

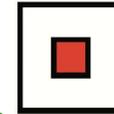


elkargune



EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO

ENPLEGU ETA GIZARTE  
POLITIKETAKO SALA  
Etxebizitza Sailburuordetza  
DEPARTAMENTO DE EMPLEO  
Y POLÍTICAS SOCIALES  
Visoconsejería de Vivienda



ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

**HUTSIK DAUDEN  
ETXEBIZITZAK  
MOBILIZATZEKO EUSKAL  
POLITIKA PUBLIKOAK**

POLÍTICAS PÚBLICAS DE  
MOVILIZACIÓN DE  
VIVIENDA VACÍA EN  
EUSKADI

**Itsasadarra Itsas Museoa**  
Museo Marítimo Ría de Bilbao

**2014ko urriak 23**  
23 de Octubre 2014

- **MARCO** DE LA POLITICA DE VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO
  
- **ESTADÍSTICA DE VIVIENDA VACÍA CAPV 2013 OBSERVATORIO VASCO DE LA VIVIENDA**
  
- **ACTUACIONES** CONCRETAS DEL DEPARTAMENTO DE EMPLEO Y POLÍTICAS SOCIALES:
  - PROGRAMAS DE MOVILIZACIÓN DE VIVIENDA DESHABITADA **BIZIGUNE Y ASAP**
  
  - AYUDAS PARA LA **REHABILITACIÓN**
  
  - **POLÍTICA FISCAL**



## 1. El marco de la política de vivienda del Gobierno Vasco

## Marco de la política de vivienda del Gobierno Vasco



### EJE 1:

**IMPULSO DECIDIDO AL ACCESO A LA VIVIENDA EN REGIMEN DE ALQUILER**

### EJE 2:

**FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA DE LOS COLECTIVOS PRIORITARIOS**

### 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**

### EJE 4:

**IMPULSAR UN NUEVO MODELO DE REHABILITACIÓN SOSTENIBLE, SOCIAL, ECONÓMICO E INTEGRADOR CON DIRECTRICES EUROPEAS**

### EJE 5:

**DISMINUCIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS**

### EJE 6:

**GESTIÓN Y COORDINACIÓN ENTRE ADMINISTRACIONES**

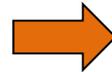
## Marco de la política de vivienda del Gobierno Vasco

### EJE 5:

### DISMINUCIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS

#### LINEA 1:

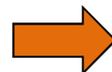
Movilizar vivienda  
deshabitada hacia el  
alquiler protegido



- Mejorar la **eficiencia** del programa **Bizigune** (MODIFICADO)
- Análisis y **revisión** del Programa **ASAP** (MODIFICADO)
- **Captación de vivienda deshabitada de promotores y entidades financieras**

#### LINEA 2:

Mejorar los sistemas de  
detección e identificación  
de las viviendas  
deshabitadas



- Desarrollar acciones destinadas a **detectar viviendas deshabitadas**
- Mejorar **caracterización** de las viviendas deshabitadas
- Programas de **concienciación social** sobre la necesidad de ocupación de las viviendas deshabitadas

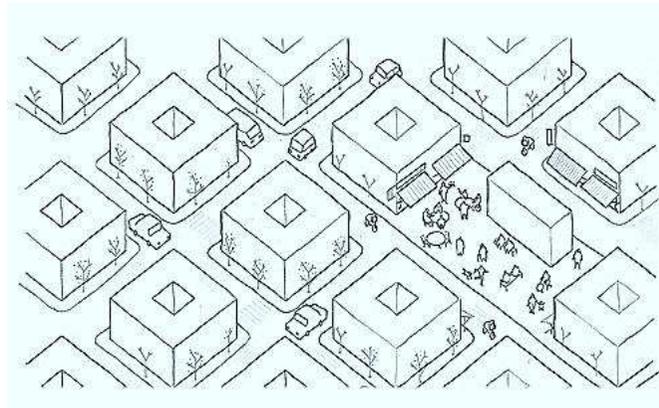


## 2. Estadística Vivienda Vacía CAPV 2013 del Observatorio Vasco de la Vivienda

## Estadística Vivienda Vacía CAPV 2013 OVV

### CUANTIFICAR Y CARACTERIZAR EL STOCK DE VIVIENDA DESHABITADA EN LA CAE

El objetivo de esta operación consiste en **determinar el alcance de la vivienda deshabitada en la CAE**, estimando el número de viviendas deshabitadas, tanto de segunda residencia como desocupadas, y ofreciendo información sobre su estado y características.



## Estadística Vivienda Vacía CAPV 2013 OVV

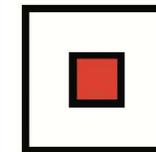
### METODOLOGÍA

**Es una operación estadística oficial bienal**, y el universo de referencia se compone de la totalidad de las secciones censales de la CAE.

**La recogida de información es mediante entrevista personal.**

**Se realizan tres visitas por lo menos para la cumplimentación e identificación de las viviendas como residencia habitual o no.**

Una vez que se identifica una vivienda como deshabitada, el encuestador/a debe intentar por todos los medios posibles el contacto con el titular/es de la vivienda, para recoger la información sobre las **características de la misma**.



## Estadística Vivienda Vacía CAPV 2013 OVV

### DEFINICIONES

#### VIVIENDA PRINCIPAL (OCUPADA)

#### VIVIENDA DESHABITADA

De temporada o secundarias  
Deshabitadas o desocupadas

#### VIVIENDA GESTIONABLE



**el conjunto de viviendas deshabitadas que están fuera de mercado sobre las que hay que intervenir para recuperar su valor de uso residencial movilizándolas para devolverlas al mercado de la vivienda mediante la oportuna gestión pública y privada.**

## Estadística Vivienda Vacía CAPV 2013 OVV

### PRINCIPALES RESULTADOS

El número de viviendas deshabitadas en la CAE en 2013 se sitúa en un total de 91.008 viviendas, lo que representa **el 8,7% del parque**. Este contingente se subdivide en dos grandes tipologías:

- **62.020 viviendas** (el 6% del parque de viviendas de la CAE) se corresponden con viviendas **deshabitadas** en un sentido estricto y
- **28.988 viviendas** (el 2,7% restante) son viviendas **de temporada**.

### Viviendas según uso por Territorio Histórico. 2013

	C. A. de Euskadi	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
<b>Total viviendas</b>	<b>1.041.959</b>	<b>166.680</b>	<b>536.556</b>	<b>338.723</b>
Ocupadas	950.951	147.260	499.006	304.685
Vacías	91.008	19.420	37.550	34.038
Temporada	28.988	7.527	10.855	10.607
Deshabitada	62.020	11.893	26.695	23.431

Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. 2013

## Estadística Vivienda Vacía CAPV 2013 OVV

### PRINCIPALES RESULTADOS

La mayor presencia relativa de **viviendas deshabitadas se produce en Igorre (12%), Tolosa (10,9%), Laguardia (10,8%), Balmaseda-Zalla (10,8%) y Beasain-Zumarraga (10,3%)**

Viviendas según uso y tipo de vivienda vacía sobre el total del parque de viviendas por área funcional 2013

	Ocupadas	Vacías		
		Total	Temporada	Deshabitada
<b>C. A. de Euskadi</b>	<b>91,3%</b>	<b>8,7%</b>	<b>2,8%</b>	<b>6,0%</b>
Alava Central	89,5%	10,5%	3,4%	7,1%
Balmaseda-Zalla	85,0%	15,0%	4,2%	10,8%
Beasain-Zumarraga	88,3%	11,7%	1,4%	10,3%
Bilbao Metropolitano	94,6%	5,4%	1,0%	4,4%
Donostia-San Sebastián	92,5%	7,5%	2,3%	5,2%
Durango	93,4%	6,6%	1,2%	5,3%
Eibar	90,0%	10,0%	2,7%	7,4%
Gernika-Markina	83,7%	16,3%	10,5%	5,8%
Igorre	84,5%	15,5%	3,5%	12,0%
Laguardia	65,7%	34,3%	23,5%	10,8%
Llodio	90,2%	9,8%	2,9%	6,9%
Mondragon-Bergara	90,2%	9,8%	1,7%	8,1%
Mungia	86,0%	14,0%	8,0%	6,0%
Tolosa	87,3%	12,7%	1,8%	10,9%
Zarautz - Azpeitia	80,8%	19,2%	10,9%	8,2%

Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. 2013



## Estadística Vivienda Vacía CAPV 2013 OVV

### PRINCIPALES RESULTADOS

En **los municipios de menor dimensión** (menos de 2.500 habitantes), **la proporción de vivienda deshabitada (22,5%) llega prácticamente a triplicar** la registrada en el conjunto de la CAE (8,7%), debido en gran medida a la incidencia de la vivienda de temporada.

#### Viviendas por tamaño del municipio según el tipo. 2013

	Vacías		
	Total	Temporada	Deshabitada
<b>Total</b>	<b>8,7%</b>	<b>2,8%</b>	<b>6,0%</b>
<2500	22,5%	11,3%	11,3%
2.501-10.000	13,1%	5,4%	7,7%
10.001-20.000	9,1%	2,8%	6,4%
20.001-40.000	7,8%	2,8%	5,0%
40.001-100.000	6,4%	0,8%	5,6%
≥100.001	5,2%	0,8%	4,4%

Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. 2013



## Estadística Vivienda Vacía CAPV 2013 OVV

### CARACTERIZACIÓN VIVIENDA DESHABITADA

**La proporción de viviendas deshabitadas que no ha sido nunca usada por sus propietarios es de 8,2%.**



La superficie de las viviendas deshabitadas alcanza una superficie superior a 74 metros cuadrados en el 55% de los casos. La mayoría dispone de, al menos, tres habitaciones (incluyendo dormitorios, cocina y baños), alcanzando **el 65,3% el porcentaje de viviendas deshabitadas que dispone de 5 o más habitaciones.**

Se detectan carencias significativas en un colectivo amplio de viviendas deshabitadas que requeriría de mejoras y rehabilitación. **Una de cada cuatro viviendas deshabitadas no dispone de gas por tubería siendo también un alto porcentaje el que no dispone de calefacción.**

## Estadística Vivienda Vacía CAPV 2013 OVV

### LA VIVIENDA GESTIONABLE EN 2013



La mayor parte de las viviendas deshabitadas que no han sido calificadas como gestionables se debe a que **son habitualmente utilizadas como segunda residencia (64,8%)**.

También resulta considerable el porcentaje de viviendas que no son calificadas como gestionables debido a que **ya se encuentran ofertadas** en venta (24,9%) y en alquiler (12,3%)

**Estas viviendas gestionables tienen mayor importancia en los municipios de menor tamaño poblacional**, mientras que su incidencia en los de mayor dimensión se sitúa en un escaso 3,3%.

## Aproximación a un estudio comparado: Censo población y viviendas

Euskadi tiene el **menor porcentaje de vivienda deshabitada** de todas las CCAA (8% frente al 13,7% del conjunto)

Euskadi tiene el **menor porcentaje de vivienda secundaria** de todas las CCAA (4,7% frente al 14,6% del conjunto)





### 3. Actuaciones concretas del Departamento de Empleo y Políticas Sociales

## ¿Por qué los propietarios no alquilan sus viviendas deshabitadas?

INSEGURIDADES EN LA  
RECUPERACIÓN DE LA  
VIVIENDA AL FINALIZAR  
EL CONTRATO

MIEDO A LOS DESTROZOS

TEMOR A IMPAGOS DE LA RENTA

COSTE ECONÓMICO Y  
PERSONAL EN CASO DE  
LOS LITIGIOS POR  
DESHAUCIO

DEUDAS POR IMPAGOS A GAS,  
ELECTRICIDAD ETC.

DESEQUILIBRIO ENTRE  
RENTABILIDAD Y  
RIESGO

PERDIDA DE CONTROL DE LA  
VIVIENDA EN CASO DE  
NECESIDAD

INDEFENSIÓN ANTE LA  
OCUPACIÓN

## Mobilización vivienda libre al alquiler protegido

### Programa de Vivienda Vacía bizigune

El “Programa de Vivienda Vacía”, Bizigune, vio la luz en 2003 con el propósito de **captar viviendas libres deshabitadas para ponerlas en el mercado del arrendamiento y destinarlas a los demandantes del Registro de Solicitantes de Vivienda, Etxebide.**



**Una década después ...**

**... la situación económica y social pide cambios en el diseño del programa.**

## Movilización vivienda libre al alquiler protegido

### ■ Programa de Vivienda Vacía bizigune

#### CAMBIOS EN EL PROGRAMA

- Disminución de la retribución a los propietarios (**450 €/mes como máximo** actualizable cada año en función del IPC).
- Las viviendas de titularidad de las **personas jurídicas** se someten al mismo procedimiento que las viviendas de titularidad de personas físicas.
- **La adjudicación de las viviendas en alquiler se realiza mediante baremación.**
- Las viviendas deben estar provistas obligatoriamente de **muebles y electrodomésticos.**

## Movilización vivienda libre al alquiler protegido

### Programa de Vivienda Vacía bizigune

#### El programa para el propietario

- **Gestión integral** del arrendamiento por **Alokabide**.
- Contrato de **usufructo de 3+3 años** de duración.
- Se **garantiza el pago mensual** y puntual de la renta desde la entrada del primer inquilino.
- Realización de un **informe técnico** a cuenta de Alokabide.
- Contratación de un **seguro multirriesgo hogar** a cargo de Alokabide.
- Se **garantiza la devolución** de la vivienda en similar estado de conservación.
- Las **instalaciones, electrodomésticos y mobiliario** amparados por las coberturas establecidas en la normativa que rige el Programa Bizigune **se devuelven en similar estado de conservación**.

#### El programa para el inquilino

- La **renta** no superará en ningún caso el **30%** de los ingresos anuales ponderados de las personas o unidades convivenciales arrendatarias.
- La **baremación** en la adjudicación de las viviendas en alquiler intenta evaluar la situación de las familias y ofrecer las mejores opciones posibles.
- De acuerdo a la Ley de Arrendamientos Urbanos actual, los contratos de arrendamiento tienen una vigencia de **3 años**, con posibilidad de prórroga.
- El inquilino debe hacerse cargo de abonar todos los **gastos por consumos individuales** en la vivienda incluidas las altas de los mismos.
- Se **prohíbe el subarriendo**.

## Movilización vivienda libre al alquiler protegido

### Programa de Vivienda Vacía bizigune

#### CONVENIOS DE COLABORACIÓN CON LOS AYUNTAMIENTOS PARA LA CAPTACIÓN DE VIVIENDAS PARA EL PROGRAMA BIZIGUNE

**29 Ayuntamientos** han firmado un **Convenio de Colaboración** con ALOKABIDE para la captación de viviendas deshabitadas:

**Araba:** Laudio y Asparrena.

**Bizkaia:** Durango, Gernika, Igorre, Ortuella, Amorebieta, Bilbao y Getxo.

**Gipuzkoa:** Azkoitia, Azpeitia Eibar, Legazpi, Arrasate, Antzuola, Aretxabaleta, Eskoriatza, Bergara, Oñati, Elgeta, Tolosa, Beasain, Urretxu, Zarautz, Deba, Hernani, Lasarte, Lezo y Mutriku.

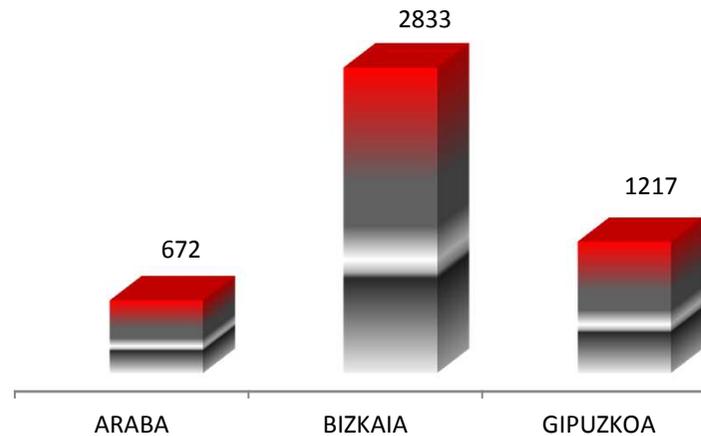
## Mobilización vivienda libre al alquiler protegido

### Programa de Vivienda Vacía bizigune



El programa Bizigune ha conseguido movilizar  
**4.722 viviendas libres deshabitadas.**

Con una renta media de **272,75 €.**



## Mobilización vivienda libre al alquiler protegido

### CONVENIO DE COLABORACIÓN GOBIERNO VASCO Y KUTXABANK PARA LA CESIÓN DE 100 VIVIENDAS A ALOKABIDE PARA SU USO EN ALQUILER SOCIAL



Se trata de un **Convenio de Colaboración** para dinamizar el mercado de alquiler mediante la puesta a disposición de ALOKABIDE de viviendas de KUTXABANK para su arrendamiento a través del **Programa Bizigune**.

El número de viviendas que serán cedidas a ALOKABIDE serán un **máximo de 100**.

El canon se corresponde con el 4% del precio de venta de la vivienda, siendo como **máximo de 400€**.

La duración del alquiler será de un máximo **de tres años**.

## Mobilización vivienda libre al alquiler protegido

### PROGRAMA ASAP



El programa tiene como objeto facilitar que las viviendas de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible para las personas arrendatarias.

Los propietarios que pongan sus viviendas deshabitadas en alquiler, reciben **garantías** en forma de **pólizas de seguros** para cubrir impagos, desperfectos y asistencia jurídica.

A cambio, el Gobierno Vasco fija las **rentas máximas de alquiler**:

Zona	Rentas máximas mensuales (euros/mes)
Donostia-San Sebastián	650
Bilbao / Vitoria-Gasteiz	600
Grupo a (excepto capitales)	550
Grupo b	475
Resto municipios	400

## Movilización vivienda libre al alquiler protegido

### PROGRAMA ASAP

Nuevo procedimiento de solicitud y adjudicación más **ágil y cercano** a las necesidades de cada demandante.

Solicitud **a través de la web de Departamento y Etxebide**, conociendo de antemano las características esenciales de la vivienda (renta, número de habitaciones, etc.)

Municipio	Dirección	Superficie	Habitaciones	Baños	Renta	Solicitar	Descripción
Basauri	Calle Gipuzkoa 23 2	72,65	3	1	550,00	Solicitar esta Vivienda	Ver Descripción
Basauri	Avenida Agirre Lehendakaria 21 BJ	65,11	3	1	520,00	Solicitar esta Vivienda	Ver Descripción
Basauri	Barrio Gernika 24 3º	78,23	3	1	510,00	Solicitar esta Vivienda	Ver Descripción
Basauri	Calle Nagusia 28 7º	88,43	3	1	500,00	Solicitar esta Vivienda	Ver Descripción

Primera Página Anterior Página 1 de 1 Siguiente Última Página 10 ▼

Mostrando 1 - 4 de 4

Volver



## Movilización vivienda libre al alquiler protegido

### PROGRAMA ASAP



## Movilización vivienda libre al alquiler protegido

### AYUDAS REHABILITACIÓN

Los propietarios de vivienda deshabitada que se adhieran al Programa Bizigune por un **período mínimo de 5 años**, pueden presentar **presupuestos de rehabilitación por importes mínimos de 18.000€**.

Esta rehabilitación debe permitir que la vivienda se pueda incorporar al programa sin necesidad de realizar reformas adicionales.



## La política fiscal como herramienta de movilización de vivienda deshabitada



**El Gobierno Vasco es consciente de la importancia de la política fiscal en la movilización de la vivienda deshabitada en Euskadi.**

El último informe anual integrado de la Hacienda Vasca 2011 destaca que la deducción de vivienda en Euskadi representa el 45% del total.

Sólo la **deducción por alquiler de vivienda habitual supone 56,5 millones de euros.**

EUSKAL AE/2010/C.A. DE EUSKADI KENKARIEN EGITURA ERRELATIBOA LURRALDE HISTORIKOKA PESO RELATIVO DE LAS DEDUCCIONES POR TERRITORIOS HISTORICOS				
	ARABA	BIZKAIA	GIPUZKOA	EUSKAL AE
<i>Familiar eta pertsonalak</i> Familiares y personales	44	50,3	55,3	50,9
<b>Ohiko etxebizitza</b> <b>Vivienda habitual</b>	<b>51,1</b>	<b>45,3</b>	<b>40,7</b>	<b>44,8</b>
<i>Inber.jarduera ekonomikoetan</i> Actividades económicas	0,4	0,2	0,2	0,2
<i>Mezenasgo-jarduerak</i> Mecenazgo	1	1,8	1,5	1,6
<i>Zergapetze bikoitza</i> Doble imposición	0,2	0,4	0,2	0,3
<i>Sindik.en Kuotengatik</i> Cuotas sindicales	0,9	1,2	0,9	1
<i>Bestelako kenkariak</i> Otras deducciones	2,4	0,9	1	1,2
<b>GUZTIRA/TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## La política fiscal como herramienta de movilización de vivienda deshabitada



### Bonificaciones fiscales por destinar la vivienda al alquiler

El *Acuerdo para una Euskadi más moderna, solidaria, sostenible y competitiva*, firmado en septiembre de 2013, establecía las deducciones por alquiler de vivienda habitual en los siguientes términos:

- El **20%** de las cantidades satisfechas en el período impositivo con el límite de deducción de **1.600 euros anuales**
- El **25%** de las cantidades satisfechas en el período impositivo con un límite de deducción de **2.000 euros anuales** cuando se trate de contribuyentes en los que concurra cualquiera de las siguientes circunstancias:
  1. Que sea menor de 30 años
  2. Que sea titular de familia numerosa



## La política fiscal como herramienta de movilización de vivienda deshabitada



Propuesta para bonificar a los/las propietarios/as de vivienda deshabitada que se adhieran al programa Bizigune

En junio de 2014, se traslada al Órgano de Coordinación Tributaria de Euskadi la propuesta del Gobierno Vasco para la **exención del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles** para los/las propietarios/as que cedan su vivienda al programa de vivienda deshabitada Bizigune y el establecimiento de **fórmulas de compensación económica para los entes locales**.





**De cara al futuro...**

## De cara al futuro...

- Realización de **campañas de divulgación** de los programas existentes y de **captación** de nuevas viviendas.
- Nuevos **Convenios de Colaboración con entidades jurídicas** para la cesión de viviendas deshabitadas al alquiler protegido.
- Nuevos **Convenios de Colaboración con Administraciones Públicas** para mejorar la **coordinación** entre Administraciones y para **potenciar los programas de movilización**.
- Continuar impulsando una **reflexión conjunta sobre las modificaciones fiscales** que pudieran potenciar la puesta en alquiler de las viviendas deshabitadas.
- **Revisar las ayudas en materia de rehabilitación** que se conceden a personas propietarias de viviendas deshabitadas.
- **Evaluar** las modificaciones introducidas en los Programas BIZIGUNE y ASAP.

**Mila esker zuen arretagatik.**

**Miren Saratxaga De Isla**

**Etxebizitza Plangintza eta Prozesu eragileen Zuzendaria  
Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila  
Etxebizitza Sailburuordetza**

[www.euskadi.net/viviendaeuskadi](http://www.euskadi.net/viviendaeuskadi)



**EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO**

**ENPLEGU ETA GIZARTE  
POLITIKETAKO SAILA**  
Etxebizitza Sailburuordetza  
**DEPARTAMENTO DE EMPLEO  
Y POLÍTICAS SOCIALES**  
Viceconsejería de Vivienda



**ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA**