

ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

ANALISIS DE COLECTIVOS ESPECIFICOS DE DEMANDANTES DE VIVIENDA

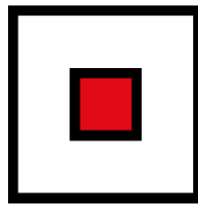


Junio de 2010

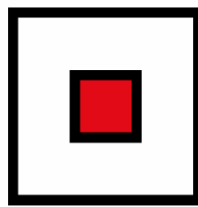
Servicio de Estudios, Planificación y Presupuestos
Azterlan, Plangintza eta Aurrekontuen Zerbitzua

Donostia – San Sebastián, 1 – Tef. 945 01 98 71 – Fax 945 01 98 55 – 01010 Vitoria-Gasteiz

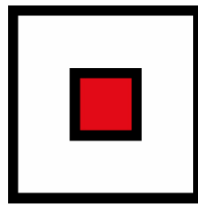




1. INTRODUCCION	4
2. LA NECESIDAD DE VIVIENDA DE LAS PERSONAS JOVENES	6
2.1. Caracterización del colectivo	6
2.1.1. Características sociodemográficas.....	6
2.1.2. Caracterización de la necesidad.....	14
2.2. Valoración desde el colectivo	22
2.2.1. Valoración del mercado de la vivienda.....	22
2.2.2. Valoración de la necesidad.....	23
2.2.3. Valoración de la política de vivienda.....	24
2.2.4. Propuestas de actuación.....	33
2.3. Experiencias de interés	35
2.4. Indicadores de evaluación	37
3. LA NECESIDAD DE VIVIENDA DE LAS PERSONAS MAYORES	38
3.1. Caracterización del colectivo	38
3.1.1. Características socio-residenciales	38
3.1.2. Caracterización de la necesidad.....	42
3.2. Valoración desde el colectivo	49
3.2.1. Valoración del mercado de la vivienda.....	49
3.2.2. Valoración de la necesidad de vivienda.....	51
3.2.3. Valoración de la política de vivienda.....	52
3.2.4. Propuestas de actuación.....	59
3.3. Experiencias de interés	62
3.4. Indicadores de evaluación	67
4. LA NECESIDAD DE VIVIENDA DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD	69
4.1. Caracterización del colectivo	69
4.1.1. Características socio-residenciales	69
4.1.2. Caracterización de la necesidad.....	76
4.2. Valoración desde el colectivo	82



4.2.1. Valoración del mercado de la vivienda	82
4.2.2. Valoración de la necesidad de vivienda	84
4.2.3. Valoración de la política de vivienda	86
4.2.4. Propuestas de actuación	93
4.3. Experiencias de interés	93
4.4. Indicadores de evaluación	95
5. LA NECESIDAD DE VIVIENDA DE LA POBLACION EXTRANJERA.....	96
5.1. Caracterización del colectivo	96
5.1.1. Características socio-residenciales	96
5.1.2. Caracterización de la necesidad	101
5.2. Valoración desde el colectivo	107
5.2.1. Valoración del mercado de la vivienda	107
5.2.2. Valoración de la necesidad de vivienda	109
5.2.3. Valoración de la política de vivienda	112
5.2.4. Propuestas de actuación	119
5.3. Experiencias de interés	120
5.3.1. Indicadores de evaluación	121
6. RESUMEN Y CONCLUSIONES	123



1. INTRODUCCION

En el contexto socio-económico actual la necesidad de vivienda y las dificultades de acceso a la misma afectan a una parte relevante de la población de la CAPV. Por un lado, se encuentran las personas jóvenes con necesidad de acceder a su primera vivienda y por otro aquellas familias ya constituidas que precisan cambiar o rehabilitar su vivienda principal. Estas necesidades de vivienda ya se han desarrollado de manera extensa en los informes "Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV de 2008" y en el "Informe de rehabilitación en la CAPV".

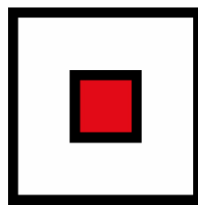
Sin embargo, el presente informe trata de analizar las necesidades de vivienda de algunos colectivos que tienen especiales dificultades de acceso a la vivienda. En este sentido, el Plan Estatal de Vivienda y rehabilitación para el periodo 2009-2012 considera beneficiarios con derecho a protección preferente los siguientes colectivos:

Cuadro 1.1. Colectivos de especial atención recogidos en el Plan Estatal de Vivienda y rehabilitación 2009-2012

- Unidades familiares con ingresos que no excedan 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM*), a efectos del acceso en alquiler a la vivienda, y de 2,5 veces IPREM, a efectos del acceso en propiedad a la vivienda.
- Personas que acceden por primera vez a la vivienda.
- Jóvenes menores de 35 años.
- Personas mayores de 65 años.
- Mujeres víctimas de violencia de género.
- Víctimas de terrorismo.
- Afectados por situaciones catastróficas.
- Familias numerosas.
- Familias monoparentales con hijos/as.
- Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo.
- Personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.
- Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.
- Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social determinados por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

* En 2009 el valor IPREM se situaba en 6.326,86 euros anuales.

Fuente: Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.



La mayoría de las Comunidades Autónomas recogen en sus planes de vivienda los colectivos establecidos en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. En el caso de la CAPV, y teniendo en cuenta la normativa que regula el procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas, existen los cupos de adjudicación que pueden ser considerados como grupos de atención preferente.

Cuadro 1.2. Cupos de atención preferente en la adjudicación de vivienda protegida en la CAPV

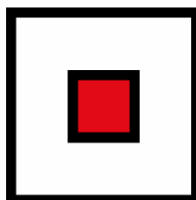
-
- Personas con discapacidad o con movilidad reducida de carácter permanente (o padres de los mismos)
 - Jóvenes menores de 35 años.
 - Unidades convivenciales de 5 o más miembros.
 - Familias monoparentales con hijos/as a su cargo.
 - Mujeres víctimas de violencia de género
 - Personas separadas o divorciadas
 - Personas mayores de 70 años.
-

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del País Vasco.

Teniendo en cuenta la realidad actual de la vivienda en la CAPV, los colectivos elegidos para la actual edición han sido las personas jóvenes, las personas mayores, las personas con discapacidad y la población extranjera.

De cada colectivo se presenta una descripción de las características socio-demográficas, económicas y residenciales, así como una aproximación a la necesidad de vivienda sentida. También se aporta información sobre la demanda de vivienda protegida por parte del colectivo. Por su parte, se recoge una valoración del mercado de la vivienda, de la necesidad de vivienda y de la actual política de vivienda realizada desde el propio grupo de análisis.

El informe combina una metodología cuantitativa a través de la recogida de datos estadísticos procedentes de fuentes diversas y una metodología cualitativa basada en la realización de entrevistas personales con representantes de cada colectivo objeto de estudio.



2. LA NECESIDAD DE VIVIENDA DE LAS PERSONAS JOVENES

2.1. Caracterización del colectivo

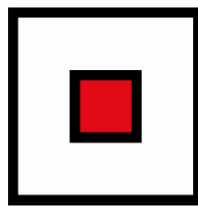
2.1.1. Características sociodemográficas

a) *Cuantificación del colectivo*

Antes de adentrarse en la cualificación de la necesidad de vivienda de las personas jóvenes, se ha considerado de interés tratar de cuantificar el colectivo objeto de atención. Así, tomando como referencia el informe del Observatorio Joven de Vivienda en España, del segundo trimestre de 2009, la CAPV cuenta actualmente con 449.904 personas entre 18 y 34 años en edad y 110.182 hogares jóvenes.

La tasa de principalidad, es decir, la proporción de personas que constan como persona de referencia de un hogar respecto del total de personas de ese grupo de edad, se sitúa en la CAPV en el 24,5%, al mismo nivel que el conjunto del Estado (24,6%).

Del total de jóvenes de la CAPV, 189.459 es población ya emancipada (el 44% del colectivo). Precisamente, la cifra de personas jóvenes que todavía no se han emancipado asciende a 260.445 personas en la CAPV. La tasa de emancipación de la CAPV es algo menor a la registrada a nivel estatal: el 44% de la población joven vasca está emancipada frente al 47% a nivel estatal.



Cuadro 2.1. Tasa de principalidad y tasa de emancipación por grupos de edad y sexo en la CAPV

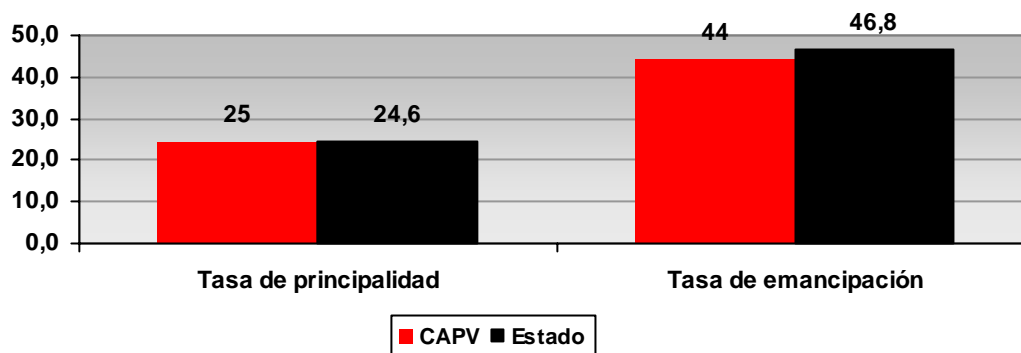
	Tasa de principalidad*	Tasa de emancipación**
Edad		
18-24 años	4,0	10,2
25-29 años	22,7	41,2
30-34 años	41,8	72,8
Sexo		
Hombre	25,7	39,0
Mujer	23,3	49,3
TOTAL JOVENES	24,5	44,1

* Tasa de principalidad: porcentaje de personas que constan como persona de referencia de un hogar respecto del total de personas de su misma edad.

** Tasa de emancipación: porcentaje de personas que viven fuera del hogar de origen respecto del total de personas de su misma edad.

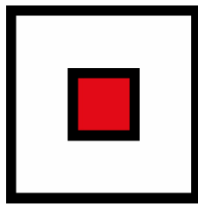
Fuente: Observatorio Joven de Vivienda en España, segundo trimestre de 2009.

Gráfico 2.1 Tasa de principalidad y tasa de emancipación en la CAPV y en el Estado



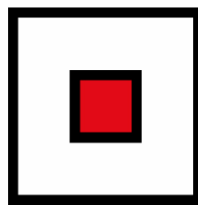
Fuente: Observatorio Joven de Vivienda en España, segundo trimestre de 2009.

Con relación a los procesos de emancipación, en el último informe de la Encuesta de pobreza y desigualdades sociales de 2008 se recoge que existen en la CAPV 126.199 personas que señalan desear constituir un nuevo hogar independiente y de ellas, 107.300 destacan no poderlo hacer por falta de recursos económicos.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Los datos del informe revelan que la problemática de la no independización por ausencia de recursos suficientes tiene también una gran incidencia ente la población asalariada, inclusive en las situaciones aparentemente favorables (trabajadores con contrato indefinido). Los ingresos insuficientes para las necesidades básicas y la ausencia de vivienda son los dos motivos más señalados como el origen de los problemas para independizarse.



Cuadro 2.2. Principales indicadores relacionados con el acceso a la vivienda de la población joven en la CAPV

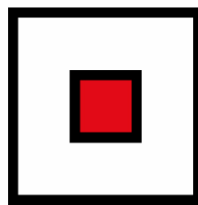
	Indicador	País Vasco	Fecha	Fuente
Indicadores demográficos	Población joven (18-34 años)	449.904	2009	OBJOVI
	% de la población joven sobre el total	21,2	2009	OBJOVI
	Hogares jóvenes (18-34 años)	110.182	2009	OBJOVI
	% sobre el total de hogares	12,9	2009	OBJOVI
	Tasa de principalidad*	24,5	2009	OBJOVI
	Población joven emancipada	189.459	2009	OBJOVI
	% de población emancipada sobre población joven total	44,1	2009	OBJOVI
	Tasa de emancipación**	44,1	2009	OBJOVI
Indicadores económicos	% de población activa/Tasa de actividad	78,2	2009	OBJOVI
	% de población ocupada/Tasa de empleo	66,5	2009	OBJOVI
	% contratación temporal sobre población joven total	22,1	2009	OBJOVI
	Tasa de paro	15,0	2009	OBJOVI
	Salario medio por persona joven	17.490,78	2009	OBJOVI
	Ingresos hogar joven	27.980,18	2009	OBJOVI
	Coste de acceso a la propiedad para un hogar joven	48,5%	2009	OBJOVI
	Coste de acceso a la propiedad para una persona joven	77,6%	2009	OBJOVI
Indicadores de vivienda	Población joven inscrita en Etxebide (<35 años)	67.456	2009	Etxebide
	% población joven sobre el total de inscritos en Etxebide	58,2%	2009	Etxebide
	Tasa de inscripción sobre la población joven total	14,8%	2009	Etxebide
	Expedientes de solicitud de población joven	56.275	2009	Etxebide
	Hogares con personas con necesidad de acceso***	74.461 viviendas	2008	ENDV, GV
	Precio máximo asumible por las personas con necesidad de acceso	168.072 euros	2008	ENDV, GV
	Capacidad de pago mensual de las personas con necesidad de acceso	580,06	2008	ENDV, GV
	Hogares jóvenes (Menos de 35 años) con necesidad de cambio	4.744 viviendas	2008	ENDV, GV
	Hogares jóvenes (Menos de 35 años) con necesidad de rehabilitación	5.790 viviendas	2008	ENDV, GV

* Tasa de principalidad: porcentaje de personas que constan como persona de referencia de un hogar respecto del total de personas de su misma edad.

** Tasa de emancipación: porcentaje de personas que viven fuera del hogar de origen respecto del total de personas de su misma edad.

*** Personas entre 18 y 44 años con necesidad de acceder a la primera vivienda con ingresos propios.

Fuente: Observatorio Joven de Vivienda en España, segundo trimestre de 2009. Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda del Gobierno Vasco. Elaboración Propia.



b) Características socio-económicas

Una de las principales dificultades de la población joven a la hora de acceder a la vivienda tanto en compra como en alquiler es la baja capacidad económica del colectivo para hacer frente a los pagos de la vivienda derivada de la situación laboral.

En la CAPV, según los datos del segundo trimestre de 2009 del Observatorio Joven de Vivienda, el 78% de la población joven vasca es activa y el 66,5% de la población joven está ocupada. La tasa de paro de la población joven es del 15%, menor a la registrada en ese mismo periodo en el conjunto del Estado (23,5%).

Si bien el 60% de la población joven es asalariada en la CAPV, dos de cada tres jóvenes poseen un contrato indefinido y la temporalidad del contrato afecta al 37% del colectivo.

Cuadro 2.3. Condiciones laborales de la población joven en la CAPV

	Tasa de actividad*	Tasa de empleo**	Tasa de paro***	% de población asalariada	% contrato indefinido	% contrato temporal
Edad						
18-24 años	51,2	37,1	27,5	34,9	43,5	56,5
25-29 años	90,4	78,6	13,1	72,4	59,9	40,1
30-34 años	89,6	79,8	10,9	69,7	73,7	26,3
Sexo						
Hombre	80,4	67,9	15,6	59,4	66,4	33,6
Mujer	75,9	65,0	14,4	60,5	60,0	40,0
TOTAL JOVENES	78,2	66,5	15,0	60,0	63,2	36,8

* Tasa de actividad: porcentaje de población activa sobre el total de población de la misma edad.

** Tasa de empleo: porcentaje de población ocupada sobre el total de población de su misma edad.

*** Tasa de paro: porcentaje de población en paro sobre el total de población activa de su misma edad.

Fuente: Observatorio Joven de Vivienda en España, segundo trimestre de 2009.

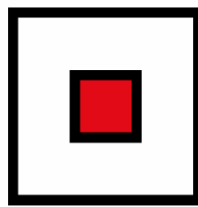
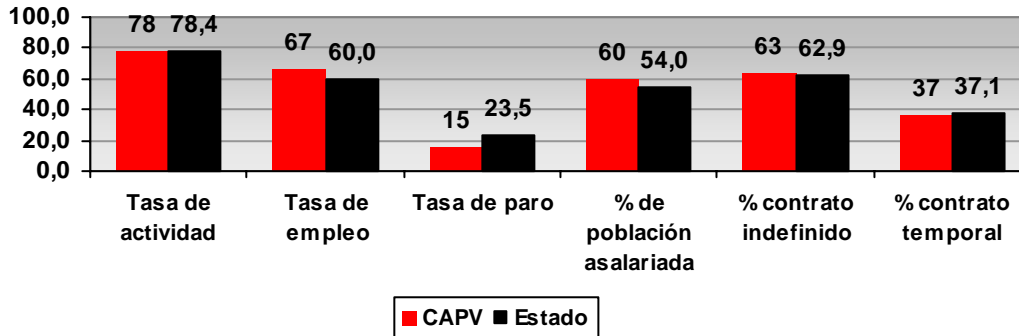


Gráfico 2.2 Condiciones laborales de la población joven en la CAPV y en el Estado



Fuente: Observatorio Joven de Vivienda en España, segundo trimestre de 2009.

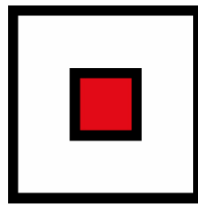
Los datos económicos del Observatorio Joven de Vivienda revelan que el salario medio de las personas jóvenes en la CAPV asciende a 17.491 euros anuales y se sitúa en 27.980 euros de media en el caso de los hogares jóvenes. Ambas cifras son superiores a las registradas a nivel nacional: 15.042 euros el salario medio de la persona joven y 23.053 euros los ingresos medios de los hogares jóvenes.

Cuadro 2.4. Capacidad adquisitiva de la población joven en la CAPV

	Salario persona joven	Ingresos hogar joven
Edad		
18-24 años	13.906,5	24.196,8
25-29 años	17.079,1	25.414,5
30-34 años	20.063,0	29.060,1
Sexo		
Hombre	19.053,5	28.355,4
Mujer	15.598,2	27.433,0
TOTAL JOVENES	17.490,8	27.980,2

Fuente: Observatorio Joven de Vivienda en España, segundo trimestre de 2009.

Continuando con la misma fuente, el precio máximo tolerable por un hogar joven por la compra de una vivienda se sitúa en la CAPV en 171.903 euros, cifra que desciende a 107.459 cuando se trata de una persona joven. Asimismo cabe reseñar que el coste de acceso a la propiedad para un hogar joven en la CAPV es del 49% de los ingresos y del 78% si se trata de una



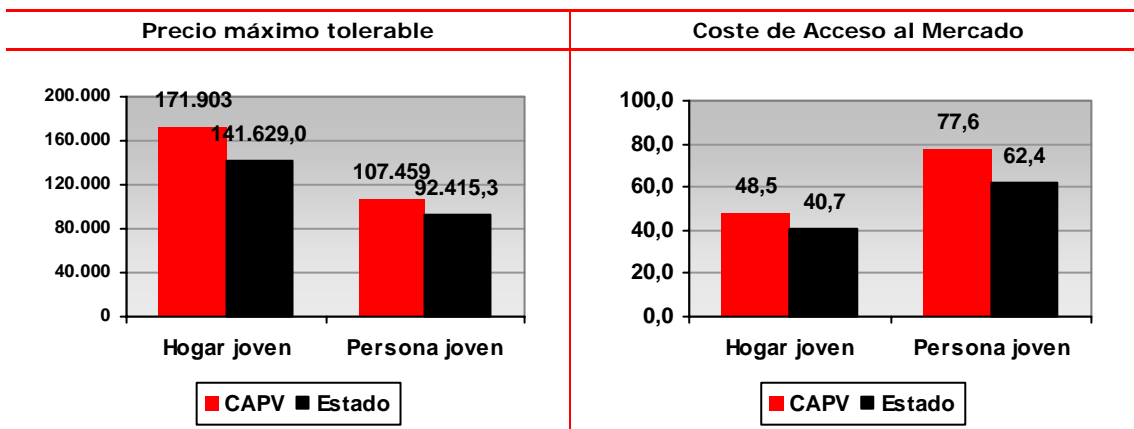
persona joven. Ambas variables son superiores a los promedios nacionales registrados.

Cuadro 2.5. Indicadores de Esfuerzo en el Acceso a la Vivienda de las personas y los hogares jóvenes en la CAPV

	Precio Máximo Tolerable		Coste de Acceso al Mercado		Renta máxima tolerable	
	Hogar joven	Persona joven	Hogar joven	Persona joven	Hogar joven	Persona joven
Edad						
18-24 años	148.658,7	85.437,7	56,1	97,6	604,9	347,7
25-29 años	156.139,7	104.929,1	53,4	79,5	635,4	427,0
30-34 años	178.537,3	123.261,4	46,7	67,7	726,5	501,6
Sexo						
Hombre	174.207,8	117.059,4	47,9	71,3	708,9	476,3
Mujer	168.540,7	95.831,2	49,5	87,0	685,8	390,0
TOTAL JOVENES	171.902,7	107.458,7	48,5	77,6	699,5	437,3

Fuente: Observatorio Joven de Vivienda en España, segundo trimestre de 2009.

Gráfico 2.3 Indicadores de Esfuerzo en el Acceso a la Vivienda de las personas y los hogares jóvenes en la CAPV y en el Estado



Fuente: Observatorio Joven de Vivienda en España, segundo trimestre de 2009.

También resulta interesante dejar constancia de que la renta máxima tolerable por un hogar joven en concepto de alquiler es de 700 euros mensuales de media, 437 euros cuando se trata de una persona joven sola.

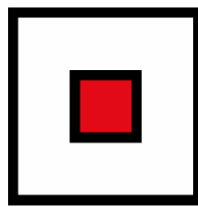
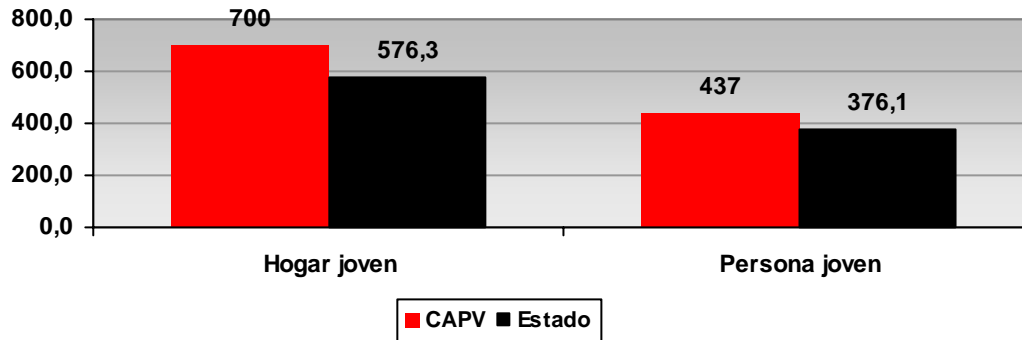


Gráfico 2.4 Renta máxima tolerable por las personas y los hogares jóvenes en la CAPV y en el Estado



Fuente: Observatorio Joven de Vivienda en España, segundo trimestre de 2009.

Finalmente, suponiendo un nivel máximo del 30% sobre los ingresos como pago asociado a vivienda, se estima el tamaño máximo de la vivienda que podría pagar una persona o un hogar joven. Así, la superficie máxima es de 62 m² cuando se trata de un hogar y de 39 m² en el caso de una persona joven. Ambas cifras son inferiores a las estimadas a nivel nacional (74 m² y 48 m² respectivamente).

Cuadro 2.6. Superficie máxima tolerable de compra de las personas y los hogares jóvenes en la CAPV

	Superficie máxima tolerable de compra*	
	Hogar joven	Persona joven
Edad		
18-24 años	53,5	30,7
25-29 años	56,2	37,7
30-34 años	64,2	44,3
Sexo		
Hombre	62,7	42,1
Mujer	60,6	34,5
TOTAL JOVENES	61,8	38,6

* Superficie máxima tolerable de compra: metros cuadrados construidos de una vivienda libre en propiedad cuya compra su supusiera más del 30% de los ingresos de una persona joven o un hogar joven.

Fuente: Observatorio Joven de Vivienda en España, segundo trimestre de 2009.

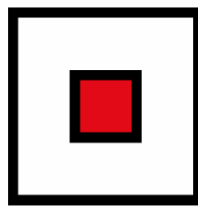
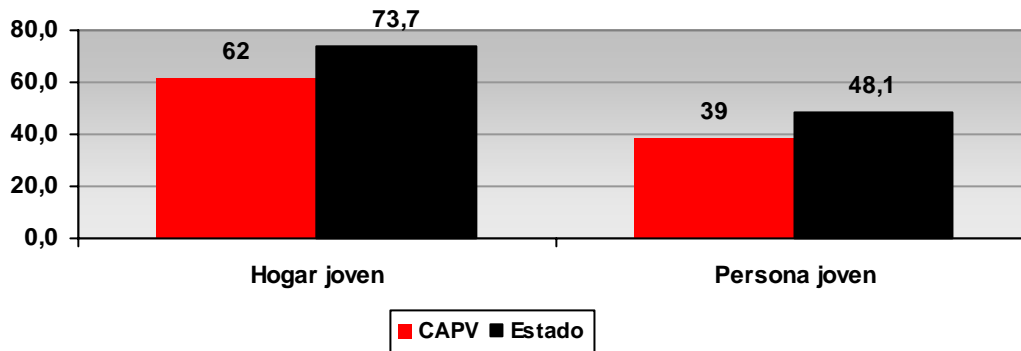


Gráfico 2.5 Superficie máxima tolerable de compra de las personas y los hogares jóvenes en la CAPV y en el Estado



Fuente: Observatorio Joven de Vivienda en España, segundo trimestre de 2009.

2.1.2. Caracterización de la necesidad

a) Cuantificación de la necesidad de acceso

La Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda del Gobierno Vasco del 2008 revela que en el 8,65% de los hogares vascos hay personas jóvenes con necesidad de acceso a una primera vivienda¹. En datos absolutos, la necesidad de acceso a la primera vivienda se cifra en 74.461 viviendas². Desde un punto de vista evolutivo, la Encuesta muestra un descenso de las necesidades de acceso a la primera vivienda respecto a años precedentes.

¹ Se entiende por persona con necesidad de acceso aquella persona entre 18 y 44 años de edad que desea abandonar el hogar familiar y ocupar una nueva vivienda para independizarse, casarse o formar pareja y que dispone de ingresos propios que garantizan la viabilidad de la necesidad.

² Se entiende por necesidad de acceso a aquellas personas entre 18 y 44 años con necesidad de acceder a su primera vivienda con ingresos propios.

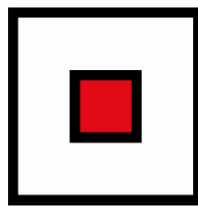
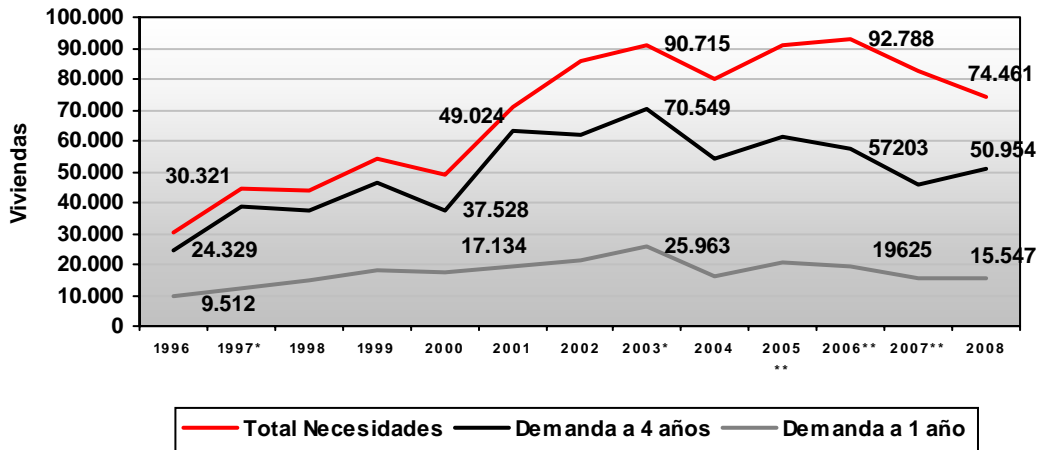


Gráfico 2.6 Evolución de las necesidades de acceso a la primera vivienda. CAPV 1998-2008



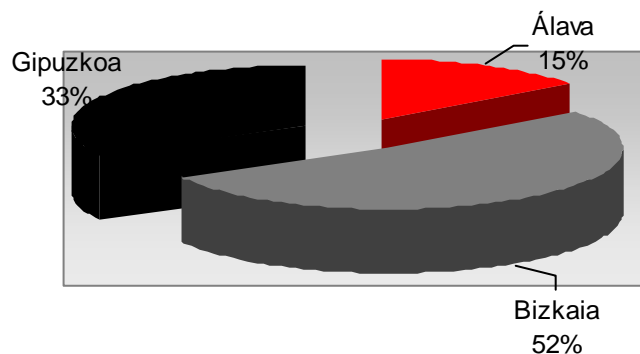
(*) Años de cambio en la base de estimación.

(**) Se han reestimado los valores de 2005 a 2007 en función de los nuevos datos de hogares disponibles

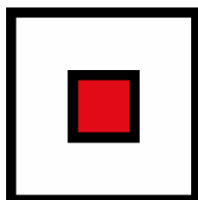
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

Las cifras absolutas de la necesidad de acceso por Territorios Históricos son: Bizkaia posee 39.052 viviendas necesitadas de acceso, Gipuzkoa 24.417 y Álava 10.992 viviendas.

Gráfico 2.7 Distribución de la necesidad de acceso por Territorios Históricos



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

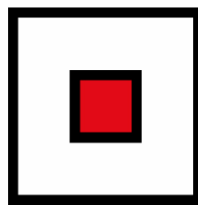


b) Caracterización de la necesidad de acceso

Según la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda de la CAPV de 2008 los ingresos medios de las personas con necesidad de acceso se sitúan en 1.603 euros al mes y este colectivo declara una capacidad de pago mensual por la vivienda de 580 euros, de lo que se estima un esfuerzo financiero del 36%.

De la misma Encuesta se deriva que el precio máximo asumible por las personas con necesidad de acceso a la primera vivienda en compra es de 168.072 euros. Así, se estima que un joven tardaría 7,5 años en pagar su vivienda teniendo en cuenta el precio máximo declarado, si destinase a ello la totalidad de sus ingresos netos sin tener en cuenta las cantidades a destinar en concepto de intereses del préstamo hipotecario.

El 24% de los casos de acceso declara que la compra de la vivienda se haría de manera compartida. Al mismo tiempo, el 94% de las personas con necesidad de acceso confirma que solicitaría para ello un crédito hipotecario por el 79% del precio de compra de la vivienda.



Cuadro 2.7. Características socio-económicas de las personas con necesidad de acceso de la CAPV

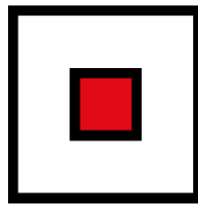
	Total acceso
Edad	
De 18 a 24 años	31,9
De 25 a 34 años	54,8
De 35 y más años	13,4
Edad media (años)	28,7
Sexo	
Hombre	43,5
Mujer	56,5
Situación laboral	
Ocupado/a cuenta propia	6,5
Ocupado/a contrato fijo	51,6
Ocupado/a contrato temporal	32,4
Parado/a	7,0
Otra (estudiante)	1,9
Ns/Nc	0,6
Capacidad financiera	
Ingresos medios (Euros)	1.603,0
Capacidad de pago mensual (Euros)	580,1
% esfuerzo financiero	36,2
Precio máximo asumible (Euros)	168.072
% financiación compartida	23,6
% solicitan crédito	93,7
% crédito a solicitar*	79,2

* Porcentaje sobre las personas que piensan solicitar crédito.

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

El grado de necesidad medio declarado por las personas jóvenes con necesidad de acceso es de 71 puntos sobre una escala de 0 a 100. Además un 42% declara que lleva más de 4 años en situación de necesidad de acceder a su primera vivienda y más de la mitad (68%) cree que es muy o bastante probable que acceda a una vivienda en el plazo de 4 años.

También reseñar que el principal motivo de la necesidad de acceso es el deseo de independizarse con el 69% de las respuestas. Le sigue por orden de importancia la aspiración de vivir en pareja (26%)



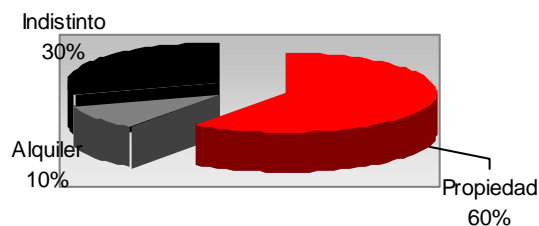
Cuadro 2.8. Caracterización de la necesidad de acceso de la CAPV

	Total acceso
Caracterización de la necesidad	
Grado de necesidad medio (Índice 0-100)	71,1
Tiempo en situación de necesidad > 4 años (%)	42,1
Probabilidad de acceso en 4 años (% Muy y bastante probable)	68,2
Motivos de la necesidad	
Casarse	1,4
Vivir en pareja	26,0
Independizarse	69,2
Trasladarse motivos trabajo	0,7
Otro motivo	2,7
TOTAL	100,0

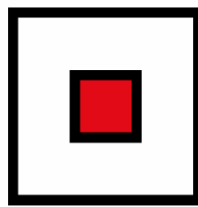
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

Con relación a las características de las viviendas demandadas por el colectivo de acceso, cabe concretar que la superficie media prevista teniendo en cuenta las condiciones económicas es 64 m². Un 60% del colectivo declara tener necesidad de una vivienda en propiedad, un 10% señala únicamente el alquiler y al 30% restante se decanta por ambos regímenes.

Gráfico 2.8 Distribución del régimen de tenencia de la vivienda necesitada por el colectivo de necesidad de acceso



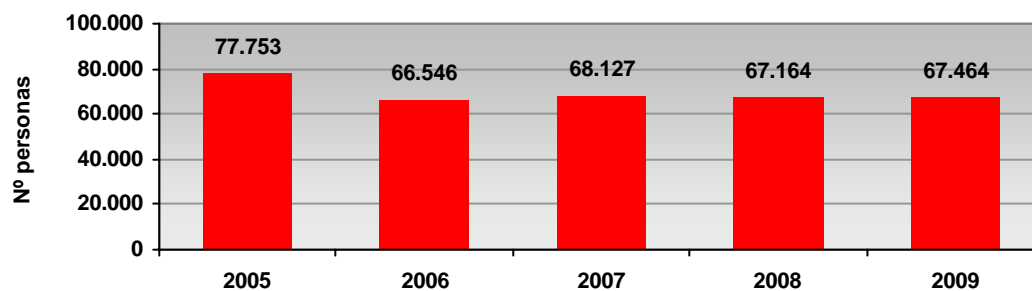
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.



c) La demanda de vivienda protegida

En el Servicio Vasco de Vivienda, Etxebide, hay actualmente 67.464 personas de menos de 35 años inscritas como demandantes de vivienda protegida, lo que representa al 15% de la población joven de la CAPV. Sobre el total de inscritos, las personas jóvenes constituyen el 58% del total de demandantes de vivienda protegida de Etxebide. Desde un punto de vista evolutivo se observa una estabilidad en el volumen de jóvenes inscritos en el Servicio.

Gráfico 2.9 Evolución de la población menor de 35 años inscrita en Etxebide, 2005-2009



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

Por grupos de edad cabe reseñar que un 9% del colectivo de jóvenes inscritos tiene entre 18 y 24 años de edad, un 45% entre 25 y 29 años y el 46% restante entre 30 y 34 años de edad.

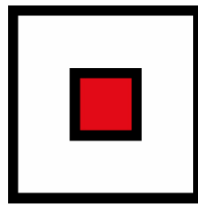
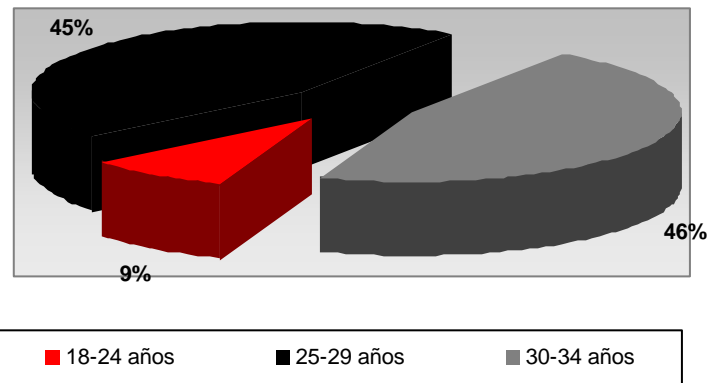


Gráfico 2.10 Distribución de la población menor de 35 años inscrita en Etxebide por grupos de edad, 2009

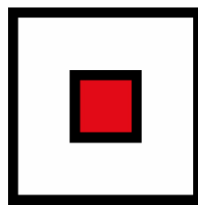


Fuente: Etxebide, Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

Del total de personas jóvenes inscritas en Etxebide, el 53% son hombres y el 47% mujeres. La gran mayoría corresponden a personas solteras (92%) que han realizado en su mayoría una solicitud individual (82%).

En cuanto al nivel de ingresos de las personas jóvenes solicitantes de vivienda protegida, se estima unos ingresos personales medios de 15.740 euros al año, cantidad que asciende a 18.621 euros en el caso de los ingresos familiares³. Ambas cifras son similares a los ingresos medios del total de solicitantes.

³ En los ingresos familiares se tiene en cuenta el cómputo del conjunto de ingresos de las personas incluidas en el expediente de solicitud.



Cuadro 2.9. Caracterización de la población menor de 35 años inscrita en Etxebide, 2009

% vertical	Menores de 35 años	Total inscritos
Sexo		
Hombre	52,7	52,2
Mujer	47,3	47,8
Estado civil		
Soltero/a	91,7	75,5
Casado/a	7,3	16,6
Viudo/a	0,0	1,2
Separado/a	0,3	3,1
Divorciado/a	0,7	3,5
Distribución de ingresos personales		
Sin ingresos	4,5	5,1
Hasta 9.000 €	15,7	19,1
9.001-25.000 €	66,3	62,9
25.001 – 39.000 €	12,8	12,1
39.001 – 50.000 €	0,7	0,8
> 50.000 €	0,1	0,1
Ingresos personales medios	15.740,1	15.925
Distribución de ingresos familiares		
Sin ingresos	1,3	1,7
Hasta 9.000 €	10,8	13,6
9.001-25.000 €	66,5	63,0
25.001 – 39.000 €	19,2	19,1
39.001 – 50.000 €	2,0	2,3
> 50.000 €	0,2	0,3
Ingresos familiares medios	18.620,8	18.508
Tipo de expediente		
Solicitud individual	81,5	72,8
Unidad familiar	18,5	27,2

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

Finalmente, de los expedientes de Etxebide se desprende que el 44% de los/as jóvenes demandan una vivienda protegida en propiedad, un 17% solicitan únicamente el régimen de alquiler y el 39% restante elige ambos regímenes.

La demanda de vivienda protegida de alquiler (56%⁴) es superior a la expresada por las personas con necesidad de acceder a su primera vivienda (40%). En cifras absolutas la demanda de vivienda protegida en alquiler se eleva a 31.236 expedientes de solicitud de alquiler en la CAPV.

⁴ Se incluye en la demanda de alquiler a las personas que solicitan sólo alquiler como aquellos que demandan viviendas en alquiler y en compra.

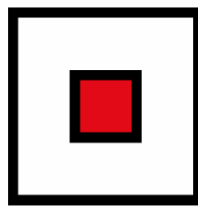
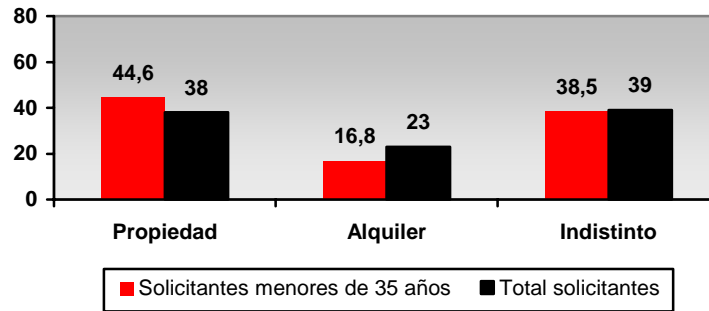


Gráfico 2.11 Régimen de tenencia de la vivienda protegida demandada en Etxebide desde la población joven



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

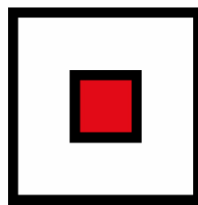
2.2. Valoración desde el colectivo

2.2.1. Valoración del mercado de la vivienda

De la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda de 2008 se desprende que la opinión mayoritaria de la población con necesidad de acceder a la primera vivienda es que la adecuación de la oferta de vivienda libre es escasa o nula. Así, el índice sintético que oscila entre 0 (ninguna adecuación) y 100 (mucho adecuación) de las personas con necesidad de acceso se sitúa en 26 puntos.

En cuanto a la evolución de los precios de la vivienda libre en el último año, la respuesta mayoritaria entre la población joven es que se han mantenido estables con el 44% de las respuestas recogidas.

En cuanto a la probabilidad de resolver la necesidad de acceder a la primera vivienda respecto de hace un año, la población joven muestra una actitud estable, con una probabilidad media de 55 puntos sobre 100.



También se recoge la opinión sobre el mercado de la vivienda protegida, la mitad de las personas con necesidad de acceso consideran que cada vez se construye más vivienda de protección pública que antes.

Cuadro 2.10. Valoración del mercado de la vivienda de las personas con necesidad de acceso

(Índice medio 0-100)	Personas con necesidad de acceso
Adecuación de la oferta libre a las necesidades/posibilidades de las personas (Índice medio 0-100)	25,8
Evolución del precio de las viviendas en los últimos 12 meses (Índice medio 0-100)	43,5
Probabilidad de resolución de la necesidad respecto al año anterior (Índice medio 0-100)	55,3
Evolución de la construcción de vivienda protegida (Índice medio 0-100)	59,0

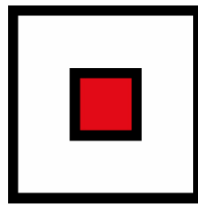
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

2.2.2. Valoración de la necesidad

Tal y como se plasma en el Informe "Jóvenes y Vivienda 3. Una Mirada Joven sobre el Problema de la Vivienda" publicado por el Consejo de la Juventud de Euskadi en el 2007, *el disfrute de una vivienda es una necesidad básica de todas las personas, y en el caso de las personas jóvenes a uno fundamental: la emancipación respecto del hogar familiar de origen y el inicio de un proyecto de vida autónoma.*

El principal problema de los/as jóvenes es la imposibilidad del colectivo para emanciparse. No sólo es una cuestión de dejar de vivir con los padres, sino de construir un proceso de vida propio. Y las principales dificultades son las condiciones laborales y la vivienda.

Tomando como referencia el Barómetro del CIS de Noviembre de 2009, a nivel estatal, la vivienda ocupa la tercera posición en el ranking de preocupaciones entre la población de 18 a 34 años de edad, con un nivel de mención del 15-16%, detrás del paro y los problemas de índole económico.



En opinión del Consejo de la Juventud de Euskadi, el elemento diferenciador del colectivo de jóvenes en materia de vivienda es la situación laboral de los mismos. La mayor inestabilidad laboral y los bajos ingresos dificultan el acceso a la vivienda tanto en compra como en alquiler.

*Comparando con el resto de la población, los/as jóvenes se diferencian por tener que hacer un mayor esfuerzo económico para pagar la compra o el alquiler de una vivienda dado que existe una mayor precariedad laboral. Su realidad es mucho más inestable.
El proyecto de vida de las personas jóvenes todavía no está definido y eso hace difícil plantearse comprar una vivienda o alquiler.*

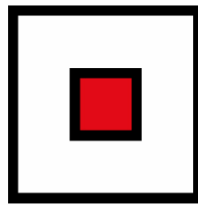
Comparando la realidad de la vivienda del País Vasco con el resto de Comunidades Autónomas, los/as jóvenes consideran que existe una mejor calidad de vida, pero que la dificultad de emancipación es mayor, como consecuencia del importante esfuerzo financiero que hay que realizar para afrontar la compra o el alquiler de una vivienda.

Comparando con el Estado, en el País Vasco por un lado existe una mejor calidad de vida, pero la tasa de emancipación es más baja, el esfuerzo financiero para pagar el alquiler es mucho mayor. Y comparando con Europa, la situación aquí es muchísimo peor.

2.2.3. Valoración de la política de vivienda

a) Colectivo atendido por la política de vivienda

Comenzando por la atención de colectivos especiales desde la política de vivienda, la población joven está de acuerdo en que debe existir una política de vivienda universal, que responda a las necesidades de vivienda de toda la población.



Ahora bien, dada la situación laboral y económica de los/as jóvenes, se aboga por una atención especial para el colectivo bajo un prisma de intervención integral que facilite la emancipación del colectivo del hogar de origen.

Las políticas de vivienda deberían ser universales, pero teniendo en cuenta la dificultad que tienen los/as jóvenes a la hora de acceder a una vivienda, creemos que se requiere de una atención especial. Ahora bien, creemos que es necesaria una intervención integral.

La población joven considera que la actual política de vivienda y las actuaciones derivadas de ellas no está dando respuesta a las necesidades de vivienda de la población joven como consecuencia de la insuficiente oferta de vivienda protegida.

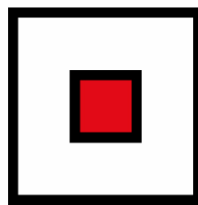
*No cubre las necesidades de la población joven.
No hay suficiente oferta de vivienda protegida para atender a las necesidades de los/as jóvenes.*

b) Soluciones al problema de la vivienda

En cuanto a las posibles soluciones al problema de la vivienda, el impulso de la construcción de viviendas de protección pública es la alternativa que acoge al mayor número de jóvenes, con un 44% de nivel de mención. La promoción de apartamentos para jóvenes tiene una buena receptividad en el colectivo.

*Valoración de los apartamentos para jóvenes
Me parece una buena alternativa. Es una gestión pública, con precios bajos.
Las viviendas pequeñas no son un mal planteamiento. Las viviendas enormes son un gasto desde el punto de vista ecológico. Se debería repensar el tamaño de las viviendas.*

Otras opciones también señaladas por los/as jóvenes aluden a iniciativas dirigidas a bajar los tipos de interés, abaratar el suelo y fomentar el alquiler.



Cuadro 2.11. Valoración de las posibles soluciones al problema de la vivienda en la CAPV de las personas con necesidad de acceso

% afirmativo	Personas con necesidad de acceso
Hacer más viv. protegidas	43,5
Bajar tipos de interés	27,6
Abaratar el suelo	26,8
Fomentar el alquiler	24,9
Sacar al mercado viv. vacías	22,3
Dar más ayudas a la compra	20,0
Favorecer la rehabilitación	7,6
Facilitar la construcción	3,4
Otras medidas	8,7
Ns/Nc	15,3

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

Ahondando en el fomento del alquiler, desde el colectivo de jóvenes se percibe que el mercado del alquiler libre es reducido y que los alquileres libres son muy elevados.

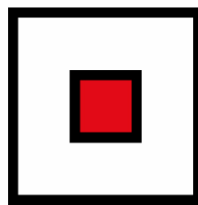
El alquiler es escaso y no existe una bolsa económica para ayudar a pagar el alquiler cuando se pierde el empleo.

Los principales obstáculos para alquilar una vivienda son el precio, la inestabilidad laboral y la dificultad de tener un alquiler para el resto de la vida, adaptada a las necesidades y que no suponga más de un 30% de los ingresos.

Desde el Consejo de la Juventud de Euskadi se señala que la vivienda de alquiler para que sea atractiva debe basarse en una renta de alquiler que no supere el 30% de los ingresos.

El alquiler es interesante si no supera el 30% de los ingresos y te garantiza tener una vivienda en esas condiciones para el resto de la vida. Si no, parece que estás tirando el dinero.

Finalmente, acerca de la disyuntiva entre la promoción de vivienda en compra o vivienda en alquiler, desde el Consejo de la Juventud de Euskadi se confirma que la población joven sigue prefiriendo la vivienda en propiedad, pero que luego existen dificultades para afrontar los pagos derivados de la misma y que se debe apostar por el fomento de la vivienda



en alquiler, frente a la vivienda en propiedad. También se señalan problemas en el colectivo incluso para asumir los pagos de las viviendas de alquiler protegido.

En general se sigue prefiriendo la compra, pero mucha gente no la puede afrontar.

¿Se debe apoyar a la compra de vivienda libre?

Todo debe ir enfocado al alquiler.

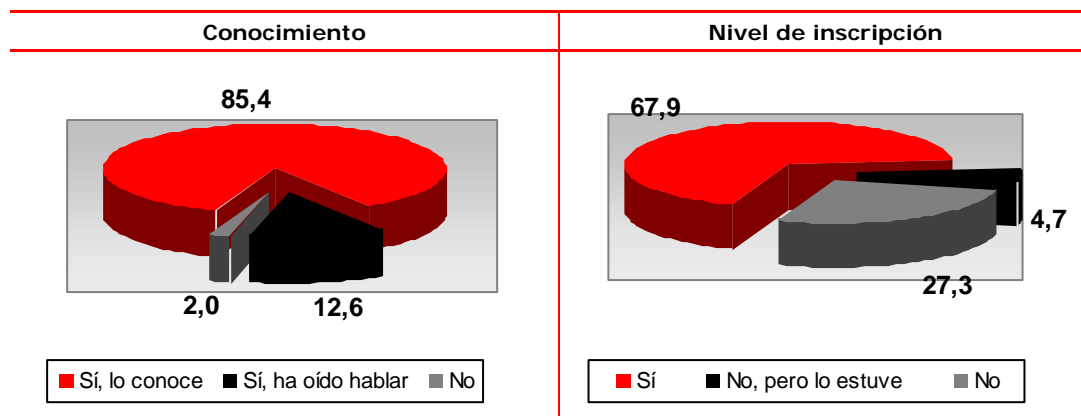
¿Existe dificultad para adjudicar las viviendas en alquiler?

Parte del colectivo tiene dificultad luego para asumir los pagos.

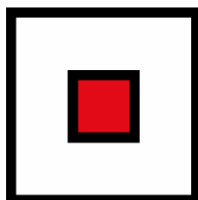
c) Conocimiento de los recursos y servicio públicos

La población joven tiene un extenso conocimiento sobre el Servicio Vasco de Vivienda. En concreto, el 85% de las personas con necesidad de acceder a su primera vivienda confirma conocer Etxebide y un 13% ha oído hablar del servicio. Entre los casos de necesidad de acceder a la primera vivienda, un 68% declara que actualmente se encuentra inscrito como demandante de vivienda protegida en Etxebide.

Gráfico 2.12 Conocimiento y nivel de inscripción en el Servicio Vasco de Vivienda de las personas con necesidad de acceso



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



El Programa Bizigune que pone en el mercado del alquiler vivienda libre vacía no tiene un conocimiento muy extenso entre la población joven.

Creo que se conoce más desde el punto de vista del propietario, los beneficios que tiene para el propietario. Desde el inquilino, se conoce poco.

En relación a las ayudas al alquiler, y tomando como referencia los datos del Ministerio de Vivienda, en la CAPV 6.655 personas jóvenes perciben la ayuda al pago del alquiler llamada Renta Básica de Emancipación.

Cuadro 2.12. Renta Básica de emancipación en la País Vasco*.

	Total	% vertical
Álava	1.107	16,7
Bizkaia	2.394	36,0
Gipuzkoa	3.154	47,3
TOTAL	6.655	100,0

* Pagos ordenados hasta el 30 de septiembre de 2009.

Fuente: Ministerio de Vivienda

Ahora bien, desde el colectivo de jóvenes se considera que la ayuda tiene como principal dificultad que hay que demostrar una solvencia económica en el tiempo, requisito que no siempre se cumple como consecuencia de la temporalidad en el empleo que sufre el colectivo. Además, se pone en duda la virtud de la ayuda para bajar los precios de los alquileres.

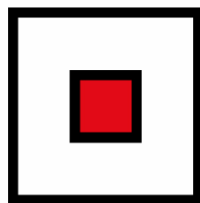
Es un parche, no baja el precio de los alquileres.

Hay que demostrar una capacidad de pago permanente y no todo el mundo tiene esa estabilidad laboral para demostrar. Hay que demostrar una estabilidad laboral mínima y no todo el mundo puede demostrarla.

Los precios siguen inflándose. Ese dinero público va para el propietario de la vivienda.

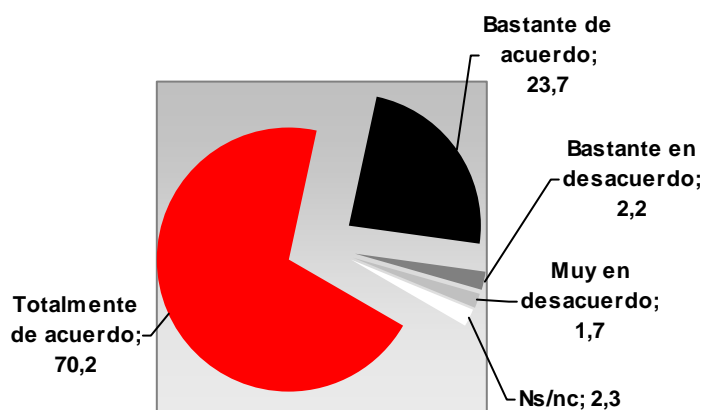
d) Valoración de las actuaciones

A través de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda se recoge la opinión de la población con necesidad de acceso sobre las actuaciones en materia de vivienda.



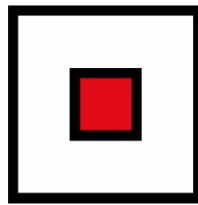
Dadas las respuestas del colectivo, la que obtiene el mayor nivel de acuerdo entre la población joven es el hecho de que se recoja el acceso a la vivienda de alquiler en una Ley como derecho para todas las personas. Así, en una escala de 0 a 100, de totalmente de acuerdo a nada de acuerdo, la población joven obtiene una acuerdo medio de 89 puntos.

Gráfico 2.13 Acuerdo en que el acceso a la vivienda en alquiler quede recogido en una ley como un derecho para todo el mundo de las personas con necesidad de acceso



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

Asimismo, desde la población joven se muestra una opinión favorable a la revisión periódica de las condiciones de acceso a la vivienda protegida, a la calificación indefinida de las viviendas protegidas, a la obligación de abandonar la vivienda protegida si se compra una vivienda en el mercado libre y a establecer un canon a la vivienda vacía.



Cuadro 2.13. Valoración de las actuaciones en materia de vivienda de las personas con necesidad de acceso

	Personas con necesidad de acceso
Grado de acuerdo con que se recoja el acceso a la vivienda en alquiler en una ley como derecho para todas las personas (Índice 0-100)	88,6
Grado de acuerdo con la revisión periódica de las condiciones de acceso a la vivienda protegida (Índice 0-100)	83,4
A favor de la calificación indefinida de las viviendas protegidas (% afirmativo)	77,5
Acuerdo con la obligación de abandonar la vivienda protegida si se compra una vivienda libre (Índice 0-100)	72,2
Acuerdo con el establecimiento de un canon a las viviendas vacías (Índice 0-100)	68,8
Acuerdo con viviendas de protección más caras para demandantes con ingresos más elevados (Índice 0-100)	61,4
Grado de acuerdo con la construcción de la mayoría de la vivienda protegida de alquiler (Índice 0-100)	52,4

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

¿Las condiciones económicas de las personas adjudicatarias de vivienda protegida en compra y en alquiler deberían ser revisables? Por su puesto.

En general, también se puede decir que la población con necesidad de acceso se sitúa a favor de que las viviendas protegidas sean más caras para los demandantes de más ingresos. Incluso en el caso del alquiler, se aboga por una renta de alquiler protegida que varíe en función del nivel de ingresos, pero que no supere el esfuerzo financiero del 30%.

Estamos de acuerdo con que el precio de la vivienda protegida se adapta al nivel de ingresos de la persona.

Ahora bien, nosotros estamos a favor de promover vivienda en alquiler, con rentas variables que supongan el 30% de los ingresos.

Con respecto a la construcción de la mayoría de la vivienda protegida en alquiler, la población con necesidad de acceso muestra una diversidad de opiniones, dando como resultado un acuerdo medio de 52 puntos sobre 100.

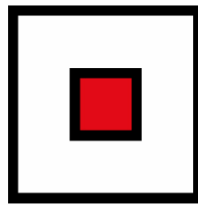
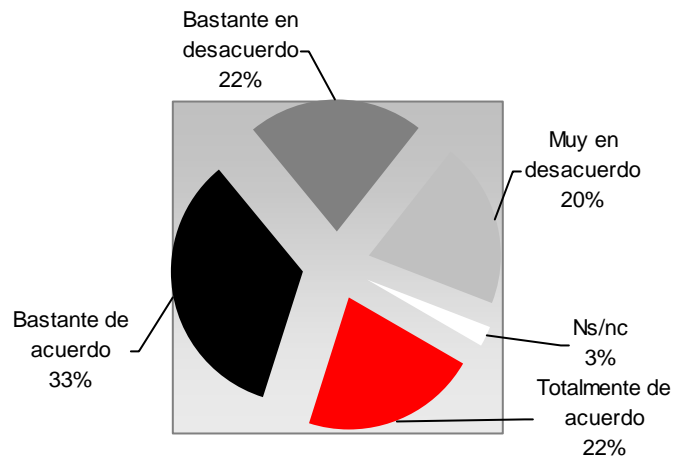


Gráfico 2.14 Acuerdo con la construcción de la mayoría de las viviendas de protección pública en régimen de alquiler de las personas con necesidad de acceso



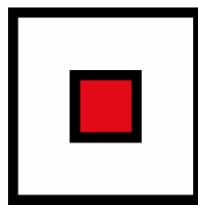
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

Por otro lado, cabe reseñar que la población joven tiene una opinión favorable sobre el Servicio Vasco de Vivienda, otorgando a Etxebide una calificación media de 53 puntos. Sobre el registro de solicitantes de vivienda protegida en la CAPV se señala que no todas las personas jóvenes con necesidad pueden acceder al mismo dadas las condiciones económicas establecidas.

Valoración del Servicio Vasco de Vivienda, Etxebide: El servicio es positivo. Ahora bien, por los requisitos hay mucha gente que se queda fuera por el nivel de ingresos. Hay gente que no llega al mínimo exigido.

Sobre la inscripción en Etxebide, se pone en cuestión la concepción de la unidad convivencial.

Ahora bien, en otros casos, como son en las ayudas sociales, cuando se tiene en cuenta la unidad convivencial de la pareja: el modelo de familia está cambiando, hay parejas que no viven juntas,.... Debería ser revisado el concepto de unidad convivencial.



En lo que concierne a la valoración de los procesos de adjudicación de las viviendas de protección pública, se recoge una visión negativa al respecto, dando como resultado un índice sintético medio de 46 puntos sobre 100. Desde el Consejo de la Juventud de Euskadi se recoge una opinión desfavorable al sistema de adjudicación basado en sorteos y se aboga por una adjudicación basada en criterios de baremación.

¿Sistema de adjudicación por sorteos? Me parece mal que la adjudicación sea por sorteo.

Hay que priorizar las necesidades:

- *La necesidad de tener una vida independiente: Desde el punto de vista social, es bueno que la población joven se independice, enriquece. Una sociedad donde la gente joven no se independiza, es una sociedad enferma.*
- *La falta de capacidad económica*
- *La edad puede ser un criterio.*

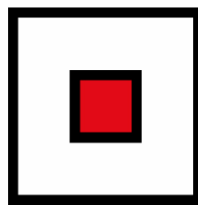
Hay otras situaciones de más urgencia que otras: como las mujeres maltratadas, las familias monoparentales,...

Por último, cabe reseñar que la valoración global de la actuación del Gobierno Vasco realizada por el colectivo con necesidad de acceso se sitúa en 50 puntos sobre 100, superior a la ofrecida para los Ayuntamientos (44 puntos).

Cuadro 2.14. Valoración de las instituciones que actúan en materia de vivienda de las personas con necesidad de acceso

	Personas con necesidad de acceso
Valoración media de Etxebide	53,2
Confianza media en los procesos de adjudicación de la vivienda protegida	45,8
Valoración media de la actuación del Gobierno Vasco en materia de Vivienda	49,5
Valoración media de la actuación de los Ayuntamientos en materia de Vivienda	43,5

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



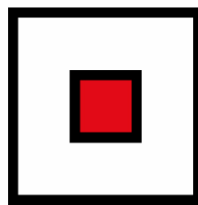
2.2.4. Propuestas de actuación

La problemática del acceso de las personas jóvenes a la vivienda es una de las líneas de trabajo prioritarias del Consejo de la Juventud de Euskadi (EGK). Así, el Informe "*Jóvenes y Vivienda 3. Una mirada Joven sobre el Problema de la Vivienda*" se recogen las siguientes propuestas políticas:

Cuadro 2.15. Propuestas de actuación del Consejo de la Juventud de Euskadi.

1. El disfrute de una vivienda tiene que ser reconocida como Derecho Subjetivo de todas las personas mayores de 18 años y, por tanto, estar protegida por la Tutela Judicial.
2. La política de vivienda tiene que quedar fuera del juego partidista y de las disputas competenciales entre las Instituciones. Debe existir un alto grado de coordinación inter-institucional para construir una verdadera política de "país" en esta materia, para ello es necesario un Pacto Interinstitucional por el Derecho a la Vivienda.
3. Las Viviendas Vacías son un lujo inadmisibles, como sociedad no nos las podemos permitir. Es necesario desarrollar mecanismos de control y penalización (no solo incentivar su salida al mercado) de las mismas, desarrollando reglamentos y normas que lo hagan posible. De la misma manera, la proliferación de Viviendas Subocupadas (segundas viviendas) en algunos municipios debe de ser cortada.
4. Desde la actuación pública, sólo se deben de construir viviendas en alquiler social con rentas adaptadas a las posibilidades de pago, eliminando los límites económicos para el acceso a las mismas y, además, diversificando la tipología de las mismas para dar respuesta a las distintas necesidades. Estas viviendas deben de construirse desde una promoción pública integral. Ninguna administración debe promover viviendas con dinero público destinadas a la venta, ni VPO ni Viviendas de Precio Tasado. La política de las Instituciones debe dar un giro radical, enfocarse al interés social y desvincularse de los intereses económicos.
5. Para satisfacer la necesidad social en un plazo razonable, es necesario que los presupuestos que todas las administraciones dedican a la materia se vean incrementados de manera sustancial.
6. Se hace necesario un replanteamiento de la política fiscal llevada a cabo por las Diputaciones Forales, reduciendo el Gasto Fiscal.
7. Hay que replantear la Financiación Municipal para que las entidades locales sean menos dependientes de los ingresos derivados de la construcción y el urbanismo.
8. Las Cajas de Ahorro, dado su carácter social, deben invertir dinero en la solución del problema de la vivienda y no lucrarse aprovechándose de la desprotección que sufre este derecho.
9. El Urbanismo tiene que ser recuperado como función social: promoviendo la ciudadanía la participación ciudadana en el diseño de las ciudades y pueblos, impidiendo la retención especulativa de los suelos, estableciendo de reservas para viviendas públicas por encima de los estándares legales mínimos, planificando desde la sostenibilidad ambiental y poniendo en el centro las necesidades sociales.
10. Para avanzar en el punto anterior, los Ayuntamientos deben de cumplir su obligación de constituir Patrimonios Públicos de Suelo, dedicando los recursos necesarios anualmente y no vendiendo ni un solo metro de suelo público a gentes privados.
11. Se tiene que producir un cambio en la Legislación Hipotecaria, limitando los plazos y estableciendo límites de endeudamiento en relación a la renta.
12. Mientras la garantía del disfrute de una vivienda digna no sea real para el conjunto de la ciudadanía, se hace necesario incrementar y garantizar el conjunto de ayudas económicas para evitar situaciones de gran emergencia social.
13. En el actual contexto de vulneración del derecho a la vivienda, se hace necesario revisar el tratamiento legal de la Okupación.

Fuente: Jóvenes y Vivienda 3. Una mirada joven sobre el problema de la vivienda. Consejo de la Juventud de Euskadi.

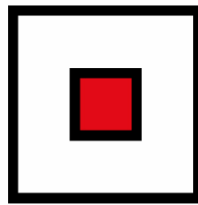


Asimismo, desde el Foro de Participación Social en las Políticas de Vivienda-EtxebizHitza, en el que participa también el Consejo de la Juventud de Euskadi, emplazan a las fuerzas políticas a comprometerse con los siguientes principios y propuestas en el desarrollo de las Políticas Públicas de Vivienda:

Cuadro 2.16. Decálogo vivienda. Etxebizhitza, Foro de Participación Social en las Políticas de Vivienda-Etxebiz-Hitza de Euskadi.

1. Política: En el actual contexto de crisis provocada por la imposición de lo privado sobre lo público, de búsqueda del beneficio a toda costa de los distintos poderes económicos, reivindicamos el papel de la política, de lo público, como único eje vertebrador posible del desarrollo y bienestar de la comunidad.
2. Participación: La participación ciudadana y la implicación global de los diversos agentes sociales, más allá de actuaciones estéticas y propagandísticas, es imprescindible para implementar las diversas políticas públicas, desde el ámbito más local y municipal hasta el más global y general.
3. Emancipación: Posibilitar el libre desarrollo de los diversos proyectos de vida de todas las personas jóvenes, es un irrenunciable objetivo público, que ha de ser convenientemente plasmado en las correspondientes políticas sectoriales.
4. Sostenibilidad: Fracasado el modelo productista neoliberal, medioambientalmente insostenible, optamos por poner en marcha otro modelo en el que los costes y beneficios presentes y futuros desde un punto de vista ambiental sea un factor determinante a la hora de implantar las distintas medidas y actuaciones.
5. Derecho universal: El eje y la prioridad absoluta de toda la actuación de las políticas públicas ha de ser garantizar el derecho subjetivo de toda persona a acceder a una vivienda digna, en alquiler, en su entorno vital y a un precio adaptado a las posibilidades económicas de cada persona, en ningún caso más del 30% de los ingresos.
6. Alquiler: Para satisfacer ese derecho las políticas públicas deben centrarse de manera exclusiva en organizar y constituir un potente parque público de viviendas en alquiler, como ya ocurre en buena parte de los países de Europa en los que tan a menudo nos miramos.
7. Viviendas vacías: Más que por construir debemos aportar por rehabilitar y regenerar la ciudad ya construida, por movilizar la ingente cantidad de viviendas vacías e infrautilizadas, combinando para ello incentivos con otras medidas punitivas.
8. Servicio Públicos: La coordinación y el trabajo en común entre las diferentes instituciones (ayuntamientos, Diputaciones, Gobierno Vasco), así como la participación activa de los agentes sociales, es imprescindible para desarrollar unas políticas públicas eficaces, que han de estar englobadas en un Servicio Público Vasco de Vivienda que tenga carácter referencial.
9. Presupuesto: Poner en marcha esta ambiciosa apuesta requiere de los recursos públicos necesarios, tomando como referencia las cantidades y porcentajes invertidos (más que gastados) en garantizar de una manera razonable otros derechos, como la sanidad y la educación.
10. Fiscalidad: Imprescindible instrumento para financiar esta apuesta global, debe de dar un giro de 180°, a la promoción del alquiler y la movilización de viviendas vacías.

Fuente: Decálogo vivienda. Etxebizhitza, Foro de Participación Social en las Políticas de Vivienda-Etxebiz-Hitza de Euskadi. Consejo de la Juventud de Euskadi.



2.3. Experiencias de interés

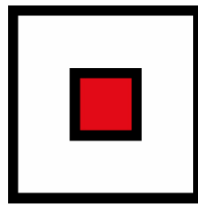
Se recoge a continuación una relación de ayudas o medidas especiales dirigidas a facilitar el acceso a la vivienda de la población joven recogidas en el Plan Estatal de Vivienda y rehabilitación 2009-2012 y en los planes autonómicos. Muchas de estas ayudas ya existen en la CAPV.

En primer lugar, cabe mencionar del Plan Estatal la Renta Básica de emancipación para los/as jóvenes entre 22 y 29 años ocupados con ingresos máximos de 22.000 euros brutos. El fin de la ayuda es alquilar una vivienda habitual. La prestación consiste en 210 euros al mes para el pago del alquiler, 600 euros de préstamo para la fianza y el coste financiero de un aval de seis meses. La duración máxima de la ayuda es de 4 años, ascendiendo la prestación total a 10.080 euros.

Asimismo, en el Plan Estatal de Vivienda y rehabilitación de 2009-2012 se han desarrollado medidas para el fomento de la compra de vivienda protegida y usada como los préstamos convenidos, la subsidiación de intereses y ayudas directas a la entrada, actuaciones mejoradas en algunos casos para las personas jóvenes. Muchas CC.AA. han creado ayudas específicas a la compra del primer acceso.

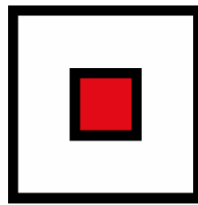
Por su parte, algunas Comunidades Autónomas establecen un cupo específico de acceso a la vivienda protegida para el colectivo de jóvenes, como es el caso de la Rioja, donde el 70% de la vivienda protegida está destinada a jóvenes menores de 36 años.

Finalmente, es de reseñar que desde el Plan Estatal se fomenta la construcción de alojamientos protegidos en alquiler para colectivos especialmente vulnerables, como es el caso de los/as jóvenes menores de 35 años.



Cuadro 2.17. Ayudas a la vivienda específicas para jóvenes en algunas Comunidades Autónomas

Tipo de ayuda	CC.AA.	Descripción
Ayudas al alquiler	Plan Estatal	<ul style="list-style-type: none"> Renta Básica de emancipación para jóvenes entre 22 y 29 años (ambos inclusive) con ingresos inferiores a 22.000 euros brutos anuales: ayuda para el alquiler de 210 euros mensuales.
Ayudas a la compra de vivienda protegida y usada:	Plan Estatal	<ul style="list-style-type: none"> En el caso de la primera compra, subsidio de los préstamos convenidos para la compra de vivienda protegida y usada y ayuda estatal directa a la entrada. La ayuda directa a la entrada concedida para la compra de vivienda protegida o usada también aumenta en función del colectivo específico al que se pertenece. En el caso de los/as jóvenes menores de 35 años podrán optar a una ayuda de 9.000, 8.000 ó 6.000 euros según sus ingresos sean, respectivamente, menores de 2,5 veces el IPREM, entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM o entre 3,5 y 4,5 veces el IPREM.
	Andalucía	<ul style="list-style-type: none"> En el caso del primer acceso, los/as jóvenes menores de 35 años podrán acceder a una subvención de 1.000 euros destinados a cubrir los gastos de la formalización de escrituras e impuestos. Para la compra de vivienda los/as jóvenes también podrán acceder a otra ayuda de 1.200 euros para hacer frente a los gastos relacionados con la adquisición de la vivienda, y otra del 3% del importe de la compra con destino al abono del IVA.
	Asturias	<ul style="list-style-type: none"> La ayuda directa a la compra de la primera vivienda se incrementa en 600 euros cuando se trata de un Municipio Singular B (Oviedo, Gijón, Avilés, Llanera y Siero) y en 300 euros cuando la vivienda se encuentre situada en un Municipio Singular C.
	Cantabria	<ul style="list-style-type: none"> Además de la ayuda estatal, la CC.AA. asume otra ayuda complementaria de 2.500 euros para el primer acceso a la vivienda en propiedad para personas con discapacidad o sus familias, las víctimas de violencia de género o del terrorismo, los afectados por situaciones catastróficas, así como otros colectivos en situación o riesgo de exclusión.
	Castilla La Mancha	<ul style="list-style-type: none"> Ayuda autonómica a las personas que adquieran por primera vez una vivienda de protección oficial, de precio tasado o de Iniciativa Privado-Pública de nueva construcción: entre 4.000 y 22.000 euros dependiendo del nivel de ingresos de la tipología de la vivienda y de la localización de la misma.
	Castilla y León	<ul style="list-style-type: none"> Ayudas económicas destinadas a los colectivos especiales para el acceso a la primera compra: convocatorias anuales donde se fijan los criterios para ser beneficiario de la ayuda. Se aplican coeficientes correctores para algunos casos como las personas con discapacidad o sus familias, familias numerosas o monoparentales,...
	Cataluña	<ul style="list-style-type: none"> Las cuantías de la ayuda directa en la entrada por la compra de vivienda protegida o usada en caso de primer acceso a la propiedad varían según las circunstancias personales y familiares de las personas siendo entre 8.000 euros y 12.000 euros dependiendo del colectivo concreto.
	La Rioja	<ul style="list-style-type: none"> Para la compra de vivienda libre existe la Hipoteca Joven para los menores de 41 años.
	Valencia	<ul style="list-style-type: none"> Ayudas autonómicas a la compra de vivienda para familias numerosas y jóvenes menores de 35 años por el primer acceso
	Cupos de reserva	Islas Baleares
Ceuta		<ul style="list-style-type: none"> Cupos de reserva en las promociones de vivienda protegida para los siguientes colectivos de especial atención: personas con discapacidad, personas con necesidad acuciante, jóvenes menores de 35 años, mujeres víctimas de violencia de género, cupo para recientes y futuros matrimonios o uniones y familias monoparentales con hijos menores a su cargo, En el caso de los menores de 35 años se ordenarán por sorteo, siempre que no hubieran resultado adjudicatarios dentro de los dos cupos anteriores. La Comisión Local de Vivienda podrá introducir una preferencia en función de la acreditación de minusvalías o de situaciones de exclusión social.
La Rioja		<ul style="list-style-type: none"> El 70% de la vivienda protegida están destinadas a jóvenes menores de 36 años, mientras que otro 15% está dirigido a familias numerosas y un 3% a personas con discapacidad.



Aojamientos protegidos	Plan Estatal	<ul style="list-style-type: none">Fomento de la construcción de alojamientos protegidos para colectivo especialmente vulnerables entre los que se encuentran los/as jóvenes menores de 35 años.El acceso a estos alojamientos se realiza mediante el alquiler, pagándole una renta máxima que será igual a las viviendas protegidas de régimen especial para arrendamiento durante 25 años para colectivos calificados de especialmente vulnerables, y de régimen general para otros colectivos.
------------------------	--------------	---

Fuente: Boletín AVJ nº32- Ayudas de vivienda para jóvenes, Diciembre de 2009. Elaboración Propia.

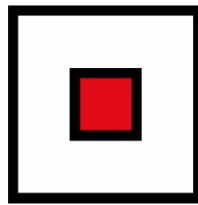
2.4. Indicadores de evaluación

Se recoge a continuación una propuesta de indicadores de evaluación y seguimiento de la intervención pública en materia de vivienda con la población joven.

Cuadro 2.18. Propuesta de indicadores de evaluación de la intervención en materia de vivienda en población joven

	Indicador	Fuente
1	Población joven inscrita en Etxebide (<35 años)	Etxebide
2	Necesidad de acceso a la primera vivienda (Nº de viviendas)	ENDV
3	Índice de aceptación de la vivienda de alquiler	ENDV
4	Precio máximo asumible por las personas con necesidad de acceso	ENDV
5	Capacidad de pago mensual de las personas con necesidad de acceso	ENDV
6	Número de viviendas adjudicadas a población joven de alquiler	GV
7	Número de viviendas usadas adjudicadas a población joven en Bizigune	GV
8	Nivel de satisfacción con la vivienda protegida adjudicada	GV
9	Parque de vivienda protegida de alquiler para jóvenes	GV
10	Satisfacción media con la actuación del Gobierno Vasco en materia de vivienda	GV

Fuente: Elaboración Propia.



3. LA NECESIDAD DE VIVIENDA DE LAS PERSONAS MAYORES

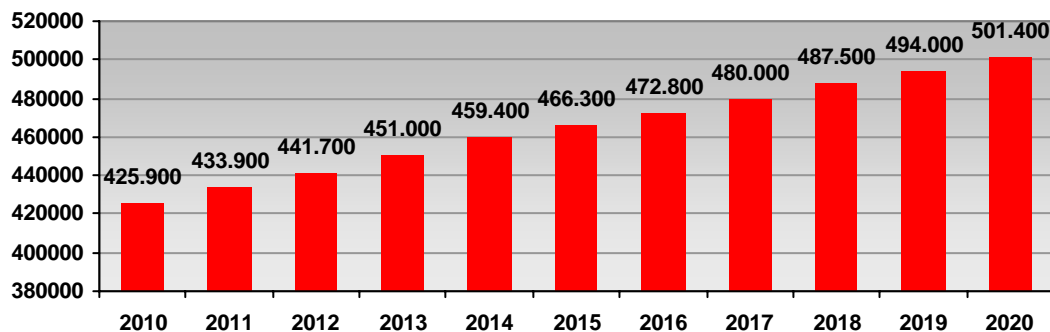
3.1. Caracterización del colectivo

3.1.1. Características socio-residenciales

a) Cuantificación del colectivo

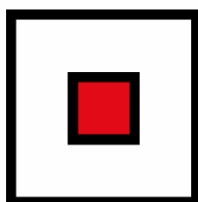
Según los datos del padrón municipal de 2007, la CAPV cuenta con 401.187 personas de 65 años o más, lo que representa el 19% de la población total de la CAPV. Además, las previsiones muestran que el envejecimiento poblacional va a continuar aumentando hasta alcanzar la cifra de 501.400 personas de 65 años o más en el año 2020 (el 22,5% de la población total).

Gráfico 3.1 Evolución del número de personas con 65 años o más, 1981-2007



Fuente: Eustat, Censo de Población y Viviendas. Actualización de la Población Municipal. Elaboración Propia.

En términos de hogares, los datos estadísticos revelan que la CAPV cuenta con 255.100 hogares donde la persona de referencia tiene 65 años o más (32% del total de hogares) y se estima que 81.900 de estas familias corresponden a hogares unipersonales, es decir, personas solas.



Cuadro 3.1. Principales indicadores relacionados con la situación de la vivienda de las personas mayores en la CAPV

	Indicador	País Vasco	Fecha	Fuente
Indicadores demográficos	Población mayor (65 años o más)	401.187	2007	EUSTAT
	% de la población mayor sobre el total	18,7%	2007	EUSTAT
	Hogares mayores	255.100	2006	EUSTAT
	% sobre el total de hogares	32,4%	2006	EUSTAT
	Hogares mayores unipersonales	81.900	2006	EUSTAT
Indicadores económicos	Pensión contributiva media	897,7	2008	INSS
	Pensión contributiva por viudedad media	628,2	2008	INSS
	Pensión Régimen General media	1.044,4	2008	INSS
	Pensión Régimen General por viudedad media	679,7	2008	INSS
Indicadores de vivienda	Población mayor inscrita en Etxebide (65 años o más)	3.284	2009	Etxebide
	Tasa de inscripción sobre la población mayor	0,8	2009	Etxebide
	% de población mayor sobre el total de inscritos en Etxebide	2,8	2009	Etxebide
	Expedientes de solicitud de personas mayores en Etxebide	2.477	2009	Etxebide
	% hogares mayores con necesidad de cambio	2%	2008	ENDV, GV
	% hogares mayores con necesidad de rehabilitación	16,2%	2008	ENDV, GV
	Viviendas de alquiler donde la persona principal es mayor de 65 años	15.186	2006	MV
	% de viviendas de alquiler de hogares mayores sobre el total del alquiler	23,6%	2006	MV

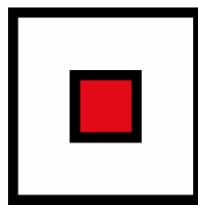
* Tasa de dependencia: Porcentaje de población entre 0 y 15 años y más de 64 años de edad sobre la población entre 16 y 64 años de edad.

Fuente: Las personas mayores en España, 2008, Imsero. Etxebide. Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda del Gobierno Vasco. Elaboración Propia.

b) Características residenciales

La gran mayoría de los hogares de personas mayores cuenta con la vivienda en propiedad. Los datos del Ministerio de Vivienda cifran que el 94% de las familias de personas mayores posee una vivienda propia y que sólo el 6% del colectivo ocupa una vivienda arrendada.

En cifras absolutas, existen en la CAPV 15.186 viviendas de alquiler donde la persona principal es mayor de 65 años, lo que representa el 24% del total de las viviendas de alquiler de la CAPV.



De la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda de 2008 del Gobierno Vasco se estima que el tamaño medio de las viviendas ocupadas por las familias donde la persona principal es mayor de 64 años es de 80 m² y la antigüedad media de 40 años. Sólo un 5% de los hogares mayores encuestados señala que ocupa una vivienda protegida. El nivel de satisfacción con la vivienda principal es elevado, con un índice de satisfacción medio de 85 puntos en una escala de 0 a 100.

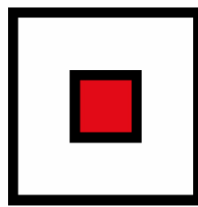
Cuadro 3.2. Características residenciales de los hogares de personas mayores

	Persona principal mayor de 64 años	Persona principal menor de 65 años	Total hogares CAPV
Superficie media (m2)	79,6	80,4	80,2
Antigüedad media (años)	40,2	34,0	36,0
Vivienda protegida	5,3	8,4	7,4
Satisfacción media con la vivienda ocupada (Índice 0-100)	85,4	83,8	84,3

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

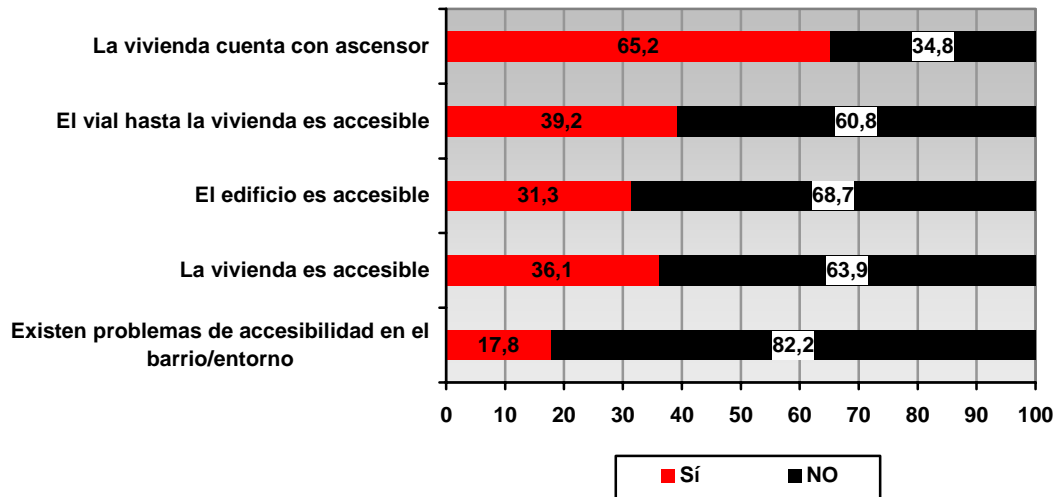
La necesidad de vivienda de las personas mayores está muy relacionada con las condiciones de las viviendas y la adecuación de las mismas a problemas de movilidad. Así, el 35% de los hogares de mayores declara que su vivienda no dispone de ascensor.

En cuanto a la accesibilidad del edificio un 61% de los hogares mayores considera que el vial hasta la vivienda no es accesible, el 69% señala que el edificio no es accesible y un 64% que la vivienda no está adaptada a la accesibilidad. En cuanto al barrio o el entorno donde se ubican las viviendas de las personas mayores, sólo el 18% considera que existen problemas de accesibilidad.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Gráfico 3.2 Accesibilidad de la vivienda principal de los hogares de personas mayores



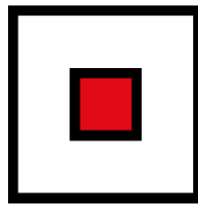
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

Continuando con datos relativos a la dotación de las viviendas y de los edificios en los que residen las personas mayores, el Censo de 2001 cifraba en 183.937 personas mayores de 65 años o más que no disponen de ascensor en la CAPV. En cuanto a las instalaciones del edificio, 292.465 personas mayores no lo consideran accesible. Además, 145.580 personas mayores señalan no tener calefacción y 261.188 personas mayores no poseen agua caliente. Por su parte, el Censo de 2001 estimaba que 614 personas de 64 años o más no poseen agua corriente en la vivienda y 3.430 no tienen evacuación de aguas residuales.

Cuadro 3.3. Instalaciones de los edificios donde residen las personas mayores

Nº de personas	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
Sin ascensor	17.580	61.071	105.285	183.937
No es accesible	33.921	88.816	169.728	292.465
Sin calefacción	6.486	49.174	89.920	145.580
No tiene agua caliente	24.208	84.654	152.326	261.188
No tiene agua corriente	22	392	200	614
No tiene evacuación de aguas residuales	52	1.441	1.937	3.430

Fuente: INE, Censo de Población de 2001.



3.1.2. Caracterización de la necesidad

a) Cuantificación de la necesidad de vivienda

De la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda del Gobierno Vasco del 2008 se estima que el 16% de los hogares donde la persona principal es mayor de 64 años tiene necesidad de rehabilitar la vivienda principal y un 2% señala que necesita cambiar de vivienda habitual. Por su parte, el 82% restante de estos hogares considera que no tiene necesidad en materia de vivienda.

De la comparativa con las familias donde la persona principal es más joven se desprende que los hogares mayores poseen un menor nivel de necesidad de cambio y una mayor incidencia de la necesidad de rehabilitar.

Cuadro 3.4. Tipo de necesidad de vivienda de los hogares de personas mayores

	Persona principal mayor de 64 años	Persona principal menor de 65 años	Total hogares CAPV
Necesidad de cambio	2,0	6,3	4,9
Necesidad de rehabilitación	16,2	15,2	15,5
No necesidad	81,8	78,5	79,6
TOTAL	100,0	100,0	100,0

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

Tomando en consideración la cifra de 255.100 hogares donde la persona de referencia tiene 65 años o más, se estima que 41.326 hogares mayores precisan rehabilitar la vivienda principal y 5.102 necesitan cambiar.

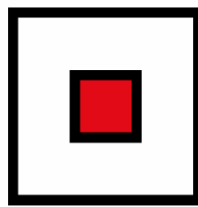
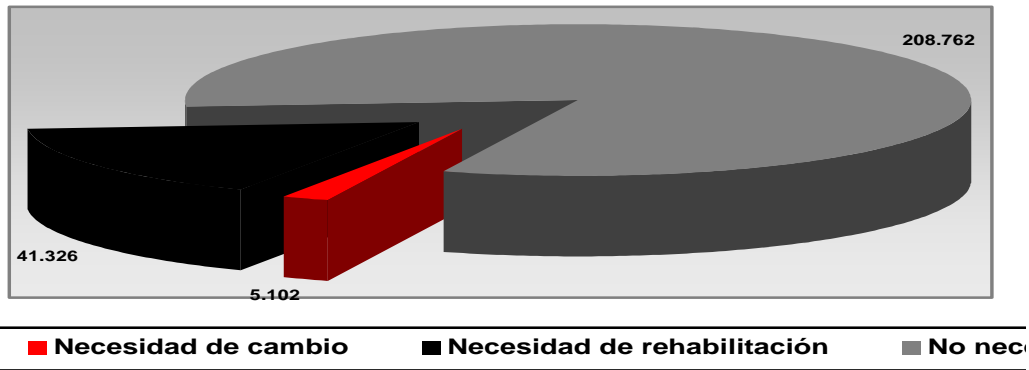


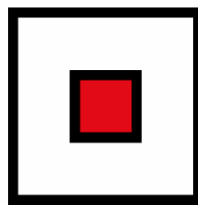
Gráfico 3.3 Distribución de los hogares mayores según tipo de necesidad en la CAPV



Fuente: Elaboración propia.

b) Caracterización de la necesidad de vivienda

Comenzando por la necesidad de rehabilitar las viviendas expuesta por los hogares donde la persona principal es mayor de 64 años, los datos revelan un grado de necesidad medio de 75 puntos sobre 100, superior al promedio general (67 puntos). Además, este colectivo lleva más tiempo en situación de necesidad (62% lleva más de 4 años), aunque sus expectativas de llevar a cabo las reformas son algo mayores (el 63% cree muy o bastante probable rehabilitar en los próximos 4 años).



Cuadro 3.5. Caracterización de la necesidad de rehabilitación de los hogares de personas mayores de la CAPV*

	Persona principal mayor de 64 años	Persona principal menor de 65 años	Total hogares CAPV
Caracterización de la necesidad			
Grado de necesidad medio (Índice 0-100)	75,0	62,6	66,6
Tiempo en situación de necesidad > 4 años (%)	61,5	54,0	56,5
Probabilidad de rehabilitación en 4 años (% Muy y bastante probable)	62,9	61,0	61,6
Motivos de la necesidad			
Elementos privativos	35,3	53,8	47,8
Elementos comunes	53,1	28,9	36,8
Elementos privativos y comunes	11,7	17,3	15,5
TOTAL	100,0	100,0	100,0

* Datos referidos a los hogares con necesidad de rehabilitación.

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

Ahondando en la necesidad de rehabilitar las viviendas por parte de las personas mayores, cabe reseñar que un 35% de estas familias precisa reformar los elementos privativos de la vivienda, un 53% los elementos comunes y un 12% señala tener ambos tipos de necesidad.

Las reformas de baño o cocina son mencionadas por el 31% de los hogares mayores con necesidad de rehabilitar. Las reformas de fachada se señalan en el 21% de los casos.

La necesidad de ascensor se sitúa en el 20% de estas familias con necesidad de rehabilitación, siendo al mismo tiempo el principal motivo de los hogares mayores que consideran que tienen necesidad de cambiar de vivienda habitual.

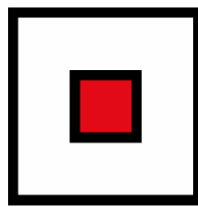
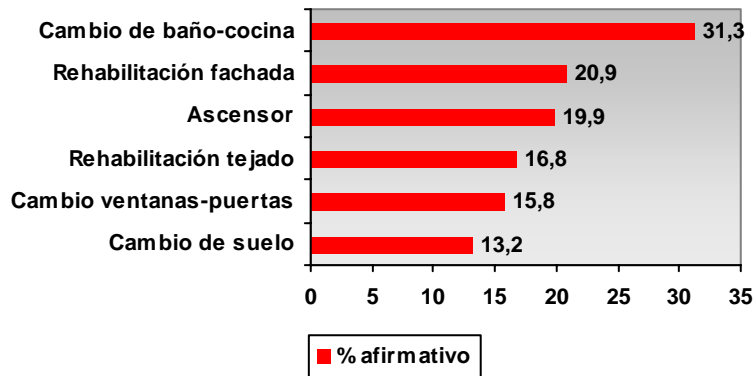
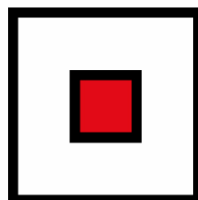


Gráfico 3.4 Principales elementos a rehabilitar señalados por los hogares mayores con necesidad de rehabilitación en la CAPV*



* Datos referidos a los hogares con necesidad de rehabilitación.
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

En cuanto a la necesidad de cambiar de vivienda habitual, aunque el nivel de incidencia de este tipo de necesidad entre los hogares mayores es menor al conjunto de familias vascas, las cifras parecen mostrar un mayor grado de necesidad, una mayor permanencia en la situación y una expectativa de solventarla inferior al resto. Prácticamente la mitad de las familias mayores con necesidad de cambiar de vivienda habitual aluden a la necesidad de contar con un ascensor.



Cuadro 3.6. Caracterización de la necesidad de cambio de los hogares de personas mayores de la CAPV

	Persona principal mayor de 64 años	Persona principal menor de 65 años	Total hogares CAPV
Caracterización de la necesidad			
Grado de necesidad de cambio medio (Índice 0-100)	71,9	68,2	68,7
Tiempo en situación de necesidad > 4 años (%)	64,1	50,9	52,5
Probabilidad de cambio en 4 años (% Muy y bastante probable)	38,3	49,5	48,1
Motivos de la necesidad			
Tamaño inadecuado	10,7	32,7	30,0
Mal estado	11,4	17,3	16,6
No tiene ascensor	46,3	10,0	14,5
Mala ubicación	6,3	6,4	6,3
Otro motivo	25,3	33,6	32,6
TOTAL	100,0	100,0	100,0

* Datos referidos a los hogares con necesidad de cambio.

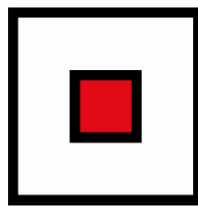
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

c) La demanda de vivienda protegida

La mayoría de las personas mayores poseen una vivienda en propiedad, lo que hace que sean pocos los hogares mayores que se planteen acceder a una vivienda protegida⁵.

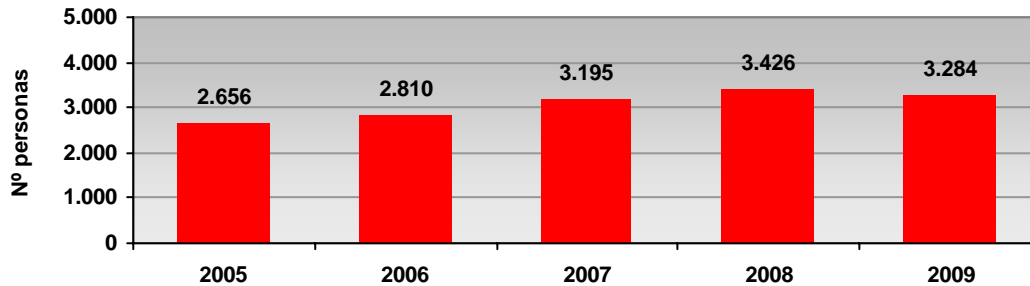
En este sentido, en el Servicio Vasco de Vivienda, Etxebide, hay actualmente 3.284 personas demandantes de vivienda protegida de 65 años o más, lo que representa el 2,8% del total de demandantes. Sobre el colectivo de personas mayores el nivel de demanda de vivienda protegida es del 0,8%.

⁵ Aunque el principal requisito para acceder a la vivienda protegida es no poseer una vivienda en propiedad, derecho de superficie, usufructo o nuda propiedad, el Servicio Vasco de Vivienda ha establecido algunas excepciones a la norma general, por considerar que en dichos casos, aunque se posea una vivienda, resulta necesaria otra vivienda alternativa.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Gráfico 3.5 Evolución de la población mayor de 64 años inscrita en Etxebide, 2005-2009



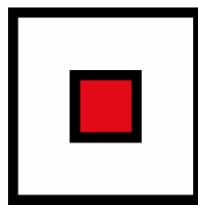
Fuente: Etxebide, Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

El análisis de las personas mayores solicitantes de vivienda protegida a través de Etxebide muestra que el 56% corresponden a mujeres frente al 44% que son hombres.

En lo que respecta al estado civil de las personas mayores inscritas, cabe reseñar que el 53% están casadas, un 22% son viudos/as y un 14% solteros. El 12% restante corresponden a personas separadas o divorciadas.

En cuanto a la nacionalidad, únicamente el 3,5% de las personas mayores de 64 años solicitantes de vivienda protegida son extranjeros, proporción muy inferior al cómputo general (12%).

Centrando la atención en el nivel de ingresos, se constata que un 45% de las solicitudes de personas mayores declara tener unos ingresos anuales personales inferiores a 9.000 euros, al tiempo que otro 45% se sitúa entre 9.001 y 25.000 euros al año. Así, los ingresos personales medios de este colectivo son de 10.694 al año, por debajo del promedio general que asciende a 15.925 euros. Los ingresos familiares de los demandantes mayores se sitúan en 14.447 euros al año (también inferiores a la media general, 18.508 euros a nivel familiar).

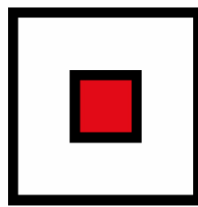


Por otro lado, cabe destacar la alta proporción de expedientes de solicitud de unidades familiares, el 52% de las personas mayores inscritas como demandantes de vivienda (el 27% del registro general). Las solicitudes individuales corresponden al 48% de los expedientes de personas mayores, frente el 73% del total de expedientes de Etxebide.

Cuadro 3.7. Caracterización de la población de 64 años o más inscrita en Etxebide, 2009

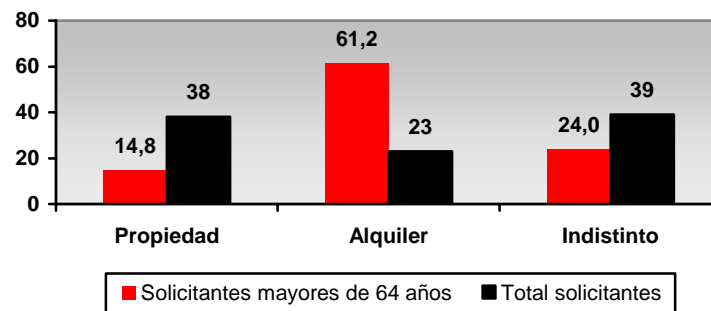
% vertical	Mayores de 64 años	Total inscritos
Sexo		
Hombre	44,1	52,2
Mujer	55,9	47,8
Estado civil		
Soltero/a	13,8	75,5
Casado/a	52,5	16,6
Viudo/a	21,7	1,2
Separado/a	6,7	3,1
Divorciado/a	5,4	3,5
Nacionalidad		
Extranjera	3,5	12,0
Española	96,5	88,0
Distribución de ingresos personales		
Sin ingresos	7,0	5,1
Hasta 9.000 €	44,9	19,1
9.001-25.000 €	44,9	62,9
25.001 – 39.000 €	3,0	12,1
39.001 – 50.000 €	0,2	0,8
> 50.000 €	0,0	0,1
Ingresos personales medios	1.0.693,5	15.925
Distribución de ingresos familiares		
Sin ingresos	1,7	1,7
Hasta 9.000 €	30,9	13,6
9.001-25.000 €	55,8	63,0
25.001 – 39.000 €	10,6	19,1
39.001 – 50.000 €	1,0	2,3
> 50.000 €	0,0	0,3
Ingresos familiares medios	14.447,2	18.508
Tipo de expediente		
Solicitud individual	48,4	72,8
Unidad familiar	51,6	27,2

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



Finalmente, centrando la atención en el régimen de tenencia de la vivienda protegida demandada, los datos de Etxebide revelan que el 15% de las personas mayores solicitan vivienda en propiedad, un 61% en alquiler y el 24% restante se ubican en la opción de indistinto. En términos comparativos con el total de solicitantes de Etxebide, cabe reseñar la mayor proporción de demanda de vivienda en alquiler entre la población mayor.

Gráfico 3.6 Régimen de tenencia de la vivienda protegida demandada en Etxebide desde las personas mayores

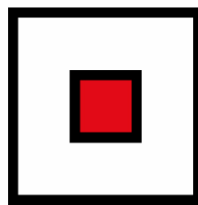


Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

3.2. Valoración desde el colectivo

3.2.1. Valoración del mercado de la vivienda

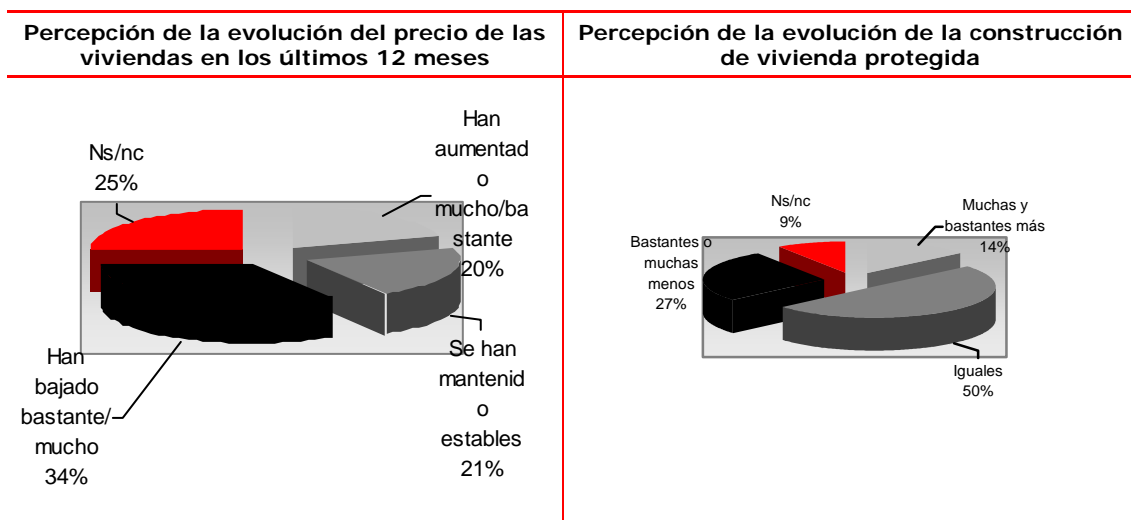
De la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda se desprende que el 34% de las personas mayores considera que en el último año los precios de las viviendas han bajado mucho o bastante, al tiempo que un 21% cree que se han mantenido estables y otro 20% considera que los precios han aumentado mucho o bastante. Llama la atención que 1 de cada 4 personas mayores consultadas no sabe cómo han evolucionado los precios de las viviendas.



En una escala de 0 a 100, han bajado los precios o han subido, las personas mayores obtienen una puntuación media de 48 puntos, algo mayor al resto de hogares encuestados.

Con respecto a la percepción de si ahora se construye más vivienda protegida que antes, la mitad de las personas mayores (50%) considera que el ritmo de construcción se ha mantenido estable. Por su parte, un 27% de los mayores declara que ahora se construyen muchas o bastantes menos y un 14% se decanta por la opción contraria (muchas o bastantes más). No se aprecian diferencias significativas con los hogares más jóvenes.

Gráfico 3.7 Valoración sobre el mercado de la vivienda realizada por los hogares mayores

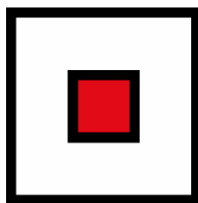


Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

Cuadro 3.8. Valoración del mercado de la vivienda de los hogares de personas mayores

	Persona principal mayor de 64 años
Evolución del precio de las viviendas en los últimos 12 meses (Índice medio 0-100)	47,8
Evolución de la construcción de vivienda protegida (Índice medio 0-100)	63,1

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



3.2.2. Valoración de la necesidad de vivienda

Según el Barómetro del CIS de Noviembre de 2009, a nivel estatal, un 3% del colectivo de personas mayores considera que el problema que más le afecta es la vivienda, siendo los principales problemas aludidos los de índole económico como las pensiones.

La mayor parte de las personas mayores tienen una vivienda en propiedad y su principal deseo es permanecer en la misma el máximo tiempo posible. Para ello, la principal demanda por parte del colectivo es residir en una vivienda digna y adecuada a las necesidades propias de la edad.

La mayoría de las personas mayores poseen vivienda en propiedad, pero viven en las zonas antiguas de los barrios, de los pueblos, y sus viviendas están antiguas.

El 97% de las personas mayores desean permanecer en su casa y para que eso sea una realidad, lógicamente se necesita que la vivienda sea digna.

Además de las reformas de las viviendas como consecuencia de la antigüedad del edificio, la principal necesidad de las personas mayores es adecuar las viviendas a las necesidades del colectivo derivadas de la edad y de los problemas de movilidad. Se hace referencia a la accesibilidad de los edificios (ascensores, rampas,..), como a la adaptación del interior de la vivienda a situaciones de movilidad reducida (cambios de bañeras a duchas, ayudas técnicas,...).

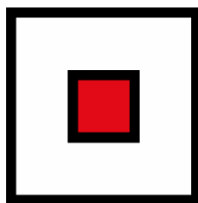
Se sabe que hay viviendas sin calefacción, sin nevera, sin ascensor, sin baños adaptado,... Adaptar la vivienda a las necesidades de las personas mayores.

También hacen falta ayudas técnicas para las personas dependientes.

Hay un porcentaje altísimo de personas mayores que no dispone de ascensor.

Las personas mayores tienen vivienda en propiedad pero que no reúne las condiciones necesarias.

En su mayoría, el colectivo de mayores posee la propiedad de la vivienda, pero en muchos casos carece de recursos económicos suficientes para llevar a cabo las reformas precisas, o en su caso, cambiar de vivienda habitual.



3.2.3. Valoración de la política de vivienda

a) *Colectivo atendido por la política de vivienda*

Desde el colectivo de personas mayores considera que la actual política de vivienda no atiende a las necesidades de vivienda de las personas mayores.

La política de vivienda del Gobierno Vasco no toca nada de la necesidad de vivienda de las personas mayores.

La política de vivienda del Gobierno Vasco se centra en la disyuntiva de alquiler o compra, tiene inquietud por reformar viviendas antiguas y tratan de poner en alquiler viviendas vacías.

Pero estas iniciativas no se centran en las personas mayores.

En el caso de la vivienda protegida, las personas mayores consideran que está orientada a la población joven y no se dirige a la población mayor.

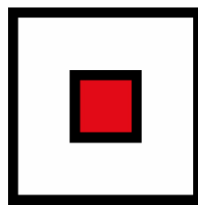
La vivienda protegida no se dirige a la población mayor. La vivienda protegida se dirige a la población joven.

Hay preferencia en el caso de familias con personas dependientes, pero no en familias con personas mayores en casa.

Se pone de relieve la importancia de que la Política de Vivienda trate de buscar respuestas y soluciones a las necesidades provenientes del colectivo teniendo que cuenta la relevancia en términos cuantitativos a nivel poblacional y en términos de unidades familiares.

Además, se recalca que el envejecimiento poblacional es un hecho constatado y que se tiene conocimiento de que la tendencia prevista es de crecimiento. Se pone sobre la mesa el interés de adelantarse a los hechos futuros de una previsible gran demanda de intervención en materia de vivienda proveniente de la población mayor.

Las personas mayores cada vez somos más y se sabe que cada vez vamos a ser muchos más.



El envejecimiento poblacional es un problema nuevo, pero hay que cogerle la delantera, además teniendo los datos de evolución demográfica previstos. Hay que tomar medidas ya.

b) Soluciones al problema de la vivienda

Tomando como referencia la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda de 2008, las principales soluciones al problema de la vivienda en la CAPV planteadas por las personas mayores son: hacer más viviendas protegidas (40% de nivel de mención), fomentar el alquiler (27%), abaratar el suelo (22%) y bajar los tipos de interés (21%).

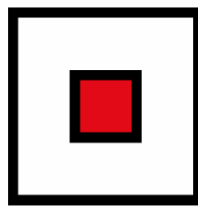
Cuadro 3.9. Valoración de las posibles soluciones al problema de la vivienda en la CAPV de los hogares de personas mayores

% afirmativo	Persona principal mayor de 64 años
Hacer más viv. protegidas	39,7
Sacar al mercado viv. vacías	11,9
Dar más ayudas a la compra	12,4
Favorecer la rehabilitación	4,3
Fomentar el alquiler	26,9
Bajar tipos de interés	21,1
Facilitar la construcción	2,2
Abaratar el suelo	21,8
Otras medidas	10,5
Ns/Nc	49,3

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

En el caso de las personas mayores, dado que una parte relevante es propietaria de su vivienda principal y que su deseo es el de permanecer en el domicilio el máximo tiempo posible, las ayudas a la rehabilitación son la principal solución planteada por parte del colectivo. Para llevar a cabo las reformas requeridas el colectivo demanda ayudas económicas específicas para la adaptación de las viviendas.

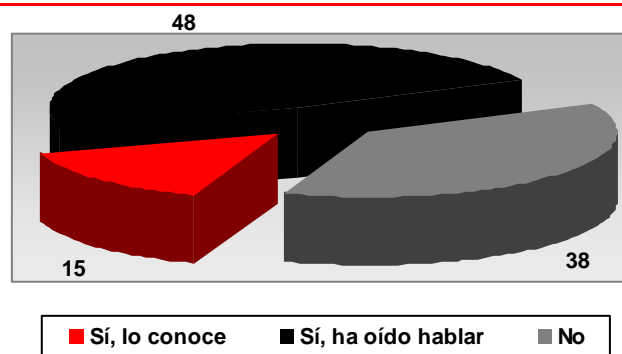
Hacen falta ayudas económicas para rehabilitar las viviendas de las personas mayores.



c) *Conocimiento de los recursos y servicios públicos*

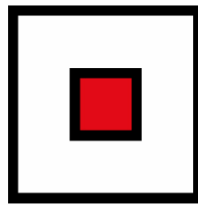
Según la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda, el 15% de los hogares mayores conoce Etxebide, un 48% ha oído hablar del servicio y un 38% confirma no conocerlo. Este nivel de desconocimiento es bastante alto en términos comparativos con el conjunto de hogares vascos (17% desconoce Etxebide).

Gráfico 3.8 Conocimiento del Servicio Vasco de Vivienda en los hogares mayores de la CAPV



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

Ya se ha señalado con anterioridad que la población mayor demandante de vivienda protegida es reducida. En muchos casos existe un gran desconocimiento sobre los requisitos para acceder a la vivienda protegida. Tal es el caso del requisito de no tener una vivienda en propiedad, circunstancia en la que se encuentra la mayor parte de la población mayor. Ahora bien, en la normativa vigente se han establecido excepciones a este requisito de la propiedad a las que podría acogerse el colectivo de mayores. El conocimiento de estas excepciones no está extendido entre el colectivo.

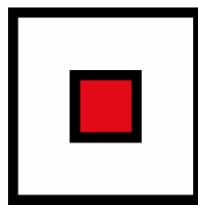


En el caso de las personas de 70 años o más con vivienda en propiedad que no reúna las condiciones a accesibilidad se ha establecido un sistema de intercambio de las viviendas, la persona podrá acceder a una vivienda protegida y a cambio deberá poner su vivienda a disposición del Gobierno Vasco para su adquisición, puesta en arrendamiento o permuta. Esta posibilidad no es conocida entre las personas mayores.

Por su parte, las ayudas del Gobierno Vasco dirigidas a subvencionar actuaciones de rehabilitación en las viviendas tampoco presentan unos niveles elevados de conocimiento entre las personas mayores con necesidad de llevar a cabo reformas en sus viviendas.

No se conocen las ayudas a la vivienda. Las personas mayores no conocen las ayudas del Gobierno Vasco. Sobre las ayudas del Gobierno Vasco a la rehabilitación no se tiene información alguna.

En este sentido, la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda revela que un 35% de los hogares con necesidad de rehabilitación donde la persona de referencia tiene más de 64 años conoce las ayudas del Gobierno Vasco a la rehabilitación, un 40% declara que ha oído hablar de ellas, pero que no conoce en qué consisten y el 25% restante declara desconocerlas. Entre las personas mayores que las conocen, un 36% declara haberlas solicitado y un 42% que tiene la intención de solicitarlas.



Cuadro 3.10. Conocimiento de las ayudas a la rehabilitación por parte de los hogares de personas mayores con necesidad de rehabilitación*

% vertical	Persona principal mayor de 64 años
¿Conoce las ayudas del Gobierno Vasco a la rehabilitación?	
Sabe en qué consisten	35,2
Ha oído, pero no sabe exactamente	39,6
No sabe que existen	25,2
¿Las ha solicitado?	
Sí, las ha solicitado	36,2
Sí, piensa solicitarlas	42,0
No las ha solicitado	19,0
Ns/nc	2,7

* Hogares con necesidad de rehabilitar la vivienda.

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

Además de la necesidad de poner en conocimiento del colectivo la existencia de estas ayudas, una de las demandas requeridas por la personas mayores es la de asesoramiento en la materia. La persona mayor necesita que se le informe sobre la ayuda, se la tramiten y se le haga el seguimiento, en mayor medida que la población en general.

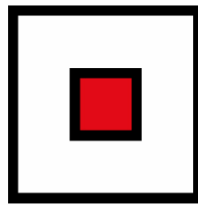
No existe un sistema que canalice las ayudas. La persona mayor hace la consulta en la trabajadora social y ésta normalmente no tiene información alguna sobre las ayudas a la rehabilitación.

Además de las ayudas económicas y sociales que faciliten la permanencia en el domicilio, un recurso que tiene muy buena receptividad entre las personas mayores es el acceso a viviendas o apartamentos tutelados. Este recurso dotacional tiene muy buena acogida entre la población mayor que reside en una vivienda arrendada e incluso en matrimonios mayores o personas mayores que viven solas.

Los apartamentos tutelados son una experiencia estupenda, Las personas mayores están encantadas.

Los pisos tutelados acuden muchos matrimonios, más que personas solas. Son en general personas que vivían de alquiler, más que los de compra.

En muchos sitios se están haciendo pisos tutelados. Por ejemplo, en Zumaia se aprovechó que se estaba haciendo un centro de día, para crear varios pisos tutelados en la segunda planta del edificio.



d) Valoración de las actuaciones

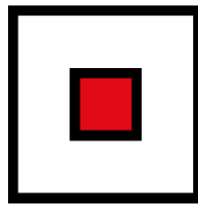
Ante las diversas actuaciones planteadas en materia de vivienda, la población mayor tiene un acuerdo bastante generalizado con la iniciativa de que se recoja el acceso a la vivienda en alquiler en una ley como derecho para todas las personas.

Asimismo, desde el colectivo de mayores se considera necesaria la revisión periódica de las condiciones de acceso a la vivienda protegida. Además se está de acuerdo con la construcción de la mayoría de la vivienda protegida en alquiler y con la propuesta de que las viviendas de protección pública sean más caras para los demandantes de más ingresos. También se recoge una opinión favorable con la calificación indefinida de las viviendas protegidas.

Cuadro 3.11. Valoración de las actuaciones en materia de vivienda desde los hogares mayores

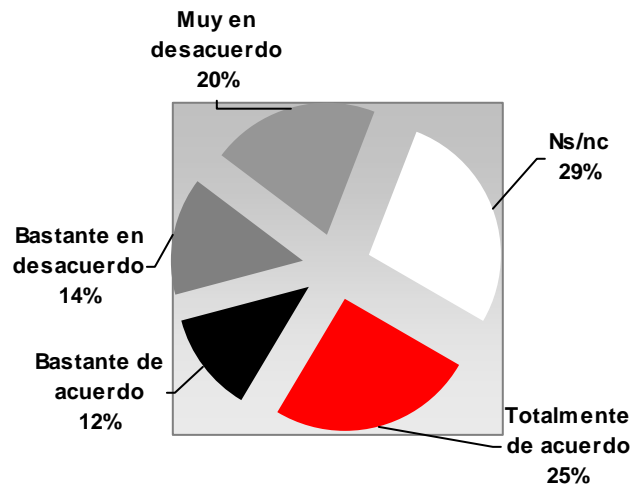
	Persona principal mayor de 64 años
Grado de acuerdo con que se recoja el acceso a la vivienda en alquiler en una ley como derecho para todas las personas (Índice 0-100)	88,0
Grado de acuerdo con la revisión periódica de las condiciones de acceso a la vivienda protegida (Índice 0-100)	86,8
Grado de acuerdo con la construcción de la mayoría de la vivienda protegida de alquiler (Índice 0-100)	70,7
Acuerdo con viviendas de protección más caras para demandantes con ingresos más elevados (Índice 0-100)	70,4
A favor de la calificación indefinida de las viviendas protegidas (% afirmativo)	66,6
Acuerdo con el establecimiento de un canon a las viviendas vacías (Índice 0-100)	52,7

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



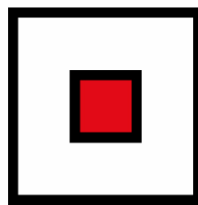
Entre la población mayor se identifica un menor nivel de acuerdo con el establecimiento de un canon a las viviendas vacías que entre el resto de población. Así, un 38% de los hogares mayores se considera totalmente o bastante de acuerdo con esta medida, frente a un 35% que se posiciona en contra. Ahora bien, el 28% de los casos no tiene una opinión formada al respecto.

Gráfico 3.9 Acuerdo con el establecimiento de un canon a las viviendas vacías por parte de los hogares mayores



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

El colectivo de hogares mayores de 64 años tiene un nivel de confianza con los procesos de adjudicación de la vivienda protegida algo menor el resto de familias. En coherencia con una valoración sobre el Servicio Vasco de Vivienda Etxebide inferior al resto colectivos consultados (48 puntos sobre 100, frente a los 53 puntos de los hogares donde la persona principal es menor de 64 años).



Ahora bien, la opinión general de las personas mayores sobre la actuación del Gobierno Vasco en materia de vivienda es positiva, con 56 puntos de media sobre un máximo de 100, por delante de la puntuación media del resto de familias consultadas (52 puntos). También es buena la opinión que les merece la actuación de los Ayuntamientos en la materia (57 puntos sobre 100).

Cuadro 3.12. Valoración de las instituciones que actúan en materia de vivienda desde los hogares mayores

	Persona principal mayor de 64 años
Valoración media de Etxebide	48,4
Confianza media en los procesos de adjudicación de la vivienda protegida	41,9
Valoración media de la actuación del Gobierno Vasco en materia de Vivienda	55,5
Valoración media de la actuación de los Ayuntamientos en materia de Vivienda	56,9

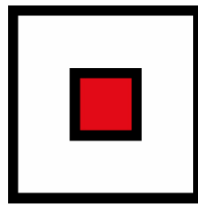
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

3.2.4. Propuestas de actuación

a) Ayudas a la rehabilitación para personas mayores

Como ya se ha señalado con anterioridad una de las principales necesidades de los hogares mayores es adaptar y adecuar la vivienda a sus necesidades derivadas del propio ciclo vital. Una parte relevante del parque de viviendas propiedad de las personas mayores requieren de reformas de adaptación a las nuevas condiciones de movilidad.

Además de la necesidad de ayudas económicas para afrontar dichas reformas, el principal requerimiento desde el colectivo es de asesoramiento y acompañamiento para la tramitación y ejecución de las obras de adaptación de la vivienda.

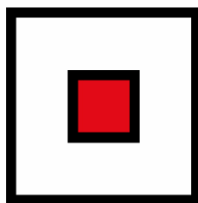


Se pone como ejemplo el programa de adaptación funcional de las viviendas para mayores de 60 años que lleva a cabo Caja Vital Kutxa, desarrollado en el siguiente apartado.

b) Información sobre las excepciones a la norma general de acceso a la vivienda protegida

Dado que la mayor parte de las personas mayores ya posee una vivienda en propiedad, se considera conveniente informar a la población sobre la posibilidad de ser demandante de vivienda protegida teniendo una vivienda en propiedad que no reúne condiciones de accesibilidad.

Se recoge a continuación las excepciones a la norma general para el acceso a la vivienda protegida vigente en la normativa actual.



Cuadro 3.13. Excepciones a la norma general para el acceso a la vivienda protegida en la CAPV

1. Que se trate de una vivienda sobre la que los servicios municipales, tras inspección técnica, la hayan declarado en estado ruinoso y se haya acordado la demolición de la misma.
2. Que se trate de una vivienda que esté incluida en una relación definitiva de bienes y derechos afectados por algún expediente expropiatorio.
3. Que la vivienda no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre Actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, publicado en el Boletín Oficial del País Vasco de 31 Diciembre 2002.
4. Tras procedimiento de separación o divorcio y siempre que el solicitante carezca de otra vivienda y se haya designado judicialmente la anterior vivienda familiar como domicilio del otro cónyuge por un período de tiempo superior a dos años. O en el supuesto de enajenación del inmueble que haya sido domicilio habitual de los cónyuges, siempre que el valor de la participación del solicitante no haya superado los 75.000,00 euros, según escritura pública.
5. En el supuesto de que el solicitante sea cotitular de una o varias viviendas por herencia o por donación de los padres y siempre que el porcentaje de cotitularidad sea igual o inferior al 50% y el valor de las participaciones en vivienda dentro de la masa hereditaria sea igual o inferior a los 75.000,00 euros, según informe de tasación.
6. Cuando entre los solicitantes exista algún miembro que vaya a formar parte de la unidad convivencial y que acredite la condición de discapacitado con movilidad reducida permanente, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - o a) Que se trate de una vivienda ubicada en un edificio que no cumpla las determinaciones relativas a accesos y aparatos elevadores, contenidas en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.
 - o b) Que la nueva vivienda sí cumpla las determinaciones relativas a accesos y aparatos elevadores a que se refiere el apartado anterior.
7. Personas de 70 años o más, titulares de una vivienda que no reúna condiciones de accesibilidad, a tenor de la normativa citada en el apartado anterior.
8. Personas mayores de 65 años que soliciten apartamentos tutelados.
9. Si la unidad convivencial se compone de 5 ó más miembros, o es familia numerosa, y alguno de los miembros es titular de una vivienda con una superficie mayor de 36 metros cuadrados e inferior o igual a 72 metros cuadrados construidos, cuando exista una ratio de menos de 15 metros cuadrados útiles por persona.

Ahora bien, en los supuestos recogidos en las excepciones nº 3, 6, 7 y 9, cuando la vivienda en que se reside es propiedad de la persona que quiera acceder a una vivienda protegida, tendrá la obligación de ponerla a disposición del Gobierno Vasco para su adquisición, puesta en arrendamiento o permuta, por parte del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales o por quien éste designe, en las condiciones y según los requisitos que proceda.

Excepción adicional: Existe también otra circunstancia que puede dar acceso a una vivienda protegida, aunque tan sólo en régimen de alquiler y que se produce cuando una persona sea titular de la nuda propiedad de una vivienda que esté gravada con un derecho de uso o usufructo, vitalicio o temporal a favor de otra persona y por una duración superior a la duración que vaya a tener el oportuno contrato de arrendamiento de la vivienda protegida.

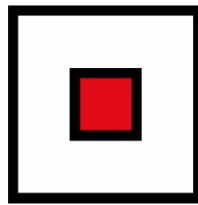
Fuente: Servicio vasco de vivienda, Etxebide.

c) *Intercambio de viviendas*

Asimismo se plantea desde el colectivo el interés de analizar fórmulas de intercambio de viviendas.

Se propone una modalidad de intercambio entre la vivienda libre de la persona mayor y la vivienda protegida adjudicada a una persona joven para un periodo determinado en el tiempo, a cambio de un pago mensual por el derecho de ocupación.

La alternativa puede ser el intercambio de viviendas.



Una vivienda protegida concedida en propiedad con un préstamo a 30 años, no está planteada para personas mayores, que no tienen 30 años.

También han planteado la posibilidad de intercambiar viviendas con personas jóvenes. Creen que podría ser interesante que si a una persona joven le ha sido adjudicada una vivienda protegida, se plantean la posibilidad de intercambiarla con una vivienda de una persona mayor. Así, la persona mayor podría vivir en una vivienda protegida adaptada y la persona joven en la vivienda de la persona mayor. A cambio, la persona mayor podría pagar una cuantía económica como contraprestación. Esta cuantía podría dirigirse al pago de la hipoteca de la persona joven.

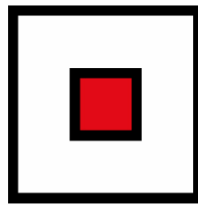
El intercambio de viviendas podría dar solución a un porcentaje de hogares de personas mayores con necesidad.

3.3. Experiencias de interés

a) Programa de adaptación de viviendas

La Caja Vital Kutxa, a través de su Fundación Mejora (dependiente de la Obra Social) tiene en marcha un programa de adaptación funcional de viviendas para personas mayores de 60 años que permite adaptar los baños e introducir ayudas técnicas como asientos, elevadores de inodoro, duchas a ras, apoyabrazos, mamparas abiertas, etc.

La Fundación Mejora fue creada en el año 2002 con el objetivo de mejorar la calidad de vida de las personas mayores residentes en Álava. Sus actuaciones están dirigidas a personas "mayores activas" y tratan de resituarse el colectivo en el mundo que les ha tocado vivir, haciéndoles participar del ocio, del deporte, de la educación y la cultura,... Estas actividades ayudan a las personas mayores a continuar sintiéndose útiles, capaces y necesarios.



El Programa de Adaptación Funcional de la Vivienda se trata de una iniciativa destinada a mejorar la habitabilidad de los hogares de las personas mayores. El Programa está concebido como una campaña de prevención y seguridad en el hogar para cuyas obras se facilitan un sistema de financiación con ayudas económicas que pueden alcanzar hasta el 90% del importe de la obra en función del nivel de ingresos anuales y/o préstamos a coste cero a devolver en un máximo de tres años. La Fundación Mejora asume los gastos de comisiones e intereses.

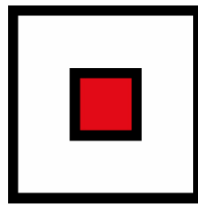
Según la Memoria de la Obra Social de la Caja de 2008, desde la puesta en marcha del programa se han recibido un total de 1.824 solicitudes (295 en localidades alavesas) de las cuales están financiadas 1.402 obras. La solicitudes del 2008 ascienden a 233.

Asimismo, la Fundación Mejora cuenta con una oficina de información y comunicación dirigida a las personas mayores desde la que se tramitan las ayudas. El 10% de las consultas tramitadas en esta oficina hacen referencia a la vivienda.

Cuadro 3.14. Programa de adaptación de viviendas de la Fundación Mejora

Programa	Obras de adaptación de baños: duchas, asideros, elevadores de inodoro, etc.
Beneficiarios	Personas mayores de 60 años propietarias o usufructuarias vitalicias de una vivienda.
Ayudas	Subvenciones de hasta el 90% de la obra según ingresos y/o préstamos a coste cero a devolver en 3 años.
Información	Fundación Mejora, en Diputación 23, Vitoria-Gasteiz..

Fuente: Obra Social de la Caja Vital Kutxa.



b) La hipoteca inversa

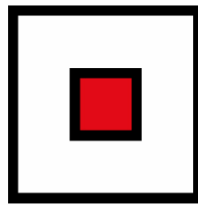
Es frecuente que muchas personas mayores no posean ingresos económicos suficientes para cubrir sus necesidades o simplemente prefieren tener un nivel superior de renta al de sus ingresos habituales y que sin embargo posean una vivienda en propiedad de cierto valor. La hipoteca inversa le permite convertir esa vivienda en recursos económicos, mientras continua haciendo uso de ella.

Se denomina popularmente la **hipoteca inversa** como al negocio contrario a lo que habitualmente se entiende por hipoteca. Si una hipoteca es la compra a plazos de la vivienda, la hipoteca inversa sería ir recibiendo a plazos el dinero que se obtendría de la venta de la vivienda, pudiendo continuar viviendo en ella hasta el fallecimiento, momento en que la entidad financiera se queda con la misma.

En realidad, la hipoteca inversa es un crédito con garantía inmobiliaria, es decir, un negocio por el que una persona que posee una vivienda recibe cada mes una renta.

Habitualmente, al celebrarse un contrato de estas características se ofrece la posibilidad de cobrar una suma puntual inicial destinada generalmente a pagar los gastos gestionados por la celebración del contrato, hacer mejoras, reformas en la vivienda,... A partir de ese momento se cobrarán cantidades periódicas que, en el caso de algunas entidades financieras que lo realizan, pueden llevar al 90% de la tasación inicial de la vivienda.

En todos los casos existe una edad mínima para poder celebrar una hipoteca inversa, muchas veces superiores a los 65 años.



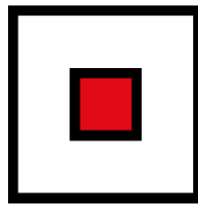
Al fallecimiento de la persona que contrató la hipoteca inversa, suele existir la posibilidad de que los herederos tengan un plazo para decidir si prefieren que la entidad financiera venda la vivienda y recupera así el dinero que el fallecido obtuvo gracias a la hipoteca (pudiendo obtener el dinero restante de la venta, en caso que fuera superior a la suma del dinero desembolsado por la entidad financiera teniendo en cuenta los intereses) o pagar esa cantidad y liberar así la vivienda de su carga, pudiendo heredarla como cualquier otro bien.

En la hipoteca inversa hay que decidir entre celebrar un contrato por el que se obtenga una renta temporal (durante un periodo concreto de tiempo) o una renta vitalicia (continuar cobrando mientras se viva). En este último caso, se estará realizando una operación financiera y es necesaria la contratación de un seguro que garantice una cobertura vitalicia.

La principal ventaja de la hipoteca inversa es su tratamiento fiscal, ya que la renta que percibe el mayor no tributa. El mayor inconveniente es que habitualmente no tiene naturaleza vitalicia y obliga a contratar el seguro adicional. Además, otra cuestión a tener en cuenta es que las hipotecas inversas no suelen actualizarse con el IPC, pero pueden pactarse fórmulas por las cuales suelen obtener rentas crecientes.

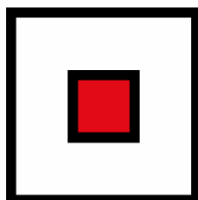
Además de la hipoteca inversa, existen en el mercado financiero otros productos que permiten transformar los activos inmobiliarios en rentas, como es el caso de la denominada “hipoteca pensión”, “vivienda pensión” o la “cesión para alquiler” de la vivienda a una entidad tercera:

- La **hipoteca pensión**: Consiste en suscribir un crédito hipotecario sobre una vivienda y con el dinero que se obtenga contratar una pensión vitalicia. La hipoteca contratada deberá estar siempre en periodo de carencia hasta la muerte del propietario, en ese momento sus herederos harán frente a la deuda con el inmueble, o podrán heredar la propiedad asumiendo la deuda. En cuanto



a los intereses de la hipoteca, suele ser el propietario el que hace frente a los mismos con parte de la pensión. La pensión a percibir dependerá del montante de la hipoteca (valor de la vivienda) y de la edad del titular de la pensión (siendo más alta cuanto mayor sea la edad y el valor del inmueble). La principal ventaja de esta figura es su carácter vitalicio sin necesidad de contratar un seguro o hacer una operación adicional, además de continuar conservando la propiedad de la vivienda y poder seguir disfrutando de ella. La principal desventaja se refiere a su fiscalidad, pues debe tributar la renta proveniente de la pensión vitalicia.

- La **vivienda pensión**: Consiste en la venta de la vivienda y la formalización de una pensión vitalicia con una compañía aseguradora. El dueño de la vivienda dejará de serlo (se vende la nuda propiedad), aunque seguirá viviendo en la casa, pues conserva el usufructo de la misma. El antiguo propietario obtendrá una pensión complementaria durante el resto de su vida y no tendrá que correr con cargas ni gastos de la vivienda (IBI, comunidad, seguros,..), aunque podría tener que pagar una cantidad en concepto de alquiler de vivienda. Es uno de los productos menos desarrollados. La fiscalidad de este tipo de operaciones no es muy positiva actualmente, teniendo que tributar por la pensión y no se puede desgravar por alquiler de la vivienda que se tiene en usufructo.
- La **cesión para alquiler**: Esta figura va precedida de la necesidad por parte del propietario de la vivienda de habitar en una residencia de mayores, apartamento tutelado u otro alojamiento alternativo (por necesitar cuidados adecuados o por preferir este tipo de alojamiento). Para financiar estos recursos el propietario cede la vivienda a una entidad que se encargará de su alquiler y que le garantizará el pago de ciertos ingresos a su propietario. En esta operación el propietario no pierde la propiedad de la vivienda, ni añade cargas a la misma, tan solo cede la propiedad para que la alquiler otra entidad. Sobre la fiscalidad, las rentas de alquiler están gravadas en el IRPF y lo positivo de esta opción es que si los alquileres se actualizan, también sería posible actualizar la renta acordada.



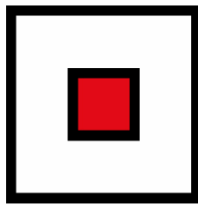
3.4. Indicadores de evaluación

Finalmente, se plasman a continuación una selección de indicadores de evaluación de la intervención pública en materia de vivienda con las personas mayores.

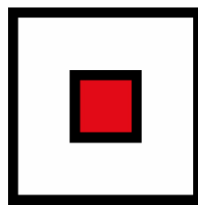
Cuadro 3.15. Propuesta de indicadores de evaluación de la intervención en materia de vivienda con personas mayores

	Indicador	Fuente
1	Población mayor inscrita en Etxebide (<64 años)	Etxebide
2	Hogares de personas mayores que viven solos	Eustat
3	Hogares mayores con necesidad de cambio	ENDV
4	Hogares mayores con necesidad de rehabilitación	ENDV
5	Viviendas de mayores que no reúnen las condiciones de accesibilidad	--
6	Número de viviendas adjudicadas a población mayor de alquiler	GV
7	Número de viviendas adjudicadas a población mayor en compra	GV
8	Intercambio o permutas de viviendas con personas mayores	GV
9	Número de ayudas a la rehabilitación concedidas a hogares de personas mayores	GV
10	Satisfacción media con la actuación del Gobierno Vasco en materia de vivienda	GV

Fuente: Elaboración Propia.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA



4. LA NECESIDAD DE VIVIENDA DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

4.1. Caracterización del colectivo

4.1.1. Características socio-residenciales

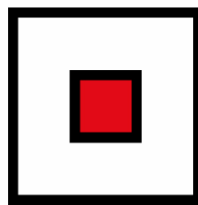
a) Cuantificación del colectivo

Tomando como referencia la Encuesta de discapacidad, autonomía personal y situaciones de dependencia del INE, en la CAPV se registran 169.400 personas con discapacidad en 2008. Así, la tasa de discapacidad se sitúa en 85 personas por cada 1000 habitantes.

Cuadro 4.1. Principales indicadores relacionados con el acceso a la vivienda de las personas con discapacidad funcional en la CAPV

	Indicador	País Vasco	Fecha	Fuente
Indicadores demográficos	Personas con discapacidad	169.400	2008	INE
	Tasa por 1.000 habitantes	84,5	2008	INE
	Personas con discapacidad de movilidad	117.300	2008	INE
	Personas con discapacidad para la vida doméstica	97.500	2008	INE
Indicadores económicos	Nº de pensiones no contributivas por invalidez	5.255	2009	MTAS
	Pensión no contributiva por invalidez (euros)	338,4	2009	MTAS
Indicadores de vivienda	Expedientes de solicitud en el cupo de discapacidad en Etxebide	724	2008	Etxebide
	% sobre el total de expedientes de solicitud en Etxebide	0,8%	2008	Etxebide
	Tasa de inscripción sobre la población con discapacidad	0,42	2008	Etxebide
	% Hogares con personas con discapacidad con necesidad de cambio	20,9	2008	ENDV
	% Hogares con personas con discapacidad con necesidad de rehabilitación	5,5	2008	ENDV

Fuente: INE, Encuesta de discapacidad, autonomía personal y situaciones de dependencia. Etxebide. Elaboración propia



b) Características socio-económicas

Del total de personas con discapacidad residentes en la CAPV el 60% son mujeres y el 40% restante hombres. Por grupos de edad reseñar que el 13% de las personas con discapacidad tiene entre 6 y 44 años de edad, un 25% entre 45 y 64 años y el 62% restante posee mayor de 65 años o más.

Cuadro 4.2. Personas con discapacidad por grupos de edad y sexo en la CAPV, 2008

	Ambos sexos	Distribución por edad	Varones	Mujeres
Grupos de edad				
De 6 a 44 años	22.000	13,0	13.000	9.100
De 45 a 64 años	43.100	25,4	19.900	23.200
De 65 a 74 años	27.000	15,9	12.600	14.500
De 75 a 79 años	25.800	15,2	8.700	17.100
De 80 y más años	51.500	30,4	14.100	37.300
TOTAL	169.400	100,0	68.200	101.200

Fuente: INE, Encuesta de Discapacidad, Autonomía personal y situaciones de Dependencia 2008.

La misma fuente revela que la CAPV cuenta con 117.300 personas con discapacidad por movilidad y 97.500 son personas con discapacidad para la vida doméstica. Por su parte, 82.500 personas requieren del autocuidado. Las personas con discapacidad por audición se cifran en 50.700 personas y en 38.400 personas las de visión.

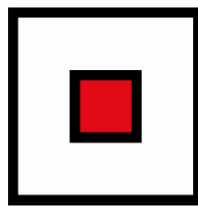
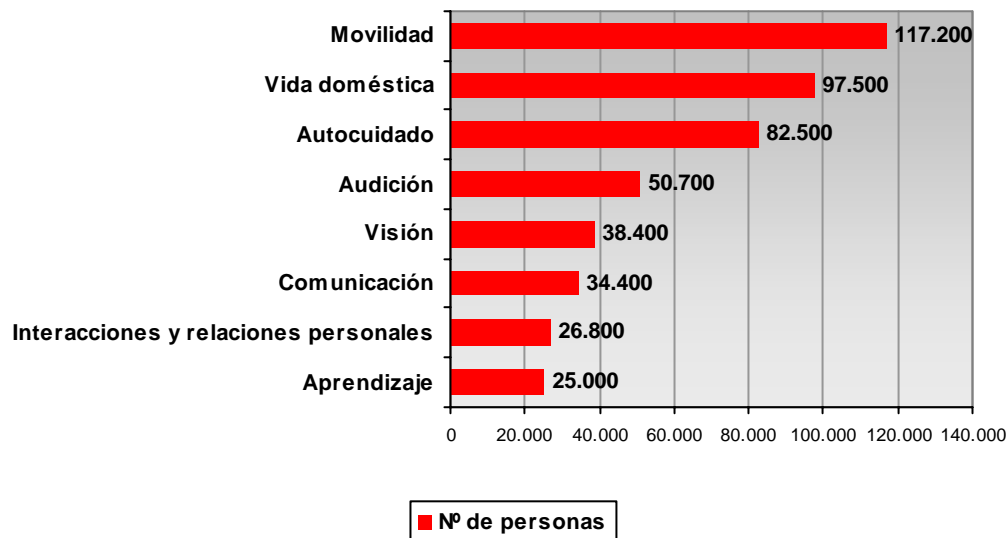


Gráfico 4.1 Personas con discapacidad en la CAPV por grupo de discapacidad*

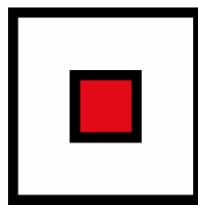


* Personas de 6 y más años con alguna discapacidad

Fuente: INE, Encuesta de discapacidad, autonomía personas y situaciones de dependencia. Elaboración propia.

Del estudio "Situación real de las personas con discapacidad respecto al empleo" se desprende que la población con discapacidad en la CAPV en edad potencialmente activa (entre 16 y 64 años) está compuesta aproximadamente por 52.000 personas, el 3,4% de la población vasca de esa edad. Se trata de una población que cabe calificar como muy envejecida (aproximadamente la mitad es mayor de 50 años).

La mayor parte de las personas con discapacidad en edad potencialmente activa cuentan con algún tipo de ingreso personal (87%). Sólo el 13% del colectivo confirma que no tiene ingresos propios. El 33% del colectivo señala que sus ingresos son derivados del trabajo, un 29% declara percibir una pensión por invalidez y un 20% una pensión no contributiva.



Cuadro 4.3. Fuente de ingresos personales según % de minusvalía en la CAPV

Tipo de ingresos personales	% minusvalía			Total
	33-34%	65-74%	> 74%	
Sin ingresos propios	15,1	9,8	10,8	13,0
Derivados del trabajo	45,4	17,3	15,5	32,8
Subsidio de desempleo	2,6	1,1	1,7	2,0
Pensión de invalidez	28,1	34,3	24,6	29,2
Pensión de jubilación	4,8	3,0	2,2	3,9
Otras pensiones SS	3,2	7,6	10,0	5,5
LISMI/PNC	6,2	31,4	45,9	19,6
Renta Básica	2,1	4,2	1,7	2,6
Pensión alimenticia	0,9	0,7	1,4	0,9
Otro tipo	4,8	9,6	6,7	6,4
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

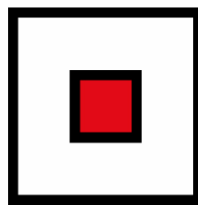
Fuente: Encuesta de relación respecto a la actividad laboral de las personas con discapacidad en la CAPV, 2006

Uno de los principales hándicaps del colectivo a la hora de afrontar la necesidad de vivienda es baja capacidad económica. A falta de otros datos más generales del nivel de ingresos de las personas con discapacidad, los datos del IMSERSO revelan que las pensiones no contributivas medias por invalidez en la CAPV poseen un importe medio mensual de 338 euros.

Cuadro 4.4. Importe medio de las pensiones no contributivas en vigor por invalidez, 2008

Territorio Histórico	Importe medio mensual
Álava	334,6
Bizkaia	368,6
Gipuzkoa	327,9
TOTAL	338,4

Fuente: INMERSO, Pensiones no contributivas de la Seguridad Social, prestaciones sociales y económicas.



c) Características demográficas y residenciales

Tratando de caracterizar a los hogares con personas con discapacidad, se ofrece a continuación una descripción en base a los datos provenientes de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda de 2008⁶. Dicha Encuesta estima que en un 9,3% de los hogares vascos reside alguna persona con discapacidad en el hogar⁷.

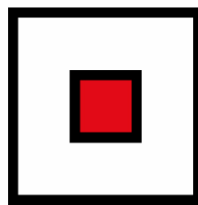
La persona principal de estas familias con alguna persona con discapacidad es algo mayor el conjunto de hogares de la CAPV y posee una situación laboral peor. Más concretamente, un 39% confirma ser pensionista y un 28% jubilado (ambas proporciones son menores para el total de familias de la CAPV).

Los ingresos medios estimados por estas familias también son menores: 1.486 euros medios al mes, frente a los 1.622 euros del total de hogares de la CAPV.

Esta situación laboral y el menor nivel de ingresos sitúan a estas familias con personas con discapacidad en una peor situación a la hora de solventar la necesidad de vivienda.

⁶ Por motivos metodológicos, los datos expuestos sobre los hogares con personas con discapacidad deben ser tomados como una aproximación cualitativa a la realidad del colectivo dado el reducido tamaño muestral.

⁷ Cabe reseñar que la Encuesta realiza la consulta con carácter general y no diferencia el tipo de discapacidad del miembro del hogar.



Cuadro 4.5. Características sociodemográficas de los hogares con personas con discapacidad

	Hogares con personas con discapacidad	Total hogares CAPV
Edad media de la persona principal	58,0	56,2
Tamaño medio del hogar	3,0	2,6
Situación laboral de la persona principal		
• Ocupado	25,3	44,7
• Desempleado	5,4	4,9
• Inactivo	68,0	49,6
1. Pensionista	38,8	29,3
2. Jubilado/a	27,6	18,7
Ingresos mensuales medios (Euros)	1.486	1.622

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

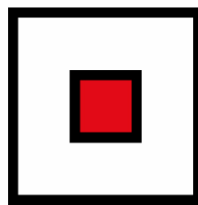
Desde un punto de vista residencial, no se aprecian diferencias residenciales significativas entre las viviendas ocupadas por los hogares donde existe una persona con discapacidad y el total de familias de la CAPV. La superficie media se sitúa en 80 m² y la antigüedad de las viviendas en 36 años de media. Y la gran mayoría de los casos ocupan una vivienda en propiedad (93%) y sólo un 3% declara residir en una vivienda arrendada.

Si bien de la Encuesta se desprende que existe una mayor proporción de familias con personas con discapacidad residiendo en una vivienda protegida: el 12% frente al 7% del conjunto de hogares vascos.

Cuadro 4.6. Características residenciales de los hogares con personas con discapacidad

	Hogares con personas con discapacidad	Total hogares CAPV
Superficie media (m2)	79,8	80,2
Antigüedad media (años)	36,2	36,0
Régimen de tenencia (%)		
• Propiedad	92,6	92,7
• Alquiler	3,3	5,3
Vivienda protegida	11,5	7,4
Satisfacción media con la vivienda ocupada (Índice 0-100)	79,6	84,3

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



Estas familias consideran tener un buen nivel de satisfacción con la vivienda ocupada, aunque el resultado medio (80 puntos) es ligeramente menor al recogido por el conjunto de familias vascas (84 puntos).

Algunos ítems relacionados con la accesibilidad de las viviendas principales tienen una mayor incidencia entre los hogares con personas con discapacidad: menor número de hogares con ascensor, inferior número de viviendas accesibles y mayores problemas de accesibilidad en el entorno o barrio identificados.

Cuadro 4.7. Accesibilidad de la vivienda principal de los hogares con personas con discapacidad

% afirmativo	Hogares con personas con discapacidad	Total hogares CAPV
La vivienda cuenta con ascensor	61,6	66,1
El vial hasta la vivienda es accesible	44,3	44,1
El edificio es accesible	36,7	35,4
La vivienda es accesible	36,0	38,2
Existen problemas de accesibilidad en el barrio/entorno	28,0	23,5

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

De la Encuesta de Necesidades y demanda de Vivienda se estima que un 38% de los hogares con una persona con discapacidad no dispone de ascensor. El 56% de esta tipología de hogar considera que el vial hasta la vivienda no es accesible, un 63% cree que el edificio no es accesible y un 64% confirma que su vivienda tampoco lo es. Los problemas de accesibilidad del entorno son mencionados por el 72% de las familias con personas con discapacidad.

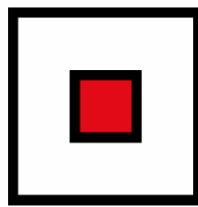
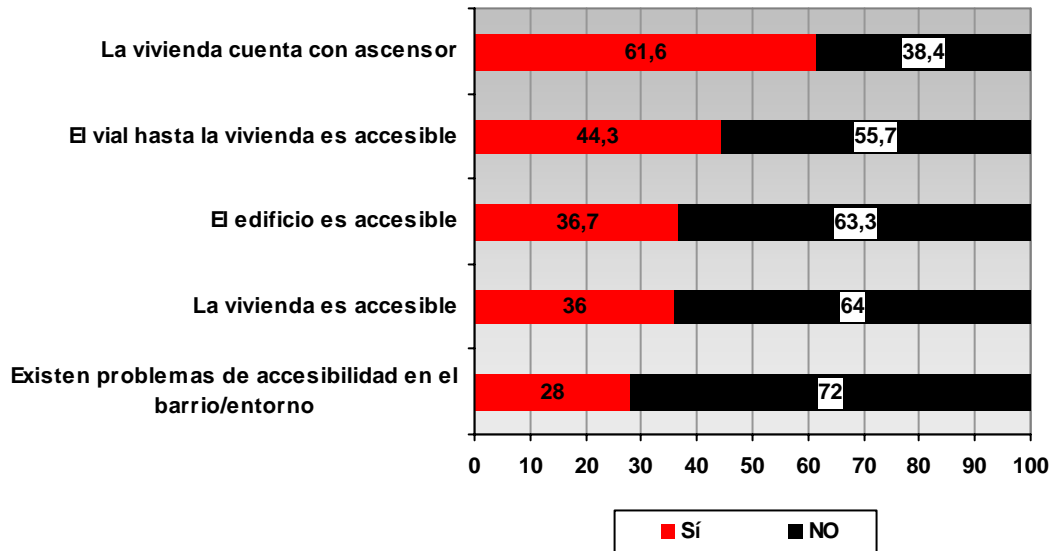


Gráfico 4.2 Accesibilidad de la vivienda principal de los hogares con personas con discapacidad

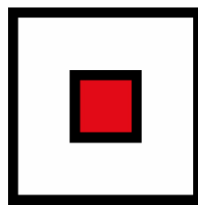


Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

4.1.2. Caracterización de la necesidad

a) Cuantificación de la necesidad de vivienda

Una parte importante de los hogares en los que reside una persona con discapacidad declara no tener necesidad en materia de vivienda, el 74% del total. Ahora bien, este resultado es menor al registrado para el total de hogares de la CAPV (80% de las familias vascas no tiene necesidad en materia de vivienda).



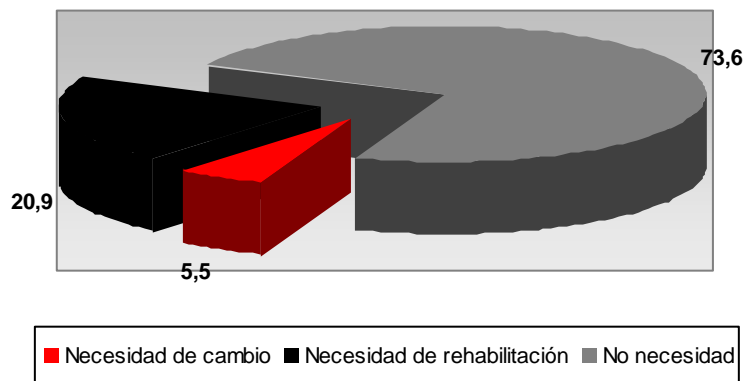
Cuadro 4.8. Tipo de necesidad de vivienda de los hogares con personas con discapacidad

	Hogares con personas con discapacidad	Total hogares CAPV
Necesidad de cambio	5,5	4,9
Necesidad de rehabilitación	20,9	15,5
No necesidad	73,6	79,6
TOTAL	100,0	100,0

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

La necesidad de cambiar de vivienda habitual reside en el 5,5% de los hogares con personas con discapacidad, al tiempo que un 21% de estas familias confirman tener necesidad de rehabilitar la vivienda principal. Ambas proporciones son superiores el resto de hogares.

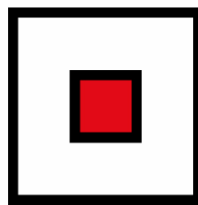
Gráfico 4.3 Distribución de los hogares con personas con discapacidad según tipo de necesidad en la CAPV



Fuente: Elaboración propia.

b) Caracterización de la necesidad de vivienda

Comenzando con la necesidad de rehabilitación (el 21% de los hogares compuesto por alguna persona con discapacidad) cabe reseñar que su grado de necesidad medio es bastante elevado, con 73 puntos, superior incluso al conjunto de hogares vascos con este tipo de necesidad.



Además, el colectivo declara que lleva bastante tiempo en situación de necesidad. En concreto, el 63% confirma que hace más de 4 años que tiene la necesidad de realizar reformas en la vivienda habitual.

Y en cuanto a la probabilidad de llevar a cabo la rehabilitación, de la Encuesta se desprende que algo más de la mitad (58%) de las familias con personas con discapacidad considera muy o bastante probable realizar la reforma en el plazo de 4 años.

De la lectura contraria, se puede decir que un 42% de los hogares compuestos por alguna persona con discapacidad y que precisan rehabilitar la vivienda habitual considera que su probabilidad de efectuar las reformas es poco o nada probable teniendo en cuenta su situación económica.

Cuadro 4.9. Caracterización de la necesidad de rehabilitación de los hogares con personas con discapacidad de la CAPV*

	Hogares con personas con discapacidad	Total hogares CAPV
Caracterización de la necesidad		
Grado de necesidad medio (Índice 0-100)	72,7	66,6
Tiempo en situación de necesidad > 4 años (%)	63,2	56,5
Probabilidad de rehabilitación en 4 años (% Muy y bastante probable)	58,3	61,6
Motivos de la necesidad		
Elementos privativos	51,1	47,8
Elementos comunes	39,9	36,8
Elementos privativos y comunes	9,1	15,5
TOTAL	100,0	100,0

* Datos referidos a los hogares con necesidad de rehabilitación.

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

La rehabilitación de los elementos privativos es la principal demanda de los hogares con personas con discapacidad. Así, el 47% de estas familias declara tener necesidad de cambiar el baño o la cocina. Por su parte, un 28% de los casos precisa cambiar las ventanas y las puertas y un 23% precisa de ascensor en la vivienda habitual.

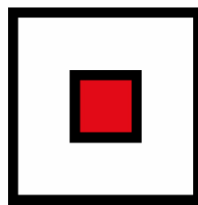
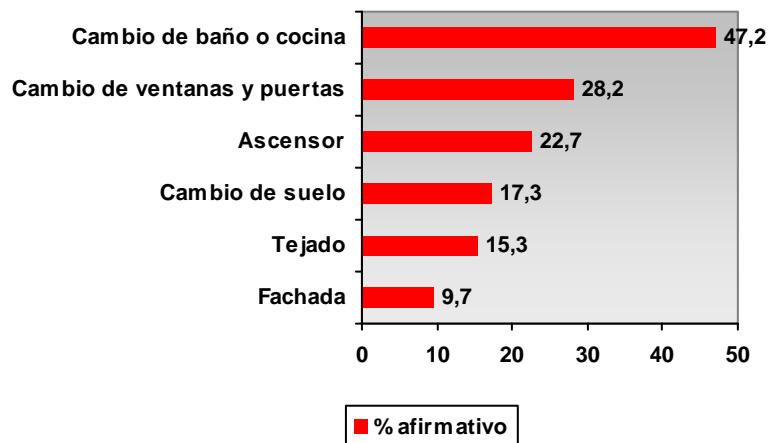


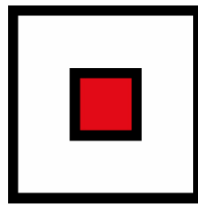
Gráfico 4.4 Principales elementos a rehabilitar señalados por los hogares con personas con discapacidad con necesidad de rehabilitación en la CAPV*



* Datos referidos a los hogares con necesidad de rehabilitación.
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

El grado de necesidad de cambio de los hogares compuestos por alguna persona con discapacidad es muy superior: 81 puntos de media sobre los 67 puntos del conjunto de hogares con necesidad de cambio. Asimismo, un 64% de estos hogares declara que hace más de 4 años que precisa cambiar de vivienda habitual y sólo el 49% cree que es muy o bastante probable cambiar en los próximos 4 años.

El no tener ascensor representa el 21% de las demandas de cambio de vivienda habitual y un 18% el tamaño inadecuado entre las familias con personas con discapacidad.



Cuadro 4.10. Caracterización de la necesidad de cambio de los hogares con personas con discapacidad de la CAPV

	Hogares con personas con discapacidad	Total hogares CAPV
Caracterización de la necesidad		
Grado de necesidad de cambio medio (Índice 0-100)	80,8	68,7
Tiempo en situación de necesidad > 4 años (%)	63,5	52,5
Probabilidad de cambio en 4 años (% Muy y bastante probable)	49,3	48,1
Motivos de la necesidad		
Tamaño inadecuado	17,8	30,0
Mal estado	13,0	16,6
No tiene ascensor	21,3	14,5
Mala ubicación	12,3	6,3
Otro motivo	35,7	32,6
TOTAL	100,0	100,0

* Datos referidos a los hogares con necesidad de cambio.

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

c) La demanda de vivienda protegida

Tomando como referencia los datos procedentes del Servicio Vasco de Etxebide, 724 expedientes de demanda de vivienda protegida en 2008 forman parte del cupo de discapacidad.

Sobre el total de expedientes, el cupo de personas con discapacidad representa al 0,8% del total. Así, cabe reseñar que entre el colectivo de población con discapacidad el nivel de inscripción es muy bajo.

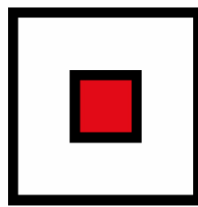
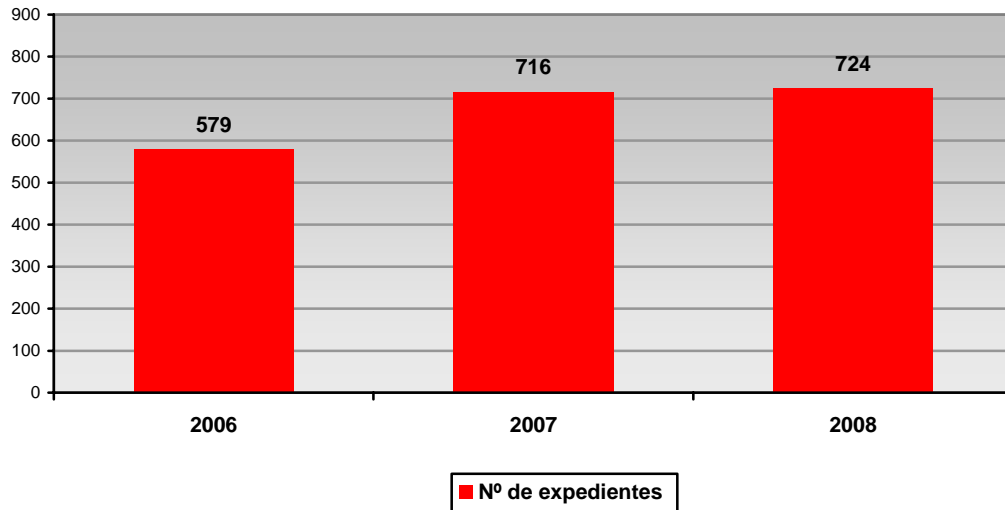


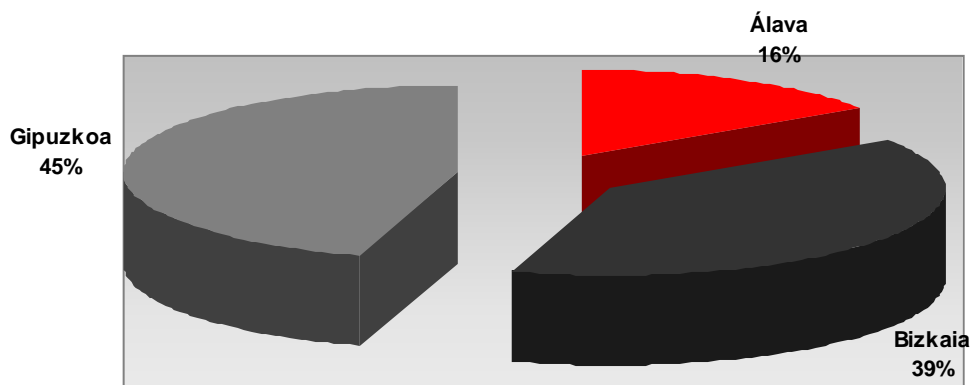
Gráfico 4.5 Evolución de los expedientes de solicitud en Etxebide del cupo de discapacidad



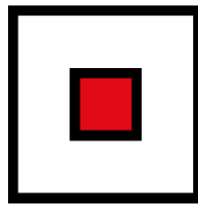
Fuente: Etxebide. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

Según los expedientes de 2008, en Álava hay 113 personas con discapacidad registradas en Etxebide como demandantes de vivienda protegida, 284 en Bizkaia y 327 en Gipuzkoa.

Gráfico 4.6 Distribución de los expedientes de solicitud en Etxebide del cupo de discapacidad por Territorio Histórico



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



4.2. Valoración desde el colectivo

4.2.1. Valoración del mercado de la vivienda

De la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda se recoge la opinión de los hogares en los que reside alguna persona con discapacidad sobre la evolución de los precios y la percepción del ritmo de construcción de la vivienda protegida.

De este modo, un 36% del colectivo confirma que los precios de las viviendas han bajado mucho o bastante en el último años, al tiempo que un 26% cree que se han mantenido y un 17% que han aumentado. El 21% de estas familias desconoce cómo han evolucionado los precios del mercado de la vivienda.

En cuanto al ritmo de construcción de la vivienda protegida, un 55% de las familias con personas con discapacidad considera que ahora se construyen muchas o bastantes más que antes, un 12% que igual y un 9% que menos. Ahora bien, 1 de cada 4 familias con esta tipología se sitúa en la opción de desconocimiento.

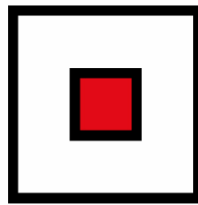
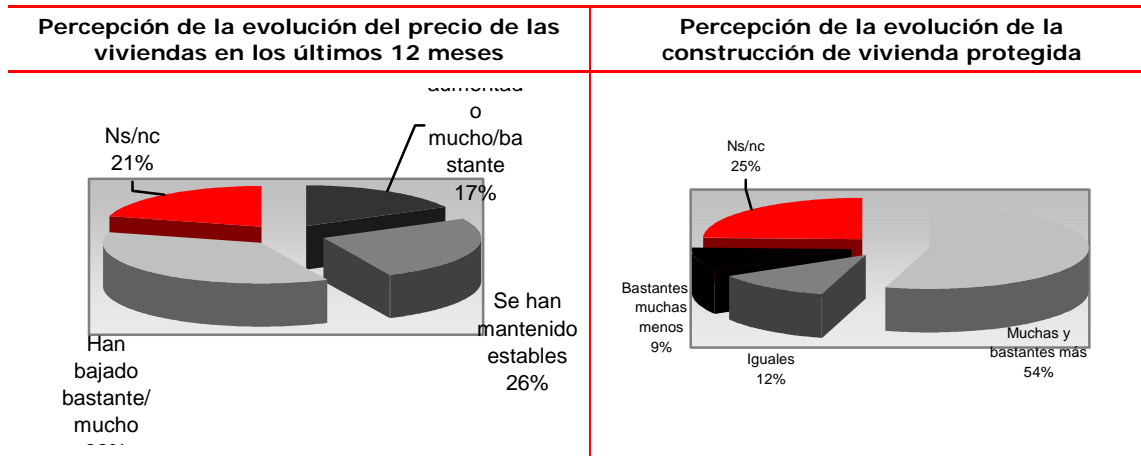


Gráfico 4.7 Valoración sobre el mercado de la vivienda realizada por los hogares con personas con discapacidad



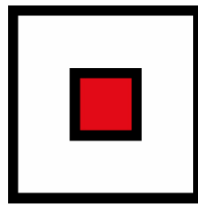
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008.

En términos de promedio, el índice de percepción de los precios se sitúa en 45 puntos sobre 100, dato muy similar al conjunto de hogares de la CAPV. Y la percepción de la construcción de vivienda protegida adquiere una puntuación media algo superior (67 puntos sobre 100).

Cuadro 4.11. Valoración del mercado de la vivienda de los hogares con personas con discapacidad

	Hogares con personas con discapacidad	Total hogares CAPV
Índice de percepción de la evolución de los precios (Índice 0-100)	44,9	45,5
Evolución de la construcción de vivienda protegida	67,2	64,0

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



4.2.2. Valoración de la necesidad de vivienda

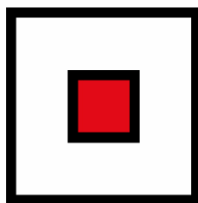
La vivienda ha de ser accesible y tener las condiciones y requisitos necesarios para que la persona que la habita pueda gozar de una calidad de vida óptima y plena autonomía e independencia en sus movimientos y tránsito por la casa. Las viviendas usadas no suelen cumplir con las condiciones de accesibilidad requeridas por las personas con discapacidad por movilidad, por ello, la vivienda nueva es la principal salida para el colectivo.

La vivienda usada no se adecua a los criterios de accesibilidad.....

La normativa relativa a la accesibilidad es extensa. A través de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad 20/1997 y el Decreto 68/200 sobre las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación se garantiza la accesibilidad de las viviendas.

Ahora bien, a pesar de existir una norma muy desarrollada sobre las condiciones de accesibilidad de las viviendas, desde el colectivo de personas con discapacidad física se señala que no siempre se respetan los estándares de accesibilidad (en puertas, pasillo ascensor y rampas, baños adaptados, etc.).

Existe ya una ley que regula las medidas requeridas en las viviendas, el problema es la ejecución. La realidad es que luego las viviendas no se ejecutan como marca la norma. Si la vivienda se adjudica a una persona con discapacidad, la vivienda debe adaptarse a las necesidades de la persona beneficiaria. La vivienda a veces no cumple ni con el estándar genérico.



En el caso de la vivienda de nueva construcción del mercado libre existe la obligación de construir una vivienda adaptada por cada 50 viviendas libres construidas. El promotor tiene la obligación de informar de la promoción y si a los 6 meses no hay ninguna persona con discapacidad interesada, la vivienda se libera de la obligación de ser accesible y por tanto se edifica normal. Ahora bien, el colectivo señala que toda vivienda debe ser reconvertible a una vivienda adaptada.

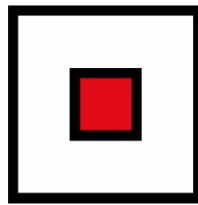
Entre las viviendas libres también existe la obligación de construir viviendas adaptadas. La promotora privada tiene obligación de informar sobre la promoción y sobre cuántas viviendas se van a reservar, si a los 6 meses no hay nadie interesado, la vivienda se libera de la obligación y normalmente si está liberada, se construye como una vivienda normal y no como una vivienda adaptada. Ahora, toda vivienda debe ser reconvertible, y para ello no debe tener ninguna columna.

El principal problema de la vivienda nueva accesible son los precios del mercado, inalcanzables para las personas con discapacidad que poseen unos ingresos muy bajos.

La vivienda usada no se adecua a los criterios de accesibilidad y la vivienda nueva accesible, no es accesible en términos económicos. Sólo unos pocos pueden comprar una vivienda nueva en el mercado libre.

La vivienda protegida se ve cómo la única alternativa para las personas con discapacidad por movilidad. La discriminación positiva realizada a través del cupo de reserva del 3% de la vivienda de protección pública, se justifica sobre la base de que una persona con discapacidad por movilidad no tiene las mismas oportunidades de encontrar una vivienda adecuada a sus necesidades en el mercado inmobiliario.

El cupo de reserva en la vivienda protegida está justificado porque en el mercado de viviendas usado no es accesible y en el nuevo, si es vivienda libre, la accesibilidad es inalcanzable por precio. La vivienda protegida es la única salida. Es discriminación positiva para el acceso, pero luego tienen que pagar como todos los demás.



En el caso de la vivienda protegida, la dificultad se sitúa en el nivel económico. Una vez que la persona con discapacidad ha sido adjudicataria de una vivienda de protección pública, su bajo nivel de ingresos le hace difícil asumir los pagos por la compra o el alquiler de la vivienda de promoción pública.

Las personas que tienen necesidad de vivienda protegida tienen unos ingresos muy bajos.

En definitiva, tanto en el mercado libre como en el mercado protegido la principal dificultad de las personas con discapacidad para satisfacer su necesidad de vivienda son los bajos ingresos del colectivo.

*¿Cuáles son las **principales necesidades del colectivo** a la hora de acceder a la vivienda? La principal necesidad es la económica.*

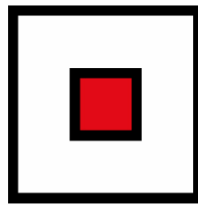
4.2.3. Valoración de la política de vivienda

a) *Colectivo atendido por la política de vivienda*

Desde el propio colectivo se señala que la persona con discapacidad de movilidad son un colectivo de atención especial, ya que no se sitúan en el mercado de la vivienda en igualdad de condiciones que el resto de personas. En el mercado libre las viviendas usadas no están adaptadas y las viviendas nuevas poseen unos precios inalcanzables en términos económicos para las personas con discapacidad.

El cupo de reserva para personas con discapacidad de movilidad está justificado porque en el mercado de viviendas usado no es accesible y en el nuevo, si es vivienda libre, la accesibilidad es inalcanzable por precio.

Ahora bien, la reserva de viviendas protegidas para personas con discapacidad se dirige actualmente únicamente a personas de movilidad reducida. El resto de discapacidades acceden a la vivienda de protección pública por el cupo general.



También se cambia el concepto de discapacidad. Ha habido unos años en los que a cualquier persona con discapacidad podía acceder a la vivienda del cupo de reserva, pero ahora se dirige únicamente a personas con discapacidad por movilidad, de tener silla de ruedas, bastones,...

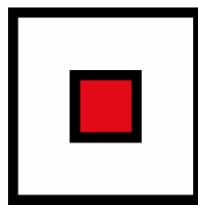
El resto de discapacidades como las mentales, las visuales,...pueden acceder a la vivienda protegida a través del resto de cupos, por bajos ingresos.

Desde el propio colectivo se señala que la discriminación positiva es únicamente a la hora de ser adjudicatario de la vivienda protegida y que luego la población con discapacidad por movilidad debe hacer frente a los pagos en las mismas condiciones que el resto de adjudicatarios de la vivienda protegida, ya sea al préstamo convenido si es una adjudicación en compra, como a la renta de alquiler protegido.

Una vez que la vivienda protegida ha sido adjudicada, la persona con discapacidad tiene que hacer frente a los pagos, igual que el resto de beneficiarios.

b) Soluciones al problema de la vivienda

Retomando la Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda de 2008, según la opinión de las familias donde residen personas con discapacidad, las principales soluciones al problema de la vivienda de la CAPV son la construcción de más vivienda protegida (41% de nivel de mención) y el fomento del régimen de alquiler (29%).



Cuadro 4.12. Posibles soluciones al problema de la vivienda en la CAPV planteadas por los hogares con personas con discapacidad

% afirmativo	Hogares con personas con discapacidad	Total hogares CAPV
Hacer más viv. protegidas	41,0	36,2
Sacar al mercado viv. vacías	11,7	15,8
Dar más ayudas a la compra	15,4	16,2
Favorecer la rehabilitación	12,4	8,4
Fomentar el alquiler	28,9	27,5
Bajar tipos de interés	22,6	27,1
Facilitar la construcción	1,7	2,6
Abaratar el suelo	20,9	26,6
Otras medidas	6,7	9,1
Ns/Nc	38,7	30,4

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

El alquiler protegido de una vivienda de nueva construcción se considera la principal alternativa para la población con discapacidad dada su baja capacidad económica.

La mayoría de las viviendas protegidas deberían ser de alquiler. Para optar a una vivienda protegida en compra, luego no tiene ingresos para hacer frente a los pagos de la vivienda. Hay personas que han sido beneficiarias de una vivienda protegida en compra y que han tenido que renunciar a ellas, por no poder pagar. Aumentar las viviendas protegidas de alquiler.

c) Conocimiento de los recursos y servicios de vivienda

Ya se ha comentado con anterioridad que el nivel de inscripción de las personas con discapacidad en el Servicio Vasco de Vivienda es bajo. A través de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda se observa que el conocimiento del recurso entre el colectivo es menor al conocimiento general. Así, un 38% de estos hogares con personas con discapacidad confirman conocer Etxebide y un 44% haber oído hablar de él. El 21% restante de estas familias declara no conocerlo, proporción del 17% en el conjunto de hogares vascos.

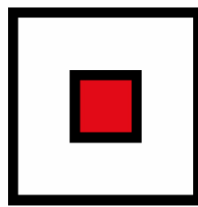
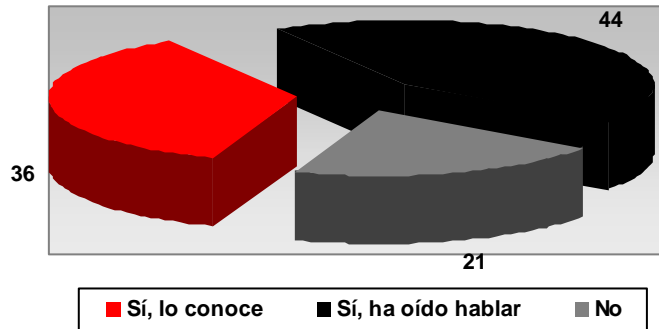


Gráfico 4.8 Conocimiento del Servicio Vasco de Vivienda en los hogares con personas con discapacidad de la CAPV



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

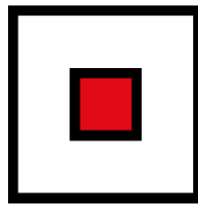
Asimismo, cabe hacer mención al bajo conocimiento entre la población con discapacidad de las condiciones y los requisitos existentes a la hora de inscribirse como demandantes de vivienda de protección pública.

En el caso de las personas con discapacidad se ha establecido una excepción en el nivel de ingresos mínimo requerido para el acceso a la vivienda protegida (3.000 anuales con carácter general). Dado el bajo nivel de ingresos del colectivo con discapacidad este requisito ha sido eliminado de la normativa que regula el acceso a la vivienda protegida de la CAPV.

Se decía desde el Gobierno Vasco que no existía demanda suficiente de las viviendas reservadas para personas con discapacidad, que esas viviendas se quedaban vacías. Y ellos se dieron cuenta, que no es que no existiese demanda, si no que no cumplían con los requisitos como por ejemplo el de ingresos mínimos de 3.000 euros.

Las personas con discapacidad suelen estar en un centro especial de empleo o cobran una pensión no contributiva, unos 8.000 euros anuales aproximadamente en el caso del centro especial de empleo y unos 3.000 euros al año en el caso de la pensión no contributiva.

Se modifica de tal manera que las personas con discapacidad puedan acceder a la vivienda protegida.



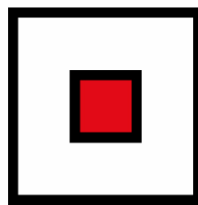
A la hora de inscribirse como demandantes de vivienda protegida en la CAPV, el Servicio Vasco de Vivienda ha establecido también otras excepciones que afectan a las personas con discapacidad por movilidad que aluden al requisito general de no tener vivienda en propiedad.

Así, las familias en las que algún miembro tenga acreditada la condición de discapacitado con movilidad reducida permanente, siempre que resida en una vivienda ubicada en un edificio no accesible, puede demandar una vivienda de protección pública. Además, las familias con vivienda propia también pueden acogerse al programa de intercambio de vivienda a través de los mecanismos de permutas.

Ahora bien, todas estas excepciones y opciones de acceso a la vivienda de protección pública para las personas con discapacidad por movilidad no están muy extendidas, ni son muy conocidas por el colectivo.

Para los casos en los que ya se posee una vivienda en propiedad, se establece el trueque. Mucha gente no accede a esta opción por desconocimiento.

La necesidad de hacer accesible la vivienda principal es una de las demandas de la población con discapacidad. Ahora bien, de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda de 2008 se desprende un bajo conocimiento de las ayudas del Gobierno Vasco a la rehabilitación. En concreto, sólo el 30% de los hogares con personas con discapacidad que precisan reformar la vivienda principal conocen este recurso económico.



Cuadro 4.13. Conocimiento de las ayudas a la rehabilitación por parte de los hogares con personas con discapacidad con necesidad de rehabilitación

% vertical	Hogares con personas con discapacidad	Total hogares CAPV
¿Conoce las ayudas del Gobierno Vasco a la rehabilitación?		
Sabe en qué consisten	29,6	36,3
Ha oído, pero no sabe exactamente	47,4	40,4
No sabe que existen	23,0	23,3
¿Las ha solicitado? *		
Sí, las ha solicitado	24,4	33,7
Sí, piensa solicitarlas	50,3	40,7
No las ha solicitado	18,3	20,7
Ns/nc	7,1	4,9

* Pregunta formulada a los hogares que declaran conocer las ayudas.

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

Finalmente, desde el propio colectivo de personas con discapacidad se confirma la existencia de ayudas a la rehabilitación en diferentes niveles administrativos (local, provincial y autonómico) y el desconocimiento que existe sobre dichas ayudas entre las personas con discapacidad.

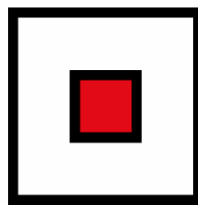
¿Y se conocen las ayudas a la rehabilitación?

Mucha gente no las conoce, nosotros le informamos, incluso a través del Servicio de accesibilidad, se hace un estudio del diseño requerido en las reformas. También les ofrecemos los papeles a cumplimentar. Llegan muchas comunidades de vecinos haciendo la consulta...

Existen ayudas a la adaptación de las viviendas del Gobierno Vasco, de la Diputación e incluso algunos Ayuntamientos también ofrecen ayudas. Creo que se complementan. Como las cuantías son bajas.

d) Valoración de las actuaciones

Por último, se describen a continuación algunos ítems que muestran el nivel de satisfacción de los hogares en los que residen las personas con discapacidad con la intervención pública en materia de vivienda. Con carácter general es de reseñar que no se aprecian diferencias significativas con respecto a la población total.



Las familias en las que vive alguna persona con discapacidad se sitúan a favor de la recogida por ley del derecho al acceso a una vivienda de alquiler. También presentan una opinión favorable con la revisión periódica de las condiciones de acceso a la vivienda protegida y una adecuación de los precios en función del nivel de ingresos. La promoción principalmente en alquiler y la calificación indefinida de las viviendas protegidas es apoyada por los hogares con personas con discapacidad. El canon a las viviendas vacías recoge menores niveles de acuerdo.

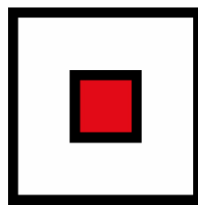
Cuadro 4.14. Valoración de las actuaciones en materia de vivienda de los hogares con personas con discapacidad

	Hogares con personas con discapacidad
Grado de acuerdo con que se recoja el acceso a la vivienda en alquiler en una ley como derecho para todas las personas (Índice 0-100)	85,9
Grado de acuerdo con la revisión periódica de las condiciones de acceso a la vivienda protegida (Índice 0-100)	83,0
Acuerdo con viviendas de protección más caras para demandantes con ingresos más elevados (Índice 0-100)	65,3
Grado de acuerdo con la construcción de la mayoría de la vivienda protegida de alquiler (Índice 0-100)	64,6
A favor de la calificación indefinida de las viviendas protegidas (% afirmativo)	61,7
Acuerdo con el establecimiento de un canon a las viviendas vacías (Índice 0-100)	52,2

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

Etxebide es valorado positivamente por las familias con personas con discapacidad con 58 puntos sobre 100. Sin embargo, existe una importante desconfianza en cuanto a los procesos de adjudicación de la vivienda protegida.

La actuación en materia de vivienda llevada a cabo desde el Gobierno Vasco es valorada con 50 puntos y con 48 puntos la de los Ayuntamientos desde las familias con personas con discapacidad.



Cuadro 4.15. Valoración de las instituciones que actúan en materia de vivienda de los hogares con personas con discapacidad

	Hogares con personas con discapacidad
Valoración media de Etxebide	56,8
Confianza media en los procesos de adjudicación de la vivienda protegida	42,8
Valoración media de la actuación del Gobierno Vasco en materia de Vivienda	49,7
Valoración media de la actuación de los Ayuntamientos en materia de Vivienda	47,9

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

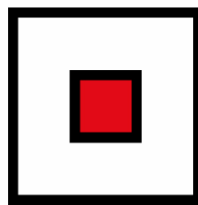
4.2.4. Propuestas de actuación

Desde el colectivo de personas con discapacidad física se realiza una propuesta para llevar a cabo por las políticas públicas en materia de vivienda. Se solicita que exista una reserva de vivienda de protección pública adaptada para atender necesidades urgentes de discapacidades sobrevenidas.

Se propone que entre las viviendas de protección oficial que no se ocupan y que quedan liberadas, que las mantengan las administraciones para la atención de medidas urgentes. Esto no se está haciendo. Cualquiera puede tener un accidente y de la noche a la mañana, y vives en una vivienda sin ascensor,...

4.3. Experiencias de interés

Tanto el Plan Estatal de Vivienda y rehabilitación 2009-2012 como la mayor parte de planes autonómicos de vivienda han establecido el cupo de reserva del 3% de la vivienda protegida para la población con discapacidad. Asimismo, son muchos los programas creados para favorecer la supresión de barreras arquitectónicas y garantizar la accesibilidad de las viviendas en las que residen personas con discapacidad de movilidad.



Cuadro 4.16. Atención a las personas con discapacidad en el Plan Estatal de Vivienda y rehabilitación 2009-2012

Tipo de ayuda	Plan Estatal
Cupos de reserva	<ul style="list-style-type: none"> Reserva del 3% de las viviendas en los proyectos de vivienda protegida para personas con discapacidad y movilidad reducida.
Supresión de barreras arquitectónicas y adaptación de las viviendas	<ul style="list-style-type: none"> La mejora de la accesibilidad que tenga como finalidad adecuar los edificios o las viviendas a las necesidades de las personas con discapacidad, tienen asociadas unas ayudas especialmente definidas en el denominado Plan Renove de rehabilitación, dentro de las cuales destacar la instalación o adaptación de ascensores, el establecimiento de rampas, otros dispositivos de acceso o elementos de información y orientación, así como las obras de adaptación de las viviendas a las necesidades de las personas con discapacidad o aquellas que sean mayores de 65 años. Las ayudas de este Plan Renove consisten en préstamos convenidos, subsidios y subvenciones económicas de hasta el 25% del presupuesto protegido para la rehabilitación de las viviendas de personas con discapacidad.

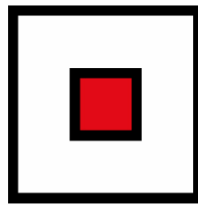
Fuente: Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Se recogen en la tabla adjunta algunos de estos programas de ayudas a la rehabilitación de las viviendas dirigidas a mejorar la accesibilidad de las mismas.

Cuadro 4.17. Ayudas a personas con discapacidad o movilidad reducida en algunas Comunidades Autónomas

Tipo de ayuda	CC.AA.	Descripción
Ayudas a la rehabilitación	Andalucía	<ul style="list-style-type: none"> Supresión de barreras arquitectónicas y adaptación de las viviendas: Subvención económica de 3.000 a 4.800 euros y préstamo cualificado.
	Aragón	<ul style="list-style-type: none"> Supresión de barreras arquitectónicas y adaptación de las viviendas: Subvención económica de hasta el 50% del presupuesto protegido con un límite de 5.000 euros.
	Asturias	<ul style="list-style-type: none"> Ayudas para la supresión de barreras arquitectónicas de personas de movilidad reducida o mayores de 65 años: subvención del 100% de las obras con un límite de 2.000 euros para unidades familiares con ingresos de hasta 3,5 veces el IPREM.
	Islas Baleares	<ul style="list-style-type: none"> En la rehabilitación de viviendas, una ayuda del 25% del presupuesto protegido de rehabilitación, con un límite máximo de 7.000 euros. En la rehabilitación de viviendas que posteriormente se destinen al alquiler para jóvenes, el propietario recibirá una ayuda de 4.000 euros. Subvenciones complementarias a los promotores de viviendas protegidas para alquiler, de renta básica, cuya superficie no exceda de 445 m² y sean destinadas a jóvenes u otros colectivos como personas mayores, personas con discapacidad, inmigrantes, universitarios, etc. la cuantía de la subvención será de 1000 euros por vivienda.
	Islas Canarias	<ul style="list-style-type: none"> Ayudas a la eliminación de barreras arquitectónicas o la adecuación de la vivienda complementarias a las estatales: 2.700 euros en la rehabilitación de edificios y 3.400 euros par la rehabilitación individual de viviendas.
	Cantabria	<ul style="list-style-type: none"> Para la mejora de la accesibilidad existe una ayuda adicional de la Comunidad de un 10% del presupuesto protegido.
	Castilla La Mancha	<ul style="list-style-type: none"> Ayudas para obras de mejora de la habitabilidad y accesibilidad: ayuda adicional para familias numerosas, personas mayores de 65 años, personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida: 7,5% del presupuesto protegido con el límite de 3.200 euros por vivienda.

Fuente: Boletín AVJ nº32- Ayudas de vivienda para jóvenes, Diciembre de 2009. Elaboración Propia.



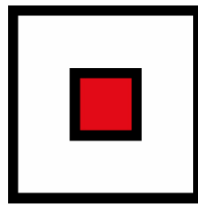
4.4. Indicadores de evaluación

Finalmente, se citan a continuación unos indicadores de evaluación de la intervención en materia de vivienda relacionadas con la población con discapacidad.

Cuadro 4.18. Propuesta de indicadores de evaluación de la intervención en materia de vivienda con personas con discapacidad

	Indicador	Fuente
1	Población con discapacidad inscrita en Etxebide	Etxebide
2	Tasa de inscripción sobre la población con discapacidad total	Etxebide
3	Hogares con personas con discapacidad con necesidad de cambio	ENDV
4	Hogares con personas con discapacidad con necesidad de rehabilitación	ENDV
5	Número de viviendas adjudicadas a personas con discapacidad en compra	GV
6	Número de viviendas adjudicadas a personas con discapacidad en alquiler	GV
7	Satisfacción media con la vivienda protegida adjudicada en alquiler	GV
8	Conocimiento de las ayudas a la rehabilitación por problemas de accesibilidad	GV
9	Número de ayudas a la rehabilitación por accesibilidad concedidas a hogares con personas con discapacidad	GV
10	Satisfacción media con la actuación del Gobierno Vasco en materia de vivienda	GV

Fuente: Elaboración Propia.



5. LA NECESIDAD DE VIVIENDA DE LA POBLACION EXTRANJERA

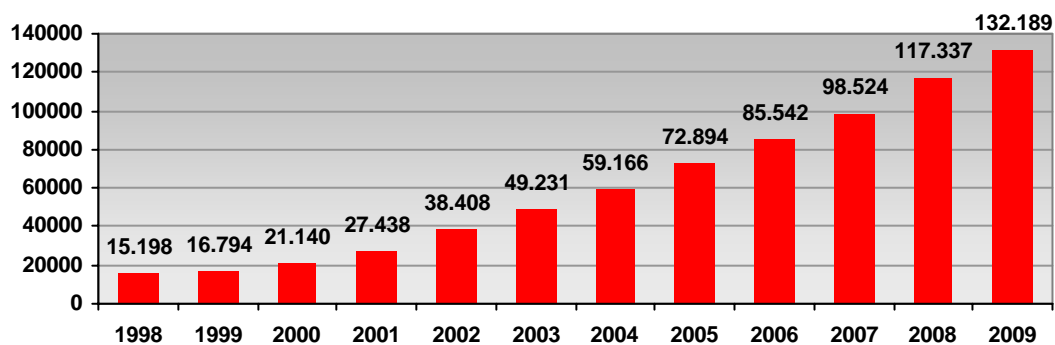
5.1. Caracterización del colectivo

5.1.1. Características socio-residenciales

a) Cuantificación del colectivo

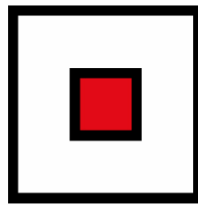
Actualmente, la CAPV cuenta por 132.189 personas extranjeras empadronadas, lo que representa el 6,1% de la población total. El proceso de incremento de la población extranjera residente ha sido intenso en los últimos años.

Gráfico 5.1 Evolución de la población extranjera residente en la CAPV, 1998-2009



Fuente: INE. Padrón Municipal de Habitantes.

A nivel territorial, Álava tiene una mayor presencia de personas extranjeras empadronadas, así la población extranjera absorbe el 8,2% de la población total residente en Álava. La proporción de extranjeros se sitúa en el 6% en el caso de Bizkaia y de Gipuzkoa.



Cuadro 5.1. Población extranjera residente por Territorios Históricos, 2009

	Nº	% sobre población total
Álava	25.851	8,24
Bizkaia	65.719	5,70
Gipuzkoa	40.619	5,76
TOTAL CAPV	132.189	6,09

Fuente: INE. Padrón Municipal de Habitantes.

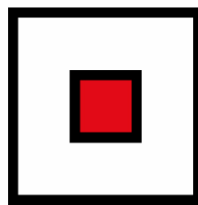
Cuadro 5.2. Principales indicadores relacionados con el acceso a la vivienda de las personas extranjeras en la CAPV

	Indicador	País Vasco	Fecha	Fuente
Indicadores demográficos	Personas extranjeras	132.189	2009	INE
	% sobre la población total	6,09	2009	INE
Indicadores de vivienda	% de personas extranjeras con vivienda en propiedad	44,2%	2001	INE
	% de personas extranjeras en alquiler	52%	2001	INE
	Titulares extranjeros de las solicitudes de Etxebide	13.895	2009	Etxebide
	% de titulares extranjeros sobre el total de solicitudes de Etxebide	12%	2009	Etxebide
	Tasa de personas extranjeras inscritas sobre el total de personas extranjeras	10,5%	2009	Etxebide
	Ingresos personales anuales medios de Los/as extranjeros/as inscritos en Etxebide	11.799 euros	2009	Etxebide
Ingresos familiares anuales medios de Los/as extranjeros/as inscritos en Etxebide	16.360	2009	Etxebide	

Fuente: INE y Etxebide. Elaboración Propia.

b) Características socio-residenciales

Los hombres representan al 52% de la población extranjera residente, frente al 48% de mujeres. La población extranjera es particularmente joven, así, el 48% tiene entre 25 y 49 años de edad.



Cuadro 5.3. Características de la población residente en la CAPV según nacionalidad, 2009

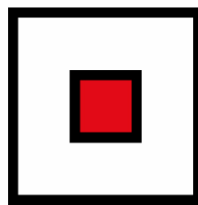
% VERTICAL	Nacionalidad extranjera	Nacionalidad española
Sexo		
Hombre	51,9	48,7
Mujer	48,1	51,3
Edad		
Hasta 14 años	19,6	12,9
15-24 años	27,4	8,5
25-34 años	28,7	14,1
35-49 años	19,1	24,1
50-64 años	4,0	20,4
65 ó más años	1,1	20,0
TOTAL	100,0	100,0

Fuente: INE. Padrón Municipal

Los/as extranjeros/as que llegan a la CAPV habitualmente se encuentran en una situación más adversa que el resto de la población (en términos de ingresos, de situación laboral, etc.), con lo que a menudo tienen que encontrar fórmulas de residencia un tanto “atípicas”: compartir viviendas con otras familias, alquilar una habitación, etc.

Tal y como reflejan los datos del Censo 2001, la proporción de población extranjera que vive solamente con miembros de su propia familia es muy inferior a la del resto de la población (56,7% frente a un 96,7%). Algo más de una cuarta parte de la población extranjera vive en hogares compartidos por una familia y otras personas no emparentadas.

Pero, además, se observa una mayor proporción de hogares numerosos. Concretamente, un 41,1% vive en un hogar de 5 o más miembros frente a sólo un 17,2% del resto de la población.



Cuadro 5.4. Características socio-residenciales de los hogares extranjeros residentes en la CAPV

% vertical	Población extranjera	Resto de población
Tipo de hogar		
Hogares unipersonales	5,4	7,1
Una familia sin otras personas	51,3	89,6
Dos o más familias sin otras personas	5,2	0,4
Una familia con personas no emparentadas	25,3	2,1
Dos familias con personas no emparentadas	5,3	0,1
Hogares multipersonales que no forman familia	7,5	0,8
Tamaño del hogar		
1 persona	5,4	7,1
2 personas	15,0	18,6
3 personas	18,0	25,5
4 personas	20,5	31,6
5 personas	14,6	11,5
6 personas o más	26,5	5,7
Régimen de tenencia		
Pagada	24,2	62,6
Con pagos pendientes	17,5	23,3
Herencia o donación	2,4	4,8
Alquiler	51,8	6,0
Cedida	1,8	1,4
Otra	2,2	1,8

Fuente: INE. Censo de población y Vivienda, 2001.

Asimismo, también se advierten grandes diferencias en cuanto a las características de las viviendas en las que reside la población extranjera. Sobresale, en particular, el hecho de que más de la mitad de la población extranjera resida en viviendas en régimen de alquiler (un 51,8%), cuando sólo una pequeña parte del resto de la población habita una vivienda con este régimen de tenencia (6%).

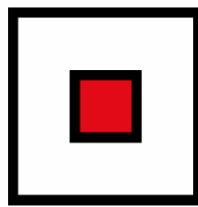
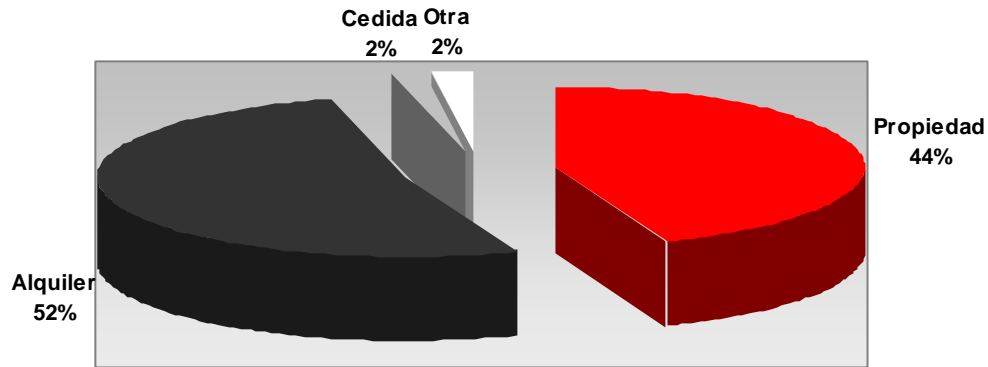


Gráfico 5.2 Distribución del régimen de tenencia e los hogares extranjeros residentes en la CAPV, 2001



Fuente: INE. Censo de población y Vivienda, 2001.

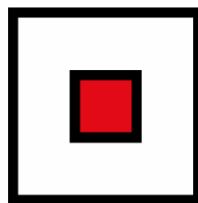
Tal y como reflejan los datos de un estudio realizado a la población extranjera inscrita en Etxebide en 2005, un 54% del colectivo considera que la vivienda en la que reside tiene unas condiciones buenas o muy buenas. Un 31% las califica de regulares y un 16% de malas o muy malas.

La valoración media de las condiciones de las viviendas en las que residen las personas extranjeras es de 61 puntos sobre el máximo de 100 según la opinión de la población inscrita en Etxebide, inferior a la registrada por el conjunto de hogares vascos (84 puntos).

Cuadro 5.5. Valoración de las viviendas ocupadas por las personas extranjeras

	% vertical
Muy buenas	14,2
Bastante buenas	39,5
Regular	30,5
Bastante malas	9,0
Muy malas	6,8
Puntuación media (Índice 0-100)	61,3

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta a la población extranjera inscrita en Etxebide (II-2005).



5.1.2. Caracterización de la necesidad

a) Cuantificación de la necesidad de vivienda

Tratando de aproximarse a la necesidad de vivienda de la población extranjera residente en la CAPV, de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda de 2008⁸ se desprende una mayor incidencia de la necesidad de cambiar de vivienda habitual que en el resto de familias.

En concreto, el 29% de los informantes extranjeros declara que tiene necesidad de cambiar de vivienda habitual, proporción muy superior a la obtenida por el conjunto de hogares vascos (4,9%). La necesidad de rehabilitar la vivienda principal tiene un menor nivel de incidencia, el 8% de los hogares extranjeros señalan este tipo de necesidad.

Cuadro 5.6. Tipo de necesidad de vivienda de los hogares de personas extranjeras

	Persona principal de nacionalidad extranjera	Persona principal de nacionalidad española	Total hogares CAPV
Necesidad de cambio	28,5	4,5	4,9
Necesidad de rehabilitación	7,8	15,6	15,5
No necesidad	63,7	79,8	79,6
TOTAL	100,0	100,0	100,0

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

⁸ Téngase en cuenta que los datos corresponden a un reducido colectivo de extranjeros identificados a través de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda de 2008, así por limitaciones metodológicas, dada la reducida muestra utilizada, los datos no se pueden generalizar a la situación de todo el colectivo de extranjeros, sino que se deben tomar como una aproximación cualitativa a la necesidad de vivienda de la población extranjera.

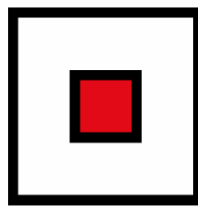
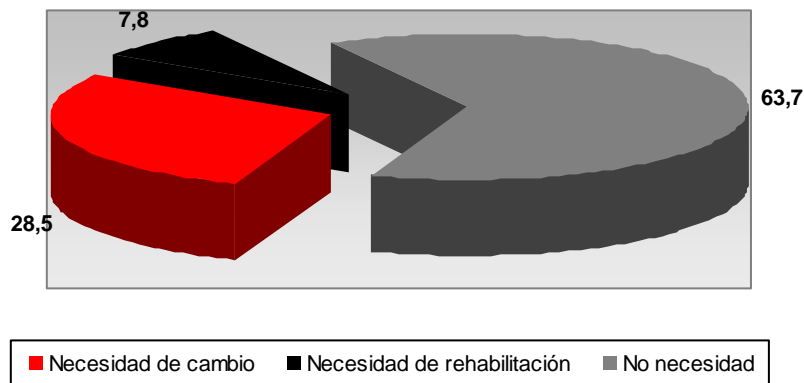


Gráfico 5.3 Distribución de personas extranjeras según tipo de necesidad en la CAPV



Fuente: Elaboración propia.

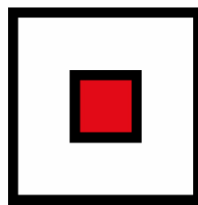
b) Caracterización de la necesidad de vivienda

El grado de necesidad de cambiar de vivienda habitual recogida de los hogares donde la persona principal es de nacionalidad extranjera es de 73 puntos sobre 100, algo mayor al señalado por el resto de familias analizadas (68 puntos).

En la población extranjera la necesidad de cambiar de vivienda habitual es muy reciente, en concreto, el 61% del colectivo señala que lleva menos de 4 años en dicha situación.

Otro aspecto interesante a reseñar de la necesidad de cambiar de vivienda de la población extranjera es el optimismo manifiesto de solventar la necesidad en el plazo de 4 años.

Finalmente, cabe concretar que el tamaño inadecuado de la actual vivienda, el deseo de una vivienda en propiedad y la búsqueda de un alquiler más barato son los principales motivos generadores de la necesidad de cambio.



Cuadro 5.7. Caracterización de la necesidad de cambio de los hogares de personas extranjeras de la CAPV

	Persona principal de nacionalidad extranjera	Persona principal de nacionalidad española	Total hogares CAPV
Caracterización de la necesidad			
Grado de necesidad de cambio medio (Índice 0-100)	72,8	68,2	68,6
Tiempo en situación de necesidad > 4 años (%)	39,0	53,9	52,5
Probabilidad de cambio en 4 años (% Muy y bastante probable)	55,3	47,4	48,1
Motivos de la necesidad			
Tamaño inadecuado	27,8	30,2	30,0
Mal estado	14,6	16,8	16,6
Quiere propiedad	29,7	13,9	15,4
Quiere un alquiler más barato	16,7	4,1	5,3
Otro motivo	11,1	35,0	32,7
TOTAL	100,0	100,0	100,0

* Datos referidos a los hogares con necesidad de cambio.

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

c) La demanda de vivienda protegida

Según los datos de 2009, 13.895 personas extranjeras se encuentran inscritas como demandantes de vivienda protegida en Etxebide. Este dato revela que el 11% de la población extranjera residente en la CAPV se encuentra inscrita en Etxebide y sobre el total de demandantes, las personas de nacionalidad extranjera representan al 12% de la población total inscrita en el Servicio Vasco de Vivienda.

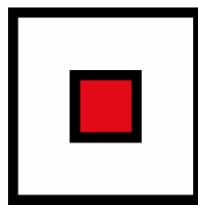
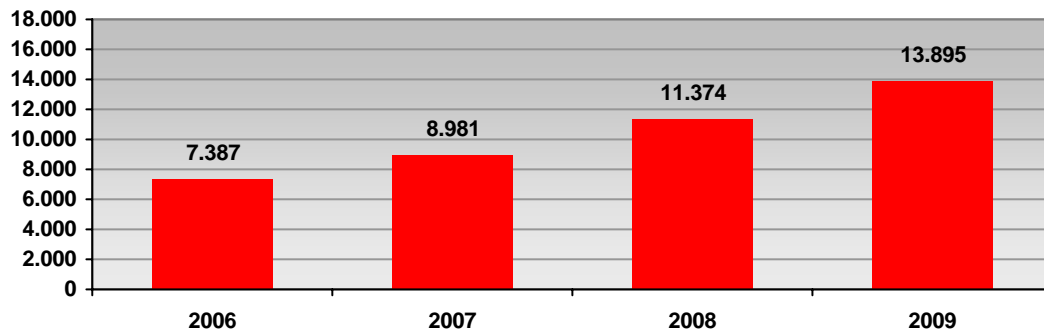


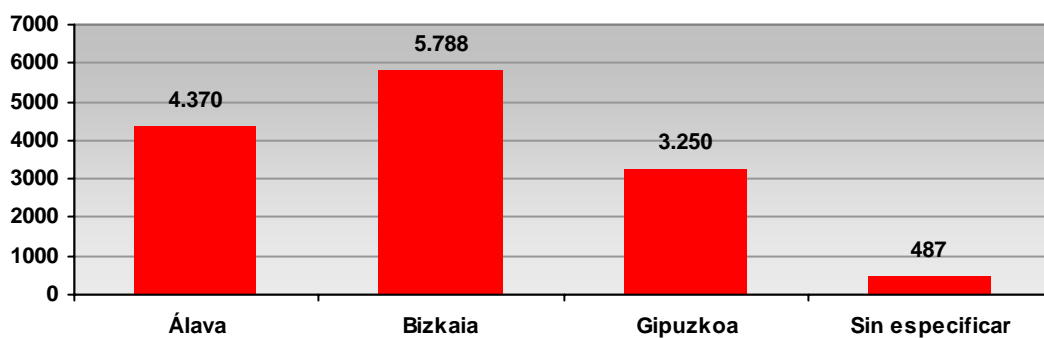
Gráfico 5.4 Evolución de la demanda de vivienda protegida de la población extranjera en Etxebide



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

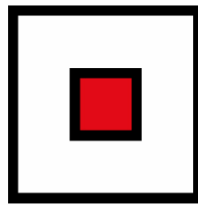
Por ámbitos geográficos, en Álava se contabilizan 4.370 personas extranjeras demandantes de vivienda en Etxebide, 5.788 en Bizkaia y 3.250 en Gipuzkoa.

Gráfico 5.5 La demanda de vivienda protegida de la población extranjera en Etxebide por Territorios Históricos, 2009



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

En cuanto a las características socio-demográficas de la población extranjera demandante de vivienda de protección pública en Etxebide concretar en primer lugar que el 52% son mujeres y el 48% varones.



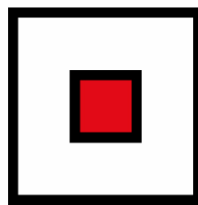
El 57% de los demandantes de nacionalidad extranjera supera los 35 años, frente al 40% en la nacionalidad española.

El estado civil de las personas extranjeras inscritas en Etxebide es muy diferente al de la población de nacionalidad española. Así, el 55% de los inscritos extranjeros están casados y sólo el 38% son solteros. De hecho, el 70% de los expedientes corresponden a unidades familiares, proporción del 22% entre la demanda española.

En cuanto al nivel de ingresos, la población de nacionalidad extranjera posee unos ingresos medios personales de 11.799 euros al año, 16.360 cuando se trata de unidades familiares. Ambas cifras son inferiores a las obtenidas entre las personas demandantes de nacionalidad española.

Según la información de Etxebide, el 22% de las personas extranjeras inscritas se encuentran sin ingresos, un 32% posee menos de 9.000 euros y un 45% entre 9.000 y 25.000 euros al año.

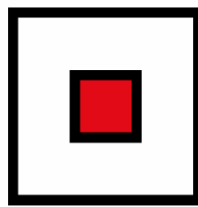
Por último, y centrando la atención en los expedientes de unidades familiares, cabe decir que un 74% de los hogares de nacionalidad extranjera inscritos como demandantes de vivienda protegida tiene hijos/as, mientras que entre las familias de nacionalidad española la proporción es del 50%.



Cuadro 5.8. Caracterización de la población extranjera inscrita en Etxebide, 2009

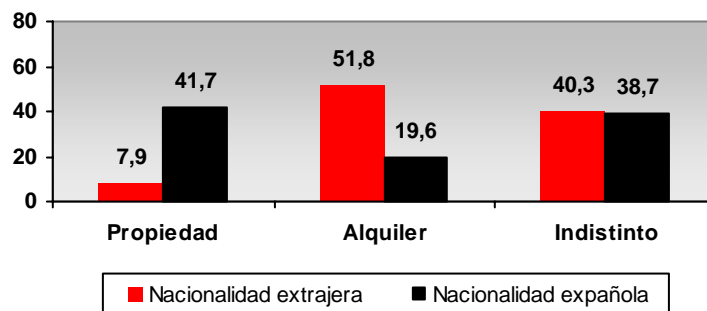
% vertical	Extranjeros	Nacionales
Sexo		
Hombre	47,7	52,8
Mujer	52,3	47,2
Edad		
18-24 años	4,8	5,1
25-29 años	15,3	27,9
30-34 años	22,8	27,4
35-39 años	21,9	14,5
40-49 años	24,7	14,9
50-59 años	8,2	5,4
60 o más	1,9	4,6
Estado civil		
Soltero/a	37,5	80,6
Casado/a	55,4	11,4
Viudo/a	1,0	1,2
Separado/a	1,9	3,3
Divorciado/a	4,2	3,5
Distribución de ingresos personales		
Sin ingresos	21,8	2,8
Hasta 9.000 €	32,0	17,3
9.001-25.000 €	44,5	65,4
25.001 – 39.000 €	1,6	13,5
39.001 – 50.000 €	0,1	0,9
> 50.000 €	0,0	1,0
Ingresos personales medios	11.799	16.699
Distribución de ingresos familiares		
Sin ingresos	6,9	1,1
Hasta 9.000 €	24,7	12,3
9.001-25.000 €	55,8	63,9
25.001 – 39.000 €	11,1	20,1
39.001 – 50.000 €	1,3	2,4
> 50.000 €	0,2	0,3
Ingresos familiares medios	16.360	19.121
Tipo de expediente		
Solicitud individual	30,0	78,0
Unidad familiar	70,0	22,0
Nº de hijos/as en unidades familiares		
Sin hijos/as	25,9	49,9
1 hijo/a	35,1	30,3
2 hijos/as	23,5	14,6
3 ó más hijos/as	15,5	5,2

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



En cuanto al tipo de vivienda solicitada, es de mencionar la mayor preferencia por el alquiler entre la población demandante de vivienda protegida extranjera. Así, el alquiler se configura como el único régimen de tenencia escogido por el 52% del colectivo de extranjeros. Un 40% de las solicitudes corresponden a una demanda de alquiler y de propiedad. La demanda de vivienda protegida únicamente en propiedad se sitúa en el 8% de la población extranjera inscrita.

Gráfico 5.6 Régimen de tenencia de la vivienda protegida demandada en Etxebide desde la población extranjera



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

5.2. Valoración desde el colectivo

5.2.1. Valoración del mercado de la vivienda

Tomando como referencia la opinión de las personas extranjeras identificadas a través de la Encuesta de necesidades y demanda de vivienda de 2008 cabe decir que la percepción más extendida es que los precios de la vivienda se han mantenido en el último año. Asimismo, el colectivo considera que la construcción de vivienda protegida ha aumentado sustancialmente.

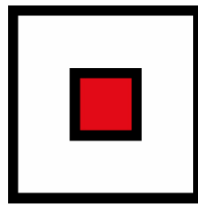
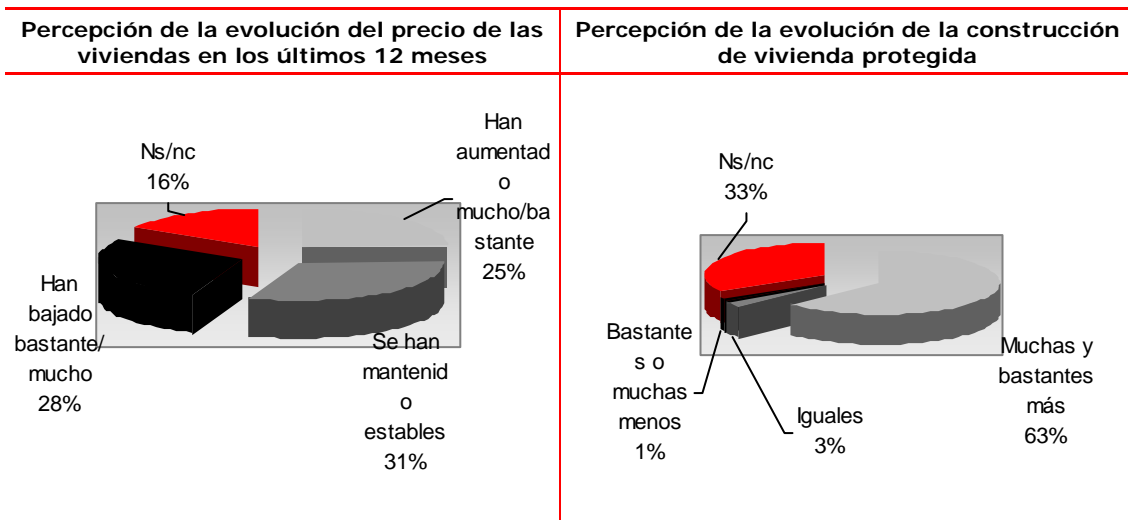


Gráfico 5.7 Valoración sobre el mercado de la vivienda realizada por las personas extranjeras



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

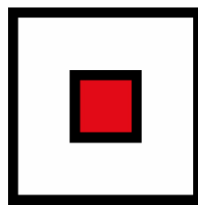
Cuadro 5.9. Valoración del mercado de la vivienda de las personas extranjeras

	Persona principal extranjera
Evolución del precio de las viviendas en los últimos 12 meses (Índice medio 0-100)	50,4
Evolución de la construcción de vivienda protegida (Índice medio 0-100)	73,8

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

Sobre el mercado de la vivienda libre, el propio colectivo de extranjeros alude los elevados niveles de precios de los alquileres que obliga a asumir rentas de alquiler que suponen un esfuerzo financiero muy importante.

El esfuerzo financiero que están haciendo es muy superior al recomendado, y se hace privándose de otras cosas.



5.2.2. Valoración de la necesidad de vivienda

La necesidad de vivienda percibida por las personas extranjeras está muy condicionada por la situación de dificultad económica que existe en el colectivo como motivo de la crisis económica general. La tasa de paro del colectivo ha aumentado acuciantemente en el último año y esto está generando importantes dificultades para hacer frente a los pagos de la vivienda tanto en los casos de alquiler, como entre las familias que han comprado vivienda.

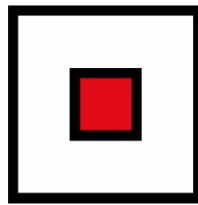
En la actualidad la población extranjera con un 28% de paro, con el precio de la vivienda que no ha bajado, la situación no puede estar peor. Antes en una situación de bonanza, era difícil por la carestía y por los prejuicios y por la discriminación que puede haber, ahora la gente que antes podía pagar un alquiler, ahora no tiene ni para pagar el alquiler, por el paro y la situación de incertidumbre. El extranjero que trabajaba antes en lo más precario, ahora se encuentra en el paro y es mucho más difícil.

Por su parte, una de las dificultades que posee el colectivo a la hora de acceder a la vivienda libre de alquiler deriva de su propia condición de persona extranjera. Así, y tomando como referencia la Encuesta realizada en 2005 a la población extranjera inscrita en Etxebide, cabe reseñar que un 66% de los casos confirmaban tener mucha o bastante dificultad de acceder por su condición de inmigrante.

Cuadro 5.10. Valoración de la dificultad de acceso a la vivienda por su condición de inmigrante

Valoración de la dificultad de acceso a la vivienda por su condición de inmigrante	% vertical
Mucha dificultad	50,2
Bastante dificultad	15,7
Dificultad media	5,8
Poca dificultad	8,5
Muy poca dificultad	17,4
Ns/Nc	2,5
Puntuación media (Índice 0-100)	68,7

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta a la población extranjera inscrita en Etxebide (II-2005).



En este sentido, desde el Centro Laguntza-Etxea de atención a la población extranjera de Caritas de Gipuzkoa, se confirma que en muchos casos, los/as propietarios/as que alquilan viviendas a extranjeros, lo hacen cuando no consiguen inquilinos autóctonos. Las malas condiciones de la vivienda suele ser la explicación de no conseguir inquilinos autóctonos.

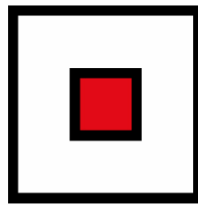
Mucha gente acepta alquilar viviendas a extranjeros, cuando no la puede alquilar a los autóctonos y muchas veces son las condiciones de las viviendas que las hace que la gente de aquí no las quiera.

Otro problema que posee el colectivo de extranjeros es el de hacer frente a la entrada a la vivienda de alquiler. Las actuales reglas del mercado obligan a disponer de importantes cantidades económicas de partida para poder alquilar una habitación o una vivienda. Los propietarios exigen avales y fianzas elevadas a la hora de alquilar su vivienda y las agencias inmobiliarias asimismo fijan un pago por la intermediación.

Primero para entrar en un piso en alquiler, la fianza, el aval, antes por lo menos era factible, ahora solo puede acceder a una vivienda una minoría de extranjeros. Se necesita una media de 2000 euros solo para entrar en una habitación, o 4000 o 5000 para entrar en un piso.

El extranjero además de pagar, no tiene contrato, no tiene ningún derecho, le pueden echar cualquier día, se ve desamparado,... Sobre todo, el desamparado con las agencias inmobiliarias, los que llegan a tener un contrato, primero para que te busquen tienes que pagar, el derecho a que te tomen en cuenta, luego cuando tienen una vivienda, la agencia te puede cobrar el 12% del alquiler anual y luego los agravios a la hora de fijar el aval, hay casos en los que pedían un aval de 7 millones de pesetas, ... cantidades desorbitadas,...

Entre la población extranjera que ya reside en una vivienda arrendada, la mayor dificultad es hacer frente a la renta de alquiler. Una parte relevante de población extranjera recurre a ayudas económicas de organizaciones sociales y de ayudas públicas para costear el alquiler de su vivienda.



Los que ya estaban en un piso, pues tienen dificultades a la hora de pagar y es donde intervienen ongs de apoyo a inmigrantes y son los que les ayudan a pagar, instituciones como Caritas, son los que destina más dinero al pago y hay un incremento también de solicitudes de ayudas al alquiler a los servicios sociales de base.

La posibilidad de acceder a una vivienda en propiedad del mercado libre es muy escasa entre la población extranjera. Más del 90% de las personas extranjeras consultadas considera que sus posibilidades de compra de una vivienda libre son pocas o ninguna.

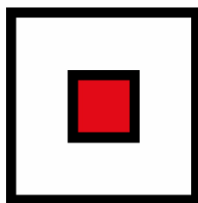
Cuadro 5.11. Valoración de la posibilidad de acceso a la propiedad en el mercado libre por parte de las personas extranjeras

Posibilidad de acceso a la propiedad en el mercado libre	
Muchas posibilidades	1,3
Bastantes posibilidades	2,7
Un nivel intermedio	5,2
Pocas posibilidades	16,7
Ninguna posibilidad	74,1
Valoración media. (Índice 0-100)	10,1

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta a la población extranjera inscrita en Etxebide (II-2005).

Asimismo, cabe reseñar las grandes dificultades actuales de hacer frente a las hipotecas contratadas por las personas extranjeras en los años precedentes. La actual crisis económica está generando situaciones de impago de las hipotecas y en consecuencia la dación en pago de la deuda con las entidades bancarias.

A la compra, ha habido un movimiento cuando el crédito estaba barato, muchos extranjeros habían comprado, pero muchos en condiciones pésimas y parte de los que habían comprado están teniendo problemas de morosidad y sabemos de varios casos, con créditos hipotecarios de la kutxa que se ha producido una dación en pago, es devolver la vivienda, entregar la vivienda al banco y en algunos casos debiendo unas cantidades importantes de dinero, pero mucho menores que una hipoteca.



Desde Laguntza-Etxea de Caritas también se alude al aumento de situaciones de infravivienda, de hacinamiento e incluso de personas que viven en la calle en el colectivo de extranjeros.

Hacinamiento, hay muchos extranjeros vivienda en infraviviendas, casas abandonadas, (de noviembre a marzo hay 90 plazas en albergues de urgencia extra para que la gente no duerma en la calle) en Donosti, muchas familias que vivían solas en un piso, se ven obligadas a alquilar una habitación para salir adelante, hay y va a haber más.

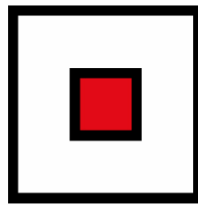
5.2.3. Valoración de la política de vivienda

a) Colectivo atendido por la política de vivienda

El colectivo de extranjeros considera que la política de vivienda se debería dirigir a la población en general y que el criterio de priorización de su intervención debería ser el nivel de ingresos de la población demandante de vivienda protegida.

Se debe dirigir a la población en general y el origen y la nacionalidad no debe ser un factor importante, ni a favor ni en contra, el nivel de ingresos y las dificultades para acceder a la vivienda y la situación de vulnerabilidad deben ser los criterios de intervención.

La población extranjera inscrita en Etxebide está totalmente de acuerdo al considerar que las personas inmigrantes deben de tener los mismos derechos que las personas autóctonas en el acceso a la vivienda protegida.



Cuadro 5.12. Derecho en el acceso a la vivienda protegida de la población inmigrante, 2005

	% vertical
¿CREE QUE LAS PERSONAS INMIGRANTES DEBEN DE TENER LOS MISMOS DERECHOS QUE LAS PERSONAS AUTÓCTONAS EN EL ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA?	
Totalmente de acuerdo	79,1
Bastante de acuerdo	12,7
Bastante en desacuerdo	4,0
Muy en desacuerdo	0,8
Ns/Nc	3,4
Valoración media. Índice (0-100)	92,0

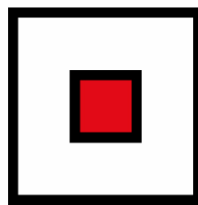
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta a la población extranjera inscrita en Etxebide (II-2005).

Al mismo tiempo desde Laguntza-Etxea de Caritas se citan algunas situaciones de gran vulnerabilidad en materia de vivienda.

Los más vulnerables son los sin papeles, normalmente sin medios económicos, por lo menos no pueden justificar ingresos para hacer frente a los pagos de una vivienda de alquiler, ni de compra,...
Donde habría que mirar es en relación a las mujeres víctimas de violencia de género,...
Familias con hijos/as también son un grupo vulnerable,..

b) Soluciones al problema de la vivienda

La población extranjera alude al fomento del alquiler como la principal solución al problema de la vivienda, seguido de la opción de hacer más vivienda protegida y sacar al mercado la vivienda vacía.



Cuadro 5.13. Valoración de las posibles soluciones al problema de la vivienda en la CAPV señaladas por las personas extranjeras

% afirmativo	Persona extranjera
Fomentar el alquiler	37,0
Hacer más viv. protegidas	32,4
Sacar al mercado viv. vacías	29,7
Bajar tipos de interés	21,8
Abaratar el suelo	14,0
Dar más ayudas a la compra	13,9
Favorecer la rehabilitación	10,3
Otras medidas	5,0
Ns/Nc	36,0

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

Desde Laguntza-Etxea se pone de relieve la necesidad que desde la política de vivienda se pueda controlar el precio de la vivienda libre y mejorar el sistema de información sobre las políticas públicas.

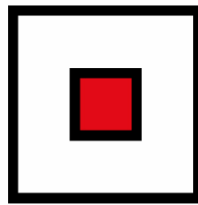
Parte de la solución es política, poner en marcha políticas que permita regular el precio de la vivienda, en relación a los ingresos, poner mecanismo que eviten los abusos que puedan haber. Y sobre todo informar sobre las políticas públicas.

Asimismo, las personas extranjeras inscritas en Etxebide consideran necesaria la implantación de medidas especiales dirigidas a facilitar el acceso de las personas inmigrantes a una vivienda digna.

Cuadro 5.14. Necesidad de medidas especiales para facilitar el acceso a las personas inmigrantes a una vivienda digna, 2005

	% vertical
¿CREE NECESARIA LA PUESTA EN MARCHA DE MEDIDAS ESPECIALES PARA FACILITAR EL ACCESO A LAS PERSONAS INMIGRANTES EN UNA VIVIENDA DIGNA?	
Totalmente de acuerdo	51,6
Bastante de acuerdo	22,8
Bastante en desacuerdo	11,1
Muy en desacuerdo	7,3
Ns/Nc	7,3
Valoración media. Índice (0-100)	76,0

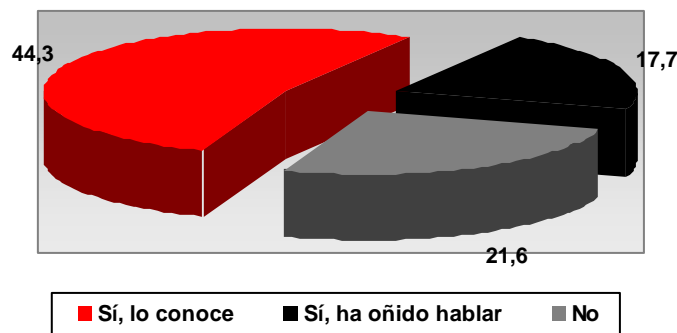
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta a la población extranjera inscrita en Etxebide (II-2005).



c) *Conocimiento de los recursos y servicios públicos*

El conocimiento de Etxebide entre la población extranjera es bastante extenso. En concreto, el 57% de las personas consultadas confirman conocer el Servicio, un 26% haber oído hablar de él y un 17% declara no conocerlo.

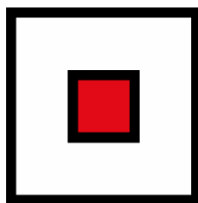
Gráfico 5.8 Conocimiento del Servicio Vasco de Vivienda entre las personas extranjeras



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

La organización de Caritas alude a un desconocimiento de los requisitos de acceso a la vivienda protegida, como principal motivo de la no inscripción en Etxebide.

Hay un déficit de información, por lo menos, para que la gente pueda presentar un expediente para inscribirse,.. no se conocen los requisitos de acceso, la gente sabe que hay viviendas de protección oficial, pero muchas veces se piensa que es para gente de aquí, o piensan que es un trámite muy exigente, que les van a pedir mucha documentación son ningún resultado.



Finalmente, en el caso de las personas extranjeras existe un menor nivel de conocimiento del Programa Bizigune. Además, se pone de relieve la premura en la satisfacción de las necesidades de vivienda del colectivo de extranjeros.

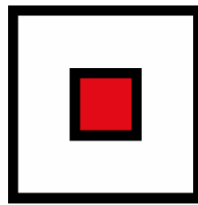
Bizigune, no se conoce tanto, hay un déficit de información, mucha gente ha oído hablar, pero tampoco sabe lo que es o se mueve más por urgencia, la urgencia hace que todo lo que suponga solicitar y esperar a que te llamen, deja de interesar,..

d) Valoración de la política pública

Tomando como referencia la opinión de la población extranjera consultada a través de la ENDV de 2008, cabe reseñar un importante acuerdo en que se recoja el acceso a la vivienda en alquiler en una Ley como derecho para todas las personas.

La población extranjera está a favor de que la mayoría de la vivienda protegida sea de alquiler. La demanda de alquiler en Etxebide es muy elevada entre el colectivo y es en este régimen donde principalmente están accediendo a la vivienda protegida.

Vivienda protegida están accediendo, sí sobre todo, en el alquiler, debido a que hay muchas personas autóctonas renuncian a la vivienda, y muchos extranjeros están entrando por sorteo o por las listas de espera,.. y en proporción como hay más personas extranjeras viviendo e inscritos en alquiler. También hay un buen porcentaje de extranjeros que accede a la vivienda en propiedad.



En este sentido, desde Laguntza-Etxea se recoge la opinión de que la política de vivienda debe favorecer el alquiler y no debe apoyar a la compra de vivienda libre.

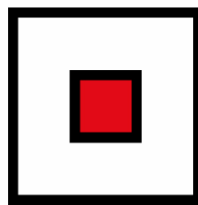
El derecho de propiedad tiene que ir relacionado con el poder económico, lo que se debe apoyar es el acceso al alquiler, las personas que no puedan pagar una vivienda, se debe facilitar el acceso a la vivienda, el que quiera ser propietario que juegue con las normas del mercado, pro las autoridades debe hacer esfuerzo para regular el mercado libre,...

En relación al alquiler, se pone en cuestión la suficiencia de las ayudas existentes al pago del alquiler en la CAPV. Por un lado, el Complemento de Vivienda que reemplaza a las Ayudas de Emergencia Social es asumido por el Gobierno Vasco y muchos extranjeros que percibían dicha ayuda se encuentran en un momento de impas, por el traslado de su expediente de los Ayuntamientos al Gobierno Vasco. En cuanto a la renta de emancipación, el colectivo de extranjeros no puede acceder a la ayuda, ya que establece como requisito tener una residencia legal superior a 5 años, criterio que cumple una parte pequeña de la población extranjera.

Valoración de las ayudas económicas al pago de la vivienda
Ayudas a la vivienda: están las AES, que ahora se han modificado y corren a cargo del Gobierno Vasco,.. mucha gente que estaba cobrando las AES, les han notificado que se ha trasladado el expediente de oficio al Gobierno Vasco y que tienen que esperar una resolución, y mientras tanto no hay ninguna solución de recambio,....Las AES no cubrían la totalidad del valor del alquiler, el 70% y con topes que estaban muy por debajo de la realidad del mercado,..

En cuanto a la Renta de emancipación,.. en el caso de Los/as extranjeros/as, las condiciones para acceder a esta renta, hay que tener el permiso permanente, estar cinco años en España y lo que excluye a Los/as extranjeros/as para solicitar la renta de emancipación.

Por su parte, la población extranjera también posee un nivel de acuerdo relevante en cuanto a la revisión periódica de las condiciones de acceso a la vivienda protegida, el canon a las viviendas vacías y la calificación indefinida de la vivienda protegida.



Cuadro 5.15. Valoración de las actuaciones en materia de vivienda desde las personas extranjeras

	Persona extranjera
Grado de acuerdo con que se recoja el acceso a la vivienda en alquiler en una ley como derecho para todas las personas (Índice 0-100)	90,4
Grado de acuerdo con la revisión periódica de las condiciones de acceso a la vivienda protegida (Índice 0-100)	84,9
Grado de acuerdo con la construcción de la mayoría de la vivienda protegida de alquiler (Índice 0-100)	76,7
Acuerdo con el establecimiento de un canon a las viviendas vacías (Índice 0-100)	73,3
A favor de la calificación indefinida de las viviendas protegidas (% afirmativo)	70,8
Acuerdo con viviendas de protección más caras para demandantes con ingresos más elevados (Índice 0-100)	63,0

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

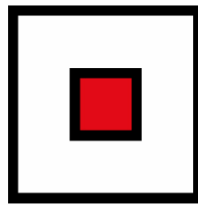
La opinión sobre el establecimiento de viviendas protegidas más caras para los demandantes con ingresos elevados es algo más dispar entre la población extranjera, con un acuerdo medio de 63 puntos sobre 100.

Desde el colectivo de extranjeros se considera adecuado el precio de la vivienda protegida en términos comparativos con el precio de la vivienda libre, además, se considera que el esfuerzo financiero de pagar un alquiler del mercado libre es muy superior al de compra o alquiler de una vivienda protegida.

Valoración del precio de la vivienda protegida

Si los comparas con los precios de la vivienda libre está muy bien, pero si se compara con otras CC.AA. están a una precio bastante alto, ...Los/as extranjeros/as pueden acceder a esos precios, es el esfuerzo que se suele hacer para pagar la vivienda libre,....

Sobre Etxebide, la población extranjera tiene una opinión muy similar a la del conjunto de la población, otorgando al Servicio Vasco de Vivienda una puntuación media de 53 puntos sobre 100.



A diferencia del conjunto de hogares vascos, las personas extranjeras manifiestan tener una confianza positiva en los procesos de adjudicación de la vivienda protegida, con una nota media de 51 puntos sobre 100.

También se recoge desde el colectivo de extranjeros opiniones favorables sobre la actuación en materia de vivienda llevada a cabo desde el Gobierno Vasco y desde los Ayuntamientos.

Cuadro 5.16. Valoración de las instituciones que actúan en materia de vivienda desde las personas extranjeras

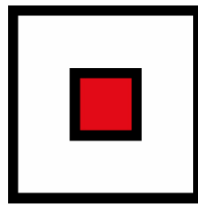
	Persona extranjera
Valoración media de Etxebide	52,9
Confianza media en los procesos de adjudicación de la vivienda protegida	50,8
Valoración media de la actuación del Gobierno Vasco en materia de Vivienda	56,1
Valoración media de la actuación de los Ayuntamientos en materia de Vivienda	54,6

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

5.2.4. Propuestas de actuación

Desde Laguntza-Etxea, centro de atención a extranjeros de Caritas Gipuzkoa se pone de relieve la importancia de modificar el requisito de empadronamiento en el acceso a la vivienda de protección pública. La alta movilidad de la población inmigrante genera situaciones de no poder optar a los sorteos de vivienda de protección pública por el no cumplimiento del periodo mínimo de empadronamiento.

Asimismo, se plantea la posibilidad de establecer fórmulas de acceso a los sorteos de vivienda de protección pública para casos de gran necesidad de vivienda tramitadas desde los Servicios Sociales municipales.

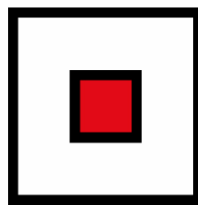


Valoración del requisito de un año de empadronamiento para participar en los sorteos de Etxebide: sabiendo la movilidad que hay en la población inmigrante, unos que tienen más necesidad se verán excluidos del sorteo, el tope hay que ponerlo en alguna parte, pero igual se puede pensar en fórmulas para familias con grandes dificultades que a través de un informe de los servicios sociales, puedan entrar en el sorteo,...

La misma organización pone de manifiesto la necesidad de crear un programa que medie entre la oferta de vivienda y la demanda de vivienda de alquiler. Se cita como interesante el Programa Sortetxe, una iniciativa de gestión de vivienda para inmigrantes. Entre los objetivos del programa destaca la gestión de una vivienda digna para lograr una responsable integración de las personas inmigrantes dentro de la sociedad.

5.3. Experiencias de interés

Dado que una parte muy relevante del colectivo de extranjeros reside en una vivienda arrendada, se recoge a continuación una relación de ayudas al alquiler dirigidas a colectivos especiales desarrolladas en algunas Comunidades Autónomas.



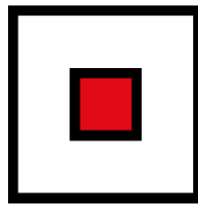
Cuadro 5.17. Ayudas al alquiler para colectivos especiales en algunas Comunidades Autónomas

Tipo de ayuda	CC.AA.	Descripción
Ayudas al alquiler	Plan Estatal	<ul style="list-style-type: none">• Ayudas destinadas a los inquilinos con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM: subvención de hasta el 40% de la renta anual con un límite máximo de 3.200 euros por vivienda.• Renta Básica de emancipación para jóvenes entre 22 y 29 años (ambos inclusive) con ingresos inferiores a 22.000 euros brutos anuales: ayuda para el alquiler de 210 euros mensuales.
	Asturias	<ul style="list-style-type: none">• Las cuantías de las ayudas al alquiler estatales y autonómicas se incrementan en un 10% para los grupos de atención preferente. La duración máxima de la subvención será de 24 meses siempre y cuando se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial.
	Cantabria	<ul style="list-style-type: none">• Los inquilinos pertenecientes a colectivos con derecho de protección preferente además del importe de la ayuda estatal para el pago del alquiler, tendrán un incremento adicional del 10% con un límite máximo absoluto de 3.520 euros anuales asumido por la CC.AA.
	Cataluña	<ul style="list-style-type: none">• Subvenciones para ayudar a pagar el alquiler a arrendatarios con dificultades, o bien les reconocerá el derecho a recibirlas con el fin de prevenir la exclusión social residencial.
	Galicia	<ul style="list-style-type: none">• Preferencia para acceder a las ayudas destinadas a los inquilinos: se adjudicará la vivienda a un alquiler mensual máximo de 390 euros y la ayuda no podrá superar el 60% de la renta de alquiler para los ingresos ponderadores entre 0,7 y 1 veces IPREM; Si los ingresos se encuentran entre 1 y 2 veces el IPREM, la renta será como máximo de 470 euros y la ayuda máxima del 50% de la renta. Si los ingresos ponderadores se sitúan entre 2 y 2,5 veces el IPREM la renta máxima es de 600 euros y la ayuda del 50%. Las ayudas tendrán una duración máxima de 12 meses y no se podrá percibir por periodos superiores a 5 años.
	La Rioja	<ul style="list-style-type: none">• Ayuda económica con la finalidad de que los colectivos especiales no tengan que realizar un esfuerzo económico por el pago del alquiler superior al 20% de sus ingresos.
Navarra	<ul style="list-style-type: none">• En el alquiler de viviendas de protección oficial de régimen especial, las víctimas de violencia de género tendrán una subvención adicional sobre la renta mensual del arrendamiento, del 90% para el primer año y del 75% para el segundo.	

Fuente: Boletín AVJ nº32- Ayudas de vivienda para jóvenes, Diciembre de 2009. Elaboración Propia.

5.3.1. Indicadores de evaluación

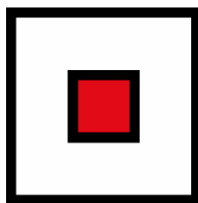
Finalmente, se expone una relación de indicadores de evaluación de las políticas públicas de vivienda con relación a la población extranjera.



Cuadro 5.18. Propuesta de indicadores de evaluación de la intervención en materia de vivienda con personas extranjeras

	Indicador	Fuente
1	Población extranjera inscrita en Etxebide (<35 años)	Etxebide
2	Tasa de inscripción sobre la población extranjera total	Etxebide
3	Hogares de personas extranjeras con necesidad de cambiar	ENDV
4	Esfuerzo financiero de las personas extranjeras que residen de alquiler	--
5	Dificultad de acceso a la vivienda por su condición de inmigrante	--
6	Número de viviendas adjudicadas a población extranjera en compra	GV
7	Número de viviendas adjudicadas a población extranjera de alquiler	GV
8	Número de viviendas usadas adjudicadas a población extranjera en Bizigune	GV
9	Satisfacción media con la actuación del Gobierno Vasco en materia de vivienda	GV
10	Ayudas de complemento de vivienda otorgadas a personas extranjeras	GV

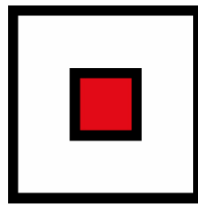
Fuente: Elaboración Propia.



6. RESUMEN Y CONCLUSIONES

La vivienda ocupa un lugar relevante en los problemas para el conjunto de la población en la CAPV y el primero para las personas jóvenes, su inestabilidad laboral supone el principal handicap para acceder a la vivienda tanto en propiedad como en alquiler. Hacer más vivienda protegida es la principal solución planteada por la población joven. En este sentido, la demanda de vivienda de protección pública en Etxebide de la población joven se cifra en 67.000 personas. La propiedad es el régimen escogido por el 44% del colectivo de jóvenes demandantes de vivienda protegida. La demanda de vivienda de alquiler asciende a 31.236 expedientes de personas jóvenes.

Las personas mayores representan ya el 19% de la población actual y se prevé que continúe creciendo, al tiempo que se estima un aumento de la demanda de rehabilitación proveniente del colectivo relacionada con la adecuación de las viviendas a su ciclo vital. Actualmente, el 16% de los hogares de mayores confirma tener necesidad de rehabilitar su vivienda habitual, ahora bien, las ayudas dirigidas a la rehabilitación no tienen un conocimiento muy extenso entre el colectivo. La demanda de vivienda protegida es bastante baja entre la población mayor (3.300 solicitudes), si bien, una gran mayoría de los hogares de mayores ya posee una vivienda en propiedad. Las posibilidades de acceso a la vivienda protegida por motivos relacionados con la no accesibilidad de la vivienda y los mecanismos de permutas no son muy conocidas entre la población mayor.



En el caso de la población con discapacidad de movilidad, la mayor dificultad se sitúa en la baja capacidad económica tanto para acceder a una vivienda en el mercado libre como en el protegido. A pesar de que existe un cupo de reserva en las viviendas protegidas promovidas para las personas con discapacidad por movilidad, la demanda inscrita en Etxebide es bastante baja, en 2008 se contabilizaban 724 expedientes.

Las personas extranjeras representan el 6% de la población de la CAPV y más de la mitad reside en una vivienda arrendada. La principal dificultad en materia de vivienda es la pérdida de la capacidad adquisitiva derivada de la crisis económica general. Una parte importante del colectivo presenta dificultades para hacer frente a los pagos en concepto de alquiler o de hipoteca de la vivienda libre. La demanda de vivienda de protección pública proveniente de la población extranjera se cifra en 14.000 solicitudes, el 12% de la población total inscrita en Etxebide. El alquiler se configura como el único régimen de tenencia escogido por el 52% del colectivo, al tiempo que otro 40% demanda alquiler o compra.

Finalmente cabe concluir que las principales reivindicaciones de estos colectivos estudiados aluden a un incremento de la vivienda protegida promovida y a una apuesta por el alquiler protegido. Además, existe una demanda bastante extendida sobre la necesidad de divulgar e informar en mayor medida sobre los recursos y ayudas a la vivienda ya existentes en la CAPV.