



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Informe de Evaluación de la política de alquiler 2014

Mayo 2015

administración

ÍNDICE

1. INTRODUCCION.....	7
2. SITUACIÓN DE CONTEXTO.....	9
2.1. Dimensión y evolución del parque de vivienda en alquiler	9
2.1.1. El parque de alquiler en la CAE	9
2.1.2. El parque público de vivienda en alquiler	10
2.2. Evolución de las rentas protegidas y de mercado	11
2.3. La demanda de vivienda en alquiler.....	12
2.4. Caracterización de los hogares que demandan una vivienda en alquiler.....	13
2.4.1. El tipo de vivienda solicitada en función de las características sociodemográficas.....	13
2.4.2. La valoración del régimen de alquiler por la población inscrita	14
2.5. Cuantificación y caracterización de los hogares adjudicatarios de una vivienda en régimen de alquiler 15	
2.5.1. Cuantificación de las viviendas terminadas en régimen de alquiler	15
2.5.2. Cuantificación de las viviendas adjudicadas en régimen de alquiler a través de Etxebide15	
2.5.3. La valoración de la población adjudicataria acerca del régimen de alquiler y de la vivienda adjudicada.....	16
3. NORMATIVA BÁSICA Y POLÍTICAS DE ALQUILER	17
3.1. Normativa básica en materia de alquiler	17
3.2. Políticas de alquiler en la CAE	18
3.2.1. El Plan Director de Vivienda 2013-2016.....	18
3.2.2. Normativa que regula los programas y ayudas al alquiler incluidos en el Plan Director de Vivienda 2013-2016	22
4. METODOLOGÍA DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE ALQUILER.....	24
4.1. El objetivo de la evaluación de las políticas de alquiler del Departamento de Empleo y Políticas Sociales	24
4.2. La metodología de la evaluación	24
4.3. Las preguntas de la evaluación.....	25
5. SEGUIMIENTO DE INDICADORES ORIENTADO A LA EVALUACIÓN DE POLÍTICAS DE ALQUILER.....	26
5.1. Introducción.....	26
5.2. Eje 1: Impulso decidido a la vivienda en régimen de alquiler.....	26
5.2.1. Objetivos de la línea de actuación 1.1: Impulsar el acceso y la promoción de vivienda nueva en alquiler, y medidas para alcanzarlos	26
5.2.2. Objetivos de la línea de actuación 1.2: Proveer un marco regulatorio fiscal estable y flexible para el mercado de alquiler de particulares, y grado de avance de las medidas para alcanzarlos.....	29
5.2.3. Objetivos de la línea de actuación 1.3: Orientar los recursos a favorecer el alquiler social a personas con necesidad de vivienda, y grado de avance de las medidas para alcanzarlos.....	29
5.2.4. Actividad del Departamento en materia de promoción de vivienda nueva en alquiler.....	30
5.2.5. Política subvencional a la promoción en alquiler.....	32
5.2.6. El parque de alquiler gestionado por Alokabide.....	33
5.3. EJE 5: Disminución de viviendas deshabitadas.....	38
5.3.1. Línea de actuación 5.1. Movilizar vivienda vacía hacia el alquiler protegido	38

5.3.2.	Línea de actuación 5.2. Mejorar los sistemas de detección e identificación de viviendas deshabitadas	39
5.3.3.	La captación de vivienda vacía: El Programa Bizigune	40
5.3.4.	El programa de intermediación en el mercado de alquiler de vivienda libre: ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa)	43
5.4.	Ayudas al pago del alquiler.....	43
5.4.1.	El Sistema Vasco de Garantía de Ingresos e Inclusión Social.....	43
5.4.2.	La Renta Básica de Emancipación.....	46
5.4.3.	Estimación del parque de alquiler subvencionado	47
6.	EVALUACION DE LAS POLITICAS DE ALQUILER DEL DEPARTAMENTO.....	48
6.1.	Evaluación del cumplimiento de los objetivos del Plan Director 2013-2016.....	48
6.2.	Evaluación global de la Política de Alquiler	51
7.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	57
7.1.	Conclusiones: las respuestas a las preguntas de evaluación.....	57
7.2.	Recomendaciones	59

ÍNDICE DE CUADROS

Página

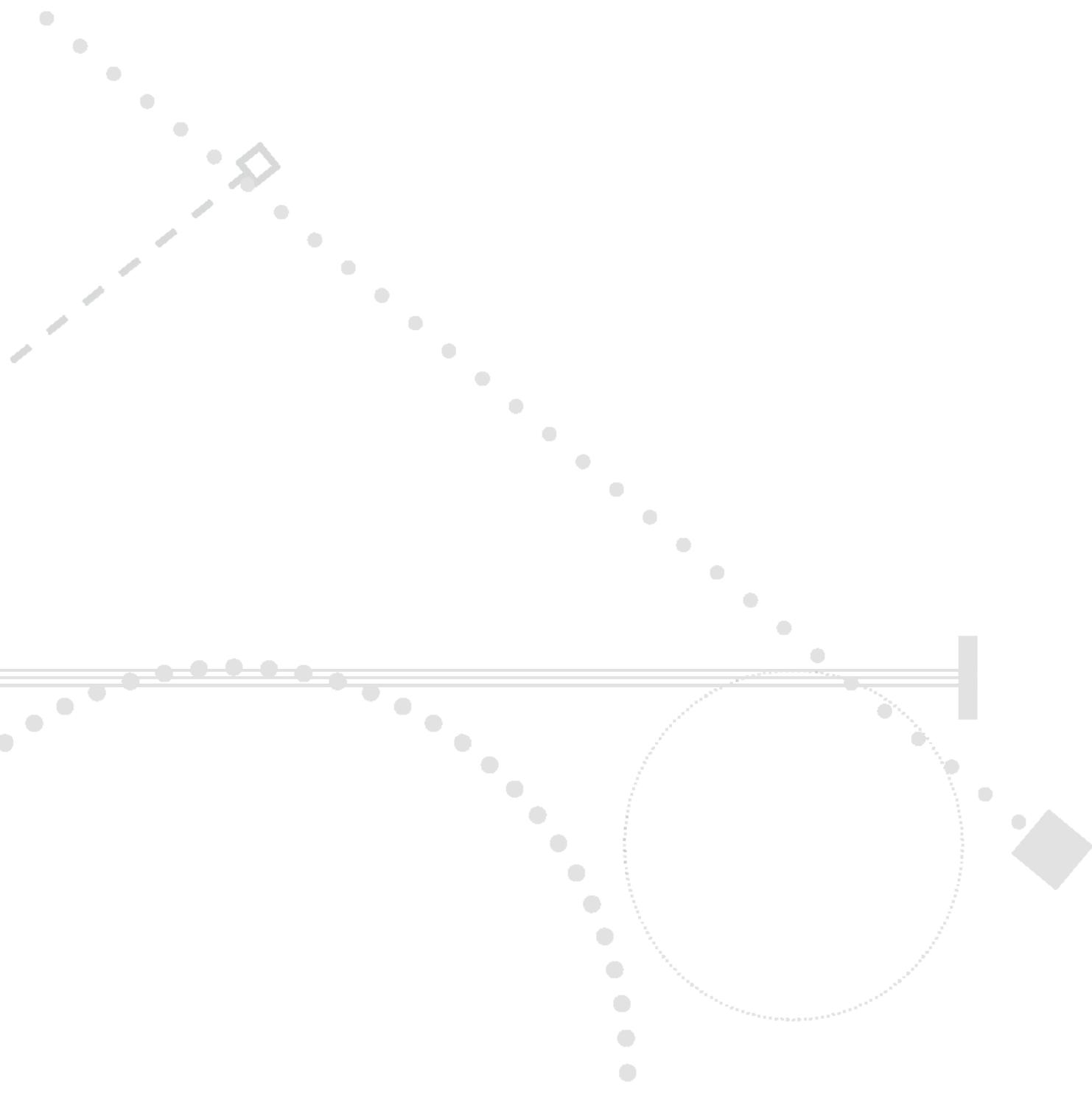
Cuadro 2.1	Conclusiones del diagnóstico del Plan Director de Vivienda 2013-2016 en materia de alquiler y viviendas deshabitadas.....	9
Cuadro 2.2	Hogares en alquiler según características socioeconómicas, 2013.....	10
Cuadro 2.3	Dimensionamiento del parque de alquiler protegido en la CAE.....	10
Cuadro 2.4.	Rentas del mercado libre según Territorios Históricos. 2014.....	12
Cuadro 2.5.	Distribución de los demandantes de vivienda en régimen de alquiler según tamaño familiar, 2014.....	14
Cuadro 3.1	Normativa estatal en materia de arrendamientos urbanos.....	17
Cuadro 3.2	Principales modificaciones Ley de Arrendamientos Urbanos.....	18
Cuadro 3.3	Formulación de la estrategia: Ejes Estratégicos y Líneas de Actuación.....	19
Cuadro 3.4	Objetivos cuantitativos globales del PDV 2013-2016 en materia de alquiler.....	20
Cuadro 3.5	Tratamiento fiscal al alquiler en la CAE.....	21
Cuadro 3.6	Normativa que regula los programas y ayudas al alquiler incluidos en el Plan Director de Vivienda 2013-2016 (I).....	22
Cuadro 3.7	Normativa que regula los programas y ayudas al alquiler incluidos en el Plan Director de Vivienda 2013-2016 (II).....	23
Cuadro 4.1	Esquema de metodología de evaluación.....	25
Cuadro 5.1	Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 1.128	
Cuadro 5.2.	Evolución de las subvenciones y subsidios aprobados, 2010-2014.....	32
Cuadro 5.3	Evolución de los préstamos formalizados para la promoción en alquiler, 2010-2014.....	33
Cuadro 5.4	Evolución del parque de vivienda gestionado por Alokabide, 2007-2014.....	36
Cuadro 5.5	Evolución de otros datos de gestión de Alokabide, 2013-2014.....	37
Cuadro 5.6.	Evolución de la subvención del Departamento a Alokabide por la gestión de las viviendas del Gobierno Vasco.....	38
Cuadro 5.7	Principales indicadores del Programa Bizigune por Territorios Históricos, 2014.....	42
Cuadro 5.8.	Estimación de la subvención media por vivienda captada del Departamento al Programa Bizigune.....	42
Cuadro 5.9	Principales indicadores del Programa ASAP Territorios Históricos, 2014.....	43
Cuadro 5.10	Perceptores de la Prestación Complementaria de Vivienda, promedios mensuales 2012-2014.....	44
Cuadro 5.11	Perceptores del Subsidio de monoparentalidad, promedios mensuales 2012-2014.....	45
Cuadro 5.12	Principales indicadores sobre las Ayudas de Emergencia Social destinadas al alquiler, 2013-2014.....	46
Cuadro 5.13	Evolución de las AES destinadas al alquiler.2011-2014.....	46
Cuadro 5.14	Estimación del importe destinado al Programa de la Renta Básica de Emancipación, 2008-2014.....	47
Cuadro 5.15	Estimación del parque de alquiler subvencionado en la CAE, 2014.....	47
Cuadro 6.1.	Grado de cumplimiento de los objetivos cuantitativos de iniciaciones en régimen de alquiler del Plan Director de Vivienda 2013-2016.....	49
Cuadro 6.2.	Grado de cumplimiento de los objetivos cuantitativos de iniciaciones en régimen de alquiler del Plan Director de Vivienda 2013-2016.....	50
Cuadro 6.3.	Grado de cumplimiento de los objetivos de fomento de la vivienda de alquiler de particulares del Plan Director de Vivienda 2013-2016 por tipo de vivienda.....	50
Cuadro 6.4.	Grado de cumplimiento de los objetivos de fomento de la vivienda de alquiler de particulares del Plan Director de Vivienda 2013-2016 por tipo de vivienda.....	51
Cuadro 6.5	Cuadro resumen de indicadores de evaluación de la Política de vivienda de alquiler, 2013-2014.....	56

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Página

Gráfico 2.1	Distribución de las viviendas principales según régimen de tenencia en la CAE, 2011....	10
Gráfico 2.2	Evolución del parque de alquiler protegido en la CAE, 2001-2014.....	11
Gráfico 2.3	Evolución de las rentas mensuales de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler, 2002-2014	11
Gráfico 2.4	La demanda de vivienda protegida en régimen de alquiler, 2014.....	12
Gráfico 2.5	Evolución de la demanda de vivienda protegida de alquiler registrada en Etxebide, 1997-2014	13
Gráfico 2.6	Evolución de los ingresos de los demandantes de vivienda protegida en alquiler, 2008-2014	13
Gráfico 2.7	Distribución la población demandante de vivienda protegida en alquiler y nivel de ingresos por TTHH, 2014	14
Gráfico 2.8	Evolución del grado medio de acuerdo con la construcción de la mayoría de vivienda protegida en alquiler, 2005-2013	14
Gráfico 2.9	Evolución de las viviendas protegidas terminadas en régimen de alquiler en la CAE, 2007-2014.	15
Gráfico 2.10	Evolución de las viviendas protegidas adjudicadas en régimen de alquiler a través de Etxebide en la CAE, 2007-2014	15
Gráfico 2.11	Evolución de la adjudicación de vivienda protegida en alquiler según Territorio Histórico, 2008-2014	16
Gráfico 2.12	Cobertura de la necesidad de vivienda de la población adjudicataria según régimen de acceso.	16
Gráfico 2.13	Evolución del nivel de satisfacción con la adjudicación de una vivienda protegida en alquiler, 2006-2013	16
Gráfico 5.1.	Evolución de la edificación de viviendas protegidas en régimen de alquiler	31
Gráfico 5.2	Distribución de las viviendas en alquiler iniciadas según tipologías, 2014	31
Gráfico 5.3	Evolución de la distribución de las viviendas en alquiler iniciadas según Territorio Histórico, 2010-2014.....	32
Gráfico 5.4.	Evolución de las viviendas de protección pública en alquiler iniciadas según Territorio Histórico, 2000-2014.....	32
Gráfico 5.5	Evolución de las ayudas a la promoción en alquiler, 2002-2014	33
Gráfico 5.6	Evolución de las ayudas medias por vivienda concedidas para la promoción en alquiler, 2002-2014	33
Gráfico 5.7	Desarrollo del parque de vivienda propio de Alokabide, 2003-2014	34
Gráfico 5.8	Características de las viviendas propias de Alokabide, 2014.....	35
Gráfico 5.9	Evolución de la renta media de las viviendas propias de Alokabide, 2004-2014.....	35
Gráfico 5.10	Evolución del parque de viviendas gestionado por Alokabide, 2003-2014.....	36
Gráfico 5.11	Evolución del nivel de adjudicaciones fallidas sobre las viviendas propias gestionadas, 2003-2014	37
Gráfico 5.12	Evolución del plazo medio de entrega desde la adjudicación (1er sorteo) hasta la ocupación de la vivienda, 2003-2014	37
Gráfico 5.13	Evolución del parque de vivienda de Bizigune, 2003-2014	40
Gráfico 5.14	Evolución de la renta media de las viviendas alquiladas a través del Programa Bizigune, 2003-2014	42
Gráfico 5.15	Evolución de los principales indicadores del Programa ASAP, 2012-2014.....	43
Gráfico 5.16	Evolución mensual de las personas receptoras de la Prestación Complementaria de Vivienda, 2011-2014	44
Gráfico 5.17	Evolución mensual de las personas receptoras del subsidio de monoparentalidad, 2011-2014	45
Gráfico 5.18	Importancia del gasto total en AES en concepto de alquiler de vivienda, 2014.....	45
Gráfico 5.19	Evolución de las personas receptoras de Renta Básica de Emancipación por Territorio Histórico, 2008-2014.....	46

Gráfico 6.1	Grado de cumplimiento de los objetivos de fomento de la vivienda de alquiler del Plan Director de Vivienda 2013-2016.....	52
Gráfico 6.2	Valoración media de la actuación de Etxebide, Gobierno Vasco y Ayuntamientos en materia de vivienda por las personas demandantes de vivienda protegida. 2013.....	53
Gráfico 6.3	Valoración media de la actuación de Etxebide, Gobierno Vasco y ayuntamientos en materia de vivienda por las personas adjudicatarias de vivienda protegida. 2013.....	54



1. INTRODUCCION

De acuerdo al Modelo de Evaluación Integral definido por la política de vivienda del Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco, anualmente debe realizarse una evaluación de todas las actuaciones enmarcadas en el Plan Director de Vivienda 2013-2016.

El proceso de evaluación del Departamento implica la publicación de una serie de Informes de Evaluación que, salvo la evaluación ex ante que se realiza con carácter previo a la ejecución del Plan, representan evaluaciones intermedias para cada año de ejecución del Plan Director. Al final del período de vigencia del Plan, se procederá a la realización de la evaluación ex post del Plan Director de Vivienda 2013-2016.

Se presenta a continuación la Evaluación de la Política de Alquiler del Departamento correspondiente al ejercicio 2014. El fomento del alquiler es una de las dos prioridades del Plan Director de Vivienda 2013-2016, junto al impulso de la rehabilitación. El Plan Director recoge el fomento del alquiler en sus Ejes Estratégicos 1 y 5. El primer eje se orienta hacia la nueva edificación y el segundo hacia el parque de viviendas deshabitadas.



El objetivo central de la presente evaluación intermedia es analizar en qué medida el Plan Director ha avanzado en el año 2014 en el cumplimiento de los objetivos previstos en los Ejes Estratégicos 1 (Impulso decidido a la vivienda en régimen de alquiler) y Eje 5 (Disminución de viviendas deshabitadas), con criterios de eficacia, eficiencia y equidad.

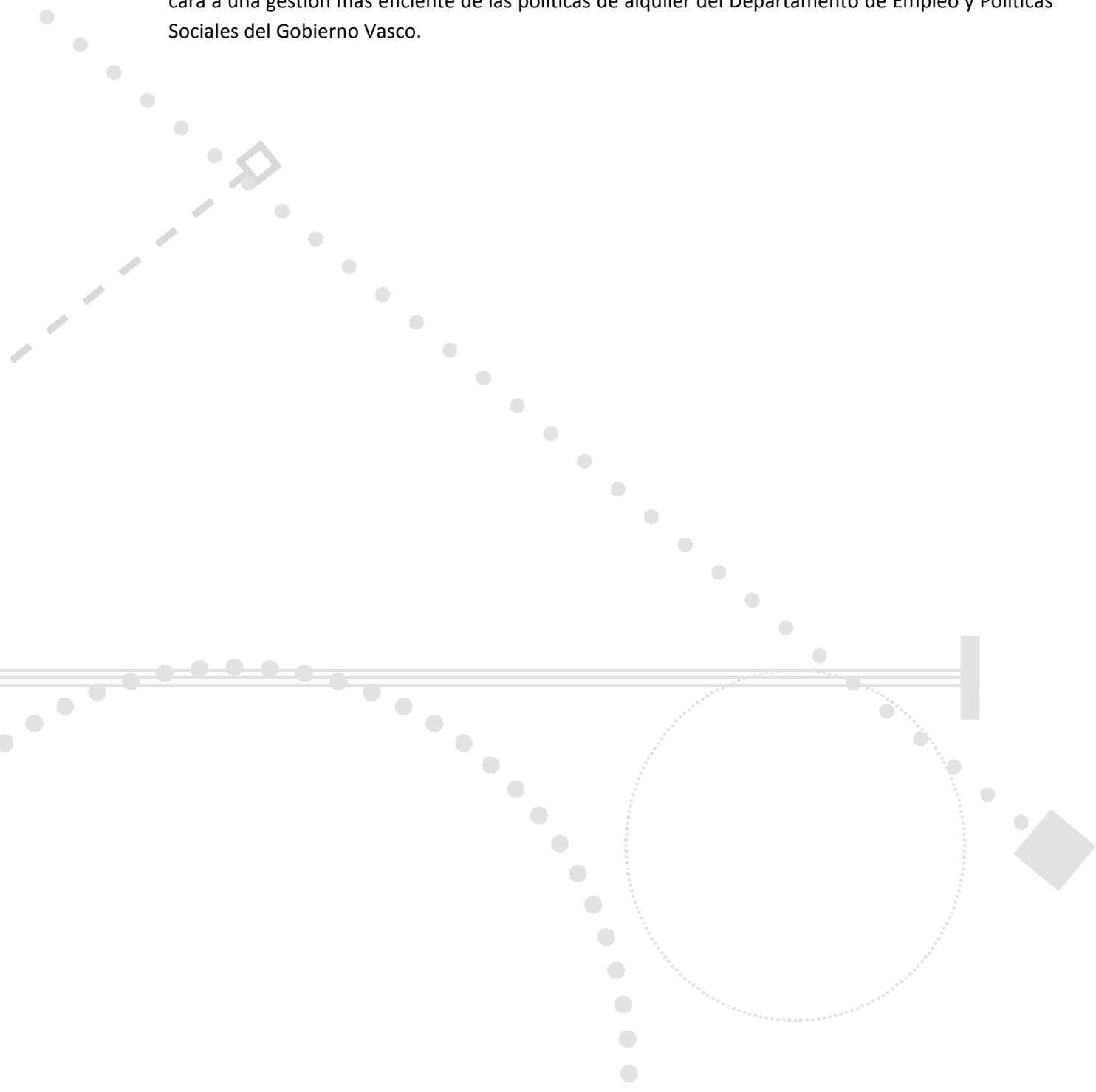
El Informe se estructura en siete capítulos, incluida esta introducción. En el capítulo dos se realiza una breve aproximación al contexto de la CAE, presentando datos sobre la dimensión y evolución del parque en alquiler y la demanda de vivienda en régimen de arrendamiento protegido.

En el capítulo tres se presenta una síntesis del marco normativo básico en materia de alquiler y la política de alquiler del Departamento en el marco del Plan Director de Vivienda 2013-2016.

En el capítulo cuatro se describe la metodología de seguimiento y evaluación de la política de alquiler, así como las preguntas de evaluación a las que debe dar respuesta el proceso realizado.

El capítulo cinco analiza en detalle cada una de las actuaciones llevadas a cabo por el Departamento en el año 2014 con el objetivo de aumentar el parque de viviendas protegidas en régimen de alquiler. El capítulo se compone de cuatro apartados: una introducción, el eje 1 y la actividad en la promoción de nueva vivienda en alquiler, el eje 5 y la movilización de las viviendas deshabitadas y las ayudas al pago del alquiler.

Finalmente, los capítulos seis y siete se centran, por un lado en la evaluación del grado de cumplimiento de los objetivos establecidos por el Plan Director de Vivienda 2013-2016, atendiendo a criterios de eficacia, eficiencia, y equidad; y por otro, en la aportación de recomendaciones de cara a una gestión más eficiente de las políticas de alquiler del Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco.



2. SITUACIÓN DE CONTEXTO

El Plan Director de Vivienda 2013-2016 como instrumento de planificación estratégica nace con la vocación de dar respuesta a los problemas y necesidades en materia de vivienda, detectados en la Comunidad Autónoma de Euskadi y pone el énfasis en el fomento del régimen del alquiler y en el impulso de la actividad de rehabilitación.

En lo que respecta al arrendamiento, el diagnóstico realizado por el Departamento identificó las carencias que se detallan en el Cuadro 2.1, y a las que trata de dar respuesta la estrategia puesta en marcha.

En el presente capítulo se ofrecen los principales datos de contexto sobre la situación de la oferta y la demanda de vivienda alquiler de la CAE.

Cuadro 2.1 Conclusiones del diagnóstico del Plan Director de Vivienda 2013-2016 en materia de alquiler y viviendas deshabitadas.

A. ALQUILER	
A.1	Escasez de oferta en alquiler de viviendas a rentas asequibles: falta de financiación para nuevas promociones en alquiler, inseguridad y falta de garantías para los propietarios de viviendas usadas, falta de incentivos fiscales al alquiler,...
A.2	Creciente demanda del régimen de alquiler a consecuencia de la crisis: dificultades de acceso a financiación para compra, incertidumbre, aumento del desempleo, dificultad para conocer la demanda real,...
A.3	Necesidad de atender situaciones urgentes de personas que merecen especial amparo: desahucios, etc.; identificar colectivos prioritarios.
B. VIVIENDAS DESHABITADAS	
B.1	Aumento del parque vacío de la CAE: rápido deterioro de las viviendas vacías, necesidad de rehabilitación de estas viviendas, reticencias de propietarios para alquilar, repercusión social negativa, mala imagen de barrio,...
B.2	Aumento de las viviendas vacías pertenecientes a promotores y entidades financieras.
B.3	Desconocimiento del número real de viviendas deshabitadas, las causas de la desocupación y la posibilidad de introducirlas en el mercado de alquiler, necesidad de identificación viviendas vacías

Fuente: Diagnóstico del PDV 2013-2016. Elaboración propia.

2.1. Dimensión y evolución del parque de vivienda en alquiler

2.1.1. El parque de alquiler en la CAE

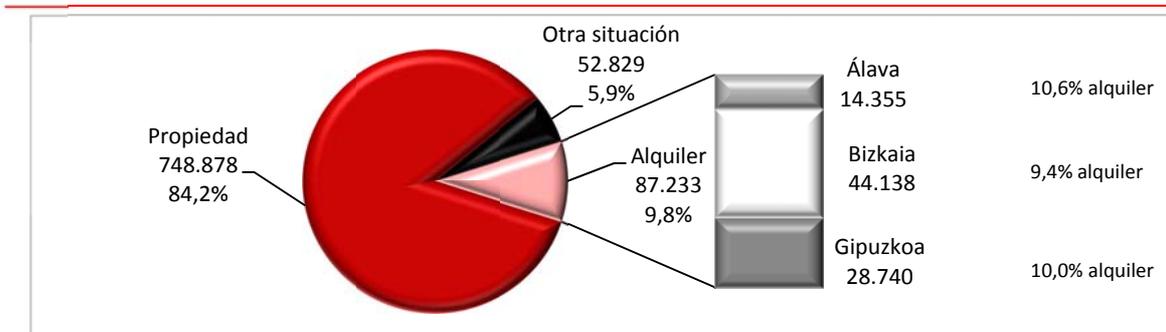
Con el objeto de dimensionar el parque de vivienda en alquiler de la CAE se presenta a continuación información sobre el parque de vivienda y los hogares en régimen de alquiler procedente del Censo de Población y Vivienda realizado por el INE en el año 2011 y la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda elaborada por el Departamento de Empleo y Políticas Sociales en 2013.

Las fuentes analizadas ponen de manifiesto el reducido peso del régimen de alquiler en el conjunto del parque de viviendas de la CAE. Así, la vivienda de alquiler supone el 9,8% del parque total de viviendas principales según el dato registrado en el Censo de Población y Vivienda de 2011 (87.233 viviendas principales). Por su parte, la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda con datos referidos a 2013, estima que el parque en alquiler representa el 9,7% del total del parque de viviendas principales de la CAE (84.935 viviendas).

Hay que decir que la representación del arrendamiento es menor que la observada en el Estado (13,5% en 2011) y muy inferior a la del promedio europeo (29% en 2011), según los datos de Eurostat.

Por último cabe mencionar que la Encuesta de Condiciones de Vida realizada por el INE en el año 2014 arroja también un índice de alquiler inferior al observado en el Estado (10,1% frente a 14,9%).

Gráfico 2.1 Distribución de las viviendas principales según régimen de tenencia en la CAE, 2011



Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2011. INE

Cuadro 2.2 Hogares en alquiler según características socioeconómicas, 2013

	Álava/Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	CAE
% hogares en alquiler	9,8	9,1	10,7	9,7
Nº medio de miembros en el hogar	2,34	2,66	2,36	2,51
Edad media de la persona de referencia	42,15	43,82	49,16	45,45
Nº medio de años de residencia en la vivienda	3,83	4,69	5,17	4,73

Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2013. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

2.1.2. El parque público de vivienda en alquiler

El parque público de viviendas en régimen de alquiler se sitúa en 2014 en 17.770 viviendas. La relación entre este parque en alquiler protegido y el parque de alquiler total estimado por la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda de 2013 (84.935 viviendas), arroja una cuota de alquiler protegido del 21%, esto es, un poco más de una de cada cinco viviendas en régimen de alquiler en la CAE corresponde con alguna figura de protección. Por otro lado, el peso del parque de alquiler protegido sobre el total del parque protegido se sitúa en el 22,9% en 2014.

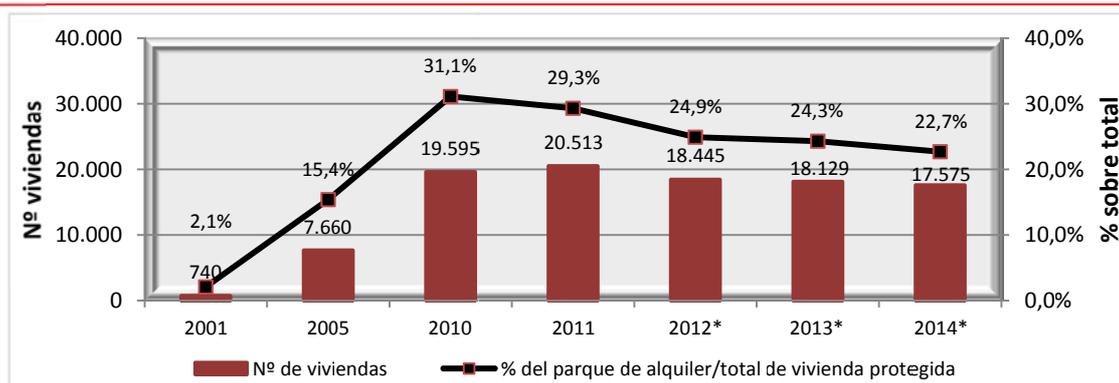
Cuadro 2.3 Dimensionamiento del parque de alquiler protegido en la CAE

Año	Parque de alquiler protegido*	Parque de viviendas protegidas	Cuota del parque de alquiler (%)
2001	740	36.029	2,1
2005	7.660	49.679	15,4
2010	19.595	63.103	31,1
2011	20.513	70.067	29,3
2012*	18.445	74.019	24,9
2013*	18.129	74.480	24,3
2014*	17.770	77.468	22,9

* Estas cifras incluyen toda la vivienda social y VPO en alquiler, y las viviendas de Bizigune. No se incluye el parque de viviendas libres gestionadas por Viviendas Municipales de Bilbao.

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Gráfico 2.2 Evolución del parque de alquiler protegido en la CAE, 2001-2014



Fuente: Registro oficial de viviendas protegidas. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

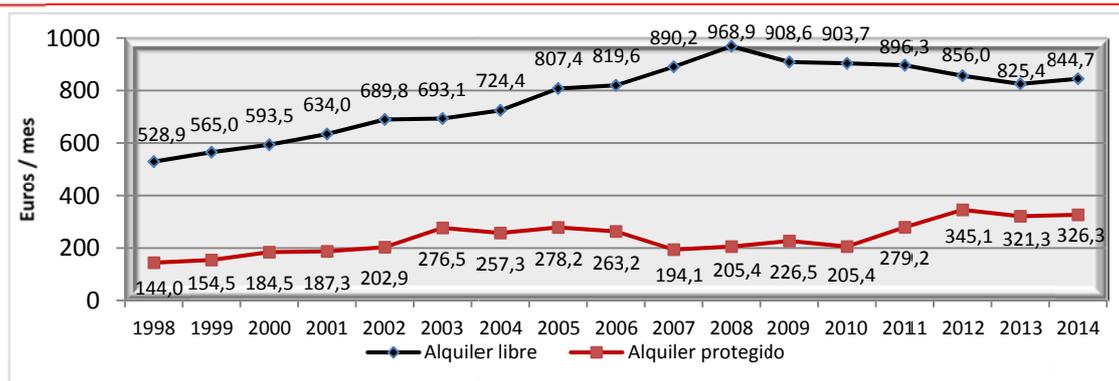
2.2. Evolución de las rentas protegidas y de mercado

Centrando la atención en las rentas de alquiler del mercado libre y protegido se mantiene la enorme distancia entre el precio del alquiler libre y el precio del alquiler protegido. Según los últimos datos de la Estadística de Oferta Inmobiliaria de la CAE, la renta de alquiler de mercado de las viviendas ofertadas en 2014 se cifraba en 845 € mensuales de media y el promedio de la renta protegida es de 326 €/mes. De este modo, se puede decir que el alquiler libre es 2,6 veces superior al del alquiler protegido.

Desde un punto de vista evolutivo, la renta de alquiler de las viviendas en oferta del mercado libre aumenta ligeramente en 2014 (+2,3%), aunque se mantiene muy por debajo del máximo histórico registrado en 2008 (969 €/mes). El promedio de la renta de alquiler protegido también aumenta suavemente en 2014 (+1,6% con respecto a 2013), pero se mantiene muy alejada de la renta libre.

Estos datos evidencian la necesidad de incrementar una oferta de alquiler a rentas asequibles intermedia entre ambos mercados.

Gráfico 2.3 Evolución de las rentas mensuales de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler, 2002-2014



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Las rentas libres en los tres Territorios Históricos han mostrado un progresivo acercamiento en los últimos años, si bien, los promedios de Bizkaia (861 €/mes) y Gipuzkoa (819€/mes) continúan siendo sensiblemente más elevados que el de Álava (729 €/mes).

Cuadro 2.4. Rentas del mercado libre según Territorios Históricos. 2014

Renta media (€/mes)	Vivienda libre
Álava/Araba	729,4
Bizkaia	861,0
Gipuzkoa	818,5
CAE	844,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

2.3. La demanda de vivienda en alquiler

Teniendo en cuenta los datos del registro de solicitantes de vivienda protegida de la CAE, Etxebide, la demanda de vivienda protegida de alquiler a cierre de 2014 se cifraba en 39.623 solicitudes, el 73% del total de expedientes (54.042 unidades).

Estos datos confirman un cambio de tendencia importante en las necesidades de vivienda de la CAE, siendo ahora el alquiler el principal régimen de tenencia solicitado ante la Administración Pública. A este respecto hay que tener presente el cambio en la normativa de inscripción en el registro, según el cual las y los solicitantes deben decantarse por uno de los dos regímenes de tenencia, lo que ha puesto en evidencia la clara preferencia de la demanda por el régimen de alquiler.

Cabe destacar el caso de Álava, donde prácticamente la totalidad de la demanda de vivienda protegida es de alquiler, régimen que representa el 93,5% de las solicitudes.

Gráfico 2.4 La demanda de vivienda protegida en régimen de alquiler, 2014



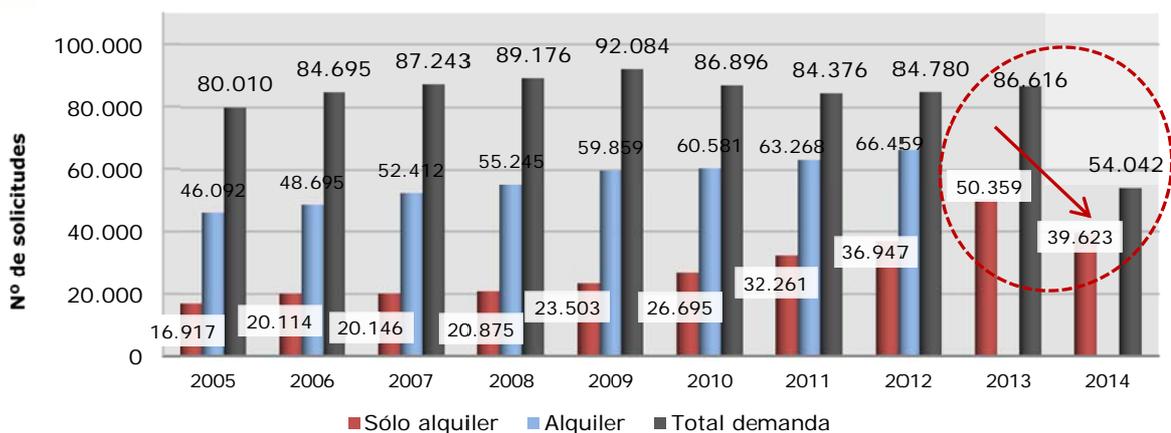
Fuente: Etxebide. Departamento de Empleo y Políticas Sociales, Gobierno Vasco.

Debe destacarse que se ha dado un descenso en el conjunto de la demanda de vivienda protegida. Así, la base de Etxebide se ha visto reducida en más de 30.000 expedientes de solicitud en un solo año, retrocediendo desde las 86.616 solicitudes en 2013 hasta las 54.042 en 2014.

Hay que tener presente que la última modificación de la normativa obligaba a la renovación de la inscripción por parte de los demandantes de Etxebide, y en el último año un volumen muy elevado de expedientes no han renovado su inscripción, causando baja en la base de demandantes.

En cuanto a la demanda en alquiler, el retroceso en términos absolutos ha sido de menor orden que en el conjunto de la demanda, pero también muy elevado (39.623 solicitudes en 2014 frente a 50.359 en 2013).

Gráfico 2.5 Evolución de la demanda de vivienda protegida de alquiler registrada en Etxebide, 1997-2014



Hasta el año 2012 era posible optar a los dos regímenes de tenencia. En azul se recogen aquellos expedientes que solicitaban indistintamente compra o alquiler.

Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco.

2.4. Caracterización de los hogares que demandan una vivienda en alquiler

2.4.1. El tipo de vivienda solicitada en función de las características sociodemográficas

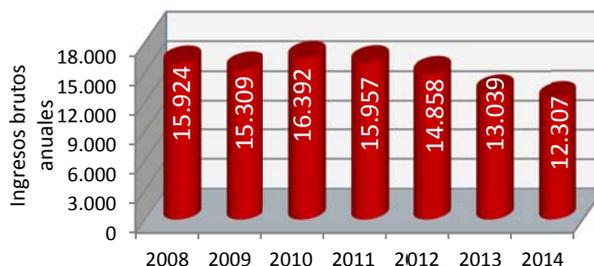
La normativa establece unos límites de ingresos mínimos y máximos para poder acceder a las viviendas protegidas, quedando establecido el intervalo entre 3.000 € y 39.000 € brutos anuales en el caso del alquiler (25.000 € si es una vivienda social y 21.100 € en el Programa Bizigune).

Los ingresos medios de la población que demanda vivienda protegida de alquiler se sitúan en 12.307 euros anuales, promedio que continúa una tendencia decreciente.

El 56% de la demanda de vivienda protegida de alquiler se concentra en Bizkaia (22.099 demandantes). Gipuzkoa acoge al 27% de la demanda de alquiler (10.884) y Álava/Araba el 17% restante (6.640 expedientes de solicitud).

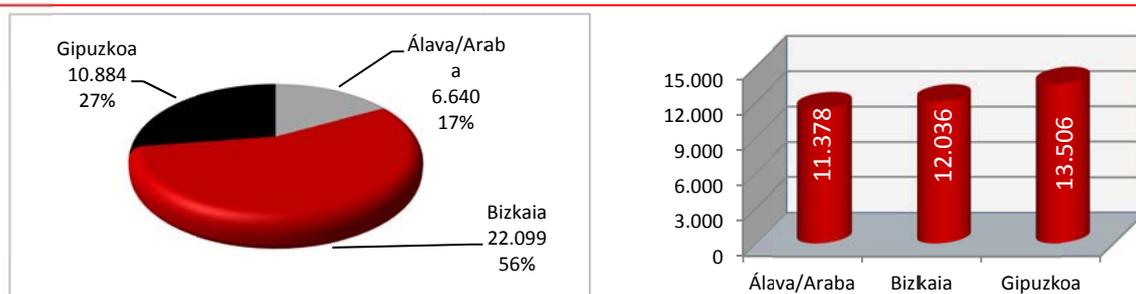
La demanda de alquiler de Álava es la que registra el promedio de ingresos más bajo (11.378 €) y Gipuzkoa el más elevado (13.500 € anuales). El nivel de ingresos medio de los y las demandantes de Bizkaia se cifra en 12.036 euros anuales.

Gráfico 2.6 Evolución de los ingresos de los demandantes de vivienda protegida en alquiler, 2008-2014



Fuente: Etxebide. Departamento de Empleo y Políticas Sociales, Gobierno Vasco.

Gráfico 2.7 Distribución la población demandante de vivienda protegida en alquiler y nivel de ingresos por TTHH, 2014



Fuente: Estadística de viviendas iniciadas. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Con respecto a la unidad convivencial, algo más de la mitad de las solicitudes corresponden a una demanda unipersonal (58% del total de la demanda de alquiler). Por su parte, un 18% son solicitudes integradas por dos personas y el 24% restante pertenecen a unidades convivenciales de tres o más miembros.

Cuadro 2.5. Distribución de los demandantes de vivienda en régimen de alquiler según tamaño familiar, 2014

Unidad convivencial	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAE
Uno	56,2	58,9	56,5	57,8
Dos	15,8	18,4	20,0	18,4
Tres o cuatro	21,1	19,1	19,0	19,4
Cinco o más	7,0	3,7	4,6	4,5
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

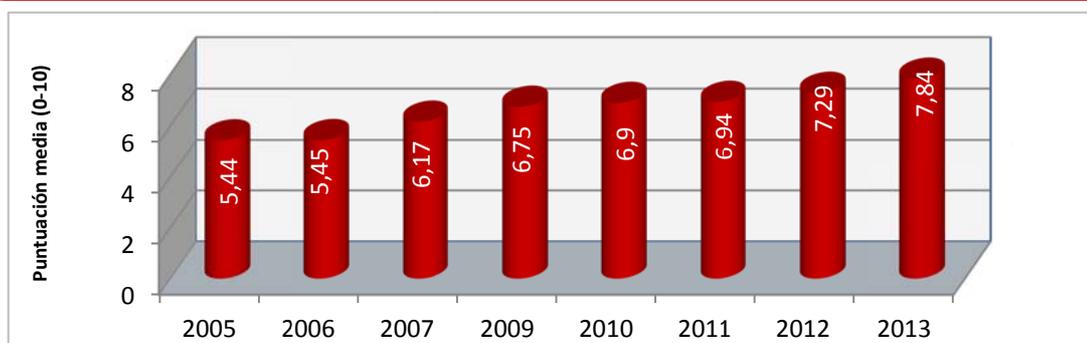
Fuente: Etxebide. Departamento de Empleo y Políticas Sociales, Gobierno Vasco.

2.4.2. La valoración del régimen de alquiler por la población inscrita

a) El alquiler como instrumento de la política de vivienda

El aumento de la demanda de vivienda protegida en régimen de alquiler pone de manifiesto el creciente interés por este régimen de tenencia. Esta cuestión se reafirma con los resultados de la encuesta realizada a la población inscrita en Etxebide, según la cual los demandantes de vivienda están de acuerdo con la construcción de la mayoría de las viviendas protegidas en régimen de alquiler. El nivel de aceptación ha ido creciendo en los últimos años registrando una puntuación media de 7,84 puntos en 2013, frente a 7,29 en 2012 y 5,44 que se registraba en el año 2005.

Gráfico 2.8 Evolución del grado medio de acuerdo con la construcción de la mayoría de vivienda protegida en alquiler, 2005-2013



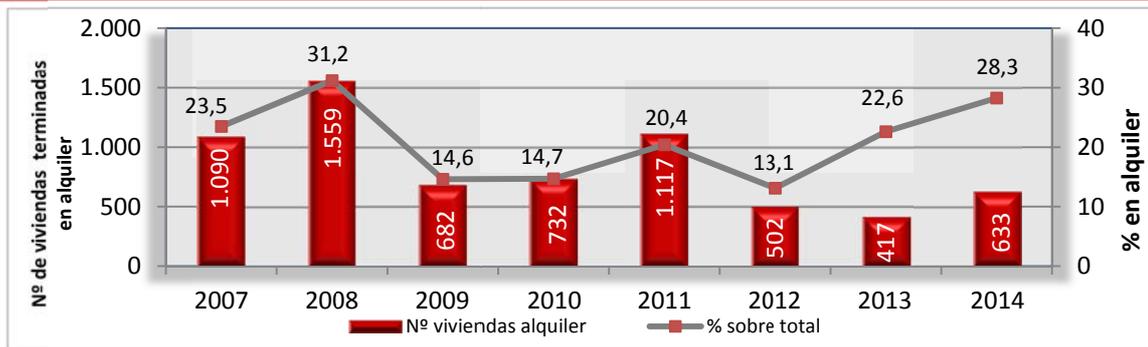
Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebide.

2.5. Cuantificación y caracterización de los hogares adjudicatarios de una vivienda en régimen de alquiler

2.5.1. Cuantificación de las viviendas terminadas en régimen de alquiler

A pesar de que la edificación de vivienda protegida en régimen de alquiler mantiene importantes dificultades para la puesta en marcha de nuevas promociones, en 2014 se ha conseguido la edificación de 633 viviendas protegidas en régimen de alquiler, cifra superior a las registradas los dos años previos. La vivienda protegida de alquiler ha supuesto en 2014 el 28% del total de terminaciones de viviendas protegidas, proporción cercana al máximo registrado en 2008.

Gráfico 2.9 Evolución de las viviendas protegidas terminadas en régimen de alquiler en la CAE, 2007-2014.

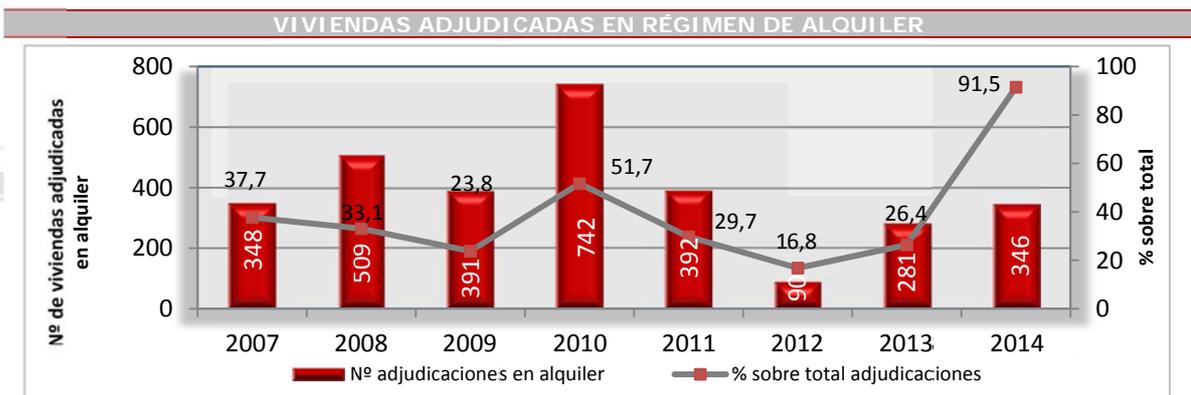


Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

2.5.2. Cuantificación de las viviendas adjudicadas en régimen de alquiler a través de Etxebide

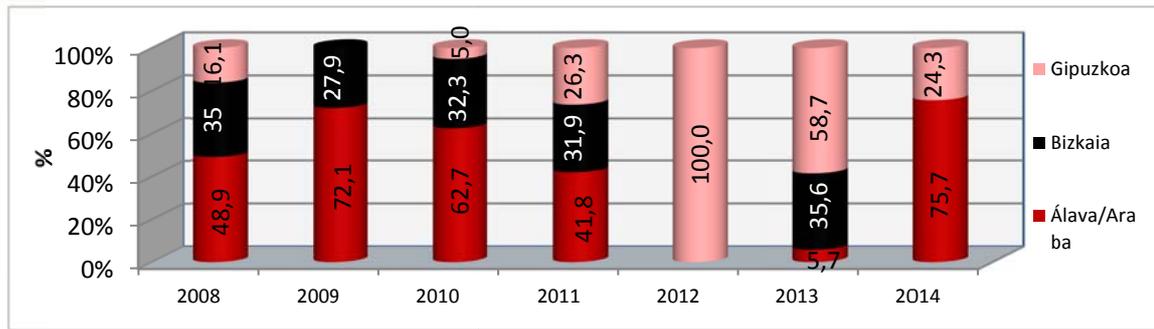
En 2014 el volumen de viviendas adjudicadas en régimen de alquiler a través de Etxebide se cifra en 346 unidades, lo que representa casi la totalidad de las adjudicaciones del año (91,5% del total, 378 viviendas). Por otro lado, es preciso destacar que tres de cada cuatro viviendas adjudicadas de alquiler en 2014 se encuentran localizadas en Álava, y una en Gipuzkoa.

Gráfico 2.10 Evolución de las viviendas protegidas adjudicadas en régimen de alquiler a través de Etxebide en la CAE, 2007-2014



Fuente: Etxebide. Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

Gráfico 2.11 Evolución de la adjudicación de vivienda protegida en alquiler según Territorio Histórico, 2008-2014



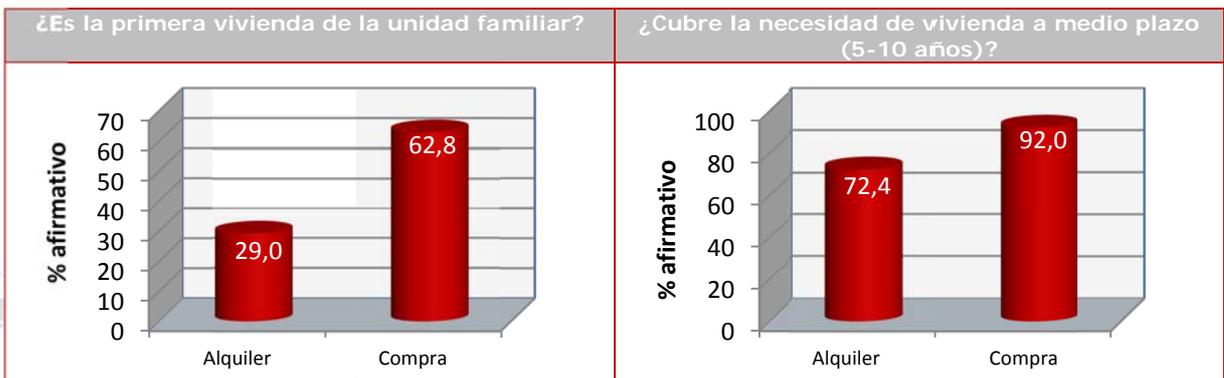
Fuente: Etxebide. Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

2.5.3. La valoración de la población adjudicataria acerca del régimen de alquiler y de la vivienda adjudicada

A continuación se presentan los resultados extraídos de la encuesta realizada entre la población adjudicataria de vivienda protegida en 2013. A tenor de estos resultados, se desprende que para casi las dos terceras partes (63%) de las unidades familiares que acceden a una vivienda protegida en compra, ésta es su primera vivienda, mientras que esta proporción se reduce al 29% en las familias que acceden a la vivienda en alquiler, es decir, para la mayoría este acceso ha supuesto un cambio de vivienda.

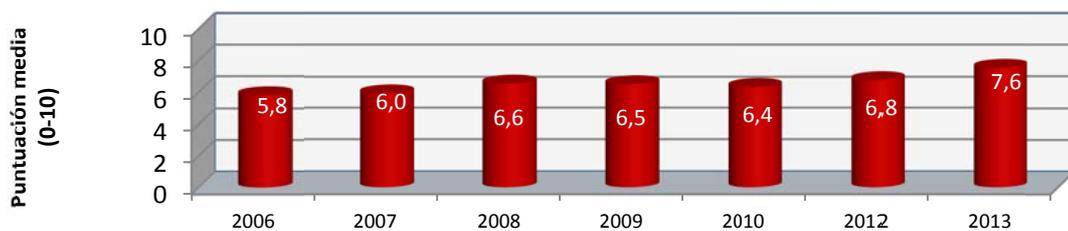
Es un hecho conocido que el régimen de alquiler facilita la movilidad de vivienda, y este es uno de los aspectos más valorados por las personas que acceden a este régimen de tenencia. A pesar de esta movilidad, las personas que acceden al alquiler protegido (72% del total), confían en que sus necesidades estén cubiertas para un período de al menos 5-10 años. Además, la satisfacción con la adjudicación es muy elevada, mostrando una tendencia creciente (7,6 puntos en 2013).

Gráfico 2.12 Cobertura de la necesidad de vivienda de la población adjudicataria según régimen de acceso.



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales, Encuesta a la población adjudicataria de vivienda, 2013.

Gráfico 2.13 Evolución del nivel de satisfacción con la adjudicación de una vivienda protegida en alquiler, 2006-2013



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales, Encuesta a la población adjudicataria de vivienda protegida, 2013.

3. **NORMATIVA BÁSICA Y POLÍTICAS DE ALQUILER**

3.1. **Normativa básica en materia de alquiler**

La Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas modifica un conjunto de preceptos de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, que regula los derechos y obligaciones de las partes, las condiciones generales de los contratos, plazos mínimos, resolución y extinción de contratos, etc.

Estas modificaciones tienen por objeto lograr un equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores. Los principales aspectos sobre los que se actúa son:

- El régimen jurídico aceptable: se refuerza la libertad de pactos dando prioridad a la voluntad de las partes.
- La duración del arrendamiento: se reduce de cinco a tres años la prórroga obligatoria y de tres a uno la prórroga tácita.
- La recuperación de la vivienda por el arrendador: con el objetivo de destinarla a vivienda permanente en determinados supuestos.
- La previsión de que el arrendatario pueda desistir el contrato de alquiler en cualquier momento: deben haber transcurrido al menos seis meses y se debe comunicar con treinta días de antelación.

Estas modificaciones prevén una mayor dinamización del mercado de alquiler, puesto que el régimen de alquiler en la CAE y en el Estado es muy bajo en términos comparativos con la media de la Unión Europea. Asimismo, esta Ley introduce una reforma de algunos preceptos de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con el objeto de abordar los problemas que se están generando en los procesos de desahucio.

En el Cuadro 3.1 se presenta la normativa estatal en materia de arrendamientos urbanos y el Cuadro 3.2 recoge las principales modificaciones que introduce la nueva Ley.

Cuadro 3.1 Normativa estatal en materia de arrendamientos urbanos

- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en la que se establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda. (BOE nº 282, de 25 de noviembre de 1994).
- Real Decreto 297/1996, de 23 de Febrero, sobre inscripción en el Registro de los contratos de Arrendamientos Urbanos (BOE nº 64/1996).
- Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios. (BOE nº 283, de 24 de noviembre de 2009).
- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (BOE nº 116, de 15 de mayo de 2013).
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas. (BOE nº 134, de 5 de junio de 2013).

Cuadro 3.2 Principales modificaciones Ley de Arrendamientos Urbanos

MEDIDAS LEY 29/1994	MEDIDAS LEY 4/2013
ACTUALIZACIÓN RENTA Y ADQUISICIÓN PREFERENTE	
Actualización de la renta con el IPC	Las partes podrán pactar la actualización de la renta
Derecho irrenunciable de adquisición preferente por el arrendatario en contratos de duración inferior a 5 años.	Las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente. En ausencia de pacto, sigue vigente el derecho.
DURACIÓN DEL CONTRATO	
Plazo de prórroga forzosa: 5 años	Plazo de prórroga forzosa: 3 años
Plazo de prórroga tácita: 3 años	Plazo de prórroga tácita: 1 año
POTESTAD DE DESESTIMIENTO DEL ARRENDATARIO	
En contratos de duración superior a 5 años, el inquilino puede desistir cuando hayan pasado 5 años y lo comunique con 2 meses de antelación. Si el contrato es inferior a 5 años puede desistir pagando la indemnización pactada.	El arrendatario podrá desistir del contrato en cualquier momento siempre que lo comunique con un mes de antelación, con independencia de la duración del contrato.
POTESTAD DE RECUPERAR LA VIVIENDA POR EL PROPIETARIO	
El propietario sólo puede recuperar la vivienda para residencia habitual (suya o de familiares en primer grado) cuando se haya pactado en el contrato.	El propietario podrá recuperar la vivienda aunque no se haya pactado en el contrato con preaviso de 2 meses, siempre para uso habitual propio o de familiares en primer grado.
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
El comprador de una vivienda arrendada está obligado a mantener al inquilino hasta los 5 años, esté o no inscrito el contrato de arrendamiento en el Registro. A partir de los 5 años, sólo tiene obligación si está inscrito.	El comprador de una vivienda arrendada estará obligado a mantener al inquilino únicamente en los arrendamientos inscritos en el Registro de la Propiedad.

Fuente: Ley de Arrendamientos Urbanos 1994 y Ley 4/2013 de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas. Ministerio de Fomento.

3.2. Políticas de alquiler en la CAE

3.2.1. El Plan Director de Vivienda 2013-2016

El Plan Director de Vivienda 2013-2016, que define los objetivos en materia de vivienda para un período de cuatro años, fue aprobado en diciembre de 2013. Este nuevo Plan cuenta con una dotación presupuestaria de 460 millones de euros para los cuatro años que estará en vigor y mantiene las principales apuestas del Plan anterior: el impulso al régimen de alquiler y el fomento de la rehabilitación urbana.

La Estrategia del Plan Director de Vivienda 2013-2016 se estructura en 6 ejes estratégicos y 22 líneas de actuación que engloban en conjunto un total de 72 acciones.

En el Cuadro 3.3 se presenta la estrategia del Plan Director, según la cual los ejes estratégicos uno y cinco se destinan íntegramente al fomento del arrendamiento a través del impulso de diferentes fórmulas. El régimen de alquiler se plantea como la opción más viable para muchos demandantes y es uno de los objetivos principales del Plan Director favorecer el acceso a la vivienda en alquiler, especialmente a los colectivos con mayores dificultades.

Con el objetivo de satisfacer esta demanda, se establecen tres vías fundamentales:

- La promoción directa de nuevas viviendas en régimen de alquiler.
- El apoyo a la promoción en régimen de alquiler por parte de terceros mediante la concesión de ayudas.
- El impulso a la movilización de viviendas vacías hacia el alquiler protegido.

Cuadro 3.3 Formulación de la estrategia: Ejes Estratégicos y Líneas de Actuación

EJES ESTRATÉGICOS	LÍNEAS DE ACTUACIÓN
EJE 1. IMPULSO DECIDIDO AL ACCESO A LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER	1.1. Impulsar el acceso a la promoción de vivienda nueva en alquiler. 1.2. Proveer un marco regulatorio y fiscal estable y flexible para el mercado de alquiler de particulares. 1.3. Orientar los recursos a favorecer el alquiler social a personas con necesidad de vivienda.
EJE 2. FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA DE LOS COLECTIVOS PRIORITARIOS.	2.1. Redefinir el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida. 2.2. Establecer un sistema de adjudicaciones de vivienda que favorezca a los colectivos prioritarios. 2.3. Desarrollar programas de trabajo de control de la adjudicación e inspección de viviendas protegidas. 2.4. Fomentar medidas innovadoras para resolver las necesidades de habitación. 2.5. Impulsar actuaciones para favorecer el acceso a la vivienda de jóvenes.
EJE 3. ORIENTAR LOS RECURSOS A LA ADAPTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN A LAS NUEVAS NECESIDADES Y A LA GESTIÓN DE LOS SUELOS NECESARIOS PARA LA PROMOCIÓN	3.1. Adecuar las tipologías de viviendas a las necesidades actuales. 3.2. Dotar de mayor flexibilidad a los procesos administrativos de vivienda protegida. 3.3. Aprovechar los suelos ya disponibles para promover futuras actuaciones prioritarias. 3.4. Revisar el marco normativo que regula tanto la preparación del suelo como la vivienda y sus tipologías.
EJE 4. IMPULSAR UN NUEVO MODELO DE REHABILITACIÓN SOSTENIBLE, SOCIAL, ECONÓMICO E INTEGRADOR CON DIRECTRICES EUROPEAS	4.1. Impulso a la accesibilidad universal 4.2. Apoyo a la conservación y mantenimiento de los edificios. 4.3. Promover un nuevo modelo de gestión global en la rehabilitación. 4.4. Promover nuevas fórmulas de impulso al empleo relacionadas con la rehabilitación. 4.5. Potenciar la calidad de la vivienda.
EJE 5. DISMINUCIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS	5.1. Movilizar la vivienda deshabitada hacia el alquiler protegido. 5.2. Mejorar los sistemas de detección e identificación de las viviendas deshabitadas.
EJE 6. GESTIÓN Y COORDINACIÓN ENTRE ADMINISTRACIONES	6.1. Acentuar la coordinación en políticas sectoriales. 6.2. Optimizar las herramientas y recursos hacia una nueva gobernanza en política de vivienda. 6.3. Fomentar la participación ciudadana.

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Cuadro 3.4 Objetivos cuantitativos globales del PDV 2013-2016 en materia de alquiler

Nº de actuaciones	Nº de viviendas				
	2013	2014	2015	2016	Total 2013-2016
Actuaciones de promoción de vivienda nueva					
Objetivo total nueva promoción en alquiler	550	750	1.100	1.550	3.950
• ADA	350	400	400	500	1.650
• Vivienda social en alquiler	200	100	200	300	800
• Viviendas protegidas y concertadas en alquiler	--	100	200	300	600
• VPO en alquiler con opción de compra	--	150	300	450	900
<i>Por agente promotor</i>					
• Departamento	250	200	300	400	1.150
• Visesa	100	150	400	600	1.250
• Ayuntamientos y sociedades municipales	200	200	200	250	850
• Privados	--	200	200	300	700
Otras actuaciones					
Programa Bizigune movilización vivienda vacía	5.400	5.450	5.600	5.750	5.750
Programa ASAP – nuevo programa intermediación alquiler	280	350	700	1.000	2.330
Compra vivienda destinada alquiler	--	50	200	400	650
Rehabilitación vivienda vacía destinada alquiler	--	50	200	400	650
Nueva vivienda creada en procesos de rehabilitación y regeneración urbana	--	700	1.000	1.250	2.950
Prestación complementaria de vivienda	25.100	27.000	27.000	27.000	106.100

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco

El objetivo general o impacto esperado de las políticas de fomento del alquiler impulsadas por el Departamento de Empleo y Políticas Sociales es lograr al final del período de vigencia del Plan Director una cuota del **26% del parque público de vivienda en régimen de arrendamiento protegido, esto es, 20.000 viviendas protegidas en alquiler.**

Con este incremento del parque público en alquiler se espera dar solución a las necesidades de vivienda de los colectivos más necesitados, es decir, aquellos con menor nivel de ingresos y/o en riesgo de exclusión social.

Asimismo, cabe esperar que las medidas implementadas por el Plan Director de Vivienda 2013-2016 contribuyan al incremento del régimen de alquiler en el mercado libre y la consiguiente disminución de la renta media de alquiler, una disminución del parque de viviendas vacías y, por lo tanto, un mejor aprovechamiento de la ciudad construida.

Por último, hay que destacar que el Plan Director contempla diversas acciones encaminadas a favorecer la fiscalidad del arrendamiento de vivienda frente a la adquisición. En el Cuadro 3.5 se presenta el tratamiento fiscal al alquiler en la CAE en la actualidad.

Cuadro 3.5 Tratamiento fiscal al alquiler en la CAE

IRPF Deducciones por arrendamiento de vivienda habitual	<p>Deducción 20% hasta 1.600 €</p> <p>Contribuyentes menores de 35 años y familias numerosas*: 25% hasta un máximo de 2.000 €.</p> <p>En declaración conjunta no se duplica el límite</p> <p>*Álava/Araba contempla entre las excepciones al régimen general de deducciones para el alquiler a las personas con incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez.</p>
IRPF Arrendador - Rendimiento del capital inmobiliario	<p>Los rendimientos derivados de arrendamientos de inmuebles se consideran rendimientos de capital inmobiliario siempre que el arrendamiento no se realice como actividad económica.</p> <p><u>Rendimiento neto</u>= (rendimiento íntegro – gastos deducibles)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Rendimiento íntegro= total de rentas percibidas por arrendador. ○ Gastos deducibles: 20% de bonificación sobre rendimientos íntegros + intereses de la financiación ajena vinculada a adquisición, rehabilitación ó mejora de la vivienda. ○ El rendimiento neto no puede ser negativo <p>Si los rendimientos íntegros tienen un periodo de generación superior a 2 años, se computa como rendimiento íntegro el 60% de su importe; si el período de generación es de más de 5 años o para rendimientos que se califiquen reglamentariamente como obtenidos de manera irregular se computa el 50% .</p>
Régimen especial de Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas	<p>Sociedades cuya actividad principal sea el arrendamiento de viviendas, siempre que:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ el 90% de las viviendas destinadas al arrendamiento tenga una superficie que no supere los 110 m2 y ○ el número de viviendas a arrendar sea como mínimo de 10 <p>Bonificación 90% de la cuota íntegra que corresponda a rentas vinculadas al arrendamiento de vivienda y a la intermediación de dicho arrendamiento</p> <p>Bonificación aplicable también a rentas derivadas de la venta de viviendas de la entidad si han estado arrendadas al menos 10 años.</p> <p>La mencionada bonificación se aplicará una vez practicadas el resto de bonificaciones previstas en normativa que regula el Impuesto de Sociedades.</p> <p>La renta a bonificar derivada del arrendamiento estará integrada por el ingreso íntegro obtenido minorado de los gastos directamente relacionados con la obtención de nuevo ingreso y la parte proporcional de los gastos generados.</p>

Fuente: Haciendas Forales del País Vasco.

A este respecto cabe destacar que mientras en la Comunidad Autónoma de **Euskadi se mantienen los mismos porcentajes de desgravación de vivienda en alquiler**, a nivel estatal la reforma fiscal **elimina la deducción por alquiler para la población inquilina a partir del 1 de enero de 2015**.

Hasta finales de 2014, la población arrendataria con ingresos inferiores a 24.107,2 euros podía deducirse un 10,05% en el tramo estatal. En cuanto a la población propietaria, la exención por alquilar su vivienda se mantiene en el 60% y del 100% cuando se arrienda a población de menos de 35 años.

3.2.2. Normativa que regula los programas y ayudas al alquiler incluidos en el Plan Director de Vivienda 2013-2016

En 2014 se aprueba el Decreto 180/2014, de 23 de septiembre (BOPV 30/09/2014), que modifica el Decreto 43/2012 que regula el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre, ASAP.

A partir del 1 de octubre de 2014, las personas o unidades convivenciales inscritas en Etxebide que demanden vivienda de alquiler, y que cumplan con los requisitos establecidos, pueden solicitar las viviendas que les interesen. Las solicitudes se formalizarán a través de la página web de Etxebide y se asignarán por orden de solicitud. Asimismo, las personas propietarias interesadas en poner en alquiler su vivienda tendrán que ponerse en contacto con alguno de los Agentes Colaboradores que se publicitarán en la página web para ofrecer sus viviendas.

Cuadro 3.6 Normativa que regula los programas y ayudas al alquiler incluidos en el Plan Director de Vivienda 2013-2016 (I)

Ayudas a la promoción VPO y fomento del Alquiler
<ul style="list-style-type: none">• Orden de 7 de noviembre de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre ayudas a la promoción de viviendas de protección pública y medidas de fomento al alquiler. (BOPV nº 222, de 19 de noviembre de 2008).• Decreto 268/2011, de 20 de diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo. (BOPV nº 247, del 30 de diciembre de 2011).
Adjudicación de la vivienda protegida de alquiler
<ul style="list-style-type: none">• Orden de 12 de diciembre de 2012 que corrige la Orden de 15 de Octubre de 2012 de del Consejero de Vivienda, Obras públicas y Transportes, por la que se corrigen errores de la: «Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras públicas y Transportes, del registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos dotacionales de Régimen Autonómico».
Programa ASAP
<ul style="list-style-type: none">• Decreto 43/2012, de 27 de marzo, por el que se crea el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP.• DECRETO 180/2014, de 23 de septiembre, de modificación del Decreto por el que se crea el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (BOPV 30/09/2014).

Cuadro 3.7 Normativa que regula los programas y ayudas al alquiler incluidos en el Plan Director de Vivienda 2013-2016 (II)

Programa de Vivienda Vacía Bizigune
<ul style="list-style-type: none">• Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, por el que se promueve e impulsa el "Programa de Vivienda Vacía", se establece su régimen jurídico y se encomienda su gestión a la Sociedad Pública "Vivienda y Suelo de Euskadi S.A./ Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A." (Visesa). (BOPV nº 249, de 31 de diciembre de 2002).• Decreto 100/2004, de 1 de junio de 2004, de modificación del Decreto por el que se promueve e impulsa el «Programa de Vivienda Vacía», se establece su régimen jurídico y se encomienda su gestión a la Sociedad Pública «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A./Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.» (VISESA).(BOPV nº 110, de 11 de junio de 2004).• Decreto 61/2009, de 10 de marzo, de tercera modificación del Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, por el que se promueve e impulsa el Programa de Vivienda Vacía, se establece su régimen jurídico y se encomienda su gestión a la sociedad pública de Gestión de Viviendas en Alquiler / Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, S.A.(BOPV nº 59, de 26 de marzo de 2009).• Orden de 22 de Abril de 2003, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre condiciones de cesión y procedimiento de adjudicación del "Programa Vivienda Vacía" (BOPV nº96, de 19 de mayo de 2003).• Orden de 26 de noviembre de 2004, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, de modificación de la Orden sobre condiciones y procedimiento de adjudicación del «Programa de Vivienda Vacía» (BOPV nº239, de 16 de diciembre de 2004).• Orden de 4 de noviembre de 2009, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de tercera modificación de la Orden sobre condiciones de cesión y procedimiento de adjudicación del «Programa de Vivienda Vacía». (BOPV nº225, de 23 de noviembre de 2009).• Decreto 466/2013, de 23 de diciembre de 2013, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía "Bizigune"(BOPV 20/12/2013).

4. METODOLOGÍA DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE ALQUILER

4.1. El objetivo de la evaluación de las políticas de alquiler del Departamento de Empleo y Políticas Sociales

La evaluación de las políticas de alquiler del Departamento de Empleo y Políticas Sociales se inserta en el proceso de evaluación integral de las políticas públicas de vivienda que lleva a cabo el Departamento. El Plan Director de Vivienda 2013-2016 es el documento estratégico que guía las políticas y establece los objetivos a alcanzar en los cuatro años de vigencia del Plan. El proceso de evaluación integral abarca todas las fases del Plan Director, desde su diseño hasta su implementación y análisis de resultados.

El presente documento constituye la evaluación intermedia de dos de los ejes estratégicos del Plan Director de Vivienda 2013-2016:

- Eje 1: Impulso decidido al acceso a la vivienda en alquiler
- Eje 5: Disminución de viviendas deshabitadas

El objetivo de esta evaluación es conocer el progreso y la consecución o ausencia de resultados en relación a los objetivos establecidos, de cara a evaluar la eficacia, eficiencia y cobertura de la estrategia en los dos primeros años de ejecución del Plan. Este ejercicio permitirá extraer conclusiones y recomendaciones que facilitarán la toma de decisiones en cuanto al mantenimiento, modificación o supresión de las medidas implementadas.

4.2. La metodología de la evaluación

Los dos ejes estratégicos evaluados, constan de un total de 5 líneas de actuación y 18 acciones o medidas concretas. Se ha procedido a la realización de un seguimiento de los principales indicadores de resultado, eficacia y eficiencia para cada una de las 5 líneas de actuación. En cuanto a las acciones, se analizan los hitos alcanzados de cara a la realización de cada medida.

Hay que tener presente que, muchas de las acciones son sinérgicas, comparten objetivos y en algunos casos implican el estudio de alternativas, nuevas fórmulas o búsqueda de colaboraciones, pero la cuestión que no deber perderse de vista es que todas comparten un objetivo general común.

Por lo tanto, a pesar de no existir objetivos concretos definidos para las acciones, se ha procedido a analizar el grado de avance de cada una de las medidas y su contribución al alcance del objetivo general, realizando un seguimiento agregado por líneas de actuación.

De cara a enriquecer el análisis final, se ha realizado una recopilación exhaustiva de todas aquellas actuaciones del Departamento relacionadas con el fomento del régimen de alquiler.

Cuadro 4.1 Esquema de metodología de evaluación

PLAN DE EVALUACIÓN
<ul style="list-style-type: none">• Análisis del Plan Director y de la Evaluación Ex ante del Plan Director• Identificación de qué se va a evaluar• Identificación de indicadores clave para la evaluación• Identificación de los informantes• Recopilación de la información• Análisis de la información• Evaluación con criterios de eficacia y eficiencia• Emisión de las recomendaciones• Elaboración del Informe de resultados de la evaluación

4.3. Las preguntas de la evaluación

En este apartado se definen cuáles son las preguntas de la evaluación, esto es, a qué cuestiones debe dar respuesta la evaluación que se aborda. Estas preguntas son respondidas en el capítulo 7 de este Informe.

- a) *¿Han sido alcanzados los objetivos generales establecidos para el año 2014?*
- b) *¿Han sido alcanzados los objetivos específicos establecidos para el año 2014?*
- c) *¿Se ha hecho un uso eficiente de los recursos?*
- d) *¿La distribución de las ayudas responde a criterios de equidad territorial?*
- e) *¿Cuál es el nivel de ejecución de los objetivos del Plan Director en los dos primeros años de vigencia del Plan Director 2013-2014?*

5. SEGUIMIENTO DE INDICADORES ORIENTADO A LA EVALUACIÓN DE POLÍTICAS DE ALQUILER

5.1. Introducción

Una de las prioridades básicas del Plan Director de Vivienda 2013-2016 es el fomento del régimen de alquiler como vía para solucionar los problemas de vivienda de las personas con mayores dificultades económicas y/o en riesgo de exclusión social.

En los seis ejes estratégicos del Plan se incluyen diversas medidas encaminadas a favorecer directa o indirectamente el régimen de alquiler, pero hay dos ejes estratégicos específicamente destinados al impulso del alquiler: el Eje 1 y el Eje 5.

En el presente capítulo se procede a analizar el grado de avance del Departamento de cara a conseguir los objetivos generales y específicos establecidos por el Plan Director para los dos primeros años de ejecución del Plan 2013-2014 en estos dos ejes concretos. Para cada eje de actuación se presenta en primer lugar, las medidas establecidas y el nivel de realización y a continuación se detallan las diferentes actuaciones realizadas por el Departamento en materia de alquiler y ligadas a cada eje estratégico.

5.2. Eje 1: Impulso decidido a la vivienda en régimen de alquiler.

5.2.1. Objetivos de la línea de actuación 1.1: Impulsar el acceso y la promoción de vivienda nueva en alquiler, y medidas para alcanzarlos

El objetivo general del Eje es contribuir junto con otras medidas a lograr una cuota del 26% del parque público en alquiler, esto es, un total de 20.000 viviendas en régimen de arrendamiento protegido.

Con este objetivo general, el Eje se estructura en tres líneas de actuación y 12 medidas. El objetivo específico de la primera línea de actuación es lograr la promoción de 3.950 viviendas en régimen de alquiler en el período 2013-2016, de las que 750 viviendas corresponden al ejercicio de 2014 (1.300 en el período 2013-2014).

Asimismo, se establecen un total de 8 medidas detalladas en el Cuadro 5.1. Estas acciones consisten principalmente en el estudio de alternativas de nuevas formas de acceso a la vivienda y del impulso a la colaboración con Ayuntamientos para poner más suelo para la edificación de vivienda en alquiler y crear un parque mínimo de vivienda social.

Atendiendo al ejercicio 2014 se citan a continuación los avances realizados:

- ✓ Con relación a la **acción 1.1.A**, se ha realizado el análisis necesario para la flexibilización y fomento del alquiler con opción de compra considerando la actual normativa del alquiler con opción a compra como satisfactoria. En el año 2014 se han promovido 123 contratos de alquiler con opción a compra.
- ✓ En cuanto a la **acción 1.1.D**, se ha firmado un convenio con una entidad privada que permite la construcción y gestión de 144 viviendas de protección oficial en Getxo.

- ✓ En el marco de la **acción 1.1.F**, han sido firmados 3 convenios con el objetivo de incrementar las reservas de suelo para la promoción de alquiler, captando suelo apto para 151 viviendas y elevando el suelo disponible para edificación de alquiler a 1.057 viviendas.
- ✓ Por último, y en relación a la **acción 1.1.G**, se han firmado 3 convenios para realizar un trabajo conjunto con Ayuntamientos para crear un parque mínimo de vivienda social y aumentar el parque de vivienda pública en alquiler en los municipios de la CAPV.

Por su parte, en la segunda mitad del Plan Director, deberán iniciarse las siguientes acciones:

- ✓ Un análisis sobre la compraventa con pago aplazado: en el marco de la **acción 1.1.A**.
- ✓ En relación a la **acción 1.1.B**, relativa a la realización de un estudio de nuevas fórmulas de acceso a la vivienda como las cooperativas de alquiler o cesión de uso, se pone de manifiesto la no detección de demanda al respecto.
- ✓ Por otro lado se abordará el diseño o estudio de la implantación del nuevo programa de compra de VPO por particulares para el alquiler (**acción 1.1.C**).
- ✓ En cuanto a la **acción 1.1.D**, se iniciará la revisión de la normativa vigente con el objeto de favorecer la colaboración con entidades privadas para la producción y puesta en alquiler de vivienda protegida de promoción privada.
- ✓ Por su parte, el estudio de fijación de precios y convenios con entidades financieras tiene como objetivo también la puesta en alquiler de viviendas de promoción privada. (**Acción 1.1.E**).
- ✓ Finalmente se realizará el mapa de demanda de alquiler que busca priorizar la promoción de viviendas en alquiler en aquellos lugares donde exista demanda (**acción 1.1.H**).

Cuadro 5.1 Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 1.1

Política: EJE 1.IMPULSO DECIDIDO AL ACCESO A LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER				
Objetivo general: Lograr una cuota del 26% del parque público en alquiler: 20.000 viviendas.				
Línea de actuación: 1.1. Impulsar el acceso y la promoción de vivienda nueva en alquiler				
Objetivo específico: Lograr la promoción de 3.950 viviendas en alquiler				
Objetivo específico año 2014: lograr la promoción de 750 viviendas en alquiler (1.300 viviendas en 2013-2014).				
Nomenclatura y medida:	Denominación de la/s medida/s:	Objetivo general	Indicadores de realización (ligados al cumplimiento de acciones / medidas)	Hitos alcanzados
1.1.A.	Profundizar en nuevas formas de acceso a la vivienda: alquiler con opción de compra más flexible, compraventa con pago aplazado	Flexibilización y fomento de la normativa de alquiler con opción de compra	¿Análisis sobre la normativa del alquiler con opción a compra? Sí/No Nº de contratos acogidos a la nueva normativa ¿Análisis sobre la normativa de la compraventa con pago aplazado? Sí/No	Sí 123 contratos de alquiler con opción a compra No
1.1.B.	Estudiar nuevas fórmulas de acceso a la vivienda: las cooperativas de alquiler o cesión de uso	Diseño, desarrollo y proyectos piloto de cooperativas en alquiler.	¿Normativa aprobada?: sí/no Informes realizados al respecto Nº de viviendas iniciadas en el cuatrienio	No 0 0
1.1.C	Analizar nuevos nichos de actuación: compra de VPO por particulares para alquiler	Diseño e implementación de nuevo programa de VPO por particulares destinada a alquiler	¿Diseño e implantación del nuevo programa? Sí/no	No
1.1.D	Favorecer la colaboración con entidades privadas para construir y gestionar viviendas protegidas en alquiler	Producción y puesta en alquiler de vivienda protegida de promoción privada.	Nº de revisiones normativas realizadas Acuerdos alcanzados con entidades privadas	0 1 convenio (144 VPO)
1.1.E	Estudio de fijación de precios y rentas y convenios con entidades financieras	Producción y puesta en alquiler de vivienda protegida de promoción privada	¿Estudio realizado? Sí/No Convenios realizados con entidades financieras ¿Normativa aprobada? Sí/No	No No No
1.1.F	Impulsar convenios con Aytos para poner suelo para alquiler	Incrementar las reservas de suelo para la promoción en alquiler	Suelo disponible para edificación en alquiler Nº de convenios firmados por año Suelo captado apto en nº de viviendas	1.057 3 151
1.1.G	Trabajo conjunto con Aytos para crear un parque mínimo de vivienda social	Aumentar el parque de vivienda pública en alquiler en los municipios de la CAE	Nº de convenios firmados	3
1.1.H	Priorizar la promoción de viviendas en alquiler en localizaciones donde exista demanda	Promoción de viviendas en alquiler donde exista demanda	Elaboración de un mapa de demanda de alquiler. Sí/No	No
Indicadores				
SEGUIMIENTO			REALIZACIÓN 2013	REALIZACIÓN 2014
Indicadores de resultado (ligados al cumplimiento del objetivo específico)				
• Nº viviendas en alquiler			79	217
Indicadores de eficacia				
• Nº viviendas realizadas/previstas			14,4%	28,9%
Indicadores de impacto (ligados al cumplimiento del objetivo general)				
• % cuota del alquiler del parque protegido			24,3%	22,7%

5.2.2. Objetivos de la línea de actuación 1.2: Proveer un marco regulatorio fiscal estable y flexible para el mercado de alquiler de particulares, y grado de avance de las medidas para alcanzarlos.

Esta línea de actuación está orientada a conseguir un marco regulatorio y fiscal estable y flexible para el mercado de alquiler de particulares. Para ello se plantea la realización de contactos con las Diputaciones Forales, puesto que son las entidades competentes en materia fiscal. Esta acción se encuentra en curso de realización y ya ha visto una propuesta para la exención del Impuesto de Bienes Inmuebles en los programas públicos de intermediación en el mercado de alquiler (acción 1.2.A.).

Por otro lado, se prevé realizar un estudio para la mejora de la seguridad y las garantías del alquiler para arrendadores e inquilinos con el objetivo de incrementar el alquiler privado.

Política: EJE 1. IMPULSO DECIDIDO AL ACCESO A LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER

Objetivo general: Lograr una cuota del 26% del parque público en alquiler: 20.000 viviendas

Línea de actuación: 1.2. Proveer un marco regulatorio y fiscal estable y flexible para el mercado de alquiler de particulares.

Nomenclatura y medida:	Denominación de la/s medida/s:	Objetivo general	Indicador/Objetivo	Hitos alcanzados
1.2.A.	Propiciar, junto con los Territorios Históricos, una política de incentivos fiscales y un marco regulatorio para favorecer el alquiler	Incremento de las viviendas en alquiler	Contactos establecidos con Diputaciones	Trasladada propuesta sobre exención IBI en programas públicos de alquiler. El resto, en curso.
1.2.B	Estudiar la mejora de la seguridad y las garantías del alquiler para arrendadores e inquilinos	Incremento del alquiler privado	¿Estudio realizado? Sí/No	Pendiente

5.2.3. Objetivos de la línea de actuación 1.3: Orientar los recursos a favorecer el alquiler social a personas con necesidad de vivienda, y grado de avance de las medidas para alcanzarlos

El objetivo principal de esta línea de actuación es orientar los recursos a favorecer el alquiler social a personas con necesidad de vivienda a través de la creación de una red de alojamientos públicos en alquiler para colectivos prioritarios y promover la gestión de vivienda en alquiler social a través de convenios con entidades sin ánimo de lucro.

En cuanto a la primera de las acciones, en 2014 no ha sido posible alcanzar el objetivo establecido de promoción de alojamientos dotacionales, puesto que han sido iniciados un total de 55 ADAs, lo que supone un grado de cumplimiento del 13,8% (estaban previstos 400 alojamientos dotacionales en 2014).

El parque total de ADAs a diciembre de 2014 se cifra en 653 unidades, de las que 326 han sido promovidas por el propio Departamento, y 327 por Donostiako Etxegintza (283 para jóvenes y 44 para mayores).

Por su parte, sí ha habido avances en la realización de la acción 1.3.B. relativa a la promoción de viviendas de alquiler social por entidades sin ánimo de lucro, habiéndose suscrito 3 convenios de colaboración para gestionar 6 viviendas en alquiler social.

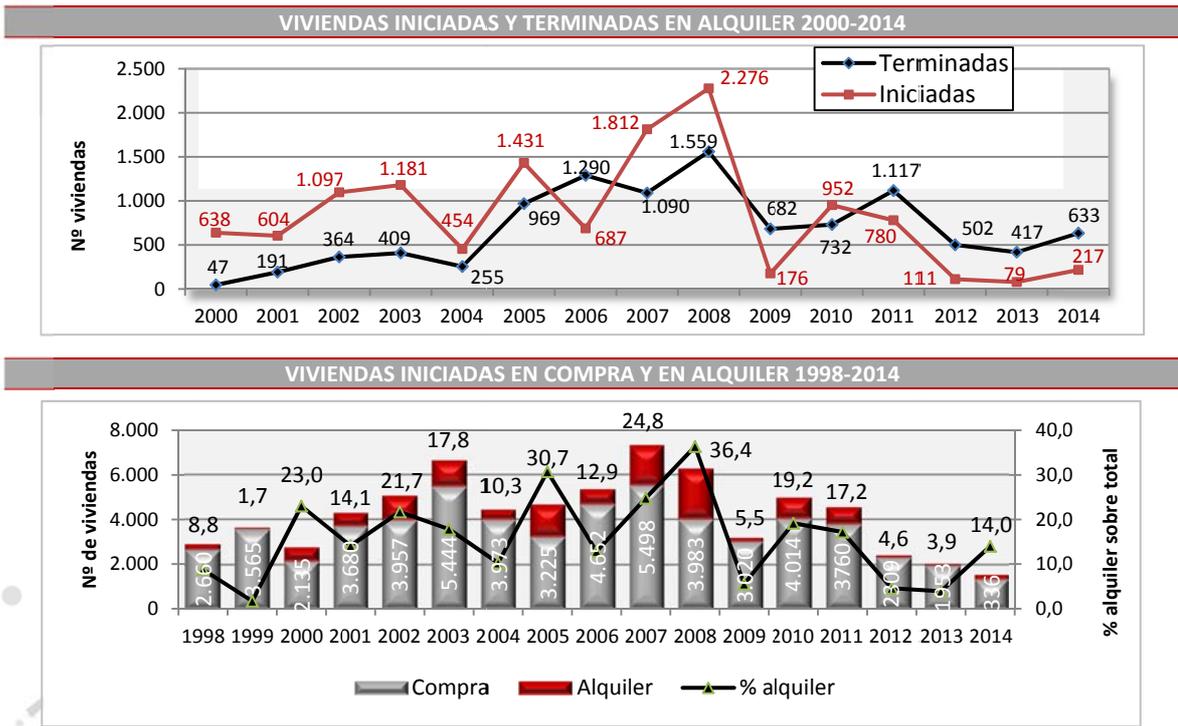
Política: EJE 1. IMPULSO DECIDIDO AL ACCESO A LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER				
Objetivo general: Lograr una cuota del 26% del parque público en alquiler: 20.000 viviendas				
Línea de actuación: 1.3. Orientar los recursos a favorecer el alquiler social a personas con necesidad de vivienda.				
Nomenclatura y medida:	Denominación de la/s medida/s:	Objetivo general	Indicador/Objetivo	Hitos alcanzados
1.3.A.	Creación de una red de alojamientos públicos en alquiler para colectivos prioritarios	Incremento del número de alojamientos dotacionales	Nº ADAs subvencionadas por el Gobierno Vasco Nº de ADAs parque total Nº ADAs promovidas/alquiladas por año: 350 (2013), 400(2014), 400 (2015), 500 (2016).	326 653 55 ADAs en 2014 102 ADAs en 2013-2014.
1.3.B	Promover la gestión de vivienda en alquiler social a través de convenios con entidades sin ánimo de lucro	Incremento del número de viviendas en alquiler social	Nº de viviendas en alquiler gestionadas por entidades sin ánimo de lucro Convenios firmados con entidades sin ánimo de lucro Nº de beneficiarios de estas viviendas	6 3 No disponible

5.2.4. Actividad del Departamento en materia de promoción de vivienda nueva en alquiler

a) Viviendas iniciadas y terminadas en alquiler

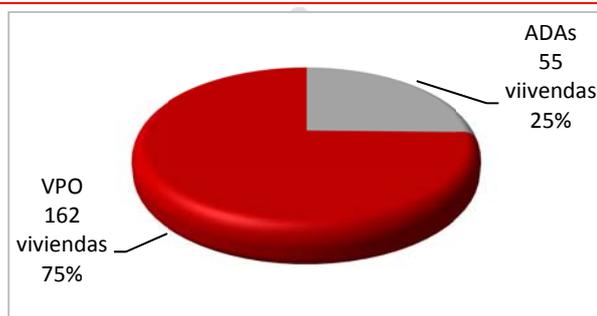
La edificación en régimen de alquiler es una modalidad que requiere mayores exigencias financieras que la compra, lo que dificulta enormemente el desarrollo de estas promociones, y más aún en una coyuntura de fuertes restricciones en la concesión de financiación. A pesar de esas dificultades, en 2014 el Departamento ha iniciado la edificación de 217 viviendas en régimen de arrendamiento protegido, lo que supone el 14% del total de iniciaciones de vivienda protegida de la CAE en ese año. Por su parte, las terminadas en alquiler representan el 28% del total de viviendas protegidas terminadas.

Gráfico 5.1. Evolución de la edificación de viviendas protegidas en régimen de alquiler



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Gráfico 5.2 Distribución de las viviendas en alquiler iniciadas según tipologías, 2014



Fuente: Estadística de viviendas iniciadas. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco

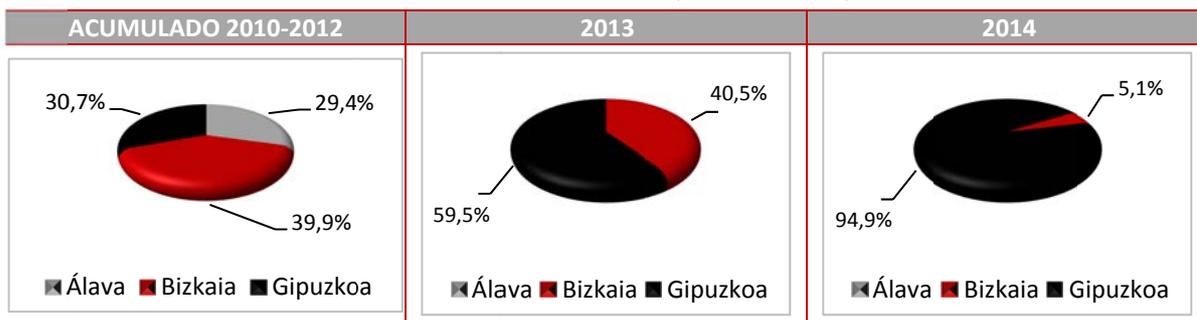
Del total de viviendas protegidas de alquiler iniciadas en 2014, tres de cada cuatro son viviendas de protección oficial (162 viviendas) y el 25% restante son Alojamientos Dotacionales (55 ADAs).

b) **Distribución territorial**

El Plan Director de Vivienda se plantea como objetivo avanzar en el reequilibrio territorial, edificando vivienda protegida en aquellos lugares en los que existe más demanda. Esto implicaría reducir al máximo la construcción en Álava, puesto que en los últimos años ha tenido lugar una elevada concentración de vivienda protegida en este Territorio Histórico.

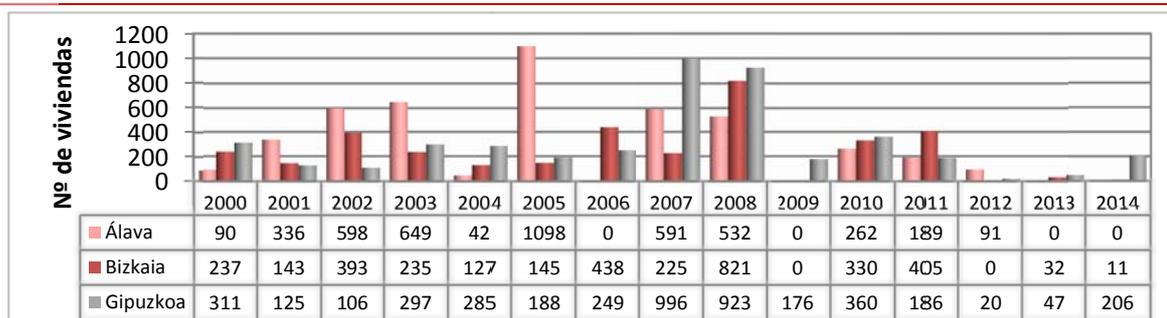
Atendiendo a los datos de iniciaciones de vivienda protegida en alquiler, se comprueba que en los dos últimos años no se ha promovido vivienda protegida en alquiler en el territorio alavés, cumpliéndose así el objetivo propuesto. En cuanto al ejercicio 2014 hay que decir que prácticamente la totalidad de la vivienda protegida iniciada de arrendamiento protegido está localizada en Gipuzkoa.

Gráfico 5.3 Evolución de la distribución de las viviendas en alquiler iniciadas según Territorio Histórico, 2010-2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Gráfico 5.4. Evolución de las viviendas de protección pública en alquiler iniciadas según Territorio Histórico, 2000-2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

5.2.5. Política subvencional a la promoción en alquiler

a) Ayudas concedidas a la promoción de viviendas en alquiler

Con el objeto de fomentar la promoción de viviendas en régimen de alquiler, el Departamento, además de actuar como promotor directo de vivienda protegida, mantiene una política subvencional concediendo ayudas a otros agentes para la promoción en régimen de alquiler.

En el ejercicio 2014 han sido concedidas ayudas para la edificación de 229 viviendas protegidas en régimen de alquiler, por un importe global de subvención de 5.159.000 euros y 3.361.788 euros en concepto de subsidios. Este importe es superior al registrado en el año precedente, pero muy inferior al observado en otros ejercicios. Ver Gráfico 5.5.

Cuadro 5.2. Evolución de las subvenciones y subsidios aprobados, 2010-2014

	Nº actuaciones	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

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

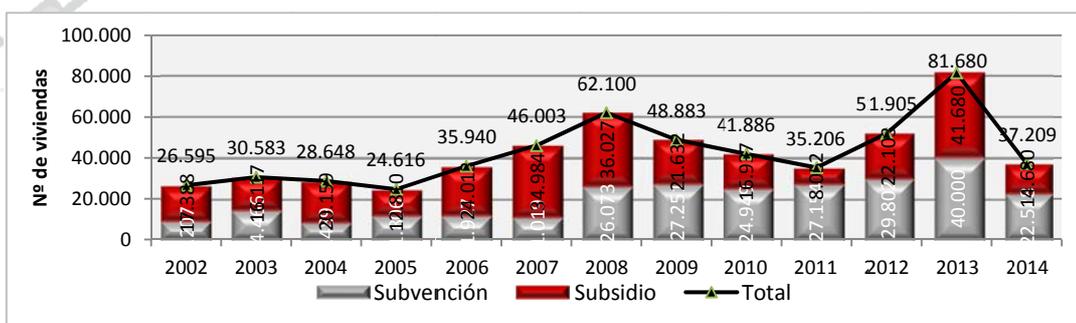
Gráfico 5.5 Evolución de las ayudas a la promoción en alquiler, 2002-2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En términos de ayuda media por vivienda, el promedio de 2014 ha sido inferior al registrado en 2013. En concreto, la ayuda media en 2014 se cifra en 37.209 euros/vivienda, muy inferior al promedio de 2013 (81.680 euros por vivienda). Esta bajada se debe al tipo de ayuda al que han podido acogerse las entidades beneficiarias al haberse establecido rentas de régimen general¹.

Gráfico 5.6 Evolución de las ayudas medias por vivienda concedidas para la promoción en alquiler, 2002-2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Finalmente, cabe dejar constancia que en 2014 no han sido formalizados préstamos para la promoción de vivienda en alquiler.

Cuadro 5.3 Evolución de los préstamos formalizados para la promoción en alquiler, 2010-2014

	Miles de euros				
	2010	2011	2012	2013	2014
Promoción nueva en alquiler	21.588	10.589	--	7.700	0
Alojamientos dotacionales	6.057	--	-	5.125	0
Adquisición para arrendamiento protegido	34.858	2.353	19.184	--	0
Total	62.503	12.942	19.184	12.825	0

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

5.2.6. El parque de alquiler gestionado por Alokabide

a) El parque de alquiler propio de Alokabide

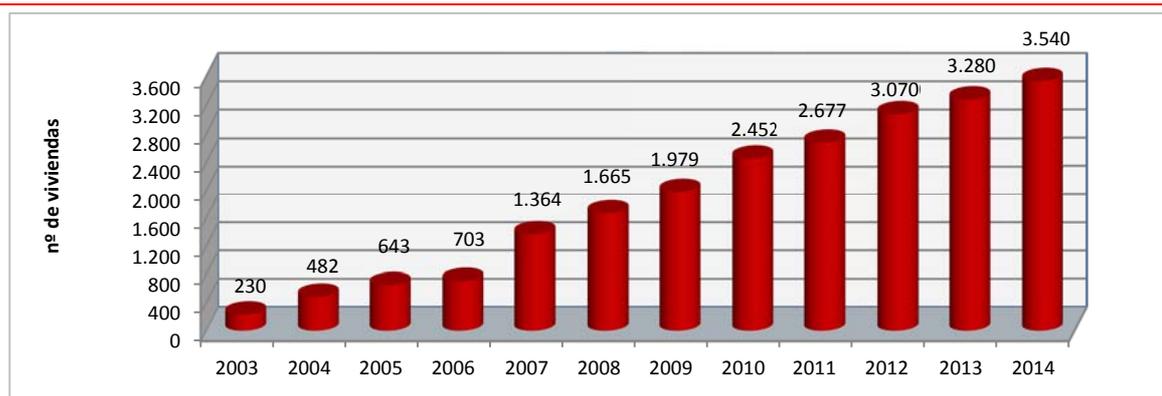
El parque de viviendas en alquiler propio de Alokabide se cifraba a 31 de diciembre de 2014 en 3.540 unidades, lo que supone un aumento del 7% en el último año.

¹ LAZORA, con 144 VPO no se ha acogido a las ayudas de rentas al 75% y por ese motivo la ayuda es menor.

Atendiendo al reparto geográfico, destaca Álava que sigue concentrando la mayor parte de las viviendas de Alokabide, con el 67% del total (2.366 viviendas). No obstante, cabe destacar un retroceso de este peso relativo, puesto que el pasado año 2013, Álava acumulaba el 71% del conjunto del parque de viviendas de Alokabide.

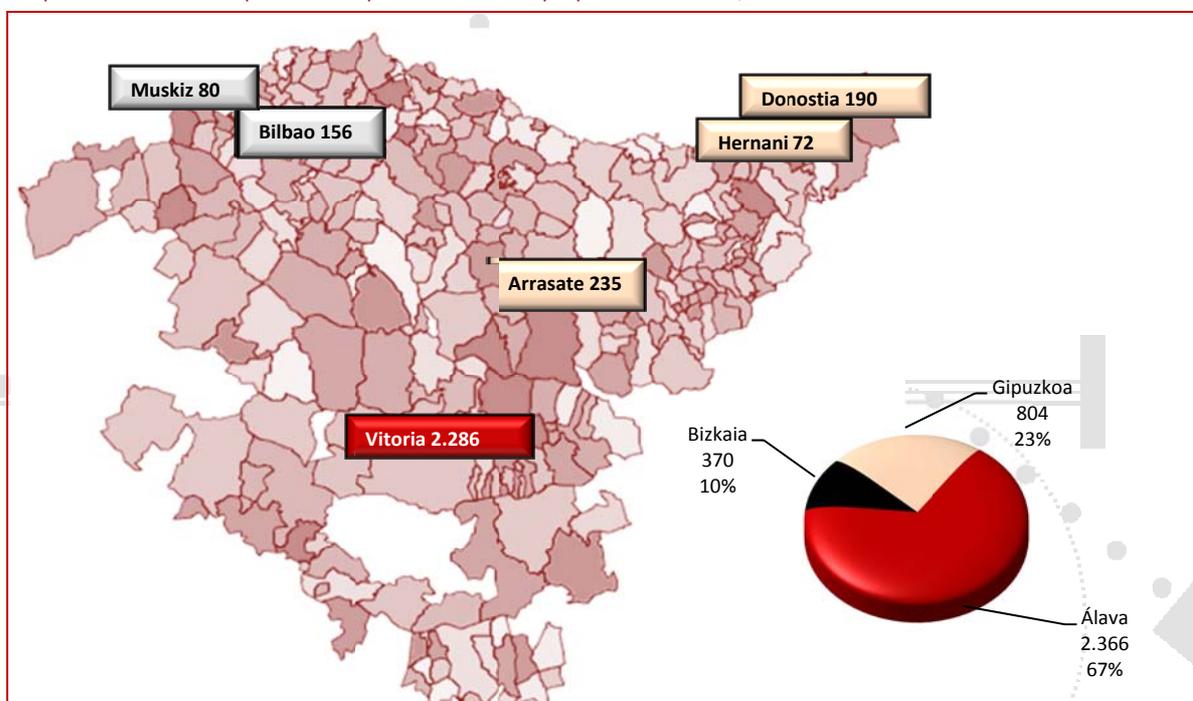
Por su parte, 804 viviendas se encuentran localizadas en Gipuzkoa y 370 en Bizkaia. Por municipios, en Vitoria-Gasteiz se ubican 2.286 viviendas (el 65% del total). Por su parte, Donostia-San Sebastián cuenta únicamente con un total de 190 viviendas del parque de Alokabide y Bilbao contabiliza 156 viviendas.

Gráfico 5.7 Desarrollo del parque de vivienda propio de Alokabide, 2003-2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

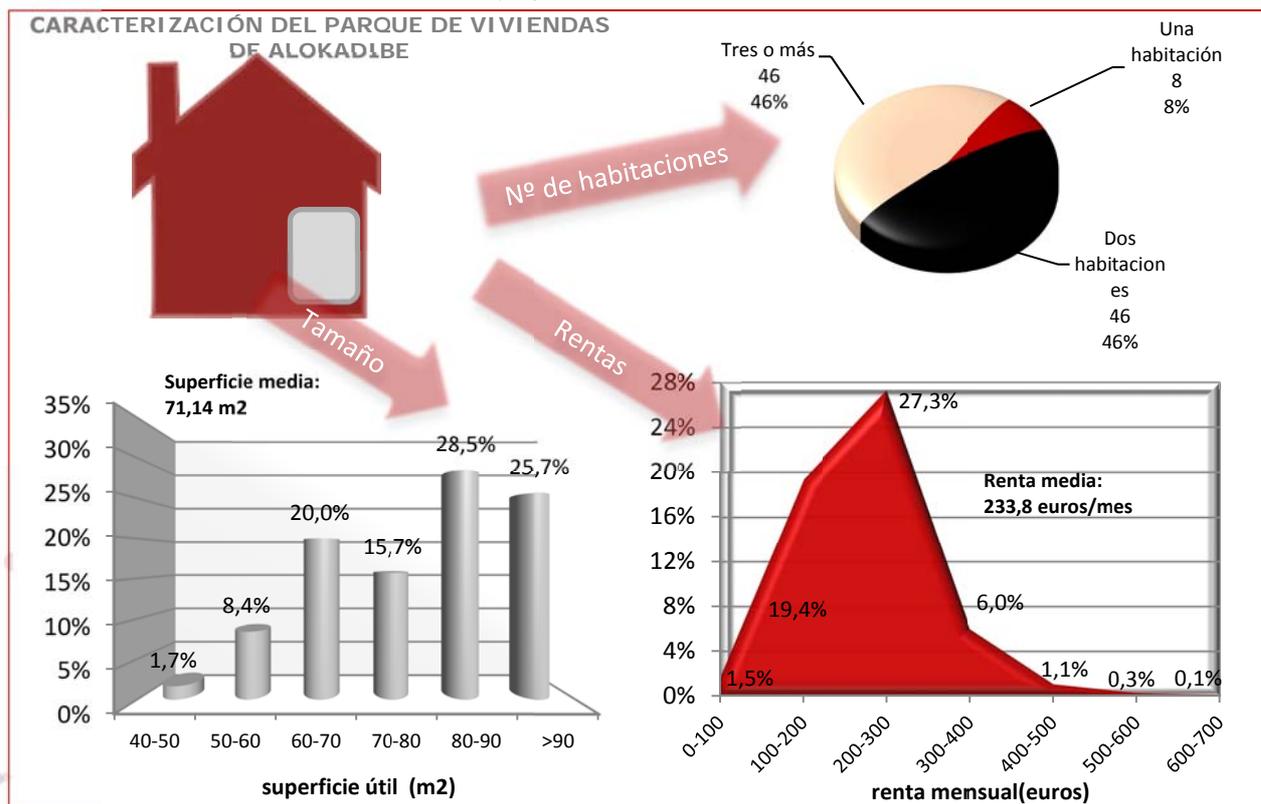
Mapa 5.1 Principales municipios con vivienda propia de Alokabide, 2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En cuanto a la caracterización del parque, un 46% de las viviendas de Alokabide posee dos habitaciones y otro 46% cuenta con 3 o más habitaciones. La superficie media se cifra en 71 m², si bien, más de la mitad (54% del total) tiene un tamaño superior a los 80 m².

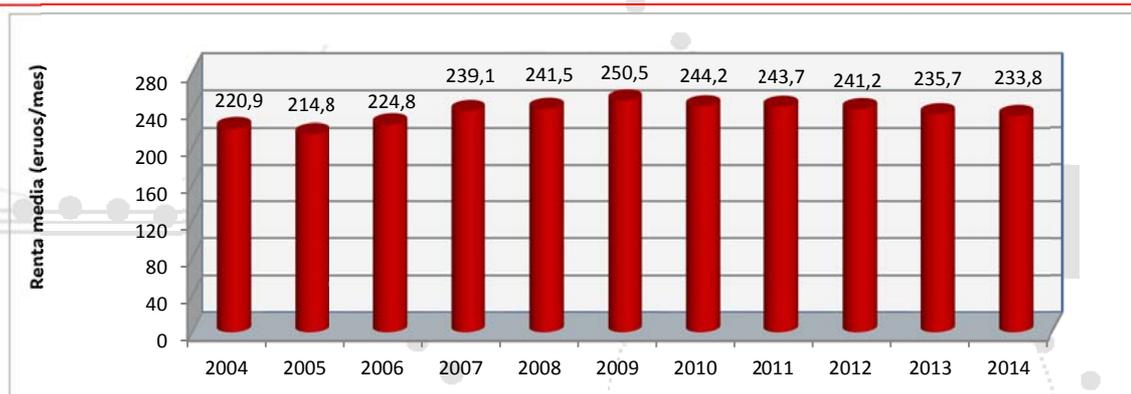
Gráfico 5.8 Características de las viviendas propias de Alokabide, 2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

La renta medida del parque de viviendas de Alokabide se mantiene en niveles muy similares en todo el período analizado (2004-2014), aunque se pueden destacar las suaves caídas registradas desde 2009. En concreto el alquiler medio de 2014 se cifra en 234 € mensuales, un descenso del 0,8% con respecto a 2013, y un 6,6% inferior al promedio de 2009.

Gráfico 5.9 Evolución de la renta media de las viviendas propias de Alokabide, 2004-2014



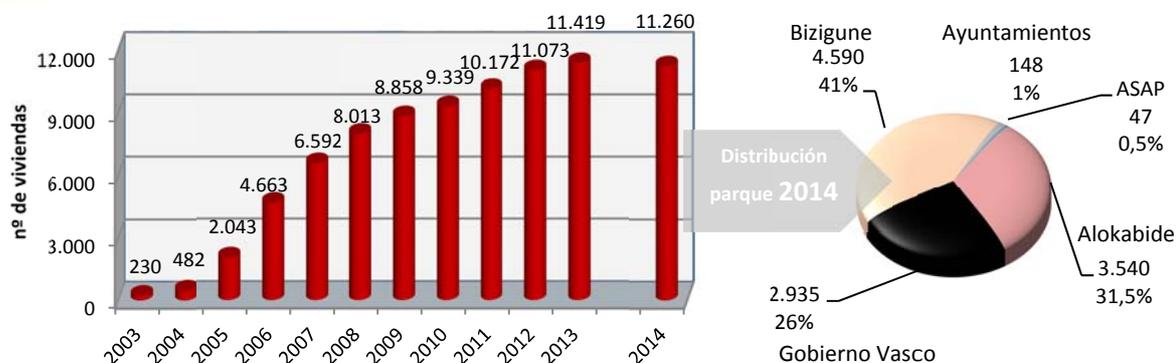
Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

b) El parque gestionado por Alokabide

Alokabide, además de gestionar su parque propio, también gestiona las viviendas en alquiler del Gobierno Vasco, las del Programa Bizigune y una parte del programa ASAP y algunas viviendas pertenecientes a Ayuntamientos. En total, el parque gestionado desde Alokabide en 2014 se cifra

en 11.355 viviendas, un 0,6% menos que en 2013. En concreto, gestiona 4.590 viviendas de Bizigune (41%), 3.540 viviendas propias (31%), 2.935 del Gobierno Vasco (26%), 148 viviendas de Ayuntamientos (1% del total) y 47 viviendas de ASAP (1%).

Gráfico 5.10 Evolución del parque de viviendas gestionado por Alokabide, 2003-2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Cuadro 5.4 Evolución del parque de vivienda gestionado por Alokabide, 2007-2014

Nº de viviendas	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Viviendas de Alokabide	1.364	1.670	1.984	2.452	2.677	3.070	3.280	3.540
Viviendas del Gobierno Vasco	1.973	2.179	2.231	2.257	2.577	2.697	2.817	2.935
Viviendas de Bizigune	3.144	4.053	4.510	4.573	4.840	5.150	5.174	4.590
Viviendas de Ayuntamientos	111	111	133	57	78	156	148	148
Viviendas ASAP	--	---	--	--	--	--	--	142
Total viviendas	6.592	8.013	8.858	9.339	10.172	11.073	11.419	11.355

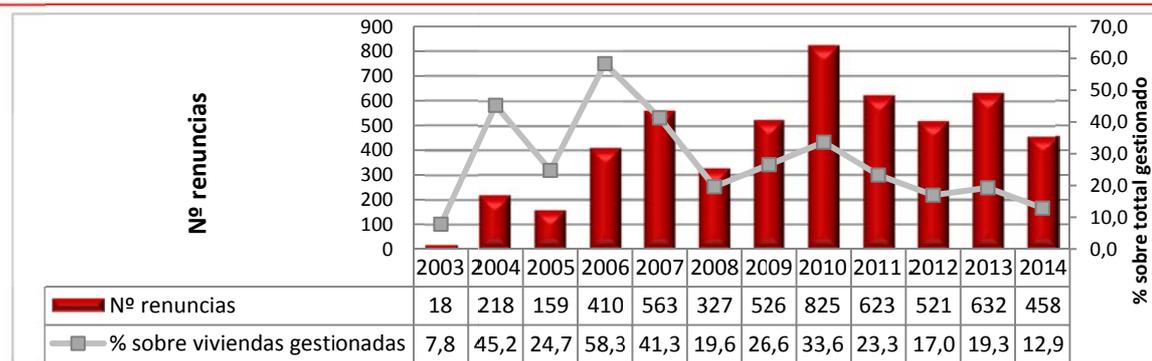
Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

c) Datos de la actividad propia de gestión

Desde el punto de vista de la gestión del parque de viviendas, Alokabide debe hacer frente a las adjudicaciones fallidas, esto es, viviendas 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 2014, el total de renunciaciones registrado en Alokabide ha sido de 458, cifra muy inferior a la obtenida en los últimos años, suponiendo una ratio del 13% sobre el total del parque de viviendas propio gestionado (resultado bastante bajo si se tiene en cuenta el período analizado).

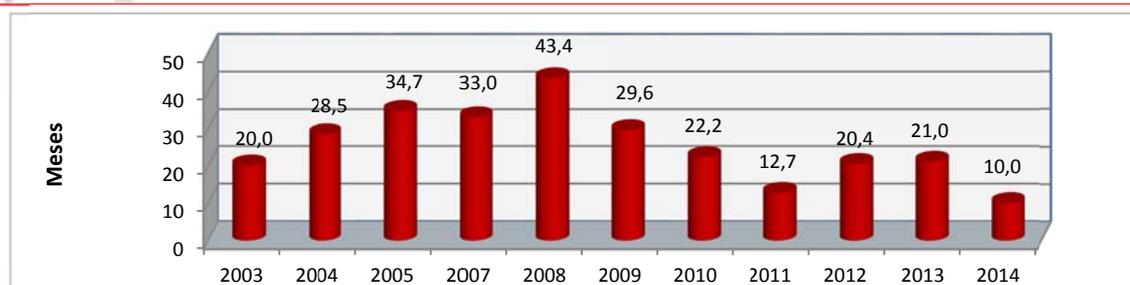
Gráfico 5.11 Evolución del nivel de adjudicaciones fallidas sobre las viviendas propias gestionadas, 2003-2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En cuanto al plazo medio de entrega de las viviendas, es decir, el tiempo transcurrido desde el primer sorteo realizado hasta la ocupación definitiva de la vivienda, ha experimentado un importante descenso en 2014, (10 meses de media), habiéndose acortado este tiempo a la mitad con respecto a la situación observada en 2012 y 2013.

Gráfico 5.12 Evolución del plazo medio de entrega desde la adjudicación (1er sorteo) hasta la ocupación de la vivienda, 2003-2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

La gestión del parque de Alokabide implica un elevado volumen de trabajo que se pone de manifiesto a través de los siguientes indicadores relativos al año 2014: han sido atendidas un total de 83.198 llamadas, de las que 596 correspondían a la formulación de quejas, y se han gestionado un total de 6.133 reparaciones, ambos conceptos superiores a los registrados en 2013.

Cuadro 5.5 Evolución de otros datos de gestión de Alokabide, 2013-2014

	2013	2014
Número de llamadas recibidas	90.954	83.198
Número de quejas recibidas	296	596
Número de reparaciones gestionadas	4.585	6.133

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

d) Las ayudas a la gestión percibidas por Alokabide

Finalmente, cabe decir que el Departamento de Empleo y Políticas Sociales concede a Alokabide una subvención por la gestión de las viviendas del Gobierno Vasco. La subvención otorgada en 2014 se cifraba en 2,2 millones de euros, lo que supone una subvención media de 745 euros anuales por vivienda.

Cuadro 5.6. Evolución de la subvención del Departamento a Alokabide por la gestión de las viviendas del Gobierno Vasco

	Subvención del Departamento (euros)	Viviendas del Departamento	Subvención media por gestión
2006	487.140,33	1.435	339,5
2007	935.747,13	1.973	474,3
2008	1.318.740,57	2.179	605,2
2009	1.756.871,87	2.231	787,5
2010	1.701.962,47	2.257	754,1
2011	1.900.000,00	2.577	737,3
2012	1.989.336,57	2.697	737,6
2013	2.049.506,66	2.817	727,5
2014	2.186.437,02	2.935	744,9

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

5.3. EJE 5: Disminución de viviendas deshabitadas

5.3.1. Línea de actuación 5.1. Movilizar vivienda vacía hacia el alquiler protegido

El objetivo general del Eje es alcanzar en 2016 un parque de 8.080 viviendas en régimen de alquiler, a través de la captación de viviendas pertenecientes a particulares, contribuyendo así a alcanzar la cuota del 26% de alquiler protegido. De este total, 5.750 viviendas provendrían del Programa Bizigune y 2.330 del Programa ASAP,

Con este objetivo general, el Eje se estructura en dos líneas de actuación y 6 medidas planteándose como objetivos para 2014 la movilización de 5.450 viviendas a través del Programa Bizigune y de 350 viviendas mediante el Programa ASAP. Los datos de 2014 confirman el alquiler de 4.590 viviendas a través de Bizigune y la firma de 142 contratos de alquiler del Programa ASAP, cifras que se sitúan por debajo de lo previsto.

Con respecto a las acciones previstas en el EJE 5.1. se citan a continuación los principales hitos alcanzados:

- ✓ Con respecto a la **acción 5.1.A**, en la que se buscaba la mejora de la eficiencia del programa Bizigune a través de la modificación de la normativa, hay que decir que la aprobación en 2013 del DECRETO 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» (BOPV 20/12/2013) da respuesta a esta acción.
- ✓ En cuanto a la **acción 5.1.B**. relativa al análisis y reflexión del programa ASAP, en 2014 se produce una mejora del procedimiento de adjudicación del programa ASAP a través de la aprobación del DECRETO 180/2014, de 23 de septiembre, de modificación del Decreto por el que se crea el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (BOPV 30/09/2014).
- ✓ Finalmente, atendiendo a la **acción 5.1.C**. sobre captación de vivienda desocupada de promotores y entidades financieras, cabe destacar la realización de **cuatro contactos** y la consecución de **un convenio** realizado con promotores y entidades financieras.

Política: EJE 5. DISMINUCIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS**Objetivo general:** Disminución del número de viviendas deshabitadas en la CAE: ¿?**Objetivo específico:** Vivienda en alquiler procedente de los programas Bizigune y ASAP: **8.080 viviendas** (5.800 en 2014)**Línea de actuación:** 5.1. Movilizar vivienda deshabitada hacia el alquiler protegido

Nomenclatura y medida:	Denominación de la/s medida/s:	Objetivo general	Indicador/Objetivo	Hitos alcanzados
5.1.A.	Mejorar la eficiencia del programa Bizigune	Aumento de la eficiencia del Programa	Modificación de la normativa del programa: Sí/No	Sí
5.1.B.	Análisis y reflexión del programa ASAP	Mejorar resultados del programa ASAP	Modificación de normativa del programa ASAP: Sí/No Nº de contratos de alquileres bajo el nuevo programa ASAP: 2.330	Sí 142
5.1.C.	Captación de vivienda desocupada de promotores y entidades financieras.	Aumentar la captación de vivienda desocupada	Contactos realizados con promotores y entidades financieras Convenios realizados con promotores y entidades financieras	4 1

Indicadores

SEGUIMIENTO	REALIZACIONES 2014
Indicadores de resultado (ligados al cumplimiento del objetivo específico)	
• Nº viviendas en alquiler P. Bizigune	4.590
• Inversión realizada P. Bizigune (Millones euros)	19,27
• Nº viviendas alquiler P. ASAP	85
• Inversión realizada P. ASAP (euros)	14.235,17
Indicadores de eficacia	
• Nº viviendas alquiladas Bizigune/previstas	84,2%
• Nº de viviendas alquiladas ASAP/previstas	22,9%
Indicadores de eficiencia	
• Inversión realizada / vivienda alquilada Bizigune (euros)	4.199
• Inversión realizada / vivienda alquilada ASAP (euros)	167,5
Indicadores de impacto (ligados al cumplimiento del objetivo general)	
• % cuota del alquiler del parque protegido	22,9%

5.3.2. Línea de actuación 5.2. Mejorar los sistemas de detección e identificación de viviendas deshabitadas

Finalmente, esta línea de actuación permitirá un mayor y mejor conocimiento del parque de viviendas desocupado con el objetivo de incrementar su puesta en el mercado de alquiler.

En concreto, han sido mantenidas 8 reuniones con Ayuntamientos y/o Diputaciones con el objetivo de desarrollar acciones destinadas a detectar viviendas deshabitadas, y se ha elaborado material divulgativo con el fin de concienciar a la sociedad sobre la necesidad de ocupar las viviendas deshabitadas.

Por su parte, el Departamento elabora periódicamente la [Estadística de vivienda vacía](#) que permite identificar las viviendas deshabitadas de Euskadi gracias a la metodología para la detección de vivienda vacía diseñada para tal fin.

En el marco de este eje estratégico, queda pendiente de realización el diseño de un sistema de cara a mejorar la caracterización de las viviendas desocupadas.

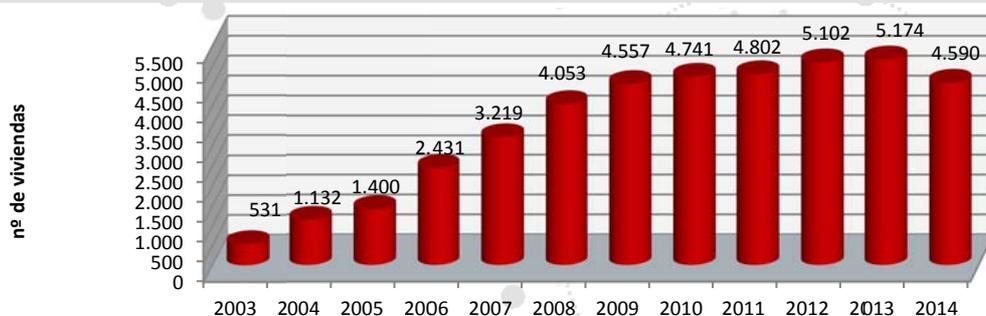
Política: EJE 5. DISMINUCIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS				
Objetivo general: Disminución del número de viviendas deshabitadas en la CAE: ¿?				
Línea de actuación: 5.2. Mejorar los sistemas de detección e identificación de viviendas deshabitadas.				
Nomenclatura y medida:	Denominación de la/s medida/s:	Objetivo general	Indicador/Objetivo	Hitos alcanzados
5.2.A.	Desarrollar acciones destinadas a detectar viviendas deshabitadas.	Aumentar el número de viviendas deshabitadas	Diseño de la metodología para la detección de la vivienda vacía: Sí/No Reuniones mantenidas con Ayuntamientos y Diputaciones	Sí 8
5.2.B.	Mejorar caracterización de las viviendas desocupadas	Mejorar la caracterización de las viviendas	Diseño del sistema: Sí/No	No
5.2.C.	Programas de concienciación social sobre la necesidad de ocupación de las viviendas deshabitadas.	Disminuir las viviendas desocupadas	Diseño de material divulgativo:	Sí

5.3.3. La captación de vivienda vacía: El Programa Bizigune

A diciembre de 2014, el Programa cuenta con un total de 4.590 viviendas (11% menos que en 2013). A este respecto, conviene recordar el descenso de la renta máxima que pueden obtener los propietarios desde los 600 hasta los 450 euros mensuales.

El Gobierno Vasco debe asumir el diferencial entre las rentas de propietarios/as e inquilinos/as, y a pesar de esta reducción de la renta máxima, el coste del programa para el Departamento continúa siendo elevado. Este elevado coste del Programa es lo que ha llevado a limitar los objetivos del Programa Bizigune, tratando de incrementar el volumen de vivienda captadas a través del Programa de intermediación en el alquiler libre (ASAP).

Gráfico 5.13 Evolución del parque de vivienda de Bizigune, 2003-2014

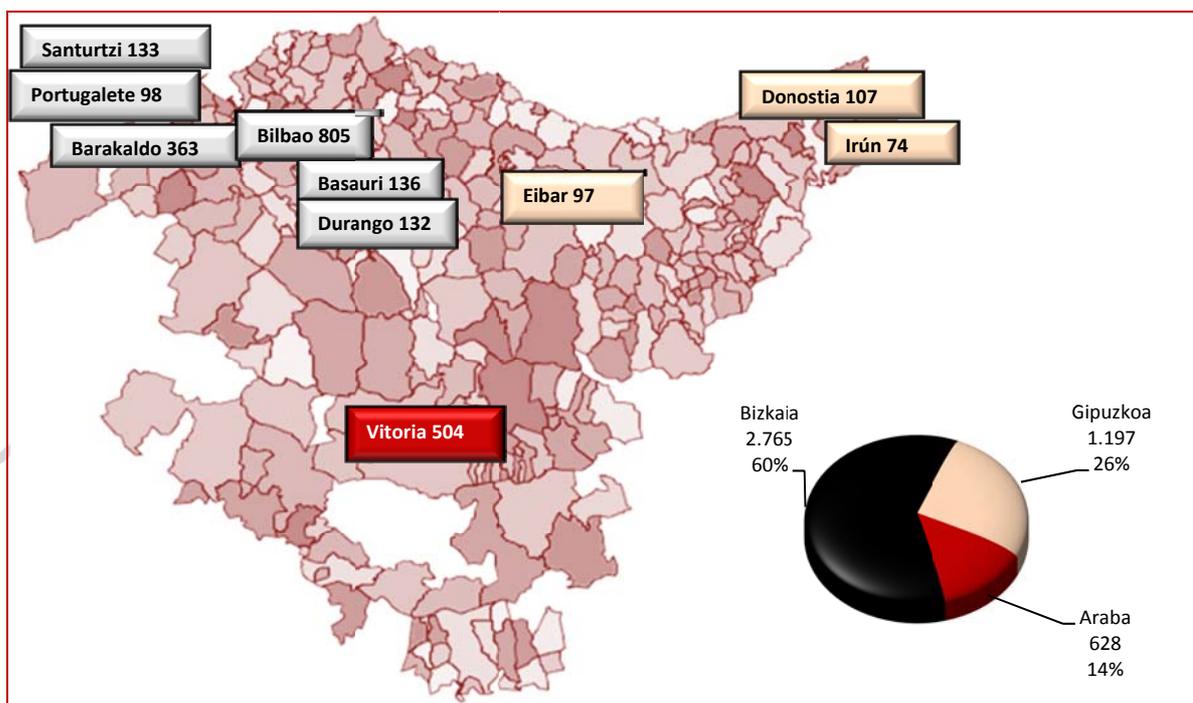


Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

El parque en alquiler de Bizigune presenta una elevada concentración en Bizkaia que acumula 6 de cada 10 viviendas (2.765 unidades), Gipuzkoa concentra el 26% (1.197 viviendas), mientras que el 14% restantes son viviendas localizadas en Álava (628 viviendas).

Atendiendo a las capitales, Bilbao cuenta con 805 viviendas, Vitoria con 504, y en Donostia únicamente 107 viviendas están alquiladas a través del programa Bizigune. En el Mapa 5.2 se pueden ver los municipios con mayor número de viviendas en alquiler gracias a Bizigune.

Mapa 5.2 Municipios con mayor parque de vivienda de Bizigune, 2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

El 93% de las viviendas del parque de Bizigune están ocupadas (con contratos en vigor), proporción muy similar en los tres territorios históricos: 95% de ocupación en Álava, 94% en Gipuzkoa y del 93% en Bizkaia.

Los/as propietarios/as recibieron en 2014 una renta media de 558 euros, promedio que se mueve en la franja de 538 euros de Gipuzkoa y de 583 euros de Álava. Hay que tener presente que estas rentas se calculan sobre los valores de mercado, siendo más elevados en las capitales, y las viviendas de Álava se ubican principalmente en Vitoria, mientras que las de Gipuzkoa se localizan mayoritariamente fuera de la capital.

Por su parte, la renta media abonada por la población inquilina se cifra en 270,5 euros mensuales para el conjunto de la CAE, el 48,5% del importe percibido en promedio por los/as propietarios/as. Álava registra de nuevo la mayor diferencia entre la renta de la población inquilina y de la propietaria.

La diferencia entre la renta abonada por el inquilino y la percibida por el propietario es asumida por el Gobierno Vasco, esto es, un promedio de 287,5 € por vivienda.

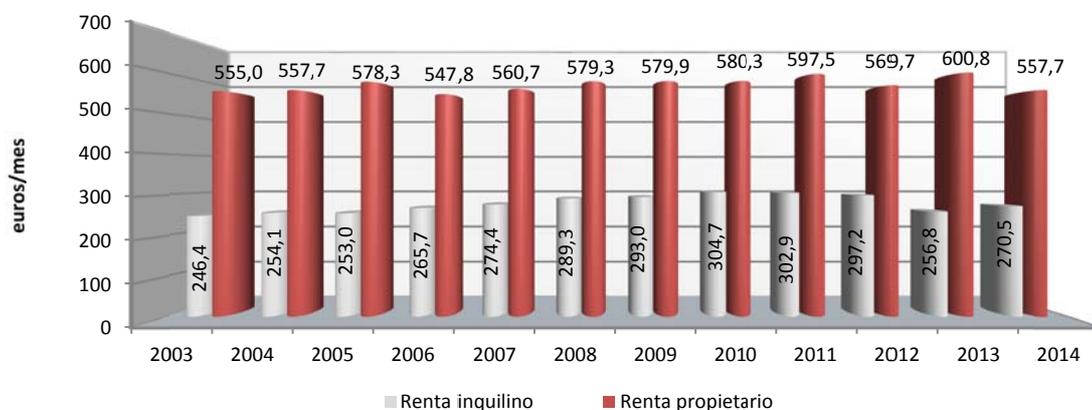
Cuadro 5.7 Principales indicadores del Programa Bizigune por Territorios Históricos, 2014

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	CAE
Parque total del programa	628	2.765	1.197	4.590
Contratos de alquiler en vigor	595	2.563	1.121	4.279
% de viviendas ocupadas sobre viviendas captadas	94,7	92,7	93,7	93,2
Renta de alquiler				
Renta de alquiler propietarios/as**	582,5	560,6	538,2	557,7
Renta de alquiler inquilinos/as	255,5	270,8	277,9	270,5
% renta inquilinos/as sobre renta propietarios/as	43,9	48,3	51,6	48,5

** Hay que tener presente que aunque el límite máximo se sitúa actualmente en 600 € mensuales, en un período anterior ascendía hasta los 750 €. La nueva normativa aprobada en diciembre de 2013 reduce el límite máximo de renta a los 450 € mensuales.

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Gráfico 5.14 Evolución de la renta media de las viviendas alquiladas a través del Programa Bizigune, 2003-2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

La subvención total destinada en 2014 por el Departamento al Programa Bizigune se cifra en 19,27 millones de euros, lo que supone una subvención media de 4.199 € por vivienda (350 €/mes).

Cuadro 5.8. Estimación de la subvención media por vivienda captada del Departamento al Programa Bizigune

	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

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

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

Con el objetivo de impulsar el régimen de arrendamiento, desde 2012 el Departamento cuenta con el programa de intermediación en el mercado de alquiler libre denominado Programa ASAP.

Según los datos de 2014, a través del Programa ASAP han sido formalizados 85 contratos de arrendamiento, contando ya con 142 viviendas inscritas. En este sentido, hay que destacar la campaña de captación de vivienda vacía realizada por Alokabide, puesto que ha sido clave para aumentar el número de viviendas captadas y el nuevo procedimiento de adjudicación ha ayudado a mejorar los resultados del Programa.

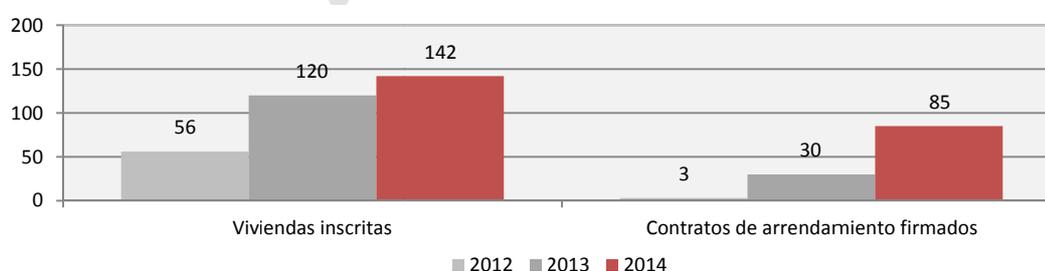
En 2014, los pagos por las pólizas de seguro ante impagos de renta y desperfectos cubiertas por el Departamento al Programa ASAP han sido de 14.235,17 euros, lo que supone un coste medio por vivienda de 167,5 euros.

Cuadro 5.9 Principales indicadores del Programa ASAP Territorios Históricos, 2014

	Álava/Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	CAE
Parque total del programa	21	88	37	142
Contratos de alquiler en vigor	4	55	21	85
% de viviendas ocupadas sobre viviendas captadas	19,0	62,5	56,8	54,8
Renta de alquiler	523,6	502,1	490,2	502,1

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Gráfico 5.15 Evolución de los principales indicadores del Programa ASAP, 2012-2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

5.4. Ayudas al pago del alquiler

5.4.1. El Sistema Vasco de Garantía de Ingresos e Inclusión Social

Aunque las ayudas al pago del alquiler no están recogidas como tal en ninguna de las acciones del Plan Director de Vivienda 2013-2016, sí están incluidas en el cuadro de objetivos cuantitativos globales (27.000 perceptores en 2014).

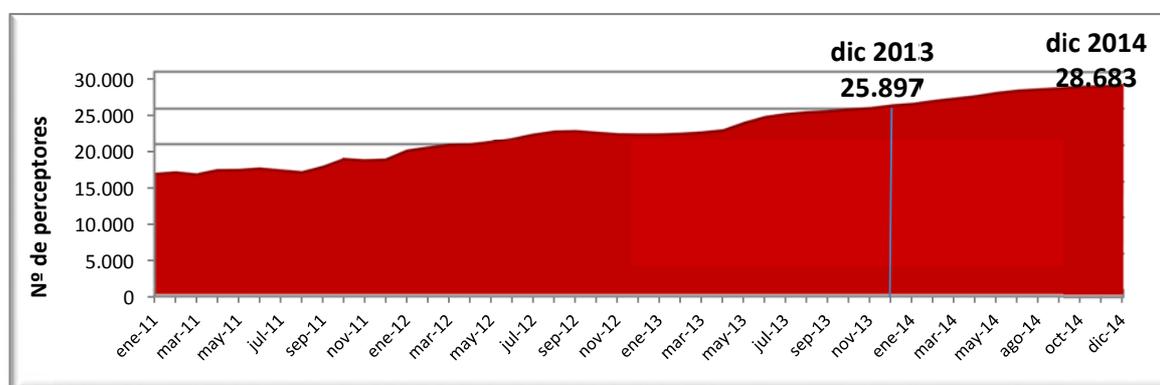
a) La Prestación Complementaria de Vivienda

El número de perceptores de la Prestación Complementaria de Vivienda se cifraba en 28.683 en diciembre de 2014, lo que supone un incremento del 11% respecto del mismo período de 2013.

El importe total de las ayudas concedidas en 2014 se cuantifica en 84 millones de euros, aumentando un 11% la partida de estas ayudas con respecto a 2013. Por ámbitos geográficos,

Bizkaia aglutina el 59% de las ayudas concedidas como Prestación Complementaria de Vivienda, Gipuzkoa el 23% y Álava el 17% restante.

Gráfico 5.16 Evolución mensual de las personas perceptoras de la Prestación Complementaria de Vivienda, 2011-2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En el Cuadro 5.10 se presenta la evolución del promedio mensual de perceptores de la prestación complementaria de vivienda en los últimos tres años, constatándose un incremento del 15% en el último año, superior al observado en el período anterior (+13% 2013 respecto de 2012).

Cuadro 5.10 Perceptores de la Prestación Complementaria de Vivienda, promedios mensuales 2012-2014

	2012		2013		2014	
	Nº de perceptores (promedio mensual)	Importe total (euros)	Nº de perceptores (promedio mensual)	Importe total (euros)	Nº de perceptores (promedio mensual)	Importe total (euros)
Álava	4.041	13.112.162	4.110	13.332.058	4.703	14.592.961
Bizkaia	12.651	43.769.286	14.385	45.703.297	16.475	50.087.376
Gipuzkoa	4.541	14.329.500	5.490	16.991.884	6.475	19.596.927
CAE	21.233	71.210.948	23.985	76.027.239	27.653	84.277.264

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

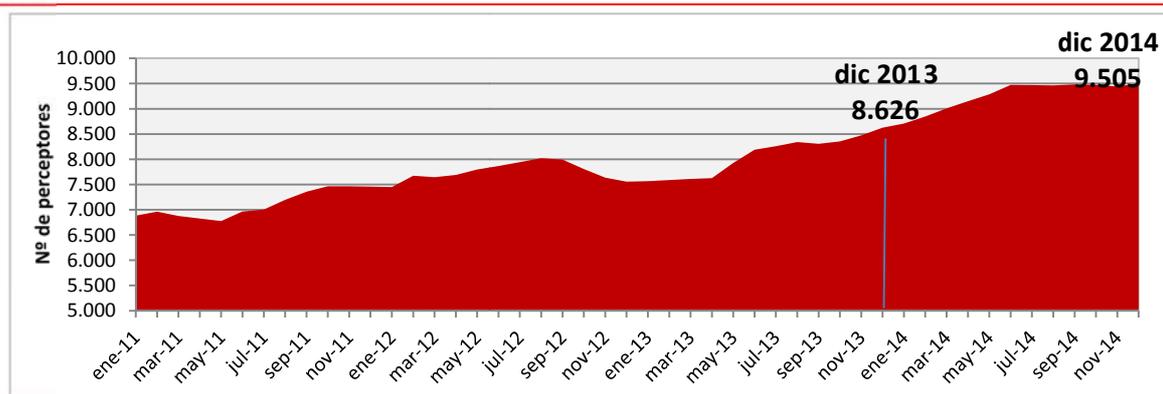
b) El subsidio de monoparentalidad

Los perceptores de la Renta de Garantía de Ingresos y de la Prestación Complementaria de vivienda pueden además percibir un subsidio de monoparentalidad, cuya cuantía es un 6,4% de la RGI.

En Diciembre de 2014 se contabilizaban un total 9.505 perceptores del subsidio de monoparentalidad (+10% respecto de diciembre 2013, período en el que se cifraba en 8.626 el número de perceptores).

El importe total destinado al subsidio de monoparentalidad se eleva a 5,3 millones de euros, lo que supone un aumento del 6%. La distribución territorial es tal que Bizkaia concentra el 60% del total de la ayuda, Gipuzkoa el 25% y Álava el 15% restante.

Gráfico 5.17 Evolución mensual de las personas perceptoras del subsidio de monoparentalidad, 2011-2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En el Cuadro 5.11 se puede observar la evolución del promedio mensual de perceptores del subsidio de monoparentalidad en los últimos tres años, constatándose un incremento del 15% en el último año, crecimiento muy superior al observado en el período anterior (+4% respecto de 2012).

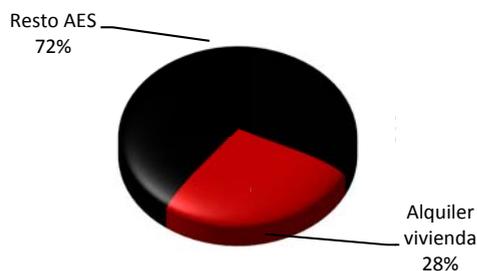
Cuadro 5.11 Perceptores del Subsidio de monoparentalidad, promedios mensuales 2012-2014

	2012		2013		2014	
	Nº de perceptores (promedio mensual)	Importe total (euros)	Nº de perceptores (promedio mensual)	Importe total (euros)	Nº de perceptores (promedio mensual)	Importe total (euros)
Álava/Araba	1.102	645.095	1.087	674.504	1.345	790.958
Bizkaia	4.764	2.813.362	4.924	2.945.300	5.571	3.157.559
Gipuzkoa	1.890	1.079.356	2.062	1.192.848	2.360	1.335.390
CAE	7.756	4.537.813	8.073	4.812.652	9.276	5.283.906

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

c) Las Ayudas de Emergencia Social

Gráfico 5.18 Importancia del gasto total en AES en concepto de alquiler de vivienda, 2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Las ayudas de emergencia social son prestaciones no periódicas destinadas a hacer frente a diversos gastos específicos, de carácter ordinario o extraordinario. Estas ayudas son incompatibles con la percepción de la Prestación Complementaria de Vivienda.

De acuerdo con los datos de 2014, el 28% de las ayudas de emergencia social fueron destinadas a cubrir los gastos derivados del alquiler de la

vivienda habitual. En la CAE se contabilizaron un total de 6.738 ayudas en 2014 por un importe total de 7 millones de euros. La ayuda media ha sido de 1.044 €, promedio que se sitúa entre los 1.106 € de Álava y los 976 € de Bizkaia. La ayuda de emergencia social media por vivienda es de 1.079 euros en el caso de Gipuzkoa.

Cuadro 5.12 Principales indicadores sobre las Ayudas de Emergencia Social destinadas al alquiler, 2013-2014

	2003			2004		
	Nº de ayudas	Importe (euros)	Importe medio por ayuda (euros)	Nº de ayudas	Importe (euros)	Importe medio por ayuda (euros)
Álava/Araba	1.057	1.127.743	1.067	1.171	1.294.963	1.105,9
Bizkaia	2.641	2.839.490	1.075	2.634	2.571.077	976,1
Gipuzkoa	2.360	2.608.817	1.105	2.933	3.165.496	1.079,3
CAE	6.058	6.576.050	1.085	6.738	7.031.536	1.043,6

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En términos evolutivos, en 2014 vuelve a aumentar el número de ayudas de emergencia social destinadas al alquiler, así como la partida destinada a tal efecto. Sin embargo desciende ligeramente el importe medio por vivienda concedido.

Cuadro 5.13 Evolución de las AES destinadas al alquiler.2011-2014

	2011	2012	2013	2014
Nº de ayudas	3.543	4.819	6.058	6.738
Importe (M€)	3,69	4,78	6,58	7,01
Importe medio (€)	1.041	991	1.085	1.044

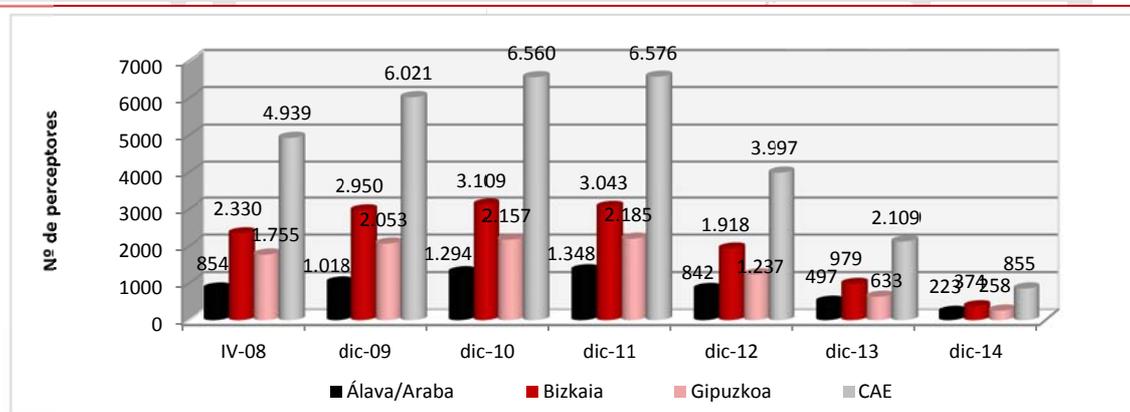
Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

5.4.2. La Renta Básica de Emancipación

El Programa de la Renta Básica de Emancipación fue suprimido en diciembre de 2011, no obstante, aquellos que la hubieran solicitado hasta el momento han podido seguir disfrutando de la ayuda, eso sí, con la reducción en el importe concedido que tuvo lugar en julio de 2012 (de 210 € a 147 € mensuales). El Programa es destinado a jóvenes de edad comprendida entre los 22 y los 30 años que hayan accedido a una vivienda en régimen de alquiler y cuyos ingresos no superen los 22.000 € anuales.

Dado que el programa ha sido suprimido, el descenso de perceptores de la Renta Básica de Emancipación ha sido continuado desde el 2012. En diciembre de 2014 se contabilizaron un total de 855 perceptores en el conjunto de la CAE.

Gráfico 5.19 Evolución de las personas perceptoras de Renta Básica de Emancipación por Territorio Histórico, 2008-2014



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Partiendo de que el Programa de la Renta Básica de Emancipación concede una ayuda mensual de 147 euros durante el año completo, se estima que el importe global del Programa se cifraba en 1,5 millones de euros en 2014.

Cuadro 5.14 Estimación del importe destinado al Programa de la Renta Básica de Emancipación, 2008-2014

Euros	Álava/Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	CAE
2008*	947.520	2.634.660	1.991.430	5.573.610
2009	2.323.440	6.690.600	4.905.180	13.919.220
2010	3.083.850	7.806.960	5.510.610	16.401.420
2011	3.396.960	7.668.360	5.506.200	16.571.520
2012**	1.803.564	4.108.356	2.649.654	8.561.574
2013***	876.708	1.726.956	1.116.612	3.720.276
2014***	393.372	659.736	455.112	1.508.220

* En el ejercicio 2008, las ayudas hacen referencia a los dos últimos trimestres del año.

** En julio de 2012, la subvención se reduce de 210 €/mes a 147 € mensuales.

*** Se realiza la estimación considerando la subvención de 147 €/mes para todos los casos, pero esto no incluye los supuestos de que haya más titulares del contrato en la vivienda que está el percceptor, en cuyo caso la prestación se divide entre el número de titulares del contrato de alquiler, o los casos de no percepción del año completo.

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

5.4.3. Estimación del parque de alquiler subvencionado

A lo largo de este capítulo se ha podido comprobar el elevado volumen de ayudas destinadas al pago del alquiler que, en conjunto, y según las estimaciones realizadas, se han aproximado a los 100 millones de euros en 2014, contabilizando un total de 36.276 perceptores.

Atendiendo a la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda realizada por el Gobierno Vasco en 2013, el parque total de viviendas en alquiler de la CAE estimado se sitúa en el entorno de las 85.000 viviendas. Asimismo, el Censo de Viviendas de 2011 cifra el parque de viviendas en alquiler de la CAE en 87.200 unidades.

De la relación entre la estimación del parque en alquiler subvencionado (36.726 viviendas) y el parque total en alquiler estimado (en torno a las 85.000 viviendas), se extrae que algo más del 42% del parque de alquiler de la CAE cuenta con algún tipo de subvención para hacer frente al pago del alquiler.

Cuadro 5.15 Estimación del parque de alquiler subvencionado en la CAE, 2014

	Perceptores/Ayudas	% sobre el parque de alquiler total	Gasto total (euros)
Renta Básica de Emancipación	855	1,0	1.508.220
Prestación Complementaria de Vivienda	28.683	33,7	84.277.264
Subsidio de monoparentalidad*	9.276	--	5.283.906
Ayudas de emergencia social	6.738	7,9	7.031.536
Total	36.276	42,6	98.100.926

* Los perceptores de subsidio de monoparentalidad están incluidos en la Prestación Complementaria de Vivienda.

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

6. EVALUACION DE LAS POLITICAS DE ALQUILER DEL DEPARTAMENTO

6.1. Evaluación del cumplimiento de los objetivos del Plan Director 2013-2016

En el Cuadro 6.1 se detallan los objetivos para los dos primeros años de ejecución del Plan Director 2013-2016, en lo que respecta a las actuaciones en materia de fomento del alquiler. En concreto, en la primera mitad de ejecución del Plan, se preveía la puesta en marcha de 400 nuevas viviendas en alquiler y 750 ADAs, así como el alquiler de 6.080 viviendas libres (5.450 a través del Programa Bizigune y 630 gracias a ASAP). Asimismo, se planteaba llegar a cierre de 2014 con 27.000 perceptores de Prestación Complementaria de Vivienda (en torno a los 52.000 perceptores en dos años).

Atendiendo a los indicadores de eficacia para el período 2013-2014, cabe destacar que el objetivo de ayudas correspondientes a la Prestación Complementaria de Vivienda ha sido ampliamente superado, con un grado de cumplimiento del 105% en los dos primeros años. Por su parte, el Programa Bizigune ha alcanzado un grado de cumplimiento del 84%, resultado algo inferior al registrado en 2013.

Cabe destacar también el elevado éxito del nuevo programa de alquiler con opción de compra, puesto que desde la puesta en marcha de esta modalidad de comercialización (septiembre de 2013), VISESA ha formalizado un total de 195 contratos de este tipo (123 en 2014 y 72 en 2013), superando así ampliamente el objetivo previsto de 150 contratos.

Sin embargo, otros programas no han obtenido los resultados esperados. Así, la edificación de nuevas viviendas protegidas en alquiler se ha aproximado a la mitad del objetivo previsto (48,5%), el Programa ASAP a la cuarta parte (24% sobre objetivo) y más lejos se ha quedado la producción de nuevas ADAs (14% sobre objetivo).

En lo que respecta a los dos programas más exitosos, la inversión realizada por vivienda ha sido de 4.199 euros en el Programa Bizigune y de 3.000 euros por vivienda (250 euros mensuales) en las ayudas de la Prestación Complementaria de Vivienda. La inversión destinada a ASAP se cifra en 155 euros por vivienda puesta en alquiler.

Cuadro 6.1. Grado de cumplimiento de los objetivos cuantitativos de iniciaciones en régimen de alquiler del Plan Director de Vivienda 2013-2016.

	OBJETIVO Nº viviendas previstas		Indicadores de realización				Indicadores de eficacia	Indicadores de eficiencia
	2014	2013-2014	Nº de viviendas iniciadas		Inversión realizada (MEuros)		Nº de viviendas realizadas /previstas (%) 2013-2014	Inversión realizada /vivienda realizada (euros/vivienda)
			2014	2013-2014	2014	2013-2014		
Viviendas iniciadas en alquiler	100	400	162	194	6,03	8,64	48,5	44.544
ADAS	400	750	55	102	2,04	5,88	13,6	57.700
Programa Bizigune	5.450	5.450	4.590	4.590	19,27	39,76	84,2	4.199
Programa ASAP	350	630	85	115	0,014	0,018	18,3	155,0
Compra vivienda protección destinada alquiler	50	50	--	--	--	--	--	--
Rehabilitación de vivienda deshabitada con destino alquiler	50	50	--	--	--	--	--	--
Prestación complementaria	27.000	52.100	28.683	54.580	84,28	160,30	104,8	3.000

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

En el Cuadro 6.2 se presenta el desglose de los objetivos cuantitativos de las iniciaciones de viviendas en régimen de alquiler previstas por el Plan Director para los diferentes agentes y Territorios Históricos.

Atendiendo al grado de cumplimiento por agente promotor, se comprueba que los agentes privados han alcanzado un cumplimiento del 39%, VISESA ha llegado al 34% de los objetivos previstos, el Departamento se ha quedado en el 18% y los Ayuntamientos y Sociedades Municipales apenas han alcanzado el 14% sobre objetivo.

Por su parte, el análisis territorial arroja un nivel de cumplimiento del 56% en Gipuzkoa y el 7% en Bizkaia. En Álava no ha sido puesto en marcha ningún nuevo proyecto de viviendas en régimen de arrendamiento protegido, contribuyendo así a lograr el reequilibrio territorial perseguido por el Plan Director 2013-2016.

Cuadro 6.2. Grado de cumplimiento de los objetivos cuantitativos de iniciaciones en régimen de alquiler del Plan Director de Vivienda 2013-2016.

	2014			ACUMULADO 2013-2014		
	OBJETIVO	REALIZAC	%	OBJETIVO	REALIZAC.	%
Realizaciones por tipo de vivienda						
ADA	400	55	13,8	750	102	13,6
Vivienda social en alquiler	100	0	0,0	300	32	10,7
VPO concertada alquiler	100	162	162,0	100	162	162,0
VPO en alquiler con opción de compra	150	123	82,0	150	195	130,0
TOTAL ALQUILER	750	340	45,3	1.300	491	37,8
Realizaciones por agente						
DEPARTAMENTO	200	0	0,0	450	79	17,6
ADA	200	0	0,0	350	47	13,4
Vivienda social en alquiler	0	0	--	100	32	32,0
VIYESA	200	103	51,5	300	103	34,3
Vivienda social	100	0	0,0	200	0	0,0
VPO concertada alquiler	50	103	206,0	50	103	206,0
VPO en alquiler con opción de compra	50	0	0,0	50	0	0,0
PRIVADOS	150	59	39,3	150	59	39,3
Vivienda concertada alquiler	50	59	118,0	50	59	118,0
VPO en alquiler con opción de compra	100	0	0,0	100	0	0,0
AYUNTAMIENTOS Y SOCIEDADES MUNICIPALES	200	55	27,5	400	55	13,8
ADA	200	55	27,5	400	55	13,8
Realizaciones por Territorio Histórico						
Álava/Araba	112	0	0,0	195	0	0,0
Bizkaia	375	11	2,9	650	43	6,6
Gipuzkoa	263	206	78,3	455	253	55,6
Total	750	217	28,9	1.300	296	22,8

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

Como ya se ha señalado con anterioridad, el grado de cumplimiento del Programa Bizigune es del 84%, menor al cifrado en 2013 (96%). Por Territorios Históricos, se comprueba un desigual nivel de cumplimiento, puesto que mientras Bizkaia ha superado el objetivo establecido (101,5%), el nivel de cumplimiento en Álava y Gipuzkoa se reduce hasta el 72% y 65% respectivamente. En términos comparativos con el parque de Bizigune registrado en diciembre de 2013, se observa una importante disminución de viviendas en Bizkaia, y sobre todo en Álava que ha pasado de un 95% de cumplimiento en 2013 a un 72% en 2014. Nuevamente, es preciso remarcar que el dato de Álava parece guardar una estrecha relación con la búsqueda del equilibrio territorial pretendido por el Plan Director.

Cuadro 6.3. Grado de cumplimiento de los objetivos de fomento de la vivienda de alquiler de particulares del Plan Director de Vivienda 2013-2016 por tipo de vivienda

	2014			ACUMULADO 2013-2014		
	OBJETIVO	REALIZAC	%	OBJETIVO	REALIZAC	%
Fomento de la oferta de alquiler de viviendas de particulares						
Movilización de vivienda vacía (Programa Bizigune)*	5.450	4.590	84,2	5.450	4.590	84,2
Nuevo programa de intermediación (Programa ASAP)	350	85	24,3	630	115	18,3
Prestación Complementaria de Vivienda	27.000	28.683	106,22	52.100	54.580	104,8

El objetivo anual del Programa Bizigune es un acumulado que incluye los años anteriores.

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

Cuadro 6.4. Grado de cumplimiento de los objetivos de fomento de la vivienda de alquiler de particulares del Plan Director de Vivienda 2013-2016 por tipo de vivienda

Programa Bizigune por Territorios Históricos	2013			2014		
	Objetivo	Realización	Grado de cumplimiento (%)	Objetivo	Realización	Grado de cumplimiento (%)
Álava/Araba	864	825	95,4	872	628	72,0
Bizkaia	2.700	3.066	113,6	2.725	2.765	101,5
Gipuzkoa	1.836	1.283	69,9	1.853	1.197	64,6
Total	5.400	5.174	95,8	5.450	4.590	84,2

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

6.2. Evaluación global de la Política de Alquiler

A continuación se procede a la realización de una evaluación global de la política de alquiler llevada a cabo por el Departamento de Empleo y Políticas Sociales en 2014, atendiendo a criterios de eficacia y eficiencia de los resultados obtenidos, equidad en la distribución de las ayudas y satisfacción de los beneficiarios.

a) Eficacia

Atendiendo a los indicadores de eficacia definidos en términos de número de viviendas o actuaciones realizadas sobre previstas, se comprueba una disparidad en el grado de realización de unas acciones a otras del Plan Director.

Así, destacan el Programa Bizigune y el alto volumen de ayudas concedidas al pago del alquiler (Prestación Complementaria de Vivienda), frente a las enormes dificultades para poner en marcha nuevas viviendas en régimen de alquiler.

En relación a las ayudas al pago del alquiler, a diciembre de 2014 se contabilizan 28.683 perceptores de la Prestación Complementaria de Vivienda, lo que supone un 106% sobre el objetivo previsto en el Plan para el año 2014 (105% en los dos primeros años). El importe total destinado a estas ayudas ascendió a 84 millones de euros (160 millones en dos años).

Por su parte, el Programa Bizigune ha conseguido movilizar un total de 4.590 viviendas, lo que supone un grado de cumplimiento del 84% sobre el objetivo previsto.

Esta reducción buscaba una mayor eficiencia en el Programa puesto que no hay que perder de vista el elevado presupuesto destinado a Bizigune, 19,27 millones de euros en 2014. Esta disminución no se ha visto compensada con un incremento en la captación de viviendas en el Programa ASAP de intermediación en el mercado de alquiler libre.

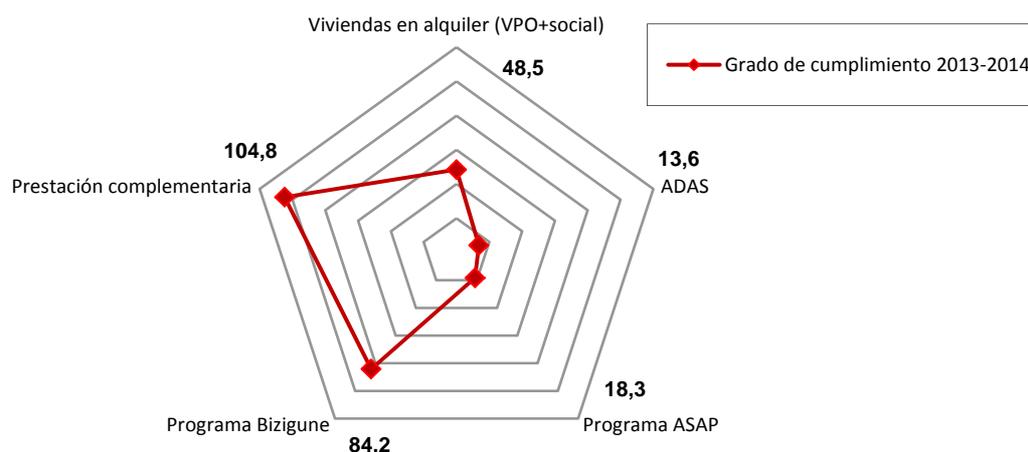
En efecto, el Programa ASAP ha conseguido captar 142 viviendas y formalizar 85 contratos de alquiler en 2014 (115 en 2013-2014), pero no está cumpliendo con los objetivos esperados por el Plan que preveía la movilización de 630 alquileres en los dos primeros ejercicios, lo que supone un grado de cumplimiento del 18%.

Asimismo, persisten las dificultades para la edificación de vivienda nueva de alquiler, por lo que no ha sido posible cumplir con los objetivos previstos en el Plan Director. No obstante, en 2014 se ha conseguido la iniciación de 55 Alojamientos Dotacionales de promoción municipal, 103 viviendas de protección oficial promovidas por el Departamento y otras 48 VPO de promotores privados. En el conjunto de los dos años 2013-2014 las iniciaciones contabilizadas se cifran en 194 viviendas y 102 ADAs, alcanzando niveles de cumplimiento del 48,5% y del 14% respectivamente.

Ahora bien, no hay que olvidar que el Departamento mantiene un parque de alquiler de 11.355 viviendas destinado a familias con ingresos reducidos y gestionado a través de Alokabide. En concreto, Alokabide gestiona 3.540 viviendas propias, 2.935 viviendas del Gobierno Vasco, 4.590 viviendas del Programa Bizigune, 148 viviendas de Ayuntamientos y 47 del Programa ASAP.

En el Gráfico 6.1 se aprecia claramente el diferente nivel de éxito de los distintos programas puestos en marcha por el Departamento con el objetivo de fomentar el régimen de alquiler y favorecer así el acceso a las viviendas de las personas más necesitadas.

Gráfico 6.1 Grado de cumplimiento de los objetivos de fomento de la vivienda de alquiler del Plan Director de Vivienda 2013-2016



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebide.

b) Eficiencia

El indicador de eficiencia analizado en este proceso de evaluación ha sido la inversión realizada por cada vivienda o por cada persona beneficiaria.

En lo que respecta a la edificación de vivienda nueva de alquiler, en 2014 se destinaron 5,1 millones de euros en concepto de subvenciones y 3,3 millones de euros en subsidios, lo que acumula una inversión de 8,5 millones de euros en concepto de ayudas a la promoción en alquiler. La ayuda media por vivienda ha sido de 37.209 €/vivienda en 2014, inferior a la registrada en 2013 (82.000 €/vivienda en 2013). Por su parte, no ha sido aprobado en 2014 ningún préstamo para el fomento del alquiler.

En cuanto al Programa Bizigune, el Gobierno Vasco ha destinado 19,2 millones de euros en 2014, estimándose así una subvención del Departamento media por vivienda de 4.199 euros, cuantía superior a la registrada en 2013 como consecuencia del descenso del volumen de viviendas captadas, puesto que se mantienen unos gastos fijos de estructura.

Por su parte, en 2014 se contabilizó un gasto de 84 millones de euros destinado a la Prestación Complementaria de Vivienda (160 millones de euros en 2013-2014). La cuantía de la Prestación Complementaria de Vivienda asciende a 3.000 € anuales por vivienda.

En cuanto al Programa ASAP, se han destinado en 2014 un total de 14.235 euros al programa, lo que ha permitido la puesta en alquiler de un total de 85 viviendas. La inversión media por vivienda se cifra por tanto en 167,5 euros (155 euros/vivienda en 2013-2014), considerablemente inferior al importe destinado a otros programas.

Asimismo, el Departamento destinó en 2014 2,2 millones de euros a Alokabide para la gestión de viviendas del Gobierno Vasco, lo que supone una subvención media por gestión de 745 euros por vivienda (727 euros/vivienda en 2013).

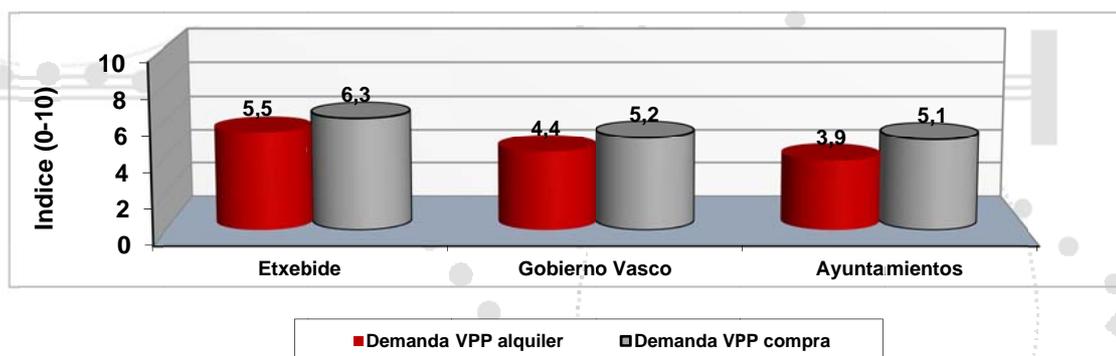
c) Satisfacción

Uno de los objetivos del Departamento de Empleo y Políticas Sociales recogido expresamente en su Programa anual de vivienda es obtener una elevada satisfacción de los usuarios y clientes de Etxebide, el Servicio Vasco de la Vivienda. El objetivo es obtener una valoración de 7 puntos en una escala de 0 a 10.

En lo que respecta a este indicador, no se dispone de información actualizada sobre el nivel de satisfacción alcanzado en 2014, pero se puede decir que en los últimos años siempre se ha manifestado una mayor satisfacción entre el colectivo que ha resultado adjudicatario de una vivienda protegida aproximándose al objetivo (6,8 puntos), que entre la población demandante de vivienda protegida que aún no han visto cubiertas sus expectativas, siendo aún menor la valoración que realizan los demandantes de vivienda en régimen de alquiler (5,5 puntos frente a 6,3 puntos las personas demandantes de compra).

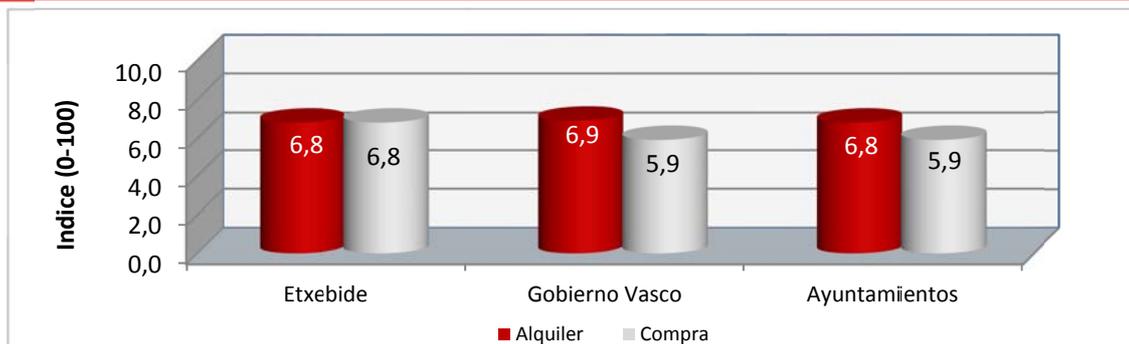
Por otro lado, cabe destacar que, en términos generales, la actuación de Etxebide y el Gobierno Vasco obtiene mejores valoraciones que la actuación de los Ayuntamientos. En el Gráfico 6.2 y el Gráfico 6.3, se presentan los resultados de las Encuestas realizadas en 2013.

Gráfico 6.2 Valoración media de la actuación de Etxebide, Gobierno Vasco y Ayuntamientos en materia de vivienda por las personas demandantes de vivienda protegida. 2013



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales, Gobierno Vasco. Encuesta a la población inscrita en Etxebide.

Gráfico 6.3 Valoración media de la actuación de Etxebide, Gobierno Vasco y ayuntamientos en materia de vivienda por las personas adjudicatarias de vivienda protegida. 2013



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales, Gobierno Vasco. Encuesta a la población adjudicataria. 2013.

d) Cobertura o Equidad territorial

Uno de los objetivos del Plan Director es lograr una adecuada cobertura a nivel territorial, esto es, una distribución territorial de las viviendas y las ayudas que responda a criterios de equidad. En etapas anteriores se comprobó una concentración de la edificación de vivienda protegida en el territorio alavés, y ya el Plan anterior trató de corregir este desequilibrio. Así, la promoción de vivienda únicamente en aquellas localidades en las que exista demanda, tratando además de buscar un adecuado equilibrio territorial se ha convertido en uno de los objetivos del actual Plan Director de Vivienda 2013-2016.

Atendiendo a la nueva promoción de vivienda protegida, prácticamente la totalidad de vivienda promovida de alquiler iniciada en 2014 se ha localizado en Gipuzkoa (206 viviendas, el 95% del total). En Bizkaia se ha iniciado la construcción de 11 viviendas de alquiler. Por su parte, en 2014 no ha sido iniciada ninguna vivienda protegida en régimen de alquiler en Álava, confirmando así el cumplimiento del objetivo de iniciar vivienda protegida en régimen de alquiler en zonas con demanda.

Tomando en consideración el conjunto de los dos ejercicios, la distribución de las nuevas edificaciones ha sido la siguiente: 85% en Gipuzkoa y 15% en Bizkaia.

e) Equidad según nivel de ingresos

Como ya se señalaba en informes de evaluación previos, la normativa que regula el proceso de adjudicación de las viviendas protegidas de alquiler fue modificada mediante la Orden de 15 de octubre de 2012 con el objetivo de destinar las viviendas protegidas a la población con menores recursos económicos.

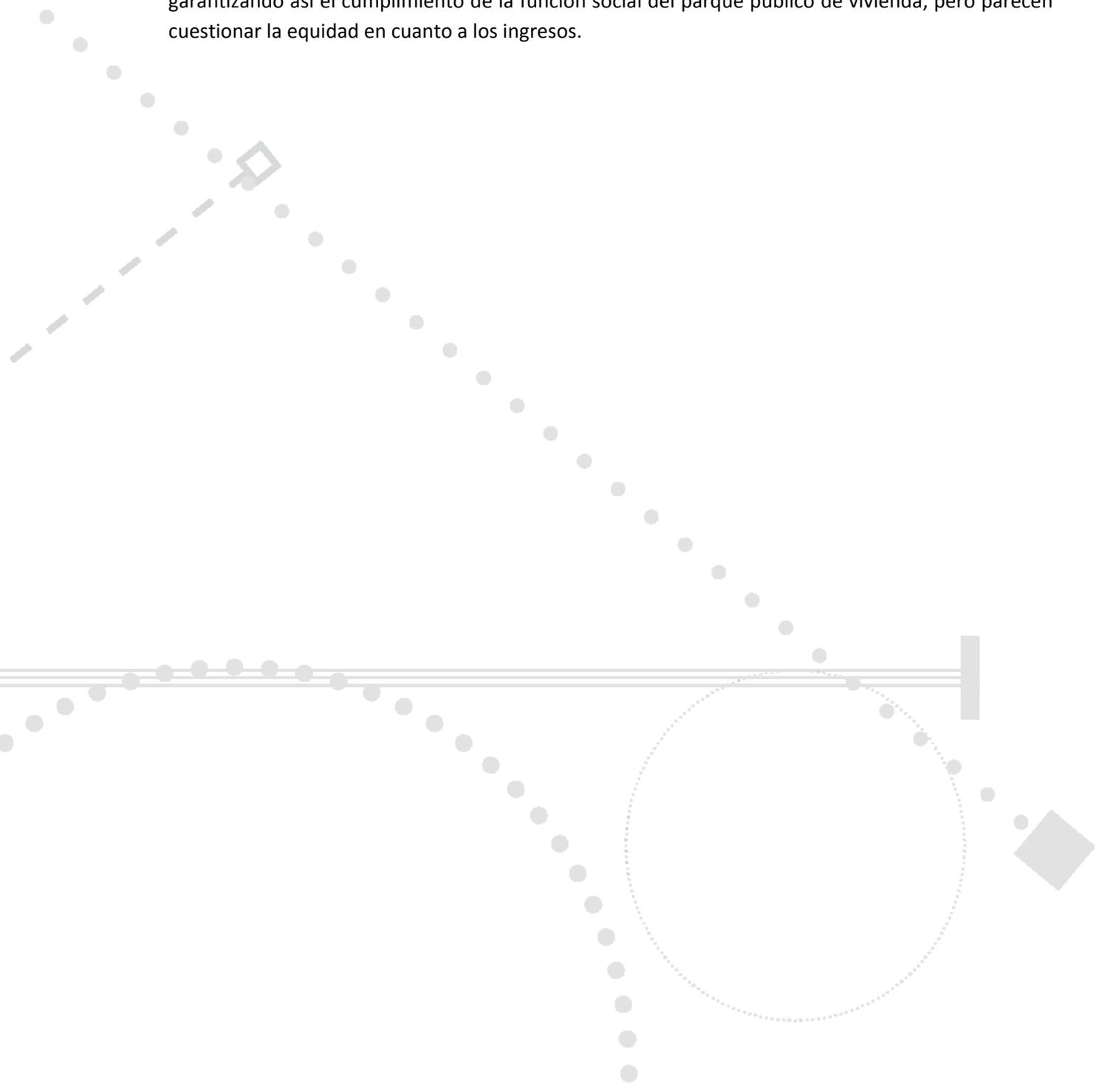
Así, actualmente, la adjudicación de la vivienda protegida de alquiler se realiza bajo un sistema de baremación atendiendo a los criterios de: ingresos, número de miembros de la unidad familiar, antigüedad en el censo de demandantes, empadronamiento y personas pertenecientes a alguno de los colectivos con especial necesidad de vivienda.

Esto hace que, a pesar de que el límite máximo de ingresos para acceder a una vivienda se sitúe en 21.100 € anuales ponderados en el caso del Programa Bizigune, 25.000 € anuales para las viviendas

sociales, y 39.000 € anuales ponderados para las viviendas pertenecientes al Programa ASAP y para los alojamientos dotacionales, los ingresos medios de las personas adjudicatarias se sitúan en 12.300 € anuales.

Este desequilibrio entre los ingresos de las personas adjudicatarias y las personas demandantes, aunque inclina la balanza claramente del lado de los más desfavorecidos, hace cuestionar el sistema en cuanto a los límites máximos establecidos para poder optar a una vivienda protegida, es decir, qué ocurre con la parte de demandantes que a pesar de tener potencial acceso a una vivienda protegida por cumplir con los requisitos, finalmente no son atendidos al quedarse fuera por el sistema de baremación.

Las medidas adoptadas aseguran que las viviendas son adjudicadas a las personas más necesitadas, garantizando así el cumplimiento de la función social del parque público de vivienda, pero parecen cuestionar la equidad en cuanto a los ingresos.



Cuadro 6.5 Cuadro resumen de indicadores de evaluación de la Política de vivienda de alquiler, 2013-2014

Actuaciones	2013	2014
Edificación de vivienda protegida en alquiler (nº viviendas)	79	217
Alojamientos dotaciones	47	55
Viviendas sociales	32	0
Vivienda de protección oficial	0	162
Programas de viviendas de segunda mano (nº de viviendas)		
Programa Bizigune (viviendas captadas)	5.174	4.590
Programa Bizigune (contratos de alquiler)	4.561	4.279
Programa ASAP (viviendas captadas)	120	142
Programa ASAP (contratos de alquiler)	30	85
Programas de ayudas al pago del alquiler (nº perceptores a diciembre)		
Renta Básica de Emancipación	2.109	855
Prestación Complementaria de Vivienda	25.897	28.683
Subsidios de monoparentalidad	8.626	9.505
Ayudas de emergencia social	6.058	6.738
Cuota de alquiler subvencionado (%)	40,1	42,6
Programas de ayudas al pago del alquiler (millones de euros)	91,4	98,0
Renta Básica de Emancipación	3,7	1,5
Prestación Complementaria de Vivienda	73,6	84,2
Subsidios de monoparentalidad	4,8	5,3
Ayudas de emergencia social	6,6	7,0
Ayudas a la promoción en alquiler (millones de euros)		
Subvenciones aprobadas	0,9	5,2
Subsidios aprobados	0,9	3,4
Préstamos aprobados	12,8	0,0
Subvenciones del Departamento para el alquiler (millones de euros)		
Programa Bizigune	20,5	19,3
Alokabide para la gestión de viviendas del Gobierno	2,1	2,1
Parque en alquiler		
Parque público de viviendas en alquiler (número viviendas)	18.129	17.575
Cuota del parque público de alquiler sobre el parque protegido total (%)	24,3	22,7
Parque gestionado por Alokabide (nº de viviendas)	11.419	11.355
Renta media de alquiler del mercado libre (euros)	825,4	844,7
Renta media de alquiler del mercado protegido (euros)	321,3	326,3
Demanda de Vivienda inscrita en Etxebide		
Demanda de alquiler inscrita en Etxebide	50.359	39.623
Proporción demandantes de alquiler (%)	58,0	73,0
Indicadores de Satisfacción		
Satisfacción media con Etxebide de la población demandante de vivienda protegida en alquiler (Índice 0-10 puntos)	5,5	--
Satisfacción media con Etxebide de la población adjudicataria en alquiler (Índice 0-10 puntos)	6,8	--
Satisfacción media con la actuación del Gobierno Vasco en materia de vivienda de la población demandante de vivienda protegida en alquiler (Índice 0-10 puntos)	4,4	--
Satisfacción media con la actuación del Gobierno Vasco en materia de vivienda de la población adjudicataria en alquiler (Índice 0-10 puntos)	6,9	--
Valoración media del proceso de adjudicación desde las familias arrendatarias de una vivienda protegida de alquiler (Índice 0-10 puntos)	7,3	--

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales, Gobierno Vasco.

7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

7.1. Conclusiones: las respuestas a las preguntas de evaluación

El objetivo y la utilidad de la Evaluación llevada a cabo, radica en poder dar respuesta a las cuestiones inicialmente planteadas y así emitir las pertinentes recomendaciones que contribuyan a la mejora de la estrategia. A continuación y a modo de conclusión del ejercicio realizado se procede a responder a las preguntas de la evaluación:

a) *¿Han sido alcanzados los objetivos generales establecidos para el año 2014?*

Atendiendo al objetivo general de las políticas de alquiler del Departamento de Empleo y Políticas Sociales, según el cual se prevé alcanzar una cuota del 26% del parque en alquiler, hay que decir que en el ecuador del Plan Director, la cuota alcanzada se cifra en el 22,7%.

La ralentización en la captación de viviendas en el Programa de Bizigune ha tenido una influencia en la cuota alcanzada, pero puede ser sólo un efecto temporal derivado del nuevo canon abonable a los propietarios. Por otro lado, el Programa ASAP aún tiene margen de mejora para alcanzar los objetivos marcados, y la edificación de vivienda nueva en alquiler no acaba de remontar en un entorno financiero manifiestamente adverso.

Hay que decir que en este escenario, con enormes dificultades para incorporar nuevas viviendas protegidas al parque en alquiler de Euskadi, el Gobierno Vasco ha dado respuesta a las necesidades incrementando el volumen de ayudas destinado a la Prestación Complementaria de Vivienda, de modo que las personas necesitadas puedan hacer frente al pago del alquiler en el mercado libre.

Todas estas cuestiones plantean la revisión de los distintos programas en la mitad de ejecución del Plan Director, encaminando las acciones a tomar hacia la consecución de los objetivos establecidos.

b) *¿Han sido alcanzados los objetivos específicos establecidos para el año 2014?*

Centrando la atención en los objetivos específicos por agente, hay que decir que no se han alcanzado los objetivos previstos. En concreto, los agentes privados han llegado al 39% de los objetivos establecidos, VISESA al 34%, el Departamento al 18% y los Ayuntamientos y Sociedades Municipales se han quedado en un nivel de cumplimiento del 14%.

Atendiendo a la tipología de vivienda, mientras las viviendas sociales y los Alojamientos Dotacionales han encontrado las mayores dificultades, registrando unos bajos niveles de cumplimiento, las viviendas concertadas en régimen de alquiler han superado las cifras inicialmente planteadas.

En lo que respecta a la batería de acciones previstas por el Plan Director se ha avanzado en la consecución de un buen número de acciones, estando algunas de ellas ya ejecutadas en el ecuador del Plan. No obstante, aún quedan acciones pendientes de realización que deberán ser abordadas en la segunda mitad de ejecución del Plan Director.

c) *¿Se ha hecho un uso eficiente de los recursos?*

En el análisis de la eficiencia, la aprobación de la nueva normativa del Programa Bizigune reduciendo la renta máxima que se abona a los propietarios de las viviendas ha reducido el coste en concepto de subvención pagada por vivienda. Sin embargo, esta reducción ha traído consigo una caída en el número de viviendas incluidas en el parque, de modo que el coste medio total de la gestión del programa por vivienda se ha visto incrementado desde los 3.960 € en 2013 a los 4.199 € por vivienda. No obstante, cabe destacar que este promedio es inferior al registrado en los años inmediatamente anteriores: 4.821 €/vivienda en 2011 y 4.512 €/vivienda en 2012.

En la búsqueda de esta eficiencia de los recursos destinados al alquiler, el Departamento ha tratado de impulsar el programa ASAP, puesto que el coste por vivienda puesta en alquiler es muy inferior y sería posible contar con una mayor oferta de alquiler a precios asequibles. Sin embargo, como ya se ha mencionado a lo largo de este informe, este programa todavía tiene margen de mejora para poner un número importante de viviendas en alquiler por esta vía.

Finalmente, en lo que respecta a la edificación, la subvención media por vivienda (subvención más subsidios) asciende a 37.000 € por vivienda en 2014 (82.000 € por vivienda en 2013). Hay que tener presente que de esta manera se contribuye a crear un parque de viviendas en rotación durante un período mínimo de 15 años.

d) *¿La distribución de las ayudas responde a criterios de equidad territorial?*

Atendiendo a los objetivos territoriales, el Plan Director busca un reequilibrio territorial tratando de incrementar la oferta de vivienda en régimen de alquiler allí donde se necesita. A este respecto, es preciso remarcar la labor del Departamento poniendo en marcha la nueva oferta en alquiler principalmente en Gipuzkoa.

En concreto, la distribución de las nuevas edificaciones iniciadas en 2013 y 2014 ha sido la siguiente: 85% en Gipuzkoa y 15% en Bizkaia, de manera que en los últimos dos años no se han iniciado nuevas viviendas en Álava.

Por su parte, las viviendas del Programa Bizigune presentan una elevada concentración en Bizkaia (60%), Gipuzkoa concentra el 26% y Álava el 14% restante. En este caso, ha sido ampliamente superado el objetivo de Bizkaia, mientras que el nivel de cumplimiento en Álava y Gipuzkoa es sensiblemente más bajo (72% y 65% respectivamente).

En lo que respecta al parque de Alokabide el desequilibrio es evidente en favor de Álava, si bien, es preciso tener presente que este es el resultado de la actividad llevada a cabo en épocas pasadas y que el nuevo Plan Director trata de corregir en la medida de lo posible.

Finalmente, atendiendo a la distribución de las ayudas de la Prestación Complementaria de Vivienda, los perceptores de estas ayudas en los años 2013 y 2014 presentan también una elevada concentración en Bizkaia que acumula el 60% del total, Gipuzkoa el 22% y Álava el 18% restante.

7.2. Recomendaciones

El Departamento de Empleo y Políticas Sociales considera necesario impulsar el arrendamiento protegido como fórmula más conveniente para resolver las necesidades de vivienda de las personas más necesitadas. Por este motivo, uno de los pilares del Plan Director 2013-2016 es el impulso del régimen de alquiler desde diferentes frentes: la nueva edificación, la captación de viviendas deshabitadas y las ayudas al pago del alquiler.

El ejercicio de evaluación realizado ha permitido comprobar las enormes dificultades que persisten para poner en el mercado de alquiler nuevas viviendas, tanto protegidas de nueva edificación (que padecen un entorno manifiestamente adverso), como la captación de viviendas libres a través del programa de intermediación. De este modo, las prestaciones complementarias de vivienda tratan de cubrir estas necesidades que no pueden ser atendidas de otro modo.

Por tanto, de la evaluación realizada se desprenden las siguientes recomendaciones por parte del Observatorio Vasco de la Vivienda, de cara a lograr una mayor eficacia y eficiencia de las políticas de alquiler del Departamento:

- **DAR IMPULSO A LOS PROCESOS DE EDIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER EN LA MEDIDA EN QUE LO POSIBILITE LA DISPONIBILIDAD PRESUPUESTARIA Y DE FINANCIACIÓN.** En los dos primeros años no ha sido posible alcanzar los objetivos de edificación planteados, por lo que se plantea la necesidad de buscar fórmulas de impulso de los programas de edificación de cara a dar cumplimiento a los objetivos a la finalización del Plan Director. En este sentido, la mejora económica y financiera prevista para los próximos años, hace pensar en un entorno más favorable de cara a la consecución exitosa del Plan Director de Vivienda.
- **REFLEXIONAR SOBRE LOS PROGRAMAS DE INTERMEDIACIÓN E IMPULSAR SUS DINÁMICAS**
El nuevo programa de intermediación en el mercado de alquiler (ASAP) no está cubriendo las expectativas generadas, a pesar de la reforma de la normativa realizada en septiembre de 2014. Son elevados los problemas de gestión de un programa de estas características y resulta complicado casar las rentas demandadas por los propietarios con los ingresos acreditados por los inquilinos, si bien, las modificaciones en la gestión del programa están ayudando de manera paulatina a mejorar los indicadores. En efecto, se sigue trabajando en la mejora de la gestión del programa y su impulso, y no parece haber otro camino que redoblar esfuerzos en la materia porque parece un programa bien orientado hacia el mercado de alquiler. Por su parte, se ha comprobado una disminución en el parque de viviendas de Bizigune en 2014. Sin embargo, cabe pensar que esa caída no tiene porqué convertirse en estructural ni cambiar la tendencia creciente del programa Bizigune, sino que más bien puede ser el fruto de un impacto a corto plazo que podrá ser reorientado en senda positiva una vez desvanecidos los efectos temporales negativos. Por este motivo, y dado que Bizigune es un programa bien orientado hacia las necesidades de intermediación del mercado de alquiler, se considera de gran importancia seguir impulsando este Programa para

alcanzar los objetivos en el segundo ciclo temporal de ejecución del Plan Director de Vivienda.

- **GARANTIZAR LA FUNCIÓN SOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN ALQUILER.** La sociedad demanda ahora más que nunca un uso eficiente de los recursos, y el Departamento debería garantizar que las viviendas en alquiler están cumpliendo su función, esto es, primero que están ocupadas, y segundo que están ocupadas por personas que cumplen los requisitos de acceso establecidos por la normativa vigente. El Departamento realiza inspecciones periódicas de su parque de viviendas protegidas, y ha modificado la normativa de adjudicación de viviendas, de manera que se suprimen los sorteos en el régimen de alquiler pasando a un sistema de baremación. Se considera muy importante continuar en esta línea, poniendo en marcha planes específicos de inspección para las viviendas ocupadas en régimen de alquiler.
- **ANALIZAR LOS MOTIVOS DEL ELEVADO VOLUMEN DE BAJAS DE LA BASE DE ETXEBIDE.** En el último año se ha contabilizado un elevado volumen de expedientes de solicitud de vivienda que han causado baja en Etxebide. El hecho de obligar a la renovación de la solicitud puede estar detrás de una parte importante de estas bajas, pero sería de gran interés conocer el motivo por el que los demandantes no han renovado su inscripción, tratando de diferenciar las bajas causadas por una resolución de la necesidad de vivienda, por una imposibilidad de acceso aunque persista la necesidad y finalmente, aquellos casos en los que la falta de información u otros motivos hayan motivado esta baja, siendo probable que estas personas vuelvan a inscribirse como demandantes de vivienda protegida.
- **DESTINAR EL STOCK DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EDIFICADAS SIN VENDER AL ALQUILER.**
Se ha comprobado que continúan registrándose renunciaciones en las adjudicaciones de vivienda protegida en compra, por lo que sería conveniente evaluar la posibilidad económica y financiera de que este stock sin vender pudiera ocuparse con la mayor celeridad posible en régimen de arrendamiento protegido, bien con opción de compra, u otra fórmula como el pago aplazado, etc.