



ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

# Informe de evaluación de la política de alquiler en la CAE 2016

The background features an abstract graphic design. It includes a large white circle on the left, a smaller white circle with a red dotted border on the right, and a black arrow pointing upwards. There are also several red dots scattered across the page, some forming a diagonal line and others forming a horizontal line. The overall design is minimalist and modern.





# Índice

<b>Introducción</b>	<b>7</b>
<b>1. Enfoque del seguimiento y evaluación de las políticas de alquiler</b>	<b>9</b>
<b>2. El mercado de la vivienda en alquiler</b>	<b>11</b>
2.1.- Evolución del parque de alquiler en la CAE	11
2.2.- Evolución del parque de alquiler protegido en la CAE	13
2.3.- Evolución de las rentas de alquiler (OFIN)	14
2.4.- La demanda de vivienda protegida en alquiler	15
2.5.- Caracterización de los hogares adjudicatarios de una vivienda en régimen de alquiler y valoración	20
<b>3. Normativa clave en la promoción de la política de alquiler en la CAE</b>	<b>21</b>
3.1.- El Plan Director de Vivienda 2013-2016	21
3.2.- Normativa que regula los programas y ayudas al alquiler incluidos en el Plan Director de Vivienda 2013-2016 y principales novedades normativas	25

<b>4.</b>	<b>Seguimiento del grado de realización de las intervenciones del Plan Director relativas a las políticas de alquiler</b>	<b>29</b>
4.1.-	EJE 1: Impulso decidido a la vivienda en régimen de alquiler	29
4.1.1.-	Línea de actuación 1.1: Impulsar el acceso y la promoción de vivienda nueva en alquiler	29
4.1.2.-	Línea de actuación 1.2: Proveer un marco regulatorio fiscal estable y flexible para el mercado de alquiler de particulares	32
4.1.3.-	Línea de actuación 1.3: Orientar los recursos a favorecer el alquiler social a personas con necesidad de vivienda	33
4.1.4.-	Actividad del Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda en materia de promoción de vivienda nueva en alquiler (viviendas iniciadas y terminadas en alquiler)	33
4.1.5.-	Política subvencional a la promoción en alquiler	36
4.1.6.-	El parque de alquiler gestionado por Alokabide	37
4.2. -	EJE 5: Disminución de viviendas deshabitadas	42
4.2.1.-	Línea de actuación 5.1. Movilizar vivienda vacía hacia el alquiler protegido	42
4.2.2.-	Línea de actuación 5.2. Mejorar los sistemas de detección e identificación de viviendas deshabitadas	53
<b>5.</b>	<b>Evaluación de las Políticas de Alquiler del Departamento</b>	<b>55</b>
5.1.-	Evolución de los principales objetivos cuantitativos del Plan Director de Vivienda 2013-2016	55
5.2.-	Evaluación global de la Política de Alquiler en 2016	58
5.3.-	Conclusiones y recomendaciones	63



## Índice tablas

Tabla 1:	Evolución del peso relativo del régimen de tenencia en alquiler por Comunidades Autónomas. 2006 - 2016 .....	12
Tabla 2:	Dimensionamiento del parque de alquiler protegido en la CAE. 2001-2016 .....	13
Tabla 3:	Distribución de las solicitudes de demanda de vivienda protegida según número de miembros de la unidad convivencial y Territorio Histórico. 2016 .....	18
Tabla 4:	Relación de ingresos medios de las/los demandantes de alquiler protegido y alquileres en mercado libre, por Territorio Histórico.....	19
Tabla 5:	Objetivos cuantitativos globales del PDV 2013-2016 en materia de alquiler.....	23
Tabla 6:	Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 1.1. ....	31
Tabla 7:	Seguimiento de indicadores de resultado, eficacia e impacto. 2013-2016 .....	32
Tabla 8:	Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 1.2. ....	32
Tabla 9:	Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 1.3. ....	33
Tabla 10:	Evolución de las subvenciones y subsidios aprobados. 2010-2016 .....	36
Tabla 11:	Evolución de los préstamos formalizados para la promoción en alquiler. 2010-2016 (Miles de euros).....	36
Tabla 12:	Evolución del parque de vivienda gestionado por Alokabide. 2007-2016.....	40
Tabla 13:	Evolución de otros datos de gestión de Alokabide. 2013-2016.....	41
Tabla 14:	Evolución de la subvención del Departamento a Alokabide por la gestión de las viviendas del Gobierno Vasco. 2006-2016 .....	41
Tabla 15:	Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 5.1. ....	43
Tabla 16:	Principales indicadores del Programa Bizigune por Territorio Histórico. 2016 .....	45
Tabla 17:	Estimación de la subvención media por vivienda captada del Departamento al Programa Bizigune.....	46
Tabla 18:	Principales indicadores del Programa ASAP por Territorio Histórico. 2016.....	47
Tabla 19:	Evolución del promedio mensual de personas receptoras de la Prestación Complementaria de Vivienda y del importe total de la prestación (miles de euros). 2013-2016.....	48
Tabla 20:	Principales indicadores sobre las Ayudas de Emergencia Social destinadas al alquiler. 2013-2016.....	50
Tabla 21:	Evolución de las AES destinadas al alquiler. 2011-2016 .....	50
Tabla 22:	Estimación del importe destinado al Programa de la Renta Básica de Emancipación por Territorio Histórico. 2008-2016.....	51
Tabla 23:	Importe destinado a la PEV 2016 .....	52
Tabla 24:	Estimación del porcentaje del parque de alquiler subvencionado en la CAE, según tipo de ayudas y gasto total. 2016 .....	52
Tabla 25:	Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 5.2. ....	53
Tabla 26:	Grado de cumplimiento de los objetivos cuantitativos de iniciaciones en régimen de alquiler del Plan Director de Vivienda 2013-2016 .....	55
Tabla 27:	Grado de cumplimiento de los objetivos cuantitativos de iniciaciones en régimen de alquiler del Plan Director de Vivienda 2013-2016 .....	55
Tabla 28:	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 programa .....	56
Tabla 29:	Grado de cumplimiento de los objetivos de fomento de la vivienda de alquiler de particulares del Plan Director de Vivienda 2013-2016 por Territorio Histórico .....	56
Tabla 30:	Cuadro resumen de indicadores de evaluación de la Política de vivienda de alquiler. 2013-2016.....	61

## Índice gráficos

Gráfico 1:	Porcentaje de Hogares por régimen de tenencia de la vivienda y Comunidades Autónomas. 2016.....	12
Gráfico 2:	Evolución del parque de alquiler protegido en la CAE. 2001-2016.....	13
Gráfico 3:	Evolución de las rentas mensuales de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler. 2002-2015.....	14
Gráfico 4:	Rentas del mercado libre según Territorio Histórico. 2016 .....	14
Gráfico 5:	La demanda de vivienda protegida en régimen de alquiler por Territorio Histórico. 2016.....	15
Gráfico 6:	Evolución del peso relativo de la demanda en alquiler. 2015-2016 .....	15
Gráfico 7:	Evolución de la demanda de vivienda protegida de alquiler y total registrada en Etxebide. 2005-2016.....	16
Gráfico 8:	Distribución de las solicitudes según régimen de acceso y Territorio Histórico (% sobre el total de demanda en la CAE en cada tipo de régimen). 2016.....	17
Gráfico 9:	Nivel medio de ingresos de la población demandante de vivienda protegida .....	17
Gráfico 10:	Nivel de ingresos medio de la demanda de vivienda protegida según régimen de acceso y Territorio Histórico. 2016.....	18
Gráfico 11:	Principales características socio demográficas de la población adjudicataria de viviendas en alquiler. 2015.....	20
Gráfico 12:	Principales características de la unidad familiar de la población adjudicataria de viviendas en alquiler. 2015.....	20
Gráfico 13:	Situación laboral de la población adjudicataria de viviendas en alquiler. 2015 .....	20
Gráfico 14:	Distribución accesos a la vivienda (Alquiler/Venta) del Plan Director de Vivienda. 2013-2016.....	23
Gráfico 15:	Evolución de la edificación de viviendas protegidas en régimen de alquiler. Viviendas iniciadas y terminadas en alquiler. 2000-2016.....	34
Gráfico 16:	Viviendas iniciadas en compra y en alquiler. 2000-2016 .....	34
Gráfico 17:	Distribución de las viviendas de protección pública en alquiler iniciadas, según Territorio Histórico. 2010-2016 .....	35
Gráfico 18:	Evolución de las viviendas de protección pública en alquiler iniciadas, según Territorio Histórico. 2000-2015 .....	35
Gráfico 19:	Desarrollo del parque de vivienda propio de Alokabide. 2003-2016.....	37
Gráfico 20:	Principales municipios con vivienda propia de Alokabide. 2016 .....	38
Gráfico 21:	Características de las viviendas propias de Alokabide. 2016 .....	38
Gráfico 22:	Evolución de la renta media de las viviendas propias de Alokabide. 2004-2016 .....	39
Gráfico 23:	Evolución del parque de viviendas gestionado por Alokabide. 2003-2016.....	39
Gráfico 24:	Evolución del nivel de adjudicaciones fallidas sobre las viviendas propias gestionadas. 2003-2016.....	40
Gráfico 25:	Evolución del parque de vivienda de Bizigune. 2003-2016.....	44
Gráfico 26:	Municipios con mayor parque de vivienda de Bizigune. 2016.....	44
Gráfico 27:	Evolución de la renta media de las viviendas alquiladas a través del Programa Bizigune. 2003-2016.....	45
Gráfico 28:	Evolución de los principales indicadores del Programa ASAP. 2013-2016 .....	47
Gráfico 29:	Evolución mensual de las personas perceptoras de la Prestación Complementaria de Vivienda. 2012-2016 .....	48
Gráfico 30:	Distribución de perceptores titulares de la PCV por Territorio Histórico. 2016 .....	49
Gráfico 31:	Importancia del gasto total en AES en concepto de alquiler de vivienda. 2016 .....	49
Gráfico 32:	Evolución de las personas perceptoras de Renta Básica de Emancipación por Territorio Histórico. 2008-2016 .....	51
Gráfico 33:	Grado de cumplimiento de los objetivos de fomento de la vivienda de alquiler del Plan Director de Vivienda. 2016 y 2013-2016 .....	58
Gráfico 34:	Satisfacción media de la actuación de Etxebide por las personas adjudicatarias de vivienda protegida en alquiler y del proceso de adjudicación. 2013-2015 .....	60

## Introducción

El Plan Director de Vivienda 2013-2016 cuenta con un modelo de evaluación integral que incluye el desarrollo de evaluaciones específicas, que abordan determinadas políticas de vivienda, así como integrales, que analizan y valoran el conjunto de las intervenciones públicas de vivienda.

El presente informe aborda a evaluación de la Política de Alquiler del Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco en 2016, e incluye referencias a la evolución de las mismas en el período de vigencia del Plan Director de Vivienda 2013-2016.

Las políticas de alquiler se sitúan en el corazón de las políticas de vivienda, y constituyen actuaciones estratégicas del Plan Director de Vivienda 2013-2016 que buscan acompañar y promover la transformación producida en este ámbito.

Cinco capítulos componen este informe de evaluación. El primero de ellos aborda el enfoque metodológico de la evaluación, mientras el segundo presenta una panorámica del mercado de las viviendas de alquiler en la CAE, como marco en el que contextualizar los avances y retos de las políticas que se evalúan.

El tercer capítulo presenta el marco institucional y normativo de las políticas de alquiler, y detalla los objetivos que el Plan Director de Vivienda 2013-2016 establece en este ámbito.

El capítulo 4 presenta los resultados del grado de ejecución de los diferentes objetivos y medidas relacionadas con el fomento del alquiler establecidos en el Plan Director de Vivienda, mientras que el capítulo 5 ofrece los principales resultados de la evaluación, así como algunas reflexiones finales para impulsar el desarrollo de las políticas de alquiler.





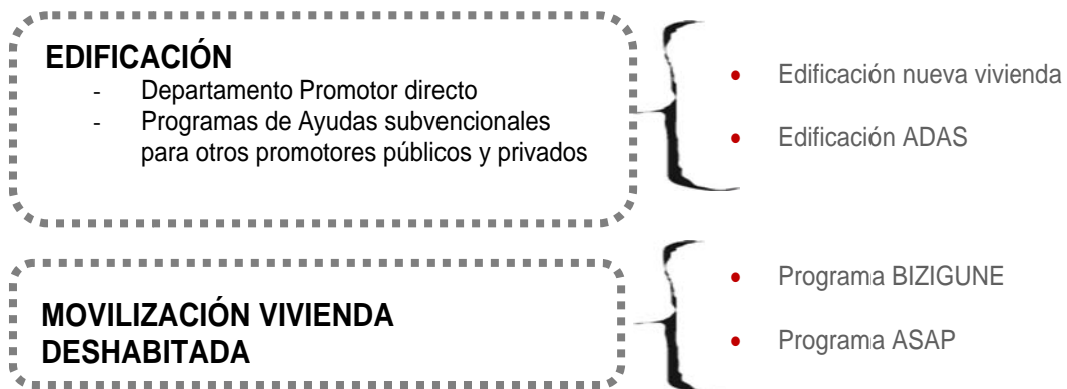
## 1. Enfoque del seguimiento y evaluación de las políticas de alquiler

Este documento presenta una evaluación del último año de vigencia del Plan Director de Vivienda 2013-2016, y tiene por tanto un carácter de cierre del período, analizando el nivel de cumplimiento de las medidas y objetivos establecidos en el Plan Director, teniendo en cuenta los criterios de eficacia (nivel de logro de los objetivos previstos), eficiencia (relación entre los logros y su coste) y la equidad territorial.

La evaluación se basa en el sistema de seguimiento del Plan Director de Vivienda, que recoge la información esencial respecto a su grado de realización en torno a las dos líneas básicas de intervención de las políticas de fomento del alquiler: la edificación de nuevas viviendas (nuevas viviendas y alojamientos dotacionales –ADAS-); y las iniciativas para la movilización de viviendas vacías del parque privado (con los programas Bizigune y ASAP como referente).

La evaluación de las políticas de alquiler se completa con el análisis de las diversas modalidades de ayudas al pago del mismo así como de las distintas actuaciones complementarias desarrolladas para promover el acceso al alquiler (coordinación con otras administraciones públicas y entidades, de sensibilización e información, normativas, etc.).

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



Los objetivos cuantitativos, tanto de impacto como de realización, fijados en el Plan Director 2013-2016, establecen unas bases precisas sobre las que medir su grado de desarrollo. Además, la evaluación incorpora los cambios que han tenido lugar en el plano socioeconómico y normativo, y que inciden en la congruencia del Plan y su implementación, recogiendo esta variación registrada en el escenario de cara a las propuestas de mejora que se realizan.

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

- a) *¿Han sido alcanzados los objetivos generales establecidos para el año 2016?*
- b) *¿Han sido alcanzados los objetivos específicos establecidos para el año 2016?*
- c) *En las actuaciones desarrolladas para la consecución de los objetivos ¿se ha hecho un uso eficiente de los recursos?*
- d) *¿Se han distribuido las ayudas y actuaciones atendiendo a criterios de equidad?*
- e) *¿Cuál es el nivel de ejecución de los objetivos del Plan Director en el período 2013-2016?*
- f) *¿Se han producido cambios en el contexto que hayan modificado la pertinencia y/o la viabilidad de las intervenciones previstas en el Plan Director?*

## 2. El mercado de la vivienda en alquiler

### 2.1.- Evolución del parque de alquiler en la CAE

Para comprender y analizar las políticas de impulso al alquiler promovidas por el Gobierno Vasco a través del Plan Director de Vivienda 2013-2016, es necesario situar el contexto del parque de vivienda en la CAE, su evolución, y con las diferentes formas de acceso a la vivienda de la población.

La evaluación de 2015 presentaba datos del Censo de Población y Vivienda de 2011 y de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2015, que situaban la presencia de la figura de alquiler en nuestra Comunidad incluso en niveles inferiores a los observados en el conjunto del Estado.

Concretamente, la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda señalaba que en 2015 la proporción de hogares en régimen de alquiler se situaba en el 10,1%. Atendiendo a los datos más recientes de la **Encuesta de Condiciones de Vida del INE**, esta tendencia se prolongaría en 2016, con un 11,6% de hogares residiendo en régimen de alquiler (9,4% a precio de mercado y 2,2% a precio inferior al de mercado).

La Encuesta de Condiciones de Vida ofrece asimismo una visión evolutiva del comportamiento del acceso a la vivienda en alquiler en las Comunidades Autónomas que, sin embargo, presenta una tendencia diferente de reflejada por las diferentes operaciones estadísticas mencionadas.

De acuerdo con esta operación en la CAE, en el último año, se habría registrado un descenso de 0,7 puntos porcentuales en el peso del alquiler, rompiéndose de este modo la tendencia creciente desarrollada entre 2006 y 2015, período en el que se registró un incremento de 2,7 puntos porcentuales. De acuerdo con esta encuesta, crecería además la diferencia respecto a la media estatal, donde el peso del alquiler aumenta hasta alcanzar el 16,3%. La encuesta muestra igualmente que se mantienen diferencias notables respecto a las comunidades que presentan los datos más elevados: Comunidad de Madrid (24,5%), Cataluña (22,1%) y, en particular, Illes Balears (25,5%).

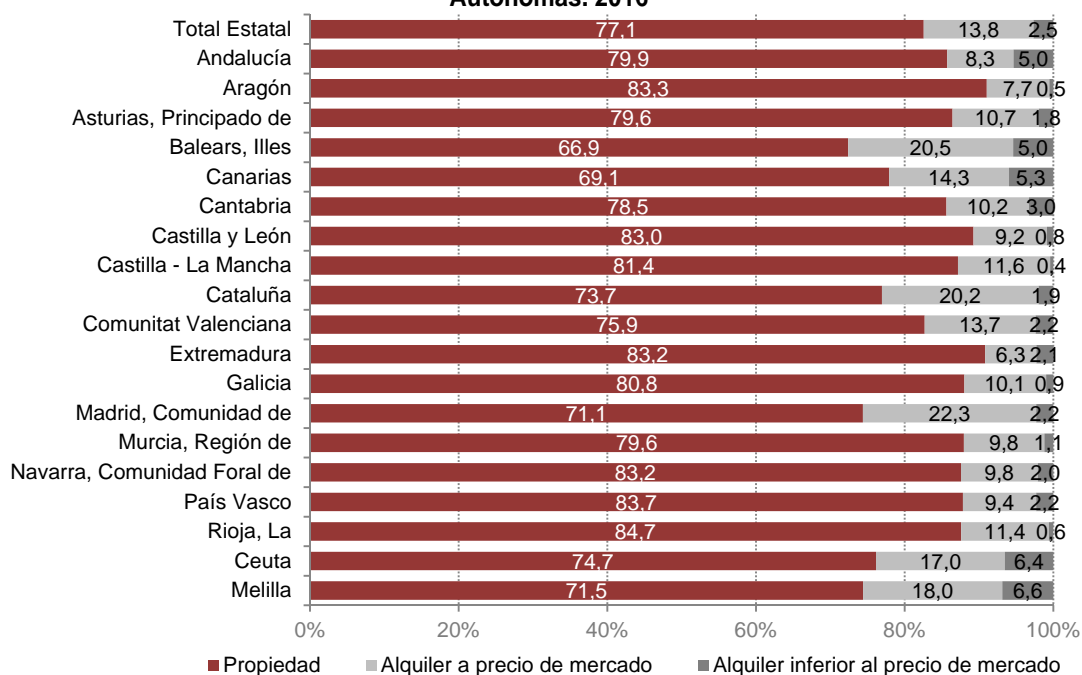
**Tabla 1: Evolución del peso relativo del régimen de tenencia en alquiler por Comunidades Autónomas. 2006 - 2016**

	Alquiler			
	2016	2015	2013	2006
<b>Total Estatal</b>	<b>16,3</b>	<b>15,6</b>	<b>15,4</b>	<b>13,5</b>
Andalucía	13,3	10,9	13,2	9,8
Aragón	8,2	13,3	17,1	11,4
Asturias, Principado de	12,5	11,1	12,4	14,7
Balears, Illes	25,5	30,6	27,5	23,8
Canarias	19,6	18,6	14,7	19,1
Cantabria	13,2	14,5	10,9	8,4
Castilla y León	10,0	8,7	11,7	10,3
Castilla - La Mancha	12,0	11,5	11,9	9,8
Cataluña	22,1	20,9	19,4	18,5
Comunitat Valenciana	15,9	14,9	13,1	11,4
Extremadura	8,4	8,8	10,5	10,2
Galicia	11,0	11,6	11,8	7,8
Madrid, Comunidad de	24,5	22,9	21,2	17,4
Murcia, Región de	10,9	11,5	14,8	14,3
Navarra, Comunidad Foral de	11,8	11,0	12,6	15,0
<b>País Vasco</b>	<b>11,6</b>	<b>12,3</b>	<b>11,3</b>	<b>9,4</b>
Rioja, La	12,0	10,6	10,5	13,3
Ceuta	23,4	20,2	14,7	25,6
Melilla	24,6	26,7	29,9	35,3

Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida. INE

Respecto al resto de regímenes de tenencia de la vivienda, la CAE destaca por un mayor porcentaje de viviendas en propiedad (6,6 puntos porcentuales por encima de la media estatal, siendo solo superada por La Rioja), mientras que el porcentaje de viviendas con alquileres inferiores al precio de mercado de la CAE se sitúa ligeramente por debajo de la media estatal.

**Gráfico 1: Porcentaje de Hogares por régimen de tenencia de la vivienda y Comunidades Autónomas. 2016**



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida. INE

## 2.2.- Evolución del parque de alquiler protegido en la CAE

En 2016 el parque de alquiler protegido crece en cerca de 300 viviendas respecto a 2015, situándose en 17.801, lo que representa el 23,3% del parque público de vivienda de la CAE, de modo que la incidencia del alquiler en el parque protegido es claramente superior a la que se registra en el conjunto de las viviendas de la CAE.

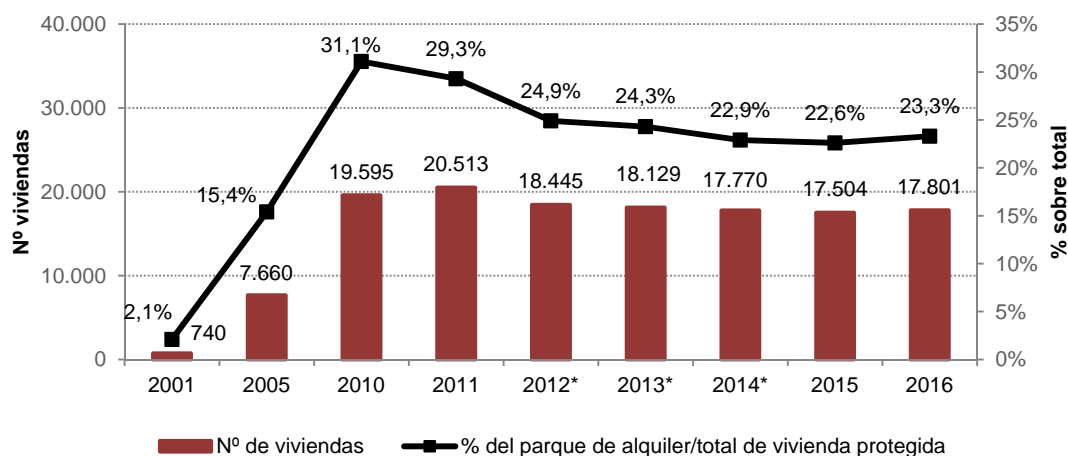
En relación a 2015, el peso relativo del alquiler se incrementa en 0,7 puntos porcentuales, lo que rompe la tendencia decreciente que se observa desde 2011. En cualquier caso, resulta significativo que, a diferencia del período 2005-2010, en el que la incidencia del parque de alquiler creció en paralelo a la cifra total del parque público de vivienda, en 2016 el incremento se produce en un momento de contracción de este último indicador, que se sitúa en 76.330 viviendas, 1.069 viviendas menos que en 2015.

**Tabla 2: Dimensionamiento del parque de alquiler protegido en la CAE. 2001-2016**

	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
2015 *	17.504	77.399	22,6
2016	17.801	76.330	23,3

\* Estas cifras incluyen toda la vivienda social y VPO en alquiler, y las viviendas de Bizigune  
Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

**Gráfico 2: Evolución del parque de alquiler protegido en la CAE. 2001-2016**



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

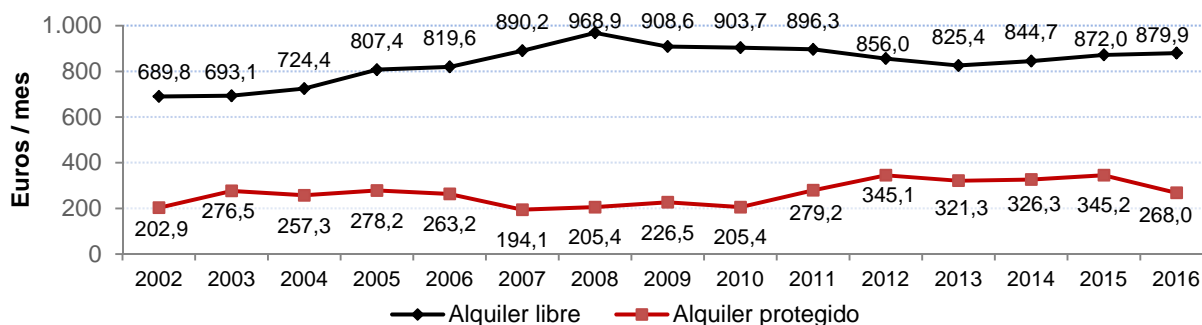
### 2.3.- Evolución de las rentas de alquiler (OFIN)

La Estadística de Oferta Inmobiliaria de la CAE recoge con una periodicidad trimestral información detallada sobre los precios de oferta de la vivienda en compra y alquiler, facilitada por Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (APIs) y Promotoras inmobiliarias.

Los datos del último trimestre de 2016 sitúan la renta media de la oferta de alquiler en el mercado libre en 880 € mensuales, lo que supone un ligero incremento (0,9%) en relación al mismo período de 2015. Desde una perspectiva evolutiva, continúa la tendencia alcista iniciada en 2014, aunque la renta media mensual del alquiler se sitúa aún en un valor muy inferior al registrado en 2008, año previo al inicio de la recesión, en el que alcanzaba los 969 €.

La renta media de la vivienda protegida, por el contrario, registra en el cuarto trimestre de 2016 una caída del 22,3% respecto al mismo período de 2015, y se incrementa por tanto la diferencia en relación con el precio que registran las viviendas libres en alquiler. En cualquier caso el precio medio del alquiler protegido varía en función de su tipología, situándose en 458,1 euros la renta mensual del alquiler de VPO y en 152,1 euros la de la vivienda social.

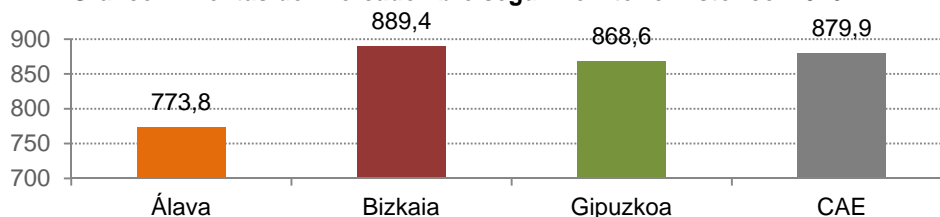
**Gráfico 3: Evolución de las rentas mensuales de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler. 2002-2015**



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

El análisis territorial de la oferta del mercado libre, muestra que la renta media en Bizkaia (889€/mes) supera en 2016 a la de Gipuzkoa (879 €/mes), que era en 2015 el territorio con el precio medio más elevado, mientras que los precios más bajos se siguen registrando en el territorio alavés (774 €/mes).

**Gráfico 4: Rentas del mercado libre según Territorio Histórico. 2016**



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

## 2.4.- La demanda de vivienda protegida en alquiler

A finales de 2016, el registro de solicitantes de vivienda protegida de la CAE, Etxebide, presenta una demanda de alquiler de 43.733 solicitudes frente a 9.594 solicitudes de compra de vivienda, de modo que la demanda de vivienda protegida en régimen de alquiler supone en este año el 82% de la demanda total de vivienda protegida inscrita en Etxebide.

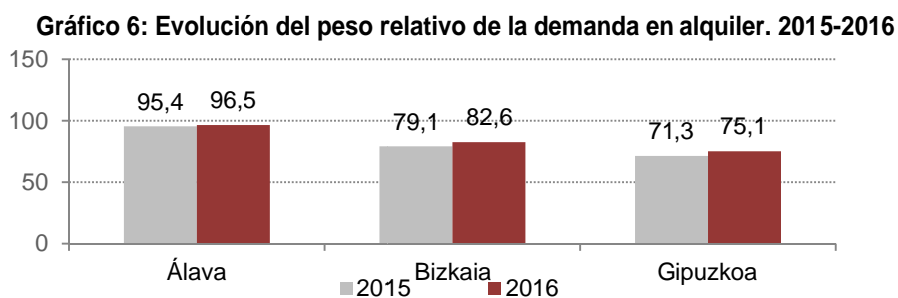
Estos datos afianzan la tendencia creciente de la demanda de vivienda en alquiler en relación con la demanda global de vivienda protegida de la CAE, y apuntan en la misma línea que los datos de la ENDV 2015 incluidos en el informe de evaluación anterior, según los cuales, el 52,2% del colectivo de personas con necesidad de acceso a la primera vivienda (libre o protegida, nueva o usada), opta por el alquiler, lo que supone un incremento del 13,5% respecto a 2013. Por otra parte, estos mismos datos muestran, respecto a los años previos a la crisis, un importante descenso, superior al 40%, en el colectivo que optaría por la compra.

Gráfico 5: La demanda de vivienda protegida en régimen de alquiler por Territorio Histórico. 2016



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

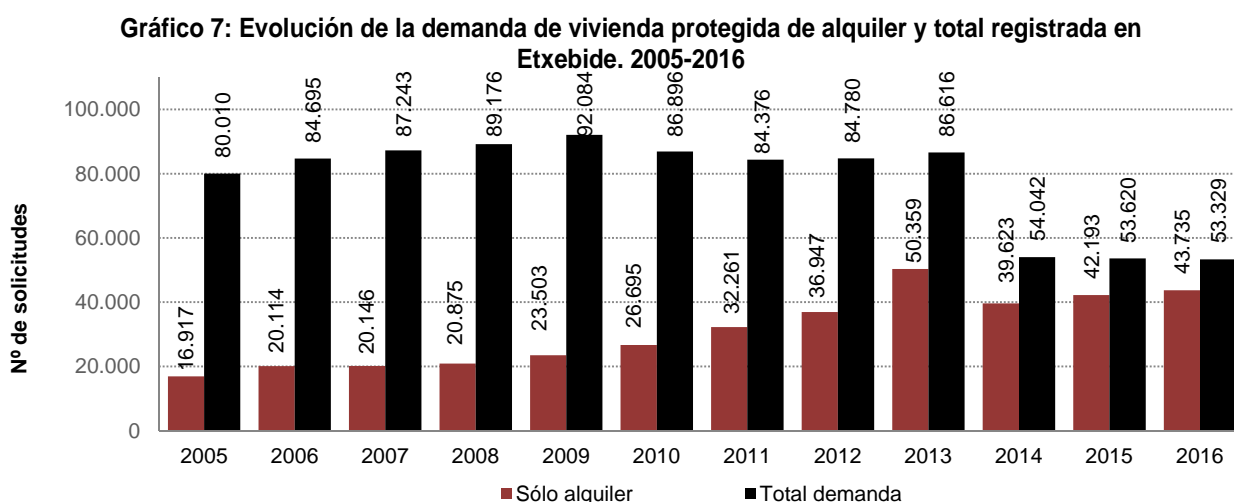
Tal y como se puede apreciar en el siguiente gráfico, el peso de la demanda de alquiler crece en los tres territorios, siendo algo más relevantes los incrementos registrados en Bizkaia y Gipuzkoa, que parten de posiciones inferiores.



Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco

El siguiente gráfico recoge la evolución desde 2005 de la demanda de vivienda protegida, tanto de alquiler como global (alquiler más compra). El análisis de la evolución debe tomarse con precaución, ya que la modificación de la normativa obliga, a partir de 2013, a la renovación bienal de la inscripción por parte de las personas demandantes de Etxebide, y está en el origen de la importante reducción de demandantes inscritos entre 2013 y 2014. Por otra parte, hasta 2012 era posible combinar la solicitud de alquiler y compra, de modo que sólo es posible realizar una valoración efectiva de la evolución de ambos indicadores analizando de un modo independiente los datos del período hasta 2013, por un lado, y a partir de 2014 por otro.

Los datos muestran que en el último año la demanda de alquiler se incrementa respecto a 2015 en 1.540 solicitudes, lo que supone un incremento del 3,6%, frente a la reducción del -16% que experimenta la demanda de vivienda en compra, que supone 1.833 solicitudes menos. De este modo, el número total de solicitudes desciende, aunque se mantiene en un nivel semejante al registrado en 2015 (-0,5%).



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

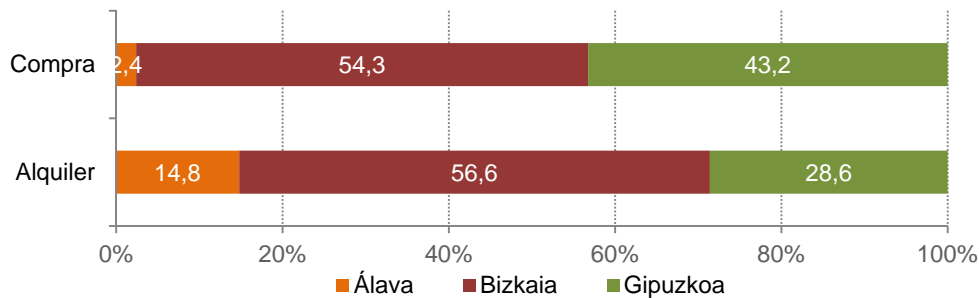
Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco

El análisis territorial presentado en el siguiente gráfico revela que más de la mitad de la demanda de vivienda protegida de alquiler se concentra en Bizkaia (24.732 solicitudes, el 56,6% del total de la CAE). En Gipuzkoa se localiza el 28,6% de la demanda, y en Álava el 14,8%, aunque tal y como se mostraba en el gráfico 7, este último es el territorio con una mayor orientación al alquiler.

En relación a la distribución territorial de la demanda de compra, el peso relativo del territorio alavés es reducido (2,4%), Bizkaia mantiene un peso relativo similar en ambos regímenes, y en Gipuzkoa el peso relativo en el régimen de compra resulta superior (43,2%).



**Gráfico 8: Distribución de las solicitudes según régimen de acceso y Territorio Histórico (% sobre el total de demanda en la CAE en cada tipo de régimen). 2016.**



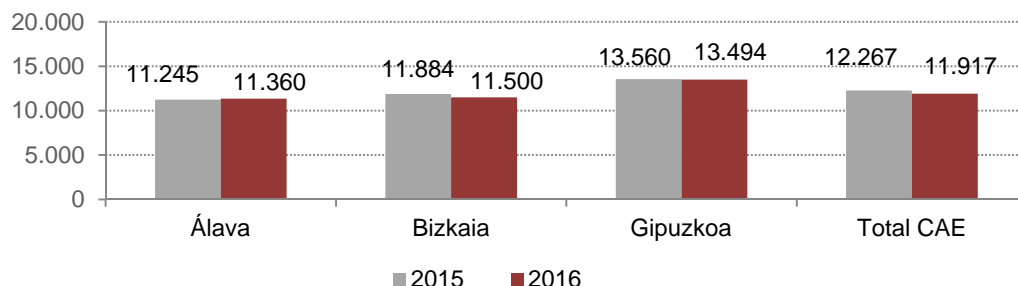
Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco

Los límites de ingresos ponderados mínimos y máximos que determina la normativa para acceder a una vivienda protegida, están establecidos en un intervalo entre 3.000 € y 39.000 € brutos anuales máximo en el caso del alquiler (25.000 € si es una vivienda social y 21.100 € en el Programa Bizigune).

Una de las características más relevantes de la demanda de vivienda en alquiler es el limitado nivel de ingresos medios ponderados por solicitud. En Álava se sitúa en 11.360 euros anuales, en Bizkaia en 11.500 euros, mientras que en el caso de Gipuzkoa los ingresos medios son algo superiores, y alcanzan los 13.494 euros por solicitud.

La evolución de estos datos respecto a 2015 muestra en Álava una ligera subida del nivel de ingresos medios de la población demandante de una vivienda en régimen de alquiler (1,0%), mientras que en Bizkaia baja un -3,2%, y en Gipuzkoa se registra un descenso, mínimo, de un -0,5%. De modo que, a nivel de la CAE, continúa la tendencia ligeramente decreciente iniciada a partir del año 2010, en el que se registraron los ingresos medios ponderados por solicitud más elevados (16.392 €).

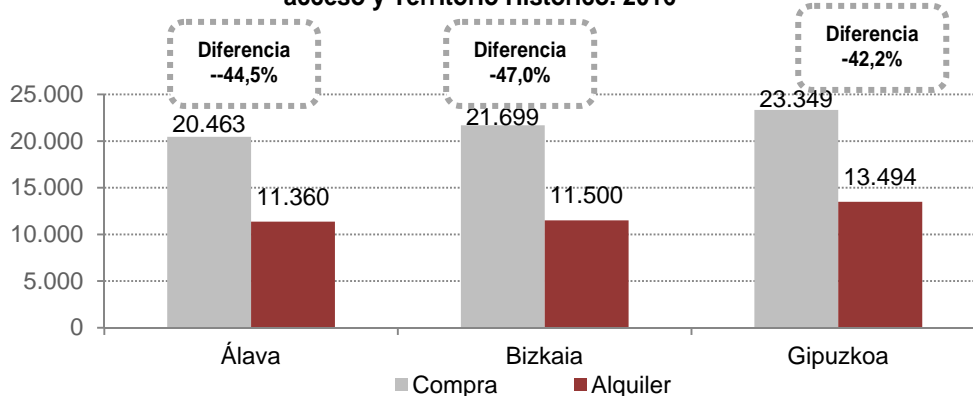
**Gráfico 9: Nivel medio de ingresos de la población demandante de vivienda protegida en alquiler por Territorio Histórico. 2015-2016**



Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco

Como se observa, los ingresos medios ponderados de la demanda en alquiler resultan en los tres territorios muy inferiores a los registrados en la demanda de compra, presentado una diferencia similar, por encima del 40% en los 3 casos.

**Gráfico 10: Nivel de ingresos medio de la demanda de vivienda protegida según régimen de acceso y Territorio Histórico. 2016**



Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco

Atendiendo al número de miembros de la unidades de convivencia, las demandas unipersonales resultan mayoritarias en los tres territorios, tanto en régimen de compra como en alquiler, siendo en todos ellos la proporción superior al 56% en el caso de la demanda en alquiler. Dado que en la opción de compra el predominio de la demanda unipersonal supera el 70% en todos los territorios, el peso relativo de las solicitudes que integran a dos o más miembros en sus unidades de convivencia resulta superior en el régimen de alquiler que en el de compra.

**Tabla 3: Distribución de las solicitudes de demanda de vivienda protegida según número de miembros de la unidad convivencial y Territorio Histórico. 2016**

Unidad convivencial	Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Compra	Alquiler	Compra	Alquiler	Compra	Alquiler
Uno	78,4%	56,5%	76,4%	58,4%	72,3%	56,4%
Dos	11,2%	16,6%	11,5%	18,9%	13,3%	19,5%
Tres o cuatro	9,5%	19,7%	10,4%	18,9%	12,6%	19,1%
Cinco o más	0,9%	7,3%	1,7%	3,8%	1,8%	5,0%
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco

Por último, con el objetivo de valorar la intervención pública en el mercado de alquiler, se puede realizar una aproximación a la diferencia existente entre los ingresos medios de la población demandante de vivienda protegida en alquiler, y los precios de la renta media de la vivienda no protegida en oferta .

De este modo, se puede observar que, en los tres territorios, las personas demandantes de vivienda protegida deberían destinar al pago un alquiler medio del mercado libre un porcentaje de sus ingresos que supera ampliamente el 30% recomendado, alcanzando en Bizkaia una proporción que supondría destinar más de nueve de cada diez euros de ingresos, lo que sin duda justifica la intervención pública a través del mercado protegido y/o del sistema de prestaciones.



**Tabla 4: Relación de ingresos medios de las/los demandantes de alquiler protegido y alquileres en mercado libre, por Territorio Histórico**

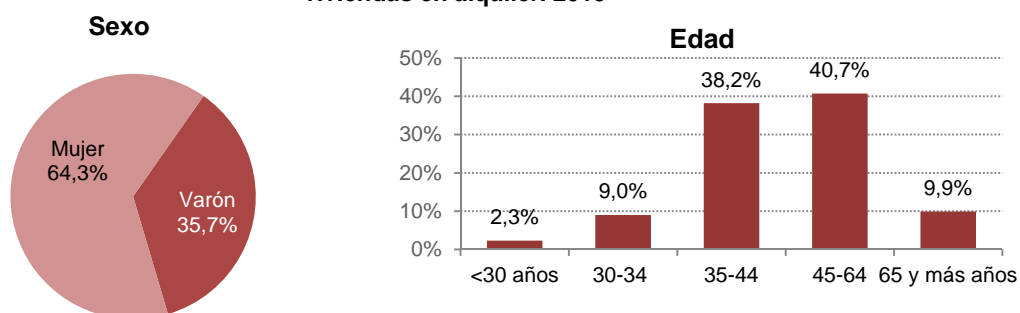
	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Cálculo renta media anual alquiler libre	9.286	10.673	10.423
Ingresos medios demandantes de vivienda protegida	11.360	11.500	13.494
% medio hipotético de ingresos de demandantes a dedicar a alquiler libre	81,7%	92,8%	77,2%

Fuente: Etxebide y OFIN. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco. Elaboración propia

## 2.5.- Caracterización de los hogares adjudicatarios de una vivienda en régimen de alquiler y valoración

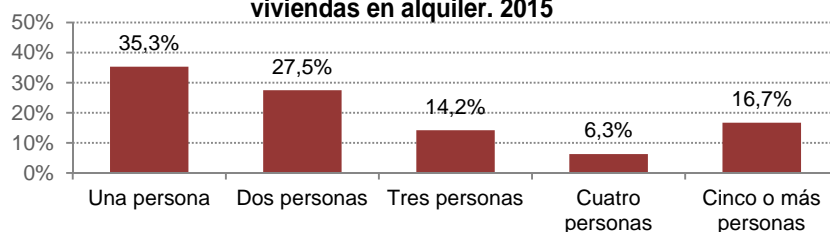
La evaluación de 2015 analizaba los resultados de la Encuesta a la población adjudicataria de vivienda de la CAE de 2015. Con el fin de contextualizar mejor el acceso a la vivienda protegida, para esta evaluación se ha recuperado de un modo esquemático la información básica relativa al perfil de las personas adjudicatarias, dado que no se dispone de información más reciente sobre esta cuestión.

**Gráfico 11: Principales características socio demográficas de la población adjudicataria de viviendas en alquiler. 2015**



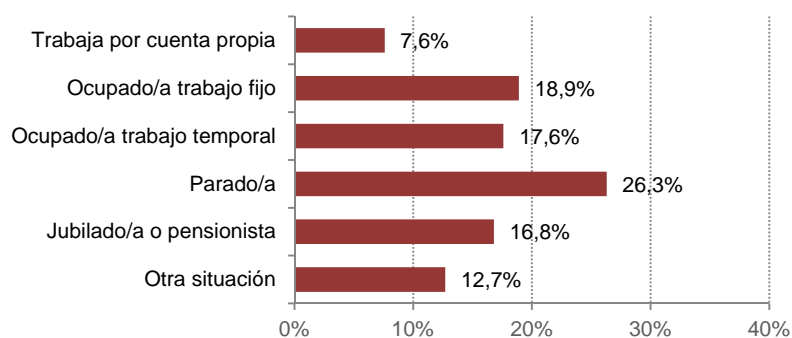
Fuente: Encuesta a la población adjudicataria de vivienda. 2015. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco

**Gráfico 12: Principales características de la unidad familiar de la población adjudicataria de viviendas en alquiler. 2015**



Fuente: Encuesta a la población adjudicataria de vivienda. 2015. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco

**Gráfico 13: Situación laboral de la población adjudicataria de viviendas en alquiler. 2015**



Fuente: Encuesta a la población adjudicataria de vivienda. 2015. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco

### 3. Normativa clave en la promoción de la política de alquiler en la CAE

En este capítulo se presentan en primer lugar los principales rasgos característicos del Plan Director de Vivienda 2013-2016, destacando los objetivos de los dos Ejes del mismo que se dirigen a promover e impulsar las políticas de alquiler, y que constituyen el objetivo principal de la evaluación.

También se incluyen breves referencias explicativas sobre la normativa que regula las políticas de alquiler, destacando en particular las novedades que introduce la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, que marca un nuevo contexto normativo (aun no plenamente desarrollado) para las políticas de vivienda en la CAE.

#### 3.1.- El Plan Director de Vivienda 2013-2016

El Plan Director de Vivienda de la CAE 2013-2016 hace una apuesta estratégica clara por el alquiler, y así lo señala en su introducción. Esta estrategia viene refrendada por el incremento de la demanda de vivienda en alquiler registrada en Etxebide, frente a la opción de compra.

El alquiler continúa siendo una forma minoritaria de acceso a la vivienda para la mayoría de las y los residentes en la CAE, por lo que este Plan suponía una apuesta significativa por la promoción del alquiler, destinando dos de sus 6 ejes estratégicos de intervención al impulso del alquiler.

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

El Eje 1 del Plan ha venido a integrar la mayor parte de las medidas y acciones asociadas al fomento del alquiler en tres líneas de actuación:

- promoción de vivienda nueva en alquiler: 3.950 viviendas promovidas para el conjunto del período 2013-2016
- marco regulatorio y fiscal estable y flexible para el mercado de alquiler de vivienda libre
- fomento del alquiler social a personas con necesidad de vivienda.

El Eje 5 prevé, por su parte, un conjunto de acciones con objeto de movilizar viviendas vacías hacia el alquiler protegido, partiendo de la constatación de que el impacto de la crisis económica había aumentado el número de viviendas desocupadas, en particular en propiedad de promotores y/o entidades financieras.

## Formulación de la estrategia del Plan Director: Ejes Estratégicos y Líneas de Actuación

<b>Eje 1: Impulso decidido al acceso a la vivienda en régimen de alquiler</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>1.1.- Impulsar el acceso a la promoción de vivienda nueva en alquiler.</li><li>1.2.- Proveer un marco regulatorio y fiscal estable y flexible para el mercado de alquiler de particulares.</li><li>1.3.- Orientar los recursos a favorecer el alquiler social a personas con necesidad de vivienda.</li></ul>
<b>Eje 2: Favorecer el acceso a la vivienda de los colectivos prioritarios</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>2.1.- Redefinir el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.</li><li>2.2.- Establecer un sistema de adjudicaciones de vivienda que favorezca a los colectivos prioritarios.</li><li>2.3.- Desarrollar programas de trabajo de control de la adjudicación e inspección de viviendas protegidas.</li><li>2.4.- Fomentar medidas innovadoras para resolver las necesidades de habitación.</li><li>2.5.- Impulsar actuaciones para favorecer el acceso a la vivienda de jóvenes.</li></ul>
<b>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</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>3.1. Adecuar las tipologías de viviendas a las necesidades actuales.</li><li>3.2. Dotar de mayor flexibilidad a los procesos administrativos de vivienda protegida.</li><li>3.3. Aprovechar los suelos ya disponibles para promover futuras actuaciones prioritarias.</li><li>3.4. Revisar el marco normativo que regula tanto la preparación del suelo como la vivienda y sus tipologías.</li></ul>
<b>Eje 4: Impulsar un nuevo modelo de rehabilitación sostenible, social, económico e integrador con directrices europeas</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>4.1. Impulso a la accesibilidad universal</li><li>4.2. Apoyo a la conservación y mantenimiento de los edificios.</li><li>4.3. Promover un nuevo modelo de gestión global en la rehabilitación.</li><li>4.4. Promover nuevas fórmulas de impulso al empleo relacionadas con la rehabilitación.</li><li>4.5. Potenciar la calidad de la vivienda.</li></ul>
<b>Eje 5: Disminución de viviendas deshabitadas</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>5.1. Movilizar la vivienda deshabitada hacia el alquiler protegido.</li><li>5.2. Mejorar los sistemas de detección e identificación de las viviendas deshabitadas.</li></ul>
<b>Eje 6: Gestión y coordinación entre administraciones</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>6.1. Acentuar la coordinación en políticas sectoriales.</li><li>6.2. Optimizar las herramientas y recursos hacia una nueva gobernanza en política de vivienda.</li><li>6.3. Fomentar la participación ciudadana.</li></ul>

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

Mediante la promoción de nuevas viviendas (8.000 en total), y basándose en programas ya asentados como Bizigune (objetivo de 5.750 viviendas para 2016) y ASAP (2.330 viviendas para ese mismo año), el PDV 2013-2016 procuraba alcanzar (y superar) las 20.000 viviendas protegidas, de las cuales se esperaba que en torno al 67% fueran de alquiler. En el siguiente cuadro se detallan estos objetivos para el conjunto del período, tanto en promoción de vivienda nueva como en otras actuaciones (movilización, intermediación, prestaciones y subvenciones).

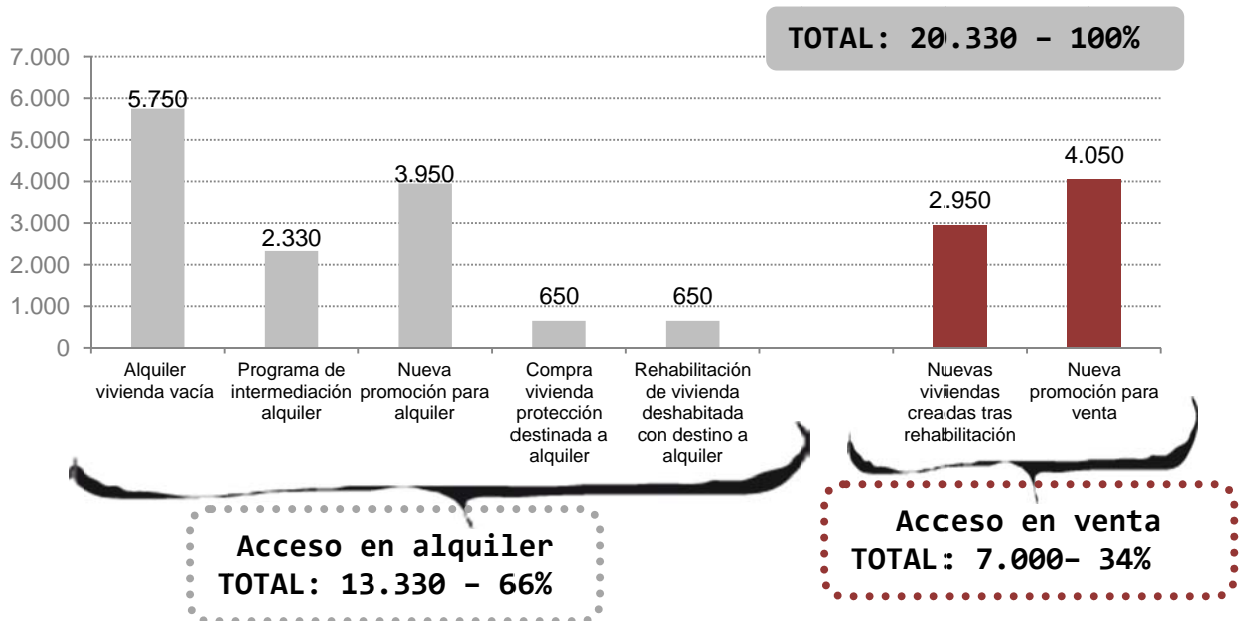
Tabla 5: Objetivos cuantitativos globales del PDV 2013-2016 en materia de alquiler

Nº de actuaciones	Nº de viviendas				
	2013	2014	2015	2016	Total 2013-2016
<b>ACTUACIONES DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA NUEVA</b>					
<b>Objetivo total nueva promoción en alquiler</b>	<b>550</b>	<b>750</b>	<b>1.100</b>	<b>1.550</b>	<b>3.950</b>
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
<b>POR AGENTE PROMOTOR</b>					
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
<b>OTRAS ACTUACIONES</b>					
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 Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

La importancia que el PDV 2013-2016 otorgaba al alquiler queda de manifiesto al asignar al Eje 1 prácticamente el 30% del presupuesto total.

Gráfico 14: Distribución accesos a la vivienda (Alquiler o Venta) del Plan Director de Vivienda. 2013-2016



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

Junto con los ejes específicos que promueven la vivienda en alquiler, en el Eje 6, el PDV proponía favorecer la coordinación con las Diputaciones Forales con el objeto de impulsar un nuevo modelo fiscal para favorecer el acceso a la vivienda, fomentando un tratamiento fiscal atractivo para el alquiler de las viviendas deshabitadas.

La siguiente tabla recoge el tratamiento fiscal al alquiler, que forma también parte de las políticas de vivienda de la CAE.

#### Tratamiento fiscal al alquiler en la CAE

<b>IRPF Deducciones por arrendamiento de vivienda habitual</b>	Deducción 20% hasta 1.600 € Contribuyentes menores de 30 años y familias numerosas*: 25% hasta un máximo de 2.000€ En declaración conjunta no se duplica el límite *Álava contempla entre las excepciones al régimen general de deducciones para el alquiler a las personas con incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez.
<b>IRPF Arrendador - Rendimiento del capital inmobiliario</b>	Los rendimientos derivados de arrendamientos de inmuebles se consideran rendimientos de capital inmobiliario siempre que el arrendamiento no se realice como actividad económica. <u>Rendimiento neto= (rendimiento íntegro – gastos deducibles)</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rendimiento íntegro= total de rentas percibidas por arrendador.</li> <li>• Gastos deducibles: 20% de bonificación sobre rendimientos íntegros + intereses de la financiación ajena vinculada a adquisición, rehabilitación o mejora de la vivienda.</li> <li>• El rendimiento neto no puede ser negativo</li> </ul> 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%.
<b>Régimen especial de Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas</b>	Sociedades cuya actividad principal sea el arrendamiento de viviendas, siempre que: <ul style="list-style-type: none"> <li>• el 90% de las viviendas destinadas al arrendamiento tenga una superficie que no supere los 110 m<sup>2</sup> y</li> <li>• el número de viviendas a arrendar sea como mínimo de 10</li> </ul> Bonificación 90% de la cuota íntegra que corresponda a rentas vinculadas al arrendamiento de vivienda y a la intermediación de dicho arrendamiento Bonificación aplicable también a rentas derivadas de la venta de viviendas de la entidad si han estado arrendadas al menos 10 años.

Fuente: Haciendas Forales del País Vasco



### 3.2.- Normativa que regula los programas y ayudas al alquiler incluidos en el Plan Director de Vivienda 2013-2016 y principales novedades normativas

Los cambios en el marco normativo que regula las intervenciones del Plan Director de Vivienda 2013-2016 han sido recogidos con amplitud en informes anteriores. En este documento se señalan únicamente de forma sintética algunos de los cambios más relevantes producidos en la normativa estatal y autonómica en estos años, dedicando un apartado específico a la Ley 3/2015, de 18 de Junio, de Vivienda, que ha introducido cambios fundamentales que afectan a las políticas de alquiler de la CAE

#### Síntesis cambios normativos 2013-2014

Normativa modificada	Principales novedades 2013-2014
<p><b>NORMATIVA AUTONÓMICA</b></p> <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Las solicitudes se formalizarán a través de la página web de Etxebide y se asignarán por orden de solicitud.</li> <li>• 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.</li> </ul>
<p><b>NORMATIVA BÁSICA ESTATAL</b></p> <p>Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, que modifica un conjunto de preceptos de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El régimen jurídico aceptable: se refuerza la libertad de pactos dando prioridad a la voluntad de las partes.</li> <li>• La duración del arrendamiento: se reduce de cinco a tres años la prórroga obligatoria y de tres a uno la prórroga tácita.</li> <li>• La recuperación de la vivienda por el arrendador: con el objetivo de destinarla a vivienda permanente en determinados supuestos.</li> <li>• 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.</li> </ul>

## La Ley 3/2015, de 18 de Junio, de vivienda: el alquiler como respuesta preferente al derecho de vivienda

Supone un hito en la normativa de vivienda, al incorporar como elemento central el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda, como *derecho a la ocupación legal estable de una vivienda a favor de quienes, no disponiendo de una vivienda digna y adecuada, carecen de los recursos económicos precisos para conseguir una*. Para dar respuesta a este derecho, esta norma legal opta por otorgar preferencia al alquiler como la forma más adecuada y más justa de resolverlo.

La opción por el alquiler resulta inequívoca: la norma establece que, *exceptuando los destinados a rehabilitación, el 80% de los recursos en materia de vivienda se destinarán a políticas de alquiler, no siendo inferior a ese porcentaje el volumen edificatorio de protección pública. Pasados 5 años el porcentaje del 80% pasa a ser del 100%.*

Para dar respuesta a este derecho, las administraciones públicas vascas con competencia para ello, facilitarán el acceso a una vivienda protegida o un alojamiento protegido, o incluso de una vivienda libre en caso de su disponibilidad por causa de programas de intermediación u otros, con la renta o el canon que corresponda en cada caso. En caso de no disponerse de vivienda o alojamiento, se podrá satisfacer el derecho a vivienda mediante el establecimiento de un sistema de prestaciones económicas.

### Requisitos para solicitar a las AAPP el derecho de acceso a una vivienda

- a) No hallarse en posesión de vivienda ni de alojamiento estable o adecuado. La no adecuación de la vivienda podrá deberse a razones jurídicas, de habitabilidad, de tamaño, de capacidad económica o cualesquiera otras que dificulten una residencia cotidiana y normalizada.
- b) Hallarse válidamente inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales en la condición de demandante exclusivamente de alquiler, con una antigüedad mínima que se establecerá reglamentariamente y que respetará, a efectos de su cómputo, la ya adquirida y vigente en el momento de la entrada en vigor de esta ley.
- c) Acreditar unos ingresos anuales comprendidos entre los límites que se establezcan reglamentariamente.

Uno de los elementos más destacados de esta Ley es que incluye una disposición transitoria específica con el objeto de reconocer, desde su entrada en vigor, este derecho a colectivos que presentan una necesidad más acuciante.



Disposición Transitoria Cuarta.– Régimen jurídico provisional para el establecimiento y aplicación gradual del derecho subjetivo a una vivienda digna y adecuada.

- a) En el primer año natural (2016) a contar desde el día siguiente a la entrada en vigor de la presente ley, tendrán derecho las unidades de convivencia de tres o más miembros, perceptoras de ingresos inferiores a 15.000 euros anuales y que se encuentren inscritas en el registro oficial con una antigüedad de cuatro o más años y como demandantes de alquiler.
- b) En el segundo año natural (2017) desde la entrada en vigor de esta ley, tendrán derecho, además de las previstas en la letra anterior, las unidades de convivencia de dos miembros, perceptoras de ingresos anuales inferiores a 12.000 euros e inscritas, como demandantes de alquiler, con una antigüedad de cuatro o más años en el registro oficial correspondiente.
- c) A partir del tercer año natural (2018) desde la entrada en vigor de esta ley, y además de las previstas en las dos letras anteriores de esta disposición, tendrán derecho las unidades de convivencia compuestas por un miembro, perceptoras de ingresos anuales en cuantía inferior a 9.000 euros e inscritas, como demandantes de alquiler, con una antigüedad de cuatro o más años en el registro oficial correspondiente.

La ley dedica un espacio específico a la regulación de la vivienda deshabitada, entendiendo su no utilización injustificada como un incumplimiento de la función social, si bien destaca que debe existir una tasa mínima de vivienda vacía con el fin de que el mercado de alquiler pueda funcionar de forma eficiente, *sin tensiones excesivas en relación con la oferta y demanda*, para dar respuesta a esos movimientos que de forma natural se producen en la población.

A los efectos de esta ley se considera *vivienda deshabitada aquella vivienda que permanezca desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a dos años, salvo que concurra motivo que justifique su no utilización en los términos previstos en esta ley y en su normativa de desarrollo*. Este es el caso de las viviendas de segunda residencia, de traslado de domicilio por razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social que justifiquen la necesidad de desocupar temporalmente la vivienda o cuando su titular la mantiene en oferta de venta o alquiler a precios de mercado, o en el caso de que el titular de la vivienda sea una entidad sin ánimo de lucro que la destina a un uso concreto, dirigido a determinados colectivos.

Una de las medidas que esta ley contempla para abordar estas situaciones de viviendas deshabitadas de acuerdo con la definición precedente consiste en el alquiler forzoso, estableciendo que se podrá imponer el alquiler forzoso de las viviendas declaradas deshabitadas y que *se ubiquen en ámbitos de acreditada demanda y necesidad de vivienda, tanto en sectores urbanos de suelo residencial como en áreas de regeneración, en cascos históricos, centros urbanos, barrios urbanos y ámbitos consolidados por la urbanización, recayendo únicamente sobre viviendas declaradas deshabitadas que se mantengan desocupadas transcurrido un año desde su declaración*.

En tanto no se proceda a su desarrollo reglamentario en cuanto a lo dispuesto en el artículo 59 de esta ley, se entiende que existe acreditada demanda y necesidad de vivienda cuando en las áreas de planeamiento urbanístico municipal en que se halle la vivienda deshabitada no exista suelo vacante pendiente de edificación, calificado de protección pública, y en los últimos dos años al menos diez demandantes de vivienda se hallen inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial.

El alquiler forzoso podrá imponerse por los ayuntamientos y, subsidiariamente, por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

### ⊗ **Depósito de Fianzas y Registro de Contratos de arrendamientos de fincas urbanas**

La ley dedica un capítulo específico al establecimiento y regulación de las fianzas que han de depositar las personas o entidades arrendadoras de fincas urbanas, ámbito que ha sido objeto de desarrollo reglamentario mediante el Decreto 42/2016, de 15 de marzo, del depósito de fianzas y del Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Las personas o entidades arrendadoras estarán obligadas a comunicar al arrendatario la realización del depósito, mediante la entrega de una copia de la documentación justificativa del cumplimiento de la obligación de depositar la fianza o de su actualización en el plazo de un mes, a contar desde su ingreso en el correspondiente órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma. No será de aplicación a los contratos de arrendamiento suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, pero sí a sus revisiones posteriores a la mencionada entrada en vigor.

Este depósito será gratuito y no generará intereses a favor de la persona depositante, de forma que se prevé que el Gobierno Vasco pueda disponer del importe del mismo para destinarlo a financiar políticas de fomento del derecho a la vivienda, siempre que quede garantizada la devolución de las fianzas, que en su caso sean reclamadas, con una reserva del 20%, debiendo proceder a su devolución en un plazo máximo de tres meses.

- a) Una mensualidad de renta en los contratos de arrendamiento de vivienda.
- b) Dos mensualidades de renta en los contratos de arrendamiento cuyo destino primordial sea distinto al de vivienda y al de temporada.
- c) En los arrendamientos de temporada, que conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos tendrán la consideración de arrendamientos para uso distinto del de vivienda, la cuantía de la fianza será proporcional al plazo de duración del contrato, teniendo en cuenta que las dos mensualidades establecidas corresponden al contrato de un año de duración. A estos efectos, tienen la consideración de arrendamientos de temporada los de duración inferior a un año.

Finalmente, de forma paralela se crea el **Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi**, de carácter administrativo, dependiente del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda, y en el que deberán inscribirse todos los contratos de arrendamiento de las fincas urbanas ubicadas en el territorio de la Comunidad.

## 4. Seguimiento del grado de realización de las intervenciones del Plan Director relativas a las políticas de alquiler

Como se ha señalado ya, dos de los seis ejes estratégicos del Plan están orientados a la promoción del alquiler, concretamente los ejes 1 y 5. En este capítulo se analiza de un modo detallado el grado de ejecución de las medidas y acciones integradas en dichos ejes, análisis que sitúa y encuadra la evaluación de las políticas de alquiler. Además del nivel de realización de las medidas, se examinan las diferentes actividades de promoción y gestión desarrolladas por el Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda, en 2016.

### 4.1.- EJE 1: Impulso decidido a la vivienda en régimen de alquiler

El objetivo general del Eje es contribuir a la consecución de una cuota del 26% del parque público en alquiler, esto es, llegar a alcanzar (y superar) un total de 20.000 viviendas en régimen de arrendamiento protegido.

El Eje 1 se articula a través de tres grandes líneas de actuación, para cada una de las cuales se concretan una serie de medidas específicas, siendo en total 12 las que se establecen para el eje. Para cada una de las tres líneas de actuación definidas, se analiza en primer lugar el grado de ejecución de los objetivos y medidas, presentándose posteriormente la actividad del Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda en el ámbito de la promoción de vivienda nueva en alquiler, la política subvencional asociada a promover vivienda en alquiler y la gestión del parque de alquiler realizada por Alokabide.

#### **4.1.1.- Línea de actuación 1.1: Impulsar el acceso y la promoción de vivienda nueva en alquiler**

Para la primera de las líneas de actuación, referida a la promoción de vivienda nueva en alquiler, el Plan proponía inicialmente impulsar la construcción de 3.950 viviendas hasta 2016, planteando un objetivo de 1.550 viviendas para el año 2016. Estos objetivos han sido posteriormente modificados en base a los logros alcanzados en los primeros años de vigencia del plan, de modo que se han fijado para este último año unas metas más acordes al contexto en esta etapa final del plan. De este modo el objetivo finalmente fijado para el ejercicio 2016 es la promoción de 734 viviendas en régimen de alquiler, quedando el objetivo global del periodo 2013-2016 en 1.215 viviendas.

También estaba prevista para el ejercicio 2016 la realización de diferentes actividades asociadas a esta línea de actuación, que se indican a continuación. En la tabla posterior se incluyen tanto los avances como las actuaciones pendientes relativas al período 2013-2016.

- ✓ **Acción 1.1.A.** Profundizar en nuevas formas de acceso a la vivienda: alquiler con opción a compra, compraventa con pago aplazado.  
Tras la realización del análisis para la flexibilización y fomento del alquiler con opción a compra, en 2016 se han efectuado 369 contratos de este tipo.
- ✓ **Acción 1.1.B.** Estudiar nuevas fórmulas de acceso a la vivienda como las cooperativas de alquiler o cesión de uso.  
El estudio se ha completado pero no se ha avanzado en la puesta en marcha de experiencias piloto en esta materia.
- ✓ **Acción 1.1.C.** Analizar nuevos nichos de actuación como la compra de VPO por particulares para alquiler (microfinanciación).  
El diseño y puesta en marcha del programa se encuentra pendiente de realización. Desde la entrada en vigor el 26 de septiembre de 2015 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, esta acción carece de efectividad práctica.
- ✓ **Acción 1.1.D.** Favorecer la colaboración con entidades privadas para construir y gestionar viviendas protegidas en alquiler.  
En 2014 se comenzó con 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, materializándose 1 actuación en 2014 y otra en 2015, sin que se hayan desarrollado nuevas actuaciones en 2016.
- ✓ **Acción 1.1.E.** Estudio de fijación de precios y convenios con entidades financieras  
Se ha suscrito con las entidades de crédito operantes en la CAE el convenio anual para financiar actuaciones protegibles en materia de vivienda. No se ha estudiado la fijación de nuevos precios ni se ha aprobado nueva normativa al respecto.
- ✓ **Acción 1.1.F.** Impulsar convenios con los Ayuntamientos para poner suelo a disposición de agentes públicos y privados para la promoción en alquiler, e incrementar las reservas de suelo para la promoción de viviendas en régimen de alquiler.  
En 2016 se ha firmado 1 convenio más, y el suelo captado este año permite la edificación de 489 viviendas.
- ✓ **Acción 1.1.G.** Trabajo conjunto con los Ayuntamientos para crear un parque mínimo de vivienda social en alquiler en todos los municipios.  
En 2016 se ha firmado 1 convenio.
- ✓ **Acción 1.1.H.** Priorizar la promoción de viviendas en alquiler en las localizaciones donde exista demanda.  
En 2015 se realizó el mapa de demanda de alquiler, que permite adecuar la promoción de viviendas en alquiler, priorizando aquellos lugares en los que exista demanda.



Tabla 6: Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 1.1.

<b>Política: EJE 1. IMPULSO DECIDIDO AL ACCESO A LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER</b>				
<b>Objetivo general en el ámbito del alquiler:</b> Lograr una cuota del <b>26% del parque público en alquiler, es decir, en torno a 20.000 viviendas.</b>				
<b>Línea de actuación: 1.1. Impulsar el acceso y la promoción de vivienda nueva en alquiler</b>				
<b>Objetivo específico:</b> Lograr la promoción de <b>3.950 viviendas en alquiler entre 2013 y 2016</b>				
<b>Objetivo específico año 2016:</b> lograr la promoción de <b>1.550 viviendas en alquiler</b>				
Nomen-clatura y medida	Denominación de la/s medida/s	Objetivo general	Indicadores de realización (ligados al cumplimiento de acciones / medidas)	Hitos alcanzados 2013-2016
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  669 contratos de alquiler con opción a compra  Si. Desarrollada instrucción.
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
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 Si, convenio anual No
1.1.F	Impulsar convenios con Ayts para poner suelo para alquiler	Incrementar las reservas de suelo para la promoción en alquiler	Suelo disponible para edificación en alquiler en número de viviendas Nº de convenios firmados por año Suelo captado apto en nº de viviendas	2736  7 934
1.1.G	Trabajo conjunto con Ayts 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	7 convenios firmados
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	Si Criterio aplicado



**Tabla 7: Seguimiento de indicadores de resultado, eficacia e impacto. 2013-2016**

Seguimiento	Indicadores			
	Realización 2013	Realización 2014	Realización 2015	Realización 2016
<b>Indicadores de resultado</b> (ligados al cumplimiento del objetivo específico) • Nº viviendas en alquiler	79	217	185	364
<b>Indicadores de eficacia</b> • Nº viviendas realizadas/previstas	14,4%	28,9%	16,8%	23,5%
<b>Indicadores de eficacia</b> • Nº viviendas realizadas/previstas adaptación 2016				49,6%
<b>Indicadores de impacto</b> (ligados al cumplimiento del objetivo general) • % cuota del alquiler del parque protegido	24,3%	22,9%	22,6%	23,3%

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

El Plan establece en esta línea dos medidas orientadas a conseguir un marco regulatorio y fiscal que combine estabilidad y flexibilidad para el mercado de alquiler de particulares. La primera pone el foco en la colaboración con las Diputaciones Forales, dado que la competencia en materia fiscal recae en ellas.

Como se recoge en evaluaciones anteriores, se trata de una acción en curso, para la que se ha realizado una propuesta que plantea la exención del Impuesto de Bienes Inmuebles en los programas públicos de intermediación en el mercado de alquiler (acción 1.2.A.).

La segunda de las medidas se centra en el estudio de la mejora de la seguridad y las garantías del alquiler para arrendadores e inquilinos, con el objetivo de aumentar el alquiler privado, y que continúa pendiente de realización

**Tabla 8: Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 1.2.**

<b>Política: EJE 1. IMPULSO DECIDIDO AL ACCESO A LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER</b>				
<b>Objetivo general en el ámbito del alquiler: Lograr una cuota del 26% del parque público en alquiler, es decir, en torno a 20.000 viviendas.</b>				
<b>Línea de actuación: 1.2. Proveer un marco regulatorio y fiscal estable y flexible para el mercado de alquiler de particulares.</b>				
Nomenclatura y medida	Denominación de la/s medida/s	Objetivo general	Indicador/Objetivo	Hitos alcanzados 2013-2016
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
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	No



#### 4.1.3.- Línea de actuación 1.3: Orientar los recursos a favorecer el alquiler social a personas con necesidad de vivienda

Por último, la tercera línea de actuación articula dos intervenciones orientadas a favorecer el alquiler social para personas con necesidad.

- ✓ **Acción 1.3.A.** La creación de una red de alojamientos públicos en alquiler para colectivos prioritarios

En 2016 el Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda ha promovido 154 alojamientos dotacionales ubicados en Bilbao y Santurtzi. El parque total de ADAS de la CAE es de 742. En el período 2013-2016 se han promovido 256 ADAS por el Departamento.

- ✓ **Acción 1.3.B.** La promoción de la gestión de vivienda en alquiler social a través de convenios con entidades sin ánimo de lucro.

En 2016, se han suscrito tres convenios con entidades sin ánimo de lucro que implican la gestión por estos entes de 19 viviendas.

**Tabla 9: Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 1.3.**

<b>Política: EJE 1. IMPULSO DECIDIDO AL ACCESO A LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER</b>				
<b>Objetivo general:</b> Lograr una cuota del 26% del parque público en alquiler: 20.000 viviendas				
<b>Línea de actuación: 1.3. Orientar los recursos a favorecer el alquiler social a personas con necesidad de vivienda.</b>				
Nomenclatura y medida	Denominación de la/s medida/s	Objetivo general	Indicador/Objetivo	Hitos alcanzados 2013-2016
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	646
			Nº de ADAs parque total	742
			Nº ADAs promovidas/alquiladas	256
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	40
			Convenios firmados con entidades sin ánimo de lucro	7

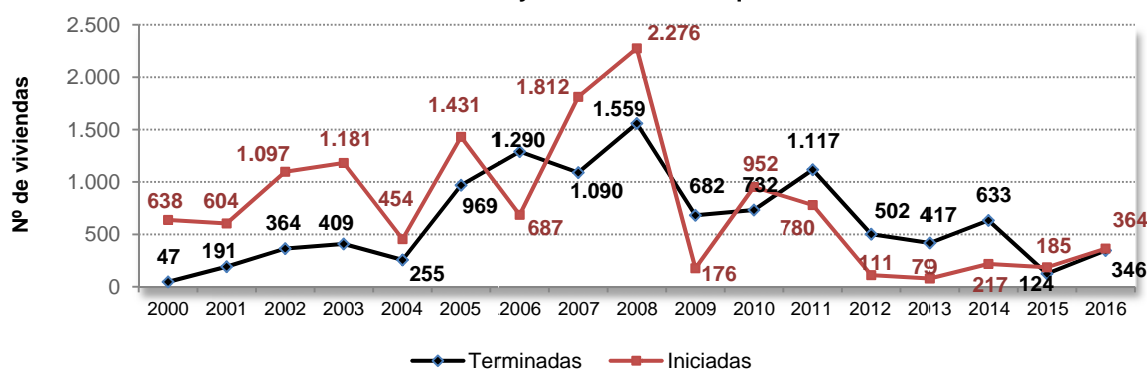
#### 4.1.4.- Actividad del Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda en materia de promoción de vivienda nueva en alquiler (viviendas iniciadas y terminadas en alquiler)

El contexto presupuestario de los últimos años, marcado por las políticas de contención del gasto público, ha dificultado sin duda el cumplimiento de las expectativas en relación a la promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler, a causa de las mayores exigencias financieras que presenta respecto a la modalidad de compra.

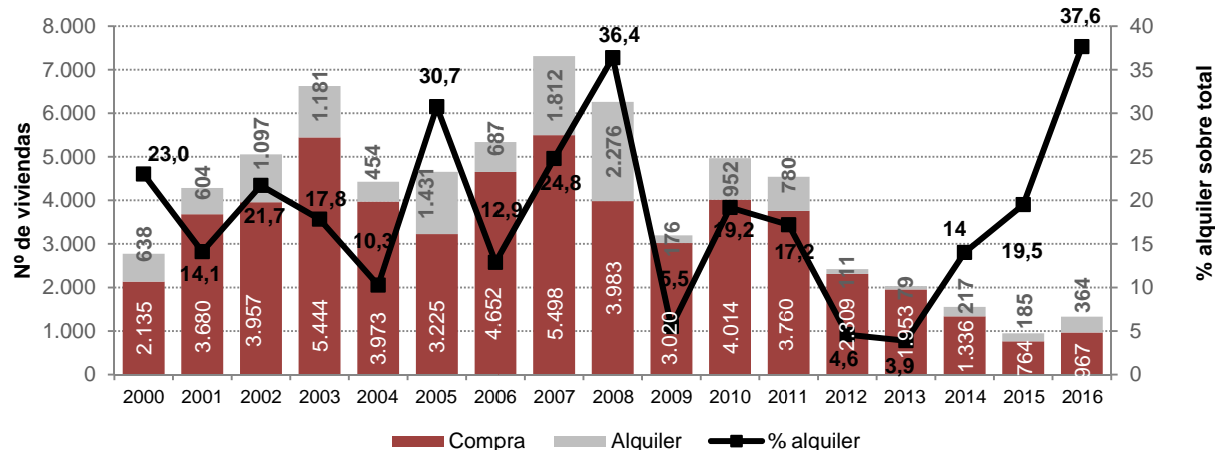
En el marco de un escenario de baja actividad en la producción de viviendas protegidas, en 2016 se registra un incremento tanto en la cifra de viviendas iniciadas como en las terminadas. En este sentido, se produce una recuperación de la producción en Gipuzkoa, territorio en el que el año anterior, al igual que en Álava, no se iniciaron viviendas en la modalidad de alquiler. De este modo, el porcentaje de viviendas iniciadas en esta modalidad asciende al 37,6% respecto del total de viviendas iniciadas.

En relación con las viviendas terminadas en régimen de alquiler, cabe destacar el repunte registrado en 2016, que eleva la cifra a un total de 346, de las cuales 263 se ubican en Bizkaia y 83 en Gipuzkoa.

**Gráfico 15: Evolución de la edificación de viviendas protegidas en régimen de alquiler. Viviendas iniciadas y terminadas en alquiler. 2000-2016**



**Gráfico 16: Viviendas iniciadas en compra y en alquiler. 2000-2016**



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

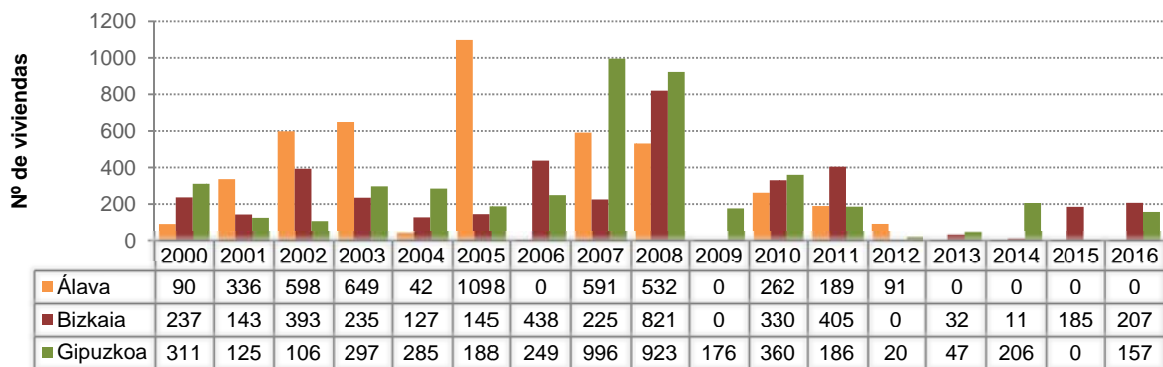
En los últimos cuatro años, la promoción de viviendas en las modalidad de alquiler se concentra en proporciones similares en los territorios de Bizkaia (51,5%) y Gipuzkoa (48,5%), mientras que en Álava, territorio que anteriormente había concentrado un mayor número de promociones, no se ha iniciado ninguna, en la línea de lo dispuesto en el Plan Director de Vivienda que, en la búsqueda de una mayor equilibrio territorial, apostaba por concentrar la producción en los otros dos territorios.

**Gráfico 17: Distribución de las viviendas de protección pública en alquiler iniciadas, según Territorio Histórico. 2010-2016**



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

**Gráfico 18: Evolución de las viviendas de protección pública en alquiler iniciadas, según Territorio Histórico. 2000-2015**



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

#### 4.1.5.- Política subvencional a la promoción en alquiler

##### 4.1.5.1. 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 públicos y privados para la promoción en régimen de alquiler.

Tras la ausencia de subvenciones en 2015 por causa de la ausencia de proyectos, en 2016 se recupera esta línea de ayudas, alcanzando el nivel más elevado del período 2013-2016, aunque sin llegar a los valores previos a la entrada en vigor del actual PDV, en 2012 y 2010.

**Tabla 10: Evolución de las subvenciones y subsidios aprobados. 2010-2016**

	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
2015	0	0	0	0
<b>2016</b>	<b>184</b>	<b>8.019.600</b>	<b>7.679.699</b>	<b>15.699.299</b>

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

Por otra parte, en 2016 se formalizaron préstamos para la promoción de vivienda nueva en alquiler por un importe de 8,3 millones de euros, lo que supone un incremento del 121,9% respecto a 2015, y viene a consolidar la recuperación de la actividad financiera iniciada el ejercicio anterior.

**Tabla 11: Evolución de los préstamos formalizados para la promoción en alquiler. 2010-2016 (Miles de euros)**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Promoción nueva en alquiler	21.588	10.589	0	7.700	0	0	8.300
Alojamientos dotacionales	6.057	0	0	5.125	0	0	0
Adquisición para arrendamiento protegido	34.858	2.353	19.184	0	0	3.740	0
<b>Total</b>	<b>62.503</b>	<b>12.942</b>	<b>19.184</b>	<b>12.825</b>	<b>0</b>	<b>3.740</b>	<b>8.300</b>

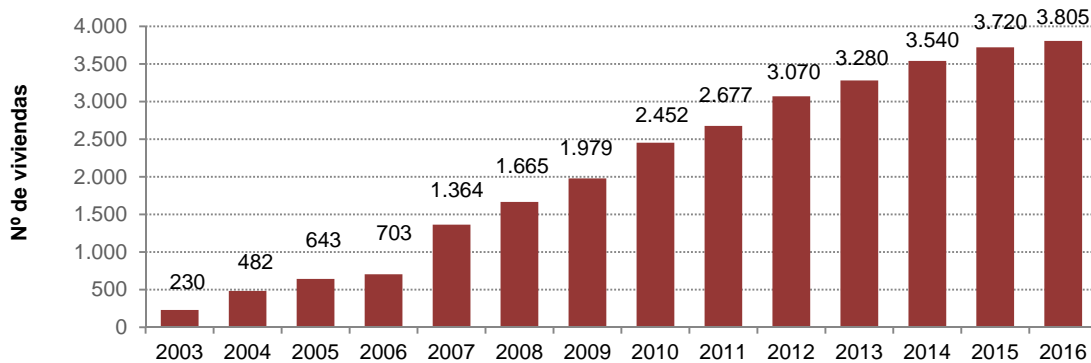
Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

## 4.1.6.- El parque de alquiler gestionado por Alokabide

### 4.1.6.1. El parque de alquiler propio de Alokabide

Al finalizar 2016, el parque de viviendas en alquiler propio de Alokabide consta de 3.805 viviendas, lo que supone 85 unidades más que en 2015, es decir un incremento del 2,3% en relación a ese año.

**Gráfico 19: Desarrollo del parque de vivienda propio de Alokabide. 2003-2016**



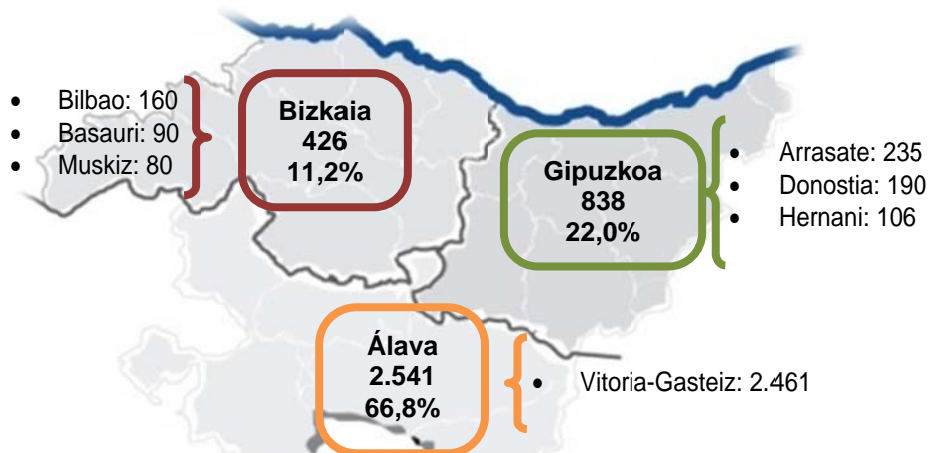
Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

En lo que respecta a la distribución territorial, en Álava no se registra variación alguna con relación al año anterior, y con un total de 2.541 viviendas concentra dos tercios de las viviendas del parque de Alokabide.

En los otros dos territorios, se registra un incremento del parque de Alokabide respecto al año 2015, concretamente un 4,2% en Gipuzkoa y un 13,6% en Bizkaia. Atendiendo a su distribución, se identifican 838 viviendas localizadas en Gipuzkoa (22,0%) y 426 en Bizkaia (11,2%). A nivel municipal, en Vitoria-Gasteiz se ubica un mayor número de viviendas, con un total 2.461 unidades (el 64,7% del total de la CAE).

En el resto de municipios la cifra de viviendas de Alokabide es considerablemente inferior. Así, por ejemplo, en Gipuzkoa destacan Arrasate (235 viviendas) y Donostia (190 viviendas). En la capital bizkaina se localizan 160 viviendas.

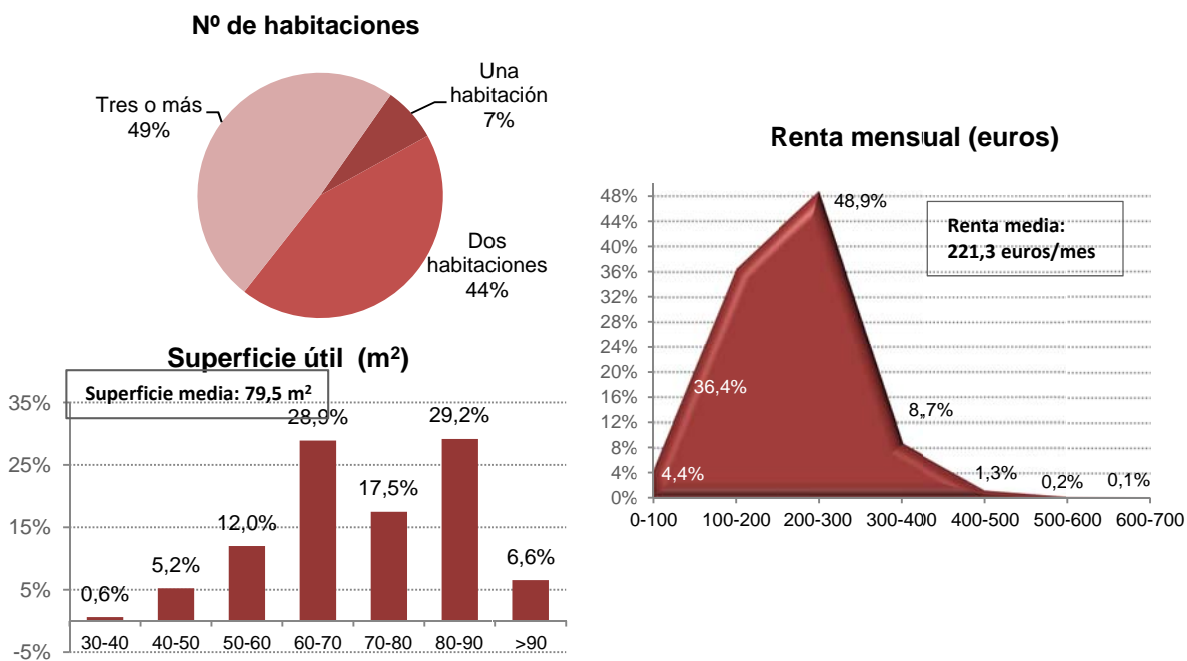
**Gráfico 20: Principales municipios con vivienda propia de Alokabide. 2016**



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

Respecto a las características de las viviendas que conforman el parque de Alokabide, cabe destacar que su superficie media se sitúa en 79,5 metros cuadrados, y cerca del 93%, dispone de, al menos, dos habitaciones (43,7% dos habitaciones y 49,1%, tres o más habitaciones). Esta caracterización es similar a la registrada en 2015, si bien se produce una mayor presencia relativa de las viviendas con entre 60 y 70 metros cuadrados, siendo menor el peso de las de más de 90 metros cuadrados.

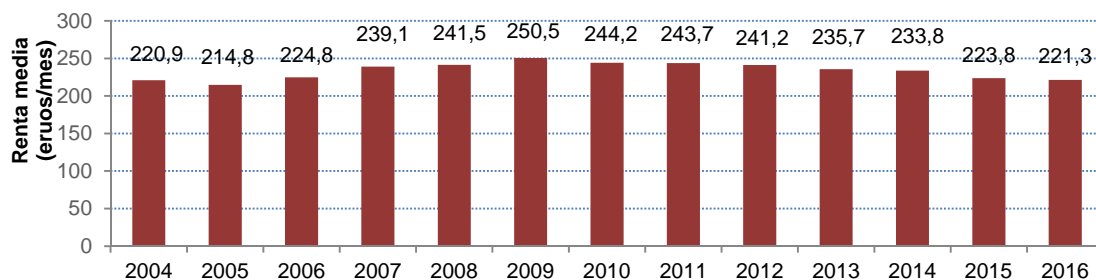
**Gráfico 21: Características de las viviendas propias de Alokabide. 2016**



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

La renta media del parque de viviendas de Alokabide no ha registrado grandes variaciones a lo largo del período 2004-2016, de hecho, tras el máximo alcanzado en 2009, se inicia un descenso paulatino de la renta media hasta situarse en 2016 en valores muy similares a los de 2004. Durante el período de vigencia del Plan Director 2013-2016, la renta media se ha reducido en un 6,1%.

**Gráfico 22: Evolución de la renta media de las viviendas propias de Alokabide. 2004-2016**

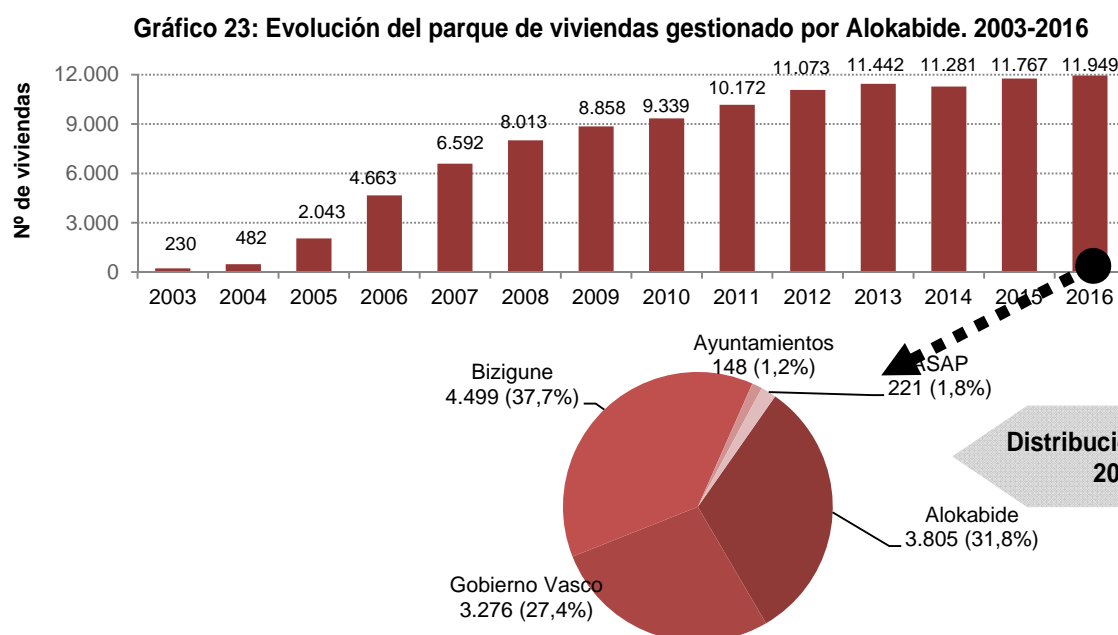


Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

#### 4.1.6.2. El parque gestionado por Alokabide

Alokabide es la entidad de referencia a nivel de la CAE en la gestión de la vivienda protegida de alquiler, y además de la gestión de su parque propio, interviene en la gestión del parque de viviendas de alquiler del Gobierno Vasco, las que se integran en los programas Bizigune y ASAP y las viviendas de algunos Ayuntamientos.

La cifra total de viviendas gestionadas por Alokabide en 2016 es de 11.949 unidades, lo que supone un 1,5% más respecto a 2015. A continuación se presenta la distribución del parque de viviendas gestionado por Alokabide en función de programas y entidades:



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

**Tabla 12: Evolución del parque de vivienda gestionado por Alokabide. 2007-2016**

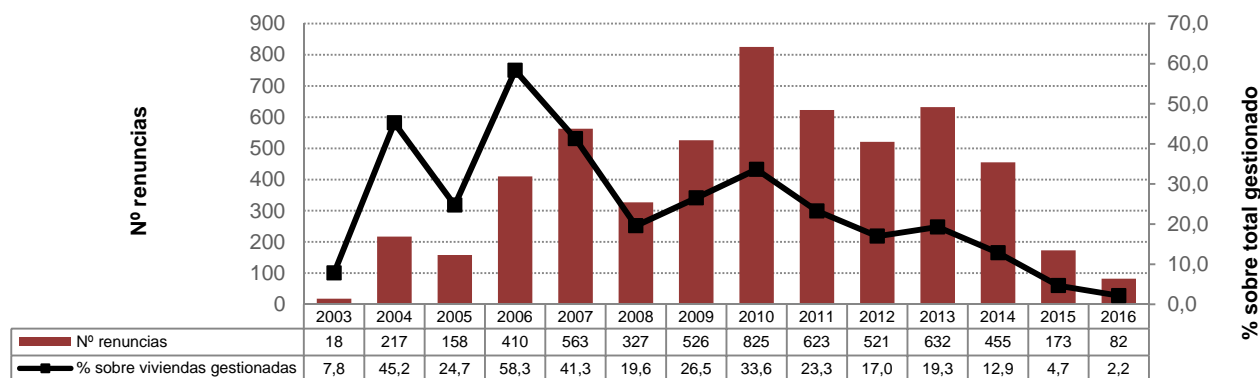
Nº de viviendas	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Viviendas de Alokabide	1.364	1.670	1.984	2.452	2.677	3.070	3.280	3.540	3.720	3.805
Viviendas del Gobierno Vasco	1.973	2.179	2.231	2.257	2.577	2.697	2.817	2.935	3.170	3.276
Viviendas de Bizigune	3.144	4.053	4.510	4.573	4.840	5.150	5.174	4.590	4.589	4.499
Viviendas de Ayuntamientos	111	111	133	57	78	156	148	148	143	148
Viviendas ASAP	--	---	--	--	--	--	23	68	145	221
<b>Total viviendas</b>	<b>6.592</b>	<b>8.013</b>	<b>8.858</b>	<b>9.339</b>	<b>10.172</b>	<b>11.073</b>	<b>11.442</b>	<b>11.281</b>	<b>11.767</b>	<b>11.949</b>

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

#### 4.1.6.3. Datos de la actividad propia de gestión

A causa de diversos factores, en ocasiones no es posible hacer efectiva la adjudicación de una vivienda, lo que genera problemas de gestión y retrasa el acceso a vivienda de otras personas que la necesitan. En este sentido, resulta de interés destacar la evolución del indicador sobre adjudicaciones fallidas<sup>1</sup>, que resulta positiva también en este último año, situándose en 2016 su peso relativo respecto al parque de viviendas gestionado en el 2,2%, lo que supone una importante reducción respecto al 19,3% registrado en el primer año de vigencia del Plan Director (2013).

**Gráfico 24: Evolución del nivel de adjudicaciones fallidas sobre las viviendas propias gestionadas. 2003-2016**



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

La gestión del servicio de Alokabide ha comportado la recepción de más de 73.000 llamadas, lo que supone una reducción del 3,6% respecto a 2015. Por otra parte, en 2016 se han recibido 125 quejas más que el año anterior, lo que porcentualmente supone un incremento muy elevado aunque a este respecto se debe tener en cuenta que se ha implantado un procedimiento nuevo de reclamaciones y sugerencias, en el que además de las incidencias que entran directamente vía Alokabide, se registran también aquellas que vienen a través de otros organismos (Ararteko, Zuzenean...). De esta manera, las reclamaciones se gestionan de un modo centralizado, permitiendo obtener indicadores más fiables y avanzar en la mejora de los procesos internos para ofrecer un mejor servicio a las y los usuarios.

<sup>1</sup> Entendidas como aquellas viviendas en las que por diferentes motivos (las personas adjudicatarias tienen otra vivienda, resultan ilocalizables, o rechazan expresamente la vivienda) no ha sido posible hacer efectiva la adjudicación.



Por último, se registra un incremento similar al producido en 2015 en el número de reparaciones gestionadas, que ha aumentado un 5,9% en 2016 respecto a 2015, manteniéndose una tendencia creciente en línea también con el aumento en el número de viviendas gestionadas.

**Tabla 13: Evolución de otros datos de gestión de Alokabide. 2013-2016**

	2013	2014	2015	2016
Número de llamadas recibidas	90.954	83.198	75.765	73.024
Número de quejas recibidas	296	596	120	245
Número de reparaciones gestionadas	4.585	6.133	6.457	6.841

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

#### 4.1.6.4. Las ayudas a la gestión percibidas por Alokabide

La subvención que el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda otorgó en 2016 a Alokabide por la encomienda de gestión de las viviendas del Gobierno Vasco ascendió a 2,3 millones de euros, lo que supone un incremento del 3,3% respecto a 2015, similar al incremento en la cifra de viviendas gestionadas, de modo que la subvención media por vivienda permanece prácticamente invariable.

**Tabla 14: Evolución de la subvención del Departamento a Alokabide por la gestión de las viviendas del Gobierno Vasco. 2006-2016**

	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
2015	2.251.908,94	3.170	710,4
<b>2016</b>	<b>2.325.936,00</b>	<b>3.276</b>	<b>710,0</b>

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

## 4.2. - EJE 5: Disminución de viviendas deshabitadas

El impulso al alquiler tiene en el Plan Director un segundo eje dedicado de forma exclusiva a este objetivo, y se centra en la disminución del número de viviendas deshabitadas, para lo cual define dos líneas de actuación complementarias entre sí: la movilización de vivienda vacía y la mejora de los sistemas de detección de viviendas deshabitadas. Este apartado analiza su nivel de realización y eficacia en 2016.

### **4.2.1.- Línea de actuación 5.1. Movilizar vivienda vacía hacia el alquiler protegido**

La política de movilización de vivienda vacía se articula en el Plan Director de Vivienda en torno a dos programas, Bizigune y ASAP. El primero de ellos lo promueve el Gobierno Vasco en colaboración con las Administraciones Locales y otras entidades, y se ha erigido desde hace años en un referente de las políticas de movilización de vivienda vacía. En este sentido, constituye a nivel de la CAE el principal instrumento para poner a disposición del mercado de alquiler protegido viviendas vacías captadas del parque privado. Por otra parte, mediante la implantación del programa ASAP se trata de complementar este ámbito, dotando a las políticas de movilización de vivienda vacía de una herramienta más eficiente en términos económicos.

El objetivo del Plan Director para el final del período 2013-2016 era captar un parque de 8.080 viviendas de particulares, con las que complementar el parque público de viviendas en alquiler, de modo que el peso relativo del alquiler protegido de la CAE respecto al parque sujeto a algún tipo de protección pública, se situara en el 26%. Los objetivos cuantitativos iniciales planteados para cada uno de los programas son los siguientes:

- 5.750 viviendas del Programa Bizigune.
- 2.330 del Programa ASAP.

Para 2016, los objetivos fijados por el Plan Director en el marco de estos dos programas se sitúan en 5.750 viviendas para el Programa Bizigune y 1.000 viviendas para el Programa ASAP. Las cifras alcanzadas a Diciembre de 2016 se sitúan la ejecución en un total de:

- 4.499 viviendas gestionadas en el Programa Bizigune.
- 221 contratos activos en el marco del Programa ASAP (254 viviendas movilizadas).

De modo que el Programa Bizigune presenta un nivel de realización razonable, pero el Programa ASAP, en la línea de la trayectoria observada en ejercicios anteriores, no termina de arraigar, y sus cifras se sitúan lejos del objetivo inicialmente previsto para 2016.

En lo que respecta a las medidas previstas en la línea 5, relativas a la mejora de la eficiencia del programa Bizigune y al análisis y reflexión del programa ASAP, en 2017 se ha aprobado el incremento en las rentas que perciben los propietarios de las viviendas acogidas al programa, con el objetivo de invertir en los próximos años la tendencia a la baja en la cifra de viviendas captadas producida tras la reducción de estas rentas máximas en 2013.

Por otra parte, en años anteriores ya se habían producido avances importantes con la aprobación de los Decretos 466/2013, de 23 de diciembre de 2013, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía Bizigune y 180/2014, de 23 de septiembre, de modificación del Decreto por el que se crea el Programa ASAP.

Respecto a la **acción 5.1.C.** relativa a la captación de vivienda desocupada de promotores y entidades financieras, tras los 2 convenios y el contacto con la SAREB realizados en 2015, no se desarrollan nuevas iniciativas en 2016.

**Tabla 15: Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 5.1.**

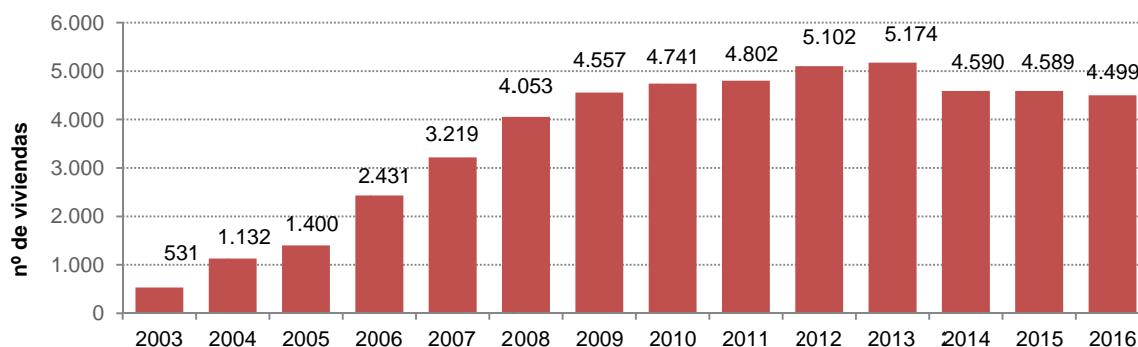
<b>Política: EJE 5. DISMINUCIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS</b>				
<b>Objetivo general:</b> Disminución del número de viviendas deshabitadas en la CAE:				
<b>Objetivo específico:</b> Vivienda en alquiler procedente de los programas Bizigune y ASAP: <b>8.080 viviendas</b> (6.750 viviendas en 2016)				
<b>Línea de actuación: 5.1. Movilizar vivienda deshabitada hacia el alquiler protegido</b>				
<b>Nomen- clatura y medida</b>	<b>Denominación de la/s medida/s</b>	<b>Objetivo general</b>	<b>Indicador/Objetivo</b>	<b>Hitos alcanzados 2013-2016</b>
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	Sí 216
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	5 2
<b>Indicadores</b>				
<b>SEGUIMIENTO</b>			<b>REALIZACIONES 2016</b>	
<b>Indicadores de resultado</b> (ligados al cumplimiento del objetivo específico)				
• Nº viviendas en alquiler P. Bizigune			4.499	
• Inversión realizada P. Bizigune (Millones euros)			19,5	
• Nº viviendas alquiler P. ASAP			221	
• Inversión realizada P. ASAP (euros)			32.825	
<b>Indicadores de eficacia</b>				
• Nº viviendas alquiladas Bizigune/previstas			78,2%	
• Nº de viviendas alquiladas ASAP/previstas			22,1%	
<b>Indicadores de eficiencia</b>				
• Inversión realizada / vivienda alquilada Bizigune (euros)			4.334	
• Inversión realizada / vivienda alquilada ASAP (euros)			148,5	
<b>Indicadores de impacto</b> (ligados al cumplimiento del objetivo general)				
• % cuota del alquiler del parque protegido			23,3%	

#### 4.2.1.1.- La captación de vivienda vacía: el Programa Bizigune

El Gobierno Vasco gestiona a diciembre de 2016 un total de 4.499 viviendas del programa Bizigune, lo que supone 90 viviendas menos respecto a la cifra de 2015 (4.589 viviendas), de modo que aunque continúa la tendencia decreciente iniciada el año anterior (-11%), ésta se modera. (-2%).

En este sentido, la reducción de la renta máxima a abonar a propietarios supuso un cambio en la tendencia creciente iniciada desde la puesta en marcha del programa en 2003, y que se pretende revertir con la reciente subida en las rentas máximas aprobada para el ejercicio 2017.

**Gráfico 25: Evolución del parque de vivienda de Bizigune. 2003-2016**

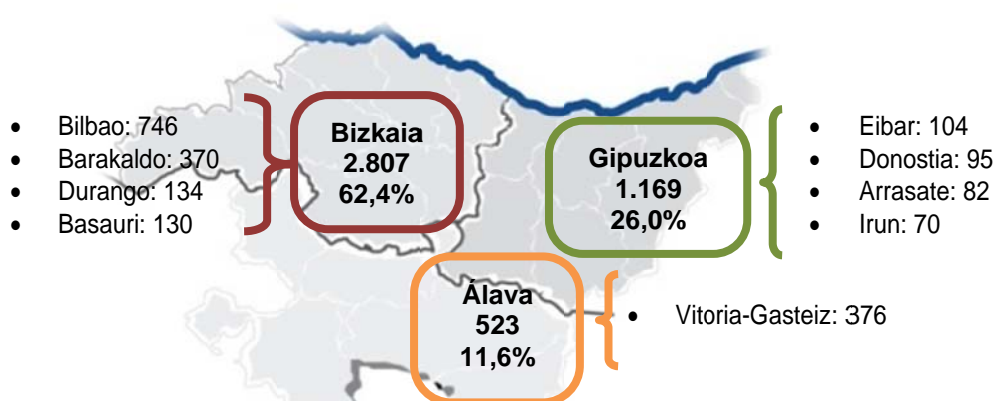


Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

La distribución del parque de alquiler de Bizigune muestra una elevada concentración en Bizkaia, donde se ubican más de 6 de cada 10 viviendas (2.807 unidades). Le sigue en orden de relevancia Gipuzkoa con el 26,0% (1.169 viviendas), y por último, Álava concentra el 11,6% del total (523 viviendas). En este sentido, cabe destacar que, a excepción de Bizkaia, donde la cifra de viviendas no varía, en Gipuzkoa y Álava se reduce el parque de viviendas de Bizigune en 37 y 53 unidades respectivamente.

Respecto a las capitales, Bilbao con 746 viviendas concentra la mayor parte de las mismas, seguida por Vitoria con 376, mientras que Donostia, con 95 viviendas se sitúa lejos de ambas, tanto en cifras absolutas como relativas. Del análisis comparativo de esta cifras con las de la evaluación anterior, se desprende que la pérdida de viviendas registrada en Álava corresponde casi íntegramente a Vitoria-Gasteiz, y como tónica general se aprecia un traslado de la oferta de las capitales hacia zonas más periféricas.

**Gráfico 26: Municipios con mayor parque de vivienda de Bizigune. 2016**



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

Las personas arrendadoras que han participado en 2016 en el programa Bizigune han recibido una renta media de 500 € mensuales, lo que supone 27 € menos que en 2015. Por territorios, la diferencia en la renta media entre los territorios que presentan la cifra más elevada (Álava) y más reducida (Gipuzkoa), es de 20 €/mes.

Por otra parte, las personas arrendatarias del programa Bizigune han pagado una renta media mensual de 255 €. En este caso, la cantidad abonada es superior en Gipuzkoa (269 €), mientras que Álava presenta el importe medio más bajo (240 €), de modo que Gipuzkoa es el Territorio Histórico en el que la proporción de financiación a través de las rentas de las personas arrendatarias es superior.

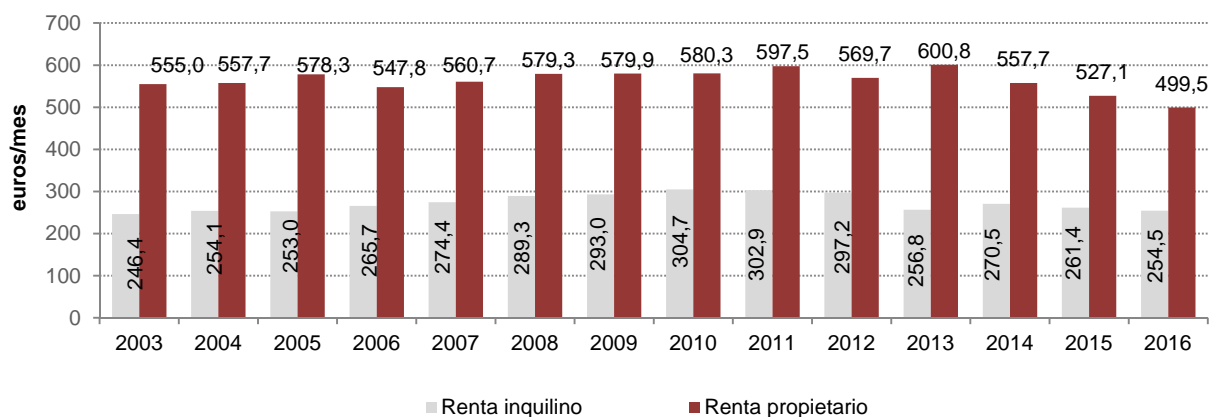
En este sentido, en 2016 el diferencial medio por vivienda entre la renta abonada por los inquilinos e inquilinas, y la percibida por quienes tienen la propiedad de las viviendas se sitúa en 245 €, de modo que continúa la tendencia en la reducción del coste asumido por el Gobierno Vasco tras el máximo alcanzado en 2013, cuando el coste medio por vivienda se situó en 344€, lo que supone cerca de 100 € más por vivienda que en 2016.

**Tabla 16: Principales indicadores del Programa Bizigune por Territorio Histórico. 2016**

Renta de alquiler	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAE
Renta de alquiler propietarios/as	513,1	499,8	492,7	<b>499,5</b>
Renta de alquiler inquilinos/as	240,3	250,7	269,3	<b>254,5</b>
% renta inquilinos/as sobre renta propietarios/as	44,4	49,2	53,2	<b>51,0</b>

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

**Gráfico 27: Evolución de la renta media<sup>2</sup> de las viviendas alquiladas a través del Programa Bizigune. 2003-2016**



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

<sup>2</sup> Hay que tener presente que las variaciones en los límites: 750 y 600 euros en períodos anteriores, 450 euros en 2013, y 525 a partir de 2017.

Por último, en términos económicos el coste del programa Bizigune resulta considerablemente más elevado que el del programa ASAP, debido a que el Gobierno Vasco asume la diferencia entre las rentas de propietarios/as e inquilinos/as, además de los gastos de estructura imputables. Concretamente, el Gobierno Vasco ha destinado al programa Bizigune una subvención total de 19,5 millones de euros, lo que supone 4.334 € por vivienda (361 €/mes), importe medio un 3,2% más elevado que el registrado en 2015. El programa Bizigune presenta así un grado de realización del 78,2% en 2016.

**Tabla 17: Estimación de la subvención media por vivienda captada del Departamento al Programa Bizigune**

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

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

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

En 2012 el Gobierno Vasco puso en marcha el programa ASAP para la intermediación en el mercado de alquiler libre. Los resultados de 2016 registran 221 contratos de arrendamiento firmados en el marco del programa, con un total de 254 viviendas inscritas al mismo.

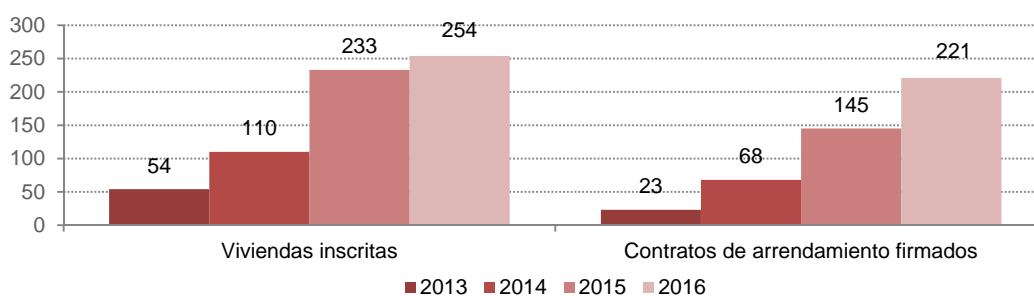
La aportación del Gobierno Vasco a este programa en 2016 asciende a 21.000 euros, destinados al pago de pólizas de seguro para cubrir potenciales impagos de renta y desperfectos, lo que supone un coste medio de 148,5 euros por vivienda. En 2016, el programa ASAP presenta un grado de realización del 22,6% (tomando como referencia el objetivo ajustado de 1.000 viviendas).

**Tabla 18: Principales indicadores del Programa ASAP por Territorio Histórico. 2016**

	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAE
<b>Parque total del programa</b>	16	163	75	254
<b>Contratos de alquiler en vigor</b>	10	150	61	221
% de viviendas ocupadas sobre viviendas captadas	62,5%	92,0%	81,3%	87,0%
<b>Renta de alquiler media (euros)</b>	495,79	498,94	488,08	496,15

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

**Gráfico 28: Evolución de los principales indicadores del Programa ASAP. 2013-2016**



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

#### 4.2.1.3.- Ayudas al pago del alquiler

El Sistema Vasco de Garantía de Ingresos e Inclusión Social es un instrumento relevante en la cobertura que ofrecen políticas de vivienda de la CAE en el ámbito del alquiler, y aunque no se incluye de un modo específico en ninguna de las acciones del Plan Director de Vivienda 2013-2016, sí se recogen en el cuadro de objetivos cuantitativos globales, y resulta igualmente importante en la Ley 3/2015, de 18 de Junio, de vivienda, como medida subsidiaria.

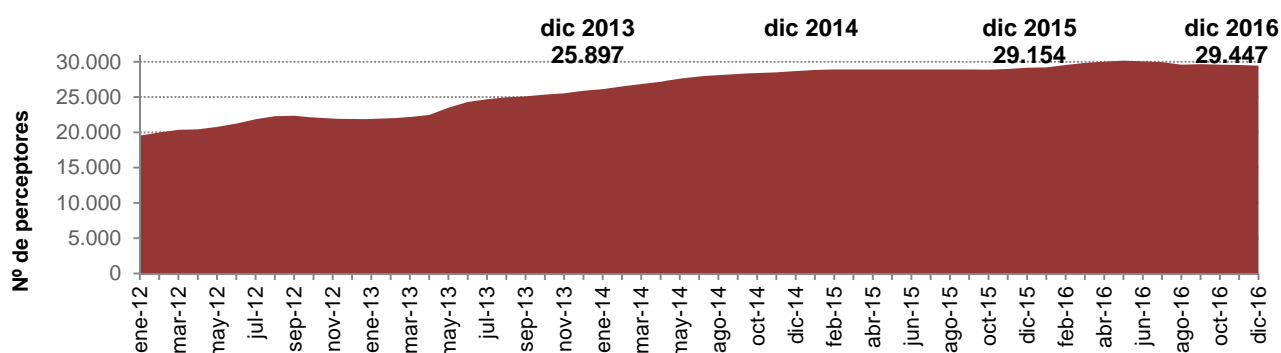
##### a) La Prestación Complementaria de Vivienda

La Prestación Complementaria de Vivienda, gestionada por Lanbide en el marco del Sistema Vasco de Garantía de Ingresos, está directamente vinculada a la RGI y constituye hoy en día uno de los pilares básicos para el acceso a la vivienda de la población con mayores dificultades.

Los datos que se presentan analizan la evolución de la prestación desde una triple perspectiva: el número de personas perceptoras a lo largo de los meses; el promedio mensual de perceptores/as en un año determinado; y el número total de personas que han percibido la prestación en algún momento a lo largo del año. Esta última cifra es más elevada, ya que hay personas que entran y salen de la prestación por diferentes razones.

En cuanto al número de personas perceptoras por meses, en diciembre de 2016 su número se eleva a 29.447, y muestra una evolución positiva del 1,0%, siguiendo la línea de moderación en el incremento iniciada el año anterior (1,6% respecto a diciembre de 2014).

**Gráfico 29: Evolución mensual de las personas perceptoras de la Prestación Complementaria de Vivienda. 2012-2016**



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

Respecto al promedio mensual de personas perceptoras, 2016 refleja un incremento del 2,7% con relación al año anterior, y el importe total crece en paralelo un 2,8%, superando por primera vez los 90 millones de euros, de modo que se da continuidad a la tendencia creciente de años anteriores. En la siguiente tabla se presenta la distribución del número de personas perceptoras medias mensuales, así como de los importes totales de la prestación por Territorio Histórico entre 2013 y 2016. Cerca del 60% de las personas que perciben la ayuda residen en Bizkaia, mientras Gipuzkoa concentra prácticamente la cuarta parte de las personas beneficiarias (24,4%) y Álava el 16%.

**Tabla 19: Evolución del promedio mensual de personas perceptoras de la Prestación Complementaria de Vivienda y del importe total de la prestación (miles de euros). 2013-2016**

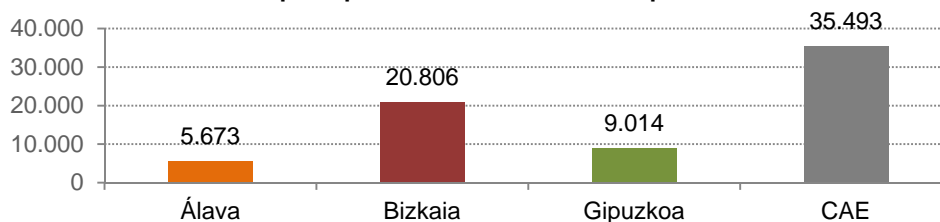
	2013		2014		2015		2016	
	Nº personas perceptoras	Importe total	Nº personas perceptoras	Importe total	Nº personas perceptoras	Importe total	Nº personas perceptoras	Importe total
Álava	4.110	13.332,1	4.703	14.593,0	4.811	14.878,8	4.841	15.170,0
Bizkaia	14.385	45.703,3	16.475	50.087,4	17.183	52.812,0	17.632	53.641,6
Gipuzkoa	5.490	16.991,9	6.475	19.596,9	6.941	20.837,1	7.246	22.159,7
<b>CAE</b>	<b>23.985</b>	<b>76.027,2</b>	<b>27.653</b>	<b>84.277,3</b>	<b>28.935</b>	<b>88.527,8</b>	<b>29.719</b>	<b>90.971,3</b>

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

Para obtener una imagen más fiel de la cobertura que ofrece la PCV, resulta relevante observar, al margen de las medias mensuales, la cifra total de personas beneficiarias de la PCV a lo largo del año, que en 2016 fueron cerca de 35.500, lo que supone unas 5.800 personas más que las que reflejan los promedios mensuales. Esta diferencia se debe al número de personas que entran y salen de la prestación a lo largo del año, bien por cambios en su situación de necesidad, por cambios de residencia, etc. Su distribución, como refleja el siguiente gráfico, es muy similar, a nivel territorial a la del promedio de perceptores/as ya analizado.



**Gráfico 30: Distribución de perceptores titulares de la PCV<sup>3</sup> por Territorio Histórico. 2016**



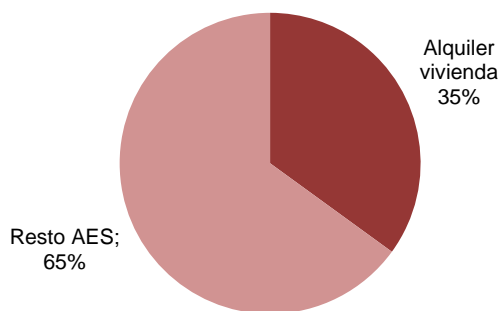
Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

## b) Las Ayudas de Emergencia Social (AES)

El objetivo de las ayudas de emergencia social son es hacer frente a diversos gastos específicos, de carácter ordinario o extraordinario, y tienen una naturaleza no periódica. Estas ayudas son incompatibles con la percepción de la Prestación Complementaria de Vivienda.

El análisis comparado de las distintas tipologías de AES, revela en 2016 un importante incremento del peso relativo de las AES destinadas a ayudas al pago del alquiler, que suponen un 19,3% del número de ayudas concedidas, y el 35% del importe total de las AES, lo que supone incrementar su peso relativo en 2 y 8 puntos porcentuales respectivamente en relación a 2015, de manera que el crecimiento del conjunto de estas ayudas no resulta homogéneo, y muestra una mayor incidencia en el caso de las ayudas destinadas al alquiler.

**Gráfico 31: Importancia del gasto total en AES en concepto de alquiler de vivienda. 2016**



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

Por otra parte, en cifras absolutas, el importe total destinado en 2016 a estas ayudas al alquiler fue de 11,7 millones de euros, con un total de 8.469 personas beneficiarias, magnitudes que contribuyen sin duda a poner en valor la relevancia de esta tipología de ayudas.

Respecto a la distribución territorial de las ayudas, en su conjunto presentan un reparto coherente con la distribución territorial de la población, pero no sucede lo mismo con las destinadas de modo específico al pago del alquiler, siendo Gipuzkoa el territorio en el que estas ayudas son más numerosas y elevadas.

<sup>3</sup> Titulares de la prestación que han accedido a esta ayuda en algún momento de 2016

**Tabla 20: Principales indicadores sobre las Ayudas de Emergencia Social destinadas al alquiler. 2013-2016**

	2013			2014			2015			2016		
	Nº de ayudas	Importe (miles €)	Importe medio ayuda (€)	Nº de ayudas	Importe (miles €)	Importe medio ayuda (€)	Nº de ayudas	Importe (miles €)	Importe medio ayuda (€)	Nº de ayudas	Importe (miles €)	Importe medio ayuda (€)
Álava	1.057	1.127,7	1.067	1.171	1.295,0	1.106	1.369	1.561,3	1.140	1.534	1.728,9	1.127
Bizkaia	2.641	2.839,5	1.075	2.634	2.571,1	976	2.629	2.734,2	1.040	3.275	3.159,0	965
Gipuzkoa	2.360	2.608,8	1.105	2.933	3.165,5	1.079	3.247	3.637,8	1.120	3.660	6.777,8	1.852
<b>CAE</b>	<b>6.058</b>	<b>6.576,1</b>	<b>1.085</b>	<b>6.738</b>	<b>7.031,5</b>	<b>1.044</b>	<b>7.245</b>	<b>7.933,3</b>	<b>1.095</b>	<b>8.469</b>	<b>11.665,7</b>	<b>1.378</b>

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

En 2016 continúa la tendencia creciente en relación al número de personas beneficiarias de esta ayuda al alquiler, si cabe con mayor intensidad que en años anteriores (+16,9% respecto a 2015), así como en el importe destinado a las ayudas, que crece un 47% a nivel de la CAE. En este sentido, aunque los tres territorios presentan incrementos respecto a 2015, este aumento del volumen de las ayudas resulta especialmente significativo en el caso de Gipuzkoa (86,3%).

El importe medio de las ayudas, también crece de un modo notable respecto a 2015 (25,8%) y se sitúa en 1.378 euros. Llama la atención el fuerte incremento en Gipuzkoa (65,4%), mientras que en Bizkaia el importe medio de las ayudas al alquiler se reduce un -7,2% y en Álava experimenta una caída menor (-1,1%).

**Tabla 21: Evolución de las AES destinadas al alquiler. 2011-2016**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nº de ayudas	3.543	4.819	6.058	6.738	7.245	8.469
Importe (M€)	3,69	4,78	6,58	7,03	7,93	11,67
Importe medio (€)	1.041	991	1.085	1.044	1.095	1.378

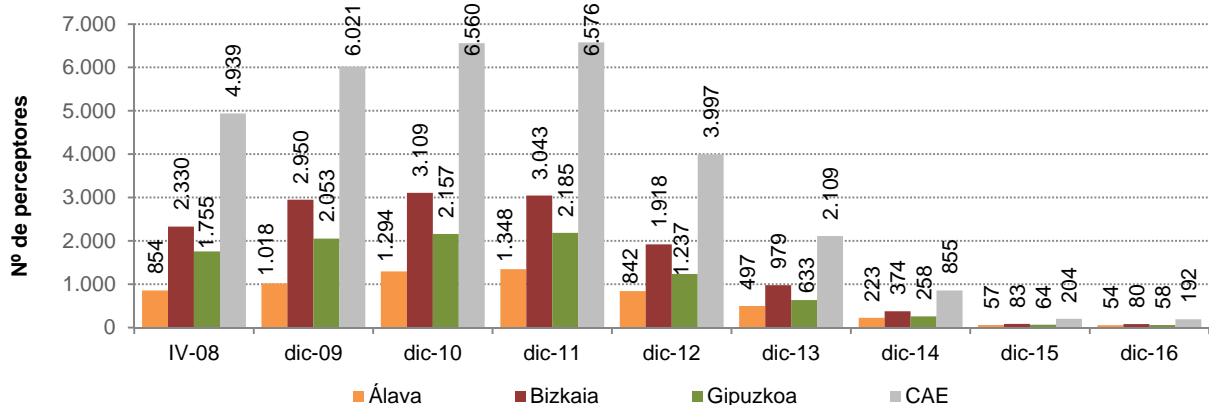
Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

### c) La Renta Básica de Emancipación

La Renta Básica de Emancipación fue suprimida en diciembre 2011, pero quienes la solicitaron con anterioridad pueden continuar siendo beneficiarios de la misma (con la reducción en el importe concedido que tuvo lugar en julio de 2012, de 210 € a 147 € mensuales) mientras cumplan los criterios establecidos.

El Programa estaba destinado a jóvenes de edad comprendida entre los 22 y los 30 años que hubieran accedido a una vivienda en régimen de alquiler y cuyos ingresos no superasen los 22.000 € anuales, de forma que beneficia a un número cada vez más reducido de jóvenes (192 en toda la CAE) y se encuentra en 2016 cercano a su total desaparición. De este modo, el importe total de las ayudas concedidas se ha ido reduciendo paulatinamente, hasta situarse en 2016 en 346.773 euros.

**Gráfico 32: Evolución de las personas perceptoras de Renta Básica de Emancipación por Territorio Histórico. 2008-2016**



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

**Tabla 22: Estimación del importe destinado al Programa de la Renta Básica de Emancipación por Territorio Histórico. 2008-2016**

Euros	Álava	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
2015***	100.548	146.412	112.896	359.856
<b>2016***</b>	<b>97.902</b>	<b>141.561</b>	<b>107.310</b>	<b>346.773</b>

\* 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 el/la perceptor/a, 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 Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

#### d) Prestación Económica de Vivienda

Una de las implicaciones más relevantes de la nueva legislación en materia de vivienda es el reconocimiento explícito del derecho subjetivo a la ocupación legal estable de una vivienda a través de la puesta a disposición de una vivienda o alojamiento en alquiler o bien, de manera subsidiaria, mediante el pago de una prestación económica de carácter público. La entrada gradual en vigor de este derecho, recogida en la disposición transitoria cuarta de la Ley 3/2015, establece prioridades en función del número de integrantes y nivel de ingresos de las unidades de convivencia, de manera que su derecho comienza a materializarse a partir del 1 de enero de 2016.

Concretamente, en 2016 se reconoció el derecho subjetivo a 632 personas solicitantes, de las cuales 22 percibieron la prestación económica, mientras que el resto de demandas se resolvieron mediante la adjudicación de vivienda (488 viviendas adjudicadas Derecho Social de Vivienda DSV, y 122 prioridad en la adjudicación).

**Tabla 23: Importe destinado a la PEV 2016**

	2016
Nº de ayudas	22
Importe (€)	38.000
Importe medio (€)	1.727,3

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

### e) Estimación del parque de alquiler subvencionado

El conjunto de las ayudas al alquiler se sitúan, en 2016, en valores algo superiores a los 100 millones de euros, y han facilitado o apoyado el acceso a una vivienda en alquiler a más de 44.000 personas que lo requerían.

La Encuesta de Condiciones de Vida del INE sitúa en 2016 en el 12,3% el peso relativo del alquiler en el conjunto de las viviendas de la CAE, que de acuerdo con los datos del Eustat respecto a las estadísticas de vivienda municipales de enero de 2016, suponen 886.366 viviendas principales. Esto situaría el parque total de viviendas en alquiler en valores en torno a las 109.000 unidades.

Al poner en relación las ayudas al alquiler de los diferentes programas y el parque total en alquiler estimado, se observa que cerca del 41% del parque de alquiler de la CAE habría contando en 2016 con algún tipo de subvención para hacer frente al pago del alquiler.

**Tabla 24: Estimación del porcentaje del parque de alquiler subvencionado en la CAE, según tipo de ayudas y gasto total. 2016**

	Perceptores/ Ayudas	% sobre el parque de alquiler total	Gasto total (euros)
Renta Básica de Emancipación	192	0,2	346.773
Prestación Complementaria de Vivienda	35.493	32,6	90.971.252
Ayudas de emergencia social	8.469	7,8	11.665.663
Prestación Económica de Vivienda	22	--	38.000
<b>Total</b>	<b>44.176</b>	<b>40,6</b>	<b>102.983.688</b>

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

#### 4.2.2.- Línea de actuación 5.2. Mejorar los sistemas de detección e identificación de viviendas deshabitadas

El Eje 2 del Plan Director de Vivienda destina la segunda de sus líneas de actuación a tratar de lograr un mejor conocimiento del parque de viviendas desocupadas, con el objetivo de favorecer su movilización en el mercado de alquiler.

En 2016 se ha avanzado en la metodología para la detección de vivienda vacía a través de las acciones de mejora continua de la Estadística de Vivienda Vacía, se han mantenido 9 reuniones con Ayuntamientos y Diputaciones, y se ha dado continuidad a la elaboración de material divulgativo de este ámbito.

Por otra parte, resulta relevante en esta línea la publicación en 2016 del estudio de la Estadística de vivienda vacía 2015, de carácter bienal.

**Tabla 25: Ficha técnica para el seguimiento orientado a la evaluación de la línea de actuación 5.2.**

<b>Política: EJE 5. DISMINUCIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS</b>				
<b>Objetivo general:</b> Disminución del número de viviendas deshabitadas en la CAE:				
<b>Línea de actuación:</b> 5.2. Mejorar los sistemas de detección e identificación de viviendas deshabitadas.				
<b>Nomenclatura y medida</b>	<b>Denominación de la/s medida/s</b>	<b>Objetivo general</b>	<b>Indicador/Objetivo</b>	<b>Hitos alcanzados 2013-2016</b>
5.2.A.	Desarrollar acciones destinadas a detectar viviendas deshabitadas	Aumentar el número de viviendas deshabitadas gestionables	Diseño de la metodología para la detección de la vivienda vacía: Sí/No  Reuniones mantenidas con Ayuntamientos y Diputaciones	Sí  19
5.2.B.	Mejorar caracterización de las viviendas desocupadas	Mejorar la caracterización de las viviendas	Diseño del sistema: Sí/No	Sí
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. Evaluación de las Políticas de Alquiler del Departamento

Este capítulo presenta los resultados de la evaluación de las políticas de alquiler del Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda, abordando el cumplimiento de los objetivos cuantitativos del Plan Director de Vivienda 2013-2016 en este ámbito, así como la eficacia, eficiencia y equidad de estas políticas, dando respuesta a las preguntas de la evaluación. En el último apartado se realizan una serie de propuestas de mejora para abordar los principales retos identificados.

### 5.1.- Evolución de los principales objetivos cuantitativos del Plan Director de Vivienda 2013-2016

Los objetivos cuantitativos inicialmente establecidos en materia de fomento del alquiler por el Plan Director de Vivienda 2013-2016 fijaban en 2.300 la cifra de nuevas viviendas en alquiler previstas al final de su vigencia, y en 1.650 la cifra de alojamientos dotacionales. Respecto al Programa Bizigune, se planteaba alcanzar las 5.750 viviendas libres, así como la incorporación de 2.330 viviendas adicionales a través del programa ASAP. En cuanto a las Prestaciones Complementarias de Vivienda, el objetivo del PDV 2013-2016 establecía en torno a unas 27.000 personas perceptoras al año (106.100 perceptores/as en el período 2013-2016).

El nivel real de ejecución de algunas de las intervenciones más relevantes, las que tienen un impacto inmediato en el acceso de la población a una vivienda, se sitúa, en el período de vigencia del Plan Director, a gran distancia de los objetivos previstos.

Las razones de esta distancia tienen su base en las dificultades presupuestarias del período, en un contexto económico muy difícil tanto para las administraciones públicas, que han registrado una reducción en su capacidad de actuación, como para la ciudadanía, que ha visto aumentar sus dificultades para acceder a una vivienda de forma autónoma.

Esto ha llevado a que se hayan iniciado 1.467 viviendas en alquiler en el período, de las 3.950 nuevas iniciaciones previstas para el final de 2016, lo que supone que se ha ejecutado algo más de un tercio del total (grado de cumplimiento del 37,1% sobre el objetivo programado).

En lo que respecta al programa Bizigune, cabe destacar el grado de realización alcanzado (78,2%), a pesar de la reducción en el límite máximo fijado en las rentas de los propietarios que se registra en 2013.

El programa ASAP, pese a que en el ejercicio 2016 ha logrado incrementar el número de viviendas incorporadas al programa, continúa muy lejos de los objetivos fijados (9,5%).

Por otra parte, la Prestación Complementaria de Vivienda ha tenido una evolución creciente en el período, y a la finalización de 2016, supera en un 9% el objetivo previsto para el año, y un 6,7% respecto a los objetivos previstos para el período 2013-2016.

**Tabla 26: 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
	2016	2013- 2016	Nº de viviendas iniciadas		Inversión realizada (MEuros)		Nº de viviendas realizadas/ previstas (%) 2013-2016	Inversión realizada/ vivienda realizada (euros/ vivienda)
			2016	2013-2016	2016	2013-2016		
Viviendas iniciadas en alquiler	1.050	2.300	210	691	8,78	28,63	30,0	41.428
ADAS	500	1.650	154	256	8,53	14,18	15,5	55.381
Programa Bizigune	5.750	5.750	4.499	4.499	19,50	78,53	78,2	17.455
Programa ASAP	1.000	2.330	221	221	0,033	0,072	9,5	325,8
Compra vivienda protección destinada alquiler	100	350	--	--	--	--	--	--
Rehabilitación de vivienda deshabitada con destino alquiler	100	350	--	--	--	--	--	--
Prestación complementaria	27.000	106.100	29.447	113.181	90,97	339,80	106,7	3.002,3

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

En la siguiente tabla se presentan los objetivos cuantitativos y grado de realización relativos a las iniciaciones de viviendas en régimen de alquiler, desglosados por tipo de vivienda. Como se observa, las VPO en alquiler con opción de compra consiguen unos niveles elevados de cumplimiento de objetivos, situándose los alojamientos dotacionales en el extremo inferior, pese al notable incremento registrado en 2016.

**Tabla 27: Grado de cumplimiento de los objetivos cuantitativos de iniciaciones en régimen de alquiler del Plan Director de Vivienda 2013-2016**

Realizaciones por tipo de vivienda	2016			ACUMULADO 2013-2016		
	Objetivo	Realizac.	%	Objetivo	Realizac.	%
ADA	500	154	30,8	1.650	256	15,5
Vivienda social en alquiler	300	17	5,6	800	234	29,2
VPO concertada alquiler	300	20	6,7	600	182	30,3
VPO en alquiler con opción de compra	450	369	82,0	900	795	88,3
<b>Total Alquiler</b>	<b>1.450</b>	<b>560</b>	<b>37,5</b>	<b>3.950</b>	<b>1.467</b>	<b>37,1</b>

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

Respecto a los objetivos de intermediación y movilización de vivienda vacía, como ya se ha señalado con anterioridad, el grado de cumplimiento del Programa Bizigune es del 78,2%, dato que puede considerarse positivo, si bien revela una tendencia ligeramente decreciente en los dos últimos años. Por Territorio Histórico, el nivel de cumplimiento es diverso, ya que Bizkaia supera el objetivo establecido (100,3%), mientras que Álava y Gipuzkoa se sitúan por debajo del 70%.

**Tabla 28: 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 programa**

Fomento de la oferta de alquiler de viviendas de particulares	2016			ACUMULADO 2013-2016		
	Objetivo	Realizac	%	Objetivo	Realizac	%
Movilización de vivienda vacía (Programa Bizigune)*	5.750	4.499	78,2	5.750	4.499	78,2
Nuevo programa de intermediación (Programa ASAP)	1.000	221	22,1	2.330	221	9,5
Prestación Complementaria de Vivienda <sup>4</sup>	27.000	29.447	109,1	106.100	113.181	106,7

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

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

**Tabla 29: Grado de cumplimiento de los objetivos de fomento de la vivienda de alquiler de particulares del Plan Director de Vivienda 2013-2016 por Territorio Histórico**

Programa Bizigune por Territorio Histórico	2013-2015 <sup>5</sup>			2016		
	Objetivo	Realización	Grado de cumplimiento (%)	Objetivo	Realización	Grado de cumplimiento (%)
Álava	2.576	2.029	78,8	920	576	62,6
Bizkaia	8.225	8.638	105,0	2.875	2.807	97,6
Gipuzkoa	5.649	3.686	62,5	2.070	1.206	58,3
<b>Total</b>	<b>16.450</b>	<b>14.353</b>	<b>87,2</b>	<b>5.750</b>	<b>4.589</b>	<b>78,2</b>

\* En esta tabla se presenta el objetivo y realización acumulado de los diferentes años, para ilustrar la evolución de su cobertura..

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

<sup>4</sup> Si se considera el número de personas perceptoras en el año, el objetivo se supera en un 41,3%.

<sup>5</sup> Dado que en los primeros años del período los objetivos eran menores, se incluye el acumulado. A partir de 2015 se mantiene la cifra de 5.600 como objetivo anual.



## 5.2.- Evaluación global de la Política de Alquiler en 2016

En esta evaluación de la política de alquiler del Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda, se busca dar respuesta a una serie de preguntas de la evaluación, que se corresponden con criterios de evaluación clave: la eficacia, que da respuesta a la pregunta de si se han logrado los objetivos fijados, tanto en 2016 como en el conjunto del período de vigencia del PDV; la eficiencia, que se pregunta si las actuaciones se ha realizado a unos costes adecuados (relaciona los resultados logrados con los recursos utilizados); la equidad, que valora en qué medida los recursos se han distribuido de forma equilibrada en los territorios y en la población; así como la satisfacción de las y los beneficiarios, como indicador estimativo de la calidad de las intervenciones realizadas en vivienda.

### **a) Eficacia**

La eficacia determina el grado de cumplimiento de los objetivos planteados para una actuación, con independencia de los recursos asignados a la misma. El nivel de realización de los objetivos planteados para los diferentes programas y medidas de las políticas de alquiler se revela heterogéneo, por lo que resulta difícil establecer una valoración global respecto a las políticas de alquiler desarrolladas por el Departamento, en 2016 y en el conjunto del período evaluado.

En cualquier caso, el contexto presupuestario y del propio mercado de la vivienda, durante el período de vigencia del Plan Director de Vivienda, ha tenido una incidencia notable en su desarrollo. Así, desde su entrada en vigor, algunas de las líneas de actividad planteadas no han llegado a ejecutarse (Compra de vivienda protección destinada alquiler o Rehabilitación de vivienda deshabitada con destino al alquiler) o muestran en sus logros un notable desajuste respecto a los objetivos planteados.

Entre las actuaciones en las que se ha producido un mayor desfase entre lo programado y lo ejecutado se encuentra la promoción de viviendas en alquiler (VPO + Social) y las ADAS, que presentan, respectivamente, un grado de ejecución del 20% y 31% en el último ejercicio (2016), y un 30% y 16% si se considera el conjunto del periodo de vigencia del PDV.

Estos datos muestran la irregularidad de algunas intervenciones a lo largo del período, y revelan que el incremento registrado en la promoción de ADAS en 2016 no ha sido suficiente para mejorar significativamente el logro de los objetivos planteados para estos alojamientos dotacionales. Dado que el coste de promoción de vivienda nueva es muy elevado, el bajo nivel de cumplimiento de estos objetivos se atribuye principalmente a cuestiones presupuestarias.

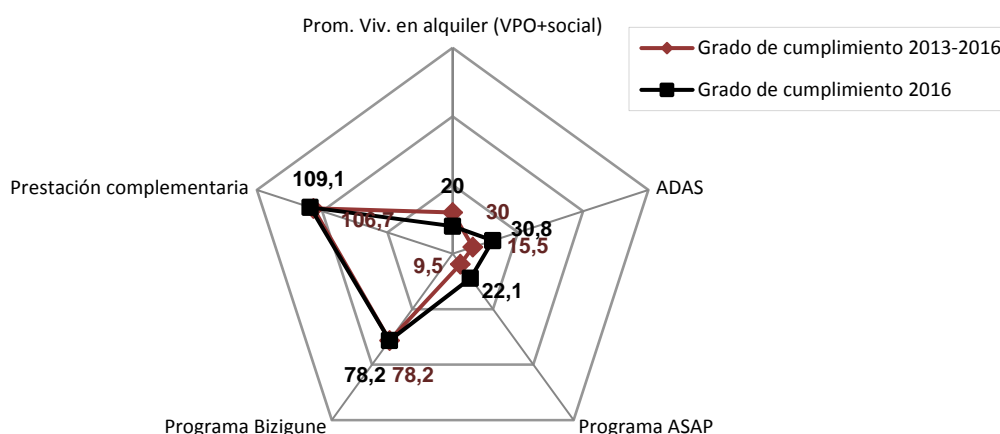
En otras líneas de actividad, sin embargo, como en el programa ASAP, el bajo resultado obtenido se relaciona con otros motivos, desde unas expectativas excesivamente optimistas en su diseño a otras cuestiones relacionadas con la dificultad de hacer atractivo un nuevo programa (desconocimiento, confianza...). Así, el Plan Director de Vivienda había previsto captar 1.000 viviendas en 2016, y un total de 2.330 a lo largo del período 2013-2016, pero su grado de realización se ha situado en un 22,1% en el último ejercicio y 13,3% a lo largo de los 4 años.

Junto con estas líneas menos desarrolladas, hay otras cuyos resultados pueden considerarse positivos, y esta valoración favorable tiene más mérito si se tiene en cuenta la coyuntura económica y presupuestaria de estos cuatro últimos años. Este es el caso del Programa Bizigune que, pese a la reducción experimentada en las rentas máximas abonadas a los propietarios, ha alcanzado un grado de realización del 78,2%, y aporta al mercado de alquiler protegido un total de 4.499 viviendas del parque privado.

Por último, en el caso de la Prestación Complementaria de Vivienda, su grado de cumplimiento ha sido superior al previsto (109,1% en 2016 y 106,7% en el período), aunque cabe hacer la lectura de que este éxito responde a un escenario de mayor precariedad económica y dificultad de acceso a la vivienda de la población, y a la necesidad de aportar soluciones en el corto plazo a una demanda creciente.

El siguiente gráfico permite visualizar el nivel de desarrollo alcanzado por estos programas, tanto en 2016 como a lo largo del período 2013-2016.

**Gráfico 33: Grado de cumplimiento de los objetivos de fomento de la vivienda de alquiler del Plan Director de Vivienda. 2016 y 2013-2016**



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

## b) Eficiencia

La eficiencia, por su parte, tiene por objeto determinar el buen uso de los recursos, poniendo en relación el coste de las actuaciones con sus objetivos.

En este sentido, el coste y el impacto de las intervenciones para facilitar el acceso a una vivienda en alquiler resultan muy dispares, por la naturaleza de la intervención y, en ocasiones, en función también de la perspectiva temporal con la que se observe.

De este modo, el coste de promover la construcción de una vivienda para su alquiler social, resulta indudablemente el más elevado en una perspectiva de corto plazo, aunque previsiblemente prestará servicio y generará ingresos durante un dilatado período de tiempo. Los programas de intermediación en el mercado libre por su parte, presentan en el año un coste por vivienda muy inferior, pero que se perpetúan en el tiempo.

En este sentido, el coste medio de la promoción de viviendas sociales en alquiler en el período supera los 41.000 euros por vivienda, mientras que en 2016 la subvención media por vivienda del Programa Bizigune se sitúa en 4.332 euros, aunque el acumulado en el período 2013-2016 es de 17.455 euros por vivienda.

Distinto es el caso del programa ASAP, que es, con diferencia, la actuación que presenta un coste y una dotación presupuestaria más baja. Su coste se asocia al seguro que se ofrece a la parte arrendataria, que en 2016 asciende a 148,5 euros por vivienda (325,8 €/vivienda en el período 2013-2016), lo que le otorga a priori un elevado grado de eficiencia, si bien su impacto ha resultado extremadamente limitado debido a su escasa implantación.

Respecto a la Prestación Complementaria de Vivienda, la prestación media por persona beneficiaria es de 2.563 euros. En este caso cabe destacar que en 2016 la cifra total de personas beneficiarias que en algún momento del año han accedido a la prestación es inferior a la registrada en 2015, pero la media de personas beneficiarias a lo largo del año es superior en 2016, lo que indica una menor rotación de personas y un mayor coste por persona perceptora en el último año.

Por último, el mandato de gestión a Alokabide del parque de viviendas del Gobierno Vasco ha supuesto, en 2016, un coste total de 2,33 millones de euros, que suponen 710 euros por vivienda, valor muy similar al registrado el año anterior.

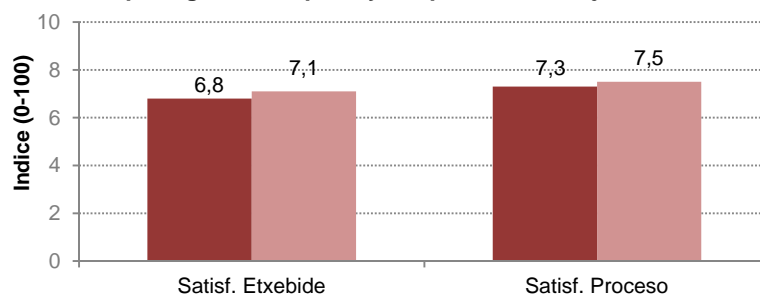
A modo de conclusión, cabe decir que las actuaciones se han desarrollado en parámetros de costes similares a los reflejados en años anteriores.

### **c) Satisfacción**

La valoración de las personas usuarias de los servicios de vivienda que se recoge mediante encuestas bienales permite conocer la opinión que las y los ciudadanos de la CAE tienen respecto a los servicios que, en materia de políticas de vivienda, presta el Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Estas encuestas permiten obtener así una aproximación a la calidad de los servicios, habiendo establecido como objetivo obtener una valoración de 7 puntos en una escala de 0 a 10.

Las encuestas realizadas en 2013 y 2015 a personas adjudicatarias de viviendas en alquiler permiten valorar positivamente la evolución de la satisfacción de quienes acceden a viviendas protegidas en alquiler. La satisfacción con Etxebide se ha incrementado en 3 décimas y la valoración sobre el proceso de adjudicación a aumentado en 2 décimas en estos dos años.

**Gráfico 34: Satisfacción media de la actuación de Etxebide por las personas adjudicatarias de vivienda protegida en alquiler y del proceso de adjudicación. 2013-2015**



Fuente: Encuestas a la población adjudicataria. 2013-2015. Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

#### **d) Cobertura o Equidad territorial**

El territorio alavés había sido beneficiario, en períodos anteriores, de un mayor número de promociones de vivienda protegida, y por ello el Plan Director de Vivienda 2013-2015 apostó por priorizar la promoción de vivienda en Bizkaia y Gipuzkoa, con el fin de alcanzar un equilibrio territorial.

De este modo, desde la entrada en vigor del Plan Director de Vivienda, no se han construido en Álava nuevas viviendas protegidas en régimen de alquiler, mientras que en el período 2013-2016, en Bizkaia y Gipuzkoa se han iniciado 435 y 410 viviendas respectivamente, de las cuales 207 en el caso de Bizkaia y 157 en el de Gipuzkoa, se han iniciado en 2016.

#### **e) Equidad según nivel de ingresos**

La Orden de 15 de octubre de 2012, establece el sistema de baremación para la adjudicación de vivienda protegida en base a diversos criterios: ingresos, número de miembros de la unidad de convivencia, tiempo de permanencia en el registro de demandantes, empadronamiento y pertenencia a determinados colectivos identificados con especial necesidad de vivienda. En este mismo sentido, el derecho subjetivo a la vivienda recogido en Ley 3/2015, también prioriza a partir de 2016 el acceso a la vivienda de los colectivos más vulnerables.

De este modo, el sistema está orientado a priorizar el acceso a las viviendas protegidas de la población con recursos económicos inferiores, y refrendando esta orientación, los ingresos medios de las personas demandantes de vivienda protegida en alquiler se sitúan en 2016 en 11.917 €, valor 350 € inferior al registrado en 2015.

**Tabla 30: Cuadro resumen de indicadores de evaluación de la Política de vivienda de alquiler.  
2013-2016**

<b>Actuaciones</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<b>Edificación de vivienda protegida en alquiler (nº viviendas)</b>	79	217	185	364
Alojamientos dotacionales <sup>6</sup>	47	55	0	154
Viviendas sociales	32	0	185	17
Vivienda de protección oficial	0	258	0	193
<b>Programas de viviendas de segunda mano (nº de viviendas)</b>				
Programa Bizigune (viviendas captadas)	5.174	4.590	4.589	4.499
Programa Bizigune (contratos de alquiler)	4.561	4.279	4.092	3.956
Programa ASAP (viviendas captadas)	54	110	233	254
Programa ASAP (contratos de alquiler)	23	68	145	221
<b>Programas de ayudas al pago del alquiler (nº perceptores a diciembre)</b>				
Renta Básica de Emancipación	2.109	855	204	192
Prestación Complementaria de Vivienda <sup>7</sup>	25.897	28.683	29.154	29.447
Prestación Económica de Vivienda				22
Ayudas de emergencia social	6.058	6.738	7.245	8.469
<b>Cuota de alquiler subvencionado (%)</b>	40,1	42,6	52,5	43,9
<b>Programas de ayudas al pago del alquiler (millones de euros)</b>	91,4	98,0	102,4	103,0
Renta Básica de Emancipación	3,7	1,5	0,4	0,3
Prestación Complementaria de Vivienda	76,0	84,3	88,5	91,0
Ayudas de emergencia social	6,6	7,0	7,9	11,7
<b>Ayudas a la promoción en alquiler (millones de euros)</b>				
Subvenciones aprobadas	0,9	5,2	0,0	8,0
Subsidios aprobados	0,9	3,4	0,0	7,7
Préstamos aprobados	12,8	0,0	3,7	8,3
<b>Subvenciones del Departamento para el alquiler (millones de euros)</b>				
Programa Bizigune	20,5	19,3	19,3	19,5
Alokabide para la gestión de viviendas del Gobierno	2,1	2,2	2,3	2,3
<b>Parque en alquiler</b>				
Parque público de viviendas en alquiler (número viviendas)	18.129	17.770	17.504	17.801
Cuota del parque público de alquiler sobre el parque protegido total (%)	24,3	22,9	22,6	23,3
Parque gestionado por Alokabide (nº de viviendas)	11.442	11.281	11.767	11.949
Renta media de alquiler del mercado libre (euros)	825,4	844,7	872,0	879,9
Renta media de alquiler del mercado protegido (euros)	321,3	326,3	345,2	268,0
<b>Demanda de Vivienda inscrita en Etxebide</b>				
Demanda de alquiler inscrita en Etxebide	50.359	39.623	42.193	43.733
Proporción demandantes de alquiler (%)	58,0	73,0	78,7	82,0
<b>Indicadores de Satisfacción</b>				
Satisfacción media con Etxebide de la población demandante de vivienda protegida en alquiler (Índice 0-10 puntos)	5,5	--	5,9	--
Satisfacción media con Etxebide de la población adjudicataria en alquiler (Índice 0-10 puntos)	6,8	--	7,1	--
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	--	4,8	--
Satisfacción media con la actuación del Gobierno Vasco en materia de vivienda de la población adjudicataria en alquiler (Índice 0-10 puntos)	6,9	--	6,9	--
Valoración media del proceso de adjudicación desde las familias arrendatarias de una vivienda protegida de alquiler (Índice 0-10 puntos)	7,3	--	7,5	--

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

<sup>6</sup> La calificación de algunas viviendas varía en el tiempo, lo que lleva a revisar/modificar algunos datos de años anteriores en los informes anuales.

<sup>7</sup> Número de perceptores/as a 31 de diciembre. En 2016 más de 35.000 personas han percibido la prestación.

### 5.3. Conclusiones y recomendaciones

En este apartado se realiza una síntesis de los principales logros y déficits de las políticas de fomento de alquiler desarrolladas en la CAE, y se proponen algunas recomendaciones para su mejora.

En el período de vigencia del Plan Director de Vivienda 2013-2016 se han producido una serie de cambios de diferente naturaleza que han afectado de forma significativa tanto al grado de desarrollo como a los resultados de las políticas de vivienda en general, y de las políticas de alquiler en particular.

De forma global, cabe señalar un déficit notable en el desarrollo de la promoción de vivienda nueva destinada al alquiler, que se ha quedado muy lejos de los objetivos establecidos en el Plan Director de Vivienda 2013-2016, y que responde principalmente a las dificultades presupuestarias vividas por las administraciones públicas en los últimos años, derivadas de la duración e intensidad de la crisis económica. La ya señalada promoción de 1.467 viviendas frente a las 3.950 previstas en el PDV 2013-2016 da cuenta del menor desarrollo logrado en el período de vigencia del Plan en este ámbito, respecto a los objetivos iniciales.

La movilización de vivienda vacía tiene en Bizigune su principal impulsor, y ha logrado mantener unos niveles de desarrollo notables en el período (78,2%), facilitando unas 4.500 viviendas/año al parque gestionado por Alokabide, que se sitúa en 2016 en torno a las 12.000 viviendas. Esta valoración, que puede aplicarse de forma general al período de vigencia del PDV 2013-2016, revela en 2016 algunos indicios de mejora que merecen destacarse. Por un lado, el notable incremento en la promoción de nuevas viviendas para el alquiler, que hace que en este último ejercicio se hayan iniciado el 43,1% del total del período (el 60% del total de alojamientos dotacionales).

Por otro, la revisión al alza de la renta máxima a pagar a las y los propietarios del Programa Bizigune, que había sido objeto en los últimos años de una doble reducción, supone una apuesta del Departamento que podría contribuir a mantener/recuperar la movilización de vivienda vacía e impulsar el alquiler.

Asimismo, el reconocimiento del derecho a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada como derecho subjetivo que introduce la Ley 3/2015, de 18 de Junio, de Vivienda, plantea un nuevo desafío a las políticas de alquiler, reto que irá aumentando con la aplicación gradual de este derecho a colectivos cada vez más amplios en los próximos años.

La evaluación realizada sobre la evolución y los efectos de las políticas de alquiler en la CAE ha permitido obtener una serie de aprendizajes que llevan a realizar las siguientes recomendaciones para su mejora en los próximos años:

- **Fortalecer los análisis desde una lógica integral**

El diseño y la adaptación de las políticas de impulso al alquiler deben basarse en análisis que tengan en cuenta la diversidad de dimensiones y factores que las afectan, tanto en el ámbito de la demanda como de la oferta.

La demanda se ve influida por múltiples factores que incluyen desde la evolución de la situación económica (empleo/desempleo, salarios, movilidad laboral...) hasta cambios sociodemográficos (edad, composición de las unidades de convivencia, movimientos migratorios, preferencias de acceso a vivienda, etc).

En la oferta, además del parque de viviendas públicas de las diferentes administraciones, actúan los agentes privados (vivienda como inversión, instituciones financieras con parques de vivienda significativos tras la crisis...), y surgen nuevas tendencias que modifican rápidamente los escenarios previstos (alojamiento colaborativo, plataformas virtuales...).

En este contexto, diverso y rápidamente cambiante, diferentes instituciones ofrecen diferentes apoyos (AES, PCV, deducciones IRPF, etc), que deben ser tenidos en cuenta a la hora de diseñar políticas de vivienda adaptadas y efectivas.

También las formas de captar y analizar la información van variando, y las opciones que proporcionan el Big Data o la implantación del Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas, entre otros, deben incorporarse a los análisis y estudios sobre las políticas de vivienda.

- **Mejorar la coordinación interinstitucional y la participación de agentes**

La diversidad de agentes institucionales que operan en el ámbito de la vivienda en la CAE conlleva la necesidad de reforzar los esfuerzos de coordinación entre instituciones que vienen realizándose, tanto en el plano territorial (municipios, Territorios Históricos, Gobierno Vasco) como en el sectorial: vivienda, servicios sociales, política fiscal... en los diferentes ámbitos de la administración deben actuar de forma coordinada para evitar solapamientos, objetivos divergentes y mejorar la eficacia de las políticas de vivienda.

Junto con las instituciones, los diferentes agentes involucrados en las políticas de alquiler deben participar en el desarrollo e implementación de estas políticas de forma coordinada y fluida, en particular en el ámbito de la captación de vivienda vacía o en la promoción de nueva vivienda.

- **Difundir y comunicar las políticas de alquiler**

El mantenimiento del esfuerzo de comunicación de las políticas de alquiler es absolutamente necesario, especialmente cuando se introducen medidas innovadoras o se identifican déficits de información respecto a cuestiones concretas. En el caso de programas como Bizigune, y en particular ASAP, sería interesante desarrollar un esfuerzo de comunicación específico, y podría ser útil comunicar una visión de las experiencias de las y los propietarios que se incorporan al programa, para combatir uno de los principales obstáculos a la movilización de vivienda vacía: la valoración de un alto riesgo en el arrendamiento (impagos y desperfectos), creencia que mantiene un notable arraigo en la sociedad.

- **Adecuación presupuestaria a la magnitud del reto**

Se ha señalado ya en este informe el negativo impacto que la restricción presupuestaria ha tenido en el desarrollo del Plan Director de Vivienda 2013-2016. Dado que las necesidades sociales que se situaban en la base de su diseño se mantienen, y que el reciente desarrollo normativo acrecienta las exigencias de una respuesta acorde a las necesidades, respuesta que precisamente debe basarse de forma preferente en las políticas de alquiler, resulta clara la exigencia de contar con una asignación presupuestaria acorde a los objetivos que se quieren lograr.