

**EUSKO JAURLARITZA**



**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA ETA  
HIRI AGENDA SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y  
AGENDA URBANA

# **PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2025-2027**

## **Diagnóstico y Plan**



# ÍNDICE DE CONTENIDOS

## PARTE I: DIAGNÓSTICO

13

### I. CONTEXTO GENERAL

15-41

- 1.- Tendencias demográficas y modelos convivenciales en Euskadi 16
- 2.- Edificación de vivienda y uso del parque de vivienda 20
- 3.- Necesidad y demanda de vivienda 24
- 4.- Mercado de alquiler 30
- 5.- Precio de la vivienda en las transacciones de compraventa 35
- 6.- Efectos sociales del mercado de la vivienda 39

### II. EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y REHABILITACIÓN

43-55

- 1.- La magnitud económica del sector de la construcción 44
- 2.- Estructura empresarial 45
- 3.- El empleo del sector de la construcción 46
- 4.- La evolución de los costes en el sector de la construcción 50
- 5.- la actividad del sector y la creciente importancia de la rehabilitación 52
- 6.- Iniciativas en el ámbito de las ayudas a empresas, formación y empleo ante los retos del sector 55

### III. LA RESPUESTA DE LA POLIÍTCA DE VIVIENDA

57-68

- 1.- Promoción de vivienda en alquiler 58
- 2.- Movilización de vivienda deshabitada 59
- 3.- Sistema de prestaciones y ayudas 61
- 4.- Deducciones en el IPRF a la compra con hipoteca y al pago del alquiler 67

### IV. CONCLUSIONES

69-72

# ÍNDICE DE CONTENIDOS

<b>PARTE II: PLAN</b>	<b>73</b>
<b>1. EL PLAN DIRECTOR 2025-2027 EN EL MARCO PROGRAMÁTICO DE VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO</b>	<b>75-76</b>
<b>2. PLAN NORMATIVO 2025-2027</b>	<b>77-81</b>
<b>3. ESTRATEGIA, MISIÓN, VISION Y SEÑAS DE IDENTIDAD DEL PDV 2025-2027</b>	<b>82-91</b>
<b>4. CONTENIDO DEL PLAN</b>	<b>92-145</b>
Eje 1: Promoción de vivienda asequible	95
Eje 2: Rehabilitación del parque de edificios y vivienda	110
Eje 3: Sistema de prestaciones y ayudas para el acceso a la vivienda y para los procesos de emancipación de las personas jóvenes	116
Eje 4: Modernización sostenible y transformadora del sector de la construcción	124
Eje 5: Sistemas de gobernanza y coordinación	132
<b>5. OBJETIVOS Y METAS DEL PLAN DIRECTOR</b>	<b>146-150</b>
5.1.- Objetivos	146
5.2.- Presupuesto de gastos	149
<b>ANEXO 1: Estrategias y proyectos transversales</b>	<b>151</b>
<b>ANEXO 2: Memoria del proceso de participación ciudadana y social</b>	<b>167</b>



## Índice de tablas

Tabla 1.- Evolución de la población en Euskadi por TTHH y sexo. 2001-2024.....	16
Tabla 2.- Evolución de la población en Euskadi por grupos de edad. 2001-2024 .....	17
Tabla 3.- Evolución de la población en Euskadi por grupos de edad y TT.HH. 2001-2024 .....	17
Tabla 4.- Evolución de la población total y nacida en el extranjero en la CAE. 2001-2023 .....	18
Tabla 5.- Evolución del crecimiento interanual de la población nacida en el extranjero en la CAE. 2001-2024.....	18
Tabla 6.- Viviendas familiares principales de la C.A. de Euskadi por ámbitos territoriales y número de residentes. 01/01/2023 .....	19
Tabla 7.- Viviendas familiares principales de la C.A. de Euskadi con 1 o 2 residentes 2010-2023 .....	19
Tabla 8.- Viviendas protegidas terminadas 2014-2024 (tercer trimestre) por TTHH .....	20
Tabla 9.- Viviendas libres terminadas 2014-2024 (tercer trimestre) por TTHH.....	20
Tabla 10.- Viviendas protegidas iniciadas 2014-2024 (tercer trimestre) por TTHH .....	21
Tabla 11.- Viviendas libres iniciadas 2014-2024 (tercer trimestre) por TTHH.....	21
Tabla 12.- Viviendas familiares principales de la C.A. de Euskadi por ámbitos territoriales según régimen de tenencia. 2023 .....	34
Tabla 13.- Renta media mensual de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva vigentes a 31 de diciembre de 2023 y 30/9/2024 por TT.HH. y tamaño del municipio .....	35
Tabla 14.- Renta media mensual de las fianzas depositadas cada año. Anual 2016-2024 3T .....	38
Tabla 15.- Establecimientos y empleos por la dimensión de los mismos. 2024.....	52
Tabla 16.- Evolución del empleo del sector de la construcción en Euskadi por Territorio Histórico 2010-2023 (miles de empleos y peso relativo sobre el empleo del territorio) .....	54
Tabla 17.- Peso relativo del empleo del sector de la construcción en Euskadi por comarcas 2023 (peso relativo sobre el empleo del sector en toda Euskadi.....	54
Tabla 18.- Empleo del sector de la construcción en Euskadi por tipo de relación contractual y comarcas 2023 (peso relativo sobre el empleo del sector en toda Euskadi.....	56
Tabla 19.- Presupuesto total de las Licencias de Obra Mayor en Euskadi. 2019-2024 .....	60
Tabla 20.- Porcentaje de ITEs realizadas sobre total de ITEs según el grado de actuación. Datos acumulados a Septiembre 2024 ..	61



## Índice de gráficos

Gráfico 1.- Evolución de la población en Euskadi. 2001-2024.....	16
Gráfico 2.- Evolución de la población en Euskadi por sexo. 2001-2024 (c.a.) .....	16
Gráfico 3.- Evolución de la población en Euskadi por grupos de edad (%). 2001-2024 .....	17
Gráfico 4.- Porcentaje de población nacida en el extranjero en la CAE por territorio histórico. 2001-2024 .....	18
Gráfico 5.- Evolución de las viviendas deshabitadas según las diversas tipologías. 2021-2023.....	23
Gráfico 6.- Incidencia de la vivienda deshabitada gestionable excluyendo traslados por Territorio Histórico. 2021-2023 (% sobre el parque de viviendas de cada territorio) .....	25
Gráfico 7.- Viviendas deshabitadas gestionables según dimensión municipal. 2021-2023. Tasa de incidencia .....	25
Gráfico 8.- Necesidades de acceso a la primera vivienda (en número de viviendas), hogares con necesidad de cambio de vivienda de sus viviendas sobre el total del parque de vivienda en 2023 .....	26
Gráfico 9.- Necesidades de acceso a la primera vivienda (en número de viviendas), hogares con necesidad de cambio de vivienda. 2013-2023.....	26
Gráfico 10.- Personas de 18 a 44 años con necesidades de acceso a la primera vivienda y que cuentan con algún tipo de ingreso por suficiencia de los ingresos y por régimen de tenencia de las viviendas demandadas. 2023 .....	27
Gráfico 11.- Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud). 2010-2024 .....	29
Gráfico 12.- Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud). Variación 2023-2024 .....	29
Gráfico 13.- Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud) según régimen de acceso solicitado. 2010-2024.....	29
Gráfico 14.- Ingreso medio de las unidades inscritas en Etxebide en régimen de alquiler. 2024 .....	30
Gráfico 15.- Ingreso medio de las unidades inscritas en Etxebide en régimen de compra. 2024 .....	30
Gráfico 16.- Número de solicitudes en Etxebide por cada 100 habitantes. IV trimestre 2024 .....	30
Gráfico 17.- Evolución de la demanda de Etxebide por régimen de acceso y territorio histórico. 2021-2024 .....	32
Gráfico 18.- Situación de las personas y familias inscritas en Etxebide según su relación con el acceso a la vivienda. % sobre el total de solicitudes que continúan inscritas en Etxebide. Personas y familias emancipadas vs no emancipadas.....	33
Gráfico 19.- Crecimiento del número de viviendas en régimen de alquiler. 2011-2021.....	35
Gráfico 20.- Renta media de los contratos de alquiler vigentes por municipio. 3T de 2024.....	37
Gráfico 21.- Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda usada en Euskadi y en España. 2012-2024 .....	40
Gráfico 22.- Ranking de precios medios por metro cuadrado construido de la vivienda usada en las CCAA. 2024 .....	41
Gráfico 23.- Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda usada en las capitales de Euskadi. 2012-2024 .....	42



Gráfico 24.- Evolución del precio por metro cuadrado construido de las transacciones de compraventa de vivienda nueva libre en Euskadi y en España. 2012-2024.....	42
Gráfico 25.- Ranking de precios medios por metro cuadrado construido de la vivienda libre nueva en las CCAA. 2023 .....	44
Gráfico 26.- Evolución de la cuota hipotecaria y del esfuerzo financiero (cuota sobre coste salarial medio en Euskadi) de las hipotecas constituidas en Euskadi y en España. 2019-2024.....	45
Gráfico 27.- Evolución de las ejecuciones hipotecarias y los lanzamientos asociados a ellas, en Euskadi. 2013-2024 .....	46
Gráfico 28.- Lanzamientos practicados como consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos .	46
Gráfico 29.- Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos asociados a ellas por cada 100.000 habitantes en Euskadi y en España. 2023 .....	48
Gráfico 30.- Evolución del PIB y del VAB de la construcción 2020-2024 .....	51
Gráfico 31.- Evolución del empleo* del sector de la construcción en Euskadi. 2010-2024 .....	53
Gráfico 32.- Evolución de las mujeres empleadas en el sector de la construcción en términos comparados con el conjunto de las mujeres empleadas en Euskadi 2010-2023 .....	55
Gráfico 33.- Evolución del índice de costes del sector de edificación del sector construcción en Euskadi 2010-2024 .....	57
Gráfico 34.- Evolución del índice de costes de las materias primas del sector de construcción en Euskadi 2010-2024 (agosto).....	58
Gráfico 35.- Evolución de las licencias de obra mayor según tipo de obra en Euskadi. 2010-2024 .....	59
Gráfico 36.- Necesidades de rehabilitación manifestadas por los hogares de Euskadi. 2013-2023 .....	60
Gráfico 37.- Evolución del parque de vivienda alquiler protegido. 2009-2024 .....	66
Gráfico 38.- Evolución del parque de vivienda y subvenciones medias por vivienda Bizigune. 2009-2024.....	67
Gráfico 39.- Evolución del parque de vivienda del Programa ASAP. 2013-2024.....	68
Gráfico 40.- Evolución de personas perceptoras de la Prestación Complementaria de Vivienda (PCV). 2019-2024.....	69
Gráfico 41.- Evolución del número de ayudas de Emergencia Social destinadas a alquiler 2013-2023.....	70
Gráfico 42.- Número de solicitudes activas de Gaztelagun en 2023 y 2024 .....	72
Gráfico 43.- Evolución número de adjudicaciones extraordinarias 2023 y 2024 .....	74
Gráfico 44.- Gasto fiscal en el IPRF en materia de vivienda por tipo de deducción. 2020-2021.....	75
Gráfico 45.- Número de declaraciones que incluyen deducciones en el IRPF en el ámbito de la vivienda. 2011-2021 .....	76



## EN POSICIÓN DE COMBATE

La vivienda es un derecho fundamental para que las personas puedan llevar una vida digna y constituye la puerta de acceso a una gran parte de derechos, tales como: el empleo, el disfrute de la vida social y familiar y el acceso a las distintas prestaciones y servicios públicos.

Euskadi se enfrenta en la actualidad a una auténtica emergencia habitacional. El esfuerzo económico para hacer frente al alquiler o la compra de una vivienda rebasa ampliamente el 30% de ingresos, porcentaje considerado razonable, y llega al 39% de media para las personas inscritas en Etxebide. Encontrar un alojamiento digno ha dejado de ser un problema exclusivo de los más vulnerables. Amplias capas de la sociedad vasca y de sus clases medias sufren el problema de forma directa o a través de sus hijas e hijos. Nuestro futuro pasa por que las nuevas generaciones, tengan opciones para emanciparse y desarrollar su proyecto vital. De ello depende, en buena parte, nuestra prosperidad económica, el bienestar y la cohesión social, que están en la base de la construcción de una sociedad más justa y desarrollada.

Abordar de forma seria y rigurosa el problema exige dar respuesta a la demanda que hoy no encuentra una oferta a precios razonables. Adoptar una auténtica posición de combate que permita enfrentar el complejo problema de escasez y carestía de la vivienda, en todos los frentes. Políticas de oferta para aumentar el parque de vivienda protegida, movilizar las viviendas vacías, rehabilitar el parque de viviendas más antiguo del Sur de Europa, actuar sobre la ciudad construida y facilitar la construcción de viviendas libres. Políticas que requieren mayor flexibilidad para movilizar suelos, simplificar procedimientos administrativos y recursos económicos a la altura de este desafío. El presente Plan Director de Vivienda 2025-2027 tiene por objetivo impulsar 7.000 viviendas de alquiler asequible, y se inscribe en la estrategia a largo plazo marcada por el Pacto Social por la Vivienda, que persigue alcanzar en el año 2035 las 50.000 viviendas protegidas y aumentar en un 50% las viviendas de protección pública pasando de las 74.000 actuales a 116.000.

Estas renovadas políticas de oferta deben ir acompañadas de programas de protección de la demanda en el corto plazo, para atender a las personas con necesidad de vivienda, dando cobertura al derecho subjetivo a la vivienda garantizado en la Ley Vasca de Vivienda 3/2015. Se trata de una acción de Gobierno que actúa de manera integral y bajo la debida coordinación interinstitucional, para asegurar la Prestación Económica de Vivienda, las ayudas para facilitar la emancipación de las personas jóvenes y su acceso a la vivienda, así como la protección de los inquilinos y los propietarios con ayudas e incentivos fiscales para el acceso a la vivienda.

La combinación de políticas para aumentar la oferta y equilibrar los precios y la protección de la demanda poniendo a las personas en el centro, en especial a las jóvenes, es la fórmula para recuperar los equilibrios perdidos y que la sociedad recupere la expectativa de acceder a una vivienda en condiciones razonables. El Plan Director de Vivienda 2025-2027 parte de estos principios y estructura sus estrategias e iniciativas en torno a cuatro grandes ejes de actuación:

### **1. Zonas Tensionadas.**

En el camino de las soluciones, el primer paso es admitir la existencia del problema que es, precisamente, lo que implica la declaración de zonas tensionadas. El rasgo diferencial de Euskadi en la aplicación de esta política es que está basada en el acuerdo con los ayuntamientos. La declaración lleva aparejadas medidas de control de precios del alquiler; ampliación de los contratos con prórrogas extraordinarias que ofrecen mayor estabilidad a los inquilinos y lo que es clave para superar esta situación: planes trianuales para incrementar la oferta de vivienda, basados en la colaboración institucional. Los planes locales se completan con acuerdos de país, con una fiscalidad que aplica con especial intensidad los incentivos para los propietarios que sacan sus pisos al alquiler residencial, limitación de pisos turísticos; y medidas especiales de acceso a programas públicos como Gaztelagun o Bizigune.

### **2. Abreviar, agilizar y viabilizar la tramitación del suelo a través de reformas urbanísticas**

El camino para que lo necesario se haga posible son reformas como la Ley de Medidas Urgentes en materia de suelo, vivienda y urbanismo; o el Decreto de Medidas Urgentes. Su finalidad es responder con rapidez y decisión a la nueva situación de crisis habitacional. Las nuevas normas incorporan medidas e instrumentos que contribuyen a agilizar la gestión del suelo por parte de los ayuntamientos, movilizar la vivienda protegida y asequible, articular una gran reserva estratégica de suelo, aplicar sanciones por incumplimientos en zonas tensionadas, ampliar los umbrales para el acceso a diferentes programas de apoyo a las clases medias y promover la conversión de lonjas comerciales y espacios industriales en desuso, en alojamientos.

### **3. Colaboración público-privada para la financiación de la VPO en alquiler.**

Es necesario dedicar más recursos para aumentar la oferta de viviendas protegidas y asequibles y es posible hacerlo innovando con la creación de **nuevos instrumentos de colaboración público privada para apalancar una mayor capacidad de inversión** en materia de vivienda protegida en alquiler. Junto con la reserva estratégica de suelo que vamos a poner en marcha, articularemos un gran fondo social de vivienda para el que nos apoyaremos en el Banco Europeo de Inversiones, el Instituto de Crédito Oficial, así como en socios inversores vascos con vocación de permanencia y un acreditado compromiso social.

### **4. Acelerar el proceso de industrialización de la construcción**

Las reformas y los recursos que emprenderemos en este trienio tendrán un alcance limitado si no las acompañamos de una transformación del sector de la construcción que lo modernice y le permita superar las limitaciones que lo lastran desde hace décadas. Por eso el presente Plan se propone acompañar y consolidar el importante proceso de industrialización que el sector de la construcción está experimentando y que consideramos estratégico por su capacidad de ahorrar plazos, de reducir impactos ambientales y riesgos laborales, así como de disminuir costes. Euskadi cuenta con una histórica tradición industrial y también ha contado con un sector de la construcción que se vio gravemente afectado por la crisis financiera e inmobiliaria de 2008. En este contexto, nos disponemos a elaborar y concertar una estrategia de industrialización que permita fortalecer un sector que es clave para que los objetivos de incremento de la oferta de vivienda puedan verse cumplidos.

El Plan Director de Vivienda 2025-2027 y la acción política de la presente Legislatura vasca, se sustenta sobre tres grandes fundamentos políticos: reformas, recursos y acuerdos. Activar estas tres grandes palancas como características esenciales de nuestra hoja de ruta en materia de vivienda, y hacerlo combinando acciones que afectan tanto a la oferta como a la demanda, permitirá demostrar que el problema, por complejo que resulte, tiene solución.

**Denis Itxaso**

Consejero de Vivienda y Agenda Urbana





# PARTE I

## DIAGNÓSTICO



I.

## CONTEXTO GENERAL

# 1.- TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS Y MODELOS CONVIVENCIALES EN EUSKADI

En este Siglo XXI, Euskadi muestra una dinámica demográfica marcada por un crecimiento moderado de la población que se ha sustentado en la aportación positiva de la población inmigrante frente a un intenso proceso de envejecimiento de la población. La población ha crecido en un total de 128.797 personas, un 6,2% por encima respecto a 2001.

Gráfico 1.- Evolución de la población en Euskadi. 2001-2024

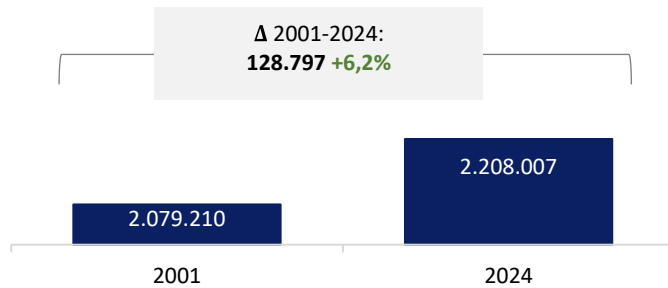


Gráfico 2.- Evolución de la población en Euskadi por sexo. 2001-2024 (c.a.)

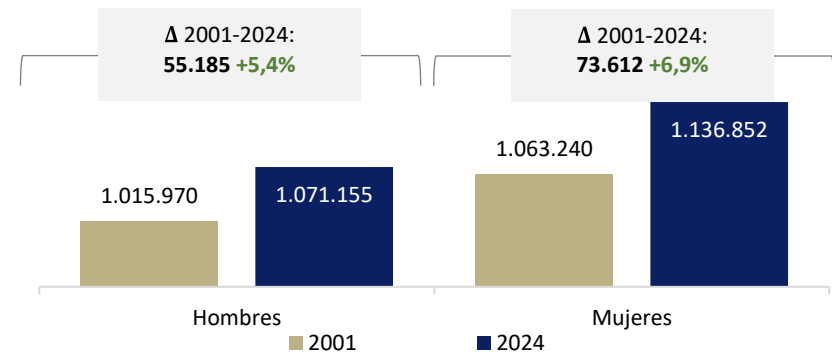


Tabla 1.- Evolución de la población en Euskadi por TTHH y sexo. 2001-2024

	2001/01/01	2024/01/01	Inc. 2001-2024	
<b>Álava/Álava</b>	<b>284.596</b>	<b>335.146</b>	<b>50.550</b>	<b>17,8%</b>
Hombres	141.115	164.469	23.354	16,5%
Mujeres	143.481	170.677	27.196	19,0%
<b>Bizkaia</b>	<b>1.122.180</b>	<b>1.150.037</b>	<b>27.857</b>	<b>2,5%</b>
Hombres	545.160	553.841	8.681	1,6%
Mujeres	577.020	596.196	19.176	3,3%
<b>Gipuzkoa</b>	<b>672.434</b>	<b>722.824</b>	<b>50.390</b>	<b>7,5%</b>
Hombres	329.695	352.845	23.150	7,0%
Mujeres	342.739	369.979	27.240	7,9%

Fuente: Eustat

En línea que la evolución de estos últimos años, las proyecciones demográficas de Eustat para 2036 plantean un crecimiento demográfico muy moderado para Euskadi:

**+ 4% (88 mil personas) en 14 años.**

El proceso de envejecimiento es una tendencia estructural que se mantiene ya desde hace años y se va a ir prolongado en los próximos a pesar de la positiva aportación de la inmigración. La población mayor de 65 años ha crecido en 155 mil personas en lo que llevamos de siglo XXI hasta alcanzar la cifra de 528 mil personas y suponer ya cerca de 1 de cada 4 habitantes (24% de la población).

Gráfico 3.- Evolución de la población en Euskadi por grupos de edad (%)<sup>1</sup>. 2001-2024

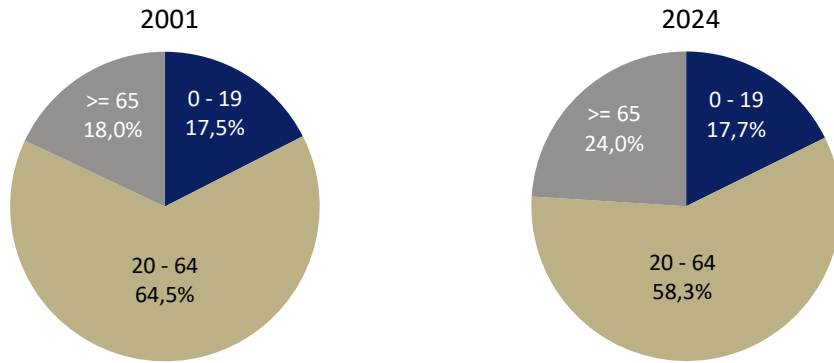


Tabla 2.- Evolución de la población en Euskadi por grupos de edad. 2001-2024

	01/01/2001	01/01/2024	2024/2001	
<b>Euskadi</b>	<b>2.079.210</b>	<b>2.208.007</b>	<b>128.797</b>	<b>6,2%</b>
0 - 19	364.028	391.302	27.274	7,5%
20 - 64	1.341.527	1.287.750	-53.777	-4,0%
>= 65	373.655	528.954	155.299	41,6%

Tabla 3.- Evolución de la población en Euskadi por grupos de edad y TT.HH. 2001-2024

	01/01/2001	01/01/2023	2024/2001	
<b>Álava/Álava</b>	284.596	335.146	50.550	17,8%
0 - 19	51.632	63.452	11.820	22,9%
20 - 64	187.721	195.446	7.725	4,1%
>= 65	45.243	76.248	31.005	68,5%
<b>Bizkaia</b>	1.122.180	1.150.037	27.857	2,5%
0 - 19	191.583	194.874	3.291	1,7%
20 - 64	721.741	674.664	-47.077	-6,5%
>= 65	208.856	280.498	71.642	34,3%
<b>Gipuzkoa</b>	672.434	722.824	50.390	7,5%
0 - 19	120.813	132.976	12.163	10,1%
20 - 64	432.065	417.640	-14.425	-3,3%
>= 65	119.556	172.208	52.652	44,0%

Fuente: Eustat

<sup>1</sup> EUSTAT. Proyecciones de población

La principal tendencia demográfica que incide de forma directa en el mercado de la vivienda, y especialmente en el crecimiento de la demanda de alquiler consiste en el gran crecimiento del peso de la población nacida en el extranjero en los últimos años hasta alcanzar el 19,2% de la población vasca en 2024 frente al 3,1% en 2003, contando Euskadi con 298 mil personas en 2024 que han nacido en el extranjero. 250 mil más que hace 23 años. Desde 2001 el número de personas nacidas en el extranjero se ha incrementado en un total de 251.882, lo que supone un crecimiento del 541%, y contrasta con el 3,3% que ha crecido la población total en Euskadi.

Tabla 4.- Evolución de la población total y nacida en el extranjero en la CAE. 2001-2023

	Total CAE	Extranjero	
2001	1.506.957	46.540	3,1%
2002	1.511.926	57.416	3,8%
2003	1.516.890	66.260	4,4%
2004	1.520.127	77.129	5,1%
2005	1.524.212	90.108	5,9%
2006	1.526.315	107.117	7,0%
2007	1.531.537	123.780	8,1%
2008	1.534.213	145.096	9,5%
2009	1.539.266	162.316	10,5%
2010	1.545.036	169.121	10,9%
2011	1.549.958	176.049	11,4%
2012	1.554.770	185.115	11,9%
2013	1.559.103	184.045	11,8%
2014	1.560.303	182.846	11,7%
2015	1.563.599	186.080	11,9%
2016	1.564.615	190.354	12,2%
2017	1.566.778	197.951	12,6%
2018	1.567.758	207.743	13,3%
2019	1.566.752	223.033	14,2%
2020	1.565.240	242.840	15,5%
2021	1.564.531	246.718	15,8%
2022	1.557.453	255.597	16,4%
2023	1.556.959	272.388	17,5%
2024	1.556.295	298.422	19,2%
Evolución 2001-2024	49.338 +3,3%	251.882 +541,2%	

Fuente: Eustat

Tabla 5.- Evolución del crecimiento interanual de la población nacida en el extranjero en la CAE. 2001-2024

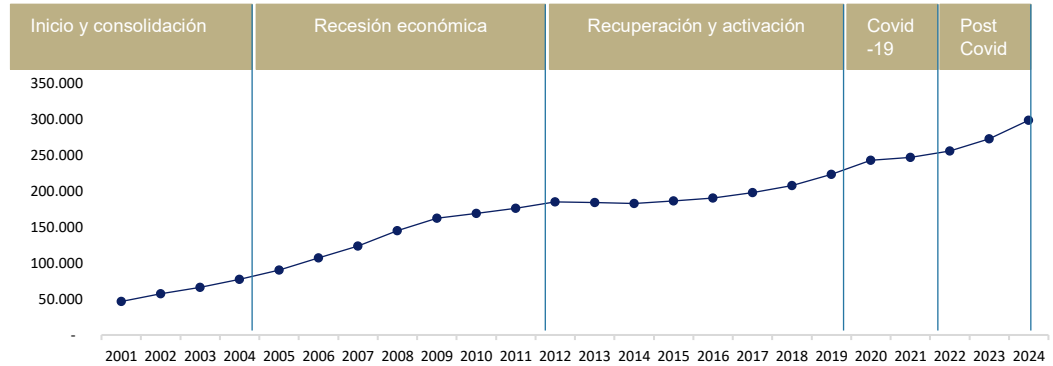
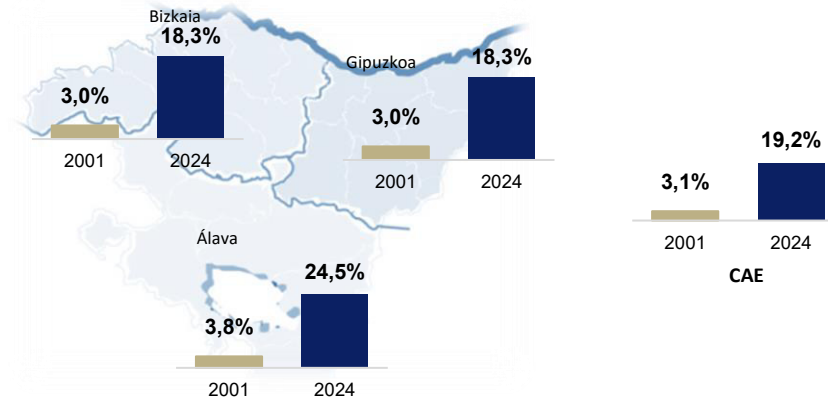


Gráfico 4.- Porcentaje de población nacida en el extranjero en la CAE por territorio histórico. 2001-2024



Otra de las tendencias demográficas de mayor calado consiste en la reducción creciente del número de personas que residen en los hogares vascos. De este modo, el tamaño de los hogares vascos se viene reduciendo desde hace años de forma constante, de forma que en la actualidad:

- El número de personas que vive sola ha crecido desde 2010 en un 36%, hasta suponer 282.000 personas en toda Euskadi en 2023.
- El 30% de la población vive solo/a en una vivienda. Solamente en un 40% de las viviendas conviven más de 2 personas.

Tabla 6.- Viviendas familiares principales de la C.A. de Euskadi por ámbitos territoriales y número de residentes. 01/01/2023

	Número medio de residentes	1	2	3-5	6-9	>=10
<b>Euskadi</b>	<b>2,4</b>	<b>30,5%</b>	<b>30,2%</b>	<b>37,4%</b>	<b>1,8%</b>	<b>0,1%</b>
<b>Territorios Históricos</b>						
Álava / Álava	2,4	31,9%	29,9%	36,0%	2,2%	0,1%
Bizkaia	2,4	29,9%	30,6%	37,7%	1,7%	0,1%
Gipuzkoa	2,4	30,7%	29,7%	37,7%	1,8%	0,1%

Fuente: Eustat

Tabla 7.- Viviendas familiares principales de la C.A. de Euskadi con 1 o 2 residentes. 2010-2023

	2010	2023	% Incremento
<b>Total</b>	<b>843.321</b>	<b>925.373</b>	<b>9,7%</b>
1 persona	207.477	282.166	36,0%
2 personas	242.457	279.318	15,2%
3-5 personas	374.763	346.375	-7,6%
6-9 personas	17.441	16.910	-3,0%
>= 10 personas	1.183	604	-48,9%
Número medio de residentes	2,6	2,4	

Fuente: Eustat

## 2.- EDIFICACIÓN DE VIVIENDA Y USO DEL PARQUE DE VIVIENDA

### EDIFICACIÓN DE VIVIENDA

El ritmo de edificación de vivienda protegida terminada crece en 2024 hasta 1.956 viviendas, el mejor registro desde 2014. En cambio, el número de viviendas libres terminadas decrece hasta las 1.925 viviendas en 2024, notablemente por debajo de los registros de los últimos diez años. En cualquier caso, desde una mirada de largo plazo, el ritmo de edificación de vivienda libre y protegida no ha sido lo suficientemente elevado para dar respuesta a las necesidades y la demanda de vivienda de la población vasca desde el fin de la Gran Recesión de 2008.

Tabla 8.- Viviendas protegidas terminadas 2014-2024 (tercer trimestre) por TTHH

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Álava / Álava	679	0	35	1	40	121	122	122	240	292	509
Bizkaia	969	1.537	1.127	236	665	1.106	218	783	804	398	758
Gipuzkoa	792	420	567	120	154	117	222	212	521	324	689
<b>Euskadi</b>	<b>2.440</b>	<b>1.957</b>	<b>1.729</b>	<b>357</b>	<b>859</b>	<b>1.344</b>	<b>562</b>	<b>1.117</b>	<b>1.565</b>	<b>1.014</b>	<b>1.956</b>

Tabla 9.- Viviendas libres terminadas 2014-2024 (tercer trimestre) por TTHH

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Álava / Álava	386	184	144	192	396	444	327	306	645	405	478
Bizkaia	1.144	1.965	1.298	1.035	1.621	1.373	1.709	1.735	1.376	1.014	1.076
Gipuzkoa	998	1.462	811	1.976	1.545	1.592	1.354	1.302	1.541	1.248	371
<b>Euskadi</b>	<b>2.528</b>	<b>3.611</b>	<b>2.253</b>	<b>3.203</b>	<b>3.562</b>	<b>3.409</b>	<b>3.390</b>	<b>3.343</b>	<b>3.562</b>	<b>2.667</b>	<b>1.925</b>

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

En el caso de las viviendas iniciadas, la dinámica observada en 2004 es favorable en el caso de las viviendas protegidas superando la cota de las 2.000 viviendas, el mejor registro del último decenio. En cambio, el número de viviendas libres iniciadas en 2024 se sitúa por debajo de la cota de las 3.000 viviendas, lejos de los niveles registrados desde 2016.

Tabla 10.- Viviendas protegidas iniciadas 2014-2024 (tercer trimestre) por TTHH

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Álava / Álava	20	15	41	164	244	401	185	344	444	576	917
Bizkaia	645	753	576	756	882	794	620	928	1.145	775	603
Gipuzkoa	456	164	482	225	489	579	217	402	759	627	485
<b>Euskadi</b>	<b>1.121</b>	<b>932</b>	<b>1.099</b>	<b>1.145</b>	<b>1.615</b>	<b>1.774</b>	<b>1.022</b>	<b>1.674</b>	<b>2.348</b>	<b>1.978</b>	<b>2.005</b>

Fuente: Departamento de Vivienda. GV calificaciones provisionales y definitivas de VPO y actas de replanteo y de recepción provisional de viviendas sociales  
Última actualización a 27/01/2025

Tabla 11.- Viviendas libres iniciadas 2014-2024 (tercer trimestre) por TTHH

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Álava / Álava	79	201	258	466	508	367	497	485	862	393	336
Bizkaia	1.102	987	1.564	1.033	2.566	2.859	1.279	1.320	1.484	1.891	1.733
Gipuzkoa	1.000	1.143	2.290	1.421	1.542	1.260	1.393	1.260	1.133	1.459	791
<b>Euskadi</b>	<b>2.181</b>	<b>2.331</b>	<b>4.112</b>	<b>2.920</b>	<b>4.616</b>	<b>4.486</b>	<b>3.169</b>	<b>3.065</b>	<b>3.479</b>	<b>3.743</b>	<b>2.860</b>

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

## VIVIENDA DESHABITADA Y VIVIENDA GESTIONABLE

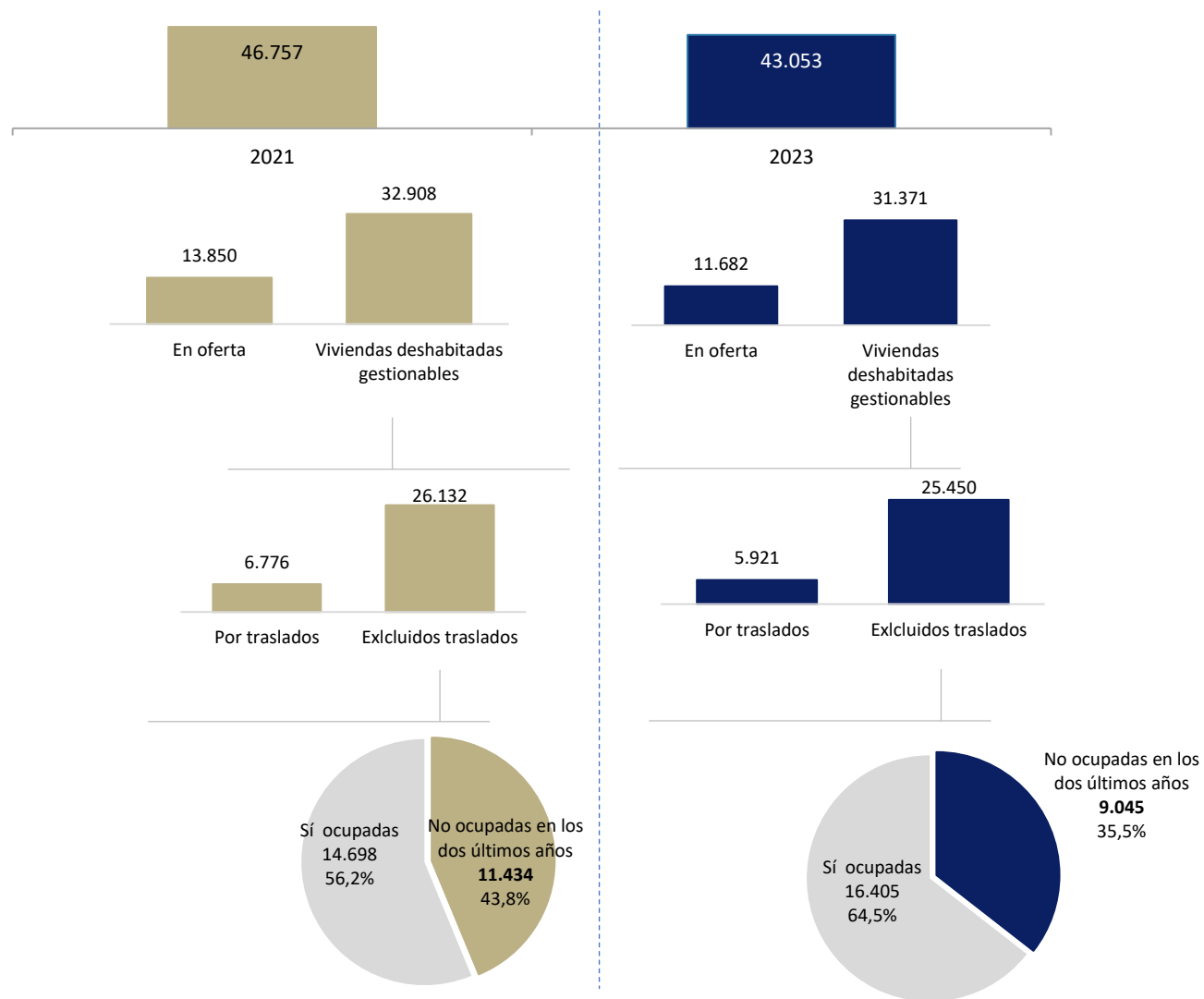
Diversos factores como la presión de la demanda de vivienda y el menor ritmo de edificación, así como el mayor alcance de Programas como Bizigune, han supuesto en los últimos años un decremento de la vivienda deshabitada

En 2023, último año para el que se dispone de la información de la Estadística bienal de Uso de la Vivienda del Gobierno Vasco, se detectan 43.053 viviendas deshabitadas en Euskadi, 3.704 viviendas menos que en 2021, lo que supone una reducción del 7,4% de forma coherente a la tendencia de los últimos años.

- Se contabilizan 25.450 viviendas deshabitadas potencialmente gestionables para programas como Bizigune (viviendas vacías que no se encuentran en oferta y que no están deshabitadas por traslados de fuerza mayor), lo que representa el 2,4% del parque de viviendas de Euskadi y suponen un moderado decremento de 682 viviendas menos en 2021.
- En cambio, se reducen considerablemente las viviendas deshabitadas que se corresponden a la definición de la Ley 3/2015 de vivienda de 18 de junio a las que sería de aplicación el canon de vivienda deshabitada (viviendas que llevan más de dos años deshabitadas) hasta contabilizarse 9.045 viviendas en 2023, frente a 11.400 viviendas en 2021.



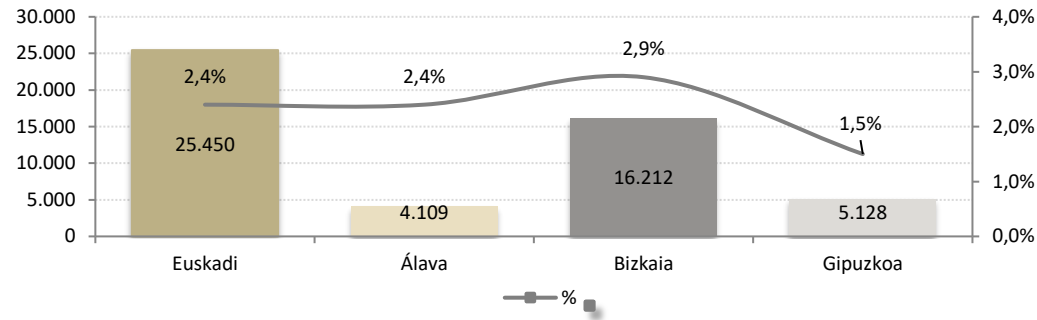
Gráfico 5.- Evolución de las viviendas deshabitadas según las diversas tipologías. 2021-2023



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2023

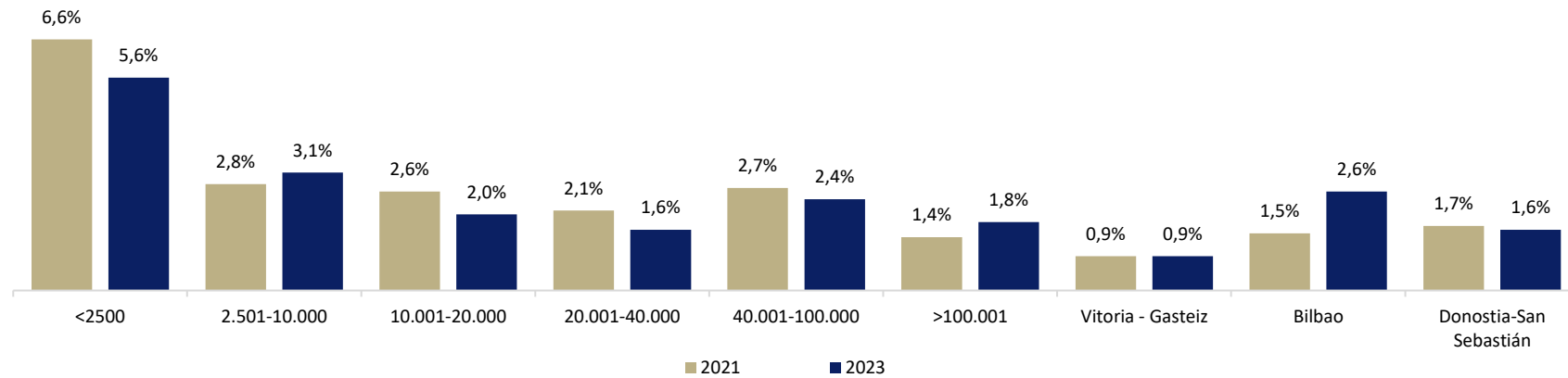
En Bizkaia se detecta la mayor incidencia de las viviendas deshabitadas gestionables excluyendo los traslados de fuerza mayor, donde se concentran 16.212 viviendas gestionables y suponen el 2,9% del parque de viviendas. Asimismo, se mantiene la tendencia estructural asociada a la mayor incidencia de la vivienda deshabitada en los municipios de menor dimensión y, de forma coherente, a la menor incidencia en las grandes ciudades, debido a la mayor presión de la demanda.

Gráfico 6.- Incidencia de la vivienda deshabitada gestionable excluyendo traslados por Territorio Histórico. 2021-2023 (% sobre el parque de viviendas de cada territorio)



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2023

Gráfico 7.- Viviendas deshabitadas gestionables según dimensión municipal. 2021-2023. Tasa de incidencia



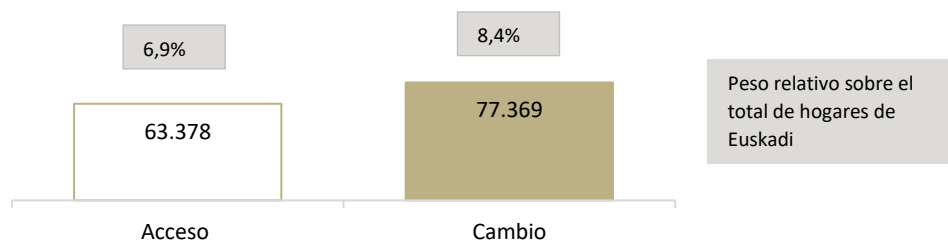
Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2023

### 3.- NECESIDAD Y DEMANDA DE VIVIENDA

#### NECESIDADES DE VIVIENDA

En 2023 se contabilizan 70.012 personas de 18 a 44 años que plantean la necesidad de acceso a su primera vivienda en la CAPV, lo que se traduce en 63.378 viviendas necesarias en un horizonte de 4 años (6,9% de los hogares) mientras que 77.369 hogares se plantean el cambio de vivienda.

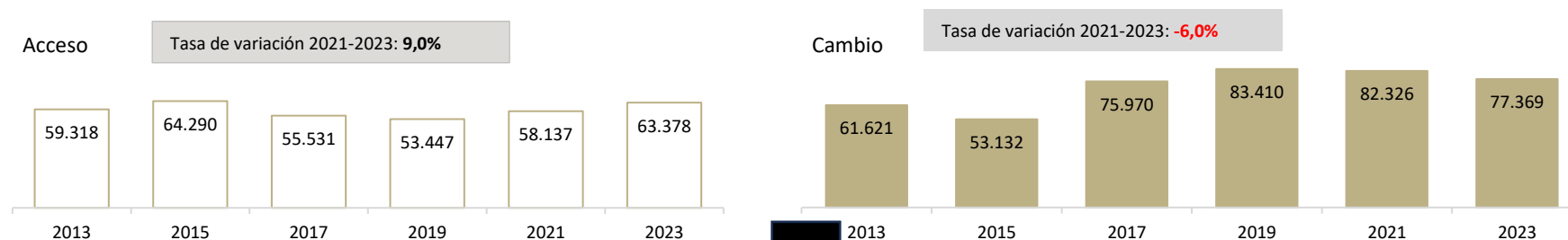
Gráfico 8.- Necesidades de acceso a la primera vivienda (en número de viviendas), hogares con necesidad de cambio de vivienda de sus viviendas sobre el total del parque de vivienda en 2023



Fuente: Encuesta de Necesidades y demanda de vivienda. Gobierno Vasco

El número de personas que manifiesta la necesidad de acceso a una primera vivienda se incrementa en un 9% en 2023 de forma que continúa la tendencia creciente observada desde 2019. En cambio, las necesidades de cambio se reducen en un 6%, dando continuidad a la tendencia decreciente observada desde 2019.

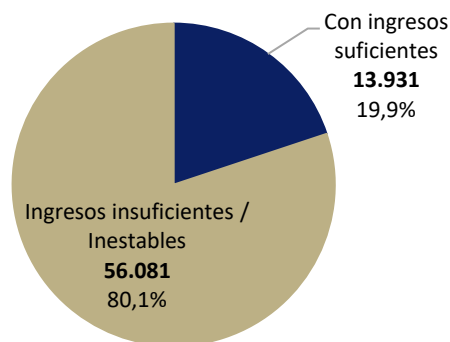
Gráfico 9.- Necesidades de acceso a la primera vivienda (en número de viviendas), hogares con necesidad de cambio de vivienda. 2013-2023



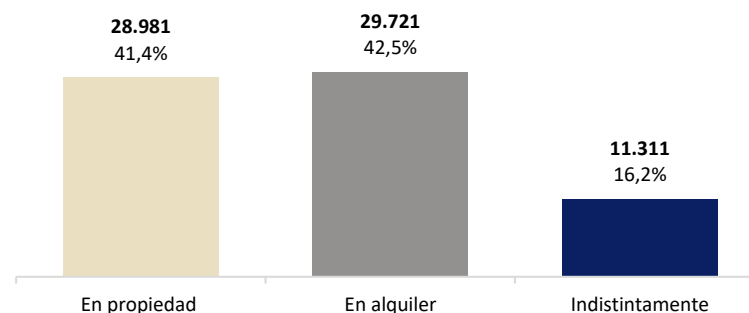
Sin embargo, un aspecto fundamental para caracterizar esta demanda de vivienda se asocia a la precaria situación económica de la mayoría de las personas que manifiesta la necesidad de acceso a su primera vivienda. cuatro de cada cinco personas con necesidad de acceder a su primera vivienda no disponen de ingresos suficientes para responder a esta necesidad. Esta constatación es clave a la hora de diseñar la política de vivienda, de forma que 8 de cada 10 personas con necesidad de acceso a su primera vivienda no va a poder acceder al mercado de vivienda libre ni en compra, ni en alquiler.

Gráfico 10.- Personas de 18 a 44 años con necesidades de acceso a la primera vivienda y que cuentan con algún tipo de ingreso por suficiencia de los ingresos y por régimen de tenencia de las viviendas demandadas. 2023

Suficiencia de los ingresos



Régimen de tenencia



Fuente: Encuesta de Necesidades y demanda de vivienda. Gobierno Vasco

## DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

A finales de 2024 Etxebide registró 9.557 solicitudes más que en 2023 (+10,6%) hasta rozar las 100 mil solicitudes (99.872 solicitudes). Este fuerte incremento se concentró en la demanda de vivienda protegida en alquiler que registra un gran crecimiento el 15,3% con 10.513 solicitudes más que en 2023, mientras que la demanda de vivienda protegida en compra redujo en un 4,5% (956 solicitudes menos que en 2023).



Gráfico 11.- Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud). 2010-2024

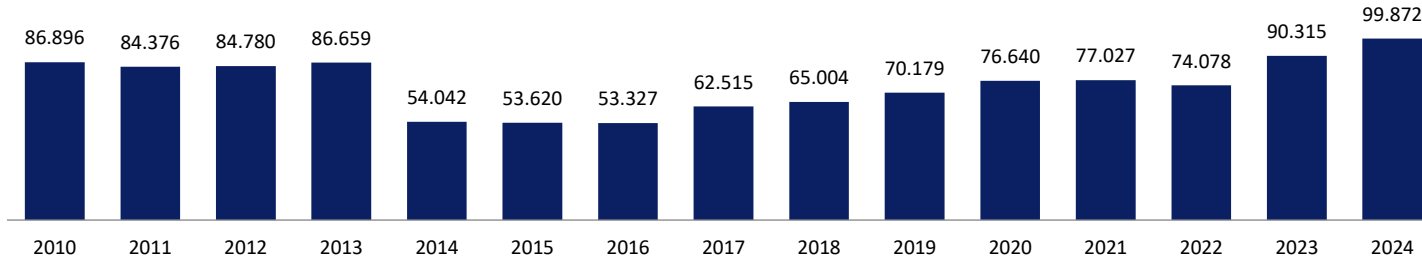


Gráfico 12.- Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud). Variación 2023-2024

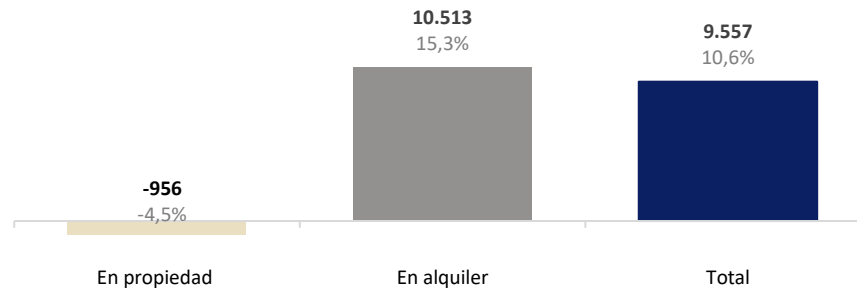
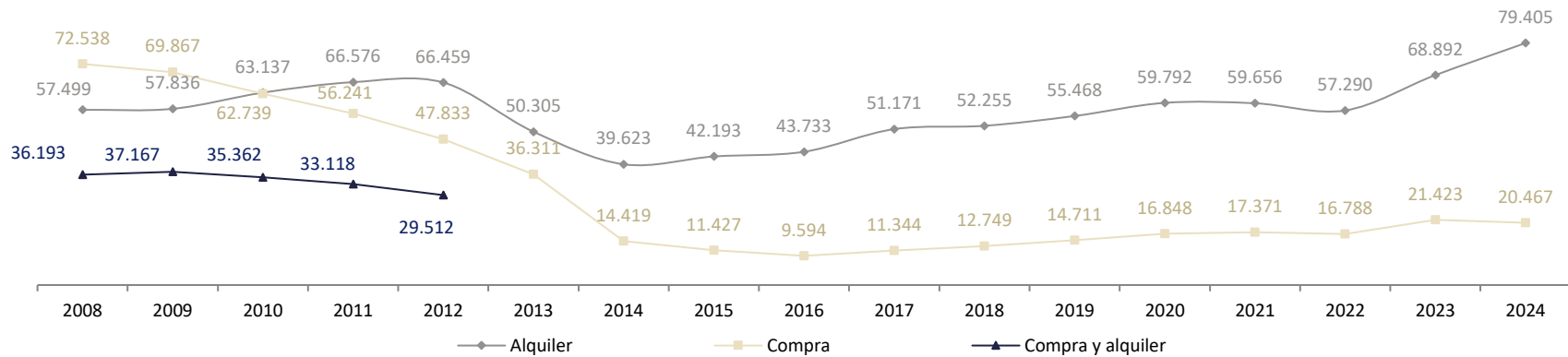


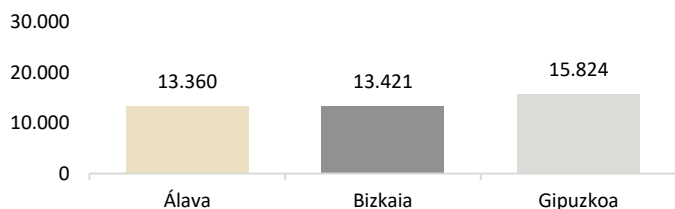
Gráfico 13.- Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud) según régimen de acceso solicitado. 2010-2024



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco

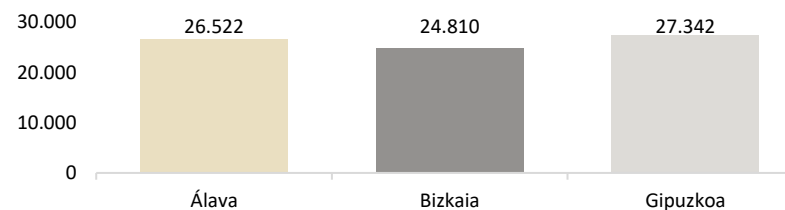
El nivel de ingreso de las unidades de convivencia inscritas en Etxebide es muy reducido, especialmente de la demanda en régimen de alquiler, lo que hace muy difícil su acceso al mercado libre. Esta constatación refuerza la ya detectada con anterioridad al analizar los datos de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda y pone en el centro de las posibles soluciones de una política sólida de vivienda que tenga al alquiler como apuesta estratégica.

Gráfico 14.- Ingreso medio de las unidades inscritas en Etxebide en régimen de alquiler. 2024



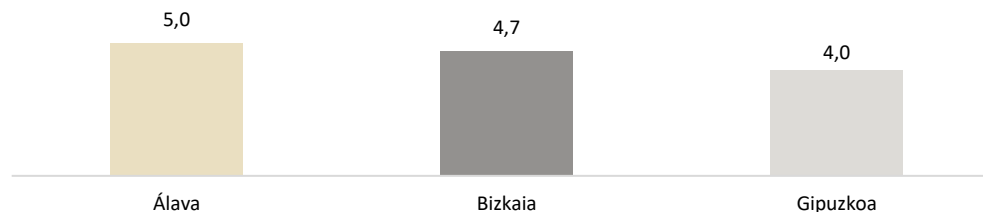
Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco

Gráfico 15.- Ingreso medio de las unidades inscritas en Etxebide en régimen de compra. 2024



La incidencia de la demanda de vivienda protegida resulta muy elevada en toda Euskadi si la ponemos en relación con el tamaño de la población. Por territorios históricos, la ratio de incidencia según la población en Gipuzkoa se sitúa ligeramente por debajo del resto de territorios históricos (4,0 solicitudes por cada 100 habitantes), mientras que es más elevada en Bizkaia (4,7) y Álava (5,0).

Gráfico 16.- Número de solicitudes en Etxebide por cada 100 habitantes. IV trimestre 2024

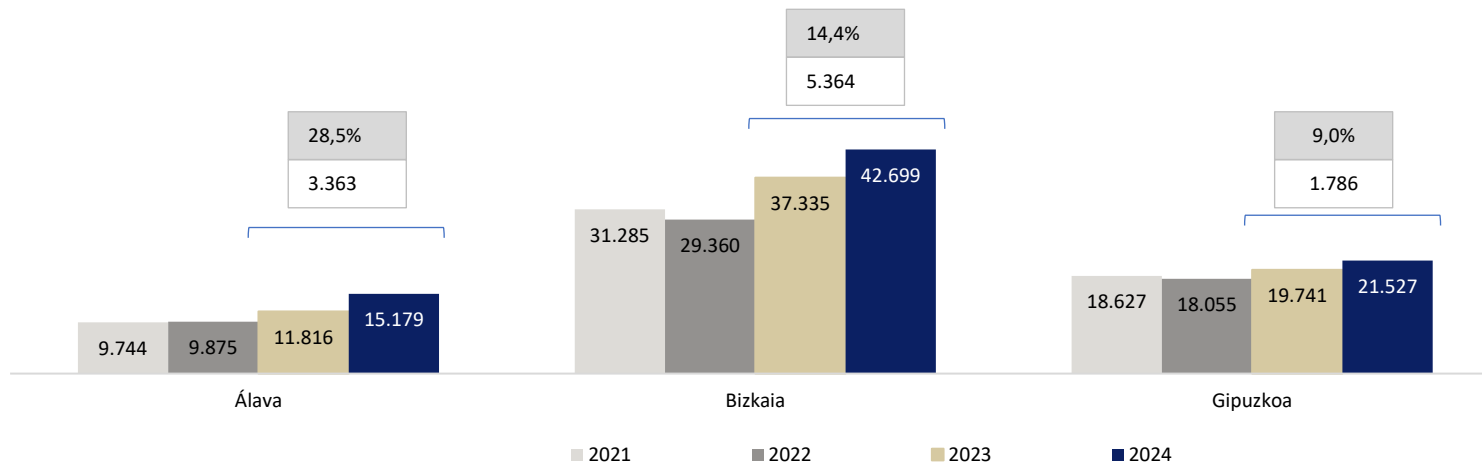


Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco

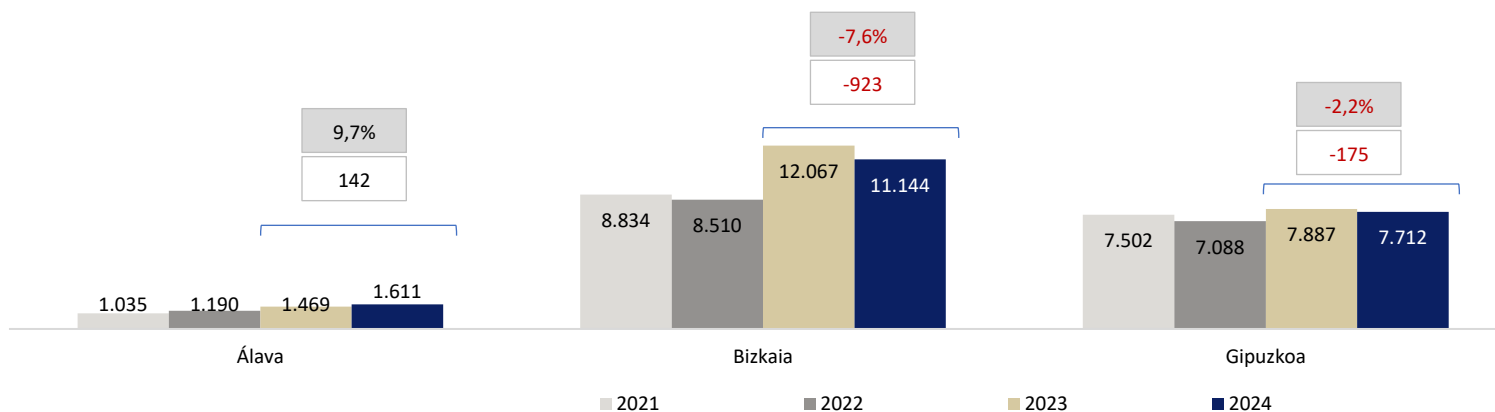
La demanda de vivienda en alquiler crece con mucha intensidad en los tres territorios en 2024, aunque con mayor fuerza en Álava (+285). En cambio, la demanda de vivienda en compra se reduce respecto a 2023 en Bizkaia y Gipuzkoa, mientras que crece en Álava si bien desde un nivel de partida en 2023 reducido.

Gráfico 17.- Evolución de la demanda de Etxebide por régimen de acceso y territorio histórico. 2021-2024

**Alquiler**



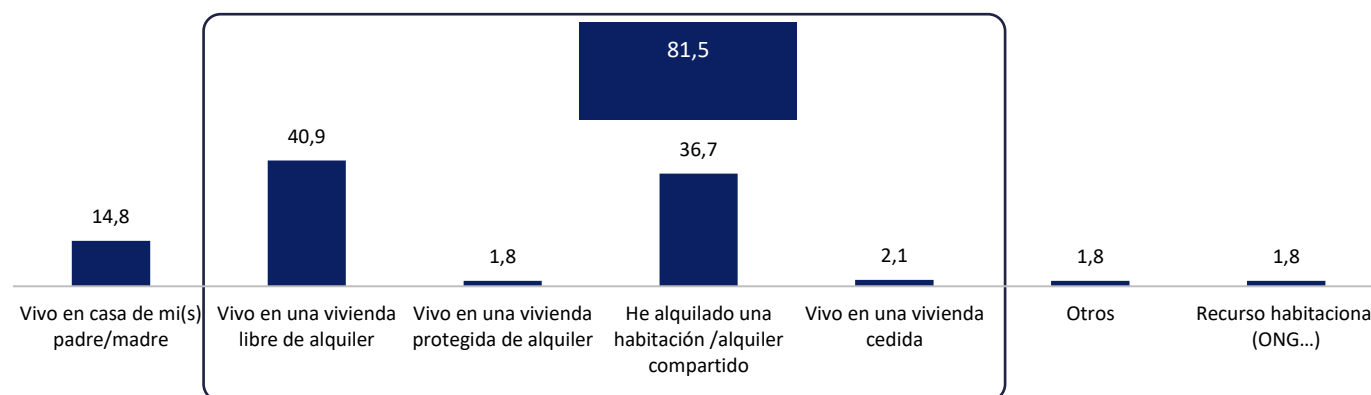
**Compra**



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco

A diferencia de lo que sucedía hace una década, la mayoría de las personas y familias inscritas en Etxebide residen ya en una vivienda en alquiler libre según las diversas encuestas realizadas por el Departamento de Vivienda, así se deduce de los informes realizados por el Observatorio Vasco de la Vivienda, en los que se concreta que 8 de cada 10 solicitudes que demandan una vivienda protegida en régimen de alquiler residen en una vivienda en alquiler libre, siendo cada vez mayor, dentro de este colectivo, las personas y familias que residen en una vivienda compartida.

Gráfico 18.- Situación de las personas y familias inscritas en Etxebide según su relación con el acceso a la vivienda. % sobre el total de solicitudes que continúan inscritas en Etxebide. Personas y familias emancipadas vs no emancipadas



Fuente: Encuesta a solicitudes inscritas en Etxebide. Observatorio Vasco de la Vivienda

Asimismo, cerca de la mitad de estas personas y familias reciben algún tipo de ayuda o prestación para el pago de la renta de alquiler libre por parte del Gobierno Vasco. De este modo, el gran incremento de la demanda registrado en los últimos años está generando el tensionamiento de los principales mercados de vivienda locales, especialmente los mercados de las capitales vascas y de sus áreas metropolitanas ocasionando un impacto negativo sobre el esfuerzo económico medio para el pago del alquiler libre entre la mayoría de las familias emancipadas en el mercado de alquiler libre que supera ampliamente el 30% de los ingresos familiares.

## 4.- MERCADO DE ALQUILER

En Euskadi se contabilizan 137.123 viviendas principales en alquiler, el 14,8% del parque de vivienda. En los últimos años se ha producido un proceso de crecimiento considerable del parque de alquiler en la práctica totalidad de municipios vascos. De este modo, el peso relativo del parque de alquiler se ha incrementado con fuerza en las capitales y en los municipios de mayor dimensión.

Sin embargo, se detecta una oferta insuficiente para responder a la creciente demanda. El margen de crecimiento sobre el parque construido sería, por tanto, cada vez más reducido, lo que resulta especialmente preocupante por la dificultad de dar una respuesta a corto plazo a estos colectivos y grupos de personas que optan por el alquiler como única forma posible de acceso a la vivienda.

Tabla 12.- Viviendas familiares principales de la C.A. de Euskadi por ámbitos territoriales según régimen de tenencia. 2023

	Total	Alquiler	Peso relativo
<b>Euskadi</b>	<b>925.373</b>	<b>137.123</b>	<b>14,8%</b>
Álava	140.970	21.714	15,4%
Bizkaia	483.707	67.323	13,9%
Gipuzkoa	300.696	48.086	16,0%
Bilbao	149.358	24.986	16,7%
Donostia-San Sebastián	79.460	16.406	20,6%
Vitoria-Gasteiz	107.451	17.702	16,5%

Fuente: Eustat

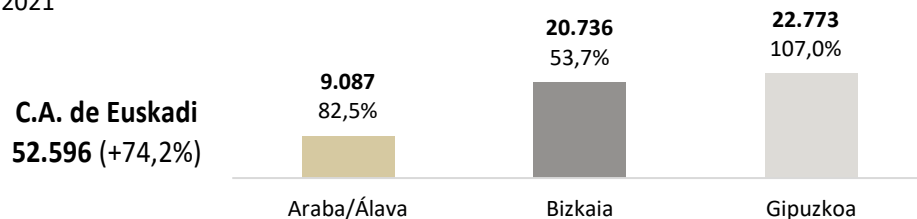
Fuente: Eustat

	Total	Alquiler	Peso relativo
<b>Comarcas</b>			
Añana	2.546	229	9,0%
Álavako Errioxa / Rioja Alavesa	4.719	651	13,8%
Álavako Kantaurialdea / Cantábrica Alavesa	14.260	1.739	12,2%
Álavako Lautada / Llanada Alavesa	114.276	18.532	16,2%
Álavako Mendialdea / Montaña Alavesa	1.545	154	10,0%
Arratia Nerbioi / Arratia-Nervión	9.875	1.365	13,8%
Bidasoa Beherea / Bajo Bidasoa	32.294	5.704	17,7%
Bilbo Handia / Gran Bilbao	365.865	52.016	14,2%
Debabarrena / Bajo Deba	23.518	3.484	14,8%
Debagoiena / Alto Deba	26.372	3.047	11,6%
Donostialdea	140.251	25.074	17,9%
Durangaldea / Duranguesado	40.312	5.073	12,6%
Enkartazioak / Encartaciones	13.174	1.723	13,1%
Gernika-Bermeo	19.656	2.436	12,4%
Goierrri	28.039	3.668	13,1%
Gorbeialdea / Estribaciones del Gorbea	3.624	409	11,3%
Markina-Ondarroa	10.713	1.336	12,5%
Plentzia-Mungia	24.112	3.374	14,0%
Tolosaldea	20.174	2.842	14,1%
Urola-Kostaldea / Urola Costa	30.048	4.267	14,2%

Fuente: Eustat

El parque de alquiler ha crecido un 74% en entre 2011 y 2021, siendo este crecimiento generalizado, pero especialmente intenso en Gipuzkoa.

Gráfico 19.- Crecimiento del número de viviendas en régimen de alquiler. 2011-2021



**C.A. de Euskadi**  
**52.596 (+74,2%)**

	2021-2011 Incremento viviendas	% incremento
Añana (comarca)	77	46,7%
Álavako Lautada / Llanada Alavesa	7.919	86,3%
Álavako Mendialdea / Montaña Alavesa	51	55,4%
Arratia-Nerbioi / Arratia-Nervión	488	68,4%
Bidasoa Beherea / Bajo Bidasoa	2.693	104,1%
Bilbo Handia / Gran Bilbao	15.492	51,8%
Debabarrena / Bajo Deba	1.452	85,7%
Debagoiena / Alto Deba	1.182	72,6%
Donostialdea	12.484	121,3%
Durangaldea / Duranguesado	1.776	63,4%
Enkartzazioak / Encartaciones	470	42,7%
Álavako Errioxa / Rioja Alavesa	223	55,9%
Gernika-Bermeo	632	39,7%
Goierni	1.521	84,5%
Gorbeialdea / Etribaciones del Gorbea	213	109,8%
Álavako Kantaurialdea / Cantábrica Alavesa	604	61,3%
Markina-Ondarroa	454	58,7%
Plentzia-Mungia	1.424	84,5%
Tolosaldea	1.351	105,6%
Urola Kosta	2.090	104,2%

Fuente: Eustat

La renta media de las viviendas en alquiler en Euskadi se sitúa en 754 euros mensuales mostrando notables diferencias territoriales.

Tabla 13.- Renta media mensual de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva vigentes a 31 de diciembre de 2023 y 30/9/2024 por TT.HH. y tamaño del municipio

	Alquileres vigentes a fecha	
	31/12/2023	30/09/2024
	Euros/mes	Euros/mes
<b>Euskadi</b>	<b>739,7</b>	<b>761,3</b>
<b>Territorio Histórico</b>		
Álava	667,5	687,9
Gipuzkoa	770,5	794,2
Bizkaia	738,2	758,3
<b>Tamaño del municipio</b>		
Menos de 2.500 hab.	548,5	561,7
De 2.500 a 5.000 hab.	591,2	608,6
De 5.001 a 10.000 hab.	626,3	643,9
De 10.001 a 20.000 hab.	655,2	673,0
De 20.001 a 40.000 hab.	699,1	719,6
De 40.001 a 100.000 hab.	740,9	763,1
Más de 100.000 hab.	828,1	853,8

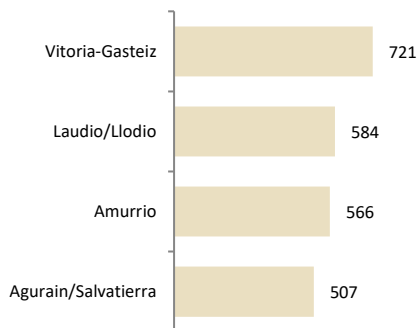
Fuente: EMAL. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco



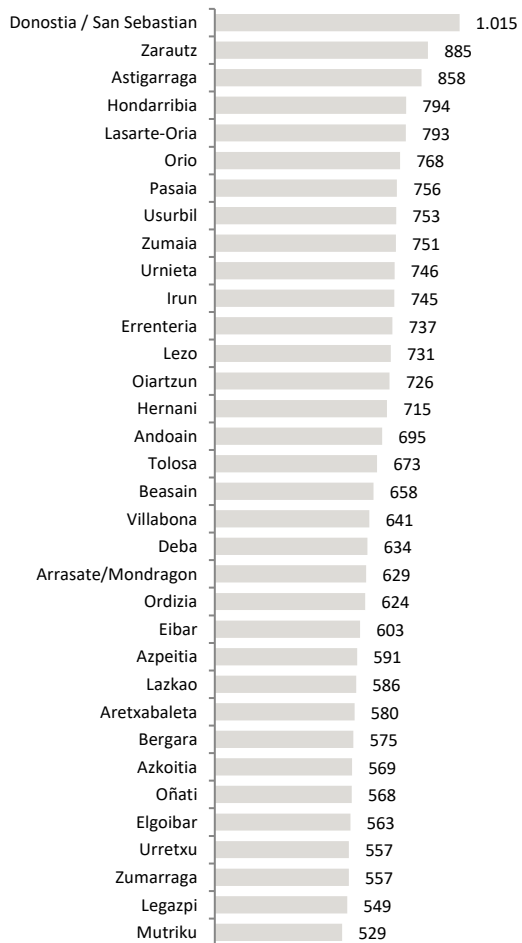
Las capitales y sus áreas metropolitanas presentan los niveles de renta más elevados del conjunto de contratos vigentes en septiembre de 2025, destacando Donostia que supera los 1.006 euros mensuales. En cambio, en Vitoria-Gasteiz el precio medio se sitúa en 721 euros y en Bilbao en 836 euros. En los municipios de menor tamaño el precio medio de las rentas de alquiler se reduce significativamente. En todo caso, la situación del mercado de alquiler es también preocupante en estos municipios por lo reducido del nivel de ingreso de las personas y familias que residen este régimen de acceso.

Gráfico 20.- Renta media de los contratos de alquiler vigentes por municipio. 3T de 2024

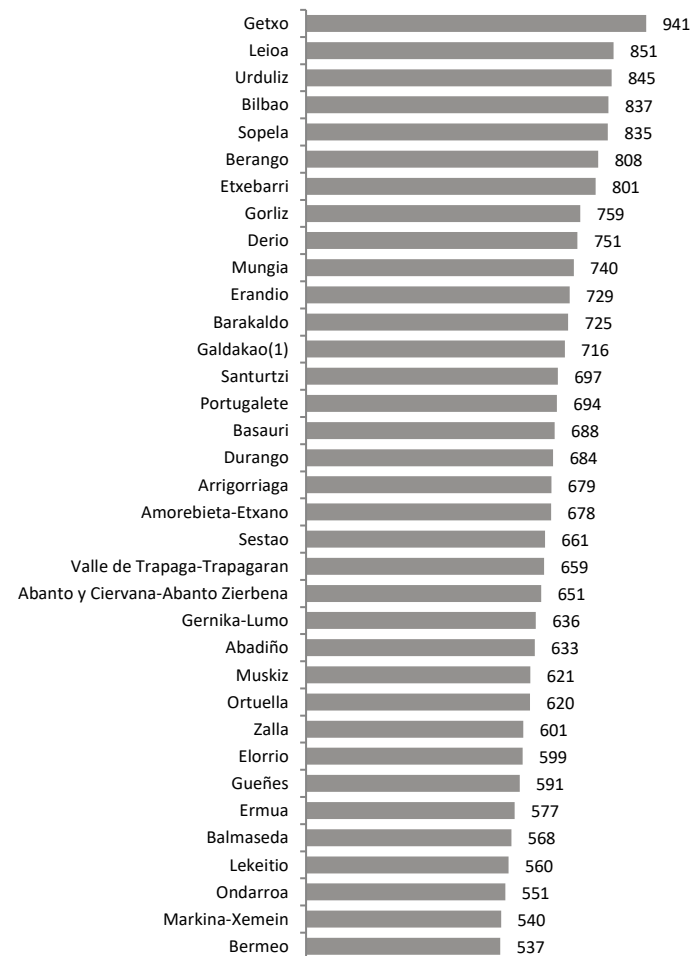
**Álava/Álava**



**Gipuzkoa**



**Bizkaia**



Fuente: Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco

Centrando la mirada en los nuevos contratos depositados cada año, se constata un crecimiento significativo del precio medio del alquiler del 3,8% en el tercer trimestre de 2024, lo que supone una cierta moderación respecto al crecimiento interanual del 5,9% registrado al final de 2023.

Tabla 14.- Renta media mensual de las fianzas depositadas cada año. Anual 2016-2024 3T

Renta mensual media (€)	2019	2020	2021	2022	2023				2024			Incremento 12 meses últimos
	IV	IV	IV	IV	I	II	III	IV	I	II	III	
	Euros/mes	Euros/mes	Euros/mes	Euros/mes	Euros/mes	Euros/mes	Euros/mes	Euros/mes	Euros/mes	Euros/mes	Euros/mes	
<b>Euskadi</b>	<b>696,5</b>	<b>702,7</b>	<b>712,1</b>	<b>743,8</b>	<b>753,5</b>	<b>771,5</b>	<b>794,3</b>	<b>786,1</b>	<b>790,8</b>	<b>806,0</b>	<b>824,9</b>	<b>3,8%</b>
<b>Territorio Histórico</b>												
Álava	624,1	628,3	656,3	694,0	693,5	711,7	728,6	740,0	728,9	735,6	743,1	2,0%
Gipuzkoa	718,2	727,3	740,5	766,4	784,5	806,0	833,6	813,5	823,4	837,8	859,9	3,1%
Bizkaia	700,3	704,4	707,3	740,8	749,5	765,4	786,6	778,7	783,8	801,7	826,7	5,2%
<b>Tamaño del municipio</b>												
Menos de 2.500 hab.	512,3	523,8	537,3	551,0	569,5	574,6	588,0	568,4	574,1	604,5	589,0	0,2%
De 2.500 a 5.000 hab.	559,8	583,2	579,9	619,2	612,9	615,1	619,9	630,3	643,6	656,8	624,2	0,7%
De 5.001 a 10.000 hab.	587,0	580,3	614,7	636,4	634,5	650,1	659,9	669,1	670,2	675,9	710,8	7,9%
De 10.001 a 20.000 hab.	616,3	624,9	642,2	663,7	674,1	677,7	693,0	682,6	692,3	700,8	712,4	2,7%
De 20.001 a 40.000 hab.	650,7	660,4	671,4	693,6	705,5	717,4	743,9	740,7	746,3	754,2	754,5	1,4%
De 40.001 a 100.000 hab.	705,5	695,5	717,5	738,7	760,4	774,6	794,9	784,8	802,1	812,1	818,7	3,1%
Más de 100.000 hab.	790,4	791,7	790,8	840,0	845,8	864,0	886,7	895,2	899,9	911,2	933,2	5,2%

Fuente: EMAL. Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco

Asimismo, según la Encuesta a los hogares en régimen de alquiler del Gobierno Vasco, a consecuencia de estas rentas tan elevadas, los hogares vascos en régimen de alquiler dedican, como media, el 37,9% de sus ingresos al pago del alquiler, mientras que uno de cada cuatro (24,7%) dedica más del 50% de sus ingresos a ese pago.

El Observatorio Vasco de la Vivienda viene publicando informes periódicos identificando el listado de municipios tensionados de acuerdo con los criterios de la Ley 12/2023 del 24 de mayo por el derecho a la vivienda y la última información estadística oficial disponible. En la actualidad, la población residente en los municipios tipificados como zonas tensionadas en su totalidad (1.532.545 personas) representa el 69,41% de la población total de la CAPV y se detalla en la tabla siguiente. Este cálculo se ha realizado incluyendo a la lista de municipios que se adjunta a continuación, aquellos que ya está en proceso de tramitación de la solicitud como son. Errenteria, Lasarte-Oria, Zumaia, Irún, Donostia, Galdakao (Distrito 2), Barakaldo, Astigarraga, Hernani, Lezo y Usurbil.

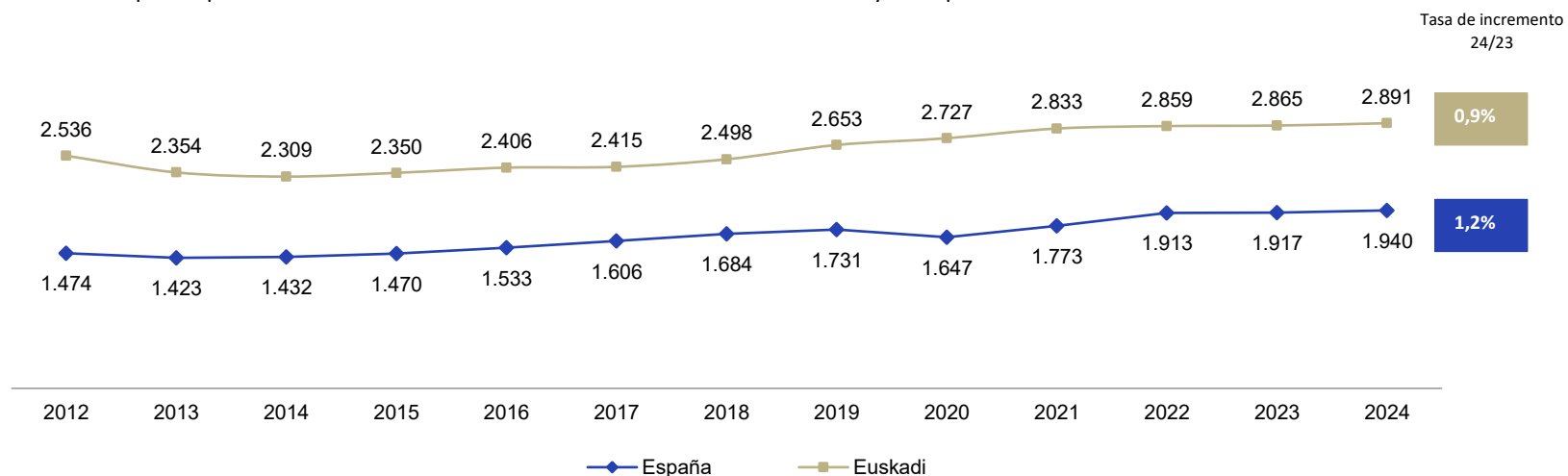
Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
- Vitoria-Gasteiz	- Balmaseda	- Arrasate/Mondragón
	- Basauri	- Azkoitia
	- Berango	- Bergara
	- Bermeo	- Deba
	- Bilbao	- Getaria
	- Derio	- Hondarribia
	- Elorrio	- Legazpi
	- Erandio	- Oiartzun
	- Ermua	- Oñati
	- Gorliz	- Orio
	- Lekeitio	- Pasaia
	- Portugalete	- Soralue-Placencia de las
	- Santurtzi	Armas
	- Sestao	- Tolosa
	- Sondika	- Zarautz
	- Sopela	
	- Urduliz	

## 5.- PRECIO DE LA VIVIENDA EN LAS TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA

### VIVIENDA LIBRE USADA

El precio por metro cuadrado de las compraventas de vivienda libre usada crece muy ligeramente en 2024 y alcanza su mayor valor desde 2012 en Euskadi. En el cuarto trimestre de 2024 el precio medio de las compraventas registradas de vivienda usada en Euskadi se sitúa en 2.981 euros por metro cuadrado, lo que supone un crecimiento muy moderado del 0,9% más que en 2023. En todo caso, este precio medio supera en casi 1.000 euros por metro cuadrado el promedio estatal.

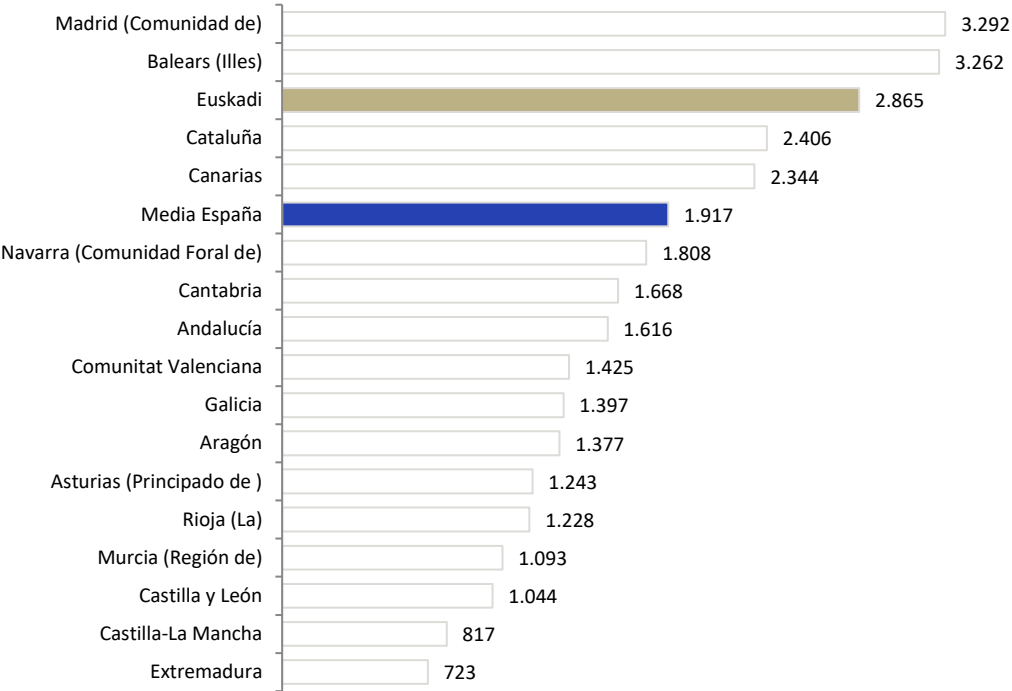
Gráfico 21.- Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda usada en Euskadi y en España. 2012-2024



Fuente: Estadística de compraventa de inmuebles. Órgano Estadístico Específico. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes y Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria

El precio medio de Euskadi supera en casi mil euros la media de España y ocupa el tercer puesto en el ranking por Comunidades Autónomas, solo superada por las Comunidades Autónomas de Madrid e Illes Balears.

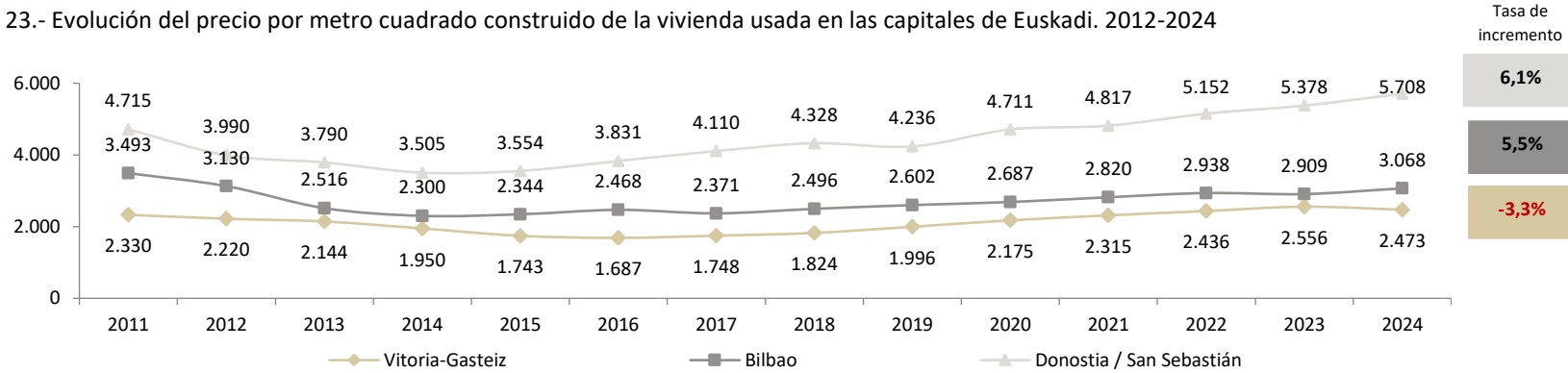
Gráfico 22.- Ranking de precios medios por metro cuadrado construido de la vivienda usada en las CCAA. 2024



Fuente: Estadística de compraventa de inmuebles. Órgano Estadístico Específico. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes y Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria

Las capitales vascas se encuentran entre las ciudades de España en las que resulta más cara la vivienda usada, siendo Donostia donde se registra el mayor precio medio de las compraventas de vivienda usada, 5.707 €/m<sup>2</sup> en el cuarto trimestre de 2024 registrando un fuerte incremento respecto a 2023 (+6,1%).

Gráfico 23.- Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda usada en las capitales de Euskadi. 2012-2024

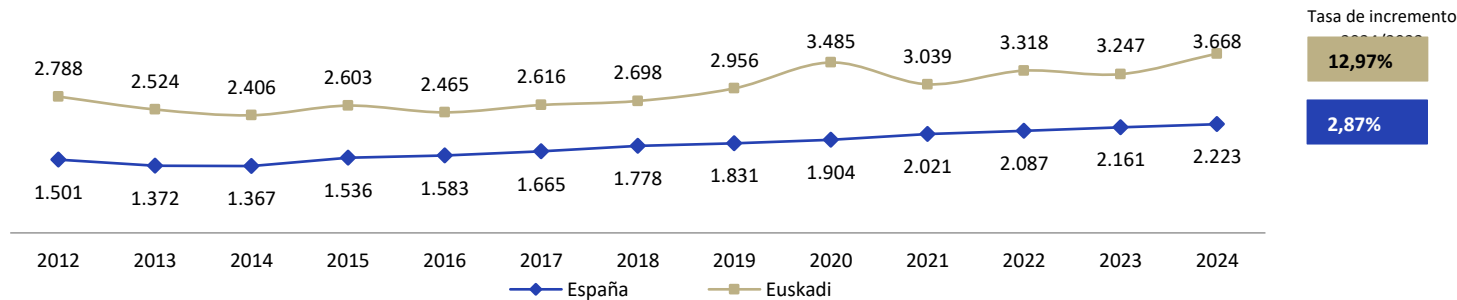


Fuente: Estadística de compraventa de inmuebles.

## VIVIENDA NUEVA LIBRE

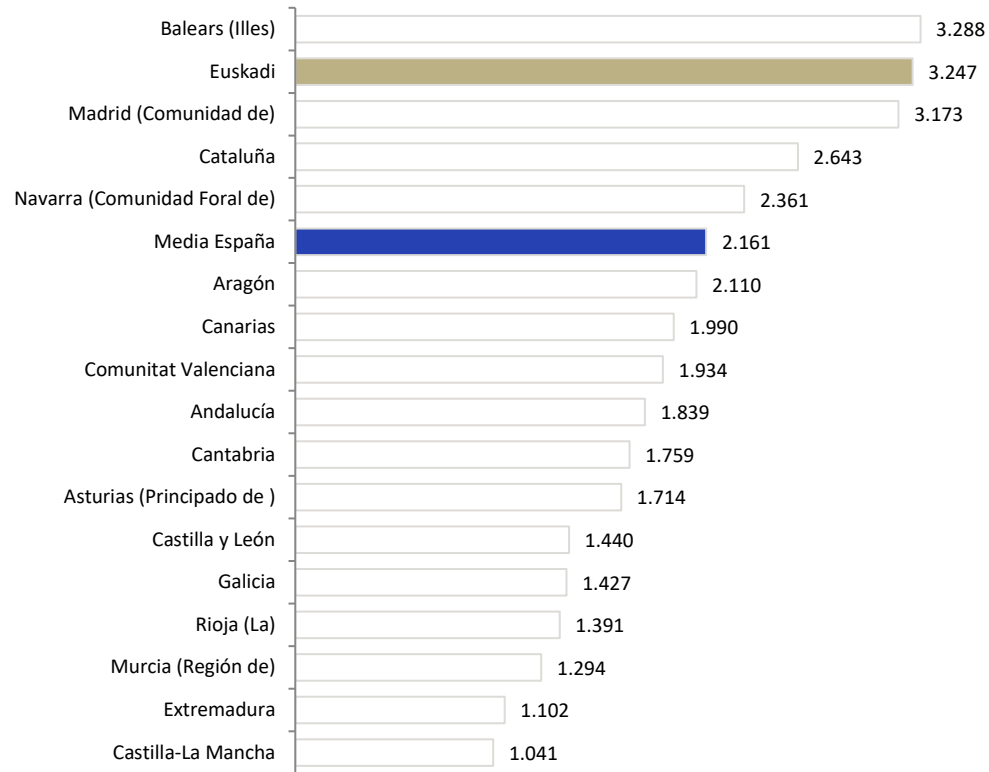
A diferencia de lo observado en el caso de la vivienda usada, el precio medio por metro cuadrado construido de la vivienda nueva libre crece muy notablemente en 2024, tras la ralentización que experimentó en 2023 y Euskadi se sitúa tras Madrid en los niveles más elevados del Estado.

Gráfico 24.- Evolución del precio por metro cuadrado construido de las transacciones de compraventa de vivienda nueva libre en Euskadi y en España. 2012-2024



Fuente: Estadística de compraventa de inmuebles. Órgano Estadístico Específico. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes y Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria

Gráfico 25.- Ranking de precios medios por metro cuadrado construido de la vivienda libre nueva en las CCAA. 2023



Fuente: Estadística de compraventa de inmuebles. Órgano Estadístico Específico. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes y Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria

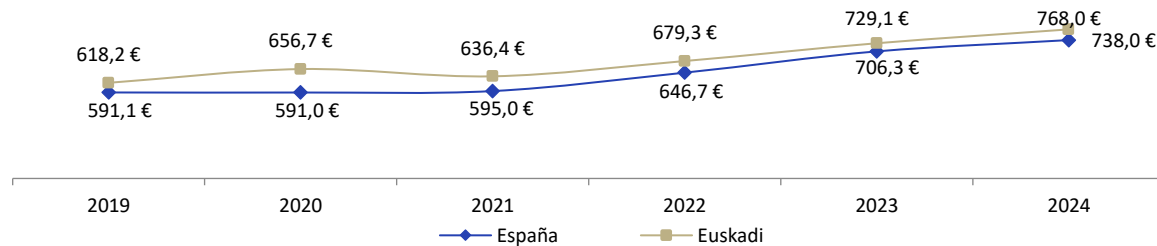
## 6.- EFECTOS SOCIALES DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

La cuota media de las nuevas hipotecas firmadas en Euskadi continúa creciendo en 2024 hasta situarse en 768 euros de promedio en 2024., 30 euros por encima del promedio estatal.

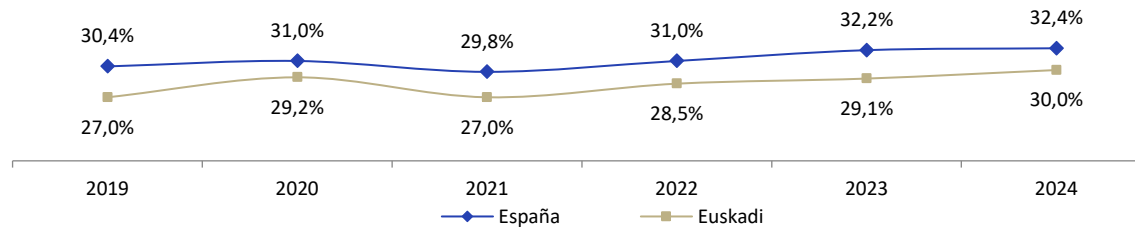
De forma coherente, el esfuerzo medio para el pago de la vivienda de las nuevas hipotecas firmadas crece en 2024 hasta situarse en el 30% del salario medio de Euskadi, de forma que sigue una tendencia ascendente en los últimos años, aunque se sitúa 2,4 puntos porcentuales por debajo de la media estatal. Hay que subrayar que este esfuerzo medio se calcula sobre el salario medio de las personas asalariadas de Euskadi, que no tiene por qué coincidir con el salario medio de las personas y familias que han firmado una hipoteca en 2024.

Gráfico 26.- Evolución de la cuota hipotecaria y del esfuerzo financiero (cuota sobre coste salarial medio en Euskadi) de las hipotecas constituidas en Euskadi y en España. 2019-2024

### Cuota Hipotecaria (€)



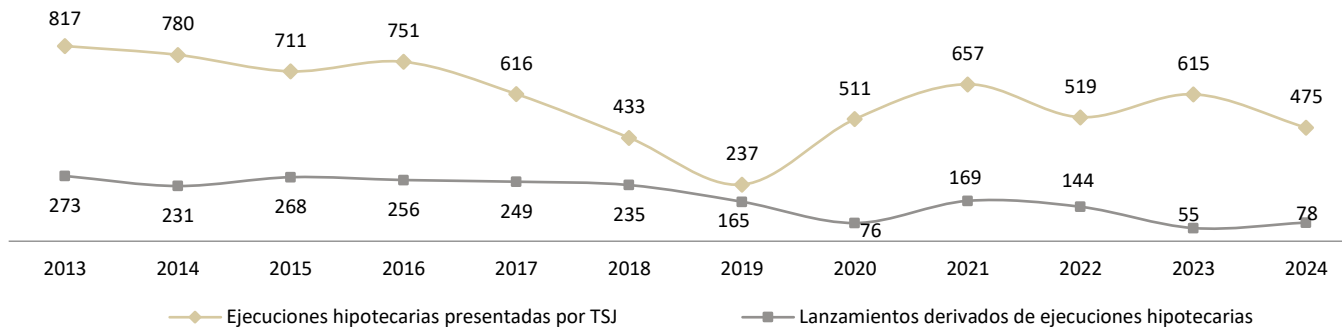
### Esfuerzo Financiero (%)



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria

En 2024 decrece de forma significativa el número de ejecuciones hipotecarias hasta registrarse un total de 475 en toda la CAPV, frente a 615 en 2023, aunque se incrementan los lanzamientos judiciales asociados a las mismas hasta situarse en 78 lanzamientos, 23 lanzamientos más que en 2023. En todo caso, el número de lanzamientos se encuentra en 2024 muy por debajo del número de lanzamientos registrados desde 2013 a excepción de 2023 y 2020 (año del Covid 19).

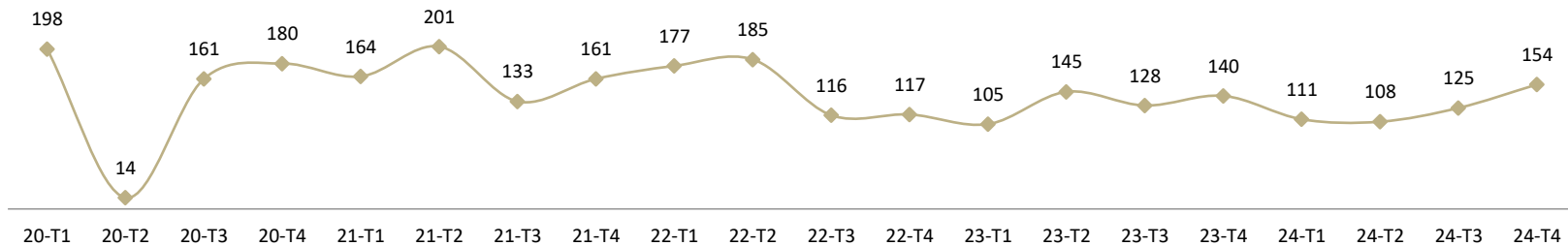
Gráfico 27.- Evolución de las ejecuciones hipotecarias y los lanzamientos asociados a ellas, en Euskadi. 2013-2024



Fuente: Estadística del Consejo General del Poder Judicial

El número de lanzamientos judiciales finalmente practicados como consecuencia de procedimientos derivados de la LAU en Euskadi continúa descendiendo en 2024, de forma que se contabilizan durante todo el 2024 un total de 498 lanzamientos, frente a 518 lanzamientos en 2023. En todo caso, en los dos últimos trimestres de 2024 se ha producido un incremento del número de lanzamientos respecto a los mismos trimestres de 2023.

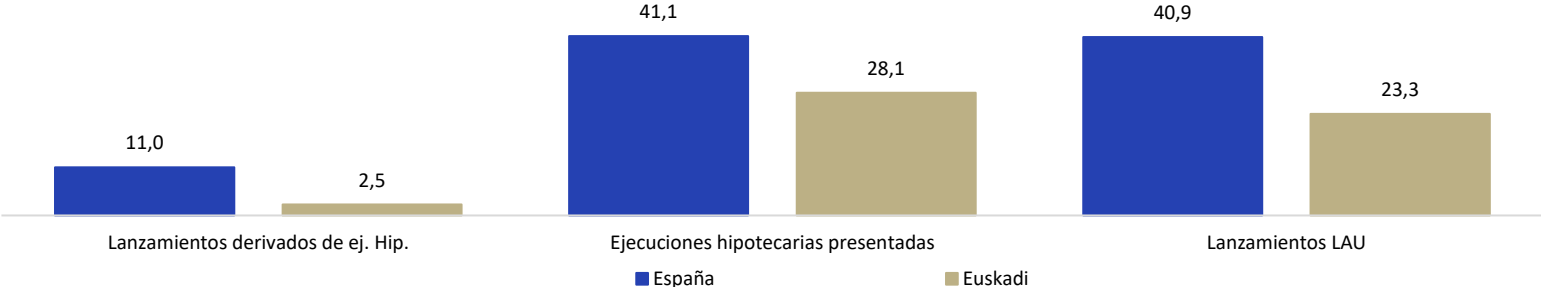
Gráfico 28.- Lanzamientos practicados como consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos



Fuente: Estadística del Consejo General del Poder Judicial

Finalmente, la incidencia relativa de las ejecuciones hipotecarias y de sus lanzamientos derivados, así como de los lanzamientos asociados a la LAU se sitúa en Euskadi, también este año, notablemente por debajo de la media estatal.

Gráfico 29.- Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos asociados a ellas por cada 100.000 habitantes en Euskadi y en España. 2023



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de INE y la Estadística del Consejo General del Poder Judicial



**II.**

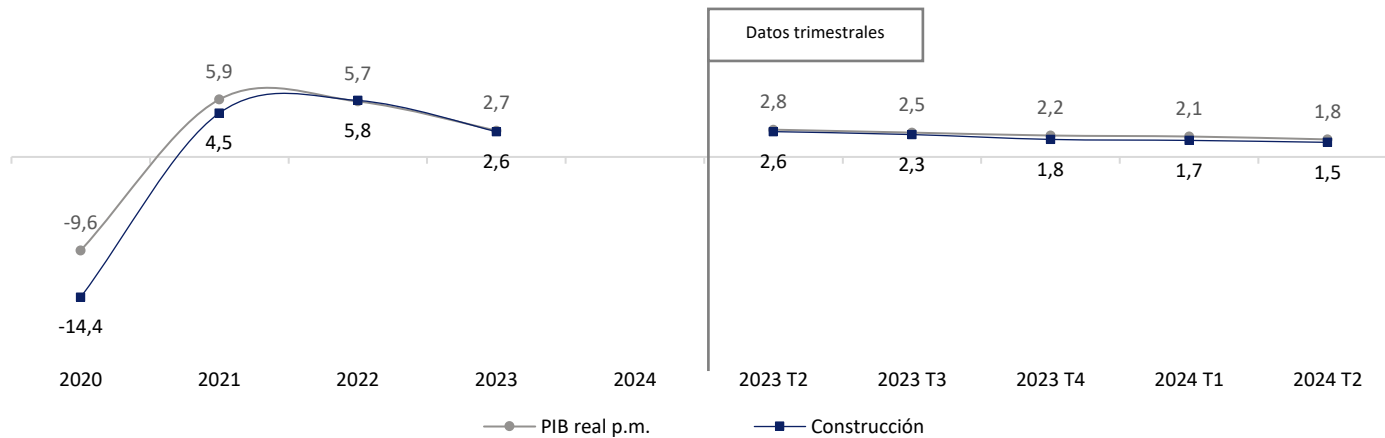
## EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA REHABILITACIÓN

# 1.- LA MAGNITUD ECONÓMICA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

El valor añadido bruto generado por el sector de la construcción creció un 2,2% en el último trimestre de 2024, lo que supone una cierta ralentización respecto a la tasa de crecimiento del 2,6% en 2023. Este ritmo de crecimiento resulta muy similar al del conjunto de la economía vasca.

Como se analizará más adelante, el sector de la construcción no acaba de alcanzar un nivel de crecimiento más consistente, lastrado en gran medida por la escasa actividad en el sector de edificación en los últimos años, siendo la notable actividad de rehabilitación la que está permitiendo compensar esta decreciente actividad en la edificación.

Gráfico 30.- Evolución del PIB y del VAB de la construcción 2020-2024



Fuente: Eustat. Cuentas Trimestrales

## 2.- ESTRUCTURA EMPRESARIAL

El sector se caracteriza por el predominio de las microempresas y el escaso número de grandes empresas: 18.456 establecimientos disponen de menos de 10 empleos y representan el 95% del tejido empresarial del sector. En el otro extremo, solamente existen 76 empresas de más de 50 empleos, que agrupan al 12% del empleo.

Tabla 15.- Establecimientos y empleos por la dimensión de estos. 2024

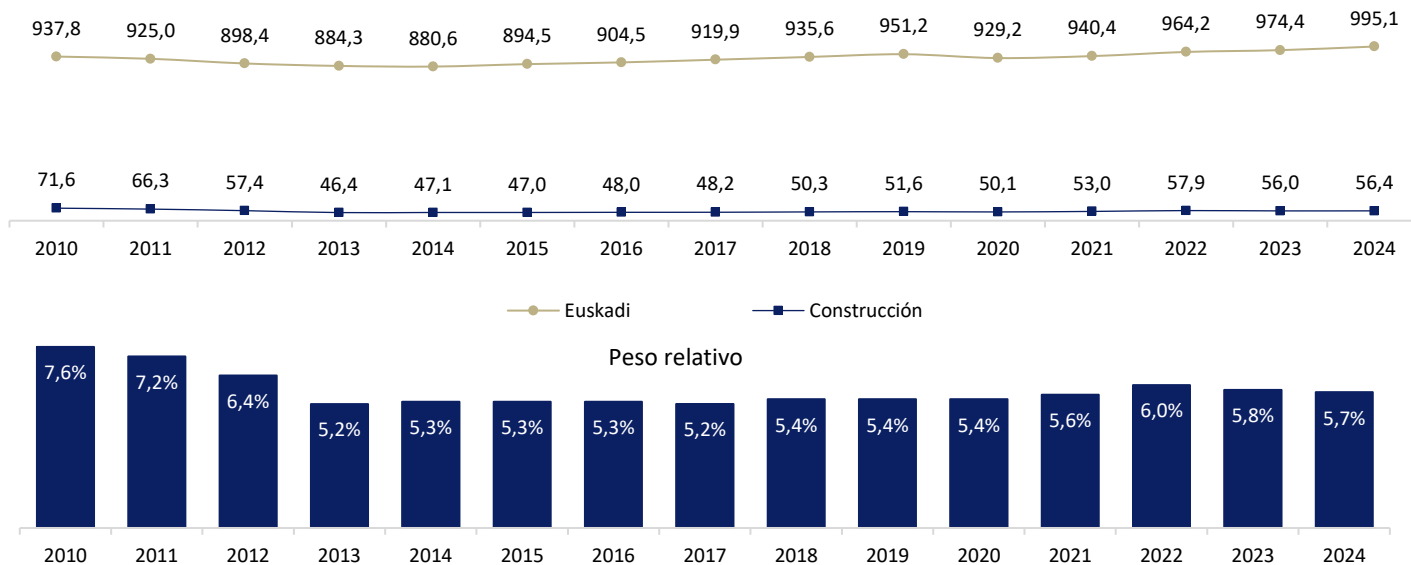
	Número de establecimientos	Personas empleadas	% sobre el total del número de establecimientos	% sobre el total de Personas empleadas
<b>Total</b>	<b>19.433</b>	<b>55.804</b>		
=< 2	15.901	18.171	81,8%	32,6%
3-5	1.812	6.695	9,3%	12,0%
6-9	745	5.372	3,8%	9,6%
10-14	392	4.593	2,0%	8,2%
15-19	177	2.977	0,9%	5,3%
20-49	330	10.153	1,7%	18,2%
50-99	53	3.705	0,3%	6,6%
100-249	21	2.986	0,1%	5,4%
250-499	1	--	0,0%	--
>= 500	1	--	0,0%	--

Fuente: DIRAE Eustat

### 3.- EL EMPLEO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

El sector agrupa a 56.400 empleos en el último trimestre de 2024 y supone el 5,7% del empleo vasco. Desde 2010 ha perdido 15.400 empleos netos, lo que contrasta con el crecimiento del empleo en el conjunto de la economía vasca en este período. Por tanto, el impacto negativo sobre el empleo de la Gran Recesión continúa persistiendo en el empleo del sector de la construcción vasco.

Gráfico 31.- Evolución del empleo\* del sector de la construcción en Euskadi. 2010-2024



Fuente: P.R.A.Eustat

\* El empleo no coincide exactamente con el dato de las personas empleadas que proporciona el DIRAE AL tratarse de metodologías de cálculo diferentes

El empleo del sector en Bizkaia continúa mostrando el mayor peso relativo sobre el empleo total del territorio (6,4%), aunque el sector ha perdido 10,5 mil empleos desde 2010 y ha contribuido a la recuperación del empleo desde 2019 al igual que Álava. En cambio, Gipuzkoa pierde 5.300 empleos desde 2010.

Tabla 16.- Evolución del empleo del sector de la construcción en Euskadi por Territorio Histórico 2010-2023 (miles de empleos y peso relativo sobre el empleo del territorio)

	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Euskadi</b>	71,6	47	48	48,2	50,3	51,6	50,1	53	57,9	56,2
Álava / Álava	8,6	7,5	7	7,2	6,8	5,8	6	6,9	9	8,0
Bizkaia	41,6	24	24,7	24	25,5	28,2	28,2	29,3	31,1	32,1
Gipuzkoa	21,4	15,5	16,3	17	18	17,5	15,8	16,8	17,8	16,1
<b>Euskadi</b>	<b>7,6%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,6%</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,8%</b>
Álava / Álava	6,1%	5,6%	5,2%	5,2%	4,8%	4,0%	4,2%	4,8%	6,2%	5,5%
Bizkaia	8,5%	5,2%	5,3%	5,1%	5,3%	5,8%	5,9%	6,1%	6,3%	6,4%
Gipuzkoa	6,9%	5,2%	5,4%	5,5%	5,8%	5,5%	5,1%	5,3%	5,5%	5,0%

Fuente: P.R.A.Eustat

La distribución del empleo por comarcas muestra que Donostialdea (24,3% del empleo total del sector) y la Margen izquierda del Nervión (23,1%) agrupan, cada una de ellas, a uno de cada cuatro empleos del sector en 2023. En este último caso hay que añadir el peso del empleo en Bilbao (12,6%) de forma que el conjunto del área metropolitana de Bilbao supone más de 1 de cada 3 empleos de Euskadi.

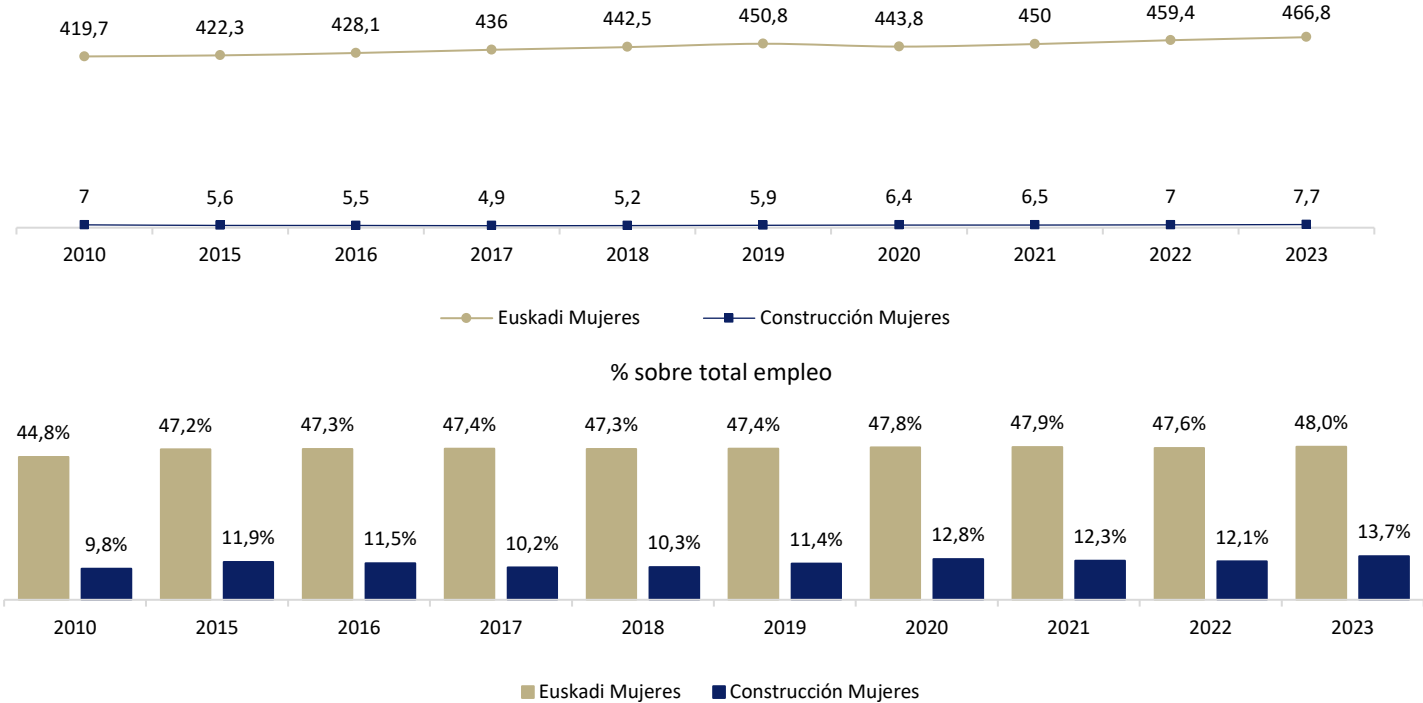
Tabla 17.- Peso relativo del empleo del sector de la construcción en Euskadi por comarcas 2023 (peso relativo sobre el empleo del sector en toda Euskadi)

<b>Gasteiz</b>	11,1%
<b>Ayala</b>	1,8%
<b>Margen Derecha</b>	5,6%
<b>Bilbao</b>	12,6%
Margen Izquierda	23,1%
Bizkaia-Costa	5,1%
Duranguesado	5,4%
Donostialdea	24,3%
Tolosa-Goierri	6,9%
Alto Deba	2,2%
Bajo Deba	2,0%

Fuente: Censo del Mercado de Trabajo. Gobierno Vasco

Las 7.700 mujeres que trabajan en el sector en 2023 suponen el 13,7% del empleo del sector de la construcción muy lejos del 48% que representan en el conjunto del empleo vasco. La evolución desde 2010 resulta moderadamente positiva: en 2023 se registran 700 mujeres empleadas más que en 2010, pasando de representar el 9,8% del empleo al 13,7% en 2023.

Gráfico 32.- Evolución de las mujeres empleadas en el sector de la construcción en términos comparados con el conjunto de las mujeres empleadas en Euskadi 2010-2023



Fuente: Censo del Mercado de Trabajo. Gobierno Vasco

El nivel de atomización del sector es considerable, así como la presencia de personas autónomas. Una de cada tres personas ocupadas en el sector es autónomas (33,9% del total del empleo del sector), mientras que entre las personas empleadas con contrato laboral predomina notablemente el empleo indefinido.

Tabla 18.- Empleo del sector de la construcción en Euskadi por tipo de relación contractual y comarcas 2023 (peso relativo sobre el empleo del sector en toda Euskadi)

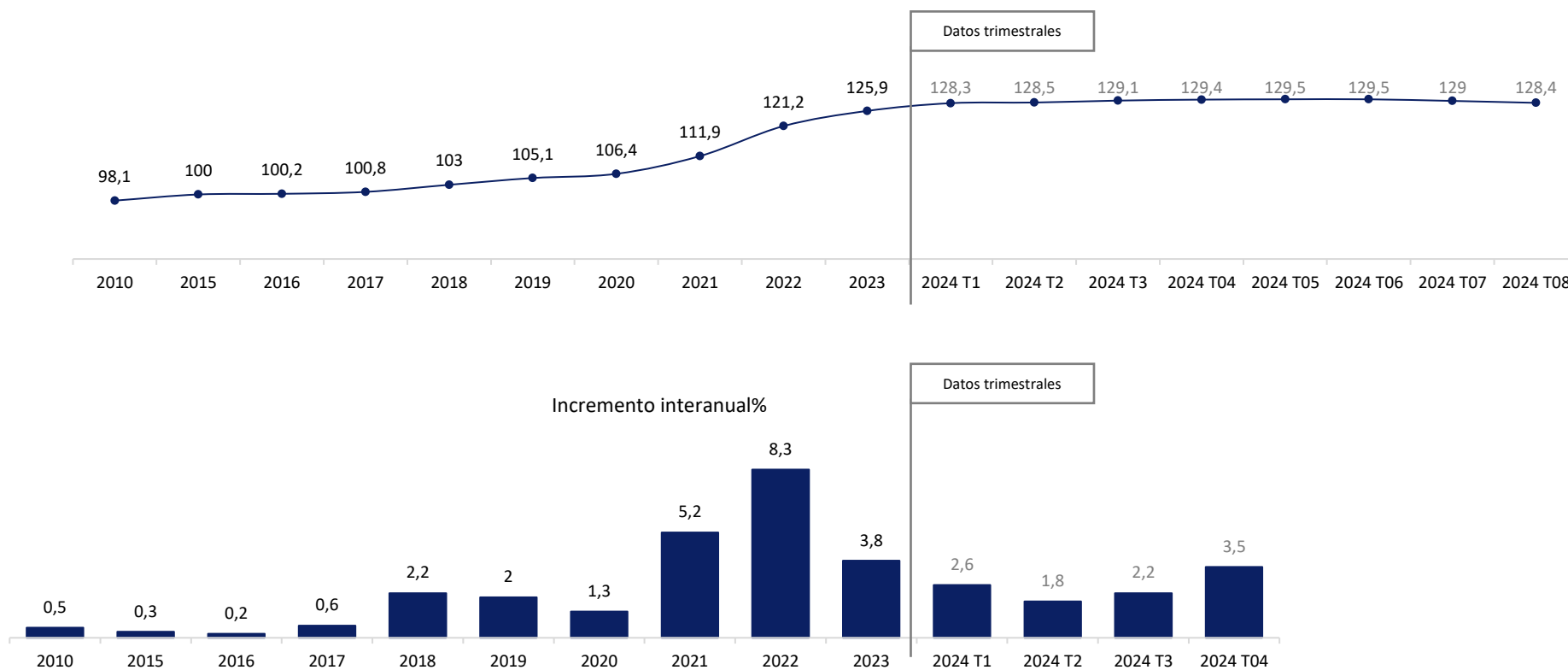
	Indefinido	No indefinido	No asalariado
<b>Total</b>	<b>58,6%</b>	<b>6,5%</b>	<b>33,9%</b>
<b>Muestra real</b>			
01. Gasteiz	58,0%	8,7%	33,3%
02. Ayala	59,6%	4,1%	36,4%
03. Margen derecha	53,8%	4,4%	38,8%
04. Bilbao	63,1%	16,6%	17,9%
05. Margen izquierda	70,2%	6,1%	23,3%
06. Bizkaia-Costa	63,8%	5,4%	30,8%
07. Duranguesado	56,1%	0,0%	40,6%
08. Donostialdea	49,8%	1,5%	48,8%
09. Tolosa-Goierri	48,8%	11,6%	36,4%
10. Alto Deba	56,5%	0,0%	43,5%
11. Bajo Deba	52,4%	14,2%	33,3%

Fuente: Censo del Mercado de Trabajo. Gobierno Vasco

## 4.- LA EVOLUCIÓN DE LOS COSTES EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

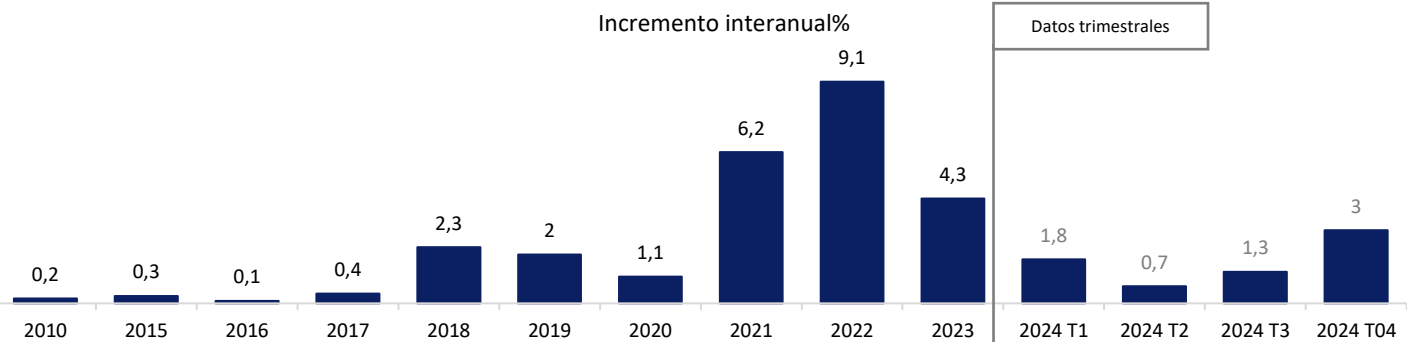
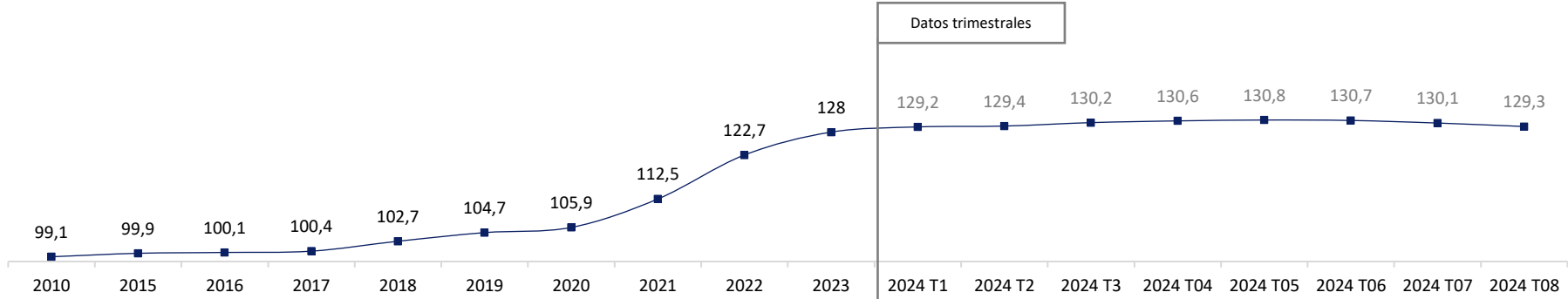
Uno de los factores que mayor inestabilidad ha generado en el sector de la construcción fue la escalada de costes que sufrió el sector de construcción en 2022 a raíz de la crisis de la guerra de Ucrania y el shock de oferta generado por el rápido e intenso incremento del precio de las materias primas y la energía. En 2023 los costes del sector continúan manteniéndose en estos máximos históricos, aunque esta tendencia se ralentiza al final del año y en el primer semestre de 2024.

Gráfico 33.- Evolución del índice de costes del sector de edificación del sector construcción en Euskadi 2010-2024



Como se ha indicado, desde la pandemia este índice de costes ha crecido de forma muy notable destacando el fuerte incremento de las materias primas en 2022 que ha supuesto un fuerte impacto en las empresas vascas del sector y, a nivel global, el incremento de la inflación en 2022 hasta tasas no vistas en los últimos decenios.

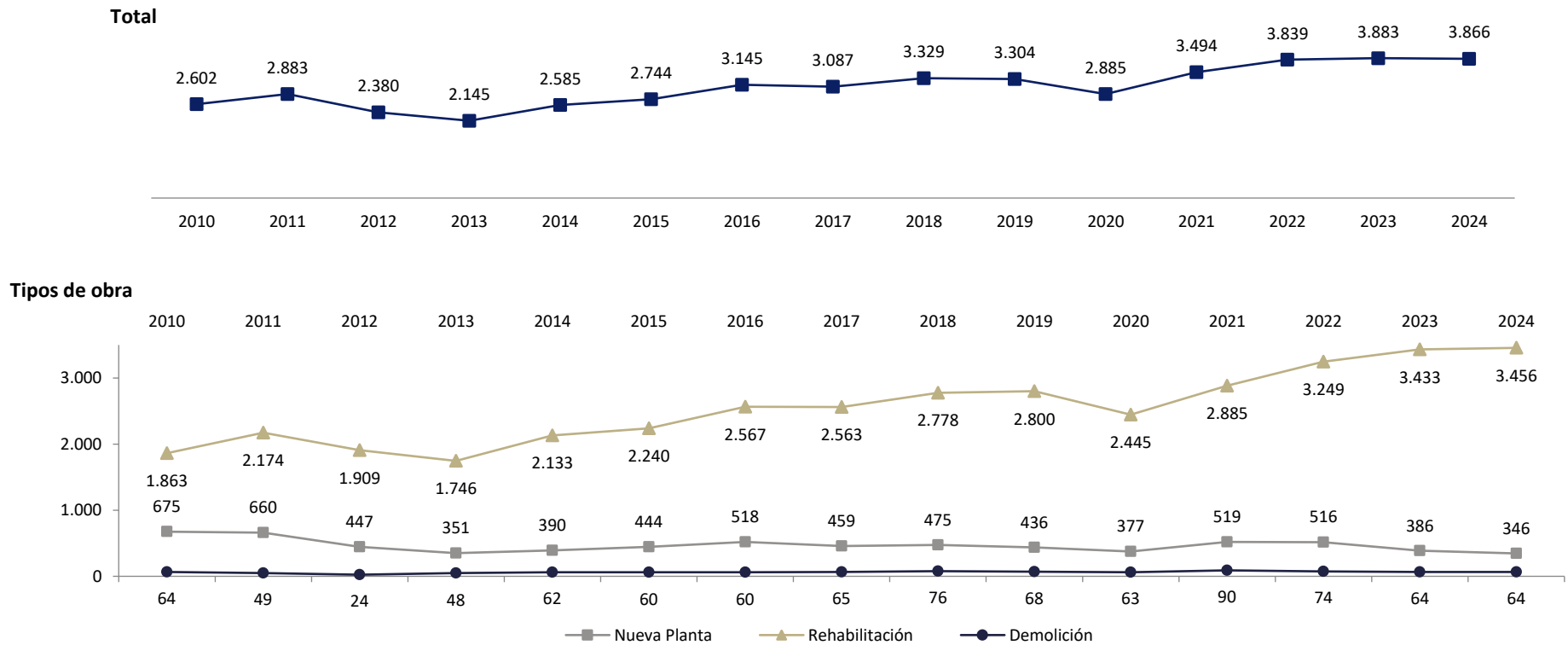
Gráfico 34.- Evolución del índice de costes de las materias primas del sector de construcción en Euskadi 2010-2024 (agosto)



## 5.- LA ACTIVIDAD DEL SECTOR Y LA CRECIENTE IMPORTANCIA DE LA REHABILITACIÓN

Desde el impacto de la Gran Recesión de 2008 se advierte una tendencia al cada vez menor peso de la actividad de edificación frente a la creciente importancia relativa de la actividad de rehabilitación. En 2024, la actividad de rehabilitación de viviendas alcanza un nuevo máximo histórico con un total de 3.456 licencias. En cambio, las licencias de nueva planta alcanzaron en 2024 el registro más reducido de la serie histórica que proporciona la estadística de la EDYVI.

Gráfico 35.- Evolución de las licencias de obra mayor según tipo de obra en Euskadi. 2010-2024



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística sobre edificación y vivienda

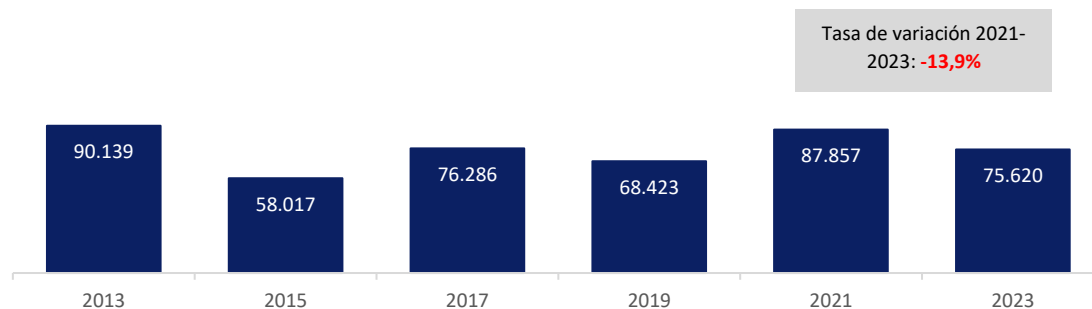
La magnitud económica que genera actividad de rehabilitación alcanza niveles históricos récord en 2024. El presupuesto de las licencias de nueva planta se sitúa en 897 millones de euros y el de las licencias de rehabilitación alcanza 805 millones de euros.

Tabla 19.- Presupuesto total de las Licencias de Obra Mayor en Euskadi. 2019-2024

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>NUEVA PLANTA</b>	<b>573.759.287</b>	<b>529.979.006</b>	<b>737.497.962</b>	<b>656.553.964</b>	<b>763.964.079</b>	<b>897.463.358</b>
-Con demolición	37.361.196	49.182.375	68.833.992	28.271.189	42.915.458	22.515.220
-Sin demolición	536.398.091	480.796.631	668.663.970	628.282.775	721.048.621	874.948.138
<b>REHABILITACIÓN</b>	<b>345.291.213</b>	<b>286.342.686</b>	<b>352.041.445</b>	<b>510.752.120</b>	<b>631.961.529</b>	<b>805.989.570</b>
-Con demolición parcial	39.370.632	37.463.616	37.614.110	91.059.597	72.978.294	107.440.985
-Sin demolición	305.920.581	248.879.070	314.427.335	419.692.523	558.983.235	698.548.585

Por lo que respecta a la estimación de las necesidades de rehabilitación de los hogares vascos, se aprecia un decremento del 13% en el número de hogares que manifiestan la necesidad de rehabilitar sus viviendas respecto a 2021, probablemente debido al fuerte impulso de las obras de rehabilitación que se ha producido en los últimos años asociada a los requerimientos de las ITEs

Gráfico 36.- Necesidades de rehabilitación manifestadas por los hogares de Euskadi. 2013-2023



Fuente: Encuesta de Necesidades y demanda de vivienda. Gobierno Vasco

En septiembre de 2024 el número de ITEs publicadas en el registro de Euskoregite es de 57.229, de las cuales 47.080 se corresponden con informes realizados a edificios que se encuentran en el ámbito de aplicación del Decreto 117/2018, de 24 de julio, por tener más de 50 años de antigüedad. Significa un grado de cumplimiento del 55,08% sobre el total de edificios que tienen obligación de realizar las ITEs.

	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	Total
Edificios obligados	13.998	45.096	26.385	<b>85.479</b>
ITEs publicadas por antigüedad	6.559	25.057	15.464	<b>47.080</b>
Grado de cumplimiento sobre edificios obligados	46,86%	55,56%	58,61%	<b>55,08%</b>
ITEs publicadas por otros motivos	2.280	4.129	3.740	<b>10.149</b>
ITEs publicadas caducadas	205	1.375	1.081	<b>2.661</b>
<b>TOTAL ITEs PUBLICADAS</b>	<b>8.839</b>	<b>29.186</b>	<b>19.204</b>	<b>57.229</b>

Fuente: Euskoregite

El 35,12% (sobre el total de ITEs publicadas con datos aportados) presentan patologías en grados 1 (inmediato), 2 (muy urgente) y 3 (urgente), por lo que van a requerir o han requerido obras en un plazo inferior a un año. Se trata de un total de 19.226 edificios cuya rehabilitación ha supuesto o va a suponer un impulso importante para el sector

Tabla 20.- Porcentaje de ITEs realizadas sobre total de ITEs según el grado de actuación. Datos acumulados a Septiembre 2024

	Grado de intervención	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	Total ITEs en estado PUBLICADAS	% sobre total de ITEs con grado declarado
<b>OBRA</b>	GRADO 1 <i>INMEDIATA</i>	12	86	37	19.226	35,12%
	GRADO 2 <i>MUY URGENTE</i>	401	2.303	1.199		
	GRADO 3 <i>URGENTE</i>	1.903	7.322	5.963		
<b>MANTENIMIENTO</b>	GRADO 4 <i>MEDIO PLAZO</i>	3.120	11.383	7.073	35.515	64,88%
	GRADO 5 <i>MANTENIMIENTO</i>	2.641	6.999	4.299		
SUMA PARCIAL		8.077	28.093	18.571	54.741	
Sin datos*		762	1.093	633	2.488	
<b>TOTAL</b>		<b>8.839</b>	<b>29.186</b>	<b>19.204</b>	<b>57.229</b>	

\* Se considera como grado de intervención de una ITE, el grado de intervención más desfavorable de todos los elementos y sistemas constructivos de cada ITE junto con los certificados de subsanación de deficiencias publicados.

\*En este grupo SIN DATOS, se incluyen aquellos documentos que en el momento de su redacción no incorporaron los grados de intervención.

## **6.- INICIATIVAS EN EL ÁMBITO DE LAS AYUDAS A EMPRESAS, FORMACIÓN Y EMPLEO ANTE LOS RETOS DEL SECTOR**

El potencial de creación de empleo continúa siendo considerable dado que parte de un peso relativamente reducido en la economía vasca y lejos de los niveles que alcanzó hace décadas. Para ello, e enfrenta a diversas amenazas y retos, destacan, entre otros, los siguientes retos:

- La necesidad de incrementar la innovación de las empresas
- Los estándares cada vez más exigentes asociados a la transición ecológica y digital que deben abordar las empresas del sector en los próximos años.
- La oportunidad de incrementar la colaboración entre las empresas ante la reducida dimensión de estas
- La aplicación de políticas de relevo empresarial y gestión de la edad y transferencia del conocimiento en las empresas
- La creciente dificultad para atraer y retener empleo cualificado o el incorporar en mayor medida a las mujeres al sector.

Ante ello, existen diversos programas y líneas de actuación orientadas a afrontar los retos del sector en el horizonte de los próximos años:

- El clúster BUILD: INN y ERAIKAL, junto a la Dirección de Vivienda, Suelos y Arquitectura del Departamento de Vivienda pusieron en marcha una formación online enfocada a profesionales del sector de la industria de la construcción y la rehabilitación energética de los edificios como medio para reducir las emisiones ha tomado un gran protagonismo con diferentes líneas de actuación, tanto en edificios públicos como en privados.
- La Fundación Laboral de la Construcción con una amplia oferta de formación asociada a la Agenda Europea de las Competencias, cuyo objetivo es ayudar a las organizaciones públicas y privadas a mejorar y reciclar sus cualificaciones para que puedan avanzar en las transiciones ecológica y digital.
- El Programa Eraikal orientado a las empresas del subsector de edificación residencial para que lleven a cabo la implantación de sistemas de gestión, fomento de la calidad constructiva y arquitectónica y de la sostenibilidad y apoyo a la innovación a través de cuatro líneas de financiación:
  - o Línea I: Proyectos o estudios de innovación:
  - o Línea II: Desarrollo de herramientas informáticas, de campañas de divulgación, jornadas y cursos de formación
  - o Línea III: Implantación y certificación de sistemas de gestión destinados a las personas físicas
  - o Línea IV: Implantación y acreditación de certificaciones destinadas a las edificaciones residenciales.
  - o Línea V: Estudios, Proyectos y Prototipos específicos sobre industrialización de procesos de construcción en edificación residencial





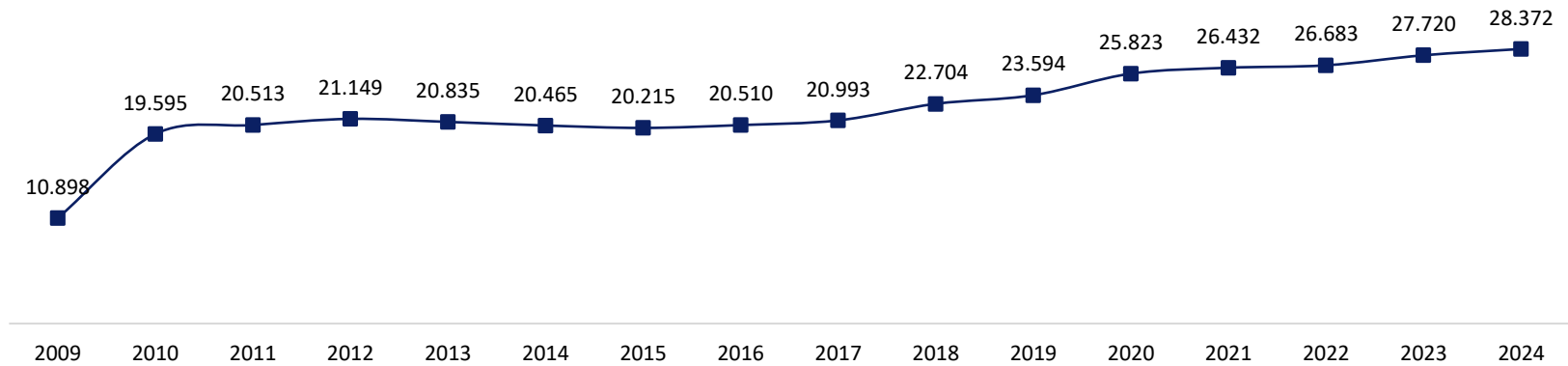
# III.

## LA RESPUESTA DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA

# 1.- PROMOCIÓN DE VIVIENDA EN ALQUILER

El parque protegido de alquiler de Euskadi se dimensiona actualmente en un total de 28.372 viviendas en 2024. En una dinámica también al alza desde 2009 tras la apuesta decidida por la promoción en alquiler, la cuota del alquiler sobre el total de viviendas del parque protegido se ha incrementado notablemente en la última década. Así, en 2024 la representación de las viviendas protegidas iniciadas bajo régimen de tenencia de alquiler supone cerca del 41,8% respecto al parque total de viviendas protegidas.

Gráfico 37.- Evolución del parque de vivienda alquiler protegido. 2009-2024



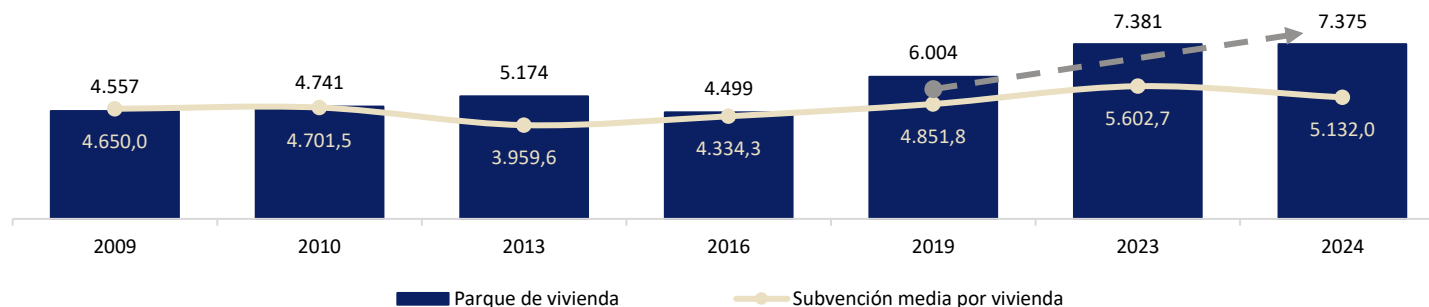
## 2.- MOVILIZACIÓN DE VIVIENDA DESHABITADA

**Programa de vivienda deshabitada “Bizigune”,**  
programa regulado por el Decreto 466/2013 iniciado en el año 2003



- **Características más destacables:** las personas propietarias perciben aproximadamente entre el 65% y el 75% de la renta mensual habitual en el mercado, con la garantía de recuperar su vivienda en similares condiciones; por su parte, las personas arrendatarias no abonan por ella más del 30% de sus ingresos brutos anuales computados de conformidad con la normativa vigente en materia de viviendas de protección oficial. Las viviendas se incorporarán al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune» mediante su cesión por parte de sus titulares a Alokabide, S.A. a cambio de un mínimo de seis años.
- **Dotación año 2023 y 2024:** 43 M € en 2023 (frente a los 21,2 M € de 2009 y los tan “solo” 2 M € del año de su lanzamiento en 2003) y 37,8 M € en 2024
- **Evolución:** El programa Bizigune cuenta en diciembre de 2024 con 7.375 viviendas captadas del mercado libre y alquiladas a un precio protegido, en una dinámica de progresivo crecimiento interanual desde el año 2016 cuando se situaba en 4.499 viviendas captadas que sitúa cifras máximas en la última década.
- **Renta de alquiler:** El precio protegido en 2024 se sitúa en 259 euros y el ingreso de las personas propietarias en 589 euros de media.

Gráfico 38.- Evolución del parque de vivienda y subvenciones medias por vivienda Bizigune. 2009-2024<sup>2</sup>

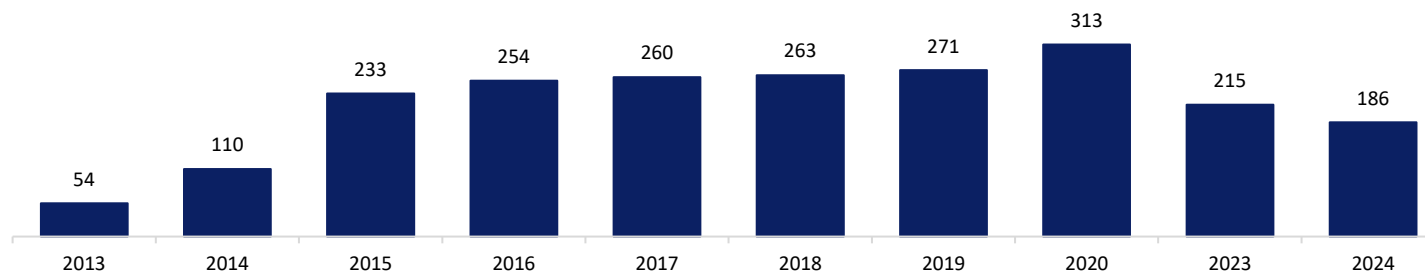


<sup>2</sup> A 30 de septiembre de 2020

**Programa de intermediación en el mercado de alquiler de vivienda libre: ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa),** regulado actualmente por el Decreto 144/2019 iniciado en el año 2012.

- **Características más destacables:** tiene como objetivo principal facilitar que las viviendas vacías de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible para las personas arrendatarias. Para fomentar la participación en el programa de personas propietarias de viviendas vacías se establece un sistema de garantías en forma de pólizas de seguros que cubre impagos, desperfectos y asistencia jurídica. A cambio de las garantías ofrecidas a las personas propietarias, el Gobierno Vasco fijará las rentas máximas de los alquileres, garantizando precios más bajos y competitivos que en mercado libre.
- **Evolución:** la captación de vivienda del mercado libre a través de este segundo programa resulta limitada, un total de 186 viviendas captadas

Gráfico 39.- Evolución del parque de vivienda del Programa ASAP. 2013-2024

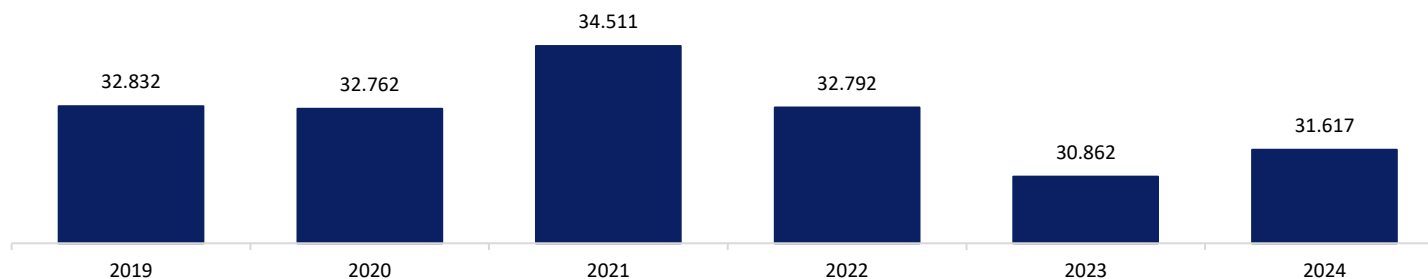


### 3.- SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS

**Prestación Complementaria de Vivienda (PCV)** regulado por el Decreto 2/2010 de la prestación complementaria de vivienda.

- **Características más destacables:** la PCV constituye una prestación periódica, de naturaleza económica, articulada como un complemento de la Renta de Garantía de Ingresos (RGI) y dirigida a la cobertura de los gastos de alquiler de la vivienda o del alojamiento habitual, en cualquiera de sus modalidades de arrendamiento, subarriendo, coarriendo, hospedaje y alquiler de habitaciones. La cuantía máxima de la PCV resulta de 300 euros mensuales. En breve esta prestación pasará a integrarse en la Prestación Económica de Vivienda que gestiona el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana,
- **Dotación año 2023 y 2024:** 87 M € (2023) y 76 M € (2024)
- **Evolución:** el número de personas que cobraban en 2023 se situaba en 30.862 personas y de 31.617 en 2024. Es una magnitud se ha ido reduciendo tras el impacto de la crisis del COVID en 2020 y 2021, y especialmente debido al proceso de puesta en marcha de la Prestación Económica de Vivienda.

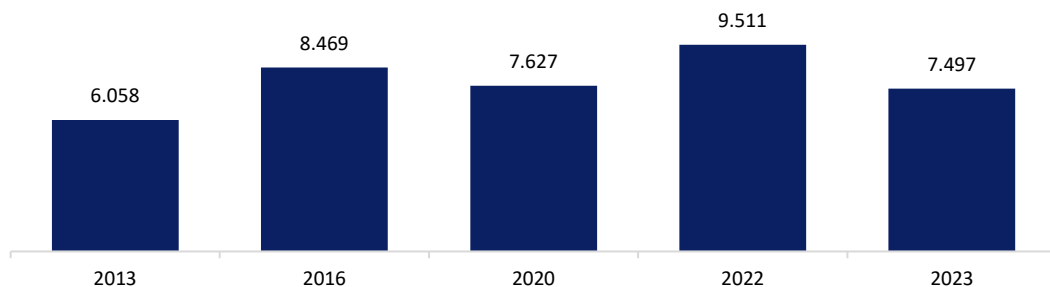
Gráfico 40.- Evolución de personas perceptoras de la Prestación Complementaria de Vivienda (PCV). 2019-2024



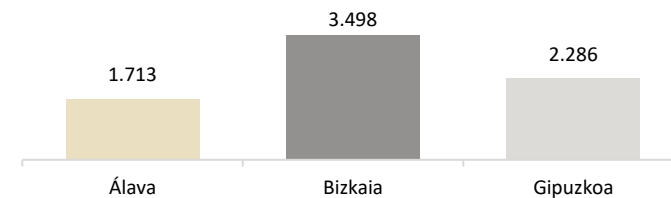
**Ayudas de Emergencia Social (AES)** reguladas por Decreto 4/2011, de 18 de enero (BOPV N 27/2011) de las Ayudas de Emergencia Social.

- **Características más destacables:** ayudas de emergencia social son prestaciones no periódicas, de naturaleza económica, destinadas a aquellas personas, integradas en una unidad de convivencia cuyos recursos resulten insuficientes para hacer frente a gastos específicos, de carácter ordinario o extraordinario, necesarios para prevenir, evitar o paliar situaciones de exclusión social. La competencia en su gestión es municipal. Gizarte.eus
- **Dotación año 2023:** 13,52 M €;
- **Evolución:** en 2023 se otorgaba un total de 7.497 AES para el pago del alquiler lo que supone una reducción considerable respecto a 2022 cuando se tuvieron que otorgar 9.511 ayudas, en todo caso, claramente por encima de 2013. Esto el reflejo de la situación cada vez más compleja de las personas y familias que residen en alquiler libre y están cerca de la exclusión residencial a pesar de los límites al incremento de las rentas aplicados en los dos últimos años

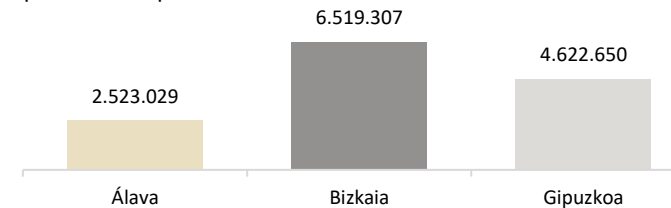
Gráfico 41.- Evolución del número de ayudas de Emergencia Social destinadas a alquiler 2013-2023



Perceptores AES alquiler. 2023



Importe AES alquiler. 2023



### Derecho subjetivo a la vivienda (DSV) y Prestación Económica de Vivienda (Ley 3/2015)

- **Características más destacables:** la Ley 3/2015 de Vivienda suponía el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda (DSV). Este derecho se materializa mediante la facilitación del acceso a una vivienda, en la medida en que sea posible, y con una presentación económica cuando no es posible satisfacerse con una vivienda.
- **Cifras en 2024:** En 2024 se contabilizan un total de 24.747 solicitudes desde el inicio del establecimiento del Derecho Subjetivo a la Vivienda, sobre las cuales se ha reconocido el derecho a un total de 17.390 personas. Además se concedían 8.393 prestaciones económicas de vivienda y se adjudicaron 2.766 viviendas a estas personas a las que se reconoció este derecho.

DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA (datos acumulados desde el inicio)	Acumulado a DICIEMBRE 2024
N.º de solicitudes DSV	24.747
DSV reconocido	17.390
PEV concedidas	8.393
PEV transitoria <sup>(1)</sup>	4.954
viviendas adjudicadas hasta 01/04/2024 <sup>(2)</sup>	2.766
viviendas VPO visadas >=01/04/2024 <sup>(3)</sup>	100
<b>Total viviendas adjudicadas</b>	<b>2.866</b>

(1) Expedientes transferidos desde Lanbide que cobran la PEV de forma transitoria a la espera de que se tramite su solicitud de reconocimiento del DSV

(2) Expedientes con DSV reconocido a los que se ha adjudicado vivienda. Dato obtenido del último informe entregado en marzo de 2024

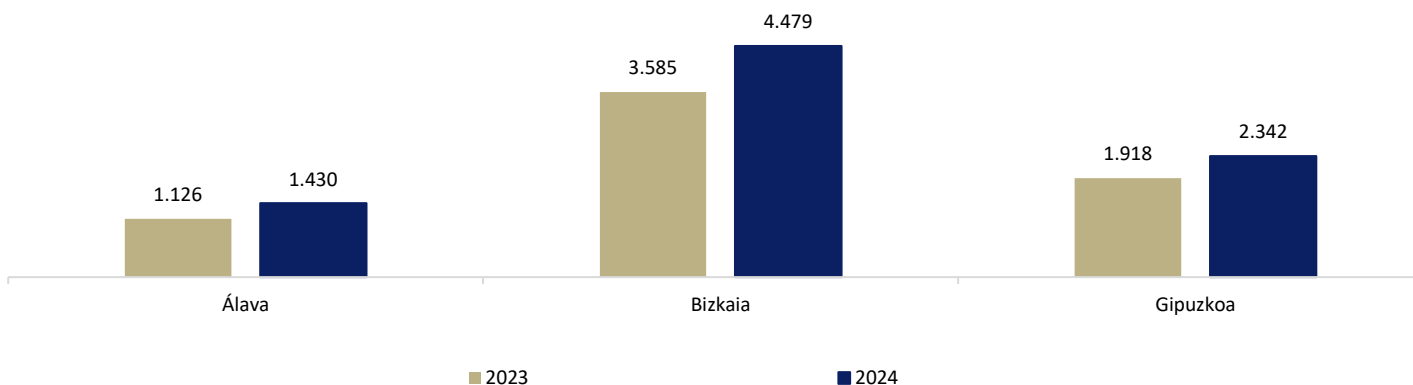
(3) Expedientes DSV con un contrato de VPO visado o que la fecha de inicio del contrato es posterior al 01/04/2024, y que tiene reconocido el DSV a esa fecha.

## Programa Gaztelagun



- **Características más destacables:** el programa se ponía en marcha en el año 2019 y tiene como objetivo apoyar la emancipación de jóvenes mediante ayudas directas al pago del alquiler.
- **Dotación:** 18,3€ en 2023 y 25,3 € en 2024
- **Evolución:** entre 2023 y 2024: se han beneficiado 7.786 jóvenes en 2023 y 8.251 jóvenes en 2024. mediante ayudas directas al pago de alquiler que suponen de media el 50% del importe del alquiler.

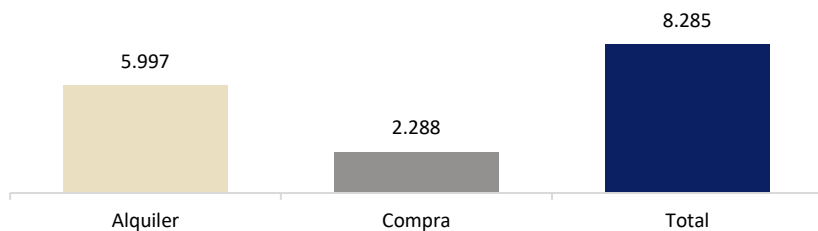
Gráfico 42.- Número de solicitudes activas de Gaztelagun en 2023 y 2024



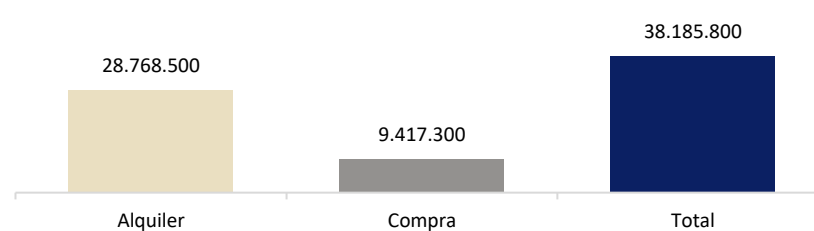
## Programa Emantzipa

- **Características más destacables:** el programa se ponía en marcha en 2023 y tiene como objetivo apoyar la emancipación de jóvenes mediante ayudas directas al pago del alquiler y a la compra. Se centra en el grupo de edad que presenta unas menores tasas de emancipación como es el de 25 a 29 años, otorgando la ayuda por un plazo máximo de 24 meses.
- **Dotación:** 38 millones de € en 2024
- **Cobertura en 2024:** se han recibido solicitudes de 8.285 jóvenes de 25 a 29 años en 2024, 5.997 jóvenes en el caso de las ayudas al alquiler y 2.288 jóvenes de las ayudas a la compra.

Solicitudes presentadas



Importe concedido

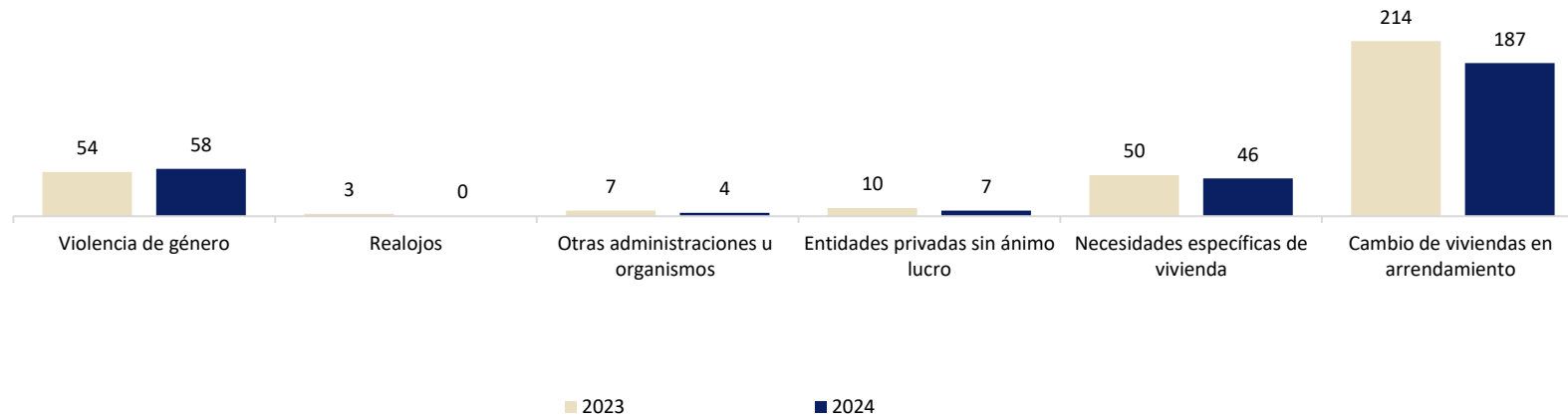


## Adjudicaciones extraordinarias

Se incluyen en esta dimensión de la política de vivienda destinadas a colectivos en exclusión residencial diversas modalidades de adjudicaciones justificadas por situaciones de excepcional necesidad.

- Adjudicaciones de alternativa habitacional y vulnerabilidad especial (desahucio)
- Adjudicaciones por violencia de género y adjudicaciones a violencia de género
- Cesión viviendas para dar cobertura a necesidades urgentes de colectivos como refugiados, personas en situaciones de exclusión social residencial como son las personas beneficiarias del programa Housing First, etc.

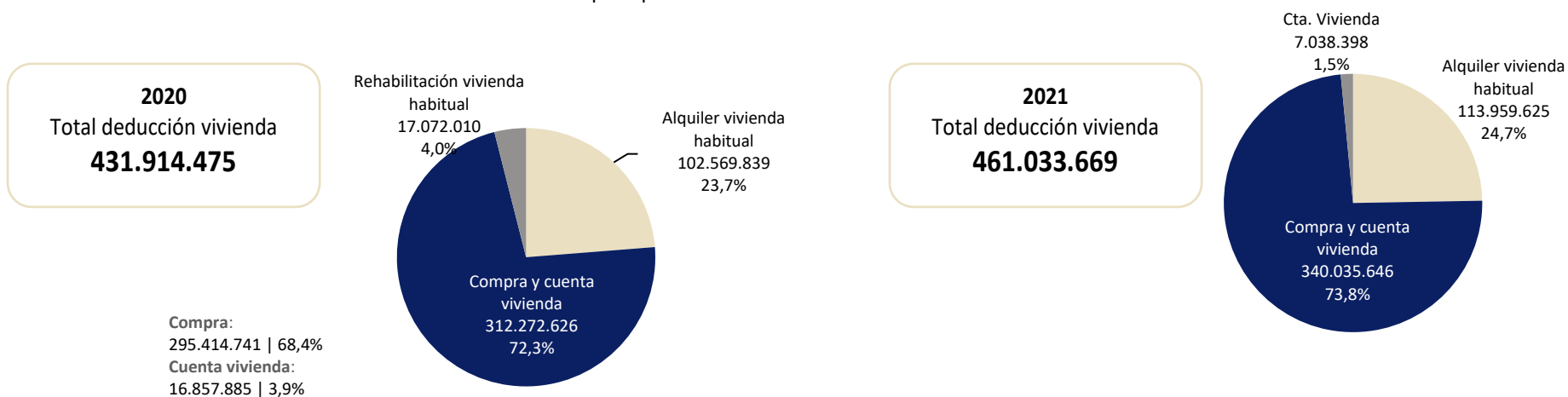
Gráfico 43.- Evolución número de adjudicaciones extraordinarias 2023 y 2024



## 4.- DEDUCCIONES EN EL IPRF A LA COMPRA CON HIPOTECA Y AL PAGO DEL ALQUILER

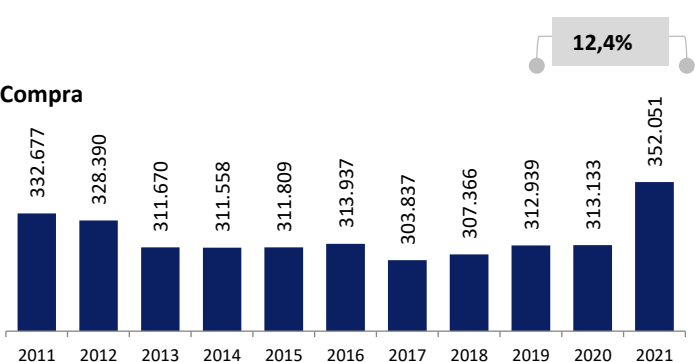
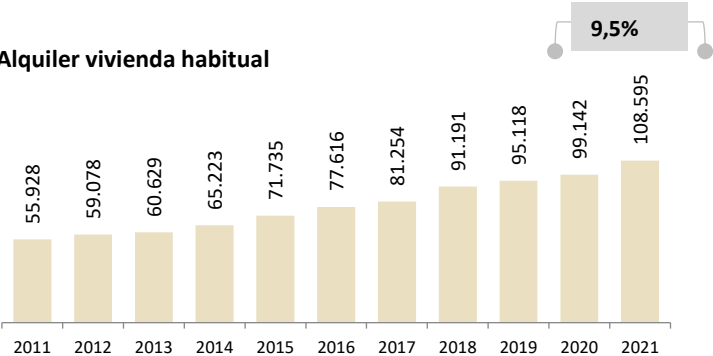
Los últimos datos facilitados por la Diputaciones Forales permiten situar en 2021 el gasto fiscal asociado a las deducciones por el pago de las cuotas hipotecarias para la compra de vivienda en el IRPF (importe que se deja de ingresar por las haciendas vacas) en 340 millones de euros, mientras que el gasto fiscal por las deducciones asociadas al pago del alquiler superaba los 113 millones de euros

Gráfico 44.- Gasto fiscal en el IPRF en materia de vivienda por tipo de deducción. 2020-2021



De forma coherente con el crecimiento del parque de viviendas en alquiler, el número de declaraciones que se deducen el pago del alquiler crece en los últimos años hasta superar las 108 mil en 2021, el número declaraciones asociadas al pago de la hipoteca por compra de vivienda resulta tres veces superior (352 mil)

Gráfico 45.- Número de declaraciones que incluyen deducciones en el IRPF en el ámbito de la vivienda. 2011-2021



**IV.**

CONCLUSIONES

- El Plan Director de Vivienda 2025-2027 trata de responder a una situación de emergencia habitacional que se refleja en los principales indicadores analizados en el diagnóstico realizado para la elaboración de este Plan Director. Un primer avance de este Diagnóstico fue compartido y validado de forma ampliamente mayoritaria por el conjunto de agentes que participaron en los grupos de trabajo desarrollados durante los procesos de participación para la elaboración del Plan Director llevados a cabo en los últimos meses de 2024.
- De forma resumida, se pueden destacar algunas conclusiones que resultan especialmente relevantes para entender la estructura y contenido del Plan Director de Vivienda 2025-2027 que se presenta más adelante.
- En este orden de cosas, una de las variables clave a la hora de entender el gran crecimiento de la demanda de vivienda registrado en los últimos años, especialmente en el caso de la demanda de vivienda protegida en alquiler, se asocia a las tendencias demográficas observadas en el conjunto del territorio de la CAPV y, especialmente, en las capitales vascas y sus áreas metropolitanas. De este modo, el crecimiento de la demanda de vivienda en alquiler a un precio asequible se asocia, de forma significativa, al aumento de la población que ha venido a residir en la CAPV en los últimos años. El peso de la población nacida en el extranjero ha crecido muy notablemente en los últimos años hasta alcanzar el 19,2% en 2024 frente al 3,1% en 2003, contando Euskadi con 298 mil personas en 2024 que han nacido en el extranjero. 250 mil más que hace 23 años. La situación económica y patrimonial de buena parte de este colectivo le lleva a optar en mayor medida por la vivienda en alquiler.
- Asimismo, otro factor especialmente relevante se asocia a los problemas de emancipación de las personas jóvenes que, en buena parte de los casos, deben optar por el mercado de alquiler ante la carestía de la vivienda en venta, y que han accedido a un mercado de trabajo con elevadas tasas de temporalidad y salarios reducidos o moderados y, en todo caso, insuficientes para poder asumir el pago de una vivienda en alquiler libre. Esta situación resulta especialmente significativa en las capitales vascas y sus áreas metropolitanas donde, precisamente, el mercado laboral es más dinámico y la presión de la demanda de alquiler también resulta elevada.
- Sin embargo, a pesar de esta aportación positiva de la población de origen extranjero, continúa observándose desde hace años una tendencia estructural al envejecimiento de la población. Asimismo, se advierte la cada vez mayor importancia de las personas que viven solas que suponen algo más de un tercio de (36%) del total de los hogares vascos en la actualidad (hasta suponer 282.000 personas en toda Euskadi en 2023), en gran medida personas mayores, lo que va unido a la reducción constante del tamaño medio de los hogares

vascos (número de personas por hogar). Todo ello supone un uso menos intenso del parque de vivienda, es decir, una ratio mayor de superficie por persona.

- El ritmo de edificación de vivienda libre y protegida no ha sido lo suficientemente elevado para dar respuesta a estas necesidades y la demanda de vivienda de la población vasca, aunque en 2024 se han terminado 1.956 viviendas protegidas, el mejor registro desde 2014, mientras que la edificación de vivienda libre se sitúa por debajo de la cota de las 2.000 viviendas/año, el menor registro de los últimos diez años.
- Como consecuencia de esta dinámica la actividad de la edificación pierde peso dentro del sector de la construcción mientras que la actividad de rehabilitación alcanza niveles históricos. En 2024, según la Estadística de Edificación y Vivienda del Gobierno Vasco, la actividad de rehabilitación de viviendas alcanzó un nuevo máximo histórico en 2024 con un total de 3.456 licencias. En cambio, las licencias de nueva planta registraron su nivel más reducido de la serie histórica. De este modo, la magnitud económica que genera actividad de rehabilitación alcanza niveles históricos en 2024 superando la cota de 800 millones de euros. El presupuesto de las licencias de nueva planta se sitúa en 897 millones de euros y el de las licencias de rehabilitación alcanza 805 millones de euros.
- Un elemento de reflexión en este sentido se asocia al notable crecimiento del coste de edificación que contrasta con la escasa capacidad económica de la gran mayoría de personas y familias que necesitan acceder a su primera vivienda y que dificulta notablemente hacer frente a la compra de una vivienda libre a precios de mercado /o al pago de la renta de alquiler. Por lo tanto, existe un problema no solo de capacidad de oferta, sino también de la capacidad de compra por parte de la demanda al precio al que la oferta puede salir al mercado. El precio mínimo de la vivienda protegida es, en muchas ocasiones, incluso mayor que el que pueden asumir importantes segmentos de la población.
- En este contexto, la situación resulta especialmente preocupante en el mercado de alquiler de Euskadi. Aunque el número de viviendas en alquiler ha crecido de forma muy considerable en los últimos años, la demanda de vivienda en alquiler continúa incrementándose a un ritmo muy elevado, y la oferta de vivienda en alquiler resulta insuficiente para dar respuesta a esta creciente demanda. En este contexto, según los datos que proporciona la Estadística del Mercado de Alquiler del Gobierno Vasco, la renta media de los contratos de alquiler continúa creciendo por encima del IPC desde hace años, siendo especialmente elevada en las capitales vascas y en sus áreas metropolitanas de forma paralela al aumento de la demanda.

- Los datos de Etxebide son elocuentes. El número total de solicitudes inscritas en Etxebide roza la cota de las 100.000 solicitudes al final de 2024. Este récord histórico se explica porque en los últimos 3 años las solicitudes de vivienda protegida han crecido de forma muy notable, siendo la demanda de vivienda protegida en alquiler la que predomina de forma mayoritaria, alcanzado a suponer 8 de cada 10 solicitudes.
- De hecho, en 2024 solamente crecen las solicitudes de vivienda protegida en alquiler, que registra un fuerte incremento del 15,3% con 10.513 solicitudes más que en 2023 hasta rozar ya las 80.000 solicitudes, mientras que la demanda de vivienda en compra redujo en un 4,5% (956 solicitudes menos que en 2023).
- En todo caso, este incremento de las solicitudes inscritas en Etxebide también puede deberse a otra serie de factores como los siguientes.
  - o La obligatoriedad de estar inscrito para acceder a las prestaciones
  - o El funcionamiento de Bizigune, que es único al vincularlo a la cobertura del derecho subjetivo a la vivienda, y forma parte de la oferta pública de alquiler asequible. Renunciar a Bizigune tiene los mismos efectos que renunciar a una vivienda pública, para los titulares del derecho subjetivo.
  - o El grado de confianza que tiene la población en Etxebide como servicio público, lo que se ve en el amplio índice de inscripción que presenta no solo en rentas bajas, sino también medias.
- De forma específica, uno de los rasgos más destacables que caracterizan esta creciente demanda de vivienda en alquiler protegido se asocia a la gran mayoría de las personas y familias que están inscritas solicitando vivienda protegida en alquiler se encuentra ya residiendo en una vivienda libre, teniendo que asumir para el pago de esta un esfuerzo económico que supera con creces la cota del 30% de sus ingresos. Se trata en muchos casos de personas y familias que disponen de un nivel de ingresos muy reducido y que reciben algún tipo de prestación para poder paliar la situación de sobreesfuerzo económico, pero que están esperando acceder a una vivienda protegida en régimen de alquiler.
- Este diagnóstico, en su último capítulo detalla el esfuerzo realizado en la edificación de vivienda protegida en alquiler, de forma que el número total de vivienda protegidas en alquiler supera la cota de 28.000 viviendas en 2024. Hay que recordar que desde 2003 la vivienda protegida se beneficia de la calificación permanente, de forma que la inversión pública realizada deriva en su totalidad en la consolidación de un patrimonio de vivienda público vasco que perdura para las siguientes generaciones.

- Del mismo, la política de vivienda vasca se caracteriza por el gran alcance del dispositivo de prestaciones para el pago de alquiler existente en Euskadi del que son beneficiarias decenas de miles de unidades de convivencia que van a tener continuidad en el mercado del Plan Director de Vivienda. Una de las medidas más destacadas en este ámbito ha sido el Derecho Subjetivo a la Vivienda de forma que en 2024 se ha reconocido el derecho a un total de 17.390 personas y que se ha concretado en 8.393 prestaciones económicas de vivienda y 2.766 viviendas adjudicadas.
- Por último, el Observatorio Vasco de la Vivienda publicó en diciembre de 2023 un informe en el que se identificaba a algo más de 40 municipios como tensionados de acuerdo a la ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que va a permitir articular planes trienales convenidos entre los Ayuntamientos y el Gobierno Vasco que combinan una amplia diversidad de medidas para tratar de dar freno a la continua escala del precio de la vivienda y limitar su impacto sobre el excesivo y creciente esfuerzo económico que realizan decenas de miles de hogares vascos.



# PARTE II

## PLAN



# 1.- EL PLAN DIRECTOR 2025-2027 EN EL MARCO PROGRAMÁTICO DE VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO

Euskadi cuenta en la actualidad con dos instrumentos principales para desarrollar las políticas públicas de vivienda, la Ley de 3/2015 de Vivienda y el Pacto Social por la Vivienda 2022- 2036.

La Ley vasca de 2015 se configura como un marco jurídico innovador, no comparable al resto de normativa autonómica o estatal en materia de vivienda, ya que su elemento principal es la constitución del derecho subjetivo a la vivienda como procedimiento administrativo reglado y exigible por cualquier ciudadano. El contenido de este derecho se basa en el reconocimiento efectivo y la adjudicación de una vivienda de protección pública o, en su defecto, de una ayuda pública para que facilitar el acceso o la tenencia de una vivienda libre a un precio asequible.

La segunda herramienta, el Pacto Social por la Vivienda a 2036 ofrece un marco general de actuación concertada entre todos los agentes institucionales y sociales implicados con el objetivo principal de dar soporte al derecho a la vivienda de la población vasca mediante el incremento sostenido de la oferta de vivienda asequible, preferentemente con la promoción de vivienda en alquiler y con la rehabilitación del parque existente incorporando los criterios de accesibilidad y eficiencia energética como políticas estructurales.

Es, por lo tanto, en este marco donde se ubica la articulación del presente Plan Director de Vivienda 2025-2027, materializando las principales medidas habilitadas por la Ley de Vivienda de manera que se puedan ir alcanzando los objetivos que el Pacto Social por la Vivienda establece por quinquenios, destacando:

- que el 5% de las viviendas principales de la comunidad autónoma se destinen a la oferta pública de alquiler asequible para 2036 (50.000 pisos).
- que el parque de viviendas de protección pública permanente ascienda al 12% de las viviendas principales.
- que en el horizonte de quince años se logre rehabilitar anualmente el 3% de los edificios, frente al 1,5% actual, lo que implica reformar 350.000 hogares en ese plazo –una de cada tres construidas, aproximadamente-.

Para ello es necesario:

- Una mayor inversión en vivienda apoyada en una fiscalidad incentivadora.
- Elevar de forma progresiva el gasto público en vivienda hasta que este se sitúe en el entorno del 1,5% del PIB, y que la inversión privada en rehabilitación se sitúe en el entorno del 60% del PIB del valor añadido del subsector de edificación residencial, en línea con los países europeos más avanzados.
- Una mayor integración de la política de vivienda con el resto de las políticas sociales (servicios sociales, juventud, mayores, discapacidad, igualdad, empleo, etc.), poniendo en marcha servicios y programas que aporten respuestas más integrales a realidades como el sinhogarismo, las familias numerosas y el acceso a la vivienda de las personas jóvenes.
- Generalizar la inclusión de la vivienda en la agenda estratégica municipal, poniendo en marcha una línea de apoyo a la elaboración de planes locales de vivienda.
- Conformar un sector de la construcción atractivo, competitivo e innovador, apoyando la capacitación y el desarrollo del talento en el sector y sus proyectos de innovación, y favoreciendo el acceso de más mujeres al mismo.
- La necesidad de promover estrategias y técnicas de construcción industrializadas y modulares destinadas a reducir el consumo de energía, acelerar la entrega de viviendas y mejorar la calidad y diseño de la vivienda
- Impulsar la inteligencia de datos y evaluación avanzada, reforzando e institucionalizando el papel del Observatorio Vasco de la Vivienda.
- Lograr una mayor Implicación y colaboración público-privada-social, poniendo en marcha y dinamizando un Foro de la Vivienda como espacio estable de participación y colaboración entre los agentes comprometidos a través del Pacto e impulsando procesos de participación ciudadana

## 2.- PLAN NORMATIVO 2025-2027

El modelo vasco de vivienda se caracteriza por la presencia de 3 elementos principales, que no se dan de manera simultánea en ninguna otra Comunidad Autónoma:

- El derecho a la ocupación de una vivienda digna y adecuada, articulado como un procedimiento administrativo en el artículo 9 de la ley 3/2015 y desarrollado por el decreto 147/2023. Este procedimiento es vinculante para el Gobierno Vasco, y reconoce a sus beneficiarios la facultad de solicitar la adjudicación de una vivienda o alojamiento dotacional en régimen de alquiler o, de manera subsidiaria, una prestación económica.
- La calificación permanente de las viviendas acogidas al régimen jurídico de protección pública, figura que lleva vigente en Euskadi desde hace más de 20 años.
- Los programas de intermediación en el mercado de alquiler, mediante la cesión de viviendas de particulares a la administración autonómica, que aspiran a superar las 8.000 viviendas gestionadas durante el presente PDV. Además, desde la entrada en vigor del decreto 147/2003, las viviendas integradas en el programa Bizigune se configuran como un parque afecto preferentemente a garantizar el derecho subjetivo previsto legalmente.

Partiendo de los 3 elementos principales, durante el periodo de desarrollo del Plan Director de Vivienda 2025-2027 se prevén realizar un conjunto de propuestas normativas a fin no solo de consolidar el actual modelo vasco de vivienda, sino también de ampliarlo.

### **Consolidación y ampliación del modelo vasco de vivienda**

Para proceder a esta consolidación y ampliación del modelo vasco de vivienda, es preciso tener en cuenta que el mandato legal de garantizar el derecho a la vivienda no se circunscribe exclusivamente a las personas con necesidad de vivienda previstas en el artículo 8.1 de la ley 3/2015 - aquellas que, no disponiendo de alojamiento estable o adecuado, ni disponiendo de medios suficientes para procurárselo, se encuentran en riesgo de caer en situación de exclusión social-, sino que también se debe acudir al artículo 7.1, el cual compele a todas las administraciones públicas competentes a garantizar el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible de “todas las personas con vecindad administrativa en cualesquiera municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi”.

Este mandato dirigido a las administraciones competentes se concreta en el objetivo común de desarrollar el sistema residencial de protección pública previsto en el artículo 19:

- Las administraciones públicas, dentro de su respectivo ámbito de competencias, fomentarán la promoción de viviendas de protección pública mediante el establecimiento de medidas económicas, fiscales, urbanísticas y de cualquier otra naturaleza que favorezcan tales actuaciones, que se determinarán reglamentariamente.
- La intervención pública en cuanto a la planificación, programación, proyección, promoción o ejecución del parque residencial protegido se configura en el sistema residencial de protección pública constituido por los siguientes recursos de vivienda:
  - a) Viviendas de protección pública (viviendas de protección social y viviendas tasadas de régimen autonómico o municipal).
  - b) Alojamientos dotacionales.

Por lo tanto, consciente de la urgente necesidad de generar oferta de vivienda asequible, es la propia ley vasca la que insta a movilizar todos los recursos disponibles que se encuentren al alcance de las administraciones públicas, asumiendo el Gobierno Vasco un papel tractor fundamental.

### **Principios orientadores de las nuevas propuestas normativas**

En base a lo expuesto, la normativa a desarrollar durante el presente periodo se orientará en torno a 4 principios orientadores:

1. La vivienda entendida como infraestructura social, que sirve de base para garantizar el derecho a la vivienda. Mediante un incremento de la oferta de vivienda en alquiler, aproximando la realidad vasca a los estándares europeos, se trata de generar un parque de vivienda asequible que aumente de manera progresiva y sostenida en el tiempo, dando soporte y garantía al derecho a la vivienda, especialmente el de aquellos colectivos con especial necesidad (jóvenes, personas y familias con menores ingresos, personas mayores...)
2. La vivienda como puerta de acceso a una gran parte de los derechos considerados básicos para desarrollar cada proyecto vital. En base a lo ya definido por el artículo 1.2 de la ley vasca de vivienda, se trata de conceptualizar el acceso a la vivienda en unas condiciones que sean asequibles y que garanticen una tenencia segura, de modo que se puedan constituir hogares estables en los que sus residentes puedan vivir con dignidad, salvaguardar su intimidad, disfrutar de las relaciones familiares o sociales con normalidad y acceder a los derechos considerados como básicos para cualquier ciudadano.
3. Integralidad de las políticas de vivienda. Se trata de actuar de manera acumulada en los distintos factores que en influyen en la oferta y en la demanda de vivienda, y que condicionan tanto el mercado de vivienda de protección pública y como el mercado libre, destacando:
  - el tensionamiento en la configuración de los precios de las viviendas, tanto en compra como en alquiler, para lo cual se debe desarrollar la normativa vigente en materia de declaración de zonas tensionadas y la aprobación de planes de medidas específicas.
  - las dificultades de los operadores para iniciar sus promociones, que requieren de medidas que agilicen los procedimientos de transformación urbanística en aquellos sectores donde más vivienda protegida hay que desarrollar.

- los elementos que condicionan negativamente la suficiencia de renta disponible para acceder a una vivienda de forma asequible, y que se extienden cada vez más a unidades de convivencia con ingresos medios. Para disminuir el esfuerzo económico de las familias y favorecer la creación de nuevos hogares se debe insistir en la actualización de las ayudas temporales al primer acceso, para que lleguen a más beneficiarios, así como desarrollar desgravaciones fiscales adaptadas a la realidad de las familias con mayores dificultades para hacer frente al coste asociado al mantenimiento de su vivienda.
- El cumplimiento de la función social de la vivienda, extendiendo la aplicación de la normativa dictada en desarrollo del artículo 4 de la ley 3/2015, para reducir la presencia de viviendas deshabitadas de manera permanente e injustificada, o revertir la proliferación de las viviendas de uso turístico que reducen la disponibilidad de viviendas para su uso residencial.

Asimismo, este concepto de integralidad de las políticas de vivienda supondrá otorgar más protagonismo a otros elementos, como los principios rectores recogidos en el artículo 2 de la ley 3/15, entre los que destacan aquellos que tratan de armonizar la generación de nueva oferta residencial con la necesidad de un desarrollo urbano sostenible, una ocupación del suelo racional y unas ciudades y barrios cohesionados a escala social y urbana.

- 4.- Colaboración público-privada social. Se trata de desarrollar un ecosistema de promotores privados y sociales alineados con el servicio de interés general previsto en la ley de vivienda y con los objetivos estratégicos previstos en el Pacto Social por la Vivienda 2036.

### **Relación de modificaciones normativas previstas**

En base a lo anterior, se prevé una serie de modificaciones normativas, entre las que podemos citar las siguientes:

#### **1.- Proyecto de Ley de medidas urgentes en materia de vivienda, con las siguientes propuestas**

##### **A) Agilizar y flexibilizar la tramitación urbanística de los suelos.**

- agilizar los plazos y reducirlos hasta en un 50% para la emisión de los informes preceptivos en todos y cada uno de los trámites urbanísticos asociados a desarrollos de vivienda, especialmente en aquellos con presencia de vivienda de protección pública superior al 50% del conjunto de las viviendas contempladas.
- integrar el PAU (Programa de actuación urbanizadora) como un documento más del planeamiento, que quedará aprobado simultáneamente eliminando su tramitación como expediente independiente.
- establecer único informe integrado por cada administración para cada procedimiento.
- flexibilizar los porcentajes de vivienda protegida en suelo urbanizable, pudiendo optar cada municipio entre el 60% y el 75%, y manteniendo en todo caso la reserva de vivienda de protección social del 55%. Se trata de esta manera de facilitar el inicio de sectores que aún no se han materializado por tener que acometer importantes obligaciones asociadas a su transformación urbanística.

**B)** Redensificar el parque público de vivienda, mediante la autorización de levantes de hasta dos alturas retranqueadas en edificios de viviendas protegidas y alojamientos dotacionales, para que, sin elevar los derechos edificatorios, se puedan llegar a construir hasta 2.000 alojamientos dotacionales sobre cubiertas planas. Esta medida podrá ser aprobada por acuerdo plenario de los ayuntamientos.

**C)** Creación de una reserva estratégica de suelo para edificar vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales. De manera acordada con los ayuntamientos, se trata de crear un nuevo procedimiento que permita agilizar la cesión de suelos municipales al Gobierno Vasco, a fin de que este promueva vivienda en alquiler. De esta manera, la generación del parque de vivienda en alquiler en Euskadi se podrá acometer de manera sostenida con una mejor planificación, tanto a nivel presupuestario como operativo, permitiendo a los Ayuntamientos implantar en sus municipios proyectos que de otra manera no podrían desarrollar con sus propios medios.

**D)** Respecto al desarrollo de la normativa aplicable a zonas tensionadas, dos medidas principales:

- desarrollar un régimen sancionador específico para aquellos propietarios que incumplan las medidas derivadas de las zonas tensionadas. Se trata de proteger a las personas poniendo límite a los incrementos de los precios del alquiler, evitando la exigencia desmesurada de garantías o las presiones para que los inquilinos asuman obligaciones que no les corresponden por Ley.
- en relación con las Viviendas de Uso Turístico (VUT,) proponer la prohibición de la actividad económica de nuevas viviendas turísticas.

## **2– Decreto de regulación de los Estándares Urbanísticos.**

Este decreto, que ya ha sido aprobado y publicado el 6 de marzo de 2025 como DECRETO 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos, permite una definición mejorada de los estándares urbanísticos, evitando ambigüedades en la interpretación de términos técnicos y facilitando su aplicación práctica.

Entre los cambios clave se incluyen:

- Regulación de la edificabilidad en suelo urbano y urbanizable, estableciendo los límites permitidos por la ley para evitar desarrollos desordenados y facilitar su cálculo.
- Criterios más estrictos para la dotación del sistema general de espacios verdes y zonas públicas, asegurando que al menos 5m<sup>2</sup> por habitante se destinen a espacios libres, de los cuales el 50% debe ser zona verde permeable. Se permite asimismo la implantación puntual de otros usos públicos como juegos infantiles, equipamientos o huertas colectivas.
- Flexibilización del cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales, permitiendo su ubicación en suelos y edificaciones destinados a dotaciones o equipamientos comunitarios de titularidad pública.
- Adaptabilidad de los estándares dotacionales, permitiendo su cumplimiento mediante cesión de suelo, superficie construida o mejoras en dotaciones existentes.

- Mejora en la planificación del aparcamiento y movilidad sostenible, permitiendo que hasta el 50% de las plazas se destinen a bicicletas y fomentando un equilibrio entre vehículos privados y transporte alternativo, respetando la autonomía municipal en esta decisión.

Otras modificaciones normativas que desarrollar, y que se corresponden con alguna de las acciones previstas en el PDV 2025-2027 son:

- Modificación del Decreto 147/2023, de 10 de octubre, del derecho subjetivo de acceso a la ocupación de una vivienda, modificando los requisitos para incrementar el número de personas beneficiarias del derecho subjetivo.
- Modificación del Decreto de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, con el fin de incluir el sistema de avales para fianzas de alquiler y avales para adquisición de viviendas.
- Concluir con desarrollos reglamentarios de la ley 3/2015 de Vivienda, armonizando la terminología con lo previsto en la ley de vivienda, así como desarrollando algunas de las habilitaciones que se establecen para intervenir en el mercado de la vivienda.
- Programa Bizigune: se pretende mejorar el canon abonado a propietarios, a fin de incrementar la captación de nuevas viviendas y la continuidad de las que ya estaban incorporadas con anterioridad. En cuanto al programa ASAP, también se revisarán y mejorarán las condiciones previstas para los propietarios.
- Modificaciones de las disposiciones que regulan los ingresos máximos para ser beneficiario de los distintos programas de ayudas al alquiler y para ser solicitantes de viviendas de protección pública, con el fin de que se amplie a un mayor colectivo de personas.
- Modificaciones en la ley de vivienda y en su normativa de desarrollo para mejorar la aplicación de los derechos de adquisición preferente de la administración. En este sentido, se trata de ampliar los supuestos en los que la administración autonómica puede renunciar al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en beneficio de otras administraciones públicas, solicitantes de vivienda inscritos en Etxebide y otras entidades de carácter social.
- Decreto de funcionamiento del Instituto de Arquitectura de Euskadi (2026-2027)

### 3.- ESTRATEGIA, MISION, VISIÓN Y SEÑAS DE IDENTIDAD DEL PDV 2025 – 2027

#### El derecho a la vivienda en Euskadi

La vivienda es un derecho fundamental para que las personas puedan llevar una vida digna y constituye la puerta de acceso a una gran parte de los derechos considerados fundamentales para el desarrollo de nuestro proyecto vital en su integridad, tales como el empleo, el disfrute de la vida social y familiar y el acceso a las distintas prestaciones y servicios públicos.

La **Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda del País Vasco**, avanzó de manera revolucionaria en este camino con el reconocimiento como derecho subjetivo de la ocupación legal y estable de una vivienda para toda persona que, no disponiendo de alojamiento estable o adecuado, tampoco cuenta con los medios económicos precisos para obtenerlo, encontrándose por ello en riesgo de caer en situación de exclusión social.

Sin embargo, a pesar de este modelo de garantía de acceso a una vivienda asequible o a una prestación subsidiaria, única en el marco autonómico comparado, es necesario señalar que la actual situación de insuficiencia de oferta de vivienda asequible, la alta demanda de esta que se extiende a amplias capas de la población y el incremento descontrolado de los precios del mercado de alquiler conforman una situación de **emergencia habitacional**.

Esta afirmación supone reconocer que la necesidad de vivienda de la ciudadanía vasca no solo se circunscribe a aquellas personas y familias en riesgo de exclusión social por no disponer de un hogar estable, sino que debe extenderse a todos aquellos que ven comprometido un porcentaje significativo de su renta, muchas veces muy por encima del 30%, para procurarse una vivienda en el mercado libre.

#### Balance de las políticas públicas

Las políticas públicas de vivienda desarrolladas por Euskadi en el ejercicio de sus competencias han permitido un notable avance en la extensión del derecho a la vivienda con el desarrollo de un parque de vivienda protegida y de otros instrumentos para hacerlo efectivo.

En concreto, se han construido en Euskadi 115.751 viviendas de protección oficial (VPO) que representan aproximadamente un 30% del parque residencial construido desde la asunción de la competencia de vivienda por el Gobierno Vasco.

Tras la aprobación de la Ley 3/2015, de acuerdo con sus disposiciones, el esfuerzo se ha centrado en el alquiler con la puesta en marcha, hasta diciembre de 2024, de 5.915 viviendas de alquiler social, un 21% de las iniciadas en España en el mismo período.

Este esfuerzo queda plasmado en un parque de vivienda en régimen de alquiler protegido que cuenta con 28.000 unidades residenciales, de las que 17.000 son gestionadas directamente por el departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, a través de la sociedad pública Alokabide.

Consciente de la insuficiencia del parque de vivienda protegida, la Ley 3/2015 prevé la opción de ofrecer, con carácter subsidiario, una prestación económica para hacer posible el reconocimiento efectivo del derecho subjetivo con una ayuda que facilita el arrendamiento fuera del mercado protegido.

Una opción a la que, hoy en día, se acogen más de 42.600 beneficiarios, a los que hay que sumar 8.251 jóvenes que reciben una ayuda específica para facilitar el acceso a la vivienda, a través del programa Gaztelagun.

### **Oferta insuficiente de vivienda asequible**

Pero, a pesar de esta actividad, es necesario huir de cualquier planteamiento conformista y reconocer que la demanda ha superado con mucho a la capacidad de promover vivienda asequible.

La escalada de precios provocada por la escasez de la oferta de vivienda y una demanda creciente debida a factores como el envejecimiento poblacional, la disminución del tamaño de los hogares y los flujos migratorios, están dificultando gravemente el acceso a la vivienda de una gran parte de la sociedad vasca y de sus clases medias.

El esfuerzo económico de las familias para pagar un alquiler o hacer frente a la hipoteca, si se le suman los suministros básicos, supera el 40% de sus ingresos en el caso de las personas más jóvenes y los hogares de menor renta disponible.

Este fallo de mercado que imposibilita el desarrollo de demasiados proyectos vitales y profesionales en Euskadi acarrea también graves consecuencias sociales y económicas, incide en aspectos como la demografía, la natalidad y la capacidad de consumo, con evidente repercusión sobre nuestra economía y que pueden condicionar el crecimiento, el bienestar y la cohesión social.

Los datos revelan una creciente vulnerabilidad de determinados sectores de la sociedad vasca, en especial de los jóvenes y personas con bajos ingresos. La escasa oferta y el aumento de los precios retrasa la emancipación de los jóvenes que se sitúa en los 29,8 años de media y una parte

muy significativa destina más de un 40% de sus ingresos a pagar el alquiler.

El ingreso medio promedio de las unidades convivenciales demandantes de alquiler inscritas en Etxebide es de 18.656 euros, destinando un 39% al pago del alquiler.

La limitada oferta de soluciones habitacionales para estos perfiles genera un escenario de exclusión que afecta a la estabilidad de nuestras comunidades y pone en riesgo el tejido social y la estructura productiva. Este contexto repercute en la capacidad de Euskadi para atraer talento, un factor clave para alimentar sectores industriales que dependen del conocimiento y la innovación.

La competitividad económica se ve mermada por una estructura de costes que dificulta la consolidación de un ecosistema productivo orientado a la excelencia y la innovación.

El estado actual de situación ha derivado de afectar únicamente a las personas más vulnerables a generar una presión creciente sobre la renta de los hogares de clase media que tienen cada vez mayores dificultades para solventar sus necesidades de alojamiento a través del acceso a una vivienda libre, ya sea en régimen de alquiler o propiedad.

Por ello y ante la emergencia sobrevenida desde el mercado, se requieren nuevas respuestas urgentes y reforzar y mantener las apuestas de éxito en curso. Este es el RETO.

### **Ubicación del PDV 2025-2025 en la planificación estratégica de vivienda**

El 30 de noviembre de 2022, se firmó el Pacto Social por la Vivienda 2022-2036 entre 90 organizaciones y agentes económicos y sociales de Euskadi, pacto que instrumenta la planificación estratégica a largo plazo de la política de vivienda, aportando soluciones a las necesidades de acceso a una vivienda asequible para la población vasca, y multiplica el ritmo de la rehabilitación edificatoria residencial para solucionar problemas de accesibilidad y envejecimiento, el reto energético y climático.

El Pacto surge con la visión de profundizar en un desarrollo sostenible vinculado a la vivienda (empleo, actividad, economía sostenible, eficiencia energética, accesibilidad universal) y como una oportunidad de trabajar alianzas y cooperación a largo plazo, en línea con los objetivos de desarrollo sostenible de Naciones Unidas.

Esta planificación a largo plazo se completa y detalla, como exige la Ley de Vivienda 3/2015, con una planificación estratégica a medio plazo, 3 años, los Planes Directores de Vivienda, y, finalmente, con los programas operativos anuales de vivienda.

Siguiendo esta línea de acción estratégica a largo, medio y corto plazo, el nuevo Plan Director de Vivienda 2025-2027, concreta la planificación estratégica de la política de vivienda para los próximos tres ejercicios presupuestarios de manera coherente con el Pacto Social por la Vivienda.



## El PDV 2025-2027 en el contexto estatal

Este PDV se caracteriza por ser el primero que se desarrolla desde la entrada en vigor de la **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**, normativa que por primera vez establece un marco a nivel estatal para la cobertura del derecho constitucional a la vivienda, y que toma como herramienta fundamental para hacerlo la de generar un parque de vivienda social, preferentemente en alquiler, que nos aproxime de forma progresiva a los estándares europeos. En el caso de Euskadi ya se venían realizando la mayoría de las medidas ahora articuladas en dicha ley, lo que refuerza la trayectoria ya emprendida desde hace años en nuestro territorio.

Gracias a esta aproximación entre las estrategias del Gobierno Vasco y el Gobierno de España, en Euskadi se han podido coordinar esfuerzos para ir desarrollando distintas promociones con fondos gestionados por ambas administraciones. De esta manera, el **Plan de Vivienda en Alquiler Asequible del Ministerio de Vivienda** prevé promover unas 1.532 viviendas (868 en Bizkaia, 244 en Gipuzkoa y 420 en Araba).

Junto a la promoción de vivienda en alquiler, hay que mencionar la estrecha colaboración que se está produciendo en torno a la implementación del **Proyecto Estratégico para la Recuperación y la Transformación Económica (PERTE) de la Industrialización de la Vivienda**. Ambas administraciones entienden imprescindible fomentar una industrialización del sector, como elemento de futuro para mejorar su competitividad a largo plazo, desarrollando nuevas soluciones constructivas que progresivamente abarquen un porcentaje mayor de los edificios. Con ello, se podrían reducir los tiempos de edificación y su incertidumbre, aumentar la productividad y competitividad del sector y ofrecer soluciones arquitectónicas de mayor calidad y sostenibilidad, especialmente en el ámbito medioambiental,

Además de los elementos relacionados con la generación de vivienda social y asequible, la ley 12/23 establece una serie de modificaciones en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) con el fin de contener la escalada de precios que se venían produciendo desde el año 2014, y que desde las comunidades autónomas no se podían abordar por no ser competentes en la materia.

En base a ello, se diseña la figura de las **“Zonas de Mercado Residencial Tensionado”** en las que, durante un plazo de 3 años, los alquileres vigentes sobre las viviendas solo pueden incrementarse de manera limitada, incluso aunque se suscriban nuevos contratos de arrendamiento con inquilinos distintos. En el caso de grandes tenedores o viviendas que no han sido alquiladas en los últimos 5 años, el precio fijado deberá respetar los límites establecidos por el índice de referencia de precios de alquiler correspondiente a cada territorio.

En correspondencia con estas obligaciones impuestas a los arrendadores, para que un municipio se pueda declarar zona tensionada, la administración local tiene que proponer un plan de medidas específicas tendente a incrementar la oferta de vivienda asequible.

En esta tarea, el Gobierno Vasco no se ha limitado a definir el procedimiento por el cual se declaran las zonas tensionadas, sino que se está comprometiendo con cada Ayuntamiento a colaborar en el desarrollo de las promociones de alquiler previstas, tanto con subvenciones en aplicación de la orden de fomento de alquiler como promoviendo directamente sobre aquellas parcelas que le sean cedidas gratuitamente.

Desde el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana se prevé dar más contenidos a este instrumento de las Zonas de Mercado Residencial Tensionado, con el fin de que se actúe con distintas medidas combinadas para revertir el incremento descontrolado de los precios de la vivienda. Por ello, se propondrá que en las zonas tensionadas se desarrollen medidas concretas para limitar la presencia de viviendas de uso turístico, mejorar las ventajas fiscales a los propietarios que cedan sus viviendas a Bizigune o ASAP, ampliar los colectivos beneficiarios de ayudas al alquiler, etc.

### **El PDV 2025-2027 en el contexto europeo**

Euskadi no es un caso aislado en su problemática de vivienda.

Existe una apremiante necesidad en toda Europa de proporcionar viviendas sociales y asequibles de calidad y una red de seguridad bien desarrollada para las personas que no tienen acceso al mercado inmobiliario

La inclusión de la cuestión de la vivienda en las orientaciones políticas de la Comisión Europea para el mandato 2025-2029 publicadas en julio de 2024, y que se haya nombrado por primera vez un comisario de Vivienda que debe elaborar un Plan europeo de vivienda asequible como paso decisivo para abordar las necesidades urgentes de las personas que viven en Europa, respetando al mismo tiempo el principio de subsidiariedad, es una **OPORTUNIDAD NUEVA**.

En Europa (también en el mundo según el Fondo Monetario Internacional) existe una emergencia social vinculada a la vivienda por lo que parece preciso que todas las inversiones públicas en viviendas asequibles se consideren fuera del balance presupuestario y financiero, ya que son esenciales para el bienestar de la sociedad en el futuro y a largo plazo; exonerándolas a tal efecto de restricciones presupuestarias en general y de los límites presupuestarios que impone el Pacto de Estabilidad y Crecimiento en particular. Una nueva gobernanza económica en vivienda, en definitiva.

El significativo impacto medioambiental del parque de viviendas, ya que los edificios residenciales representan una proporción importante de la huella de carbono en Europa; nos obliga a implementar la Directiva relativa a la eficiencia energética de los edificios, cuyo objetivo es acelerar las renovaciones eficientes desde el punto de vista energético y fomentar el uso de energías renovables en los edificios, asumiendo, además, la obligación de adoptar medidas para proteger tanto a las personas afectadas por la pobreza energética como a los grupos socialmente vulnerables.

Interesa que el plan europeo de vivienda asequible reconozca el papel decisivo de los proveedores de viviendas sociales, públicas, cooperativas, sin ánimo de lucro y con beneficios limitados junto a un nuevo impulso a la colaboración público-privada, de la que siempre se habla, pero pocas veces se alcanza en términos operativos reales.

El suministro de viviendas asequibles de calidad debe ser un objetivo explícito del próximo marco financiero plurianual europeo.

Se trata, en particular, de fomentar una mejor combinación de diferentes fuentes de financiación y la creación de fondos e instrumentos financieros rotatorios, con el objetivo primordial de garantizar que los fondos públicos sigan invirtiéndose en la provisión de viviendas asequible, lo que debe ir acompañada de financiación europea adicional.

SE precisa aumentar la inversión pública en viviendas sociales y asequibles en todos los niveles de gobierno para hacer frente a los retos actuales; crear instrumentos financieros que garanticen inversiones a largo plazo en vivienda; ejecutar instrumentos financieros adaptados y combinados con subvenciones para garantizar inversiones adicionales en el sector de la vivienda.

Se precisa destacar la necesidad de promover técnicas de construcción industrializadas y modulares destinadas a reducir el consumo de energía, acelerar la entrega de viviendas y perseguir un diseño de alta calidad, además de una mejor calidad de la vivienda.

### **Nuevas medidas en el PDV 2025-2027**

Los objetivos, acciones e indicadores del programa de vivienda 2025,2026 y 2027 y la propia elaboración del Presupuesto vinculado, desarrollaran operativamente las estrategias diseñadas, incluyendo como importante novedad, el programa de Gobierno para esta legislatura.

El Plan Director de Vivienda 2025-2027 partiendo de la situación de emergencia habitacional actual en Euskadi y UE, pretende desarrollar las

oportunidades de mayor valor que abren en el nuevo contexto europeo, con la misión de revertir la situación actual de emergencia social en materia de vivienda, mejorando las condiciones de acceso y permanencia en una vivienda asequible, digna y adecuada tanto a los colectivos y grupos de población más vulnerables, así como a las clases medias, especialmente a las personas y familias que deben abordar un esfuerzo excesivo para el pago de su vivienda, y, con carácter transversal, a las mujeres (dada su situación económica más desfavorable para acceder a una vivienda a precio asequible). De forma específica, se trata de mejorar los niveles de emancipación de la juventud vasca, tratando de acercar las tasas de emancipación a los niveles medios de la UE.

Por ello, el PDV 2025-2027 se concentra en activar todas las medidas que favorezcan el incremento de la producción de vivienda asequible, descartando apriorismos y buscando aquellas alianzas entre agentes públicos y privados que contribuyan al objetivo común de garantizar el derecho a la vivienda de todas las personas con vecindad administrativa en Euskadi, tal y como propugna el artículo 7 de la ley 3/2015 .

Entre los elementos incluidos en el presente PDV, que se van a activar plenamente durante los próximos ejercicios y cuya contribución se entiende como fundamental para mejorar las condiciones de acceso de la ciudadanía vasca a una mayor oferta de vivienda, se encuentran:

- Ayudas y avales para hacer frente el coste de acceso a la vivienda, dando cobertura a más personas y colectivos, ampliando el rango de beneficiarios tanto por sus características particulares como por sus niveles de ingresos.
- La mejora de la mixtura social de las viviendas de protección pública en alquiler mediante el desarrollo del cupo de vivienda asequible, para rentas entre 21.000 Y 39.000 euros
- Las reformas normativas que resulten adecuadas para acelerar el desarrollo de los sectores urbanos de suelo urbanizable con mayores reservas de vivienda de protección pública, garantizando los principios de cohesión territorial y urbana previstos en la legislación actual.
- La creación de una reserva estratégica de suelo, dotada con recursos de las administraciones, que permita promover de manera más ágil viviendas en alquiler en colaboración con operadores públicos y privados.
- La implantación de las Zonas de Mercado Residencial Tensionado, en aplicación de la ley estatal de vivienda, a fin de promover más vivienda asequible en colaboración con los Ayuntamientos y, simultáneamente, contener los precios de alquiler de vivienda habitual.
- Se acentuarán las medidas destinadas al control de la función social de la vivienda, como el canon a las viviendas deshabitadas, y se buscará limitar al crecimiento experimentado por las viviendas destinadas a uso turístico.
- En colaboración con las Diputaciones Forales, el diseño de un paquete medidas fiscales en el IRPF para favorecer tanto a arrendadores como arrendatarios e incentivar el incremento de contratos de alquiler de vivienda habitual, tanto en el mercado libre como mediante la cesión de viviendas a los programas públicos de intermediación (Bizigune, ASAP, programas locales...)
- Una estrategia integral de fomento de la construcción industrializada, con el fin de mejorar la calidad, la asequibilidad y los procesos de edificación de las viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales.

Asimismo y en el ámbito de la mejora del parque de edificios y viviendas se trata de proseguir con el notable esfuerzo ya realizado en los últimos años manteniendo el ritmo de los procesos de rehabilitación de acuerdo con el objetivo del Pacto Social por la Vivienda, e impulsando en mayor medida la accesibilidad universal y la eficiencia energética, la descarbonización con el horizonte a largo plazo de un parque de edificios cero contaminantes, desarrollando el uso de energías renovables, atacando la pobreza energética y favoreciendo la renovación integral de edificios, viviendas, barrios y zonas de actuación preferentes..

## **MISION**

Revertir la situación actual de emergencia social en materia de vivienda, mejorando las condiciones de acceso y permanencia en una vivienda asequible, digna y adecuada tanto a los colectivos y grupos de población más vulnerables, así como a las clases medias, especialmente a las personas y familias que deben abordar un esfuerzo excesivo para el pago de su vivienda, y, con carácter transversal, a las mujeres y personas jóvenes (dada su situación económica más desfavorable para acceder a una vivienda a precio asequible). De forma específica, se trata de mejorar los niveles de emancipación de la juventud vasca, tratando de acercar las tasas de emancipación a los niveles medios de la UE.

En el ámbito de la mejora del parque de edificios y viviendas se trata de proseguir con el notable esfuerzo ya realizado en los últimos años manteniendo el ritmo de los procesos de rehabilitación de acuerdo con el objetivo del Pacto Social por la Vivienda, e impulsando en mayor medida la accesibilidad universal y la eficiencia energética.

## **VISION**

Lograr que en 2027 se haya incrementado, de manera relevante, el parque de alquiler asequible de Euskadi, considerándolo ya como una infraestructura social de país, mediante la promoción de 5.250 nuevas viviendas en alquiler de las 7.000 previstas durante la legislatura 2024-2028, a través de la colaboración entre las diversas instituciones, así como mediante el impulso de la colaboración con el sector de la construcción y el tercer sector.

Asimismo, se trata de alcanzar a rehabilitar 62.000 viviendas y 10.000 edificios en estos tres años, de los cuales 3.500 edificios y 20.000 viviendas lo serían incluyendo la mejora de su eficiencia energética, impulsando la aplicación de las ITEs y mejorando considerablemente los niveles de accesibilidad y eficiencia energética del parque existente de edificios y viviendas de Euskadi. Si en 2025 y 2026 el impacto de la política de rehabilitación debe alcanzar anualmente al 2,5% de los edificios residenciales vascos, en 2027 ese porcentaje debe situarse ya en el 3%.

## SEÑAS DE IDENTIDAD DEL PDV 2025 – 2027

- 1** Responder a la situación de emergencia habitacional mediante la aplicación y desarrollo de las herramientas e instrumentos que permite la Ley estatal, así como la propia normativa vasca pionera en el Estado. En concreto, se trata de impulsar una nueva forma de gobernanza y colaboración institucional. De este modo, se trata de que el Foro de la Vivienda de Euskadi asuma un rol estratégico para abordar la compleja situación de los municipios declarados tensionados, mediante la aplicación de una mezcla de medidas que traten de evitar las situaciones de mayor vulnerabilidad, al mismo tiempo que impulsen el acceso a la vivienda a un precio asequible, y la movilización de vivienda vacía para aumentar la oferta de vivienda en alquiler, preferiblemente a un precio asequible a través, por ejemplo, de programas como Bizigune.
- 2** Continuar con el esfuerzo necesario para incrementar el parque de viviendas protegidas en alquiler con el fin de alcanzar el objetivo en 2036 que figura en el Pacto Social por la Vivienda 2036 que consiste en alcanzar a duplicarlo para ese año y responder así a la necesidad de la gran mayoría de las personas inscritas en Etxebide. Para ello, el modelo de promoción apuesta por combinar la iniciativa pública y privada y la social e incorporar también otras fórmulas alternativas de acceso a la vivienda como el cohousing o la vivienda compartida.
- 3** Llevar a cabo un seguimiento integral del amplio sistema de prestaciones, tratando de adaptarlo, de forma más pertinente, a la actual situación del mercado de la vivienda, y asumir la gestión integral de la Prestación Económica de Vivienda en el marco del reconocimiento del Derecho Subjetivo a la Vivienda, lo que supone, junto al resto de prestaciones, que decenas de miles de personas y familias dispongan de una ayuda consistente para hacer frente al pago del alquiler.
- 4** Apoyar decididamente los procesos de emancipación de la población joven, mediante la ampliación de la cobertura de Gaztelagun, el incremento de los cupos de adjudicación de vivienda protegida destinados a la población joven, la puesta en marcha de un sistema de avales para apoyar la compra de vivienda y la coordinación con el programa Emantzipa de la Dirección de Juventud
- 5** Continuar con el elevado ritmo de realización de actuaciones de rehabilitación del parque de viviendas y edificios de Euskadi alcanzado en el marco del anterior plan director conforme a la dirección que marca el Pacto Social por la Vivienda 2036, favoreciendo las actuaciones que apuesten por la rehabilitación integral, la mejora de la accesibilidad y la eficiencia energética de forma coordinada con las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación que verán reforzado su papel como entidades colaboradoras en la gestión de los programas y los Ayuntamientos de la CAE.
- 6** Mantener el compromiso de integrar la perspectiva de género en todas las actuaciones del Plan Director de Vivienda 2025-2027. Este objetivo, de carácter transversal, incide sobre el conjunto de estrategias, destacando entre las mismas, un especial cuidado en los procesos de seguimiento y análisis de las necesidades de vivienda de las mujeres, que presentan como promedio, una

situación económica y laboral más desfavorable que limita en mayor medida el acceso a una vivienda asequible y, de forma específica, los niveles de emancipación de las mujeres jóvenes de la CAPV.

Como seña de identidad adicional del Plan, debemos hacer referencia al carácter participativo utilizado durante su elaboración.

Con el objeto de que el Plan recogiera las necesidades, expectativas y propuestas ciudadanas y sociales en relación a la vivienda en Euskadi y de que fuera el fruto de un amplio consenso social y experto, el Plan Director de Vivienda 2025-2027 ha llevado asociado un proceso participativo que ha incluido tanto la participación directa de la ciudadanía (destacando las personas inscritas como demandantes de vivienda en Etxebide-Servicio Vasco de Vivienda) como de los principales agentes institucionales, sociales y empresariales relacionados con la vivienda en Euskadi.

En el documento anexo “Proceso de elaboración del Plan Director de Vivienda 2025-2027: MEMORIA DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y SOCIAL” se describe en detalle este proceso participativo y se muestran las opiniones y propuestas recibidas y el impacto que la participación ha tenido en la elaboración de este Plan.

## **4.- CONTENIDO DEL PLAN**

En Euskadi contamos con la Ley de Vivienda de 2015 y con el Pacto Social por la Vivienda 2022- 2036 que ofrecen el marco general de actuación concertada entre todos los agentes institucionales y sociales implicados, reconociendo el derecho subjetivo de la ciudadanía a una vivienda digna y estableciendo, entre otros objetivos, aumentar la oferta pública de alquiler asequible y la rehabilitación integral con criterios de accesibilidad y eficiencia energética de los edificios y viviendas de Euskadi.

Sobre esta base, se plantea la articulación del Plan Director de Vivienda 2025-2027 en torno a 4 grandes ejes que se vertebran mediante una serie de Estrategias, que a su vez se desarrollarán en medidas y, con mayor detalle, en Líneas estratégicas y Acciones.

### **1.- EJES**

#### **1.1.- Estrategias**

##### **1.1.1.- Líneas Estratégicas (L.E.)**

##### **1.1.1.1.- Acciones (A)**

También se plantea identificar proyectos tractores que, de forma transversal, permitan alcanzar los principales objetivos y metas del PDV. Este tipo de enfoque, complementario al esquema del PDV más tradicional, facilita la realización de los procesos de participación y la comunicación de un plan, al focalizar sobre un objetivo finalista (como puede ser el dar respuesta coordinada a un colectivo o grupo de población) las diversas acciones que se integran en diversos ejes y estrategias del Plan. En el Anexo. al final de este documento, se adjuntan 4 proyectos o estrategias transversales que pueden ser de especial relevancia en el período de implementación de este nuevo Plan Director al generare sinergias entre diferentes acciones incluidas a lo largo del mismo.

## Eje 1: PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

<b>Estrategia 1.1.</b>	<b>Desarrollar el sistema residencial de protección pública</b>
L.E.1.1.1.	Promoción de la vivienda de protección pública en todas sus tipologías y los alojamientos dotacionales
L.E.1.1.2.	Fomento del alquiler asequible
L.E.1.1.3.	Impulso de nuevas fórmulas para hacer frente a la necesidad de vivienda asequible
L.E.1.1.4.	Programa de compra pública de viviendas
L.E.1.1.5.	Ejercicio del derecho de tanteo y retracto de viviendas protegidas
L.E.1.1.6.	Aumentar el parque de viviendas gestionadas por ALOKABIDE
L.E.1.1.7.	Convenios con las administraciones competentes en materia de vivienda

<b>Estrategia 1.2.</b>	<b>Movilización de suelo para el desarrollo de vivienda de protección pública</b>
L.E.1.2.1.	Impulsar un compromiso institucional para agilizar e impulsar la activación de suelo
L.E.1.2.2.	Modificaciones normativas en la ley del suelo y en el decreto de estándares urbanísticos

<b>Estrategia 1.3.</b>	<b>Mejorar los procedimientos de adjudicación y la mezcla social del parque de alquiler</b>
L.E.1.3.1.	Mejorar los procedimientos de adjudicación para su mejor adaptación a las necesidades de las personas y familias con especial necesidad de acceso a la vivienda
L.E.1.3.2.	Fomentar la mezcla y la cohesión social sobre el parque de vivienda construido

<b>Estrategia 1.4.</b>	<b>Movilización de la vivienda del parque existente hacia el alquiler asequible</b>
L.E.1.4.1.	Mejora de los programas de movilización de vivienda vacía
L.E.1.4.2.	Promover la implantación del DECRETO 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda
L.E.1.4.3.	Continuar con los procesos de control e inspección del parque de vivienda protegida

## Eje 2: REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDA

<b>Estrategia 2.1.</b>	<b>Promover la rehabilitación y la innovación en vivienda, mejorando la eficiencia energética, la accesibilidad y la construcción sostenible</b>
L.E.2.1.1.	Mejorar los programas de rehabilitación y sostenibilidad del parque privado
L.E.2.1.2.	Impulsar el mantenimiento y rehabilitación del parque público de vivienda mejorando su eficiencia energética
L.E.2.1.3.	Promocionar la accesibilidad universal

<b>Estrategia 2.2.</b>	<b>Coordinación con las SUR (Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación), ayuntamientos y sociedades públicas de vivienda para la mejor atención a la ciudadanía y la promoción de la figura del agente rehabilitador y la rehabilitación integral</b>
L.E.2.4.1.	Dar continuidad al impulso en la coordinación interinstitucional llevado a cabo durante el anterior Plan para dinamizar la rehabilitación

## Eje 3: SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA Y PARA LOS PROCESOS DE EMANCIPACIÓN DE LAS PERSONAS JÓVENES

<b>Estrategia 3.1.</b>	<b>Ayudar a las personas jóvenes a comenzar un nuevo proyecto de vida mediante el sistema de prestaciones y ayudas</b>
L.E.3.1.1.	Reforzar y ampliar el sistema de prestaciones que facilita el acceso en los procesos de emancipación en el mercado libre en régimen de alquiler
L.E.3.1.2.	Reforzar y ampliar el sistema de prestaciones que facilita el acceso en los procesos de emancipación en el mercado libre en régimen de compra
L.E.3.1.3.	Fortalecer los sistemas de orientación e información para favorecer la emancipación

<b>Estrategia 3.2.</b>	<b>Desarrollar el sistema de recursos y prestaciones destinados a garantizar el acceso a una vivienda asequible para las personas con menos recursos económicos</b>
L.E.3.2.1.	Impulsar la aplicación del Derecho subjetivo a la vivienda y la gestión coordinada de las prestaciones al alquiler
L.E.3.2.2.	Nuevas medidas de apoyo financiero para colectivos con mayores dificultades

<b>Estrategia 3.3.</b>	<b>Atender a los colectivos en especial situación de vulnerabilidad e indefensión (alternativa habitacional desahucios, violencia de género, sin hogarismo, inclusión social...)</b>
L.E.3.3.1.	Colaboración con el tercer sector para la mejor respuesta a las necesidades de las personas en situaciones de vulnerabilidad, así como a las personas en situación de discapacidad
L.E.3.3.2.	Actuaciones vinculadas con los cupos de adjudicación y la intervención en procesos de lanzamientos judiciales

#### Eje 4: MODERNIZACIÓN SOSTENIBLE Y TRANSFORMADORA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

**Estrategia 4.1. Implementación del Proyecto Estratégico para la Recuperación y la Transformación Económica (PERTE) de la Industrialización de la Vivienda del Gobierno de España y otras posibles líneas de financiación para el sector**

**L.E.4.1.1.** Acceder e implementar las líneas de financiación del PERTE estatal y otras líneas y fuentes de financiación que contribuyan a reforzar la competitividad y la industrialización del sector

**Estrategia 4.2. Reforzar el sector de la construcción a través de la estrategia de industrialización y la calidad del empleo**

**L.E.4.2.1.** Fortalecer el tejido empresarial y de su potencial de generación de valor añadido

**Estrategia 4.3. Promover la calidad, innovación y sostenibilidad en la edificación y rehabilitación**

- L.E.4.3.1.** Consolidar la arquitectura como eje de una política de calidad
- L.E.4.3.2.** Fomentar la investigación + innovación + sostenibilidad en la edificación pública
- L.E.4.3.3.** Apoyo al Instituto de Arquitectura de Euskadi (EAI/IAE) como agente divulgador y dinamizador

#### Eje 5. SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN

**Estrategia 5.1. Impulso del Pacto Social por la Vivienda 2036 como eje vertebrador de la política de vivienda**

**L.E.5.1.1.** Consolidación de las herramientas y foros de colaboración vinculados al Pacto Social por la Vivienda 2036

**Estrategia 5.2. Fortalecimiento de los sistemas de gobernanza y desarrollo de los sistemas y herramientas para la coordinación público-pública**

**L.E.5.2.1.** Intervenir en el mercado de la vivienda en los municipios declarados como tensionadas

**L.E.5.2.2.** Implementar los mecanismos y herramientas jurídicas de forma coordinada entre las diversas instituciones con competencias para hacer frente a la situación de emergencia habitacional

**L.E.5.2.3.** Coadyuvar en el diseño e implementación de una fiscalidad alineado con la política de vivienda del Gobierno Vasco e instrumentos financieros que mejoren su financiación

**Estrategia 5.3. Fortalecimiento de la colaboración y coordinación público-privada**

**L.E.5.3.1.** Fortalecer la colaboración con el sector privado en línea con la estrategia que marca el Pacto Social por la Vivienda

**L.E.5.3.2.** Fortalecer la colaboración con el tercer sector en línea con la estrategia que marca el Pacto Social por la Vivienda

**Estrategia 5.4. Impulso de los sistemas de observación y evaluación de las políticas de vivienda**

**L.E.5.4.1.** Impulso de los sistemas de planificación y evaluación propios de la política de vivienda vasca

**Estrategia 5.5. Mejora en los sistemas de comunicación y atención a la ciudadanía y en la respuesta más eficaz a sus demandas**

**L.E.5.5.1.** Perfeccionar los sistemas de atención y de comunicación y escucha con la ciudadanía

**L.E.5.5.2.** Mejorar la eficacia y eficiencia de los procesos administrativos

**Estrategia 5.6. Estrategias de financiación complementarias a la financiación tradicional**

**L.E.5.6.1.** Implementar nuevos sistemas de financiación específicos de las políticas de vivienda

**L.E.5.6.2.** Continuar con la labor de búsqueda y acceso a financiación procedente de instituciones europeas e internacionales

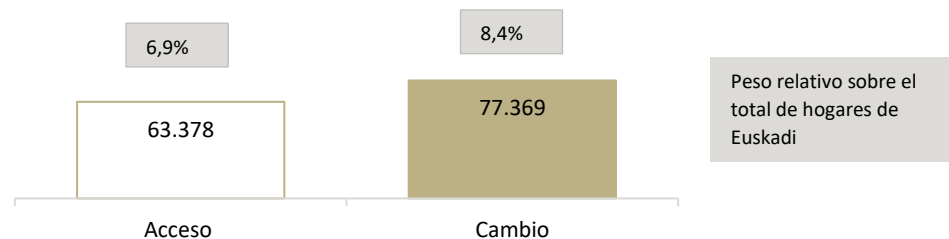
## Eje 1

### PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

**Objetivo estratégico:** Responder a la situación de emergencia habitacional en la que se encuentra un porcentaje considerable de la población inscrita en Etxebide que demanda vivienda en alquiler protegido. Para ello, el Plan Director integra diversas medidas con el fin de aumentar el ritmo de edificación del parque de viviendas protegidas en alquiler y responder a los objetivos del Pacto Social por la Vivienda 2036 que supone duplicar el parque de vivienda en alquiler en el horizonte de 2036

Esta apuesta se sustenta en los diversos diagnósticos realizados en los informes publicados por el Observatorio Vasco de la Vivienda que ponen el foco en la situación de un creciente número de hogares con necesidad de acceso y cambio de vivienda. De este modo, en 2023 se contabilizan 70.012 personas de 18 a 44 años que manifiestan la necesidad de acceder a su primera vivienda, lo que se traduce en 63.378 viviendas necesarias en un horizonte de 4 años (6,9% de los hogares) mientras que 77.369 hogares se plantean el cambio de vivienda.

Necesidades de acceso a la primera vivienda (en número de viviendas), hogares con necesidad de cambio de vivienda de sus viviendas sobre el total del parque de vivienda en 2023



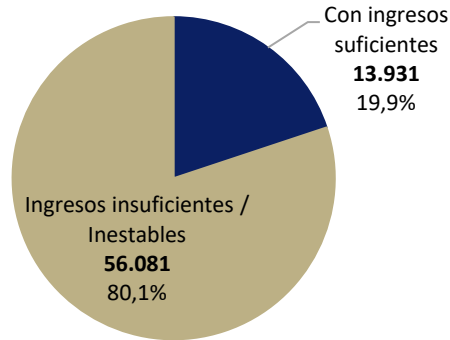
Fuente: Encuesta de Necesidades y demanda de vivienda. Gobierno Vasco

Sin embargo, la gran mayoría de estas personas y familias no pueden plantearse el acceso al mercado de vivienda libre. Así, cuatro de cada cinco personas con necesidad de acceder a su primera vivienda no disponen de ingresos suficientes para responder a esta necesidad, dado su nivel de ingresos y lo elevado del precio de la vivienda en la CAPV. En este orden de cosas, se pone de relieve la necesidad de una política de vivienda consistente que apueste claramente por la edificación de vivienda protegida para poder facilitar el acceso a una vivienda a un precio asequible a estos grupos de población.

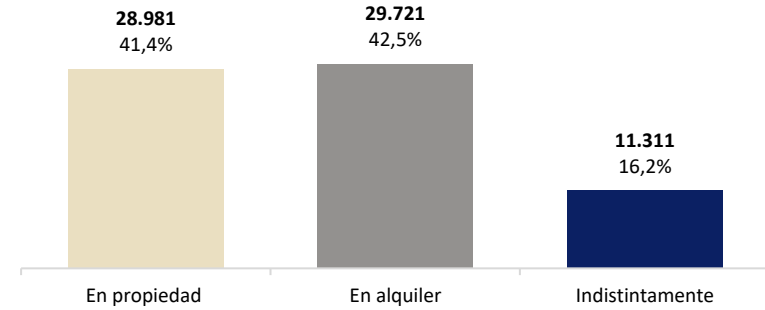


Personas de 18 a 44 años con necesidades de acceso a la primera vivienda y que cuentan con algún tipo de ingreso por suficiencia de los ingresos y por régimen de tenencia de las viviendas demandadas. 2023

Suficiencia de los ingresos



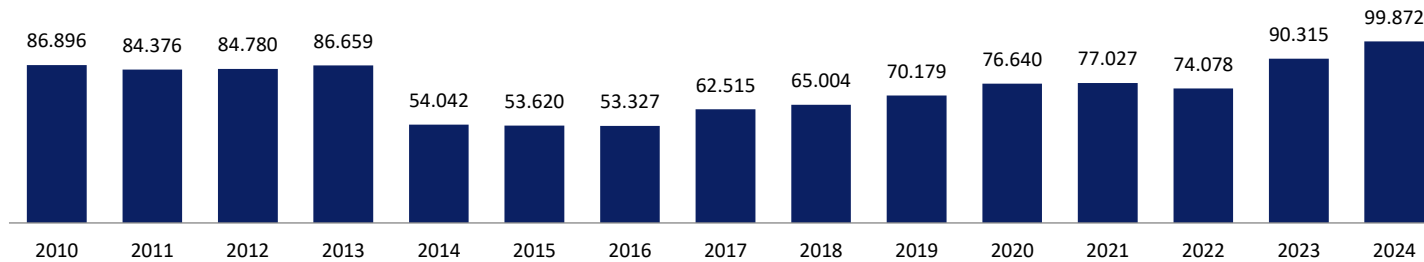
Régimen de tenencia



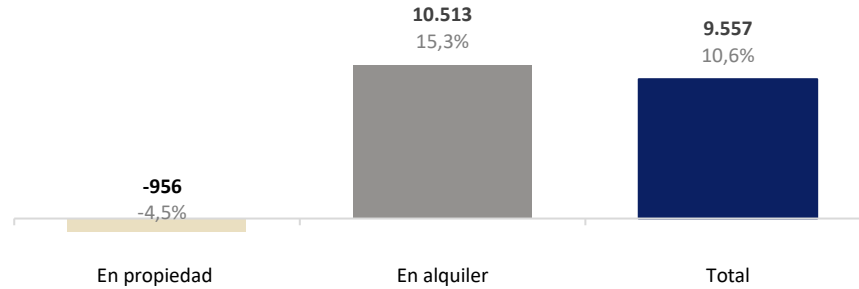
Fuente: Encuesta de Necesidades y demanda de vivienda. Gobierno Vasco

En este mismo orden de cosas, a finales de 2024 Etxebide registró 9.557 solicitudes más que en 2023 (+10,6%) hasta rozar las 100 mil solicitudes (99.872 solicitudes). Este fuerte incremento se concentró en la demanda de vivienda protegida en alquiler que registra un fuerte incremento del 15,3% con 10.513 solicitudes más que en 2023, mientras que la demanda de vivienda en compra redujo en un 4,5% (956 solicitudes menos que en 2023). De este modo, la gran mayoría de las solicitudes registradas se decantan por la vivienda de alquiler protegido.

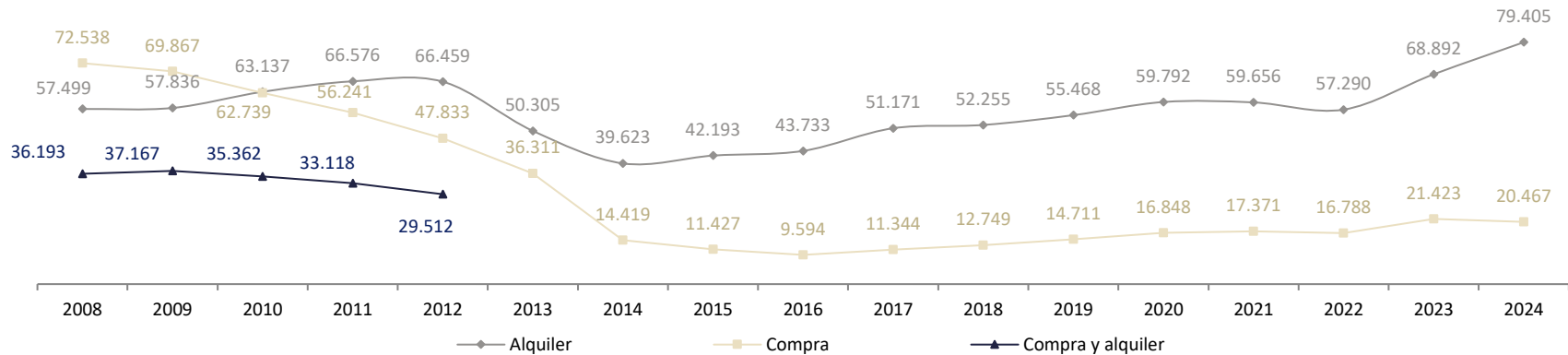
Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud). 2010-2024



Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud). Variación 2023-2024



Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud) según régimen de acceso solicitado. 2010-2024



Ante este diagnóstico, este Plan Director apuesta por un modelo de promoción que incorpora una mezcla de medidas y acciones que requieren un esfuerzo compartido de la iniciativa pública, privada y social para disponer de mayores recursos de cara a promover, durante el periodo de vigencia del plan, 5.250 de las 7.000 viviendas en régimen de alquiler social y asequible que se prevén desarrollar durante la XIII Legislatura del Gobierno Vasco (2024-2028), de modo que:

- » Se incremente de manera significativa la oferta de viviendas promovidas en régimen de alquiler por parte de operadores públicos, privados y sociales.
- » Se destine al colectivo de personas jóvenes el 50% del conjunto de nuevas viviendas y alojamientos dotacionales promovidos, al tiempo que se crean más soluciones habitacionales para las personas beneficiarias del derecho subjetivo a la vivienda.
- » Se alcancen los objetivos previstos por el Pacto Social por la Vivienda para su primer quinquenio (2022-2026), entre los que se encuentran:
  - N.º de viviendas del parque de alquiler protegido: 33.750.
  - N.º de viviendas del parque total protegido (alquiler, plena propiedad o propiedad en derecho de superficie): 88.549.

El Plan Director prevé, por lo tanto, incrementar de manera notable el ritmo de generación de vivienda asequible, de modo que ya desde el 2025 se establezcan las bases para cumplir los objetivos previstos durante la legislatura.

	Plan Director de Vivienda 2025-2027	Programa de Gobierno 2024-2028
PROMOCIÓN DEPARTAMENTO (ADAS)	675	900
PROMOCIÓN VISESA	2.000	3.000
PROMOCIÓN RESTO (Ayuntamientos, promotores privados, cohousing y programa Alokairu)	1.750	2.000
VIVIENDAS COMPRADAS	375	500
VIVIENDA VACIA	450	600
<b>TOTAL</b>	<b>5.250</b>	<b>7.000</b>

Eje 1. PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

Eje 2 REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDA

Eje 3. SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA Y PARA LOS PROCESOS DE EMANCIPACIÓN DE LAS PERSONAS JÓVENES.

Eje 4. MODERNIZACIÓN SOSTENIBLE Y TRANSFORMADORA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Eje 5. SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN

### Estrategias

**1.1.** Desarrollar el sistema residencial de protección pública

**1.2.** Movilización de suelo para el desarrollo de vivienda de protección pública

**1.3.** Mejorar los procedimientos de adjudicación y la mixicidad social del parque de alquiler

**1.4.** Movilización de la vivienda del parque existente hacia el alquiler asequible

### Estrategia

#### 1.1.

### Desarrollar el sistema residencial de protección pública

**Objetivo:** En desarrollo de la ley 3/2015 de vivienda y la ley del suelo, se trata de fomentar la promoción de viviendas de protección pública mediante el establecimiento de medidas económicas, fiscales y urbanísticas, de manera coordinada entre todas las administraciones públicas. Además, utilizar el incremento en la promoción de viviendas de protección pública para contribuir a la cohesión social de barrios y ciudades, desarrollando la mezcla de tipologías, de regímenes protectores y de modos legales de tenencia y disfrute.

#### L.E.1.1.1. Promoción de la vivienda de protección pública en todas sus tipologías y los alojamientos dotacionales

**Objetivo:** Mejorar la apuesta por la actividad promotora de vivienda de protección pública, incrementando los objetivos de realización tanto por parte de promotores públicos como privados. En un modelo en el que las administraciones públicas ejercen como agentes tractores para la generación de vivienda en alquiler asequible, el objetivo es dinamizar los ámbitos residenciales pendientes de desarrollo o consolidación con la promoción de vivienda protegida en todas sus tipologías y regímenes de acceso, de forma que se generen barrios cohesionados a nivel social y urbanístico

### Acciones

**A.1.1.1.1.** Promocionar los distintos recursos que integran el sistema residencial de protección pública:

- » Viviendas de protección social.
- » viviendas tasadas de régimen autonómico municipal
- » y alojamientos dotacionales.

- A.1.1.1.2.** Acometer por parte del Gobierno Vasco el incremento del parque público de alquiler, colaborando con el resto de las administraciones competentes en materia de vivienda en los ámbitos residenciales a ejecutar, bajo el principio de cohesión social previsto en el artículo 80 de la ley de suelo y su normativa de desarrollo.
- A.1.1.1.3.** Desarrollar vía Decreto la modalidad de Viviendas Tasadas Autonómicas con el objeto de poder emplear parcialmente los instrumentos de colaboración público-privada de financiación de vivienda protegida a esta modalidad en régimen de compra

#### **L.E.1.1.2. Fomento del alquiler asequible**

**Objetivo:** Continuar apoyando y financiando todas las actuaciones que contribuyen a incrementar el alquiler asequible, independientemente de que su promoción sea pública, privada o social, mediante las medidas económicas previstas en las normativas de fomento de alquiler en vigor o normativa que la sustituya mediante las siguientes acciones

#### **Acciones**

---

- A.1.1.2.1.** Promoción de vivienda de nueva construcción, tanto de viviendas de protección pública como de viviendas libres, para su puesta en arrendamiento protegido.
- A.1.1.2.2.** Rehabilitación, con adquisición previa en su caso, y puesta en arrendamiento protegido de viviendas y edificios completos.
- A.1.1.2.3.** Promoción de vivienda de nueva construcción o rehabilitación para enajenación a un tercero con destino a arrendamiento protegido.
- A.1.1.2.4.** Adquisición de viviendas y edificios completos, para su puesta en arrendamiento protegido.
- A.1.1.2.5.** Promoción o rehabilitación de alojamientos dotacionales por entidades públicas y personas jurídicas privadas.
- A.1.1.2.6.** Rehabilitación y puesta en arrendamiento protegido de viviendas en los medios rurales.
- A.1.1.2.7.** Rehabilitación y puesta en arrendamiento protegido de viviendas en medios rurales en situación de despoblación.
- A.1.1.2.8.** Captación y puesta en alquiler protegido de viviendas y edificios de titularidad privada.
- A.1.1.2.9.** Promoción de vivienda de nueva construcción, tanto de protección pública como de viviendas libres, destinadas al cohousing y promovidas por asociaciones sin ánimo de lucro y cooperativas de viviendas, en régimen de cesión de uso.
- A.1.1.2.10.** Rehabilitación, con adquisición previa, en su caso, del edificio completo, de viviendas libres, destinadas al cohousing y promovidas por asociaciones sin ánimo de lucro y cooperativas de viviendas, en régimen de cesión de uso.
- A.1.1.2.11.** Reconversión de edificios existentes no residenciales que pudieran reconvertirse en soluciones habitacionales rotatorias como alojamientos dotacionales
- A.1.1.2.12.** Incremento del número de alojamientos dotaciones mediante fórmulas innovadoras como la promoción de alojamientos dotaciones mediante la edificación de levantes sobre el parque de vivienda protegida ya edificado

### **L.E.1.1.3. Impulso de nuevas fórmulas para hacer frente a la necesidad de vivienda asequible**

**Objetivo:** En los últimos años se vienen desarrollando fórmulas de acceso a la vivienda que trascienden la tradicional dicotomía entre compra y alquiler. Son fórmulas mixtas que tienen como común denominador la cooperación entre personas y colectivos para superar las barreras asociadas a la falta de asequibilidad de la vivienda en el mercado libre. Estas iniciativas buscan potenciar las características de la vivienda como un bien social en vez de como un bien de inversión, así como el impacto positivo de los proyectos comunitarios frente a la creciente problemática de aislamiento individual y pérdida de redes de apoyo, especialmente en el caso de las personas mayores.

Entre estas nuevas fórmulas se pueden citar:

- las viviendas colaborativas, nueva tipología de vivienda introducida por el Vivienda que se encuentra inserta en un edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común. Las viviendas colaborativas se enmarcan en el modelo de vida en común conocido como “cohousing” que, en la vertiente que se quiere promover desde el Departamento de Vivienda, se refieren al regulado por lo dispuesto en la disposición adicional tercera de la Ley de Vivienda, se identifican con las promovidas por asociaciones sin ánimo de lucro o sociedades que ceden en uso las viviendas a sus socios o cooperativistas. Los objetivos comunitarios que se buscan, a la hora de desarrollar en este tipo de viviendas, suelen estar relacionados con la emancipación de personas jóvenes, el envejecimiento activo o la revitalización de zonas rurales.
- las viviendas compartidas, entendidas como aquellas en las que dos o más personas comparten una vivienda por habitaciones, dentro de un programa orientado a favorecer la emancipación de personas jóvenes, la recuperación de la vida social de las personas mayores o ambas a la vez. Por ello, las viviendas compartidas pueden darse:
  - » entre personas jóvenes o personas mayores
  - » entre personas jóvenes y mayores (viviendas intergeneracionales)

### **Acciones**

---

- A.1.1.3.1.** Extender fórmulas innovadoras de residencia dando seguridad jurídica y haciendo viables estos proyectos que dan respuestas a nuevas realidades., como: aojamientos temporales, vivienda colaborativa, viviendas intergeneracionales y apartamentos tutelados.
- A.1.1.3.2.** Facilitar convenios tripartitos Gobierno Vasco – Entidades Locales- Cooperativas en cesión de uso para cesión de suelos públicos a estas últimas.
- A.1.1.3.3.** Equiparar la cuota del derecho de uso al pago por arrendamiento a los efectos de su inclusión en los programas de Alquiler Asequible

**L.E.1.1.4. Programa de compra pública de viviendas**

Objetivo: Incrementar el parque de viviendas protegidas mediante la compra de vivienda libre y poder introducir en el mercado vivienda protegida en régimen de alquiler”

**Acciones**

---

**A.1.1.4.1.** Adquisición de viviendas por parte del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana mediante diversas fórmulas para su gestión pública en régimen de alquiler (adquisiciones directas en el mercado, ejercicio de los derechos de adquisición preferente del Gobierno Vasco) 125 al año.

**L.E.1.1.5. Ejercicio del derecho de tanteo y retracto de viviendas protegidas**

Objetivo: Aumentar el número de viviendas tanteadas para destinarlas a arrendamiento protegido con carácter permanente

**Acciones**

---

**A.1.1.5.1.** Ejercicio de tanteos y retractos por parte del Gobierno Vasco en nombre propio o mediante su cesión en beneficio de otras administraciones públicas o entidades sociales, con el fin de que destinen dichas viviendas a arrendamiento protegido con carácter permanente.

**L.E.1.1.6. Aumentar el parque de viviendas gestionadas por ALOKABIDE**

Objetivo: Incrementar el parque de viviendas gestionadas por ALOKABIDE

**Acciones**

---

**A.1.1.6.1.** Incrementar el número de viviendas gestionadas por ALOKABIDE, hasta alcanzar las 20.000 en 2028.

#### **L.E.1.1.7. Convenios con las administraciones competentes en materia de vivienda**

**Objetivo:** Se busca favorecer la coordinación y cooperación entre administraciones públicas, para incrementar el sistema residencial de protección pública y mejorar su financiación, aprovechando las herramientas que se encuentran habilitadas tanto en la ley de vivienda (planes directores de vivienda) como en los planes trianuales a ejecutar en los términos municipales declarados como Zonas de Mercado Residencial Tensionado (ZMRT).

De este modo, y con el fin de aumentar la oferta de vivienda asequible, estos planes pueden servir para identificar aquellos ámbitos o suelos en los que el Gobierno Vasco y los Ayuntamientos pueden colaborar mediante la cesión de parcelas en favor del Departamento de Vivienda, tanto para desarrollar vivienda en alquiler como para promover alojamientos dotacionales. Con el fin de mejorar la planificación y programación de las políticas públicas de vivienda a nivel local, el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana abrirá una línea de subvenciones para redactar dichos documentos.

De especial interés estratégico reviste utilizar estas herramientas en las tres capitales vascas, por su papel central en sus respectivas áreas metropolitanas y por generar los movimientos más importantes de entrada y salida de población. Se plantea el desarrollo de 3.000 viviendas y 1.000 ADAS en las capitales durante los próximos 4 años, la mayor parte fruto de la labor de impulso que se realizará con su previsible declaración como zonas tensionadas y, como consecuencia, con la aprobación de sus planes trianuales y aplicación de las medidas específicas previstas en la ley estatal de vivienda

#### **Acciones**

---

**A.1.1.7.1.** Utilizando las herramientas actuales y las derivadas de los planes directores locales de vivienda o los planes de medidas específicas de las ZMRTs, establecer convenios para desarrollar ámbitos residenciales pendientes de desarrollo.

Eje 1. PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

Eje 2. REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDA

Eje 3. SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA Y PARA LOS PROCESOS DE EMANCIPACIÓN DE LAS PERSONAS JÓVENES.

Eje 4. MODERNIZACIÓN SOSTENIBLE Y TRANSFORMADORA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Eje 5. SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN

#### Estrategias

1.1. Desarrollar el sistema residencial de protección pública

1.2. Movilización de suelo para el desarrollo de vivienda de protección pública

1.3. Mejorar los procedimientos de adjudicación y la mixicidad social del parque de alquiler

1.4. Movilización de la vivienda del parque existente hacia el alquiler asequible

#### Estrategia

##### 1.2.

#### Movilización de suelo para el desarrollo de vivienda de protección pública

Objetivo: Actualizar la normativa urbanística vigente con el fin de agilizar y flexibilizar la tramitación urbanística de los suelos, redensificar el parque público de vivienda y acelerar el desarrollo de aquellos ámbitos en los que existan viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales pendientes de ejecutar.

Igualmente, cumplir con los objetivos vinculados a la sostenibilidad e incentivar una ordenación urbanística inclusiva, a través de un modelo de ciudad identificado en el planeamiento urbanístico y que responda a los requerimientos, inquietudes y anhelos de la sociedad actual, para conformar unos entornos habitables alineados con la Agenda Urbana del País Vasco y la Agenda de Desarrollo Sostenible y en los que ninguna persona quede atrás.

##### L.E.1.2.1. Impulsar un compromiso institucional para agilizar e impulsar la activación de suelo

Objetivo: Movilizar los recursos gestionados por las administraciones públicas, especialmente en materia de ordenación urbanística, para impulsar de manera coordinada el mayor número posible de promociones de viviendas de protección pública en alquiler y alojamientos dotacionales, dirigidas a los colectivos con mayor necesidad de vivienda. Asimismo, diseñar nuevos instrumentos para incrementar el parque de vivienda en alquiler a precio asequible y con carácter permanente, como infraestructura social de país destinada a dar cobertura al derecho subjetivo a la vivienda

## Acciones

---

- A.1.2.1.1.** Impulsar un compromiso interinstitucional (Gobierno Vasco, Diputaciones Forales y Ayuntamientos/Eudel) con el objetivo de buscar fórmulas para activar el suelo ya calificado en Euskadi para la construcción de vivienda protegida.
- A.1.2.1.2.** Realizar un mapeo de la totalidad de los suelos públicos y privados clasificados para vivienda protegida de la CAPV, con su situación y casuística concreta.
- A.1.2.1.3.** Promover la creación de una reserva estratégica de suelo para vivienda de promoción pública destinada al alquiler protegido, con la que sostener las políticas de vivienda a largo plazo. con reglas específicas de adquisición, gestión y destino a vivienda o alojamientos dotacionales en régimen de arrendamiento protegido de los suelos incorporados.
- A.1.2.1.4.** Facilitar y promover la cesión de suelo público para la creación y construcción de viviendas colaborativas fundamentalmente en municipios de menos de 20.000 habitantes
- A.1.2.1.5.** Desarrollar de manera coordinada los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda previstos en el artículo 11 de la ley 3/2015, iniciando además la elaboración del primer Plan Territorial Sectorial de Vivienda (PTSV) del País Vasco.

## L.E.1.2.2. Modificaciones normativas en la ley del suelo y en el decreto de estándares urbanísticos

**Objetivo:** Actualizar la actual legislación con el fin de agilizar los procesos de desarrollo urbanístico, especialmente en aquellos ámbitos que requieren de un importante grado de transformación y que deben garantizar las mayores reservas de viviendas de protección social

## Acciones

---

- A.1.2.2.1.** Analizar la posibilidad de modificar la actual legislación de Suelo y Urbanismo y la de Vivienda, alcanzando los consensos necesarios, con el objetivo de agilizar la tramitación de los instrumentos urbanísticos de competencia municipal para facilitar, guardando las garantías necesarias, las reformas de los Planes Generales o las modificaciones puntuales de los mismos que posibiliten una mayor oferta de vivienda.
- A.1.2.2.2.** Coordinar y agrupar a todas las administraciones intervinientes en la planificación y gestión del suelo bajo un trámite conjunto, de tal modo que se otorgue seguridad jurídica y mayor agilidad a los gestores del suelo.
- A.1.2.2.3.** Favorecer un procedimiento ágil que permita el cambio de uso de los edificios en áreas urbanas consolidadas que posibilite convertir edificios públicos y privados en desuso.
- A.1.2.2.4.** Establecer criterios de inclusión y cesión de suelo en los planes que acompañan a las declaraciones de Zonas Tensionadas
- A.1.2.2.5.** Estudiar la posibilidad de, mediante la participación de los Ayuntamientos, proceder al ajuste de los porcentajes de vivienda libre y protegida en suelo urbanizable para mejorar la viabilidad de las operaciones que no se hayan desarrollado hasta la fecha. Los ayuntamientos que lo requieran podrán rebajar la reserva de vivienda tasada del 20% al 5%,

Eje 1. PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

Eje 2 REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDA

Eje 3. SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA Y PARA LOS PROCESOS DE EMANCIPACIÓN DE LAS PERSONAS JÓVENES.

Eje 4. MODERNIZACIÓN SOSTENIBLE Y TRANSFORMADORA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Eje 5. SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN

#### Estrategias

1.1. Desarrollar el sistema residencial de protección pública

1.2. Movilización de suelo para el desarrollo de vivienda de protección pública

1.3. Mejorar los procedimientos de adjudicación y la mixicidad social del parque de alquiler

1.4. Movilización de la vivienda del parque existente hacia el alquiler asequible

#### Estrategia

##### 1.3.

#### Mejorar los procedimientos de adjudicación y la mezcla social del parque de alquiler

Objetivo: En aplicación a lo dispuesto en las últimas adaptaciones de la Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico, mejorar el sistema de cupos previsto con el fin de facilitar la mixicidad social y sostenibilidad del parque de alquiler asequible, atendiendo especialmente a:

- » Las personas menores de 36 años, incluidas las unidades convivenciales en las que al menos uno o una de sus titulares sea menor de esta edad.
- » Las personas titulares del derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda.
- » Las personas con movilidad reducida permanente
- » Las personas con especial necesidad de vivienda: personas con discapacidad intelectual y del desarrollo y personas con enfermedad mental, familias monoparentales, víctimas de violencia de género, divorciadas o divorciados o separadas o separados legalmente, familias numerosas, personas o familias en riesgo de desposesión de sus viviendas habituales y mayores de 60 años
- » Los colectivos de personas y familias con rentas medias (cupos de vivienda asequible)

De forma específica, se pondrá una especial atención en los procesos de seguimiento y evaluación de esta estrategia al análisis por sexo; y con el cruce de esta variable con otras variables relevantes con el fin de detectar si existen desigualdades, de cara a ponerlo de manifiesto y actuar en consecuencia.

**L.E.1.3.1.** Mejorar los procedimientos de adjudicación para su mejor adaptación a las necesidades de las personas y familias con especial necesidad de acceso a la vivienda

**Objetivo:** Mejorar la diversidad y el grado de cohesión social de las promociones de vivienda asequible, así como su integración en los barrios en que se vayan a ubicar mediante la aplicación de los cupos previstos en la normativa sobre procedimientos de adjudicación de viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales.

#### Acciones

---

**A.1.3.1.1.** Reservar un 50% de las viviendas promovidas a menores de 36 años.

**A.1.3.1.2.** Ampliar el rango de ingresos máximos que permiten acceder a una vivienda de protección pública.

**A.1.3.1.3.** Estudiar la aplicación del sistema de Renta Familiar Estandarizada como se ha aplicado en el sistema de RGI para baremar los ingresos familiares con una ponderación más justa para el acceso a la adjudicación de viviendas o para ayudas a la rehabilitación

**L.E.1.3.2.** Fomentar la mezcla sobre el parque de vivienda construido

**Objetivo:** Mejorar la función social del parque residencial existente, movilizándolo hacia el uso residencial de precio asequible aquellas viviendas que se utilizan para actividades económicas o que encuentran dificultades para salir al mercado.

#### Acciones

---

**A.1.3.2.1.** Instrumentalizar el Parque Público de Vivienda como medio de intercambio o permuta de viviendas no adaptadas que son propiedad de personas mayores y/o con movilidad reducida quienes podrán acceder a una vivienda con condiciones de accesibilidad adecuadas a cambio de entregar su vivienda a la Administración, quien la destinará al alquiler social.

**A.1.3.2.2.** Elaborar un inventario de actividades económicas o profesionales realizadas en viviendas residenciales y creación de un programa específico para ayudar a implantar esas actividades en locales comerciales a pie de calle, y recuperar el uso residencial de esas actividades

Eje 1. PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

Eje 2 REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDA

Eje 3. SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA Y PARA LOS PROCESOS DE EMANCIPACIÓN DE LAS PERSONAS JÓVENES.

Eje 4. MODERNIZACIÓN SOSTENIBLE Y TRANSFORMADORA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Eje 5. SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN

#### Estrategias

1.1. Desarrollar el sistema residencial de protección pública

1.2. Movilización de suelo para el desarrollo de vivienda de protección pública

1.3. Mejorar los procedimientos de adjudicación y la mixicidad social del parque de alquiler

1.4. Movilización de la vivienda del parque existente hacia el alquiler asequible

#### Estrategia

1.4.

#### Movilización de la vivienda del parque existente hacia el alquiler asequible

Objetivo: Incrementar el número de viviendas deshabitadas incorporadas a los programas Bizigune y ASAP, aumentando el parque de vivienda en alquiler asequible para dar respuesta a las personas y colectivos con mayor necesidad de acceso a la vivienda

#### L.E.1.4.1. Mejora de los programas de movilización de vivienda vacía

Objetivo: Perfeccionar la pertinencia y adecuación a la realidad actual del mercado de la vivienda en alquiler en los programas públicos de intermediación en el mercado de alquiler, especialmente en Bizigune, que presenta una doble función de movilización de la vivienda deshabitada y, a la vez, solución habitacional para personas y colectivos con necesidad de emancipación (jóvenes) o que son beneficiarias del derecho subjetivo a la vivienda. Orientar ASAP hacia otras necesidades de vivienda y colectivos, como aquellos que, presentando rentas más altas, siguen requiriendo de ayudas para acceder al mercado de alquiler privado.

#### Acciones

A.1.4.1.1. Reservar un 50% de las viviendas vacías captadas a través de Bizigune, al alquiler para jóvenes.

A.1.4.1.2. Mejorar las condiciones del Programa ASAP de intermediación pública, para hacerlo más atractivo para los propietarios privados, incrementando la oferta para demandantes de Etxebide que se encuentran por encima de los umbrales del reconocimiento del derecho subjetivo.

A.1.4.1.3. Impulsar el programa Bizigune y la revisión de Asap con la captación de viviendas vacías, mejorando los requisitos asociados a los umbrales de renta y las condiciones para los propietarios en las zonas tensionadas, adaptándolos en mayor medida a las condiciones actuales del mercado de vivienda en alquiler.

**L.E.1.4.2.** Promover la implantación del DECRETO 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda

**Objetivo:** Facilitar a los municipios la implantación del procedimiento de viviendas deshabitadas, con el fin de que disminuya la presencia de vivienda vacía de larga duración

Esta línea busca incrementar los canales de coordinación con los ayuntamientos, para facilitar la implantación del Decreto 149/2021, entendiendo que comprende un conjunto de medidas tanto de fomento como penalizadoras para movilizar hacia el alquiler, de manera preferente, el conjunto de viviendas que se encuentran vacías de manera permanente e injustificada, y que en Euskadi se elevan a unas 9.000. Este volumen de vivienda supone una clara disfunción respecto a su función social, esto es, ser residencia de personas con necesidad de vivienda.

El desarrollo del Decreto requiere de los Ayuntamientos la dotación de recursos técnicos humanos que informen a la ciudadanía, medien con los propietarios que desean incorporar sus viviendas vacías al mercado, y tramiten los procedimientos destinados a instar a las personas que son sus propietarias para ocupar estas viviendas deshabitadas.

Para facilitar esta labor, el Gobierno Vasco ofrecerá su asistencia y apoyo, a través de los programas públicos Bizigune y ASAP, así como las líneas de ayudas a la rehabilitación de aquellas viviendas que necesiten actuaciones de reforma o adecuación para su puesta en arrendamiento protegido.

**Acciones**

---

**A.1.4.2.1.** Apoyo y asesoramiento a la creación de los registros de viviendas deshabitadas municipales para la generación del registro autonómico

**A.1.4.2.2.** Fomentar la aplicación del canon de vivienda deshabitada y el resto de las medidas que contempla el decreto 149/2021 de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.

**L.E.1.4.3.** Continuar con los procesos de control e inspección del parque de vivienda protegida

**Objetivo:** Proseguir con los procesos de inspección del conjunto del parque de vivienda protegida de la CAPV, tal y como se viene realizando desde hace dos décadas mediante un dispositivo de recursos humanos y técnicos propio del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, con el fin de evitar situaciones irregulares e ilegales en el uso de estas viviendas, siendo una de ellas la falta de uso de la vivienda.

**Acciones**

---

**A.1.4.2.1.** Continuar con el proceso inspección y control del parque de viviendas protegido a través del trabajo del equipo de inspección público del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco y de los sistemas de comprobación del uso de la vivienda

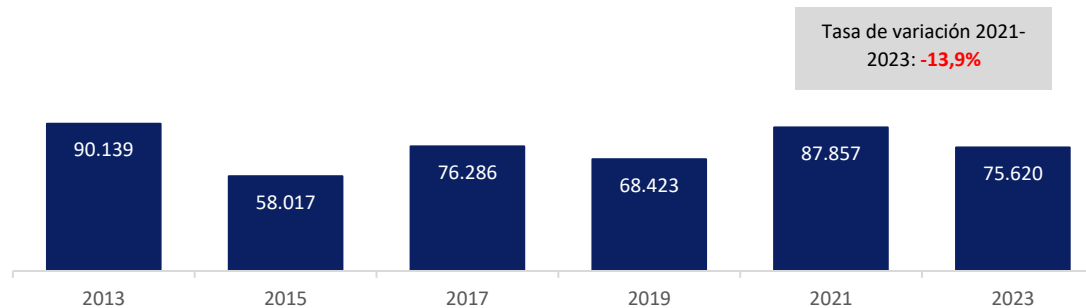
## Eje 2

## REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDA

**Objetivo estratégico:** Continuar con el esfuerzo y apoyo a los procesos de rehabilitación y mejora del parque de edificios y viviendas sostenible alcanzando el ritmo de rehabilitación planteado en el Pacto Social por la Vivienda 2026, tratando de responder a las necesidades de la ciudadanía y mejorando la eficiencia energética, la accesibilidad y la construcción sostenible.

En este orden de cosas, las necesidades de rehabilitación de los hogares vascos continúan siendo muy relevantes. Según la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda, en 2023 un total de 75.620 hogares manifestaban la necesidad de rehabilitar sus viviendas. En todo caso, se aprecia una reducción del 13% respecto a 2021, probablemente debido al fuerte impulso de las obras de rehabilitación que se ha producido en los últimos años asociada a los requerimientos de las ITEs y los Fondos Next Generation.

Necesidades de rehabilitación manifestadas por los hogares de Euskadi. 2013-2023

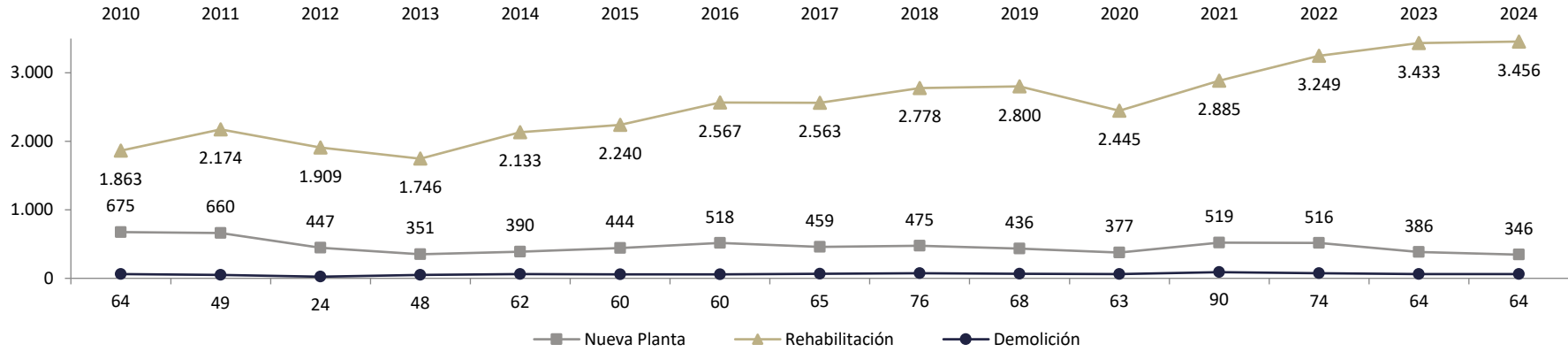


Fuente: Encuesta de Necesidades y demanda de vivienda. Gobierno Vasco

La actividad de rehabilitación de viviendas alcanza un nuevo máximo histórico en 2024 con un total de 3.456 licencias. En cambio, las licencias de nueva planta alcanzaron en 2024 el registro más reducido de la serie histórica que proporciona la estadística de la EDYVI. La magnitud económica que genera actividad de rehabilitación alcanza niveles históricos récord en 2024. El presupuesto de las licencias de nueva planta se sitúa en 897 millones de euros y el de las licencias de rehabilitación alcanza 805 millones de euros.

Evolución de las licencias de obra mayor según tipo de obra en Euskadi. 2010-2024

**Tipos de obra**



Presupuesto total de las Licencias de Obra Mayor en Euskadi. 2019-2024

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>NUEVA PLANTA</b>	<b>573.759.287</b>	<b>529.979.006</b>	<b>737.497.962</b>	<b>656.553.964</b>	<b>763.964.079</b>	<b>897.463.358</b>
-Con demolición	37.361.196	49.182.375	68.833.992	28.271.189	42.915.458	22.515.220
-Sin demolición	536.398.091	480.796.631	668.663.970	628.282.775	721.048.621	874.948.138
<b>REHABILITACIÓN</b>	<b>345.291.213</b>	<b>286.342.686</b>	<b>352.041.445</b>	<b>510.752.120</b>	<b>631.961.529</b>	<b>805.989.570</b>
-Con demolición parcial	39.370.632	37.463.616	37.614.110	91.059.597	72.978.294	107.440.985
-Sin demolición	305.920.581	248.879.070	314.427.335	419.692.523	558.983.235	698.548.585

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Estadística sobre edificación y vivienda

Eje 1. PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

Eje 2. REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDA

Eje 3. SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA Y PARA LOS PROCESOS DE EMANCIPACIÓN DE LAS PERSONAS JÓVENES.

Eje 4. MODERNIZACIÓN SOSTENIBLE Y TRANSFORMADORA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Eje 5. SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN

#### Estrategias

**2.1.** Promover la rehabilitación y la innovación en vivienda, mejorando la eficiencia energética, la accesibilidad y la construcción sostenible

**2.2.** Coordinación con las SUR (Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación), ayuntamientos y sociedades públicas de vivienda para la mejor atención a la ciudadanía y la promoción de la figura del agente rehabilitador y la rehabilitación integral

#### Estrategia

##### 2.1.

#### **Promover la rehabilitación y la innovación en vivienda, mejorando la eficiencia energética, la accesibilidad y la construcción sostenible**

**Objetivo:** Reforzar y generar nuevos instrumentos que permitan racionalizar y optimizar los recursos para avanzar hacia la consecución de un parque de edificios y viviendas sostenible, fomentando la eficiencia energética y con un especial énfasis en insertar la accesibilidad como elemento básico y transversal de las políticas de rehabilitación a través de un nuevo concepto de accesibilidad en las viviendas que vaya más allá de la supresión de barreras físicas en la línea de los postulados de la Estrategia Vasca de Accesibilidad Universal.

##### **L.E.2.1.1.** Desarrollar programas de rehabilitación y sostenibilidad del parque privado

**Objetivo:** Reforzar y generar nuevos instrumentos que permitan racionalizar y optimizar los recursos para avanzar hacia la consecución de un parque de edificios y viviendas sostenible y que responda a las necesidades de la ciudadanía.

#### **Acciones**

**A.2.1.1.1.** Continuar con el impulso de la realización de las ITE como elemento central de la política de rehabilitación, fortaleciendo la labor de seguimiento con los Ayuntamientos de menor dimensión.

- » Realizar campañas informativas que pongan en valor la ITE como oportunidad para acceder a importantes ayudas y financiación que van a permitir mejorar la calidad y condiciones de habitabilidad de edificios y viviendas.

» Coordinar los procedimientos de la ITE con los previstos para el libro del edificio de modo que sean herramientas complementarias.

- A.2.1.1.2.** Potenciar las intervenciones de rehabilitación para resolver los problemas de accesibilidad (física, sensorial y cognitiva) y de ineficiencia energética, con nuevas subvenciones y líneas de financiación.
- A.2.1.1.3.** Prestar asesoramiento y ayudas, en colaboración con los Ayuntamientos, a las y los propietarios particulares para posibilitar la rehabilitación de viviendas obsoletas en Cascos Históricos a cambio del compromiso de incluirlas en los programas públicos de intermediación
- A.2.1.1.4.** Elaborar de un inventario de actividades económicas o profesionales realizadas en viviendas residenciales y creación de un programa específico para ayudar a implantar esas actividades en locales comerciales a pie de calle, y recuperar el uso residencial de esas actividades

#### **L.E.2.1.2. Impulsar el mantenimiento y rehabilitación del parque público de vivienda mejorando su eficiencia energética**

**Objetivo:** Continuar promoviendo la rehabilitación del parque de edificios y viviendas, fomentando la eficiencia energética y las políticas de sostenibilidad y lucha contra el cambio climático

#### **Acciones**

---

- A.2.1.2.1.** Impulsar la sostenibilidad energética en los edificios de la Administración Pública y en las viviendas de promoción pública, mediante soluciones de rehabilitación y de mejora de sus equipamientos de consumo energético. Asimismo, se trata de seguir impulsando la compra centralizada de energía por las instituciones.
- A.2.1.2.2.** Continuar con la ejecución del Plan Zero Plana de rehabilitación y descarbonización del parque público de alquiler, dentro de la Iniciativa Estratégica del Plan de Ciencia, Tecnología e Innovación, así como el proyecto Alokabizi para la gestión digital, sostenible y socialmente avanzada del parque público de alquiler entendido como infraestructura de País.
- A.2.1.2.3.** Continuar con el desarrollo del servicio e-Lagun de asesoramiento y acompañamiento a las personas usuarias del parque público de vivienda de alquiler de Euskadi en la gestión de los suministros energéticos, con el fin de garantizarles las mejores condiciones económicas y medioambientales y promover hábitos de consumo eficientes.
- A.2.1.2.4.** Potenciar la innovación en arquitectura y los proyectos de investigación en el área de la construcción sostenible, ecoinnovación y eficiencia energética. Todo ello de conformidad con la Estrategia de implantación de la Agenda Urbana de Euskadi – Bultzatu 2050 y de los proyectos de regeneración urbana integral, para lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.
- A.2.1.2.5.** Seguir apostando por la construcción de nueva vivienda bajo los parámetros de la nueva Directiva (UE) 2024/1275 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de abril de 2024, relativa a la eficiencia energética de los edificios destinada a fomentar la mejora de la eficiencia energética de los edificios sitios en la Unión y la reducción de sus emisiones de gases de efecto invernadero, con el fin de lograr un parque inmobiliario de cero emisiones a más tardar en 2050,
- A.2.1.2.6.** Diseñar nuevas medidas para asegurar que las nuevas viviendas vayan equipadas con un nivel de autoconsumo energético térmico elevado y estén alineadas con el cumplimiento de los objetivos de eficiencia energética de los edificios establecidos por la UE. Todo ello sin comprometer la estabilidad financiera de las y los adquirentes de estas.

### **L.E.2.1.3.** Promocionar la accesibilidad universal

**Objetivo:** Insertar la accesibilidad como elemento básico y transversal de las políticas de rehabilitación e impulsar un nuevo concepto de accesibilidad en las viviendas que vaya más allá de la supresión de barreras físicas en la línea de los postulados de la Estrategia Vasca de Accesibilidad Universal

#### **Acciones**

---

- A.2.1.3.1.** Poner en marcha el sello de accesibilidad de la vivienda, una iniciativa que permitirá evaluar la accesibilidad de los entornos urbanos, zonas comunes y el interior de las viviendas. Este sello se implementará a partir de 2025 y estará asociado a las Inspecciones Técnicas de edificios, lo que permitirá profundizar en la mejora de las condiciones de habitabilidad y calidad de vida de las personas residentes.
- A.2.1.3.2.** Promover una nueva línea de ayudas para fomentar la innovación en accesibilidad destinada a impulsar una línea de financiación dentro del programa Eraikal, destinada a apoyar proyectos de I+D+i en el ámbito de la accesibilidad, con una dotación plurianual de hasta 75.000 euros por proyecto.
- A.2.1.3.3.** Reforzar e incrementar las medidas de adaptación de la accesibilidad en viviendas, incluyendo la adaptación interior para personas con discapacidad o movilidad reducida.
- A.2.1.3.4.** Impulsar la Estrategia de Accesibilidad Universal mediante el desarrollo del primer Plan de Acción en el ámbito de la vivienda y el medio urbano.
- A.2.1.3.5.** Impulsar y discriminar positivamente las actuaciones tendentes a garantizar la accesibilidad universal, poniendo el foco en aquellos casos con necesidades de intervención prioritaria. Los recursos presupuestarios para emplear serán de los entes locales. Para ello, se trata de:
  - Identificar las necesidades de intervención prioritaria en materia de accesibilidad.
  - Comunicar, informar y facilitar las actuaciones que garanticen la accesibilidad en los casos identificados como prioritarios.

Eje 1. PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

Eje 2. REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDA

Eje 3. SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA Y PARA LOS PROCESOS DE EMANCIPACIÓN DE LAS PERSONAS JÓVENES.

Eje 4. MODERNIZACIÓN SOSTENIBLE Y TRANSFORMADORA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Eje 5. SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN

#### Estrategias

**2.1.** Promover la rehabilitación y la innovación en vivienda, mejorando la eficiencia energética, la accesibilidad y la construcción sostenible

**2.2.** Coordinación con las SUR (Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación), ayuntamientos y sociedades públicas de vivienda para la mejor atención a la ciudadanía y la promoción de la figura del agente rehabilitador y la rehabilitación integral

Estrategia  
2.2.

**Coordinación con las SUR (Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación), ayuntamientos y sociedades públicas de vivienda para la mejor atención a la ciudadanía y la promoción de la figura del agente rehabilitador y la rehabilitación integral**

**L.E.2.2.1.** Dar continuidad al impulso en la coordinación interinstitucional llevado a cabo durante el anterior Plan para dinamizar la rehabilitación

**Objetivo:** Continuar articulando y consolidando las relaciones de coordinación y cooperación con el conjunto de agentes e instituciones que permiten ofrecer una mejor información y asesoramiento en materia de rehabilitación

#### Acciones

**A.2.2.1.1.** Mantener y en su caso reforzar, convenios y/o encargos con las SUR, Mancomunidades y Ayuntamientos para el refuerzo de sus recursos en la atención a la ciudadanía en materia de rehabilitación.

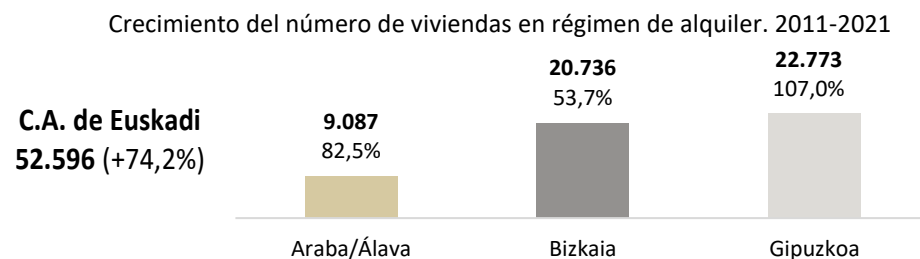
**A.2.2.1.2.** Proseguir las actividades de coordinación con las y los administradores de fincas, colegios profesionales, asociaciones empresariales, VISESA y otros agentes que coadyuven a la promoción activa de los procesos de rehabilitación.

### Eje 3

## SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA Y PARA LOS PROCESOS DE EMANCIPACIÓN DE LAS PERSONAS JÓVENES

**Objetivo estratégico:** Implementar una estrategia integral y coordinada en el diseño y gestión del amplio dispositivo de prestaciones y ayudas destinadas a favorecer la emancipación de la población joven de la CAPV, con especial atención a los colectivos más vulnerables que disponen de menos recursos para acceder a una vivienda a un precio asequible, así como también a las personas y familias con ingresos medios. De forma específica, se realizará un seguimiento de las mujeres jóvenes que por los datos disponibles presentan, como promedio, más dificultades para el acceso a vivienda.

Con el fin de ilustrar el gran crecimiento del mercado de alquiler en los últimos años se presenta la información procedente del Censo 2011-2021. En Euskadi se contabilizan 130.519 viviendas principales en alquiler, el 14,2% del parque de vivienda. El peso relativo del parque de alquiler se ha incrementado con fuerza en las capitales y en los municipios de mayor dimensión, aunque resulta insuficiente para responder a la creciente demanda. El crecimiento del parque de alquiler ha sido muy intenso en los últimos años (+74% desde 2011), especialmente en Gipuzkoa. El margen de crecimiento sobre el parque construido sería, por tanto, cada vez más reducido.



Sin embargo, la demanda de vivienda en alquiler crece con notable intensidad, presionando al alza los precios y reduciendo la oferta a niveles mínimos. Todo ello conlleva un fuerte tensionamiento del mercado, de especial intensidad en las capitales y sus áreas metropolitanas. Asimismo, según la Encuesta a los hogares en régimen de alquiler del Gobierno Vasco, los hogares vascos en régimen de alquiler dedican, como media, el 37,9% de sus ingresos al pago del alquiler, superando con creces el 30% a partir del cual se considera que una persona o unidad de convivencia realiza un sobreesfuerzo económico.



Ante esta situación el Gobierno Vasco emprendió a finales de 2023 un proceso de impulso de la declaración de zonas tensionadas en aquellos municipios en los que sus Ayuntamientos opten por dar los pasos necesarios para solicitar esta declaración. Para ello, el Observatorio Vasco de la Vivienda publicó una serie de informes identificando el listado de municipios tensionados de acuerdo con los criterios de la Ley 12/2023 del 24 de mayo por el derecho a la vivienda en los que identificaba a los municipios que cumplían con estos criterios.

Ante esta situación de emergencia habitacional, desde hace décadas, existe un amplio dispositivo de prestaciones y ayudas a las personas y familias que deben asumir el pago de una vivienda en alquiler libre, destinado a los colectivos y grupos de población que deben asumir un mayor esfuerzo para el pago de la renta, así como para favorecer los procesos de emancipación de la población joven.

En septiembre de 2024 cerca de 28.000 personas y unidades de convivencia que están cercanas a la exclusión residencial por su muy reducido nivel de ingresos reciben la Prestación Económica de Vivienda o la Prestación Complementaria de Vivienda, gestionadas por el Gobierno Vasco. A este colectivo hay que añadir las 9.511 personas que reciben la Ayuda de Emergencia Social gestionada por los Ayuntamientos de la CAPV. Adicionalmente, algo más de 7.900 personas jóvenes reciben la prestación de Gaztelagun.

En el ámbito específico de las necesidades de emancipación de la población joven, según el Diagnóstico de la situación de la juventud de Euskadi de 2024 elaborado por la Dirección de Juventud del Gobierno Vasco, la evolución de la tasa de emancipación de la juventud vasca entre 2011 y 2023 muestra una caída de más de diez puntos en el porcentaje de personas jóvenes emancipadas.

Entre los 18 y los 34 años solo está emancipada una tercera parte de la juventud de Euskadi (33,5 %), un punto menor al registrado en el conjunto de España (34,4 %) y también inferior a la media de la Unión Europea (50,4 %). Entre los 18 y los 24 años apenas el 4,7 % de la juventud está emancipada; entre los 25 y los 29 años el porcentaje asciende al 37,1 % y entre los 30 y los 34 años ya son mayoría las personas que viven por su cuenta, el 69,2 % exactamente.

En cuanto a sexos, entre los 18 y los 34 años el porcentaje de mujeres emancipadas es del 36,3 % y el de hombres emancipados del 30,8 %. Las mujeres se emancipan, de media, un año antes que los hombres (29,1 años las mujeres y 30,4 años los hombres). Esta emancipación más temprana de las mujeres, pese a tener una situación laboral más precaria (mayor temporalidad, más jornadas parciales y sueldos medios más bajos), se debe, principalmente, a que se emancipan más en pareja y con parejas que, en la mayoría de los casos, les superan en edad.

En 2023 el gasto asumible medio de las personas con ingresos propios, para el pago de la renta de alquiler o de la cuota hipotecaria, se cifra en 568 euros mensuales. Ese importe medio asumible está por debajo de los 739,50 euros mensuales que cifra la Estadística del Mercado del Alquiler (EMAL) como renta de alquiler media en Euskadi a 31 de diciembre de 2023. También es inferior a la cuota hipotecaria mensual media en Euskadi en el último trimestre de 2023, que se estimaba en 719,18 euros

Eje 1. PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

Eje 2 REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDA

Eje 3. SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA Y PARA LOS PROCESOS DE EMANCIPACIÓN DE LAS PERSONAS JÓVENES.

Eje 4. MODERNIZACIÓN SOSTENIBLE Y TRANSFORMADORA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Eje 5. SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN

#### Estrategias

**3.1.** Ayudar a las personas jóvenes a comenzar un nuevo proyecto de vida mediante el sistema de prestaciones y ayudas

**3.2.** Desarrollar el sistema de recursos y prestaciones destinados a garantizar el acceso a una vivienda asequible para las personas con menos recursos económicos

**3.3.** Atender a los colectivos en especial situación de vulnerabilidad e indefensión (alternativa habitacional desahucios, violencia de género, sin hogarismo,

#### Estrategia

##### **3.1.**

#### **Ayudar a las personas jóvenes a comenzar un nuevo proyecto de vida mediante el sistema de prestaciones y ayudas**

**Objetivo:** Adaptar y reforzar el sistema de prestaciones destinadas al pago del alquiler de forma que responda a la realidad actual del mercado de la vivienda en alquiler con el fin de incrementar las tasas de emancipación, planteando también la puesta en marcha de avales para ayudar a las personas jóvenes con menos recursos a acceder a la vivienda en propiedad. Con carácter transversal, se trata de acelerar la puesta en marcha de las oficinas del Servicio GAZ (Gazterien ibilbideak Abiarazteko Zerbitzua), para ofrecer información, orientación y apoyo personalizado a los procesos de emancipación.

#### **L.E.3.1.1.** Reforzar y ampliar el sistema de prestaciones que facilita el acceso los procesos de emancipación en el mercado libre régimen de alquiler

**Objetivo:** Reforzar el sistema de prestaciones y ayudas destinadas a la emancipación de la juventud vasca, adaptando los requisitos de los ingresos máximos y los niveles de las rentas de alquiler máximas admitidas a la realidad actual del mercado de alquiler, especialmente en las capitales vascas y sus áreas metropolitanas.

### Acciones

---

- A.3.1.1.1.** Reforzar y ampliar el Programa Gaztelagun
- » Ampliar los criterios de ayudas al alquiler de vivienda del programa Gaztelagun incrementando los ingresos máximos a nivel individual a 30.000 euros.
  - » Incrementar el precio máximo de las rentas de alquiler para poder acceder a las ayudas.
- A.3.1.1.2.** Intensificar las ayudas para que las personas jóvenes pueden acceder a una vivienda en alquiler a un precio asequible, tanto a través de programas de subvenciones como de incentivos fiscales, en colaboración con las Diputaciones Forales.
- A.3.1.1.3.** Potenciar el programa Emantzipa en el acceso al alquiler libre. Incrementar el límite del importe de los ingresos anuales hasta los 30.000 euros dentro del programa de ayudas Emantzipa para favorecer el inicio o consolidación de procesos de emancipación de personas jóvenes.

### L.E.3.1.2. Reforzar y ampliar el sistema de prestaciones que facilita el acceso los procesos de emancipación en el mercado libre régimen de compra

**Objetivo:** Ampliar el sistema de ayudas a las personas jóvenes que optan por la compra de vivienda, mediante la potenciación de Emantzipa y la puesta en marcha de una línea de avales a la compra.

### Acciones

---

- A.3.1.2.1.** Potenciar el programa Emantzipa en el acceso a la vivienda en propiedad en el mercado libre. Incrementar el límite del importe de los ingresos anuales hasta los 30.000 euros dentro del programa de ayudas Emantzipa para favorecer el inicio o consolidación de procesos de emancipación de personas jóvenes.
- A.3.1.2.2.** Impulsar una línea de avales, dirigida a las personas jóvenes, para que puedan completar la financiación del préstamo solicitado en el caso de adquisición de una vivienda.

### L.E.3.1.3. Fortalecer los sistemas de orientación e información para favorecer la emancipación

**Objetivo:** Apoyar a las Diputaciones Forales y Ayuntamientos en la mejora de los servicios de orientación e información destinados a las y los jóvenes vascos, con el fin de favorecer los procesos de emancipación de la juventud vasca.

### Acciones

---

- A.3.1.3.1.** Acelerar, en colaboración con Diputaciones Forales y Ayuntamientos, la puesta en marcha de las oficinas del Servicio GAZ (Gazteriaren ibilbideak Abiarazteko Zerbitzua), para ofrecer información, orientación y apoyo personalizado a los procesos de emancipación de las personas jóvenes, acercándoles todos los recursos disponibles.

Eje 1. PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

Eje 2 REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDA

Eje 3. SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA Y PARA LOS PROCESOS DE EMANCIPACIÓN DE LAS PERSONAS JÓVENES.

Eje 4. MODERNIZACIÓN SOSTENIBLE Y TRANSFORMADORA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Eje 5. SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN

#### Estrategias

**3.1.** Ayudar a las personas jóvenes a comenzar un nuevo proyecto de vida mediante el sistema de prestaciones y ayudas

**3.2.** Desarrollar el sistema de recursos y prestaciones destinados a garantizar el acceso a una vivienda asequible para las personas con menos recursos económicos

**3.3.** Atender a los colectivos en especial situación de vulnerabilidad e indefensión (alternativa habitacional desahucios, violencia de género, sin hogarismo, inclusión social...)

#### Estrategia

##### 3.2.

#### **Desarrollar el sistema de recursos y prestaciones destinados a garantizar el acceso a una vivienda asequible para las personas con menos recursos económicos**

**Objetivo:** Desarrollar y reforzar el dispositivo de prestaciones y recursos destinados a los colectivos y grupos de población con menos recursos y, especialmente, a las personas y familias que se encuentran en situaciones cercanas a la exclusión residencial. Especial relevancia va a adquirir la asunción por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del trasvase de la PCV gestionada por Lanbide hasta el momento, lo que debe facilitar la coordinación y eficiencia en los procesos de atención a estos colectivos.

Durante la aplicación del presente Plan Director, el derecho subjetivo a la vivienda será plenamente operativo, ampliando los límites económicos y los colectivos sociales destinatarios, vinculándolos a la Renta de Garantía de Ingresos y el Ingreso Mínimo Vital, y asumiendo desde el ámbito de vivienda las prestaciones complementarias a la vivienda. En coherencia con lo previsto en el Pacto Social por la Vivienda, se plantean como objetivos cuantitativos durante la aplicación del presente plan superar los 12.000 DSV reconocidos y los 28.000 PCV/PEV (cifra que irá disminuyendo a medida que se reconozcan los DSV).

#### **L.E.3.2.1. Impulsar la aplicación del Derecho subjetivo a la vivienda y la gestión coordinada de las prestaciones al alquiler**

**Objetivo:** Situar al Derecho Subjetivo a la Vivienda como el eje central sobre el que pivotará el proceso de reconocimiento del derecho a la vivienda en Euskadi. Para ello, se avanzará en el reconocimiento de este derecho a nuevos colectivos y grupos de personas. Asimismo, se culminará el proceso de transferencia de la Prestación Complementaria de Vivienda en la Prestación Económica de Vivienda de forma que sea totalmente gestionada por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana favoreciendo, con ello, una coordinación más eficaz del conjunto de ayudas y prestaciones

#### Acciones

**A.3.2.1.1.** Desarrollo del Derecho Subjetivo a la Vivienda (DSV) para nuevos colectivos.

**A.3.2.1.2.** Llevar a cabo el diseño de una gestión coordinada del conjunto de ayudas al pago del alquiler: trasvase de la PCV gestionada por Lanbide a la PEV gestionada por el Departamento de Vivienda.

**L.E.3.2.2.** Nuevas medidas de apoyo financiero para colectivos con mayores dificultades

**Objetivo:** Poner en marcha instrumentos financieros para apoyar la compra y el alquiler de vivienda de forma coordinada con los sistemas de ayudas y prestaciones.

**Acciones**

---

**A.3.2.2.1.** Impulsar una línea de avales para la compra de vivienda para personas jóvenes a partir del Instituto Vasco de Finanzas

**A.3.2.2.2** Promover una línea de avales por parte del Gobierno Vasco que puedan contribuir a cubrir las fianzas de los contratos de arrendamiento para personas vulnerables

Eje 1. PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

Eje 2 REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDA

Eje 3. SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA Y PARA LOS PROCESOS DE EMANCIPACIÓN DE LAS PERSONAS JÓVENES.

Eje 4. MODERNIZACIÓN SOSTENIBLE Y TRANSFORMADORA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Eje 5. SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN

#### Estrategias

**3.1.** Ayudar a las personas jóvenes a comenzar un nuevo proyecto de vida mediante el sistema de prestaciones y ayudas

**3.2.** Desarrollar el sistema de recursos y prestaciones destinados a garantizar el acceso a una vivienda asequible para las personas con menos recursos económicos

**3.3.** Atender a los colectivos en especial situación de vulnerabilidad e indefensión (alternativa habitacional desahucios, violencia de género, sin hogarismo, inclusión social...)

#### Estrategia **3.3. Atender a los colectivos en especial situación de vulnerabilidad e indefensión (alternativa habitacional desahucios, violencia de género, sin hogarismo, inclusión social...)**

Objetivo: Continuar manteniendo y reforzando los mecanismos y herramientas de atención y respuesta a las necesidades de las personas y familias que se encuentran en las situaciones más extremas, de forma coordinada con las entidades del tercer sector que vienen colaborando desde hace años en esta labor.

#### **L.E.3.3.1.** Colaboración con el tercer sector para la mejor respuesta a las necesidades de las personas en situaciones de vulnerabilidad, así como a las personas en situación de discapacidad

Objetivo: Desplegar la II Estrategia Vasca de Exclusión Residencial Grave 2024-2028 con un énfasis particular en el ejercicio del derecho a la vivienda, desde un enfoque de *housing led* o *housing first* y, de forma más general, fortalecer la colaboración y coordinación con las entidades y agentes del tercer sector para ofrecer una respuesta más eficaz a las necesidades de las personas y familias que se encuentran situaciones especialmente vulnerables y/o en situaciones de discapacidad.

### Acciones

---

- A.3.3.1.1.** Promover el desarrollo del enfoque basado en la vivienda en el abordaje de las situaciones de exclusión residencial grave -incluyendo entre las mismas, atendiendo a la tipología ETHOS, las situaciones de sin hogarismo (sin techo y sin vivienda) y algunas situaciones de vivienda inadecuada- y de emergencia habitacional.
- A.3.3.1.2.** Desplegar la II Estrategia Vasca de Exclusión Residencial Grave 2024 2028 con un énfasis particular en el ejercicio del derecho a la vivienda, desde un enfoque de *housing led* o *housing first*. Para su seguimiento se impulsará la comisión interinstitucional e interdepartamental prevista en la estrategia, con participación del Tercer Sector Social de Euskadi.
- A.3.3.1.3.** Desarrollar convenios con entidades del Tercer Sector para avanzar en una red de viviendas sociales con acompañamiento para personas refugiadas, *housing first*, envejecimiento, violencia de género o jóvenes sin referencias familiares.
- A.3.3.1.4.** Participación en la estrategia Euskarri para la inclusión de menores y jóvenes sin referente familiar en situación de vulnerabilidad.
- A.3.3.1.5.** Fomentar la participación con entidades sociales y asociaciones para ofrecer una mejor respuesta a los colectivos de personas con discapacidad, con derecho a servicio de vivienda

### **L.E.3.3.2.** Actuaciones vinculadas con los cupos de adjudicación y la intervención en procesos de lanzamientos judiciales

**Objetivo:** Proseguir con la actividad de coordinación en los términos pactados con Eudel y el CGPJ en el marco del Programa de Alternativa Habitacional para ofrecer soluciones habitacionales alternativas a las personas vulnerables y prevenir los desahucios, así como con mantener los cupos destinados a las personas y familias en situaciones de especial necesidad.

### Acciones

---

- A.3.3.2.1.** Mantener los cupos de adjudicación para los colectivos con especial necesidad de vivienda: familias numerosas, personas separadas o divorciadas, monomarentales, violencia de género, grupos en riesgo de exclusión, etc.
- A.3.3.2.2.** Continuar con las actuaciones ante los lanzamientos judiciales en la lucha contra la exclusión residencial para ofrecer soluciones habitacionales alternativas a las personas vulnerables y prevenir los desahucios.
- A.3.3.2.3.** Implementar el procedimiento de conciliación o intermediación previsto en la ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, preceptiva cuando un gran tenedor plantee una demanda contra personas en situación de vulnerabilidad económica.

## Eje 4

## MODERNIZACIÓN SOSTENIBLE Y TRANSFORMADORA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

**Objetivo estratégico:** en este período 2025-2027 uno de los ejes estratégicos de la política de vivienda en Euskadi va a ser el impulso de una estrategia integral que promueva la modernización sostenible y transformadora del sector de la construcción, de forma que contribuya a edificación de un parque público de vivienda de forma más eficiente y sostenible. Por ello, se destina un eje específico a integrar las principales medidas y acciones que se orientan a este objetivo en el presente Plan Director.

Buena parte de las medidas y acciones de este Eje 4 se asocian a la Estrategia de Industrialización del sector de la construcción que responde a los compromisos adquiridos en el Pacto Social por la Vivienda 2022-2036 a través de su línea 4 el tratar de ‘Conformar un sector de la construcción atractivo, competitivo e innovador’, apoyando con especial intensidad a las empresas de menor dimensión en este proceso de modernización y mejora de su competitividad. Para ello, se plantea intensificar la colaboración con los centros tecnológicos y el sistema educativo a nivel universitario y de formación profesional, así como aprovechar del clúster de la construcción para servir de punto de encuentro y para favorecer dinámicas de colaboración entre las propias empresas.

En esta misma línea, y de acuerdo con los objetivos de la referida Estrategia de Industrialización, se pretende apoyar la capacitación y el desarrollo del talento, así como contribuir a hacer el sector más atractivo como vía de inserción y desarrollo profesional, especialmente en el caso de las mujeres.

Adicionalmente, el plan recoge una estrategia en proceso de construcción que responde al reciente Proyecto Estratégico para la Recuperación y la Transformación Económica (PERTE) de la Industrialización de la Vivienda del Gobierno de España. Se trata de que a lo largo de los próximos años se desarrollen en Euskadi acciones vinculadas a este PERTE así como otras líneas de financiación a las que se pueda acceder para reforzar la competitividad, eficiencia y sostenibilidad del sector. El objetivo cuantitativo a nivel del conjunto del Estado se asocia a realizar una inversión de 1.300 millones de euros a 10 años para consolidar un ritmo productivo de 15.000 viviendas industrializadas al año; y 20.000 anuales al término de estos 10 años mediante préstamos. Esa inversión supondrá un impulso para el conjunto de la economía, a través del “efecto arrastre” del sector de la construcción

Eje 1.	PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE
Eje 2	REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDA
Eje 3.	SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA Y PARA LOS PROCESOS DE EMANCIPACIÓN DE LAS PERSONAS JÓVENES.
Eje 4.	MODERNIZACIÓN SOSTENIBLE Y TRANSFORMADORA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN
Eje 5.	SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN

#### Estrategias

- 4.1. Implementación del Proyecto Estratégico para la Recuperación y la Transformación Económica (PERTE) de la Industrialización de la Vivienda del Gobierno de España y otras posibles líneas de financiación para el sector
- 4.2. Reforzar el sector de la construcción a través de la estrategia de industrialización y la calidad del empleo
- 4.3. Promover la calidad, innovación y sostenibilidad en la edificación y rehabilitación

#### Estrategia

##### 4.1.

#### **Implementación del Proyecto Estratégico para la Recuperación y la Transformación Económica (PERTE) de la Industrialización de la Vivienda del Gobierno de España y otras posibles líneas de financiación para el sector**

Objetivo: Integrar en este Plan Director una línea de acciones que contribuyan a disponer de financiación adicional para apoyar a las empresas vascas en la implementación de los procesos de industrialización e innovación del sector de la construcción vasco

##### **L.E.4.1.1. Acceder e implementar las líneas de financiación del PERTE estatal y otras líneas y fuentes de financiación que contribuyan a reforzar la competitividad y la industrialización del sector**

Objetivo: Desarrollar las actuaciones necesarias para poder acceder y optimizar líneas de financiación que contribuyan a apoyar al sector de la construcción vasco en el proceso de industrialización, apoyando a las empresas en la implementación de procesos innovadores que permitan reducir los tiempos de edificación, aumentar la productividad y competitividad del sector y ofrecer soluciones arquitectónicas de mayor calidad y sostenibilidad, especialmente en el ámbito medioambiental

#### Acciones

- A.4.1.1.1. Diseñar e implementar un programa específico para Euskadi que permita la optimización de las líneas de financiación que contempla el Proyecto Estratégico para la Recuperación y la Transformación Económica (PERTE) de la Industrialización de la Vivienda del Gobierno de España
- A.4.1.1.2. Realizar un seguimiento continuo de otros proyectos y programas a nivel estatal y de la UE que permitan acceder a las diversas vías y líneas de subvención y financiación orientadas a mejorar la competitividad del sector y el desarrollo de los procesos de industrialización en el tejido empresarial vasco del sector de la construcción.

Eje 1.	PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE
Eje 2	REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDA
Eje 3.	SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA Y PARA LOS PROCESOS DE EMANCIPACIÓN DE LAS PERSONAS JÓVENES.
Eje 4.	MODERNIZACIÓN SOSTENIBLE Y TRANSFORMADORA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN
Eje 5.	SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN

#### Estrategias

- 4.1. Implementación del Proyecto Estratégico para la Recuperación y la Transformación Económica (PERTE) de la Industrialización de la Vivienda del Gobierno de España y otras posibles líneas de financiación para el sector
- 4.2. Reforzar el sector de la construcción a través de la estrategia de industrialización y la calidad del empleo
- 4.3. Promover la calidad, innovación y sostenibilidad en la edificación y rehabilitación

#### Estrategia

#### 4.2.

#### Reforzar el sector de la construcción a través de la estrategia de industrialización y la calidad del empleo

**Objetivo:** Colaborar en el fortalecimiento del sector, tanto en lo que respecta al propio tejido productivo y su potencial de generación de empleo como, especialmente, en relación con la mejora de la cualificación y la calidad de su empleo. De forma específica, se trata de implementar la Estrategia de Industrialización del sector de la construcción elaborada en el marco de Pacto Social por la Vivienda 2022-2026.

#### L.E.4.2.1. Fortalecer el tejido empresarial y de su potencial de generación de valor añadido

**Objetivo:** Integrar en este Plan Director una batería de acciones que contribuyan a fortalecer el sector de la construcción, tanto en lo que respecta al propio tejido productivo y su potencial de generación de empleo como, especialmente, en relación con la mejora de la cualificación y la calidad de su empleo. Más en concreto, se plantea implementar la Estrategia de Industrialización del sector de la construcción elaborada en el marco de Pacto Social por la Vivienda 2022-2036.

#### Acciones

- A.4.2.1.1. Impulsar la formación específica en Construcción Industrializada enfocada a la formación profesional dual tanto para nuevas incorporaciones como para la formación continua de personal activo en el sector.
- A.4.2.1.2. Generar programas de especialización en construcción industrializada, exigiendo vía pliegos, la incorporación de personal joven y femenino, en formación dual y, en particular, en la nueva formación especializada en construcción industrializada.
- A.4.2.1.3. Fomentar la innovación en materia de construcción industrializada para vivienda, potenciando el programa Eraikal con más presupuesto para obtener más proyectos de investigación e innovación en materia de industrialización que se puedan transferir y aplicar a las promociones protegidas.

- A.4.2.1.4.** Fomentar los procesos de certificación, mediante mediante la implantación de labels, certificados y normas que deberán coordinarse con la normativa estatal y europea fomentando a su vez la incorporación de materiales y técnicas innovadoras debidamente homologadas y el establecimiento de un certificado oficial de vivienda protegida industrializada para 2026.
- A.4.2.1.5.** Incorporar progresivamente procesos industrializados en promoción de Vivienda Protegida, exigiendo vía pliegos de licitación un porcentaje progresivo de industrialización en las promociones de VISESA y del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, así como un porcentaje del 40 % como mínimo de industrialización de las promociones protegidas de iniciativa privada objeto de ayuda.
- A.4.2.1.6.** Generar un ecosistema favorable a la modernización e industrialización del sector construcción multiplicando la colaboración multinivel y creando un Hub colaborativo
- A.4.2.1.7.** Fomentar la digitalización del sector mediante la Sistematización de la metodología BIM en las promociones de Vivienda Protegida, fijando una hoja de ruta con un porcentaje de promociones con BIM y bonificando su incorporación en las promociones privadas de vivienda protegida (Fomento/Alquiler asequible).
- A.4.2.1.8.** Potenciar el binomio Industrialización/sostenibilidad profundizando en la ‘ambientalización’ de pliegos y los porcentajes crecientes de materiales reciclados en la obra pública, y la reducción de residuos de obra vía industrialización.
- A.4.2.1.9.** Poner en marcha acciones de comunicación y difusión que valoricen y hagan más atractiva la imagen del sector y su mercado de trabajo entre la población joven y las mujeres.
- A.4.2.1.10.** Colaborar con el Departamento de Educación y el Departamento de Trabajo y Empleo para la valorización de la oferta formativa de la Formación Profesional vinculada al sector, especialmente entre las personas jóvenes y las mujeres.
- A.4.2.1.11.** Incorporar en los proyectos de rehabilitación y regeneración urbana, programas y dispositivos para la inserción sociolaboral, a través de proyectos de formación y empleo financiados por Lanbide y ejecutados desde el impulso local.
- A.4.2.1.12.** Desarrollar programas de formación y apoyo a las microempresas y Pymes para el desarrollo de la formación dual con la colaboración del Departamento de Educación y del Departamento de Trabajo y Empleo, así como de la formación continua a través del Programa Eraikal.
- A.4.2.1.13.** Potenciar la recualificación y certificación de la población activa (ocupada y desempleada) con la colaboración de Lanbide, Fundación Laboral de la Construcción y los clústeres.
  - » Promover actuaciones concertadas con Lanbide, Fundación Laboral de la Construcción y los agentes sectoriales para promover la formación y el aprendizaje a lo largo de la vida.
  - » Realizar actuaciones de prospección de personas desempleadas para que participen en programas de formación para el empleo que les aporte una cualificación reconocida por el sector.
  - » Estudiar la aplicación de sistemas de certificación y acreditación de competencias laborales, especialmente entre los colectivos con menor nivel de cualificación formal.
- A.4.2.1.14.** Fomentar la Industrialización de los procesos constructivos en edificación y rehabilitación a través de iniciativas concretas de investigación, innovación, formación y aplicación operativa, y de esta forma impulsar el fortalecimiento del tejido empresarial del sector.
- A.4.2.1.15.** Poner en marcha alianzas para fomentar la igualdad de género en el sector de la construcción a través del compromiso del tejido empresarial y los diferentes departamentos y entidades vinculadas con el sector para desarrollar políticas de igualdad de género, incluyendo la promoción de las mujeres a puestos directivos

- A.4.2.1.16.** Desarrollar programas de formación continua en el sector para el sector en materia de sostenibilidad y eficiencia energética
- A.4.2.1.17.** Promover, mediante la creación de programas específicos y la participación en programas europeos, la innovación en los procesos de diseño y construcción de viviendas, la producción industrializada especialmente dirigida a optimizar las promociones de vivienda en alquiler, y la arquitectura avanzada con criterios de sostenibilidad, consumo energético nulo, y cero emisiones de CO2.
- A.4.2.1.18.** Apostar por la construcción de nueva vivienda cero en emisiones o passivhaus, o bien con certificado BREEAM. Implantación de incentivos hacia estos modelos e impulso del uso de construcción industrializada y la metodología BIM para el diseño y construcción de edificios

Eje 1.	PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE
Eje 2	REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDA
Eje 3.	SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA Y PARA LOS PROCESOS DE EMANCIPACIÓN DE LAS PERSONAS JÓVENES.
Eje 4.	MODERNIZACIÓN SOSTENIBLE Y TRANSFORMADORA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN
Eje 5.	SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN

#### Estrategias

- 4.1. Implementación del Proyecto Estratégico para la Recuperación y la Transformación Económica (PERTE) de la Industrialización de la Vivienda del Gobierno de España y otras posibles líneas de financiación para el sector
- 4.2. Reforzar el sector de la construcción a través de la estrategia de industrialización y la calidad del empleo
- 4.3. Promover la calidad, innovación y sostenibilidad en la edificación y rehabilitación

#### Estrategia 4.3.

#### Promover la calidad, innovación y sostenibilidad en la edificación y rehabilitación

Objetivo: Llevar a cabo un trabajo proactivo entre administración pública, academia y profesión para acelerar la investigación, innovación y sostenibilidad en todo el proceso de edificación pública, desde el diseño hasta los procesos constructivos dando respuesta a los nuevos retos de la vivienda de protección pública, colaborando en el proceso de consolidación de la arquitectura y el diseño como eje transversal de una política de calidad en los procesos de edificación y rehabilitación del parque público y privado en Euskadi.

#### L.E.4.3.1. Consolidar la arquitectura como eje de una política de calidad

Objetivo: Consolidar la arquitectura y el diseño como eje transversal de una política de calidad en los procesos de edificación y rehabilitación del parque público y privado en Euskadi, concibiendo para ello a la vivienda como hecho arquitectónico y como activo social

#### Acciones

- A.4.3.1.1. Nuevo impulso al control de calidad de la edificación.  
Integrar los conceptos de calidad, innovación y sostenibilidad en los diferentes ámbitos de la edificación; desde el registro de las ITE, a la supervisión del control de calidad en obra, pasando por la eficiencia energética y el control acústico.

**A.4.3.1.2.** Continuar con la mejora constante de las condiciones de licitación y contratación de servicios de arquitectura para promociones de vivienda pública. Se plantea otorgar una mayor ponderación de los criterios técnicos sobre los de valoración económica en licitaciones ordinarias de servicios de arquitectura en aras de una mayor calidad de los proyectos finalmente contratados desde el sector público. También se plantea fomentar licitaciones innovadoras en proyectos concretos mediante concurso de proyectos con intervención de jurado.

**L.E.4.3.2. Fomentar la investigación + innovación + sostenibilidad en la edificación pública**

**Objetivo:** Llevar a cabo un trabajo proactivo entre administración pública, academia y profesión para acelerar la investigación, innovación y sostenibilidad en todo el proceso de edificación pública, desde el diseño hasta los procesos constructivos dando respuesta a los nuevos retos de la vivienda de protección pública

**Acciones**

---

**A.4.3.2.1.** Consolidación de la colaboración con la Escuela Técnica Superior de Arquitectura (ETSA) de la EHU-UPV para investigación e innovación. Para ello, se plantea desarrollar y consolidar una formación experta y altamente cualificada para el diseño y gestión de la vivienda pública mediante:

- » La consolidación del Máster de diseño y gestión avanzada de vivienda pública.
- » El posgrado dirigido a profesionales con experiencia o personas recién tituladas conformado por dos cursos de experto que pueden ser cursados independientemente.
- » Las guías de diseño para nuevos tipos de vivienda (vivienda intermedia, espacios colectivos en vivienda, vivienda productiva, etc.).

**A.4.3.2.2.** Nuevos enfoques en el diseño de vivienda.

Posibilitar el desarrollo operativo de nuevos tipos y modelos de vivienda a través del propio decreto de habitabilidad y normas de diseño mediante líneas de trabajo pluridisciplinares que favorezcan procesos de ideación en este sentido. En este ámbito, se trata de continuar con la actividad del Programa Europeo de Innovación en Arquitectura European.

**A.4.3.2.3.** Fomento de la Economía Circular.

La economía circular en el ámbito constructivo supone introducir este concepto desde el diseño y la arquitectura; un trabajo de largo aliento a iniciar desde diferentes niveles sociales, económicos y administrativos. En este sentido se plantea:

- » Desarrollar los principios de reutilización, reciclaje y reducción de los materiales utilizados en la construcción, mejorando la sostenibilidad y el impacto ambiental de los edificios.
- » Fomentar estos principios introduciendo progresivamente su presencia en licitaciones, contratos y convenios (compra pública innovadora y verde).

**L.E.4.3.3. Apoyo al Instituto de Arquitectura de Euskadi (EAI/IAE) como agente divulgador y dinamizador**

**Objetivo:** Apoyar al EAI/IAE gestionado de forma abierta, con el fin de tratar de acercar la arquitectura, el urbanismo, el paisaje y el diseño al conjunto de la ciudadanía y promociona la arquitectura vasca contemporánea a nivel estatal e internacional

## Acciones

---

- A.4.3.3.1.** Consolidar la actividad desarrollada por el EAI/IAE mediante el apoyo en el desarrollo y la actividad académica y de divulgación del Instituto.
- » Actividad divulgadora permanente.
  - » Celebración de la Bienal Internacional de Arquitectura de Euskadi Mugak.
  - » Celebración de la Bienal de Premios Joven Arquitectura Vasca.
- A.4.3.3.2.** Incrementar, en el ámbito de la actividad desarrollada por el EAI/IAE, la presencia de mujeres para participar en las bienales, jurados, conferencias y congresos, grupos de expertos, exposiciones, y otros tipos de actividades que contribuyan a las carreras profesionales de las arquitectas y mujeres urbanistas de Euskadi

## Eje 5

## SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN

**Objetivo estratégico:** En este período 2025-2027 se plantea dar un salto cualitativo en la colaboración público-pública y público-privada, con el fin de generar sinergias y esfuerzos compartidos para alcanzar los objetivos del Pacto Social por la Vivienda 2036. Se trata de impulsar un marco de relaciones con el conjunto de agentes privados y públicos, mediante la colaboración público-privada y la colaboración público-pública con el fin de avanzar el logro de los objetivos del Pacto Social por la Vivienda 2036.

Este enfoque colaborativo es una de las señas de identidad del presente Plan Director y se trata de implementar en el conjunto de Ejes y Estrategias, con el fin de que, de forma transversal, se contribuya a impulsar una nueva forma de gobernanza y colaboración institucional en la gestión e implementación de este. En este modelo de gobernanza va a adquirir una relevancia estratégica el Foro de la Vivienda de Euskadi destinado a abordar la compleja situación de la vivienda en Euskadi mediante la implementación de diversos tipos de procesos participativos. De este modo, se generará un espacio de trabajo coordinado y compartido con los agentes públicos y privados de Euskadi para el diseño más pertinente de la política de vivienda, con Etxebizitza como espacio estratégico para canalizar esta participación.

Asimismo, el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, ha sido pionero en España en el diseño e implementación de sistemas de observación y análisis, mediante un amplio abanico de operaciones estadísticas junto con un dispositivo permanente de estudio y análisis sobre las diversas dimensiones que inciden en la situación de la vivienda. En este marco, se plantea continuar con la labor desarrollada por Observatorio de la Vivienda como referente de diagnóstico y evaluación de las políticas de vivienda y generador de información del valor añadido para los agentes que participan en el Foro de la Vivienda, y para la ciudadanía en general.

Eje 1.	PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE
Eje 2	REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDA
Eje 3.	SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA Y PARA LOS PROCESOS DE EMANCIPACIÓN DE LAS PERSONAS JÓVENES.
Eje 4.	MODERNIZACIÓN SOSTENIBLE Y TRANSFORMADORA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN
Eje 5.	SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN

#### Estrategias

<b>5.1.</b>	Impulso del Pacto Social por la Vivienda 2036 como eje vertebrador de la política de vivienda
<b>5.2.</b>	Fortalecimiento de los sistemas de gobernanza y desarrollo de los sistemas y herramientas para la coordinación público-pública
<b>5.3.</b>	Fortalecimiento de la colaboración y coordinación público-privada
<b>5.4.</b>	Impulso de los sistemas de observación y evaluación de las políticas de vivienda
<b>5.5.</b>	Mejora en los sistemas de comunicación y atención a la ciudadanía y en la respuesta más eficaz a sus demandas
<b>5.6.</b>	Estrategias de financiación complementarias a la financiación tradicional

#### Estrategia 5.1.

#### Impulso del Pacto Social por la Vivienda 2036 como eje vertebrador de la política de vivienda

Objetivo: Dotar al Pacto Social de Vivienda 2036 de herramientas y espacios de análisis y debate, siendo el Foro de la Vivienda el referente estratégico sobre el que se trata de vertebrar un sistema de gobernanza participativa con los principales agentes y colectivos que trabajan en el ámbito de las políticas de vivienda o se ven afectados por las mismas.

#### L.E.5.1.1. Consolidación de las herramientas y foros de colaboración vinculados al Pacto Social por la Vivienda 2036

Objetivo: Tal y como se plantea en el Pacto Social por la Vivienda, el Foro de la Vivienda funcionará como espacio de gobernanza colaborativa del Pacto, contribuyendo al diseño y rediseño de políticas, programas y servicios alineadas con los objetivos marcado en dicho acuerdo y constituyendo un input fundamental de valor para los agentes. Asimismo, se continuará con la implementación sistemática de los procesos de participación en el diseño de las políticas de vivienda que se ha desarrollado a través de múltiples procesos participativos apoyados en Etxebizitza.

#### Acciones

##### A.5.1.1.1. Foro de Vivienda.

Su objetivo fundamental consiste en convertirse en el grupo motor del Pacto Social por la Vivienda 2022-2036, adquiriendo un rol consultivo mediante la colaboración entre todos los agentes públicos y privados del sector de la vivienda, que coadyuve en el mejor diseño de las políticas de vivienda y su coordinación con el resto de las políticas (ordenación del territorio, sociales, económicas, etc.).

#### **A.5.1.1.2.** Participación y redes.

Este Plan habilita una línea de acciones que permiten abordar procesos e intervenciones de trabajo coordinado y compartido con los agentes públicos y privados de Euskadi para el diseño más pertinente de la política de vivienda.

Se trata de seguir apostando por Etxebizitza como espacio para canalizar la participación y para mostrar de manera abierta y transparente los resultados de esta y potenciar las redes sociales para mantener un diálogo, comunicación y escucha activa en materia de vivienda con la sociedad vasca.

Entre estos tipos de actuaciones se llevarán a cabo actividades como las siguientes:

- » Talleres de trabajo sobre las diversas vertientes de la política de vivienda.
- » Jornadas participativas sobre los temas de mayor interés.
- » Impulsar el trabajo compartido con redes europeas como la Housing Europe, ENHR, OID, Cátedra Vivienda y otras redes de interés.

Eje 1.	PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE
Eje 2	REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDA
Eje 3.	SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA Y PARA LOS PROCESOS DE EMANCIPACIÓN DE LAS PERSONAS JÓVENES.
Eje 4.	MODERNIZACIÓN SOSTENIBLE Y TRANSFORMADORA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN
Eje 5.	SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN

#### Estrategias

- 5.1. Impulso del Pacto Social por la Vivienda 2036 como eje vertebrador de la política de vivienda
- 5.2. Fortalecimiento de los sistemas de gobernanza y desarrollo de los sistemas y herramientas para la coordinación público-pública
- 5.3. Fortalecimiento de la colaboración y coordinación público-privada
- 5.4. Impulso de los sistemas de observación y evaluación de las políticas de vivienda
- 5.5. Mejora en los sistemas de comunicación y atención a la ciudadanía y en la respuesta más eficaz a sus demandas
- 5.6. Estrategias de financiación complementarias a la financiación tradicional

#### Estrategia 5.2.

### Fortalecimiento de los sistemas de gobernanza y desarrollo de los sistemas y herramientas para la coordinación público-pública

Objetivo: Instaurar un sistema de colaboración estable y consistente con los principales agentes e instituciones públicas para responder a la situación de emergencia habitacional de forma coordinada, con especial atención a los municipios que sean declarados como tensionados de acuerdo a la Ley 12/2023.

#### L.E.5.2.1. Intervenir en el mercado de la vivienda en los municipios declarados como tensionadas

Objetivo: Implementar, de forma estable, un sistema de colaboración permanente con los Ayuntamientos de los municipios declarados como tensionados en la implementación de los planes de acción trienales y su seguimiento.

#### Acciones

- A.5.2.1.1. Desarrollar, en el marco de nuestras competencias, los mecanismos que ofrece el ordenamiento jurídico vigente relativo al derecho a la vivienda, especialmente los dirigidos al control de los precios de los alquileres gestionados por grandes tenedores, mediante la declaración de zonas de mercado residencial tensionado.
- A.5.2.1.2. Colaborar con los Ayuntamientos que lo soliciten en el desarrollo de los procedimientos de declaración como Zonas Tensionadas de los municipios que cumplen los requisitos y lo soliciten, y supervisar los planes de acción locales.
- A.5.2.1.3. Realizar el seguimiento de resultados de los planes de acción locales.
- A.5.2.1.4. Aplicar la Ley 12/2023 para limitar y topar el precio de los alquileres y extender las prórrogas de los contratos de alquiler.

- A.5.2.1.5.** Impulsar el programa Bizigune y la revisión de ASAP con la captación de viviendas vacías, mejorando umbrales de renta, y condiciones para las personas propietarias en las zonas tensionadas. Una de las más destacadas sería incrementar el canon que Alokabide paga a los propietarios por captar sus viviendas (675€ como máximo en la actualidad) Para evitar efectos indeseados de recalentamiento del mercado inducidos por esa mejora de las condiciones, esta medida podría adoptarse en aquellas ciudades o distritos de municipios vascos declarados como zona de mercado residencial tensionado, lo que garantiza que no se traduzca en incremento de los alquileres.
- A.5.2.1.6.** Fomentar la aplicación de las medidas que plantea el Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda y, de forma específica, la aplicación del canon de vivienda deshabitada (149/2021), ofreciendo Bizigune y Asap como alternativas.
- A.5.2.1.7.** Ayudar a limitar las viviendas de uso turístico (VUT) y de temporada.

**L.E.5.2.2.** **Implementar los mecanismos y herramientas jurídicas de forma coordinada entre las diversas instituciones con competencias para hacer frente a la situación de emergencia habitacional**

**Objetivo:** Desarrollar diversas líneas de colaboración con los Ayuntamientos con el fin de impulsar mecanismos y herramientas que contribuyan a responder a la situación de emergencia habitacional.

**Acciones**

---

- A.5.2.2.1.** Dotar de seguridad jurídica a las limitaciones a las viviendas turísticas en determinados municipios, en aplicación del Decreto 101/2018.
- A.5.2.2.2.** Impulsar los cambios de uso de bajos y lonjas en desuso en zonas urbanas y de baja actividad comercial para poder reconvertirlos en vivienda o, si no es posible, destinarlo a asociaciones y entidades sociales para el fomento del bienestar y la vida social en los barrios.
- A.5.2.2.3.** Impulsar la realización de convenios con los Ayuntamientos para impulsar planes municipales de vivienda, para los que se procederá a financiar un porcentaje del total del presupuesto de estos planes. A través de estos convenios se trata de poder habilitar 3.000 viviendas para jóvenes con carácter rotatorio.
- A.5.2.2.4.** Activar iniciativas municipales para la creación de cooperativas de vivienda que podrán ser en propiedad, mediante una oficina técnica que asesore a los Ayuntamientos que estén interesados.
- A.5.2.2.5.** Acelerar, en colaboración con Diputaciones Forales y Ayuntamientos, la puesta en marcha de las oficinas del Servicio GAZ (Gazteriaren ibilbideak Abiarazteko Zerbitzua), para ofrecer información, orientación y apoyo personalizado a los procesos de emancipación de las personas jóvenes, acercándoles todos los recursos disponibles.
- A.5.2.2.6.** Reforzar la colaboración y coordinación con las Diputaciones Forales, especialmente en el ámbito de la política fiscal.
- A.5.2.2.7.** Impulsar la mesa de coordinación con los Departamentos de Política Social de cada TH para la planificación de necesidades y respuestas a los colectivos más vulnerables

**L.E.5.2.3.** Coadyuvar en el diseño e implementación de una fiscalidad alineado con la política de vivienda del Gobierno Vasco e instrumentos financieros que mejoren su financiación

**Objetivo:** Continuar con el diálogo y colaboración con las Diputaciones Forales con el fin de tratar de que el sistema de incentivos (deducciones y bonificaciones) que integran la política fiscal resulten coherentes y alineados con la política de vivienda del Gobierno Vasco.

**Acciones**

---

**A.5.2.3.1.** Reforzar la colaboración y coordinación con las Diputaciones Forales, especialmente en el ámbito de la política fiscal.

**A.5.2.3.2.** Continuar en el proceso de alinear la política fiscal con la política de vivienda del Gobierno Vasco. En este sentido, se recogen a continuación los principales aspectos vinculados a la revisión fiscal en proceso de aprobación en los tres territorios históricos:

1. En el caso de la regulación del IRPF
  - 1.1 La aplicación de la deducción por la adquisición de vivienda habitual requerirá que él o la contribuyente tenga una base liquidable general y, en su caso, una base liquidable del ahorro, iguales o inferiores a 68.000 euros, siendo aplicable este límite para las adquisiciones de viviendas u operaciones asimiladas a adquisición efectuadas a partir de 1 de enero de 2026,
  - 1.2 En el caso de la adquisición de vivienda habitual, se considera joven a la persona menor de 36 años, frente a los 30 años previstos anteriormente, se da acceso este colectivo, de entre 30 y 35 años, al porcentaje incrementado de deducción del 23 por 100 y límite anual de 1.955 euros. Estos nuevos límites se aplicarán igualmente a los colectivos que disponen de porcentajes incrementados de deducción por alquiler de vivienda habitual, salvo en caso de deducción por adquisición en la modalidad de cuenta vivienda.
  - 1.3 Para las personas arrendadoras de una vivienda habitual se incluyen las siguientes novedades en el ámbito de las bonificaciones sobre los rendimientos íntegros de capital inmobiliario.
    - del 30 por 100 cuando se trate de arrendamiento de vivienda que satisfaga la necesidad permanente de la misma.
    - del 70 por 100, en el supuesto de rendimientos del capital inmobiliario procedentes de los programas de alquiler del Gobierno Vasco, o de otros planes y programas de vivienda autonómicos, forales o municipales similares,
    - del 70 por 100 en alquileres de viviendas situadas en una zona declarada de mercado residencial tensionado, cuando esta sea arrendada por primera vez o no lo haya sido en los últimos cinco años y se vuelva a arrendar.
  - 1.4. En el caso específico de las personas arrendatarias que formen parte de nuevos colectivos vulnerables se contempla una deducción del 35 por ciento de las cantidades satisfechas en el período impositivo por el alquiler de su vivienda habitual, con un límite de deducción de 2.800 euros anuales, las satisfechas por personas contribuyentes que sean titulares de familia numerosa, personas contribuyentes que formen parte de una unidad familiar constituida por un solo progenitor o progenitora y sus descendientes, entre otras personas, personas contribuyentes jóvenes que tengan una edad inferior a 36 años, personas contribuyentes que tengan reconocida una discapacidad con un grado igual o superior al 65 % o tengan reconocidos alguno de los grados de dependencia y personas contribuyentes que tengan la consideración de víctimas de violencia doméstica o de género o formen parte de una unidad familiar constituida por la persona o personas contribuyentes junto con menores de edad y mayores sometidos a curatela representativa cuya custodia le haya sido atribuida por razón de violencia doméstica o de género.



- 1.5. Como una de las principales novedades se incorpora la posibilidad de la reembolsabilidad
  - 1.6. En el caso de las deducciones por alquiler de vivienda habitual, durante los períodos impositivos de 2025-2029, las personas contribuyentes que no teniendo obligación de declarar, presenten declaración y en la liquidación provisional practicada no exista cuota suficiente para aplicar la totalidad o parte de la deducción por alquiler de vivienda habitual prevista en el artículo 86 de la presente Norma Foral tendrán derecho al abono de la cantidad no aplicada en la citada liquidación provisional.
  - 1.7. Adicionalmente, los y las contribuyentes menores de 36 años podrán deducir las cantidades correspondientes a la deducción por adquisición de vivienda habitual que no hayan podido deducirse en el período impositivo en el que se generó el derecho a su aplicación por insuficiencia de cuota íntegra.
  - 1.8. También se contempla una mejora en la tributación para las personas propietarias en el caso de que procedan a la rehabilitación de sus viviendas con el fin de alquilarlas, para lo que se prevé una deducción del 18 por 100 de las cantidades destinadas a la rehabilitación de la vivienda objeto de arrendamiento, con un límite de deducción de 3.000 euros anuales.
2. En materia de tributación local,
    - 2.1. En la fiscalidad de la persona arrendadora, se modifica el apartado 5 del artículo 10 de la Norma Foral 4/2016, de 18 de mayo, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, estableciéndose una bonificación potestativa para los municipios de hasta el 99 por 100 de la cuota íntegra del impuesto para los bienes inmuebles que sean objeto de cesión en planes y programas de vivienda autonómicos, forales o municipales similares.
    - 2.2. Se plantea un recargo en el IBI para la vivienda deshabitada de hasta el 150%.
3. Se trata de desincentivar el acaparamiento de vivienda en sociedades patrimoniales elevando el tipo del Impuesto de Transmisiones un 50% a las personas físicas o patrimoniales que adquieran más de 5 viviendas.

Eje 1.	PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE
Eje 2	REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDA
Eje 3.	SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA Y PARA LOS PROCESOS DE EMANCIPACIÓN DE LAS PERSONAS JÓVENES.
Eje 4.	MODERNIZACIÓN SOSTENIBLE Y TRANSFORMADORA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN
Eje 5.	SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN

#### Estrategias

- 5.1. Impulso del Pacto Social por la Vivienda 2036 como eje vertebrador de la política de vivienda
- 5.2. Fortalecimiento de los sistemas de gobernanza y desarrollo de los sistemas y herramientas para la coordinación público-pública
- 5.3. Fortalecimiento de la colaboración y coordinación público-privada
- 5.4. Impulso de los sistemas de observación y evaluación de las políticas de vivienda
- 5.5. Mejora en los sistemas de comunicación y atención a la ciudadanía y en la respuesta más eficaz a sus demandas
- 5.6. Estrategias de financiación complementarias a la financiación tradicional

#### Estrategia 5.3.

#### Fortalecimiento de la colaboración y coordinación público-privada

Objetivo: Colaborar y apoyar al conjunto de agentes y actores que conforman sector de la construcción en lograr una mayor nivel de modernización del mismo en el marco de la estrategia de industrialización del sector ya descrita en este Plan Director.

#### L.E.5.3.1. Fortalecer la colaboración con el sector privado en línea con la estrategia que marca el Pacto Social por la Vivienda

Objetivo: Reforzar las líneas de colaboración con el sector de la construcción y los principales agentes que conforman el mismo, dotando de una especial relevancia al Cluster de la Construcción para el impulso de la industrialización en el tejido empresarial vasco.

#### Acciones

- A.5.3.1.1. Fomentar los principios de responsabilidad social corporativa y de “inversión con impacto” de las inversiones sostenibles, y definir y poner en marcha los mecanismos necesarios para evitar cualquier tipo de actuación especulativa que sea incompatible con la dimensión social de la política de vivienda.
- A.5.3.1.2. Continuar con las líneas de colaboración con el Clúster de la Construcción, especialmente en el ámbito de la industrialización del sector de la construcción, lo que permitirá reducir los plazos de entrega y aumentar la producción de viviendas protegidas. De forma específica, se plantea crear un Grupo de Trabajo sobre Construcción Industrializada de Vivienda adscrito al Foro del Pacto Social, generando programas de especialización en construcción industrializada y la creación de un observatorio de la construcción industrializada.

**A.5.3.1.3.** Continuar con el esfuerzo de financiación y fomento de la calidad constructiva y arquitectónica, así como la construcción la variable ambiental y de prevención de riesgos laborales, a través del fomento de la sostenibilidad y apoyo a la innovación en las empresas y profesionales a través del programa Eraikal.

**A.5.3.1.4.** Apoyar al sector de la construcción y a las y los trabajadores en los procesos de cualificación y el aprendizaje a lo largo de la vivienda de forma coordinada con Lanbide, Fundación Laboral de la Construcción y los clústeres y los agentes sectoriales.

**L.E.5.3.2.** Fortalecer la colaboración con el tercer sector en línea con la estrategia que marca el Pacto Social por la Vivienda

**Objetivo:** Identificar y desarrollar líneas de colaboración con entidades del tercer sector para, por ejemplo, el impulso de modelos de vivienda colaborativa, así como para la lucha contra la exclusión residencial y facilitar el acceso a la vivienda a los colectivos con mayores dificultades.

**Acciones**

---

**A.5.3.2.1.** Apoyar financieramente la difusión del modelo de vivienda colaborativa mediante campañas de difusión y la gestión de cursos de formación para técnicos de la administración

**A.5.3.2.2.** Colaborar con las entidades y asociaciones que trabajan el ámbito de la lucha contra la exclusión en el marco de la II Estrategia Vasca de Exclusión Residencial Grave 2024 2028 y en la estrategia Euskarri descritas en la Estrategia 3.3.

**A.5.3.2.3.** Desarrollo de campañas informativas en diferentes idiomas sobre los derechos y recursos disponibles en materia de vivienda.

**A.5.3.2.4.** Impulsar campañas contra la discriminación en el alquiler hacia jóvenes migrantes.

Eje 1.	PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE
Eje 2	REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDA
Eje 3.	SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA Y PARA LOS PROCESOS DE EMANCIPACIÓN DE LAS PERSONAS JÓVENES.
Eje 4.	MODERNIZACIÓN SOSTENIBLE Y TRANSFORMADORA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN
Eje 5.	SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN

#### Estrategias

- 5.1. Impulso del Pacto Social por la Vivienda 2036 como eje vertebrador de la política de vivienda
- 5.2. Fortalecimiento de los sistemas de gobernanza y desarrollo de los sistemas y herramientas para la coordinación público-pública
- 5.3. Fortalecimiento de la colaboración y coordinación público-privada
- 5.4. Impulso de los sistemas de observación y evaluación de las políticas de vivienda
- 5.5. Mejora en los sistemas de comunicación y atención a la ciudadanía y en la respuesta más eficaz a sus demandas
- 5.6. Estrategias de financiación complementarias a la financiación tradicional

#### Estrategia 5.4.

#### Impulso de los sistemas de observación y evaluación de las políticas de vivienda

Objetivo: Continuar con la labor desarrollada por Observatorio de la Vivienda generando información de utilidad para los distintos actores y agentes públicos y privados, así como abordando la evaluación de las políticas de vivienda implementadas por el propio Gobierno Vasco con el fin de identificar aspectos de mejora para su mayor pertinencia en la respuesta a la necesidades cambiantes de la sociedad, así como para lograr una mayor grado de eficacia e impacto positivo en la ciudadanía.

##### L.E.5.4.1. Impulso de los sistemas de planificación y evaluación propios de la política de vivienda vasca

Objetivo: Ofrecer información de especial utilidad a las personas responsables del Departamento de Vivienda para el mejor diseño y adaptación de las políticas y estrategias a la realidad cambiante de la sociedad vascas y al propio mercado de la vivienda. De forma específica, se tratará de generar informes y diagnósticos que sirvan de base a los trabajos del Foro de la Vivienda.

#### Acciones

- A.5.4.1.1. Elaboración y aprobación del documento estratégico para la política de vivienda, Plan Director de Vivienda 2025-2027.
- A.5.4.1.2. Potenciar el Observatorio Vasco de la Vivienda como referente en el análisis, diagnóstico y evaluación permanente de la situación de la vivienda en Euskadi.
- A.5.4.1.3. Profundizar en la monitorización de las áreas y municipios tensionados mediante un sistema de indicadores sintético actualizado anualmente, especialmente focalizado en el seguimiento de las capitales y de las áreas metropolitanas.
- A.5.4.1.4. Dar continuidad a los procesos de diagnóstico y evaluación de la política vasca de vivienda para el mejor diseño de estas, siendo la única Comunidad Autónoma que desarrolla este tipo de evaluaciones.
- A.5.4.1.5. Iniciar los trabajos para realizar el Plan Territorial Sectorial de Vivienda del País Vasco, para agilizar la gestión del suelo y eliminar la burocratización actual de la misma, se debería estudiar la externalización del proceso de la gestión urbanística.

Eje 1.	PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE
Eje 2	REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDA
Eje 3.	SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA Y PARA LOS PROCESOS DE EMANCIPACIÓN DE LAS PERSONAS JÓVENES.
Eje 4.	MODERNIZACIÓN SOSTENIBLE Y TRANSFORMADORA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN
Eje 5.	SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN

#### Estrategias

- |             |  |
|-------------|--|
| <b>5.1.</b> | Impulso del Pacto Social por la Vivienda 2036 como eje vertebrador de la política de vivienda                                  |
| <b>5.2.</b> | Fortalecimiento de los sistemas de gobernanza y desarrollo de los sistemas y herramientas para la coordinación público-pública |
| <b>5.3.</b> | Fortalecimiento de la colaboración y coordinación público-privada  |
| <b>5.4.</b> | Impulso de los sistemas de observación y evaluación de las políticas de vivienda   |
| <b>5.5.</b> | Mejora en los sistemas de comunicación y atención a la ciudadanía y en la respuesta más eficaz a sus demandas                  |
| <b>5.6.</b> | Estrategias de financiación complementarias a la financiación tradicional  |

#### Estrategia 5.5.

#### Mejora en los sistemas de comunicación y atención a la ciudadanía y en la respuesta más eficaz a sus demandas

Objetivo: Perfeccionar los sistemas de atención, participación y consulta de la ciudadanía, así como el acceso a las ayudas y prestaciones de forma más ágil y eficaz.

#### L.E.5.5.1. Perfeccionar los sistemas de atención y de comunicación y escucha con la ciudadanía

Objetivo: Facilitar una mejor atención a la ciudadanía, ofreciéndole una información integral sobre las diversas líneas de ayuda y programas de forma personalizada. Asimismo, se trata de continuar con el esfuerzo realizado desde hace años en la participación en los procesos de consulta a la ciudadanía para la construcción y diseño de las medidas y programas que conforman la política de vivienda vasca.

#### Acciones

- |                   |  |
|-------------------|--|
| <b>A.5.5.1.1.</b> | Potenciar los recursos y sistemas de atención a la ciudadanía, especialmente aquellos vinculados a los grupos de población y colectivos con mayores necesidades.   |
| <b>A.5.5.1.2.</b> | Continuar impulsando los sistemas de escucha y participación a través de las redes sociales y otro tipo de herramientas que resulten especialmente eficaces para continuar con la escucha activa a la ciudadanía                               |
| <b>A.5.5.1.3.</b> | Difundir las novedades en materia de ayudas, prestaciones y medidas aplicadas de forma pedagógica, sencilla y cercana a los diversos colectivos y grupos de población mediante guías, materiales de difusión, recursos en redes sociales, etc. |

**L.E.5.5.2.** Mejorar la eficacia y eficiencia de los procesos administrativos

Objetivo: Abordar la mejora de los sistemas y procesos administrativos e informáticos, tratando de mejorar los plazos de respuesta y atención en el conjunto de dimensiones de la política de vivienda, especialmente en el ámbito de la gestión de las ayudas a la rehabilitación y la gestión de las ayudas y prestaciones

**Acciones**

---

**A.5.5.2.1.** Avanzar en la simplificación de los procesos administrativos en los diversos ámbitos de gestión de ayuda y subvenciones

**A.5.5.2.2.** Tratar de reducir la carga burocrática de los procesos de solicitud y requerimiento de información a la ciudadanía.

**A.5.5.2.3.** Implementación de las nuevas tecnologías asociadas a la IA para mejorar los niveles de eficiencia y eficacia de los procesos.

Eje 1.	PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE
Eje 2	REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDA
Eje 3.	SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA Y PARA LOS PROCESOS DE EMANCIPACIÓN DE LAS PERSONAS JÓVENES.
Eje 4.	MODERNIZACIÓN SOSTENIBLE Y TRANSFORMADORA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN
Eje 5.	SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN

#### Estrategias

- 5.1. Impulso del Pacto Social por la Vivienda 2036 como eje vertebrador de la política de vivienda
- 5.2. Fortalecimiento de los sistemas de gobernanza y desarrollo de los sistemas y herramientas para la coordinación público-pública
- 5.3. Fortalecimiento de la colaboración y coordinación público-privada
- 5.4. Impulso de los sistemas de observación y evaluación de las políticas de vivienda
- 5.5. Mejora en los sistemas de comunicación y atención a la ciudadanía y en la respuesta más eficaz a sus demandas
- 5.6. Estrategias de financiación complementarias a la financiación tradicional

#### Estrategia 5.6.

#### Estrategias de financiación complementarias a la financiación tradicional

Objetivo: Identificar, analizar y acceder a instrumentos de financiación complementarios a la financiación tradicional, que permitan mantener a medio plazo el esfuerzo inversor en la promoción de vivienda y en la financiación de la rehabilitación buscando una lograr una mayor sostenibilidad de la financiación a medio y largo plazo.

#### L.E.5.6.1. Implementar nuevos sistemas de financiación específicos de las políticas de vivienda

Objetivo: Poner en marcha unos instrumentos de financiación que complementen la financiación pública

#### Acciones

- A.5.6.1.1. Desarrollar la figura de entidades de capital mixto, bajo la fórmula de sociedades u otro tipo de instrumentos societarios colectivos, que integren tanto al ámbito público como a la iniciativa privada, para abordar operaciones de promoción de vivienda de protección pública en alquiler asequible.
- A.5.6.1.2. Fortalecimiento de los mecanismos colaboración pública privada para el fomento de la vivienda en alquiler asequible mediante el recurso a la financiación de entidades como el BEI e ICO, y recuperación convenios financieros de vivienda.
- A.5.6.1.3. Creación de un mecanismo real de colaboración público social pasando las ONG a ser proveedores de viviendas asequibles para colectivos vulnerables

**L.E.5.6.2.** Continuar con la labor de búsqueda y acceso a financiación procedente de instituciones europeas e internacionales

**Objetivo:** Realizar un análisis detallado de otros sistemas de financiación que vienen siendo implementados desde hace décadas en otros estados y regiones de la UE y de su potencial aplicación en la CAPV e implementar los que resulten más adecuados y sostenibles

**Acciones**

---

**A.5.6.2.1.** Estudiar la puesta en marcha de instrumentos innovadores que permitan disponer de mayores recursos para la financiación de la política de vivienda y, especialmente, de la promoción de vivienda protegida en alquiler, teniendo como referencia modelos como el 1% francés y vienés.

**A.5.6.2.2.** Continuar con la identificación y acceso a nuevas oportunidades de financiación a través de instrumentos de financiación asociados a entidades como el BEI, ICO, etc.

## 5.- OBJETIVOS Y METAS DEL PLAN DIRECTOR

### 5.1.- Objetivos

EJES	Indicador	2025	2026	2027	2025-2027
EJE 1	N.º de viviendas del parque de alquiler protegido	30.824	33.750	36.000	36.000
EJE 1	Cuota del parque público de alquiler sobre total parque protegido total (%)	38%	39%	40%	40%
EJE 1	N.º total de viviendas protegidas	81.116	86.538	90.000	90.000
EJE 1	Viviendas de nueva promoción en alquiler	1.225	1.825	1.750	4.800
EJE 1	Alojamientos dotacionales y viviendas de protección pública Departamento	225	225	225	675
EJE 1	Viviendas de protección pública VISESA	750	750	500	2.000
EJE 1	Alojamientos dotacionales y viviendas de protección social por parte de entes locales y subvencionadas por el programa de Fomento al arrendamiento	0	100	100	200
EJE 1	Viviendas promovidas por la iniciativa privada y social en alquiler protegido y asequible y subvencionadas por el programa de Fomento al arrendamiento del Departamento y la nueva norma de alquiler asequible.	200	400	500	1.100
EJE 1	Viviendas de protección pública o libres en cohousing y nuevo programa Alokairu	0	200	250	450
EJE 1	Compras públicas de viviendas	50	150	175	375
EJE 1	Viviendas de protección pública y concertadas por operadores privados y cooperativas en compra y en alquiler con opción de compra	1.200	1.300	1.550	4.050
EJE 1	Nueva oferta viviendas protegidas <sup>3</sup>	2.575	3.275	3.450	9.300
EJE 1	Nueva oferta de viviendas libres	3.000	3.300	3.600	9.900
EJE 1	Total nueva oferta protegidas más libres	5.575	6.575	7.050	19.200
EJE 1	Suelos residenciales. Número de viviendas de protección pública edificables sobre suelos obtenidos por operadores.	1.500	2.200	3.200	6.900
EJE 1	Número de viviendas de protección pública edificables sobre suelo obtenido por el Departamento. Reserva Estratégica de Suelo	1.000	2.000	3.000	6.000
EJE 1	Número de viviendas de protección pública edificables sobre suelo obtenido por VISESA	500	200	200	900

<sup>3</sup> Incluye 150 viviendas año Incremento oferta Bizigune y Asap

EJES	Indicador	2025	2026	2027	2025-2027
EJE 1	Financiación aportada al sistema a través del mecanismo de los convenios financieros entre el Gobierno Vasco y las entidades de crédito operantes en Euskadi (en millones de euros)	60	100	140	300
EJE 1	Movilización de la vivienda deshabitada				
EJE 1	Movilizar vivienda libre vacía hacia el alquiler protegido	8.650	8.900	9.100	9.100
EJE 1	Número de viviendas que integran el parque de alquiler protegido de Bizigune a 31 de diciembre	8.250	8.400	8.500	8.500
EJE 1	Número de viviendas que integran el parque de alquiler protegido de ASAP a 31 de diciembre	400	500	600	600
EJE 1	Control e inspección del parque de vivienda protegida				
EJE 1	Número viviendas del parque público protegido inspeccionadas	10.000	10.000	10.000	30.000
EJE 1	ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES				
EJE 2	Rehabilitación del parque de edificios y viviendas				
EJE 2	Ratio de rehabilitación de edificios (%) (licencias / parque residencial)	2,5%	2,5%	3,0%	-
EJE 2	Programas de rehabilitación y sostenibilidad del parque privado				
EJE 2	N.º de ITES registradas en Euskoregite acumuladas a 31 de diciembre	65.000	70.000	75.000	75.000
EJE 2	Número de edificios rehabilitados (nº de edificios con intervenciones)	3.300	3.300	3.900	10.500
EJE 2	Número de viviendas rehabilitadas en total (nº de resoluciones administrativas) <sup>4</sup>	38.750	31.650	29.250	99.650
EJE 2	Proyectos integrales en materia de rehabilitación eficiente: Actuaciones iniciadas: nº de edificios mejorados	1.000	1.500	2.500	5.000
EJE 2	Proyectos integrales en materia de rehabilitación eficiente: Actuaciones iniciadas: nº de viviendas afectadas por las ayudas concedidas	9.000	13.500	22.500	45.000
EJE 2	Número de viviendas rehabilitadas en eficiencia energética con cargo fondos europeos Next Generation (indicador: nº de viviendas ejecutadas con las ayudas concedidas).	14.000	6.900	0	20.900
EJE 2	Número de viviendas creadas tras procesos de rehabilitación, segregación , levante o conversión locales en viviendas. Edivi.	500	1.000	1.500	3.000
EJE 2	Impulsar el mantenimiento y rehabilitación del parque público de vivienda				
EJE 2	N.º de viviendas públicas rehabilitadas Zero Plana	100	100	100	300
EJE 2	Promoción de la accesibilidad universal				
EJE 2	Número de hogares que han mejorado la accesibilidad (instalación de ascensores, rampas).	4.500	5.000	5.500	15.000
EJE 2	Número de ascensores instalados.	500	550	600	1.650

EJES	Indicador	2025	2026	2027	2025-2027
------	-----------	------	------	------	-----------

<sup>4</sup> 2025 y 2026 incluyen actuaciones ejecutadas con cargo Fondos Next

EJE 3	Desarrollo del sistema de recursos y prestaciones destinados a garantizar el acceso a una vivienda asequible				
EJE 3	Derecho subjetivo a la vivienda y nueva etapa en la gestión de prestaciones				
EJE 3	Hogares con derecho a la vivienda reconocidos (acumulado anual)*	20.000	32.000	34.000	34.000
EJE 3	Hogares perceptores Prestación Complementaria de Vivienda/Prestación Económica de Vivienda (promedio mensual en cada ejercicio)	32.000	29.500	31.000	31.000
EJE 3	Impulso de la emancipación de la población joven en régimen de alquiler				
EJE 3	Personas jóvenes beneficiarias del Programa GAZTELAGUN acumulado vivo a final de año	8.500	9.500	11.000	11.000
EJE 3	Acciones de atención a los colectivos con especial necesidad de vivienda (desahucios, pobreza energética, sin hogarismo...), incorporando las acciones de Alokabide y colaboración con el tercer sector	320	370	420	660
EJE 3	N.º de viviendas cedidas a instituciones y entidades del Tercer Sector para la red de inserción social. Acumulado final periodo.	175	200	225	225
EJE 3	N.º de viviendas cedidas a instituciones y entidades del Tercer Sector en el marco del Programa Housing First. Acumulado	25	50	75	75
EJE 3	N.º de adjudicaciones directas en el marco del Programa Alternativa habitacional ante lanzamientos. Anuales	60	60	60	180
EJE 3	N.º de adjudicaciones directas en el marco del Programa Alternativa habitacional frente a violencia género. Anuales	60	60	60	180
EJE 4	Refuerzo del sector de la construcción y la calidad del empleo				
EJE 4	Fortalecimiento del tejido empresarial y de su potencial de generación de valor añadido				
EJE 4	Número de proyectos subvencionados en el marco del programa de ayudas ERAIKAL para la promoción de sistemas de gestión, fomento de la sostenibilidad, apoyo a la innovación y del hábitat urbano	60	60	60	180
EJE 5	Sistema de Gobernanza y seguimiento				
EJE 5	Sistemas de gobernanza y evaluación de la política de vivienda				
EJE 5	Número de informes de evaluación política pública vivienda	6	6	6	18

## 5.2.- Presupuesto de gastos

GASTOS PROGRAMA DE VIVIENDA					
CONCEPTO	2025	2026	2027	Total	2025/2027
<b>Inversiones infraestructura vivienda alquiler</b>	<b>77.294.436</b>	<b>135.999.814</b>	<b>133.277.126</b>	<b>346.571.376</b>	
<b>Suelo y urbanización</b>	<b>7.206.115</b>	<b>7.494.360</b>	<b>7.719.190</b>	<b>22.419.665</b>	
Obtención de suelo	1.000.000	1.040.000	1.071.200	3.111.200	
Urbanización	6.206.115	6.454.360	6.647.990	19.308.465	
<b>Edificación</b>	<b>18.731.955</b>	<b>19.106.594</b>	<b>19.488.726</b>	<b>57.327.275</b>	
<b>Adquisición viviendas</b>	<b>4.500.000</b>	<b>9.000.000</b>	<b>12.000.000</b>	<b>25.500.000</b>	
<b>Transferencias de capital empresas del grupo</b>	<b>46.856.366</b>	<b>97.586.360</b>	<b>94.069.210</b>	<b>238.511.936</b>	
Contratos-programa VISESA	12.519.431	12.937.500	10.125.000	35.581.931	
ALOKABIDE por operaciones compras viviendas	34.336.935	87.461.360	83.944.210	205.742.505	
<b>Políticas subvencionales alquiler y rehabilitación</b>	<b>287.607.035</b>	<b>211.750.000</b>	<b>225.300.000</b>	<b>724.657.035</b>	
Prestación económica de vivienda-PEV y PCV*	30.000.000	75.000.000	78.000.000	183.000.000	
Fomento al arrendamiento	26.416.000	28.000.000	30.000.000	84.416.000	
Promoción en alquiler-subsidios	4.081.445	3.500.000	4.000.000	11.581.445	
Fondos Next Generation Programa 6 Alquiler social eficiente	19.141.707	0	0	19.141.707	
Movilización viviendas vacías. Bizigune	41.000.000	47.000.000	48.000.000	136.000.000	
Programa de intermediación para alquiler ASAP	250.000,0	250.000	300.000	800.000	
Subvenciones rehabilitación líneas 1,2 y 3	20.655.912,0	25.000.000	30.000.000	75.655.912	
Subvenciones rehabilitación eficiente de viviendas. Fondos NEXT Generation	121.061.971,0	0	0	121.061.971	
Programa GAZTELAGUN	25.000.000,0	33.000.000	35.000.000	93.000.000	
<b>Otras políticas subvencionales</b>	<b>8.397.000</b>	<b>8.000.000</b>	<b>8.100.000</b>	<b>24.497.000</b>	
Eraikal	1.000.000	1.000.000	1.000.000	3.000.000	
Subvenciones apoyo a la innovación ámbito vivienda, edificación y arquitectura	3.050.000	2.500.000	2.600.000	8.150.000	
Sestao Berri	4.347.000	4.500.000	4.500.000	13.347.000	
<b>Gastos de personal y funcionamiento</b>	<b>25.148.952</b>	<b>26.154.910</b>	<b>27.201.106</b>	<b>78.504.969</b>	
<b>Otros gastos imputables alquiler y rehabilitación</b>	<b>9.874.922</b>	<b>10.000.000</b>	<b>11.000.000</b>	<b>30.874.922</b>	
Otros gastos imputables rehabilitación	6.102.353	6.000.000	6.500.000	18.602.353	
Otros gastos imputables alquiler	3.772.569	4.000.000	4.500.000	12.272.569	
<b>TOTAL PRESUPUESTO GASTOS PROGRAMA DE VIVIENDA</b>	<b>408.322.345</b>	<b>391.904.724</b>	<b>404.878.233</b>	<b>1.205.105.302</b>	

<b>GASTOS VISESA Y ALOKABIDE</b>				
CONCEPTO	2025	2026	2027	Total 2025/2027
Terrenos y solares	16.354.760	16.250.000	16.300.000	48.904.760
Edificación de viviendas	72.543.860	75.000.000	82.000.000	229.543.860
Compras de viviendas para alquiler social	34.336.935	87.461.360	83.944.210	205.742.505
Resto inversiones	1.301.000	1.000.000	800.000	3.101.000
<b>Total inversiones reales</b>	<b>124.536.555</b>	<b>179.711.360</b>	<b>183.044.210</b>	<b>487.292.125</b>
Programa Bizigune	46.758.051	50.000.000	52.000.000	148.758.051
Gastos de personal y funcionamiento	48.445.439	50.383.257	51.894.754	150.723.450
Gastos financieros	399.321	350.000	300.000	1.049.321
<b>Total gasto corriente</b>	<b>95.602.811</b>	<b>100.733.257</b>	<b>104.194.754</b>	<b>300.530.822</b>
<b>PRESUPUESTO DE GASTO VISESA y ALOKABIDE 2025-2027</b>	<b>220.139.366</b>	<b>280.444.617</b>	<b>287.238.964</b>	<b>787.822.947</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO ADMINISTRATIVO DE GASTOS GRUPO VIVIENDA</b>	<b>628.461.711</b>	<b>672.349.340</b>	<b>692.117.197</b>	<b>1992.928.248</b>
<b>AJUSTES CONSOLIDACIÓN. ELIMINACIÓN DUPLICIDADES INTERGRUPO</b>	<b>93.361.466</b>	<b>178.249.095</b>	<b>171.311.940</b>	
<b>TOTAL PRESUPUESTO CONSOLIDADO</b>	<b>535.100.245</b>	<b>494.100.245</b>	<b>520.805.257</b>	<b>1.550.005.747</b>
<b>INGRESOS</b>				
CONCEPTO	2025	2026	2027	Total 2025/2027
Ingresos patrimoniales Departamento vivienda	31.138.491	25.000.000	25.000.000	81.138.491
Ingresos por ventas y prestación servicios Visesa	66.837.067	68.000.000	75.000.000	209.837.067
Ingresos por rentas y prestación servicios Alokabide	44.326.665	45.000.000	48.000.000	137.326.665
<b>TOTAL INGRESOS PROPIOS</b>	<b>142.302.223</b>	<b>138.000.000</b>	<b>148.000.000</b>	<b>428.302.223</b>
<b>% COBERTURA INGRESOS PROPIOS SOBRE GASTO CONSOLIDADO</b>	<b>27%</b>	<b>28%</b>	<b>28%</b>	<b>28%</b>
<b>GASTO FISCAL VIVIENDA DDF</b>	<b>552.080.000</b>	<b>568.642.400</b>	<b>580.015.248</b>	<b>1.700.737.648</b>
<b>TOTAL GASTO DIRECTO MAS GASTO FISCAL</b>	<b>1.087.180.245</b>	<b>1.062.742.645</b>	<b>1.100.820.505</b>	<b>3.250.743.395</b>



# ANEXO 1

## **Estrategias y Proyectos Transversales**



## 1.- Contexto de partida y justificación del proyecto

Desde la crisis de 2008 se produjo una ralentización en el ritmo de edificación de vivienda protegida y libre que ha supuesto un insuficiente incremento del parque de viviendas de Euskadi. En este período, el dinamismo demográfico ha sido considerable, especialmente por el crecimiento de la población de origen extranjero en las grandes áreas metropolitanas. Además, las personas jóvenes han sufrido en gran medida dificultades para el acceso a un empleo de calidad.

En este contexto, la magnitud de las necesidades de acceso a una vivienda a un precio asequible ha ido en aumento, lo que contrasta con la escasez de oferta, especialmente en alquiler que, en la actualidad, en gran parte de los municipios vascos resulta prácticamente inexistente. Por ello, el precio de la vivienda en compra y, especialmente en alquiler, ha crecido de forma considerable en los últimos años, generando una situación cercana a la emergencia habitacional para un gran número de familias que residen en alquiler libre y están obligadas a destinar un porcentaje superior al 30% de sus ingresos para el pago de la vivienda.

Ante ello, la ley 12/2023 habilita a las administraciones públicas a solicitar la declaración de un municipio como de mercado residencial tensionado. En el caso de Euskadi, el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana ha liderado la aplicación de esta normativa. A finales de 2023 el Observatorio Vasco de la Vivienda publicó el primer informe que identificaba 42 municipios tensionados, entre los que se encontraban las capitales vascas y buena parte de los municipios de sus áreas metropolitanas donde está siendo cada vez más escasa la oferta de vivienda, especialmente, de la vivienda en alquiler.

Estos municipios cumplían alguna de las siguientes circunstancias:

- » Que la carga media del coste del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
- » Que el precio de la vivienda haya crecido más de 3 puntos porcentuales respecto al IPC acumulado en los últimos 5 años.

Errenteria fue el primer municipio que ya ha sido declarado zona tensionada, al que han seguido y seguirán otros municipios, entre los que destacan por su relevancia las tres capitales vascas. Para ello, han presentado un plan de vivienda trienal que tratará de paliar esta situación donde se recogen las principales medidas y programas en materia de vivienda con especial detalle respecto a las iniciativas municipales para incrementar la oferta de vivienda asequible y facilitar el acceso a vivienda para personas con especial necesidad de vivienda. Este plan va a ser objeto de seguimiento y revisión de forma coordinada con el Gobierno Vasco.

## 2.- Objetivos

La declaración de zona tensionada permitirá a los Ayuntamientos impulsar un Plan de Vivienda a 3 años, convenido con el Gobierno Vasco, en el que se apliquen una batería de medidas como las ya descritas que tratan de paliar la situación del mercado de la vivienda local con los siguientes objetivos a lograr de forma coordinada entre las diversas instituciones:

- Ofrecer una respuesta integral a la escasez de oferta de vivienda asequible en el municipio en el plazo de los tres años que contempla el plan de vivienda asociado a esta declaración, incluyendo, entre otras medidas
  - La promoción de vivienda protegida en alquiler
  - La movilización de vivienda deshabitada hacia el mercado de alquiler libre
  - Tratar de que la vivienda se destine en mayor medida para uso residencial y sea ocupada de forma permanente a lo largo del año
  - La mejora del parque de edificios y viviendas medida diversas líneas de rehabilitación, mejora de la accesibilidad y de la eficiencia energética
  - Mejorar los sistemas de gobernanza y coordinación de las diversas instituciones y especialmente entre el Ayuntamiento del municipio y el Gobierno Vasco
  
- Mitigar los niveles de incremento de los precios de la vivienda en el municipio, con el fin de paliar la situación de emergencia habitacional. Para ello, en un primer término, durante los tres años de vigencia de la declaración, las personas arrendatarias podrán beneficiarse de las siguientes modificaciones en la LAU en los artículos 10 (prórrogas y actualizaciones de los contratos) el 17 (precios de arrendamiento en los nuevos contratos).
  1. Respecto a la posibilidad de prorrogar el contrato (artículo 10.2 LAU):

Cuando finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de la LAU (periodo mínimo hasta cumplir 5 ó 7 años) o el periodo de prórroga tácita del 10.1 (5 ó 7 años + 3 prórrogas anuales), previa solicitud del arrendatario podrá prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por otras 3 prórrogas anuales más, durante las cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.
  2. Nuevos contratos con precios vinculados a contratos anteriores.

En los contratos de arrendamiento de vivienda de las zonas tensionadas, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior. Únicamente podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, cuando se acredite algunos supuestos asociados a la mejora y rehabilitación de las viviendas o cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

3. Nuevos contratos con precios vinculados al sistema de índices de precios de referencia (solo grandes tenedores y contratos nuevos después de 5 años). En los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia, atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique. Esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda en inmuebles sobre los que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos cinco años, siempre que así se recoja en la resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, al haberse justificado dicha aplicación en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.

### **3.- Principales acciones relacionadas**

Los planes trienales que abordan los Ayuntamientos cuyos municipios son o sean declarados zonas tensionadas se han diseñado mediante una estructura de ejes y estrategias semejante y complementaria al Plan Director precedente a y este mismo Plan Director de Vivienda 2025-2027.

Es por ello, que la tipología de acciones relacionados con este proyecto dentro del Plan Director de Vivienda 2025-2027 son, en gran medida, la totalidad de acciones de este, especialmente las vinculadas al Eje 1 y al Eje 3 de este plan. Eso sí, desde una lógica o perspectiva municipal. De este modo, para tratar de paliar la situación de estos mercados tensionados va a ser necesario implementar una amplia diversidad de acciones, siendo las asociadas a la promoción de vivienda en alquiler y a la movilización de vivienda vacía, dos de las más relevantes, tanto en el horizonte del plan a 2027, como para posibles posteriores prorrogas de los planes municipales.

En este orden de cosas, resulta de especial interés las acciones integradas en el Eje 4 destinadas a fortalecer la colaboración con los Ayuntamientos, especialmente con los que solicitan la declaración de zona tensionada.

## Acciones

- A.5.2.1.1.** Desarrollar, en el marco de nuestras competencias, los mecanismos que ofrece el ordenamiento jurídico vigente relativo al derecho a la vivienda, especialmente los dirigidos al control de los precios de los alquileres gestionados por grandes tenedores, mediante la declaración de zonas de mercado residencial tensionado.
- A.5.2.1.2.** Colaborar con los Ayuntamientos que lo soliciten en el desarrollo de los procedimientos de declaración como Zonas Tensionadas de los municipios que cumplen los requisitos y lo soliciten, y supervisar los planes de acción locales.
- A.5.2.1.3.** Realizar el seguimiento de resultados de los planes de acción locales.
- A.5.2.1.4.** Aplicar la Ley 12/2023 para limitar y topar el precio de los alquileres y extender las prórrogas de los contratos de alquiler.
- A.5.2.1.5.** Impulsar el programa Bizigune y la revisión de ASAP con la captación de viviendas vacías, mejorando umbrales de renta, y condiciones para los propietarios en las zonas tensionadas
- A.5.2.1.6.** Fomentar la aplicación de las medidas que plantea el Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda y, de forma específica, la aplicación del canon de vivienda deshabitada (149/2021), ofreciendo Bizigune y Asap como alternativas.
- A.5.2.1.7.** Limitar las viviendas de uso turístico (VUT). (17.10) y de temporada. Con una ventanilla única e interoperabilidad con plataformas telemáticas que intermedien en contratos, y Ministerio/CCAA y regulando su uso a través del PTS de recursos turísticos.
- A.1.2.1.1.** Impulsar un compromiso interinstitucional (Gobierno Vasco, Diputaciones Forales y Ayuntamientos/Eudel) con el objetivo de buscar fórmulas para activar el suelo ya calificado en Euskadi para la construcción de vivienda protegida.
- A.1.2.1.2.** Realizar un mapeo de la totalidad de los suelos públicos y privados clasificados para vivienda protegida de la CAPV, con su situación y casuística concreta.
- A.1.2.1.3.** Promover la creación de una reserva estratégica de suelo para vivienda de promoción pública destinada al alquiler protegido, con la que sostener las políticas de vivienda a largo plazo. con reglas específicas de adquisición, gestión y destino a vivienda o alojamientos dotacionales en régimen de arrendamiento protegido de los suelos incorporados.
- A.1.2.1.4.** Facilitar y promover la cesión de suelo público para la creación y construcción de viviendas colaborativas fundamentalmente en municipios de menos de 20.000 habitantes

### 1.- Contexto de partida y justificación del proyecto

El Pacto Social por la Vivienda fija como objetivo en el año 2036 la duplicación del parque público de alquiler, alcanzando las 50.000 unidades, en un esfuerzo por converger con estándares y porcentajes de parque público de alquiler homologables con los de países europeos de nuestro entorno.

Sin embargo, evolucionamos en un contexto de escasez de suelo residencial urbanísticamente desarrollado cuyo origen es multifactorial (lento proceso de maduración del suelo, tramitaciones urbanísticas excesivamente burocráticas y prolongadas en el tiempo, paralización de la actividad urbanística debido a la crisis y recesión económica post 2008). Además, la actual Ley del Suelo de 2006 que fija reservas de suelo para vivienda protegida, no establece mecanismo alguno para la captación sistemática de suelo con destinado al parque público de alquiler.

Tradicionalmente y hasta la fecha, la captación de suelo por parte del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco se ha venido haciendo con criterios de oportunidad y caso por caso, mediante convenios con aquellos municipios que en determinados ámbitos habían materializado parte o todo el 15% de cesión obligatoria del aprovechamiento lucrativo de la actividad urbanística que establece la ley mediante parcela edificable, y que además de ello han tenido a bien ponerlo a disposición del Departamento.

Este modus operandi genera además de una procelosa gestión administrativa, una captación de suelo ineficiente, asistemática, sin criterios homogéneos e irregular en el tiempo que desemboca en una distribución geográfica y territorial aleatoria y desequilibrada del posible suelo con destino al parque público de alquiler y que no necesariamente atiende ni a criterios de ubicación de demanda, ni a criterios de equilibrio territorial, o de cohesión social.

A su vez, el PSV 2022-2036 en su ***Línea 01 Mayor inversión en vivienda apoyada en una fiscalidad incentivadora*** cuyo propósito es “movilizar más recursos destinados a actuar sobre el objetivo de acelerar la conformación del derecho a la vivienda como un derecho efectivo y a alcanzar sus metas asociadas” establece una serie de Directrices o estrategias prioritarias a aplicar en el período 2022-2036 entre las que encontramos la 1.5 sobre la reserva estratégica de suelo : “**Crear una reserva estratégica de suelo público destinado a vivienda protegida que permita operativizar el objetivo de aumento de la oferta pública de alquiler asequible.** Esta reserva estratégica de suelo deberá entenderse en un sentido amplio y priorizar -desde una apuesta por la sostenibilidad en la política de vivienda- la utilización de suelo ya urbanizado, pudiendo incluir edificios a rehabilitar, solares con uso anterior de vivienda sobre los que plantear nuevas construcciones.”

## 2.- Objetivos

- Crear mediante reforma legal la figura de la **Reserva Estratégica de Suelo** con el fin de nutrir de forma regular, sistemática y automática la actividad del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, asegurando un flujo constante de materia prima para la promoción de vivienda protegida de alquiler de iniciativa pública autonómica.
- **Garantizar el suministro de suelo** en forma de parcelas para edificar, edificios a rehabilitar, suelo a desarrollar urbanísticamente a corto medio y largo plazo posibilitando el cumplimiento de los objetivos de ampliación del parque público de alquiler de forma sostenida y sostenible en el tiempo.
- **Disponer de suelo en cantidad suficiente** para las políticas de vivienda y sus diferentes instrumentos tanto propios como de colaboración público-privada.
- **Dotar de estabilidad y sistemática a la gestión de suelo** para vivienda protegida de alquiler de titularidad pública.

### De forma más específica, se trata de llegar a cabo las siguientes medidas

- Impulsar **modificaciones legales y normativas**: Ley de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y revisión de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo que establezcan una Reserva Estratégica de Suelo de al menos un tercio de la cesión obligatoria del aprovechamiento lucrativo en favor de la administración autonómica que contribuya a alimentar la bolsa de suelo departamental.
- Establecer **umbrales mínimos** para cesiones de suelo o edificios, incluso en actuaciones con destino al equilibrio territorial, ya sean vía normativa o vía convenio urbanístico. (20 Viviendas protegidas o 10 alojamientos dotacionales mínimo).
- Crear **mecanismos normativos y de gestión** ágiles y prioritarios para la captación y adquisición de suelo y/o inmuebles con destino al parque público de alquiler.
- **Aumentar la Bolsa de suelo Departamental** (que actualmente ronda las 5.000 Uds.) en 3.900 Uds. Pasando a 8.900 Uds., así como 1.300 Uds./año para alcanzar el objetivo del PSV 2022-2036 de 18.000 Uds.

## 3.- Principales acciones relacionadas

De forma específica, en el Plan Director se incluya un número considerable de acciones destinadas a incrementar la reserva de suelo con el fin de poder alcanzar los objetivos que plantea el Pacto Social por la Vivienda 2022-2036. Todas estas acciones se incluyen dentro del Eje 1 destinado a la Promoción de vivienda asequible.

- A.1.1.1.1.** Promocionar los distintos recursos que integran el sistema residencial de protección pública:
- » Viviendas de protección social.
  - » viviendas tasadas de régimen autonómico municipal
  - » y alojamientos dotacionales.
- A.1.1.1.2.** Acometer por parte del Gobierno Vasco el incremento del parque público de alquiler, colaborando con el resto de las administraciones competentes en materia de vivienda en los ámbitos residenciales a ejecutar, bajo el principio de cohesión social previsto en el artículo 80 de la ley de suelo y su normativa de desarrollo.
- A.1.2.1.1.** Impulsar un compromiso interinstitucional (Gobierno Vasco, Diputaciones Forales y Ayuntamientos/Eudel) con el objetivo de buscar fórmulas para activar el suelo ya calificado en Euskadi para la construcción de vivienda protegida.
- A.1.2.1.2.** Realizar un mapeo de la totalidad de los suelos públicos y privados clasificados para vivienda protegida de la CAPV, con su situación y casuística concreta.
- A.1.2.1.3.** Promover la creación de una reserva estratégica de suelo para vivienda de promoción pública destinada al alquiler protegido, con la que sostener las políticas de vivienda a largo plazo. con reglas específicas de adquisición, gestión y destino a vivienda o alojamientos dotacionales en régimen de arrendamiento protegido de los suelos incorporados.
- A.1.2.1.4.** Facilitar y promover la cesión de suelo público para la creación y construcción de viviendas colaborativas fundamentalmente en municipios de menos de 20.000 habitantes
- A.1.2.1.5.** Desarrollar de manera coordinada los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda previstos en el artículo 11 de la ley 3/2015, iniciando además la elaboración del primer Plan Territorial Sectorial de Vivienda (PTSV) del País Vasco.
- A.1.2.2.1.** Analizar la posibilidad de modificar la actual legislación de Suelo y Urbanismo y la de Vivienda, alcanzando los consensos necesarios, con el objetivo de agilizar la tramitación de los instrumentos urbanísticos de competencia municipal para facilitar, guardando las garantías necesarias, las reformas de los Planes Generales o las modificaciones puntuales de los mismos que posibiliten una mayor oferta de vivienda.
- A.1.2.2.2.** Coordinar y agrupar a todas las administraciones intervinientes en la planificación y gestión del suelo bajo un trámite conjunto, de tal modo que se otorgue seguridad jurídica y mayor agilidad a los gestores del suelo.
- A.1.2.2.3.** Favorecer un procedimiento ágil que permita el cambio de uso de los edificios en áreas urbanas consolidadas que posibilite convertir edificios públicos y privados en desuso.
- A.1.2.2.4.** Establecer criterios de inclusión y cesión de suelo en los planes que acompañan a las declaraciones de Zonas Tensionadas
- A.1.2.2.5.** Estudiar la posibilidad de, mediante la participación de los Ayuntamientos, proceder al ajuste de los porcentajes de vivienda libre y protegida en suelo urbanizable para mejorar la viabilidad de las operaciones que no se hayan desarrollado hasta la fecha. Los ayuntamientos que lo requieran podrán rebajar la reserva de vivienda tasada del 20% al 5%,

## **1.- Contexto de partida y justificación del proyecto**

La edad de emancipación media en Euskadi se sitúa entre las más avanzadas de la UE. La tasa de emancipación desde hace años resulta especialmente reducida, de forma que el 31% de las personas de 18 a 35 años se encuentra emancipada en 2023 según el Observatorio Vasco de la Juventud. Esta tasa emancipación viene reduciéndose en los últimos años, de forma que en 2015 se situaba en el 37% y en 2021 en el 35%. El grupo de edad menor de 30 años es el que presenta una situación más desfavorable. Esta problemática es común a los tres territorios históricos

La carestía de la vivienda tanto en alquiler como en compra y la escasa oferta de vivienda en alquiler dificultan estos procesos de emancipación especialmente en los municipios más dinámicos demográficamente en los que el precio de la vivienda es más elevado como sucede en las áreas metropolitanas de las capitales vascas. El esfuerzo económico para el pago de la vivienda supera habitualmente el 30% entre las personas jóvenes, incluso entre las personas jóvenes que pueden emanciparse.

## **2.- Objetivos**

- Apoyar a las personas jóvenes en su esfuerzo por construir su proyecto de vida y favorecer su arraigo en Euskadi y su municipio
- Incrementar el número de personas jóvenes que se puedan emancipar en los próximos tres años y, con ello, aumentar las tasas de emancipación, especialmente a partir de los 25 años.
- Mejorar los sistemas de información y optimización de los sistemas de acceso y de prestaciones destinadas a apoyar el pago del alquiler de las personas jóvenes
- Poner en marcha mecanismos de financiación y avales para apoyar el acceso a la vivienda en compra a las personas jóvenes que comienzan su proyecto de vida.

### 3.- Principales acciones relacionadas

El Plan Director de Vivienda 2025-2027 incorpora una amplia batería de acciones que se incluyen en diverso Ejes y Estrategias del Plan, pero que todas ellas contribuyen, a tratar de mejorar los niveles de emancipación de la población joven. Como es conocido, la política de vivienda vasca incluía en su sistema de prestaciones desde hace años a Gaztelagun, que ha ido creciendo en su nivel de cobertura de forma considerable para las personas jóvenes que acceden a una vivienda en alquiler. Estas prestaciones se mantienen y amplían los niveles de cobertura. También se amplían los cupos hasta el 50% destinados a menores de 36 años para las promociones de vivienda protegida que se lleven a cabo en los próximos años, así como en los programas de captación de vivienda vacía.

De especial relevancia ha sido la puesta en marcha en los últimos años del programa Emantzipa destinado al colectivo de 25 a 29 años y que ofrece también cobertura en el acceso a la vivienda en compra.

Asimismo, especialmente relevante resulta el refuerzo de los sistemas de gobernanza y colaboración con Diputaciones Forales y Ayuntamientos para la puesta en marcha de las oficinas del Servicio GAZ (Gazteriaren ibilbideak Abiarazeko Zerbitzua), para ofrecer información, orientación y apoyo personalizado a los procesos de emancipación de las personas jóvenes, acercándoles todos los recursos disponibles.

#### Eje 1

#### PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

##### Acciones

---

- A.1.4.1.1.** Reservar un 50% de las viviendas vacías captadas a través de Bizigune, al alquiler para jóvenes.
- A.1.4.1.2.** Mejorar las condiciones del Programa ASAP de intermediación pública, para hacerlo más atractivo para los propietarios privados, incrementando la oferta para demandantes de Etxebide que se encuentran por encima de los umbrales del reconocimiento del derecho subjetivo.
- A.1.4.1.3.** Impulsar el programa Bizigune y la revisión de Asap con la captación de viviendas vacías, mejorando umbrales de renta, y condiciones para los propietarios en las zonas tensionadas
- A.1.4.1.4.** Desarrollar un programa específico de acompañamiento y protección a familias que, sin patrimonio y tras un proceso de separación o divorcio con custodias compartidas o regímenes de visita sobre los hijos, puedan acceder de manera preferente a través de un cupo o similar a un programa específico para acceder a una vivienda en alquiler asequible de menos del 30 % de los ingresos

**Acciones**

---

- A.3.1.1.1.** Reforzar y ampliar el Programa Gaztelagun
- » Ampliar los criterios de ayudas al alquiler de vivienda del programa Gaztelagun incrementando los ingresos máximos a nivel individual a 30.000 euros.
  - » Incrementar el precio máximo de las rentas de alquiler para poder acceder a las ayudas.
- A.3.1.1.2.** Intensificar las ayudas para que las personas jóvenes pueden acceder a una vivienda en alquiler a un precio asequible, tanto a través de programas de subvenciones como de incentivos fiscales, en colaboración con las Diputaciones Forales.
- A.3.1.1.3.** Potenciar el programa Emantzipa en el acceso al alquiler libre. Incrementar el límite del importe de los ingresos anuales hasta los 30.000 euros dentro del programa de ayudas Emantzipa para favorecer el inicio o consolidación de procesos de emancipación de personas jóvenes.
- A.3.1.2.1.** Potenciar el programa Emantzipa en el acceso a la vivienda en propiedad en el mercado libre. Incrementar el límite del importe de los ingresos anuales hasta los 30.000 euros dentro del programa de ayudas Emantzipa para favorecer el inicio o consolidación de procesos de emancipación de personas jóvenes.
- A.3.1.2.2.** Impulsar una línea de avales, dirigida a las personas jóvenes, para que puedan completar la financiación del préstamo solicitado en el caso de adquisición de una vivienda.
- A.3.1.3.1.** Acelerar, en colaboración con Diputaciones Forales y Ayuntamientos, la puesta en marcha de las oficinas del Servicio GAZ (Gazteriaren ibilbideak Abiarazteko Zerbitzua), para ofrecer información, orientación y apoyo personalizado a los procesos de emancipación de las personas jóvenes, acercándoles todos los recursos disponibles.

## 1.- Contexto de partida y justificación del proyecto

Desde la crisis de 2008, la demanda de vivienda inscrita en Etxebide ha ido incrementándose considerablemente con especial intensidad en el caso de la vivienda en régimen de alquiler hasta suponer cerca de 8 de cada 10 solicitudes inscritas en Etxebide. El número de solicitudes de vivienda en alquiler gestionadas a través de Etxebide sigue en aumento, con un total de 75.988 inscripciones al cierre de junio de 2024. Esta demanda refleja el creciente interés por opciones de vivienda asequible, especialmente en el sector del alquiler protegido y que es resultado de la confianza de la ciudadanía vasca en las instituciones y en su rol para hacer efectivo el derecho para acceder a una vivienda.

Desde enero de 2023, en apenas 18 meses se registran algo más de 26.000 nuevas inscripciones, lo que representa un crecimiento del 46% sobre el total de solicitudes que existían al comienzo de 2023. Este fuerte crecimiento de la demanda de vivienda protegida en alquiler es común a los tres territorios históricos.

En los informes publicados por el Observatorio Vasco de la Vivienda se detallan las características de estos grupos de personas y colectivos inscritos en Etxebide. Destacan entre estas características el reducido nivel de ingresos de las unidades de convivencia (en torno a 13.000 o 14.000 euros según el territorio histórico) que les dificulta considerablemente o bien el acceso a una vivienda libre a un precio asequible o, una vez emancipados, el poder soportar el esfuerzo económico del pago de la vivienda.

En este orden de cosas, la gran mayoría de las personas y familias que conforman esta demanda se encuentran ya emancipadas en mercado de alquiler libre, asumiendo un esfuerzo muy elevado para el pago de la vivienda que supera ampliamente el 30% de sus ingresos y afectando de forma muy notable y suponiendo situar a estas familias cerca de la exclusión residencial, especialmente en las áreas y municipios en los que el mercado se encuentra más tensionado y la oferta de vivienda en alquiler es muy reducida. Adicionalmente, también hay que tener en cuenta a las personas y familias que se encuentran en situaciones todavía más extremas como las aquellas que se sitúan en la exclusión residencial por diversos motivos o tienen que dormir en la calle (sinhogarismo).

Una vez más, el Pacto Social por la Vivienda y la creación del Foro de la Vivienda van a permitir también dotar de un mayor impulso a la colaboración con el tejido asociativo y las entidades sociales que trabajan en el ámbito de la lucha contra la exclusión social y el apoyo a los colectivos vulnerables.

## 2.- Objetivos

En este contexto, se trata de que este Plan Director integre, desde una perspectiva transversal, las diversas acciones y medidas en el marco de un proyecto tractor orientadas a estos colectivos de personas que impliquen la colaboración público-privada de la diversidad de entidades y agentes sociales que colaboran actualmente o pueden colaborar en el futuro en la lucha contra la exclusión social, tratando de alcanzar objetivos como los siguientes:

- Abordar la situación estructural de emergencia habitacional que está sufriendo un número creciente de personas y familias con recursos económicos insuficientes.
- Incrementar la oferta de vivienda en alquiler a precio asequible.
- Contribuir al pago de la vivienda en alquiler libre mediante el amplio dispositivo de prestaciones y ayudas con el fin de reducir el esfuerzo para el pago de la vivienda
- Dar una respuesta urgente a las personas y familias que se encuentran en situación de exclusión residencial o en el ámbito del sinhogarismo.
- Limitar el crecimiento del precio del alquiler en Euskadi, especialmente en las zonas tensionadas declaradas.

## 3.- Principales acciones relacionadas

La política de vivienda vasca lleva a cabo una apuesta decidida por el fomento del alquiler de vivienda a precio asequible. En concreto, desde hace años la promoción de vivienda protegida se centra exclusivamente en el fomento de la vivienda en alquiler a un precio asequible y, dispone, asimismo, de un amplio dispositivo de prestaciones y ayudas para el pago del alquiler.

De forma coherente, diversos ejes y líneas estratégicas del Plan Director de Vivienda 2025-2027 incorporan numerosas acciones orientadas a las personas y familias que se encuentran en situación de exclusión residencial y/o están asumiendo un esfuerzo muy elevado para el pago de la vivienda en alquiler en mercados fuertemente tensionados.

**Acciones**

---

- A.1.1.1.1.** Promocionar los distintos recursos que integran el sistema residencial de protección pública:
- » Viviendas de protección social.
  - » viviendas tasadas de régimen autonómico municipal
  - » y alojamientos dotacionales.
- A.1.1.1.2.** Acometer por parte del Gobierno Vasco el incremento del parque público de alquiler, colaborando con el resto de las administraciones competentes en materia de vivienda en los ámbitos residenciales a ejecutar, bajo el principio de cohesión social previsto en el artículo 80 de la ley de suelo y su normativa de desarrollo.
- A.1.1.2.1.** Promoción de vivienda de nueva construcción, tanto de viviendas de protección pública como de viviendas libres, para su puesta en arrendamiento protegido.
- A.1.1.2.2.** Rehabilitación, con adquisición previa en su caso, y puesta en arrendamiento protegido de viviendas y edificios completos.
- A.1.1.2.3.** Promoción de vivienda de nueva construcción o rehabilitación para enajenación a un tercero con destino a arrendamiento protegido.
- A.1.1.2.4.** Adquisición de viviendas y edificios completos, para su puesta en arrendamiento protegido.
- A.1.1.2.5.** Promoción o rehabilitación de alojamientos dotacionales por entidades públicas y personas jurídicas privadas.
- A.1.1.2.6.** Rehabilitación y puesta en arrendamiento protegido de viviendas en los medios rurales.
- A.1.1.2.7.** Rehabilitación y puesta en arrendamiento protegido de viviendas en medios rurales en situación de despoblación.
- A.1.1.2.8.** Captación y puesta en alquiler protegido de viviendas y edificios de titularidad privada.
- A.1.1.2.9.** Promoción de vivienda de nueva construcción, tanto de protección pública como de viviendas libres, destinadas al cohousing y promovidas por asociaciones sin ánimo de lucro y cooperativas de viviendas, en régimen de cesión de uso.
- A.1.1.2.10.** Rehabilitación, con adquisición previa, en su caso, del edificio completo, de viviendas libres, destinadas al cohousing y promovidas por asociaciones sin ánimo de lucro y cooperativas de viviendas, en régimen de cesión de uso.
- A.1.1.2.11.** Reconversión de edificios existentes no residenciales que pudieran reconvertirse en soluciones habitacionales rotatorias como alojamientos dotacionales
- A.1.1.3.1.** Extender fórmulas innovadoras de residencia dando seguridad jurídica y haciendo viables estos proyectos que dan respuestas a nuevas realidades., como: Alojamientos temporales., Vivienda colaborativa, Viviendas intergeneracionales y Apartamentos tutelados.
- A.1.1.3.2.** Facilitar convenios tripartitos Gobierno Vasco - EELL - Cooperativas en cesión de uso para cesión de suelos públicos a estas
- A.1.4.2.1.** Apoyo a la creación de los registros de viviendas deshabitadas municipales para la generación del registro autonómico
- A.1.4.2.2.** Fomentar la aplicación del canon de vivienda deshabitada y el resto de las medidas que contempla el decreto

**Acciones**

---

- A.3.2.1.1.** Desarrollo del Derecho Subjetivo a la Vivienda (DSV) para nuevos colectivos.
- A.3.2.1.2.** Llevar a cabo el diseño de una gestión coordinada del conjunto de ayudas al pago del alquiler: trasvase de la PCV gestionada por Lanbide a la PEV gestionada por Vivienda.
- A.3.2.2.1.** Impulsar el mercado del alquiler con incentivos fiscales, en colaboración con las Diputaciones Forales, dirigidos de manera especial a determinados colectivos de contribuyentes (jóvenes y familias numerosas) o a colectivos que formen parte de los programas públicos de alquiler de vivienda o alquiler con derecho a compra.
- A.3.2.2.2.** Impulsar una línea de avales para la compra de vivienda para personas jóvenes a partir del Instituto Vasco de Finanzas
- A.3.2.2.3.** Promover una línea de avales por parte del Gobierno Vasco que puedan contribuir a cubrir las fianzas de los contratos de arrendamiento para personas vulnerables
- A.3.3.1.1.** Promover el desarrollo del enfoque basado en la vivienda en el abordaje de las situaciones de exclusión residencial grave -incluyendo entre las mismas, atendiendo a la tipología ETHOS, las situaciones de sin hogarismo (sin techo y sin vivienda) y algunas situaciones de vivienda inadecuada- y de emergencia habitacional.
- A.3.3.1.2.** Desplegar la II Estrategia Vasca de Exclusión Residencial Grave 2024 2028 de acuerdo con el enfoque de los seis derechos (Educación, servicios sociales, empleo, garantía de ingresos y vivienda), con un énfasis particular en el ejercicio del derecho a la vivienda, desde un enfoque de housing led o housing first. Para su seguimiento se impulsará la comisión interinstitucional e interdepartamental prevista en la estrategia, con participación del Tercer Sector Social de Euskadi.
- A.3.3.1.3.** Desarrollar convenios con entidades del Tercer Sector para avanzar en una red de viviendas sociales con acompañamiento para personas refugiadas, housing first, envejecimiento, violencia de género o jóvenes sin referencias familiares.
- A.3.3.1.4.** Participación en la estrategia Euskarri para la inclusión de menores y jóvenes sin referente familiar en situación de vulnerabilidad.
- A.3.3.1.5.** Fomentar la participación con entidades sociales y asociaciones para ofrecer una mejor respuesta a los colectivos de personas con discapacidad, con derecho a servicio de vivienda
- A.3.3.1.6.** Incluir a las personas con autismo y DID como grupo vulnerable y desarrollar medidas específicas para atender sus necesidades
- A.3.3.2.1.** Mantener los cupos de adjudicación para los colectivos con especial necesidad de vivienda: familias numerosas, personas separadas o divorciadas, monomarentales, violencia de género, grupos en riesgo de exclusión, etc.
- A.3.3.2.2.** Continuar con las actuaciones ante los lanzamientos judiciales en la lucha contra la exclusión residencial para ofrecer soluciones habitacionales alternativas a las personas vulnerables y prevenir los desahucios.

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ETA  
HIRI AGENDA SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA  
Y AGENDA URBANA

Proceso de elaboración del Plan Director de Vivienda  
2025-2027

# Memoria del proceso de participación ciudadana y social

Mayo 2025

# Índice

	Página
1- INTRODUCCIÓN. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO	3
2- CANALES DE PARTICIPACIÓN HABILITADOS E INDICADORES DE LA PARTICIPACIÓN	5
2.1- Agentes: Canales e indicadores de la participación	6
2.2- Ciudadanía: Canales e indicadores de la participación	11
3- OPINIONES Y PROPUESTAS RECOGIDAS DE LOS AGENTES	13
3.1- Agentes: Grado de acuerdo con la propuesta inicial realizada por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana	14
3.2- Agentes: Aportaciones realizadas	25
3.3- Agentes: Conclusiones de la participación	33
4- OPINIONES Y PROPUESTAS RECOGIDAS DE LA CIUDADANÍA	35
4.1- Ciudadanía: Opiniones y necesidades	36
4.2- Ciudadanía: Propuestas	46
4.3- Ciudadanía: Conclusiones de la participación	53
5- IMPACTO DE LA PARTICIPACIÓN EN EL PLAN DIRECTOR 2025-2027	56

# 1

INTRODUCCIÓN. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

## Introducción. Objeto de este documento

Este documento tiene por objeto **presentar de forma pública los resultados del proceso de participación ciudadana y social desarrollado en el marco de la elaboración del Plan Director de Vivienda 2025-2027.**

El Plan Director de Vivienda es el documento en el que se plasma la planificación estratégica de la política vasca de vivienda. En el caso del Plan 2025-2027, se trata de una planificación alineada con las metas y directrices estratégicas recogidas en el Pacto Vasco por la Vivienda 2022-2036.

Con el objeto de que el Plan recoja las necesidades, expectativas y propuestas ciudadanas y sociales en relación a la vivienda en Euskadi y de que el Plan sea el fruto de un amplio consenso social y experto, el Plan Director de Vivienda 2025-2027 ha llevado asociado un proceso participativo que ha incluido tanto la participación directa de la ciudadanía (destacando las personas inscritas como demandantes de vivienda en Etxebide-Servicio Vasco de Vivienda) como de los principales agentes institucionales, sociales y empresariales relacionados con la vivienda en Euskadi.

# 2

CANALES DE PARTICIPACIÓN HABILITADOS  
E INDICADORES DE LA PARTICIPACIÓN

# 2.1

## AGENTES: CANALES E INDICADORES DE LA PARTICIPACIÓN

## Proceso de participación realizado con los agentes

La participación se ha realizado a través de un formulario on-line de opiniones y aportaciones.

Previamente, y con el objeto de contextualizar la participación y realizar un primer ejercicio de escucha, se han desarrollado talleres con agentes, segmentando los mismos en relación a diferentes ejes de la política de vivienda.

Los talleres han tenido una duración de 2 horas y se han desarrollado entre el 2 y el 5 de diciembre de 2024. En total se han desarrollado **4 talleres, con una participación total de 78 agentes y 112 personas. De los agentes participantes, un total de 39 agentes han cumplimentado el formulario on-line** (42 formularios).

En los talleres se ha presentado una propuesta inicial de contenidos del Plan Director, que se ha compartido posteriormente a los agentes junto con el formulario para realizar aportaciones.

## RELACIÓN DE TALLERES CON AGENTES DESARROLLADOS

Día y hora	Temática
2 de diciembre de 2024, de 09:30 a 11:30	PROMOCIÓN PRIVADA DE VIVIENDA ASEQUIBLE Y SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN INNOVADOR
2 de diciembre de 2024, de 12:00 a 14:00	PROMOCIÓN PÚBLICA
4 de diciembre de 2024, de 09:30 a 11:30	PROMOCIÓN MUNICIPAL
5 de diciembre de 2024, de 10:00 a 12:00	REHABILITACIÓN

## Cuestionarios recibidos

Ametsak Sortzen Elkartea  
APNABI, Autismo Bizkaia  
Arrasateko Udala  
Ascobi-Bieba, Asociación de Constructores y Promotores de Bizkaia  
ASCONGI  
Asociación Bizitegi  
Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz  
BIZIKOOP Federación de Cooperativas de Viviendas  
CAIXABANK  
Caritas Bizkaia  
CASA GESTIO  
Colegio de Administradores de Fincas de Gipuzkoa y Álava  
Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro (COAVN)  
Colegio Vasco de Economistas  
DEBEGESA  
EDE Fundazioa  
Elkarbidean, asociación para la vivienda colaborativa  
Elkartean (Asociación Coordinadora de Personas con Discapacidad Física de Euskadi)  
EMAKUNDE  
Ensanche 21  
FEVAS Plena inclusión Euskadi-Asociación vasca de entidades en favor de las personas con discapacidad intelectual  
Fundación Eguzkilore  
Fundación Tecnalia Research and Innovation  
GAUTENA, Asociación Guipuzcoana de Autismo  
Grupo Eibar  
HIRUKIDE  
IRUNVI  
KUTXABANK  
María Estrella Sánchez  
Q Living Real Estate SL  
Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en Euskadi (EAPN EUSKADI)  
Santiago Murua  
SEA UNECA, Empresas de la Construcción de Álava  
Sociedad de Gestión Urbanística Eretza  
SURADESA  
SURBISA  
Tknika, Euskadiko LHren Ikerketa Aplikatuko Zentroa  
Unión de Consumidores de Euskadi-UCE  
Viviendas Municipales de Bilbao

## DISTRIBUCIÓN POR TIPOLOGÍA DE LOS CUESTIONARIOS RECIBIDOS

TIPO DE AGENTE	Nº DE CUESTIONARIOS RECIBIDOS
GRUPO 1: Promoción privada de vivienda asequible + Sector de la construcción innovador	16
GRUPO 2: Promoción pública de vivienda	13
GRUPO 3: Promoción municipal de vivienda	5
GRUPO 4: Rehabilitación	8

## 2.2

### CIUDADANÍA: CANALES E INDICADORES DE LA PARTICIPACIÓN

## Proceso de participación realizado con la ciudadanía

La participación se ha realizado a través de un formulario on-line de opiniones y aportaciones.

A este formulario se podía acceder por 2 vías:

- De forma abierta en [Etxebizitza](#), espacio abierto de participación ciudadana relacionado con la vivienda en Euskadi, al que se remitía también desde Irekia.
- De forma directa, a través de **mail remitido a las personas inscritas como demandantes de vivienda en Etxebide-Servicio Vasco de Vivienda.**

El formulario se ha mantenido abierto entre los días 11 y 20 de febrero de 2025 y ha sido contestado por un total de **8.036 personas**, con el siguiente perfil:

SEXO	%
Hombre	42%
Mujer	57%
Otro	1%

EDAD	%
35 años o menos	47%
36-50 años	37%
51-65 años	14%
Más de 65 años	2%

TERRITORIO HISTÓRICO	%
Álava	13%
Bizkaia	54%
Gipuzkoa	33%
Otro	1%

SITUACIÓN ACTUAL RESPECTO A LA VIVIENDA	%
Vive en una vivienda en propiedad	4%
Vive en una vivienda de alquiler libre	37%
Vive en una vivienda en alquiler compartiendo vivienda	26%
No dispone de alojamiento propio	33%

CONDICIÓN DE PERSONA BENEFICIARIA ACTUAL O ANTERIOR DE UN ALOJAMIENTO PÚBLICO EN ALQUILER GESTIONADO POR LA SOCIEDAD PÚBLICA ALOKABIDE	%
Sí	6%
No	94%



# 3.1

AGENTES: GRADO DE ACUERDO CON LA PROPUESTA INICIAL  
REALIZADA POR EL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

Posición respecto a la MISIÓN Y VISIÓN propuestas por el Departamento

De acuerdo	95%
En desacuerdo	5%

## Posición respecto a los PROYECTOS TRACTORES propuestos

Proyecto tractor	De acuerdo	En desacuerdo
1.- Estrategia de emancipación y apoyo a las personas jóvenes para comenzar un nuevo proyecto de vida	97%	3%
2.- Estrategia para abordar la situación de los mercados tensionados	94%	6%
3.- Estrategia de atención a los colectivos con especial necesidad de vivienda y en situaciones de exclusión residencial	97%	3%
4.- Estrategia de impulso y fortalecimiento de la colaboración-público privada con el sector de la construcción y de la rehabilitación	97%	3%

## Grado de acuerdo con las acciones: Grupo PROMOCIÓN PRIVADA DE VIVIENDA ASEQUIBLE + SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN INNOVADOR

Acción	De acuerdo	En desacuerdo	No tenemos una opinión definida
Promoción de 5.250 nuevas viviendas en alquiler, a través de la colaboración entre las diversas instituciones, así como mediante el impulso de la colaboración con el sector de la construcción y el Tercer Sector	88%	6%	6%
Fomento del alquiler asequible mediante la promoción de vivienda de nueva construcción, tanto de viviendas de protección pública como de viviendas libres, para su puesta en arrendamiento protegido	81%	6%	13%
Fomento del alquiler asequible mediante la rehabilitación, con adquisición previa en su caso, y puesta en arrendamiento protegido de viviendas y edificios completos	81%	6%	13%
Fomento del alquiler asequible mediante la promoción de vivienda de nueva construcción o rehabilitación para enajenación a un tercero con destino a arrendamiento protegido	75%	13%	13%
Fomento del alquiler asequible mediante la adquisición de viviendas y edificios completos, para su puesta en arrendamiento protegido	75%	6%	19%
Fomento del alquiler asequible mediante la promoción o rehabilitación de alojamientos dotacionales (son aquellos que están construidos en suelo público o dominio público y son residencia temporal dirigida a diferentes perfiles de personas) por entidades públicas y personas jurídicas privadas	69%	6%	25%
Promover la creación de una reserva estratégica de suelo para vivienda de promoción pública destinada al alquiler protegido	80%	7%	13%
Impulsar un compromiso interinstitucional (Gobierno Vasco, Diputaciones Forales y Ayuntamientos/Eudel) con el objetivo de buscar fórmulas para activar el suelo ya calificado en Euskadi para la construcción de vivienda protegida	88%	6%	6%
Analizar la posibilidad de modificar la actual legislación de Suelo y Urbanismo y la de Vivienda, con el objetivo de agilizar la tramitación de los instrumentos urbanísticos de competencia municipal para facilitar las reformas de los Planes Generales o las modificaciones puntuales de los mismos que posibiliten una mayor oferta de vivienda	81%	0%	19%
Coordinar y agrupar a todas las administraciones intervinientes en la planificación y gestión del suelo bajo un trámite conjunto, de tal modo que se otorgue seguridad jurídica y mayor agilidad a los gestores del suelo	81%	0%	19%

Acción	De acuerdo	En desacuerdo	No tenemos una opinión definida
Impulsar una línea de avales, dirigida a las personas jóvenes, para que puedan completar la financiación del préstamo solicitado en el caso de adquisición de una vivienda	81%	6%	13%
Poner en marcha acciones de comunicación y difusión que valoricen y hagan más atractiva la imagen del sector y su mercado de trabajo entre la población joven y las mujeres	88%	0%	13%
Fomentar la Industrialización de los procesos constructivos en edificación y rehabilitación a través de iniciativas concretas de investigación, innovación, formación y aplicación operativa	88%	0%	13%
Potenciar la recualificación y certificación de la población activa (ocupada y desempleada)	75%	0%	25%
Promover mediante la creación de programas específicos y la participación en programas europeos, la innovación en los procesos de diseño y construcción de viviendas, la producción industrializada especialmente dirigida a optimizar las promociones de vivienda en alquiler, y la arquitectura avanzada con criterios de sostenibilidad, consumo energético nulo, y cero emisiones de CO2	87%	7%	7%
Seguir apostando por la construcción de nueva vivienda bajo los parámetros de la Directiva Europea 2010/31-Ec, de construcción de edificios de consumo de energía casi nulo (“NZEB-Nearly Zero Energy building”)	88%	0%	13%
Diseñar nuevas medidas para asegurar que las nuevas viviendas vayan equipadas con un nivel de autoconsumo energético térmico elevado y estén alineadas con el cumplimiento de los objetivos de eficiencia energética de los edificios establecidos por la UE	88%	0%	13%
Apostar por la construcción de nueva vivienda cero en emisiones o bien con certificado BREEAM (Certificado de Construcción Sostenible). Implantación de incentivos hacia estos modelos e impulso del uso de construcción industrializada y la metodología BIM para el diseño y construcción de edificios (es una metodología de trabajo colaborativa para la creación y gestión de un proyecto de construcción. Su objetivo es centralizar toda la información del proyecto en un modelo de información digital creado por todos sus agentes)	80%	0%	20%
Poner en marcha el sello de accesibilidad de la vivienda	73%	0%	27%
Poner en marcha una nueva línea de ayudas para fomentar la innovación en accesibilidad destinada a impulsar una línea de financiación dentro del programa Eraikal (el programa se centra en impulsar la innovación en la edificación residencial en Euskadi con la finalidad de contribuir a la lucha contra el cambio climático, a la digitalización de la	87%	0%	13%

Acción	De acuerdo	En desacuerdo	No tenemos una opinión definida
Nuevo impulso al control de calidad de la edificación. Integrar los conceptos de calidad, innovación y sostenibilidad en los diferentes ámbitos de la edificación; desde el registro de las ITE, a la supervisión del control de calidad en obra, pasando por la eficiencia energética y el control acústico	80%	0%	20%
Continuar con la mejora constante de las condiciones de licitación y contratación de servicios de arquitectura para promociones de vivienda pública. Mayor ponderación de los criterios técnicos sobre los de valoración económica en licitaciones ordinarias de	75%	0%	25%
Favorecer un procedimiento ágil que permita el cambio de uso de los edificios en áreas urbanas consolidadas que posibilite convertir edificios públicos y privados en desuso	100%	0%	0%

## Grado de acuerdo con las acciones propuestas: Grupo PROMOCIÓN PRIVADA DE VIVIENDA ASEQUIBLE + SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN INNOVADOR

Acción	De acuerdo	En desacuerdo	No tenemos una opinión definida
Promoción de 5.250 nuevas viviendas en alquiler, a través de la colaboración entre las diversas instituciones, así como mediante el impulso de la colaboración con el sector de la construcción y el tercer sector	92%	0%	8%
Continuar con el esfuerzo necesario para incrementar el parque de viviendas protegidas en alquiler con el fin de alcanzar el objetivo que figura en el Pacto Social por la Vivienda 2036 (duplicarlo para 2026)	100%	0%	0%
Promoción de vivienda de nueva construcción, tanto de protección pública como de viviendas libres, destinadas al cohousing y promovidas por asociaciones sin ánimo de lucro y cooperativas de viviendas, en régimen de cesión de uso	100%	0%	0%
Ampliar el rango de ingresos máximos que permiten acceder a una vivienda de protección pública	50%	8%	42%
Promover la creación de una reserva estratégica de suelo para vivienda de promoción pública destinada al alquiler protegido, con la que sostener las políticas de vivienda a largo plazo	100%	0%	0%
Desarrollar convenios con entidades del Tercer Sector para avanzar en una red de viviendas sociales con acompañamiento para personas refugiadas, Housing First (modelo de intervención con personas en situación sin hogar. Convierte la vivienda en un elemento prioritario en el proceso de inclusión de la persona), envejecimiento, violencia de género o jóvenes sin referencias familiares	100%	0%	0%
Promover una línea de avales por parte del Gobierno Vasco que puedan contribuir a cubrir las fianzas de los contratos de arrendamiento para personas vulnerables	83%	0%	17%
Mantener los cupos de adjudicación para los colectivos con especial necesidad de vivienda: familias numerosas, personas separadas o divorciadas, monomarentales, violencia de género, grupos en riesgo de exclusión, etc	75%	25%	0%
Impulsar, en colaboración con los Ayuntamientos, las segregaciones de pisos antiguos con mucha superficie, sobre todo en las capitales, mediante un servicio de asesoramiento que posibilite atraer las viviendas resultantes a los programas de intermediación de vivienda en alquiler	75%	8%	17%
Reforzar e incrementar las medidas de adaptación de la accesibilidad en viviendas, incluyendo la adaptación interior para personas con discapacidad o movilidad reducida	100%	0%	0%

Acción	De acuerdo	En desacuerdo	No tenemos una opinión definida
Impulsar y discriminar positivamente las actuaciones tendentes a garantizar la accesibilidad universal	100%	0%	0%
Aumentar las actuaciones orientadas a garantizar y hacer efectivo el derecho de accesibilidad universal, poniendo el foco en aquellos casos con necesidades de intervención prioritaria	100%	0%	0%
Promover el desarrollo del enfoque basado en la vivienda en el abordaje de las situaciones de exclusión residencial grave	100%	0%	0%
Desplegar la II Estrategia Vasca de Exclusión Residencial Grave 2024-2028	92%	0%	8%
Actuaciones ante los lanzamientos judiciales en la lucha contra la exclusión residencial. Se continuarán las tareas de coordinación realizadas para ofrecer soluciones habitacionales alternativas a las personas vulnerables y prevenir los desahucios, en los términos pactados con Eudel y el Consejo General del Poder Judicial en el marco del Programa de Alternativa Habitacional	92%	0%	8%

## Grado de acuerdo con las acciones propuestas: Grupo PROMOCIÓN MUNICIPAL DE VIVIENDA

Acción	De acuerdo	En desacuerdo	No tenemos una opinión definida
Promoción de 5.250 nuevas viviendas en alquiler, a través de la colaboración entre las diversas instituciones, así como mediante el impulso de la colaboración con el sector de la construcción y el tercer sector	100%	0%	0%
Convenios con las administraciones competentes en materia de vivienda. Utilizando las herramientas actuales y las derivadas de los planes directores locales de vivienda o los planes de medidas específicas de las zonas de mercado residencial tensionado, establecer convenios para desarrollar ámbitos residenciales pendientes de desarrollo	100%	0%	0%
Impulsar un compromiso interinstitucional (Gobierno Vasco, Diputaciones Forales y Ayuntamientos/Eudel) con el objetivo de buscar fórmulas para activar el suelo ya calificado en Euskadi para la construcción de vivienda protegida	100%	0%	0%
Impulsar la realización de convenios con los Ayuntamientos para impulsar planes municipales de vivienda. A través de estos convenios se trata de poder habilitar 3.000 viviendas para jóvenes con carácter rotatorio	100%	0%	0%
Una nueva forma de gobernanza y colaboración institucional para abordar la compleja situación de los municipios declarados tensionados, mediante la aplicación de una diversidad de medidas que traten de evitar las situaciones de mayor vulnerabilidad, al mismo tiempo que impulsen el acceso a la vivienda a un precio asequible	100%	0%	0%
Continuar con el esfuerzo necesario para incrementar el parque de viviendas protegidas en alquiler con el fin de alcanzar el objetivo que figura en el Pacto Social por la Vivienda 2036 (que consiste en alcanzar a duplicarlo para 2026). Para ello, el modelo de promoción apuesta por combinar la iniciativa pública y privada e incorporar también otras fórmulas alternativas de acceso a la vivienda como el cohousing o la vivienda compartida	75%	0%	25%
Reservar un 50% de las viviendas promovidas a menores de 36 años	25%	25%	50%
Ampliar el rango de ingresos máximos que permiten acceder a una vivienda de protección pública	50%	0%	50%
Reservar un 50% de las viviendas vacías captadas a través del programa Bizigune (dar un uso social a las viviendas deshabitadas, facilitando el acceso a aquellas personas y familias inscritas en el Servicio Vasco de Vivienda Etxebide), al alquiler para jóvenes	50%	25%	25%

Acción	De acuerdo	En desacuerdo	No tenemos una opinión definida
Apoyo a la creación de los registros de viviendas deshabitadas municipales para la generación del registro autonómico	100%	0%	0%
Fomentar la aplicación del canon de vivienda deshabitada y el resto de las medidas que contempla el decreto	100%	0%	0%
Acelerar, en colaboración con Diputaciones Forales y Ayuntamientos, la puesta en marcha de las oficinas del Servicio GAZ (Gazteriaren ibilbideak Abiarazteko Zerbitzua – Servicio para la Emancipación), para ofrecer información, orientación y apoyo personalizado a los procesos de emancipación de las personas jóvenes, acercándoles todos los recursos disponibles	75%	0%	25%
Control de los precios de los alquileres gestionados por grandes tenedores, mediante la declaración de zonas de mercado residencial tensionado	100%	0%	0%
Dotar de seguridad jurídica a las limitaciones a las viviendas turísticas en determinados municipios	100%	0%	0%
Impulsar el mercado del alquiler con incentivos fiscales, en colaboración con las Diputaciones Forales, dirigidos de manera especial a determinados colectivos de contribuyentes (jóvenes y familias numerosas) o a colectivos que formen parte de los programas públicos de alquiler de vivienda o alquiler con derecho a compra	75%	25%	0%
Impulsar los cambios de uso de bajos y lonjas en desuso en zonas urbanas y de baja actividad comercial para poder reconvertirlos en vivienda	75%	25%	0%
Impulsar, en colaboración con los Ayuntamientos, las segregaciones de pisos antiguos mediante un servicio de asesoramiento que, a su vez, posibilite atraer las viviendas resultantes a los programas de intermediación de vivienda en alquiler	50%	0%	50%
Desplegar la II Estrategia Vasca de Exclusión Residencial Grave 2024-2028	75%	0%	25%
Desarrollar convenios con entidades del Tercer Sector para avanzar en una red de viviendas sociales con acompañamiento para personas refugiadas, housing first, envejecimiento, violencia de género o jóvenes sin referencias familiares	75%	0%	25%

## Grado de acuerdo con las acciones propuestas: Grupo REHABILITACIÓN

Acción	De acuerdo	En desacuerdo	No tenemos una opinión definida
Continuar con el impulso de la realización de las ITE como elemento central de la política de rehabilitación, fortaleciendo la labor de seguimiento con los Ayuntamientos de menor dimensión	89%	0%	11%
Prestar asesoramiento y ayudas, en colaboración con los Ayuntamientos, a las y los propietarios particulares para posibilitar la rehabilitación de viviendas obsoletas en Cascos Históricos a cambio del compromiso de incluirlas en los programas públicos de intermediación	75%	0%	25%
Alcanzar a rehabilitar 62.000 viviendas y 10.000 edificios en estos tres años, de los cuales 3.500 edificios y 20.000 viviendas lo serían en eficiencia energética, impulsando la aplicación de las ITEs y mejorando considerablemente los niveles de accesibilidad y eficiencia energética del parque existente de edificios y viviendas de Euskadi. Si en 2025 y 2026 el impacto de la política de rehabilitación debe alcanzar anualmente al 2,5% de los edificios residenciales vascos, en 2027 ese porcentaje debe situarse ya en el 3%	88%	0%	13%
Rehabilitación, con adquisición previa en su caso, y puesta en arrendamiento protegido de viviendas y edificios completos	88%	0%	13%
Poner en marcha el sello de accesibilidad de la vivienda	50%	13%	38%
Reforzar e incrementar las medidas de adaptación de la accesibilidad en viviendas, incluyendo la adaptación interior para personas con discapacidad o movilidad reducida	100%	0%	0%
Aumentar las actuaciones orientadas a garantizar y hacer efectivo el derecho de accesibilidad universal, poniendo el foco en aquellos casos con necesidades de intervención prioritaria. Los recursos presupuestarios para emplear serán de los entes locales	88%	0%	13%

## 3.2

**AGENTES: APORTACIONES REALIZADAS**

## Aportaciones relativas a la MISIÓN Y VISIÓN

APORTACIONES RECIBIDAS (aportaciones en las que coinciden varios agentes)

En cuanto a la misión:

- Incluir la referencia a “colectivos vulnerables”.
- Incluir la referencia a que sea “accesible” (accesibilidad universal) y “sostenible”.

En cuanto a la visión, no hay ninguna aportación que tenga una gran coincidencia, más allá de que se detecta una cierta cautela por lo ambicioso de los objetivos fijados, lo que deberá conllevar recursos/medios suficientes para poder conseguirlos.

## Aportaciones relativas a los PROYECTOS TRACTORES

APORTACIONES RECIBIDAS (aportaciones en las que coinciden varios agentes)

Se propone que se incorpore en la redacción de los proyectos tractores, la participación de la iniciativa social, hablando de colaboración “público-privada-social”.

## Aportaciones relativas a ELEMENTOS RELEVANTES PARA MEJORAR LAS VIVIENDAS PÚBLICAS

### ▪ **Accesibilidad universal:**

- Garantizar la accesibilidad física, sensorial y cognitiva en todas las viviendas públicas.
- Diseñar viviendas adaptadas a las necesidades de personas con discapacidad, incluyendo apoyos específicos y productos de asistencia.

### ▪ **Diseño inclusivo e innovador:**

- Promover modelos de vivienda innovadores que incluyan tipologías no convencionales adaptadas a las necesidades familiares y sociales.
- Incorporar principios de diseño universal para facilitar la convivencia y accesibilidad para todas las personas.
- Implementar espacios comunes para socialización y uso compartido, como jardines, huertos y salas comunitarias.

### ▪ **Eficiencia energética y sostenibilidad:**

- Fomentar la eficiencia energética en las viviendas públicas, reduciendo su impacto ambiental.
- Utilizar materiales seguros para la salud y sostenibles en la construcción.

### ▪ **Diversidad en el tamaño y uso de las viviendas:**

- Adaptar la oferta de viviendas a las diversas necesidades poblacionales, incluyendo unidades para personas solas, familias extensas y pequeños núcleos familiares.

### ▪ **Apoyo a colectivos vulnerables y/o con especiales dificultades de acceso a la vivienda:**

- Establecer cupos específicos para personas con discapacidad intelectual, jóvenes en riesgo y familias monoparentales.
- Mejorar las prestaciones y flexibilizar los criterios de acceso para personas en situación de vulnerabilidad.
- Diseñar residencias públicas para estudiantes y grupos con necesidades temporales, como víctimas de violencia o en proceso de separación.

### ▪ **Cohesión social e integración urbana:**

- Promover la integración de viviendas en barrios con acceso a servicios públicos, transporte y espacios verdes.
- Fomentar proyectos que generen sentido de comunidad y eviten la segregación socioeconómica.
- Utilizar bajos comerciales en edificios para actividades sociales.

### ▪ **Perspectiva de género y derechos infantiles:**

- Incorporar la perspectiva de género en el diseño y gestión de viviendas públicas.
- Asegurar que los derechos de niños, niñas y adolescentes sean considerados en el diseño y asignación de viviendas.

## Propuestas de NUEVAS ACCIONES a incorporar

- Impulsar la renovación y creación de empresas de la construcción
- Dentro del eje 3 - Estrategia 3.3, incluir a los colectivos de personas con discapacidad, con derecho a servicio de vivienda con apoyos
- Dentro del Eje 4 - Creación de una mesa de coordinación con los Departamentos de Política Social de cada Territorio Histórico para la planificación de necesidades y respuestas
- Que las viviendas que se construyan en suelos cedidos por los ayuntamientos sean adjudicadas por los ayuntamientos en caso de contar con registro de solicitantes de vivienda propios
- En las ayudas a la rehabilitación, en lugar de en subvenciones, que se podrían circunscribir a zonas degradadas y con población vulnerable económicamente, ir a formulas de desgravaciones fiscales y financiación directa de las obras
- Institucionalizar bonos, fideicomisos, apps para conseguir el alquiler
- Impulsar una cátedra sobre vivienda y ordenamiento territorial sostenible
- Promover la participación activa de las personas jóvenes en la política de vivienda
- Crear un fondo de riesgo compartido para promover vivienda asequible
- Fomento de la edificación cooperativa en la que la ciudad pone suelo, se construye por los interesados y éstos pagan un canon a la ciudad por el uso y disfrute durante el tiempo necesario para amortizar la inversión y un añadido a considerar
- Adquisición pública de agrupaciones de edificios compactas cuyas ITEs pongan de manifiesto el mal estado generalizado (primando las situadas en conjuntos monumentales históricos) para su rehabilitación/reedificación y puesta a disposición de familias o jóvenes. Dando en el proceso una alternativa habitacional a los propietarios
- Facilitar y promover la cesión de suelo público para la creación y construcción de viviendas colaborativas senior
- Promover y adecuar el marco jurídico para la creación en suelo público de viviendas colaborativas en cesión de uso para los colectivos de personas senior, promovidas por proyectos cooperativos sin ánimo de lucro
- Desarrollar proyectos piloto de viviendas públicas para personas con discapacidad, con apoyos personalizados
- Impulsar y poner en valor aspectos sociales y culturales de la arquitectura y el urbanismo, destacando su relación con cuestiones como la igualdad, la salud, la seguridad, los cuidados o el sistema de bienestar
- Desarrollar la experticia en temáticas de género y arquitectura
- Incrementar en el ámbito de la actividad desarrollada por el EAI/IAE los nombramientos de mujeres para participar en las bienales, jurados, conferencias y congresos, grupos de expertos, exposiciones, y otros tipos de actividades que contribuyen a las carreras profesionales de las arquitectas y mujeres urbanistas de Euskadi

- Poner en marcha alianzas para fomentar la igualdad de género en el sector de la construcción a través del compromiso del tejido empresarial y los diferentes departamentos y entidades vinculadas con el sector para desarrollar políticas de igualdad de género, incluyendo la promoción de las mujeres a puestos directivos
- En el caso de programas integrales de rehabilitación, posibilidad de limitar los precios de transmisión de las viviendas que se beneficien de ayudas públicas para eficiencia energética y/o accesibilidad
- Programa específico de acompañamiento y protección a familias que, sin patrimonio y tras un proceso de separación o divorcio con custodias compartidas o regímenes de visita sobre los hijos, puedan acceder de manera preferente a través de un cupo o similar a un programa específico para acceder a una vivienda en alquiler asequible de menos del 30 % de los ingresos
- Incluir en los requisitos de acceso a una plaza asistencial concertada y subvencionada en residencias, en caso del que el usuario posea vivienda en propiedad, la obligación de cesión gratuita de uso de la misma a Bizigune para incorporarla a algún programa de protección pública en alquiler
- Creación de un registro de actividades económicas o profesionales realizadas en viviendas residenciales y creación de un programa específico para ayudar a implantar esas actividades en locales comerciales a pie de calle, y recuperar el uso residencial de esas actividades
- Creación de un inventario de edificios existentes no residenciales que pudieran reconvertirse en soluciones habitacionales rotatorias como alojamientos dotacionales
- Eliminar la limitación de un máximo de 6 miembros en la valoración para acceder a una vivienda pública
- Aplicar el sistema de Renta Familiar Estandarizada como se ha aplicado en el sistema de RGI para baremar los ingresos familiares con una ponderación más justa para el acceso a la adjudicación de viviendas o para ayudas a la rehabilitación
- Cumplir la legislación vigente de construir viviendas más grandes (de más de 90 m<sup>2</sup>) en todas las promociones de alquiler o adquisición de protección oficial, públicas o privadas (entre un 3 y un 5%) destinadas a familias numerosas o, en su caso, que se permita la adquisición de dos viviendas para solventar la sobreocupación de estas familias (actualmente según una encuesta realizada recientemente por Hirukide, el 48% están en esta situación)
- Establecer alianzas con Banca Ética para la promoción de vivienda y para temas de avales
- Reformular los programas de intermediación para dar acceso a más personas, sobre todo aquellas en situación de vulnerabilidad. Se trata de impulsar las metodologías de diálogo y enfocándolas a la convivencia, a la vez que permiten fomentar el alquiler; es decir, programas de intermediación que generen un nuevo paradigma en el alquiler
- Prever una dotación de vivienda a gran escala para desarrollar los proyectos de la cartera de servicios sociales
- Permitir el co-arriendo en vivienda pública
- Desarrollo de soluciones integrales que permitan mejorar y acelerar los procesos de diseño y construcción, tanto con el desarrollo de un tejido industrial de soluciones industrializadas como la mejora en automatización de procesos constructivos
- Innovación en rehabilitación
- Liderar la digitalización del ciclo de vida de la vivienda
- Reforzar el mantenimiento y la gestión del parque de edificios construido. Se habla de impulsar las ITEs, quizás habría que evolucionar el enfoque de las ITEs. Es posible que sea necesario añadir más conceptos al sistema de ITEs actual, o añadir otro nivel más profundo de ITE, de manera que se aplique uno u otro en función de las diferentes casuísticas de los edificios. Se deberían investigar y desarrollar nuevos métodos y tecnologías de inspección y gestión del mantenimiento a aplicar en las ITEs, que hoy se basan en inspección visual y sería necesario que fueran más profundas e incorporasen más elementos

- Descarbonización de materiales y sistemas constructivos
- Poner a disposición de proyectos concretos y asociaciones que trabajan en el ámbito de la exclusión social mediante el acompañamiento, pisos que fomenten procesos de intervención y que faciliten el tránsito de esa vivienda a un programa como Alokabide sin necesidad de que la persona cambie de vivienda
- Apoyo económico a asociaciones que trabajan por colectivos vulnerables y ponen pisos a disposición de estos colectivos, ya sean recursos propios o atraídos del mercado libre, para dar acceso a vivienda a estos colectivos
- Derecho de adquisición preferente de la CAV. Tanteos y retractos. Modificar la ley de vivienda vasca para incorporar un artículo similar al previsto en la normativa catalana
- Ecosistema de promotores concertados o sociales. Establecer un régimen jurídico de homologación para promotores sociales (entidades sin ánimo de lucro o lucro limitado). Ampliar las promociones concertadas del GV al régimen de alquiler, estableciendo concursos restringidos para dichos promotores sociales. Diseñar el sistema para que también lo puedan desarrollar los ayuntamientos
- Iniciar los trabajos para realizar el Plan Territorial Sectorial de Vivienda del País Vasco, al estilo del PTSH de Cataluña Para agilizar la gestión del suelo y eliminar la burocratización actual de la misma, se debería estudiar la externalización del proceso de la gestión urbanística
- Incluir a las personas con autismo y DID como grupo vulnerable y desarrollar medidas específicas
- Modificación del 15% de cesión municipal, pudiendo monetarizar
- Incluir la promoción de vivienda colaborativa en la cartera de promociones de vivienda asequible en las condiciones de las promociones destinadas a alquiler protegido
- Equiparar la cuota del derecho de uso al pago por arrendamiento a los efectos de su inclusión en los programas de Alquiler Asequible
- Equiparar la cuota del derecho de uso al pago por arrendamiento a los efectos de su desgravación en IRPF
- Facilitar convenios tripartitos Gobierno Vasco - EELL - Cooperativas en cesión de uso para cesión de suelos públicos a estas
- Apoyar financieramente la difusión del modelo de vivienda colaborativa mediante campañas de difusión y la gestión de cursos de formación para técnicos de la administración
- Fomento de la participación activa de los arquitectos en las fases de planificación y diseño
- Desarrollo de programas de formación continua en sostenibilidad y eficiencia energética
- Evaluación y mejora del proceso de licitación pública para viviendas protegidas. Promover la creación de un sistema de evaluación y mejora continua en los procesos de licitación pública para proyectos de vivienda protegida, con el fin de garantizar que se seleccionen las mejores propuestas en términos de diseño y sostenibilidad, y que se promueva una mayor equidad en la distribución de contratos entre arquitectos y estudios de diversas dimensiones
- Impulso a la rehabilitación arquitectónica en entornos urbanos consolidados. A través de una colaboración con las administraciones públicas, se podría fomentar la reutilización de edificios en desuso, aplicando criterios de eficiencia energética y accesibilidad, y asegurando que el valor arquitectónico del entorno se mantenga

## Propuestas de ACCIONES A ELIMINAR

No se propone eliminar ninguna acción concreta.

## 3.3

AGENTES: CONCLUSIONES DE LA PARTICIPACIÓN

## Conclusiones

1. Desde el punto de vista del alcance cuantitativo de la participación, **los agentes firmantes del Pacto Social por la Vivienda 2022-2036 siguen poniendo de manifiesto su compromiso activo con la mejora en el acceso a la vivienda en Euskadi.**
2. Existe un **amplio respaldo a la propuesta inicial realizada por el Departamento.**
3. Las **aportaciones recibidas tienen que ver fundamentalmente con:**
  - Garantizar la priorización en el acceso a la vivienda de protección pública a colectivos concretos que se entiende que experimentan una especial vulnerabilidad.**
  - La profundización en la gobernanza de la política de vivienda, y en especial, en la colaboración público-privada-social.**
  - Cuestiones relacionadas con la mejora del sector de la construcción y la rehabilitación de vivienda.**

# 4

OPINIONES Y PROPUESTAS RECOGIDAS DE LA CIUDADANÍA

# 4.1

## CIUDADANÍA: OPINIONES Y NECESIDADES

## PREGUNTAS GENERALES

¿Estás de acuerdo con que se destine a los jóvenes el 50% de nuevas viviendas y alojamientos dotacionales promovidos, al tiempo que se crean más soluciones habitacionales para las personas beneficiarias del derecho subjetivo a la vivienda? Los alojamientos dotacionales son alojamientos públicos para ocupaciones temporales

	Total	Personas menores de 35 años
Sí. Me parece una proporción correcta	58%	64%
No. Me parece una proporción excesiva	21%	5%
No. La proporción destinada a personas menores de 36 años debería ser mayor	22%	31%

¿Estás de acuerdo con ampliar el límite de ingresos máximos para acceder a una vivienda de protección pública? Actualmente, los límites máximos son 22.000 euros para los solicitantes de viviendas sociales; 35.000 euros para los solicitantes de viviendas de protección oficial de régimen general y alojamientos dotacionales; y 45.500 euros para los solicitantes de viviendas de protección oficial de régimen tasado

Sí	62%
No	38%

¿Conoces lo que es el canon de vivienda deshabitada que puede imponer los municipios vascos a las viviendas declaradas como deshabitadas y que puede gravar con 10 euros/m<sup>2</sup> y después un incremento del 10% del coste inicial por cada año adicional con la vivienda desocupada?

Sí	34%
No	66%



¿Estás de acuerdo en que los ayuntamientos apliquen este canon?

Sí. Siempre	46%
Sí. En los municipios con problemas importantes para acceder a una vivienda asequible	44%
No	10%

**¿Te parece necesario limitar las viviendas turísticas como vía para favorecer el acceso a la vivienda?**

Sí. Siempre	56%
Sí. En los municipios con problemas importantes para acceder a una vivienda asequible	38%
No	6%

**¿Consideras que los ayuntamientos deben aumentar su implicación para favorecer el acceso a una vivienda asequible? La vivienda se considera asequible cuando los costos de vivienda no superan el 30 % de los ingresos mensuales de su hogar. Para los inquilinos, estos costos incluyen el alquiler y los servicios básicos (electricidad, gas y agua)**

Sí. Siempre	84%
Sí. En los municipios con problemas importantes para acceder a una vivienda asequible	15%
No	2%

**¿Con qué sectores, más allá de la Administración Pública, consideras que hay que intensificar la colaboración para dar respuesta a la actual emergencia habitacional?**

	Sí	No
Con la iniciativa privada	83%	17%
Con la iniciativa social (Tercer Sector)	94%	6%

**¿Te parece necesario aumentar el apoyo a la rehabilitación de las viviendas privadas?**

Sí	74%
No	26%

## ¿Qué actuaciones te parecen prioritarias en relación al apoyo a la rehabilitación de las viviendas privadas?

	Ninguna o poca prioridad	Prioridad media	Prioridad alta o muy alta
Medidas para garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad o algún tipo de diversidad funcional	5%	31%	64%
Medidas para mejorar la sostenibilidad ambiental de los edificios (eficiencia energética y/o energías renovables)	6%	44%	50%

## ¿Con cuáles de las siguientes medidas estás de acuerdo para favorecer el acceso a una vivienda asequible para las personas jóvenes?

	Total		Personas menores de 35 años	
	Sí	No	Sí	No
Ampliar el actual límite máximo de ingresos para poder optar a una vivienda en alquiler a precio asequible	72%	28%	78%	22%
Ampliar el actual límite máximo de ingresos para poder optar a ayudas económicas para acceder a una vivienda en propiedad en el mercado libre	75%	25%	82%	18%
Ampliar los criterios de ayudas al alquiler de vivienda del programa Gaztelagun incrementando los ingresos máximos a nivel individual a 30.000 euros	73%	27%	80%	20%
Aumentar la información y orientación sobre los programas y ayudas para acceder a una vivienda a precio asequible	95%	5%	95%	5%
Que la Administración ofrezca avales para que las entidades financieras puedan ofrecer hipotecas de hasta el 100% del precio de adquisición de una vivienda en propiedad	88%	12%	88%	12%

### ¿Cómo valorarías la integración de diferentes colectivos en tu comunidad (personas mayores, jóvenes, migrantes...)?

Muy mala	8%
Mala	12%
Regular	41%
Buena	31%
Muy buena	8%

### ¿Percibes que las personas vulnerables o desfavorecidas reciben el apoyo necesario en tu comunidad?

Sí	50%
No	50%

### ¿Cómo de importante consideras fomentar actividades que promuevan la cohesión social en tu vecindario?

Nada importante	4%
Poco importante	15%
Importante	52%
Muy importante	29%

### ¿Crees que la distribución actual de las viviendas públicas favorece la inclusión de colectivos vulnerables?

Sí	43%
No	57%

## PREGUNTAS ESPECÍFICAS PARA PERSONAS JÓVENES

¿Conoces los programas Gaztelagun y/o Emantzipa? El programa Gaztelagun es la ayuda directa al pago del alquiler para favorecer la emancipación de jóvenes entre 18 y 35 años del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana y Emantzipa es un programa subvencional consistente en el pago de una cuantía mensual destinada a favorecer la emancipación de personas jóvenes durante 24 meses.

Sí	68%
No	32%



¿Eres actualmente o has sido beneficiario anteriormente de alguno de ellos?

Sí	28%
No	72%



	Mala o muy mala	Ni buena ni mala	Buena o muy buena
Criterios a cumplir para acceder a la ayuda	14%	40%	47%
Criterios que la vivienda debe cumplir para acceder a la ayuda	30%	41%	29%
Simplicidad del proceso de solicitud	14%	35%	51%
Rapidez en la resolución	34%	37%	30%
Rapidez en los cobros de la ayuda	18%	26%	56%
Cuantía económica de la ayuda	10%	43%	46%

¿Consideras correcta la medida de reservar un 50% de las viviendas vacías captadas a través de Bizigune, al alquiler para jóvenes? Bizigune es un programa para dar un uso social a las viviendas deshabitadas privadas y libres, facilitando el acceso a aquellas personas y familias inscritas en el Servicio Vasco de Vivienda ETXEBIDE.

Sí. Me parece una proporción correcta	72%
No. Me parece una proporción excesiva	5%
No. La proporción destinada a personas menores de 36 años debería ser mayor	23%

## PREGUNTAS ESPECÍFICAS PARA PERSONAS QUE ACTUALMENTE DISPONEN DE ALOJAMIENTO PROPIO

¿Cómo valorarías la comodidad y el estado de mantenimiento de tu vivienda actual?

Muy mala	9%
Mala	13%
Regular	40%
Buena	32%
Muy buena	7%

¿Tu vivienda actual cumple con los estándares de accesibilidad para personas con movilidad reducida o necesidades especiales?

Sí	35%
No	57%
No aplica	8%

¿Consideras que el aislamiento térmico y acústico de tu vivienda actual es adecuado en general?

Sí	35%
No	65%

### ¿Cómo de accesibles consideras los siguientes servicios desde tu vivienda actual?

	No accesibles	Poco accesibles	Accesibles	Muy accesibles
Centros de salud	2%	13%	60%	25%
Centros educativos	3%	11%	62%	25%
Plazas públicas o parques	3%	12%	59%	26%
Supermercados	4%	14%	56%	26%

### ¿Consideras que la red de transporte público facilita el acceso a los servicios que necesitas desde tu vivienda actual?

Sí	83%
No	17%

## PREGUNTAS ESPECÍFICAS PARA PERSONAS CON LA CONDICIÓN DE PERSONA BENEFICIARIA ACTUAL O ANTERIOR DE UN ALOJAMIENTO PÚBLICO EN ALQUILER GESTIONADO POR LA SOCIEDAD PÚBLICA ALOKABIDE

¿Cómo calificarías el nivel de convivencia con tus vecinas y vecinos en el parque público de vivienda?

Muy malo	6%
Malo	3%
Regular	34%
Bueno	41%
Muy bueno	15%

¿Cómo de frecuente es la comunicación y la colaboración entre vecinas y vecinos para resolver problemas comunes en el parque público de vivienda?

No se produce nunca	15%
Poco frecuente	25%
Ocasional	35%
Frecuente	17%
Muy frecuente	7%

¿Consideras que existen mecanismos efectivos para resolver conflictos entre vecinos en las comunidades del parque público de vivienda?

Sí	48%
No	52%

### ¿Qué importancia tienen para tí las actividades comunitarias organizadas dentro de tu vecindario?

Nada importantes	11%
Poco importantes	22%
Algo importantes	41%
Muy importantes	26%

# 4.2

## CIUDADANÍA: PROPUESTAS

## Otras medidas para favorecer el acceso de las personas jóvenes a una vivienda asequible

MEDIDAS RELACIONADAS CON LA POLÍTICA DE VIVIENDA ESPECÍFICAMENTE DIRIGIDAS A LAS PERSONAS JÓVENES (medidas resultado de la integración sobre un total de 6.094 aportaciones recibidas, eliminando aquellas no-específicas para jóvenes) (ordenadas de mayor frecuencia a menor frecuencia respecto a los ámbitos de actuación propuestos en las respuestas recibidas)

ÁMBITO	MEDIDAS
<b>Ampliación de la edad para poder acceder a ayudas a la vivienda</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Extender el rango de edad para recibir ayudas al alquiler y compra.</li><li>▪ Unificación del límite de edad en los diferentes programas de ayuda (Gaztelagun, Emantzipa...).</li></ul>
<b>Aumento de la oferta de vivienda pública y social</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Promoción de cooperativas de vivienda para jóvenes.</li></ul>
<b>Subvenciones, avales e incentivos para facilitar la compra y el alquiler</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Subvenciones directas al alquiler (incremento de ayudas como Gaztelagun).</li><li>▪ Avales públicos para hipotecas del 100% sin necesidad de gran ahorro previo.</li><li>▪ Reducción de los intereses y ampliación de los plazos de las hipotecas para jóvenes.</li><li>▪ Ayudas para la entrada inicial de compra de vivienda.</li><li>▪ Creación de cuentas ahorro vivienda con más ventajas fiscales.</li></ul>

### MEDIDAS NO-RELACIONADAS CON LA POLÍTICA DE VIVIENDA

En general, se hace referencia a que los problemas de las personas jóvenes para acceder a una vivienda tienen mucho que ver con las oportunidades que ofrece el mercado laboral, subrayando la descompensación entre los sueldos y los precios de la vivienda, tanto en alquiler como en propiedad.

## Medidas para promover la inclusión y el respeto hacia colectivos vulnerables en el parque público de vivienda

(medidas resultado de la integración sobre un total de 3.898 aportaciones recibidas, eliminando aquellas no-específicas para colectivos vulnerables)

(ordenadas de mayor frecuencia a menor frecuencia respecto a los ámbitos de actuación propuestos en las respuestas recibidas)

ÁMBITO	MEDIDAS
<b>Priorización de colectivos vulnerables en el acceso a vivienda</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Programas de "Housing First" que ofrezcan vivienda estable.</li> <li>▪ Creación de alojamientos temporales con apoyo social para evitar el sinhogarismo.</li> <li>▪ Intervención temprana para prevenir desahucios y situaciones de calle.</li> <li>▪ Acceso prioritario para familias monoparentales y con menores a cargo.</li> <li>▪ Mayor apoyo a las madres solteras en el acceso a la vivienda.</li> <li>▪ Protección especial a las víctimas de violencia de género y colectivos en situación de abuso.</li> <li>▪ Construcción de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida.</li> </ul>
<b>Viviendas específicas para personas mayores</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Programas específicos de vivienda para personas mayores sin apoyo familiar.</li> <li>▪ Desarrollo de viviendas comunitarias adaptadas para personas mayores.</li> <li>▪ Creación de modelos de convivencia intergeneracional.</li> </ul>
<b>Programas de integración social</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Iniciativas para fomentar la convivencia entre residentes de diferentes orígenes.</li> <li>▪ Espacios de encuentro vecinales para reforzar la cohesión social.</li> <li>▪ Formación en los valores del respeto y la convivencia para quienes accedan a viviendas sociales.</li> </ul>
<b>Creación de espacios comunitarios inclusivos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construcción de salas multiuso y zonas de recreo adaptadas para personas con discapacidad.</li> <li>▪ Promoción de huertos urbanos y actividades comunitarias en los barrios.</li> <li>▪ Implementación de espacios de coworking y emprendimiento social.</li> </ul>
<b>Educación, concienciación y convivencia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Campañas de sensibilización sobre diversidad cultural e inclusión.</li> <li>▪ Programas de formación sobre convivencia y respeto mutuo.</li> <li>▪ Educación en valores cívicos en las comunidades de vecinos.</li> </ul>

## Medidas a incluir en el nuevo Plan Director de Vivienda

(medidas resultado de la integración sobre un total de 3.912 aportaciones recibidas, eliminando aquellas no-específicas para jóvenes (ordenadas de mayor frecuencia a menor frecuencia respecto a los ámbitos de actuación propuestos en las respuestas recibidas)

ÁMBITO	MEDIDAS
<b>Control de precios y medidas contra la especulación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Establecimiento de un tope máximo en el precio del alquiler y compra de vivienda, especialmente en las zonas tensionadas.</li> <li>▪ Regulación del precio del alquiler según ingresos o salario mínimo para evitar precios abusivos.</li> <li>▪ Sanciones y gravámenes para propietarios que mantengan viviendas vacías sin justificación.</li> <li>▪ Penalización de la compra masiva de viviendas por inversores y fondos de inversión para evitar la especulación.</li> <li>▪ Limitación del número de viviendas que puede poseer una persona o empresa, especialmente si están vacías.</li> <li>▪ Obligación de ofrecer viviendas a precios regulados antes de destinarlas al mercado especulativo.</li> <li>▪ Mayor control sobre inmobiliarias y plataformas de alquiler para evitar abusos en precios y condiciones.</li> <li>▪ Fijación de un índice de precios del alquiler en función de la renta media de la población.</li> <li>▪ Control del precio de las VPO para evitar reventas especulativas.</li> </ul>
<b>Regulación del alquiler turístico y las viviendas vacías</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Limitar la proliferación de alquileres turísticos en zonas con escasez de vivienda.</li> <li>▪ Revisión de las licencias de alquiler vacacional para priorizar el acceso a vivienda habitual.</li> <li>▪ Restricción de los pisos turísticos para que no encarezcan el mercado de vivienda habitual.</li> <li>▪ Aplicar medidas fiscales a los grandes tenedores de vivienda para evitar la acumulación especulativa.</li> <li>▪ Penalizar el uso con fines de lucro de las viviendas protegidas.</li> <li>▪ Obligación de destinar un porcentaje mínimo de las viviendas de grandes propietarios a alquiler social.</li> <li>▪ Conversión de locales comerciales y oficinas en viviendas asequibles para ampliar la oferta.</li> </ul>
<b>Construcción y rehabilitación de vivienda social</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construcción de más viviendas de protección oficial (VPO) y viviendas sociales con precios regulados.</li> <li>▪ Rehabilitación de viviendas vacías y deterioradas para destinarlas al alquiler social.</li> <li>▪ Expropiación de inmuebles vacíos en manos de grandes propietarios para destinarlos a vivienda pública.</li> <li>▪ Crear incentivos para propietarios que alquilen a precios asequibles.</li> </ul>

ÁMBITO	MEDIDAS
<b>Promoción de nuevas formas de acceso a la vivienda</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fomento de las cooperativas de vivienda.</li> <li>▪ Impulso del cohousing y la vivienda colaborativa, con modelos donde se comparten espacios para reducir costos.</li> <li>▪ Cesión de suelo público para proyectos de vivienda asequible y autoconstrucción.</li> </ul>
<b>Revisión de los criterios de adjudicación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Considerar la antigüedad de residencia en la CAE y en la cotización a la Seguridad Social como criterios de acceso.</li> <li>▪ Ajustar los requisitos para garantizar una distribución equitativa de las viviendas.</li> </ul>
<b>Prioridad en el acceso a la vivienda para grupos en situación de vulnerabilidad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Acceso prioritario a la vivienda social para las personas mayores de 50 años, víctimas de violencia de género y familias monoparentales.</li> <li>▪ Garantizar el acceso a vivienda a personas en situación de calle y en riesgo de exclusión.</li> <li>▪ Viviendas adaptadas para personas con discapacidad y movilidad reducida.</li> <li>▪ Facilidades para trabajadoras y trabajadores precarios y personas sin contrato estable para poder acceder a un alquiler.</li> <li>▪ Acceso prioritario a familias con menores y personas en riesgo de exclusión social.</li> </ul>
<b>Apoyo a la integración social en la vivienda pública</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Creación de viviendas intergeneracionales, donde jóvenes y mayores convivan en comunidades con apoyo social.</li> <li>▪ Programas de formación y empleo vinculados a la vivienda pública, como condición para acceder a ciertos beneficios.</li> <li>▪ Espacios comunitarios en barrios con vivienda social, para fomentar la convivencia e integración.</li> </ul>
<b>Mejoras en los procesos administrativos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Simplificación de los procesos administrativos para obtener ayudas y acceder a viviendas protegidas.</li> <li>▪ Digitalización y mejora en la atención a las personas solicitantes.</li> <li>▪ Mayor inversión en personal técnico y administrativo para agilizar licencias y procesos urbanísticos.</li> <li>▪ Creación de un organismo de auditoría urbanística que controle la eficiencia en la gestión de las viviendas públicas.</li> <li>▪ Reducción de los tiempos de espera en la adjudicación de las viviendas protegidas.</li> </ul>

ÁMBITO	MEDIDAS
<b>Agilización en la entrega de las viviendas sociales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reducción de los tiempos de espera en sorteos y entrega de viviendas.</li> <li>▪ Mayor eficiencia en la gestión de las listas de espera.</li> </ul>
<b>Revisión y transparencia en la adjudicación de viviendas públicas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Asignación de las viviendas basada en la necesidad real y no solo en la antigüedad de permanencia en las listas de espera.</li> <li>▪ Mayor control sobre la ocupación indebida de viviendas protegidas para evitar fraudes.</li> <li>▪ Flexibilización de los requisitos documentales para facilitar el acceso a la vivienda social.</li> </ul>
<b>Subvenciones y ayudas al alquiler</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aumento de las ayudas al alquiler para jóvenes, familias monoparentales y personas con bajos ingresos.</li> <li>▪ Ampliación del rango de edad para recibir ayudas, considerando que las dificultades para acceder a la vivienda afectan también a las personas mayores de 35 años.</li> <li>▪ Revisión de los límites de ingresos para poder acceder a ayudas, ajustándolos al coste real de la vivienda en cada zona.</li> </ul>
<b>Facilidades para la compra de vivienda</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reducción de impuestos en la adquisición de primera vivienda.</li> <li>▪ Avaes públicos para hipotecas sin necesidad de ahorro previo del 20%.</li> <li>▪ Subsidios y ayudas para el pago inicial de la hipoteca o la entrada de la vivienda.</li> <li>▪ Acceso a hipotecas con condiciones preferenciales para jóvenes y familias con bajos ingresos.</li> </ul>
<b>Eliminar obstáculos y abusos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reducción de las garantías y fianzas exigidas a los inquilinos.</li> <li>▪ Regulación de los contratos de alquiler, evitando las cláusulas abusivas.</li> </ul>
<b>Evitar fraudes en la adjudicación de viviendas sociales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Implementación de inspecciones periódicas para verificar el uso real de las viviendas protegidas.</li> <li>▪ Control estricto sobre empadronamientos fraudulentos.</li> <li>▪ Revisión de los ingresos y situación laboral de los beneficiarios para evitar abusos.</li> </ul>

ÁMBITO	MEDIDAS
<p><b>Reformas urbanísticas y acceso a servicios básicos</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conversión de suelo rústico en urbanizable de manera controlada, priorizando su uso para vivienda social.</li> <li>▪ Aumento del coeficiente de edificabilidad en terrenos urbanos, permitiendo construir más viviendas en la misma superficie.</li> <li>▪ Condiciones más estrictas para la construcción de viviendas de lujo en zonas con escasez de vivienda asequible.</li> <li>▪ Ampliación de las redes de transporte público para facilitar el acceso a nuevas zonas urbanizables.</li> <li>▪ Garantía de servicios básicos (ambulatorios, colegios, supermercados) en las zonas donde se desarrolle la vivienda social.</li> </ul>

# 4.3

## CIUDADANÍA: CONCLUSIONES DE LA PARTICIPACIÓN

## Conclusiones

1. Se ha contado con una altísima participación (más de 8.000 personas), fundamentalmente de personas demandantes de vivienda en Etxebide-Servicio Vasco de Vivienda.
2. En cuanto a las opiniones expresadas, destacan las siguientes:
  - Existe un amplio consenso sobre que se destine tiene a las personas jóvenes el 50% de las nuevas viviendas y alojamientos dotacionales promovidos.
  - 6 de cada 10 personas están de acuerdo con ampliar el límite de ingresos máximos para acceder a una vivienda de protección pública.
  - 9 de cada 10 personas están de acuerdo con la aplicación del canon de vivienda deshabitada.
  - Hay un consenso generalizado sobre la necesidad de limitar las viviendas turísticas, para favorecer así el acceso a la vivienda.
  - Igualmente, existe un amplísimo consenso sobre la necesidad de que los ayuntamientos aumenten su implicación para favorecer el acceso a la vivienda asequible.
  - La intensificación de la colaboración para dar respuesta a la actual emergencia habitacional recibe un amplio soporte, tanto respecto a la iniciativa privada como a la iniciativa social.
  - 3 de cada 4 personas consideran necesario aumentar el apoyo a la rehabilitación de las viviendas privadas. Las medidas para garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad o algún tipo de diversidad funcional se consideran más prioritarias que las relacionadas con la mejora de la sostenibilidad ambiental de los edificios.
  - En cuanto a las medidas para favorecer el acceso a una vivienda asequible para las personas jóvenes, destacan el aumento de la información y orientación sobre los programas y ayudas y la posibilidad de que la administración ofrezca avales para que las entidades financieras puedan ofrecer hipotecas de hasta el 100% del precio de adquisición de una vivienda en propiedad.
  - La valoración sobre la integración de los diferentes colectivos en las comunidades es media-alta. 8 de cada 10 personas consideran importante fomentar actividades que promuevan la cohesión social en su vecindario.
  - Se considera que la distribución actual de las viviendas públicas no favorece suficientemente la inclusión de los colectivos vulnerables.
  - Las personas jóvenes valoran positivamente los programas de ayudas económicas al alquiler dirigidos a su colectivo. Se valoran más favorablemente los criterios a cumplir para acceder a la ayuda, la simplicidad del proceso de solicitud, la rapidez en los cobros de la ayuda y la cuantía económica de la misma. Por el contrario, la valoración es media respecto a los criterios que la vivienda debe cumplir para acceder a la ayuda y a la rapidez en la resolución de las solicitudes.
  - La percepción de las personas que actualmente disfrutan de una vivienda sobre la comodidad y estado de mantenimiento de la misma es media. 6 de cada 10 personas consideran que su vivienda actual no cumple con los estándares de accesibilidad para personas con movilidad reducida o necesidades especiales y 2 de cada 3 consideran que el aislamiento térmico y acústico no es adecuado.

- En general, se considera que las viviendas disponen de adecuados servicios de proximidad y conexión con la red de transporte público.
- 7 de cada 10 personas que residen o han residido en una vivienda pública consideran importante organizar actividades comunitarias dentro de su vecindario. La comunicación y la colaboración entre vecinas y vecinos para resolver problemas comunes en el parque público de vivienda se califica como “ocasional”.

3. En cuanto a las propuestas recogidas, las líneas más destacadas son:

- El control de precios y medidas contra la especulación.
- La regulación del alquiler turístico y las viviendas vacías.
- La construcción y rehabilitación de vivienda social.
- La promoción de nuevas formas de acceso a la vivienda.
- La revisión de los criterios de adjudicación.
- La prioridad en el acceso a la vivienda para grupos en situación de vulnerabilidad.
- Reforzar el apoyo a la integración social en la vivienda pública.
- La mejora en los procesos administrativos.
- La agilización en la entrega de las viviendas sociales.
- La revisión y transparencia en la adjudicación de viviendas públicas.
- Las subvenciones y ayudas al alquiler.
- Más facilidades para la compra de vivienda.
- Eliminar obstáculos y abusos.
- Evitar fraudes en la adjudicación de viviendas sociales.
- Las reformas urbanísticas y el acceso a servicios básicos.

# 5

IMPACTO DE LA PARTICIPACIÓN EN EL PLAN DIRECTOR 2025-2027

## Impacto de la participación en el Plan Director 2025-2027

Por parte del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana **se entiende que la participación promovida ha tenido un impacto muy importante en la definición del Plan Director 2025-2027**, desde 2 puntos de vista complementarios:

### VALIDACIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA ESTRATÉGICA INICIAL DEL DEPARTAMENTO

Desde el punto de vista de los AGENTES:

- 95% de acuerdo con la misión y visión propuestas.
- 96% de acuerdo con los proyectos tractores propuestos.
- 81% de acuerdo con las acciones propuestas relacionadas con promoción privada de vivienda asequible + sector de la construcción innovador.
- 91% acuerdo con las acciones propuestas relacionadas con promoción pública de vivienda.
- 80% acuerdo con las acciones propuestas relacionadas con promoción municipal de vivienda.
- 80% acuerdo con las acciones propuestas relacionadas con rehabilitación.
- 94% de acuerdo con que la vivienda es también un bien público.

Desde el punto de vista de la CIUDADANÍA:

- 58% a favor de que se destine a las personas jóvenes el 50% de nuevas viviendas y alojamientos dotacionales promovidos (22% proponen superar ése 50%).
- 62% a favor de ampliar el límite de ingresos máximos para acceder a una vivienda de protección pública.
- 90% a favor de aplicar el canon de vivienda deshabitada (46% siempre + 44% en zonas tensionadas).
- 94% a favor de limitar las viviendas turísticas (56% siempre + 38% en zonas tensionadas).
- 64% prioridad alta o muy alta a la accesibilidad en la rehabilitación y 50% a la sostenibilidad ambiental.

### INCORPORACIÓN DE MEJORAS

El 84% de las aportaciones recibidas de los agentes han sido aceptadas en la redacción del nuevo Plan Director de Vivienda. De las no aceptadas (el 16% restante), casi la mitad (el 45%) no tenían relación con el ámbito competencial de la vivienda, por lo que **las propuestas aceptadas representan el 91% de las propuestas recibidas analizables**. Esta misma realidad aplica al caso de las aportaciones recibidas de la ciudadanía.

Dentro de las mejoras incorporadas, destacan las siguientes:

- Aumentar la priorización en el acceso a la vivienda de protección pública de colectivos concretos que se entiende que experimentan una especial vulnerabilidad.
- El refuerzo de la colaboración público-privada-social en las acciones a desarrollar en el marco del Plan como forma de conseguir un mayor impacto de las mismas.
- Una mayor incorporación de la perspectiva de género de manera transversal a lo largo de las acciones del Plan.