



2020  
2024

VICECONSEJERÍA DE VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO

# MEMORIA DE LEGISLATURA

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

LURRALDE PLANGINTZA,  
ETXEBIZITZA  
ETA GARRAIO SAILA

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN  
TERRITORIAL, VIVIENDA  
Y TRANSPORTES



**LURRALDE PLANGINTZA,  
ETXEBIZITZA ETA  
GARRAIOETAKO SAILA**  
DEPARTAMENTO DE  
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL,  
VIVIENDA Y TRANSPORTES

Donostia-San Sebastián kalea, 1  
01010 Vitoria-Gasteiz - Álava

**Diseña y maqueta:**  
Diagonal 360°

**Escribe y traduce:**  
Viceconsejería de Vivienda



LURRALDE PLANGINTZA,  
ETXEBIZITZA ETA GARRAIO SAILA  
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN  
TERRITORIAL, VIVIENDA  
Y TRANSPORTES



# Índice

<b>01</b>	<b>PRESENTACIÓN</b>	4	<b>06</b>	<b>UN SERVICIO PÚBLICO A LA CIUDADANÍA</b>	33
<b>02</b>	<b>LA ESTRUCTURA DEPARTAMENTAL</b>	6	<b>07</b>	<b>INNOVACIÓN EN VIVIENDA</b>	38
<b>03</b>	<b>PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO REGLAMENTARIO</b>	9	<b>08</b>	<b>NUESTRAS CIFRAS</b>	46
<b>04</b>	<b>EL FOMENTO DEL ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE</b>	19			
<b>05</b>	<b>LA ESTRATEGIA DE REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS</b>	29			







# 01 PRESENTACIÓN







## Carta del Consejero



**Iñaki  
Arriola**

Consejero de  
Planificación Territorial,  
Vivienda y Transportes

El paso de una legislatura a otra permite echar la vista atrás y abrir una reflexión sobre la política de vivienda desarrollada en Euskadi a partir de los programas, iniciativas y normativa implementados en estos años. Un análisis que constituye, además, un ejercicio de responsabilidad que en el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes asumimos con gusto y reflejamos en las páginas de esta memoria.

En los últimos tiempos la vivienda ha cobrado una especial relevancia pública y se ha instalado como uno de los grandes desafíos de la sociedad actual. Un reto que nos concierne a todas las personas de forma individual y colectiva y ante el que Euskadi ha vuelto a mostrar su compromiso mediante la conformación del II Pacto Social por la Vivienda, un gran acuerdo suscrito por 91 organizaciones sociales, públicas y privadas, que determina nuestra hoja de ruta y garantiza un marco de estabilidad y colaboración en el medio y largo plazo.

Esta pasada legislatura ha servido también para consolidar el derecho subjetivo a la vivienda de la ciudadanía vasca, un valor que nos distingue como sociedad y sobre el que pivota toda nuestra acción política, para avanzar en la mejora de la habitabilidad de las viviendas y en la edificación de otras nuevas en régimen de alquiler protegido e impulsar una nueva especialidad de alquiler asequible en colaboración con agentes promotores privados. Y para incorporar nuevas herramientas que posibilitan la declaración de zonas de mercado tensionado de vivienda en territorio vasco, como consecuencia de la aprobación de la Ley española por el Derecho a la Vivienda. Desde el área de Vivienda hemos sentado las bases y establecido los protocolos para facilitar su implantación en aquellos municipios vascos que, cumpliendo la normativa, quieran desarrollar medidas de choque que intenten paliar tanto la escasez de vivienda como su carestía.

No podemos olvidar tampoco las dificultades con las que iniciamos este mandato marcado por la crisis sanitaria de la Covid y sus terribles efectos sociales y económicos, los cuales nos obligaron a adoptar medidas excepcionales como las ayudas al pago del alquiler en viviendas libres a personas en situación de vulnerabilidad o la exoneración del pago del alquiler de los parques públicos protegidos. Mención aparte merecen los Fondos Next de rehabilitación asignados al área de Vivienda dentro del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Euskadi ha sabido aprovechar esta excelente oportunidad ejecutando la totalidad de los recursos europeos recibidos, unas ayudas que están sirviendo para acometer la rehabilitación con criterios de eficiencia energética de buena parte de nuestro parque de vivienda, uno de los más antiguos de Europa.

Podría seguir detallando las iniciativas desarrolladas a lo largo de estos años, pero sin duda resulta más oportuno que cada cual pueda evaluar por su cuenta el trabajo realizado por el Departamento a través de los datos y cifras reunidos en este documento. Una apuesta por la información y la transparencia que esperamos resulte de su interés.



# 02 LA ESTRUCTURA DEPARTAMENTAL



La Viceconsejería de Vivienda, en la XII Legislatura, ha estado integrada en el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, compartiendo Departamento con la Viceconsejería de Planificación Territorial y Agenda Urbana y con la Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes.

La Viceconsejería de Vivienda tiene dos Direcciones: la Dirección de Vivienda, Suelo y Arquitectura y la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda. Además de las dos Direcciones, la Viceconsejería cuenta con las Sociedades Públicas Alokabide y Visesa y las tres Delegaciones Territoriales que constituyen instrumentos imprescindibles para la ejecución de las políticas de vivienda.



## Organigrama y funciones



En conjunto constituye una organización con más de **400 personas trabajando juntas** por un objetivo común.





La Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco comenzaba la XII Legislatura con el firme propósito de cumplir la misión que tenía encomendada y alcanzar los objetivos establecidos tanto por el Plan Director de Vivienda 2021-2023, como por el Pacto Social por la Vivienda 2022-2036.

Las acciones iniciadas en esta Legislatura tienen una vocación de continuidad gracias a los compromisos adquiridos en el Pacto Social por la Vivienda. El impulso al alquiler asequible y la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas a través del fomento de una rehabilitación integral y un máximo aprovechamiento de los fondos europeos son los grandes retos sobre los que pivotan el resto de actuaciones desarrolladas en esta Legislatura.

## MI SIÓN

La misión de la Viceconsejería de Vivienda es garantizar una respuesta integral a las personas con necesidad de una vivienda digna y adecuada, incrementando la oferta de recursos destinados tanto al alquiler asequible como a la mejora de las condiciones de habitabilidad y sostenibilidad del parque residencial existente.

La visión de la Viceconsejería de Vivienda es llegar a 2024 habiendo implementado y consolidado el sistema de prestaciones que garanticen el Derecho Subjetivo a la Vivienda, facilitando a la vez el crecimiento y la cohesión social del parque de viviendas destinadas a alquiler asequible, y habiendo impulsado la rehabilitación del parque residencial público y privado optimizando los fondos europeos a través de un cambio estratégico en las políticas de rehabilitación en torno a la calidad y habitabilidad de las edificaciones, la rehabilitación integral, la accesibilidad, la eficiencia energética, la reducción del impacto climático y la innovación.

## VI SIÓN





# 03 PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO REGLAMENTARIO





La implementación de las políticas de vivienda desarrolladas por la Viceconsejería de Vivienda abarca un amplio espectro de actuaciones de diversa naturaleza que requieren de una adecuada planificación y un importante desarrollo normativo.

La aprobación de la **Ley 3/2015**, de 18 de junio, de vivienda, ha marcado las políticas de vivienda que se vienen implementando en los últimos años. Esta Ley implica el desarrollo normativo de un elevado número de normativas, muchas de las cuales han sido desarrolladas en la XII Legislatura.

La propia Ley indica cuáles deben ser los instrumentos de planificación y programación, señalando al **Plan Director de Vivienda** como el instrumento que tiene una naturaleza directriz y orientadora de las políticas públicas en materia de vivienda.

El **Programa de Gobierno 2020-2024** de la XII Legislatura incluyó 3 compromisos que se desarrollan en 29 iniciativas a alcanzar por la Viceconsejería de Vivienda. Las líneas maestras en las políticas de vivienda a lo largo de estos años han tratado de

materializar los objetivos del Programa de Gobierno.

El vértice principal de actuación ha sido redoblar la apuesta por un modelo estable y coherente que permita consolidar un marco institucional y programático que desarrolle y se adapte a los retos a largo plazo, consolidando y reforzando las señas de identidad de la política de vivienda vasca.

## PROGRAMA DE GOBIERNO 2020-2024

### COMPROMISOS A ALCANZAR POR LA VICECONSEJERÍA DE VIVIENDA

Compromiso 37	Compromiso 38	Compromiso 39
Alcanzar un <b>Pacto Social por la Vivienda a 15 años</b> y aprobar el nuevo <b>Plan Director de Vivienda de la legislatura</b> .	Acciones específicas de <b>acceso a la vivienda para las personas jóvenes</b> .	<b>Promover la rehabilitación, la regeneración urbana y la innovación en vivienda</b> , mejorando la accesibilidad, la eficiencia energética y la construcción sostenible.

Estos compromisos contribuyen a **tres Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)** de la Agenda 2030:

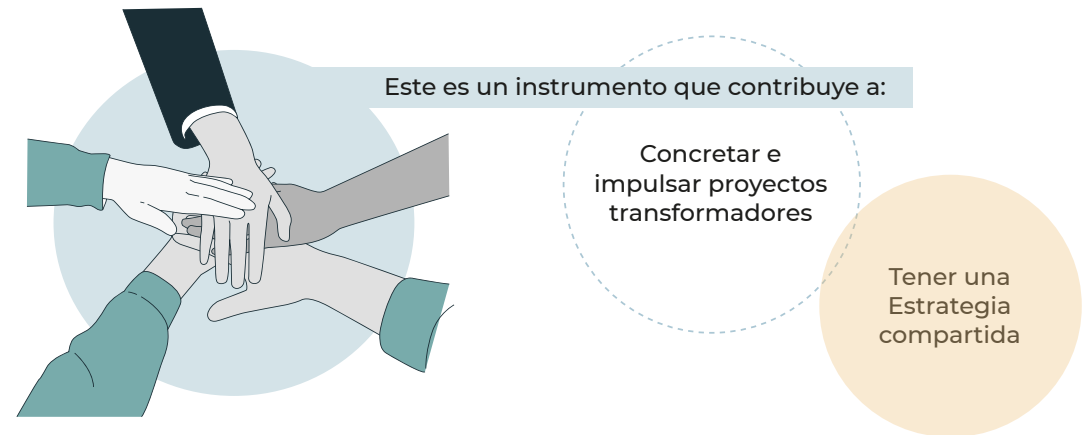




## El Pacto Social por la Vivienda

El Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco y otras **91 entidades institucionales, sociales y empresariales** firmaron, en noviembre de 2022, el Pacto Social por la Vivienda 2022-2036.

El Pacto Social por la Vivienda ha sido la culminación en esta XII legislatura de un proceso de trabajo con un importante nivel de consenso alcanzado, donde los principales agentes relacionados con la vivienda en Euskadi se han comprometido en el objetivo común y compartido de acelerar la efectividad del derecho a la vivienda, estableciendo unas metas y unas líneas de trabajo a largo plazo para desarrollar uno de los grandes pilares del modelo social vasco.



### METAS CUANTITATIVAS





# El Pacto Social por la Vivienda

## 6 LÍNEAS DE ACTUACIÓN PRIORITARIAS A DESARROLLAR EN EL PERÍODO 2022-2036

### LÍNEAS DE INCIDENCIA DIRECTA

- 1** **MAYOR INVERSIÓN EN VIVIENDA** APOYADA EN UNA FISCALIDAD INCENTIVADORA
- 2** SEGUIR PROFUNDIZANDO EN LA **DIMENSIÓN SOCIAL** DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA
- 3** **GENERALIZAR LA INCLUSIÓN** DE LA VIVIENDA EN LA AGENDA ESTRATÉGICA MUNICIPAL
- 4** CONFORMAR UN **SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN ATRACTIVO**, COMPETITIVO E INNOVADOR

### LÍNEAS TRANSVERSALES DE SOPORTE

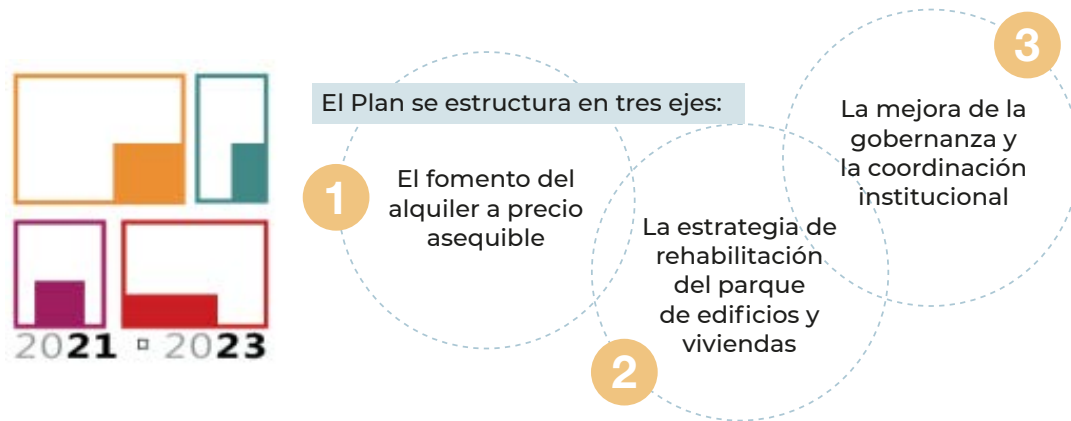
- 1** **INTELIGENCIA DE DATOS Y EVALUACIÓN AVANZADA ESTRATÉGICA MUNICIPAL**
- 2** **IMPLICACIÓN Y COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA-SOCIAL**





## El Plan Director de Vivienda 2021-2023

El Plan Director de Vivienda 2021-2023 ha sido la hoja de ruta para el impulso de la política vasca de vivienda en la Legislatura y la puesta en práctica la Ley de Vivienda de 2015. En él, se reconoce el derecho subjetivo a la vivienda, una protección social que ha supuesto la priorización de esos hogares en la adjudicación de viviendas de alquiler, la principal herramienta establecida en la Ley para dar respuesta al derecho subjetivo.



### LAS PRINCIPALES SEÑAS DE IDENTIDAD DEL PLAN INCLUYEN:

- El refuerzo de la apuesta por la promoción en alquiler protegido de iniciativa pública y privada
- El avance en el reconocimiento del Derecho Subjetivo a la Vivienda
- Los programas de movilización de vivienda deshabitada (Bizigune y ASAP)
- El salto cuantitativo y cualitativo en la política de rehabilitación, fomentando intensamente la rehabilitación integral, la accesibilidad y la eficiencia energética
- La apuesta por una fiscalidad que aumente la oferta de alquiler

## Principales Objetivos del Plan en cifras:

**29.300**

viviendas en el parque público de alquiler protegido

**40%**

de cuota del parque de alquiler sobre el parque protegido total

**4.000**

nuevas viviendas en alquiler

**12.000**

hogares con derecho a la vivienda reconocido

**28.000**

hogares perceptores de la Prestación Complementaria de Vivienda o Prestación Económica de Vivienda

**4.500**

personas del programa de ayuda a la emancipación Gaztelagun

**35.800**

viviendas afectadas por proyectos de rehabilitación integral de edificios

**15.000**

viviendas que han recibido ayudas para la mejora de la accesibilidad

**Presupuesto consolidado del Plan: 1.237,6 millones de euros, un 11% superior al anterior Plan.**





## Normativa clave aprobada en la XII Legislatura

### DECRETO DE HABITABILIDAD

En junio de 2022, el Consejo de Gobierno aprobó el **Decreto 80/2022**, de 28 de junio, que establece las **condiciones mínimas de habitabilidad que deben cumplir las viviendas y alojamientos dotacionales** ubicados en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como los edificios de uso predominantemente residencial que los albergan, para garantizar que sean dignas, adecuadas y accesibles.

Asimismo, es objeto de esta norma determinar las normas de diseño que deben respetar los alojamientos dotacionales y las viviendas de protección pública. En el caso de las últimas, únicamente a efectos de su calificación de protección pública.

### DECRETO DEL DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA

En octubre de 2023 es aprobado el **Decreto 147/2023** que regula el derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda o alojamiento dotacional, derecho reconocido por la **Ley Vasca de Vivienda 3/2015**.

El **Derecho Subjetivo a la Vivienda garantiza** la posibilidad de acceder a una vivienda de alquiler social o, en su defecto, a una prestación económica de vivienda (PEV) de 300 € mensuales para contribuir al pago de una renta de alquiler en el mercado libre. El Decreto regula los requisitos, condiciones y procedimientos para el reconocimiento del Derecho Subjetivo a la Vivienda (DSV).

### DECRETO DE VIVIENDA DESHABITADA

El objeto de del **Decreto 149/2021**, de 8 de junio, es **movilizar el parque residencial vacío** y asegurar la función social de la vivienda.

El Decreto establece el procedimiento para declarar deshabitada una vivienda y recoge las medidas que se adoptarán a partir de ahora para incentivar que estas sean movilizadas para su alquiler o compra, entre ellas el canon anual para residencias desocupadas.

## ORDEN DE PRECIOS Y RENTAS MÁXIMAS

La **Orden de 30 de junio de 2022**, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales. La norma actualizó las cuantías, vigentes desde 2010, de manera que se modifican los precios de las VPO para venta y tasadas para acomodarlos a los costes reales, y se mantienen los arrendamientos y cánones máximos a pagar en las VPO de alquiler y en los alojamientos dotacionales. La nueva normativa incorpora la actualización automática de los precios en base al IPC a partir del 1 de enero de 2024.

## ORDEN DE ALQUILER ASEQUIBLE

La **Orden de 14 de octubre de 2022**, regula una nueva especialidad de alquiler asequible dentro del régimen de arrendamiento de las viviendas de protección social de régimen general y las viviendas tasadas de régimen autonómico.

Este nuevo programa pretende movilizar los suelos de titularidad privada para que se dirijan al alquiler asequible reservado para las personas o unidades convivenciales con rango de ingresos medios para que estas puedan también acceder a una vivienda protegida en régimen de arrendamiento a un precio menor al del mercado libre.

## ÓRDENES DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS

La **Orden de 21 de julio de 2021** actualiza y amplía las ayudas para la rehabilitación de viviendas y edificios residenciales en materia de habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética, y crea una nueva línea de apoyo especial para personas mayores y en situación de vulnerabilidad. Asimismo, la Orden de 21 de junio de 2022, ha permitido profundizar en la rehabilitación para el fomento de la eficiencia energética en el marco de los programas 3, 4 y 5 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia financiado por los fondos Next Generation EU.





## Ley de Vivienda del Estado: incidencia en Euskadi

### Zonas de mercado residencial tensionadas

La aprobación en mayo 2023 de la **Ley 12/2023 de Derecho a la Vivienda Estatal** ha procurado, entre otras cuestiones, un marco jurídico nuevo para el establecimiento temporal de controles de precios en zonas declaradas como tensionadas, aportando una nueva herramienta con seguridad jurídica.

A través del **Observatorio Vasco de Vivienda**, se ha realizado un **análisis** para identificar las áreas que potencialmente

podrían ser declaradas zonas tensionadas por cumplir con los requisitos que establece la Ley estatal de vivienda.

Las zonas que cumplen con los **criterios de la Ley** se encuentran en **43 municipios de Euskadi**, entre ellos, las tres capitales vascas. Son los ayuntamientos los que ahora deben analizar si quieren iniciar el proceso. De los 43 municipios, 2 están en Álava, 20 en Bizkaia y 21 en Gipuzkoa.

#### Criterios para declarar zona de mercado residencial tensionado:

1

Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

2

Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente

Otra de las iniciativas que han dado cobertura al desarrollo del texto legal del estado, ha sido la elaboración de un **Protocolo de actuación** para orientar a los ayuntamientos en la implantación de las zonas tensionadas en sus respectivos municipios.



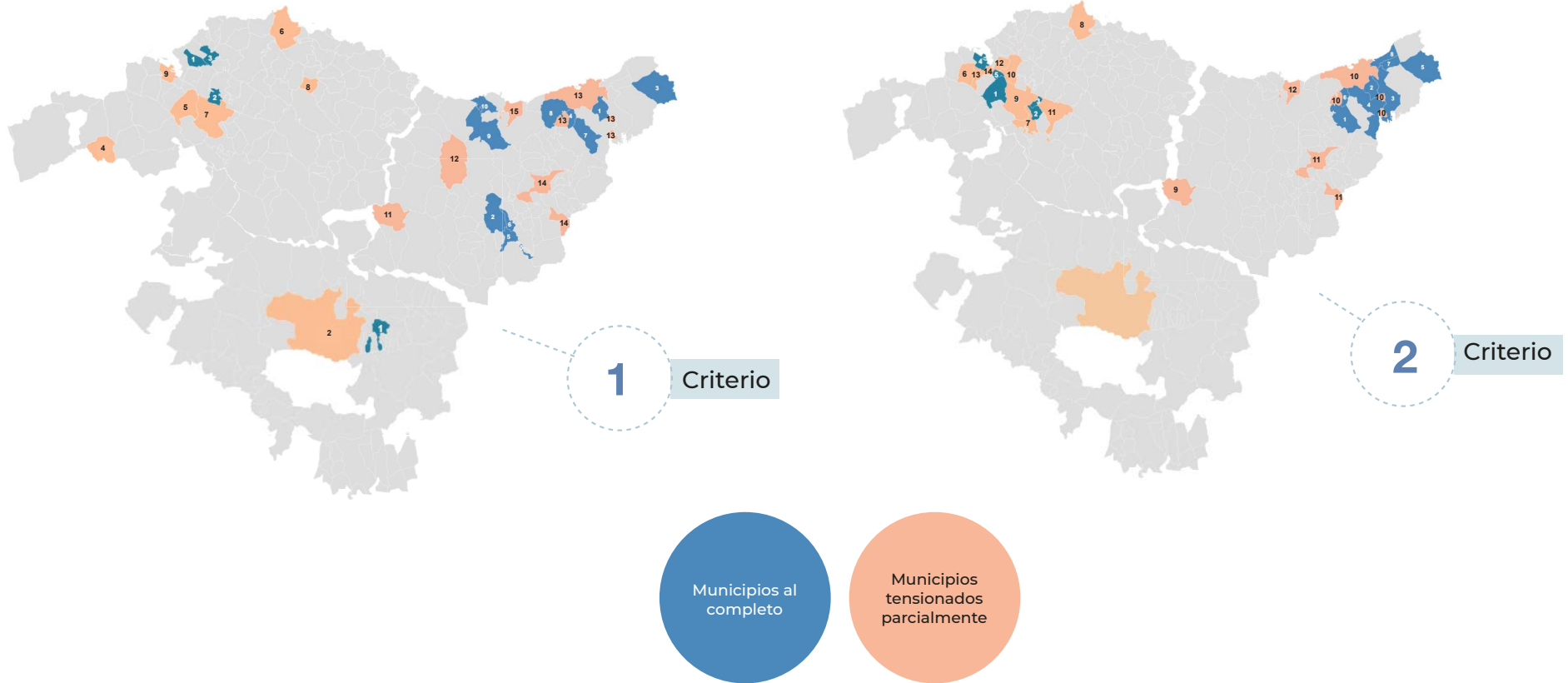




## Zonas de mercado residencial tensionado

### Criterios para declarar zona de mercado residencial tensionado:

Son varios los municipios que están iniciando los procesos para ser declarados como zonas de mercado residencial tensionado.





# Ley de Vivienda del Estado: incidencia en Euskadi

## Mediación con grandes tenedores de vivienda

La **Ley 12/2023**, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda introduce, entre otras medidas, un nuevo requisito indispensable previo a la interposición de una demanda judicial que pueda derivar en un lanzamiento de personas o unidades familiares en situación de vulnerabilidad económica de su vivienda habitual.

Ese requisito supone que las partes se sometan a un **procedimiento de conciliación o intermediación** previo a la vía judicial en el supuesto de que la parte demandada se encuentre en situación de vulnerabilidad económica.

**El servicio de mediación y conciliación Bizilagun** es quien atiende estos procesos, tal y como se recoge en la **Instrucción 1/2024** del Viceconsejero de Vivienda.

Para atender los nuevos procesos de grandes tenedores por lanzamientos de arrendamientos, la Viceconsejería ha reforzado temporalmente el servicio de Bizilagun con 4 personas asesoras jurídicas.

Actualmente se han tramitado **269 expedientes**:

**132** en Bizkaia, **81** en Araba y **56** en Gipuzkoa.

A principios de 2024 ha sido **renovado el convenio de colaboración** de los Departamentos de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes y el de Igualdad, Justicia y Políticas Sociales junto con la asociación de municipios vascos **Eudel y el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ)**, para atender a personas en situaciones de especial vulnerabilidad ante un lanzamiento por impago de sus rentas o ante un desahucio por no afrontar el pago de la hipoteca de su vivienda habitual.

El convenio, que tendrá una vigencia de cuatro años, **recoge las modificaciones que plantea la nueva legislación estatal**. El convenio aclara que será la administración autonómica la que emita informes, no solo a instancia de las personas deudoras, sino también en los casos de lanzamiento impulsados por parte de grandes tenedores, y la que proporcione el acceso al servicio de conciliación o intermediación que esta ley establece (Bizilagun).







# 04 EL FOMENTO DEL ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE







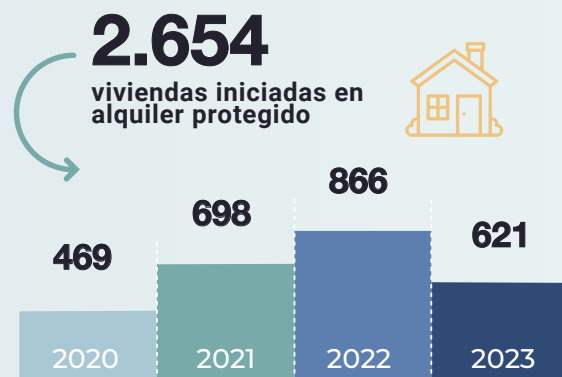
## ■ Apuesta decidida por el incremento del parque de viviendas en alquiler social

El fomento del alquiler asequible en Euskadi es uno de los grandes retos, tanto del Plan Director de Vivienda como del Pacto Social por la Vivienda. Este último establece como meta que a final de 2036 el 5% de las viviendas principales de Euskadi sean viviendas de protección pública en régimen de alquiler asequible, con el fin de dar respuesta a la creciente demanda de la ciudadanía.

Desde la aprobación de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, y ya desde 2020, todas las viviendas de iniciativa pública deben destinarse exclusivamente al alquiler.

La Sociedad Pública Visesa, junto con la Dirección de Vivienda, Suelo y Arquitectura, ha sido un instrumento fundamental en la promoción y construcción de viviendas y alojamientos dotacionales en los últimos años. Todas las viviendas edificadas han sido destinadas al régimen de alquiler protegido.

En el conjunto de la Legislatura se han iniciado un total de 2.844 viviendas de protección pública en régimen de alquiler: 2.654 viviendas en alquiler social (1.866 por Visesa) y 190 alojamientos dotacionales (ADAs).



Promoción de nuevas viviendas en régimen de alquiler protegido



Promoción de alojamientos dotacionales



El **Comité de Alquiler**, creado en la Legislatura anterior, se reúne con una periodicidad bimensual para realizar el seguimiento del desarrollo de las promociones. Este Comité está formado por las dos Direcciones de la Viceconsejería de Vivienda y las Sociedades Públicas Visesa y Alokabide. El Comité es presidido por el Viceconsejero y permite coordinar las actuaciones de forma constante, aunando criterios de diseño y materialización de los edificios del parque público de alquiler con el fin de mejorar su posterior gestión.



## Una nueva especialidad de alquiler asequible

### Impulso a la edificación de vivienda en alquiler asequible por parte de terceros

Sin abandonar en absoluto la atención prioritaria al colectivo con menos recursos, también se deben abrir nuevas oportunidades para atender a sectores sociales que requieren de un alquiler asequible. Este programa se dirige a las personas demandantes de alquiler registradas en Etxebide, que tienen unos ingresos anuales entre 21.000 y 39.000 euros.

La **Orden de 14 de octubre de 2022**, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre el alquiler asequible, regula una **nueva especialidad de alquiler asequible dentro del régimen de arrendamiento de las viviendas de protección social de régimen general y las viviendas tasadas de régimen autonómico**.

El nuevo programa pretende movilizar los suelos de titularidad privada para que se dirijan al alquiler asequible reservado a personas o unidades convivenciales con rango de ingresos medios, de manera que estas puedan también acceder a una vivienda protegida en régimen de arrendamiento a un precio menor al del mercado libre.

Las promotoras privadas deberán firmar convenios con el Departamento de Vivienda para construir con ayudas públicas una promoción para el alquiler asequible para colectivos de ingresos medios. Los acuerdos se firmarán para ofrecer en arrendamiento asequible los pisos durante un periodo mínimo de 20 o 50 años y, en ellos, se estudiará si existe una demanda suficiente en la zona y se definirán las ayudas económicas a percibir.

Las empresas recibirán 18.000 euros por vivienda destinada a este fin, una cuantía que se incrementa hasta los 45.000 euros en caso de que el plazo en el que la destinaran al alquiler asequible fuera por más de 50 años. Una vez finalizado el plazo inicial, si deciden ampliarlo por al menos 10 años más recibirán 12.000 euros de ayuda por cada hogar, 24.000 si la extensión es por al menos 20 años.

En caso de que a la hora de adjudicarlas no haya demandantes para completar las viviendas, Alokabide arrendará esos pisos con las condiciones y el canon del programa Bizigune.

El alquiler asequible no supone un nuevo régimen específico de cesión, sino que se refiere a un régimen especial recogido en un convenio entre el Departamento de Vivienda y las entidades promotoras. El régimen de cesión será el establecido en su calificación.



Ya se han concedido ayudas para **779 viviendas** bajo esta modalidad, 522 en Álava y 257 en Bizkaia. Están en estudio avanzado 76 viviendas en Gipuzkoa.



## ■ El Derecho Subjetivo a la Vivienda: uno de los valores diferenciales de la política de vivienda en Euskadi

La especial preocupación de la política de vivienda vasca por las personas y familias más desfavorecidas tiene su reflejo en el reconocimiento del derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda o alojamiento dotacional, derecho reconocido por la **Ley Vasca de Vivienda 3/2015** y regulado posteriormente con la aprobación del **Decreto 147/2023**

El reconocimiento del derecho **subjetivo a la vivienda se materializa mediante un acceso preferente a una vivienda de alquiler social o a una prestación económica de vivienda (PEV)** de 300 € mensuales al día de hoy, para contribuir al pago de una renta de alquiler en el mercado libre.

En la XII Legislatura se han adjudicado viviendas en alquiler a 2.641 hogares en aplicación directa del DSV. También en la XII Legislatura han sido concedidas un total de 9.440 ayudas vinculadas al DSV por un importe total de 21,9 millones de euros. Además, se han concedido 160.198 ayudas en el marco de la PCV (Prestación Complementaria de Vivienda) por un importe total de 341,2 Millones de euros.

En marzo de 2024

**8.469**

hogares con DSV reconocido

**29.271**

perceptoras diferentes de PCV

**2.402**

perceptoras diferentes de PEV



Desde abril de 2024, **todas las prestaciones de vivienda** que gestiona el Gobierno Vasco han pasado a estar **bajo el paraguas del Departamento de Vivienda** y asociadas al Derecho Subjetivo (hasta este momento la Prestación Complementaria de Vivienda estaba vinculada a la RGI).

### Principales requisitos:

- Al menos un año de residencia en la CAE
- Antigüedad mínima en Etxebide de 3 años
- Ingresos brutos anuales máximos de la Unidad Convivencial (UC):
  - UC de 3 o más miembros: 19.000 €
  - UC de 2 miembros: 17.000 €
  - UC de 1 miembro: 13.000 €

	2020	2021	2022	2023	Marzo 2024
Nº AYUDAS DSV (PEV)	1.108	1.573	1.675	2.682	2.402
IMPORTE AYUDAS DSV (PEV) €	2.328.686	3.460.902	6.679.160	7.697.429	2.077.563
Nº AYUDAS PCV	32.762	34.511	32.792	30.862	29.271
IMPORTE AYUDAS PCV €	76.433.954	22.747.349	77.655.533	22.747.349	22.747.349

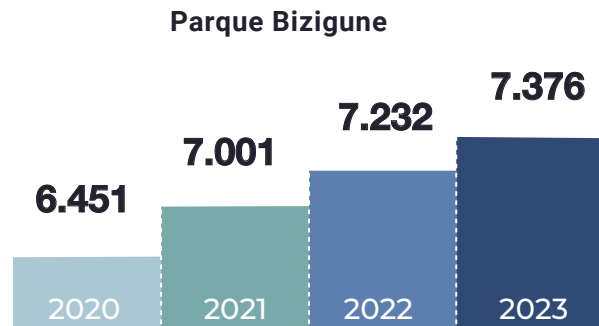
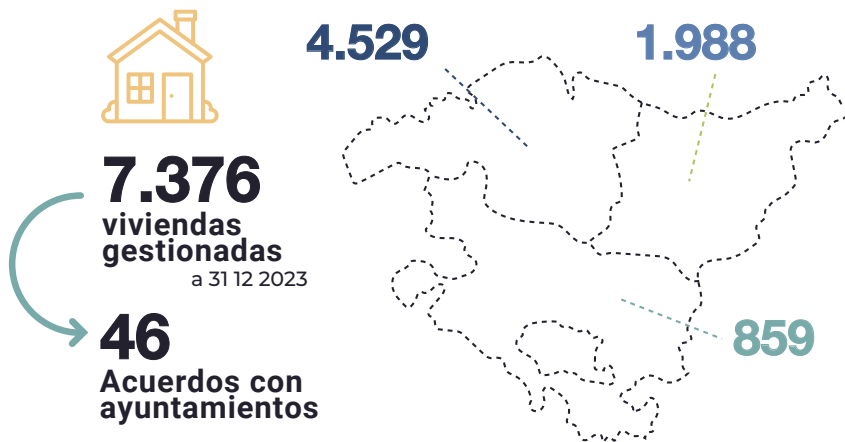




## Bizigune: uno de los pilares del Programa de Vivienda del Gobierno Vasco

La Sociedad Pública Alokabide, mediante el programa Bizigune, incorpora viviendas al mercado de alquiler protegido para darles un uso social. El programa ha experimentado una senda de crecimiento continuado desde su puesta en marcha, experimentando un importante crecimiento en los últimos años. **El programa ha pasado de contar con 6.451 viviendas en 2020**

**a un total de 7.376 a 31 de diciembre de 2023.** El importe de la renta media abonada por las personas inquilinas asciende a 254 € mensuales, en tanto que el importe máximo que reciben las personas propietarias que ceden sus viviendas al programa asciende a 675 €/mes. Cabe destacar el aumento de acuerdos de colaboración con ayuntamientos para impulsar la movilización de vivienda vacía a través de los programas Bizigune y ASAP. Se contabilizan un total de 46 acuerdos con ayuntamientos a 31 de diciembre de 2023.



El propietario o propietaria de una vivienda vacía, pone dicha vivienda a disposición de Alokabide a través de un contrato de usufructo, a cambio de una serie de garantías establecidas. A su vez, Alokabide adjudica esta vivienda a una persona que se encuentre inscrita como demandante de vivienda protegida en el Registro Etxebide. La persona inquilina abona un alquiler proporcional a sus ingresos.

“Si tienes una vivienda vacía, Bizigune es tu programa”



Reflejo del interés y confianza en el programa es el hecho de que el **89,6%** de las **personas propietarias** de las viviendas cuyo contrato expiraba en 2023, **han renovado** por otros 6 años. Además, tanto las personas inquilinas como las propietarias muestran una elevada satisfacción con el programa.



## Gaztelagun: la juventud, un colectivo preferente

Es un objetivo prioritario del Gobierno Vasco promover la emancipación de las personas jóvenes y, con ello, el desarrollo de nuevos proyectos de vida.

Gaztelagun contribuye a este objetivo mediante la concesión de una **ayuda directa al pago del alquiler** para favorecer la emancipación de **jóvenes entre 18 y 35 años**. Este programa fue puesto en marcha en 2019 por la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco.

Con la aprobación de la **Orden de 26 de abril de 2022**, Gaztelagun se consolida, configurándose como programa permanente y estructural, ante la necesidad de reforzar el apoyo al acceso a la vivienda entre los y las jóvenes de Euskadi.

Las cifras del programa avalan su éxito, y se siguen cumpliendo objetivos. A cierre de 2023 un total de **6.346 expedientes están recibiendo la ayuda**, lo que supone un incremento del 63% de solicitudes activas respecto de 2022. Este número de expedientes se traduce en **7.526 personas beneficiarias**.

El importe total abonado en concepto de ayudas Gaztelagun en 2023 asciende a 18,3 millones de euros. Entre 2020 y 2024, se han destinado más de 40 millones de euros en ayudas.



Desde que se puso en marcha el programa, **9.943 hogares jóvenes** han sido beneficiarios de Gaztelagun.



### Requisitos

- Tener entre 18 y 35 años
- 6 meses de residencia ininterrumpida en Euskadi
- No ser propietario/a de vivienda
- Ser titular de un contrato de arrendamiento
- Ingresos:
  - Solicitud individual: 3.000 € - 26.725 €
  - Unidad familiar: 3.000 € - 32.724 €

## Gaztelagun: la juventud, un colectivo preferente



### Ayudas

- Pago mensual de un porcentaje de la renta del alquiler de una vivienda libre situada en Euskadi
- Cuantía máxima: 300 € mes (hasta el 60% del alquiler abonado)
- Límites de la renta mensual
  - 800 € en Bilbao, Donostia-San Sebastián y Vitoria-Gasteiz
  - 750 € en las áreas metropolitanas de Bilbao y Donostia-San Sebastián y en los municipios de más de 10.000 habitantes
  - 675 € en el resto de municipios

Gaztelagun es compatible con el programa de ayudas a la emancipación “Emantzipa” del Gobierno Vasco.







## ■ Obtención y gestión de suelos para asegurar un stock de patrimonio público

La captación de suelo para vivienda protegida es una acción coordinada entre la Dirección de Vivienda, Suelo y Arquitectura y Visesa.

En las últimas dos legislaturas se ha constituido un **Comité de Suelo**, que se reúne con una periodicidad bimensual para realizar el seguimiento del desarrollo de los ámbitos urbanísticos en los que se van a desarrollar las actuaciones.

Este Comité está formado por las dos Direcciones de la Viceconsejería y la Sociedad Pública Visesa, y está presidido por el Viceconsejero. Permite coordinar las actuaciones urbanísticas de forma constante.

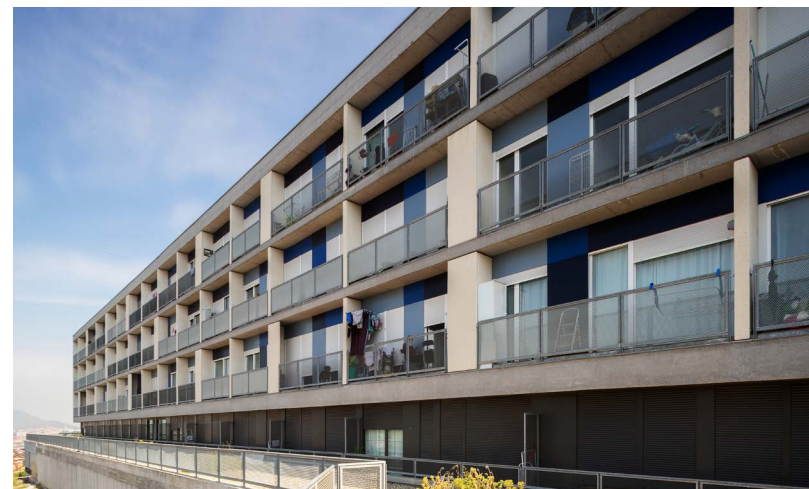


Una de las estrategias prioritarias del **Pacto Social por la Vivienda** es la necesidad de crear una reserva estratégica de suelo público destinado a vivienda protegida, con el fin de incrementar la oferta pública de vivienda en alquiler asequible. El objetivo del Pacto Social es **lograr un incremento de suelo para la edificación de 18.000 viviendas en el período de vigencia del Pacto (2022-2036)**.



Por su parte, el Plan Director de Vivienda 2021-2023, establecía como objetivo la captación de suelo para la edificación de 3.300 viviendas (2.400 de la Dirección de Vivienda y 900 de Visesa).

El gasto ejecutado en compras de suelo por la Dirección de Vivienda, Suelo y Arquitectura, en el periodo 2020-2023, ha alcanzado los 19,9 millones de euros y el invertido en urbanizaciones los 17,9 millones de euros.



En esta legislatura, se ha captado suelo para la edificación de **2.346** viviendas:  
1.981 el Departamento  
y 365 Visesa

La bolsa de suelo asciende a **2.742** viviendas:  
2.236 del Departamento y 506 de Visesa



## Alokabide: Desarrollo de la función social de la vivienda

Alokabide es la **sociedad pública dependiente del Gobierno Vasco** para el desarrollo de la función social de la vivienda a través de la política de alquiler.

Alokabide, además de gestionar el parque público de viviendas propias y del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, gestiona los programas Bizigune y ASAP, y las viviendas cedidas por ayuntamientos.

Cabe destacar que en esta Legislatura ha sido amortizada la deuda financiera de 55 millones de euros, dejando la sociedad pública saneada.



En el año 2023, el parque de viviendas destinadas al alquiler protegido gestionado por Alokabide ha experimentado un significativo crecimiento, elevando la oferta de alquiler protegido a **más de 16.200 viviendas.**



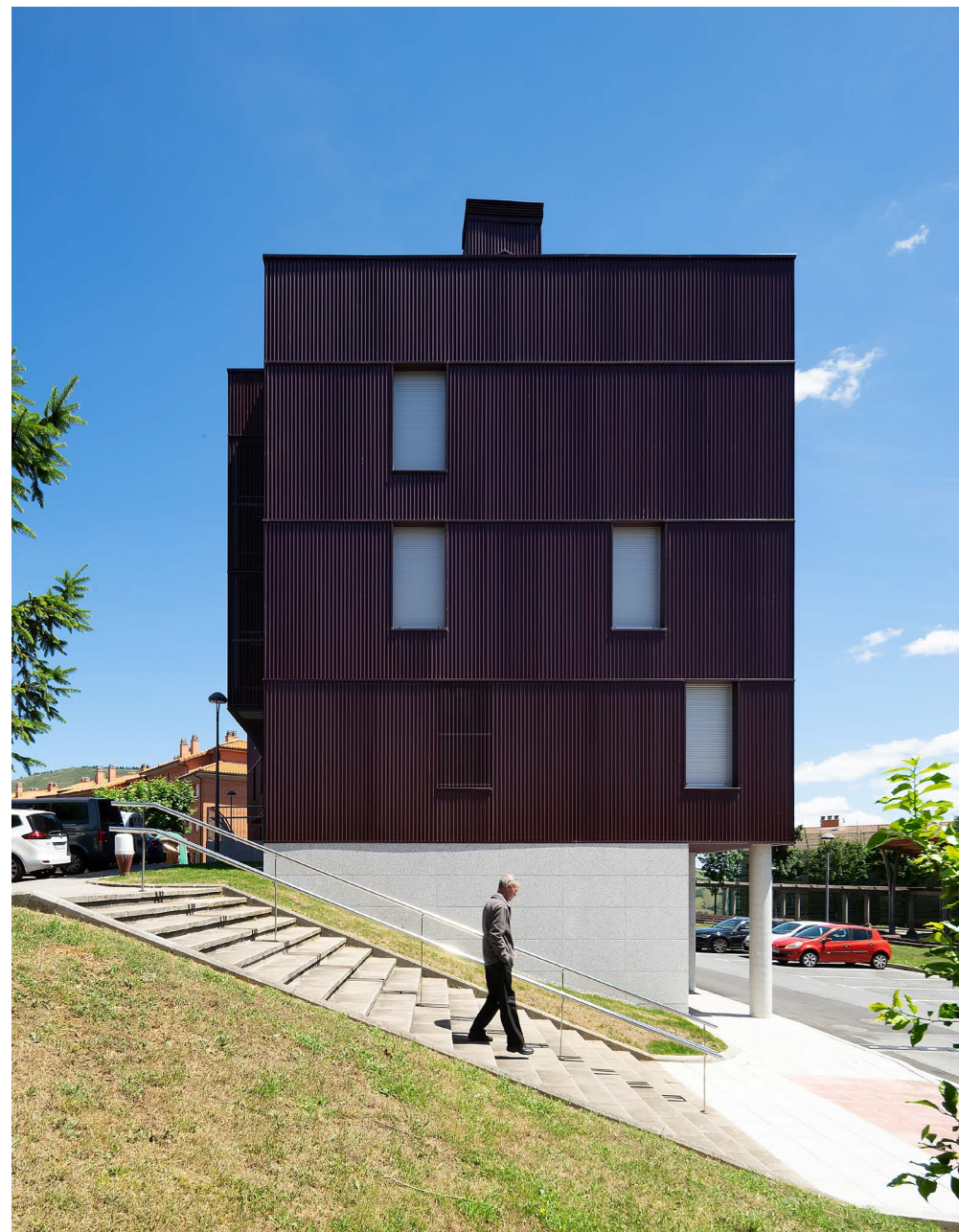


## Atención de Alokabide a necesidades especiales de vivienda

Durante el otoño de 2022 e invierno de 2023 fueron aportados un total de 1,5 millones de euros para que las comunidades y vecinos/as en promociones de calefacción centrales pudieran hacer frente a los elevados importes de los suministros de gas, tras los incrementos experimentados a consecuencia de la crisis energética. Esta ayuda alcanzó a 5.460 familias y a 105 promociones. El proyecto e-lagun de acompañamiento energético a familias finalizó en 2021 y ayudó a 1.834 familias.

**5.460** familias beneficiadas  
para hacer frente a los elevados costes de los suministros de gas

Asimismo, Alokabide ha atendido en esta Legislatura las siguientes necesidades:







# 05 LA ESTRATEGIA DE REHABILITACION DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS





## El impulso a la rehabilitación de viviendas y edificios: una apuesta estratégica

En la Legislatura XII se ha impulsado la actividad de rehabilitación con una visión integral.

En julio de 2021 se aprobó una nueva **Orden de Ayudas** que unificaba y simplificaba los dos programas existentes hasta el momento. Esta nueva Orden regula **tres líneas de ayudas**:

- 1 **Línea 1:** medidas financieras para obras particulares
- 2 **Línea 2:** medidas financieras para obras comunitarias
- 3 **Línea 3:** medidas financieras para obras comunitarias de rehabilitación integral y eficiente



Las ayudas a la rehabilitación han contribuido a la adecuación constructiva de 49.478 viviendas, a la mejora de la accesibilidad de 24.603 viviendas y a la mejora de la eficiencia energética de 6.901 viviendas. Además, 1.085 viviendas han sido beneficiadas de ayudas para acometer una rehabilitación integral.



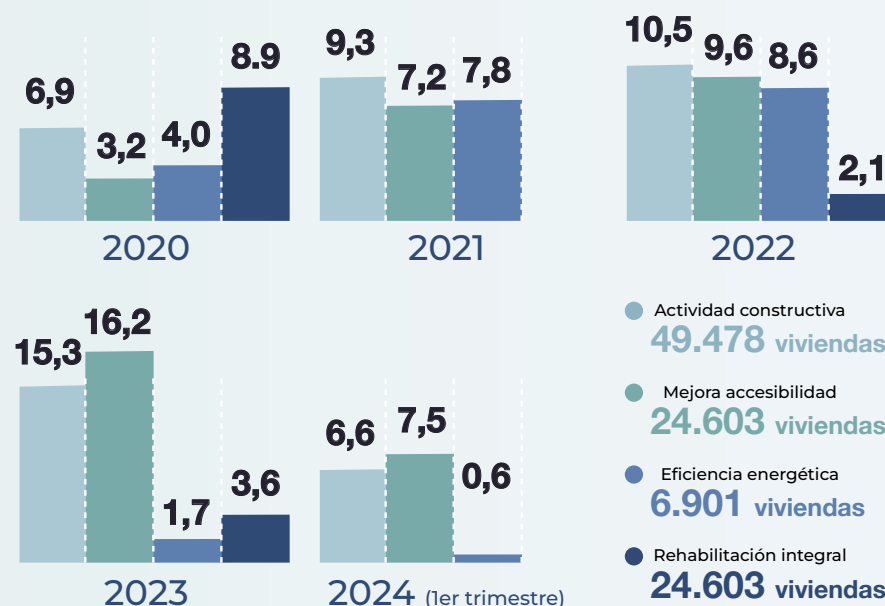
En esta Legislatura vez, un tratamiento vasca como un política vasca de vivienda.



se ha realizado, por primera vez, un tratamiento del sector de la construcción como un componente estratégico de la política vasca de vivienda.

Las ayudas a la rehabilitación concedidas por la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco han generado un importante impacto económico en el sector, reforzando además la innovación, la generación de puestos de trabajo con elevada cualificación, la industrialización y la sostenibilidad.

Ayudas a la rehabilitación (Millones de euros)



- Actividad constructiva **49.478 viviendas**
- Mejora accesibilidad **24.603 viviendas**
- Eficiencia energética **6.901 viviendas**
- Rehabilitación integral **24.603 viviendas**

## Ejecución de los Fondos Next Generation EU para la rehabilitación energética de edificios: Euskadi ha cumplido los objetivos

Los Fondos Europeos del Marco de Recuperación y Resiliencia asignados a la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco han supuesto una excepcional oportunidad para mejorar la eficiencia energética del parque de viviendas de Euskadi, uno de los parques más antiguos de Europa.

El 21 de junio de 2022 se aprobó la **Orden** por la que se establecen las bases y se regula la convocatoria pública de ayudas con relación a los programas de ayudas de rehabilitación de los edificios residenciales y viviendas para el fomento de su eficiencia energética recogido en el **Real Decreto 853/2021**, de 5 de octubre, por el que se regulan los Programas 3, 4 y 5 en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia Financiado por la Unión Europea – Next Generation EU.

Euskadi ha cumplido con los objetivos y la totalidad de los fondos transferidos han sido ya asignados. El presupuesto total destinado a los programas 3, 4 y 5 ha ascendido a **165,3 millones de euros** y ha **contribuido a la rehabilitación energética de 15.546 viviendas**.

Los programas 3,4 y 5 han sido gestionados y desarrollados con colaboración de las SUR y Visesa.

El Gobierno Vasco ha ejecutado también Fondos en el Programa 6, programa de ayudas a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

Este programa ha sido gestionado y desarrollado íntegramente por Visesa.

El presupuesto del Programa 6 transferido por el Estado al Gobierno Vasco ha ascendido a **48,6 millones de euros** lo que ha permitido la construcción de **1.140 viviendas de alquiler asequible**.



**165,3** millones de euros

**15.546**  
viviendas rehabilitadas  
con criterios de  
eficiencia energética





## ■ Euskoregite: la plataforma que ayuda a gestionar el registro de las ITEs y analizar sus resultados

Desde junio de 2020, Euskoregite es la nueva plataforma en internet para el registro de las Inspecciones Técnicas de los Edificios en Euskadi. El Gobierno Vasco ha implantado esta herramienta con el fin de facilitar el cumplimiento de la obligación de realizar la ITE a las personas propietarias de edificios y la gestión y control de la ITE a los ayuntamientos.

Los edificios que tienen una antigüedad igual o superior a los 50 años tienen obligación de tener una ITE. Asimismo, aquellos que soliciten ayudas a la rehabilitación. Las personas propietarias de los edificios son responsables de realizar la ITE y presentarla en su ayuntamiento.



De las 55.935 publicadas, el 36% han dado como resultado la necesidad de realizar obras (grados 1 a 3) en el edificio, mientras que el 64% deben realizar un mantenimiento (grados 4 y 5).

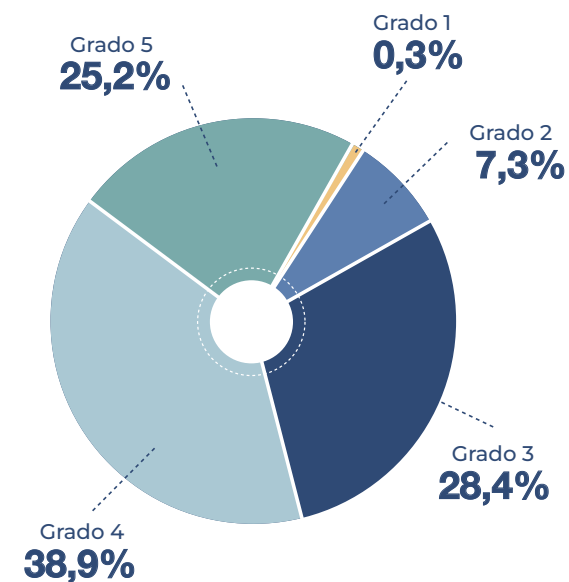
La herramienta de Big Data implantada hace posible contar con esta información. La herramienta analiza la información de las ITEs ya realizadas y registradas en Euskoregite junto con la planificación de las ITEs a futuro y los datos demográficos. Estos análisis han

permitido adelantarse al impacto de la realización de un elevado volumen de ITEs en Euskadi.

Esta herramienta permite interpretar un volumen ingente de datos en un tiempo relativamente corto para entender comportamientos y anticipar tendencias, en base a patrones reales, pudiendo así tomar decisiones más precisas y acertadas y aportando valor a las estrategias de la organización.

Los ayuntamientos publican esta información en la herramienta Euskoregite. El Gobierno Vasco publica informes con carácter trimestral que aportan valiosa información, tanto de la realización de las ITEs como de sus resultados. En marzo de 2024 un total de 85.479 edificios de Euskadi están obligados a realizar la ITE. Las ITEs publicadas en Euskoregite ascienden a 55.935, de las que 46.309 han sido realizadas por antigüedad, lo que representa el 54,2% de los edificios obligados.

### Resultados ITEs realizadas





# 06 UN SERVICIO PÚBLICO A LA CIUDADANÍA







# ETXEBIDE: Un servicio público de referencia para la ciudadanía que necesita una vivienda a precios asequibles

Etxebide capta la **demanda de vivienda de protección pública** en Euskadi y asume también la gestión de la adjudicación de las viviendas de protección pública, tanto las de promoción del Gobierno Vasco, como las de algunos ayuntamientos, en colaboración con ellos. Además, ofrece información útil y resuelve las dudas de la ciudadanía.

Se contabilizan un total de 94.748 unidades convivenciales demandantes de vivienda protegida, de las que el 77% demanda una vivienda en régimen de alquiler. En esta legislatura han sido adjudicadas 16.019 viviendas.

La web de Etxebide recibe en promedio 1,6 millones de visitas trimestrales y se atienden unas 230.000 consultas cada trimestre.



**En todas las promociones se reservan cupos para atender las necesidades de los colectivos más vulnerables:**

- Personas con discapacidad física
- Jóvenes menores de 36 años
- Titulares del Derecho Subjetivo a la Vivienda
- Personas con **especial necesidad de vivienda**. Incluye las unidades familiares en la que uno de los titulares forma parte de los siguientes colectivos:
  - Personas con discapacidad intelectual y del desarrollo o con enfermedad mental
  - Familias monomarentales/monoparentales
  - Víctimas de violencia de género
  - Personas divorciadas o separadas legalmente
  - Personas que hayan perdido la propiedad de su vivienda habitual por incapacidad sobrevinida
  - Personas mayores de 70 años y menores de 30 años



	2020	2021	2022	2023	2024 1er trimestre
ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA	229.044	229.007	229.198	226.387	75.510
VISITAS A LA WEB DE ETXEBIDE	1.617.354	1.762.287	1.617.706	1.481.571	345.724





## Bizilagun, un servicio de mediación y conciliación de la Viceconsejería de Vivienda: público, universal y gratuito

Bizilagun es el servicio de mediación y conciliación en materia de LAU (Ley de Arrendamientos Urbanos) y LPH (Ley de Propiedad Horizontal). Desde la entrada en vigor de la Ley 3/2015, de 18 de junio, es obligatorio tanto registrar los contratos de arrendamiento urbano, como depositar las fianzas derivadas de estos contratos. Bizilagun es el servicio que gestiona estos trámites.

Por otro lado, Bizilagun atiende los procesos de mediación y conciliación derivados de la aplicación de los nuevos requisitos introducidos por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, tal y como recoge la Instrucción 1/2024 del Viceconsejero de Vivienda.

Ese requisito supone que las partes se sometan a un procedimiento de conciliación o intermediación

previo a la vía judicial en el supuesto de que la parte demandada se encuentre en situación de vulnerabilidad económica.

Para atender los nuevos procesos de grandes tenedores por lanzamientos de arrendamientos, la Viceconsejería ha reforzado temporalmente el servicio de Bizilagun con 4 personas asesoras jurídicas.

### MISIÓN DE BIZILAGUN:

**Informar** sobre los derechos y deberes como propietarios/as, vecinos/as, arrendadores/as o inquilinos/as

Ofrecer **Orientación** para aclarar las dudas que tanto propietarios/as como inquilinos/as de una vivienda tengan en cuanto a sus derechos u obligaciones.

**Intermediar** entre vecinos y vecinas de una comunidad o entre personas propietarias e inquilinas con el fin de resolver los conflictos que pudieran surgir y no se resolviesen directamente entre sus protagonistas.

La web de Bizilagun recibe en promedio **169.919** visitas anuales, y son atendidas del orden de **19.000** consultas cada año

	2020	2021	2022	2023	MARZO 2024
VISITAS WEB ANUALES	174.850	192.944	176.764	135.116	51.181
CONSULTAS ATENDIDAS	21.572	20.608	16.537	17.860	4.939

El volumen de contratos de alquiler registrados actualmente asciende a **163.183** viviendas, con un volumen total de fianzas depositadas de **195.733.431€**.

	2020	2021	2022	2023	MARZO 2024
CONTRATOS DE ALQUILER REGISTRADOS	17.372	43.418	37.237	34.824	8.301
FIANZAS DEPOSITADAS	16.174	38.273	33.105	32.797	8.004



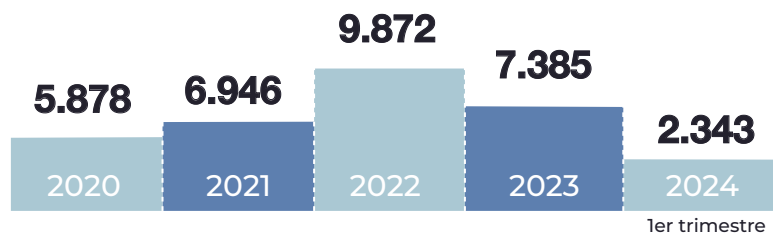
## ■ Control del parque de viviendas de protección pública

### Viviendas inspeccionadas

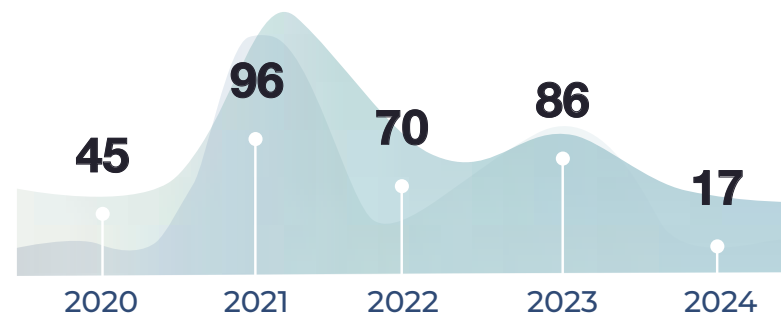
El Departamento de Vivienda realiza periódicamente inspecciones del parque de viviendas de protección pública con el objetivo de **garantizar la función social de la vivienda**.

Entre 2020 y 2024 se han inspeccionado un total de **32.424 viviendas** y se han detectado un total de **2.291 irregularidades**. Los casos que han acabado en sanción se cifran en **314**.

#### Número de viviendas inspeccionadas



#### Casos con sanción



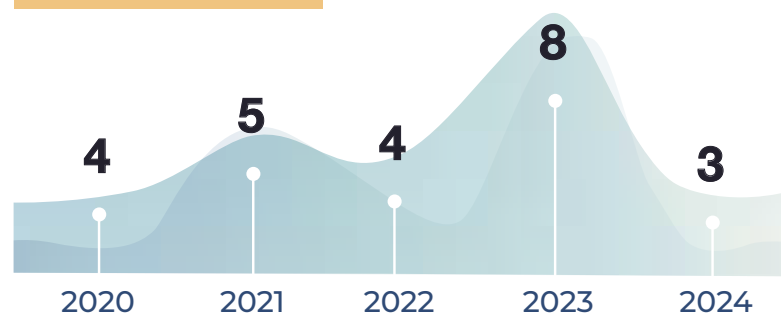
### Tanteo y retracto

El Gobierno Vasco tiene atribuido el derecho de adquisición preferente de una vivienda protegida en la primera y sucesivas transmisiones pagando el precio acordado por el/la vendedor/a y comprador/a.

Entre 2020 y 2024 se han realizado **24 tanteos**. Se ejerce este derecho en los casos en los que existe una anomalía en la transmisión entre particulares de la VPO

Esta política permite la existencia de un mercado transparente de segunda mano de viviendas protegidas a precios asequibles para personas con necesidad de vivienda.

#### Tanteos realizados



## Procesos de participación ciudadana

El Departamento de Vivienda mantiene un canal abierto con la ciudadanía y los profesionales del sector a través de Etxebizitza.

Etxebizitza, es una plataforma donde poder informar de los aspectos más novedosos en torno al mundo de la vivienda, y recoger todas las propuestas, ideas o debates que surjan de la interacción en red.

En esta legislatura han sido instrumentados **4 procesos participativos**, con una participación de 2.850 personas y 178 organizaciones.



### Pacto Social por la Vivienda 2022-2036

Proceso para consensuar las metas y líneas prioritarias de actuación a largo plazo -a 15 años- en torno a la vivienda en Euskadi



### Plan Director de Vivienda 2021-2023

Proceso participativo para construir de forma colaborativa un documento estratégico para orientar las políticas de vivienda de Euskadi



### Observatorio Vasco de la Vivienda

Revisión y mejora del Observatorio Vasco de la Vivienda



### Reactivación y colaboración públicoprivada en vivienda

Proceso participativo con los agentes del sector





# 07 INNOVACIÓN EN VIVIENDA





## Observatorio Vasco de la Vivienda

La Viceconsejería de Vivienda pone a disposición de la ciudadanía y los profesionales del sector un espacio para la reflexión y colaboración en el área de vivienda. Este espacio es el Observatorio Vasco de la Vivienda, un instrumento que facilita la transferencia y el acceso a la información y **conocimiento en materia de vivienda** desde una triple perspectiva: como apoyo al proceso de toma de decisiones en el ámbito público, como satisfacción de la demanda de profesionales y agentes del sector, y como referente para reflejar la realidad de la vivienda desde un punto de vista objetivo e institucional.

### Análisis y divulgación de información sobre la realidad de la vivienda

El Observatorio contempla toda la información estadística que genera la Viceconsejería de Vivienda, más el conjunto de todos aquellos estudios e informes que desarrolla sobre el sector. Además, es un espacio de análisis compartido, de recogida

de las noticias más importantes, de repositorio de datos históricos, de escenarios de actualidad etc., todo con la finalidad de convertirse en un reflejo objetivo de la realidad de la vivienda y lo generado a su alrededor.

Desde el Observatorio se realizan, entre otros, los siguientes estudios periódicos:

- Evaluación de las políticas de vivienda del Departamento
- Evaluación servicios y procesos operativos de vivienda.
- Síntesis del mercado inmobiliario
- Informe de demanda de vivienda protegida en Euskadi por municipios
- Otros Informes y estudios planificados.

Además, en 2024, el Observatorio ha elaborado informes de gran interés para los ayuntamientos con relación a la declaración de **zonas de mercado residencial tensionadas**. Se trata del Informe sobre las zonas tensionadas, el protocolo para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 18 de la Ley Estatal de Vivienda, y el modelo para la elaboración del diagnóstico y plan de acción.

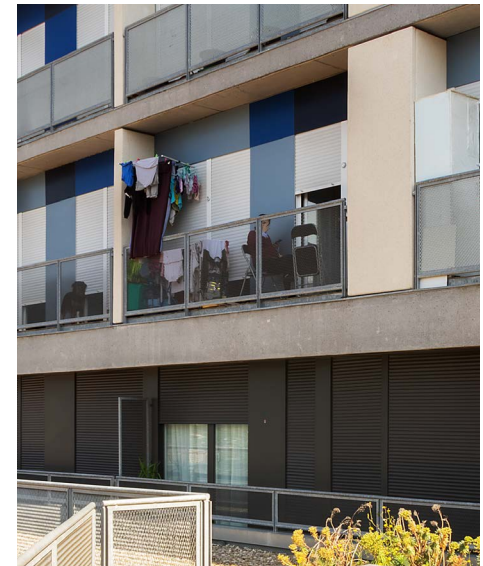
### Innovación en materia estadística y documental

El Observatorio recoge toda la estadística oficial de la Viceconsejería de Vivienda. Además, está en constante innovación y en esta Legislatura ha creado tres nuevas estadísticas:

- **Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL)**, de carácter trimestral; se publicó por primera vez en 2020, con datos disponibles desde 2016.
- **Estadística de Compraventa de Inmuebles (ECVI)**, de carácter trimestral. Desde marzo 2022, se publican datos de compraventa de inmuebles a partir del Registro de transmisiones de compraventas del Colegio de Registradores (sustituye a la Encuesta de Oferta Inmobiliaria).
- **Encuesta a hogares en régimen de alquiler (ENALQ)**, con carácter bienal. La primera encuestación se llevó a cabo en el 4º trimestre de 2022, dentro de la operación de EMAL. Con el nuevo Plan Vasco

de Estadística se ha dado de alta como operación independiente, y se realizará en septiembre de 2024.

Asimismo, está en proceso de elaboración una nueva estadística basada en la información fiscal. Será una estadística de titularidad del Eustat y con participación del Departamento: **“Encuesta del esfuerzo financiero de los hogares para el pago de la vivienda”**.





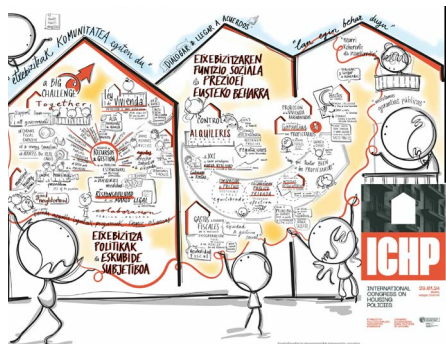


## Observatorio Vasco de la Vivienda

### Jornadas organizadas

A lo largo de la Legislatura, desde la Viceconsejería de Vivienda se han organizado numerosas jornadas:

#### ■ Congreso Internacional sobre Políticas de Vivienda (ICHP), en enero de 2024.



#### ■ Internacional Social Housing Festival (ISHF), en junio de 2023.

#### ■ Curso de verano de la UPV/EHU: Alokabizi: hacia un nuevo modelo de vivienda protegida de alquiler social, como servicio público, en verano de 2023.

■ La apuesta por la rehabilitación de edificios y viviendas en la CAPV, en julio 2022.

■ Jornada de formación sobre las nuevas medidas financieras para actuaciones protegibles de rehabilitación, accesibilidad y eficiencia energética, en octubre de 2021.

■ Jornada Alokabizi: hacia un nuevo modelo de vivienda protegida de alquiler social, como servicio público (presentación a los Directores/as de vivienda de otras CCAA y del Ministerio), en febrero 2023.

■ Acción formativa sobre el Decreto 149/2021, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda, en marzo de 2022.



### Participación en jornadas como ponentes

Además, desde el Observatorio de Vivienda se ha asistido a diferentes jornadas:

- VI Jornadas sobre exclusión residencial en Euskadi, en octubre de 2023.
- Jornadas Sociedad y Vivienda: la vivienda colaborativa, en abril 2023.
- Las V Jornadas de Vivienda Social de Sevilla, organizadas por Emviesa en CaixaForum, en febrero 2023.
- Políticas públicas pioneras en materia de vivienda.
- Transición Energética en el mundo local, en abril de 2021.
- Participación del Observatorio Vasco de la Vivienda en el ciclo Ley de Vivienda del Gobierno de Cantabria, en enero 2021.



## Hacia una Euskadi plenamente accesible

### PRIMER PLAN DE ACCIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD EL UNIVERSAL

El Primer Plan de Acción en materia de Accesibilidad Universal en el ámbito de la CAE (2022-2025) fue aprobado en Consejo de Gobierno con fecha de 2 de noviembre de 2021. La Estrategia Vasca de Accesibilidad Universal ha sido la base para la formulación de este Plan. Ambas iniciativas dependen del ISEK-Consejo Vasco para la promoción de la Accesibilidad, órgano consultivo adscrito al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

#### Plan de Acción de la Estrategia de Accesibilidad Universal de Euskadi



El Plan de Acción es el instrumento de la Estrategia de Accesibilidad Universal de Euskadi, que incluye medidas de acción positiva para garantizar los principios básicos de igualdad de oportunidades y de trato para todas las personas, la no discriminación y la

accesibilidad universal, a fin de conseguir su pleno, autónomo y libre desarrollo en el medio social y comunitario, en el ejercicio efectivo de todos sus derechos.

Actualmente está en fase avanzada de creación el **“Certificado de Accesibilidad Universal Residencial”**

Anualmente se elabora un Informe de Evaluación de la Implementación del Primer Plan de Acción de la Estrategia de Accesibilidad Universal. Este documento recoge el grado de avance y de implementación de las acciones incluidas en el Plan, la actividad desarrollada por las distintas entidades implicadas, y recomendaciones y próximos pasos.



En el marco de este Plan, se están desarrollando sesiones de trabajo y acciones formativas dirigidas a la administración pública, así como guías de apoyo para la aplicación de la normativa vigente. Además, se ha creado el Observatorio de la Accesibilidad de Euskadi.

### OBSERVATORIO DE LA ACCESIBILIDAD DE EUSKADI

En febrero de 2024 se dio a conocer la **web del Observatorio de Accesibilidad de Euskadi**, herramienta que centraliza la información sobre accesibilidad en el País Vasco, tal y como proponía la Estrategia de Accesibilidad Universal de Euskadi.

Además, la sección de “Contacto” de la web permite enviar consultas sobre información y orientación respecto a accesibilidad, así como incidencias, necesidades y carencias.



## ■ Promoción de la cultura arquitectónica

### Instituto de Arquitectura de Euskadi

El Departamento creó en 2019 el **Instituto de Arquitectura de Euskadi** (IAE) con el objetivo de acercar la arquitectura a la ciudadanía y fomentar el pensamiento y el debate en torno a la arquitectura, el urbanismo, el paisaje y el diseño.

Este Instituto nació con vocación de convertirse en **Centro de referencia en materia de arquitectura**, acercar la arquitectura a la ciudadanía, generar socialmente el gusto por la arquitectura en sentido amplio y entendida como disfrute cultural y ciudadano, así como promocionar la arquitectura contemporánea vasca a nivel internacional.

El Instituto dispone de sede propia en el Convento de Santa Teresa de Donostia-San Sebastián, fruto de un convenio con la Diputación Foral de Gipuzkoa.

### Bienal de Arquitectura MUGAK

El Instituto acoge la oficina permanente de la **Bienal Internacional de Arquitectura de Euskadi** y constituye la sede central de sus ediciones. La primera edición de la bienal fue en 2017, y la más reciente, la cuarta, en 2023.



Cada dos años, a lo largo de tres meses, se programan un centenar de actividades y exposiciones que reúnen en Donostia-San Sebastián, su sede principal, Vitoria-Gasteiz y Bilbao a profesionales de la arquitectura, de la cultura y de la ciudadanía, en general.

Este evento, una de las principales citas arquitectónicas del Arco Atlántico, se ha consolidado como un referente internacional de debate y reflexión en torno a la arquitectura contemporánea y su dimensión social y cultural.

### Premio Europeo a la Vivienda Colectiva

El Instituto de Arquitectura de Euskadi y el centro de arquitectura Arc en Rêve de Burdeos, con el apoyo del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y

Transportes del Gobierno Vasco, han creado el **premio europeo a la vivienda colectiva**. Este galardón celebra la excelencia arquitectónica y su impacto social positivo.

Además, el Departamento concede una subvención a la Asociación Archivo Peña Ganchegui para el **premio Peña Ganchegui** a la joven arquitectura vasca, creado en 2017, y dirigido a profesionales de la arquitectura con menos de 10 años de experiencia, que se hayan titulado o tengan su actividad en el País Vasco.



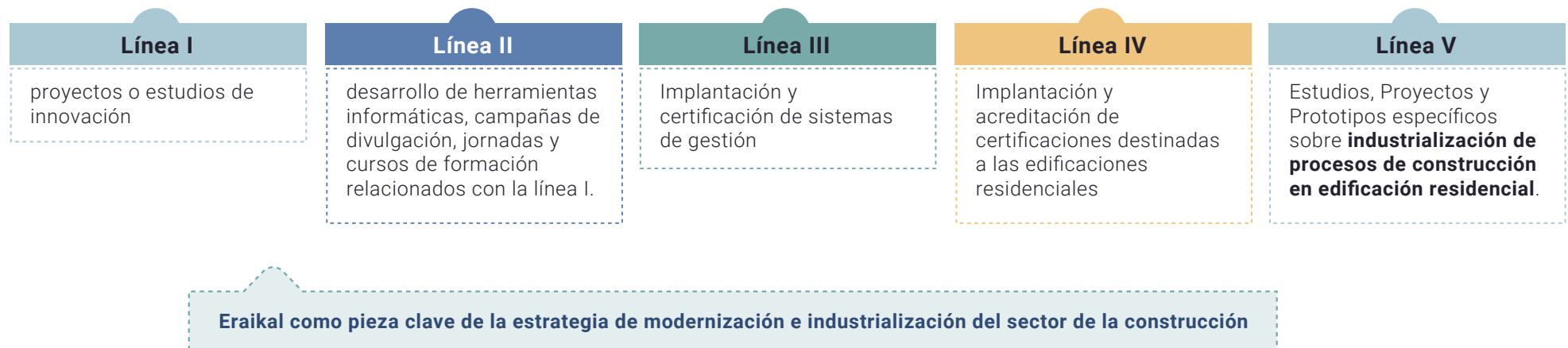


## Programa Eraikal: innovación en el sector de la edificación residencial

El programa Eraikal es un programa para el impulso de la innovación en la edificación residencial en Euskadi y la promoción y la implantación de sistemas de gestión, fomento de la calidad constructiva y arquitectónica y sostenibilidad.

El programa cuenta con 5 líneas de ayudas. En su edición de 2022, el programa abre de manera novedosa la **Línea V destinada a la industrialización** en la edificación residencial, duplicando la capacidad presupuestaria del programa que pasó de 0,5 M€ a 1 M€.

La línea V tiene una capacidad de subvención de hasta 150.000 euros por proyecto.



La guía para la construcción industrializada de vivienda pública en alquiler "**Libro Blanco de la Vivienda Social Industrializada**" es un proyecto de Visesa subvencionado por la línea V del programa Eraikal.

Una vez finalizado el proyecto, se dispondrá de una publicación que servirá de guía para la construcción industrializada de la vivienda pública en alquiler.







## Programa European: innovación urbana y arquitectónica

Desde el Servicio de Gestión de Suelo de la Dirección de Vivienda, Suelo y Arquitectura se gestiona la colaboración con **European**, plataforma europea para la innovación urbana y arquitectónica.

European se basa en un concurso periódico de ideas, seguido de realizaciones con un tema, un reglamento y un calendario común a todos los países que lo organizan. Los/as arquitectos/as pueden presentar propuestas en cualquiera de los emplazamientos propuestos en todo el continente. El objeto primordial del concurso es aumentar el intercambio de ideas entre profesionales europeos.

La Estrategia 2.2 del Plan Director de Vivienda 2021-23: "Promover la calidad, innovación y sostenibilidad en la edificación y rehabilitación" incluye la acción: **"Continuar con la actividad del Programa Europeo de Innovación en Arquitectura European"**.

En España, European designa un foro de debate sobre la vivienda, la arquitectura y el urbanismo, que reúne a todas aquellas personas, Instituciones y Administraciones del ámbito estatal, autonómico o local, que desean participar en la labor de desarrollo de nuestras ciudades.

**La Dirección de Vivienda, Suelo y Arquitectura del Gobierno Vasco mantiene una participación estable dentro del Comité Nacional de European España, y permanente en el Comité Ejecutivo del Programa European.**

**Actualmente se están desarrollando tres promociones dentro del programa European.**

European 15 (2019): 100 Viviendas protegidas en Lasarte-Oria. Estado: Proyecto de Ejecución.

European 16 (2021): 12 Viviendas Protegidas en Beizama. Estado: Proyecto Básico en curso.

European 17 (2023): 30-50 Alojamientos Dotacionales en edificio Industrial en Eibar. Txonta. Estado: Estudios previos en curso.

En las tres últimas convocatorias, los emplazamientos propuestos por el Departamento han sido los más exitosos a nivel europeo, recibiendo el mayor número de candidaturas o propuestas y situando al **Gobierno Vasco como administración de referencia en el ámbito de la innovación arquitectónica y urbana en este certamen de referencia.**



# La innovación en vivienda en el Plan de Ciencia, Tecnología e Innovación de Euskadi

## PLAN ZERO PLANA

La **Dirección de Vivienda, Suelo y Arquitectura a través de Alokabide** lidera desde 2018, a través del Plan ZERO Plana, el Plan de Rehabilitación Energética y Accesibilidad del parque público en alquiler. Es un desafío para afrontar una **transición energética y de accesibilidad en los edificios públicos**, y se sustenta en tres pilares básicos:

- Servicio integral avanzado
- Hogares saludables y accesibles
- Parque equipado y eficiente

La planificación del Plan Zero Plana se realiza por quinquenios, para el periodo 2020-2050. Se estima una inversión total superior a los 192 millones para el conjunto del Plan y **38,81 M€ para el período 2020-2025**.

## ALOKABIZI

El Plan Zero Plana se ve complementado con la iniciativa Alokabizi, surgida en 2021 con el nombre inicial de zeroplus. Alokabizi perfila el horizonte de la vivienda protegida de alquiler social en 2050, alineado con la Ley 3/2015 de Vivienda, el Plan de Ciencia, Tecnología e Innovación PCTI del Gobierno Vasco y los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

Alokabizi tiene un triple enfoque (3 ejes):

- sostenibilidad ambiental,
- digitalización
- inclusión social.

Se trata de un proceso de trabajo vivo y colaborativo: 29 entidades y más de 90 personas, a través de 27 líneas de investigación, han contribuido a crear Alokabizi. El programa tiene un impacto directo en más de 7.700 familias.

Se han elaborado herramientas de gran utilidad para Alokabide y que podrían ser de interés para otros organismos gestores de parques de viviendas protegidas en alquiler. Los resultados del trabajo realizado se han integrado en la [web de alokabizi](#).

- La web incluye:
- 11 herramientas
  - 13 guías
  - Más de 30 vídeos explicativos

Impacto directo en más de **7.700 familias**



### Difusión

El 15 de febrero de 2023 se celebró la jornada “alokabizi: hacia un nuevo modelo de vivienda protegida de alquiler social como servicio público”, con la participación de 100 personas. La jornada coincidió con la reunión anual de Directores/as de Vivienda de las Comunidades Autónomas, que asistieron también a la presentación.

Entre el 31 de agosto y el 1 de septiembre de 2023 se celebró en Donostia-San Sebastián un curso de verano de la UPV/EHU en torno a alokabizi, tratando de ofrecer una visión a futuro del parque de vivienda protegida de alquiler social.



# 08 NUESTRAS CIFRAS







## Datos clave de la Legislatura

# 01

### EDIFICACIÓN

**2.567 viviendas de protección pública** en régimen de alquiler iniciadas

**190 Alojamientos** Dotacionales iniciados

**100%** de las iniciaciones del Departamento y Visesa en régimen de alquiler

Suelo captado para la edificación de **2.346 viviendas**

**48,6 millones** de los Fondos Next Generation EU para la edificación de **1.140 viviendas** de alquiler asequible

# 02

### PARQUE DE ALQUILER

**16.237 viviendas** de parque público en alquiler gestionado por Alokabide

**7.376 viviendas** gestionadas en el Programa Bizigune

**211 viviendas** en el Programa ASAP

# 03

### AYUDAS AL PAGO DEL ALQUILER

**8.469 hogares** con Derecho Subjetivo a la Vivienda (DSV) reconocido, de los cuales 2.641 han sido adjudicatarios inmediatos de vivienda social en alquiler

**2.402 hogares** con Prestación Económica de Vivienda (PEV) reconocida

**9.943 jóvenes** han percibido la ayuda Gaztelagun

**29.271 perceptores/as** de Prestación Complementaria de Vivienda (PCV) en promedio mensual

Más de **10.000 personas** al año perceptoras de AES para el pago del alquiler

# 04

### REHABILITACIÓN

**116,3 millones** de euros destinados a la adecuación constructiva y la mejora de la accesibilidad y envolvente de más de 135.000 viviendas

**18,9 millones** de euros para la rehabilitación integral de edificios agrupados en bloques: accesibilidad, seguridad y eficiencia energética: 1.085 viviendas beneficiadas

**165,3 millones** de Fondos Next Generation EU para la rehabilitación de 15.546 viviendas con criterios de eficiencia energética

**55.935 ITEs** registradas en Euskoregite

# 05

### OTROS DATOS

**94.748 expedientes** de solicitud de vivienda protegida, el 77% en régimen de alquiler

**19.144 consultas** anuales atendidas por Bizilagun

**83.882 contratos** de alquiler de vivienda registrados

**32.424 inspecciones** de vivienda protegida realizadas

**192 informes** y estadísticas publicadas en la Web del Observatorio de la Vivienda



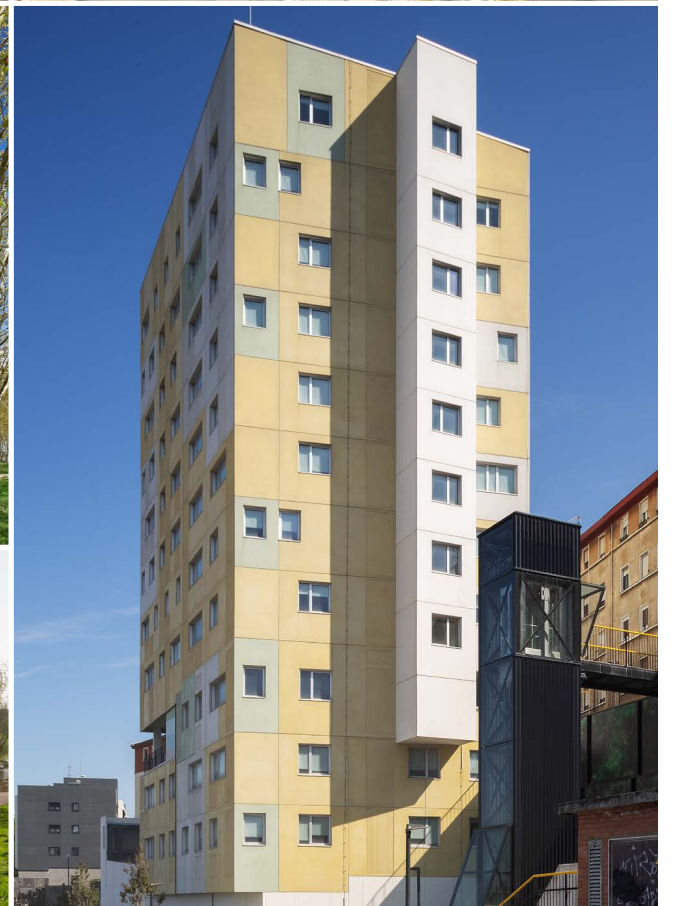
El gasto consolidado ejecutado por el Programa de Vivienda en el período 2020-2023 ha alcanzado los **1.221 millones de euros**. Las inversiones directas han absorbido el 42,6% del total, las transferencias y subvenciones de capital el 18,2% y el gasto corriente el 39,2%.

Cabe destacar la partida destinada a la edificación de viviendas que asciende 247 millones de euros, los 148 millones del programa Bizigune, los 72 millones destinado a subvenciones o subsidios a familias, o los cerca de 36 millones del programa Gaztelagun.

## Gasto consolidado ejecutado 2020-2023

### LÍNEA DE ACTIVIDAD

INVERSIONES DIRECTAS	Importe (millones de euros)	Distribución del gasto (%)
<b>Líneas de actividad</b>		
Compra de suelo	19,88	1,6%
Urbanización	17,85	1,5%
Edificación viviendas	247,01	20,2%
Resto inversiones (adquisición viviendas)	235,38	19,3%
<b>Subtotal Inversiones Directas</b>	<b>520,12</b>	<b>42,6%</b>
<b>TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES DE CAPITAL</b>		
Subvenciones por promociones viviendas VISESA VISESA.	25,11	2,1%
Adquisición acciones resto socios	15,60	1,3%
Transferencias de capital Alokabide para inversiones	79,06	6,5%
Desembolsos capital Alokabide	22,73	1,9%
Eliminaciones subvención capital Visesa y Alokabide	-168,70	-13,8%
Subvenciones y subsidios a familias	72,38	5,9%
Programa Calidad – Eraikal	1,05	0,1%
Subvenciones a promociones en alquiler	13,24	1,1%
Accesibilidad	8,87	0,7%
Inversiones financieras y créditos a LP	105,66	8,7%
Tanteo y Retracto	1,12	0,1%
Reforma de barrios y regeneración urbana	18,86	1,5%
Instrumento financiero	1,23	0,1%
<b>Subtotal Transferencias y subvenciones de capital</b>	<b>222,41</b>	<b>18,2%</b>
<b>GASTO CORRIENTE</b>		
Gastos de personal	99,08	8,1%
Gastos de funcionamiento	151,83	12,4%
Gastos financieros	3,71	0,3%
Subvenciones corrientes para gestión de laboratorio	2,75	0,2%
Subvenciones corrientes SESTAO BERRI 2010	4,50	0,4%
Resto subvenciones corrientes	3,94	0,3%
Prestaciones económicas DSV	17,93	1,5%
Programa Gaztelagun	35,75	2,9%
Iniciativa NZEB-PCTI	3,31	0,3%
Ayudas y Gestión COVID-19	7,28	0,6%
Programa Bizigune	293,65	24,0%
Eliminaciones consolidación Bizigune y Tanteos	-145,11	-11,9%
<b>Subtotal Gasto Corriente</b>	<b>478,62</b>	<b>39,2%</b>
<b>TOTAL GASTO</b>	<b>1.221,14</b>	<b>100,0%</b>







2020  
2024

---

VICECONSEJERÍA DE VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO

# MEMORIA DE LEGISLATURA



EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO

LURRALDE PLANGINTZA,  
ETXEBIZITZA ETA GARRAIO SAILA  
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN  
TERRITORIAL, VIVIENDA  
Y TRANSPORTES