



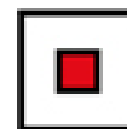
EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

HACIA UN MERCADO DE VIVIENDA ACCESIBLE

Mario Yoldi

Director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES



**OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA**

CONTENIDO DE LA PRESENTACIÓN



- 1.- Contexto actual del mercado.**
- 2.- Medidas urgentes adoptadas por el Gobierno Vasco para la reactivación del sector.**
- 3.- Las líneas estratégicas de la nueva política de vivienda del Gobierno Vasco**

1. CONTEXTO ACTUAL DEL MERCADO



- **Todavía más de 90.000 personas inscritas en Etxebide**

Población inscrita en Etxebide, 2009

	Dato absoluto	% vertical
Álava	16.635	17,75%
Bizkaia	44.129	47,07%
Gipuzkoa	32.979	35,18%
TOTAL	93.743	100,00%

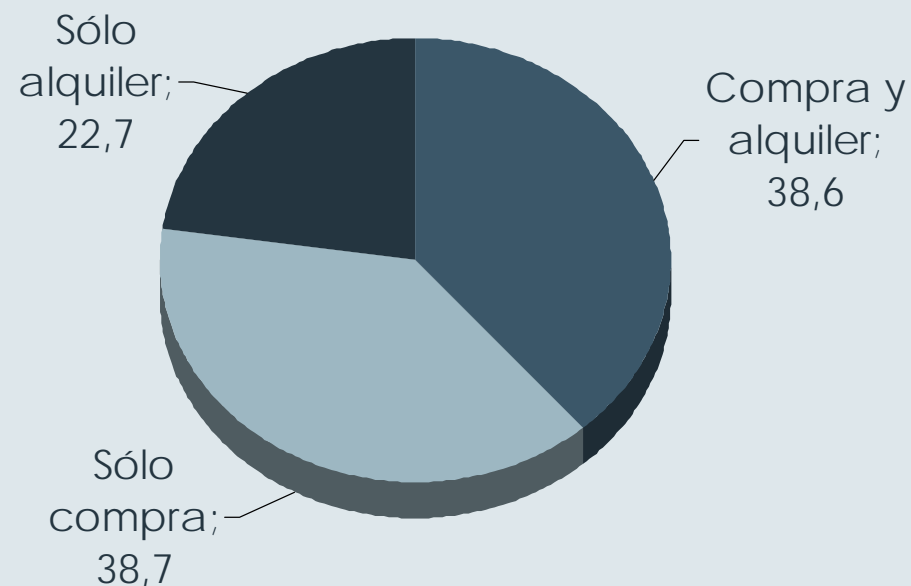
Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Etxebide. Abril 2009.

1. CONTEXTO ACTUAL DEL MERCADO



- **57.500 inscritas como demandantes de vivienda en alquiler**
- **El alquiler ha ganado adeptos en los últimos años**

Régimen de tenencia para el que se inscriben los demandantes de vivienda



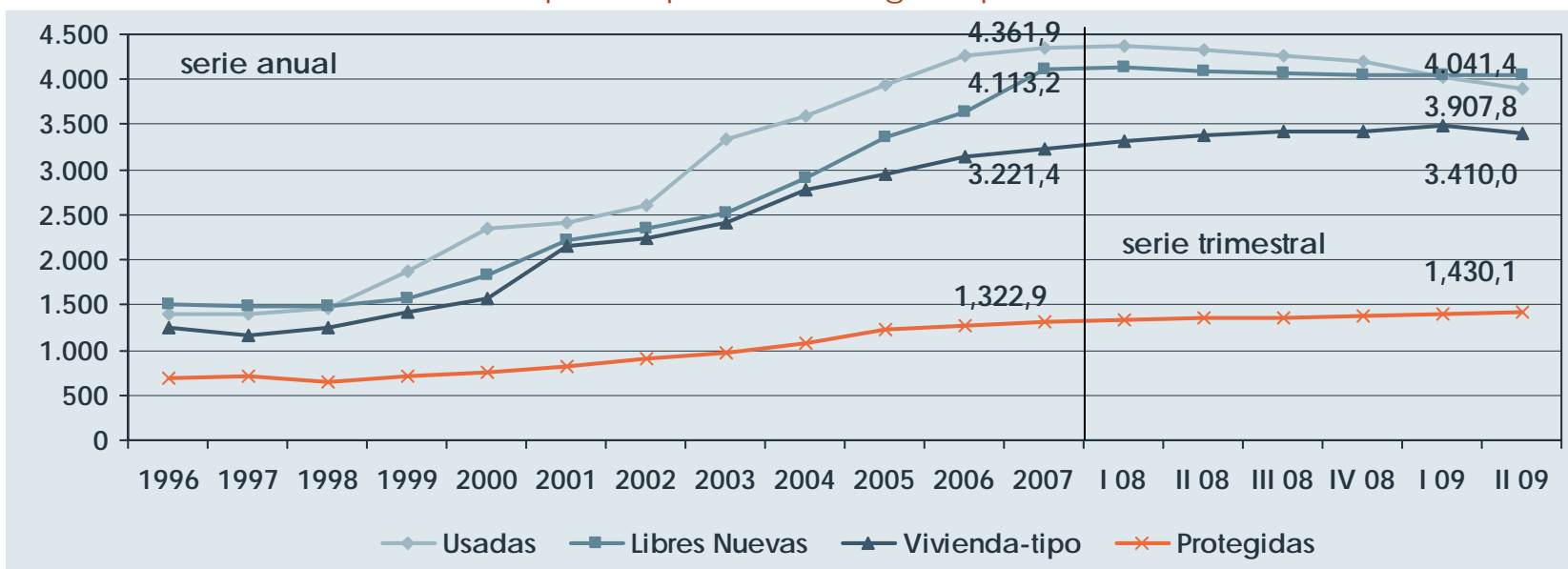
Fuente: Etxebide

1. CONTEXTO ACTUAL DEL MERCADO



- **A pesar de la crisis, los precios en el mercado libre se mantienen en niveles muy altos**
- **Descenso sobre todo en precio de vivienda usada**
- **La vivienda nueva se resiste a bajar precios**

Evolución del precio por m² útil según tipo de vivienda

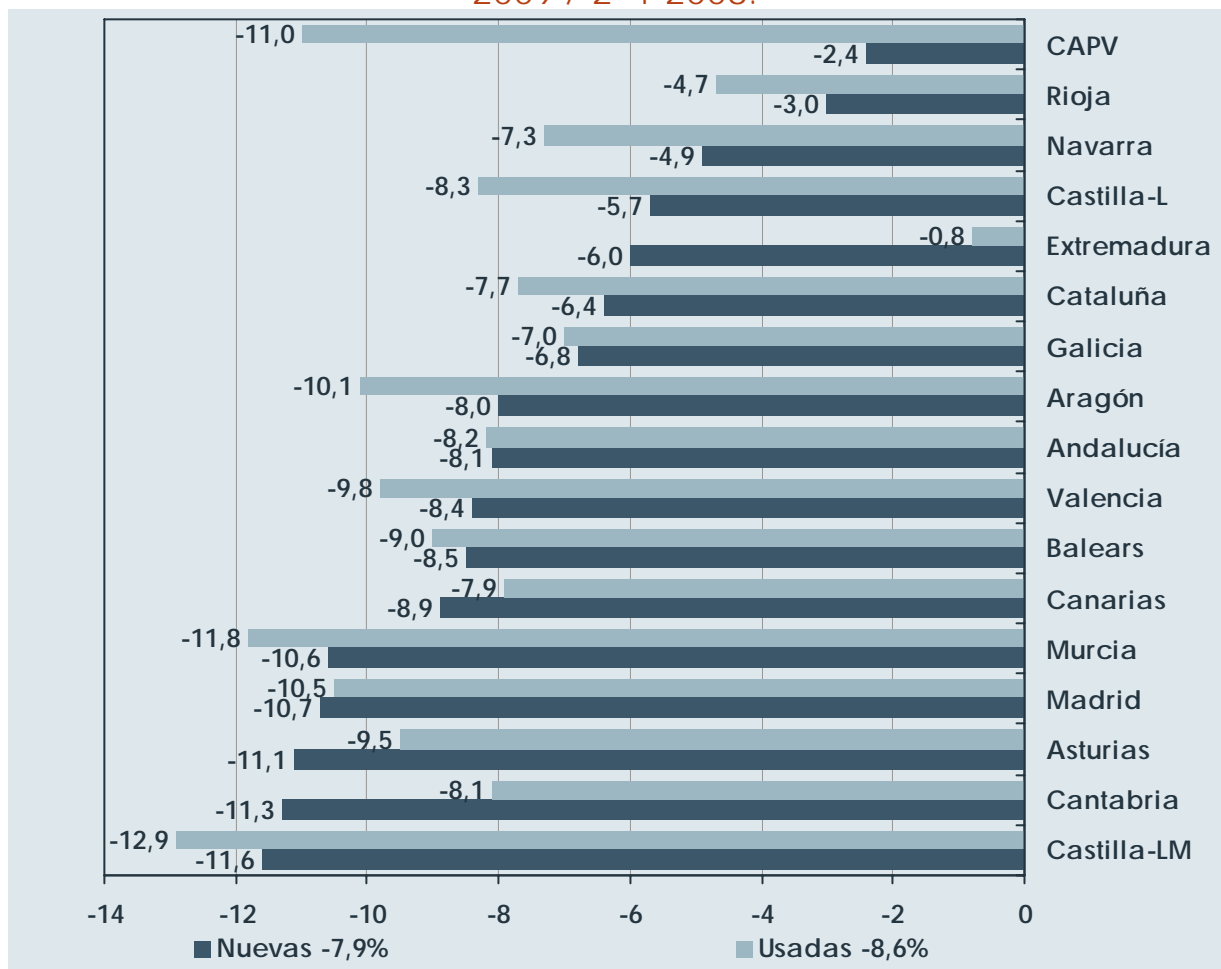


Fuente: Oferta Inmobiliaria. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco

1. CONTEXTO ACTUAL DEL MERCADO



Evolución de los precios de la vivienda según CC.AA. 2º T-2009 / 2º T-2008.



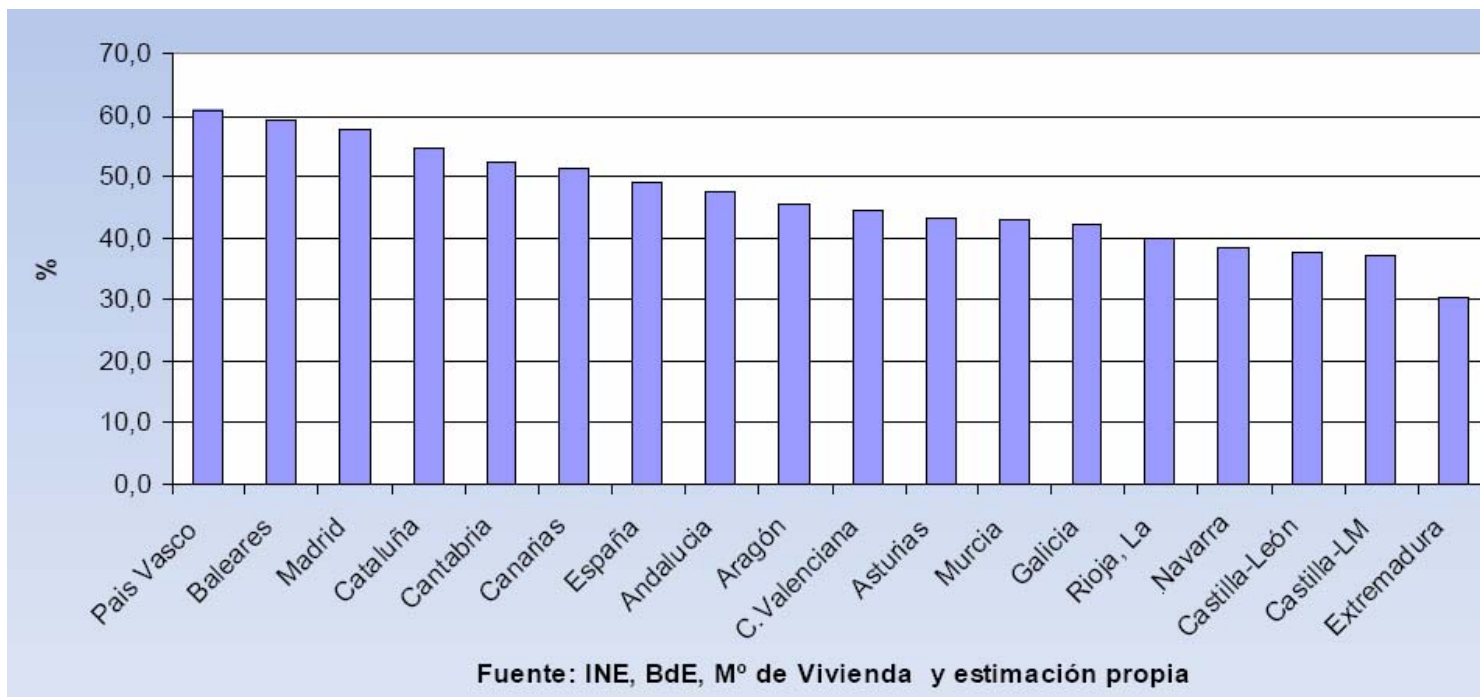
- La comparación con otras CC.AA. confirma estas ideas

Fuente: Ministerio de Vivienda, 2009

1. CONTEXTO ACTUAL DEL MERCADO



Esfuerzo bruto de acceso a la vivienda. Proporción de la renta familiar del hogar monosalarial. Primer acceso. España y CC.AA., 4º trimestre de 2008.



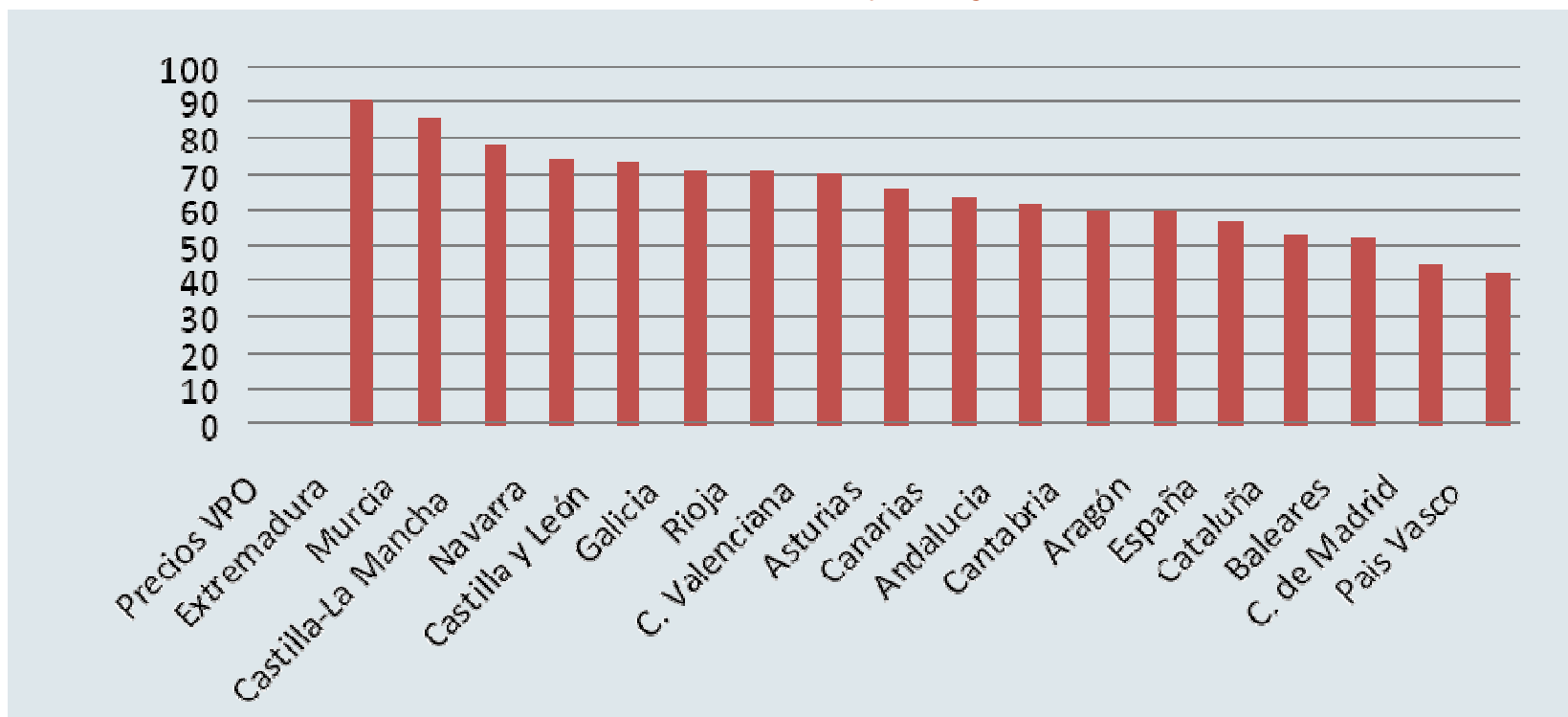
- El esfuerzo para la adquisición de vivienda se mantiene todavía en niveles muy altos (60% de la renta familiar)
- El más alto en comparación con otras CC.AA.

1. CONTEXTO ACTUAL DEL MERCADO



- Pero también en la CAPV es donde los precios de la VPP son más asequibles en comparación con las libres

Relación precios viviendas protegidas/precios viviendas libres.
Primer trimestre de 2009. España y CC.AA.



1. CONTEXTO ACTUAL DEL MERCADO



Evolución de las viviendas iniciadas. CAPV 1990-2008

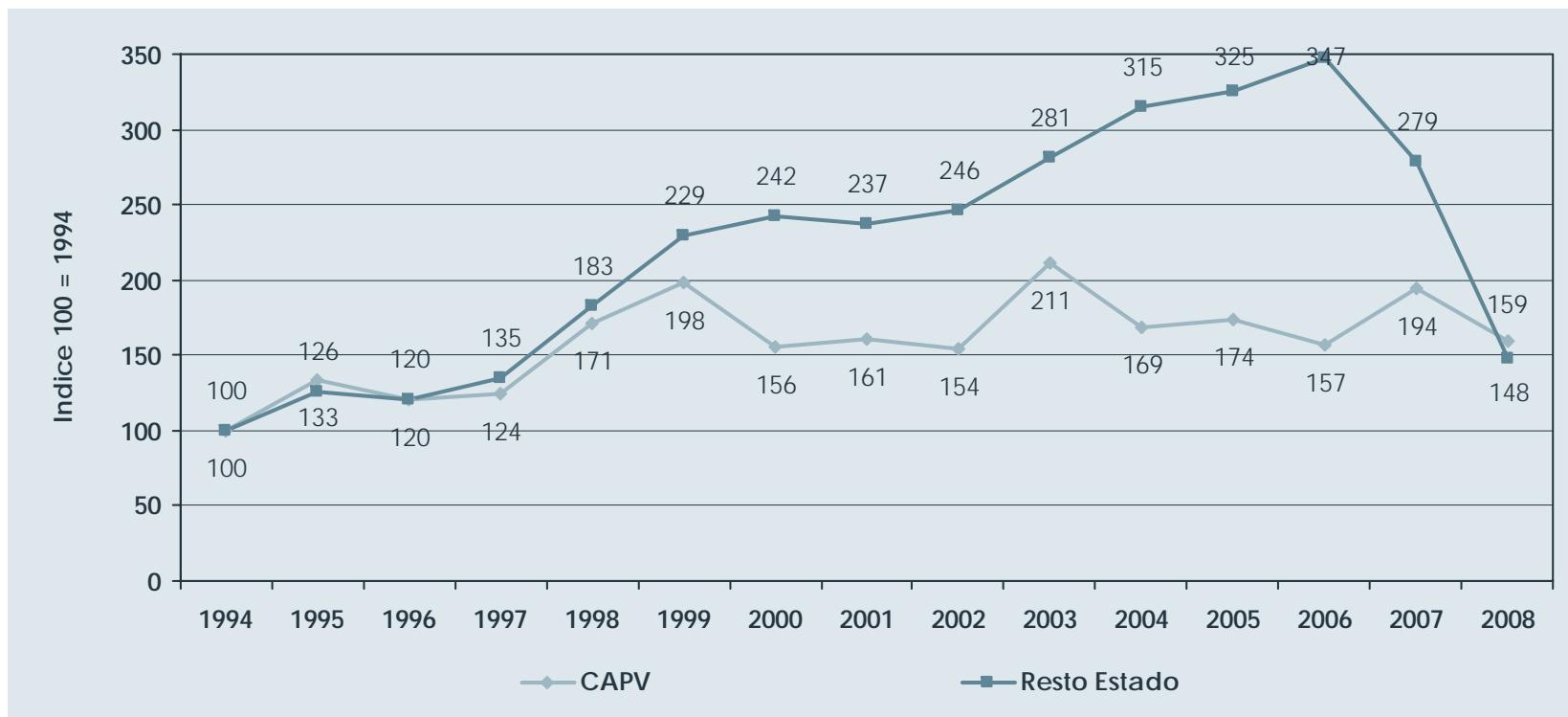


- Un fuerte ritmo edificatorio en los últimos 20 años
- Importancia creciente de la VPP
- Ralentización de la vivienda libre en el último quinquenio

1. CONTEXTO ACTUAL DEL MERCADO



Evolución de la edificación (viv. Iniciadas). CAPV - Resto Estado 1994-2008



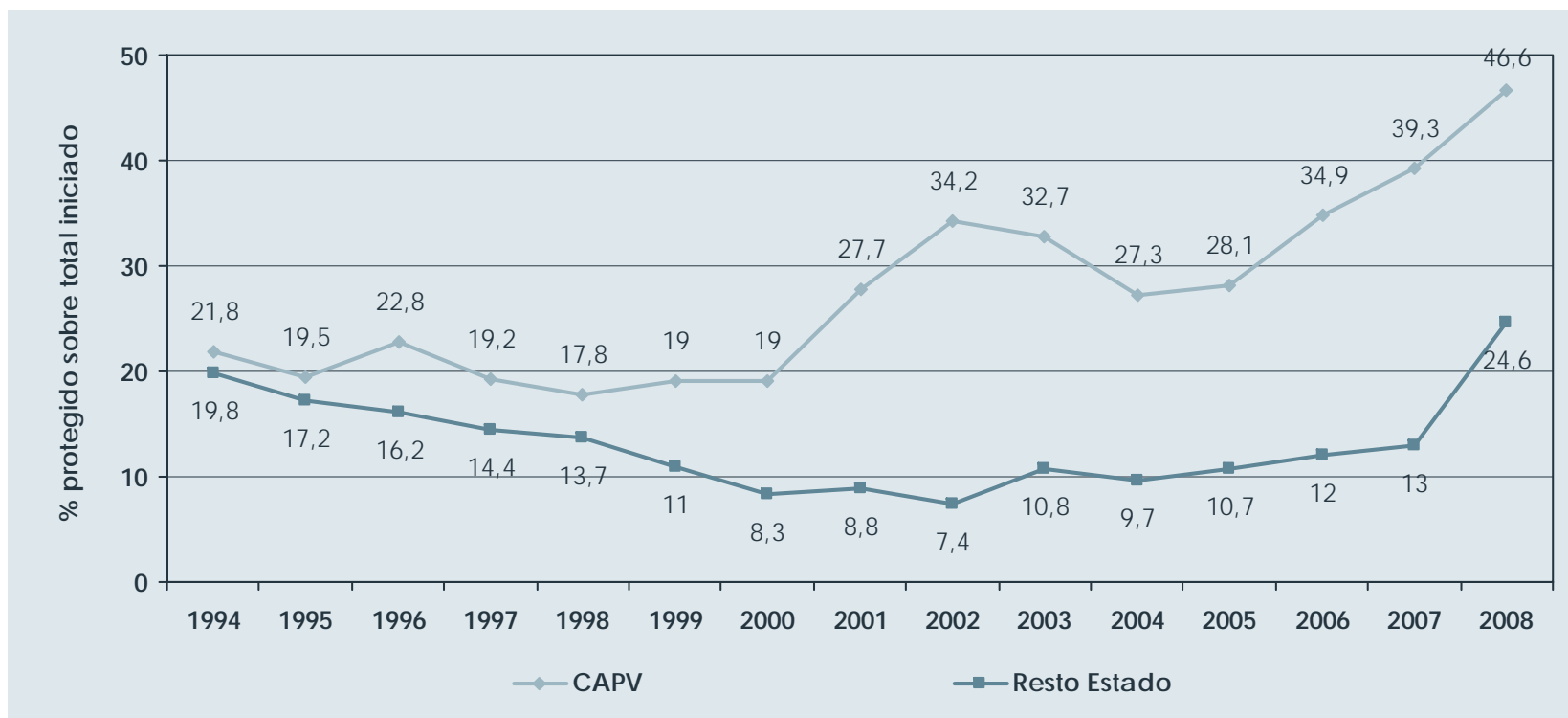
- En todo caso, una evolución mucho más moderada que a nivel estatal
- En el mismo sentido, una ralentización más suave



1. CONTEXTO ACTUAL DEL MERCADO



Evolución del % de viviendas protegidas iniciadas. CAPV - Resto Estado 1994-2008

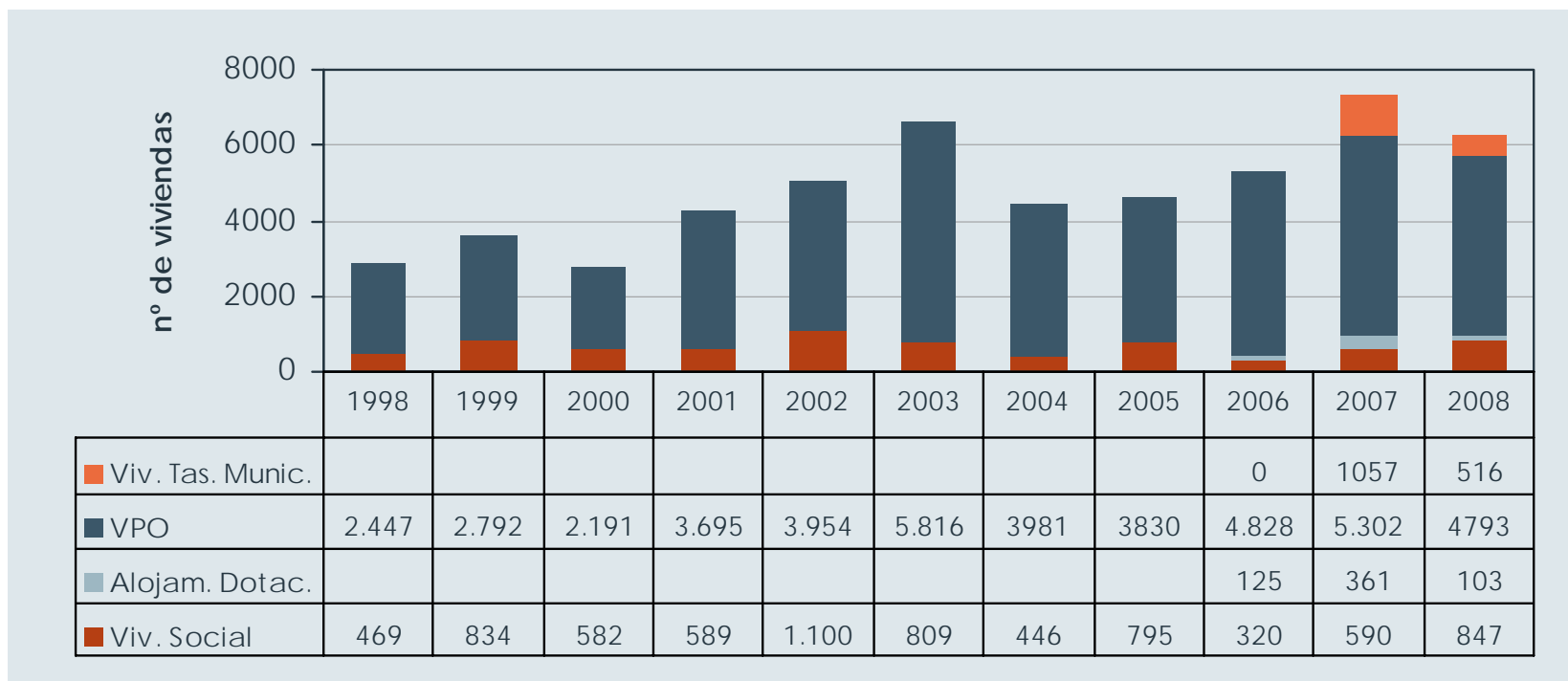


- Una presencia mucho más importante de la VPP

1. CONTEXTO ACTUAL DEL MERCADO



Edificación de viviendas de protección pública según tipos



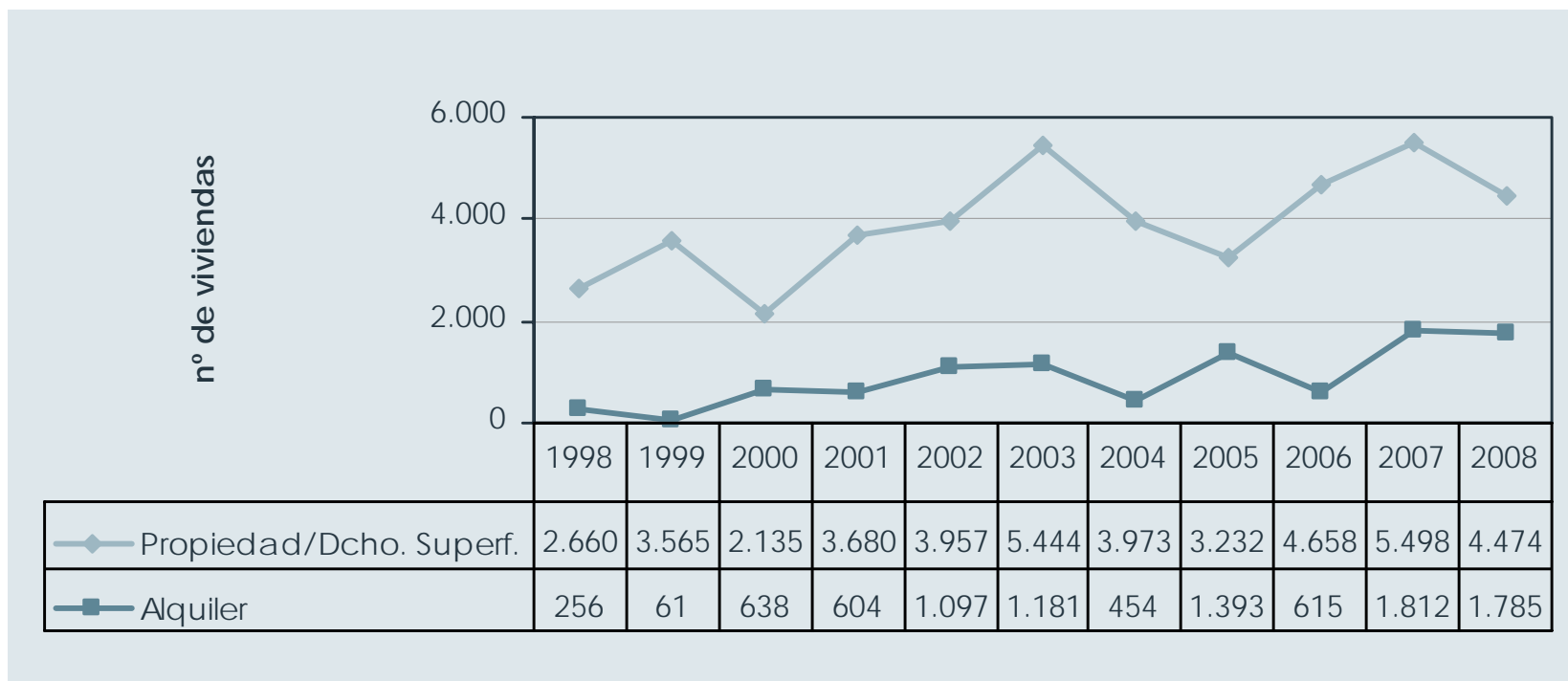
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

- **Esfuerzos centrados en la VPO, con un peso irregular de la Vivienda Social**
- **Nuevas modalidades de VPP en los últimos años**

1. CONTEXTO ACTUAL DEL MERCADO



Edificación de VPP según régimen de acceso



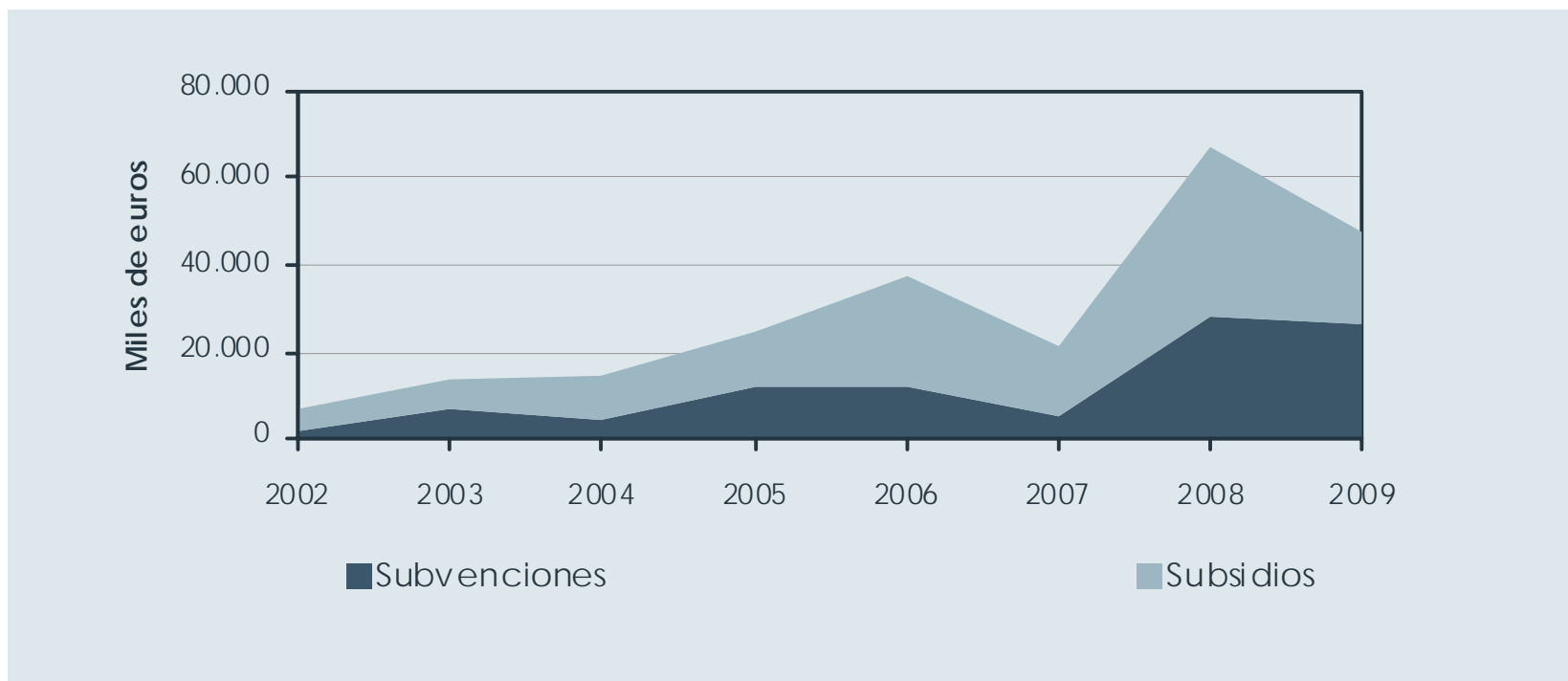
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

- **Esfuerzo creciente en la promoción de VPP en alquiler**
- **Casi 10.000 viviendas en la última década (20% del total)**

1. CONTEXTO ACTUAL DEL MERCADO



Evolución de las ayudas a la promoción en alquiler



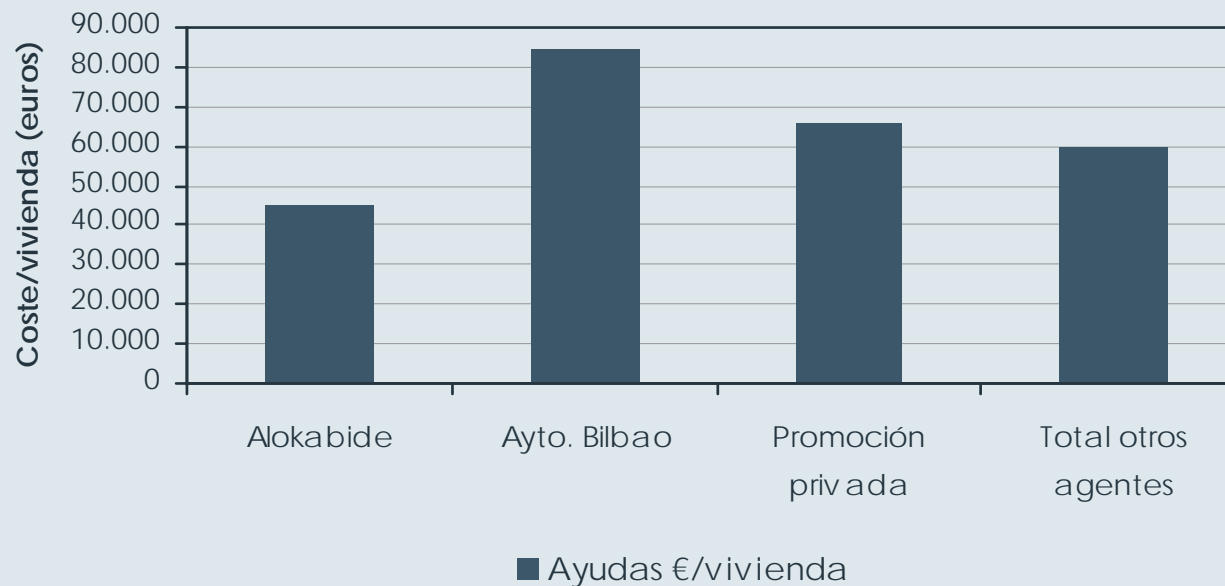
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

- **Entre 2002-09: 97 M€ en subvenciones y 135 M€ en subsidios a tipos de interés para la promoción en alquiler**
- **Más de 232 M€ en préstamos**

1. CONTEXTO ACTUAL DEL MERCADO



Coste de las ayudas a la promoción de viviendas en alquiler. 2008



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

- **La promoción directa de vivienda => inversión de 127.300 €/viv. (75 años)**
- **La ayuda a la promoción de otros agentes => 59.600 (15 años)**
- **Bizigune: coste neto de movilización de una vivienda => 5.100 €/viv. (5 años)**

1. CONTEXTO ACTUAL DEL MERCADO



- **Una importante actividad en el ámbito de la rehabilitación: 100.000 viviendas y 84 M€ en los últimos 7 años**
- **Predominio de la rehabilitación aislada**

Rehabilitación aislada e integrada. Nº de viviendas e importe

	Total		Rehab aislada		Rehab integrada	
	Nº viv	M. eur	Nº viv	M. eur	Nº viv	M.eur
2002	12.040	4,8	10.449	2,9	1,591	1,9
2003	11.159	5,9	9.813	4,1	1,346	1,8
2004	23.914	15,1	20.616	11,4	3,298	3,7
2005	15.471	16,5	13.583	12,4	1,888	4,1
2006	13.905	14,1	12.403	10,6	1,502	3,5
2007	11.798	13,3	10.845	10,8	953	2,5
2008	15.821	14,5	14.209	11,4	1,612	3,1

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

1. CONTEXTO ACTUAL DEL MERCADO



- **6.856 viviendas “recuperadas” por rehabilitación y 5.171 viviendas demolidas en 2002-08**

Rehabilitación y flujos de entrada y salida en el parque de viviendas CAPV, 2002-08

	Flujos de entrada				Flujos de salida	Flujo Neto
	Obra nueva libre	Obra nueva protegida	Rehabilitación	Total entradas	Demoliciones	
2002	14.974	3.225	718	18.917	536	18.381
2003	7.956	4.225	733	12.914	599	12.315
2004	10.417	3.647	691	14.755	525	14.230
2005	11.151	4.025	792	15.968	701	15.267
2006	9.794	4.829	1.406	16.029	1.582	14.447
2007	10.793	4.751	1.748	17.292	730	16.562
2008	9.083	5.000	498	14.581	498	14.083
TOTAL 2002-08	74.168	29.702	6.586	110.456	5.171	105.285

Fuente: Ministerio de Vivienda.



1. CONTEXTO ACTUAL DEL MERCADO



- **En 2008, cerca de 129.000 hogares manifestaron necesidad de rehabilitar su vivienda.**
- **La demanda a un año vista se estima en 34.000 viviendas.**

Cuantificación de las necesidades familiares y la demanda de rehabilitación de vivienda en la CAPV, 2008

REHABILITACIÓN	ÍNDICES (% de hogares)	VIVIENDAS
Necesidad*	15,52	128.669
Demanda 4 años**	61,61	79.273
Demanda 2 años**	50,31	64.733
Demanda 1 año**	26,63	34.265

(*): % s/total hogares; (**): % s/total hogares con necesidad.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes,
Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

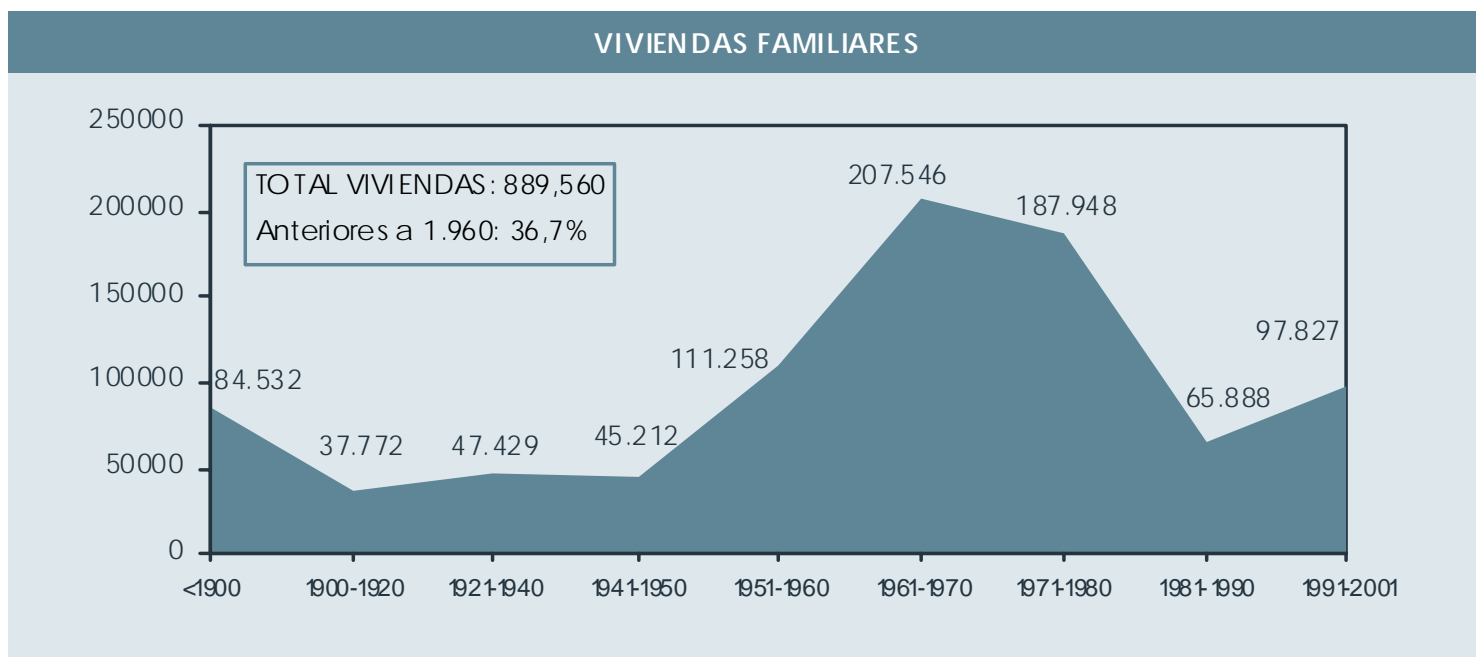


1. CONTEXTO ACTUAL DEL MERCADO



- **Cerca de 80.000 edificios y unas 325.000 viviendas tienen en 2009 una antigüedad superior a los 50 años**

Distribución de parque de viviendas de la CAPV según antigüedad



Fuente: INE. Censo 2001,.

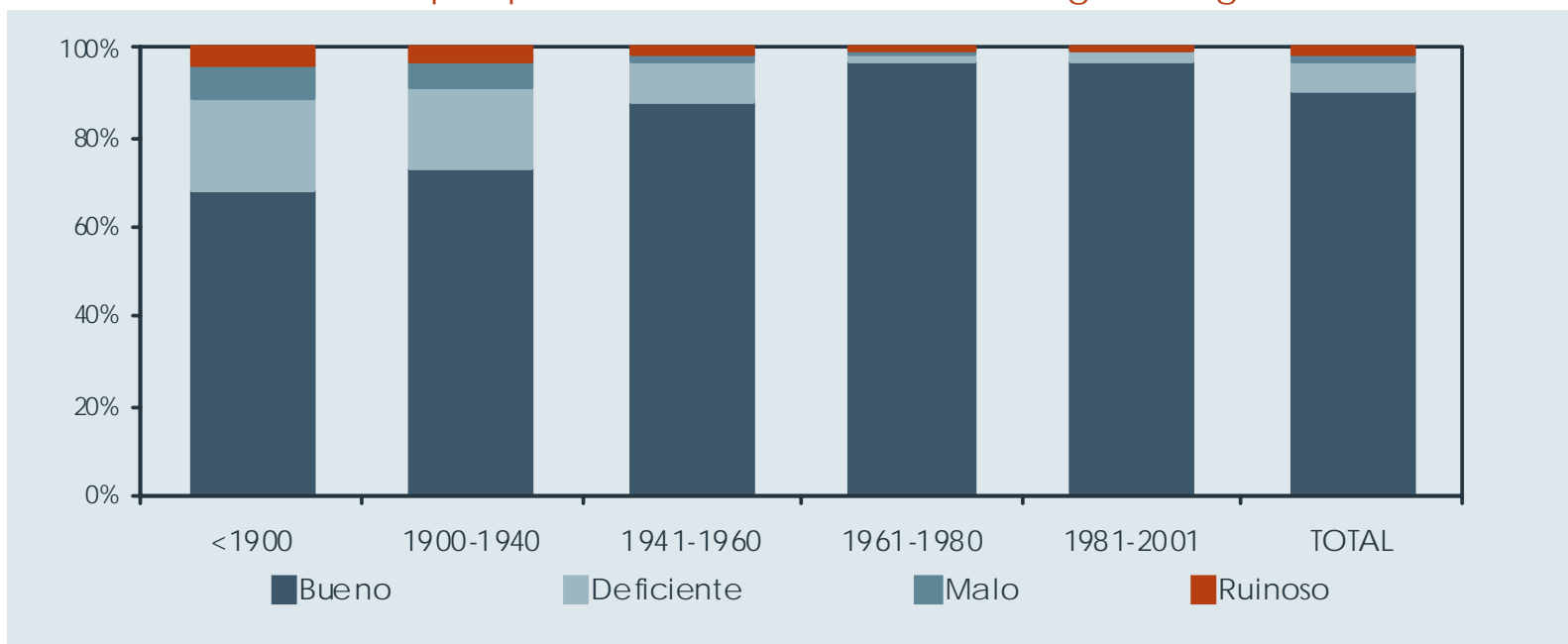


1. CONTEXTO ACTUAL DEL MERCADO



- **Un 10% de las viviendas de 2001 se encontraban ubicadas en edificios en estado deficiente, malo o ruinoso**

Distribución de parque de viviendas de la CAPV según antigüedad



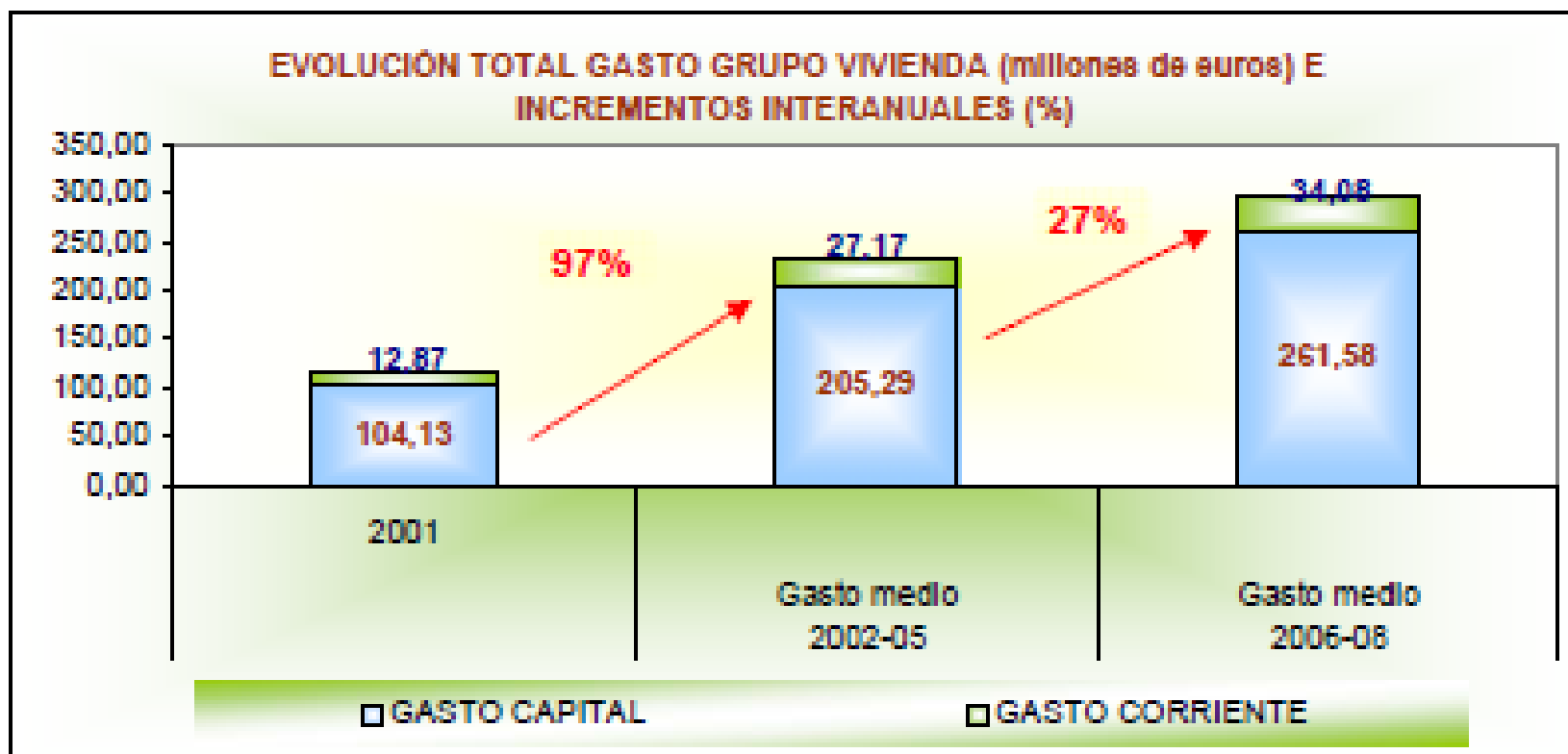
Fuente: INE. Censo 2001,.



1. CONTEXTO ACTUAL DEL MERCADO



- Un fuerte crecimiento del presupuesto de Vivienda en la última década
- De 117 M€ en 2001 a 326 M€ en 2008(p)



Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes

2. MEDIDAS URGENTES ADOPTADAS POR EL GOBIERNO VASCO PARA LA REACTIVACIÓN DEL SECTOR



- Orden extraordinaria rehabilitación.
- Ayudas a promotores para alquilar viviendas libres en stock sin vender
- Orden de parados
- Redacción de proyectos ADAS
- Programa Hiriber
- Actuaciones de rehabilitación en Gasteiz.



2. MEDIDAS URGENTES ADOPTADAS POR EL GOBIERNO VASCO PARA LA REACTIVACIÓN DEL SECTOR



Nuevo Plan Extraordinario de Ayudas a la Rehabilitación: Orden de 22 de julio de 2009.

Este Plan Extraordinario surge con un doble propósito:

- **Luchar contra la crisis económica, el alto nivel de desempleo y la baja tasa de actividad en el sector de la construcción.**
- **Impulsar la mejora del parque de viviendas existente y la calidad de vida de las personas que las habitan.**



2. MEDIDAS URGENTES ADOPTADAS POR EL GOBIERNO VASCO PARA LA REACTIVACIÓN DEL SECTOR



Nuevo Plan Extraordinario de Ayudas a la Rehabilitación: Orden de 22 de julio de 2009.

Principales modificaciones que recoge la nueva Orden:

- **En lo que respecta a las subvenciones:**
 - Incremento de los porcentajes del presupuesto protegible
 - Elevación de los topes máximos de financiación pública para rehabilitación aislada equiparándolos con los de rehabilitación integrada.
 - Incremento de la renta máxima para poder acceder a las ayudas a la rehabilitación. Los ingresos ponderados máximos pasan de 21.000 € a 35.000 €
 - Elevación del tope máximo general de la subvención directa que se concede a las Comunidades de Propietarios, pasando a 3.000 € tanto en rehabilitación aislada como en rehabilitación integrada.

- **En lo que respecta a la financiación cualificada:**
 - El límite máximo de ingresos para acceder se amplía desde los 33.000 € hasta los 35.000 €.
 - Este Plan Extraordinario incrementa el presupuesto en diez millones más de los disponibles inicialmente, pasando de 12 millones a 22 millones de Euros.

2. MEDIDAS URGENTES ADOPTADAS POR EL GOBIERNO VASCO PARA LA REACTIVACIÓN DEL SECTOR



Ayudas a promotores para alquilar viviendas libres en stock sin vender

- El Gobierno ha destinado recursos presupuestarios para movilizar las viviendas libres a las que los promotores privados no logran dar salida en el mercado y destinarlas al alquiler social.
- Los promotores cederán los pisos por un plazo mínimo de cinco años desde la entrada del primer inquilino.
- Sólo pisos que no hayan sido objeto de primera transmisión.
- SPGVA tasarará la renta que corresponde a cada vivienda, y a partir del valor calculado estipulará las subvenciones que recibirán los promotores.
- Cada promotor podrá ceder un máximo de doce viviendas, por un importe total de 200.000 euros en tres años fiscales.
- Las viviendas entrarán en el parque de alquiler social.



2. MEDIDAS URGENTES ADOPTADAS POR EL GOBIERNO VASCO PARA LA REACTIVACIÓN DEL SECTOR



Orden de parados y tratamiento de ciertas renunciaciones a viviendas adjudicadas por Etxebide

- Aquellas personas que pierdan la propiedad de su casa por procesos de ejecución hipotecaria y se encuentren en situación de desempleo sobrevenido, podrán acceder con prioridad sobre el resto de inscritos en Etxebide al programa Bizigune, que les facilitará alojamiento en régimen de alquiler.
- Aquellas personas que por problemas económicos derivados de la actual coyuntura renuncien a una vivienda adjudicada por Etxebide en compra o alquiler no serán excluidos del registro de demandantes de viviendas públicas-Etxebide.

2. MEDIDAS URGENTES ADOPTADAS POR EL GOBIERNO VASCO PARA LA REACTIVACIÓN DEL SECTOR



Redacción de proyectos ADAS

- Se van a contratar con carácter inmediato los proyectos básicos de edificación y estudios de detalle y geotécnicos, por un montante de 1,7 millones de euros, para edificar en 2010, bajo la nueva modalidad de colaboración pública-privada, de 600 alojamientos dotacionales y 1000 viviendas sociales, todas ellas destinada al alquiler social.
- En 2009 se prevén contratar proyectos para unos 600 alojamientos.
- En 2010 se han presupuestado más de 450 millones de euros en un plurianual a 30 años, para dar cobertura a las concesiones demaniales para las ADAS y los derechos de superficie en el caso de las viviendas sociales.
- Los alojamientos construidos serán explotados por el Gobierno vasco en alquiler durante 30 años y, pasado ese período, los edificios revertirán al patrimonio público del Gobierno, configurando un auténtico parque social en alquiler.



2. MEDIDAS URGENTES ADOPTADAS POR EL GOBIERNO VASCO PARA LA REACTIVACIÓN DEL SECTOR



Programa Hiriber

- Subvenciones para la mejora de barrios y áreas urbanas de intervención prioritaria.
- Se entiende por barrios y/o áreas urbanas de intervención prioritaria, las zonas urbanas homogéneas, destinadas principalmente al uso residencial, como vivienda habitual, que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) Degradación urbanística por insuficiencia o falta de calidad de la urbanización, dotaciones y/o de espacios públicos.
 - b) Sectores o ámbitos de uso residencial, con uso mayoritario destinado a vivienda de protección pública, que se encuentren con dificultades en la fase de desarrollo de la urbanización como consecuencia de los efectos de la situación del mercado inmobiliario o la necesidad de ejecutar elementos de vialidad complementaria.
- El programa Hiriber destina 15 millones de euros a esta línea de actividad.



2. MEDIDAS URGENTES ADOPTADAS POR EL GOBIERNO VASCO PARA LA REACTIVACIÓN DEL SECTOR



Actuaciones de rehabilitación en Gasteiz

- Se contemplan un conjunto de inversiones en materia de rehabilitación de edificios y espacios públicos por importe de 10 millones de euros.

El conjunto de actuaciones anticrisis alcanzan una financiación extraordinaria y adicional para 2009 de 36,7 millones de euros



3. LÍNEAS ESTRATÉGICAS DE LA NUEVA POLÍTICA DE VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO



- Pacto Social por la Vivienda
- Nuevo Plan Director de Vivienda y Renovación Urbana 2010-2013.



3. LÍNEAS ESTRATÉGICAS DE LA NUEVA POLÍTICA DE VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO



Pacto social por la vivienda

- El Pacto para la Vivienda en Euskadi quiere ser un acuerdo a largo plazo compartido por administraciones públicas, agentes del sector, grupos parlamentarios, organizaciones sindicales, el entramado empresarial, los agentes sociales y económicos del sector, y la ciudadanía.
- Los objetivos principales deben diseñarse desde la participación activa de los integrantes de acuerdo a las necesidades de cada uno, pero sin olvidar el propósito final de crear un marco social estable que impulse y facilite la aplicación de la política de vivienda dentro de unos acuerdos consensuados para garantizar el acceso de toda persona a una vivienda digna.



3. LÍNEAS ESTRATÉGICAS DE LA NUEVA POLÍTICA DE VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO



Nuevo Plan Director de Vivienda y Renovación Urbana 2010-2013.

■ Centrado en Alquiler y rehabilitación y renovación urbana:

1. Se trata de crear un auténtico parque público de viviendas en alquiler. A tal efecto se establece como objetivo edificar el 40% de las nuevas edificaciones en alquiler.

Parque de vivienda protegida en alquiler, 2009

	Nº de viviendas
ALOKABIDE	1.800
EJ-GV (Vivienda social en alquiler del Departamento de Vivienda)	2.033
SPGVA (Programa Bizigune)	4.249
TOTAL	8.082

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

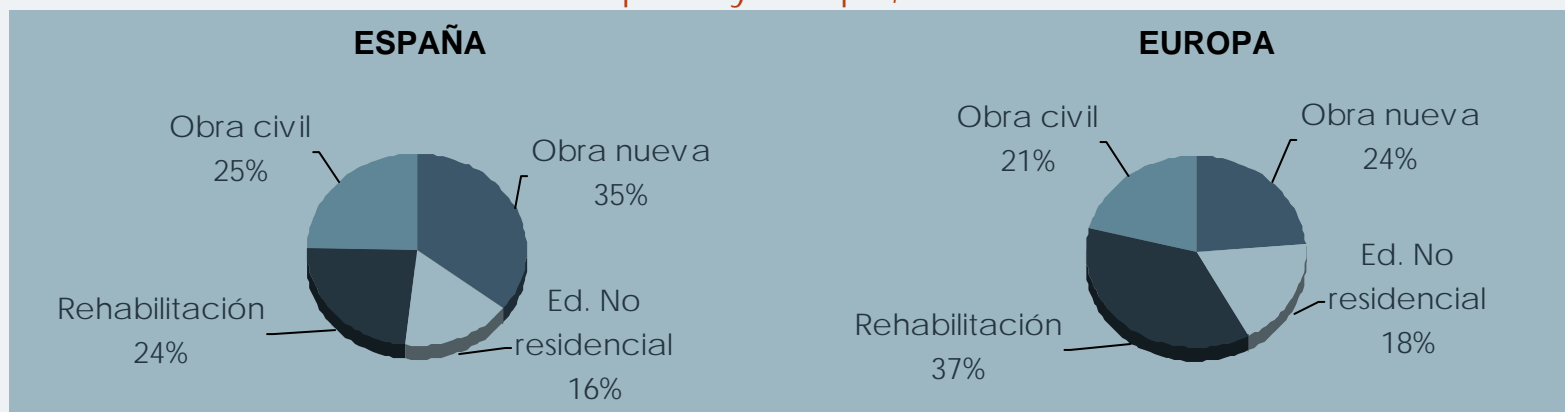
3. LÍNEAS ESTRATÉGICAS DE LA NUEVA POLÍTICA DE VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO



Nuevo Plan Director de Vivienda y Renovación Urbana 2010-2013.

- Se trata de diseñar una nueva política de rehabilitación que trascienda del edificio al barrio, por lo que han de contemplarse aspectos sociales y económicos que superan el problema habitacional, y que parta de la inspección técnica de edificios y de la puesta en valor del patrimonio urbanizado y su renovación, creando nueva vivienda en estos ámbitos, como punto de partida en las rehabilitaciones de edificios y viviendas.

Distribución de la producción interna del sector construcción por subsectores:
España y Europa, 2007



Fuente: Ministerio de Vivienda y Euroconstruct.



ESKERRIK ASKO

MUCHAS GRACIAS

mario-yoldi@ej-gv.es