



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

EL IMPACTO SOCIAL DE LA PANDEMIA EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA EN EUSKADI

Un primer balance de dos años
de crisis



Índice

1.	Impacto de la crisis del COVID empleo y RGI	4
2.	El impacto de la crisis en la evolución de la demanda de vivienda protegida 2019-2021	6
3.	Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos	9
4.	La respuesta de las políticas públicas de vivienda ante el impacto de la pandemia	12
5.	Conclusiones	16



Índice de Gráficos

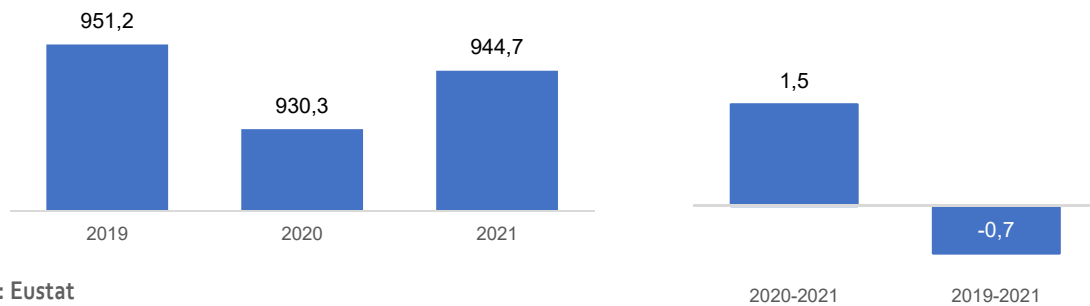
Gráfico 1.	Evolución de la población ocupada en Euskadi 2019-2021 (miles de personas y tasas de variación)	4
Gráfico 2.	Evolución de la población ocupada en Euskadi, por sexo, edad. 2019-2021 (miles de personas y tasas de variación) .	4
Gráfico 3.	Evolución de las personas titulares de la RGI. 2019-2021.....	5
Gráfico 4.	Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud). 2010-2021.....	6
Gráfico 5.	Solicitudes de vivienda protegida en Etxebide 2019-2021.....	7
Gráfico 6.	Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud) según régimen de acceso solicitado. 2010-2021	7
Gráfico 7.	Ingresos medios de las solicitudes en Etxebide. 2010-2021	8
Gráfico 8.	Ejecuciones hipotecarias inscritas en los registros de la propiedad. 2019-2021	9
Gráfico 9.	Lanzamientos asociados a procedimientos de ejecuciones hipotecarias 2019-2021.....	10
Gráfico 10.	Lanzamientos vinculados a ejecuciones hipotecarias por cada diez mil habitantes por CCAA.....	10
Gráfico 11.	Lanzamientos asociados a contratos de alquiler 2019-2021	11
Gráfico 12.	Lanzamientos asociados a contratos de alquiler por cada 10.000 habitantes por CCAA.....	11
Gráfico 13.	Estimación del porcentaje del parque de alquiler subvencionado en Euskadi, según tipo de ayudas y gasto total. 2020	12
Gráfico 14.	Preceptores diferentes de PCV por Territorio Histórico. 2021	13
Gráfico 15.	Importe acumulado PCV euros por Territorio Histórico. 2021	13
Gráfico 16.	Evolución de la PCV 2019-2021	13
Gráfico 17.	Evolución de las PEV 2019-2021	14
Gráfico 18.	Ayudas de Emergencia Social vinculadas al pago del alquiler. 2019-2020	14
Gráfico 19.	Gaztelagun. Personas beneficiaras. 2019-2021	14
Gráfico 20.	Ayudas COVID-alquiler Gobierno Vasco. 2020-2021	15

1. El impacto social de la crisis del COVID: empleo y RGI

El sector público ha sido fundamental en mitigar el impacto de la pandemia. Este ha sido un factor diferencial respecto a la Gran Recesión de 2008 y la perduración de sus efectos hasta años después. La Administración Pública vasca y estatal han podido llevar a cabo una política proactiva a través de herramientas como los ERTes y, en el ámbito de la vivienda, mediante el refuerzo del amplio sistema de ayudas y prestaciones vasco y la amplia producción normativa estatal que ha regulado un escudo social para estos tiempos convulsos.

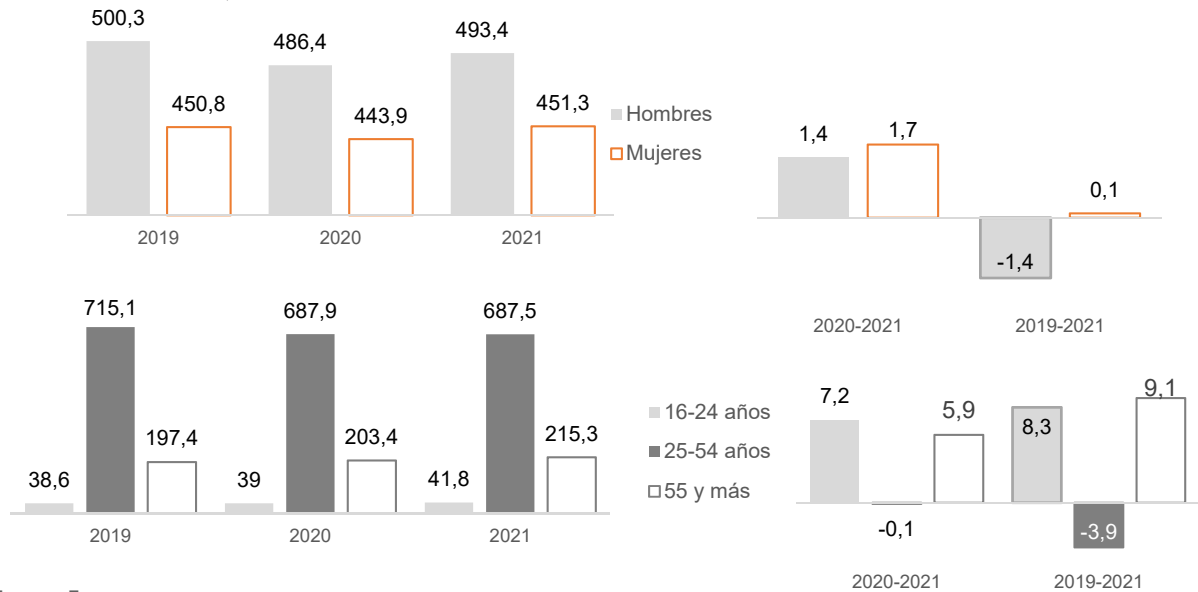
Los ERTes han supuesto una base sólida para el mantenimiento del empleo. Entre el 5 de marzo y el 31 de diciembre de 2020, 1 de cada 4 trabajadores vascos estuvieron en pcv (218.991 personas), lo que ha permitido que la población ocupada apenas se haya reducido desde el comienzo de la pandemia, de forma que alcanza el nivel de 944 mil personas en el último cuatrimestre de 2021, un 0,7% menos que en el mismo cuatrimestre de 2019.

Gráfico 1. Evolución de la población ocupada en Euskadi 2019-2021 (miles de personas y tasas de variación)



Fuente: Eustat

Gráfico 2. Evolución de la población ocupada en Euskadi, por sexo, edad. 2019-2021 (miles de personas y tasas de variación)

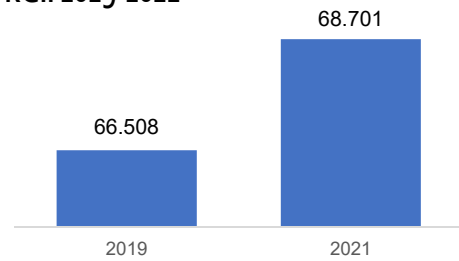


Fuente: Eustat



Hasta este momento, no se disponen de estadísticas oficiales que midan el impacto social de la pandemia. En todo caso, recurriendo a un indicador indirecto de Euskadi, como es la RGI vasca como último recurso de garantía de ingresos, se advierte que la amplia cobertura de los ERTEs y el amplio abanico de prestaciones que se detallan más adelante ha supuesto que esta prestación no haya tenido que aumentar de forma muy notable. **Entre 2019 y 2021 el número de personas titulares de la RGI crece, pero de forma moderada (+3,2%).**

Gráfico 3. Evolución de las personas titulares de la RGI. 2019-2021



Fuente: Lanbide

2. El impacto de la crisis en la evolución de la demanda de vivienda protegida 2019-2021

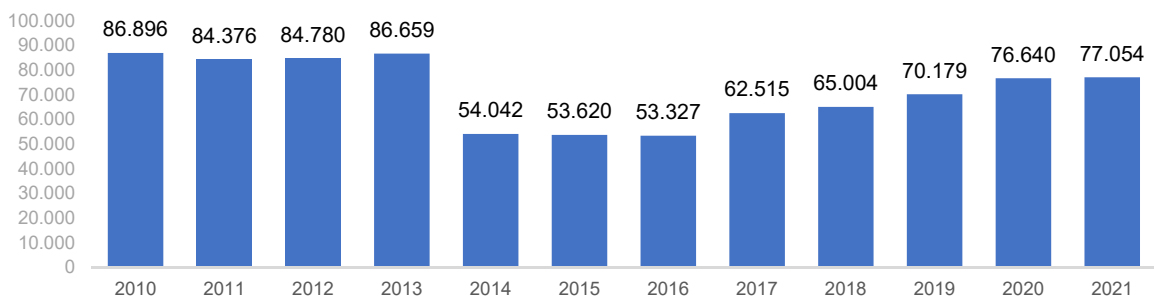
Desde 2017 se venía ya registrando un aumento de la demanda de vivienda protegida inscrita en Etxebide.

A partir de 2017 se advertía ya un notable incremento de la demanda de vivienda protegida en Euskadi, que ha tenido continuidad con el impacto de la crisis del COVID.

Este cambio de tendencia en 2017 se producía tras la gran reducción registrada entre 2010 a 2016, desde 86.896 solicitudes a 53.327

solicitudes -38%). A esta gran caída contribuyó tanto la modificación en la Orden de Etxebide en 2012 (que requería optar de forma excluyente por el alquiler o la compra), como el fuerte impacto de la Gran Recesión que golpeó con especial virulencia en los grupos de población más vulnerables que tradicionalmente están registrados en Etxebide.

Gráfico 4. Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud). 2010-2021



Nota: Desde 2005 se eliminan de las solicitudes de vivienda en Etxebide a los/as arrendatarios/as de alta en el Registro de VPO, a los/as arrendatarios/as de vivienda del Programa Bizigune y a la población seleccionada en sorteos de VPO.

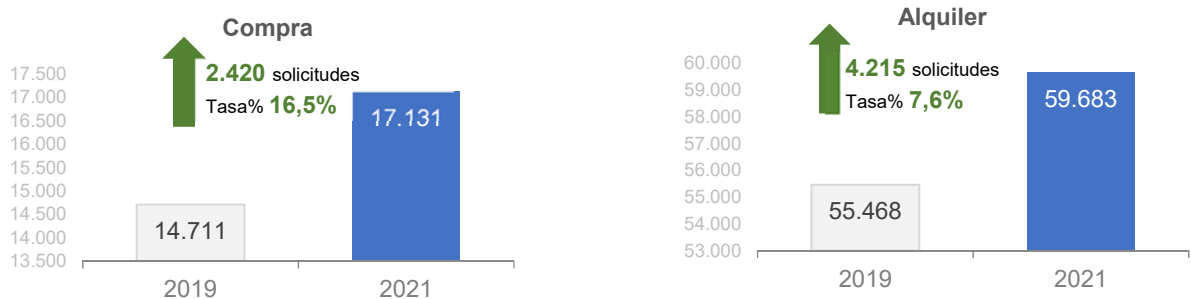
Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco

El impacto de la crisis no ha supuesto una mayor intensidad en el ritmo de crecimiento de la demanda de vivienda protegida, dado que ha crecido un 10% en dos años, desde 70 mil solicitudes, hasta algo más de 77 mil, con un mayor impulso de la demanda en compra.

El impacto de la pandemia ha supuesto que se mantenga el ritmo de crecimiento de las solicitudes de vivienda protegida inscritas en Etxebide desde 70.179 en 2019 a 77.054 en 2021, lo que supone un 10% en apenas dos años.

En todo caso, a pesar del impacto de la crisis, la demanda de vivienda protegida en compra es la que más crece (+16,5%), más del doble que la tasa de crecimiento de la demanda de alquiler (+7,6%).

Gráfico 5. Solicitudes de vivienda protegida en Etxebide 2019-2021



Fuente: Etxebide. Gobierno Vasco

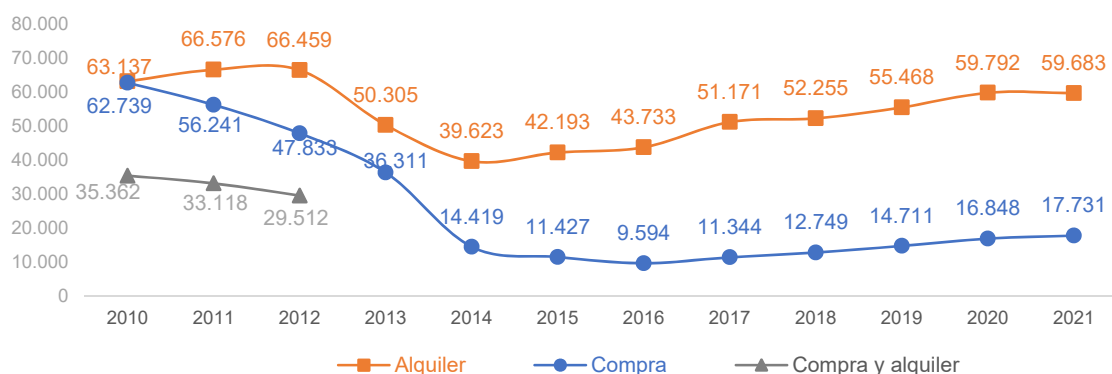
La demanda de alquiler continúa siendo mayoritaria y supone 78 de cada 100 solicitudes en 2021.

Al final de 2021 continúa predominando la demanda de alquiler que alcanza casi 60.000 solicitudes frente a 17.371 solicitudes que corresponden a la demanda de compra.

En una mirada de largo plazo, hay que destacar que en 2021 el número de solicitudes de vivienda

en compra está muy lejos (apenas un tercio) de esta demanda en 2010 y esto sin tener en cuenta las solicitudes que en 2010 optaban por ambas modalidades. La demanda de alquiler en 2021 se sitúa apenas 4.000 solicitudes por debajo de 2010, sin tener en cuenta las referidas solicitudes que optaban por ambos regímenes.

Gráfico 6. Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud) según régimen de acceso solicitado. 2010-2021



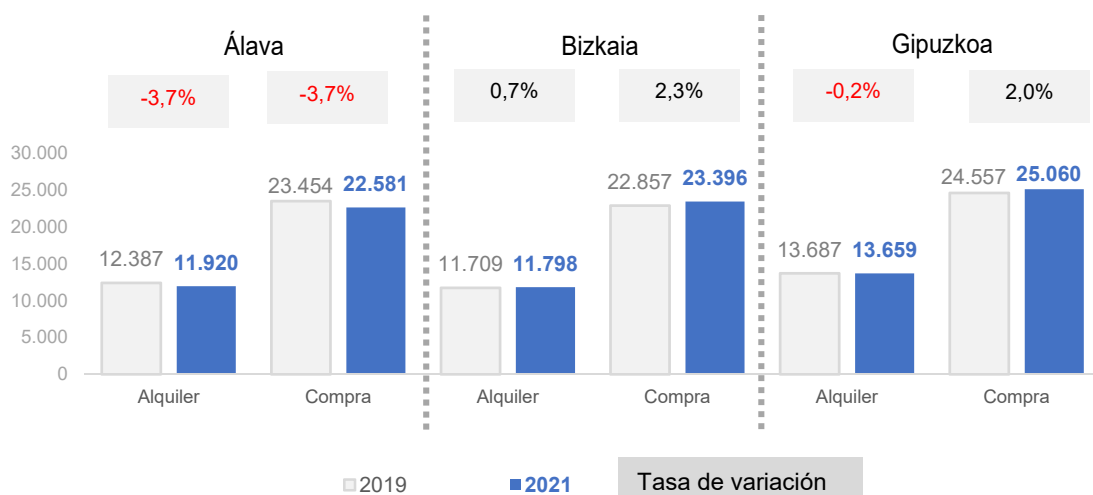
Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco

El nivel de ingresos de los hogares que demandan alquiler protegido continúa siendo muy reducido tras la pandemia.

Las personas y familias que demandan una vivienda protegida en alquiler en Euskadi disponen, en su gran mayoría, de un nivel de ingresos muy reducido. Desde 2019 este nivel apenas ha variado, lo que supone una caída de la capacidad adquisitiva de los hogares que demandan alquiler teniendo en cuenta la

elevada inflación de 2021. En los tres Territorios el nivel de ingresos se encuentra muy por debajo de los 14.000 euros anuales, solo en el caso de Gipuzkoa el nivel medio de ingresos de las solicitudes supera los 13.000 euros, estando por debajo de los 12.000 en Bizkaia y Araba, lo que arrastra la media a esta cifra. En el caso de la demanda de compra el crecimiento del ingreso medio de las solicitudes desde 2019 ha sido muy moderado, aunque resulta significativamente superior al alquiler, situándose por encima de los 23.000 euros.

Gráfico 7. Ingresos medios de las solicitudes en Etxebide. 2019-2021



Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco

Asimismo, según la evaluación periódica que publica el Observatorio Vasco de la Vivienda, la mayor parte de las solicitudes de vivienda protegida en alquiler corresponden a hogares que residen en régimen de alquiler libre y esperan poder ser adjudicatarios de una vivienda protegida para reducir su esfuerzo económico. Esta situación ha requerido de una respuesta urgente de las políticas de vivienda ante el impacto de la pandemia. De hecho, ya antes de la misma, muchos de estos hogares, reciben la PCV o son beneficiarios del derecho subjetivo a la vivienda o han tenido que recurrir a las ayudas Covid del Gobierno Vasco para el pago del alquiler durante la pandemia.

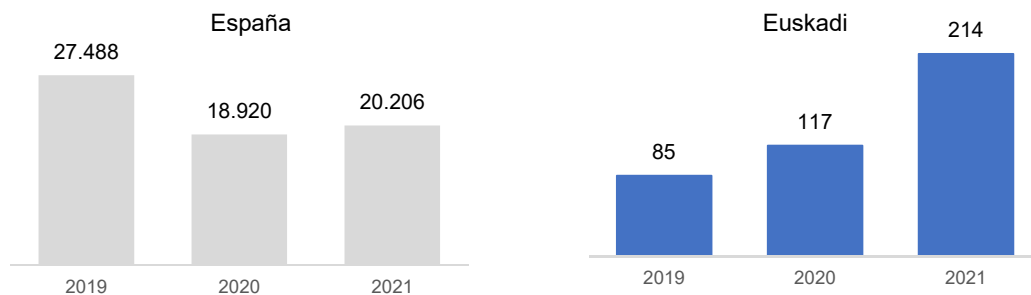
3. Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos

El impacto de la pandemia ha supuesto un aumento de las ejecuciones hipotecarias desde los mínimos históricos de 2019.

El número de ejecuciones hipotecarias inscritas e iniciadas en los registros de la propiedad de Euskadi venía decreciendo en la década pasada tras el impacto de la Recesión de 2008 hasta alcanzar un mínimo de 85 ejecuciones en 2019. Pues bien, la crisis del COVID 19 junto con otros factores de índole judicial (sentencia Tribunal

Justicia Luxemburgo e interpretación del TS español sobre la misma, aplicando la nueva Ley de Crédito Inmobiliario de 2019) ha vuelto a suponer un aumento de estas ejecuciones hipotecarias hasta alcanzar un total de 217 ejecuciones en 2021, más del doble que el registro de 2019, aunque lejos de las 358 ejecuciones de 2014.

Gráfico 8. Ejecuciones hipotecarias inscritas en los registros de la propiedad. 2019-2021



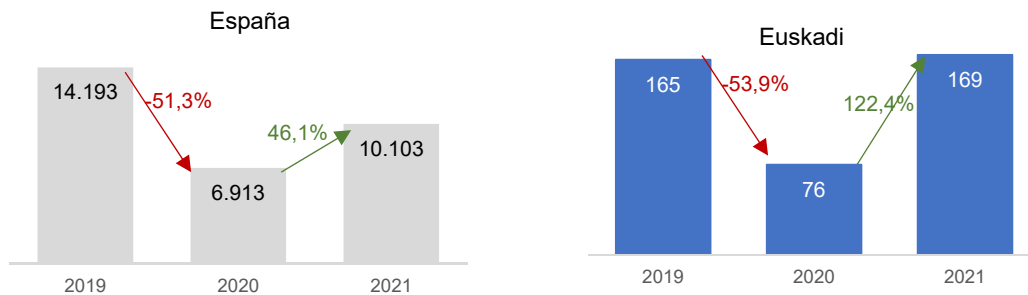
Fuente: INE

La política monetaria expansiva del Banco Central ha continuado durante los dos últimos años situando el Euribor en tasas negativas y reduciendo el esfuerzo económico de los hogares endeudados. La escalada de la inflación que ha llevado al IPC por encima del 6% en Euskadi y el Estado a final de 2021 supone (del 9,8% en marzo 2022), de hecho, que los tipos de intereses reales (descontando la inflación) se sitúen en niveles negativos nunca vistos.

En cambio, el número de lanzamientos se ha reducido notablemente en 2020 y, aunque crece en 2021, apenas supera el nivel previo a la pandemia.

A pesar del aumento de las ejecuciones hipotecarias presentadas ante los tribunales, la paralización de los procesos de lanzamientos y desahucios decretada para determinados supuestos ha permitido en 2020 limitar el impacto de la crisis sobre los hogares en situación de riesgo de exclusión residencial. Sin embargo, en 2021 el número de lanzamientos vuelve a crecer en la CAPV, aunque apenas supera el nivel previo de la pandemia.

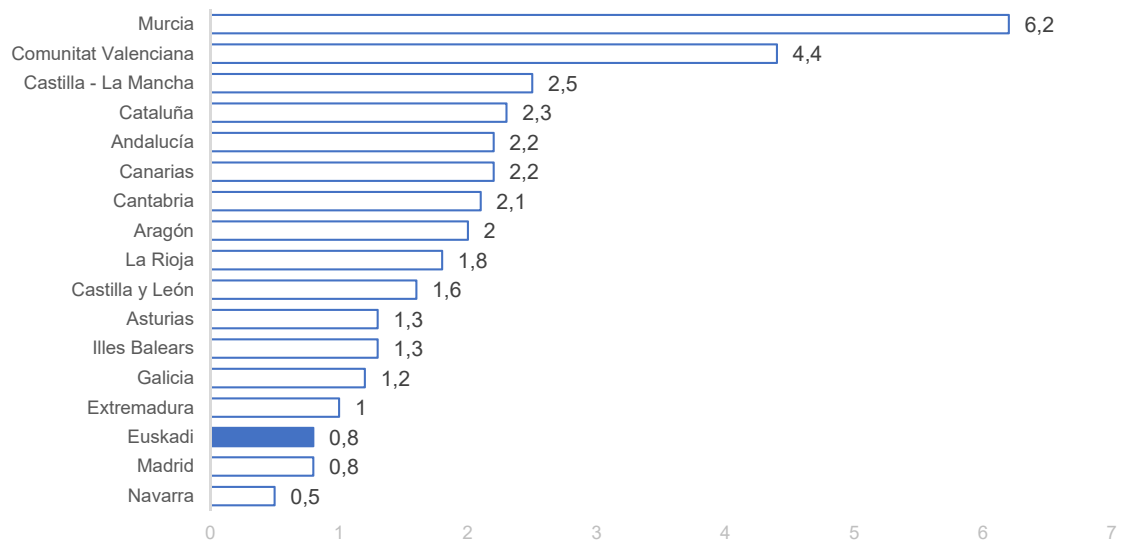
Gráfico 9. Lanzamientos asociados a procedimientos de ejecuciones hipotecarias 2019-2021



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

El sistema de protección social ha permitido que el impacto de la crisis no suponga un gran incremento de este tipo de lanzamientos. Desde una mirada comparada, Euskadi, junto a Madrid y Navarra se encuentran en 2021 a la cola del número de lanzamientos judiciales por cada 10.000 habitantes en el Estado.

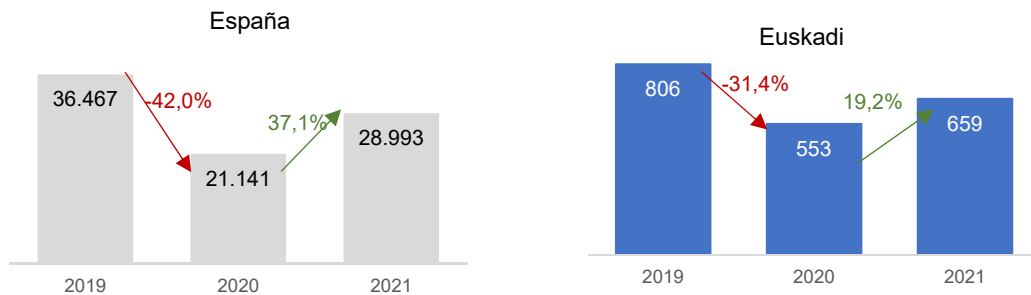
Gráfico 10. Lanzamientos vinculados a ejecuciones hipotecarias por cada diez mil habitantes por CCAA



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

También se advierte una importante reducción de los lanzamientos vinculados a contratos de alquiler desde el comienzo de la pandemia. Mientras que en 2019 se contabilizaron 806 desahucios relacionados con contratos de alquiler en Euskadi, en 2020 decrecieron hasta 553 mientras que en 2021 aumentaron en un centenar hasta los 659 lanzamientos. En todo caso, este registro resulta considerablemente inferior al observado en los años previos a la pandemia.

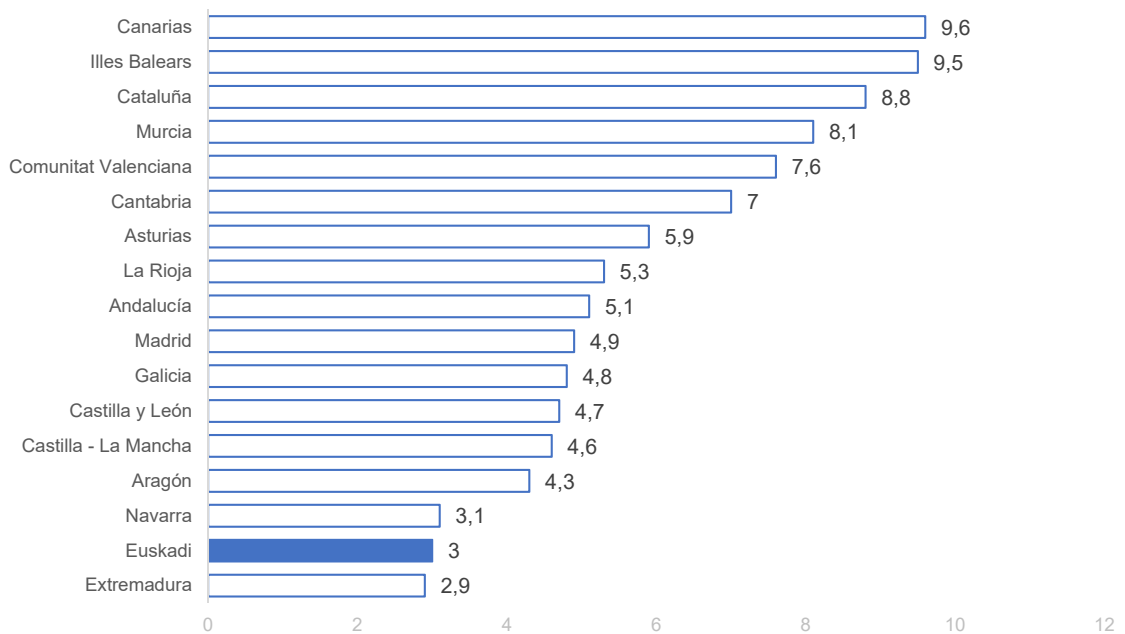
Gráfico 11. Lanzamientos asociados a contratos de alquiler 2019-2021



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

En el ranking del número de lanzamientos asociados a la LAU, es decir, de desahucios vinculados a contratos de alquiler por cada 10.000 habitantes, **Euskadi se sitúa como la segunda Comunidad Autónoma con una menor ratio de incidencia relativa**, con 3 lanzamientos por cada 10.000 habitantes, apenas un tercio de la Cataluña, Comunidad Valenciana o Baleares.

Gráfico 12. Lanzamientos asociados a contratos de alquiler por cada 10.000 habitantes por CCAA



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

4. La respuesta de las políticas públicas de vivienda ante el impacto de la pandemia

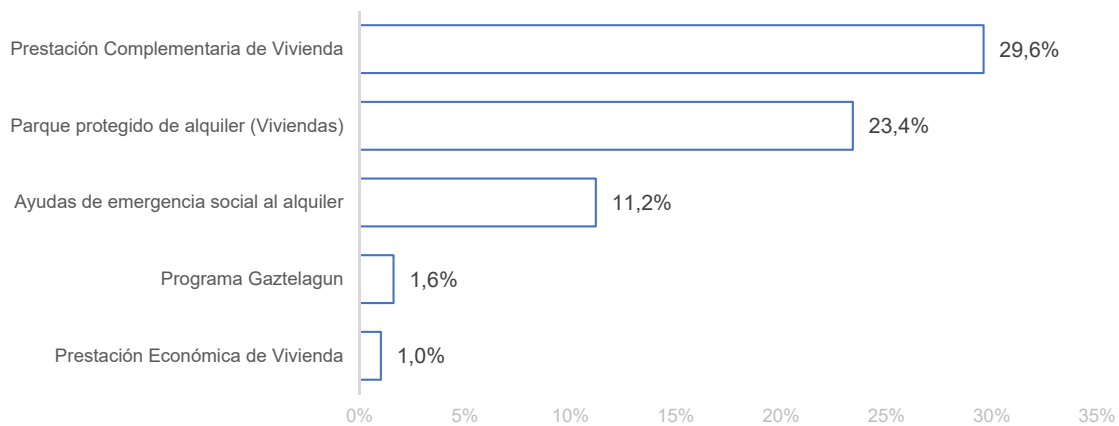
Las políticas públicas han sabido responder a esta crisis con medidas urgentes y de calado, puestas en marcha desde los primeros meses de la pandemia (abril y mayo de 2020). De este modo, se ha podido mitigar el impacto en la sociedad y en los colectivos con mayores dificultades, especialmente en aquellos que residen en el parque de alquiler.

Esta respuesta se ha sustentado en una situación de partida del sistema vasco de vivienda especialmente consistente que se vertebra en torno a dos ejes:

- el propio parque de vivienda protegido en alquiler
- el amplio sistema de prestaciones para el pago del alquiler.

De este modo, el mercado de alquiler libre está fuertemente intervenido por la política de apoyo a la demanda: Cerca de 48.000 hogares en Euskadi recibe algún tipo ayuda o prestación para el pago del alquiler libre, de forma adicional a la propia deducción en el IRPF por el pago del alquiler.

Gráfico 13. Estimación del porcentaje del parque de alquiler subvencionado en Euskadi, según tipo de ayudas y gasto total. 2020



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

De forma resumida, las principales intervenciones desde las políticas de vivienda que en estos dos años han ayudado a mitigar el impacto social de la pandemia, han sido las siguientes:

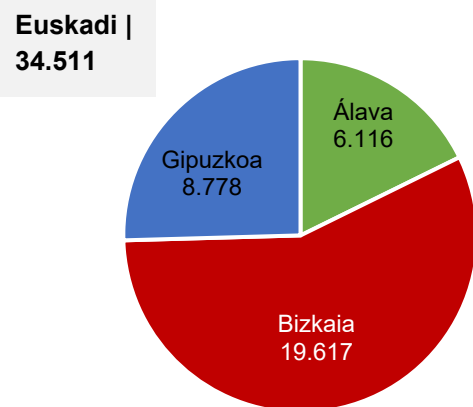
- La continuación en el esfuerzo inversor para la construcción del parque de vivienda protegido**, que en el régimen de alquiler supera las 26.000 viviendas y que se han incrementado en cerca de 1.400 viviendas en 2020 y 2021 a pesar de la pandemia, en 8 de cada 10 casos promovidas desde el Gobierno Vasco.

b. El sistema de prestaciones sociales y garantía de ingresos de Euskadi que incluye dos prestaciones específicas para el pago de la vivienda en alquiler, que han permitido paliar el impacto de la crisis en los colectivos más vulnerables sin necesidad de que recurran a otro tipo de ayudas. Se trata de la **Prestación Complementaria de Vivienda (PCV)** asociada a la RGI vasca, así como de la **Prestación Económica de Vivienda (PEV)**, destinadas a hogares que residen en

alquiler en Euskadi por la que reciben 250 euros mensuales.

b.1. PCV: El impacto de la pandemia ha supuesto un crecimiento moderado de las personas y familias que han tenido que solicitar esta prestación hasta superar los 34.500 hogares beneficiarios en 2021 (+1.700 hogares, un 5,1% más que antes de la pandemia).

Gráfico 14. Preceptores diferentes de PCV por Territorio Histórico. 2021



Fuente: Lanbide

Gráfico 15. Importe acumulado PCV euros por Territorio Histórico. 2021

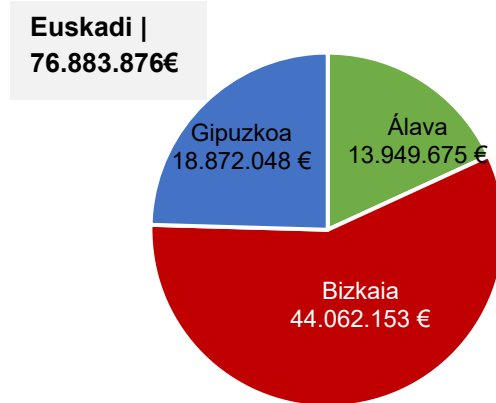
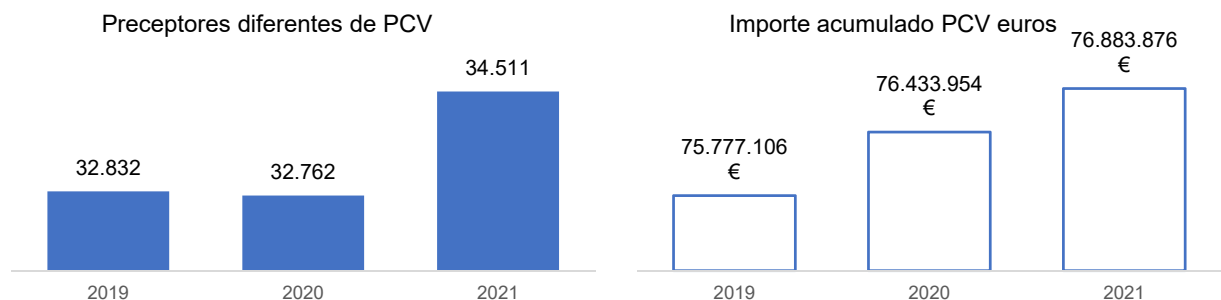


Gráfico 16. Evolución de la PCV 2019-2021

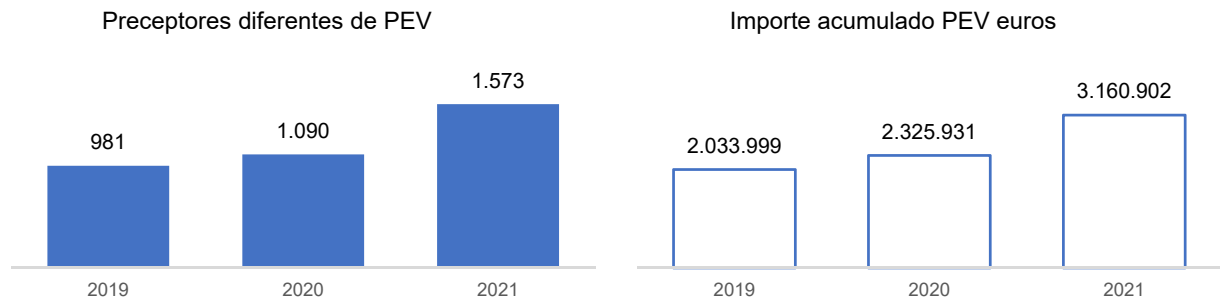


Fuente: Lanbide

b.2. PEV: esta prestación, vinculada al creciente reconocimiento del Derecho Subjetivo a la Vivienda aumentará su cobertura de forma notable en los próximos años- El número de

perceptores de esta prestación se ha incrementado en un 60% desde el comienzo de la pandemia hasta dar cobertura a 1.573 personas y familias beneficiarias.

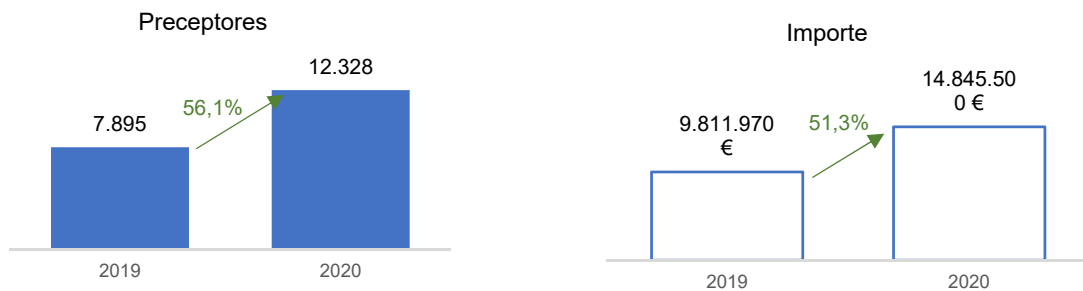
Gráfico 17. Evolución de las PEV 2019-2021



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

c. Ayudas de Emergencia Social: el impacto de la pandemia se ha hecho notar en un primer momento con notable intensidad en el fuerte incremento de las Ayudas de Emergencia Social vinculadas al alquiler y gestionada por los Servicios Sociales de los Ayuntamientos en 2020 (no se disponen de datos de 2021), que han actuado de ventanilla de referencia para dar respuesta en un primer momentos a los hogares golpeados por la pandemia, aumentando en un 56% el número de hogares beneficiarios (4.500 hogares más).

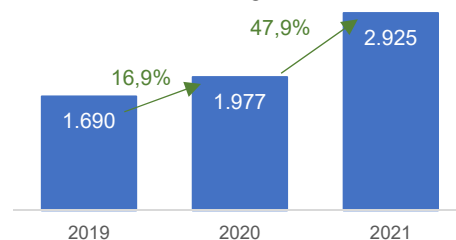
Gráfico 18. Ayudas de Emergencia Social vinculadas al pago del alquiler. 2019-2020



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

d. Gaztelagun: desde 2019 también se ha incrementado el número de beneficiarios de Gaztelagun, programa de ayudas al pago del alquiler a jóvenes menores de 35 años, hasta alcanzar a cerca de 3.000 beneficiarios en 2021, casi el doble que, en 2019, de forma que en estos tres años se han destinado 10 millones de euros al programa.

Gráfico 19. Gaztelagun. Personas beneficiarias. 2019-2021

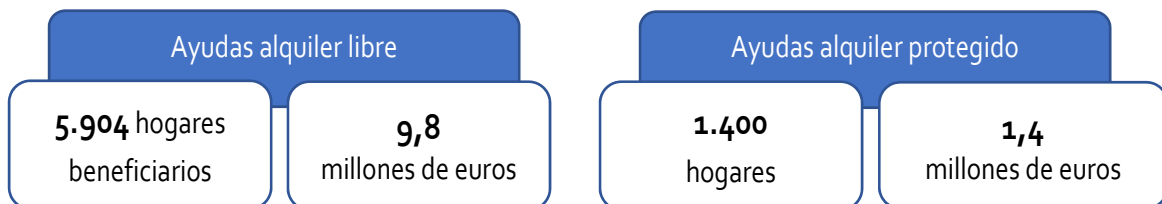


Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

e. Ayudas COVID del Gobierno Vasco

Mención aparte merece las ayudas Covid puestas en marcha por el Gobierno Vasco nada más comenzar el impacto de la pandemia. Esta ayuda ha estado destinada al pago del alquiler a hogares golpeados por la crisis en su empleo y que no eran beneficiarios habituales del sistema de prestaciones. Desde su puesta en marcha se han beneficiado del mismo cerca de 6.000 hogares. De forma complementaria, la exoneración del parque protegido de viviendas en alquiler benefició a 1.400 hogares con un presupuesto destinado a tal fin de casi 1,4 millones de euros.

Gráfico 20. Ayudas COVID-alquiler Gobierno Vasco. 2020-2021



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

5. Conclusiones

- Como respuesta a esta crisis, las políticas públicas han tenido un papel fundamental para mitigar el impacto social y económico de las restricciones generadas por las diversas olas de la pandemia.
- Los instrumentos de apoyo al empleo se han mostrado eficaces para evitar la caída del empleo y reducir los efectos sociales de la crisis, siendo fundamental el rol clave del mecanismo de los ERTes. **Uno de cada cuatro trabajadores y trabajadoras vascas han tenido acceso a esta nueva modalidad de expedientes de regulación de empleo que les ha permitido mantener su empleo y su salario sin acudir a los centros de trabajo, evitando una nueva recesión que hubiera perdurado durante los próximos años.**
- Gracias a los ERTes y a pesar de que la población ocupada se redujo con cierta intensidad en 2020, sobre todo entre personas con empleo temporal que no podían acceder a los ERTes, se pudo producir la rápida recuperación de parte del empleo perdido en 2021. **Al final de 2021 la población ocupada vasca ya rozaba el nivel previo a la pandemia.**
- De forma complementaria a los ERTes, **el amplio sistema de prestaciones y ayudas sociales vasco ha permitido desde el mismo comienzo de la pandemia responder con urgencia a las necesidades sociales de los grupos de población más vulnerables, especialmente los que residen en régimen de alquiler.**
- **En el caso de las ayudas para el pago del alquiler en 2020 han alcanzado a dar cobertura a cerca de 45.000 hogares, prácticamente la mitad de todas las personas y familias que residen en Euskadi en régimen de alquiler.** Este indicador resulta especialmente elocuente para comprender el elevado nivel de intervención del mercado de alquiler y la vulnerabilidad de buena parte de los hogares que residen en este régimen en alquiler.
- **A pesar de este sistema de ayudas, desde 2019 el número de ejecuciones hipotecarias y el de lanzamientos judiciales se han incrementado en Euskadi tras la fuerte reducción experimentada años atrás. En todo caso, en 2021 Euskadi continúa situándose en los niveles de incidencia más reducidos del conjunto de CCAA del Estado.**
- Desde abril de 2020, la RGI y la PCV, como mecanismo básico de garantía de ingresos, ha permitido contener el impacto de la crisis, de forma que más de 35.000 personas y familias han recibido esta ayuda para el pago del alquiler en estos dos años, un 3% más que antes de la pandemia. La PEV ha visto crecer su nivel de incidencia hasta superar los 1.500 hogares beneficiarios, un 50% más que en 2019.
- Mención aparte merecen dos tipos de instrumentos que se han mostrado especialmente eficaces a la hora de responder de forma urgente a los efectos de la pandemia

- Las ayudas COVID del Gobierno Vasco fueron implementadas desde los primeros meses de la pandemia permitiendo llegar a hogares en régimen de alquiler libre a 6.000 hogares que habitualmente no eran beneficiarios del sistema de garantía de ingresos. Adicionalmente, la exoneración del parque protegido de viviendas en alquiler afectó a 1.400 hogares y el importe de las rentas exoneradas abonadas por el Gobierno Vasco se aproximó a 1,4 millones de euros.
- Los Servicios Sociales de Base de los Ayuntamientos derivaron a buena parte de los hogares más necesitados que no podían asumir el pago del alquiler hacia las Ayudas de Emergencia Social. Solo en 2020 más de 12.000 hogares recurrieron a esta ayuda.
- Gaztelagun se ha implantado como un programa estructural que va a continuar dada la cobertura en los próximos años a los procesos de emancipación de las y los jóvenes que optan por el alquiler. Este programa ha crecido de forma muy notable en estos dos años, hasta apoyar el pago del alquiler en los procesos de emancipación de cerca de 3.000 jóvenes vascos.
- De este modo, más de 15.000 hogares en régimen de alquiler, de manera adicional a los que habitualmente eran beneficiarios del sistema de prestaciones y ayudas al alquiler, han podido ser atendidos por el conjunto de ayudas existentes antes de la pandemia y de las creadas ad hoc para luchar contra los efectos sociales de la misma.