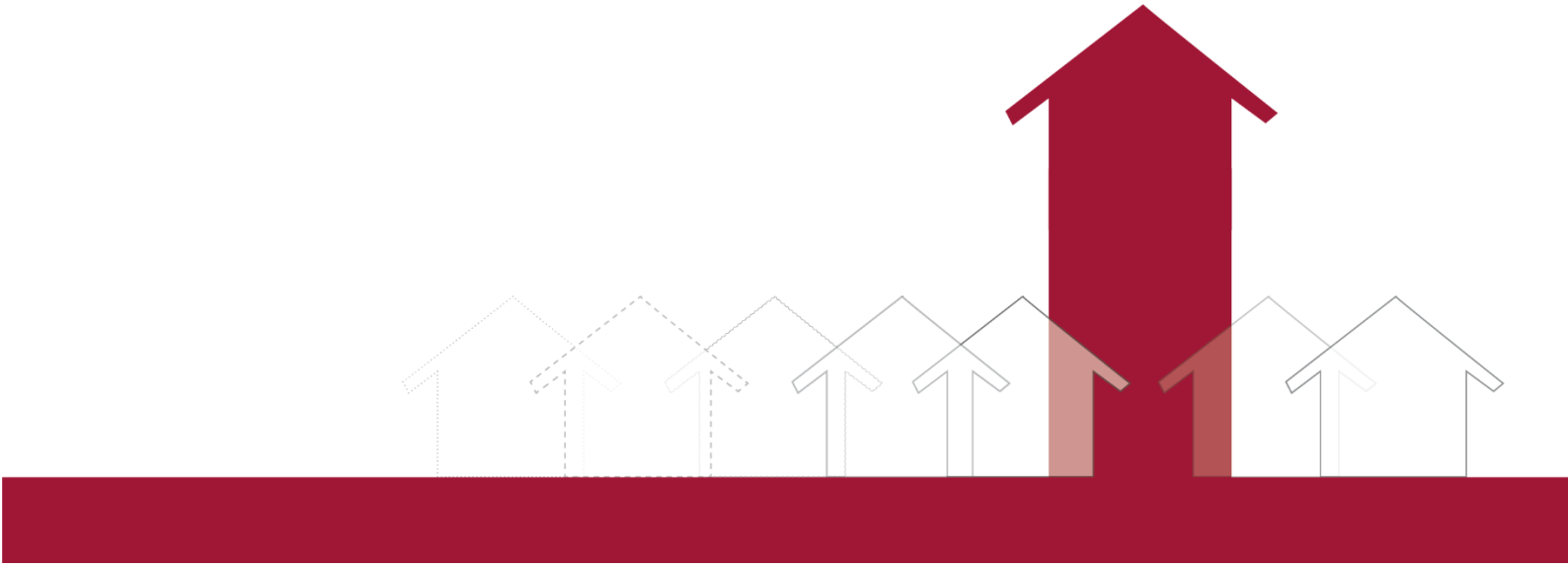
ETXEBIZITZAKO BEHATOKIA

OBSERVATORIO VASCO DE LA VIVIENDA

evaluación 2021 alquiler

Informe de evaluación de la política de alquiler en Euskadi 2018-2020

Julio 2021



Índice

1. Introducción 8

1.1 Presentación del informe 8

1.2 Enfoque del seguimiento y evaluación de las políticas de alquiler 9

2. Normativa clave en la promoción de la política de alquiler en Euskadi 11

2.1 El contexto normativo en materia de alquiler 11

2.2 El marco de actuación: El Plan Director de Vivienda 13

2.3 Los programas públicos de fomento y apoyo al alquiler 16

2.3.1. Política subvencional a la promoción en alquiler 16

2.3.2. Medidas de captación de vivienda vacía: el Programa Bizigune y el Programa ASAP 19

2.3.3. Las ayudas al pago del alquiler 21

2.4 Las ayudas extraordinarias a la vivienda por la Covid-19 24

3. Indicadores de contexto de la política de alquiler 28

3.1 El mercado de la vivienda en alquiler 28

3.1.1. Evolución del parque de alquiler en Euskadi 28

3.1.2. Evolución de los contratos de alquiler libre con fianza depositada 31

3.2 El parque de alquiler protegido 32

3.2.1. Cuantificación del parque protegido 32

3.2.2. El alquiler protegido por Comunidades Autónomas 33

3.2.3. Evolución de las rentas de alquiler 36

3.3 La demanda de vivienda protegida en alquiler 39

3.3.1. Cuantificación de la demanda de alquiler 39

3.3.2. Caracterización de la demanda alquiler 42

4. Indicadores de realización: actuaciones implementadas y ayudas en materia de alquiler 46

4.1 La promoción de nuevas viviendas en régimen de alquiler 46

4.1.1. Evolución de las viviendas iniciadas y terminadas en alquiler 46

4.1.2. La promoción de alojamientos dotacionales 50

4.2 La política subvencional a la promoción en alquiler 51

4.3 La movilización de viviendas privadas vacías hacia el alquiler protegido ____ 53
4.3.1. La captación de vivienda vacía para el Programa Bizigune ____ 53
4.3.2. El programa de intermediación en el mercado de alquiler de vivienda libre: ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) ____ 56

4.4 Las ayudas al pago del alquiler ____ 58
4.4.1. La Prestación Complementaria de Vivienda ____ 58
4.4.2. Las Ayudas de Emergencia Social (AES) ____ 59
4.4.3. El Derecho subjetivo a la vivienda y la Prestación Económica de Vivienda ____ 62
4.4.4. El Programa Gaztelagun ____ 64
4.4.5. Estimación del parque de alquiler subvencionado ____ 65

4.5 La gestión del parque de viviendas protegidas ____ 66
4.5.1. El parque de alquiler propio de Alokabide ____ 66
4.5.2. El parque gestionado por Alokabide ____ 69
4.5.3. Datos de la actividad propia de gestión ____ 71
4.5.4. Las ayudas a la gestión percibidas por Alokabide ____ 73
4.5.5. La adjudicación de vivienda protegida de nueva promoción ____ 74

5. Grado de cumplimiento de los objetivos cuantitativos ____ 75

6. Evaluación de las Políticas de Alquiler del Departamento ____ 83

6.1 Evaluación de la eficacia de las políticas de alquiler: ¿Han sido alcanzados los objetivos generales y específicos en materia de alquiler establecidos por el Plan Director de Vivienda? ____ 83

6.2 Evaluación de la eficiencia de las políticas de alquiler: ¿Se ha hecho un uso eficiente de los recursos? ____ 85

6.3 Igualdad de oportunidades: ¿La distribución de los recursos responde a criterios de equidad? ____ 86

6.4 Análisis de impacto: ¿Se puede valorar el impacto que han tenido las actuaciones? ____ 87

7. Recomendaciones ____ 88

Indice de tablas

Tabla 2.1: Marco legal vigente en materia de alquiler en el País Vasco 11
Tabla 2.2: Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: principales novedades 12
Tabla 2.3: Objetivos cuantitativos globales del Plan Director de Vivienda 2018-2020 15
Tabla 2.4: Objetivos adicionales de control del Plan Director de Vivienda 2018-2020 16
Tabla 2.5: Esquema de ayudas a la promoción de viviendas para arrendamiento protegido 16
Tabla 2.6: Esquema de ayudas a la adquisición de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido 17
Tabla 2.7: Esquema de ayudas a la promoción de alojamientos dotacionales (ADAS) 18
Tabla 2.8: Incentivos al arrendamiento protegido 18
Tabla 2.9: Esquema de ayudas a la rehabilitación y puesta en arrendamiento de viviendas de titularidad pública en medios rurales 19
Tabla 2.10: Características del Programa Bizigune 20
Tabla 2.11: Características del Programa ASAP 21
Tabla 2.12: El Programa Gaztelagun 23
Tabla 2.13: La exoneración temporal del pago del alquiler y de los gastos de comunidad: medida extraordinaria de 2020 25
Tabla 2.14: La complementación de las ayudas del Programa Gaztelagun: : medida extraordinaria de 2020 25
Tabla 2.15: Ayudas al alquiler de vivienda libre para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad económica y social como consecuencia de la crisis sanitaria derivada de la Covid-19. 27
Tabla 3.1: Evolución del peso relativo del régimen de alquiler en las viviendas principales por Comunidades Autónomas. 2013 - 2020 29
Tabla 3.2: Evolución de los contratos de alquiler de vivienda habitual en edificio colectivo con fianza depositada por ámbitos geográficos, 2019-2020 31
Tabla 3.3: Dimensionamiento del parque de alquiler protegido en Euskadi. 2010-2020 32
Tabla 3.4: Evolución del número de calificaciones provisionales de vivienda protegida de alquiler. Planes estatales y autonómicos. 2006-2020 33
Tabla 3.5: Evolución de la renta mensual media de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva (contrato de vivienda habitual) por territorio histórico y año de inicio del contrato. 2016-2020 37
Tabla 3.6: Renta media y cuantía del arrendamiento por Comunidades Autónomas. Datos relativos a 2019. 38
Tabla 3.7: La demanda de vivienda protegida según régimen de tenencia, 2020 40
Tabla 3.8: Nivel de ingresos ponderados medio de la demanda de vivienda protegida según régimen de acceso. 2013-2020 43
Tabla 3.9: Relación de ingresos medios de la población demandantes de alquiler protegido y alquileres en mercado libre, por Territorio Histórico, 2020 45
Tabla 4.1: Evolución de las subvenciones y subsidios aprobados. 2010-2020 51
Tabla 4.2: Evolución de los préstamos formalizados para la promoción en alquiler. 2010-2020 52

Tabla 4.3: Principales indicadores del Programa Bizigune por Territorio Histórico. 2020 54
Tabla 4.4: Estimación de la subvención media del Departamento por vivienda de Programa Bizigune, 2003-2020 55
Tabla 4.5: Principales indicadores del Programa ASAP por Territorio Histórico. 2020 56
Tabla 4.6: Evolución del gasto ejecutado por el programa ASAP 57
Tabla 4.7: Evolución del importe total de la Prestación Complementaria de Vivienda (miles de euros). 2013-2020 59
Tabla 4.8: Evolución de las AES destinadas al alquiler. 2011-2020 59
Tabla 4.9: Principales indicadores sobre las Ayudas de Emergencia Social destinadas al alquiler según Territorio Histórico. 2013-2020 61
Tabla 4.10: Derecho subjetivo a la vivienda (datos acumulados desde el inicio). 2020 62
Tabla 4.11: Prestación Económica de Vivienda por Territorio Histórico. 2020. 63
Tabla 4.12: Indicadores del Programa Gaztelagun. 2020 64
Tabla 4.13: Estimación del porcentaje del parque de alquiler subvencionado en Euskadi, según tipo de ayudas y gasto total. 2020 65
Tabla 4.14: Parque público de vivienda de alquiler gestionado, 2020 69
Tabla 4.15: Evolución del parque de vivienda gestionado por Alokabide. 2009-2020 70
Tabla 4.16: Evolución de otros datos de gestión de Alokabide. 2013-2020 72
Tabla 4.17: Evolución de la subvención del Departamento a Alokabide por la gestión de las viviendas del Gobierno Vasco. 2006-2020 73
Tabla 4.18 Evolución de las viviendas protegidas adjudicadas de alquiler en Etxebide. 2013-2020 74
Tabla 5.1: Grado de cumplimiento de los objetivos cuantitativos de promoción de vivienda de protección pública del Plan Director de Vivienda relacionados con el alquiler, 2020 78
Tabla 5.2: Grado de cumplimiento de los objetivos cuantitativos de gestión eficiente del parque protegido del Plan Director de Vivienda relacionados con el alquiler, 2020 80
Tabla 5.3: Grado de cumplimiento de los objetivos adicionales de control del Plan Director de Vivienda relacionados con el alquiler, 2020 82
Tabla 6.1: Coste de las actuaciones en materia de alquiler de 2020 85
Tabla 6.2: Evolución de los principales indicadores de evaluación de la Política de vivienda de alquiler. 2013-2020 88

Indice de gráficos

Gráfico 3.1: Evolución de los hogares que residen en una vivienda en Euskadi. 2013-2020 28

Gráfico 3.2: Distribución de las viviendas principales por régimen de tenencia de la vivienda y Comunidades Autónomas. 2020 30

Gráfico 3.3: Contratos de alquiler de vivienda habitual en edificio colectivo con fianza depositada por ámbitos geográficos, 2020 31

Gráfico 3.4: Evolución del parque de alquiler protegido en Euskadi. 2010-2020 32

Gráfico 3.5: Ranking de las Comunidades Autónomas según el número de calificaciones provisionales de vivienda protegida de alquiler. Planes estatales y autonómicos. 2016 – 2020 34

Gráfico 3.6 Ratio de vivienda protegida de alquiler iniciada por cada 1.000 hogares. 2016-2020 35

Gráfico 3.7: Evolución de la importancia de la promoción de vivienda protegida de alquiler. Calificaciones provisionales de vivienda protegida de alquiler. Planes estatales y autonómicos. 2006- 2020. 35

Gráfico 3.8: Evolución de las rentas mensuales de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler. 2002-2020 36

Gráfico 3.9: Rentas de alquiler del registro de fianzas por Territorio Histórico, 2020* 37

Gráfico 3.10 Evolución de la demanda de vivienda protegida de alquiler y total registrada en Etxebide. 2005-2020 39

Gráfico 3.11: Distribución de las solicitudes según régimen de acceso y Territorio Histórico (% sobre el total de demanda en Euskadi en cada tipo de régimen). 2020 40

Gráfico 3.12: La demanda de vivienda protegida en régimen de alquiler por Territorio Histórico. 2020 41

Gráfico 3.13: Evolución del peso relativo de la demanda en alquiler sobre la demanda global de Etxebide. 2016-2020 41

Gráfico 3.14 Distribución de la demanda de vivienda protegida de alquiler y de compra de mujeres y hombres en Etxebide. 2020 42

Gráfico 3.15 Distribución de la demanda de vivienda protegida de alquiler y de compra según tamaño de la unidad convivencial, 2020 42

Gráfico 3.16: Nivel de ingresos ponderados medios de la población demandante de vivienda protegida en alquiler por Territorio Histórico. 2016-2020 44

Gráfico 3.17: Nivel de ingresos ponderados medio de la demanda de vivienda protegida según régimen de acceso y Territorio Histórico. 2020 44

Gráfico 4.1: Evolución de la edificación de viviendas protegidas en régimen de alquiler. Viviendas iniciadas y terminadas en alquiler. 2000-2020 47

Gráfico 4.2: Evolución de las viviendas de protección pública iniciadas en compra y en alquiler. 2000-2020 47

Gráfico 4.3: Distribución de las viviendas de protección pública en alquiler iniciadas, según Territorio Histórico. 2013-2020 48

Gráfico 4.4: Evolución de las viviendas de protección pública en alquiler iniciadas, según Territorio Histórico. 2000-2020 48

Gráfico 4.5: La promoción de vivienda protegida de VISESA según régimen de tenencia. 2018-2020 49

Gráfico 4.6: Evolución de la edificación de alojamientos dotacionales. Alojamientos iniciados y terminados. 2010-2020 ____ 50
Gráfico 4.7: Evolución de la edificación de alojamientos dotacionales según Territorio Histórico (alojamientos iniciados). 2011-2020 ____ 51
Gráfico 4.8: Evolución del parque de vivienda de Bizigune. 2003-2020 ____ 53
Gráfico 4.9: Distribución de la vivienda del Programa Bizigune por Territorio Histórico. 2020 ____ 54
Gráfico 4.10: Evolución de la renta media de las viviendas alquiladas a través del Programa Bizigune. 2003-2020 ____ 55
Gráfico 4.11: Evolución del parque de vivienda del Programa ASAP. 2013-2020 ____ 56
Gráfico 4.12: Distribución de la vivienda del Programa ASAP por Territorio Histórico (contratos en vigor). 2020 ____ 56
Gráfico 4.13: Distribución de perceptores titulares de la PCV (personas diferentes) por Territorio Histórico. 2020 ____ 58
Gráfico 4.14: Evolución de personas perceptoras de la Prestación Complementaria de Vivienda. 2013-2020 ____ 58
Gráfico 4.15: Evolución del peso de las ayudas de emergencia social concedidas al pago del alquiler, 2019-2020 ____ 60
Gráfico 4.16: Evolución del derecho subjetivo a la vivienda (datos acumulados al cierre de cada año). 2018-2020. ____ 62
Gráfico 4.17: Distribución de la población beneficiaria total del Programa Gaztelagun por Territorio Histórico. 2019-2020 ____ 64
Gráfico 4.18: Desarrollo del parque de vivienda propio de Alokabide. 2003-2020 ____ 66
Gráfico 4.19: Principales municipios con vivienda propia de Alokabide. 2020 ____ 67
Gráfico 4.20: Características de las viviendas propias de Alokabide. 2020 ____ 68
Gráfico 4.21: Evolución de la renta de alquiler del parque propio de Alokabide, 2004-2020 ____ 68
Gráfico 4.22: Rentas medias de alquiler de las viviendas propias de Alokabide, 2020 ____ 69
Gráfico 4.23: Evolución del parque de viviendas gestionado por Alokabide y Asap. 2009-2020 ____ 70
Gráfico 4.24: Evolución del nivel de adjudicaciones fallidas sobre las viviendas propias gestionadas. 2013-2020 ____ 71
Gráfico 4.25: Evolución de las reparaciones gestionadas en las viviendas propias de Alokabide. 2013-2020 ____ 72
Gráfico 4.26 La vivienda protegida adjudicada de alquiler a través de Etxebide. 2020 ____ 74
Gráfico 6.1: Distribución de las viviendas de protección pública en alquiler iniciadas y distribución de la demanda de alquiler en 2020 ____ 86

1. Introducción

1.1 Presentación del informe

La planificación de las políticas de vivienda cuenta con un modelo general de evaluación que incluye el desarrollo de evaluaciones específicas, que abordan determinadas políticas de vivienda, así como integrales, que analizan y valoran el conjunto de las intervenciones públicas de vivienda.

El Plan Director de la Vivienda 2018-2020 constituye el documento programático de referencia en política de vivienda para dicho período. El Plan Director de Vivienda establece como objetivo prioritario incrementar la presencia del parque en alquiler en Euskadi, como fórmula más adecuada para resolver las necesidades de vivienda de los colectivos con mayores dificultades de acceso. Este enfoque está alineado con las tendencias observables en la demanda, cada vez más orientada hacia el arrendamiento en los colectivos de más necesidad.

El presente informe aborda la evaluación de la Política de Alquiler en base a la actividad llevada a cabo en el marco del Plan Director en el periodo 2018 - 2020 y presta especial atención a la actividad realizada en 2020 por el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco. Las políticas de alquiler se establecían como uno de los ejes centrales del Plan Director 2018-2020, siguiendo las directrices de la Ley de Vivienda 3/2015, que señala que los recursos disponibles deben destinarse prioritariamente al régimen de alquiler.

El informe se compone de 8 capítulos. El primero de ellos aborda el enfoque metodológico de la evaluación, mientras el segundo presenta el marco normativo de las políticas de alquiler y las acciones previstas en el Plan Director de Vivienda 2018-2020 orientadas a fomentar la vivienda de alquiler y la descripción de los programas de fomento y apoyo del alquiler de Euskadi.

El tercer capítulo se centra en realizar un análisis del contexto de la política de alquiler. Se ofrecen los principales datos relativos al mercado de la vivienda de alquiler, del parque protegido desde una visión comparativa por Comunidades Autónomas. También se aportan datos sobre la demanda de vivienda protegida de alquiler en Euskadi.

El capítulo cuarto presenta los indicadores de las actuaciones implementadas y ayudas en materia de alquiler y el capítulo 5 plantea el grado de cumplimiento de los objetivos cuantitativos contemplados en el Plan Director de Vivienda entre 2018 y 2020.

Posteriormente en el capítulo 6 se realiza una evaluación de las Políticas de Alquiler del Departamento con criterios de eficacia, eficiencia, igualdad de oportunidades e impacto. Tras la evaluación se recogen algunas recomendaciones de mejora a tener en consideración en el futuro diseño de las políticas de alquiler.

1.2 Enfoque del seguimiento y evaluación de las políticas de alquiler

Este documento presenta una evaluación de las actuaciones de la política de alquiler y un análisis del nivel de cumplimiento de las medidas y objetivos establecidas por el Plan Director de Vivienda, teniendo en cuenta los criterios de eficacia (nivel de logro de los objetivos previstos), eficiencia (relación entre los logros y su coste), igualdad de oportunidades e impacto de las actuaciones llevadas a cabo.

Se toma como referencia el sistema de seguimiento del Plan Director de Vivienda, que recoge la información esencial respecto a su grado de realización en torno a las dos líneas de intervención de las políticas de fomento del alquiler: la promoción de vivienda de protección pública (edificación de vivienda protegida nueva de alquiler y alojamientos dotacionales); y la gestión eficiente del parque protegido: ayudas económicas al pago del alquiler y el derecho subjetivo de vivienda y movilización de viviendas vacías del parque privado (con los programas Bizigune y ASAP como referentes). Se incluye igualmente información sobre el Programa Gaztelagun, medida de fomento de la emancipación de la población joven.

La evaluación de las políticas de alquiler se completa con información sobre la actividad de gestión y otras actuaciones complementarias desarrolladas en este ámbito.

Esquema de las Políticas de alquiler del área de vivienda del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda

PROMOCIÓN DE VIVIENDA NUEVA • Departamento Promotor directo • Programas de Ayudas subvencionales para otros promotores públicos y privados	• Edificación nueva vivienda • Edificación ADAS
MOVILIZACIÓN VIVIENDA DESHABITADA	• Programa BIZIGUNE • Programa ASAP
AYUDAS AL PAGO DEL ALQUILER Y DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA	• PCV/PEV • DSV
FOMENTO DE LA EMANCIPACIÓN	• Programa GAZTELAGUN

Los objetivos cuantitativos, tanto de impacto como de realización, fijados en el Programa de Vivienda, establecen unas bases precisas sobre las que medir su grado de desarrollo. Además, la evaluación incorpora los cambios que han tenido lugar en el plano socioeconómico y normativo, y que inciden en la congruencia de la planificación y de la implementación de las políticas públicas.

Las evaluaciones son investigaciones de naturaleza específica, que se diseñan para dar respuesta a diferentes preguntas relativas al objeto de evaluación. La evaluación de las políticas de alquiler de Euskadi, se ha centrado en dar respuesta a las siguientes preguntas:

- ✓ *¿Han sido alcanzados los objetivos generales establecidos por el Plan Director?*
- ✓ *¿Han sido alcanzados los objetivos específicos establecidos para el periodo 2018-2020?*
- ✓ *En las actuaciones desarrolladas para la consecución de los objetivos ¿se ha hecho un uso eficiente de los recursos?*
- ✓ *¿Se han distribuido las ayudas y actuaciones atendiendo a criterios de igualdad de oportunidades y equidad?*
- ✓ *¿Se puede valorar el impacto que han tenido las actuaciones?*

2. Normativa clave en la promoción de la política de alquiler en Euskadi

Se presenta a continuación el contexto normativo en el que se encuadra la política de vivienda de Euskadi. Se describe en primer lugar la normativa básica que regula el alquiler y se concreta a continuación la política de vivienda de fomento del alquiler en Euskadi. Posteriormente se realiza una descripción de las medidas llevadas a cabo desde la intervención pública de fomento y apoyo al alquiler desde el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.

2.1 El contexto normativo en materia de alquiler

El alquiler de vivienda principal queda regulado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) que establece las obligaciones y derechos legales de las personas arrendadoras y arrendatarias de los contratos de alquiler. La aprobación en marzo de 2019 del Real Decreto de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler introdujo cambios en la Ley de Arrendamientos Urbanos (ver tabla 2.2.).

Tabla 2.1: Marco legal vigente en materia de alquiler en el País Vasco

NORMATIVA EN MATERIA DE VIVIENDA
Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos
Ley 3/2015 de Vivienda del País Vasco
Decreto 42/2016, del Depósito de las fianzas de alquiler y registro de contratos de arrendamiento
Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

En Euskadi la Ley 3/2015, de 18 de junio de Vivienda de Euskadi marca las políticas de vivienda y establece el alquiler como la forma más adecuada de dar respuesta al derecho a la vivienda. La Ley incluía el reconocimiento explícito del derecho subjetivo a una vivienda y 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 debía incrementar al 100%, esto es, todos los recursos destinados a las políticas de vivienda (exceptuando los destinados a la rehabilitación) deberían destinarse a las políticas de alquiler.

La Ley de Vivienda también establece que la persona arrendadora tiene obligación de depositar la fianza abonada por el/la arrendatario/a en la Delegación Territorial correspondiente del Departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda. 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 establecía un plazo de tres meses para depositar en el servicio Bizilagun 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.

El 1 de marzo se aprobó el Real Decreto 7/2019 de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Este decreto de reforma del mercado del alquiler entró en vigor el 6 de marzo de 2019 e introdujo cambios

relevantes: modificaba la duración de los contratos de arrendamiento o las garantías adicionales a la fianza, establecía diferencias en las condiciones del alquiler en función de si la propiedad correspondía a una persona física o a una persona jurídica y recogía un índice de referencia de precios del alquiler, con la intención de establecer un precio máximo y en función de la ubicación del inmueble (zona, ciudad, provincia, CCAA,...).

Tabla 2.2: Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: principales novedades

Principales novedades	
Se amplía la duración de los contratos y se fijan las subidas de las rentas con el IPC	Se realizan los siguientes cambios en los contratos de alquiler con respecto a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU): • Aumenta el plazo de prórroga obligatoria de los contratos de alquiler de 3 a 5 años y se amplía la prórroga tácita de 1 a 3 años para personas físicas en el caso de que la persona arrendadora o la arrendataria no manifiesten su voluntad de no renovar el contrato. • Cuando la parte arrendadora es una persona jurídica se establecen 7 años de contrato obligatorio y 3 de prórroga tácita. • La subida de la renta anual queda anclada al IPC durante el tiempo que dure el contrato (5 o 7 años). • Las garantías adicionales se limitan a 2 meses de renta y la fianza a 1 mes, con la excepción de los contratos de larga duración. • Para poder resolver el contrato, una vez llegada la fecha de vencimiento y de prórroga establecido, el/la arrendador/a debe comunicar al inquilino, su voluntad de no renovarlo, con, al menos 4 meses de antelación. Si es el/la inquilino/a el que quiere irse, debe avisar con 2 meses de antelación. • En caso contrario, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de 3 años más, salvo que el/la inquilino/a manifieste al arrendador/a con 1 mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato. • La potestad de recuperación de la vivienda por el/la propietario/a para resolver anticipadamente el contrato debe constar expresamente en el contrato (que lo necesite para su vivienda habitual, de sus hijos/as o cónyuge si cambian las circunstancias familiares). • El/la comprador/a de una vivienda en alquiler debe respetar el contrato vigente, esté o no inscrito en el Registro de la Propiedad. • Si hay acuerdo entre propietario/a e inquilino/a se podrán realizar obras de mejora de la vivienda sin necesidad de firmar un nuevo contrato. • Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato irán a cargo del arrendador, siempre que sea una persona jurídica.
Se crea un índice de precios de la vivienda de referencia	El nuevo Decreto define un Índice estatal de referencia del alquiler de viviendas. Este índice es elaborado por el Ministerio de Fomento y cuenta con una temporalidad anual y detalla los precios por ciudades, distritos y barrios.
Se introducen beneficios fiscales al alquiler	Con respecto a los beneficios fiscales, el decreto habilita a los Ayuntamientos la posibilidad de establecer una bonificación de hasta el 95% en la cuota del IBI para las viviendas sujetas a alquiler a precio limitado y se elimina el pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por parte de la persona inquilina en los contratos de arrendamiento de vivienda para uso estable y permanente.

La vivienda turística queda fuera de la Ley de Arrendamientos Urbanos	La vivienda turística queda fuera de la Ley de Arrendamientos Urbanos al ser considerada una actividad económica y se reforma la Ley sobre propiedad horizontal para: "por mayoría cualificada de tres quintas partes de los propietarios, las comunidades de vecinos pueden adoptar acuerdos que limiten o condicionen el ejercicio de la actividad del alquiler turístico de una vivienda, estableciendo la posibilidad de acordar una mayor contribución de estos al pago de los gastos generales (hasta un 20% más)".
Se modifica el procedimiento en caso de desahucio	Cuando un/a juez/a ordena el desahucio de una persona inquilina, se establece como procedimiento el aviso a los servicios sociales para que pueden actúe en caso de vulnerabilidad por parte del inquilino/a buscando una alternativa habitacional. El desahucio se interrumpe por el plazo de 1 mes si el propietario es un particular y se paralizará por el plazo de 3 meses si se trata de una persona jurídica. Tras la demanda de desahucio, el/la juez/a debe comunicarlo a los servicios sociales de oficio con fecha y hora exacta del lanzamiento.
Se mantiene el contrato de alquiler en caso de fallecimiento de la persona titular en hogares vulnerables	En el caso de alquileres de hogares en situación de vulnerabilidad, personas con discapacidad, menores de edad o mayores de 65 años, ante el fallecimiento del titular del contrato, el arrendamiento se subrogará al resto de inquilinos/as de la vivienda.

2.2 El marco de actuación: El Plan Director de Vivienda

La actividad del Gobierno Vasco se enmarca dentro del Plan Director de Vivienda 2018-2020, instrumento de planificación estratégica y programación de referencia de Euskadi en materia de vivienda. Este Plan Director fue elaborado con posterioridad a la aprobación de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda que reconoce el derecho subjetivo a la vivienda y la función social de la vivienda.

El Plan Director 2018-2020 era una clara apuesta por la vivienda de alquiler. Su propia misión aludía a "*la necesidad de 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*".

El Plan Director se estructuraba en 6 ejes estratégicos. El Eje estratégico 1 se dirigía íntegramente a mejorar el impulso del parque de viviendas en arrendamiento. Se establecían medidas concretas para facilitar la promoción de vivienda nueva de alquiler o la movilización de vivienda vacía hacia el alquiler protegido.

- **Eje 1**. Impulsar el parque de viviendas en alquiler
- **Eje 2**. Avanzar en la gestión eficiente del parque de viviendas protegidas
- **Eje 3**. Revisar y modificar los procedimientos de adjudicación y los requisitos de acceso a la vivienda protegida
- **Eje 4**. Fomentar el mantenimiento y rehabilitación de los edificios, mejorando la accesibilidad y eficiencia energética del parque actual
- **Eje 5**. Avanzar en la innovación en vivienda implantando modelos que se adecúen a las necesidades de la población joven y otros colectivos

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

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 alq
- **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

El Eje 5 del Plan Director se planteaba avanzar en la innovación en vivienda, buscando e implantando nuevos modelos. Dentro de este eje, es relevante mencionar la puesta en marcha del Programa Gaztelagun que buscaba 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 el periodo de vigencia del Plan.

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

- **Acción 5.1.1.** | Programa Gaztelagun para facilitar la emancipación de la población joven
- **Acción 5.2.1.** | Apoyar iniciativas de viviendas colaborativas (cohousing)

La apuesta por la vivienda de alquiler también se ratifica con el establecimiento de objetivos cuantitativos y los recursos destinados al fomento del alquiler. Se detalla en la tabla adjunta los objetivos previstos para el periodo 2018 - 2020. Serán objeto de análisis en el presente informe el grado de consecución de los objetivos establecidos para el Plan Director.

Tabla 2.3: Objetivos cuantitativos globales del Plan Director de Vivienda 2018-2020

ACTUACIONES	Nº de viviendas			
	2018	2019	2020	Total 2018-2020
PROMOCIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA				
Viviendas de nueva promoción (nº de viviendas)	2.000	2.100	2.250	6.350
Viviendas en alquiler	850	950	1.150	2.950
Alojamientos dotacionales y viviendas de protección social Departamento	275	250	250	775
Viviendas de protección social VISESA	275	350	475	1.100
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
Viviendas promovidas por la iniciativa privada (promotores privados, inversores institucionales, etc.). Captadas por Alokabide a través de Bizigune 2	--	150	200	350
Viviendas de protección pública en régimen de cooperativas en cesión de uso o cohousing	50	75	100	225
Viviendas en compra y en alquiler con opción de compra	1.150	1.150	1.100	3.400
Viviendas de protección pública y concertadas por operadores privados y cooperativas	950	1.025	1.100	3.075
Viviendas de protección pública y concertadas por VISESA	200	125	--	325
Suelos residenciales (número de viviendas de protección pública edificables sobre suelos obtenidos por operadores)	600	700	700	2.000
Suelo obtenido por el Departamento	450	500	500	1.450
Suelo obtenido por VISESA	150	200	200	550
GESTIÓN EFICIENTE DEL PARQUE PROTEGIDO				
Hogares con derecho a la vivienda reconocidos *	3.500	5.000	7.000	7.000
Hogares perceptores Prestación Complementaria de Vivienda/Prestación Económica de Vivienda (promedio mensual en cada ejercicio)	29.750	28.900	27.600	28.750
Viviendas captadas por intermediación en el mercado para su puesta en alquiler social *	5.800	6.400	7.200	7.200
Programa Bizigune *	5.400	5.900	6.400	6.400
Programa ASAP *	400	500	800	800
Personas jóvenes beneficiarias del Programa Gaztelagun *	0	2.500	4.500	4.500

* Dato acumulado anual

Tabla 2.4: Objetivos adicionales de control del Plan Director de Vivienda 2018-2020

OBJETIVOS ADICIONALES DE CONTROL	2018	2019	2020	Total 2018-2020
Parque de alquiler protegido	19.675	20.675	22.000	22.000
Cuota del parque público de alquiler sobre total parque protegido total	28%	30%	33%	33%
Número de contratos de alquiler registrados*	35.000	42.500	50.000	50.000
Viviendas cedidas por Departamento/Alokabide a instituciones y entidades del Tercer Sector para crear red de inserción social	25	30	45	100
Nº de locales cedidos a organizaciones del Tercer Sector por parte del Departamento y VISESA	25	50	75	150
Nº de viviendas incorporadas al programa rehabilitación más alquiler	-	20	30	50
Programa de pisos compartidos: nº de pisos compartidos adjudicados a personas jóvenes menores de 35 años	15	30	55	100
Programa Housing First	20	40	40	100
Programa Alternativa habitacional ante lanzamientos	20	20	20	60
Programa Alternativa habitacional frente a violencia genero	20	20	20	60

* Dato acumulado anual

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

2.3 Los programas públicos de fomento y apoyo al alquiler

2.3.1. Política subvencional a la promoción en alquiler

El programa de Vivienda del Gobierno Vasco busca apoyar la promoción de viviendas con destino al arrendamiento protegido. Así, además de promover directamente la edificación de vivienda protegida de alquiler, cuenta con una política subvencional de concesión de ayudas a otros agentes públicos y privados para la promoción de viviendas en régimen de alquiler.

Tabla 2.5: Esquema de ayudas a la promoción de viviendas para arrendamiento protegido

Ayudas a la promoción de viviendas para arrendamiento protegido	
Objetivo	• Promoción de viviendas para destino a arrendamiento protegido o para su venta a un tercero que las destine a arrendamiento protegido
Plazo mínimo	• 15 o 50 años. Durante dicho plazo no podrá cambiarse el uso de la vivienda.
Préstamo cualificado	• Cuantía máxima: 100% del precio máximo en venta de viviendas y anejos descontadas las subvenciones (sin descontar en Viviendas Sociales). • Plazo de amortización: 20 años con 4 años adicionales de carencia opcional cuando arrendamiento protegido durante 15 años mínimo; 30 años con 4 años adicionales de carencia opcional cuando arrendamiento protegido durante 50 años mínimo. • Tipo de interés: mínimo (E+2,25%); máximo (E+4,00%).
Descuento bancario de las certificaciones de obra	• Misma cuantía máxima que préstamo y plazo máximo de duración de 4 años. • Formalización de préstamo hipotecario a la finalización de la obra de edificación.

Subsidiación del tipo de interés	• Promoción de vivienda social para su enajenación a terceros que destinen a arrendamiento protegido con renta de Régimen Especial: tipo de interés subsidiado 0% durante máximo 20 años. • Promoción de vivienda para arrendamiento 15 años mínimo con rentas de viviendas sociales o que no superen el 75% de las rentas de las VPO de Régimen General: tipo de interés subsidiado 1% durante máximo de 20 años.
Subvenciones	• Costes de urbanización: Hasta el 100% de los costes. • Costes de asistencia técnica: Hasta el 100% del coste total (redacción del proyecto de edificación, de urbanización, dirección e inspección de obra). • Ambos conceptos con límite de 3.000 euros máximo por vivienda (5.500 euros por vivienda en ARIs)
Incentivos al arrendamiento	• **Promoción de vivienda para arrendamiento protegido**. Rentas de VPO Régimen General. Plazo mínimo 15 años, ayuda de 10.000 euros por vivienda. Plazo mínimo de 50 años, ayuda de **20.000** euros por vivienda. • **Promoción de vivienda para arrendamiento protegido**. Rentas de VPO de Régimen Especial o no mayores al 75% de VPO de Régimen General. Plazo mínimo 15 años, ayuda de **18.000 euros por vivienda**. Plazo mínimo de 50 años, ayuda de 40.000 euros por vivienda. • **Promoción de viviendas sociales** para su posterior enajenación a tercero que las destine a arrendamiento protegido con rentas de VPO de Régimen Especial por un plazo mínimo de 15 años: ayuda de **24.000 euros por vivienda**.

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

Tabla 2.6: Esquema de ayudas a la adquisición de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido

Adquisición de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido	
Objetivo	• Adquisición de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido
Plazo mínimo	• Plazo mínimo arrendamiento: 15 o 50 años. Durante dicho plazo no podrá cambiarse el uso de la vivienda.
Préstamo cualificado	• •Cuantía máxima: 100% del precio máximo en venta de viviendas y anejos descontadas las subvenciones • •Plazo de amortización: 15 años con 8 años adicionales de carencia opcional en arrendamiento protegido de 15 años como mínimo; 25 años, con 8 años adicionales de carencia opcional en arrendamiento protegido de 50 años como mínimo. • Tipo de interés: mínimo (E+2,25%), máximo (E + 4,00%).
Subsidiación del tipo de interés	• Rentas de VPO de Régimen Especial o no mayores al 75% de VPO de Régimen General. Plazo mínimo 15 años, tipo de interés subsidiado 1% durante máximo 20 años
Subvenciones	• Adquisición de vivienda social para arrendamiento protegido. Renta de VPO de Régimen Especial. Plazo mínimo 15 años, ayuda de 18.000 euros por vivienda. Plazo mínimo 50 años, ayuda de 20.000 euros por vivienda. • Adquisición de vivienda para arrendamiento protegido (no social): ○ **Rentas de VPO de Régimen General**. Plazo mínimo 15 años, ayuda de 10.000 euros por vivienda. Plazo mínimo 50 años, ayuda de **20.000 euros por vivienda**. ○ **Rentas de VPO de Régimen Especial o no mayores al 75% de VPO de Régimen General**: Plazo mínimo de 15 años, ayuda de 18.000 euros por vivienda. Plazo mínimo de 50 años, ayuda de **40.000 euros por vivienda**.

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

Tabla 2.7: **Esquema de ayudas a la promoción de alojamientos dotacionales (ADAS)**

Ayudas a la promoción de alojamientos dotacionales (ADAS)	
Objetivo	• Ayudas a la promoción de alojamientos dotacionales (ADAS)
	• A los efectos de las medidas financieras se distinguen dos tipos de actuaciones: • Alojamientos tipo A: Alojamientos en los que solicita una aportación económica anticipada con derecho a devolución a la cesación del uso • Alojamientos tipo B: Alojamientos en los que no se solicita esta aportación • No se considera aportación económica anticipada los pagos anticipados de mensualidades vinculados al aseguramiento del pago del arrendamiento.
Préstamo cualificado	• Cuantía máxima: 100% del coste de construcción de los alojamientos y de los gastos de honorarios técnicos (máximo de 75.000 euros por alojamiento). No coste anejos • Plazo de amortización: 30 años con 3 años adicionales de carencia opcional. • Tipo de interés: mínimo (E+2,25%); máximo (E+4,00%).
Subsidiación del tipo de interés	• Alojamientos tipo B: interés del 0% anual durante los diez primeros años y del 1% durante los años 11 al 20.
Subvenciones	• **Alojamientos tipo A: 3.000 euros por alojamiento.** • **Alojamientos tipo B: 40.000 euros por alojamiento.**

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

El programa de ayudas para el fomento de viviendas en régimen de alquiler consiste 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. El plazo mínimo de alquiler es de 15 o 50 años, y durante dicho plazo no puede cambiarse el uso de la vivienda.

Tabla 2.8: **Incentivos al arrendamiento protegido**

Euros por vivienda

Tipología de 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.

También se cuentan con ayudas a la rehabilitación y puesta en arrendamiento de viviendas de titularidad pública en medios rurales. El Plan Director de Vivienda se plantea como objetivo lograr así 50 viviendas entre 2018 y 2020.

Tabla 2.9: Esquema de ayudas a la rehabilitación y puesta en arrendamiento de viviendas de titularidad pública en medios rurales

Rehabilitación y puesta en arrendamiento de viviendas de titularidad pública en medios rurales	
Objetivo	• Promoción mediante rehabilitación de viviendas de titularidad pública en suelo igualmente de titularidad pública sitos en zonas rurales (población inferior a 3.000 habitantes) con destino a arrendamiento protegido.
Plazo arrendamiento	• Mínimo 15 años. Durante dicho plazo no podrá cambiarse el uso de la vivienda.
Subvenciones	• Ejecución de obras de rehabilitación del inmueble: hasta 600 euros/m2 construido. • Gastos de asistencia técnica y honorarios: 3.000 euros por vivienda.

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

2.3.2. Medidas de captación de vivienda vacía: el Programa Bizigune y el Programa ASAP

El Plan Director de Vivienda de 2018-2020 se propone incrementar el parque de vivienda libre intensificando 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 y el Programa ASAP.

Comenzando por el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune», regulado por el Decreto 466/2013 de 23 de diciembre de 2013, publicado en el BOPV del 30 de diciembre de 2013, destacar que su objetivo principal es la movilización de vivienda vacía del mercado libre y su puesta en arrendamiento protegido.

El **objetivo** del Programa Bizigune es la captación de vivienda desocupada para su puesta en el mercado a través del alquiler protegido.

La finalidad de Bizigune es dar un uso social a las viviendas deshabitadas, facilitando el acceso a una vivienda digna a precios asequibles. Y la gestión del Programa Bizigune corresponde a la sociedad pública Alokabide.

Bizigune está destinado a las personas cuyos recursos económicos no son suficientes para acceder al mercado libre. Así, se establece que los ingresos anuales ponderados de las personas adjudicatarias que ocupen las viviendas en régimen de alquiler no pueden superar los 21.100 euros y la renta inicial anual de las viviendas ascenderá al 30% de estos ingresos.

El propietario o propietaria de una vivienda vacía la pone a disposición de Alokabide, quien formaliza un contrato de usufructo de 6 años de duración y el importe a abonar en concepto de renta a la persona propietaria es de 600 € mensuales como máximo, cuantía actualizada en 2018. A su vez, Alokabide adjudica esta vivienda a un/una solicitante inscrito/a en el Servicio Vasco de Vivienda Etxebide que abona a Alokabide un alquiler proporcional a sus ingresos.

Tabla 2.10: Características del Programa Bizigune

Programa Bizigune	
Objetivo	• Captación de vivienda desocupada para su puesta en el mercado a través del alquiler protegido. • Su finalidad es dar un uso social a las viviendas deshabitadas, facilitando el acceso a una vivienda digna a precios asequibles. Está destinado a las personas cuyos recursos económicos no son suficientes para acceder al mercado libre.
Requisitos de acceso al Programa	• Requisitos para acceder a la vivienda: ○ Estar inscrito/a en Etxebide ○ Ingresos mínimos: 3.000 € ○ Ingresos máximos: 21.000 €
	• Requisitos para que la vivienda forme parte del Programa Bizigune ○ Vivienda ubicada en zona con demanda ○ Que la vivienda esté ubicada dentro de la Comunidad Autónoma Vasca (Euskadi), en los municipios donde, a juicio de Alokabide, exista demanda y que la vivienda se encuentre en un área dónde Alokabide tenga previsto captar viviendas. ○ Que la vivienda sea libre, no calificada como Vivienda de Protección Oficial o tasada. ○ Que la vivienda no haya estado ocupada/ habitada en los últimos 3 meses. ○ Que la vivienda esté libre de inquilinos y no sometida a limitaciones para ser arrendada.
Características de la renta de alquiler	• El/la inquilino/a paga una renta de alquiler que supone como máximo el 30% de los ingresos.
	• El propietario o propietaria de una vivienda vacía la pone a disposición de Alokabide, quien formaliza un contrato de usufructo de 6 años de duración y el importe a abonar en concepto de renta a la persona propietaria es de 600 € mensuales como máximo, cuantía actualizada en 2018.

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

Por otro lado, el programa de intermediación en el mercado de alquiler de vivienda libre: ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) está regulado por el Decreto 144/2019, de 17 de septiembre. Este Programa busca facilitar que las viviendas de propiedad privada sean arrendadas a un precio asequible.

El **objetivo** del Programa ASAP es facilitar que las viviendas de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible para las personas arrendatarias.

El Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP garantiza a las personas arrendadoras de las viviendas el cobro de las rentas, la defensa jurídica y la reparación de desperfectos derivados de los daños ocurridos, y que no sean como consecuencia del deterioro por el uso o el paso del tiempo, mediante la contratación de las pólizas de seguro necesarias para cubrir estas contingencias.

Por su parte, se trata de asegurar a las personas inscritas en Etxebide que las rentas iniciales de las viviendas incluidas en él no excederán de los límites establecidos.

El Programa se desarrolla por medio de una red de intermediarios homologados que actuarán como Agentes Colaboradores del Gobierno Vasco, y de su página web, en la que se publicitarán las viviendas y se recibirán las solicitudes de las personas interesadas en acceder a ellas.

El Decreto regula que los ingresos anuales ponderados de las personas adjudicatarias deben estar comprendidos entre los 21.000 y 39.000 euros (el mínimo vigente en 2018 era 12.000 euros) y la renta de las viviendas no superará el 30% de sus ingresos anuales sin ponderar. Se establece además que las rentas estarán referenciadas a la nueva estadística EMA (Encuesta Mercado Alquiler).

Tabla 2.11: Características del Programa ASAP

Programa ASAP	
Objetivo	• Facilitar que las viviendas de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible para las personas arrendatarias.
Requisitos de acceso al Programa	• Requisitos para acceder a la vivienda: • Estar inscrito/a en Etxebide • Ingresos mínimos: 15.000 € • Ingresos máximos: 39.000 €
	• Requisitos para que la vivienda forme parte del Programa ASAP o Que sea una vivienda libre (no calificada como VPO). o Cocina equipada o Que la vivienda presente un aspecto pulcro o Que cumpla unos requisitos básicos de habitabilidad
Características de la renta de alquiler	• La renta de las viviendas no superará el 30% de sus ingresos anuales sin ponderar. • Las rentas estarán referenciadas a la nueva estadística EMA (Encuesta Mercado Alquiler).
	• El propietario o propietaria de una vivienda vacía recibirá la renta pagada por el/a inquilino/a.

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

2.3.3. Las ayudas al pago del alquiler

En Euskadi coexisten diferentes prestaciones económicas que buscan facilitar el pago del alquiler de una vivienda: la Prestación Complementaria de Vivienda, la Prestación Económica de Vivienda y las Ayudas de Emergencia Social.

- La Prestación Complementaria de Vivienda (PCV), directamente vinculada a la Renta de Garantía de Ingresos (RGI) y gestionada por Lanbide es una prestación económica periódica dirigida a la cobertura de los gastos de alquiler de la vivienda o del alojamiento habitual, en cualquiera de sus modalidades de arrendamiento, subarriendo, coarriendo, hospedaje y alquiler de habitaciones. Está prevista la progresiva asunción de esta demanda de ayuda económica por parte del Departamento de Vivienda, canalizándola a través del derecho subjetivo a la vivienda, lo que también conllevará su desvinculación de la Renta de Garantía de Ingresos.
- La Prestación Económica de Vivienda (PEV), es la prestación económica concedida a la población a la que se ha reconocido el derecho subjetivo a la vivienda, pero que no se les ha podido facilitar una vivienda por parte de las Administraciones Públicas Vascas por falta de disponibilidad. El Plan Director de Vivienda 2018-2020 asume el reto del trasvase de la PCV a la PEV. La cuantía de la prestación económica de vivienda no puede ser superior a la renta que figure en el contrato de arrendamiento, que en cualquier caso no podrá superar los 250 euros.
- Las Ayudas de Emergencia Social son ayudas económicas concedidas por los Servicios Sociales municipales que tienen como objetivo hacer frente a diversos gastos de carácter ordinario o extraordinario y son incompatibles con la percepción de la Prestación Complementaria de Vivienda.

Además, en 2019 el Gobierno Vasco puso en marcha el Programa Gaztelagun. Este programa está regulado en la Orden de 18 de diciembre de 2018 del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, publicado en el BOPV del 28 de diciembre de 2018 y en la modificación de la Orden de 10 de diciembre de 2019. El Programa Gaztelagun se diseña con el objeto de favorecer la emancipación de las personas jóvenes con ayudas directas al pago de una parte de la renta de alquiler de la vivienda habitual y permanente.

El **objetivo** del Programa GAZTELAGUN es favorecer la emancipación de las personas jóvenes entre 18 y 35 años, mediante la concesión de ayudas directas para el abono de parte de la renta de su alquiler.

La renta mensual de la vivienda a subvencionar no podrá ser superior a los 750 euros en las capitales vascas, de los 650 euros en las áreas metropolitanas de Bilbao y Donostia-San Sebastián y en los municipios de más de 10.000 habitantes y de los 600 euros en el resto de municipios.

Las ayudas del Programa Gaztelagun tendrán una duración máxima de 3 años y suponen el pago mensual de un porcentaje de la renta abonada por el alquiler de una vivienda libre ubicada en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El porcentaje de la ayuda será como máximo del 50% de la renta de alquiler por un piso completo (contrato con sólo un titular) o del 60% en el caso de un piso compartido (contrato con varios titulares), con el límite máximo establecido para la prestación económica de vivienda (PEV), actualmente 250 euros.

Tabla 2.12: El Programa Gaztelagun

Programa Gaztelagun	
Objetivo	• Favorecer la emancipación de las personas jóvenes entre 18 y 35 años, mediante la concesión de ayudas directas para el abono de parte de la renta de su alquiler.
Requisitos de acceso al Programa	• Tener entre 18 y 35 años. • Un año de residencia ininterrumpida en la Comunidad Autónoma del País Vasco. • No puedes ser propietario/a de una vivienda, salvo que se acredite no poder disfrutar de ella (por causas de separación o divorcio u otros motivos). • Ser titular de un contrato de arrendamiento, a título individual o como coarrendatario (compartiendo vivienda). • La vivienda tiene que ser el domicilio habitual y permanente de las personas que solicita la ayuda. • No tener vínculos familiares con la persona que alquila la vivienda (hasta tercer grado) o con su unidad familiar. • La renta tiene que abonarse mediante transferencia bancaria. • Nivel de ingresos: - A título individual: ingresos anuales inferiores a 18.000 euros (suma de base imponible general y del ahorro) y superiores a 3.000 euros. * - Unidad familiar: ingresos anuales inferiores a 24.000 euros (suma de base imponible general y del ahorro) y superiores a 3.000 euros. * - Familias numerosas: ingresos anuales inferiores a 28.000 euros (suma de base imponible general y del ahorro) y superiores a 3.000 euros. * - En las unidades familiares, todos los miembros mayores de edad deben cumplir los requisitos. * Importe calculado en base a la Orden de 18 de diciembre de 2018 y a la modificación de la Orden de 17 de diciembre de 2019.
Características de la renta de alquiler	• La renta mensual de la vivienda no será superior a los 750 euros, en Bilbao, San Sebastián, y Vitoria-Gasteiz; los 650 en las áreas metropolitanas de Bilbao y Donostia-San Sebastián y en los municipios de más de 10.000 habitantes; y los 600 euros en el resto de municipios.
	• La duración máxima de la ayuda es de tres años. • La cuantía de la ayuda es de: - Hasta el 50% del alquiler de una vivienda completa: vivienda no compartida (contrato con un único titular de una persona individual o una familia). - Hasta el 60% del alquiler en el caso de un piso compartido (contrato con varios titulares). - La cuantía de cada ayuda no puede exceder del límite máximo establecido para la prestación económica de vivienda (PEV), actualmente 250 euros. - La ayuda al alquiler es incompatible con: o Una vivienda de protección pública (por ejemplo en Alokabide, Viviendas Municipales de Bilbao, Donostiako Etxegintza u otras administraciones). o Ser perceptor/a de la renta de garantía de ingresos (RGI) u otras rentas de inserción social. o Recibir prestaciones como PCV, PEV, ayudas municipales o de otras Administraciones y Entidades para los gastos de alquiler. o Ser perceptor/a de las ayudas de emergencia social (AES) relacionadas con los gastos de alquiler.

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

2.4 Las ayudas extraordinarias a la vivienda por la Covid-19

Con el fin de paliar los efectos de la COVID-19, el Gobierno Vasco creó en 2020 el Fondo Covid-19 y creó medidas extraordinarias a la vivienda. Estas ayudas trataban de complementar, en el ámbito de las competencias del Gobierno Vasco, las medidas económicas adoptadas por el Estado. Las medidas adoptadas por Euskadi dirigidas a la vivienda fueron:

- La suspensión temporal de los lanzamientos judiciales derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- La exoneración temporal del pago del alquiler y de los gastos de comunidad en los parques públicos vascos de alquiler protegido a las personas inquilinas que se encontraban en una situación de vulnerabilidad económica.
- La complementación de las ayudas del Programa Gaztelagun para las personas que se encontraban en situación de vulnerabilidad económica.
- Las ayudas al alquiler de vivienda libre.

En el ámbito del alquiler protegido, la Orden de 31 de marzo de 2020, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda reguló las medidas a adoptar en materia de vivienda protegida en régimen de alquiler a fin de responder al impacto económico de la Covid-19 en Euskadi.

La Orden regulaba la exoneración extraordinaria y temporal del pago del alquiler y de los gastos de comunidad a las personas inquilinas que se encuentraban en una situación de vulnerabilidad económica en el parque público de alquiler protegido que se hacían extensivas a otros parques de viviendas de alquiler protegido. Se pudieron beneficiar de la exoneración todas aquellas personas titulares de un contrato de arrendamiento, a título individual o como coarrendatarias, de una vivienda de los parques públicos de viviendas vascos y que se encuentraban en una situación de «vulnerabilidad económica». También pudieron beneficiarse de la exoneración aquellas personas beneficiarias de la concesión de alojamientos dotacionales que se encuentraban en la misma situación. La exoneración se aplicó por meses completos a las rentas correspondientes a los meses de abril, mayo y junio de 2020.

El Gobierno Vasco también estableció una complementación a las personas beneficiarias del Programa Gaztelagun que se encuentraban en una situación de vulneración económica, programa que busca facilitar la emancipación de la población joven de Euskadi. Se ofreció una ayuda complementaria temporal y excepcionalidad durante las mensualidades de abril, mayo y junio de 2020 hasta alcanzar los límites de la renta mensual de la vivienda.

Tabla 2.13: **La exoneración temporal del pago del alquiler y de los gastos de comunidad: medida extraordinaria de 2020**

La exoneración temporal del pago del alquiler y de los gastos de comunidad	
Objetivo	- La ayuda exonera temporalmente del alquiler y de los gastos de comunidad a las personas inquilinas que se encuentran en una situación de vulnerabilidad económica en los parques públicos vascos de alquiler protegido.

Personas beneficiarias	- Personas titulares de un contrato de arrendamiento vigente y formalizado con anterioridad al 14/03/2020, a título individual o como coarrendatarias, de una vivienda de los parques públicos de viviendas vascos, y que se encuentren en una situación de vulnerabilidad económica.
	- Se entiende por situación de vulnerabilidad económica:
	  - En el caso de las personas trabajadoras por cuenta ajena: aquella en la que alguna de las personas inquilinas o concesionarias se han quedado en situación de desempleo como consecuencia de la crisis provocada por la emergencia sanitaria.
	  - Para el caso de las personas trabajadoras autónomas o empresarias: aquella en la que sufran una pérdida en sus ingresos o una caída en sus ventas, igual o superior al 40%.
	  - En ambos casos, se exige además que el importe de la renta que debe ser abonada más los gastos de comunidad, sean superiores al 30% de los ingresos anuales ponderados de la persona o unidad convivencial arrendataria.

Viviendas de aplicación	- Las viviendas y alojamientos dotacionales del parque público de alquiler protegido de titularidad de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi, las de la sociedad pública Alokabide, las alquiladas en el marco del Programa Bizigune y del Programa Asap.
Ayuda recibida	- La exoneración del pago será durante los meses completos de abril, mayo y junio de 2020.

Tabla 2.14: **La complementación de las ayudas del Programa Gaztelagun: : medida extraordinaria de 2020**

La complementación de las ayudas del Programa Gaztelagun	
Objetivo	- Complementar la subvención al pago del alquiler del Programa Gaztelagun
Personas beneficiarias	- Personas beneficiarias del Programa Gaztelagun que se encuentran en una situación de vulneración económica.
Ayuda recibida	- Ayuda complementaria temporal y excepcionalidad durante las mensualidades de abril, mayo y junio hasta alcanzar los límites de la renta mensual de la vivienda.

En el ámbito de la vivienda libre, la Orden de 30 de abril de 2020 del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, por la que se regulaban y convocaban ayudas al alquiler de vivienda libre para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad económica y social como consecuencia de la crisis sanitaria derivada de la Covid-19. La orden queda luego modificada por la Orden de 22 de septiembre de 2020 que ampliaba el plazo de solicitud.

La Orden regulaba las ayudas al alquiler a las personas arrendatarias de vivienda habitual que, tras el impacto económico y social de la Covid–19, tenían problemas para atender al pago parcial o total del alquiler. Estas ayudas también se dirijían a que las personas arrendatarias para que pudieran devolver a las

entidades bancarias las ayudas transitorias de financiación, en forma de préstamo, recogidas en el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptaban medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al Covid-19.

Se establecía un programa de ayudas principal y un programa complementario:

- El Programa principal consistía en la concesión de ayudas al alquiler o a la devolución de las ayudas transitorias de financiación a las personas arrendatarias de vivienda habitual que encajaban en los supuestos de vulnerabilidad económica, tenían problemas para atender al pago parcial o total del alquiler o para la devolución de los préstamos otorgados en el marco del artículo 9 del Real Decreto-Ley 11/2020. La vivienda habitual debía ser una vivienda libre.
- El Programa complementario consistía en la concesión de ayudas a las personas víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables, o por cuenta de estas personas, a las administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, para facilitar una solución habitacional a aquellas personas, aunque su situación no fuera consecuencia de la crisis sanitaria derivada del Covid-19.

En el programa principal podrán ser beneficiarias de las ayudas las personas físicas que se encontraban en situación de vulnerabilidad económica tras la crisis sanitaria provocada por el Covid-19 y residían en una vivienda libre. Y también podrían ser beneficiarias de las ayudas del programa complementario las personas especialmente vulnerables y por cuenta de las mismas, las administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, cuyo objeto sea dotar de una solución habitacional a aquellas personas.

Las ayudas tenían un carácter finalista, y por tanto no podía aplicarse a otro destino que el pago de la renta del alquiler o la cancelación, total o parcial, de las ayudas transitorias de financiación, en forma de préstamo.

Las ayudas seguían los mismos criterios establecidos para la prestación económica de vivienda y complementaria de vivienda con una cuantía mensual de la ayuda al alquiler será de 250 euros por un máximo de 6 mensualidades iniciando el mes de abril de 2020. Y en el caso del programa complementario la cuantía total de la ayuda se ampliaba a un máximo a 12 mensualidades.

Tabla 2.15: Ayudas al alquiler de vivienda libre para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad económica y social como consecuencia de la crisis sanitaria derivada de la Covid-19.

Ayudas al alquiler de vivienda libre para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad económica y social como consecuencia de la crisis sanitaria derivada de la Covid-19.	
Objetivo	- Programa principal: ayudas al alquiler o a la devolución de las ayudas transitorias de financiación a las personas arrendatarias de vivienda habitual que encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica residentes en una vivienda habitual libre. - Programa complementario: ayudas a las personas víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables, o por cuenta de estas personas, a las administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, para facilitar una solución habitacional a aquellas personas, aunque su situación no sea consecuencia de la crisis sanitaria derivada del Covid-19.
Personas beneficiarias	- Programa principal. Personas físicas, a título individual o agrupadas en una unidad convivencial, que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica tras la crisis sanitaria provocada por el Covid-19, siempre que se cumplan los requisitos del artículo 6. - Programa complementario: Personas especialmente vulnerables y por cuenta de las mismas, las administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, cuyo objeto sea dotar de una solución habitacional a aquellas personas.
Requisitos de acceso	- Ser persona mayor de edad o emancipada. - Acreditar un año de residencia efectiva. - No ser titular del pleno dominio o de un derecho de uso y disfrute sobre algún bien inmueble, a excepción, en su caso, del inmueble en el que se realizan las actividades por cuenta propia, salvo que se acredite la no disponibilidad de la misma por causas de separación o divorcio, o la imposibilidad de habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad, debidamente acreditada. - El patrimonio máximo de la unidad de convivencia no puede ser superior a 50.000 euros. - Las personas solicitantes deberán acreditar unos ingresos brutos anuales inferiores a 39.000 euros. - Ser titular de un contrato de arrendamiento con anterioridad al 14 de marzo de 2020 de una vivienda libre que constituya su domicilio habitual y permanente. - No tener vínculos familiares con la persona arrendadora. - La renta mensual no podrá exceder de 1,5 veces la renta media atribuible al ámbito territorial en que se localice la vivienda arrendada, según los datos aportados por la Estadística del Mercado de alquiler. En el caso de familias numerosas, la renta mensual no podrá exceder de 1,75 veces dicha renta media.
Ayuda recibida	- La cuantía mensual de la ayuda al alquiler será de 250 euros, cantidad establecida para las prestaciones económica de vivienda y complementaria. - En caso de coarriendo, esta cantidad se ajustará en función del porcentaje de renta que abone la persona coarrendataria que resulte beneficiaria de la ayuda. - La cuantía total de la ayuda ascenderá como máximo a seis mensualidades, pudiendo incluirse como primera mensualidad la correspondiente al mes de abril de 2020. - En el programa complementario la cuantía total de la ayuda ascenderá como máximo a 12 mensualidades.

3. Indicadores de contexto de la política de alquiler

3.1 El mercado de la vivienda en alquiler

Se analiza en primer lugar los principales indicadores de contexto del parque de alquiler de Euskadi, ofreciéndose una cuantificación y la evolución del parque de alquiler y de la vivienda protegida de alquiler de Euskadi. Asimismo, se analizan las rentas de alquiler (libre y protegido) y la demanda de vivienda protegida en alquiler. Se realiza una comparativa con el parque de alquiler general y protegido por Comunidades Autónomas.

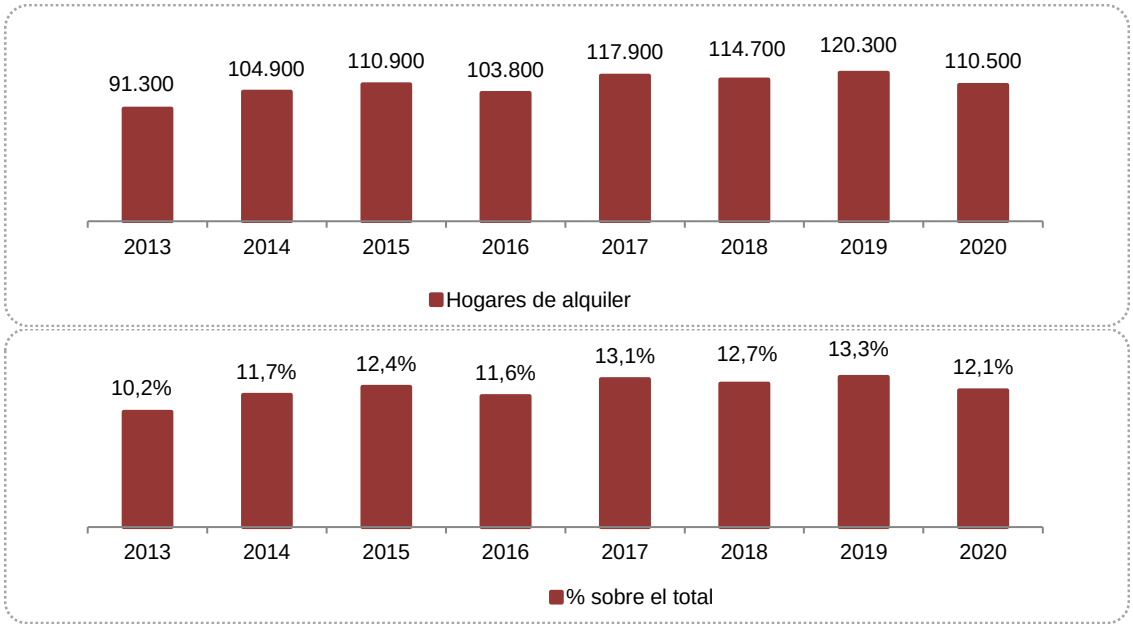
3.1.1. Evolución del parque de alquiler en Euskadi

En Euskadi 110.500 familias residen en una vivienda de alquiler

Con datos de 2020 de la Encuesta continua de hogares publicada por el INE 110.500 hogares vascos residen en una vivienda de alquiler y representa al 12,1% del total de viviendas principales[1].

En términos evolutivos, la estadística registra en Euskadi un descenso en cifras absolutas en 2020 (menos hogares residen en una vivienda de alquiler) y en cifras relativas (desciende ligeramente el peso del alquiler sobre el total). Ahora bien, en 2020, se registra un aumento en las viviendas contabilizadas por dicha estadística cedidas gratis o bajo precio por otro hogar o empresa (44.400 en 2020).

Gráfico 3.1: Evolución de los hogares que residen en una vivienda en Euskadi. 2013-2020



Fuente: Encuesta continua de hogares. INE

[1] Mencionar que el dato de hogares de alquiler de la Encuesta continua del INE cuenta con un margen de error muestral de la estimación de viviendas en alquiler en Euskadi del 5,5%, lo que significa que la cifra real se mueve entre 105.000 y 116.000.

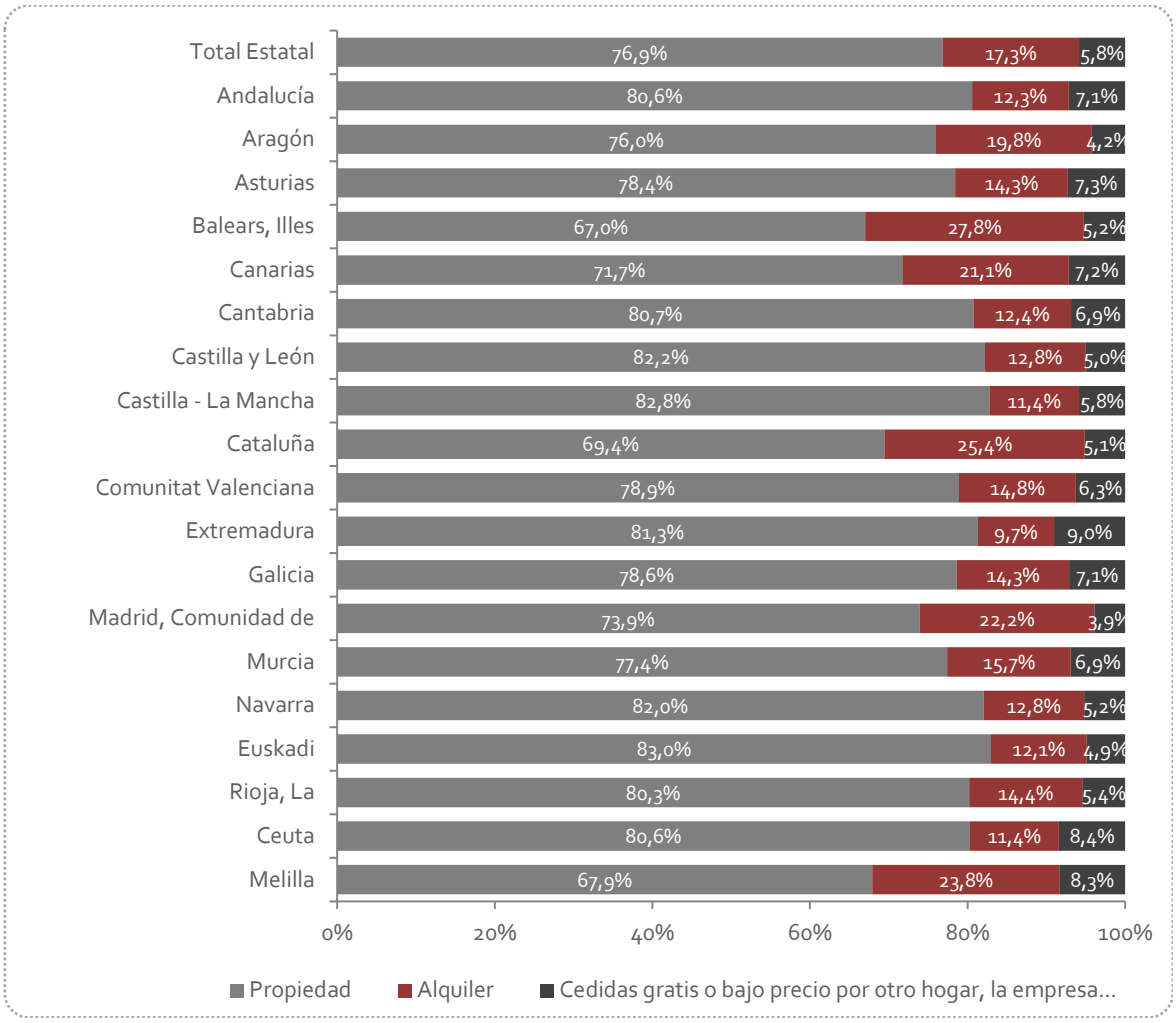
A nivel estatal también se registra un descenso en el volumen de hogares que residen de alquiler en 2020 y en el peso que mantiene este régimen sobre el total se sitúa en el 17%. Por Comunidades Autónomas, destaca el peso de los hogares de alquiler de Baleares (28%), Cataluña (25%), la ciudad de Melilla (24%), la Comunidad de Madrid (22%) y Canarias (21%).

Tabla 3.1: **Evolución del peso relativo del régimen de alquiler en las viviendas principales por Comunidades Autónomas. 2013 - 2020**

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Total Estatal	**16,1%**	**16,6%**	**17,5%**	**17,3%**	**18,0%**	**17,8%**	**18,3%**	**17,3%**
Andalucía	12,4%	12,8%	14,8%	13,4%	13,5%	13,3%	13,7%	12,3%
Aragón	15,0%	16,8%	15,3%	17,3%	18,0%	15,9%	17,2%	19,8%
Asturias	12,6%	13,8%	14,9%	12,3%	15,0%	16,3%	16,7%	14,3%
Balears, Illes	26,4%	26,5%	26,2%	28,5%	29,1%	29,6%	27,1%	27,8%
Canarias	20,8%	22,2%	21,6%	23,0%	23,7%	22,0%	23,0%	21,1%
Cantabria	11,3%	12,3%	12,2%	12,7%	15,2%	13,0%	13,2%	12,4%
Castilla y León	10,5%	12,1%	13,6%	13,4%	12,9%	12,2%	12,1%	12,8%
Castilla - La Mancha	11,7%	11,9%	14,0%	13,5%	12,4%	13,1%	12,8%	11,4%
Cataluña	22,9%	23,1%	23,3%	24,1%	25,5%	26,5%	26,7%	25,4%
Comunitat Valenciana	12,4%	13,5%	14,9%	14,4%	14,9%	15,1%	16,2%	14,8%
Extremadura	10,4%	9,5%	11,3%	11,5%	10,9%	9,2%	10,3%	9,7%
Galicia	13,2%	11,1%	11,2%	11,9%	12,8%	12,7%	15,2%	14,3%
Madrid, Comunidad de	22,8%	23,2%	23,4%	23,1%	24,2%	22,5%	22,3%	22,2%
Murcia, Región de	13,0%	14,8%	15,4%	16,1%	16,3%	15,6%	18,9%	15,7%
Navarra	13,0%	13,3%	15,6%	13,6%	14,2%	14,7%	16,1%	12,8%
Euskadi	**10,2%**	**11,7%**	**12,4%**	**11,6%**	**13,1%**	**12,7%**	**13,3%**	**12,1%**
Rioja, La	12,7%	14,2%	13,9%	13,1%	13,7%	13,7%	14,7%	14,4%
Ceuta	27,5%	17,5%	13,9%	19,0%	23,1%	18,4%	14,3%	11,4%
Melilla	30,7%	21,0%	25,2%	28,0%	33,5%	24,4%	24,6%	23,8%

Fuente: Encuesta continua de hogares. INE

Gráfico 3.2: Distribución de las viviendas principales por régimen de tenencia de la vivienda y Comunidades Autónomas. 2020



Fuente: Encuesta continua de hogares. INE

3.1.2. Evolución de los contratos de alquiler libre con fianza depositada

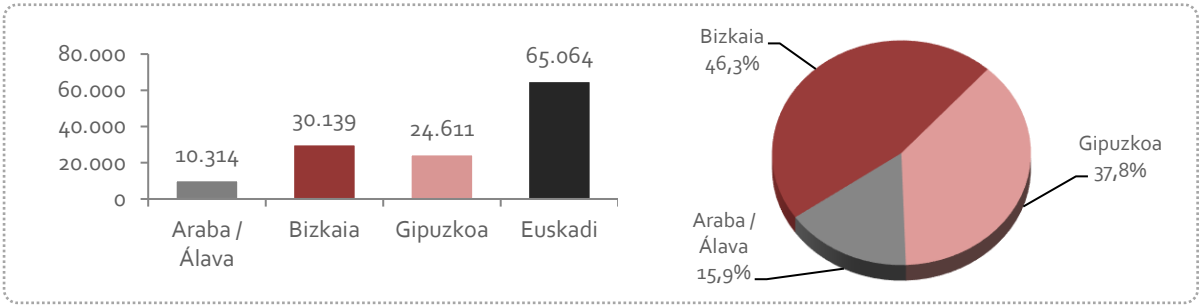
En 2020 los contratos de alquiler de vivienda habitual con fianza depositada ascienden a 65.064 viviendas libres colectivas en Euskadi

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.

Con datos de diciembre de 2020, el Gobierno Vasco cifra en 65.064 el total de contratos de alquiler con fianza depositada, 10.314 en Álava, 30.139 en Bizkaia y 24.611 en Gipuzkoa.

EL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA ESTABLECÍA COMO OBJETIVO ALCANZAR LA CIFRA DE 50.000 CONTRATOS REGISTRADOS EN 2020. LA CIFRA DE CONTRATOS DE ALQUILER COLECTIVO LIBRE DE 2020 SUPERA EL OBJETIVO ESTABLECIDO.

Gráfico 3.3: **Contratos de alquiler de vivienda habitual en edificio colectivo con fianza depositada por ámbitos geográficos, 2020**



Fuente: Estadística del Mercado de Alquiler. Gobierno Vasco

En términos evolutivos, indicar que en el último año ha aumentado un 25% el depósito de fianzas de contratos de alquiler de vivienda principal, actividad que ha aumentado en Álava (+40,5%) por encima del resto de territorios (+20% en Bizkaia y +25% en Gipuzkoa).

Tabla 3.2: **Evolución de los contratos de alquiler de vivienda habitual en edificio colectivo con fianza depositada por ámbitos geográficos, 2019-2020**

	Araba / Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	Euskadi
2019	7.343	25.025	19.656	52.024
2020	10.314	30.139	24.611	65.064

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

3.2 El parque de alquiler protegido

3.2.1. Cuantificación del parque protegido

El parque protegido de alquiler de Euskadi está compuesto por 25.823 viviendas. Esto es, un 34% del parque de protección pública

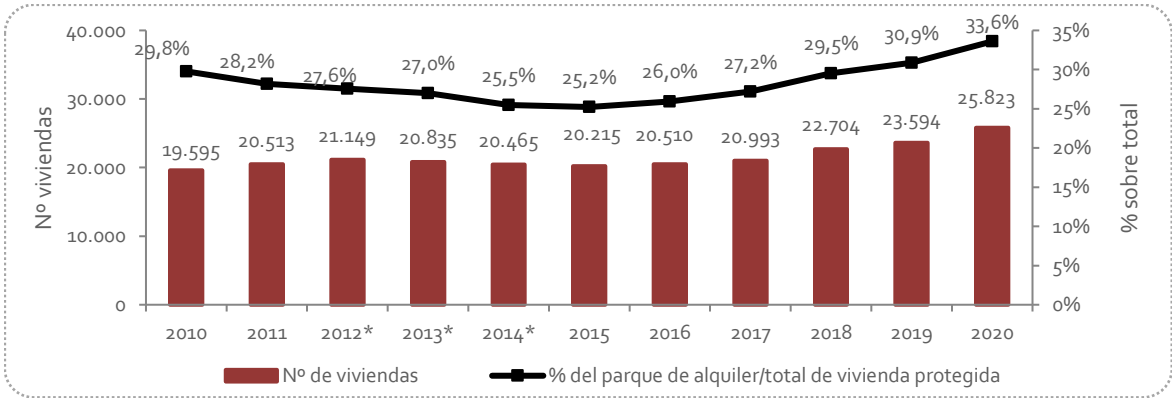
Euskadi cuenta con 25.823 viviendas protegidas de alquiler, así la cuota de alquiler se eleva al 34% del parque de protección pública. La cifra de vivienda protegida de alquiler de 2020 vuelve a registrar un incremento con respecto a la de hace un año (+9%).

Tabla 3.3: **Dimensionamiento del parque de alquiler protegido en Euskadi. 2010-2020**

	Parque de viviendas protegidas	Parque de alquiler protegido	Cuota del parque de alquiler (%)
2010	65.784	19.595	29,79%
2011	72.738	20.513	28,20%
2012	76.723	21.149	27,57%
2013	77.186	20.835	26,99%
2014	80.305	20.465	25,48%
2015	80.110	20.215	25,23%
2016	79.039	20.510	25,95%
2017	77.242	20.993	27,18%
2018	76.903	22.704	29,52%
2019	76.452	23.594	30,86%
2020	76.873	25.823	33,59%

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

Gráfico 3.4: **Evolución del parque de alquiler protegido en Euskadi. 2010-2020**



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

EL PARQUE DE ALQUILER PROTEGIDO HA LOGRADO LOS OBJETIVOS PREVISTOS EN EL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA TANTO EN CIFRAS ABSOLUTAS, COMO EN CIFRAS RELATIVAS, EL PESO DEL ALQUILER PROTEGIDO SOBRE EL PARQUE TOTAL PROTEGIDO DE EUSKADI.

3.2.2. El alquiler protegido por Comunidades Autónomas

Aumenta la promoción de vivienda protegida de alquiler a nivel estatal y Euskadi se sitúa a la cabeza

Tomando como referencia la información publicada por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana sobre las calificaciones de vivienda protegida por Comunidades Autónomas, constatar que en los últimos años ha aumentado a nivel estatal la promoción de vivienda protegida de alquiler.

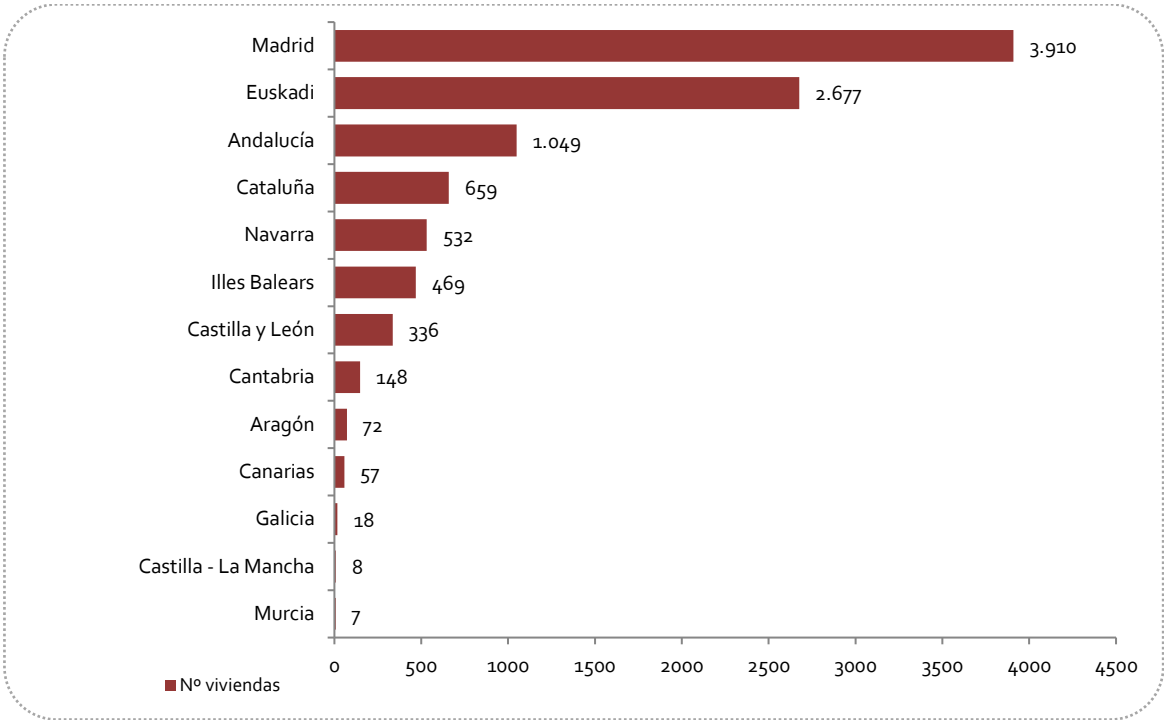
Tabla 3.4: Evolución del número de calificaciones provisionales de vivienda protegida de alquiler. Planes estatales y autonómicos. 2006-2020

	Periodo 2006-2010	Periodo 2011-2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total periodo 2016-2020
Total Estatal	**77.002**	**14.116**	**224**	**1.053**	**2.479**	**2.585**	**3.601**	**9.942**
Andalucía	17.281	2.881	8	97	28	529	387	1.049
Aragón	1.671	110	-	-	-	36	36	72
Asturias	2.021	336	-	-	-	-	-	-
Illes Balears	1.249	497	-	-	-	353	116	469
Canarias	1.996	728	-	-	-	57	-	57
Cantabria	287	129	-	-	148	-	-	148
Castilla y León	1.582	833	-	-	275	26	35	336
Castilla - La Mancha	406	143	-	-	-	8	-	8
Cataluña	15.041	1.733	-	-	195	249	215	659
Comunitat Valenciana	5.497	698	-	-	-	-	-	-
Extremadura	583	412	-	-	-	-	-	-
Galicia	2.524	629	-	-	1	-	17	18
Madrid	15.396	2.925	6	463	1.113	546	1.782	3.910
Murcia	1.093	160	-	-	-	7	-	7
Navarra	1.331	833	-	-	55	148	329	532
Euskadi	**4.179**	**1.069**	**210**	**493**	**664**	**626**	**684**	**2.677**
La Rioja	318	-	-	-	-	-	-	-
Ceuta	-	-	-	-	-	-	-	-
Melilla	-	-	-	-	-	-	-	-

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

En los últimos 5 años, entre 2016 y 2020 se ha iniciado la construcción de 9.942 viviendas protegidas de alquiler a nivel estatal y Euskadi ocupa la segunda posición en cifras absolutas entre las CC.AA., con la promoción de 2.677 viviendas protegidas de alquiler iniciadas en esos cinco años (casi un 27% del total estatal). En cifras absolutas, tan sólo la Comunidad de Madrid supera el volumen de viviendas protegidas de alquiler promovidas en Euskadi en ese periodo.

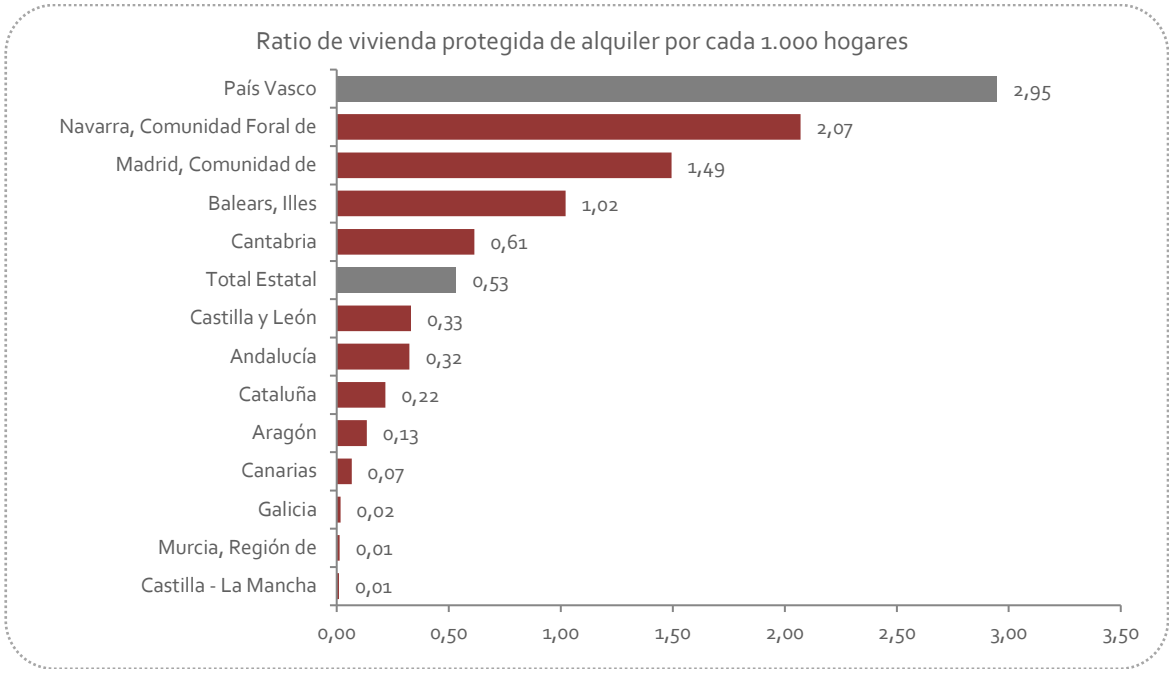
Gráfico 3.5: Ranking de las Comunidades Autónomas según el número de calificaciones provisionales de vivienda protegida de alquiler. Planes estatales y autonómicos. 2016 – 2020



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

En términos relativos, indicar que entre el 2016 y el 2020, a nivel estatal se ha iniciado la edificación de 0,53 viviendas protegidas de alquiler por cada 1.000 hogares, ratio que se eleva a 2,95 en el caso de Euskadi, con una intensidad edificatoria de este tipo de viviendas casi seis veces superior a la media. Le sigue por orden de importancia la Comunidad Foral de Navarra con 2,07 viviendas protegidas de alquiler por cada 1.000 hogares.

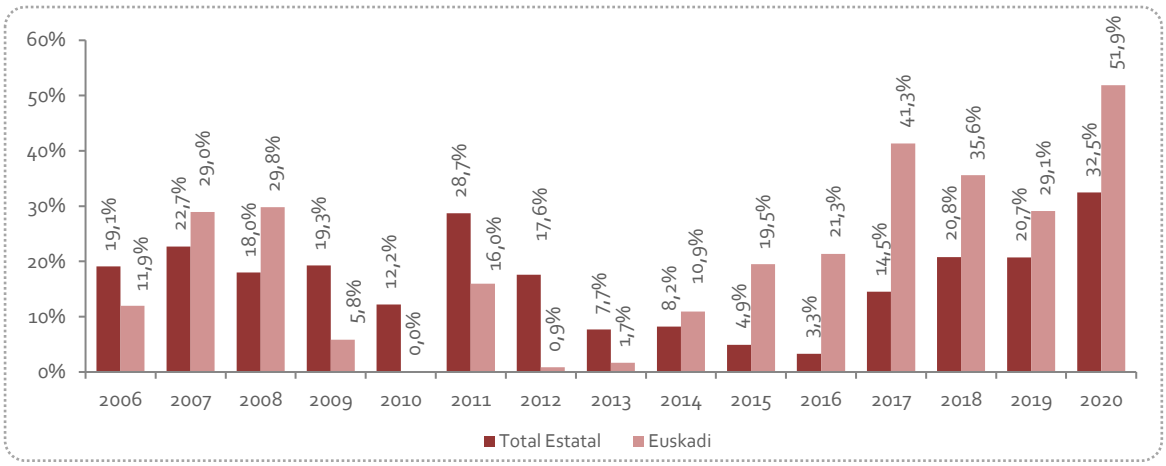
Gráfico 3.6 **Ratio de vivienda protegida de alquiler iniciada por cada 1.000 hogares. 2016-2020**



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

El peso de la vivienda protegida de alquiler sobre el total de vivienda edificada sigue una tendencia creciente. Cabe constatar que el 52% de la vivienda protegida iniciada en Euskadi en el 2020 era de alquiler, que es el porcentaje más alto registrado en todo el periodo considerado desde 2006 (cuando las cifras anuales fueron bastante irregulares y se mantuvieron en general en un rango por debajo del 20%). Esto muestra un claro esfuerzo por la promoción en alquiler de toda la política de vivienda protegida a nivel estatal durante los últimos años.

Gráfico 3.7: **Evolución de la importancia de la promoción de vivienda protegida de alquiler. Calificaciones provisionales de vivienda protegida de alquiler. Planes estatales y autonómicos. 2006- 2020.**



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

3.2.3. Evolución de las rentas de alquiler

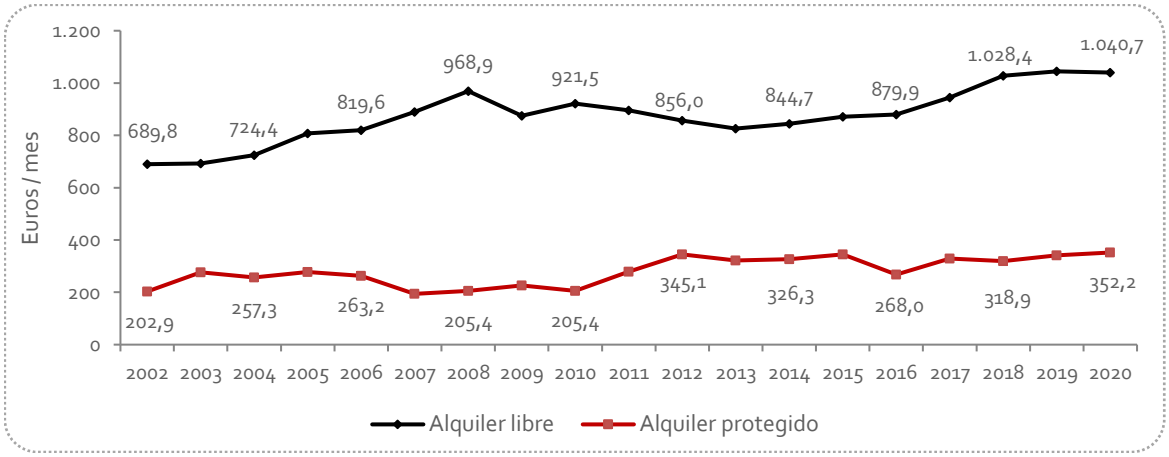
En 2020 la renta de alquiler refleja cierta estabilidad de acuerdo a la Estadística de oferta inmobiliaria

Comenzando por los precios de oferta de la vivienda de alquiler publicados por la Estadística de Oferta Inmobiliaria facilitados por Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (APIs) y Promotoras inmobiliarias[2], en 2020 el alquiler libre tiene una renta media en oferta de 1.041 euros mensuales de media. La renta de alquiler libre en 2020 se ha mantenido en niveles similares a los registrados un año antes. En concreto se registra una tasa de variación interanual del precio del alquiler, con una bajada del -0,4% entre el último trimestre de 2019 y el mismo trimestre de 2020.

Continuando con la misma fuente de información, los datos por ámbitos geográficos reflejan que la vivienda de alquiler de oferta libre se sitúa en 1.123 euros al mes en Gipuzkoa, 1.023 euros al mes en Bizkaia y en 795 euros de promedio en Álava. Desde un punto de vista evolutivo se constata un relevante descenso en la renta de alquiler libre en Álava (-13%). El precio del alquiler se ha mantenido en niveles similares en Bizkaia (0,9%) y en Gipuzkoa (-1,2%).

La renta de las viviendas protegidas se sitúa por su parte en 352,2 euros mensuales[3] en 2020. El precio medio de la renta varía en función de la tipología de alquiler, situándose el alquiler de VPO en 489,4 euros de renta mensual en 251,6 euros la vivienda social. El precio de la renta media mensual de la vivienda en alquiler social o VPO aumenta un 3,1% entre el cuarto trimestre de 2019 y el de 2020.

Gráfico 3.8: Evolución de las rentas mensuales de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler. 2002-2020



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

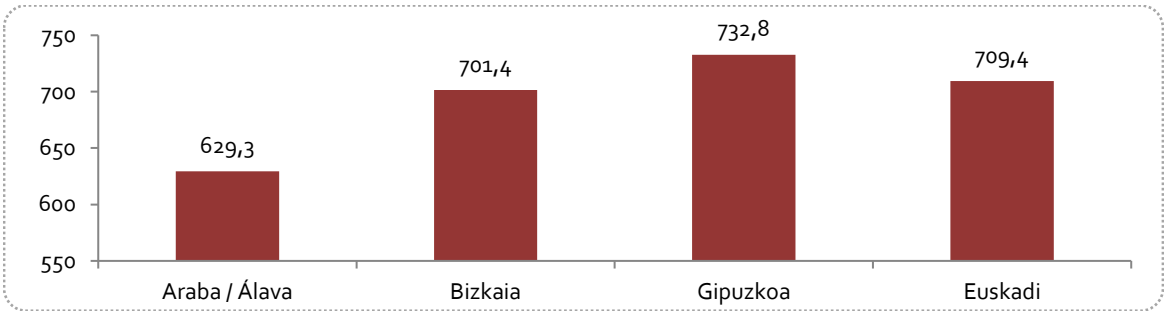
[2] https://www.euskadi.eus/contenidos/documentacion/sectorvivienda_ofin_2020t4/es_def/adjuntos/Informe-OFIN-2020T4-es.pdf

[3] En el caso de las viviendas protegidas, el precio del alquiler varía en función de la tipología de vivienda (social o protegida) y del nivel de ingresos de las personas arrendatarias; y en aquellas que son propiedad del Gobierno Vasco o forman parte de sus programas de intermediación, se establece un límite superior, no pudiendo superar la renta mensual el 30% de los ingresos de las unidades familiares arrendatarias.

La renta media de la vivienda colectiva de alquiler libre es de 709 euros de acuerdo a los datos provisionales de los contratos de alquiler registrados en 2020

Con datos provisionales sobre los contratos de alquiler con fianza depositada en el Gobierno Vasco, la renta de alquiler de vivienda habitual colectiva libre es de 709 euros en el conjunto de Euskadi. Por ámbitos geográficos, las fianzas de Álava cuentan con una renta mensual media de 629 euros, 701 euros las de Bizkaia y de 733 euros las de Gipuzkoa.

Gráfico 3.9: **Rentas de alquiler del registro de fianzas por Territorio Histórico, 2020***



* Datos provisionales de contratos registrados a fecha 15/01/2021.
Fuente: Depósito de fianzas del Gobierno Vasco. Gobierno Vasco

Tabla 3.5: **Evolución de la renta mensual media de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva (contrato de vivienda habitual) por territorio histórico y año de inicio del contrato. 2016-2020**

Renta mensual media (€)	2016	2017	2018	2019	2020(*)
Araba / Álava	547,4	563,0	592,2	619,5	629,3
Bizkaia	645,9	651,7	671,7	682,6	701,4
Gipuzkoa	650,3	661,4	689,5	712,9	732,8
Total	**633,0**	**642,5**	**667,4**	**685,0**	**709,4**

* Datos provisionales de contratos registrados a fecha 15/01/2021.
Fuente: Depósito de fianzas del Gobierno Vasco. Gobierno Vasco

Madrid, Cataluña, Baleares y Euskadi presentan las rentas de alquiler libre más elevadas

Con datos de 2019 y tomando como información elaborada por el portal inmobiliario Fotocasa, las rentas de alquiler medias de las viviendas ofertadas más elevadas se ubican en Madrid (1.744 euros de media), Baleares (1.394 euros), Cataluña (1.249 euros) y Euskadi ocupa la segunda posición (1.131 euros). El portal idealista también ofrece un ranking similar con datos de precio por metro cuadrado.

En cuanto a al mercado protegido y centrando la atención en la vivienda de protección oficial de régimen general, se puede destacar que Euskadi y Galicia presentan las rentas de alquiler más bajas. El análisis diferencial de rentas del mercado libre y el mercado protegido muestra el alto contraste en el caso de Euskadi de la diferencia entre ambos mercados de alquiler.

Tabla 3.6: Renta media y cuantía del arrendamiento por Comunidades Autónomas. Datos relativos a 2019.

	Informe de precios de alquiler de vivienda libre (datos relativos a 2019)			Informe de precios de alquiler de vivienda protegida (datos relativos a 2019)	Diferencial entre la renta de alquiler libre y protegida
	Renta media (€/m² mes) Idealista	*Superf. Media (m²)*	Cuantía media arrend. (€/mes) Fotocasa	*Renta media (€/m² mes)*	*Renta media (€/m² mes)*
Andalucía	8,5	128	827	4,6	3,9
Aragón	7,7	92	655	5,6	2,1
Asturias, Principado de	7,2	89	620	5,2	2,0
Balears, Illes	12,9	159	1.394	11,3	1,6
Canarias	10,0	101	898	5,6	4,4
Cantabria	7,5	106	744	4,6	2,9
Castilla y León	6,5	110	645	7,2	-0,7
Castilla – La Mancha	5,4	129	585	5,0	0,4
Cataluña	14,5	128	1.249	7,3	7,2
Comunitat Valenciana	7,6	125	896	5,3	2,3
Extremadura	5,1	112	459	4,2	0,9
Galicia	6,7	111	596	3,0	3,7
Madrid, Comunidad de	15,0	147	1.744	8,9	6,1
Murcia, Región de	6,0	110	607	7,2	-1,2
Navarra, Comunidad Foral de	8,4	136	886	5,4	3,0
Euskadi	12,2	98	1.131	3,7	8,5
Rioja, La	6,4	107	624	4,0	2,4
Ceuta	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d.
Melilla	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d.

Fuente: Idealista y Fotocasa y normativas autonómicas de VP.

3.3 La demanda de vivienda protegida en alquiler

3.3.1. Cuantificación de la demanda de alquiler

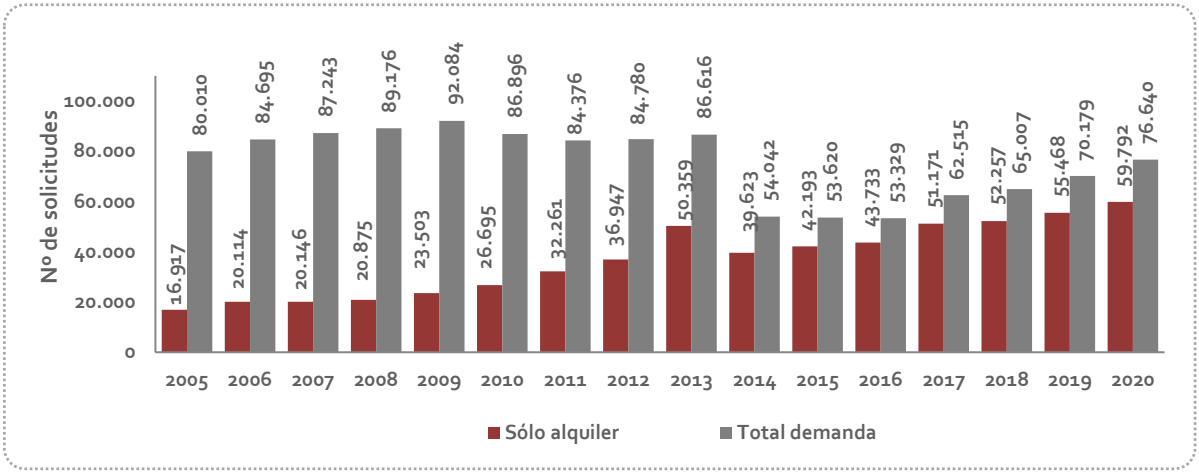
A cierre de 2020 Etxebide cuenta con 59.792 solicitudes de vivienda protegida de alquiler y se registra un nuevo incremento de la demanda de alquiler protegido

La demanda inscrita en el registro de solicitantes de vivienda protegida de Euskadi, Etxebide, se cifra en 59.792 solicitudes de vivienda en régimen de alquiler en 2020, cifra que representa el 78% de la demanda total de vivienda protegida.

La solicitud de viviendas protegida de alquiler sigue siendo el principal régimen de tenencia solicitado ante la Administración Pública, mucho mayor que la demanda de vivienda protegida en compra (16.848 solicitudes en 2020).

En 2020 aumenta tanto la demanda de vivienda protegida total como la de alquiler[4]. En concreto en el último año, la demanda de alquiler ha crecido un 8% (4.324 solicitudes más) y la demanda global un 9%.

Gráfico 3.10 **Evolución de la demanda de vivienda protegida de alquiler y total registrada en Etxebide. 2005-2020**



Hasta el año 2012 era posible optar a los dos regímenes de tenencia.

Fuente: Etxebide. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

[4] El análisis de evolución para el periodo 2005-2020 debe tomarse con precaución, ya que la modificación de la normativa obliga, a partir de 2013, a la renovación bienal de la inscripción por parte de las personas demandantes de Etxebide, y está en el origen de la importante reducción de demandantes inscritos entre 2013 y 2014. Por otra parte, hasta 2012 era posible combinar la solicitud de alquiler y compra, de modo que sólo es posible realizar una valoración efectiva de la evolución de ambos indicadores analizando de un modo independiente los datos del período hasta 2013, por un lado, y a partir de 2014, p or otro.

La demanda de vivienda protegida de alquiler tiene un peso muy alto sobre todo en Álava

En 2020 la demanda de vivienda protegida de alquiler se sitúa en 9.436 en Álava, 31.752 en Bizkaia y 18.604 en Gipuzkoa. De la comparativa con la demanda de vivienda protegida de compra se comprueba nuevamente que el peso de la demanda de alquiler en Álava es superior.

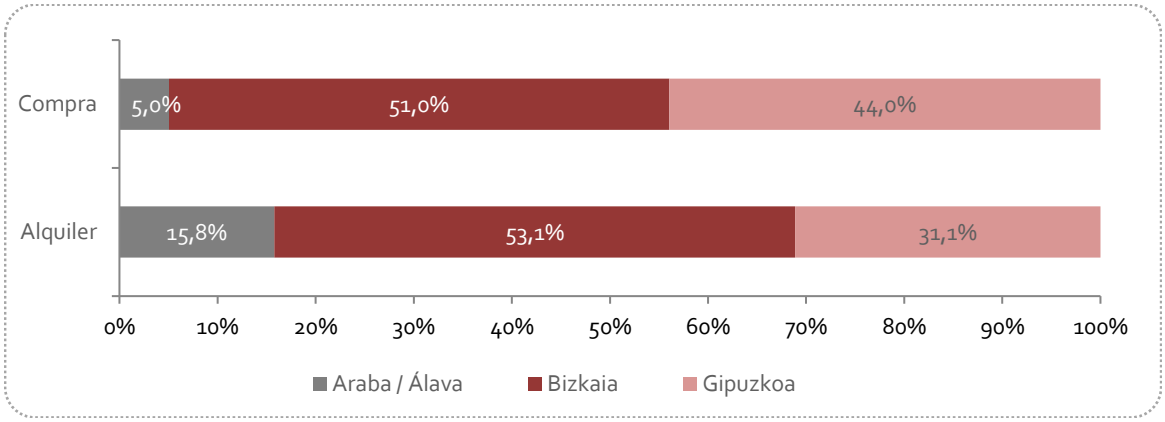
Tabla 3.7: La demanda de vivienda protegida según régimen de tenencia, 2020

	Compra		Alquiler		Total
	Número	%	Número	%	
Araba/Álava	849	5,0%	9.436	15,8%	10.285
Bizkaia	8.592	51,0%	31.752	53,1%	40.344
Gipuzkoa	7.407	44,0%	18.604	31,1%	26.011
Total Euskadi	**16.848**	**100,0%**	**59.792**	**100,0%**	**76.640**

Fuente: Etxebide. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

En el caso de la demanda de alquiler, el 53% corresponde a solicitudes de Bizkaia, un 31% de Gipuzkoa y un 16% de Álava. En el caso de la demanda de compra, una de cada dos solicitudes es de Bizkaia (51%) y las solicitudes de Gipuzkoa representan el 44%, frente a un 5% de las de Álava.

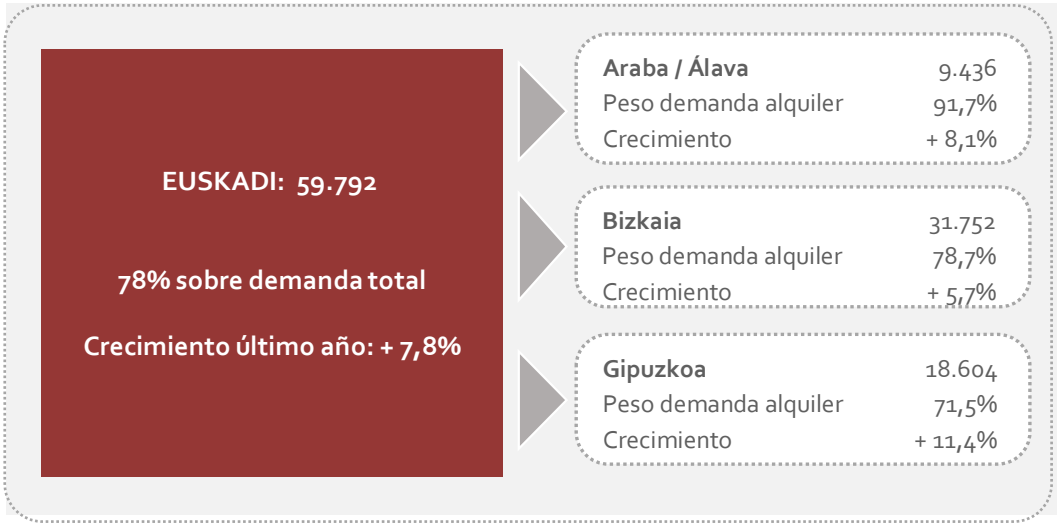
Gráfico 3.11: Distribución de las solicitudes según régimen de acceso y Territorio Histórico (% sobre el total de demanda en Euskadi en cada tipo de régimen). 2020



Fuente: Etxebide. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

La demanda de alquiler se mantiene en los tres territorios históricos muy por encima de la demanda de compra, representando el alquiler el 92% de las solicitudes de vivienda protegida de Álava, el 79% en Bizkaia y el 71,5% en Gipuzkoa.

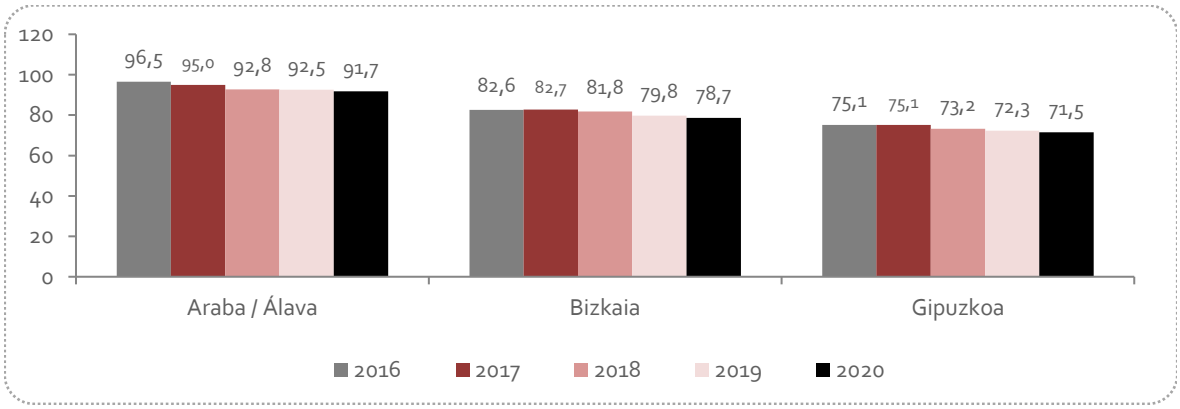
Gráfico 3.12: La demanda de vivienda protegida en régimen de alquiler por Territorio Histórico. 2020



Fuente: Etxebide. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

En cuanto a la evolución, indicar que entre 2019 y 2020 la demanda de vivienda protegida de alquiler aumenta en el último año un 11% en Gipuzkoa, un 8% en Álava y un 6% en Bizkaia. A pesar de estos crecimientos de la demanda de alquiler, el aumento de la demanda de compra en 2020 es mayor, dando como resultado un ligero descenso del peso relativo de las solitudes de alquiler sobre el total.

Gráfico 3.13: Evolución del peso relativo de la demanda en alquiler sobre la demanda global de Etxebide. 2016-2020



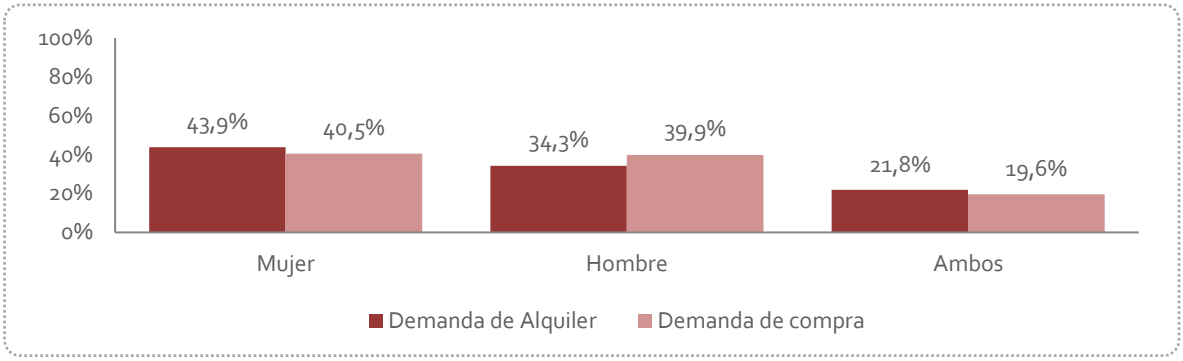
Fuente: Etxebide. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

3.3.2. Caracterización de la demanda alquiler

El peso de las mujeres es superior en el caso de la demanda de alquiler

En 2020, 26.221 mujeres figuran como solicitantes de vivienda protegida de alquiler, representando el 44% del total de solicitudes de alquiler. Hay 20.517 hombres como titulares únicos de vivienda protegida de alquiler y en 13.054 expedientes figuran tanto mujeres como hombres en la solicitud. El peso de las mujeres como titulares de la solicitud es mayor en el caso de la demanda de alquiler.

Gráfico 3.14 **Distribución de la demanda de vivienda protegida de alquiler y de compra de mujeres y hombres en Etxebide. 2020**

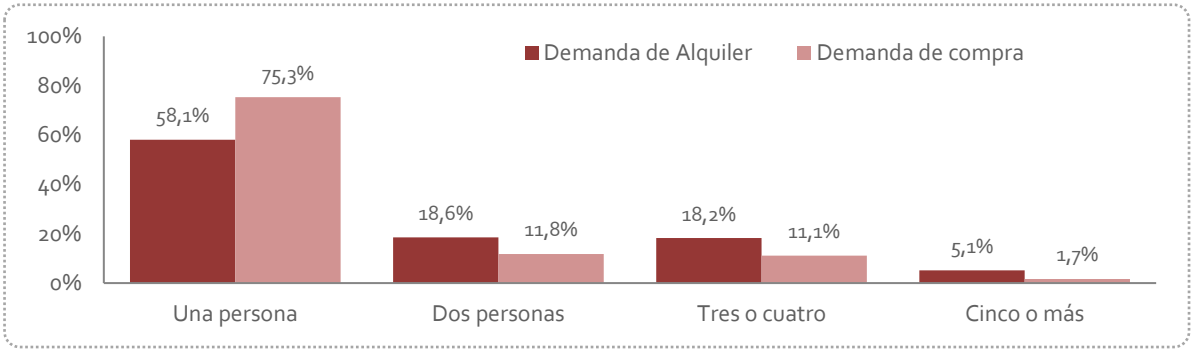


Fuente: Etxebide. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

Seis de cada diez solicitudes de vivienda protegida de alquiler corresponde a una unidad convivencial unipersonal

En cuanto al tamaño de las unidades familiares solicitantes de vivienda protegida, con datos de 2020 indicar que 58% de los expedientes de solicitud de vivienda de alquiler corresponden a solicitudes individuales, proporción que se eleva al 75% entre la demanda de compra. Las solicitudes de familias conformadas por dos miembros o más suponen el 42% del total en los expedientes de solicitud de vivienda protegida de alquiler, frente al 25% en compra.

Gráfico 3.15 **Distribución de la demanda de vivienda protegida de alquiler y de compra según tamaño de la unidad convivencial, 2020**



Fuente: Etxebide. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

Los ingresos medios de la población demandante de vivienda protegida de alquiler se sitúan en 12.706 euros

El nivel de ingresos medio ponderado anual de la población solicitante de vivienda protegida de alquiler es de 12.706 euros en 2020, muy inferior a los ingresos de la demanda de compra (24.418 ingresos medios ponderados).

Desde un punto de vista evolutivo, cabe decir que el nivel de ingresos de la demanda de alquiler ha aumentado en el último año.

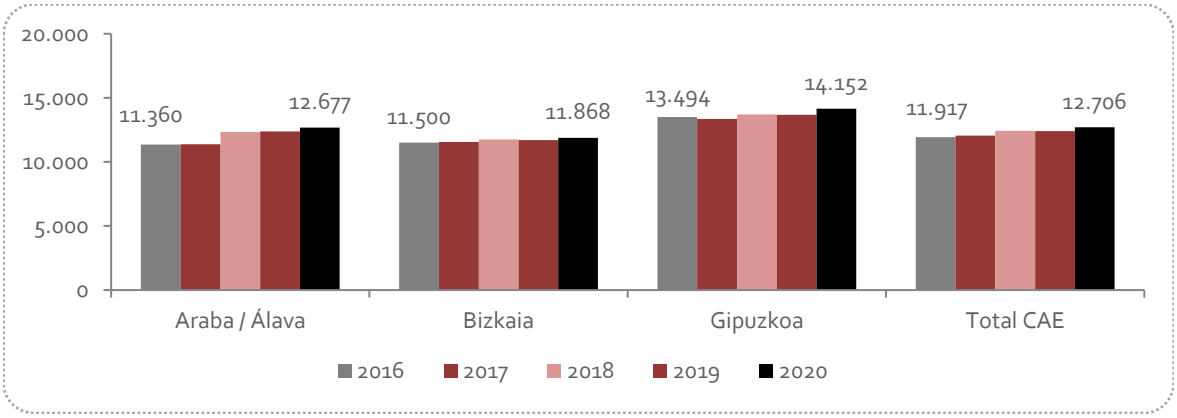
Tabla 3.8: Nivel de ingresos ponderados medio de la demanda de vivienda protegida según régimen de acceso. 2013-2020

	Demanda de Alquiler	Demanda de Compra
2013	21.733	27.634
2014	12.376	20.960
2015	12.272	21.752
2016	12.051	22.385
2017	12.065	22.635
2018	12.436	23.234
2019	12.411	23.627
2020	12.706	24.418

Fuente: Etxebide. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

Por ámbitos geográficos, la población solicitante de vivienda protegida de alquiler de Bizkaia es la que presenta el nivel de ingresos más bajo con 11.868 euros de media anuales ponderados. Le sigue la población solicitante de Álava con 12.677 euros de promedio. Por último, la demanda de vivienda protegida de alquiler cuenta con unos ingresos anuales de 14.152 euros de medio en Gipuzkoa. El nivel de ingresos de la población solicitante de vivienda protegida ha aumentado ligeramente en el último año en los tres territorios históricos.

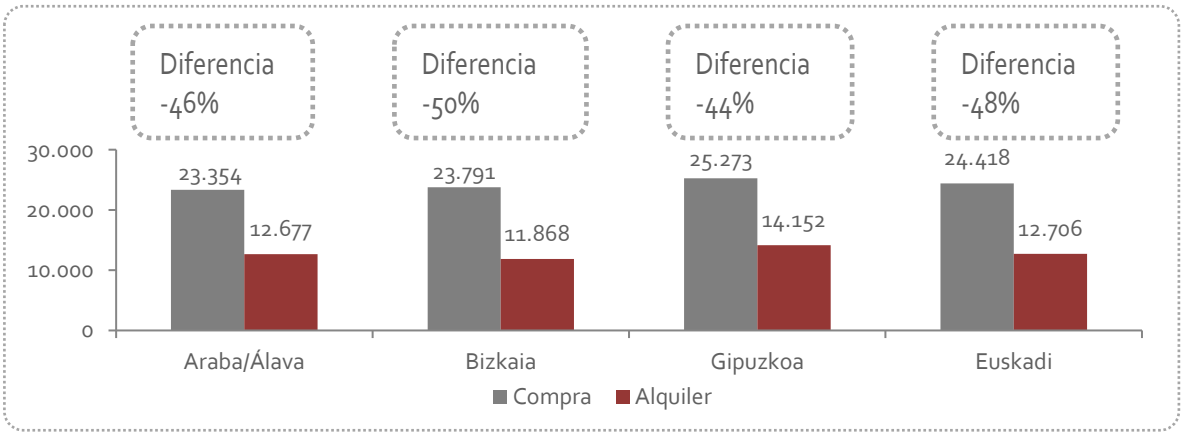
Gráfico 3.16: **Nivel de ingresos ponderados medios de la población demandante de vivienda protegida en alquiler por Territorio Histórico. 2016-2020**



Fuente: Etxebide. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

El diferencial entre el nivel de ingresos de la demanda de alquiler y de la población que solicita vivienda protegida sigue siendo muy alto.

Gráfico 3.17: **Nivel de ingresos ponderados medio de la demanda de vivienda protegida según régimen de acceso y Territorio Histórico. 2020**



Fuente: Etxebide. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

El nivel de ingresos de la población demandante de vivienda protegida de alquiler se mantiene alejado del precio de la oferta de vivienda de alquiler libre. Tomando como referencia el precio medio de alquiler de las fianzas depositadas de vivienda libre en el Gobierno Vasco (709,4 euros mensuales de media de 2020), se estima que la población demandante de vivienda protegida de alquiler de Euskadi debería destinar el 67% de sus ingresos al pago de un alquiler medio del mercado libre, porcentaje que duplica el 30% recomendado para el gasto de una familia en vivienda.

Tabla 3.9: Relación de ingresos medios de la población demandantes de alquiler protegido y alquileres en mercado libre, por Territorio Histórico, 2020

	Araba / Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	Euskadi
Cálculo renta media anual libre (EMA)	7.552	8.417	8.794	8.513
Ingresos medios demandantes de vivienda protegida	12.677	11.868	14.152	12.706
% medio hipotético de ingresos de demandantes a dedicar a alquiler libre	59,6%	70,9%	62,1%	67,0%

Fuente: Etxebide y OFIN. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco. Elaboración propia.

4. Indicadores de realización: actuaciones implementadas y ayudas en materia de alquiler

En este apartado se incluye información sobre la actividad del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes en materia de alquiler en el periodo del Plan Director, 2018-2020. Las actuaciones generales dirigidas al fomento del alquiler, contempla 3 vertientes. Por un lado, la promoción de vivienda nueva en régimen de alquiler, por otro, la movilización de la vivienda vacía para su arrendamiento a precio limitado y por último un sistema de prestaciones económicas, gestionadas por distintos organismos, cuyo propósito es contribuir a hacer frente a los pagos de la vivienda de las personas que no cuentan con recursos suficientes.

Los datos presentados hacen referencia a la promoción de vivienda nueva en alquiler, la política subvencional a la promoción en alquiler; los programas Bizigune y ASAP; así como las diferentes ayudas al pago del alquiler existentes en Euskadi incluyendo la nueva medida de apoyo a la emancipación de la población joven, el Programa Gaztelagun; el parque de alquiler protegido gestionado por Alokabide y sus características.

4.1 La promoción de nuevas viviendas en régimen de alquiler

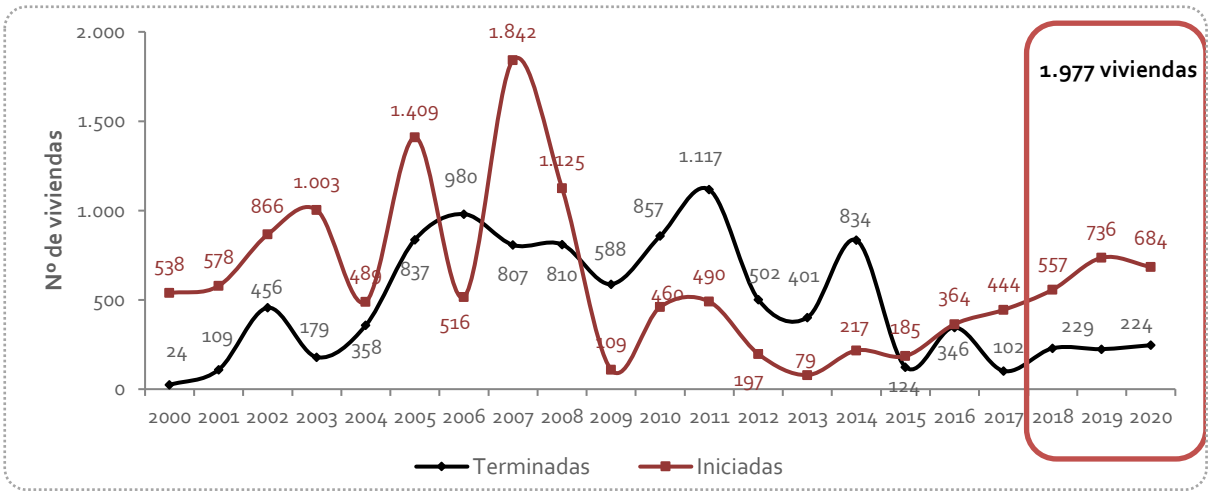
4.1.1. Evolución de las viviendas iniciadas y terminadas en alquiler

En 2020 se ha iniciado la edificación de 684 viviendas protegidas de alquiler en Euskadi y se han alcanzado las 1.977 viviendas promovidas en el periodo 2018-2020 del Plan Director

Los datos de la promoción de vivienda protegida nueva en alquiler (viviendas iniciadas y terminadas en alquiler) muestran la evolución de la actividad constructiva. Concretamente, en 2020 se han iniciado 684 viviendas protegidas en alquiler, lo que supone, a pesar del muy duro impacto del confinamiento derivado de la Covid 19 en las obras de edificación, apenas un descenso del 7% respecto a 2019 y se han acabado 246 viviendas protegidas en régimen de alquiler, un 10% de incremento respecto a 2019. Por lo tanto, se puede afirmar que algo más de una de cada dos viviendas de protección pública iniciadas en 2020 son de alquiler (684 de las 1.319 viviendas protegidas iniciadas).

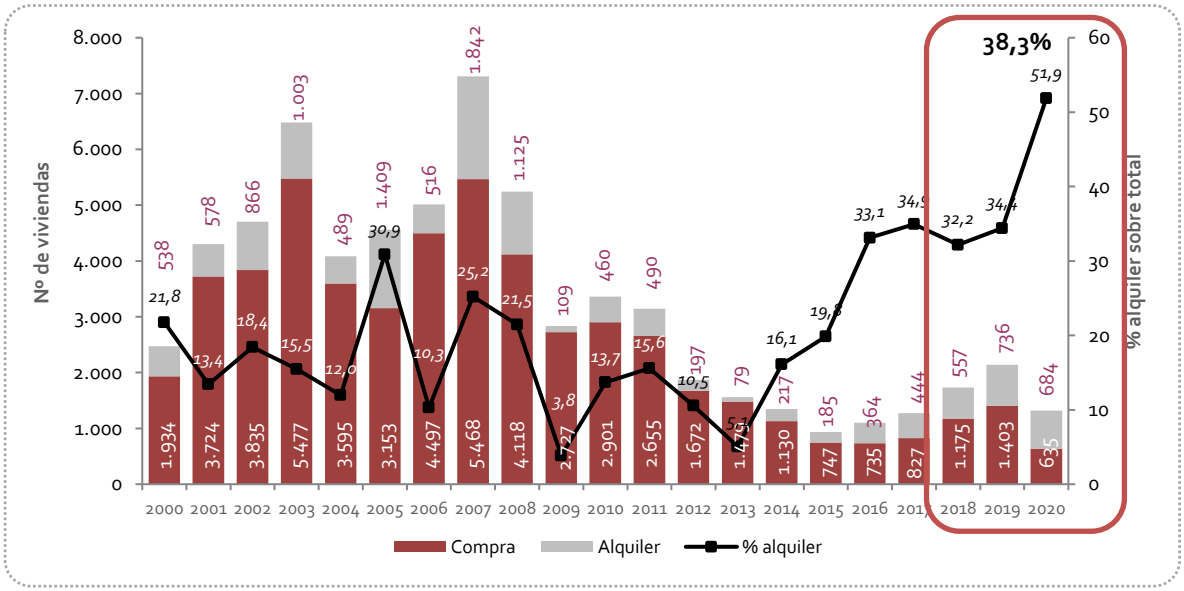
En el periodo del Plan Director de Vivienda 2018-2020 se contabilizan un total de 1.977 viviendas protegidas de alquiler iniciadas, lo que supone el doble de las viviendas iniciadas en el trienio inmediatamente anterior (993 viviendas en 2015-2017). En el conjunto de los tres años, las 1.977 viviendas alcanzan una ratio del 38,3% del total, poniéndose de manifiesto la clara apuesta por el alquiler de las políticas públicas de vivienda en Euskadi en los últimos años.

Gráfico 4.1: Evolución de la edificación de viviendas protegidas en régimen de alquiler. Viviendas iniciadas y terminadas en alquiler. 2000-2020



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

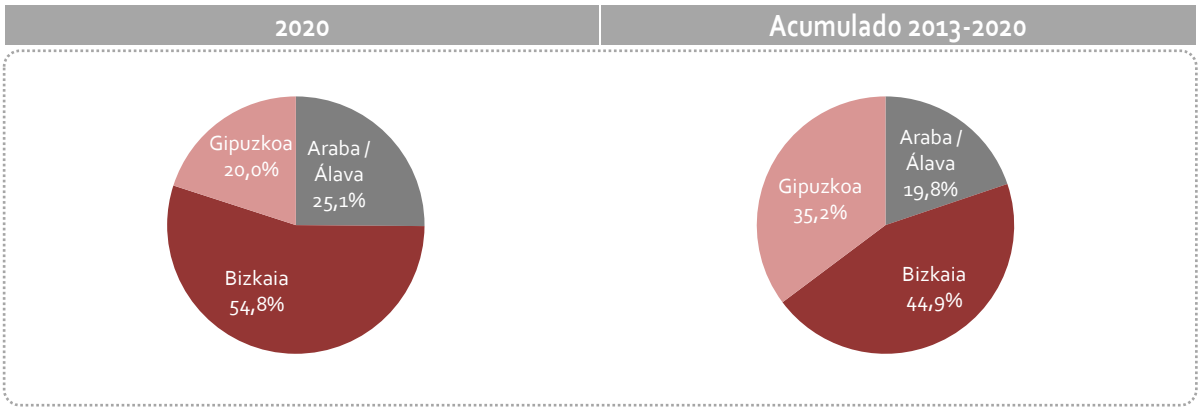
Gráfico 4.2: Evolución de las viviendas de protección pública iniciadas en compra y en alquiler. 2000-2020



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

En referencia al ámbito geográfico cabe destacar que en 2020 se ha iniciado la edificación de 172 viviendas en Álava, 375 en Bizkaia y 137 en Gipuzkoa. Algo más de una de cada dos viviendas de protección pública de alquiler iniciadas en 2020 se ubican en Bizkaia (55%), un 25% en Álava y un 20% en Gipuzkoa. Desde un punto de vista evolutivo, reseñar el incremento en el inicio de la edificación de vivienda protegida de alquiler de Bizkaia registrado en 2020, territorio histórico que concentra la mitad de las solicitudes de vivienda protegida de Euskadi.

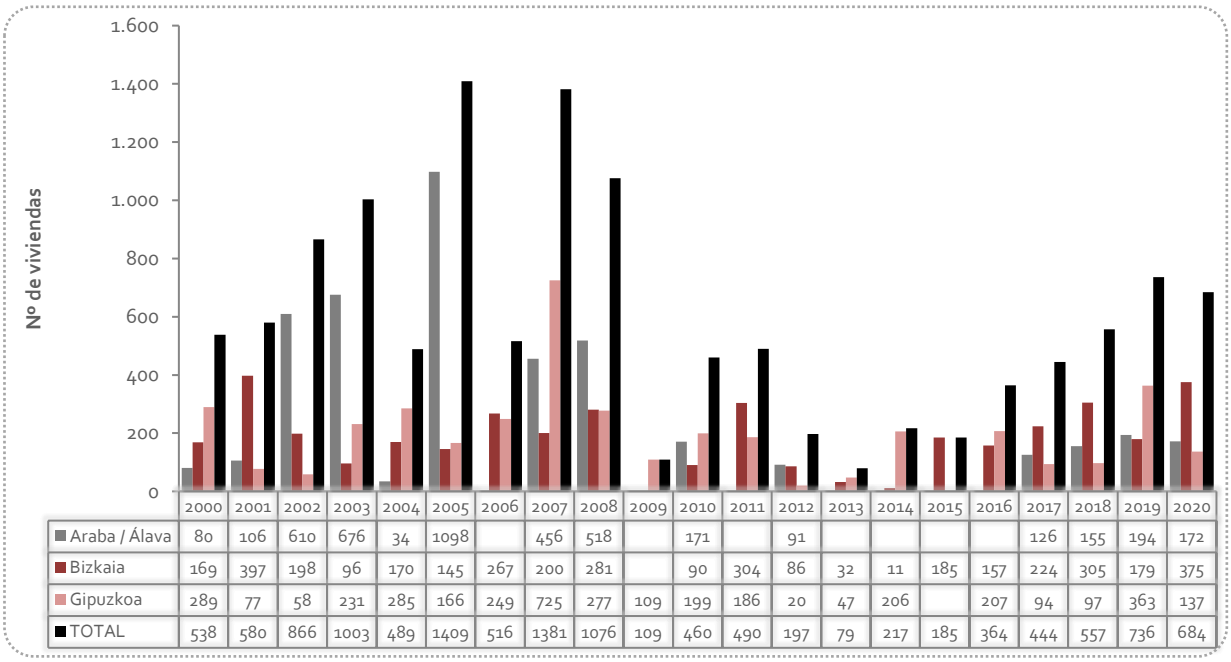
Gráfico 4.3: Distribución de las viviendas de protección pública en alquiler iniciadas, según Territorio Histórico. 2013-2020



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

En el periodo de actuación del Plan Director, entre 2018-2020 se ha iniciado la promoción de 521 viviendas protegidas en Álava, 859 en Bizkaia y 597 en Gipuzkoa.

Gráfico 4.4: Evolución de las viviendas de protección pública en alquiler iniciadas, según Territorio Histórico. 2000-2020



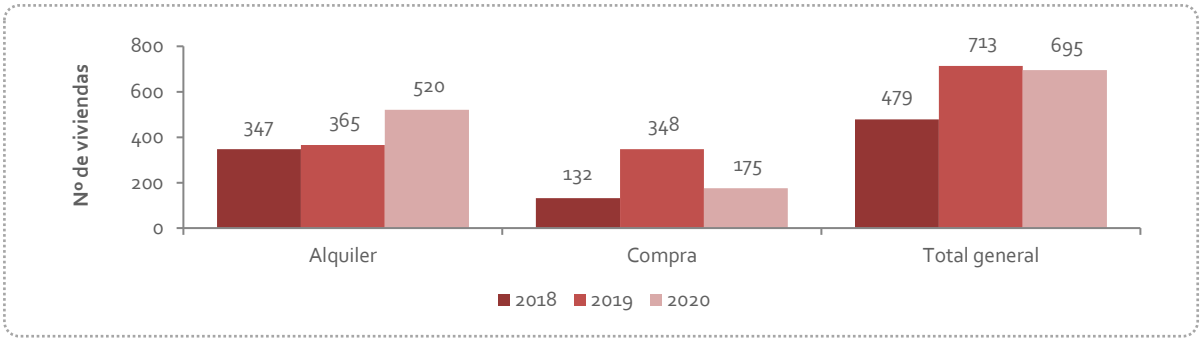
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Araba / Álava	80	106	610	676	34	1098		456	518		171		91					126	155	194	172
Bizkaia	169	397	198	96	170	145	267	200	281		90	304	86	32	11	185	157	224	305	179	375
Gipuzkoa	289	77	58	231	285	166	249	725	277	109	199	186	20	47	206		207	94	97	363	137
TOTAL	538	580	866	1003	489	1409	516	1381	1076	109	460	490	197	79	217	185	364	444	557	736	684

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

En 2020, VISESA, la sociedad pública dependiente de Gobierno Vasco para la promoción de vivienda de protección pública ha iniciado la promoción de 695 viviendas de las que 520 eran en régimen de alquiler. Se destaca el aumento en el último año de la construcción de vivienda protegida de alquiler por parte de VISESA, representando el 75% de las viviendas protegidas totales iniciadas por la entidad (porcentaje superior al registrado en 2019, 51%).

En el periodo 2018-2020 VISESA ha promovido la edificación de 1.232 viviendas protegidas de alquiler, el 65% de las viviendas iniciadas en el trienio.

Gráfico 4.5: La promoción de vivienda protegida de VISESA según régimen de tenencia. 2018-2020



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

EL 2020 EL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA TENÍA COMO OBJETIVO INICIAR LA EDIFICACIÓN DE 1.150 VIVIENDAS DE ALQUILER PROTEGIDO.
SE HAN INICIADO 684 VIVIENDAS PROTEGIDAS.

EN EL TRIENIO 2018-2020 SE HAN PROMOVIDO 1.977 VIVIENDA PROTEGIDAS DE ALQUILER DANDO COMO RESULTADO UN GRADO DE REALIZACIÓN ALGO MENOR DEL VALOR ESPERADO.

VISESA HA LOGRADO SUS OBJETIVOS DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA DE ALQUILER PREVISTOS POR EL PLAN.

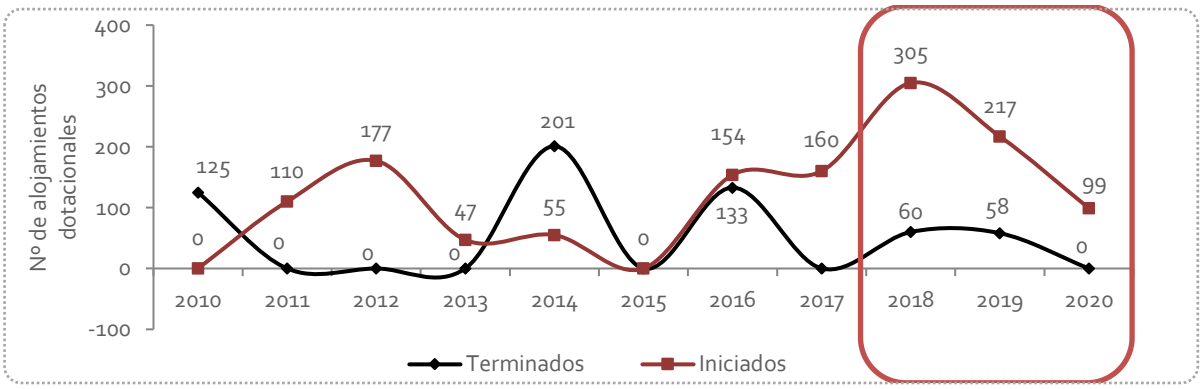
4.1.2. La promoción de alojamientos dotacionales

En Euskadi se ha iniciado la edificación de 99 alojamientos dotaciones en 2020

En cuanto a la promoción de alojamientos dotacionales, en 2020 se ha iniciado la edificación de 99 alojamientos dotacionales en Euskadi, año en el que no ha culminado la edificación de ningún apartamento dotacional. Por ámbitos geográficos, indicar que en 2020 se ha promovido la edificación de 2 alojamientos dotacionales en Bizkaia, 6 en Álava y 91 en Gipuzkoa.

En el conjunto de los tres años de ejecución del Plan Director de Viviendas 2018-2020 han sido iniciados en Euskadi un total de 621 alojamientos dotacionales, casi el doble que en los tres años anteriores, con la siguiente distribución territorial: 292 en Bizkaia, 231 en Gipuzkoa y 98 en Álava.

Gráfico 4.6: Evolución de la edificación de alojamientos dotacionales. Alojamientos iniciados y terminados. 2010-2020

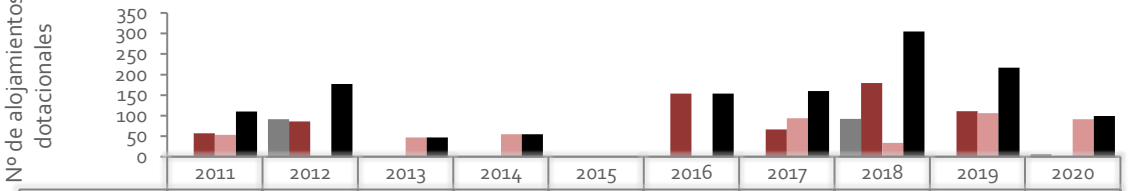


Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

ENTRE 2018 Y 2020 SE HA INICIADO LA CONSTRUCCIÓN DE 621 ALOJAMIENTOS DOTACIONALES LOGRANDO EL OBJETIVO ESPERADO POR EL PLAN.

EL DEPARTAMENTO HA LOGRADO SUS OBJETIVOS DE PROMOCIÓN DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES PREVISTOS POR EL PLAN.

Gráfico 4.7: Evolución de la edificación de alojamientos dotacionales según Territorio Histórico (alojamientos iniciados). 2011-2020



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Araba / Álava	0	91	0	0	0	0	0	92	0	6
Bizkaia	57	86	0	0	0	154	66	179	111	2
Gipuzkoa	53	0	47	55	0	0	94	34	106	91
TOTAL	110	177	47	55	0	154	160	305	217	99

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

4.2 La política subvencional a la promoción en alquiler

En 2020 se han ofrecido ayudas económicas a la promoción de vivienda protegida de alquiler por valor de 4,4 millones de euros; 7,8 millones en el periodo del Plan Director 2018-2020

En cuanto a la política subvencional, en 2020 se ha ofrecido financiación para la promoción de 76 viviendas de alquiler, 16 viviendas en Usurbil y 60 en Galdakao. En 2020, se han concedido ayudas para la promoción en alquiler por valor de 4 millones de euros. En concreto se han otorgado subvenciones que ascienden a 3.040.000 euros. Y en lo que ha subsidios se refiere se han concedido ayudas por importe de 1,4 millones de euros en 2020.

Tomando un periodo amplio, se puede resaltar que entre 2010 y 2020 se han ofrecido subvenciones y subsidios para la promoción de 2.155 viviendas protegidas de alquiler por valor de 104 millones de euros. Y en el periodo de vigencia del Plan Director de Vivienda, 2018-2020, se han concedido ayudas por valor de 7,8 millones de euros en concepto de subvenciones y subsidios para la promoción de 160 viviendas.

Tabla 4.1: Evolución de las subvenciones y subsidios aprobados. 2010-2020

	Nº viviendas	AYUDAS AL ALQUILER (euros)		
		Subvenciones	Subsidios	TOTAL AYUDAS
2010	701	17.489.000	11.872.821	29.361.821
2011	117	3.177.000	942.117	4.119.117
2012	638	19.014.000	14.101.675	33.115.675
2013	22	880.000	916.957	1.796.957
2014	229	5.159.000	3.361.788	8.520.788
2015	0	0	0	0
2016	184	8.019.600	7.679.699	15.699.299
2017	104	3.936.200	106.515	4.042.715
2018	1	49.692	0	49.692
2019	83	2.421.000	845.637	3.266.637
2020	76	3.040.000	1.403.837,42	4.443.837
TOTAL 2018-2020	**160**	**5.510.692**	**2.249.474**	**7.760.166**
TOTAL 2010-2020	**2.155**	**63.185.492**	**41.231.046**	**104.416.538**

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

En el caso de los préstamos formalizados para la promoción de viviendas para arrendamiento protegido en 2020 se han formalizado préstamos por una cuantía global de 2,9 millones de euros. En concreto en 2020 se han concedido 2 préstamos para la promoción nueva en alquiler por valor de 2.894.375 euros.

En la última década, entre 2010 y 2020, se han formalizado préstamos para la promoción de alquiler por valor de 148 millones de euros. En el periodo del Plan Director de Vivienda 2018-2020 se han formalizado préstamos para la promoción en alquiler por valor de 21 millones de euros.

Tabla 4.2: Evolución de los préstamos formalizados para la promoción en alquiler. 2010-2020

	Promoción nueva en alquiler	Alojamientos dotacionales	Adquisición para arrendamiento protegido	Total
2010	21.588.000	6.057.000	34.858.000	62.503.000
2011	10.589.000	0	2.353.000	12.942.000
2012	0	0	19.184.000	19.184.000
2013	7.700.000	5.125.000	0	12.825.000
2014	0	0	0	0
2015	0	0	3.740.000	3.740.000
2016	8.300.000	0	0	8.300.000
2017	6.430.000	0	542.000	6.972.000
2018	0	0	0	0
2019	16.005.000	2.542.000	0	18.548.000
2020	2.894.375	0	0	2.894.375
TOTAL 2018-2020	**18.899.375**	**2.542.000**	**0**	**21.442.375**
TOTAL 2010-2020	**73.506.375**	**13.724.000**	**60.677.000**	**147.908.375**

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

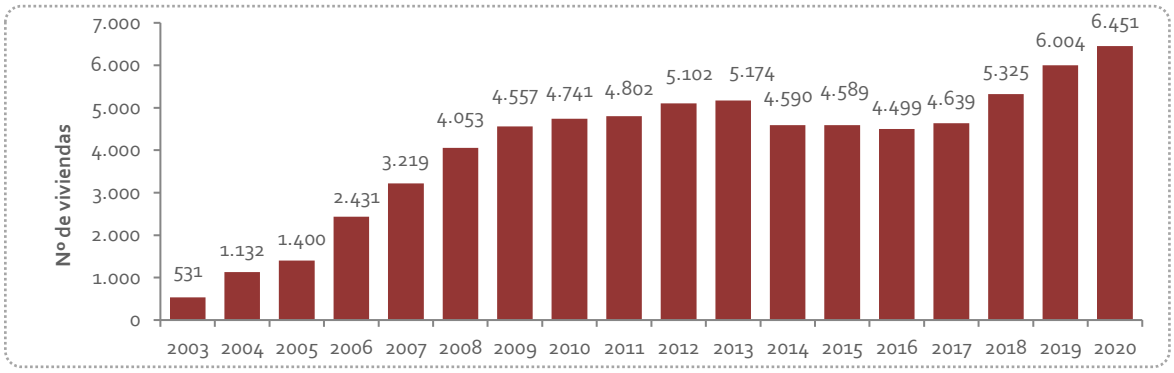
4.3 La movilización de viviendas privadas vacías hacia el alquiler protegido

4.3.1. La captación de vivienda vacía para el Programa Bizigune

A cierre de 2020, el programa Bizigune contaba con 6.451 viviendas captadas del mercado libre y arrendadas a un precio protegido

La cifra de viviendas de alquiler de Bizigune que gestiona el Gobierno Vasco vuelve a crecer en 2020, registrando la cifra más elevada desde la creación del programa, 6.451 viviendas. En 2020 el programa ha logrado incorporar 447 viviendas en el último año, lo que supone un incremento anual del 7,4%.

Gráfico 4.8: Evolución del parque de vivienda de Bizigune. 2003-2020

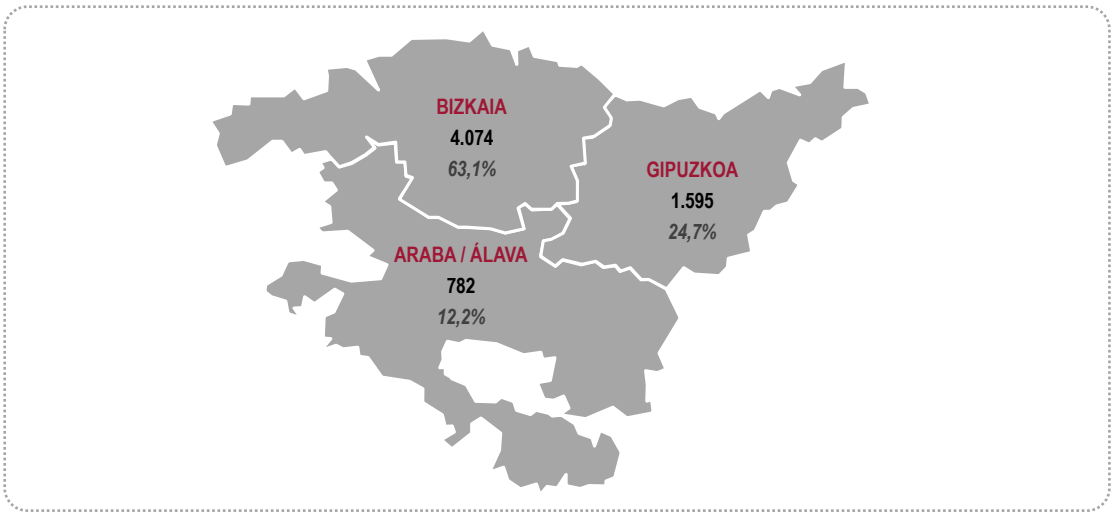


Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

El Programa Bizigune cuenta con 4.074 viviendas en Bizkaia, lo que supone el 63% del parque total. En Gipuzkoa se ubican 1.595 viviendas de alquiler de Bizigune y 782 en Álava. Pese al aumento absoluto de las viviendas, la distribución de las viviendas del Programa Bizigune ha mantenido los porcentajes del año 2019 en el 2020.

EL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA ESTABLECÍA COMO OBJETIVO PARA 2020 CONTAR CON 6.400 VIVIENDAS EN EL PROGRAMA BIZIGUNE.
LA CAPTACIÓN DE 6.451 VIVIENDAS SUPONE HABER SUPERADO EL OBJETIVO ESTABLECIDO POR EL PLAN DE VIVIENDA.

Gráfico 4.9: Distribución de la vivienda del Programa Bizigune por Territorio Histórico. 2020



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

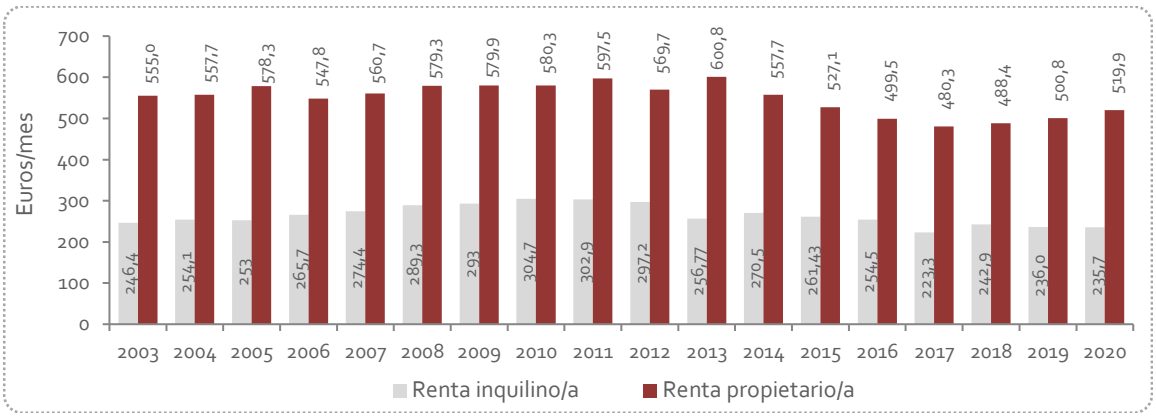
En 2020, la renta de alquiler media pagada por la población inquilina se sitúa en 236 euros y la renta recibida por el colectivo de propietarios y propietarias es de 520 euros de media. Así, las personas arrendatarias beneficiarias del Programa Bizigune asumen el 45% del importe que perciben las y los propietarios de las viviendas.

Tabla 4.3: Principales indicadores del Programa Bizigune por Territorio Histórico. 2020

Renta de alquiler	Araba / Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	Euskadi
Renta de alquiler población propietaria	528,4€	510,43€	495,1 €	519,9 €
Renta de alquiler población inquilina	236,4€	228,8 €	252,5 €	235,7 €
% renta inquilinos/as sobre renta propietarios/as	44,7%	44,8%	51,0%	45,3%

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

Gráfico 4.10: Evolución de la renta media[5] de las viviendas alquiladas a través del Programa Bizigune. 2003-2020



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

La subvención total destinada por el Departamento al Programa Bizigune se eleva a 30,5 millones de euros, lo que supone una subvención de 4.732 euros de media por vivienda movilizada.

Tabla 4.4: Estimación de la subvención media del Departamento por vivienda de Programa Bizigune, 2003-2020

Año	Viviendas captadas	Subvención del Departamento (Millones de euros)	Subvención del Departamento media por vivienda (euros)
2003	531	2,0	3.766,5
2004	1.132	4,5	3.975,3
2005	1.908	8,0	4.192,9
2006	2.605	10,0	3.838,8
2007	3.446	14,38	4.173,0
2008	4.215	21,59	5.122,2
2009	4.557	21,19	4.650,0
2010	4.741	22,29	4.701,5
2011	4.802	23,15	4.820,9
2012	5.102	23,02	4.511,7
2013	5.174	20,49	3.959,6
2014	4.590	19,27	4.199,0
2015	4.589	19,27	4.199,9
2016	4.499	19,50	4.334,3
2017	4.639	24,00	5.173,5
2018	5.325	23,50	4.413,2
2019	6.004	29,13	4.851,8
2020	6.451	30,5	4.732,0

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

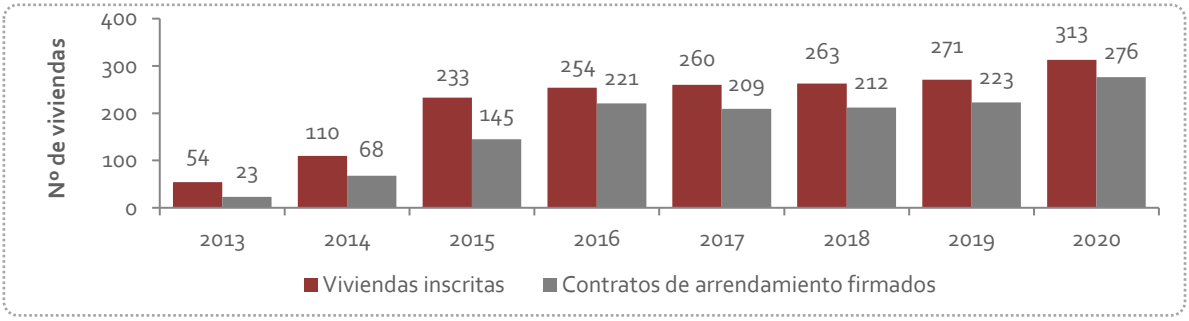
[5] Hay que tener presente que las variaciones en los límites: 750 y 600 euros en períodos anteriores, 450 euros en 2013, y 525 a partir de 2017.

4.3.2. El programa de intermediación en el mercado de alquiler de vivienda libre: ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa)

En 2020 el programa ASAP contaba con 313 viviendas, cifra algo superior a la de años previos

En 2020 el programa ASAP cuenta con 313 viviendas, 183 de ellos en Bizkaia, 93 en Gipuzkoa y 37 en Álava. La captación de vivienda del mercado libre para su puesta en arrendamiento a través de este programa sigue siendo limitada. Del total de viviendas, a cierre de 2020 el Programa tiene 276 contratos en vigor, lo que supone un grado de ocupación del 88%. El resto de viviendas están en proceso de adjudicación.

Gráfico 4.11: **Evolución del parque de vivienda del Programa ASAP. 2013-2020**



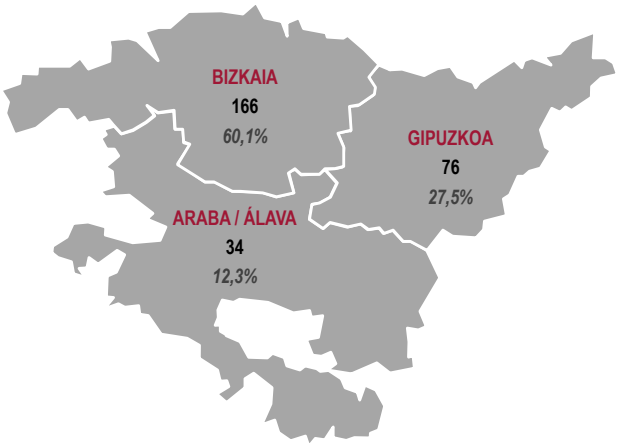
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

Tabla 4.5: **Principales indicadores del Programa ASAP por Territorio Histórico. 2020**

	Araba / Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	Euskadi
Parque total del programa	37	183	93	313
Contratos de alquiler en vigor	34	166	76	276
% de viviendas ocupadas sobre viviendas captadas	91,9%	90,7%	81,7%	88,2%
Renta de alquiler media (euros)	552	501	511	506

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

Gráfico 4.12: **Distribución de la vivienda del Programa ASAP por Territorio Histórico (contratos en vigor). 2020**



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

Tabla 4.6: Evolución del gasto ejecutado por el programa ASAP

Dato acumulado anual	Nº de viviendas		
	2018	2019	2020
Viviendas captadas por el programa ASAP	263	271	313
Gasto ejecutado en el programa (Euros)	52.033,13	35.253	40.435,14
Gasto medio por vivienda	197,8	130,1	129,2

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

EL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA SE PLANTEABA ALCANZAR LAS 800 VIVIENDAS PARTICIPANTES EN EL PROGRAMA ASAP EN 2020.
ASAP CUENTA CON 313 VIVIENDAS LO QUE SUPONE UN GRADO DE CUMPLIMIENTO BAJO.

4.4 Las ayudas al pago del alquiler

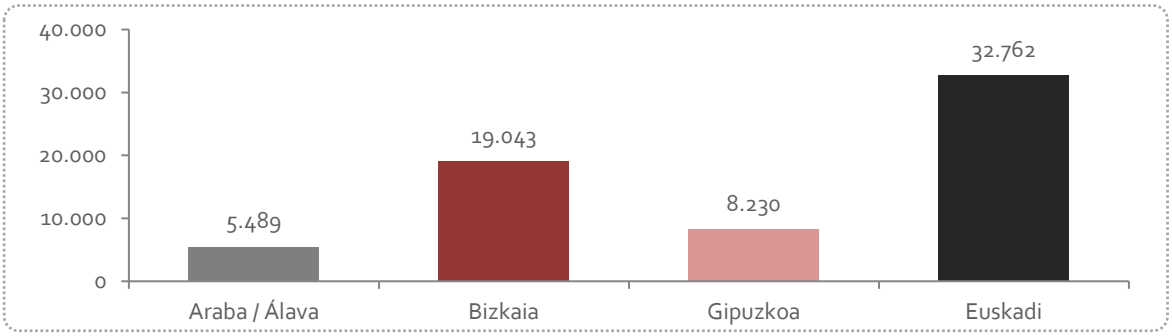
Se presentan a continuación las cifras relativas a las distintas prestaciones y ayudas destinadas al pago del alquiler en Euskadi.

4.4.1. La Prestación Complementaria de Vivienda

Cerca de 33.000 personas en Euskadi han recibido en 2020 la Prestación Complementaria de Vivienda

En cuanto a las ayudas económicas al pago de alquiler, y comenzando por la Prestación Complementaria de Vivienda (PCV), ayuda vinculada a la Renta de Garantía de Ingresos (RGI), cabe destacar que en 2020 se ha concedido la Prestación Complementaria de Vivienda a 32.762 personas diferentes: 5.489 en Álava, 19043 en Bizkaia y 8.230 en Gipuzkoa.

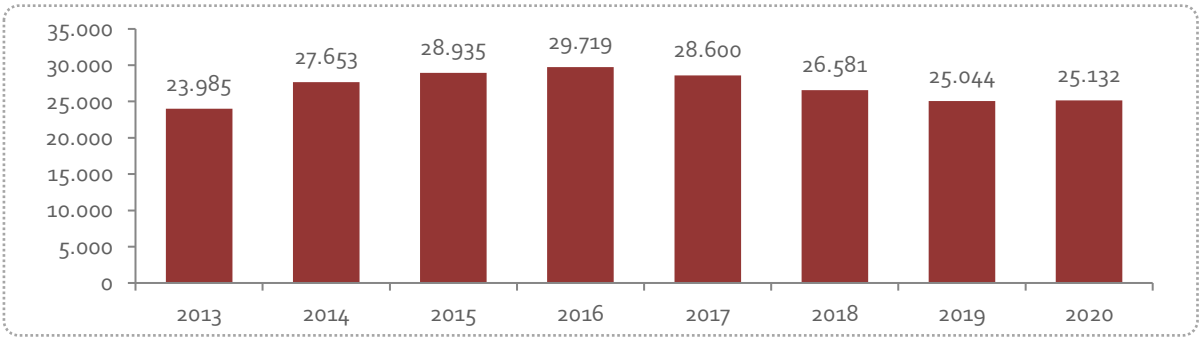
Gráfico 4.13: Distribución de perceptores titulares de la PCV (personas diferentes) por Territorio Histórico. 2020



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

En 2020, 25.132 personas de media han recibido mensualmente la Prestación Complementaria de Vivienda, cifra que ha incrementado un 0,3% en 2020 respecto al año anterior.

Gráfico 4.14: Evolución de personas perceptoras de la Prestación Complementaria de Vivienda. 2013-2020



* Promedio mensual de cada año.

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

Atendiendo a las cifras económicas de la prestación, el importe total destinado a la PCV en 2020 es de 76,4 millones de euros, cifra que rompe con la tendencia descendiente desde la cuantía máxima registrada en 2016 (91 millones de euros), subiendo en 2020 un 0,9% respecto a las cifras del 2019.

En el periodo del Plan Director, 25.586 personas han sido perceptoras de la PCV mensualmente como promedio de 2018-2020 y con un gasto de 233 millones de euros.

Tabla 4.7: Evolución del importe total de la Prestación Complementaria de Vivienda (miles de euros). 2013-2020

	Araba / Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAE
2013	13.332,1	45.703,3	16.991,9	76.027,2
2014	14.593,0	50.087,4	19.596,9	84.277,3
2015	14.878,8	52.812,0	20.837,1	88.527,8
2016	15.170,0	53.641,6	22.159,7	90.971,3
2017	13.789,6	51.808,6	21.118,2	86.716,3
2018	12.841,6	48.367,1	19.459,6	80.668,3
2019	12.465,0	45.034,5	18.277,6	75.777,1
2020	12.948,7	44.738.2	18.747,1	76.433,9
Total 2018-2020	**38.255,3**	**93.401,6**	**56.484,3**	**232.879,3**

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

4.4.2. Las Ayudas de Emergencia Social (AES)

El 32% del gasto de las Ayudas de Emergencia Social se ha destinado al pago de alquileres

En cuanto a las ayudas de emergencia social, las cifras de 2020 revelan el incremento de solicitudes al pago del alquiler como consecuencia de la crisis económica provocada por la Covid-19. En concreto, en 2020 se han concedido 12.328 ayudas a través de las unidades de base del Sistema Público de Servicios Sociales de este tipo destinadas al pago del alquiler, por un importe global de 14,8 millones de euros, habiéndose concedido una ayuda media de 1.204 euros.

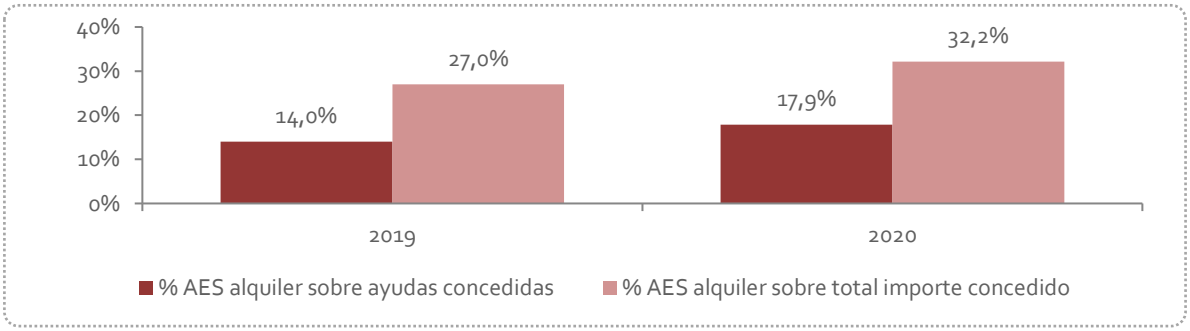
Tabla 4.8: Evolución de las AES destinadas al alquiler. 2011-2020

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nº de ayudas	3.543	4.819	6.058	6.738	7.245	8.469	8.397	7.589	7.895	12.328
Importe (M€)	3,69	4,78	6,58	7,03	7,93	11,67	9,2	9,2	9,8	14,8
Importe medio (€)	1.041	991	1.085	1.044	1.095	1.378	1.100	1.217	1.243	1.204

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

Tomando como referencia el volumen total de Ayudas de Emergencia Social concedidas en 2020, cabe decir que el 18% del total de ayudas y el 32,2% del gasto total efectuado se ha dirigido a cubrir gastos de alquiler.

Gráfico 4.15: **Evolución del peso de las ayudas de emergencia social concedidas al pago del alquiler, 2019-2020**



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

Por ámbitos geográficos, en 2020 se han otorgado 2.171 AES para el pago del alquiler en Álava por un importe de 2.652 miles de euros y una ayuda media de 1.222. En el caso de Bizkaia se han concedido 6.755 ayudas al pago del alquiler, por valor de 7.961 miles de euros y un importe medio de 1.179 euros. Y finalmente en Gipuzkoa durante el 2020 se han asignado 3.402 ayudas, lo que ha supuesto un gasto de 4.232 miles de euros, con ayudas media de 1.244 euros por ayuda. En el último año han aumentado considerablemente las ayudas de emergencia social concedidas al pago del alquiler en el territorio de Bizkaia.

ENTRE 2018 Y 2020, PERIODO DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA, SE HAN CONCEDIDO 27.812 AYUDAS DE EMERGENCIA SOCIAL DESTINADAS AL ALQUILER, POR UN IMPORTE GLOBAL DE 34 MILLONES DE EUROS.

Tabla 4.9: Principales indicadores sobre las Ayudas de Emergencia Social destinadas al alquiler según Territorio Histórico. 2013-2020

		Araba / Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	Euskadi
2013	Nº de ayudas	1.057	2.641	2.360	6.058
	Importe (miles €)	1.127,7	2.839,5	2.608,8	6.576,1
	Importe medio ayuda (€)	1.067	1.075	1.105	1.085
2014	Nº de ayudas	1.171	2.634	2.933	6.738
	Importe (miles €)	1.295,0	2.571,1	3.165,5	7.031,5
	Importe medio ayuda (€)	1.106	976	1.079	1.044
2015	Nº de ayudas	1.369	2.629	3.247	7.245
	Importe (miles €)	1.561,3	2.734,2	3.637,8	7.933,3
	Importe medio ayuda (€)	1.140	1.040	1.120	1.095
2016	Nº de ayudas	1.534	3.275	3.660	8.469
	Importe (miles €)	1.728,9	3.159,0	6.777,8	11.665,7
	Importe medio ayuda (€)	1.127	965	1.852	1.378
2017	Nº de ayudas	1.400	3.850	3.147	8.397
	Importe (miles €)	1.689,2	3.921,6	3.625,2	9.236,0
	Importe medio ayuda (€)	1.207	1.019	1.152	1.100
2018	Nº de ayudas	1.394	3.583	2.612	7.589
	Importe (miles €)	1.809,3	4.302,8	3.124,6	9.236,7
	Importe medio ayuda (€)	1.298	1.201	1.196	1.217
2019	Nº de ayudas	1.721	3.674	2.500	7.895
	Importe (miles €)	2.160,3	4.575,2	3.076,5	9.812,0
	Importe medio ayuda (€)	1.255	1.245	1.231	1.243
2020	Nº de ayudas	2.171	6.755	3.402	12.328
	Importe (miles €)	2.652,2	7.961,2	4.232,0	14.845,5
	Importe medio ayuda (€)	1.222	1.179	1.244	1.204

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

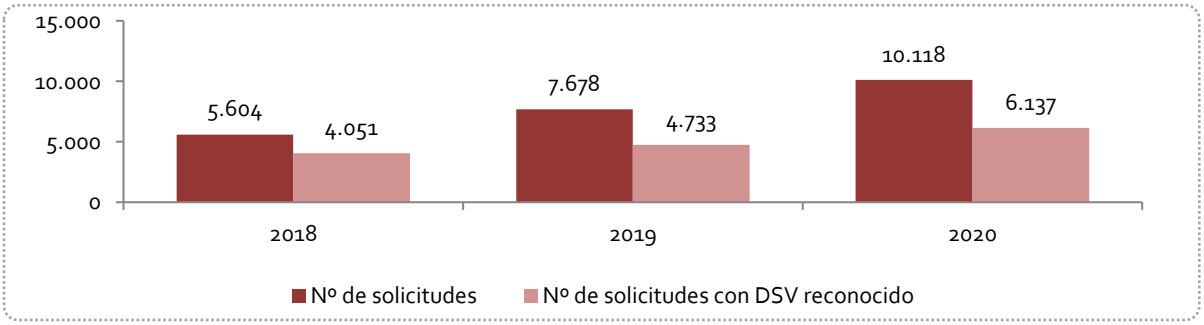
4.4.3. El Derecho subjetivo a la vivienda y la Prestación Económica de Vivienda

En 2020 se contabilizan desde el inicio un volumen de solicitudes de Derecho Subjetivo a la Vivienda de 10.118 y se ha reconocido el derecho subjetivo a un total de 6.137 personas.

Dos de cada tres reconocimientos de Derecho Subjetivo se ha efectuado a través del establecimiento de una prioridad en la adjudicación presente o futura de una vivienda. En concreto, se han resuelto 3.831 solicitudes gracias a esta fórmula. Por su parte y a cierre de 2020 se ha realizado la adjudicación directa de 1.172 viviendas y hasta la fecha 1.134 casos se han resuelto con el pago de la prestación Económica de Vivienda.

SE HA RECONOCIDO EL DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA A 6.137 HOGARES, CIFRA ALGO MENOR AL OBJETIVO ESTABLECIDO POR EL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA (7.000 HOGARES CON DERECHO RECONOCIDO)

Gráfico 4.16: **Evolución del derecho subjetivo a la vivienda (datos acumulados al cierre de cada año). 2018-2020.**



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

Tabla 4.10: **Derecho subjetivo a la vivienda (datos acumulados desde el inicio). 2020**

DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA (datos acumulados desde el inicio)	Araba / Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	Euskadi
Nº de solicitudes DSV	2.031	6396	1.691	10.118
Nº de solicitudes pendientes	73	107	33	213
Nº de solicitudes desistidas	39	4	54	97
Nº de solicitudes desestimadas	372	808	505	1.685
Nº de solicitudes con DSV reconocido	1.012	4.237	888	6.137
Prioridad adjudicación	613	2.772	446	3.831
Adjudicación vivienda	334	538	300	1.172
PEV	47	727	133	907
PEV extinguida	18	200	9	227
Nº de solicitudes con DSV extinguido	511	1.193	189	1.893

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

El importe total destinado al pago de la Prestación Económica de Vivienda en 2020 ha sido de 2,3 millones de euros, cerca de 5,5 millones de euros en el periodo del Plan Director de Vivienda, 2018-2020.

Tabla 4.11: **Prestación Económica de Vivienda por Territorio Histórico. 2020.**

	Araba / Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	Euskadi
Nº de ayudas concedidas en 2020	98	832	178	1.108
Importe destinado				
2018	3.750,0 €	940.705,0 €	144.158,3 €	1.088.613,3 €
2019	225.250,0 €	1.525.735,0 €	279.776,54 €	2.030.762,0 €
2020	210.750,0 €	1.799.385,0 €	318.578,27 €	2.328.686,3 €
Total 2018-2020	**439.750,0 €**	**4.265.825,0 €**	**742.513,1 €**	**5.448.088,1 €**

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

EL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA ESTABLECÍA COMO OBJETIVO LOGRAR QUE 28.900 HOGARES VASCOS DE MEDIA CONTASEN CON UNA PCV O UNA PEV. ENTRE LAS DOS PRESTACIONES SE HA ALCANZADO LA CIFRA DE 26.493 HOGARES CON AYUDA LO QUE SUPONE UN ALTO GRADO DE CUMPLIMIENTO.

4.4.4. El Programa Gaztelagun

A cierre de 2020 1.903 jóvenes han recibido ayudas al pago del alquiler a través del Programa Gaztelagun

El Programa Gaztelagun, busca favorecer la emancipación de jóvenes mediante ayudas al pago de alquiler. Durante el 2020 se han concedido ayudas a 1.800 personas por importe global de 2.995.069 euros. Del total de ayudas concedidas en 2020, 848 han sido ayudas a coarriendo y 952 ayudas individuales al pago del alquiler.

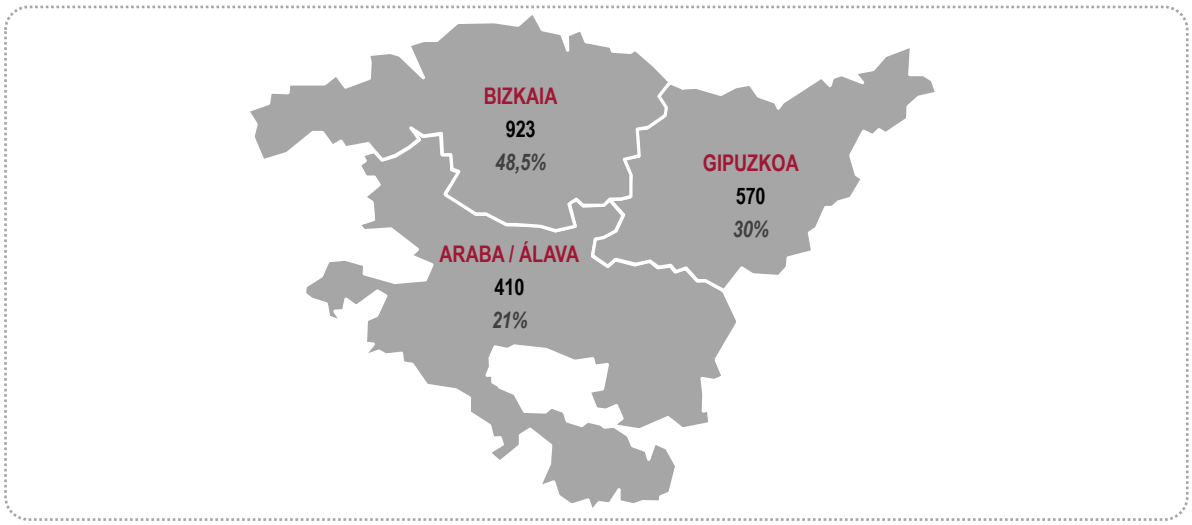
Tabla 4.12: Indicadores del Programa Gaztelagun. 2020

Con pago año 2020	Araba / Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	Euskadi
Población beneficiaria	381	878	541	1.800
Ayuda a coarriendo	202	411	235	848
Ayuda individual	179	467	306	952
Importe total (€)	600.445€	1.492.389€	902.234 €	2.995.069€
Con pago años 2019 o 2020	**Araba / Álava**	**Bizkaia**	**Gipuzkoa**	**Euskadi**
Población beneficiaria	410	923	570	1.903
Ayuda a coarriendo	213	428	248	889
Ayuda individual	197	495	322	1.014
Ayudas Activas a 31/12/2020	**Araba / Álava**	**Bizkaia**	**Gipuzkoa**	**Euskadi**
Población beneficiaria	316	746	469	1.531
Ayuda a coarriendo	170	358	208	736
Ayuda individual	146	388	261	795

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

Desde la puesta en marcha del Programa en 2019 1.903 personas jóvenes han sido beneficiarias de ayudas del programa, 889 por coarriendo y 1.014 de manera individual.

Gráfico 4.17: Distribución de la población beneficiaria total del Programa Gaztelagun por Territorio Histórico. 2019-2020



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

EL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA SE PLANTEA COMO OBJETIVO ALCANZAR 4.500 AYUDAS A TRAVÉS DEL PROGRAMA GAZTELAGUN. EN 2020, 1.800 PERSONAS JÓVENES HAN ACCEDIDO AL PROGRAMA Y HASTA LA FECHA SE HAN CONCEDIDO 1.903 AYUDAS, DE LO QUE SE DESPRENDE UN NIVEL DE CUMPLIMIENTO TODAVÍA MENOR AL ESTABLECIDO INICIALMENTE.

4.4.5. Estimación del parque de alquiler subvencionado

En 2020 Euskadi efectúa un gasto aproximado de 97 millones de euros en ayudas que facilitan el pago del alquiler

Tomando en consideración el gasto realizado para la Prestación Complementaria de Vivienda, las Ayudas de Emergencia social dirigidas al pago del alquiler, la Prestación Económica de Vivienda y el Programa Gaztelagun se estima que el importe total de las ayudas dirigido en 2020 al pago del alquiler asciende a 97 millones de euros, cuantía muy superior a la realizada en 2019 (88 millones de euros).

Tomando como referencia el número de viviendas principales de alquiler existentes en Euskadi, 110.500 en 2020 según la Encuesta Continua de Hogares que publica el INE, se puede decir que las ayudas en vigor han facilitado el acceso o el pago de una vivienda en alquiler a 47.998 personas de Euskadi en el mercado libre con datos de diciembre de 2020 y Euskadi cuenta con 25.823 viviendas protegidas de alquiler protegido.

La relación entre las personas que han accedido a los distintos tipos de ayudas para el pago del alquiler y el parque de alquiler protegido muestra que el 67% del parque de alquiler de Euskadi habría contado con algún tipo de ayuda pública para cubrir su necesidad de arrendamiento de vivienda en 2020.

Este indicador es bastante superior al estimado en 2019 (55% del parque de alquiler estaba subvencionado) como consecuencia del importante aumento de algunas de las ayudas económicas y el impulso de los nuevos programas de apoyo como el de emancipación. Ahora bien, también hay que tener en cuenta que la cifra de hogares residentes en alquiler ha descendido ligeramente en 2020.

Tabla 4.13: Estimación del porcentaje del parque de alquiler subvencionado en Euskadi, según tipo de ayudas y gasto total. 2020

	Perceptores/ Ayudas	% sobre el parque de alquiler total	Gasto total (euros)
Prestación Complementaria de Vivienda	32.762	29,6%	76.433.900
Ayudas de emergencia social al alquiler	12.328	11,2%	14.845.500
Prestación Económica de Vivienda	1.108	1,0%	2.328.686,3
Programa Gaztelagun	1.800	1,6%	2.995.069
Parque protegido de alquiler (Viviendas)	25.823	23,4%	--
Total	**73.821**	**66,8%**	**96.603.155**

* Número de viviendas de alquiler en Euskadi en 2020: 110.500 viviendas principales. (Téngase en cuenta que esta cifra de hogares de alquiler ha descendido con respecto al año 2019, 120.300 hogares principales de alquiler).

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

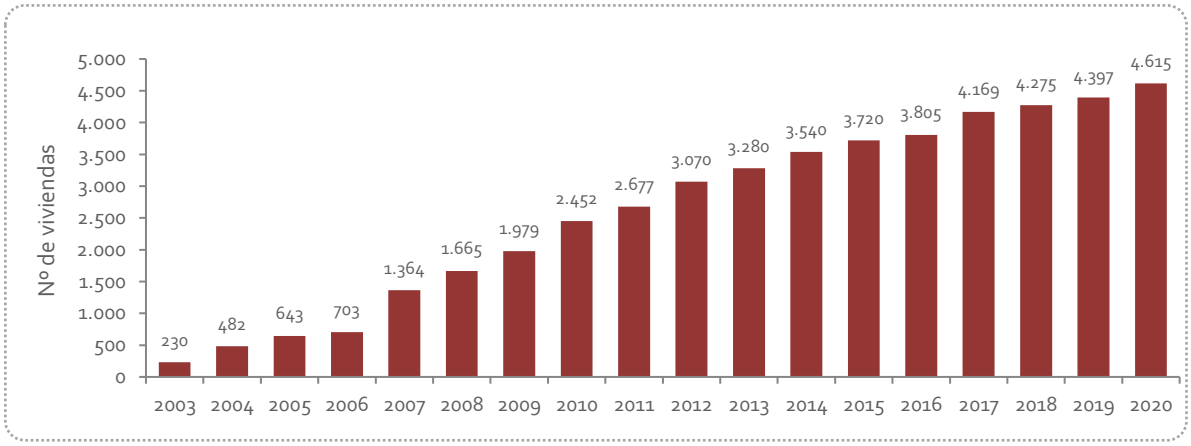
4.5 La gestión del parque de viviendas protegidas

4.5.1. El parque de alquiler propio de Alokabide

Alokabide cuenta con 4.615 viviendas de alquiler propias

En 2020 el parque de alquiler propio de Alokabide, sociedad pública dependiente del Gobierno Vasco para el desarrollo de la función social de la vivienda a través de la política de alquiler, se eleva a 4.615 viviendas. A pesar de la situación de la pandemia, en el último año se han incorporado 218 viviendas al parque propio de Alokabide, lo que supone un incremento del 5%.

Gráfico 4.18: Desarrollo del parque de vivienda propio de Alokabide. 2003-2020

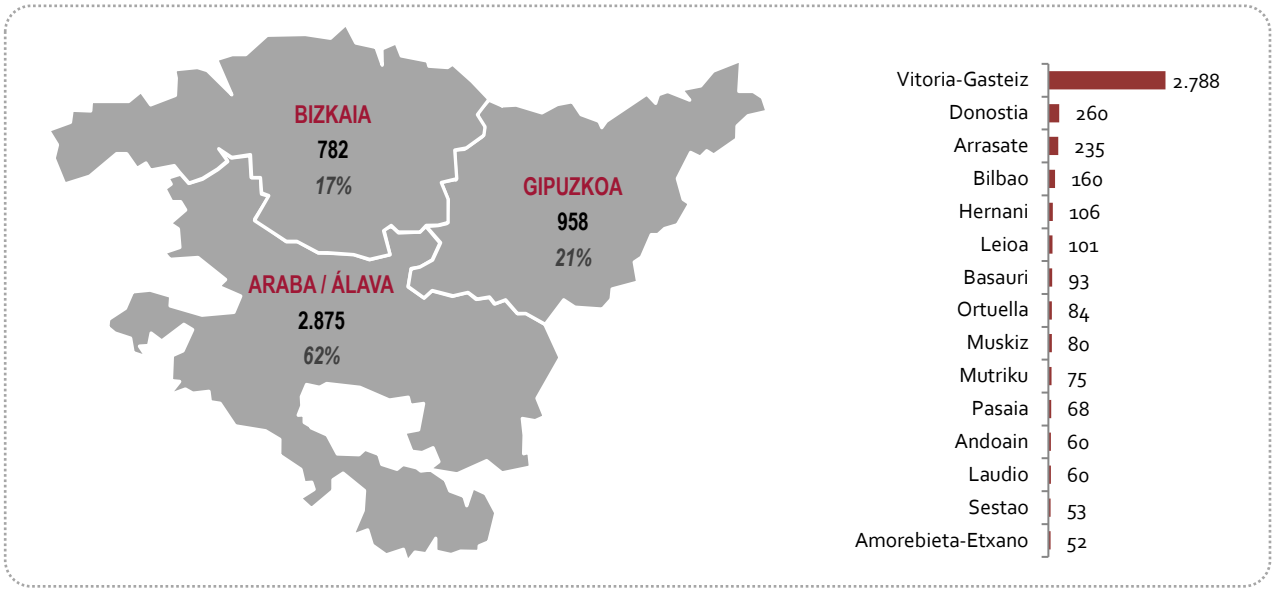


Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

Con respecto a la ubicación geográfica de las viviendas de Alokabide, en Álava se sitúan 2.875 el 62% del total. Alokabide dispone de 958 viviendas en Gipuzkoa, lo que supone el 21% de su vivienda propia. En Bizkaia Alokabide tiene 782 viviendas en 2020 (el 17% del total). En el último año ha aumentado el parque de alquiler propio que Alokabide tiene en Bizkaia.

Vitoria-Gasteiz es el municipio que cuenta con más viviendas de Alokabide, con un parque de 2.788 viviendas. En Gipuzkoa destacan los municipios de Donostia / San Sebastián con 260 viviendas, Arrasate/Mondragón con 235 viviendas y Hernani con 106 viviendas. En Bizkaia, Bilbao se ubican 160 viviendas de Alokabide, 101 viviendas en Leioa y 93 en Basauri. Cabe reseñar en 2020 la incorporación de vivienda en municipios como Ortuella (84), Sestao (53), Amorebieta-Etxano (52), Santurtzi (32) o Mungia (26).

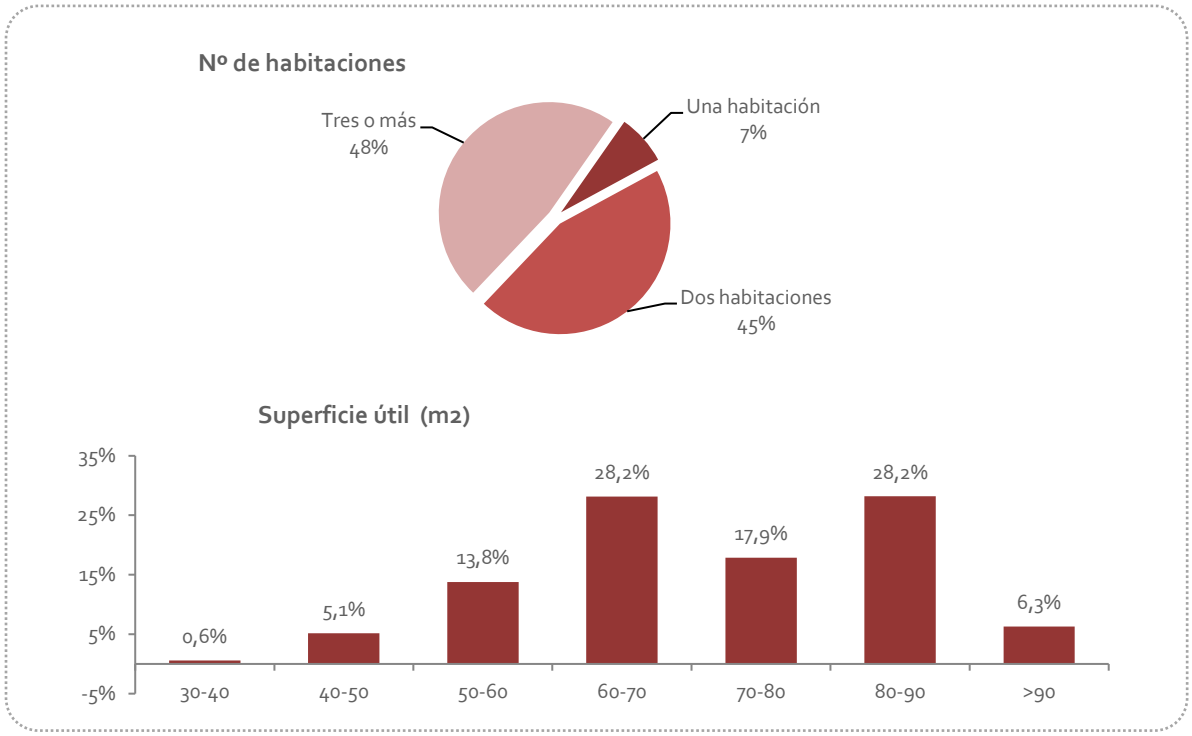
Gráfico 4.19: Principales municipios con vivienda propia de Alokabide. 2020



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

Una de cada dos viviendas (48%) del parque propio de Alokabide son viviendas grandes con 3 o 4 habitaciones, siendo este tipo de vivienda la que ha aumentado en el último año. Un 45% tiene dos habitaciones y el 7% restante una habitación.

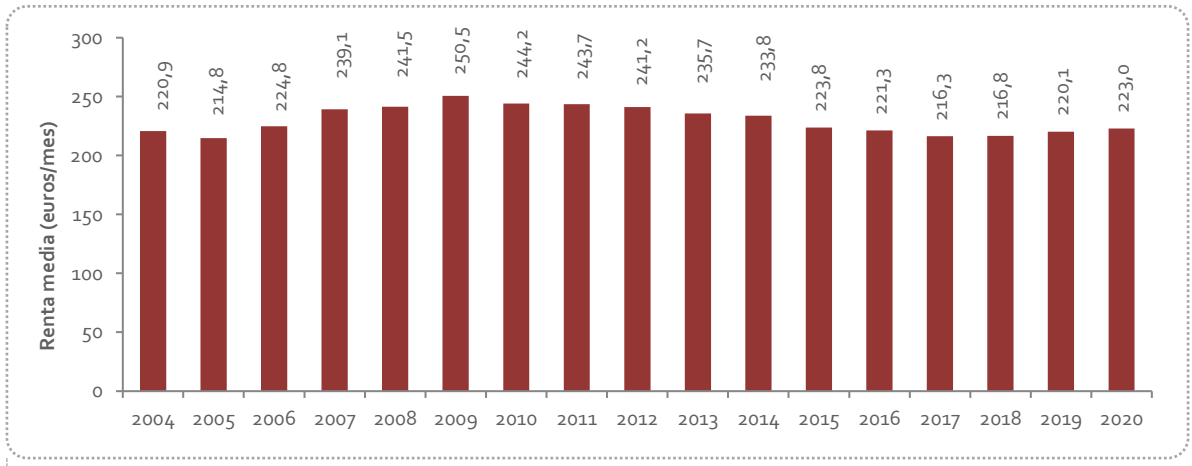
Gráfico 4.20: Características de las viviendas propias de Alokabide. 2020



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

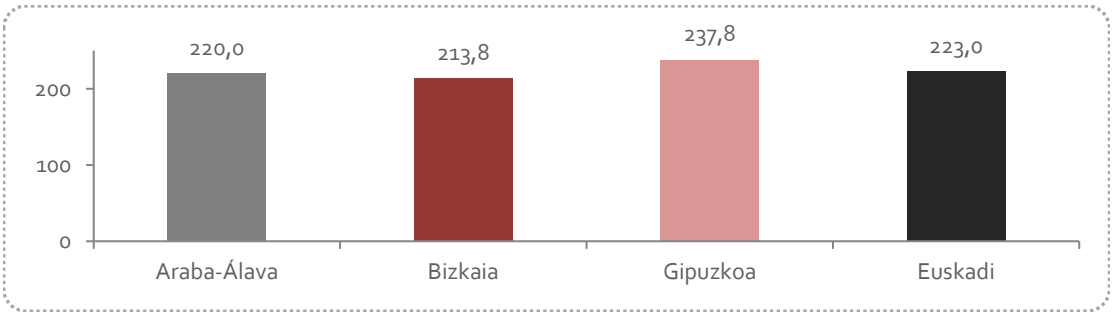
La renta de alquiler pagada por la población inquilina residente en las viviendas de Alokabide sigue reflejando cierta estabilidad. En concreto en 2020 el alquiler medio pagado en el parque propio era de 223 euros, moviéndose entre los 213,75 de Bizkaia y los 237,76 de Gipuzkoa.

Gráfico 4.21: Evolución de la renta de alquiler del parque propio de Alokabide, 2004-2020



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

Gráfico 4.22: Rentas medias de alquiler de las viviendas propias de Alokabide, 2020



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

4.5.2. El parque gestionado por Alokabide

Alokabide gestiona cerca de 15.000 viviendas de alquiler protegido

Alokabide es la entidad de referencia a nivel de Euskadi en la gestión de la vivienda protegida de alquiler, y además de gestionar su parque propio, interviene en la gestión de los parques de viviendas sociales de alquiler del Gobierno Vasco, de algunos ayuntamientos y de la sociedad Harri 1, S.L. , así como en la gestión de las viviendas que se integran en el programa Bizigune y ASAP (como agente colaborador de las viviendas que capta en el marco de desarrollo del programa).

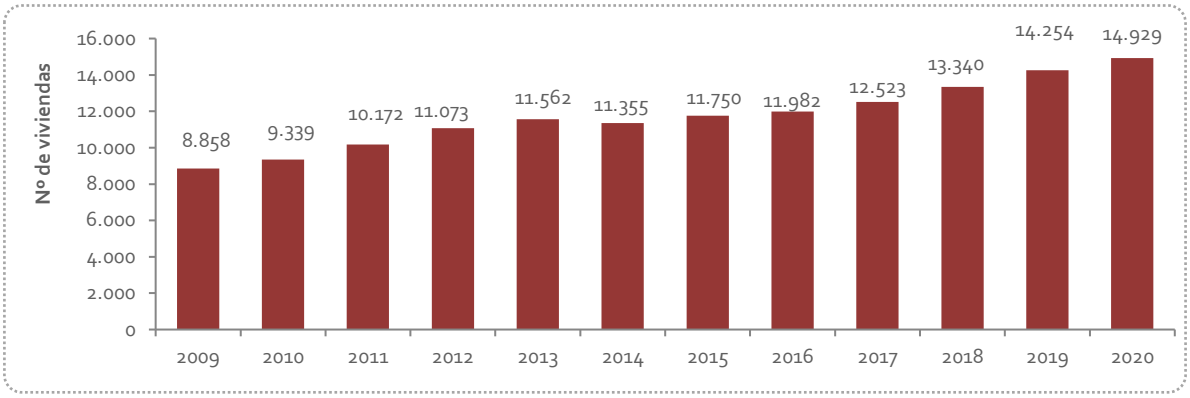
Con datos de 2020, el parque gestionado se cifra en 14.929 viviendas, 4.615 viviendas públicas de alquiler de Alokabide, las 6.451 viviendas del Programa Bizigune, 3.493 viviendas propias del Departamento de Vivienda, 94 de otros organismos, como ayuntamientos y 276 viviendas de Asap.

Tabla 4.14: Parque público de vivienda de alquiler gestionado, 2020

PARQUE PÚBLICO EN ALQUILER (Nº VIVIENDAS)	Araba / Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	Euskadi
Viviendas de Alokabide	2.860	782	973	4.615
Viviendas de Bizigune	782	4.074	1.595	6.451
Viviendas del Gobierno Vasco	556	1.831	1.106	3.493
Viviendas de terceros	0	12	82	94
Viviendas ASAP	34	166	76	276
Total	**4.232**	**6.865**	**3.832**	**14.929**

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

Gráfico 4.23: Evolución del parque de viviendas gestionado por Alokabide y Asap. 2009-2020



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

Tabla 4.15: Evolución del parque de vivienda gestionado por Alokabide. 2009-2020

Total viviendas	Viviendas de Alokabide	Viviendas de Bizigune	Viviendas ASAP	Viviendas del Gobierno Vasco	Viviendas de terceros	TOTAL
2009	1.984	4.510		2.231	133	8.858
2010	2.452	4.573		2.257	57	9.339
2011	2.677	4.840		2.577	78	10.172
2012	3.070	5.150		2.697	156	11.073
2013	3.279	5.174	144	2.817	148	11.562
2014	3.540	4.590	142	2.935	148	11.355
2015	3.720	4.589	123	3.170	148	11.750
2016	3.805	4.499	254	3.276	148	11.982
2017	4.169	4.639	260	3.306	149	12.523
2018	4.275	5.325	263	3.326	151	13.340
2019	4.397	6.004	271	3.416	166	14.254
2020	4.615	6.451	276	3.493	94	14.929

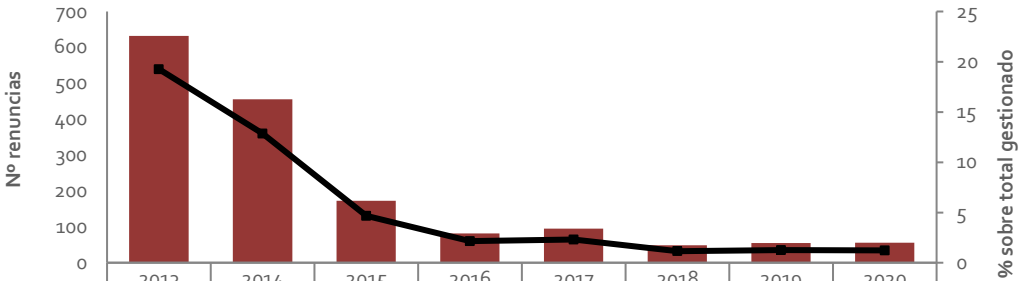
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

4.5.3. Datos de la actividad propia de gestión

Las adjudicaciones fallidas en las viviendas gestionadas por Alokabide siguen en niveles bajos

Como ya se indicaba en informes previos, las adjudicaciones fallidas registradas en Alokabide se mantienen en niveles bajos. En 2020 se contabilizan tan solo 56 adjudicaciones fallidas, es decir, viviendas en las que por diferentes motivos (las personas adjudicatarias tienen otra vivienda, resultan ilocalizables o rechazan expresamente la vivienda) no ha sido posible hacer efectiva la adjudicación. En 2020, la ratio de adjudicaciones fallidas sobre el parque de viviendas propio gestionado por Alokabide es de 1,2.

Gráfico 4.24: Evolución del nivel de adjudicaciones fallidas sobre las viviendas propias gestionadas. 2013-2020



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nº renuncias	632	455	173	82	95	49	55	56
% sobre viviendas gestionadas	19,3	12,9	4,7	2,2	2,3	1,1	1,3	1,2

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

Como consecuencia de la crisis de la Covid-19, Euskadi aprobó medidas extraordinarias al pago del alquiler que impactó sobre la atención a la ciudadanía que llevó a cabo Alokabide, servicio que asumió la atención telefónica a las ayudas al alquiler libre. En concreto a lo largo del 2020, se recibieron 165.525 llamadas durante las 24 horas, de las cuales 157.745 se atendieron dentro del horario establecido de 8:30 a 18:00. Para, ello Alokabide reforzó su personal para atender a esas nuevas necesidades de atención.

Destacar que, en 2020, debido a la crisis sanitaria provocada por la Covid-19 y el confinamiento en los hogares, Alokabide puso en marcha un Programa de Acompañamiento Social Preventivo con motivo de aislamiento en el hogar de aquellas personas que por diferentes circunstancias vivían solas. Alokabide diseño un protocolo para minimizar el impacto de aislamiento y la soledad en los casos de personas solas, aisladas y con indicadores previos de vulnerabilidad. Se realizaron en 2020 más de 1.000 llamadas telefónicas a personas que por su edad o circunstancia podían estar sufriendo perjuicios por la crisis sanitaria y se prestó atención a cerca de 680 personas.

En 2020 Alokabide también mantuvo el servicio de atención de quejas con la recepción de 155 reclamaciones escritas por parte de la clientela de Alokabide. Además de registrar las incidencias que entran directamente vía Alokabide también se han consignado aquellas que vienen a través de otros organismos (Ararteko, Zuzenean...). A pesar de la situación tan agravante provocada por laCovid-19, el número de quejas recibidas no han aumentado sustancialmente.

Tabla 4.16: **Evolución de otros datos de gestión de Alokabide. 2013-2020**

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Número de llamadas recibidas*	90.954	83.198	75.765	73.024	87.493	78.055	95.969*	165.525**
Número de quejas recibidas	296	596	120	245	187	112	108	155
Número de reparaciones gestionadas	4.585	6.133	6.457	6.841	8.535	10.938	10.781	8.115

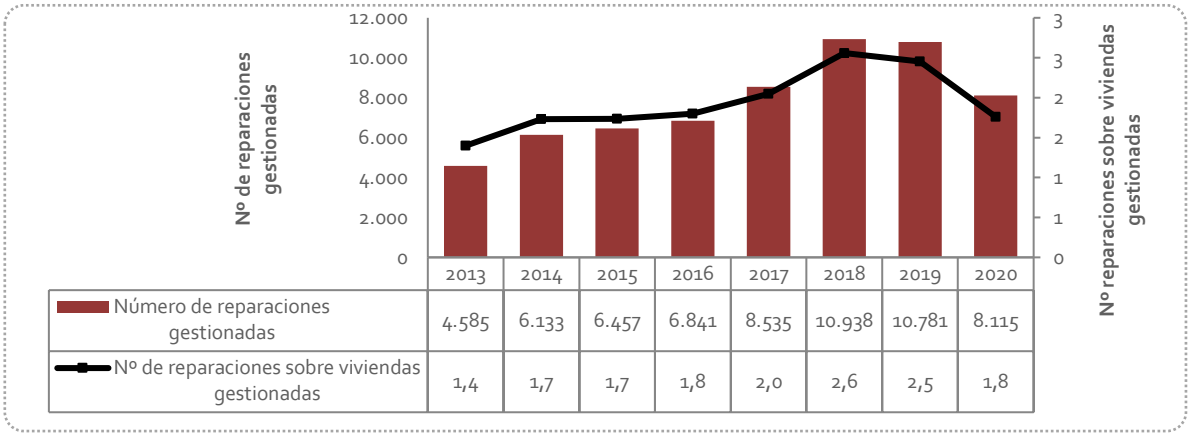
* En 2019 se incluye la atención ofrecida por el Programa Gaztelagun.

** En 2020 se incluye la atención ofrecida por las ayudas al alquiler libre.

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

En 2020, la actividad de mantenimiento y reparación del parque gestionado ha descendido con respecto a la registrada los dos años anteriores. En concreto, en 2020 se han gestionado 8.115 reparaciones en las viviendas de Alokabide, lo que supone 1,8 reparaciones de media por cada vivienda gestionada. Las reparaciones gestionadas han alcanzado un importe global de 8,5 millones de euros. Del total de reparaciones gestionadas, 1.973 corresponden a viviendas propias de Alokabide por un importe de 1,8 millones de euros.

Gráfico 4.25: **Evolución de las reparaciones gestionadas en las viviendas propias de Alokabide. 2013-2020**



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

4.5.4. Las ayudas a la gestión percibidas por Alokabide

La subvención media recibida por Alokabide por la gestión de una vivienda es de 745 euros

Anualmente, el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes concede a Alokabide por la gestión de las viviendas del Gobierno Vasco una subvención cuya cuantía ascendía a 2,6 millones en 2020.

Se cifra en 744,5 euros la subvención media por vivienda, teniendo en cuenta las viviendas del Departamento gestionadas por Alokabide (3.493 en 2020).

Tabla 4.17: Evolución de la subvención del Departamento a Alokabide por la gestión de las viviendas del Gobierno Vasco. 2006-2020

	Subvención del Departamento (euros)	Viviendas del Departamento (Nº)	Subvención media por gestión (Euros)
2006	487.140,3	1.435	339,5
2007	935.747,1	1.973	474,3
2008	1.318.740,6	2.179	605,2
2009	1.756.871,9	2.231	787,5
2010	1.701.962,5	2.257	754,1
2011	1.900.000,0	2.577	737,3
2012	1.989.336,6	2.697	737,6
2013	2.049.506,7	2.817	727,5
2014	2.186.437,0	2.935	744,9
2015	2.251.908,9	3.170	710,4
2016	2.325.936,0	3.276	710,0
2017	2.326.574,9	3.306	703,7
2018	2.485.114,0	3.326	747,2
2019	2.500.000,0	3.416	731,9
2020	2.600.000,0	3.493	744,5

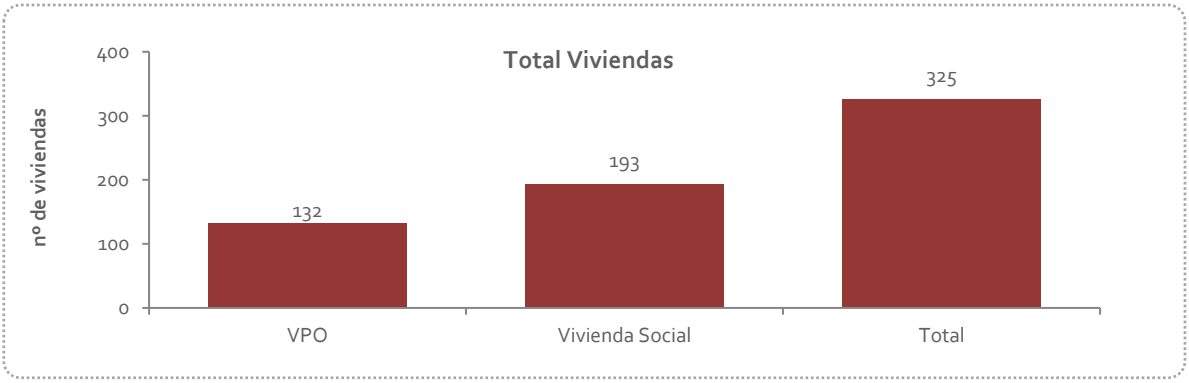
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

4.5.5. La adjudicación de vivienda protegida de nueva promoción

La adjudicación de vivienda protegida de nueva promoción en alquiler a través de Etxebide aumenta en 2020, aunque sigue siendo reducida

De acuerdo a la información publicada por Etxebide, en 2020 se han adjudicado 325 viviendas protegidas de nueva promoción de alquiler a través de Etxebide, 42 viviendas en Álava y 283 en Bizkaia.

Gráfico 4.26 **La vivienda protegida adjudicada de alquiler a través de Etxebide. 2020**



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

Desde un punto de vista evolutivo, las viviendas adjudicadas a través de Etxebide en 2020 han sido muy superiores a los datos registrados en años previos. En el periodo del Plan Director de Vivienda, se han adjudicado 427 viviendas protegidas de alquiler.

Tabla 4.18 **Evolución de las viviendas protegidas adjudicadas de alquiler en Etxebide. 2013-2020**

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Alquiler	281	346	122	304	0	32	70	325

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

5. Grado de cumplimiento de los objetivos cuantitativos

Se analiza a continuación el grado de cumplimiento de los objetivos cuantitativos del Plan Director de Vivienda 2018-2020. El grado de cumplimiento ha sido calificado de acuerdo a los siguientes criterios:

GRADO DE CUMPLIMIENTO		
Alto	Mayor del 85%	🟢
Medio	Entre el 70% y el 85%	🟡
Bajo	Menor del 70%	🔴

Comenzando el análisis de los objetivos del Plan Director orientados a la promoción de vivienda de protección pública de alquiler, cabe reseñar que durante el año 2020 ha sido difícil mantener la actividad edificatoria como consecuencia de la ralentización de la actividad constructiva provocada por la Covid-19. En 2020 se ha logrado un buen avance en los objetivos planteados de promoción de viviendas de protección social desde VISESA. Sin embargo, los objetivos globales establecidos de promoción de vivienda protegida de alquiler y los objetivos de promoción de alojamientos dotacionales han sido inferiores de los esperados.

En el periodo del Plan Director 2018-2020 se han alcanzado satisfactoriamente los objetivos de edificación de vivienda de alquiler establecidos para VISESA y los de alojamientos dotacionales para el Departamento, sin embargo, el volumen total de viviendas promovidas de alquiler se ha quedado por debajo de las cifras planteadas inicialmente.

Se describe a continuación el grado de cumplimiento de los 6 indicadores cuantitativos establecidos para la promoción de vivienda de protección pública de alquiler:

▶ Indicador 2: Promoción de vivienda protegida de alquiler

Comenzando por la línea 1.1 del Plan Director que alude al fomento de la promoción de vivienda nueva de alquiler, para el año 2020 se recogía como objetivo el inicio de la edificación de 1.150 viviendas protegidas en alquiler. En 2020 a pesar del fuerte impacto que ha tenido la ralentización de la actividad provocada por la pandemia de la Covid-19, se ha iniciado la edificación de 684 viviendas protegidas de alquiler.

En el período 2018-2020 se contabilizan un total de 1.977 protegidas de alquiler iniciadas, lo que supone el doble de las viviendas iniciadas en el trienio inmediatamente anterior (993 viviendas en 2015-2017). Las cifras de vivienda protegida de alquiler iniciada se han mantenido por debajo del valor previsto en el Plan Director de Vivienda, dando como resultado un grado de cumplimiento bajo (el 67%).

▶ Indicador 3: Promoción de alojamientos dotacionales y viviendas de protección social Departamento

La línea 1.2 del Plan de Vivienda busca fomentar la edificación de alojamientos dotacionales en alquiler (ADAS) requiriendo para ello de la colaboración interinstitucional. El Plan se planteaba como objetivo la edificación de 775 alojamientos dotacionales y viviendas de protección social desde el propio Departamento de vivienda. En el conjunto de los tres años de ejecución del Plan Director de Viviendas 2018-2020 han sido iniciados un total de 730 alojamientos dotacionales y viviendas sociales por el Departamento, lo que supone un grado de cumplimento alto de los objetivos plantados (94%).

▶ Indicador 4: Promoción de viviendas de protección social desde VISESA

En cuanto a la promoción de viviendas de protección social de VISESA los datos revelan un cumplimiento de los objetivos establecidos para la entidad. En concreto, VISESA ha iniciado la promoción de 520 viviendas de protección social de alquiler en 2020, lo que supone haber superado el objetivo planteado para ese año (475 viviendas). Del total de viviendas protegidas iniciadas por VISESA en 2020, el 75% fueron de alquiler, logrando reorientar la actividad hacia el régimen de alquiler.

Tomando como referencia el periodo del Plan Director, entre 2018-2020 VISESA ha promovido la edificación de 1.232 viviendas protegidas de alquiler, lo que supone haber cumplido con el objetivo previsto y un grado de cumplimiento del 112%.

▶ Indicador 5: Promoción de alojamientos dotacionales y viviendas de protección social por parte de entes locales y subvencionadas por el programa de fomento al arrendamiento

La acción 1.1.4 del Plan Director busca colaborar con los Ayuntamientos para fomentar la promoción en régimen de alquiler. Desde el Gobierno Vasco existe una colaboración con las entidades locales para promover 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.

El Plan se planteaba para 2020 promover la edificación de 125 alojamientos dotacionales y viviendas de protección social por parte de entes locales (subvencionadas por el programa de fomento al arrendamiento) y del propio departamento de vivienda. En 2020 se han promovido 76 viviendas por parte de entidades locales. Más concretamente, se ha iniciado la edificación de 16 alojamientos dotacionales en Usurbil y 60 en Galdakao.

Entre 2018 y 2020 el Plan Director ha promovido la edificación de 132 alojamientos dotacionales y viviendas de protección social por parte de entes locales, lo que supone un grado de cumplimiento de ese objetivo bajo (26,4%).

▶ Indicador 6: Viviendas promovidas por la iniciativa privada. Captadas por Alokabide a través de Bizigune.

La acción 1.1.5 del Plan Director buscaba atraer a la iniciativa privada hacia la promoción en régimen de alquiler y la gestión de viviendas protegidas de alquiler, haciendo atractiva la inversión privada en vivienda a través de su alquiler social. Esta acción establecía la captación por parte de Alokabide de viviendas promovidas por la iniciativa privada (promotores privados, inversores institucionales, etc.) a través del Programa Bizigune.

El Plan Director marcaba como objetivo la captación de 350 viviendas a través de esta vía en el periodo de actuación del Plan de Vivienda. En 2020, se han captado 36 viviendas de entidades de diferente tipología (entidades bancarias, sociedades limitadas y organizaciones religiosas) y no se han logrado por tanto los objetivos planteados (grado de cumplimiento del 10,3%).

▶ Indicador 7: Viviendas de protección pública en régimen de cooperativas en cesión de uso o cohousing

La acción 5.2.1. del Plan Director de vivienda buscaba apoyar iniciativas de viviendas colaborativas (cohousing). Se había establecido como objetivo apoyar 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.). En 2019 se apoyó la edificación de una promoción de 109 viviendas de este tipo. El grado de cumplimiento de esta acción del Plan ha sido por tanto limitado (48%).

Tabla 5.1: Grado de cumplimiento de los objetivos cuantitativos de promoción de vivienda de protección pública del Plan Director de Vivienda relacionados con el alquiler, 2020

Actuaciones	2020		Acumulado 2018-2020		Grado de cumplimiento acumulado 2018-2020		
	Objetivo	Realización	Objetivo	Realización			
OBJETIVO: PROMOCIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA							
2. Viviendas en alquiler	1.150	684	2.950	1.977	67%	B	●
3. Alojamientos dotacionales y viviendas de protección social Departamento	250	99	775	730	94,2%	A	●
4. Viviendas de protección social VISESA	475	520	1.100	1.232	112,0%	A	●
5. Alojamientos dotacionales y viviendas de protección social por parte de entes locales y subvencionadas por el programa de Fomento al arrendamiento	125	76	500	132	26,4%	B	●
6. Viviendas promovidas por la iniciativa privada (promotores privados, inversores institucionales, etc.). Captadas por Alokabide a través de Bizigune.	200	36	350	36	10,3%	B	●
7. Viviendas de protección pública en régimen de cooperativas en cesión de uso o cohousing	100	0	225	109	48,4%	B	●

Con respecto a los indicadores relativos a la gestión eficiente del parque protegido, cabe destacar que en el periodo 2018-2020 se han cumplido los objetivos establecidos en acciones como el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda, la concesión de ayudas económicas al alquiler y la captación de vivienda desocupada y su arrendamiento protegido a través del Programa Bizigune. Los avances realizados por el Programa Asap y el Programa Gaztelagun se han mantenido por debajo de los esperados por el Plan Director.

Se describe a continuación el grado de cumplimiento de los 6 indicadores cuantitativos establecidos referidos a la gestión eficiente del parque protegido de alquiler:

▶ Indicador 14: Hogares con derecho a la vivienda reconocidos

Comenzando por las cifras del reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda establecidas por la Ley 3/2015, de 18 de Junio, de Vivienda, el Plan Director de Vivienda se planteaba como objetivo para 2020 que 7.000 hogares contasen con el reconocimiento del derecho a la vivienda. A cierre de 2020 se ha reconocido desde el inicio el Derecho Subjetivo a la Vivienda de 6.137 hogares en Euskadi, dando como resultado un grado de cumplimiento alto (88%).

▶ Indicador 15: Hogares perceptores PCV/PEV

El Derecho Subjetivo a la Vivienda se cubre desde el Departamento mediante la ocupación legal de una vivienda o mediante la concesión de ayudas económicas. Durante el periodo de vigencia del Plan Director de Vivienda, entre 2018 y 2020 se estima que 26.493 personas contaban con la PCV o la PEV mensualmente, cifra que ha permitido alcanzar el objetivo establecido satisfactoriamente (grado de cumplimiento del 92%).

▶ Indicador 16: Viviendas captadas por intermediación en el mercado para su puesta en alquiler social

En cuanto a la movilización de las viviendas privadas hacia el alquiler protegido, el Plan de Vivienda se planteaba como objetivo lograr la captación por intermediación en el mercado para su puesta en alquiler social de 7.200 en 2020. Actualmente se cuenta con 6.764 viviendas entre el Programa Bizigune y ASAP dando como resultado por tanto un grado de cumplimiento del objetivo del Plan Director alto (94%).

▶ Indicador 17: Viviendas del Programa Bizigune

La acción 1.3.1 del Plan Director apuesta por aumentar el parque de viviendas del Programa Bizigune. A diciembre de 2020, Euskadi cuenta con 6.451 viviendas en el Programa Bizigune, sobrepasando así el objetivo establecido en 2020 (6.400 viviendas). El grado de cumplimiento estimado en el Plan Director 2018-2020 es por tanto muy alto (101%).

▶ Indicador 18: Viviendas del Programa ASAP

En cuanto al Programa ASAP, el objetivo establecido era lograr tener arrendadas 800 viviendas. A cierre de 2020, el Programa había logrado captar 313 viviendas, lo que supone un grado de cumplimiento por debajo del objetivo establecido en el marco del Plan Director, del 39% en términos porcentuales.

▶ Indicador 19: Programa Gaztelagun

La acción 5.1.1. del Plan Director busca facilitar la emancipación de la población joven a través del Programa Gaztelagun. En 2020 el Gobierno Vasco se planteaba como objetivo conceder ayudas a 4.500 jóvenes para al alquiler de vivienda habitual. A cierre de 2020, el Programa Gaztelagun había logrado conceder ayudas a 1.903 personas desde el inicio del programa. A pesar de los avances en el indicador, no se ha logrado alcanzar el objetivo del programa. El grado de cumplimiento actual está muy por bajo del valor previsto inicialmente en el Plan Director (42%).

Tabla 5.2: Grado de cumplimiento de los objetivos cuantitativos de gestión eficiente del parque protegido del Plan Director de Vivienda relacionados con el alquiler, 2020

Actuaciones	2020		Acumulado 2018-2020		Grado de cumplimiento acumulado 2018-2020		
	Objetivo	Realización	Objetivo	Realización			
OBJETIVO: GESTIÓN EFICIENTE DEL PARQUE PROTEGIDO							
14. Hogares con derecho a la vivienda reconocidos (acumulado anual)*	7.000	6.137	7.000	6.137	87,7%	A	
15. Hogares perceptores PCV/PEV (promedio mensual en cada ejercicio)	27.600	26.039	28.750	26.493	92,1%	A	
16. Viviendas captadas por intermediación en el mercado para su puesta en alquiler social (acumulado anual)*	7.200	6.764	7.200	6.764	93,9%	A	
17. Programa Bizigune*	6.400	6.451	6.400	6.451	100,8%	A	
18. Programa ASAP*	800	313	800	313	39,1%	B	
19. Programa Gaztelagun*	4.500	1.903	4.500	1.903	42,3%	B	

* Indicador acumulado

Centrando la atención en los objetivos de control relacionados con el alquiler establecidos por el Plan Director de Vivienda se observa que se ha alcanzado adecuadamente la cuota del parque de alquiler protegido y se ha cumplido satisfactoriamente con el registro de contratos de alquiler. En 2020 también se han realizado importantes esfuerzos en la cesión de viviendas a entidades del Tercer Sector y otras administraciones. Volver a indicar que los objetivos del programa de pisos compartidos adjudicados a personas jóvenes se han derivado al Programa Gaztelagun. Entre 2018 y 2020, el Plan Director de Vivienda ha alcanzado prácticamente todos los objetivos adicionales en materia de alquiler.

▶ Indicador adicional 1: Parque de alquiler protegido

El Gobierno Vasco ha superado los objetivos establecidos con relación al parque de alquiler protegido. A finales de 2020 Euskadi contaba con 25.823 viviendas protegidas de alquiler, lo que supone un grado de cumplimiento de los objetivos del Plan Director de Vivienda para el periodo 2018-2020 del 117%.

▶ Indicador adicional 2: Cuota del parque público de alquiler sobre el parque protegido total

El Plan de Vivienda se proponía alcanzar el objetivo de una cuota de vivienda protegida de alquiler del .33%. Con datos de 2020, el 33,6% del parque protegido es de alquiler, lo que supone haber superado el objetivo establecido (grado de cumplimiento alto, del 102%) en el periodo de vigencia del Plan.

▶ Indicador adicional 3: Número de contratos de alquiler registrados

En cuanto a los contratos de alquiler registrados, el Plan de Vivienda establecía como objetivo lograr la cifra de 50.000 contratos registrados entre 2018 y 2020. Con datos acumulados de 2020, el Gobierno Vasco cuenta con 65.064 contratos de alquiler colectivo libre de vivienda habitual con la fianza depositada. El grado de cumplimiento de este indicador es muy positivo (130%).

▶ Indicador adicional 4: Viviendas cedidas por Departamento/Alokabide a instituciones y entidades del Tercer Sector para crear red de inserción social

En la acción 1.1.6 del Plan se señala la colaboración con las Entidades Sociales y entes del Tercer Sector en programas sociales de vivienda. En este sentido, el Plan establece la cesión de viviendas a entidades del Tercer Sector con el objeto de crear la red de inserción social con el objetivo de dar respuesta a las necesidades de vivienda de los colectivos más desfavorecidos. A 2020 hay 138 viviendas cedidas, 65 viviendas a entidades del Tercer Sector y 73 viviendas a otras administraciones o departamentos (73). Se han superado los objetivos iniciales establecidos por el Plan Director. La cesión de viviendas trata de dar a necesidades de vivienda derivadas de distinta índole como es la violencia de género, la emergencia social y la necesidad de vivienda de colectivos de especial atención.

▶ Indicador adicional 5: Nº de viviendas incorporadas al programa rehabilitación más alquiler

La Plan Director apostaba también por impulsar la rehabilitación de viviendas más alquiler y establecía como objetivo el logro de 50 viviendas de alquiler por esta vía entre 2018-2020. En el Plan Director de Vivienda no se ha avanzado en esta medida.

▶ Indicador adicional 6: Programa de pisos compartidos: nº de pisos compartidos adjudicados a personas jóvenes menores de 35 años

El Plan Director planteaba el impulso de un programa de pisos compartidos, línea de actuación que finalmente se ha dado respuesta a través del Programa Gaztelagun. Desde la puesta en marcha del Programa Gaztelagun en 2019 hasta finales de 2020, se han concedido 889 ayudas al pago del alquiler por coarriendo, habiéndose logrado el objetivo planteado por el Plan Director.

Tabla 5.3: Grado de cumplimiento de los objetivos adicionales de control del Plan Director de Vivienda relacionados con el alquiler, 2020

Actuaciones	2020		Acumulado 2018-2020		Grado de cumplimiento acumulado 2018-2020		
	Objetivo	Realización	Objetivo	Realización			
1. Parque de alquiler protegido	22.000	25.823	22.000	25.823	117,4%	A	●
2. Cuota del parque público de alquiler sobre total parque protegido total	33%	33,59%	33%	33,59%	101,8%	A	●
3. Número de contratos de alquiler registrados*	50.000	65.064	50.000	65.064	130,1%	A	●
4. Viviendas cedidas por Departamento/Alokabide a instituciones y entidades del Tercer Sector y otras administraciones	45	138	100	138	306,7%	A	●
5. Nº de viviendas incorporadas al programa rehabilitación más alquiler	30	0	50	0	0,0%	B	●
6. Programa de pisos compartidos: nº de pisos compartidos adjudicados a personas jóvenes menores de 35 años**	55	889	100	889	1.616,4%	A	●

* Dato acumulado

** El dato ofrecido corresponde a personas con ayudas del Programa Gaztelagun en coarriendo.

6. Evaluación de las Políticas de Alquiler del Departamento

En este capítulo se aborda la evaluación de las políticas de alquiler del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. En esta evaluación se busca dar respuesta, a través del análisis previo realizado, a las preguntas de la evaluación formuladas al inicio del informe y que se corresponden con criterios de evaluación clave: la eficacia, que da respuesta a la pregunta de si se han logrado los objetivos fijados; la eficiencia, que se pregunta si las actuaciones se han realizado a unos costes adecuados (relaciona los resultados logrados con los recursos utilizados); o la igualdad de oportunidades o equidad, que valora en qué medida los recursos se han distribuido de forma equilibrada en los territorios y en la población; y el impacto que tienen las medidas de fomento del alquiler implementadas.

6.1 Evaluación de la eficacia de las políticas de alquiler: ¿Han sido alcanzados los objetivos generales y específicos en materia de alquiler establecidos por el Plan Director de Vivienda?

Comenzando con el análisis de la eficacia de las políticas de alquiler, se trata de revisar si las acciones llevadas a cabo han logrado los objetivos contemplados. La promoción de vivienda protegida de alquiler no ha logrado alcanzar los objetivos establecidos y se ha visto resentida en el último año por la crisis sanitaria y la ralentización de la actividad constructiva provocada por la Covid-19. Ahora bien, el Plan Director de Vivienda ha logrado un elevado nivel de cumplimiento de las ayudas al pago del alquiler y las viviendas captadas por el Programa Bizigune. Los indicadores más relevantes como es el parque de alquiler protegido y su cuota de participación sobre el total ha alcanzado un grado de cumplimiento muy satisfactorio.

Comenzando por el objetivo de promover vivienda de protección pública, entre 2018 y 2020 se ha iniciado la promoción de 1.977 viviendas protegidas de alquiler, lo que supone el 38% del total de vivienda protegida iniciada. A pesar de los esfuerzos por mantener la actividad constructiva, éstos han quedado por debajo del objetivo establecido. No obstante, resaltar que VISESA ha superado los objetivos de inicio de vivienda protegida de alquiler planteados, con la puesta en marcha de la edificación de 1.232 viviendas de alquiler.

Entre 2018 y 2020 el Departamento de Vivienda ha iniciado la edificación de 730 alojamientos dotacionales y viviendas sociales alcanzando satisfactoriamente el objetivo establecido en el Plan. La promoción de este tipo de alojamientos por parte de entes locales (132 entre 2018 y 2020) se ha quedado por debajo de los objetivos establecidos para el periodo (500).

La iniciativa pública estrictamente departamental (incluye a Visesa) ha cumplido con sus objetivos, pero los bajos resultados alcanzados desde el resto de iniciativas públicas de ámbito local y de la iniciativa privada han lastrado los resultados finales que aun siendo satisfactorios en conjunto y más dado el contexto final de la Covid en 2020. Así parece indicarlo el hecho de duplicar realizaciones en 2018-2020 con relación al periodo anterior y situar a Euskadi a la cabeza de la nueva promoción de alquiler en España.

A cierre de 2020, el parque protegido de alquiler ha alcanzado la cifra en 25.823 viviendas lo que supone una cuota sobre el parque protegido global del 34%, superando en ambos indicadores los objetivos establecidos en el Plan Director.

En cuanto a los objetivos establecidos sobre el Derecho Subjetivo a la Vivienda, se avanza en el progresivo desarrollo del reconocimiento del citado derecho. Más concretamente, el 2020 se ha alcanzado la cifra de 6.137 los hogares vascos con derecho a la vivienda reconocido. Al mismo tiempo, 26.493 personas se benefician mensualmente de la Prestación Complementaria de Vivienda o la Prestación Económica de Vivienda, como promedio del periodo 2018-2020.

El Gobierno Vasco ha logrado captar 6.764 por intermediación en el mercado para su puesta en alquiler social. En concreto 6.451 viviendas en el Programa Bizigune y 313 viviendas en el Programa Asap. Cabe indicar que se han logrado los objetivos establecidos por el Plan en el caso del Programa Bizigune, y por el contrario, se han mantenido por debajo en el Programa Asap.

A cierre de 2020 se calcula que han concedido 1.903 ayudas a través del Programa Gaztelagun que busca facilitar la emancipación de la población joven. A pesar del aumento de las ayudas otorgadas por el Programa, los resultados se mantienen por debajo de los objetivos establecidos inicialmente por el Plan Director.

De acuerdo a la información publicada por Etxebide, entre 2018 y 2020 se han adjudicado 427 viviendas protegidas de nueva promoción de alquiler a través de Etxebide.

El Departamento de Vivienda y Alokabide han realizado importantes avances en la cesión de viviendas a entidades del Tercer Sector u otras administraciones para dar cobertura a necesidades de vivienda espaciales. En concreto en el marco del Plan Director se han cedido 138 viviendas, volumen muy superior al objetivo establecido (45 viviendas).

Finalmente, dejar constancia de que se planteaba como objetivo impulsar el programa de rehabilitación más alquiler y no se ha logrado avanzar en esta línea.

Con carácter general, el Plan Director ha logrado un incremento del parque protegido de alquiler y de la cuota del alquiler sobre el mercado protegido y los objetivos referidos a la gestión eficiente del parque protegido, como es el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda, las ayudas económicas de vivienda o la captación de vivienda por intermediación en el mercado para su puesta en alquiler social a través del Programa Bizigune. La promoción de vivienda protegida de alquiler ha tenido unos logros algo inferiores a los esperados.

EL ANÁLISIS EVALUATIVO PERMITE CONCLUIR QUE CON CARÁCTER GENERAL SE CUMPLIDO ADECUADAMENTE CON EL OBJETIVO DE IMPULSAR EL PARQUE DE VIVIENDAS DE ALQUILER

6.2 Evaluación de la eficiencia de las políticas de alquiler: ¿Se ha hecho un uso eficiente de los recursos?

El análisis de la eficiencia de las políticas de alquiler se centra en el coste de las actuaciones y los objetivos alcanzados. Comenzando por la promoción de vivienda protegida de alquiler, con datos de 2020 el coste medio estimado de edificación de vivienda en alquiler es de 124.200,93 euros por vivienda, indicador que tiene una alta variabilidad dado que depende del tipo de vivienda edificada. En 2020 Alokabide ha adquirido 84 viviendas para transferirlas al Departamento por valor de 4,2 millones de euros, actuación que sitúa el coste medio por vivienda en 49.761 euros. Por otro lado, indicar que en 2020 se ha destinado 9,8 millones de euros a la promoción de vivienda de protección destinada al alquiler tiene un coste medio de 129.588,01euros por vivienda de media.

Tabla 6.1: Coste de las actuaciones en materia de alquiler de 2020

	Nº viviendas	Inversión realizada (Euros)	Inversión realizada/ vivienda realizada (euros/vivienda)
Coste medio estimado de edificación de vivienda en alquiler	--	--	124.200,93
Viviendas adquiridas por Alokabide con transferencias del Dpto.	84	4.179.936	49.761,14
Promoción de vivienda protección destinada alquiler	76	9.848.689	129.588,01
Programa Bizigune	6.451	30.500.000	4.732
Programa ASAP	313	40.435,14	129,2
Programa Gaztelagun	1.800	2.995.069	1.663,9
Gestión de viviendas del Departamento por Alokabide	3.493	2.600.000,0	744,5

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

En el periodo de vigencia del Plan Director de Vivienda, 2018-2020 se han concedido ayudas por valor de 7,8 millones de euros en concepto de subvenciones y subsidios para la promoción de 160 viviendas. Además, en el periodo del Plan Director de Vivienda se han formalizado préstamos para la promoción en alquiler por valor de 21 millones de euros.

Centrando la mirada en los programas de captación de vivienda vacía del mercado libre, el Programa Bizigune está gestionando actualmente 6.451 viviendas y ha contado en 2020 con una inversión de 30,5 millones de euros, lo que supone un coste medio por vivienda de 4.732 euros. El Gobierno Vasco asume el pago del 50% de la renta de alquiler, 236 euros mensuales de media por vivienda de Bizigune para hacer frente al diferencial entre la renta abonada por inquilinos e inquilinas, y la percibida por quienes tienen la propiedad de las viviendas. En 2020 el Programa ASAP gestiona 313 viviendas con un gasto anual de 40.435,14 euros, dando como resultado un coste por vivienda de 129 euros.

Por su parte, reseñar que el 2020 el Programa Gaztelagun ha ofrecido ayudas al pago del alquiler a 1.800 jóvenes con un coste global del Programa de 2,9 millones de euros, con un coste medio por vivienda arrendada de 1.664 euros.

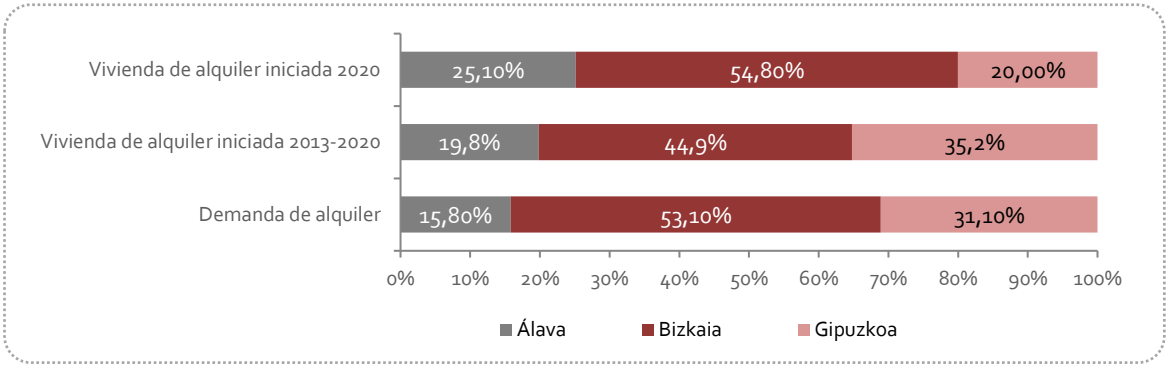
Finalmente, indicar que Alokabide ha gestionado en 2020 3.493 viviendas del Gobierno Vasco, con un coste de 2,6 millones de euros, con un gasto por vivienda gestionada 744,5 euros.

6.3 Igualdad de oportunidades: ¿La distribución de los recursos responde a criterios de equidad?

Con relación al principio de igualdad de oportunidades en las actuaciones de llevadas a cabo en política de alquiler, se presentan algunos datos relativos a la equidad territorial, la equidad vertical referida a ingresos y a la equidad de género.

Comenzando por la equidad territorial, en 2020 se ha iniciado la edificación de 172 viviendas protegidas de alquiler en Álava, 375 en Bizkaia y 137 en Gipuzkoa. Una de cada dos viviendas de protección pública de alquiler iniciadas en 2020 se ubican en Bizkaia, territorio que concentra también una de cada dos solicitudes de vivienda protegida de Etxebide. El peso de la demanda de vivienda protegida de alquiler de Gipuzkoa está por debajo de la distribución de la promoción de vivienda protegida en arrendamiento.

Gráfico 6.1: Distribución de las viviendas de protección pública en alquiler iniciadas y distribución de la demanda de alquiler en 2020



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

En cuanto a la equidad vertical relacionada con el nivel de ingresos, con datos de 2020 indicar nuevamente que el nivel de ingresos medios de las personas demandantes de vivienda protegida se sitúa en 12.706 euros, muy por debajo del nivel de ingresos de población solicitante de vivienda protegida de compra (24.418 euros).

Con respecto a la equidad de género, los datos de demanda de Etxebide revelan que el peso de las mujeres como titulares de los expedientes de solicitud es mayor en el caso de la demanda de alquiler. En concreto en 2020 del total de expedientes de solicitud de vivienda protegida, 29.826 corresponden sólo a mujeres, 24.967 sólo a hombres y en 15.386 expedientes restantes se incluyen titulares mujeres y hombres.

6.4 Análisis de impacto: ¿Se puede valorar el impacto que han tenido las actuaciones?

El Gobierno Vasco tiene entre sus objetivos centrales aumentar la oferta de vivienda de alquiler en Euskadi. Con datos de 2020 se puede decir que 110.500 hogares residen en una vivienda de alquiler y se ha logrado que 65.064 viviendas colectivas libres arrendadas hayan depositado la fianza en el Gobierno Vasco.

En Euskadi 59.792 personas solicitan vivienda protegida, cifra que sigue aumentando, un 8% en el último año. Los esfuerzos realizados en la promoción de vivienda protegida de alquiler han permitido que Euskadi cuente con 25.823 viviendas protegidas de alquiler, con una cuota de alquiler del 34% del parque de protección pública.

Tomando en consideración la estadística sobre las calificaciones de vivienda protegida por Comunidades Autónomas del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la vivienda protegida de alquiler en Euskadi supone el 19% del total de calificaciones provisionales de 2020 realizadas en el conjunto del Estado y encabeza el ranking de las Comunidades Autónomas con más vivienda protegida por hogar del periodo 2016-2020.

En el contexto de la crisis de la Covid-19, el Gobierno Vasco ha realizado en 2020 importantes esfuerzos para apoyar a las familias que residen en viviendas de alquiler. Se han incrementado sustancialmente las ayudas económicas al pago del alquiler. Tomando en consideración el gasto realizado para la Prestación Complementaria de Vivienda, las Ayudas de Emergencia social dirigidas al pago del alquiler, la Prestación Económica de Vivienda y el Programa Gaztelagun se estima que el importe total de las ayudas dirigido en 2020 al pago del alquiler asciende a 97 millones de euros, frente a los 88 millones de euros invertidos en 2019.

Teniendo en cuenta esas ayudas al pago del alquiler y el parque protegido de alquiler, se estima que en Euskadi el 67% de los hogares residentes en vivienda de alquiler cuenta con una renta protegida, bien por residir en una vivienda protegida de alquiler, en una vivienda de los programas de movilización de vivienda vacía o por disponer de una ayuda económica al pago del alquiler.

También es de reseñar que en el marco del Plan Director de Vivienda 2018-2020 se ha logrado alcanzar la cifra de 6.137 personas a las que se les reconoce el derecho subjetivo a la vivienda. El Gobierno Vasco ha concedido 1.800 ayudas a población joven que buscaba emanciparse a través del Programa Gaztelagun y desde su puesta en marcha en 2019 se han concedido 1.903 ayudas, 889 por coarriendo y 1.014 como ayuda individual.

Tabla 6.2: Evolución de los principales indicadores de evaluación de la Política de vivienda de alquiler. 2013-2020

Actuaciones	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Evolución anual
Edificación de vivienda protegida en alquiler (nº viviendas)	79	217	185	364	444	557	736	684	▼
Alojamientos dotacionales	47	55	0	154	160	305	217	99	▼
Viviendas sociales	32	0	185	17	284	105	76	139	▲
Vivienda de protección oficial	0	162	0	193	0	135	399	446	▲
Vivienda tasada municipal	0	0	0	0	0	12	44	0	▼
Programas de viviendas de segunda mano (nº de viviendas)									
Programa Bizigune (viviendas captadas)	5.174	4.590	4.589	4.499	4.639	5.325	6.004	6.451	▲
Programa ASAP (viviendas captadas)	54	110	233	254	260	263	271	313	▲
Programas de ayudas al pago del alquiler (nº perceptores a diciembre)									
Prestación Complementaria de Vivienda	23.985	27.653	28.935	29.719	28.600	26.581	25.044	25.132	▲
Ayudas de emergencia social	6.058	6.738	7.245	8.469	8.397	7.589	7.895	12.328	▲
Prestación Económica de Vivienda	--	--	--	22	152	434	672	1.108	▲
Programa Gaztelagun	--	--	--	--	--	--	746	1.903	▲
Programas de ayudas al pago del alquiler (millones de euros)	91,4	98,0	102,4	103,0	96,5	91,0	88,6	96,6	▲
Prestación Complementaria de Vivienda	76,0	84,3	88,5	91,0	86,7	80,7	75,8	76,4	▲
Ayudas de emergencia social	6,6	7,0	7,9	11,7	9,2	9,2	9,8	14,8	▲
Prestación Económica de Vivienda	--	--	--	--	0,2	1,1	2,0	2,3	▲
Programa Gaztelagun	--	--	--	--	--	--	1,0	3,0	▲
Ayudas a la promoción en alquiler (millones de euros)									
Subvenciones aprobadas	0,9	5,2	0,0	8,0	3,9	0,05	2,4	3,0	▲
Subsidios aprobados	0,9	3,4	0,0	7,7	0,1	0,0	0,8	1,4	▲
Préstamos aprobados	12,8	0,0	3,7	8,3	7,0	0,0	18,5	2,9	▼
Subvenciones del Departamento para el alquiler (millones de euros)									
Programa Bizigune	20,5	19,3	19,3	19,5	24,0	23,5	29,1	30,5	▲
Alokabide para la gestión de viviendas del Gobierno	2,1	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,5	2,6	▲
Parque en alquiler									
Parque de alquiler protegido (número viviendas)	20.835	20.465	20.215	20.510	20.993	22.704	23.594	25.823	▲
Cuota del parque público de alquiler sobre el parque protegido total (%)	27,0%	25,5%	25,2%	26,0%	27,2%	29,5%	30,9%	33,6%	▲
Parque gestionado por Alokabide (nº de viviendas)	11.418	11.213	11.627	11.728	12.263	13.077	13.983	14.653	▲
Renta media de alquiler del mercado libre en oferta (euros) OFIN	825,4	844,7	872,0	879,9	944,3	1.028,4	1.044,7	1.040,7	▲
Renta media de alquiler Estadística EMA	--	--	--	633,0	642,5	667,4	667,6	709,4	▲
Renta media de alquiler del mercado protegido (euros)	321,3	326,3	345,2	268,0	329,4	318,9	341,7	352,2	▲
Demanda de Vivienda inscrita en Etxebide									
Demanda de alquiler inscrita en Etxebide	50.359	39.623	42.193	43.733	51.171	52.257	55.468	59.792	▲
Proporción demandantes de alquiler (%)	58,0%	73,0%	78,7%	82,0%	81,9%	80,3%	79,0%	78,0%	▼

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

7. Recomendaciones

La política de alquiler de la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco ha obtenido importantes logros en el periodo 2018-2020 en la consecución de un parque de alquiler protegido extenso, por lo que se recomienda su mantenimiento. No obstante, la evaluación realizada permite detectar áreas de mejora, por lo que se emiten las siguientes recomendaciones, de cara a lograr una mayor eficacia y eficiencia de las políticas de alquiler de la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco:

1. **REFORZAR LA ACTIVIDAD EDIFICATORIA DE VIVIENDA PROTEGIDA DE ALQUILER**.
   - INTENSIFICAR LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA DE ALQUILER REFORZANDO LA LÍNEA DE AYUDAS A LA PROMOCIÓN.
   - IMPLICAR A LAS ENTIDADES LOCALES PARA AVANZAR EN LA PROMOCIÓN DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES Y VIVIENDAS DE PROTECCIÓN SOCIAL.
   - BUSCAR FÓRMULAS INNOVADORAS DE FINANCIACIÓN PARA INCREMENTAR EL PARQUE DE VIVIENDA EN ALQUILER A PRECIOS ASEQUIBLES MEDIANTE MECANISMOS DE COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA.

2. **MANTENER LA APUESTA POR LA MOVILIZACIÓN DE VIVIENDAS PRIVADAS VACÍAS HACIA EL ALQUILER PROTEGIDO**
   - MANTENER EL PROGRAMA BIZIGUNE QUE HA LOGRADO MOVILIZAR UN IMPORTANTE VOLUMEN DE VIVIENDAS ALQUILADAS A PRECIOS REDUCIDOS.
   - CONTINUAR CON LA CAPTACIÓN DE VIVIENDAS PROMOVIDAS DE LA INICIATIVA PRIVADA PARA SU ALQUILER A TRAVÉS DE ALOKABIDE.
   - REVISAR LA CAPACIDAD DE CAPTACIÓN DE VIVIENDA VACÍA DE PARTICULARES PARA EL PROGRAMA ASAP.
   - REFORMULAR LA MEDIDA DE FOMENTO DEL PARQUE DE ALQUILER PROTEGIDO FACILITANDO LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS.

3. **APOYAR A LOS HOGARES QUE RESIDEN DE ALQUILER**
   - CONSERVAR EL SISTEMA DE AYUDAS AL PAGO DEL ALQUILER QUE PERMITEN AFRONTAR LOS GASTOS DE LA VIVIENDA LIBRE A UN VOLUMEN IMPORTANTE DE FAMILIAS.
   - AVANZAR EN EL RECONOCIMIENTO DEL DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA A TRAVÉS DE LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA.
   - FORTALECER EL PROGRAMA GAZTELAGUN PARA INCREMENTAR EL VOLUMEN DE POBLACIÓN BENEFICIARIA Y ALCANZAR EL OBJETIVO EN EL NUEVO PERIODO.
   - MANTENER LA MEDIDA DE CESIÓN DE VIVIENDA DE ALQUILER PARA SU USO DESDE ENTIDADES DEL TERCER SECTOR U OTRAS ADMINISTRACIONES PARA DAR RESPUESTA A NECESIDADES DE VIVIENDA DE COLECTIVOS CON DIFICULTADES ESPECIALES.