



ETXERBITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Políticas de movilización de vivienda vacía mediante incentivos positivos





Índice

1.	El mercado de alquiler en la CAE: indicadores de contexto	3
2.	La pertinencia de los programas de movilización de vivienda vacía en la CAE	7
3.	Análisis de los programas Bizigune y ASAP	9
	3.1.- Principales características: rasgos comunes y elementos diferenciadores	9
	3.2.- Principales indicadores sobre el grado de eficacia y eficiencia	13
4.	Conclusiones y posibles líneas de actuación	17

1. El mercado de alquiler en la CAE: indicadores de contexto

El mercado de alquiler ha ido adquiriendo un mayor dinamismo conforme transcurría la crisis inmobiliaria en la CAE. Los agentes consultados¹, sitúan a la vertiente de demanda como el factor clave que explica esta creciente importancia del mercado del alquiler en la CAE, en comparación con la reducida actividad en el mercado de compraventa en estos años de la recesión.

El mercado de alquiler ha ido adquiriendo un creciente dinamismo durante el período de la recesión

El mayor impacto de la crisis en los grupos de edad más jóvenes, que suponen una parte importante de la demanda de vivienda, las dificultades de acceso al crédito hipotecario para la compra y el parón en la promoción de vivienda libre y protegida, son tres de los factores clave que explican la creciente propensión al alquiler de la demanda.

Asimismo, parece evidente que este mayor dinamismo del mercado de alquiler se sustenta en la fuerte apuesta del Gobierno Vasco por programas de movilización de vivienda vacía como Bizigune, así como en el sostenimiento de la demanda menos solvente a través del importante sistema de garantía de ingresos (RGI+PCV).

A este impulso del Gobierno Vasco se unen otro tipo de intervenciones y programas de ayudas a nivel municipal que están implementando algunos Ayuntamientos de la CAE en dos grandes vertientes:

- Ayudas a los y las propietarios/as para la puesta en el mercado del alquiler protegido de viviendas vacías, junto con subvenciones para la rehabilitación previa de aquellas viviendas que no reúnen los requisitos mínimos para el alquiler.
- Ayudas directas para el pago del alquiler, normalmente dirigidas a menores de 35 años con el objeto de apoyar los procesos de emancipación.

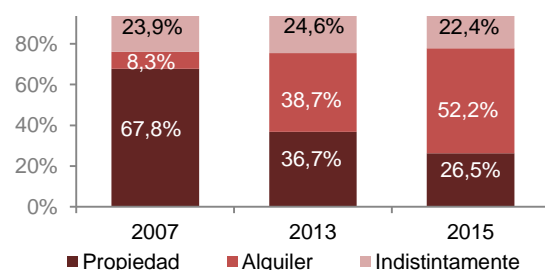
El efecto integral de estos diversos programas y sistemas de ayudas, junto con la notable importancia del parque de vivienda protegida en alquiler vasco, viene a generar un elevado grado de intervención pública del mercado de alquiler de la CAE.

La demanda ha tirado con fuerza del mercado de alquiler desde 2007

Todos los indicadores disponibles coinciden en evidenciar el notable aumento de la demanda de alquiler a lo largo de la crisis. Según la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda del Gobierno Vasco el peso relativo de la demanda de alquiler ha ganado terreno a la compra durante la crisis de forma que:

- En 2015 más de la mitad de la población de 18 a 44 años² que manifiesta la necesidad de acceder a su primera vivienda se decanta por el alquiler, duplicando la demanda de compra.
- El peso de la demanda de alquiler se ha multiplicado por seis desde 2007, lo que advierte de la intensidad de esta tendencia.

Opción del régimen de tenencia de las viviendas demandadas por las personas con necesidad de acceso. Evolución 2007-2015

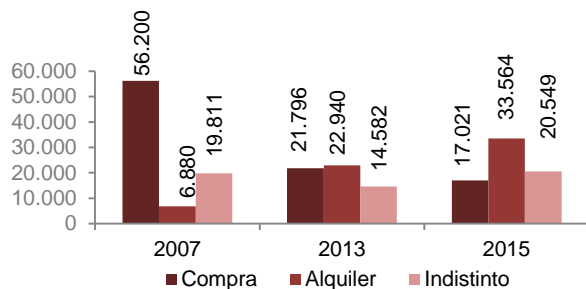


Fuente: Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV) Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda

¹ El estudio realizado para elaborar este informe ha incluido una prospección con los presidentes de los Colegios de APIs de los tres Territorios Históricos, así como con dos de las personas responsables de los programas Bizigune y ASAP del Gobierno Vasco.

² Y que cuenta con ingresos (sean o no suficientes y estables) para acceder a una primera vivienda.

Demanda de vivienda según régimen de tenencia. 2007-2015



Fuente: Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda

La demanda de vivienda protegida inscrita en Etxebide³ confirma esta tendencia: las solicitudes de alquiler en 2015 alcanzan una magnitud de 42.193 solicitudes y suponen más de tres de cada cuatro solicitudes de vivienda protegida en la CAE (78,7%).

Por tanto, se constata la existencia de una considerable necesidad de vivienda en alquiler no satisfecha en este momento en la CAE, asociada en gran medida con grupos y colectivos con dificultades económicas. El reto para las políticas de fomento de alquiler es sobresaliente, de forma que la oferta de alquiler (libre y protegido) tendría que aumentar considerablemente (30.000 viviendas adicionales los próximos años según la Estadística de Necesidades y Demanda de Vivienda).

La demanda de vivienda protegida en régimen de alquiler por Territorio Histórico. 2015

CAE - 42.193

solicitudes en alquiler 78,7% sobre demanda total

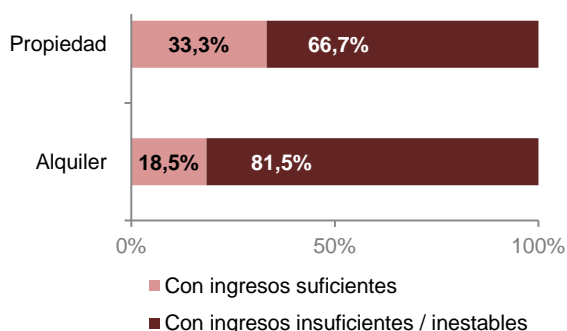
Álava 6.158
Peso demanda alquiler 95,4%

Bizkaia 24.057
Peso demanda alquiler 79,1%

Gipuzkoa 11.978
Peso demanda alquiler 71,3%

EL reciente Informe de Necesidades de Vivienda del Gobierno Vasco pone en evidencia el peso de la demanda de alquiler asociada a colectivos con menos recursos económicos

Régimen de tenencia de las viviendas demandadas por las personas con necesidad de acceso a primera vivienda, CAE. 2015



Fuente: Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV). Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

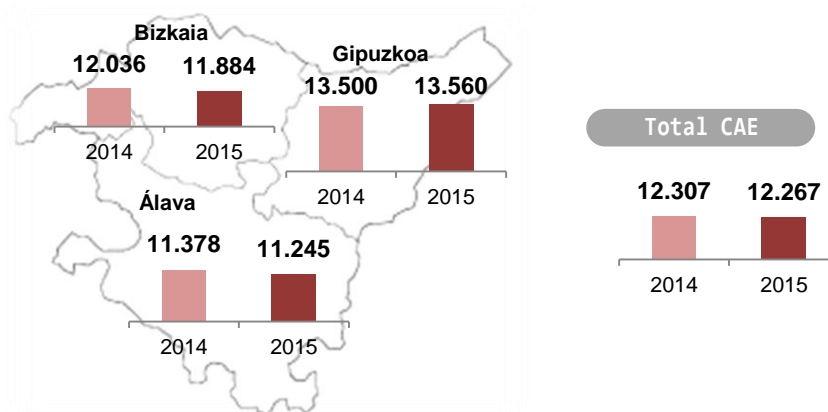
Los datos de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda confirman que solamente el 18% de las personas que manifiestan la necesidad de acceder a su primera vivienda y han optado por el régimen de alquiler disponen de ingresos suficientes para ello. Este nivel es claramente inferior al detectado en el caso de la demanda de compra (33%).

³ Que, dados los requisitos de acceso a Etxebide, permite profundizar más directamente en la demanda asociada a personas y familias potenciales demandantes de Bizigune y ASAP

Asimismo, la información que proporciona Etxebide sobre la demanda de vivienda protegida inscrita⁴ confirman las especiales dificultades económicas de buena parte de las personas que optan por el alquiler como efecto de la crisis:

- El nivel de ingresos promedio apenas supera los 12.000 euros anuales, siendo este rasgo común a la demanda de los tres territorios. Este dato es especialmente relevante al analizar el rango de ingresos requerido en Bizigune y ASAP. Así, se advierte que la mayor parte de la demanda de vivienda protegida responde a un perfil más cercano al primero de ambos programas.
- Esta constatación resulta todavía más relevante si se analiza en términos evolutivos. Así, en los últimos años se advierte una tendencia al decremento de los ingresos de las personas demandantes de alquiler en Etxebide, de forma que se han acrecentado las dificultades de acceso al mercado de alquiler libre.

Nivel medio de ingresos de la población demandante de vivienda protegida en alquiler por Territorio Histórico. 2014-2015



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

Para los agentes consultados la tendencia al aumento de la demanda de alquiler se asocia a variables económicas estructurales e, incluso, un cambio en la tradicional apuesta por la compra

Para los agentes consultados, los factores clave que explican esta evolución de la demanda de vivienda hacia el alquiler son factores que apuntan a una tendencia de carácter estructural, asociados a:

- La negativa evolución del Mercado de Trabajo hasta 2015 que ha implicado un considerable incremento de las tasas de desempleo y de los niveles de precariedad laboral entre las y los ocupados, dentro de los grupos de población (fundamentalmente jóvenes) con más peso en la demanda de acceso a la primera vivienda.
- La crisis financiera que ha aumentado significativamente las dificultades de acceso al crédito para la compra de vivienda debido al endurecimiento de las condiciones crediticias. Este factor que, en sentido contrario, fue clave para explicar el boom inmobiliario, es desde hace unos años una variable fundamental para explicar que la demanda menos solvente haya tenido que optar por el alquiler.

⁴ Al tratarse de un Registro de carácter administrativo y requerir las declaraciones de la Renta en las solicitudes, permite ofrecer un nivel de solidez superior a las estadísticas oficiales que dependen de la respuesta de las personas encuestadas.



En este sentido, no parece que tanto el mercado de trabajo como el financiero vayan a experimentar una mejora tal en los próximos años que incida suficientemente en un cambio radical de la tendencia al aumento de la demanda de alquiler entre estos grupos de población.

Finalmente, se aprecia un cierto debate en relación a la existencia de un cambio de fondo en la cultura de acceso a la vivienda de los colectivos más jóvenes y la propensión tradicional hacia la compra. Mientras que algunos agentes apuntan este posible cambio, otros consideran que la apuesta por el alquiler es más bien, una opción “obligada” o realista ante las dificultades para el acceso a la vivienda en compra (“el que puede, cuando puede, se decide finalmente por la compra”).

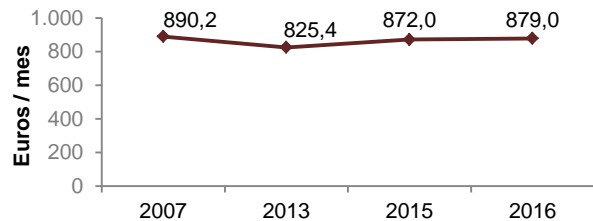
2. La pertinencia de los programas de movilización de vivienda vacía en la CAE

El esfuerzo necesario para el acceso al alquiler se mantiene en niveles elevados desde 2007

La dificultad para acceder al mercado libre de alquiler se ha mantenido a lo largo de la crisis debido a la carestía de la oferta, y la inexistencia de un ajuste en el precio semejante al observado en el caso del mercado de venta:

- El precio del alquiler apenas se ha reducido desde 2007 lo que contrasta con la fuerte caída del precio de la vivienda en venta que se ha reducido por encima del 30% en este período.
- La renta media de la oferta en alquiler libre es muy elevada para el perfil medio de los/as arrendatarios/as (en torno a 900 euros por vivienda) siendo esta problemática común a los tres Territorios Históricos.

Evolución de las rentas mensuales de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler. 2007-2016 (datos del III Trimestre)



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

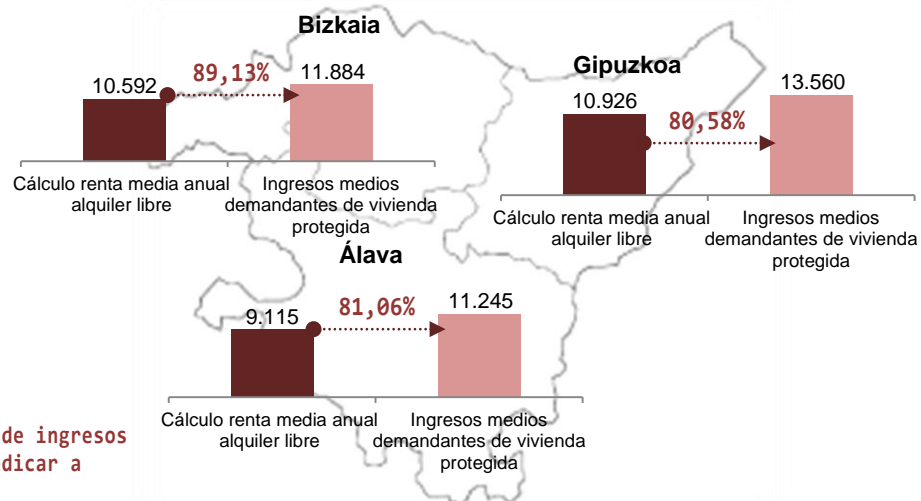
Rentas del mercado libre según Territorio Histórico. III. Trimestre de 2016



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

Las personas demandantes de vivienda protegida en alquiler deberían destinar, en el caso de que accedieran de forma individual, más del 80% de sus ingresos al pago de la renta, lo que pone en evidencia la pertinencia de la intervención pública para favorecer el acceso a la vivienda de los grupos de población con mayores dificultades.

Relación de ingresos medios de las/los demandantes de alquiler protegido y alquileres del mercado libre, por Territorio Histórico



% medio hipotético de ingresos de demandantes a dedicar a alquiler libre

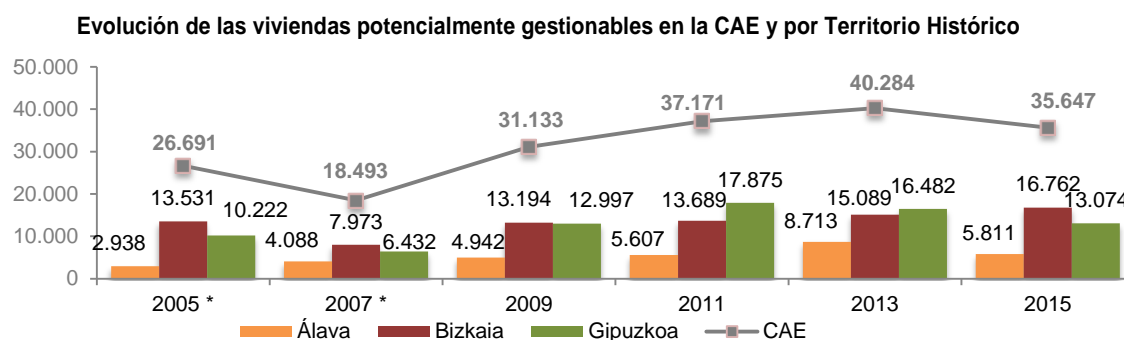
Fuente: Etxebide datos de Diciembre de 2015 y OFIN Datos de III trimestre de 2016. Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda

La escasez de la oferta en alquiler...

La carestía de la oferta de vivienda libre en alquiler tiene, en la reducida oferta de vivienda, uno de sus factores explicativos decisivos. Los responsables de los Colegios de APIs coinciden en apuntar que esta escasez es común a toda la CAE. En todo caso, es en las grandes ciudades y sus áreas metropolitanas donde es mayor la presión de la demanda, de modo que la práctica totalidad de viviendas que salen al mercado es absorbida en un plazo muy reducido. La información de la Estadística de Oferta Inmobiliaria del Gobierno Vasco es elocuente al respecto, y confirma el reducido parque de viviendas en oferta de alquiler.

... limita el margen de actuación de los programas de movilización de las viviendas vacías gestionables

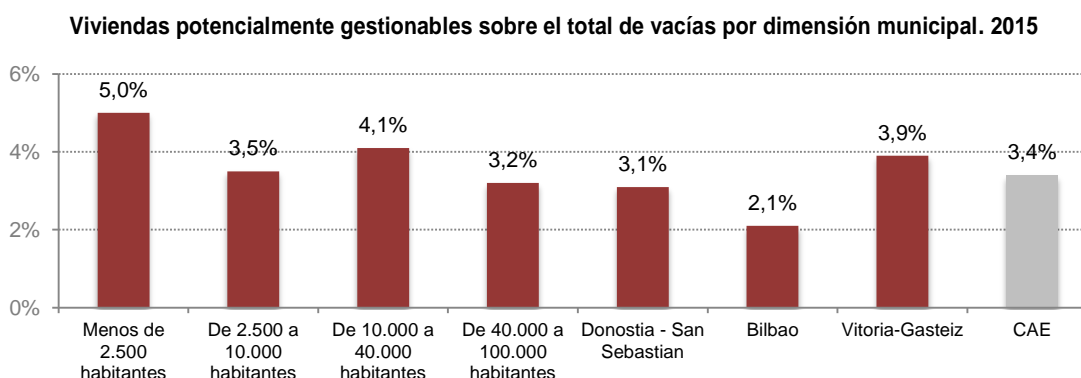
Según la Encuesta de Vivienda Vacía 2015, el número de viviendas vacías gestionables⁵ en 2015 alcanza la magnitud de 35.647 viviendas, y continúa siendo notablemente superior que al comienzo de la crisis, aunque entre 2013 y 2015 se habría reducido por primera vez desde 2007.



(*) Hasta 2007 en estudio únicamente secciones censales urbanas: aquellas cuya población en diseminado es inferior al 10%.

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

El margen de actuación de los programas de movilización de vivienda vacía es menor en las áreas urbanas y metropolitanas, donde es mayor la presión de la demanda de alquiler, lo que dificulta la eficacia de estos programas.



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

⁵ Viviendas vacías que no son utilizadas como segunda residencia, ni se encontraban en el momento de realizar la encuesta en oferta en el mercado como vivienda en alquiler ni ofertadas para su venta.

3. Análisis de los programas Bizigune y ASAP

El Programa Bizigune ha sido un programa de movilización de vivienda vacía pionero en el Estado. Hoy por hoy, continúa siendo el único programa de cierta magnitud que incluye un dispositivo intensivo de fomento del alquiler protegido a través de un importante esfuerzo presupuestario. El programa ASAP ha tenido una menor implantación desde su puesta en marcha en 2012.

3.1.- Principales características: rasgos comunes y elementos diferenciadores

En un contexto económico y presupuestario más adverso, en 2012 el Programa ASAP fue impulsado por el Gobierno Vasco con el fin de lograr un objetivo similar aunque mediante un uso menos intensivo de recursos públicos y orientándose a un segmento más amplio de potenciales arrendatarios/as.

Ambos programas coinciden en un objetivo similar: la movilización de la vivienda de titularidad privada en la CAE. Sin embargo, los sistemas de garantía e incentivos económicos que suponen ambos programas difieren significativamente.

En el caso de Bizigune, las y los propietarios tienen la seguridad de que firman el contrato directamente con Alokabide (Sociedad Pública del Gobierno Vasco), que es la entidad que se encarga de realizar todas las gestiones y garantizar al titular de la vivienda el pago puntual de la renta y la devolución de la vivienda en buenas condiciones al finalizar el contrato.

Alokabide pone la vivienda a disposición de una persona o unidad convivencial inscrita en el Servicio Vasco de Vivienda Etxebide, la cual abona a Alokabide un alquiler proporcional a sus ingresos. La diferencia entre la renta que Alokabide paga al propietario de mercado y la que cobra al inquilino social es cubierta por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

En cambio, en el programa ASAP el contrato se establece entre particulares (propietario/a e inquilino/a) y se sustenta en un modelo que trata de optimizar la labor de los profesionales del sector, de forma que se gestiona a través de una Red de intermediarios homologados⁶ que actúan como Agentes Colaboradores del Gobierno Vasco (que se encargan de la captación de las viviendas vacías y de la intermediación entre la persona arrendataria y arrendadora).

También se ha implementado una plataforma web por parte del Gobierno Vasco, donde se publican las viviendas y se recibe las solicitudes de las personas interesadas en acceder a ellas. En todo caso, la inquilina o inquilino que accede a la vivienda debe también estar inscrito en Etxebide.

⁶ Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (APIs) o personas físicas o jurídicas que cumplen los requisitos para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria.



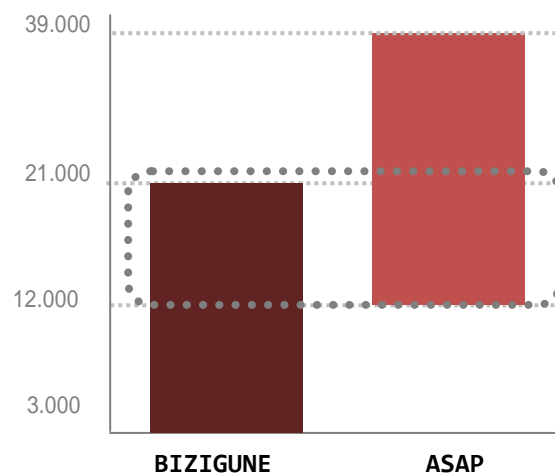
BIZIGUNE VS ASAP: Definición y objetivos

BIZIGUNE	ASAP
<ul style="list-style-type: none">Programa de captación de viviendas vacías de titularidad privada para su puesta en alquiler protegido a personas cuyos recursos económicos no son suficientes para acceder al mercado libre.La gestión del Programa corresponde a la sociedad pública Alokabide.La persona propietaria cede a esta entidad su vivienda a cambio de una serie de garantías.	<ul style="list-style-type: none">Programa de intermediación en el mercado del alquiler de vivienda libre, dirigido a facilitar que las viviendas de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible.Se fijan unas rentas máximas a cambio de un sistema de garantías para las personas propietarias en forma de pólizas de seguros que cubren impagos, desperfectos y asistencia jurídica.Las personas propietarias son quienes firman el contrato de arrendamiento con la persona adjudicataria que procede de las personas inscritas en Etxebide.

Un elemento clave que distingue ambos programas es el diferente perfil de ingresos de las y los potenciales arrendatarios. Así, el programa Bizigune destaca por contribuir al acceso a la vivienda en alquiler a hogares con ingresos menores.

En cambio, ASAP pretendía que los hogares con rentas medias que quedaban fuera del mercado protegido de alquiler, pero que presentaban dificultades de acceso a la vivienda libre, pudieran acceder al mercado de alquiler, de forma que los ingresos ponderados de las y los potenciales arrendatarios pueden alcanzar un máximo de 39.000 euros.

Requisitos de acceso según ingresos ponderados Bizigune vs ASAP





BIZIGUNE VS ASAP: Análisis comparado de requisitos de inquilinas/os

BIZIGUNE	ASAP
<ul style="list-style-type: none"> • Estar inscritas en el registro de solicitantes de Etxebide. • Carecer de vivienda en propiedad durante los 2 años anteriores a la fecha de adjudicación. • Estar empadronada en Euskadi, con una antigüedad mínima de un año. • Disponer de unos ingresos anuales ponderados entre 3.000 € y 21.100 €. 	<ul style="list-style-type: none"> • Personas físicas o unidades de convivencia previamente inscritas en Etxebide. • Estar empadronado o tener empadronado como mínimo a uno de los miembros de la unidad convivencial en Euskadi. • Carecer de vivienda en propiedad, derecho de superficie o usufructo antes de los 2 años anteriores al contrato de arrendamiento. • No tener deudas pendientes por impago de rentas o cánones o por daños causados en viviendas de protección oficial adjudicadas en régimen de arrendamiento, alojamientos dotacionales o viviendas asimiladas. • Tener unos ingresos anuales ponderados comprendidos entre 12.000 y 39.000 €.

En el programa Bizigune se tienen en cuenta, a la hora de priorizar el acceso a la vivienda, a colectivos con especial necesidad de vivienda. En el programa ASAP, en cambio, se trata de favorecer el ajuste o correlación entre el perfil económico de las personas y familias y la renta de las viviendas que deben abonar, desde una lógica de sostenibilidad.

BIZIGUNE VS ASAP: Criterios y procedimientos de adjudicación

BIZIGUNE	ASAP
<p>Se agrupará a los demandantes según este orden de prioridades:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Personas o unidades convivenciales que demandan viviendas en el municipio. • Adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad convivencial. <p>A continuación se ordenarán según la puntuación de acuerdo al siguiente baremo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Antigüedad de la inscripción en régimen de arrendamiento en el registro de Etxebide. • Número de miembros de la unidad convivencial. • Colectivos con especial necesidad de vivienda. 	<p>La ordenación de las personas demandantes tiene que respetar los siguientes criterios:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Correlación entre ingresos anuales ponderados y la renta de la vivienda. • Municipio en el que se demanda la vivienda. • Máximo ajuste entre características de la vivienda y el número de miembros. • Antigüedad en la inscripción en el registro de solicitantes de vivienda.

Las características de las viviendas que pueden participar en ambos programas son también semejantes, solamente se advierte un elemento diferencial por lo que respecta al requisito de no ocupación en un plazo de al menos 9 meses en el caso de Bizigune, requisito que no se plantea en el caso de ASAP.

BIZIGUNE VS ASAP: análisis comparado de requisitos de las viviendas

BIZIGUNE	ASAP
<ul style="list-style-type: none"> • Estar ubicadas en Euskadi, en los términos municipales o comarcas que establezca Alokabide. • Estar disponibles para su uso y ser viviendas de protección pública. • No estar ocupadas en los últimos 9 meses. • Reunir unos requisitos técnicos básicos: condiciones de habitabilidad, aspecto pulcro y aseado y disponer de cocina y baño equipados. • No importa que la persona propietaria pertenezca o esté empadronada en otro territorio. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ser una vivienda libre (no puede ser de régimen de protección pública). • Disponer de licencia de primera ocupación. • Reunir condiciones generales de adecuación estructural, constructiva y habitabilidad. • Presentar un aspecto pulcro y aseado. • Estar equipadas con muebles de cocina y baño. • No estar arrendadas, ocupadas, ni sometidas a cualquier limitación que impida el alquiler. • Estar ubicadas en municipios donde exista demanda suficiente de alquiler.

El elemento fundamental que diferencia ambos programas y el sistema de incentivos que genera se corresponde con la asunción por el Gobierno Vasco del abono al propietario/a del diferencial entre el importe de la renta solicitada y el importe de la renta que pueden asumir los/as inquilinos/as (30% de sus ingresos anuales ponderados), todo ello con un máximo de 525 euros mensuales tras la inminente reforma de 2017 (antes de diciembre de 2013 este tope era de 600 euros). En cambio, en el caso de ASAP el Gobierno Vasco establece rentas máximas según la zona (ver cuadro detalle más adelante), pudiendo alcanzar los 650 - 600 euros en las capitales vascas.

BIZIGUNE VS ASAP: prestaciones, incentivos económicos y cuantías de las rentas

BIZIGUNE	ASAP
<p>CUANTIA DE LA RENTA</p> <ul style="list-style-type: none"> • La renta de la vivienda es tasada por Alokabide. El importe máximo que pueden obtener los propietarios es del 65% de la renta de la vivienda calculada al precio medio del mercado, con un máximo de 525 €/mes. • La renta inicial anual de las viviendas ascenderá al 30% de los ingresos anuales ponderados de la persona inquilina, con el límite de 450 euros. • El Gobierno Vasco asume la diferencia entre las rentas de propietarios/as e inquilinos/as. 	<p>CUANTIA DE LA RENTA</p> <ul style="list-style-type: none"> • El Gobierno Vasco fija unas rentas máximas para los alquileres, que en ningún caso superarán el 30% de los ingresos ponderados de los/as inquilinos/as y se establecen unas rentas máximas en función de la zona. • En este programa, la persona propietaria debe: <ul style="list-style-type: none"> - Atribuir durante un plazo mínimo de 6 meses la gestión de la vivienda al Agente Colaborador y abonar una fianza de 100 euros que garantice dicha exclusividad. - Retribuir al Agente Colaborador con: <ul style="list-style-type: none"> ○ Una mensualidad de alquiler correspondiente al primer contrato de arrendamiento. ○ La mitad de una mensualidad del alquiler correspondiente a cada uno de los contratos de arrendamiento posteriores. ○ Una mensualidad de alquiler correspondiente a cada uno de los contratos de arrendamiento posteriores al primero que se formalicen con un arrendatario distinto. ○ Una comisión máxima equivalente al 3% de la renta mientras el contrato permanezca en vigor.

Finalmente, aunque ambos programas ofrecen diversos seguros de cobertura de impagos y desperfectos, en el programa Bizigune es la propia Administración de la CAE a través de Alokabide, la que asume directamente la obligación de devolver la vivienda en el mismo estado que la recibió, así como el pago de la renta mensualmente, lo que resulta un compromiso superior en comparación con los seguros privados que contrata el Gobierno y que pone a disposición de los arrendadores del programa ASAP.

BIZIGUNE VS ASAP: SERVICIOS Y PRESTACIONES

BIZIGUNE

- Gestión integral del arrendamiento.
- Un contrato de usufructo de 6 años de duración.
- Pago mensual y puntual de la renta desde la entrada del primer inquilino/a.
- Seguimiento del mantenimiento y realización de un informe técnico⁷
- Contratación de un seguro multirriesgo del hogar que garantiza:
 - Continente: hasta 780 €/m²
 - Contenido: 7.000,00 €
- Garantía de la devolución de la vivienda en un buen estado.

ASAP

- ASAP ofrece un sistema de garantías para las personas propietarias en forma de pólizas de seguros que cubren impagos, desperfectos y asistencia jurídica.
- Los capitales asegurados por estas pólizas son:
 - Continente: 50.000 € a primer riesgo
 - Contenido: 10.000 €
 - Responsabilidad civil: 180.000 €

3.2.- Principales indicadores sobre el grado de eficacia y eficiencia

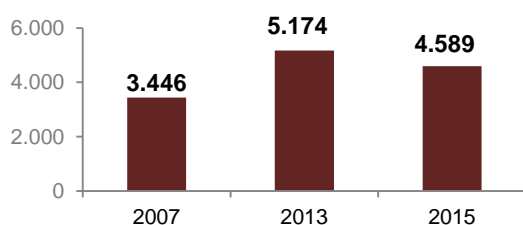
Bizigune y ASAP son los dos programas que conforman la línea de movilización de la vivienda deshabitada del Plan Director de Vivienda 2013-2016.

El Gobierno Vasco se planteaba al comienzo de esta Plan un objetivo de 6.300 viviendas a movilizar mediante ambos programas para el ejercicio 2015, del orden de 5.600 viviendas en el Programa Bizigune y 700 en el caso de ASAP.



Razonable grado de eficacia de Bizigune vs limitada eficacia de ASAP...

Evolución del número de viviendas captadas en el Programa Bizigune. 2007-2015



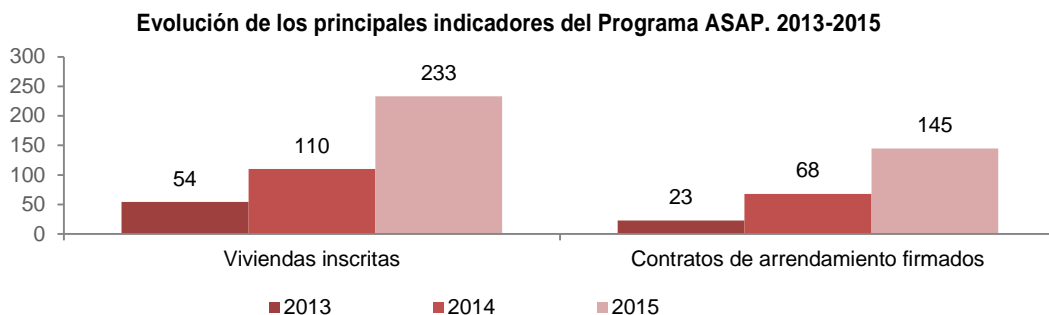
Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

El grado de eficacia alcanzado por ambos programas en relación a estos objetivos es muy diferente. Bizigune sigue teniendo un razonable grado de implantación en la CAE a pesar de haber experimentado una reducción desde 2014, cuando entró en vigor la disminución a 450 euros de la renta mensual máxima que ahora, con efectos desde el 1 de Enero de 2017, se vuelve a elevar a 525 euros/mes.

En 2015 un total de 4.589 viviendas formaban parte de Bizigune. Desde su máximo histórico en 2013 (5.174 viviendas captadas) se ha producido una reducción del 11,3% en el número de viviendas.

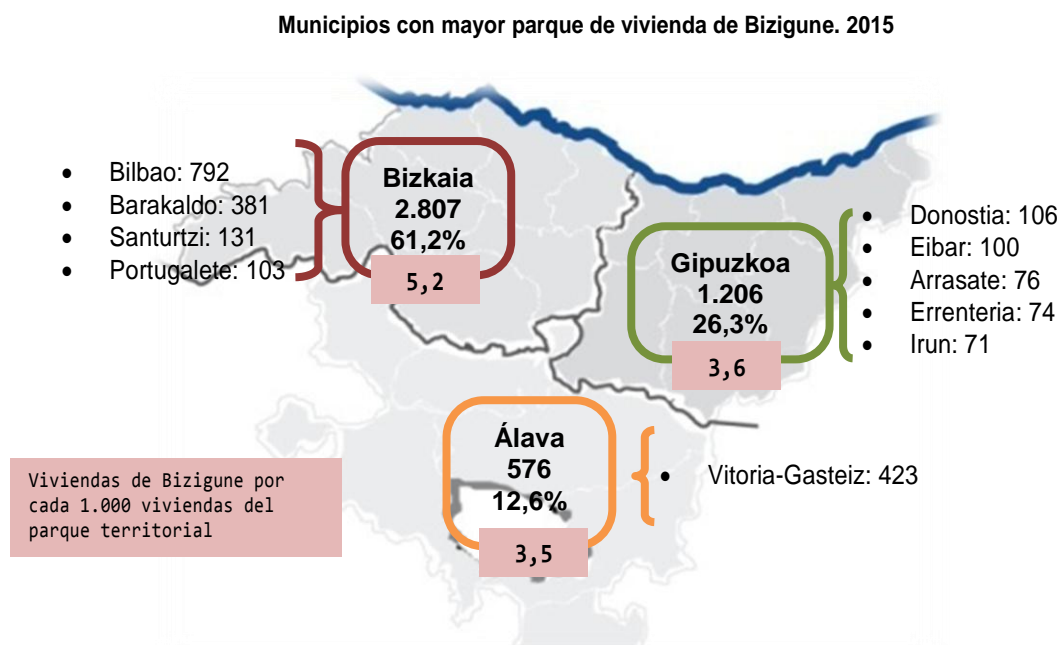
⁷ Se puede analizar en detalle el proceso del seguimiento del mantenimiento del edificio y la vivienda en: <http://www.alokabide.euskadi.eus/propietario/mantenimiento/>

El programa ASAP no ha acabado de avanzar al ritmo previsto desde su puesta en marcha en 2012. En 2015 se firmaron 145 contratos de arrendamiento y 233 viviendas se encontraban movilizadas, un 20% en relación al objetivo previsto para 2015.



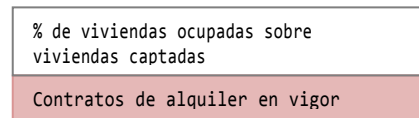
Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

Tanto Bizigune como ASAP presentan un grado de implantación más elevado en Bizkaia. Un total de 2.807 viviendas del programa Bizigune corresponden a este territorio, lo que supone dos de cada tres viviendas movilizadas por el programa y una ratio de 5,2 viviendas movilizadas por cada 1.000 viviendas del parque bizkaino. En Gipuzkoa y Álava el grado de incidencia del programa es considerablemente menor, alcanzando una ratio de 3,6 viviendas y 3,5 viviendas, respectivamente.

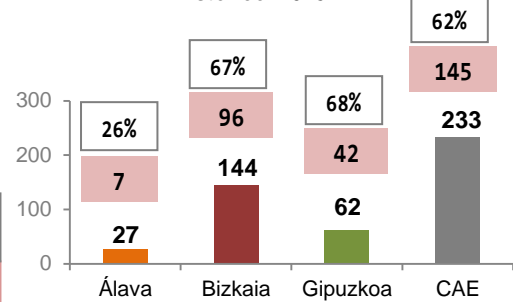


Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

La implantación territorial del programa ASAP es similar a la de Bizigune. Dos de cada tres viviendas captadas se encuentran en Bizkaia, mientras que Gipuzkoa supone el 26,6% de las viviendas captadas y Álava apenas el 11%.



Principales indicadores del Programa ASAP por Territorio Histórico. 2015



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

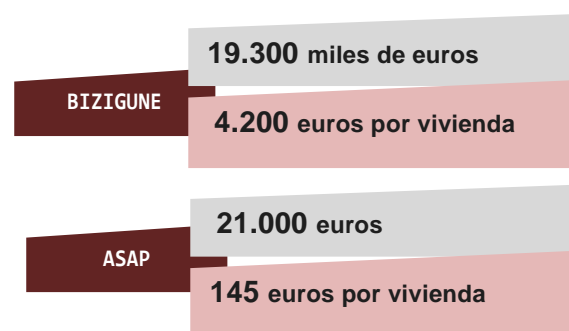
Los agentes consultados, identifican diversos factores que inciden en este limitado grado de avance de ASAP, destacando el propio complejo contexto del mercado de alquiler, en el que la oferta libre es muy escasa y cara, así como los topes de renta máximos que contempla en el caso de algunas capitales y grandes municipios, que desincentivan la puesta en el mercado de estas viviendas. Adicionalmente, el propio Programa Bizigune parece explicar, al menos en parte, las dificultades de desarrollo de ASAP, dado que:

- Bizigune ha ido muy por delante de ASAP en la captación de vivienda y ha generado un sistema de incentivos a las y los propietarios muy difícil de igualar o alcanzar por cualquier otro programa.
- Algunas experiencias negativas puntuales del uso de las viviendas en el programa Bizigune y que se difunden informalmente, han podido perjudicar al programa ASAP, a la hora de que los propietarios se decidan a poner su vivienda a disposición de este programa al exigir mas garantías..

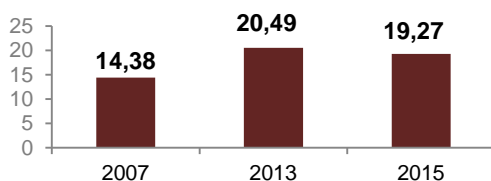
... que se asocia a un elevado coste de Bizigune en relación al prácticamente nulo de ASAP

Desde la perspectiva del nivel de eficiencia, el coste del programa Bizigune es especialmente elevado frente al de ASAP, debido a la asunción por el Gobierno Vasco del diferencial entre las rentas de propietarios/as e inquilinos/as más los gastos de estructura imputables en el primero de estos programas.

Así, el presupuesto total destinado en 2015 a Bizigune se sitúa en 19,2 millones de euros y el coste por vivienda alcanza los 4.200 euros, lo que supone, en todo caso, un importe menor a los 5.112 euros que llegó a suponer en 2008. En cambio, el coste de ASAP es 30 veces inferior por vivienda movilizada (145 euros) y asociado exclusivamente al coste de los seguros de impagos de rentas, desperfectos y defensa jurídica.



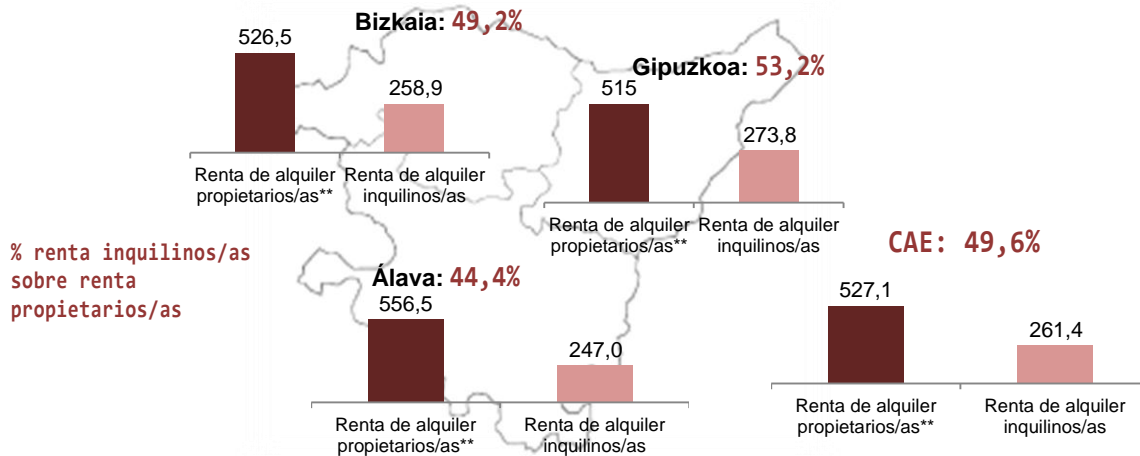
Subvenciones del Programa Bizigune. 2007-2015



Adicionalmente se debe tener en cuenta el coste de la gestión de Alokabide a imputar a Bizigune, mientras que en el caso de ASAP corresponde al sector privado a través de los Agentes Homologados.

Este sistema de asunción del diferencial del coste de acceso a la vivienda en Bizigune (sobre el 30% de los ingresos de los arrendatarios) viene a suponer, de hecho, que el Gobierno Vasco contribuye como promedio, con el 50% del importe mensual de las rentas. En 2015, las y los arrendadores han recibido de media una renta de 527 € mensuales mientras que los/as inquilinos/as han abonado 261 € de media, es decir, un diferencial de 266 € que abona Alokabide (al final, el Gobierno). En el siguiente gráfico se aprecia el detalle por Territorio Histórico.

Programa Bizigune: renta de alquiler vs renta abonada por los inquilinos. 2015

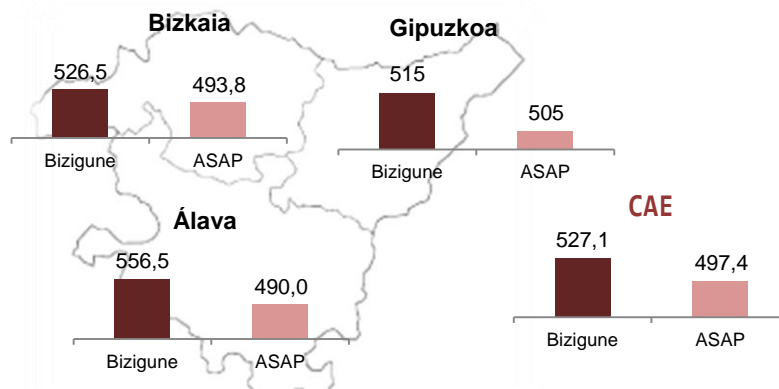


Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

En lo que respecta al perfil de las personas arrendatarias se advierten mayores diferencias entre ambos programas: Bizigune muestra unos rasgos más “sociales” que ASAP. Estas últimas presentan, en términos generales, una mayor estabilidad laboral y económica. En cambio, los colectivos que acceden a Bizigune se asocian en mayor medida con colectivos cercanos al riesgo de exclusión residencial en el mercado de la vivienda. De este modo, el ingreso ponderado medio de las personas adjudicatarias de viviendas en el Programa Bizigune se sitúa en 10.012 euros para los contratos firmados en 2015, mientras que en el programa ASAP alcanza un promedio de 24.503 euros.

Sin embargo, el precio de alquiler medio de ambos programas no parece evidenciar diferencias significativas en el pago final del alquiler que perciben las personas arrendadoras en ambos programas, sino que incluso las rentas medias son algo más elevadas en Bizigune, como se advierte en el gráfico siguiente.

Análisis comparado del precio de alquiler medio en ambos programas CAE y Territorios Históricos. 2015



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

4. Conclusiones y posibles líneas de actuación

La oportunidad para revisar el elevado grado de intervención público en el mercado y dinamizar el mercado libre

Prácticamente desde su implantación el programa Bizigune ha adquirido una dimensión muy importante (cerca de 5.000 viviendas alquiladas), suponiendo un importe gasto anual para el Gobierno Vasco, dado que éste asume el pago de parte de la renta.

En un contexto presupuestario de recursos limitados parece razonable estudiar los niveles de eficacia y eficiencia de ambos programas, así como la posibilidad de optimizar la inversión y el gasto para el fomento del alquiler en la CAE, de forma coordinada con el resto de agentes públicos y privados. Asimismo, parece interesante tratar de avanzar progresivamente en el impulso al mercado libre de alquiler, para que vaya adquiriendo un mayor dinamismo con un menor nivel de intervención directa del presupuesto público.

La necesidad de estudiar un mayor grado de diferenciación entre ambos programas

Algunos agentes consultados apuntan a que ambos programas se solapan en sus objetivos de movilización de vivienda vacía (compiten por captar viviendas vacías de precio medio no muy diferente) y, también, de hecho, en los colectivos de potenciales arrendatarios/as. Los datos disponibles sobre las rentas medias confirman esta valoración.

... y mejorar el grado de pertinencia de ASAP

Los agentes consultados coinciden en situar los topes máximos de las rentas en ASAP como una variable clave a la hora de tratar de incentivar a propietarios y propietarias e incrementar así el número de viviendas movilizadas, especialmente en las grandes ciudades y municipios del entorno, acercándolas a un porcentaje más próximo al precio medio del alquiler libre. De este modo, el programa ASAP se centraría en movilizar vivienda vacía, dejando a Bizigune y al sistema de ayudas y deducciones, la vertiente social de apoyo al acceso a la vivienda a las y los arrendatarios con menores ingresos.

Adicionalmente, ASAP parece presentar dificultades de ocupación (déficit de demanda) de las viviendas movilizadas en algunos municipios, si nos atenemos al diferencial entre las viviendas movilizadas y los contratos firmados. Así, no es evidente que exista una gran demanda de alquiler protegido para rentas de alquiler elevadas por parte de las personas con niveles de ingresos mayores, que no tienen tantas dificultades de acceso al mercado libre.

De hecho, la gran mayoría de demandantes de alquiler en Etxebide se sitúa en el segmento de ingresos ponderados asociado al rango de cobertura de Bizigune: el 82% de la demanda inscrita de alquiler en 2015 dispone de un ingreso medio ponderado entre 3.000 y 21.000 euros. En cambio, solamente el 10% de la demanda inscrita en alquiler dispone de un ingreso medio ponderado entre 21.000 euros y 39.000 euros. Este sería el segmento o público objetivo propio de ASAP, dado que el otro 30% se corresponde con el segmento compartido con Bizigune (de 12.000 euros a 21.000 euros de ingresos ponderados).

Incentivos complementarios para reducir La aversión al riesgo de Los propietarios/as: estrategias de conocimiento, comunicación y convencimiento

Los agentes coinciden en identificar un factor crítico para la mayor eficacia de este tipo de programas en las estrategias de difusión y convencimiento de los y las propietarias que, en algunos casos, muestran una cierta aversión o temor a poner en oferta en alquiler las viviendas vacías, temor asociado a factores culturales y sociológicos, así como a experiencias negativas que se difunden habitualmente en los medios de comunicación, y a la preferencia por la venta de la vivienda frente al alquiler.

El Programa Bizigune dispone de una serie de incentivos y garantías muy atractivos, que difícilmente resisten la comparación con cualquier otro tipo de programa. Así, desde una mirada de evaluación comparada, uno de los elementos críticos para lograr un mayor alcance del Programa ASAP se asocia, según confirman estos agentes, al considerable menor incentivo que supone las coberturas de seguros que dispone.

De este modo, podría ser conveniente rediseñar el sistema de incentivos, con el fin de motivar en mayor medida a quienes cuentan con viviendas vacías, con mayores beneficios fiscales u otro tipo de incentivos complementarios a estos programas. En este orden de cosas, los agentes consultados apuntan a la oportunidad que supone el actual contexto financiero, en el que la rentabilidad que proporciona el alquiler supera ampliamente al resto de inversiones “conservadoras”, de forma que la adquisición de una vivienda con objeto de destinarla a alquiler puede suponer una tasa de rentabilidad muy superior a la media del mercado financiero.

La pertinencia de estudiar intervenciones coordinadas adaptadas al diverso margen de actuación según cada área territorial

El margen de actuación que supone el parque de viviendas gestionables que identifica la Encuesta de Vivienda Vacía del Gobierno Vasco en las grandes áreas urbanas es menor que en el resto de la CAE. Sin embargo, es en estas áreas donde se concentra gran parte de las personas y familias con necesidades de acceso, lo que plantea una mayor complejidad y la necesidad de abordar estrategias adaptadas a cada mercado de vivienda por área funcional o, incluso, municipio.

En este sentido, la propia experiencia de Bizigune es un ejemplo de coordinación inter-institucional al que se deben recientes programas municipales que están aplicando incentivos positivos (ayudas y bonificaciones a propietarios/as) y negativos (recargos de IBI) para la movilización de viviendas vacías, lo que viene a plantear la pertinencia de profundizar en el diseño de estrategias de movilización de vivienda vacía adaptadas a cada mercado de vivienda local.

La pertinencia de un diagnóstico compartido para el mejor diseño de los programas de fomento del alquiler

La vertiente más social de acceso a la vivienda está adquiriendo una creciente importancia en las políticas de vivienda, lo que supone un gran reto para la coordinación de las políticas públicas. De hecho, actualmente la política de alquiler se asienta, en gran medida, en la amplia cobertura del sistema de garantía de ingresos vasco y de acceso a la vivienda en alquiler (RGI+PCV), que está facilitando este acceso a un gran número de personas con escasos recursos (cerca de 30.000 familias cada año). En esta línea, el derecho subjetivo a la vivienda que contempla la Ley 3/2015 de 18 de Junio de Vivienda y los desarrollos normativos que vendrán en el futuro, contemplan el aseguramiento de esta vía de apoyo a los hogares con mayores dificultades de acceso a la vivienda.



De este modo, algunos agentes consideran necesario tratar de realizar un diagnóstico integral que incluya esta vertiente más social de apoyo a la demanda de alquiler protegido, en el marco de la revisión y ajuste de ambos programas (dada su complementariedad y relaciones entre los mismos), junto con el sistema de ayudas. Para ello, debería colaborar el conjunto de agentes públicos y privados, y abordar un diagnóstico integral de las políticas de vivienda y sociales vinculadas al alquiler.