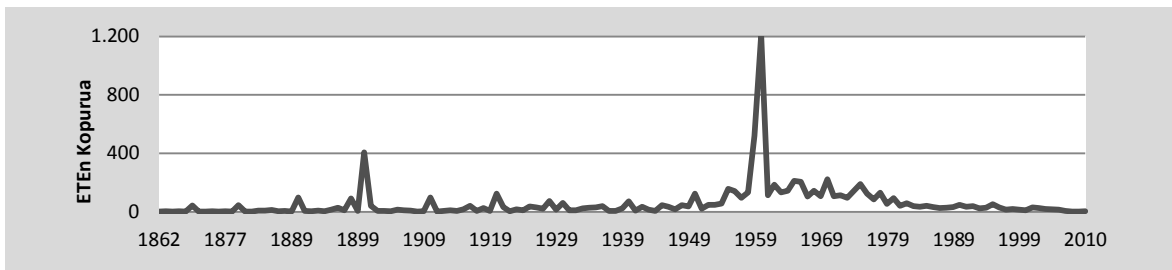
Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.



8. Etxebizitzak birgaitzea

8.2 grafikoa

Egindako EITen eraikuntza-urtea

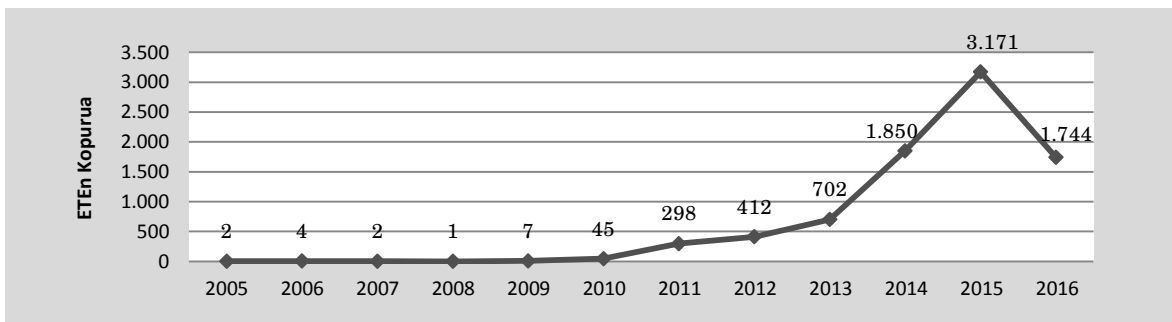


Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

Erregistratutako EIT gehienak azken bi urteetan egin dira: 2015ean 3.171 eta 2016an 1.744. 2016. urteko beherakada hori ez da egindako ikuskapenen bolumena jaitsi izanaren ondorio, erregistroa ez eguneratu izanaren ondorio baizik. Araudiak ezarritako muga-eguna hurbil dagoenez, pentsa daiteke aurki gero eta handiagoa izango dela egindako Eraikinen Ikuskapen Teknikoen kopurua.

8.3 grafikoa

EITak egin ziren urtea



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

8.2.2 EITen emaitzak

Irigarritasuneko eta energia-eraginkortasuneko arazoak agerian jarri dira egindako ikuskapenen emaitzetan. Presakotzat, oso presakotzat edo berehalakotzat jo diren jarduketek ikuskatutako eraikinen % 54 hartzen dituzte eraginpean.

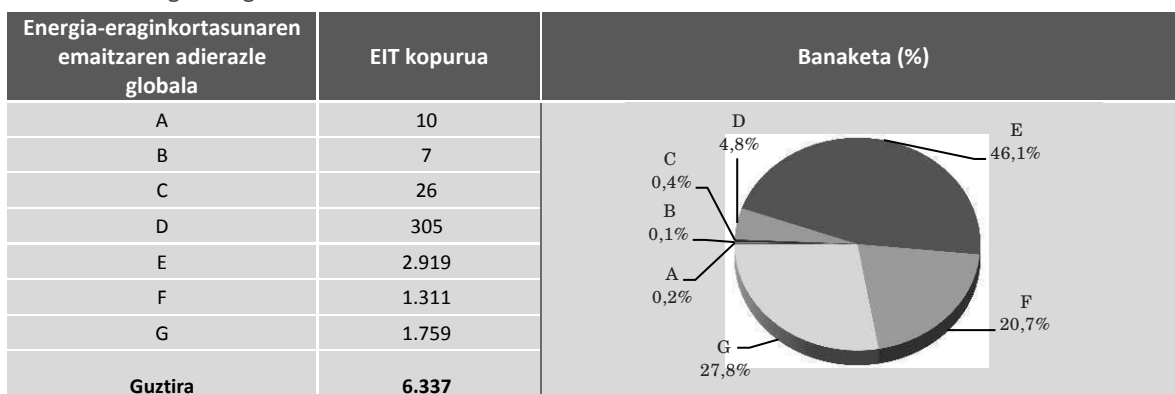
Erregistratutako 8.238 EITetatik 6.337k besterik ez dute ematen eraikinen energia-eraginkortasunari buruzko informazioa. Energia-eraginkortasunaren adierazle globala letren bidez kategorizatzen da: A letrak eraginkortasunik handiena adierazten du eta G letrak eraginkortasunik txikiena.

Lortutako emaitzen arabera, eraikin gehienek energia-eraginkortasuna falta dute, % 0,7k (43 eraikin) besterik ez baitute lortzen A eta C arteko kalifikazioa (tarte horretan har daitezke energia-eraginkortasun "onekotzat").

8. Etxebizitzak birgaitzea

8.6 taula

Eraikinen energia-eraginkortasuna EITen emaitzen arabera

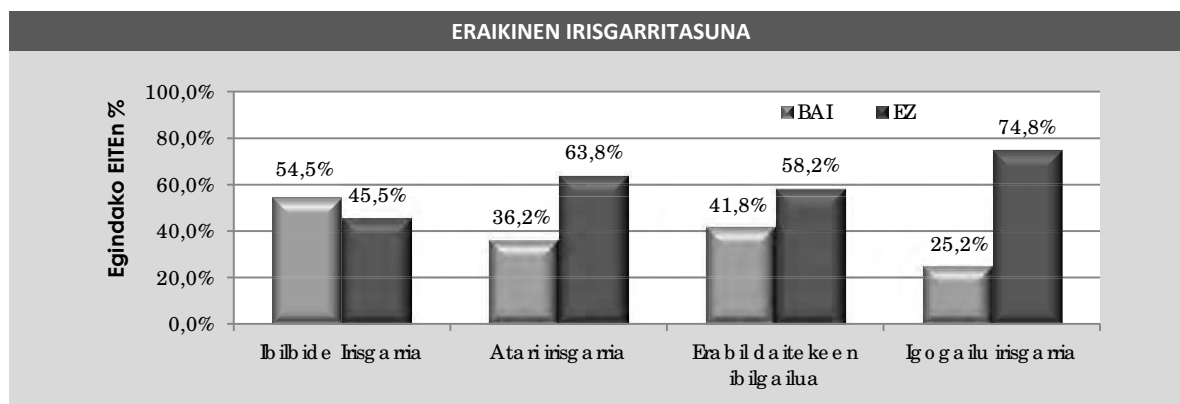


Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

Bestalde, aurreikus zitekeen irisgarritasunik ezari buruzko datuak argitara eman dira, egindako ikuskapenetan agerian jarri direnak. Zehazki, eraikinen % 46k ez dute ibilbide irisgarririk eta ezkaratzen % 64 ez dira irisgarriak. Igogailua erabiltzeko aukerari dagokionez, ikuskatutako eraikinen % 58k ez dute igogailurik, baina igogailuaren irisgarritasuna kontuan hartzen bada proportzio hori % 75era igotzen da, hots, ikuskatutako lau eraikinetik hiruk ez dute igogailu irisgarririk.

8.4 grafikoa

Eraikinen irisgarritasuna EITen emaitzen arabera



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

Aztertutako eraikinen irisgarritasunari buruzko emaitzen arabera, EITen txostenek arrazoizko egokitzapenak egiteko aukera adierazten dute, desgaitasuna duten pertsonen giza eskubide eta oinarrizko askatasun guztiak gainerako baldintza beretan egikaritzeko eta gozatzeko aukera bermatzeari begira.

Arrazoizko egokitzapentzat hartzen dira behar diren aldaketa eta moldaketak, baldin eta eraginpeko etxebizitzaren jabeentzat neurritz kanpoko edo bidegabeko kargarik ez badakarte. Zehazki, egokitzeko obren kostuak neurritz kanpokotzat jotzen dira, baldin eta urte osoan jasanarazita (izan litezkeen laguntza publikoak deskontatuta), gastu komunaren ohiko hamabi hileko baino handiagoak badira.

Baldintza hori betetzen bada, irisgarritasun unibertsala bermatzeko behar diren jarduketak nahitaez egin beharko dira, eta ez dute jabekideen batzarraren alde aurreko akordiorik beharko.

8. Etxebizitzak birgaitzea

Egindako EITen emaitzak kontuan hartuta⁵, guztira 1.976 eraikinetan egin daitezke “arrazoizko” egokitzapenak. Hortaz, behar diren esku-hartzeak egin beharko dituzte eraikin horietan irisgarritasun unibertsal bermatzeko.

8.7 taula

Egindako EITetan adierazitako arrazoizko egokitzapenak*

“Arrazoizko” egokitzapenak egin daitezke	EITak	
Bai	1.976	36,9
Ez	3.380	63,1
Guztira	5.356	100,0

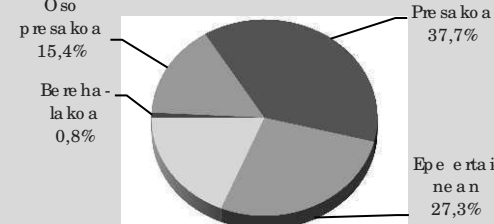
* Eremua beteta duten balioak besterik ez dira erakusten.

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila..

Egindako EITen emaitza gisa, ondoriozta daiteke eraikinen % 0,8k (67 eraikin) berehalako jarduketa egin behar dutela, jarduketa % 15ean (1.270 eraikin) oso presakoa dela eta % 38an (3.107 eraikin) presakoa. Gainerakoari dagokionez, EITak ezartzen du eraikinen % 27k (2.251 eraikin) jarduketaren bat egin behar dutela baina epe ertainean, hots, urtebete baino gehiago gerora daitekeela. Azkenik, eraikinen % 19k aldeko emaitza izan dute eta mantentze-lanen premia duten eraikin gisa katalogatu dituzte. Horrek esan nahi du ez dela arazorik detektatu, edo detektatutako arazoak oso txikiak direla eta mantentze-lanen bidez konpon daitezkeela.

8.8 taula

Egindako EITen azken emaitza

Azken emaitza*	EIT kopurua	Banaketa (%)
Berehalako jarduketa	67	
Oso presako jarduketa	1.270	
Presako jarduketa	3.107	
Epe ertainean beharrezkoa	2.251	
Mantentze-lanak	1.543	
Guztira	8.238	

* Berehalako jarduketa: hur-hurreko kolapso-arriskua edo pertsoneri kalteak eragitekoa detektatzen da. 24 ordu igaro baino lehen jardun behar da.

Oso presako jarduketa: epe ertainean pertsonentzako arriskuak eragin ditzaketen kalte garrantzitsuak daude. Hiru hilabete igaro baino lehen jardun behar da.

Presako jarduketa: eraikina bizkor narria dezaketen akats larriak detektatzen dira. Jarduteko epea urtebetekoa da.

Epe ertainean behar den jarduketa: sistemaren osotasunean eraginik ez duten baina areagotu egin daitezkeen akats puntualak aurkitzen dira. Jarduketa urtebete baino gehiago gerora daiteke.

Mantentze-lanak: ez da arazorik detektatzen, edo detektatutako arazoak oso txikiak dira eta mantentze-lan egokien bidez konpon daitezke.

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

⁵ 5.356 EITk besterik ez dute ematen alderdi horri buruzko informazioa.

8. Etxebizitzak birgaitzea

8.9 taula

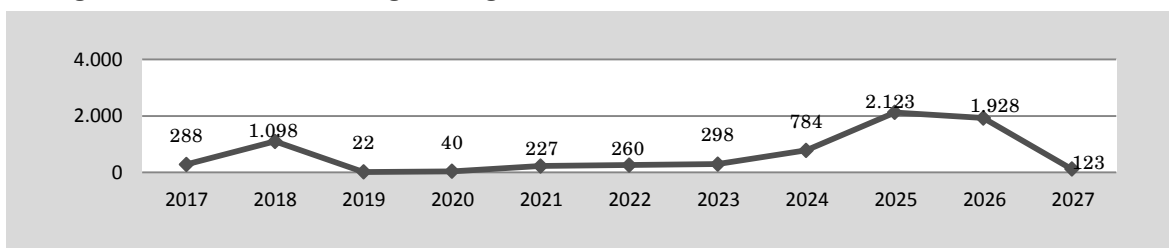
Detektatutako patologia motaren arabera esku hartzeko maila

Patologia motaren arabera esku hartzeko maila	Banaketa (%)				
	Estalkia	Zimenduak	Fatxada	Ur-hornidura	Ur-hustuketa
Berehalako jarduketa	0,1	0,3	0,5	0,0	0,0
Oso presako jarduketa	5,8	4,9	9,5	0,5	1,8
Presako jarduketa	23,2	17,2	29,0	1,7	9,7
Epe ertainean beharrezkoa	22,5	18,9	31,2	4,7	14,1
Mantentze-lanak	36,7	43,8	20,0	70,7	57,3
Patologiarik gabe	11,8	14,9	9,8	22,3	17,1
Guztira	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

8.5 grafikoa

EITa eginda duten eraikinek hurrengo EITa egiteko urtea



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

8.2.3 Aurreikusitako EITs

Indarreko araudiak ezarritako egutegiaren arabera, 2017. eta 2019. urteen artean guztira 75.376 EIT egitea aurreikusten da.

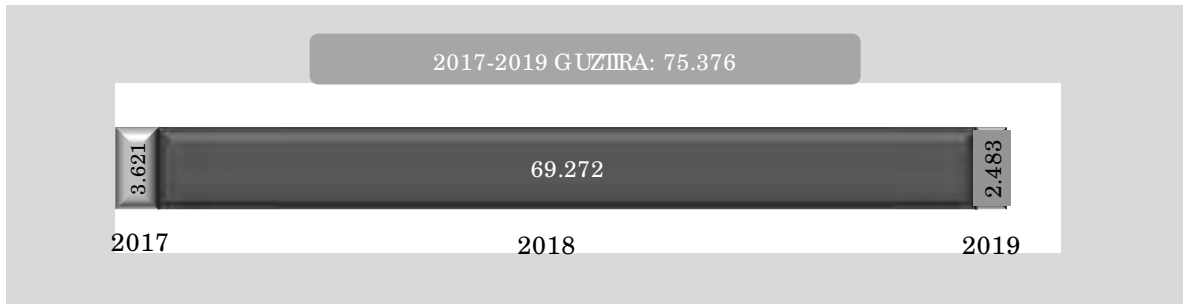
Arestian aipatu den moduan, indarreko araudia kontuan izanik, 2017ko ekainaren 27an 50 urte bete dituzten eraikin guztiek ikuskapen teknikoa egin behar dute. Hori dela-eta, datozen urteetan nabarmenki handituko da egin beharreko ikuskapen kopurua.

Zehazki, aurreikuspenen arabera 75.376 eraikinek EITa egingo dute 2017. eta 2019. urteen artean: 2017an 3.621 egingo dira, 2018an 69.272 eta 2019an 2.483.



8. Etxebizitzak birgaitzea

8.6 grafikoa
3 urtean aurreikusitako EITak (2017-2019)

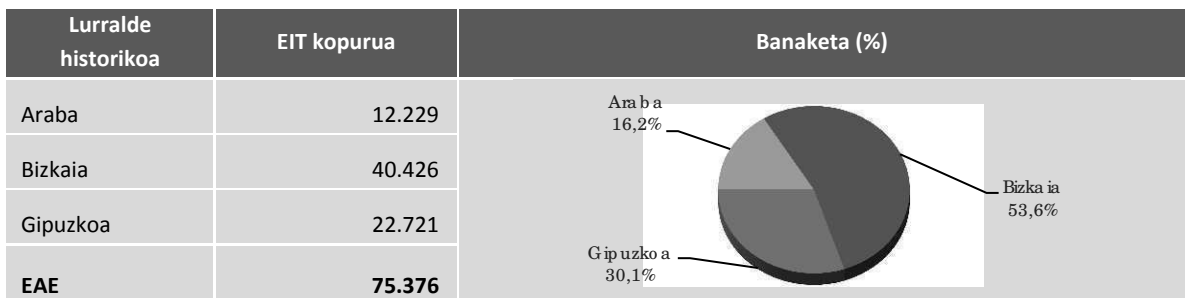


Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

Lurralde-analisiari dagokionez, Bizkaia aurreikusitako EITen % 54 metatzen ditu (40.426 eraikin), Gipuzkoak % 30 (22.721 eraikin) eta Arabak % 16 (12.229 eraikin).

Gutxi gorabehera EITen erdiak etxebizitza familiabakarrei dagozkie. Urtebeteko epe gehigarria emango zaie erregistratzeko, pilaketarik izan ez dadin.

8.7 grafikoa
3 urtean egiteko aurreikusitako EITak (2017-2019) lurralde historikoen arabera



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

Analisi geografikoan sakonduta, hiru hiriburuek 2017 eta 2019 artean egin beharreko 14.478 EIT metatzen dituzte guztira: 6.097 Bilbon, 4.685 Donostian eta 4.002 Gasteizen.

Eremu funtzionalen arabera, Bilbo Metropolitarrak 2017-2019 aldian egin beharreko 23.481 EIT biltzen ditu guztira; Donostiako (Donostialdea - Bidaso Beherea) eremu funtzionalak 10.428 biltzen ditu, eta Gasteiz barnean hartzen duen Araba Erdialdeko eremu funtzionalak 8.652 EIT.



8. Etxebizitzak birgaitzea

8.10 taula

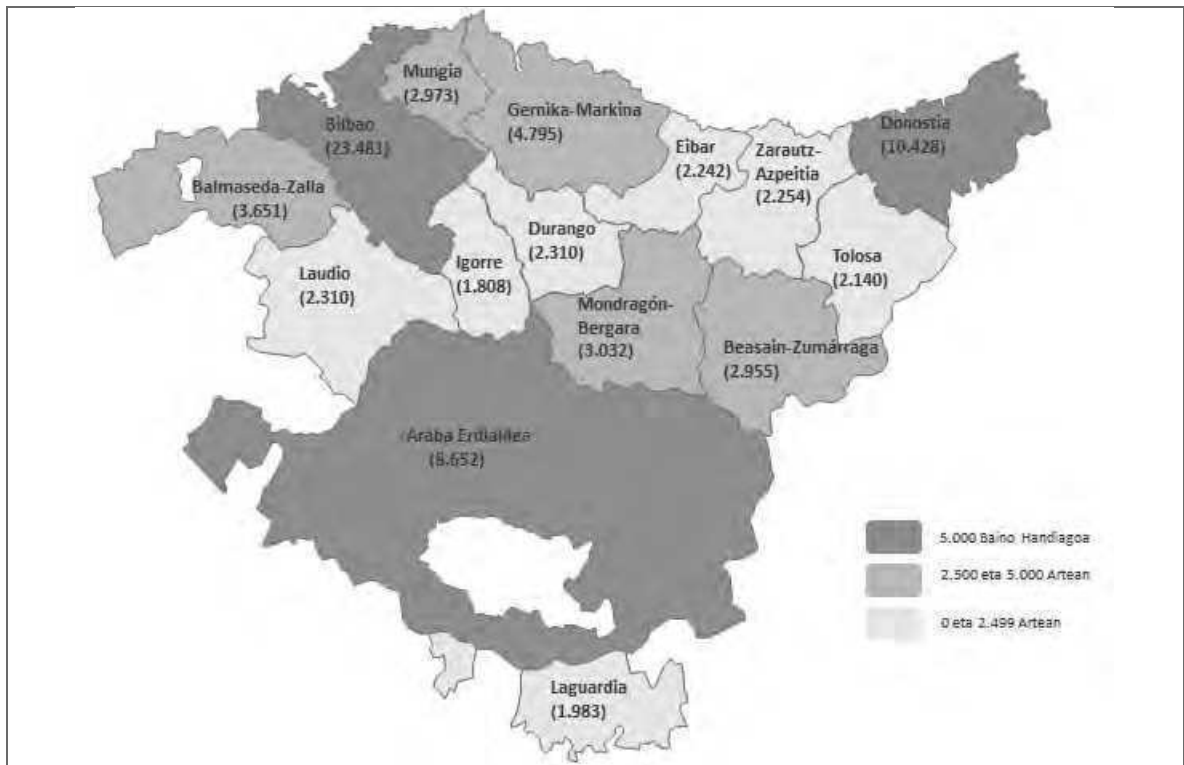
1.000 biztanletik gorako udalerrietan 3 urtean aurreikusitako EIT kopurua (2017-2019)

Udalerria	EIT kopurua	Gutzizkoaren gaineko %
Bilbao	6.097	8,1
Donostia	4.685	6,2
Gasteiz	4.002	5,3
Barakaldo	2.654	3,5
Mungia	2.068	2,7
Getxo	1.797	2,4
Santurtzi	1.499	2,0
Irun	1.356	1,8
Portugalete	1.316	1,8
Errenteria	1.272	1,7
Bergara	1.248	1,7
Basauri	1.196	1,6

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

8.2 mapa

3 urtean aurreikusitako EIT kopurua (2017-2019) eremu funtzionalen arabera



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.



8.3 Birgaitzeko beharrak

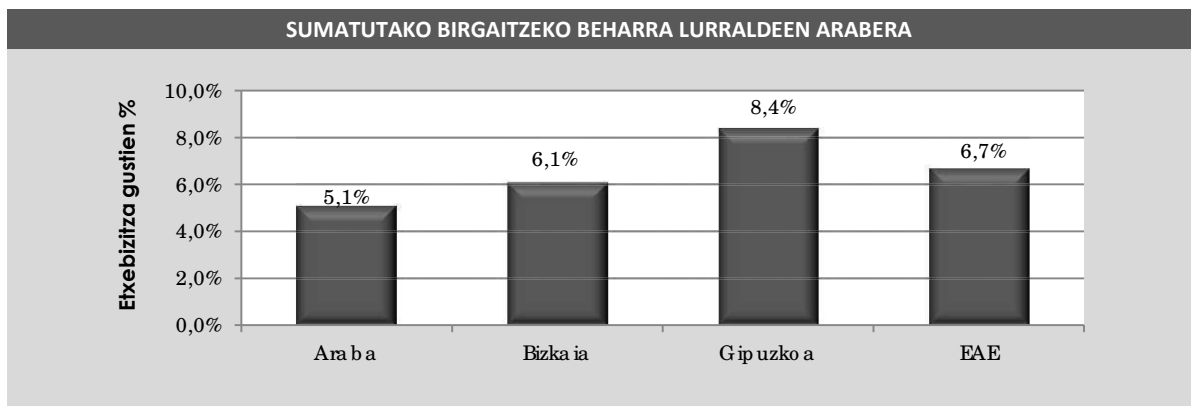
Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkestaren arabera, 58.000 familiatan hautematen da beren etxebizitzan edo eraikinean birgaitzeko jarduketak motaren bat egiteko beharra.

Pertsonak beren etxebizitzari buruz sumatzen duten beharra jasotzen du Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkestak. 2015ean egindako inkestan biztanleen % 6,7k adierazi zuten beren etxebizitza edo eraikina birgaitzeko beharren bat zutela. Ehuneko horrek 58.000 etxebizitza baino gehixeago hartzen ditu. Esan beharra dago guztizko horretatik kasuen % 44an beharra etxebizitzaren barnealdeko elementuekin erlazionatuta dagoela (esate baterako bainugela eta sukaldean erreformak egitea...), % 31k eraikinaren elementu komunak birgaitzeko beharra dutela, eta % 25ek bi motetako erreformak egin nahiko lituzketela.

lido horretan, gogoan izan behar da askotan sumatzen den beharra ez datorrela bat eraikinaren behar errealarekin, bai gehiegiz bai gutxiegi. Adibide gisa, igogailurik ez duten eraikinak aipa daitezke, sarritan bertan bizi direnek ez baitute sumatzen igogailua instalatzeko beharra.

8.8 grafikoa

Bertan bizi direnek sumatzen dituzten etxebizitzak birgaitzeko beharrak



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

8.4 Birgaitze babestuko jarduketak

8.4.1 Partikularrentzako eta jabeekideen erkidegoentzako birgaitzeko laguntzak

2013-2016 aldian Etxebizitza Sailburuordetzak 58,3 milioi euroko laguntzak eman ditu, eta diru horri esker 50.205 etxebizitza birgaitu dira guztira.

Birgaitzeko jarduketak sustatzea eta bultzatzea Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailburuordetzaren lehentasunezko jarduketa izan da tradizioz. Horretarako, Etxebizitza Sailburuordetzak Renove Plana izenekoan bildutako 5 laguntza-programa ditu.

Horietako lehenari dagokionez, beren eraikin eta etxebizitzetan obrak egiteko partikularrei eta jabeekideen erkidegoei zuzendutako laguntzena, 2016. urtean 15,8 milioi euroko laguntzak eman ziren, guztira 12.655 etxebizitzaren onerako izan zirenak.



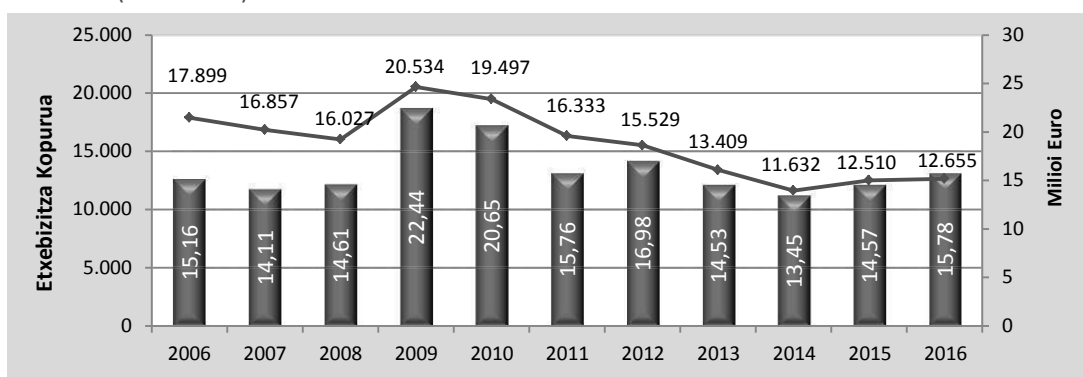
8. Etxebizitzak birgaitzea

Mota horretako laguntzak emateko joera beheranzkoa izan da 2009ko ekitaldiaz geroztik, nahiz eta azken 2 urteetan mantendu egin den. Atzerakada horren jatorria eskabide kopuruan izandako beherakadan dago, programa horretara bideratutako aurrekontua ez baita agortzera iritsi.

Krisialdiak ere eragina izan du alderdi horretan, zailtasun ekonomikoak oztopo handia izan baitira eraikinak birgaitzeko, behar-beharrezkoak ziren jarduketan kasuetan izan ezik. Gainera, krisialdian egiaztatu da berankortasunak gora egin duela jabekideen erkidegoetan, eta faktore horrek errezelo handiagoak sortzen ditu nolabaiteko magnitudea duten birgaitzeko jarduketek ekiterakoan.

8.9 grafikoa

Birgaitutako etxebizitzaren kopuruaren eta birgaitzeko diru-laguntzen guztizko zenbatekoaren bilakaera (2006-2016)



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Esan beharra dago laguntzak etxebizitzaren elementu komunak zein pribatiboak birgaitzera bidera daitezkeela, baina laguntza gehienak elementu komunitarioak birgaitzeko jarduketak finantzatzera zuzentzen direla; zehazki, horretarako erabili dira 2013-2016 aldian emandako laguntza guztien % 97.

8.11 taula

Birgaitzeko laguntzak EAEn diruz lagundutako esku-hartze motaren eta lurralde historikoen arabera (2013-2016)

	Birgaitze komunitarioa	Bakarkako birgaitzea	Guztira
Etxebizitza kopurua			
Araba	8.452	611	9.063
Bizkaia	27.445	719	28.164
Gipuzkoa	12.495	483	12.978
EAE	48.392	1.813	50.205
Diru-laguntzaren zenbatekoa (€)			
Araba	7.832.298	575.943	8.408.241
Bizkaia	29.288.734	642.526	29.931.260
Gipuzkoa	19.637.757	365.140	20.002.897
EAE	56.758.789	1.583.609	58.342.398

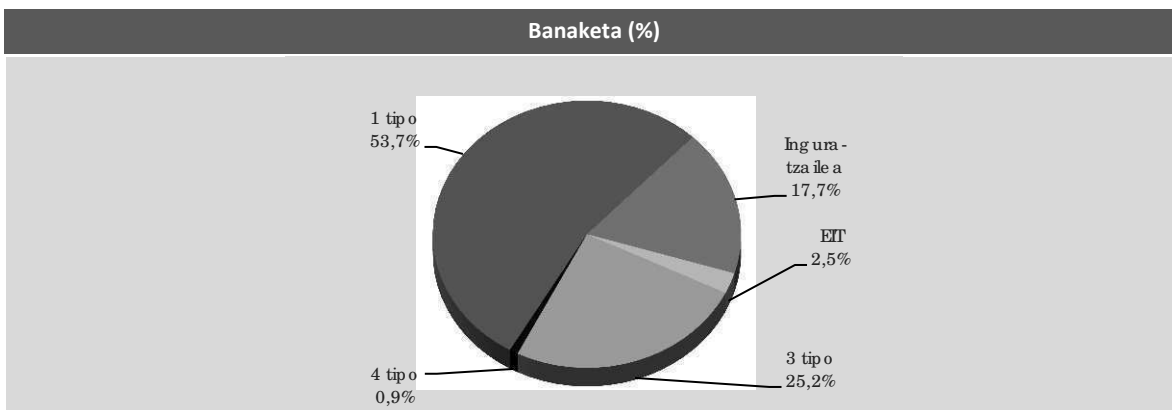
Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

8. Etxebizitzak birgaitzea

Emandako laguntzen zati garrantzitsu bat eraikinaren egitura eta eraikuntza bera egokitzea bideratu da, 2016an emandako diru-laguntzen % 54 hain zuzen ere (8,5 milioi euro). Irisgarritasuna hobetzeko obrek laguntza guztien laurdena hartu dute (4 milioi euro gutxi gorabehera, hots, % 25). Energia-eraginkortasuna hobetzeko eraikinaren inguratzailean egin diren birgaitzeko jarduketek emandako diru-laguntzen % 18 hartu dituzte (2,8 milioi euro 2016an).

8.10 grafikoa

Laguntzen banaketa obra motaren arabera (2016)



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

8.12 taula

2016an onartutako diru-laguntzak, obra motaren eta laguntza motaren arabera (2016)

	Birgaitze komunitarioa	Bakarkako birgaitzea	Birgaitze komunitarioa + bakarkakoa	Birgaitzeak guztira
Obra mota				
1. mota: egitura eta eraikuntza egokitzea	8.266.624	200.173	11.422	8.478.219
2. mota: bizigarritasun-baldintzak egokitzea	--	--	--	--
3. mota: etxebizitzak egokitzea irisgarritasuna hobetzeko	3.837.457	136.917	0	3.974.373
4. mota: akabera	57.900	83.271	245	141.416
Inguratzaila	2.793.334	--	--	2.793.334
EITen ordainsariak	391.423	--	--	391.423

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

8.4.2 Udalentzako eta udalerria baino lurralde-eremu txikiagoko erakundeentzako irisgarritasun-arloko laguntzak

Irisgarritasun-arloko planak eta obrak egiteko udalentzako eta udalerria baino lurralde-eremu txikiagoko erakundeentzako laguntza-programari dagokionez, 2013-2016 aldian 2,6 milioi euro eman dira 30 plan eta 113 obra egiteko.



8. Etxebizitzak birgaitzea

8.13 taula

Udalei eta udalerrira baino lurralde-eremu txikiagoko erakundeei irisgarritasuna hobetzeko emandako diru-laguntzak (2002-2016)

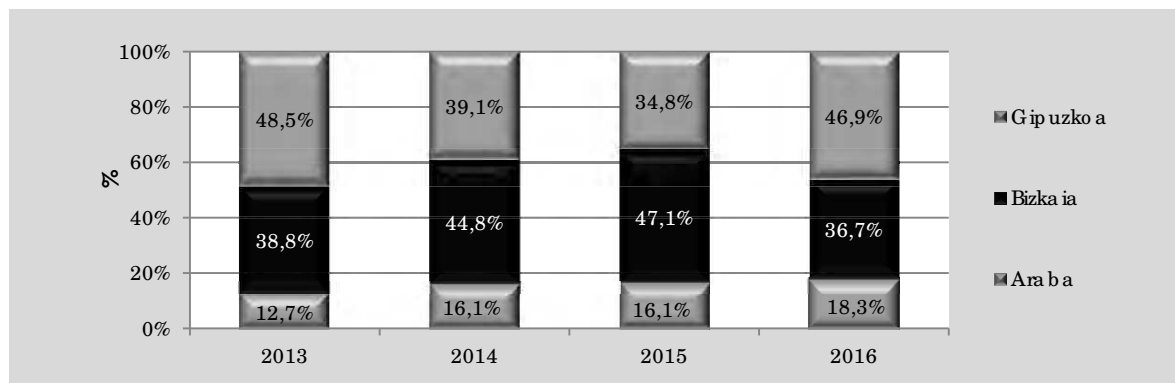
Aldiaren urteko batez bestekoa

	2002-2005		2006-2009		2010-2012		2013-2016	
	Kopurua	m.€	Kopurua	m.€	Kopurua	m.€	Kopurua	m.€
Planak	19	268	23	267	22	150	30	315
Obrak	153	2.467	132	3.034	147	2.521	113	2.261
Guztira	172	2.735	155	3.301	169	2.670	143	2.575

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

8.11 grafikoa

Irisgarritasun-arloan emandako laguntzen banaketa lurralde historikoen arabera (2013-2016)



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

8.4.3 Birgaitze integratuko eremuetan eta eremu narriatuetan ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko diru-laguntzak

2013-2016 aldian Etxebizitza Sailburuordetzak birgaitze integratuko eremuetan eta eremu narriatuetan ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko laguntzak eman ditu, 1,34 milioi euroko zenbateko globalaz, birgaitzeko 61 proiektu egiten laguntzeko.

8.14 taula

Birgaitze integratuko eremuetan eta eremu narriatuetan ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko laguntzak EAEn eta lurralde historikoetan

	2013		2014		2015		2016	
	Proiektu kopurua	Diru-laguntzak	Proiektu kopurua	Diru-laguntzak	Proiektu kopurua	Diru-laguntzak	Proiektu kopurua	Diru-laguntzak
Araba	--	--	5	102	4	127	6	326
Bizkaia	--	--	8	135	3	86	16	239
Gipuzkoa	--	--	4	83	9	154	6	90
EAE	--	--	17	320	16	368	28	655

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

8. Etxebizitzak birgaitzea

8.4.4 Etxebizitzak eta eraikinak eraginkortasunez birgaitzeko laguntza-programa

Etxebizitzak eta eraikinak eraginkortasunez birgaitzeko laguntza-programak 21,8 milioi euroko diru-laguntzak eman ditu orotara 2013. eta 2016. urteen artean egin diren lau deialdietan.

8.15 taula

Etxebizitzak eta eraikinak eraginkortasunez birgaitzeko laguntza-programa

	2013ko deialdia	2014ko deialdia	2015eko deialdia	2016ko deialdia
2013	206.040	--	--	--
2014	1.999.800	578.108	--	--
2015	3.854.160	2.740.946	100.000	--
2016	--	2.740.946	1.800.000	76.242
2017	--	--	1.800.000	1.372.350
2018	--	--	1.800.000	1.715.437
2019	--	--	--	1.029.261
Guztira	6.060.000	6.060.000	5.500.000	4.193.291

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila

8.4.5 Hiri-berroneratzeko diru-laguntzen programa

Azkenik, hiri-berroneratzeko diru-laguntzen programak 3,28 milioi euro eman dizkie 4 udalerriri.

8.16 taula

Hiri-berroneratzeko diru-laguntzen programa

	2014ko deialdia	2015eko deialdia	2016ko deialdia
Abanto-Zierbana	350.000	--	--
Sestao Berri	350.000	1.160.000	900.000
Abanto-Santa Juliana	--	--	400.000
Pasaia	--	--	125.000
Guztira	700.000	1.160.000	1.425.000

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

8.5 Birgaitzeko laguntzen onuradunak ⁶

Etxebizitza Sailburuordetzak emandako birgaitzeko laguntzak diru-sarreraren maila urria duen biztanleriaren segmentu bati zuzentzen zaizkio. Zehazki, urteko 21.000 euro gainditzen ez dituzten urteko diru-sarrera haztatuak dituzten familiek (hartzaile kopurua eta familia-unitateko kide kopurua kontuan hartuta) besterik ez dute laguntza hauek jasotzeko aukera.

⁶ Atal honetan partikularrek jasotako laguntzak besterik ez dira sartzen.



8. Etxebizitzak birgaitzea

2016an emandako laguntzak kontuan hartuta, egiazta daiteke hiru onuradunetik batek urteko 9.000 € eta 15.000 € arteko diru-sarrerak zituela eta onuradunen % 17 ez zirela urteko 9.000 €-ra iristen.

8.17 taula

Laguntza kopuruaren eta horien zenbatekoaren banaketa diru-sarreraren mailaren arabera (2016)

Urteko diru-sarrerak	Laguntza kopurua		Diru-laguntza	
	Kopurua	%	€	%
Diru-sarrerarik gabe	772	6,1	252.192	3,1
9.000 € edo gutxiago	2.163	17,1	1.906.275	23,1
9.001 - 15.000 €	4.210	33,3	3.081.530	37,4
15.001 - 21.000 €	3.933	31,1	2.234.561	27,1
21.000 € baino gehiago	1.577	12,5	769.108	9,3
Guztira	12.655	100,0	8.243.666	100,0

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Gainera, birgaitzeko laguntzen eskatzaileen profila aztertzen jarraituta, ikus daiteke adineko pertsonen nagusitasuna (% 40k 65 urte edo gehiago dituzte) eta pertsona bakarreko familia (guztizkoaren % 45) garbia dela.

8.18 taula

Laguntza kopuruaren eta horien zenbatekoaren banaketa adinaren arabera (2016)

Titularraren adina	Laguntza kopurua		Diru-laguntza	
	Kopurua	%	€	%
<35 urte	634	5,0	447.517	5,4
35 – 49 urte	2.145	16,9	1.425.816	17,3
50 – 64 urte	2.305	18,2	1.474.640	17,9
65 urte edo gehiago	5.028	39,7	3.240.556	39,3
Daturik gabe	2.543	20,1	1.655.137	20,1
Guztira	12.655	100,0	8.243.666	100,0

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

8.19 taula

Laguntza kopuruaren eta horien zenbatekoaren banaketa familia-unitateko kide kopuruaren arabera (2016)

Familia-unitateko pertsona kopurua	Laguntza kopurua		Diru-laguntza	
	%	€	%	%
1 pertsona	5.721	45,2	3.822.022	46,4
2 pertsona	3.771	29,8	2.262.474	27,4
3 pertsona	1.792	14,2	1.062.987	12,9
4 pertsona edo gehiago	1.371	10,8	1.096.183	13,3
Guztira	12.655	100,0	8.243.666	100,0

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Halaber, ezaugarri bereizgarri bat da birgaitzeko laguntzen onuradunen artean emakumeen presentzia handiagoa izatea. Izan ere, beren etxebizitzetan bakarrik bizi diren 65 urtetik gorako emakumeen profilari erantzuten diote.

Azkenik, aipatu beharra dago atzerriko nazionalitateko pertsonak birgaitzeko laguntzen hartzaile guztien % 1 besterik ez direla.



8. Etxebizitzak birgaitzea

8.20 taula

Laguntza kopuruaren eta horien zenbatekoaren banaketa sexuaren arabera (2016)

Sexua	Laguntza kopurua		Diru-laguntza	
	Kopurua	%	€	%
Hombre	4.467	35,3	2.741.250	33,3
Mujer	6.490	51,3	4.363.286	52,9
Sin informar	1.698	13,4	1.139.130	13,8
Total	12.655	100,0	8.243.666	100,0

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

8.21 taula

Laguntza kopuruaren eta horien zenbatekoaren banaketa nazionalitatearen arabera (2016)

Nazionalitatea	Laguntza kopurua		Diru-laguntza	
	Kopurua	%	€	Kopurua
Espainola	12.580	99,4	8.187.860	99,3
Atzerritarra	75	0,6	55.806	0,7
Guztira	12.655	100,0	8.243.666	100,0

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

8.6 Jabekideen erkidegoak

Familiei elementu komunak birgaitzeko emandako bakarkako laguntzak bateragarriak dira mota horietako obrak egiteko jabekideen erkidegoei ematen zaizkien zuzeneko laguntzekin. 2016an emandako guztizko diru-laguntzen % 48 jabekideen erkidegoentzako zuzeneko diru-laguntzak izan dira (7,5 milioi euro).

Jabekideen erkidegoentzako zuzeneko laguntzen asmoa da irisgarritasuna hobetzera (igogailuak instalatzea), inguratzaile termikoa hobetzera edo teilatua edo fatxada konpontzera bideratutako jarduketak edo eraikina kontserbazio-egoera onean mantentzeko behar diren birgaitzeko beste obra batzuk egiteko pizgarriak ematea.

Zenbatespenen arabera, 75.000 jabekideen erkidego daude Euskal Autonomia Erkidegoan. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak egindako jabekideen erkidegoetako berankortasunari buruzko azterketaren arabera, erkidegoen % 26k berankortasun-arazoei aurre egin behar diete, hau da, jabekideen erkidegoarekin epe kanpoko zorren ordainketa egunean ez daukaten auzokideen (edo etxebizitza batzuen jabe diren finantza-erakundeen) presentziari.

Hori arazo gehigarria da auzokideen erkidego askorentzat nolabaiteko garrantzia duen birgaitze batek dakartzan kostuei aurre egiterakoan, beren gain hartu behar baitute ordaindu gabeko kuotek sorrarazten duten gailak.

Baina hori ez da jabekideen erkidegoek aurre egin behar dioten arazo bakarra. Izan ere, ez dute ezagutzen bete behar duten araudia, ezta eskura ditzaketan laguntzak ere. Jabekideen erkidego batzuetan, finka-administratzaileek gai horiei buruzko aholkuak ematen dizkiote erkidegoari, baina kasu askotan ikus daitekeen moduan finka-administratzaileek berek ez dituzte gaiak ezagutzen.



8. Etxebizitzak birgaitzea

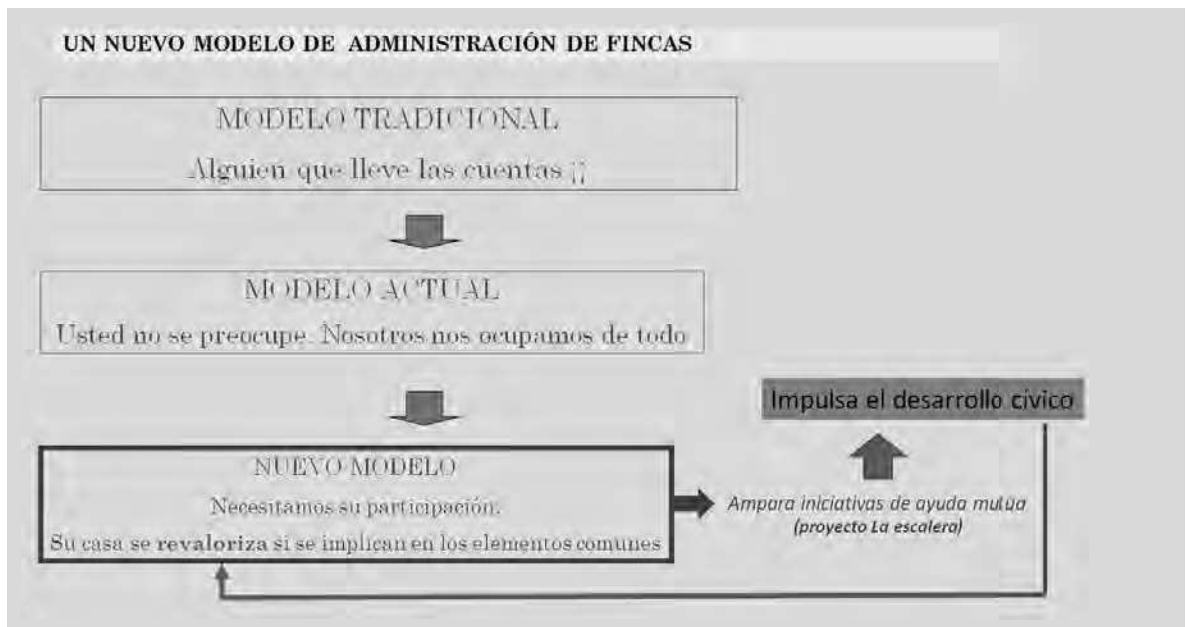
Ilde horretan, Bizilagun gogora ekarri behar da, zerbitzu publiko, unibertsal eta doakoa, gai honi eta beste gai batzuei buruzko informazioa eta aholkularitza eskaintzen duena, baita jabeekideen erkidegoetan izan daitezkeen desadostasunak konpontzeko aukera emango duten hainbat tresna erabilgarri eskaini ere.

Alabaina, dirudienez programa berriak sortzeko premia dago, alde batetik, auzokideen prestakuntza eta informaziorako sarbidea ahalbidetuko duten programak, eta, bestetik, auzokideen arteko eta erkidegoen arteko lankidetzak sustatuko dutenak, jardunbide egokiak ezagutu eta erkidego guztietan hedatzeko modukoak izan daitezten.

“La Escalera” bezalako proiektuetan finkak administratzeko eredu berri baterantz egiten da aurrera, eta oso mesedegarriak izan daitezke bizikidetzak hobetzeko, eraikinak mantentzearen garrantziaren inguruko kontzientzia eta elkartasuna areagotzen dituzten aldi berean, behar diren obrak egitea ahalbidetuz. Gisa horretako proiektuek parte-hartzea sustatzen dute eta auzokideen inplikazioa bilatzen dute.

8.12 grafikoa

Finkak administratzeko eredu berria



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

9. LABURPENA ETA ONDORIOAK



9.1 Adierazleen laburpena

9.1 taula

EAEko etxebizitzaren arloko adierazle nagusien laburpena

Adierazlea	Adierazlearen balioa	Balioaren urtea	Berriki izandako bilakaera	Balorazioa
ADIERAZLE MAKROEKONOMIKOAK				
• BPGaren urteko aldakuntza	2,8%	I-2017	↑	Hobekuntza-sintomak dituen testuinguru makroekonomikoa
• Langabezia-tasa	13,4%	2016	↓	
• Familia-errenta	40.097 euro	2014	=	
INGURUNE SOZIODEMOGRAFIKOA				
• Guztizko biztanleria	2.171.886	2016	=	Biztanleriaren zahartzea eta pertsona bakarrik familien eta bakarrik bizi diren 65 urtetik gorako pertsonen osatzen dituzten familien igoera
• 20 urtetik beherako biztanleriaren %	17,4%	2016	↓	
• 65 urte edo gehiagoko biztanleriaren %	22,6%	2016	↑	
• Atzerrian jaiotako biztanleriaren %	8,8%	2016	=	
• Familiak	886.366	2016	↑	
• Familiaren batez besteko tamaina	2,5	2016	↓	
• Bizitegi-bazterketa larrian dauden biztanleak	1.836	2014	↓	
• EPO jasotzen duten biztanleak	29.447	2016	↑	
• Diruz lagundutako alokairuaren %	57,2%	2016	↑	
LURZORU ERABILGARRITASUNA				
• Eskuratutako lurzoria (urteko batez bestekoa): etxebizitza kopurua	535	2013-2016	↓	Lurzoru-erosketari eustea eta alde aurretik eskuratutakoa aprobetxatzea
• Lurzoru-ondarea (etxebizitza kopurua)	5.728	2017	↓	
• Udal-plangintzako babes ofizialeko etxebizitzaren aurreikuspenak (etxebizitza kopurua)	62.840	2016	↑	
ETXEBIZITZA PARKEA				
• Familia-etxebizitzak (kopurua)	1.043.590	2016	↑	Maila urrietan mantentzen den alokairuko parkea; alokairu babestua alokairuko parke osoaren zati garrantzitsu bat da
• Alokairuko familia-etxebizitzaren %	10,1%	2015	↑	
• Fidantza jarria duten alokairu-kontratuak (kopurua)	30.617	2010-2017	↑	
• Alokabidek kudeatutako alokairuko etxebizitzaren parkea (kopurua)	11.982	2017	=	
• Kalifikatutako etxebizitza babestuen parke osoa (kopurua)	125.192	2017		
• Kalifikazioa mantentzen duten etxebizitza babestuen parkea (kopurua)	84.697	2017		
• Etxebizitza hutsak (kopurua)	58.697	2015	=	
• Kudea daitezkeen etxebizitza hutsak (kopurua)	35.647	2015	=	
ETXEBIZITZEN ERAIKUNTZA				
• Eraikitzen hasitako etxebizitza libreak (kopurua)	4.407	2016	↑	Eraikuntzaren sektoreko jarduera suspertzea
• Eraikitzen hasitako etxebizitza babestuak (kopurua)	1.331	2016	↑	
• Eraikitzen hasitako alokairuko etxebizitza babestuen %	27,3	2016	↑	

9. Laburpena eta ondorioak

Adierazlea	Adierazlearen balioa	Balioaren urtea	Berriki izandako bilakaera	Balorazioa
PREZIOAK (batez bestekoak)				
• Etxebizitza libre berriaren salmenta-prezioak (euro/m ²)	3.214	I-2017	↓	Salmenta-prezioaren jaitsiera arina eta alokairu librearen prezioaren igoera
• Etxebizitza libre erabiliaren salmenta-prezioak (euro/m ²)	2.765	I-2017	↓	
• Alokairu libreko errenta (euro)	897	I-2017	↑	
• Alokairu babestuko errenta (euro)	289	I-2017	=	
ETXEBIZITZA BEHARRAK ETA ESKARIA				
• Etxebizitza eskuratzeko beharra duten familien %	7,4%	2015	↑	Eskuratzeko beharraren igoera arina, baina epe laburrerako eskariaren jaitsiera. Ohiko etxebizitza aldatzeko beharraren jaitsiera
• Etxebizitza eskuratzeko beharra (etxebizitza kopurua)	64.290	2015	↑	
• Etxebizitza aldatzeko beharra duten familien %	6,2%	2015	↓	
• Etxebizitza aldatzeko beharra (etxebizitza kopurua)	53.132	2015	↓	
• Erregistratutako etxebizitza babestu osoaren eskaria (etxebizitza kopurua)	56.677	2017	=	
• Alokairuko etxebizitza babestuaren eskaria (etxebizitza kopurua)	46.493	2017	=	
• Erosketako etxebizitza babestuaren eskaria (etxebizitza kopurua)	10.184	2017	=	
• Etxebizitza izateko eskubide subjektiboa (etxebizitza izateko eskubide subjektiboa aitortzeko baldintzak betetzen dituzten espedienteen guztizko kopurua)	5.196	2017	--	
• Etxebizitza izateko eskubide subjektiboa aitortuta (kopurua)	892	2017	--	
• Etxebizitza libreen transakzioak (kopurua)	16.997	2016	↑	
• Etxebizitza babestuen transakzioak (kopurua)	1.733	2016	↓	Alokairuko etxebizitza babestuaren eskari garrantzitsua mantentzen da
ETXEBIZITZA PARKEA ETA BIRGAITZEKO JARDUKETAK				
• 1980 baino lehenagoko etxebizitzen %	67%	2016	↑	Birgaitzeko behar garrantzitsuak dituen antzinako parkea
• Ilogailurik gabeko etxebizitzen %	31,2%	2016	=	
• Erregistratutako EITak (kopurua)	8.238	2017 arte		
• Etxebizitza birgaitzeko beharra duten familien %	6,7%	2015	↓	
• Birgaitzeko beharra duten etxebizitzak (kopurua)	58.017	2015	↓	
• Birgaitzeko laguntzak (birgaitutako etxebizitza kopurua)	12.655	2016	=	
• Irisgarritasunerako emandako laguntzak (kopurua)	143	2013-2016	↓	
• Ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko laguntzak (kopurua)	28	2016	=	
• Eraginkortasunez birgaitzeko laguntzak (milioi eurotan)	21,8	2013-2016	↑	
• Hiri-berroneratzeko diru-laguntzak (milioi eurotan)	3,28	2014-2016		

9.2 Ondorio nagusiak

LEGE ESPARRUA ETA ETXEBIZITZARI BABESA EMATEKO SISTEMAK

- EAEko etxebizitza-politiken garapena baldintzatzen duen araudi zabala eta askotarikoa. Etxebizitzaren araudi teknikoa nahitaez bete beharra (eraikinen ikuskapen teknikoa, energia-eraginkortasunaren ziurtagiria...).
- Etxebizitzaren Legeak funtsezko bi alderdi jasotzen ditu: etxebizitza izateko eskubide subjektiboa aitortzea eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzea; erregelamendu bidez garatzeko dago eta artikulua batzuk Konstituzio Auzitegian errekurrituta daude.
- Etxebizitzari babesa emateko sistema zabala, alokairua eta birgaitzea sustatzera zuzendutako programa eta laguntza ugari dituena.

AURREKO ETXEBIZITZA PLANAK

- Aurreko planek alokairuaren eta birgaitzearen zutabeak izan dituzte sostengu, baina lanean jarraitu behar da, ezarritako helburuak betearaziko dituzten formula berrien bila, batez ere alokairuari dagokionez.
- Krisialdi ekonomikoaren eta finantza-erakundeek kredituak emateko ezarritako murrizketen ondorioz, nabarmen zailagoa izan da helburuak betetzea eta proiektu berriak abian jartzea.
- Alokairua sustatzearen aldeko apustuak bide luzea egin du, baina betetze-maila aurreikusitako helburuaren azpitik dago.

INGURUNE SOZIODEMOGRAFIKOA

- Adierazle makroekonomikoen euskal ekonomiaren egoeraren hobekuntza islatzen dute.
- Euskal biztanleria mantendu egiten da Araban eta Gipuzkoan izandako hazkunde arinari esker, horrek konpentsatu egiten baitu Bizkaiko biztanle-galera.
- Euskal biztanleria zahartu eta murriztu egiten da adin gazteenetan.
- Migrazio-hazkundeak konpentsatu egiten ditu hazkunde begetatiboaren tasa negatiboak.
- Egonkortu egin da atzerriko biztanleen iritsiera.
- Familiak biztanleriak baino hazkunde handiagoa izan dute.
- Familiaren tamaina jaitsi da eta pertsona bakarrek familien bolumena igo da.
- Gora egin dute bakarrik bizi diren adineko pertsonen familien eta familia gurasobakarren kopuruek
- Biztanleriak epe luzera zertxobait gora egingo duela aurreikusten da.
- Biztanleriaren zahartzea larriagotu egingo da eta 30-49 urteko jende gutxiago izango da.
- Migrazio-saldoak biztanle-galerak konpentsatuko ditu.
- Pobrezia-adierazleek zenbait urtetan gora egin ondoren, 2016ko datuek islatzen dute pobreak EAEn duen eraginak hobera egin duela.
- EAEn bizitegi-bazterketa larriaren dauden egoerari buruzko azterketak etxerik gabeko 1.836 pertsona kontabilizatzen ditu guztira Euskal Autonomia Erkidegoan. Horietatik 323 pertsonak kalean ematen zuten gaua eta 2016ko urriko zenbaketan 288 ziren.
- Etxebizitzarako prestazio osagarria jasotzen duten biztanle gehiago daude.
- Gizarte Larrialdietarako Laguntzen gastuaren % 35 alokairuak ordaintzera bideratzen da.
- Alokairuko etxeen erdiek baino gehiagok diruz lagundutako alokairua dute.



LURZORU ERABILGARRITASUNA

- Azken urteetan eutsi egin zaio sailaren eta sozietate publikoen aldetik lurzorua eskuratzeari.
- 2017an Sailak 5.728 etxebizitza eraikitzeke ondarea dauka. Etxebizitza horietako 3.622 Etxebizitzaren Gida Planaren aldirako (2018-2020) eraikitzeke prest egongo lirarteke.
- Bilbo Metropolitarrak 2017-2020 aldirako erabilgarri dagoen lurzoruaren % 45 dauka (1.913 etxebizitza). Donostiak (Donostialdea - Bidaso Beherea) 1.000 etxebizitza eraikitzeke lurzorua dauka gutxi gorabehera. Araba Erdialdeak (348) eta Urola Kostak (Zarautz-Azpeitia) (323) ere badaukate lurzorua.
- Udal-plangintzaren aurreikuspenei buruzko UDALPLAN 2016ren datuen arabera, babes ofizialeko 62.840 etxebizitza (guztizko aurreikuspenaren % 31) eta 19.273 etxebizitza tasatu eraikitzeke kalifikatutako lurzorua dago EAEn.

ETXEBIZITZEN ESKAINTZA

- Etxebizitza-parkearen hazkundera egonkortu egin da higiezinaren merkatuaren hedapen handiko bi hamarkadaren ondoren.
- EAEko etxebizitza-parkearen aprobetxamendua handia da, etxebizitza nagusien tasa estatuko beste autonomia-erkidego batzuetan ikusitakoa baino askoz ere handiagoa da-eta.
- Errentamenduak gutxien edukitze-erregimena izaten jarraitzen du EAEn, eta eskaintzak ez dio erantzuten eskari gero eta handiagoari.
- 2016an susperraldia izan du eta nabarmen igo da eraikitzen hasitako etxebizitzaren kopurua, batez ere merkatu librean eta Gipuzkoan.
- Etxebizitza babestuen erregistroa kontuan hartuta, EAEn 125.192 etxebizitza babestu kalifikatu dira guztira. Horien artean 84.697 etxebizitzak mantendu egiten dute kalifikazioa (27.507 etxebizitzak 2017 edo geroagoko kalifikazioaren amaiera-data dute eta 57.190 etxebizitzak ez dute kalifikazioaren amaiera-datarik edo kalifikazio iraunkorra dute). Etxebizitza gehienak salmentara bideratu dira.
- Alokabidek alokairu-erregimeneko 12.000 etxebizitza babestu inguru kudeatzen ditu EAEn.
- Bizitegi-eraikuntzaren sektorearen jarduerak azken urtean izan duen aldeko bilakaerak etxebizitzaren prezio-erorketari eutsi bide dio: 3.214 euro/m² etxebizitza berrian eta 2.765 euro/m² etxebizitza erabilian.
- Behar besteko eskaintza ez izatearen ondorioz, alokairu libreko merkatuko errenta-maila oso garestia da, premia handiena duten kolektiboentzat eskurazezina.
- Ehunekoei dagokienez, ezin da esan EAEn etxebizitza hutsen problematika dagoenik, baina dagoen bolumena (kudea daitezkeen 35.647 etxebizitza huts) nahikoa da etxebizitza horiek alokairuko merkatuarentzat mobilizatzeko behar diren mekanismoak aktibatzeke.
- Kalifikatutako etxebizitza babestuen bolumen handia dago EAEn, baina iraganean kalifikazio iraunkorrik ez izateak parke babestuaren ondarearen galera ekarri du. Etxebizitza babestu gehienak salmentara bideratu dira.



ETXEBIZITZA BEHARRA ETA ESKARIA

- Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkestaren arabera, 64.290 etxebizitza behar dira lehen etxebizitza eskuratzeko beharra betetzeko eta 53.132 familiek sentitzen dute ohiko etxebizitza aldatzeko beharra
- Bilakaerari dagokionez, 2015ean gora egin du, arinki, lehen etxebizitza eskuratzeko beharra eta diru-sarrerara propioak dituen biztanleriak; dena den, epe laburrerako eskaria (urtebeterra) nabarmen uzkurdu da. Aldatzeko beharra murriztu egin da 2015ean, baina epe laburrerako eskaria handitu egin da.
- Etxebidek etxebizitza babestuen 56.700 eskabide ditu. Horien artean, 10etik 8k alokairuko etxebizitza babestua eskatzen dute.
- Gaur egun, gutxi gorabehera Etxebideren 5.200 espedientek betetzen dituzte etxebizitza izateko eskubide subjektiboa aitortzeko egungo baldintzak. Eta 2017ko irailera arte 2.878 eskabide erregistratu dira. Horietatik 892 aitortu egin dira.
- Bigarren eskuko etxebizitza libreen salmentak gora egin du, baina etxebizitza berri libreen eta etxebizitza babestuen salmentak azken urteetako antzeko mailetan jarraitzen du.
- Bigarren eskuko etxebizitza libreen salmentak gora egin du eta etxebizitza berri libreen eta babestuen salmentak azken urteetako antzeko mailetan jarraitzen du.
- Hipoteka-exekuzioen eta alokairuen ondoriozko maizter-botatzeei eutsi egin zaie azken urtean.

ETXEBIZITZAK BIRGAITZEA

- EAEko etxebizitza-parkeak bere antzintasun handia eta horrekin lotutako arazoak ditu bereizgarri, hala nola irisgarritasunik edo energia-eraginkortasunik eza (etxebizitzaren % 31k ez dute igogailurik).
- EuskoRegitek guztira 8.238 EIT erregistratuta ditu 2016ko itxieran, Bizkaian gehienak.
- Irisgarritasuneko eta energia-eraginkortasuneko arazoak agerian jarri dira egindako ikuskapenen emaitzetan. Presakotzat, oso presakotzat edo berehalakotzat jo diren jarduketek ikuskatutako eraikinen % 54 hartzen dituzte eraginpean.
- Indarreko araudiak ezarritako egutegiaren arabera, 2017. eta 2019. urteen artean guztira 75.376 EIT egitea aurreikusten da.
- Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkestaren arabera, 58.000 familiatan hautematen da beren etxebizitzan edo eraikinean birgaitzeko jarduketa motaren bat egiteko beharra.
- 2013-2016 aldian Etxebizitza Sailburuordetzak etxebizitzak birgaitzeko 58,3 milioi euroko laguntzak eman ditu, eta diru horri esker 50.205 etxebizitza birgaitu dira guztira.
- Eraikinen birgaitze integralera zuzendutako programa berriak garatu dira, irisgarritasunaren eta energia-eraginkortasunaren hobekuntza azpimarratzen dutenak: 21,8 milioi euro 2013 eta 2016 artean.





II.Zatia.
2018-2020 ALDIRAKO
ETXEBIZITZAREN GIDA PLANA





1. SARRERA



1. Sarrera

Etxebizitzari buruzko Legearen (ekainaren 18ko 3/2015) barruan egindako lehena da 2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Plana. Jakina denez, Legeak etxebizitza duina eta egokia ez dutenei berariaz aitortzen die, eskubide subjektibo gisa, etxebizitza bat legez modu iraunkorrean okupatzeko eskubidea, etxebizitza eskuratzeko diru-baliabiderik ez badute.

Hori horrela, argi dago eskubide subjektiboa aitortzeak erabat baldintzatzen duela datozen urteetan garatu beharreko etxebizitza-politikaren gidari izan behar duen planaren ikuspegia. Auzitegietan eska daitekeen eskubidea da, eta alokairuko etxebizitza edo ostatua emanaz edo prestazio ekonomiko baten bidez gauza daiteke. Haren ondorioak pixkanaka aplikatu dira 2016tik 2018ko urte honetara arte, baina, etxebizitzarako eskubide subjektiboa erregelamendu bidez laster arautuko denez –haren irismenari buruzko definizioa osatuta jada–, helburu nagusiak nahitaez izan behar du etxebizitza bat ematea beharra duten pertsona eta familiei, eta ez, besterik gabe, ordain ekonomikoa ematea; azken horrek, izan ere, behin-behineko irtenbidea baino ez du izan behar, seguruenik denboran luzatua izan arren, babes ofizialeko etxebizitzaren eskaintzaren eta eskariaren artean egun dauden desoreka handien ondorioz.

Izatekotan, Etxebizitzako Prestazio Ekonomikoaren esleipena babestutako etxebizitza esleitzea posiblea ez den kasuetan kudeaketa-erronka garrantzitsuak ekarriko ditu Etxebizitza-Sailburuordetzarako. Lehen fase batean Lanbideren kolaborazioa eta koordinazioa izatea beharrezkoa izango da etxebizitzako prestazio osagarriaren igarotze prozesuan (EPO) etxebizitza prestazio ekonomikora (EPE), gaur egun EPEaren onurak dituzten taldeak prestazio berritik kanpo gera ez daitezten helburuarekin. Lanbide eta Etxebizitzaren arteko informazioa oso garrantzitsua izango da trantsizio honetan.



1. Sarrera

Planak Etxebizitza-Legeak planteatzen dituen beste erronka batzuei ere aurre egin behar die: etxebizitzaren funtzio sozialaren bermea, lehentasunezko sustapena alokairuan, birgaitzeko bultzada, etxebizitza hutsen erabilera, etab. Honek zueneko inplikazioak ditu Gobernuko sozietate eta akzioen gain, etxebizitza-politikarako beste agente nabarmen batzuen gain ere, batez ere udaletxe eta udaleko etxebizitza sozietate eta birgaitzean.

Planaren helburu nagusia da etxebizitza-merkatuaren gainean zuzenean eta zeharka jardutea herritar guztien bizitegi-egoera hobetzeko eta, bereziki, eragozpen handien duten pertsonen etxebizitza eskuratzeko aukerak handitzeko (horien artean daudela, besteak beste, gazteak, adinekoak, gizarte-egoera ahuleko taldeetan daudenak, utzarazpen-egoerek eragindakoak, pobrezia energetikoa pairatzen dutenak, genero-indarkeriaren biktima izandako emakumeak, etxegabeak eta abarrak).

Nabarmendu beharra dago atzeraldi ekonomikoaren ondorioz desberdintasun-egoerak eta gizarteratzeko zailtasunak (etxebizitzaren arazoa barne) jasaten dituztela pertsona, familia eta talde ugari, bereziki sufritu baitituzte haren ondorioak.

Horregatik, Etxebizitza Planak talde horien etxebizitza-beharren araberako irtenbideak eskaini nahi ditu.

Ez dago errezeta magikorik, ezta irtenbide bakar bat ere; askotariko eta neurriko ekimenak ezarri beharko dira etorkizunean, ordea, etxebizitza-beharren egoera guztien berezitasunari erantzuten saiatzeko.



1. Sarrera

Hartarako, babestutako alokairua sustatzearekin batera, Planak etxebizitza eskuratzeko beste formula malgu batzuk aztertzea ere proposatzen du, hala nola etxekidetzak, erabilera-lagapen bidezko kooperatibak, partekatutako etxebizitzak eta jabetzaren eta alokairuaren arteko erdibideko beste modalitate batzuk.

Etxebizitzari buruzko Legean zehaztutako gizarte-funtzioa betetzeko, orobat, etxebizitzen eta eraikinen jabeek behar bezalako baldintzetan eduki behar dituzte, haiek zaindu edo hobetzeko behar diren lanak eginez horretarako.

Era berean, EAEko bizitegi-parkearen antzinasun handiagatik (baita erabilgarri dagoen lurzoru urbanizagarri berria agortzeagatik ere), Etxebizitza Planak ez du alde batera utzi behar jada eraikitako hiriaren gaineko jarduna, eta bultzatu behar ditu oraindik hiria birgaitu eta berritzeko jarduerak.

EITen programaren ondorioz jarduera ugari egin behar dira, halaber, eta ondorioz, ezarri beharreko laguntza-formuletan ere berritu beharra dago, premiei eraginkortasun eta efizientzia handiagoz erantzutearren.

Horri dagokionez, Hiria Berroneratzeko Planarekin edo, Europa-mailan, Europa 2020 Estrategia eta haren jasangarritasun-helburuekiko sinergiak aipatu behar ditugu, eta mundu-mailan Garapen Jasangarriko 2030 Agendarekikoa.

Eta, nola ez, etxebizitza hutsak berreskuratu eta merkaturatzea ere izan behar dugu gogoan, sarritan horiek eraberritu beharra baitago horretarako; hartara, gida-planak dauden programak berrikustea proposatzen du, etxebizitza erabiliak alokairu-merkatuan jarri nahian ari diren programei ere bultzada handiagoa ematearren.



1. Sarrera

Hori guztia, Eusko Jaurlaritzako beste sail batzuekin elkarlanean (bikoiztasunak saihesteko), eta udalekin eta etxebizitza eta birgaitzearen arloko udal-sozietateekin bereziki.

Nabarmentzekoa da planak sinergia ugari dituela Eusko Jaurlaritzaren beste plan batzuekin, hala nola Gazte Planarekin, Gizarteratzeko Planarekin, Familia eta Haurtzaroaren Planarekin, Housing First Planarekin, etab.

Euskal gizarteak baliabide publikoen erabilera efikaza eta eraginkorra eskatzen du, bai eta gero eta gardentasun eta parte-hartze handiagoa ere kudeaketa publikoan.


Ondorioz, gida-planak ebaluatzeko eta kontuak emateko adierazle-sistema osoa proposatzen du, lortutako emaitzak ezagutzeko, hartutako neurriak ezarritako helburuak lortzeko egokiak diren aztertzeko, eta, hala izan ezean, behar diren neurri zuzentzaileak gehitzeko.

Horri dagokionez, nabarmendu behar dugu gida-plana lantzeko orduan parte-hartze prozesu zabala garatu dugula, non etxebizitzaren arloko politikako eragileek eta alderdi interesdunek zein herritarrek oro har ekarpenak eta proposamenak egiteko aukera izan duten.

Lehenek gaikako hainbat lantaldereen bitartez, honako hauek parte hartuta: udalen zein hirigintza- eta birgaitze-sozietateen ordezkariak, eraikuntzaren sektoreko ordezkariak, higiezinaren arloko eragileak, finka-administratzaileak, arkitektoen elkargoak, herritarren elkarteak, gizarte-erakundeak, hirugarren sektoreak eta abarrek.

Herritarrek oro har Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren komunikaziorako eta partaidetzarako Etxebizitza plataformaren bitartez, eta horretarako eraturako galdetegiaren eta foroaren bitartez.





2. PLANAREN MISIOA, BISIOA ETA BALOREAK



2. Planaren misioa, bisioa eta baloreak

MISIOA

2018-2020 Etxebizitzetako Planaren Zuzendariaren misioa, etxebizitzaren alokairuan etxebizitzetako parke publikoaren hazkundera bultzatzea da, eskubide subjektiboa etxebizitzari bermatzeko eta taldeen beharrez zailtasun handiagoekin arduratzeko gai izateko, nahastearen bitartez kohesio soziala, arreta berezia jarriz populazio gaztearen emantzipazioan eta zaharkitua dagoen gizarteko adineko pertsonen bizi-kalitatearen hobekuntzarako, eskuragarritasunaren, hobekuntzaren eta eraginkortasun energetikoaren bidez, eta guztia hau agenteak eta erakundeen artean, publiko eta pribatu, beharrezko kolaborazioarekin.

IKUSPEGIA

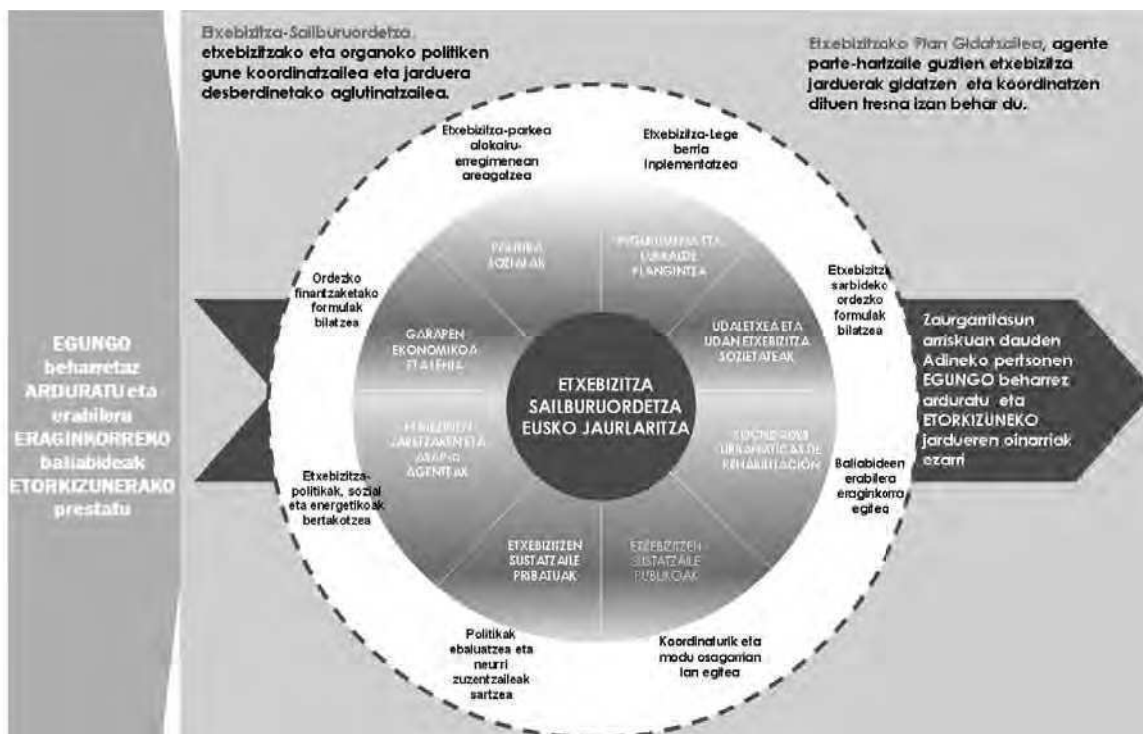
Ingurumeneko, Lurralde-Plangintzako eta Etxebizitzako Departamentuaren ikuspegia Etxebizitzako 3/2015 Legearen garapena hiru urteko epean bideratua izatea da, Euskadiko Autonomia-Erkidegoko jardura orokorraren etxebizitza politiketako markoa sortzen du, hortaz araudiaren beharrezko garapenen onespeneren bitartez, kudeaketa-modelo eraginkorra eta beharrezko baliabide hartzea, epe luzeko etxebizitza iraunkorreko politikarako oinarriak sartzen dituzte.

BALOREAK

- ▶ Gardentasuna, herritarren parte-hartzea eta ebaluazioa
- ▶ Errespetua eta tolerantzia
- ▶ Erakundeen eta agente sozial eta ekonomikoekin artean lankidetzatza
- ▶ Jasangarritasuna
- ▶ Berrikuntza
- ▶ Kontzientziarazioa eta etxebizitza-parkearen mantenuaren kultura
- ▶ Erraztea eta komunikazioa
- ▶ Eskuragarritasun unibertsala
- ▶ Zerbitzu publikoa
- ▶ Inpaktu sozial eta ekonomikoa

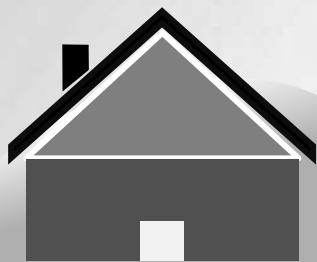


2. Planaren misioa, bisioa eta baloreak





3. PLANAREN ARDATZ ESTRATEGIKOAK



3. Planaren ardatz estrategikoak

Etxebizitza Planaren xede eta ikuspegia aintzat hartuta 6 ardatz estrategiko taxutu dira diagnostikoan zehaztutako erronkei erantzute aldera, Etxebizitzari buruzko Legeak zehaztutako jardun-esparruaren barruan betiere. Lehenik, eskura dauden baliabideak lehentasunez alokairu-araubidera zuzendu behar direla xedatzen du; lehen ardatz estrategikoa errentamendu-etxebizitzaren parkea bultzatzea du helburutzat, hortaz.

Bigarren ardatza etxebizitza babestuen parkearen kudeaketa eraginkorra du oinarri, bai Sailari eta haren sozietateei bai bestelako eragileei dagokienez, etxebizitza-parkearen funtzio soziala bermatu nahian. Aurrekoari lotuta, hirugarren ardatzak etxebizitza babestuak esleitzeko eta eskuratzeko betekizunak berrikusteko prozedurak aipatzen ditu, etxebizitza-beharrak duten pertsonen askotariko profilen eskariari erantzun ahal izateko, bereziki lehentasuneko eta gizarte-egoera ahuleko kolektiboari.

Laugarren ardatzak birgaitzea jorratzen du etxebizitza-politikaren funtsezko elementu gisa, eta beste bultzada bat ematen dio jada abiatutako jardura biziari. Horren barruan bereziki nabarmentzen ditu energia-eraginkortasunaren eta irisgarritasunaren arloko helburuak, baita birgaitze integratua eta hiri-berroneratzea ere. Bosgarren ardatzak etxebizitzaren arloko berrikuntza sustatzea bilatzen du, eskaintza eskariari egokitzearen, eta horretarako, etxebizitza eskuratzeko aukerak ematen dizkie baliabide ekonomiko txikiak edo berariazko bizitegi-beharrak dituzten pertsonari (adibidez, gazteei, emantzipatzeko zailtasun handiak dituztelako).

Azkenik, seigarren ardatzak lankidetzaren sareak sortzearen alde egiten du, etxebizitzaren alorrean jarduten duten eragile guztiek sareko lana egin ahal izan dezaten (Udalek batez ere), eta beste politika sektorial batzuekiko koordinazioa eta kudeaketa laguntzen ditu.



3. Planaren ardatz estrategikoak

**2018-2020 ETXEBIZITZATAKO PLANAREN HELBURUEN
LABURPENA**

- babestutako **2.950** etxebizitza berri alokairuan
- babestutako **3.400** etxebizitza berri saltzeko eta alokairuan erosteko aukerarekin
- **2.000** etxebizitzentzat bizitegi-lurzorua
- **7.000** etxebizitza aitortua izateko eskubidearekin
- **28.750** PCVtik har daitezkeen etxebizitzak
- **6.400** Bizigune programarako hartutako etxebizitzak
- **800** ASAP programarako hartutako etxebizitzak
- GAZTELAGUN programako **4.500** gazte onuradunak
- **28.500** ikuskatutako etxebizitza babestuak
- **55.530** birgaitze-jokaerak jasandako etxebizitzak
- **420** eskuragarritasun unibertsaleko proiektu
- **140.250** JARDUERA GUZTIRA



3. Planaren ardatz estrategikoak

PLANAREN ARDATZ ESTRATEGIKOAK	
1. ARDATZA ETXEBIZITZA-PARKEARE ALOKAIRUA BULTZATZEA	1.1. ILDOA. ALOKAIRU ERREGIMENENKO ETXEBIZITZA BERRIEN SUSTAPENA BULTZATZEA
	1.2. ILDOA. ALOKAIRUKO ZUZKIDURA BIZITOKIEN ERAIKUNTZA SUSTATZEA
	1.3. ILDOA. ETXEBIZITZA PRIBATUAK ALOKAIRU BABESTURANTZ MUGIARAZ DAITEZEN SUSTATZEA
2. ARDATZA BABESTUTAKO ETXEBIZITZA PARKEAREN KUDEAKETA ERAGINKORREAN AURRERA EGITEA	2.1. ILDOA. ETXEBIZITZA BABESTUEN PARKEAREN KUDEAKETAN ALDERDI SOZIALA SUSTATZEA
	2.2. ILDOA. ALOKABIDE ENERGIA IRAUNKORTASUNENKO ETA ETXEBIZITZA SOZIALAREN IRISGARRITASUNENKO ERREFERENTE BIHURTZEA
	2.3. ILDOA. ETXEBIZITZA SAILAK PIXKANAKA BERE EGITEA ETXEBIZITZAREN ALORREKO PRESTAZIOEN KUDEAKETA
	2.4. ILDOA. BIZI IBILBIDEAK ERRAZTEA ETA ETXEBIZITZEN AZPIERABILERA SAIHESTE
	2.5. ILDOA. ETXEBIZITZA BABESTUEN PARKEAREN GIZARTE EGINKIZUNA BERMATZEA
	2.6. ILDOA. ETXEBIZITZA TASATUEN STOCKARI IRTEERA EMATEKO ETA EGINDAKO INBERTSIOAK BERRESKURATZEKO PROGRAMA IRAGANKORRA ABIAN JARTZEA
3. ARDATZA IKUSKATZEA ETA ESLEIPEN- PROZEDURAK ETA BABESTUTAKO ETXEBIZITZARAKO SARBIDEKO BALDINTZAK ALDATZEA	3.1. ILDOA. BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZAK ESLEITZEKO EGUNGO BAREMAZIO SISTEMA ALDATZEA. GIZARTE KOHESIOA BERMATZEA KUPOEN MEKANISMOAREN BIDEZ.
	3.2. ILDOA. ETXEBIZITZA PREMIA BERRIRO DEFINITZEA, AGERTOKI SOZIOEKONOMIKO BERRIETARA EGOKITUZ
	3.3. ILDOA. ARRETA JASOTZEKO LEHENTASUNA DUTEN KOLEKTIBOENTZAKO NEURRI ZEHATZAK DEFINITZEA. GIZARTE POLITIKEN ETA ETXEBIZITZA POLITIKAREN ARTEKO INTEGRAZIO ESTRATEGIKOA ETA ELKARLANA.
4. ARDATZA ERAIKINEN MANTENUA ETA BIRGAITZEA SUSTATU, EGUNGO PARKEETAKO ESKURAGARRITASUN ETA ERAGINKORTASUN ENERGETIKOA HOBETUZ	4.1. ILDOA. ETXEBIZITZAK ETA ERAIKINAK BIRGAI DAITEZEN BULTZATZEA
	4.2. ILDOA. HIRI ESPAZIOAREN ETA ERAIKUNTZAREN IRISGARRITASUN UNIBERTSALA BERMATZEKO JARDUNAK MODU POSITIBOAN DISKRIMINATZEA ETA SUSTATZEA
	4.3. ILDOA. ETXEBIZITZA PARKE PUBLIKOA MANTEN ETA KONTSERBA DADIN SUSTATZEA
	4.4. ILDOA. ERAIKINEN IKUSKAPEN TEKNIKOAK EGIN DAITEZEN SUSTATZEA, BULTZATZEA ETA ERRAZTEA
	4.5. ILDOA. BIRGAITZEAREN ARLOKO INFORMAZIOA, PRESTAKUNTZA ETA KOMUNIKAZIOA HOBETZEA
	4.6. ILDOA. BIRGAITZEAREN KUDEAKETA INTEGRATUA ERRAZTEA
	4.7. ILDOA. HIRIGUNEAK BIRGAITZEKO PROGRAMAK ERRAZTEA (LURRALDE PLANGINTZA, HIRIGINTZA ETA HIRI BERRONERATZE ZUZENDARITZAREN HIRIGUNEAK BIRGAITZEKO ESTRATEGIAREKIN KOORDINATUTA)
5. ARDATZA ETXEBIZITZEN BERRIKUNTZAN AURRERA EGIN, MODELO EZBERDINAK EZARRIZ GAZTEEN ETA KOLEKTIBO EZBERDINEN BEHARREI EGOKITZEN DIRENAK	5.1. ILDOA. FORMULA ETA NEURRI BERRIAK GARATU GAZTEEI EMANTZIPATZEN LAGUNTZEKO GAZTELAGUN PROGRAMAREN BITARTEZ ETA BAZTERTZE ARRISKUAN DAUDENEI ETXEBIZITZA BATEAN SARTZEKO AUKERA EMAN
	5.2. ILDOA. ZAHARTZEN ARI DIREN PERTSONEI BIZIMODUA ERRAZTUKO DIETEN INGURUNEAK SUSTATZEKO EKIMENAK BULTZATZEA. BIZITANLERIAREN ZAHARTZERAKO ETXEBIZITZA ESTRATEGIA. ETXEBIZITZA ADISKIDETSUAK.
	5.3. ILDOA. SEKTOREKO ERAGILEEN ARTEKO ELKARLANA ERRAZTEA, ETXEBIZITZAREN ARLOKO PROGRAMA ETA NEURRI BERRITZAILEAK SUSTATZEKO
6. ARDATZA KUDEAKETA HOBEA IZATEN LAGUNTZEN DUEN KOLABORAZIO SAREAK ETA POLITIKA SEKTORIAL DESBERDINEN INTEGRAZIOA SORTZEA	6.1. ILDOA. UDALETAKO ETA UDAL SOZIJETATEETAKO ETXEBIZITZA ARLOEKIN ELKARLANEAN JARDUTEKO SAREA
	6.2. ILDOA. UDALETAKO GIZARTE ZERBITZUEKIN ELKARLANEAN JARDUTEKO SAREA
	6.3. ILDOA. ETXEBIZITZAREN ARLOKO ELKARLANA INDARTZEA HIRUGARREN SEKTOREAREKIN.
	6.4. ILDOA. ETXEBIZITZA SAILAREN ETA VISESAREN EKINTZA KOORDINATUA AHALBIDETUKO DUEN LURZORU BATZORDEAREN IRUDIA INDARTZEA
	6.5. ILDOA. BIRGAITZEKO ERAGILEEKIN ELKARLANEAN JARDUTEKO SAREA
	6.6. ILDOA. ETXEBIZITZAREN ARLOKO GAIK JORRATUKO DITUEN EZTABAIDA FORO PUBLIKOA ETA PRIBATUA SORTZEA





4. EKINTZAK ARDATZ ESTRATEGIKOEN ARABERA



1. ARDATZA ALOKAIURUKO ETXEBIZITZEN PARKEA SUSTATZEA



Etxebizitzaren 3/2015 Legeak, ekainaren 18koak, ezartzen du etxebizitza-gaietako baliabideen % 80 alokairu-polituketara bideratu behar direla. Zehazki, eta birgaitze-politikak salbuetsita, baliabideen % 80 alokairu babestura zuzendu beharko dira, eta 2020. urtetik aurrera baliabideen % 100 zuzendu beharko dira. Horrenbestez, jabetzako etxebizitza babestuaren sustapena autofinantzatu beharko da, baliabide publikoak kontsumitu gabe.

Premia duten biztanleek batik bat alokairu-erregimena eskatzen dute, erregimen horrek aukera ematen baitu jabetzako etxebizitza inola ere eskuratu ezin duten kolektiborik kaltetuenei erantzuteko. Edonola ere, Euskal Autonomia Erkidegoan alokairuak agerpen txiko erregimena izaten jarraitzen du, eta merkatu librean dagoen eskaintzak errenta oso handiak ditu, etxebizitza behar duen biztanleria gehienarentzat iristezinak.

Agertoki horretan, 2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planak apustu irmoa egin du alokairuko etxebizitza-parkea bultzatzeko, etxebizitzaren sustapen berriaren bitartez zein zuzkidura-bizitokien bitartez, eta, batez ere, etxebizitza pribatuak alokairu babesturantz bideratzen saiatuta —gaur egungo Bizigune eta ASAP programen bitartez—. Dena dela, azken hori sakontasunez berrikusi beharko da eta berriro formulatu beharko da, etxebizitza gehiago erakartzeko.

Bestalde, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila jakitun da behar-beharrezkoa dela eragile publikoen eta pribatuen arteko elkarlana, Planaren horizontean % 33ko alokairu babestuko kuota lortuko bada. Hartara, Gida Planaren esparruan saiatuko da ekimen pribatua alokairu babestura erakartzen, bai sustapen berrira, bai bigarren eskuko etxebizitzetara, arrazoizko errentako alokairuaren merkatuan jartzeko.

Horrenbestez, 2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Plana 3 jarduketa-ildotan eta 12 ekintzatan egituratzen da. 1.1. jarduketa-ildoak etxebizitza berriak alokairu-erregimenean susta daitezen izango du oinarri, 1.2. jarduketa-ildoak zuzkidura-bizitokien garapena erraztea izango du aztergai eta 1.3. jarduketa-ildoak etxebizitza pribatuak alokairu babestura bideratzea izango du oinarri.



4. Ekintzak ardatz estrategikoen arabera

1.1. ILDOA. ALOKAIRU ERREGIMENeko ETXEBIZITZA BERRIEN SUSTAPENA BULTZATZEA**► 1.1.1. ekintza. | Alokairu-erregimeneko etxebizitzak soilik sustatzea (Sailaren ekimena)**

3/2015 Legeak jasotzen duen moduan, etxebizitza-politiketako baliabideak alokairu-politiketara zuzendu behar dira; hori dela eta, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak zuzenean sustatzen dituen etxebizitza guztiak errentamendu babestuko erregimenekoak izango dira. Zehazki, helburua izango da Gida Planaren indarraldiko hiru urteetan guztira 775 etxebizitza hastea, babes sozialeko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak artean.

► 1.1.2. ekintza. | VISESAren sustapen-jarduera alokairu-erregimenerantz berrorientatzea

Alokairu sozialeko parke publikoa gehitzeko helburuarekin, planteatu da VISESAren jardueraren zati bat arian-arian zuzentzea babes sozialeko alokairu-erregimeneko etxebizitza sustatzera. Izatez, hurrengo hiru urteetan babes sozialeko 1.100 etxebizitza berri aurreikusi da.

► 1.1.3. ekintza. | Salmentarako babes ofizialeko etxebizitzak produkzio lokalizatua eta subsidiarioa, betiere ez badira aurrekontu-baliabide publikoak kontsumitzen

3/2015 Legeak ezartzen duenez, babes publikoko etxebizitzak jabetza-erregimenean sustatzean, etxebizitza horien esleipena autofinantzatuta egin behar da, baliabide publikorik kontsumitu gabe. Hortaz, VISESAk jabetza-erregimenean sustatzen dituen etxebizitzak alokairu-erregimeneko babes sozialeko etxebizitzetarako baliabideak sortuko dituzte, eta eragile pribatuek sustatutako etxebizitzak jabetza-erregimen horren benetako eskaria asetzea zuzenduko dira, etxebizitza eskatzen duten pertsonen erabakitze eskubidea bermatuta.

Gida Planak ezarritako helburuak honela zehaztu dira: VISESAk hasitako 325 etxebizitza eta eragile pribatuek eta kooperatibek Planaren horizontean hasitako 3.075 etxebizitza.

► 1.1.4. ekintza. | Udalekin elkarlanean jardutea, alokairu-erregimeneko sustapena bultzatzeko

Errentamenduak gutxien edukitze-erregimena izaten jarraitzen du EAEn, eta eskaintzak ez dio erantzuten eskari gero eta handiagoari. Hori dela eta, alokairuko parkea handitzeko helburuarekin, Eusko Jaurlaritzak Udalekin elkarlanean jardungo du zuzkidura-bizitokiak eta alokairu-erregimeneko etxebizitza sozialen sustapena bultzatzeko, baita bigarren eskuko etxebizitzak arrazoizko errentako alokairuko merkatuan jartzeko ere.

Arlo horretan, Planak aurreikusten du tokiko erakundeek 500 zuzkidura-bizitoki eta babes sozialeko etxebizitza garatzea.

► 1.1.5. ekintza. | Ekimen pribatua alokairu-erregimeneko sustapenera erakartzea

Alokairuko higiezinaren parkea handitzeko helburuarekin, saiatuko da ekimen pribatua alokairuko etxebizitza babestuen sustapenera eta kudeaketara erakartzen, etxebizitzako inbertsio pribatua erakargarri eginez. Horretarako, Alokabidek, Bizigune programaren bidez, ekimen pribatuak (sustatzaile pribatuek, erakunde-inbertitzaileek, eta abar) sustatutako etxebizitzak erakartzea aurreikusi da.

1.1.5.1. Errenta-estrategia (etxebizitzekin lotzen diren errentak, eta ez maizterekin).

1.1.5.2. Alokairuko etxebizitzak sustatzeko laguntzen programa.

1.1.5.3. Erakunde-inbertitzaileak, pentsio-funtsak, aseguruak, higiezinaren merkatuko inbertsio-sozietate kotizatu anonimoak, eta abar erakartzea, errentak bermatuz Eusko Jaurlaritzak etxebizitzak baliatzeko aukeraren truke, eta, hala badagokio, epe luzera Eusko Jaurlaritzak erosteko konpromisoarekin, inbertsioak ondare bihurtuz.

2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren helburua izango da bide horretatik 350 etxebizitza eskuratzea.



4. Ekintzak ardatz estrategikoen arabera

► **1.1.6. ekintza.** | Hirugarren sektoreko erakundeekin eta gizarte-erakundeekin elkarlanean jardutea, etxebizitzako programa sozialetan

Eusko Jaurlaritzak elkarlan estuan jardungo du Euskal Autonomia Erkidegoko gizarte-erakundeekin eta hirugarren sektoreko erakundeekin, etxebizitzako programa sozialak garatzeko. Parke babestuko etxebizitzak lagatzeko edo alokatzeko lankidetzak-hitzarmenak egin ahal izango dira gizarte-erakundeekin. Helburua izango da kolektiborik kaltetuenen etxebizitza-beharrei erantzutea, hau da, prozesu normalizatuen bidez etxebizitza eskuratzeko zailtasun larriak dituzten kolektiboen etxebizitza-beharrei erantzutea. Gida Planak aurreikusten du hirugarren sektoreko 100 etxebizitza lagatzea, gizarteratzeko sarea sortzeko helburuarekin.

► **1.1.7. ekintza.** | Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektorialak etxebizitza-sustapen publikorako dituen aukerak ikertzea

Lurralde-plan sektorialak analizatzea planteatu da, alokairua modu loteslean barnean har dadin. Plangintzatik esku hartu behar da, etorkizunera begira alokairuko etxebizitzak aintzat hartzeko. Hori dela eta, Lurralde Plan Sektorialeatik esku hartzeko aukera aztertuko da, eta, horrela, etorkizunera begira, alokairuko etxebizitza babestuko etxebizitzak eraikitzeko helburuak zabalduko dira etxebizitza-premia handiagoa dagoen zonetan. Lurralde Plan Sektorialak etxebizitza babestuaren arloan dituen aukerak ikertu beharko dira alokairuko etxebizitzako garapenerako lurralde-esparruak definitzean.

1.2. ILDOA. ALOKAIRUKO ZUZKIDURA BIZITOKIEN ERAIKUNTZA SUSTATZEA

► **1.2.1. ekintza.** | Erakundeen arteko lankidetzaren bitartez, alokairuko zuzkidura-bizitokiak eskaintza handitzeko

Erakundeen arteko lankidetzaren bitartez, zuzkidura-bizitokiak eraikitzea sustatuko da, kolektibo jakin batzuen beharrak estaltzeko. Planean aurreikusi da tokiko erakundeek 500 zuzkidura-bizitoki eta babes sozialeko etxebizitza eraiki ditzaten sustatzea, errentamendua sustatzeko programaren bidez diruz lagunduta.

► **1.2.2. ekintza.** | Alokairuko zuzkidura-bizitokiak lehenetsuz gazteen eta adineko pertsonen kolektibora bideratzea

Batik bat gazteei eta adineko pertsonen zuzenduko zaizkien zuzkidura-bizitokiaren sare publikoa sortzea planteatu da. Helburu bikoitza izango da: batetik, emantzipazioa bultzatzea eta gazteen familia berriak sortzea eta, bestetik, 65 urtetik gorako pertsonen ingurune irisgarrian bizimodu autonomoa, independentea eta kalitatekoa izan dezaten erraztea.

1.3. ILDOA. ETXEBIZITZA PRIBATUAK ALOKAIRU BABESTURANTZ MUGIARAZ DAITEZEN SUSTATZEA

► **1.3.1. ekintza.** | Bizigune Programako etxebizitza-parkea gehitzea

Etxebizitza Sailburuordetzak ahalegin handiagoa egingo du gaur egungo higiezin-parkearen aprobetxamendu handiagoa lortzeko eta, Bizigune programaren bitartez, jenderik gabeko etxebizitzak alokairu babestuko merkatuan jartzeko. Parke hori gehitzeko helburuarekin, Gida Planak honako jardun hauek egitea aurreikusi du:

- 1.3.1.1.: Udalekin elkarlanean jardutea, etxebizitzak erakartzera begira: etxebizitzak detektatzeko, identifikatzeko eta mugiarazteko sistema hobetzea.
- 1.3.1.2.: Finantzako erakundeek zein finantzakoak ez diren erakundeek etxebizitzak lagatzeko eta Alokabidek kudeatzeko hitzarmenak.
- 1.3.1.3.: Bizigune programaren irismena handitzea. Inbertsio pribatua erakartzea, eta babesteko etxebizitzetako parke publikoak alokairuan kudeatzea.
- 1.3.1.4.: Erakunde-inbertsioak, pentsio-funtsak, aseguruak eta higiezin merkatuko inbertsio-sozietate kotizatu anonimoak erakartzea.

4. Ekintzak ardatz estrategikoen arabera

Bizigune programak partikularren jabetzakoa den eta jenderik ez duen etxebizitza kopuru handia erakarri du, alokairuko merkatura mugiarazteko. Aurreikusten da Udalekin elkarlanean jardutea oso lagungarria izango dela Biziguneren parkean txertatuko diren etxebizitzak erakartzeko. Hartara, Planaren horizonterako helburua izango da alokairu-parkea handitzea, 2020an 6.400 etxebizitzara arte.

► **1.3.2. ekintza. | ASAP programa berrikustea eta berriro formulatzea (Biziguneren antzeko programa, baina sarrera handiagoko profilei zuzentzen zaiena eta diru-laguntzarik ez duena)**

ASAP programak espero zen inpaktua izan ez duenez gero, Planak programa hori berrikustea eta berriro formulatzea proposatzen du, eta, horretarako, planaren operatibaz eta eraginkortasunez gogoeta egingo da, programara etxebizitza libre gehiago erakartzeko. Zehazki, honako ekintza hauek egitea planteatu da:

- 1.3.2.1.: ASAP programa osorik berrikustea. Programa kudeatzeko ahalmena sustatzea. ASAP programako etxebizitzak 21.000 € eta 39.000 € arteko diru-sarrerak dituzten onuradunentzat zuzentzea. Errentak alokairu-merkatuari buruzko inkestaren estatistika berrira erreferentziatzea.
- 1.3.2.2.: Birgaitzeko politika ASAP programako (eta Biziguneko) etxebizitzak erakartzeko sistemarekin lotzea, programa espezifikoaren bidez.
- 1.3.2.3.: Elkarlan pribatua/publikoa garatzea, ASAP programan barnean hartu beharreko etxebizitzak erakartzeko.
- 1.3.2.4.: Jabeen zein maizterren zuzendutako komunikazio-kanpaina egitea.
- 1.3.2.5.: Etxebizitza turistikoak ASAP programara erakartzea.

Gida Planaren helburua da hutsik dauden etxebizitzak erakartzea, ASAP programak 2020an 800 etxebizitza izan ditzan.

► **1.3.3. ekintza. | Alokairuaren fiskalitatea berrikus dadin proposatzea, Bizigune eta ASAP programetara biltzen diren etxebizitzen tratamendu fiskala hobetuz**

Zerga Koordinazioko organoari zuzendutako proposamenen bitartez, proposatzen da alokairuaren fiskalitatea berrikustea eta Bizigune eta ASAP programetako etxebizitzen tratamendu fiskala hobetzea. Etxebizitza Sailak proposatuko du programa babestuei lotzen zaizkien eta, hartara, etxebizitza-politika publikoak lortzen laguntzen duten etxebizitzek aldeko tratamendua izatea, hau da, hobari handiagoa izatea errentamenduan jarritako higiezin horretatik lortutako errendimendu osoen gainean. Tratamendu hori Ondasun Higiezinaren gaineko Zergara ere hedatuko da.



2. ARDATZA ETXEBIZITZA BABESTUEN PARKEAREN KUDEAKETA EFIZIENTEAN AURRERA EGITEA



Urte hauetan garatutako etxebizitza-politikei esker Sailak eta haren sozietateek etxebizitza babestuko parke handia eskuratu dute, eta horrek kudeaketa-lan handia eskatzen du. Bestalde, alderdi sozialak garrantzi handia hartu du azken urte hauetan.

Alokabide bere alokairuko etxebizitzaren kudeatzailea ez ezik, Biziguneren parkearen eta Eusko Jaurlaritzaren eta zenbait udalen parkearen kudeatzailea ere bada; bide horretatik, egiaztatu du etxebizitza babestu bat eskuratzea askotan ez dela nahikoa eta laguntza soziala ere gero eta beharrezkoagoa dela. Alokairu- etxebizitzaren parke publikoetako kudeatzaile guztiak partekatzen duten errealitatea da hori; beraz, aurrera egin beharko da alokairuko parkea kudeatzearen berezko prozesuak bateratzeko bidean. Protokolo komunen bidez biztanle maizterrekiko erlazioak erraztu nahi dira.

Era berean, ezinbestekoa izango da elkarlanean eta koordinatuta jardutea udalekin eta horien zerbitzuekin (gizarte-zerbitzuekin, komunitate-ekintzako zerbitzuekin eta abar), baita Foru Aldundietako gizarte-sailekin, Eusko Jaurlaritzako beste arlo batzuekin, hirugarren sektoreko erakundeekin eta gizarte-erakundeekin ere.

Gaur egun, etxebizitza-politiken bidez artatzen diren biztanleria-profilak oso desberdinak dira duela hamar urte etxebizitza babestua eskatzen zuten biztanleekin alderatuta. Etxebizitza-eskatzaile asko diru-sarrerara urriko profilekoak dira, eta bizitokirik gabe geratzeko eta gizarte-bazterketako arriskuan dauden pertsonak dira. Bestalde, Etxebizitzaren 3/2015 Legeak etxebizitzaren eskubide subjektiboa onartzen du, eta Sailak eskubide horri erantzun beharko dio, etxebizitza bat legez okupatuta, edo prestazio ekonomiko baten bidez.



4. Ekintzak ardatz estrategikoen arabera

Ildo horretan, ez dugu ahaztu behar Etxebizitzaren Prestazio Ekonomikoak (EPE) Etxebizitzaren Prestazio Osagarria (EPO) ordeztuko duela; hortaz, trantsizio-prozesu horretan, bermatu behar da gaur egun Etxebizitzaren Prestazio Osagarria jasotzen dutenak ez direla prestazio berriaz kanpo geratzen.

Testuinguru horretan, aurrera egin behar da etxebizitza babestuen parkearen kudeaketa efizienterantz, eta saiatu beharko da etxebizitza-parkearen funtzio soziala bermatzen, biztanleriarik kaltetuena kontuan hartuta eta parkearen kudeaketaren alderdirik sozialena nabarmenduta.

Ardatz hori 6 jarduketa-ildoren eta 27 ekintzaren inguruan dago egituratuta. 2.1. ildoak etxebizitza babestuen parkearen alderdi soziala sustatzea du oinarri. 2.2. ildoak, berriz, Alokabide energia-iraunkortasuneko erreferente bihurtzera zuzentzen da, baita babes sozialeko etxebizitzaren eskuragarritasunaren arloko erreferente bihurtzera ere. 2.3. ildoak etxebizitzaren arloko prestazioen kudeaketa pixkanaka bere egitea aztertzen du. 2.4 ildoak bizi-ibilbideak erraztu nahi ditu eta etxebizitzaren azpialerara saihestu nahi du. 2.5. ildoak etxebizitza babestuen funtzio soziala bermatzea izango du aztergai. Eta, azkenik, 2.6. ildoak oinarri izango du saldu ez diren etxebizitza tasatuen stocka baliatzeko eta egin diren inbertsioak berreskuratzeko programa iragankorra abian jartzea.

2.1. ILDOA. ETXEBIZITZA BABESTUEN PARKEAREN KUDEAKETAN ALDERDI SOZIALA SUSTATZEA

► 2.1.1. ekintza. | Alokabideren esparru soziala sustatzea

Gidari Planaren helburua izango da Alokabideren dimentsio soziala indartzea —premia sozial espezifikoak aurreratzeko, gidatzeko, laguntzeko eta bideratzeko— eta parke publikoko auzokide-erkidegoen elkarlanerako kudeaketa soziala hobetzea. Horretarako, Alokabidek jada garatzen dituen honako ekintza hauek indartzea aurreikusi da:

- 2.1.1.1.: Laguntza eskaintzea, biztanle maizterren zorren kudeaketa integralaren kudeaketan.
- 2.1.1.2.: Udalekin koordinatzea (gizarte-zerbitzuak, komunitate-ekintzako zerbitzua, bizikidetzarako eta aniztasunerako zerbitzua).
- 2.1.1.3.: Foru Aldundietako gizarte-sailekin elkarlanean jardutea (desgaitasuna duten pertsonak, adineko pertsonak, haurrak eta familiak, eta abar).
- 2.1.1.4.: Eusko Jaurlaritzako beste arlo batzuekin elkarlanean jardutea (Lanbide, genero-indarkeriaren biktima diren emakumeentzako zerbitzu espezializatua, Osakidetza eta abar).
- 2.1.1.5.: Hirugarren sektoreko erakundeekin elkarlanean jardutea, kasuistika espezifikoak bideratzeko.
- 2.1.1.6.: Etxegabetzeen aurkako plataformekin eta beste gizarte-kolektibo adierazgarri batzuekin elkarlanean jardutea. Etxegabetzeen aurkako protokoloaren irismena handitzea.

► 2.1.2. ekintza. | Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiaren, Eusko Jaurlaritzaren eta EUDELen arteko jardunen koordinazioa sustatzea

Euskal Autonomia Erkidegoan, azken urte honetan, hipoteka- eta alokairu-exekuzioen ondoriozko maizter-botatzeak hazi ez diren arren, garrantzizkotzat jo da maizter-botatzeen prebentziorako ekintzak egitea. Horretarako, koordinazioa hobetu nahi da, eta Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiaren, Eusko Jaurlaritzaren, EUDELen eta udaletako gizarte-zerbitzuen arteko erlazioak indartu nahi dira, pertsona kalteberentzako ordezkari bizi-irtenbideak aztertzeko eta planteatzeko, eta etxegabetzeak saihesteko. Hartara, berriro negoziatuko da gaur egungo hitzarmena, eta ekintza horri lotuko zaio Eusko Jaurlaritzak maizter-botatzeen aurrean ordezkari bizi-irtenbideak bilatzeko gordeko duen etxebizitza-parkea (60 etxebizitza).



4. Ekintzak ardatz estrategikoen arabera

► **2.1.3. ekintza. | Alokabideko esku-hartze komunitarioko programa sustatzea eta hedatzea**

Azken urte hauetan, Alokabideak hobekuntza nabarmenak landu eta lortu ditu alokairu-parkearen kudeaketan, ezarri duen esku-hartze komunitarioko programaren bitartez. Kudeatzen dituen eraikinen erabilera hobetzea lortu du, baita gatazkak edo ez-ordaintzeak ebaztea eta familia maizterren arteko bizikidetzatza-erlazioa hobetzea ere. Hori dela eta, planteatu da programa hori sustatzea eta higiezin-parkean esku hartzen duten beste eragile batzuegana hedatzea. Zehazki, honako ekintza hauek garatzearen aldeko apustua egin da:

- 2.1.3.1.: Finka-administratzaileekin elkarlanean jardutea
- 2.1.3.2.: Auzokide-erkidegoekin elkarlanean jardutea
- 2.1.3.3.: Enpresa espezializatuekin elkarlanean jardutea

► **2.1.4. ekintza. | Alokairuko etxebizitza-parkearen kudeaketari buruzko gida prestatzea**

Planak planteatzen du alokairuko etxebizitza-parkearen kudeaketari buruzko gida bat prestatzea. Gida horretan protokolo komuna finkatuko da alokairu-parke publikoen kudeatzaile guztientzat, eta helburua izango da etxebizitza babestuen parkea kudeatzearen ondoriozko prozesuak bateratzea: maizterrekiko erlazioa, gatazken ebazpena, ez-ordaintzeen arazoa, eta abar.

► **2.1.5. ekintza. | Gizarte-erakundeekin elkarlanean jardutea, alokairuko etxebizitza babestuen parkearen gizarte-laguntzarako**

Euskal Autonomia Erkidegoan dagoen alokairu-erregimeneko etxebizitza-parkearen bolumen handiak are konplexuago egin du, azken urteotan, parke horren kudeaketa. Hori dela eta, proposatzen da gizarte-erakundeekin elkarlanean jardutea, gero eta anitzagoa eta konplexuagoa den biztanleria maizterrari gizarte-laguntza eskaintzeko eta elkarbizitza eta gatazken ebazpena hobetzeko.

► **2.1.6. ekintza. | Etxebizitzak lagatzea Administrazioari eta hirugarren sektoreko erakundeiei, gizarteratzearekin lotzen diren proiektuak garatzeko**

Gizarteratzeari buruzko euskal planarekin bat eginik, Gida Planak babestuko du lankidetzatza-hitzarmenak sinatzea Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren eta gizartekintzako hirugarren sektoreko erakundeekin artean, betiere sustapen publikoko etxebizitzak bideratu ahal izan daitezkeen bizitoki-bazterketako eta/edo gizarte-bazterketako egoeran dauden pertsonentzako gizartekintza- eta bizitoki-programetara.

Zehazki, lankidetzatza-hitzarmenak ezarri ahal izango dira gizarte-erakundeekin, eta horien helburua izango da bizitoki-bazterketako egoera larriaren dauden pertsonak gidatzea, baita etxebizitzarik ez duten eta etxebizitza babestua eskuratzeko baldintzak (errolatuta ez egotea edo gutxieneko diru-sarrerarik ez izatea) betetzen ez dituzten pertsonak gidatzea ere. Etxebizitza Sailburuordetzak erabakiko du gizarte-erakundeekin babes sozialeko etxebizitzak erabiltzea, eta, hartara, erakunde horiek arduratuko dira bizitoki-laguntza egiteaz. Gizarte-erakundeekin etxebizitzen erabilera egokia bermatuko dute, eta pertsona horiek gizarteratzeko prozesuak hobetzen lagunduko dute, ahalik eta autonomiarik handiena eta bizi-kalitateko mailarik onena lor dezaten.

► **2.1.7. ekintza. | Etxebizitza-premiako egoera bereziei erantzutea**

Gainerako erakunde publiko eskudunekin eta gizarte-erakundeekin elkarlanean jardungo da, bizitoki- eta gizarte-premiak dituzten biztanleentzako etxebizitza-irtenbide bereziak bilatzeko. Zehazki, Planaren helburuen artean dago Euskal Autonomia Erkidegoan sortzen diren honelako egoerak artatzea:

- 2.1.7.1.: Euskal Autonomia Erkidegoko larrialdiko egoerak (uholdeak, suteak, behera etortzeak...).
- 2.1.7.2.: Errefuxiatuak hartzea.
- 2.1.7.3.: Housing First programa.



4. Ekintzak ardatz estrategikoen arabera

- 2.1.7.4.: Maizter-botatzeen ondoriozko ordezko etxebizitza-irtenbideen programa, Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiaren, Eusko Jaurlaritzaren eta EUDELen arteko hitzarmen berriari lotuko zaiona.
- 2.1.7.5.: Genero-indarkeriaren biktima izan diren emakumeei etxebizitza zuzenean esleitzeko programa.
- 2.1.7.6.: Gizarte-bazterketako lehenetsuneko beste jardun batzuk.

► **2.1.8. ekintza. | BIZILAGUN zerbitzua sustatzea, auzokideen (jabeen zein maizterren) eskubideen eta betebeharren arloko bitartekaritza- eta aholkularitza-zerbitzu gisa**

BIZILAGUN zerbitzu publikoa eta doakoa sustatu nahi da, auzokideen eskubideen eta betebeharren arloko bitartekaritza- eta aholkularitza-zerbitzua den aldetik. Maizterrei zein jabeek eskainiko dizkie zerbitzuak. Erkidego bateko auzokideen arteko edo jabeen eta maizterren arteko bitartekaritza-jardunak zabaltzen ahaleginduko da, betiere eraginpean daudenen artean sortu diren eta haiek zuzenean ebatzi ezin dituzten gatazkak ebazteko helburuarekin.

Erronka izango da gehiago eta hobeto informatzea eta etxebizitzarekin lotzen diren zerbitzuetan jardunbide onei buruzko kode bat prestatzea.

► **2.1.9. ekintza. | Alokabide zerbitzua eta udalak elkarlanean jardutea alokairu-parkearen kudeaketan.**

Etxebizitza babestuen parkearen kudeaketa efizientean aurrera egin beharko da, eta, udal askok kudeaketa-ahalmen txikia dutenez gero, Alokabidek udal horiekin elkarlanean jardun beharko du udalaren alokairu-parkea kudeatzeko.

2.2. ILDOA. ALOKABIDE ENERGIA IRAUNKORTASUNEN ETA ETXEBIZITZA SOZIALAREN IRISGARRITASUNEN ERREFERENTE BIHURTzea

► **2.2.1. ekintza. | Maizterrak sentsibilizatzea haien etxeetan energia eraginkortasunez erabiltzeko**

Europako Zuzentarauak ezarritako ia energia-kontsumorik gabeko eraikinetarantz aurrera egiteko helburua aintzat hartuta, proposatu da bultzada ematea Alokabide egiten ari den sentsibilizazio-zereginari. Izatez, berak kudeatzen duen etxebizitza-parkeko maizterren artean energia eraginkortasunez erabiltzeko sentsibilizazio-lana ari da egiten Alokabide. Gaur arte egin diren ekintzak eraginkortasun handikoak izan direla ikusienez gero, Planak aurreikusi du ekintza horiek gehitzea eta beste etxebizitza-parke batzuetara hedatzea.

► **2.2.2. ekintza. | Energia-pobreziako benetako egoerak eta irisgarritasun-arazoak identifikatzea**

Alokabidek alokairuko etxebizitza babestuko bere parkean egon daitezkeen energia-pobreziako egoerak eta irisgarritasun-arazoak identifikatzeko lan egiten du. Gida Planak jardun hori sustatzea proposatzen du, azken urte hauetan gora egin baitute energia-pobreziako egoerak zein irisgarritasun-arazoak.

► **2.2.3. ekintza. | Energiaren eta baliabideen kudeaketa eraginkorra errazten duten irtenbideak proposatzea. Etxebizitza publikorako elektrizitate-merkaturatzailea garatzeko aukera aztertzea**

Alokabidek energiaren eta baliabideen kudeaketa eraginkorra errazteko zenbait irtenbide proposatzen du identifikatu diren energia-pobreziako egoerarako eta irisgarritasun-arazoetarako. Etxebizitza publikorako elektrizitate-merkaturatzaile baten bitartez elektrizitate-fakturan aurrezteko aukera aztertzea planteatu du.



4. Ekintzak ardatz estrategikoen arabera

► **2.2.4. ekintza. | Energia berriztagarriko instalazioak doitzea**

Alokabidek kudeatzen duen parkean, energia berriztagarriko instalazioak berrikusteko eta doitzeko ekintzak egingo dira.

► **2.2.5. ekintza. | Alokabideren sustapenen energia-optimizazioak**

Alokabidek jada ekin die arlo horretako ekintza zehatzei; alabaina, ia kontsumorik gabeko eraikinei buruzko Europako xedapenak indarrean jarri ondoren —eraikin publikoen arlokoa, lehenik, eta eraikin pribatuen arlokoa, gero—, behar-beharrezkoa izango ekintza horiek areagotzea. Ia kontsumorik gabeko eraikinei buruzko xedapen horiek eraikin berrietan ez ezik, aurrez dauden eraikinetan ere izango dute eragina, nahiz eta gaur egun zehazteke dagoen azken eraikin horietarako irismena.

Hortaz, planteatu da Alokabidek kudeatzen dituen etxebizitza-sustapenetan energia-erabilera optimizatzen saiatzea, zero energia kontsumoko eraikinetara jotzeko helburuarekin, hau da, energia behar ez duten edo, behar izanez gero, iturri berriztagarrietako energia erabiltzen duten eraikinetara jotzeko helburuarekin.

► **2.2.6. ekintza. | AUGE sistema ezartzea: alokairu sozialeko eraikinetako energia-administrazio efizientea**

Alokairu sozialeko eraikinen kasuan, energia-administrazio efizientea ahalbidetzen duen AUGE sistema ezartzea erraztuko da. Sistema hori lagungarria izango da energia-pobreziako egoerak identifikatzeko. Horretarako, baldintza horiek betetzen dituen maizterren profilari buruzko irizpideak ezartzen ditu, kasuan-kasuan babes- eta jarraipen-metodologia egokia diseinatzera begira.

► **2.2.7. ekintza. | Alokabidek bere alokairu-parkearen kudeaketan duen esperientzia komunikatzea, beste parke publiko eta pribatu batzuetara hedada dadin saiatzeko**

Alokabidek alokairu-erregimeneko 12.000 etxebizitza babestu baino gehiago kudeatzen ditu Euskal Autonomia Erkidegoan. Alokabidek alokairu-parke horren kudeaketan duen esperientzia komunikatzeko ekintzak planteatzen dira, beste parke publiko eta pribatu batzuetara hedada dadin.

2.3. ILDOA. ETXEBIZITZA SAILAK PIXKANAKA BERE EGITEA ETXEBIZITZAREN ALORREKO PRESTAZIOEN KUDEAKETA

► **2.3.1. ekintza. | Etxebizitza bat legez okupatzeko edo etxebizitzaren prestazio ekonomikorako eskubide subjektiboari buruzko dekretua berrikustea eta onartzea**

Plan honen barruan aurreikusi da etxebizitzaren 3/2015 Legea arauz garatzea eta etxebizitzaren eskubide subjektiboa bermatzea. Hori dela eta, etxebizitza bat legez okupatzeko edo etxebizitzaren prestazio ekonomikorako eskubide subjektiboari buruzko dekretua berrikusteko eta onartzeko lan egingo da.

► **2.3.2. ekintza. | Lanbiderekin koordinatzea Etxebizitzaren Prestazioa Osagarritik (EPO) Etxebizitzaren Prestazio Ekonomikorako (EPE) trantsizio-prozesuan**

Etxebizitzaren Prestazio Osagarritik Etxebizitzaren Prestazio Ekonomikorako trantsizio-prozesuan Lanbiderekin lankidetzan eta koordinatuta jardutea sustatuko da, gaur egun Etxebizitzaren Prestazio Osagarria jasotzen duten kolektiboak ez daitezen prestazio berriaz kanpo geratu. Lanbideren eta Etxebizitza Sailaren arteko informazio-trukea garrantzi handikoa izango da trantsizio horretan.



4. Ekintzak ardatz estrategikoen arabera

- ▶ **2.3.3. ekintza.** | Etxebizitza babestu bat esleitzea ezinezkoa denean, Etxebizitzaren Prestazio Ekonomikoa esleitzea, gaur egungo Etxebizitzaren Prestazio Osagarriaren hartzailleak barnean hartzen direla bermatuta eta etxebizitza izateko eskubide subjektiboa izango duten kolektibo berrietara zabaldua. Etxebizitzaren Prestazio Ekonomikoaren maila kuantitatiboak denboran berrikustea, merkatu libreko errenten bilakaeraren arabera. Diru-sarrerak bermatzeko errentaz guztiz bereiztea.

Etxebizitza babestu bat esleitzea ezinezkoa denean, Etxebizitzaren Prestazio Ekonomikoa esleitzea proposatzen da, gaur egungo Etxebizitzaren Prestazio Osagarriaren hartzailleak barnean hartzen direla bermatuta eta etxebizitza izateko eskubide subjektiboa izango duten kolektibo berrietara zabaldua. Era berean, Etxebizitzaren Prestazio Ekonomikoaren maila kuantitatiboak denboran berrikusiko dira, merkatu libreko errenten bilakaeraren arabera, eta diru-sarrerak bermatzeko errentaz guztiz bereiziko da. Gainera, Etxebizitzaren Prestazio Ekonomikoa diru-sarrerak bermatzeko errentaz bereiztea planteatzen da. Planaren indarraldian, hileko batez beste Etxebizitzaren Prestazio Osagarriaren 29.000 hartzaille inguru aurreikusi da.

2.4. ILDOA. BIZI IBILBIDEAK ERRAZTEA ETA ETXEBIZITZEN AZPIERABILERA SAIHESTE

- ▶ **2.4.1. ekintza.** | Erosketako eta alokairuko babes publikoko etxebizitzaren trukea erraztea

Erosketako eta alokairuko babes publikoko etxebizitzaren trukea sustatuko da, familien beharrak etxebizitzaren ezaugarrietara egokitzeko. Beharrezkoa denean, trukeak eta kokapen berriak modu normalizatuan tramitatzea errazten saiatuko da.

- ▶ **2.4.2. ekintza.** | Erosketako babes publikoko etxebizitzaren trukeak erraztea

Erosketako babes publikoko etxebizitzaren trukeak erraztuko dira, familien beharrak etxebizitzaren ezaugarrietara egokitzeko.

- ▶ **2.4.3. ekintza.** | Etxebizitzaren banaketa erraztea

Familia-unitateen tamaina murriztu da eta nabarmen handitu da bakarrik bizi diren pertsonen kopurua, eta horietako askok tamaina handiko etxebizitzak okupatzen dituzte. Hori dela eta, udalen hirigintzako arloekin elkarlanean jardungo da etxebizitza handiak etxebizitza txikiagoetan bana daitezkeen errazteko.

2.5. ILDOA. ETXEBIZITZA BABESTUEN PARKEAREN GIZARTE EGINKIZUNA BERMATZEA

- ▶ **2.5.1. ekintza.** | Etxebizitza babestuen parkea ikuskatzeko prozesua hobetzea. Ikuskapen-plan orokorrak eta espezifikoak prestatzea.

Etxebizitza Sailburuordetzak etxebizitza babestu publikoaren parkearen okupazioa ikuskatzeko sistema nola hobetu aztertuko du. Halaber, ikuskapen-plan orokorrak eta espezifikoak prestatuko dira, etxebizitza horien erabilera ezarritako betekizunetara egoki dadin.

- ▶ **2.5.2. ekintza.** | Etxebizitza babestuko transmisioetan lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen erabilera sustatzea, etxebizitza-eskari handia duten esparruetan.

Administrazio publikoak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izango du babes publikoko etxebizitza guztien gainean, eta erosteko eskaintza baten bitartez itunduko du erosketan.



4. Ekintzak ardatz estrategikoen arabera

- ▶ **2.5.3. ekintza.** | Eusko Jaurlaritzak eta kreditu-erakundeek etxebizitzaren eta lurzoruaren arloan 2018-2020 aldirako egindako finantza-hitzarmenaren babesean formalizatutako hipotekak dituzten babes publikoko etxebizitzaren gainean Eusko Jaurlaritzak berriro erosteko bermea izatea

Eusko Jaurlaritzak eta kreditu-erakundeek etxebizitzaren eta lurzoruaren arloan 2018-2020 aldirako egindako finantza-hitzarmenaren babesean formalizatutako hipotekak dituzten babes publikoko etxebizitzak berriro erosteko bermea eskainiko du Eusko Jaurlaritzak. Hartara, konponbidea emango zaio haien etxebizitzaren ordainketari aurre egin ezin dioten jabeen egoerari.

2.6. ILDOA. ETXEBIZITZA TASATUEN STOCKARI IRTEERA EMATEKO ETA EGINDAKO INBERTSIOAK BERRESKURATZEKO PROGRAMA IRAGANKORRA ABIAN JARTZEA

- ▶ **2.6.1. ekintza.** | Etxebizitza tasatuak eskuratzeko baldintzak berrikustea (etxebizitzarik ez izatearen baldintza)

Merkatuko gaur egungo baldintzek zaildu egiten dute, batzuetan, etxebizitza tasatuen salmenta; izatez, Etxebiden inskribatuta dauden etxebizitza-eskatzaileek ezin dituzte etxebizitza horiek hartu, diru-sarrera maila mugatua baitute. Salmentako etxebizitza tasatuen gaur egungo stockari irteera emateko eta egin diren inbertsioak berreskuratzeko helburuarekin, aztertuko dira etxebizitza tasatuak eskuratzeko baldintzak —zehazki, etxebizitzarik ez izatearen baldintza—, eta ohiko etxebizitza aldatzeko beharrei erantzun ahal izatea erraztuko da.

- ▶ **2.6.2. ekintza.** | Etxebizitza tasatuak alokairu publikorantz mugiaraztea, Bizigune programaren bitartez

Era berean, stockean dagoen salmentako etxebizitza tasatua, Bizigune programaren bidez, alokairu publikorantz mugiarazteko aukera aztertuko da.



3. ARDATZA ETXEBIZITZA BABESTUA ESLEITZEKO PROZEDURAK ETA ESKURATZEKO BALDINTZAK BERRIKUSTEA ETA ALDATZEA



Etxebizitza-politikek askotariko eskari baten premiei erantzun behar diete, baina eskura dauden baliabideak oso mugatuta daude. Etxebizitzaren 3/2015 Legeak etxebizitzarako eskubide subjektiboa aitortzen du eta arreta jasotzeko lehentasuneko kolektiboak ezartzen ditu; alabaina, frogatuta geratu da etxebizitza-sustapenak bazterketa-arriskuan dagoen kolektibo jakin bati soilik esleitzeak bizikidetzara-azaroak sortzen dituela eta zona kalteberagoak eta gatazkatsuagoak osatzen direla.

Hori dela eta, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren iritziz, ez da komeni etxebizitzak baremazio hutseko sistema baten bidez esleitzea. Proposatzen du sistema hori kupo-sistema batekin uztartzea, sustapen berean zenbait profiletako eskatzaileak egon daitezen eta gizarte-kohesioa erraz dadin. Horrenbestez, aurreikusi da etxebizitzaren erreserba bat egitea gazteentzat, adineko pertsonentzat, etxebizitzarako eskubide subjektiboaren onuraduentzat eta arretako lehentasuneko beste kolektibo batzuentzat (esate batarako, guraso bakarreko familientzat, pertsona bananduentzat eta dibortziatuentzat, desgaitasun fisikoa eta mentala duten pertsonentzat, eta abar).

Era berean, eta irisgarritasuneko arazoan ondorioz etxebizitzak trukutzen direnean, planteatu da etxebizitza-premia berriro definitzea, gutxieneko eta gehieneko diru-sarrerei dagokienez zein etxebizitzarik ez izatearen baldintzari dagokionez. Azken finean, biztanleriaren premiak askotariko errealitateen emaitzak dira eta oso modu desberdinean egin behar zaie aurre. Kontuan izan behar da, askotan, etxebizitza baten esleipenak arazoaren zati bat besterik ez duela konpontzen eta, hartara, beharrezkoa izango dela gizarte-laguntza.



4. Ekintzak ardatz estrategikoen arabera

Ardatz hori 3 jarduketa-ildoren eta 11 ekintzaren inguruan dago egituratuta. 3.1. ildoan babes publikoko etxebizitzak esleitzeko egungo baremazio-sistemaren aldaketan oinarritzen da, eta kupo-mekanismoaren bidez gizarte-kohesioa bermatzea ere izango du aztergai. 3.2. ildoan etxebizitza-premia berriro definitzen saiatuko da, baita etxebizitza eskuratzeko diru-sarreraren mugak berrikusten eta jabetzako etxebizitzarik ez izatearen baldintza berrikusten ere, eta lan egingo da eskaria ezaugarritzeko eta sailkatzeko —eskaintza dibertsifikatuago baten arabera— eta behar desberdinei erantzuteko.

Azkenik, 3.3. jarduketa-ildoan, arreta jasotzeko lehentasuna duten kolektiboentzako neurri zehatzak definituko dira, betiere gizarte-politiken eta etxebizitza-politiken arteko elkarlanean eta integrazioan.

3.1. ILDOA. BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZAK ESLEITZEKO EGUNGO BAREMAZIO SISTEMA ALDATZEA. GIZARTE KOHESIOA BERMATZEA KUPOEN MEKANISMOAREN BIDEZ.

► 3.1.1. ekintza. | Esleipenetan zenbait kolektibo ager dadin erraztea, gizarte-kohesioa sendotzeko

Babes publikoko etxebizitzetan gizarte-kohesioa indartzea bilatuko da, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitza babestuak esleitzeko sistema aldatuta. Helburua da etxebizitza babestuetako egoiliarren arteko elkarbizitza erraztea (adineko pertsonak, gazteak, diru-sarreretan maila desberdina duten familiak eta abar).

► 3.1.2. ekintza. | Arreta jasotzeko lehentasuna duten kolektiboentzako berariazko kupoak gordetzea

Arreta jasotzeko lehentasuna duten kolektiboentzako berariazko kupoak gordetzeko sistema sortzearen aldeko apustua egingo da. Baremazioan puntuazio handiagoa emango zaio zenbait kolektibori, hala nola gazteei, 65 urtetik gorakoei, etxegabetzeetatik datozen familiei, genero-indarkeriaren biktimei, bizitoki-bazterketa larriko egoeran daudenei, guraso bakarreko familiei, familia ugarietara, errefuxiatuei, eta abar.

3.2. ILDOA. ETXEBIZITZA PREMIA BERRIRO DEFINITZEA, AGERTOKI SOZIOEKONOMIKO BERRIETARA EGOKITUZ

► 3.2.1. ekintza. | Tipologia desberdineko etxebizitza babestuak eskuratu ahal izateko sarrera minimoen eta maximoen mugak berrikustea

Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitza babestua eskuratzeko beste dekretu bat egingo da, tipologia desberdineko etxebizitza babestuak eskuratu ahal izateko sarrera minimoen eta maximoen mugak berrikusiko dituen.

► 3.2.2. ekintza. | Jabetzan etxebizitzarik ez izatearen baldintza berrikustea, etxebizitza-trukeetarako

Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitza babestua eskuratzeko dekretu berriak berrikusiko du jabetzan etxebizitzarik ez izatearen baldintza, etxebizitza-trukeetarako (adibidez, haien etxebizitza babestu baten truke lagatzen duten adineko pertsonak) edo irisgarritasun-arazoen ondoriozko kasuetarako.

► 3.2.3. ekintza. | Eskaria ezaugarritzea eta eskaintza dibertsifikatuago baten arabera sailkatzea, premia desberdinei erantzuteko.

Gida Planaren helburuetako bat da etxebizitza babestuko eskariaren profila sakontasunez ezagutzea eta eskari hori etxebizitza-eskaintza dibertsifikatuago baten arabera sailkatzea, premia desberdinei erantzuteko.



3.3. ILDOA. ARRETA JASOTZEKO LEHENTASUNA DUTEN KOLEKTIBOENTZAKO NEURRI ZEHATZAK DEFINITZEA. GIZARTE POLITIKEN ETA ETXEBIZITZA POLITIKAREN ARTEKO INTEGRAZIO ESTRATEGIKOA ETA ELKARLANA.

► 3.3.1. ekintza. | Etxebizitza izateko eskubide subjektiboa bermatzea

Etxebizitzaren 3/2015 Legeak, ekainaren 18koak, etxebizitza izateko eskubide subjektiboa ezartzen du ⁷: etxebizitza bat legez modu egonkorrean okupatzeko eskubidea aitortzen zaie etxebizitza duin eta egokirik ez dutenei, baldin eta etxebizitza lortzeko diru-baliabiderik ez badute. Auzitegietan eska daitekeen eskubide bat da eta asebate daiteke alokairuko bizitoki bat edo etxebizitza bat eskura jarrita edo prestazio ekonomiko baten bidez.

Legea mailaz maila aplikatzen ari da, eta horretarako Planak honako ekintza hauek egitea aurrekusi du:

- 3.3.1.1. Etxebizitza bat legez okupatzeko edo etxebizitzaren prestazio ekonomikorako eskubide subjektiboa arautzen duen dekretua onartzea
- 3.3.1.2. Sustapen guztietan etxebizitzarako eskubide subjektiboa duen kolektiboentzat erreserba bat egitea

► 3.3.2. ekintza. | Bizitoki- eta gizarte-bazterketako egoera edo arrisku larrian dauden pertsonen eta familiei arreta egitea

Bizitoki-bazterketa larriko egoerak saihesteko eta murrizteko euskal estrategiaren helburuen lorpenean lagungarria izan nahi du planak, baita azpiegitura sozialak sustatzeko planaren eta etxebizitza-programa sozialaren helburuen lorpenean ere. Horretarako, ekintza hauek abian jartzea planteatu da:

- 3.3.2.1.: Etxebizitza-programa sozialei bultzada ematea —programen jardun-esparrua eta ezaugarriak definitzea; programa pilotuak abian jartzea—
- 3.3.2.2.: Parke publikoko etxebizitzek eta Euskadiko Hirugarren Sektore Sozialeko erakundeetako etxebizitzek osatutako gizarteratzeko etxebizitza-sarea eratzea eta abian jartzea
- 3.3.2.3.: Jabetzako etxebizitzaren zein alokairuko etxebizitzaren etxegabetzeak saihesteko plan espezifikoak prestatzea
- 3.3.2.4.: Housing First programa
- 3.3.2.5.: Genero-indarkeriaren aurrean ordezkari bizitokiko programa
- 3.3.2.6.: Errefuxiatuentzako arretan laguntzea
- 3.3.2.7.: Kalteberatasun bereziko beste kolektibo batzuk

► 3.3.3. ekintza. | Gazteen emantzipazioa erraztea

Eusko Jaurlaritzak abian jarritako familietan eta haurtzaroan inbertsioak egiteko estrategiarekin bat eginik, gazteei etxebizitza eskuratzen laguntzea funtsezkoa da emantzipazio-adin gazteagoak lortzeko eta ugalkortasun-tasa handiagoak lortzen laguntzeko, baita, bide batez, jaiotze-tasa gehitzeko ere, oso zahartuta dagoen ingurune batean. Hartara, egungo Etxebizitzaren Gida Planak gazteen emantzipazioa eta gazteek osatutako familia berrien sorrera sustatu nahi du honako neurri hauen bitartez:

- 3.3.3.1.: Etxebizitza babestuko lehentasuneko erreserba ezartzea gazteentzat
- 3.3.3.2.: Etxebizitza partekatuen erabilera erraztea
- 3.3.3.3.: Zuzkidura-bizitokiak sustatzea

⁷ Gaur egun prestatzen ari da eskubide hori arautzen duen dekretua.

4. Ekintzak ardatz estrategikoen arabera

- ▶ **3.3.4. ekintza.** | Kupoak ezartzea arreta jasotzeko lehentasuna duten beste kolektibo batzuentzat: guraso bakarreko familientzat, bananduentzat eta/edo dibortziatuentzat, 65 urtetik gorakoentzat, familia ugariarentzat, gaixotasun mentala duten pertsonentzat,...

Zona kalteberen sorrera saihesteko eta etxebizitza babestuko biztanleria onuradunak banaketa heterogeneoa izateko —biztanleria eskatzailearen heterogeneotasunarekin bat eginik—, planteatu da arreta jasotzeko lehentasuna duten beste kolektibo batzuentzako kupoak ere barnean hartzea, hala nola guraso bakarreko familientzako, bananduentzako eta/edo dibortziatuentzako, 65 urtetik gorakoentzako, familia ugariarentzako edo gaixotasun mentala dutenentzako.

- ▶ **3.3.5. ekintza.** | Arreta berezia ematea adineko pertsonen problematikari. Irisgarritasuna eta etxebizitza adiskidetsuak sustatzea.

Gida Planak arreta eman beharko dio biztanleriaren zahartzeari ere. Hori dela eta, planteatzen da arreta berezia eskaintzea adineko pertsonen etxebizitza-problematikari. Eraikinen eta etxebizitzaren irisgarritasuna hobetzean zentratuko dira ahaleginak, eta, horrela, etxebizitza adiskidetsuak sortuko dira, hau da, bizi-kalitateko baldintza egokietan etxebizitzan ahalik eta denborarik gehien bizitzeko aukera emango duten etxebizitzak.

- ▶ **3.3.6. ekintza.** | Babes publikoko etxebizitzak salbuespenez zuzenean esleitzeko aplikatzen diren irizpideak berrikustea eta zabaltzea (bazterketa-arriskua, genero-indarkeriako biktimak...)

Zailtasun bereziak dituzten biztanleei (bizitoki-bazterketa larrian daudenei edo genero-indarkeriaren biktimei) etxebizitza-eskubidea bermatzen saiatuko da. Hartara, etxebizitza babestuak salbuespenez zuzenean esleitzeko aplikatzen diren irizpideak berrikusi eta zabalduko dira.



4. ARDATZA: ERAIKINAK MANTENTZEKO ETA BIRGAITZEKO LANAK SIUSTATZEA, ETA GAUR EGUNGO PARKEAREN IRISGARRITASUNA ETA EFIZIENTZIA HOBETZEA



Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza-parkea oso antzinakoa da eta lurzoru urbanizagarri berria agortuta dago; hori dela eta, Planaren helburu nagusietako bat da jada eraikita dagoen hiriaren gainean jardutea eta zahartuta dagoen etxebizitza-parkea hobetzea. Gainera, parke eraikiari beste arazo batzuk lotzen zaizkio, esate baterako irisgarritasunik eza (etxebizitzaren % 31k ez du igogailurik) edo energia-efizientziarik eza. Hala berretsi dute jada egin diren Eraikinen Ikuskapen Teknikoek.

Etxebizitza Sailburuordetzak ahalegin handiak egiten ditu eraikinak eta etxebizitzak birgai daitezen sustatzeko, eta helburu hori duen programa ugari dago. 2013-2016 aldian, 58,3 milioi euroko laguntzak eman dira etxebizitzak birgaitzeko, eta guztira 50.205 etxebizitza birgaitzen lagundu da. Era berean, eraikinak osorik birgaitzeko programa berriak garatu dira, irisgarritasunaren eta energia-efizientziaren hobekuntzan oinarrituta, batik bat: 21,8 milioi euro 2013 eta 2016 artean.

Administrazio publiko eskudunek eta, bereziki, tokiko erakundeek, Eusko Jaurlaritzarekin eta Foru Aldundiekin elkarlanean, hiri-espazioak birgaitzea, berritzea eta suspertzea bultzatzen jarraitu beharko dute. Ildo horretan, birgaitzeko prozesuen kudeaketa eta ekintzaren koordinazioa hobetzea izango da erronka.

Bestalde, etxebizitzaren 3/2015 Legeak ezartzen du etxebizitzaren eta eraikinen jabeek etxebizitza eta eraikin horiek baldintza egokietan mantendu behar dituztela. Informazioaren gabeziaren ondorioz, eta auzokideen erkidegoek birgaitze-jardunak abian jartzeko dituzten zailtasunen ondorioz, behar-beharrezkoa da etxebizitzaren jabeen zuzendutako komunikazio- eta aholkularitza-ekintzak planteatzea. Gizarte-laguntza funtsezkoa da birgaitze-jardunak lortzeko, batez ere auzo andeatuen birgaitze integratuko prozesuetan.



4. Ekintzak ardatz estrategikoen arabera

Planaren horizontean, Eusko Jaurlaritzak hiriguneak birgaitzeko helburuen artean finkatu du, 2018-2020 aldirian, 56.000 etxebizitza inguru birgaitzeko laguntzak ematea. Horrez gain, beste helburu batzuk izango dira birgaitze efizientearen arloko proiektu integralei laguntzak ematea (8.000 etxebizitza egongo da 2018-2020 aldirian hasitako eta diruz lagundutako proiektuen eraginpean) eta udalaren parke publikoko 300 etxebizitza birgaitzea. Jardun-ildo hori 2014-2020 aldirako Euskal Autonomia Erkidegoko FEDER programa operatiboaren barnean hartzen da —helburua da aldi horretan amaitutako proiektuen eraginpean dauden 2.865 etxebizitza lortzea 2020rako—.

Irisgarritasun unibertsala da Gida Planaren erronketako bat eta, hartara, Eusko Jaurlaritzak helburutzat jo du 1.300 igogailu instalatzea eta 13.000 etxek irisgarritasuna hobeto dezaten lortzea. Era berean, irisgarritasun-obren edo -planen ondoriozko 420 proiektu diruz laguntzea planteatu da.

Gainera, eta Eraikinen Ikuskapen Teknikoek duten garrantzia kontuan izanik, Planak ikuskapen horiek egin daitezkeen sustatu eta erraztu nahi du, eta helburu gisa finkatu du 2020. urtean 35.000 eraikinen ikuskapen teknikoak erregistratuta izatea Euskoregite atarian.

Ildo horretan, Etxebizitzaren Gida Planaren 4. ardatza 7 jarduketa-ildotan eta 29 ekintzatan egituratzen da. 4.1. ildoak etxebizitzak eta eraikinak birgaitzeko jardunak sustatzera bideratzen da. 4.2. ildoak irisgarritasun unibertsala bermatzera zuzentzen diren jardunak sustatzea eta modu positiboan diskriminatzea izango du oinarri, lehenetsunez esku hartzeko beharrak identifikatuz eta jardun horietarako laguntza eta informazioa eskainiz. 4.3. ildoak, bestalde, etxebizitza-parke publikoa mantentzea eta kontserbatzea izango du helburu, eta 4.4. ildoak Eraikinen Ikuskapen Teknikoak egin daitezkeen sustatzea eta bultzatzea.

Era berean, Planak aurreikusten ditu birgaitzearen arloko informazioa, prestakuntza eta komunikazioa hobetzeko aukera emango duten ekintzak (4.5. ildoak), baita birgaitzearen kudeaketa integratua erraztuko dutenak ere (4.6. ildoak). Azkenik, 4.7. jarduketa-ildoak erraztu nahi ditu hiriguneak birgaitzeko programak (Lurralde Plangintza, Hirigintza eta Hiri Berroneratze Zuzendaritzaren hiriguneak berroneratzeko estrategiarekin koordinatuta).

4.1. ILDOA. ETXEBIZITZAK ETA ERAIKINAK BIRGAI DAITEZEN BULTZATZEA

► 4.1.1. ekintza. | Birgaitzeko laguntzen programak hobetzea, lehenetsunez irisgarritasuneko eta energia-efizientziako jardunak bultzatuz

Eraikitako hiria hobetuko bada, birgaitzeko laguntzen programak indartu beharko dira, eta irisgarritasuneko eta energia-efizientziako jardunei lehenetsuna eman beharko zaie. Honako ekintza hauek egitea planteatu da:

- 4.1.1.1.: Jabekideen erkidegoentzako zuzeneko laguntzak gehitzea
- 4.1.1.2.: Erkidegoarentzako laguntzak elementu kopuruaren arabera ezartzea
- 4.1.1.3.: Lehenetsunez irisgarritasuna bultzatuko duten jardunak bultzatzea, beste jardunen aurretik
- 4.1.1.4.: Energia-efizientziako laguntzen tramitazioa eta araudia sinpleagotzea: 1. eta 4. programetan barnean hartzen den energia-efizientziako zatia homogeneizatzea
 - 1. programa: partikularrentzako eta jabekideen erkidegoentzako laguntzak, eraikinak eta etxebizitzak birgaitzeko.
 - 4. programa: etxebizitzetako eta eraikinetako birgaitze eraginkorreko laguntzak, ondare eraikian esku hartzeko proiektuak egiteko.
- 4.1.1.5.: Birgaitzeko laguntzak eskuratzeko baldintzak berrikustea



4. Ekintzak ardatz estrategikoen arabera

► **4.1.2. ekintza. | Birgaitze-jardunetarako finantzaketa lor dadin erraztea (banako eta baterako finantzaketa)**

Birgaitze-jardunak egiteko helburuarekin, proposatu da finantza-erakundeekin hitzarmenak egitea eta administrazio-zereginak sinpleagotzea, jabekideen erkidegoek finantzaketa errazago eskuratzen dutela bermatzeko.

► **4.1.3. ekintza. | Eraikinak eta etxebizitzak mantentzeko eta birgaitzeko aurrezpena sustatzea**

Finantza-erakundeekin elkarlanean jardungo da etxebizitzak jabeen artean mantentzearen eta aurrezpenaren kultura sustatzeko, betiere etxebizitzak eta eraikinak mantentzeko eta birgaitzeko jardunak egin daitezzen.

► **4.1.4. ekintza. | Landa Garapeneko Zuzendaritzarekin elkarlanean eta koordinatuta jardutea landa-guneetako etxebizitzetara eta baserrietara zuzentzen diren jardunak eta laguntzak kudeatzeko**

Eusko Jaurlaritzako Landa Garapeneko Zuzendaritzarekin elkarlanean eta koordinatuta jardutea sustatuko da, landa-guneetan dauden etxebizitzak eta baserriak birgaitzeko jardunak eta laguntzak bultzatzera begira.

► **4.1.5. ekintza. | Etxebizitzaren bizigarritasuneko azalera minimoaren baldintzak berrikustea**

Etxebizitzaren bizigarritasuneko azalera erabilgarri minimoaren baldintzak berrikustea eta, hartara, etxebizitza-eskaintzaren dibertsifikazio handiagoa sustatzea planteatu da.

► **4.1.6. ekintza. | Birgaitzearen tratamendu fiskala berrikus dadin proposatzea**

Foru Aldundiekin koordinatuta, birgaitzearen fiskalitatea berrikustea proposatzen da. Zehazki, hau planteatzen da:

- 4.1.6.1.: Babes daitezkeen jardunak % 10eko BEZarekin karga daitezzen proposatzea (% 21 izan beharrean).
- 4.1.6.2.: Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergan, birgaitze-jardunetarako zerga-arinketa gehi dadin proposatzea.
- 4.1.6.3.: Etxebizitzak mantentzera eta birgaitzera zuzenduko diren aurrezpen-kontuetarako onura fiskalak proposatzea.

4.2. ILDOA. HIRI ESPAZIOAREN ETA ERAIKUNTZAREN IRISGARRITASUN UNIBERTSALA BERMATZEKO JARDUNAK MODU POSITIBOAN DISKRIMINATZEA ETA SUSTATZEA

► **4.2.1. ekintza. | Irisgarritasunaren arloan lehenetasunez esku-hartzeko premiak identifikatzea**

Irisgarritasun unibertsala lortzera zuzentzen diren jardunak areagotuko badira, lehenetasunez esku hartzeko premiak identifikatu beharko dira, esate baterako irisgarriak ez diren etxebizitzetan bizi diren adineko pertsonen eta/edo desgaitasun fisikoa duten pertsonen dagozkienak, batez ere igogailurik gabeko goiko solairuetan bizi direnei.

► **4.2.2. ekintza. | Lehenetasunekotzat jo diren kasuetan, irisgarritasuna bermatuko duten jardunak komunikatzea, informatzea eta erraztea**

Irisgarritasun unibertsala nahitaez bete beharri buruzko informazio- eta sentsibilizazio-kanpainak diseinatuko dira, baita oztopo arkitektonikoak ezabatzeko obretarako dauden laguntza publikoien buruzkoak ere. Jardunak jabekideen erkidegoei zuzenduko zaizkie zuzenean, betiere lehenetasunekotzat jotzen diren kasuetarako laguntzak eskura daitezzen errazteko. Zehazki, honako ekintza hauek abian jartzea aurreikusi da:



4. Ekintzak ardatz estrategikoen arabera

- 4.2.2.1. Jabekideen erkidegoei zuzendutako informazio- eta sentsibilizazio-kanpaina.
- 4.2.2.2. Aholkularitza eta irtenbideen proposamena.
- 4.2.2.3. Diru-laguntzak eta finantzaketa eskura dadin erraztea, eta ildo hori osatzea haien etxean bakarrik bizi diren 65 urte baino gehiagoko pertsoneri zuzendutako laguntza handiagoekin.
- 4.2.2.4. Udalenzako, udalerria baino lurralde-eremu txikiagoko erakundeentzako eta herri-onurako xede soziala duten erakunde pribatuentzako irisgarritasunaren arloko laguntza-programa indartzea.
- 4.2.2.5. Etxebizitzak mantentzeko eta hobetzeko, irisgarritasun unibertsala lortzeko eta energia-efizientzia lortzeko proiektuen garapena erraztuko duten berme-funtsak ezar daitezela sustatzea eta, hartara, errentarik txikiena duten familia-unitateek parte hartzen dutela bermatzea.

► **4.2.3. ekintza. | Euskal Autonomia Erkidegoan irisgarritasun unibertsaleko estrategia defini dadin sustatzea**

Irisgarritasuna Sustatzeko Euskal Kontseiluaren lidergoari jarraipena emango zaio, eta irisgarritasun unibertsalerako euskal strategiaren garapenean duen protagonismoa indartuko da. Etxebizitza Sailburuordetzak, idazkaritza teknikoa bere gain duen aldetik, koordinatuko du irisgarritasun unibertsala ezartzeko euskal strategiaren diseinua, betiere nahastuta dauden elkarte eta eragileen eta Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioen parte-hartzearekin —administrazio orokorrarekin, foru-administrazioarekin eta tokikoarekin—.

Estrategia horren helburua da espazioak, prozesuak, ondasunak, produktuak eta zerbitzuak pixkanaka egokitzea, baita pertsona guztiak segurtasunez, eroso eta modurik autonomoenean ulertzeko, erabiltzeko eta baliatzeko moduko objektuak, tresnak, erremintak eta gailuak ere.

4.3. ILDOA. ETXEBIZITZA PARKE PUBLIKOAK MANTEN ETA KONTSERBA DADIN SUSTATZEA

► **4.3.1. ekintza. | Alokairuko etxebizitza babestuen parke propioa behar bezala kontserbatzea**

Euskal Autonomia Erkidegoko erakunde publikoek alokairuko etxebizitza parke babestu handia dute, eta parke hori ere mantendu eta birgaitu behar da. Ildo horretan, Sailak eta Alokabidek haien etxebizitza-parke publikoa mantentzeko lanak egiten jarraituko dute, eta mantentzearen kultura sustatuko dute parke horretako maizterren artean.

► **4.3.2. ekintza. | Erkidegoen kudeaketa eta administrazioa hobetzea, eta iraunkortasuna bermatzeko babes administratiboa eta ekonomikoa ematea**

Parke eraikia mantentzen eta kontserbatzen dela sustatzeko helburuarekin, Planak erkidegoen kudeaketa eta administrazioa hobetzearen alde egingo du eta laguntza administratiboa eta ekonomikoa eskainiko du parkearen iraunkortasuna ziurtatzeko. Espazio komun erabileraren eta mantentzearen sentsibilizazioan aurrera egiten eta erkidegoko elkarbizitza errazten saiatuko da.

► **4.3.3. ekintza. | Alokairu babestuko etxebizitza publikoak birgaitzeko laguntzen ildo espezifikoak sortzea, udalei eta tokiko beste erakunde batzuei zuzendutako zaiena**

Laguntza ekonomikoko ildo espezifiko bat sortuko da udalek eta tokiko beste erakunde batzuek parke publiko babestua mantentzeko eta birgaitzeko jarduerak egin ahal izan ditzaten.

► **4.3.4. ekintza. | Birgaitze babestuko lanen kalitate-kontrola**

Obra babestuak egiten direnean, kontrol-sistema ezartzea planteatu da, birgaitzeko lanen kalitatea bermatzeko —etxebizitza babestuko eraikuntzaren kalitatea kontrolatzekoaren antzekoa—.



4. Ekintzak ardatz estrategikoen arabera

► **4.3.5. ekintza. | Parke publikoko etxebizitzak “errenta trukean birgaitzeko” programa pilotua. Hiri-masobertza.**

Gida Planak esperientzia pilotu bat garatzea aurreikusten du: parke publikoko etxebizitzetan birgaitze-jardunak egitea alokairu-errenta murriztearen truke (hiri-masobertza). Ekintza horrek Euskal Autonomia Erkidegoko 2020. IV. Gazte Planarekin partekatutako helburuak planteatzen ditu (50 etxebizitza Gida Planaren horizontean).

4.4. ILDOA. ERAIKINEN IKUSKAPEN TEKNIKOAK EGIN DAITEZEN SUSTATZEA, BULTZATZEA ETA ERRAZTEA

► **4.4.1. ekintza. | Eraikinen Ikuskapen Teknikoen onurei buruzko informazio-kanpaina egitea (prentsa, irratia, eta abar). Udalei eta auzokideen erkidegoei zuzenduko zaie.**

Eraikinen Ikuskapen Teknikoak egitearen onurei buruzko informazio-kanpaina egitea planteatu da. Udalei eta jabeekideen erkidegoei zuzenduko zaie kanpaina hori funtsezko elementua izango da Euskal Autonomia Erkidegoko hirigunea birgaitzeko politikak sustatzeko. Horrez gain, eta Eraikinen Ikuskapen Teknikoen emaitza gisa, eraikinak erabiltzeko eta mantentzeko planak ezartzearen garrantzia nabarmenduko da, eta horrek ez du zertan obrak egitea ekarriko.

► **4.4.2. ekintza. | Udalekin elkarlanean jardutea, Eraikinen Ikuskapen Teknikoak egin daitezen eta haren irizpenen ondoriozko jardunak egin daitezen sustatzeko**

Udalekin elkarlanean jardungo da, Eraikinen Ikuskapen Teknikoak egin daitezen sustatzeko eta Eraikinen Ikuskapen Teknikoen irizpenetan ikuspegi hirukoitza txertatzeko, hau da, eraikinen mantentze eta kontserbazio egokia energia-efizientziarekin eta irisgarritasunarekin lotzeko eta bat egiteko.

► **4.4.3. ekintza. | Eraikinen Ikuskapen Teknikoen kalitatearen jarraipena eta ikuskapena**

Eraikinen Ikuskapen Teknikoen kalitatea ebaluatuko duten jarraipen- eta ikuskapen-jardunak diseinatuko dira.

4.5. ILDOA. BIRGAITZEAREN ARLOKO INFORMAZIOA, PRESTAKUNTZA ETA KOMUNIKAZIOA HOBETZEA

► **4.5.1. ekintza. | Eraikinak mantentzeko eta birgaitzeko betebeharreri buruzko informazio-kanpaina garatzea**

Planak planteatu du eraikinak mantentzeko eta birgaitzeko betebeharreri buruzko informazio-kanpaina egitea (araudia eta egutegiak), eta auzokideen erkidegoei informazioa eta aholkularitza eskaintzea Eraikinen Ikuskapen Teknikoak egiteko, baita horren ondoriozko obrak egiteko ere.

Kanpainaren bitartez, Eraikinen Ikuskapen Teknikoen emaitzak diren eraikinak erabiltzeko eta mantentzeko planen garrantzia eta interes publiko handia nabarmendu eta hedatuko da, baita plan horien interes pribatua ere (jabeentzat beraietzat), eta horrek ez du zertan obrak egitea ekarriko. Eusko Jaurlaritzaren web-guneetan eta Etxebizitza Sailaren sare sozial nagusietan espazio bat gaitu ahal izango da Eraikinen Ikuskapen Teknikoekin lotuko den materiala txertatu ahal izan dadin.

► **4.5.2. ekintza. | Eraikinen mantentze integrala, prebentiboa eta iraunkorra sustatzea**

Eraikinen mantentze integrala, prebentiboa eta iraunkorra sustatzen saiatuko da. Horretarako, Planak honelako moduko ekintzak abian jartzea hartzen du aintzat:



4. Ekintzak ardatz estrategikoen arabera

- 4.5.2.1.: Jabekideen erkidegoei informazioa eta aholkularitza eskaintzea.
- 4.5.2.2.: Eraikinak eta etxebizitzak mantentzeari eta birgaitzeari buruzko gida laburra prestatzea, jabekideen erkidegoei eta finka-administratzaileei egokitua.
- 4.5.2.3.: "Eskailera" moduko erkidegoetan elkarbizitza hobetzeko proiektuen garapena bultzatzeko interesa aztertuko da. Aurreikusi da jabekideen 20 erkidegok elkarlaneko erkidegoaren proiektua ezartzea Planaren horizonterako.
- 4.5.2.4.: Jabekideen erkidegoentzako eredu eta laguntza berriak diseinatzea, inplikazioa eta parte-hartzea bilatuko dutenak.

► **4.5.3. ekintza. | Laguntza-programak herritarrentzat irisgarriagoak egitea**

Laguntza-programak herritarrentzat irisgarriagoak eta hurbilagoak egitea aurreikusi da. Horretarako, laguntzen eskema sinpleagotuko da, erraz ulertzeko modukoa izan dadin eta Euskal Autonomia Erkidegoko sailetan eta udaletan eskura dauden programa guztiak barnean har ditzan. Horretarako, Birgaitzeko Hirigintza Sozietateekin eta udal-sozietate publikoekin batera elkarlanerako sare bat sortzeko aukera planteatu da.

► **4.5.4. ekintza. | Laguntzen sistema baliatzeari eta araudiari buruzko programa garatzea eta abian jartzea. Finka-administratzaileei eta auzokideen erkidegoei zuzenduko zaie programa**

Birgaitzeko laguntzen sistema baliatzeari eta araudiari buruzko informazio-programa diseinatu eta abian jarriko da. Programa hori finken administratzaileei eta auzokideen erkidegoei zuzenduko zaie, administrazio publikoaren eta herritarren arteko funtsezko bitartekari diren aldetik.

► **4.5.5. ekintza. | Birgaitzearen sektorearen profesionalizazioa bultzatzea, prestakuntza-programen bitartez**

Ildo horretan hautemandako gabeziari erantzuteko xedez, planteatu da beste organismo eskudun batzuekin elkarlanean jardutea eta laguntzea, birgaitzearen sektorearen profesionalizazioa erraztuko duten prestakuntza-programak indartzeko.

► **4.5.6. ekintza. | Energiaren kontsumo efizientearekin lotzen diren prestakuntza- eta aholkularitza-programen garapena bultzatzea, lehentasunez lurralde-eremu andeatuetan**

Esparru kaltetuetan energia-pobrezia saihesteko, energiaren kontsumo efizientearekin lotzen diren prestakuntza- eta aholkularitza-ekintzak sustatuko dira. Jardunbide ontzat joko dira Alokabidek kudeatzen duen etxebizitza-parkean garatutako ildo horretako ekintzak.

4.6. ILDOA. BIRGAITZEAREN KUDEAKETA INTEGRATUA ERRAZTEA

► **4.6.1. ekintza. | Euskal Autonomia Erkidegoko zona kalteberen mapa eguneratzea eta Udalen eta udal-sozietateen artean hedatzea**

Euskal Autonomia Erkidegoko zona kalteberen mapa eguneratuko da, eta, gero, sektoreko funtsezko eragileen artean hedatuko da, baita hedabideen bitartez ere (web-guneak, sare sozialak,...).

► **4.6.2. ekintza. | Zona kalteberen mapan oinarrituta egitea birgaitzeen programazioa**

Euskal Autonomia Erkidegoko zona kalteberen mapa abiapuntu izanik, diseinatuko da birgaitzearen arloko programazio-estrategia.



4. Ekintzak ardatz estrategikoen arabera

- ▶ **4.6.3. ekintza.** | Eremu degradatuen eta lehentasunez esku hartzeko eremuen deklarazioa sinpleagotzea eta bultzatzea, hiri, gizarte, ekonomia eta ingurumenaren arloko esku-hartze integratua errazteko.

Eremu degradatuen eta esku-hartze komunitarioko eremuen deklarazioaren gaur egungo prozedura berrikustea aurreikusi da. Sinpleagotu nahi da eta etorkizuneko esku-hartzea erraztu.

Eremu degradatuen deklarazioarekin lotuta egongo dira beharrezko urbanizazio-lanetarako (publikoak) laguntza ekonomikoak, baita Eraikinen Ikuskapen Teknikoetako, irisgarritasuneko eta efizientziako lanetarako laguntza ekonomikoak ere. Horren bidez, Birgaitzeko Hirigintza Sozietateen edo antzekoen esku geratu ahal izango da birgaitzearen kudeaketa, eta horrek helburuak benetan gauzatzea erraztuko du. Gainera, esku-hartze integratu baten deklarazio zehatzari esker, errazagoa izango da lana Eusko Jaurlaritzaren eta beste erakunde edo eragile batzuen artean bideratzea, baita kanpo-komunikazioa eta gizartearen parte-hartzea ere.

- ▶ **4.6.4. ekintza.** | Udaletan eremu degradatuen deklarazioak bultzatzea

Komunikazioaren bidez, eta eragileen arteko esperientziak partekatuta, udalek eremu degradatuen deklarazioa eska dezaten bultzatuko da.

- ▶ **4.6.5. ekintza.** | Etxebizitzaren energia-efizientzia hobetzeko proiektuen garapena erraztuko duten berme-funtsak ezar daitezzen sustatzea, hiriguneak birgaitzeko programa integralen barruan

Birgaitzearen kostuari aurre egin ezin dioten errenta txikiko familia-unitateak dauden jabeekideen erkidegoetan beharrezko esku-hartzeak garatu ahal izatea bermatuko duen berme-funtsa baten sorrera bultzatzea aurreikusi da.

4.7. ILDOA. HIRIGUNEAK BIRGAITZEKO PROGRAMAK ERRAZTEA (LURRALDE PLANGINTZA, HIRIGINTZA ETA HIRI BERRONERATZE ZUZENDARITZAREN HIRIGUNEAK BIRGAITZEKO ESTRATEGIAREKIN KOORDINATUTA)

- ▶ **4.7.1. ekintza.** | Hiriguneak birgaitzeko programak erraztea, Lurralde Plangintza, Hirigintza eta Hiri Berroneratze Zuzendaritzaren Hiriguneak Birgaitzeko Estrategiarekin koordinatuta

Planak aurreikusi du hiriguneak birgaitzeko programak bultzatzea, Lurralde Plangintza, Hirigintza eta Hiri Berroneratze Zuzendaritzaren Hiriguneak Birgaitzeko Estrategiarekin koordinatuta.



5. ARDATZA: ETXEBIZITZEN BERRIKUNTZAN AURRERA EGIN, MODELO EZBERDINAK EZARRIZ HERRITAR GAZTEEN ETA KOLEKTIBO EZBERDINEN BEHARREI EGOKITZEN DIRENAK



Gaur egungo testuinguru ekonomikoak eta etxebizitzaren prezio altuak ikusirik gazteek lehen etxebizitza batean sartzea guztiz zailtzen du. Hau sahiesteko Plan honen helburu garrantzitsuenetako bat gazteen emantzipazioa erraztea izango da. Beste aldetik, Euskal biztanleria zahartzen ari da, eta familia tipologiak anizten ari dira; txikitu egin da familien tamaina eta handitu egin da pertsona bakarreko familien kopurua, baita bakarrik bizi diren adineko pertsonen etxeen eta guraso bakarreko familien kopurua ere. Familien dibertsifikazio horrek askotariko etxebizitzaren eskaintza ere eskatzen du. Horrela, 5. ardatza honetan, etxebizitzaren arloko berrikuntza aurrera egiteko ahalegina jorratuko da, eta eskariaren beharretara egokitzen diren eredu berriak bilatzea eta ezartzea hartuko da kontuan.

Ildo horretan, eta eskaintza eskarira egokitzera begira, baliabide ekonomiko urria duten pertsonen eta/edo bizitoki-premia bereziak dituzten pertsonen (gazteek, adineko pertsonen, eta abar) eskuratu ahal izateko moduko bizitokiak sustatzen saiatuko da.

Era berean, konponbide egokituak eskainiko dituzten formula berritzaileak lortu behar dira, eta gaur egungo jabetza/alokairua binomioa gainditzeko lan egin behar da. Cohousinga, elkarlaneko etxebizitzaren edo erabilera-lagapeneko kooperatiben formula ikertu beharko da. Zehazki, 2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planak planteatu du babes publikoko 225 etxebizitza sustatzeko proiektu pilotuen garapena, betiere erabilera-lagapeneko kooperatiba erregimenean edo cohousing formularen.

Bostagurren puntu honek 3 jardunketa-ildo eta 12 ekintza izango ditu. 5.1. puntua, saiatuko da gazteen alokairua errazten GAZTELAGUN programaren bitartez, eta bazterketa-arriskuan dauden pertsonak etxebizitza erraz eskuratzeko neurri berriak garatzen. 5.2. ildoaren helburua izango da zahartzen ari diren pertsonen bizimodua erraztuko dieten inguruneak sustatzeko ekimenak bultzatzea, biztanleriaren zahartzerako etxebizitza-estrategia garatuz eta etxebizitza adiskidetsuak sustatuz. Azkenik, 5.3 ildoan sektoreko eragileen arteko elkarlana erraztu nahi da, etxebizitzaren arloko programa eta neurri berritzaileak sustatzeko.



5.1. ILDOA. FORMULA ETA NEURRI BERRIAK GARATU GAZTEEI EMANTZIPATZEN LAGUNTZEKO GAZTELAGUN PROGRAMAREN BITARTEZ ETA BAZTERTZE ARRISKUAN DAUDENEI ETXEBIZITZA BATEAN SARTZEKO AUKERA EMATEKO

► 5.1.1. ekintza. | GAZTELAGUN Programa herritar gazteen emantzipazioa errazteko

Gida Planak GAZTELAGUN Programa jarriko du martxan. Programa honek etxebizitza duin eta egokia alokairuan euskal gazteei eskura errazago jartzeko helburua dauka, maizterrari laguntza zuzenak emanez, eta horrela gazteen emantzipazioa egokituz.

► 5.1.2. ekintza. | Etxebizitza partekatuen programa sustatzea

Gaur egungo etxebizitza partekatuen programa berrikusiko da, oso arrakasta txikia izan baitu. Hartzaileentzat erakargarriago egingo duten formula berriak bilatzen saiatuko da. Aplikatu daitezkeen formulen artean dago alokairu babestua taldean eskuratzeko aukera.

Ekintza horrek Euskal Autonomia Erkidegoko 2020. IV. Gazte Planarekin partekatutako helburuak planteatzen ditu.

► 5.1.3. ekintza. | Erabilera-lagapeneko kooperatiben sorrera sustatzea: esperientzia pilotua

Erabilera-lagapeneko kooperatiben proiektu piloturen bat sustatzen saiatuko da. Etxebizitzaren 3/2015 Legean jasotzen da modalitate hori eta ezaugarri juridiko hau du: higiezinaren jabetza kolektiboa da eta beti kooperatiba da jabea. Kooperatibak, jabetza kolektiboari eusten dion arren, pertsona bazkideei etxebizitza erabiltzeko eskubide erreala esleitzen die (aldi luze edo mugagabe baterako lagapen-kontratu baten bitartez eta finkatutako prezio batean).

► 5.1.4. ekintza. | Belaunaldien arteko bizikidetzak-ekimenei buruzko esperientzia pilotua abian jartzea

Belaunaldien arteko bizikidetzak-ekimenei buruzko esperientzia pilotua abian jartzea aurreikusi da. Adineko pertsonen eta gazteen arteko belaunaldi-hurbilketarako programa bat izango litzateke, eta erakundeen lankidetzak izan beharko du. Programa horren bidez, adineko pertsonen konpainia- eta laguntza-beharrei ez ezik, gazteen bizitoki- eta emantzipazio-beharrei ere erantzun nahi zaie.

► 5.1.5. ekintza. | Birgaitze gehi alokairuko proiektu pilotua definitzea

Birgaitzea eta alokairua uztartuko dituen proiektu pilotu baten definizioan lan egingo da. Proiektu horren bidez, jenderik gabeko etxebizitzak birgaitzea eta, gero, errentamenduan lagatzea sustatu nahi da.

► 5.1.6. ekintza. | Zuzkidura-bizitokiak lehenetsunez gazteentzat bideratzea

Sustatu beharreko zuzkidura-bizitokiak, lehenetsunez, gazteei zuzenduko zaizkie, lehen etxebizitza eskuratzeko erraztuko duen bitarteko gisa. Ekintza horrek Euskal Autonomia Erkidegoko 2020. IV. Gazte Planarekin partekatutako helburuak izango ditu.

5.2. ILDOA. ZAHARTZEN ARI DIREN PERTSONEI BIZIMODUA ERRAZTUKO DIETEN INGURUNEAK SUSTATZEKO EKIMENAK BULTZATzea. BIZTANLERIAREN ZAHARTZERAKO ETXEBIZITZA ESTRATEGIA. ETXEBIZITZA ADISKIDETSUAK.

► 5.2.1. ekintza. | Elkarlaneko etxebizitzaren ekimenak bultzatzea (cohousinga)

Proiektu pilotuen bitartez, elkarlaneko etxebizitzaren ekimena, edo cohousinga, bultzatuko da. Espazio pribatuak (etxebizitzak) eta espazio komunak (jantokiak, egongelak, baratzeak, gimnasioak, eta abar) dituzten etxebizitza-ereduak sustatuko dira. Ereduaren alderdirik nabarmenena autokudeaketa izango da, erkidegoko kideek beraiek kudeatzen baitute bizitegi-konplexua.



4. Ekintzak ardatz estrategikoen arabera

► **5.2.2. ekintza. | Irisgarritasun unibertsala bermatzea (birgaitzeari buruzko 4. ardatzean barnean hartzen dena)**

4. ardatzean deskribatu diren ekintzak inplementatzea.

► **5.2.3. ekintza. | Etxebizitzen trukea erraztea (etxebizitza lagatzea etxebizitza babestu baten truke)**

Merkatu librearen eta babestuaren arteko etxebizitza trukea sustatuko da. Hau da, etxebizitza bat alokairu babestuko parkean barnean hartzeko lagatzea eta horren truke etxebizitza lagatzen duen familiaren beharrak betetzen dituen etxebizitza babestu bat eskuratzea ahalbidetuko duen sistema bat gaituko da.

► **5.2.4. ekintza. | Zahartzen ari diren pertonekin —eta pertsona horien artean— komunitate-lankidetzako mugimendu parte-hartzaileak sustatzea**

Adineko pertonekin —eta pertsona horien artean— proiektu komunitarioak eta parte-hartzaileak gara daitezen bultzatzea. Adineko pertsonak beraiek definitu eta garatuko dituzte proiektu horiek, eta haien interesei eta premiei erantzungo diete, betiere etxebizitza adiskidetsuko ingurunea lortzeko.

5.3. ILDOA. SEKTOREKO ERAGILEEN ARTEKO ELKARLANA ERRAZTEA, ETXEBIZITZAREN ARLOKO PROGRAMA ETA NEURRI BERRITZAILEAK SUSTATZEKO

► **5.3.1. ekintza. | Udalen gizarte-zerbitzuekin eta Foru Aldundiekin elkarlanean, adineko pertsonen zuzendutako berariazko zerbitzu integrala eskainiko duen programa abian jartzea (udal batean proiektu pilotu batekin hastea)**

Udalen gizarte-zerbitzuekin eta Foru Aldundiekin elkarlanean, adineko pertsonen zuzendutako berariazko zerbitzu integrala eskainiko duen proiektu pilotu bat diseinatzeko lan egingo da. Honako zerbitzu hauek eskainiko ditu:

5.3.1.1.: Etxebizitzaren arloko aholkularitza

5.3.1.2.: Ordezko irtenbideak bilatzen laguntzea (birgaitzea, etxebizitza aldatzea, egoitzak, beste hautabide batzuk...)

5.3.1.3.: Etxebizitza birgaitzeko laguntzak tramitatzen laguntzea

► **5.3.2. ekintza. | Eragileen arteko elkarlana —esperientziak eta ezagutzak partekatze eta beste leku batzuetan hedatzeko—**

Euskal Autonomia Erkidegoan, etxebizitzaren arloan esku hartzen duten eragileen arteko lankidetzak sustatuko da, esperientziak eta ezagutzak partekatze eta beste leku batzuetan hedatzeko: erabilera-lagapeneko kooperatibak, finantza-tresna berriak, lankidetzak publiko – pribatua.



6. ARDATZA : POLITIKA SEKTORIALEN KUDEAKETA ETA INTEGRAZIO HOBEA ERRAZTUKO DUTEN LANKIDETZA SAREAK SORTZEA



Sektore honetan esku hartzen duten gizarte- eta ekonomia-eragile kopuru handiaren ondorioz, eta Etxebizitzaren 3/2015 Legeak finkatzen dituen jarraibide eta erantzukizun berriek behartuta, administrazioen eta eragile publikoen eta pribatuen arteko koordinazioa eta elkarlana sustatu behar da, etxebizitza-politikak efizientzia eta eraginkortasun handiagoa izan dezan. Etxebizitza Sailburuordetzak sektoreko eragile guztiei, herritarrei eta profesionali dei egin die Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza publikoko politiketan —eta politika horien ebaluazioan— modu aktiboan parte har dezaten. Horretarako, zenbait bide dago zabalik, baita “Etxebizitza” herritarren komunikaziorako eta partaidetzarako plataforma berria ere.

Etxebizitza Legeak ezartzen duenez, Eusko Jaurlaritzak zein Lurralde Historikoez eta tokiko erakundeek etxebizitzaren arloko eskumenak eta erantzukizunak dituzte; hori dela eta, Planak, 6. ardatz honetan, etxebizitzaren arloan esku hartzen duten eragile guztien beharrezko koordinazioa eta lankidetzak jorratu nahi du.

Helburu nagusia izango da etxebizitzaren arloan esku hartzen duten eragile guztiek sarean funtzionatzeko urratsak egitea eta, horretarako, politika sektorialen kudeaketa eta integrazioa erraztuko duten lankidetzak sare egonkorak sortzea.

Etxebizitzaren eskubide subjektiboa betetzeko, elkarlan estua behar da Udalen eta Eusko Jaurlaritzaren artean. Gainera, udalerriek etxebizitzaren gizarte-funtzioa bermatu beharko dute eta, horrenbestez, zenbait



4. Ekintzak ardatz estrategikoen arabera

egoeraren jarraipena eta kontrola egiteko esku hartu beharko dute (gainokupazioa, desokupazioa, egoera txarra, irisgarritasuna, eta abar).

Efizientziaren printzipioa kontuan izanik, eta baliabideak mugatuak direla eta euskal gizarteak baliabide publikoen erabilera eraginkorra eta efizientea eskatzen duela —baita kudeaketa publikoan gardentasun eta parte-hartze handiagoa ere— aintzat hartuta, Etxebizitza Sailburuordetzak garrantzi handia emango dio politika publikoen ebaluazioari, eta, horretarako, kontuak, lortutako emaitzak eta neurri zuzentzaileak emateko eta ebaluatzeko adierazle-sistema egokia du.

6. ardatzak 6 jarduketa-ildo eta 13 neurri izango ditu. 6.1. ildoan udaletako eta udal-sozietateetako etxebizitza-arloekin elkarlanean jarduteko sare bat sortzera bideratuko da, 6.2. ildoan udaletako gizarte-zerbitzuekin sortzera eta 6.3. ildoan hirugarren sektorearekin sortzera. Bestalde, 6.4. ildoan, Etxebizitza Sailaren eta VISESaren ekintza koordinatua ahalbidetuko duen lurzoru-batzordearen irudia indartzeko lan egingo da. Era berean, 6.5. ildoaren bitartez, birgaitze-eragileekin elkarlanean jarduteko sarea sortzea sustatuko da. Azkenik, aurreikusi da etxebizitzaren arloko gaiak aztertzeke eztabaida-foro publikoa eta pribatua sortzea (6.6. ildoan).

6.1. ILDOA. UDALETAKO ETA UDAL SOZIJETATEETAKO ETXEBIZITZA ARLOEKIN ELKARLANEAN JARDUTEKO SAREA

► 6.1.1. ekintza. | Etxebizitzaren arloko udal-jardunaren esparrua osatuko duen gida lantzea

Etxebizitzaren arloko udal-jardunaren esparrua osatuko duen gida lantzea planteatu da. Udalekin eta etxebizitzaren arloko udal-sozietateekin batera prestatuko da gida, eta zenbait komunikazio-bidetatik hedatu ahal izango da (web-gune publikoetatik, sare sozialetatik).

► 6.1.2. ekintza. | Ezagutza eta esperientziak partekatzeke espazio komuna ezartzea

Planak planteatzen du ezagutzak eta esperientziak (alokairuaren kudeaketa, programa arrakastatsuek...) partekatzeke topaketak eta espazio komunak sustatzea. Horri esker, harreman egonkorra eraikiko litzateke udalekin eta udal-sozietateekin, etxebizitza-politiken diagnostikoan eta exekuzioan eragile aktibo diren aldetik.

► 6.1.3. ekintza. | Beharra duten gizarte-sektoreei zuzendutako zuzkidura-bizitokien udalaz gaindiko sarea pixkanaka osatzera begira, Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioaren eta udalen artean hitzarmenak sina daitezke bultzatzea

Eusko Jaurlaritzak eta Udalek batera lan egingo dute beharrik handiena duten biztanleria-sektoreei zuzendutako alokairuko zuzkidura-bizitokien udalaz gaindiko sarea sortzeke. Pertsonen bizi-ibilbiderako aukera bat eskainiko du horrek.

► 6.1.4. ekintza. | Etxebizitzako udal-planak presta daitezke sustatzea

Planteatu da udalei diru-laguntzak ematea etxebizitza-planak egin ditzaten eta, hartara, udalerriko etxebizitza-diagnostikoa izan dezaten eta sustatu beharreke estrategiak eta ekintzak definituko dituen tokiko etxebizitza-plana egin ahal izan dezaten.



6.2. ILDOA. UDALETAKO GIZARTE ZERBITZUEKIN ELKARLANEAN JARDUTEKO SAREA

- ▶ **6.2.1. ekintza.** | Gizarte Larrialdietako Laguntzak kudeatzen dituzten entitateekiko koordinazioa bermatzea: lankidetzarako eta koordinaziorako mekanismoak ezartzea, artatu gabeko pertsonarik egon ez dadin.

Plana saiatuko da esku hartzen duten eragileen artean partekatutako informazioa hobetzen, eta hori bereziki garrantzitsua da Gizarte Larrialdietako Laguntzen kasuan. Horrela, lankidetzarako eta koordinaziorako mekanismo egonkorak diseinatu beharko dira, artatu gabeko pertsonarik egon ez dadin eta administrazioek izango duten aparteko lan-karga minimiza dadin.

- ▶ **6.2.2. ekintza.** | Udaletako eta Foru Aldundietako gizarte-zerbitzuekin koordinatzea, bizitoki-bazterketako egoera larrien arretan gainjartzerik gerta ez dadin

Etxebizitzaren Gida Planaren helburuen artean dago Bizitoki Bazterketa Larriko Egoerak Saihesteko eta Murrizteko Euskal Estrategiari atxikitzea. Horretarako, aurreikusi du Udaletako eta Foru Aldundietako gizarte-zerbitzuekin koordinatzeko dispositiboak hobetzea eta, bide batez, bizitoki-bazterketa larriko egoeren arretan gainjartzeak saihestea. Etxebizitza babestua eskuratzeko oztopoak ezabatzea bilatuko da, gizarte-zerbitzuekin koordinatuta.

6.3. ILDOA. ETXEBIZITZAREN ARLOKO ELKARLANA INDARTZEA HIRUGARREN SEKTOREAREKIN.

- ▶ **6.3.1. ekintza.** | Gizarte-azpiegiturak sustatzeko plana abian jartzea

Gizarte-azpiegiturak sustatzeko plana abian jartzea bultzatuko da, eta, horretarako, hirugarren sektoreko erakundeei lokalak lagako zaizkie interes orokorreko jarduerak garatzeko eta Euskadiko Hirugarren Sektore Sozialeko erakundeek etxebizitzaren arloko Euskal Autonomia Erkidegoko laguntza-programak errazago baliatzeko.

- ▶ **6.3.2. ekintza.** | Etxebizitzak lagatzea hirugarren sektoreko erakundeei, gizarteratzearekin lotzen diren proiektuak garatzeko

Eusko Jaurlaritzaren eta hirugarren sektorearen artean etxebizitzaren arloko elkarlana sustatuko da. Etxebizitza-politikari buruzko informazioa emango da eta etxebizitzak lagako dira, gizarteratzearekin lotzen diren programak garatzeko.

- ▶ **6.3.3. ekintza.** | Gizarte-erakundeekin elkarlanean jardutea, alokairuko etxebizitza babestuen parkearen gizarte-laguntzarako

Gizarte-erakundeekin elkarlanean jardutea bilatuko da, etxebizitza babestuen maizterrei gizarte-laguntza eskaintzeko, betiere hirugarren sektoreko erakundeekin egingo diren berariazko hitzarmenen bitartez.



6.4. ILDOA. ETXEBIZITZA SAILAREN ETA VISESAREN EKINTZA KOORDINATUA AHALBIDETUKO DUEN LURZORU BATZORDEAREN IRUDIA INDARTZEA

► 6.4.1. ekintza. | Etxebizitza Sailaren eta VISESaren ekintza koordinatua, lurzoruak eskuratzearen arloko helburuak lortzeko

Azken urte hauetan Sailak eta sozietate publikoek lurzoria eskuratzeko jardunari eutsi diote; hori dela eta, planteatu da Lurzoru Batzordearen irudia indartzea eta, horren bidez, Etxebizitza Sailaren eta VISESaren jardun koordinatua ahalbidetzea. Ekintza koordinatu horren bidez, komunikazio efizientea lortu nahi da, esleitutako lurzoruak eskuratzeko helburuak erdietsi nahi dira, eta, etxebizitza babestuko eskari handiagoa dagoen esparru geografikoetan, eskuratzean bat-egitea bermatuko da.

2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren helburua izango da babes publikoko 2.000 etxebizitza eraikitzeko lurzoria lortzea —1.450 etxebizitza Sailaren helburuari dagozkio eta gainerako 550 etxebizitzak VISESari.

6.5. ILDOA. BIRGAITZEKO ERAGILEEKIN ELKARLANEAN JARDUTEKO SAREA

► 6.5.1. ekintza. | Birgaitze Batzordea sortzea

Planak aurreikusten du Birgaitze Batzorde bat sortzea, etxebizitzaren arloan inplikaturik dauden eragileen arteko harremanak eta komunikazioa hobetzeko. Batzordearen helburua izango da eragileen (udalen, birgaitzeko hirigintza-sozietateen, lurralde-ordezkaritzen, Landa Garapeneko Zuzendaritzaren, elkargo profesionalen...) arteko “disfuntzioekin” amaitzea eta informazioa, datuak, proiektuak eta programak proposatzea, partekatzea eta elkarrekin lantzea.

► 6.5.2. ekintza. | Birgaitzeko eragileen artean koherentzia eta ekonomia prozesaleko neurriak hartzea

Eragile publikoen eta pribatuen arteko koordinazioaren bidez, birgaitzeko jardunak gidatzea eta modu iraunkorrean sustatzea lortu nahi da. Kudeaketa-sistema bakarra ezartzen saiatuko da, hiriguneak birgaitzearen eta berroneratzearen gaineko informazioa eta laguntzak lortzeko —betiere birgaitzeko hirigintza-sozietateen bitartez—.

6.6. ILDOA. ETXEBIZITZAREN ARLOKO GAIAK JORRATUKO DITUEN EZTABAIDA FORO PUBLIKOA ETA PRIBATUA SORTZEA

► 6.6.1. ekintza. | Sektoreko eta etxebizitza-politikarekin lotura duten sektoreaz kanpoko eragile guztien, Eusko Jaurlaritzaren eta Euskal Autonomia Erkidegoko gainerako administrazioen artean koordinazioa eta elkarlana bultzatzea eta formalizatzea.

Sektoreko eta etxebizitza-politikarekin lotura duten sektoreaz kanpoko eragile guztien, Eusko Jaurlaritzaren eta/edo Euskal Autonomia Erkidegoko gainerako administrazioen artean koordinazioa eta elkarlana formalizatzeko lan egingo da.





5. PROZESU PARTE HARTZAILEA

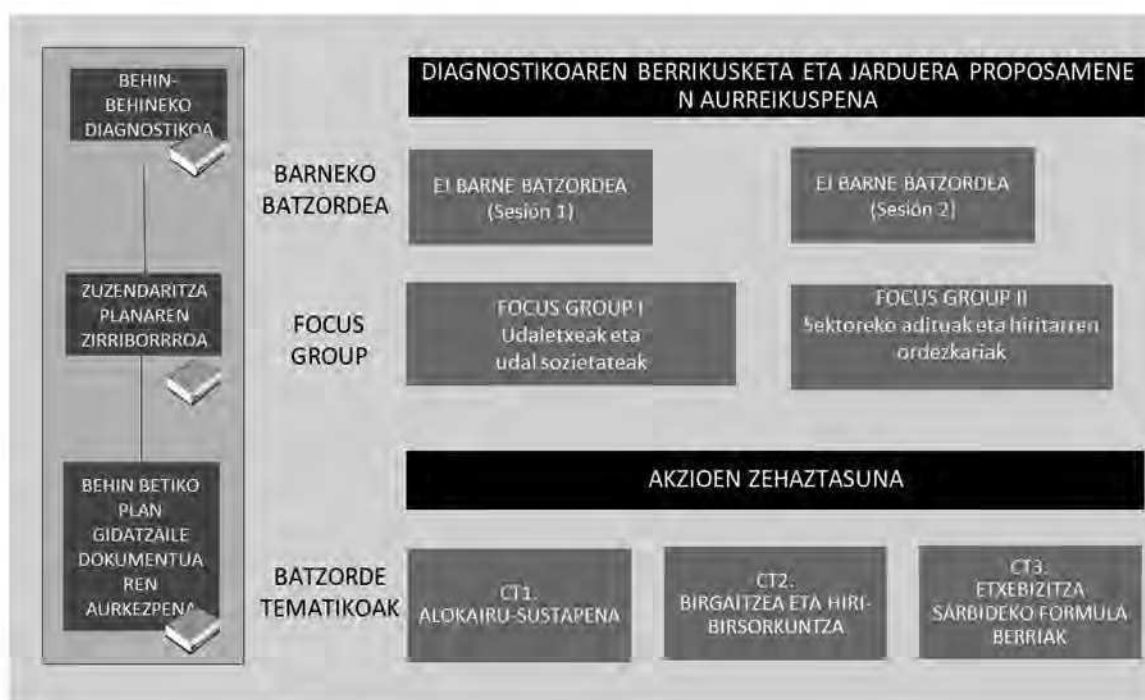


5. Prozesu parte hartzailea

■ Focus Group eta gaikako batzordeak

Prozesu partizipatiboa zeharkako funtsezko elementua izan da 2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Plana prestatzeko prozesu osoan. Askotariko lan-bilerak egin dira (Focus Group eta gaikako batzordeak), eta, bilera horietan, etxebizitzaren arloan nahastuta dauden eragile publikoek eta pribatuez gain, beste eragile batzuek, sektoreko adituek, Udalek eta Eusko Jaurlaritzako Sailek ere esku hartu dute. Eragile eta erakunde horiek guztiek beste ikuspegi batzuk ekarri dituzte eta guztien artean lagundu dute datozen urteetarako Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza-politiken estrategia, jarduketako-ildoak eta lehentasunak diseinatzen.

2018-2020 ALDIRAKO ETXEBIZITZAREN GIDA PLANAREN PROZESU PARTIZIPATIBOAREN LAN ESKEMA



5. Prozesu parte hartzailea

2018-2020 ALDIRAKO ETXEBIZITZAREN GIDA PLANEAN PARTE HARTU DUTEN ERAGILEAK



Bestalde, 2017ko abenduaren 11n jarri zen abian herritarrei zuzendutako prozesu partizipatiboa. Horretarako, “Etxebizitza” Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren komunikaziorako eta herritarren partaidetzarako plataforman, inkesta espezifiko bat eta foro batzuk erabili dira informazioa biltzeko. Aldi berean, herritarrek haien iritzia helarazten jarraitu dute “Etxebizitza” behatokiaren proposamenen atalaren bidez.

■ Herritarrei zuzendutako inkesta

2.300 pertsonen baino gehiagok parte hartu dute Etxebizitzaren Gida Planari buruzko kontsultan. Ondoren, zehaztuko dira egin diren balorazio nagusiak. Euskal herritarrek bat datoz Etxebizitzaren Gida Planak planteatutako erronka nagusiekin —hala nola alokairu babestua gehitzearekin eta etxebizitza horiek eskuratzeko formula berritzaileekin, bizitegi-parkea birgaitzeari eman beharreko bultzadarekin eta hutsik dauden etxebizitzaren erabilerarekin—. Era berean, etxebizitza-politiken (horien koordinazioaren eta ebaluazioaren) efizientzia hobetzearen alde azaldu dira, eta oso babes zabala jaso dute Etxebizitza Legearen garapenak eta etxebizitzaren eskubide subjektiboa bermatzeak.

5. Prozesu parte hartzailea

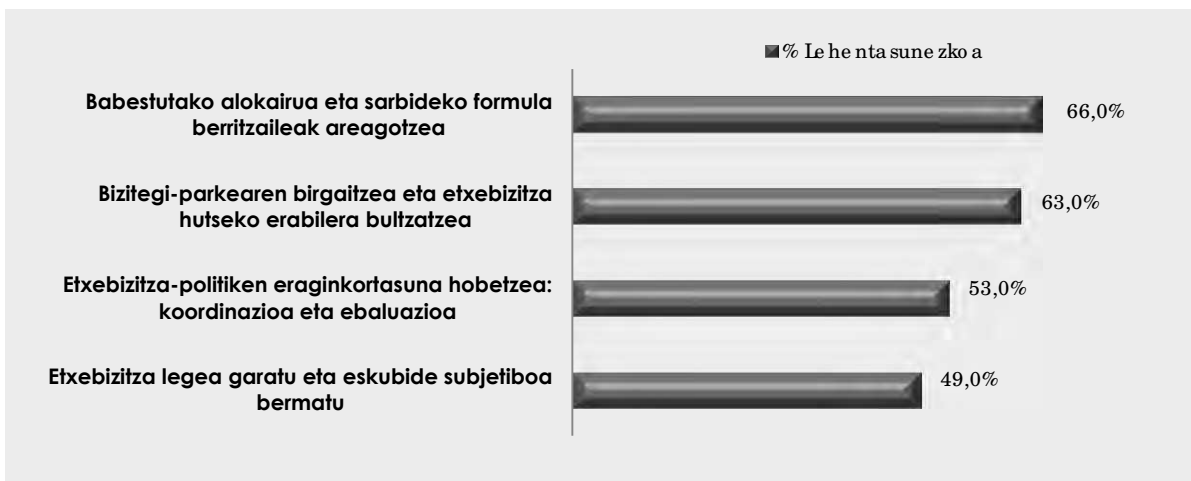
5.1 taula

2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren erronken balorazioa

Proposamenak	Herritarren balorazioa				PLANAREN ARDATZ ESTRATEGIKOA
	Lehentasunik ez	Lehentasun gutxi	Nahiko lehentasuna	Lehentasun handia	
▪ Alokairu babestua gehitzea eta eskuratzeko formula berritzaileak	% 3	% 7	% 24	% 66	1. ARDATZA
▪ Etxebizitza Legea garatzea eta eskubide subjektiboa bermatzea	% 3	% 9	% 38	% 49	2. ARDATZA
▪ Bizitegi-parkea birgaitzeari eta hutsik dauden etxebizitzaren erabilerari bultzada ematea	% 3	% 7	% 28	% 63	4. ARDATZA
▪ Etxebizitza-politiken efizientzia hobetzea: koordinazioa eta ebaluazioa	% 2	% 10	% 35	% 53	6. ARDATZA
▪ Bizitegi-parkea birgaitzeari eta hutsik dauden etxebizitzaren erabilerari bultzada ematea	% 3	% 7	% 28	% 63	4. ARDATZA

5.1 grafikoa

Etxebizitzako Plan Gidatzailearen erronken balioespena, 2018-2020



Era berean, herritarrek Etxebizitza Planean txertatu beharreko neurri ugari baloratu dute, eta emaitzek islatzen dute 2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planean jasotakoa bat datorrela herritarren iritzi orokorrarekin.

Adostasun-mailarik handiena jasotzen duten neurriak arlo hauetakoak dira: Udalekiko elkarlana hobetu beharra, etxebizitza-eskaintza sortzeko; finantza-erakundeekin eta finantzazkoak ez direnekin hitzarmenak ezartzea, alokairu sozialera zuzen daitezkeen etxebizitzak lagatzeko; Udalekiko lankidetzaren hobetzea, Bizigune eta ASAP gisako bitartekaritza-programetarako etxebizitzak eskuratzeko; eta soilik alokairura zuzenduko den etxebizitza babestua gauzatzea.

5. Prozesu parte hartzailea

5.2 grafikoa

2018-2020 aldirako Etxebizitza Gida Planean aztertutako neurrien baloraketaren rankinga



5. Prozesu parte hartzailea

5.2 taula

Etxebizitzaren Gida Planean aintzat hartzen diren neurrien balorazioa

Proposamenak	Herritarren balorazioa				PLANAREN ARDATZ ESTRATEGIKOA
	Lehentasunik ez	Lehentasun gutxi	Nahiko lehentasuna	Lehentasun handia	
▪ Soilik alokairura zuzendutako etxebizitza babestuen sustapena	% 6	% 15	% 29	% 51	1. ARDATZA
▪ VISESaren sustapen-jarduera alokairurantz bideratzea	% 4	% 14	% 36	% 46	
▪ Ekimen pribatua alokairuko etxebizitzaren sustapenera erakartzea	% 6	% 14	% 34	% 46	
▪ Alokairuko zuzkidura-bizitokiak gazteei eta adineko pertsoneri zuzentzea	% 5	% 13	% 40	% 42	
▪ Finantza-erakundeekin eta finantzakoak ez direnekin hitzarmenak ezartzea, alokairu sozialera zuzen daitezkeen etxebizitzak lagatzeko	% 3	% 9	% 33	% 54	
▪ Etxebizitza turistikoak alokairu sozialera erakartzea	% 9	% 22	% 33	% 37	2. ARDATZA
▪ Erosketako eta alokairuko babes publikoko etxebizitzaren trukea erraztea	% 3	% 10	% 39	% 48	
▪ Erosketako babes publikoko etxebizitzaren trukeak erraztea	% 6	% 17	% 39	% 38	
▪ Etxebizitza babestuko transmisioetan lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen erabilera sustatzea, etxebizitza-eskari handia duten udalerrietan eta eskualdeetan	% 3	% 15	% 45	% 37	3. ARDATZA
▪ Etxebizitza babestuak esleitzean, kupo espezifikoak gordetzea zenbait kolektiboren bizikidetasuna/aniztasuna bermatzeko	% 12	% 21	% 36	% 31	
▪ Jabetzan etxebizitzarik ez izatearen baldintza berrikustea, kolektibo jakin batzuetarako etxebizitza-trukeen kasuetan (etxebizitza babestu baten truke haien etxebizitza lagatzen duten adineko pertsonak, irisgarritasun-arazoak dituzten pertsonak,...)	% 3	% 12	% 44	% 40	
▪ Etxebizitza babestuko lehentasuneko erreserba ezartzea gazteentzat	% 8	% 22	% 36	% 34	
▪ Kupoak ezartzea arreta jasotzeko lehentasuna duten beste kolektibo batzuentzat: guraso bakarreko familientzat, bananduentzat eta/edo dibortziatuentzat, 65 urtetik gorakoentzat, familia ugariarentzat, etxerik gabeko pertsonentzat, gizarte-bazterketako arriskuan daudentzat, etxetik botatako maizterentzat...	% 5	% 12	% 33	% 50	
▪ Arreta berezia ematea adineko pertsonen problematikari. Adineko pertsonentzako irisgarritasuna eta etxebizitza adiskidetsuak sustatzea	% 2	% 10	% 40	% 48	4. ARDATZA
▪ Jabekideen erkidegoei zuzendutako birgaitzeen garrantziari buruzko informazio- eta sentsibilizazio-kanpainak	% 4	% 17	% 43	% 36	
▪ Jabekideen erkidegoei birgaitzearen arloko irtenbideak proposatzeko eta aholkuak emateko zerbitzua eskaintzea	% 4	% 15	% 45	% 36	
▪ Birgaitzeko laguntza sustatzea bakarrik bizi diren 65 urtetik gorako pertsonen artean	% 2	% 9	% 39	% 49	
▪ Eraikinen Ikuskapen Teknikoen onurei buruzko informazio-kanpaina egitea	% 5	% 19	% 43	% 33	
▪ Energiaren kontsumo efizientearekin lotzen diren prestakuntza- eta aholkularitza-programen garapena bultzatzea, batez ere lurralde-eremu andean, energia-pobrezia saihesteko bide gisa	% 4	% 16	% 43	% 37	5. ARDATZA
▪ Etxebizitza sozialetan etxebizitza partekatutako bultzatzea	% 14	% 31	% 32	% 23	
▪ Belaunaldien arteko bizikidetze-ekimenak sustatzea	% 10	% 29	% 39	% 22	
▪ Elkarlaneko etxebizitzaren ekimenak bultzatzea (cohousinga, erabilera-lagapeneko kooperatibak,...)	% 9	% 27	% 40	% 24	6. ARDATZA
▪ Udalekin elkarlanean hobeto jardutea, etxebizitzaren eskaintza sortzeko	% 2	% 6	% 25	% 68	
▪ Udalekin elkarlanean hobeto jardutea, Bizigune eta ASAP bitartekaritza-programetarako etxebizitzak erakartzeko	% 2	% 8	% 39	% 51	1. ARDATZA ETA 6. ARDATZA
▪ Hirugarren sektorea txertatzea etxebizitza sozialaren sustapenean eta kudeaketan	% 9	% 23	% 43	% 25	2. ARDATZA ETA 6. ARDATZA
▪ Etxebizitzak lagatzea hirugarren sektoreko erakundeek, gizarteratzearekin lotzen diren proiektuak garatzeko	% 10	% 23	% 42	% 25	3. ARDATZA ETA 6. ARDATZA
▪ Gizarte-azpiegiturak sustatzeko plana. Hirugarren sektoreko erakundeek lokalak lagatzea, interes orokorreko jarduerak egiteko	% 7	% 21	% 45	% 27	

5. Prozesu parte hartzailea

Era berean, herritarrek etxebizitza babestua eskuratzeko lehentasuna izan behar duten kolektiboek buruzko iritzia adierazi dute. Partaidetzaren emaitzei esker, egiazta dezakegu genero-indarkeriaren biktimak, etxegabetutako pertsonak eta etxerik gabekoak direla gehien aipatzen diren 3 kolektiboak. Hala ere, planteatutako ia kolektibo guztiak jotzen dira nahiko lehentasunekotzat edo lehentasun handikotzat, eta, hartara, ondoriozta daiteke kolektibo ugariri zuzendu behar zaiola etxebizitza-politika.

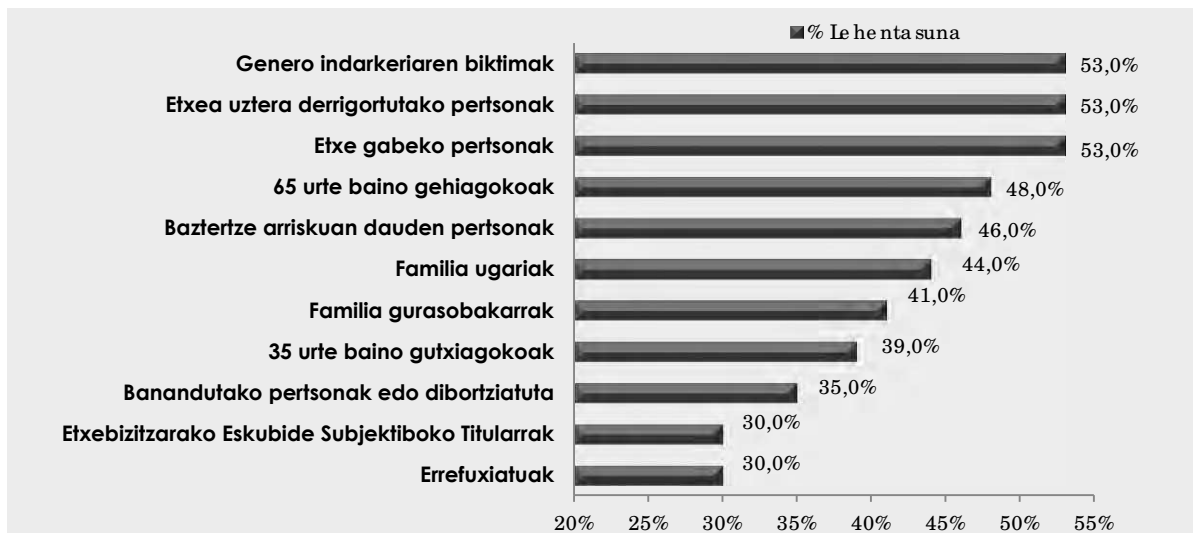
5.3 taula

Etxebizitza babestua eskuratzeko lehentasuna duten kolektiboen balorazioa

Proposamenak	Herritarren balorazioa				PLANAREN ARDATZ ESTRATEGIKOA
	Lehentasunik ez	Lehentasun gutxi	Nahiko lehentasuna	Lehentasun handia	
▪ 35 urtetik beherakoak	% 6	% 21	% 34	% 39	3. ARDATZA
▪ 65 urtetik gorakoak	% 3	% 12	% 36	% 48	
▪ Guraso bakarreko familiak	% 4	% 16	% 39	% 41	
▪ Familia ugariak	% 5	% 17	% 34	% 44	
▪ Pertsona bananduak edo dibortziatuak	% 7	% 24	% 35	% 34	
▪ Bazterketa-arriskuan dauden pertsonak	% 5	% 13	% 37	% 46	
▪ Errefuxiatuak	% 12	% 23	% 35	% 30	
▪ Etxerik gabeko pertsonak	% 3	% 12	% 32	% 53	
▪ Etxegabetutako pertsonak	% 3	% 12	% 32	% 53	
▪ Genero-indarkeriaren biktimak	% 5	% 9	% 33	% 53	
▪ Etxebizitzarako eskubide subjektiboaren titularrak	% 5	% 21	% 44	% 30	

5.3 grafikoa

Babestutako etxebizitzan lehenetsitako kolektiboen balorazioaren rankinga



5. Prozesu parte hartzailea

Herritarrek, halaber, Etxebizitzaren Gida Planari beste ekintza batzuk txertatzea planteatzen dute. Hurrengo taulan jaso dira ekarpenik adierazgarrienak.

5.4 taula

Herritarrek egindako eta Etxebizitzaren Gida Planaren barruan aztertutako beste proposamen batzuk

Proposamenak	PLANAREN ARDATZ ESTRATEGIKOA
<ul style="list-style-type: none"> Zenbait kolektibori zuzendutako alokairurako diru-laguntzak: gazteei, langabeei, ama ezkongabeei, immigratzaileei... 	2. ARDATZA
<ul style="list-style-type: none"> Etxebizitzak trukatzeko poltsa sortzea 	
<ul style="list-style-type: none"> Egiten diren etxebizitza babestuen esleipenen prozesua eta baremazioa argi azaltzea 	
<ul style="list-style-type: none"> Araudia aldatzea eta alokairuko erregimeneko babes ofizialeko etxebizitzaren trukea ahalbidetzea 	3. ARDATZA
<ul style="list-style-type: none"> Etxebizitza babestua esleitzeko prozesuak berrikustea (lehentasuna duten kolektiboaren arteko aniztasuna, esleipenaren unean eta esleipenaren ondoren egoera ekonomikoa berrikustea, eta alokairuko erregimeneko esleipena). 	
<ul style="list-style-type: none"> Familia-egoeretan gerta daitezkeen aldaketen arabera txandakatzea etxebizitzak 	
<ul style="list-style-type: none"> Plangintza malgutzea, erabileren eta erabiltzaileen aniztasuna ahalbidetzeko 	
<ul style="list-style-type: none"> Babes ofizialeko etxebizitzaren alokairu-kontratu berria sinatzen denean, 6 hilabeteko gabealdia izan behar dela dioen araudia aldatzea, "errentaren eguneratze berezia" eskatu ahal izateko 	
<ul style="list-style-type: none"> Pertsona dibortziatuek elikadurarako jasotzen duten pentsioa kentzea urteko sarrerak kalkulatzeko garaian 	4. ARDATZA
<ul style="list-style-type: none"> Eraikinen Ikuskapen Teknikoaren ondoriozko etxebizitzak birgaitzeko lanetarako laguntza ekonomikoak ematea 	
<ul style="list-style-type: none"> Irisgarritasuna hobetzeko lanak egiteko laguntzak ematea 	1. ARDATZA eta 4. ARDATZA
<ul style="list-style-type: none"> Finantza-erakundeekin akordioak bultzatzea, etxebizitzaren erosketa eta birgaitze-lanak finantzatzeko 	
<ul style="list-style-type: none"> Enpresa-mintegiak eta udal-ekimenak sustatzea, etxebizitza sozialetako lokaletan 	6. ARDATZA
<ul style="list-style-type: none"> Alokairu pribatuaren prezioak arautzea 	2018-2020 aldirako EGparen ardatzetan, jaso ez diren herritarren beste proposamen batzuk
<ul style="list-style-type: none"> Uholdeak, luiziak eta abar gertatzeko arriskuko zonen mapa lantzea eta prebentzio-neurriak diseinatzea 	
<ul style="list-style-type: none"> Apartamentu turistikoaren gaineko kontrola areagotzea 	
<ul style="list-style-type: none"> Merkataritza-lokalak etxebizitza bihurtzea 	
<ul style="list-style-type: none"> Hutsik dauden etxebizitzaren jabeen zergak igotzea 	
<ul style="list-style-type: none"> Babes ofizialeko etxebizitzaren jabeen haien etxebizitza alokatzeko aukera ematea 	
<ul style="list-style-type: none"> Babes ofizialeko etxebizitza eta prezio tasatutako etxebizitza guztiak web-gune bakar batean argitaratzea 	



5. Prozesu parte hartzailea

■ Foroak eta eztabaidak

Era berean, bost foro zabaldu ziren eta foro horietan guztira 119 ekarpen jaso zen.

	HERRITAREN IRITZIA	NEURRIA TXERTATZEN DEN ARDATZ ESTRATEGIKOA
▪ Alokairu babestua gehitzea eta eskuratzeko formula berritzaileak	Parte-hartzaile guztiek alokairua sustatzearen aldeko iritzia azaldu dute	1. ARDATZA
▪ Etxebizitza Legea garatzea eta eskubide subjektiboa bermatzea	Iritzi orokorrak ez ditu gazteak lehentasuneko kolektibotzat jotzen	3. ARDATZA
▪ Bizitegi-parkea birgaitzeari eta hutsik dauden etxebizitzaren erabilerari bultzada ematea	Herritarrak ez dira kupoak ezartzearen aldekoak. Etxebideko inskripzioaren antzintasunaren arabera esleipenaren alde agertzen dira	3. ARDATZA
▪ Etxebizitza-politiken efizientzia hobetzea: koordinazioa eta ebaluazioa	<i>(parte-hartzerik gabe)</i>	4. ARDATZA
▪ Bizitegi-parkea birgaitzeari eta hutsik dauden etxebizitzaren erabilerari bultzada ematea	Erabilera-lagapeneko kooperatibak, belaunaldien arteko bizikidetzeta eta cohousinga oso modu positiboan baloratu dira.	5. ARDATZA





6.

HELBURU KUANTITATIBOAK, JARRAIPENA ETA EBALUAKETA



6.1 Aginte-taula: helburu kuantitatibo globalak

2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren helburuetako bat da babes publikoko beste 6.350 etxebizitzaren eraikuntza sustatzea Planaren indarraldiko hiru urteetan, etxebizitza horien % 46,5 alokairuko erregimenekoak izango dira (2.950 etxebizitza), eta % 53,5 salmenta-erregimenekoak (3.400 etxebizitza). Horri dagokionez, gogorarazi behar da jabetza-erregimenean sustatzen diren etxebizitzak autofinantzatu beharko direla, hau da, ez direla baliabide publikoak kontsumituko. Horrez gain, Planaren beste helburu bat da babes publikoko beste 2.000 etxebizitza eraikitzekeo bizitegi-lurzorua lortzea.

Bestalde, eta Euskal Autonomia Erkidegoko alokairu babestuko parkea handitzeko, Gida Planak kalkulatu du alokairuko merkatuko bitartekaritza-programen bitartez 7.200 etxebizitza erakarriko direla. Zehazki, Bizigune programa 6.400 etxebizitzatara iritsi beharko da Planaren horizontean eta ASAP programa (berau berriro formulatu ostean) 800 etxebizitzatara. Horretaz gain, Gida Planak GAZTELAGUN Programa jarriko du martxan. Programa honek etxebizitza duin eta egokia alokairuan euskal gazteei eskura errazago jartzeko helburua dauka, gazteen emantzipazioa egokituz. Bere helburua 4.500 gazte onuradun lortzea da, guztira, Planaren iraunaldian. Ildo horretan, aurreikusi da, Planaren horizontean, alokairuko erregimeneko babes publikoko etxebizitzaren parkea 22.000 unitatera iristea, hau da, etxebizitza babestuen parke osoko heren bat izatea.

Planak aurreikusi du, 2020. urtean, 7.000 familiari aitortzea etxebizitzarako eskubide subjektiboa, eta bere gain hartuko du Etxebizitzaren Prestazio Osagarritik Etxebizitzaren Prestazio Ekonomikora pasatzeko erronka. Helburua da, Planaren indarraldiko hiru urteetan, hilero 28.750 familiek, batez beste, jasotzea Etxebizitzaren Prestazio Osagarria edo Etxebizitzaren Prestazio Ekonomikoa.

Birgaitzearen atalean, helburua da birgaitze-jardunak laguntzea gaur egun dauden programen bitartez (Birgaitzeko Renove Plana) eta guztira 55.530 etxebizitza onuradun egotea. Gainera, udalei eta tokiko erakunde txikiei laguntzea ere aurreikusi da. Laguntza horien bitartez, irisgarritasun unibertsala bermatzeko 420 plan edo obra egin daitezten sustatuko da.

Ildo beretik, aurreikusi da 2018-2020 aldira 1.300 igogailu instalatzea eta, horrekin, 13.000 etxek haien irisgarritasun-baldintzak hobetzea, bai igogailu horiek instalatzeagatik, bai arrapalak ezartzeagatik, bai oztopo arkitektonikoak ezabatzeagatik.

Planak jarraipena eman nahi dio etxebizitza babestuen parkearen ikuskapenari, gizarte-funtzioa betetzen dutela bermatzeko. Urtean guztira 9.500 etxebizitza ikuskatuko da. Gainera, aurreikusi da 2020. urtean Euskoregite atarian guztira 35.000 Eraikinen Ikuskapen Tekniko erregistratuta egotea, eta helburua izango da 50.000 alokairu-kontratu erregistratuta egotea.

Planak kopuru apalagoko beste zenbakizko helburu batzuk ere hartzen ditu aintzat, baina, zenbakiz apalak izanagatik ere, garrantzizkoak dira. Hauek aditzera eman daitezke: 100 etxebizitza eta 150 lokal lagatzea hirugarren sektoreko erakundeei; 100 etxebizitza zuzentzea 35 urtetik beherakoentzako etxebizitza partekatuko programarako; 100 etxebizitza lagatzea etxerik ez izatearen aurka borrokatzeko, Housing First programaren bidez; 60 etxebizitza zuzentzea maizter-botatzeen biktima izan diren familiei ordezeko bizitegi bat eskaintzera, aintzat hartuko du arlo horretan Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiaren, Eusko Jaurlaritzaren eta EUDELen arteko hitzarmena berritzea eta indartzea; eta beste 60 etxebizitza lagatzea genero-indarkeriaren biktimentzat.



6. Helburu kuantitatiboak, jarraipena eta ebaluaketa

6.1 taula
2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren aginte-aula

Zenb.	Adierazlea	2018	2019	2020	2018-2020
BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZAREN SUSTAPENA					
1.	Sustapen berriko etxebizitzak (etxebizitza kopurua)	2.000	2.100	2.250	6.350
2.	Alokairuko etxebizitzak	850	950	1.150	2.950
3.	Zuzkidura-bizitokiak eta babes sozialeko etxebizitzak, Saila	275	250	250	775
4.	Babes sozialeko etxebizitzak, VISESA	275	350	475	1.100
5.	Tokiko erakundeen zuzkidura-bizitokiak eta babes sozialeko etxebizitzak, errentamendua sustatzeko programaren barruan diruz lagundutakoak	250	125	125	500
6.	Ekimen pribatuak sustatutako etxebizitzak (sustatzaile pribatuak, higiezin merkatuko inbertsio-sozietate kotizatu anonimoak, eta abar). Alokabidek hartutakoak Bizigune 2ren bitartez.	--	150	200	350
7.	Kooperatiba-erregimeneko babes publikoko etxebizitzak, erabilera-lagapenean edo cohousingean.	50	75	100	225
8.	Erosteko eta alokairuko etxebizitzak	1.150	1.150	1.100	3.400
9.	Babes publikoko etxebizitzak, eragile pribatuek eta kooperatibek itunduak	950	1.025	1.100	3.075
10.	Babes publikoko etxebizitzak, VISESAk itunduak	200	125	--	325
11.	Bizitegi-lurzoruak (eragileek lortutako lurzoruen gainean eraiki daitezkeen babes publikoko etxebizitzaren kopurua)	600	700	700	2.000
12.	Sailak lortutako lurzoria	450	500	500	1.450
13.	VISESAk lortutako lurzoria	150	200	200	550
PARKE BABESTUAREN KUDEAKETA EFIZIENTEA					
14.	Etxebizitza-eskubidea aitortuta duten familiak (urtean metatua)*	3.500	5.000	7.000	7.000
15.	Etxebizitzaren Prestazio Osagarria/Etxebizitzaren Prestazio Ekonomikoa jasotzen duten familiak (ekitaldi bakoitzean hilean batez beste)	29.750	28.900	27.600	28.750
16.	Merkatuan bitartekaritza bidez erakarritako etxebizitzak, alokairu sozialean jartzeko (urteko metatua)*	5.800	6.400	7.200	7.200
17.	Bizigune programa*	5.400	5.900	6.400	6.400
18.	ASAP programa*	400	500	800	800
19.	Ikuskatutako etxebizitza babestuen kopurua	9.500	9.500	9.500	28.500
20.	GAZTELAGUN programako gazte onuradunak*	0	2.500	4.500	4.500
BIRGAITZE JARDUNAK SUSTATzea					
21.	Birgaitze-jardunak (etxebizitza kopurua)	17.050	18.580	19.900	55.530
22.	Hiriguneak birgaitzea (kontserbatzeko, mantentzeko eta/edo hobetzeko jardunetarako birgaitze estrukturaletara zuzendutako laguntzen onuradun diren etxebizitzaren kopurua)	10.178	10.352	10.700	31.230
23.	Birgaitze efizientearen arloko proiektu integralak. Hasitako ekintzak: emandako laguntzez baliatu den etxebizitza kopurua	2.372	2.628	3.000	8.000
24.	Irisgarritasuna hobetu duten etxeen kopurua (igogailuak, arrapalak,...)	3.500	4.500	5.000	13.000
25.	Udalen etxebizitza publiko birgaituen kopurua	100	100	100	300
26.	Birgaitze-prozesuetan sortutako etxebizitza berriak	900	1.000	1.100	3.000
27.	Irisgarritasun unibertsala (obrek edo planek diruz lagundutako proiektuen kopurua)	140	140	140	420
ETXEBIZITZAREN GIDA PLANAREN JARDUKETAK, GUZTIRA		68.340	73.920	78.790	140.250

*Adierazle metatuak



6. Helburu kuantitatiboak, jarraipena eta ebaluaketa

6.2 taula

2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren kontrol-helburu gehigarriak

Zenb.	Adierazlea	2018	2019	2020	2018-2020
PLANAREN HELBURU GEHIGARRIAK					
1.	Alokairu babestuko parkea	19.675	20.675	22.000	22.000
2.	Alokairuko etxebizitzaren parke publikoaren kuota, etxebizitza babestuen guztizkoaren gainean	28%	30%	33%	33%
3.	Euskoregitearen erregistratutako Eraikinen Ikuskapen Tekniko metatuak*	24.000	30.000	35.000	35.000
4.	Finantzaketa-hitzarmenen bidez sistemara ekarritako finantzaketa (M€)	100	125	150	375
5.	Erregistratutako alokairu-kontratuen kopurua*	35.000	42.500	50.000	50.000
6.	Sailak/Alokabideak instituzioei eta hirugarren sektoreko erakundeei gizarteratze-sarea osatzeko lagatako etxebizitzak	25	30	45	100
7.	Sailak eta VISESAk hirugarren sektoreko erakundeei lagatako lokalen kopurua	25	50	75	150
8.	Birgaitzea gehi alokairua programara txertatutako etxebizitzaren kopurua	-	20	30	50
9.	Elkarlaneko erkidego-proiektua ezarri duten jabekideen erkidegoen kopurua (Eskailera proiektua)	-	3	17	20
10.	Etxebizitza partekatutako programa: 35 urtetik beherako gazteei esleitutako etxebizitza partekatutako kopurua	15	30	55	100
11.	Housing First programa	20	40	40	100
12.	Maizter-botatzeen kasuetarako ordezkio bizitokiko programa	20	20	20	60
13.	Genero-indarkeriaren kasuetarako ordezkio bizitokiko programa	20	20	20	60
14.	Diruz lagundutako Eraikal proiektuen kopurua	50	50	50	150
15.	Etxebizitza-politika publikoaren ebaluazio-txostenen kopurua	4	4	4	12
16.	Etxebizitza Legearen garapen-araudiak	4	8	10	10
17.	Eusko Jaurlaritzak parte hartzen duen plan horizontalen kopurua	6	6	6	6
18.	Instalatutako igogailuen kopurua	350	450	500	1.300
19.	Birgaitze efizientearen arloko proiektu integralak. Amaitutako jardunak: emandako laguntzen eraginpean dagoen etxebizitza kopurua* (POPV FEDERean barnean hartzen den adierazlea)	882	1.763	2.865	2.865

*Adierazle metatuak

6.2 Planaren jarraipenerako eta ebaluaziorako tresnak

Gida Planaren funtsezko balioetako bat da gardentasunez gobernatzea, eta horrek eskatuko du koherentziaren, berdintasunaren, eraginkortasunaren, efizientziaren eta iraunkortasunaren printzipioei jarraituta garatzen ari diren politika publikoaren partaidetza eta ebaluazioa.

Hori dela eta, 2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planak ezarritako helburuen betetze-mailaren jarraipena eta ebaluazioa egingo da. Egindako ebaluazioen emaitzak eta ondorioak urteko Ebaluazio Txostenen bidez eta amaierako Ebaluazio Txostenaren bidez komunikatuko dira.

Etxebizitza-politika publikoaren ebaluazioak helburu bikoitza du: kontuak ematea eta programak eta jarduketak hobetzea. Ebaluatzeko prozesu horren emaitza, sailak hainbat ebaluazio-txosten argitaratzen ditu, erabakiak hartzeari begira ahalmen handiko tresna eratzen dutenak.

6. Helburu kuantitatiboak, jarraipena eta ebaluaketa

6.1. grafikoan Sailaren Etxebizitza Politika Publikoak Ebaluatzeko eskema azaltzen da. Ikus daitekeen moduan, tarteko eta amaierako edo ex post ebaluazio-txosten guztiak datuz hornitzen dituzten analisi partzial ugari egiten dira.

Aztertutako adierazle gehienak Sailaren beraren datu-basetik datoz: Etxebiden inskribatutako pertsonen informazioa; etxebizitza babestuen esleipendunen informazioa; egindako ikuskapenen emaitzak; lurzorua onduaren ondarea; hasitako eta amaitutako etxebizitza babestuak; eraikuntza-kostuak; jarduketa babesgarrien finantzaketa; hiriguneak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzeko jarduketak; alokairua bultzatzeko sustatzaile pribatuentzako eta publikoentzako laguntzak; Bizigune eta ASAP programak; eta abar.

Horrez gain, aldi behin egiten den inkestak aukera ematen du gogobetetasun-adierazleak lortzeko eta hainbat eragilek inplementatu diren programei eta etxebizitza politika orokorrei buruz duten pertzepzioa jakiteko.

Zehazki, inkesta bat egiten zaie Etxebideren Erregistroan etxebizitza-eskatzaile gisa izena eman dutenei. Hartara, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitza babestua eskatzen dutenen ezaugarriak eta egoera sakontasun handiagoz ezagutu ahal izango da.

Eusko Jaurlaritzak egindako Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkesta, bestalde, herritarrei oro har zuzentzen zaie eta aukera ematen du pertsonak beren etxebizitzari buruz dituzten beharrak hautemateko, hots, pertsonak etxebizitza birgaitu edo aldatu behar duten jakiteko. Analsiak, halaber, familiarengandik independizatzeko beharrak identifikatzen ditu, hau da, etxebizitza lehen aldiz eskuratu nahi duten gazteak identifikatzen ditu.

Sustatzaileei eta higiezin jabetzako agenteei (HJA) zuzendutako Higiezin Eskaintzari buruzko Inkestak saltzeko eta alokatzeko eskaintzen diren etxebizitzari buruzko informazioa biltzen du. Horrek aukera ematen du eskaintzan dauden etxebizitzak ezaugarritzeko eta prezioen eta errenten jarraipena egiteko.

Eraikuntza eta Etxebizitza Estatistikak aukera ematen du, halaber, eraikuntzaren arloko jardueraren jarraipena egiteko, betiere udalen obra-lizentzien analisiaren bidez —oin berriko obra-lizentzien zein birgaitze-lizentzien analisiaren bidez, bizitegi-erabilerakoak izan zein bestelako erabilerakoak izan—.

Azkenik, hutsik dauden etxebizitzari buruzko estatistikak aukera ematen du Euskal Autonomia Erkidegoan dauden etxebizitza desgaituen stockaren ezaugarri fisikoak, lurraldekoak eta sozioekonomikoak kuantitatiboki zenbatesteko eta kualifikatzeko —baita denboran izan duten bilakaera ere—. Horrek, halaber, etxebizitza-politikarako garrantzi handikoa den informazioa eskaintzen du.

Gainera, inkestetako hirutan etxebizitza-politikak baloratzeko galdera-bloke bat dago. Hortik oso balio handiko balorazioak ateratzen dira etxebizitza-politiken ebaluazioa aberasteko.

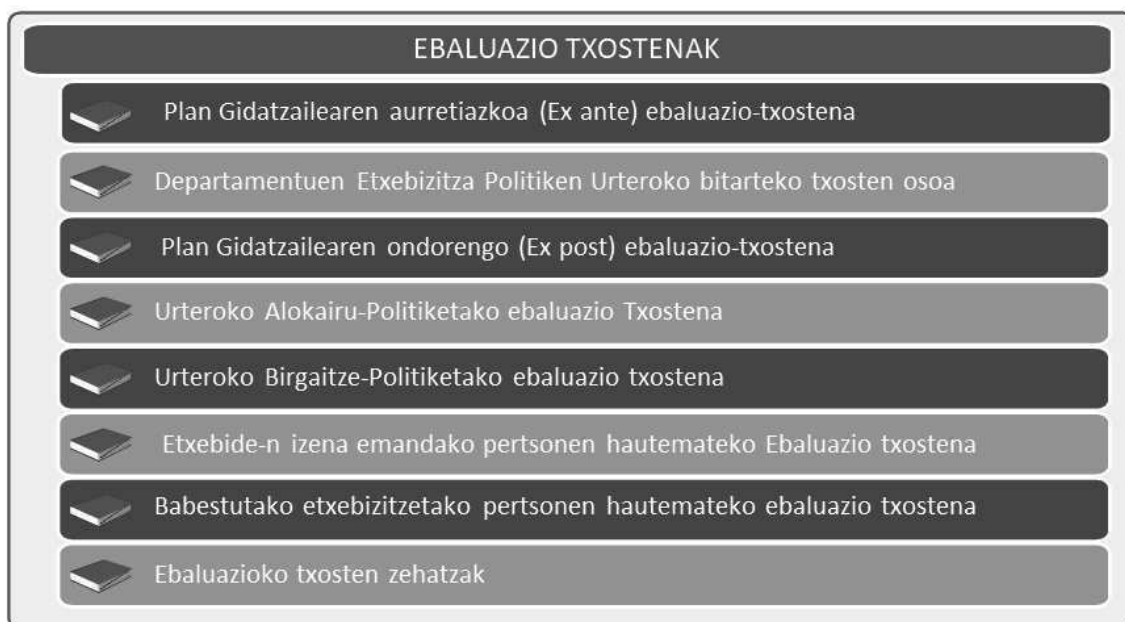
Azkenik, egindako elkarrizketa kualitatiboek ematen duten ikuspegiak emaitzak interpretatzen laguntzen du eta hobe daitezkeen arloak hautematea ahalbidetzen du.



6. Helburu kuantitatiboak, jarraipena eta ebaluaketa

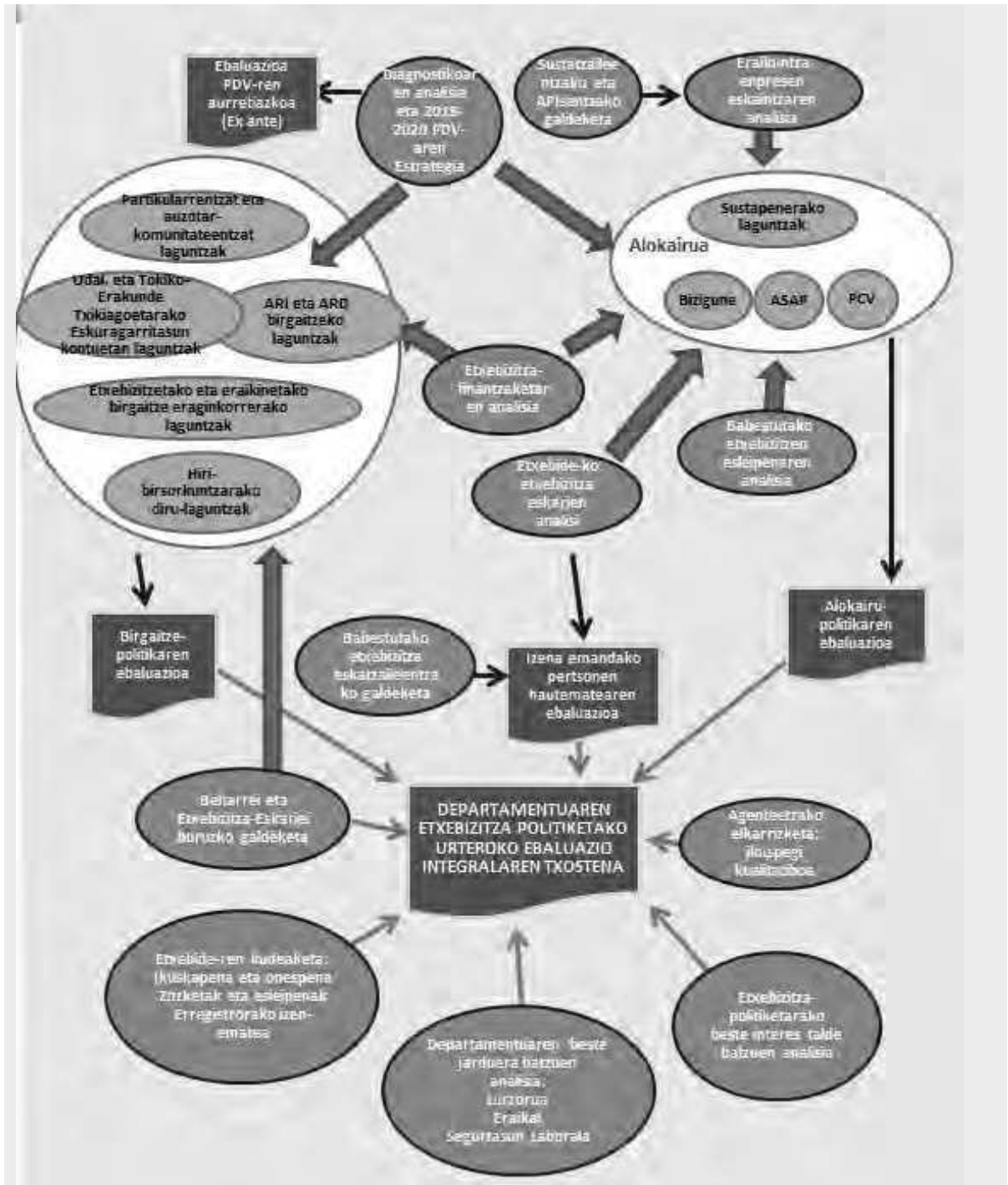
Aipatutako iturrietatik datorren eta aztertu den informazio hori guztia izango da ebaluazioaren oinarri instrumentala. Ebaluaziorako, ordea, ebaluazioaren galdera metodologikoei erantzungo zaie (eraginkortasuna, efizientzia, gogobetetasuna, ekitatea, koherentzia), eta horrela sortuko da Sailaren Etxebizitza Politiken Urteko Ebaluazio Integralaren Txostena, baita ex post edo amaierako txostena ere. Hori osatzeko, Sailaren gaurko eta biharko etxebizitza-politiken eraginkortasuna eta efizientzia handiagoa lortzeko gomendioak jaulkiko dira.

1996. urtetik prestatu, baliozkotu eta Eusko Legebiltzarrera igorri dira diseinatu diren gida-planen ebaluazio-txostenak. Ebaluazio horiek modu publikoan eman dira argitara Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren bitartez.



6. Helburu kuantitatiboak, jarraipena eta ebaluaketa

6.1 grafikoa
Etxebizitzako politika publikoen ebaluaketarako metodología





7. KOSTUAK ETA FINANTZAKETA



7.1 Aurrekontuzko kostuak

2018-2020 Etxebizitzatako Plan Gidatzaileko aurrekontuzko kostua (Sozietate Publikoak kontuan hartu gabe) 806 milioi eurora igotzen da. 2018aren aurreko ariketetan lortutako konpromisoek gastu finkoak hartzen dituzte kontuan, Etxebizitza-Programako guztizko aurrekontua 904 milioi euro da.

VISESA-etako eta Alokabide-ko gastu aurrekontua 2018-2020aren etxebizitza planaren esparruan 618 milioi eurotara igotzen da.

Departamentuen eta sozietate publikoen aurrekontuko gastuen batura (interrelazioak ezabatu gabe) 1.522 milioi eurora igotzen da, 2018-2020 ko Etxebizitza Plan Gidatzaileko Sendotutako Aurrekontua berriz, 1.119 milioi eurora. Bere aldetik, EPO-EPE -ari buruzko zenbatekoa deskontatuz sendotutako aurrekontua 839 milioi euro da.

ETXEBIZITZA-PLANEKO AURREKONTU KOSTUAK 2018-2020	
➤ EPO GUZTIZKO GASTUAK 2018/2020	806 M€
➤ GASTU FINKOAK ETA 2018 AURREKO KONPROMISOAK	97 M€
➤ GASTUEN ZENBATEKOAREN GUZTIZKOA ETXEBIZITZA PROGRAMA	904 M€
➤ ERABATEKO GASTUAK VISESA- ALOKABIDE	618 M€
➤ TALDEKO ETXEBIZITZA GASTUEN GUZTIZKOAREN AURREKONTU ADMINISTRATIBOA	1.522 M€
➤ GASTUEN ZENBATEKO OSOA (EPO/EGP GABE)	839 M€
➤ EPO/EGP ZENBATEKOA	280 M€
➤ ERABATEKO PRESUPUESTOA	1.119 M€

7. Kostuak eta finantzaketa

7.1 taula

2018-2020 Etxebizitza planeko aurrekontu kostuak

	2018-2020				Etorkizunera ko gastuak	GUZTIRA
	2018	2019	2020	Guztira		
ETXEBIZITZA-PROGRAMAREN GASTUAK						
Lurzoruen lorpena	4.160.000	7.640.000	10.500.000	22.300.000	11.900.000	34.200.000
Eraikuntza	2.000.000	12.537.500	22.312.500	36.850.000	29.325.000	66.175.000
Enpresa taldeen kapital- transferentziak	12.425.000	15.040.000	18.250.000	45.715.000	9.630.000	55.345.000
VIESA kontratu-programa	425.000	5.040.000	8.250.000	13.715.000	9.630.000	23.345.000
ALOKABIDE operazioak	12.000.000	10.000.000	10.000.000	32.000.000	--	32.000.000
Politika subentzionalak etxebizitza eta lurzoruan	129.815.000	160.208.000	179.036.650	469.059.650	110.874.001	579.933.651
EPE eta EPO*	91.190.000	94.500.000	94.500.000	280.190.000	--	280.190.000
GAZTELAGUN Programa	--	5.000.000	11.250.000	16.250.000	34.500.000	50.750.000
Lurzoruaren eta urbanizazioaren lorpena	100.000	450.000	450.000	1.000.000	--	1.000.000
Alokairu sustapena	500.000	2.698.750	8.308.750	11.507.500	6.205.000	17.712.500
Alokairu – subsidioen promozioa	250.000	1.320.000	2.410.000	3.980.000	38.770.000	42.750.000
Landa gunean erabilitako etxe bizitzak	100.000	100.000	100.000	300.000	--	300.000
Itundutako sustapenak	500.000	750.000	750.000	2.000.000	--	2.000.000
Mobilizazioa etxebizitza hutsak. Bizigune 1 +2	26.000.000	29.130.250	31.056.750	86.187.000	--	86.187.000
Etxebizitza birgaitzea	10.000.000	20.000.000	20.000.000	50.000.000	14.500.000	64.500.000
Alokairurako bitartekotza programa	225.000	280.000	280.000	785.000	--	785.000
Etxebizitza eraginkorren birgaitzeagatiko diru laguntza	550.000,0	2.577.000	4.342.400	7.469.400	7.076.000	14.545.400
Eskuragarritasuna	400.000	3.402.000	5.588.750	9.390.750	9.823.000	19.213.751
Beste diru laguntzak	2.400.000	3.350.000	3.550.000	9.300.000	700.000	10.000.000
Eraikal	100.000	400.000	600.000	1.100.000	700.000	1.800.000
Diru laguntzak etxebizitza, eraikuntza eta arkitektura	2.300.000	2.950.000	2.950.000	8.200.000	--	8.200.000
Pertsonaleko eta funtzionamenduko gastuak	18.488.177	18.506.665	18.525.172	55.520.014	--	55.520.014
Beste gastu batzuk	509.903	1.250.000	1.500.000	3.259.903	2.100.000	5.359.903
Etxebizitza planen guztizko kostua 2018-2020	169.798.080	218.532.165	253.674.322	642.004.567	164.529.001	806.533.568
2018 aurretiko gastu finkoen konpromisoa	46.369.221	17.898.286	8.549.000	72.816.507	24.654.734	97.471.241
ETXEBIZITZA PROGRAMEN GUZTIZKO GASTUEN AURREKONTUA	216.167.301	236.430.451	262.223.322	714.821.074	189.183.735	904.004.809
VIESA ETA ALOKABIDE GASTUAK						
Erabateko inbertsio errealak	87.958.949	86.755.109	88.187.627	262.901.686	--	262.901.686
Lurrak eta orubeak	21.097.528	21.308.503	21.521.588	63.927.620	--	63.927.620
Etxebizitza-eraikuntza	52.074.951	53.376.825	54.711.245	160.163.021	--	160.163.021
Alokairu sozialerako etxebizitza erosketak	12.486.713	10.000.000	10.000.000	32.486.713	--	32.486.716
Gainerako inbertsioak	2.299.757	2.069.781	1.954.793	6.324.332	--	6.324.332
Transferentziak eta kapital diru- laguntzak	74.677.406	79.814.021	86.491.516	240.982.943	--	240.982.943
Inbertsio finantzarioak eta epe luzeko kreditu amortizazioa	44.415.006	45.525.381	46.663.516	136.603.903	--	136.603.903
Bizigune Programa	30.262.400	33.288.640	37.828.000	101.379.040	--	101.379.040
Gutxi Gorabeherako Kalkulua eta Atzera-Eskuratzea	--	1.000.000	2.000.000	3.000.000	--	3.000.000
Erabateko ohiko gastua	37.850.035	37.989.695	38.136.390	113.976.121	--	113.976.121
Pertsonal eta funtzionam. gastua	31.264.034	31.732.995	32.208.989	95.206.018	--	95.206.018
Gastu finantzarioak	6.586.001	6.256.701	5.927.401	18.770.103	--	18.770.103
VIESA ETA ALOKABIDEREN AURREKONTUEN GASTUA	200.486.390	204.558.826	212.815.533	617.860.749	--	617.860.749
ETXEBIZITZA TALDEKO GASTUEN AURREKONTU ADMINISTRATIBOAREN GUZTIZKOA	416.653.691	440.989.277	474.038.855	1.332.681.823	189.183.735	1.521.865.558

* EPO, 2018an eta bere desagerpena arte Lanbideak kudeatu du. 2018ko EESaren dekretuaren ostean, EPO deuseztu zen EPE, Etxebizitza Sailak kudeatu, mantenduz. Edonola ere, alokairurako dirulaguntzak dira, eta beren eragin ekonomikoa balioesten da

7. Kostuak eta finantzaketa

7.2 taula

2018-2020 Etxebizitza planean sendotutako aurrekontua

	2018	2019	2020	Total
EPE/EPO GABEGO ETXEBIZITZA TALDEEN SENDOTUTAKO GASTUAREN AURREKONTU TOTALA	261.007.144	275.719.027	301.982.105	838.708.276
EPE/EPO ZENBATEKOA	89.190.000	94.500.000	94.500.000	280.190.000
AURREKONTU TOTALA	350.197.144	370.219.027	396.482.105	1.118.898.276

7.2 Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren diru-laguntzen plan estrategikoa

Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren diru-laguntzen plan estrategikoa hiru ardatz estrategikotan egituratzen da:

1. Ingurumen-politika arduratsua eta produktiboa
2. Lurralde gizarte-mailan kohesionatua, orekatua eta iraunkorra
3. **Etxebizitza duina izateko eskubidea bermatuko duen gizarte-laguntzako etxebizitza-politika**

Hirugarren ardatz estrategiko horren esparruan lau helburu estrategiko identifikatu dira, eta horietara bideratu da Sailaren diru-laguntzen arloko politika:

- a) **Etxebizitza izateko eskubide subjektiboa bermatzea**
- b) **Alokairuko etxebizitzaren parkea sustatzea**
- c) **Parke eraikia mantentzea eta birgai dadin sustatzea**
- d) **Berrikuntza bultzatzea, etxebizitzaren, eraikuntzaren eta arkitekturaren esparruan**



7. Kostuak eta finantzaketa

7.3 taula

Diru-laguntzen plan estrategikoa. Ardatz estrategikoa: etxebizitza duina izateko eskubidea bermatuko duen gizarte-laguntzako etxebizitza-politika

Sailaren aurreko nortu-konpromisoak (€)

ARDATZ ESTRATEGIKOA: ETXEBIZITZA DUINA IZATEKO ESKUBIDEA BERMATUKO DUEN ETXEBIZITZA POLITIKA SOZIALA				
ARDATZ ESTRATEGIKOA	DIRU LAGUNTZAREN ILDOA	2018	2019/2020	GUZTIRA
Etxebizitza duina, egokia eta irisgarria izateko eskubidea bermatzea	Etxebizitzaren prestazio ekonomikoa* (barnean dela etxebizitzaren prestazio osagarria)	91.190.000	189.000.000	280.190.000
Alokairuko etxebizitzaren parkea sustatzea	Alokairua sustatzeko diru-laguntzak	12.000.000	38.000.000	50.000.000
	Salgai dauden babes ofizialeko etxebizitzak	500.000	3.500.000	4.000.000
	Lurzorua kostu bidez eskuratzeko diru-laguntzak, ondare publikoa osatzeko	100.000	900.000	1.000.000
Parke eraikia manten eta birgai dadin sustatzea	Birgaitzeko Renove programen diru-laguntzak	32.800.000	66.200.000	99.000.000
Berrikuntza bultzatzea, etxebizitzaren, eraikuntzaren eta arkitekturaren esparruan	Etxebizitzaren, eraikuntza iraukorraren eta arkitekturaren hedapenaren arloko ikerketarako, garapenerako eta berrikuntzarako diru-laguntzak	2.900.000	7.100.000	10.000.000
GUZTIRA		139.490.000	304.700.000	444.190.000

* Legezko eskumenen ondorioz, etxebizitzaren prestazio osagarria etxebizitzaren arlo aridagokio, baina 2018an eta 2019an, ondorio operatiboetarako, Lanbidearen eskungo diru aurrekontuaz inkeudeaketa, emandako etxebizitzaren prestazio osagarria irungitze n diren arte.

7.3 Finantzaketa

2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planak, bertan azaldutako helburuak betetze aldera, 294 milioi euroko finantza baliabide bideratzea aurreikusten du EAEn dauden kreditu erakundeekin urteko finantza hitzarmenak martxan jartzearen bitartez.

Arrendamendu erregimenean egongo diren etxebizitzak Planera bideratutako finantza baliabideen erdia baino gehiago bereganatzen dituzte (154,7 milioi euro), ondoren, azalera eskubidean lagatutako lurzorua guztiaren %30a suposatzen du (88,7 milioi euro), eta azkenik, biziberritze ekintzak finantzaketaren %17a bereganatzea aurreikusten da (50,5 milioi euro).



7. Kostuak eta finantzaketa

7.4 taula

2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren finantzaketa taula, Departamentua eta Erakundeak barne hartuta

	2018	2019	2020	2018-2020
Alokairuko sustapena	40.550.000	50.825.000	63.361.928	154.736.928
VIKESA/ALOKABIDE	32.800.000	43.200.000	54.326.928	130.236.928
Udal erakundeak	6.250.000	3.125.000	3.125.000	12.500.000
Pribatuak	1.500.000	4.500.000	6.000.000	12.000.000
Azalera eskubidean/salmentarako lurzorua	33.750.000	30.000.000	25.000.000	88.750.000
VIKESA	10.000.000	6.250.000	--	16.250.000
Pribatuak	23.750.000	23.750.000	25.000.000	72.500.000
Birgaitzea	10.230.000	16.722.000	23.561.072	50.513.072
Departamentua	10.230.000	16.722.000	23.561.072	50.513.072
GUZTIRA	84.530.000	97.547.000	111.923.000	294.000.000



8. ETXEBIZITZA PLANAK BESTE HELBURU ESTRATEGIKO BATZUK LORTZEKO EGINDAKO EKARPENA



8. Etxebizitza planak beste helburu estrategiko batzuk lortzeko egindako ekarpena

■ 2030 Agenda eta Garapen Iraunkorreko Helburuak

2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Plana diseinatzean, egungo nazioarteko testuingurua aintzat hartu da eta arreta berezia jarri zaie 2030 Agendari eta Garapen Iraunkorreko Helburuei (GIH) —mundu-mailako helburu horiek dei egiten dute neurriak har daitezen pobrezia-amaiera emateko, ingurumena babesteko eta bakea eta pertsona guztien oparotasuna bermatzeko—.

2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Plana lagungarria izango da Nazio Batuen Erakundearen garapen iraunkorreko helburuak lortzeko, “**pertsonekin**”, “**planetarekin**” eta “**oparotasunarekin**” lotzen diren garrantzizko lehen hiru esferetan. Ondoren txertatzen den taulan, Etxebizitzaren Gida Planak helburu horiek lortzeko egiten duen ekarpena zehaztu da.

8.1 taula

2030 Agendaren eta Garapen Iraunkorreko Helburuen eta Etxebizitzaren Gida Planaren arteko erlazioa

2030 Agenda eta Garapen Iraunkorreko Helburuak		PLANAREN ARDATZ ESTRATEGIKOAK					
		1	2	3	4	5	6
		1. HELBURUA: Mundu osoan pobrezia-amaiera ematea, pobrezia-amaiera guztietan					
		1.2. 2030erako, erdira murriztea pobrezian bizi diren gizonen, emakumeen eta adin guztietako haurren proportzioa, pobrezia-amaiera dimentsio guztietan , eta definizio nazionalen arabera.					
		1.3. Guztionezko babes sozialeko sistema eta neurri egokiak abian jartzea nazio barruan, maila minimoak barne, eta, 2030erako, pobreen eta kalteberen estaldura handia lortzea.					
		1.4. 2030erako, bermatzea gizon eta emakume guztiek, zehazki pobreek eta kalteberak, baliabide ekonomikoetarako eskubide berak izatea, baita oinarritzko zerbitzuen eskuragarritasuna , lurren eta bestelako ondasunen jabetza eta kontrola, oinarrietatik, baliabide naturalak, teknologia berri egokiak eta finantza-zerbitzuak ere, mikrofinantzaketa barne.					
		1.5. 2030erako, pobreen eta egoera kalteberetan dauden pertsonen erresilientzia sustatzea eta klimatekin eta bestelako krisialdi eta hondamendi ekonomikoekin, sozialekin eta ingurumenekoekin lotzen diren muturreko fenomenoekiko haien esposizioa eta kalteberatasuna murriztea .					
		7. HELBURUA: Guztiok energia eskuragarria, seguru, iraunkorra eta modernoa lor dezakegula bermatzea					
		7.1. 2030erako, energia-zerbitzu eskuragarriak, fidagarriak eta modernoak modu unibertsalean lor daitezkeela bermatzea .					
		7.3. 2030erako, energia-efizientziaren hobekuntzako munduko tasa bikoiztea .					
		11. HELBURUA: Hiriak eta giza kokalekuak inklusiboak, seguruak, erresilienteak eta iraunkorrak izan daitezkeen lortzea.					
		11.1. 2030erako, persona guztiek etxebizitza eta oinarritzko zerbitzu egokiak, seguruak eta eskuragarriak lor ditzaketela ziurtatzea eta auzo marjinalak hobetzea.					
		11.3. 2030erako, herrialde guztietako giza kokaleku urbanizazio inklusiboak eta iraunkorra gehitzea, baita plangintza eta kudeaketa parte-hartzaileko, integraturako eta iraunkorrerako ahalmena ere .					



8. Etxebizitza planak beste helburu estrategiko batzuk lortzeko egindako ekarpena

GARAPEN JASANGARRIEN HELBURUA	GARRANTZI-ESFERAK	HERRIALEDEAREN HELBURUAK	KONTRONISO EKIMEN ADIERAZGARRIAK			PLAN ESTRATEGIKOAK	PLAN SEKTORIALAK	LEGEAK
			175	650	100			
17	5	15	175	650	100	15	54	28
1. Pobreziaren amaiera 2. Gosearen amaiera / elhiadura 3. Bizitza Osasuntsua 4. Heziketa inklusiboa 5. Genero-berdintasuna	PERTSONAK	<ul style="list-style-type: none"> Pobrezia-tasak % 20 txikiagotu Bizi-itxaropenaren handiagotzea Jaiotza-tasa handitzea Escola uztea < 8% Biztanleriaren 75% < 25 años euskaraz hitz egiten dutenak Genero berdintasunean lehenengo lau herrialdeen artean 	65	225	33	Etxebizitza plana 2018-2020 <ul style="list-style-type: none"> Gizarte-Zerbitzuetako Plan Estrategikoa Osasun-Plana Lanbide-Heziketaren V plana Unibertsitarioa VII. Berdintasun-Plana Euskararen Agenda Estrategikoa 	18	10
6. Ura eta sarrameridua 7. Kontsumoa eta ekotzpen iraunkorra 8. Klima-aldaketa 9. Itsas baldabideak 10. Ekosistemak	PLANETA	<ul style="list-style-type: none"> CO2 emisioak % 20 txikiagotu 	10	35	11	Etxebizitza plana 2018-2020 <ul style="list-style-type: none"> Ingurumen markoaren IV. Programa 	11	3
11. Ekonomia eta enplegu hazkundea 12. Azpiegiturak eta Berrikuntza 13. Energia 14. Desberdintasuna txikiagotzea 15. Herritarrek eta hiri-kokagunak	ENBARTASUNA	<ul style="list-style-type: none"> Paroa < 10% 20.000 gazte esperientzia laborala 125% EB ren BPG-a 25% BPG Industriala 100 berrikuntzako proiektu estrategikoak Gardentasunaren indizeetako lidergoa 	64	278	51	Etxebizitza plana 2018-2020 <ul style="list-style-type: none"> Enpleguaren plan estrategikoa Industrializazio plana Basque Industry 4.0 Zientziako eta Teknologiako Euskal Plana Turismo, Komertzio eta kontsumo plana 2017-2020 Gobernantzako eta Berrikuntza Publikoko Plana 	16	13
16. Bakea eta Justizia	BAKEA	<ul style="list-style-type: none"> ETAren desarmatzea eta disoluzioa 	24	80	3	<ul style="list-style-type: none"> Bizikidetasuneko eta Giza Eskubideetako Plana Segurtasun Publikoko Plana 	6	2
17. Garapen /lankidetzaz aliantza	ELKARIDETA	<ul style="list-style-type: none"> Estatu politiko berria 	12	32	2	<ul style="list-style-type: none"> Nazioartekoak: Estrategia "Basque Country" 	6	2

■ Europa 2020 Estrategia

Hazkunde adimendunerako, iraunkorrerako eta integratzaileerako Europa 2020 Estrategiaren lehentasunak kontuan izanik, Europar Batasuneko Hiri Agendako ekintzak gaikako hamabi lehentasunetan oinarritu dira. Lehentasun horien artean dago **etxebizitza-politika, Europar Batasunaren mailako lehentasun espezifiko gisa.**

Etxebizitzaren Gida Planak **Europa 2020 Estrategiarekin** bat datorren planteamendua egiten du, planteatzen dituen lehentasunen artean baitaude hazkunde adimendunaren errefortzua (ezagutzan eta berrikuntzan oinarritutako ekonomia garatzea), hazkunde iraunkorra (baliabideen erabilera eraginkorragoa egingo duen ekonomia berdeagoa eta lehiakorragoa sustatzea) eta hazkunde integratzailea (gizarte- eta lurralde-kohezioa izango duen enplegu-maila handiko ekonomia sustatzea).

Hartara, eraikinak mantentzen eta birgai daitezkeen bilatzen duen Gida Planaren 4. ardatzak modu erabakigarrian laguntzen du garapen iraunkorrean, eta lehentasunez jardungo du etxebizitzaren irisgarritasuneko eta energia-efizientziako baldintzetan; horrenbestez, lagunduko du klimaren eta energiaren arloko eta energia-efizientziaren arloko "20/20/20" helburuan (karbono gutxiko ekonomia, iturri berriztagarrien erabilera, eraikuntzako energia-efizientzia, garraio iraunkorra).

■ Etxebizitzaren ikusmoldea Europako etorkizunean

Azken bi urteotan, Europako politikaren agendak jauzi kualitatiboa egin du Europar Batasuneko herritarren gizarte-eskubideen bultzadan. Etxebizitza-politikak gero eta pisu handiagoa du erakunde- eta politika-testuinguru berri horretan, eta Europa sozialago baterantz urratsak egin nahi ditu.

Etxebizitza-politikaren ikuspegi hori bat dator euskal gizarte- eta etxebizitza-politikarekin, Estatuan aitzindaria izan baita herritarrek etxebizitzaren alorrean dituzten eskubideak aitortzen, euskal biztanleriaren bizi-proiektuak eta ongizatea garatzeko ardatz zentral gisa.

2017ko azaroan egin zen Göteborgeko goi-bilera jauzi kualitatibo handia izan da Europar Batasunaren alderdi sozialaren eraikuntzan. Etxebizitza-politikaren ikuspegitik, goi-bilera hori garrantzi handikoa izan da, modu esplizituan aitortu baitu **Europar Batasuneko herritarren etxebizitza eskuratzeko eskubidea**, Gizarte Eskubideen Europako Euskarria osatzen duten **gizarte-eskubide nagusietako bat den aldetik**.

Etxebizitza-politikaren ikuspegi horrek modu koherentean erantzuten dio zenbait urtetatik hona euskal araudiak aitortzen duen politika horren orientazioari —Etxebizitzaren 3/2015 Legeak, ekainaren 18koak, ezartzen duen etxebizitzarako eskubide subjektiboaren bitartez—, eta erronka handia da datozen urteetarako euskal etxebizitza-politikarako.

Bestalde, euskal etxebizitza-parkea birgai eta berri dadin sustatzeko gero eta jarduera handiago hori bat dator Europar Batasuneko Estatu aurreratuenetako batzuen ereduarekin. Euskal etxebizitza-politikaren lehentasun hori guztiz bat dator Europar Batasunaren finantza-tresnen (batik bat FEDERen) finantzaketa-lehentasunen orientazioarekin.

Berriki, Eskualdeetako Europako Batzordeak prestatu duen irizpen-proiektuak lagungarria izan nahi du **etxebizitzaren Europako agendaren** formulazioan. Irizpen hori aberasteko eta ekarpenak biltzeko prozesuan, **Eusko Jaurlaritzak parte-hartze aktiboa izan du, Etxebizitza Sailburuordetzaren bidez, eta zuzenketa bat aurkeztu du** nabarmentzeko etxebizitza-politikaren ikuspegiak ez duela zertan neutroa izan eskuragarritasun-erregimenetan desoreka handia duten Estatuetan, hau da, etxebizitzaren okupazio motari dagokionez erregimen batzuk pisu handiagoa duten Estatuetan (normalean jabetzaren alde), betiere hasiera batean Batzordeak planteatzen zuenaren arabera.

Eusko Jaurlaritzaren ikuspegitik, **alokairua sustatuko duten etxebizitza-politikak sustatzeko ahaleginak gehitu beharko dira, eta, hartara, merkatu librean etxebizitza bat eskuratu ezin duten pertsonak etxebizitza egoki eta eskuragarri bat lortzeko duten eskubidea ziurtatu beharko da, edo eskubide horri lehentasuna eman beharko zaio.**



8. Etxebizitza planak beste helburu estrategiko batzuk lortzeko egindako ekarpena

■ XI. Legealdiko gobernu-programa

Etxebizitzaren Gida Planak bere egiten ditu **XI. Legealdiko gobernu-programan**, 2016-2020, planteatutako helburuak; izan ere, giza garapenaren, integrazio sozialaren, berdintasunaren eta kalitateko zerbitzu publikoen oinarriaren barruko ardatzen artean integrazioarako eta berdintasunerako agenda soziala ezartzen du, eta, hori gauzatzera bidean, honako konpromiso hauek finkatu ditu etxebizitzaren eta hiriguneak birgaitzearen alorrean:

- 142. konpromisoa: Etxebizitzaren Legean aitortutako etxebizitza bat izateko eskubide subjektiboa garatu.
- 143. konpromisoa: Alokairu-erregimena lehenetsi, baita gazteen emantzipazioa ere
- 144. konpromisoa: Eraikita dagoen parkea birgaitzen lagundu.

8.2 taula

XI Legealdiko gobernu-programarekiko erlazioa

XI. Legealdiko gobernu-programaren konpromisoak		PLANAREN ARDATZ ESTRATEGIKOAK					
		1	2	3	4	5	6
142. konpromisoa: Etxebizitzaren Legean aitortutako etxebizitza bat izateko eskubide subjektiboa garatu	1. ekimena. Etxebizitza duin eta egoki bat eskuratzeko bide egonkorra bermatu baliabide ekonomikorik ez duten pertsoneri, edo, hala badagokio, etxebizitza hori eskuratzeko bermatzen duen prestazio ekonomiko bat aitortu, Eusko Legebiltzarrak 2016ko apirilean onetsitako moduan.						
	2. ekimena. Etxebizitzaren (ekainaren 18ko 3/2015) Legea erregelamendu bidez garatu, garapen operatibo efektiboa lortze aldera.						
	3. ekimena. Etxebizitzan eskumena duten administrazioen eta haren menpeko erakundeen arteko koordinazioan aurrera egin.						
	4. ekimena. Etxebizitza Plan Zuzentzailea (2017-2019) egin eta gauzatu.						
143. konpromisoa: Alokairu-erregimena lehenetsi, baita gazteen emantzipazioa ere	1. ekimena. Alokairu sozialeko etxebizitza-parkea handitu, zenbait formularen bitartez, baina etxebizitza hutsen merkatua mugitzea lehenetsiz, Bizigune eta Asap programen bidez (merkatuan bitartekaritza egitekoak).						
	2. ekimena. Alokairurako etxebizitzaren eraikuntza edota birgaitze finantzatzea ahalbidetzen duten sistema berriak bultzatu, eragile pribatuei bermeak eskainiz, baita lankidetzaredu berriak ere lurzoruen lagapenaren bidez.						
	3. ekimena. Gazteak etxebizitza eskuratzeko bultzatu, zuzkidura-bizitokien eta alokairuko etxebizitza babestuen bidez.						
144. konpromisoa: Eraikita dagoen parkea birgaitzen lagundu.	1. ekimena. Etxebizitzak birgaitzen laguntzeko 2017a eta 2020a bitarteko programa egin eta garatu, eraikinak behar bezala mantentzeko eta kontserbatzeko premisarekin, Europar Batasunek Horizon 2020 programatik ondorioztatzen diren eraginkortasun energetikoko eta irisgarritasuneko baldintzak beteta.						
	2. ekimena. Eraikinen Ikuskaritza Teknikoak egitea bultzatu, arau bidez garatuz eta ekintza pizgarriak egin.						
	3. ekimena. Euskadin, hiri-birgaitzeari, zaharbertzeari eta berrenortzeari dagokienez, eragile publikoek eta pribatuek egiten dituzten jarduerak koordinatu, Europatik eutsitako eta orain dela gutxi indartutako ildoan, eta Etxebizitza arlotik erakarrirako FEDER egiturazko finantziario mekanismoak erabilita.						

■ 2014-2020 aldirako Euskal Autonomia Erkidegoko FEDER programa operatiboa

Gida Planak parte hartzen du **2014-2020 aldirako Euskal Autonomia Erkidegoko FEDER programaren** helburuetan, zehazki inbertsio-lehentasan honetan: azpiegitura publikoetan —eraikin publikoetan barne— eta etxebizitzetan energia-efizientzia, energiaren kudeaketa adimenduna eta energia berriztagarrien erabilera bultzatzen duen inbertsio-lehentasunean. Gida Planak aurreikusi du aurrez dauden etxebizitzetan energia-efizientziako jardunak egitea, FEDER 4.3.1. helburu espezifikoan lagunduta (energia-efizientzia hobetzea eraikuntzan, azpiegiturretan eta zerbitzu publikoetan).

■ Beste gobernu-plan batzuk

Bestalde, enplegu gehiago eta hobea, oreka handiagoa, bizikidetasun handiagoa eta autogobernu handiagoa eta hobea izango duen Euskal Autonomia Erkidegoa eraikitzeko akordioan, enpleguaren eta suspertze ekonomikoaren aldeko konpromisoa jaso da. Ildo horretan, **Enpleguaren eta Suspertze Ekonomikoaren aldeko Esparru Programa 2017-2020** prestatu da. Esparru-programa horren bidez euskal enpresen lehiakortasuna indartu nahi da, eta, suspertze hori gauzatzean, kalitate handiagoko enplegu gehiago lortu nahi da, legegaldaren barruan langabezia-tasak % 10etik behera murrizteko helburuarekin. 8.800 milioi euroko zuzkidura duen Herri Estrategia bat da.

Etxebizitzaren Gida Plana ahaleginduko da **enplegu-aukeren sorreran laguntzen, parke eraikia birgaitzeko** jardunen bitartez —enplegua sortzeko jardura trinkoa den aldetik—, eta, zehatzago esanda, Birgaitzeko Renove programen barruan. Gida Plana lagungarria izango da **RENOVE Etxebizitza** programaren helburuak betetzen; izatez, horren helburua da etxebizitzak birgaitzearen azpisektorean enpleguaren sorrera sustatzea eta, aldi berean, euskal etxebizitzaren kontserbazioa, irisgarritasuna eta energia-efizientzia hobetzea.

2017-2020 aldirako Enpleguaren eta Suspertze Ekonomikoaren aldeko Esparru Programak honako jarduketa-ildo hauek aurreikusten ditu RENOVE Etxebizitza ildoaren barruan:

- Eraikinak eta etxebizitzak birgaitzeko jarduerak bultzatzea, betiere kontserbazioa, irisgarritasunaren hobekuntza eta energia-efizientzia sustatzeko programa integratu baten bitartez —birgaitzeko lanak egitea sustatu eta erraztuko du—.
- Partikularrek eta jabekideen erkidegoek energia-efizientziako jardunak egin ditzaten lagunduko duten finantza-tresna berriak garatzea, FEDER 2014-2020 programaren irismenaren barruan barnean hartzen dela baliatuta.
- Herritarrei zuzendutako birgaitzearen onurei eta aukerei buruzko sentsibilizazio- eta kontzientziazio-kanpainak egitea.

Era berean, 2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Plana Eusko Jaurlaritzaren beste plan batzuen estrategiekiko koherentzian eta sinergian diseinatu da, eta aurreikusten diren helburuak lortzearen erantzukizuna partekatuta dago. Ildo horretan, gobernuaren honako plan hauek adierazi behar dira:



8. Etxebizitza planak beste helburu estrategiko batzuk lortzeko egindako ekarpena

8.3 taula

Etxebizitzaren Gida Planaren eta Eusko Jaurlaritzaren beste plan batzuen arteko erlazioa

Eusko Jaurlaritzaren planak	Helburu partekatuak
Enplegu Plan Estrategikoa, 2017-2020	<p>Planak sektorean enplegu-aukerak sortzea bilatuko du birgaitzeko laguntzen bitartez: banakoentzako eta jabeakideen erkidegoentzako birgaitze-laguntzen bitartez, birgaitze integralerako laguntzen bitartez eta birgaitze integratuko eremuetan eta bizitegi-eremu degradatuetan ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko planak prestatzeko laguntzen bitartez, baita hirigintza- eta gizarte-arazo bereziak dituzte eremuak hiri-arloan berroneratzeko jardunak prestatzeko laguntzen bitartez ere.</p> <p>Partekatutako ekimen nagusiak dira:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kontserbazioa eta irisgarritasuna indartzea, ardatz zentral gisa, eta energia-efizientziako egungo bi programak (1 eta 4) jarduerara-ildo bakar batean integratzea eta homogeneizatzea. - Energia-efizientziarako FEDER finantzaketa eta finantza-tresnak abian jartzea. - Hiriguneak birgaitzeko lanak sistematizatzea eta horretan aurrera egitea, eta Europako funts estrukturalak hiriguneak birgaitzeko politiketan instrumentalizatzea.
IV. Gazte Plana 2020	<p>Gazteen emantzipazioa da bi planen helburuetako bat. Euskal Autonomia Erkidegoko Gazte Planak (2020) aurreikusten du gazteei babes ofizialeko 1.500 etxebizitza esleitzea eta esleipen horiek esleipen guztien % 45 eta % 50 artean izatea. Alderdi horiek Etxebizitza Planaren 3. ardatzaren bitartez barnean hartuko dira, hain zuzen ere etxebizitza babestua esleitzeko prozedurak eta etxebizitza babestua eskuratzeko baldintzak berrikustea eta aldatzea helburu duen ardatzaren bitartez.</p> <p>Era berean, Etxebizitza Planak bere neurritzat eta helburutzat hartu ditu Gazte Planean jada aurreikusitako neurri eta helburu batzuk: etxebizitza partekatuak sustatzea, alokairuko zuzkidura-bizitokiak batez ere gazteei zuzentzea eta parke publikoko etxebizitzaren gainean errenten araberako birgaitze-programa pilotua garatzea.</p>
EAEko Hirugarren Sektore Soziala Sustatzeko Estrategia, 2017-2020	<p>Euskal Autonomia Erkidegoko Hirugarren Sektore Soziala Sustatzeko Estrategiak (2017-2020) aurreikusi dituen jardunen artean daude Euskal Autonomia Erkidegoko Hirugarren Sektore Sozialeko erakundeak eta sareak indartzearekin lotzen direnak, horien ekarpen sozialaren bultzadarekin lotzen direnak eta horien egitekoak esku-hartze sozialaren esparru osoan garatzearekin lotzen direnak.</p> <p>Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzaren Gida Planak estrategia horrekin elkarlanean jarduteko konpromisoa hartu du, eta Eusko Jaurlaritzaren eta hirugarren sektorearen arteko lankidetzak sustatzen saiatuko da. Zehazki, planteatu du Hirugarren Sektoreko erakundeei etxebizitzak lagatzea, gizarteratzeko sarea osatzeko, eta Sailak eta Visesak Hirugarren Sektoreko erakundeei lokalak lagatzea.</p>
Bizitegi-bazterketa larria prebenitzeko eta murrizteko euskal estrategia, 2017-2020	<p>Jarduketak partekatzen dituzte Etxebizitza Planak eta 2017-2020 aldirako bizitegi-bazterketa larria prebenitzeko eta murrizteko euskal estrategiak. Pertsonetan eta etxebizitzan zentratutako estrategia diseinatu da, eta, hortaz, bizitegi-bazterketa larria prebenitzeko ekintzak partekatzen ditu Etxebizitza Planarekin.</p> <p>Etxebizitza Planak, esleipen prozedurak berrikusteari buruzko 3. ardatzaren bitartez, neurri zehatzak definituko ditu lehentasunez arreta jaso behar duten kolektiboetarako, eta kolektibo horien artean daude bizitegi-bazterketa larriko egoeran edo arriskuan dauden pertsonak eta familiak. Horrenbestez, etxerik ez izatearen aurkako planarekin koordinatuta, honako ekintza hauek izango dituzte oinarri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etxebizitza-programa sozialei bultzada ematea: programen jardun-esparrua eta ezaugarriak definitzea; programa pilotuak abian jartzea - Parke publikoko etxebizitzek eta Euskadiko Hirugarren Sektore Sozialeko erakundeetako etxebizitzek osatutako gizarteratzeko etxebizitza-sarea eratzea eta abian jartzea - Jabetzako etxebizitzaren zein alokairuko etxebizitzaren etxegabetzeak saihesteko plan espezifikoak prestatzea - Housing First programa - Genero-indarkeriaren aurrean ordezkari biziak programak - Ahulezia bereziko beste kolektibo batzuk
Gizarteratzeko IV. Euskal Plana, 2017-2021	<p>Gizarteratzeko Planaren bidez Euskal Autonomia Erkidegoko pobrezia-tasa % 20 murriztu nahi da, eta, gizarte-bazterketa saihesteko eta gizarteratze-prozesuak errazteko, zenbait jardun diseinatu da, Etxebizitza Sailaren parte-hartzearekin.</p>

8. Etxebizitza planak beste helburu estrategiko batzuk lortzeko egindako ekarpena

8.3 taula

Etxebizitzaren Gida Planaren eta Eusko Jaurlaritzaren beste plan batzuen arteko erlazioa

Eusko Jaurlaritzaren planak	Helburu partekatuak
	Zailtasun bereziak dituzten kolektiboei arreta egiteko jada aurreikusten diren neurriez gain, Etxebizitza Planak aintzat hartu du Etxebizitza Sailak etxebizitzak lagatzea hirugarren sektoreko erakundeei, gizarteratze-sare bat osatzeko.
Euskadiko Familia eta Haurtzaroaren Inbertsiorako Estrategia	Euskadiko Familia eta Haurtzaroaren Inbertsiorako Estrategia familiei laguntzeko erakunde arteko planaren bidez artikulatzen da, baita beste plan sektorial batzuen bitartez ere (enplegua, etxebizitza, hezkuntza, osasuna...); hori dela eta, nahitaezkoa da Eusko Jaurlaritzako, Foru Aldundietako eta Udaletako sailen arteko elkarlana. Estrategiak erakunde arteko eta dimentsio anitzeko izaera du, eta dimentsio horien artean etxebizitza dago (hezkuntza, berdintasuna, etxebizitza, diru-sarreraren bermea, kultura osasun-politikak). Estrategiak bizitza heldurako trantsizioa, gazteen emantzipazioa eta bizitza-proiektu autonomoak erraztu nahi ditu, familia-unitate berriak sor daitezen eta, nahi izanez gero, seme-alabak izan ditzaten. Etxebizitza Planak helburu horiek lortzen lagunduko du etxebizitza babestuko bere sistemaren bitartez.
Familia eta Haurtzaroaren Aldeko Euskal Ituna	Euskal Autonomia Erkidegoan haurtzaroaren eta familiaren alorrean eskumen zuzena duten erakunde guztiek sinatu dute Familia eta Haurtzaroaren Aldeko Euskal Ituna. Administrazioaren organismoek bere gain hartzen dituzte eta garatzen dituzte itun honetan ezartzen diren konpromisoak, eta organismo horien artean dago Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Zehazki, 2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren barruan, Etxebizitza Sailak bere egin du gazteen emantzipazioa eta bizitza-proiektu autonomoak bultzatzeko konpromisoa eta, hartara, familia-unitate berriak sortzea eta, nahi izanez gero, seme-alabak izatea errazteko konpromisoa.
Immigrazio-plana	Eusko Jaurlaritza immigrazio-plan berria prestatzen ari da. Dena dela, Etxebizitza Planak aurreikusi du errefuxiatuak kontuan hartzea etxebizitzaren alorrean arreta berezia eskatzen duten kolektiboen artean. Etxebizitza Planak, etxebizitza babestuen parkearen kudeaketan alderdi soziala sustatzeko helburuarekin, egoera berezietan erantzuten saiatuko da, hala nola errefuxiatuen harrerari, eta ahaleginduko da errefuxiatuen bizitegi-bazterketa saihesteko neurri zehatzak definitzen.
Ijitoen Herriarekiko Euskal Estrategia, 2017-2020	Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailak planteatzen duen Ijitoen Herriarekiko Euskal Estrategiak ere kontuan hartzen du titulartasun publikoko etxebizitzak eskuratzeko sistema berrikusi behar dela, ezohiko premia-egoerei erantzuteko. Gida Planak estrategia hori aintzat hartuko du etxebizitza babestua esleitzeko prozedurak eta eskuratzeko baldintzak berrikustean eta aldatzean.
Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako VI. Plana	Berdintasun Planak zenbait lan-ildo hartzen du aintzat bizitza politikoaren, kulturalaren eta sozialaren arlo guztietan benetako berdintasunean aurrera egiteko. Etxebizitzaren esparrutik, etxebizitza babestua eskuratzeko berdintasuna bermatzeaz gain, Planak neurri zehatzak ezartzen ditu babes publikoko etxebizitza baten esleipenean genero-indarkeriaren biktimek lehentasuna izan dezaten, genero-indarkeriaren aurrean ordezko bizioki bat eskaintzeko programaren bidez.
Osasun Plana 2013-2020	Osasun Planaren helburuetako bat da "osasunean, eta osasunaren arloko ez-ekitateetan, eragina duten egiturazko eta tarteko determinatzaileen gainean jardutea", eta determinatzaile horien artean dago etxebizitza duina eta egokia eskuratzeko. Planak nabarmentzen du urratsak egin behar direla zahartzen ari diren pertsonen ongizatearen eta tratu onaren alde. Helburu gisa finkatu du "zahartze osasungarria sustatzea", eta etxebizitzaren arloan aipatzen du irisgarritasuna hobetu behar dela, oztupoak minimizatuta. Etxebizitza Saila ordezkatuta dago 2013-2020 aldirako Osasun Planaren Zuzendaritza Batzordean eta Osasunaren Batzorde Teknikoa politika guztietan.

