



## **Alokairu-merkatuaren erronkak. Alokairu-merkatu eskuragarri baterako politika ekonomikoaren gakoak**

**Situación actual del mercado de alquiler en Euskadi y  
nuevas medidas de fomento del alquiler social**

Current situation of the rental market in the Basque Country and  
new measures to promote social rental housing

### **Mario Yoldi**

**Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen  
zuzendaria. Eusko Jaurlaritza**

**Director de Planificación y Procesos Operativos  
de Vivienda del Gobierno Vasco**

Director of Planning and Operational Housing Processes.  
Basque Government



**Bilbo | 2019ko azaroaren 28a Euskalduna Jauregia**  
**Bilbao | 28 noviembre 2019 Palacio Euskalduna**  
**Bilbao | november 28, 2019 Euskalduna Conference Centre**

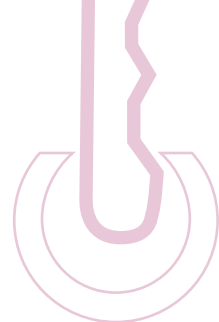


**Etxebizitzaren  
Euskal Behatokia**  
etxebizitzaren gaineko  
informazio eta ezagutzarako  
sarbidea eta transferentzia  
errazten dituen tresna da.

**Observatorio Vasco  
de la Vivienda**  
es un instrumento que facilita  
la transferencia y el acceso a  
la información y conocimiento  
en materia de vivienda.

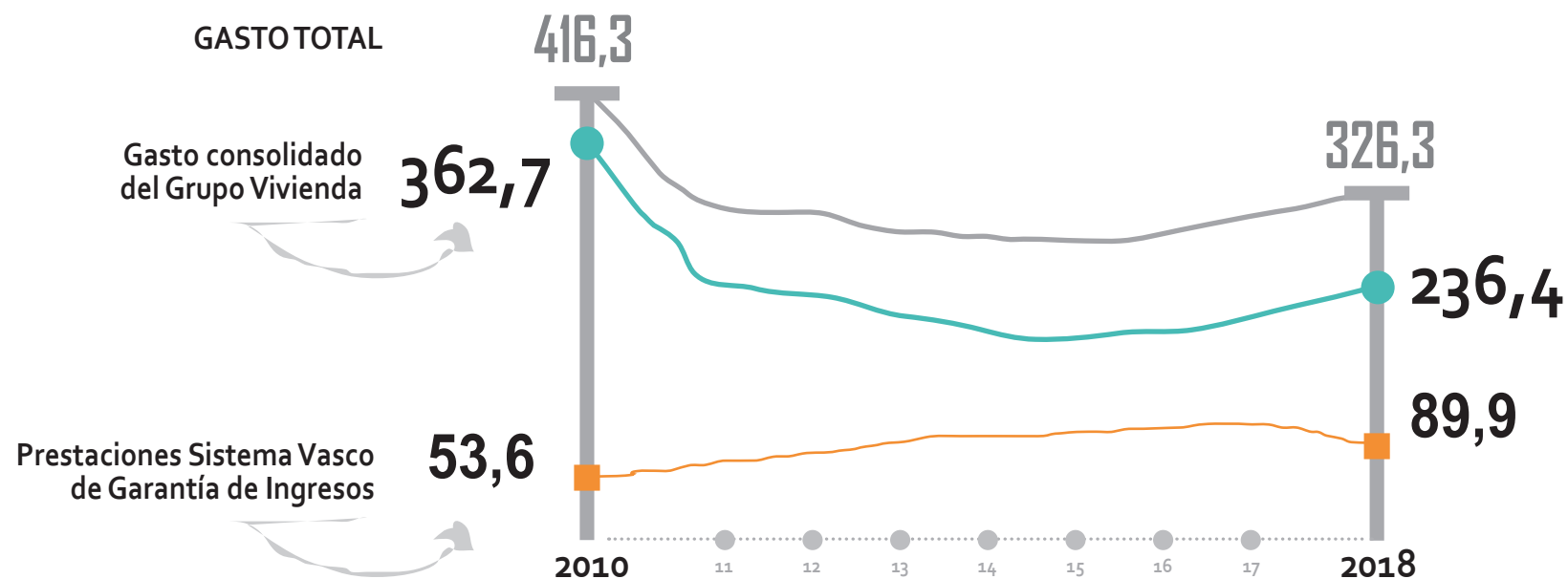
**The Basque Housing  
Observatory**  
is an instrument to facilitate  
transference and access to  
information and knowledge  
about housing.

<https://etxebizitza.blog.euskadi.eus> □ <http://www.euskadi.eus/viviendaeuskadi>



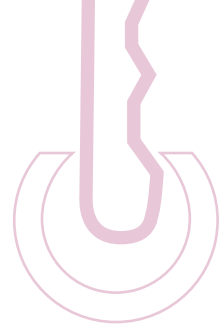
# Compromiso presupuestario para desarrollar la política de vivienda en Euskadi

Evolución del Gasto. 2010-2018 (millones de euros)



**236,4 millones**  
 Gasto consolidado del Grupo  
 Vivienda  
 +  
**89,9 millones**  
 Prestaciones Sistema Vasco  
 de Garantía de Ingresos  
 =  
**326,3 millones**

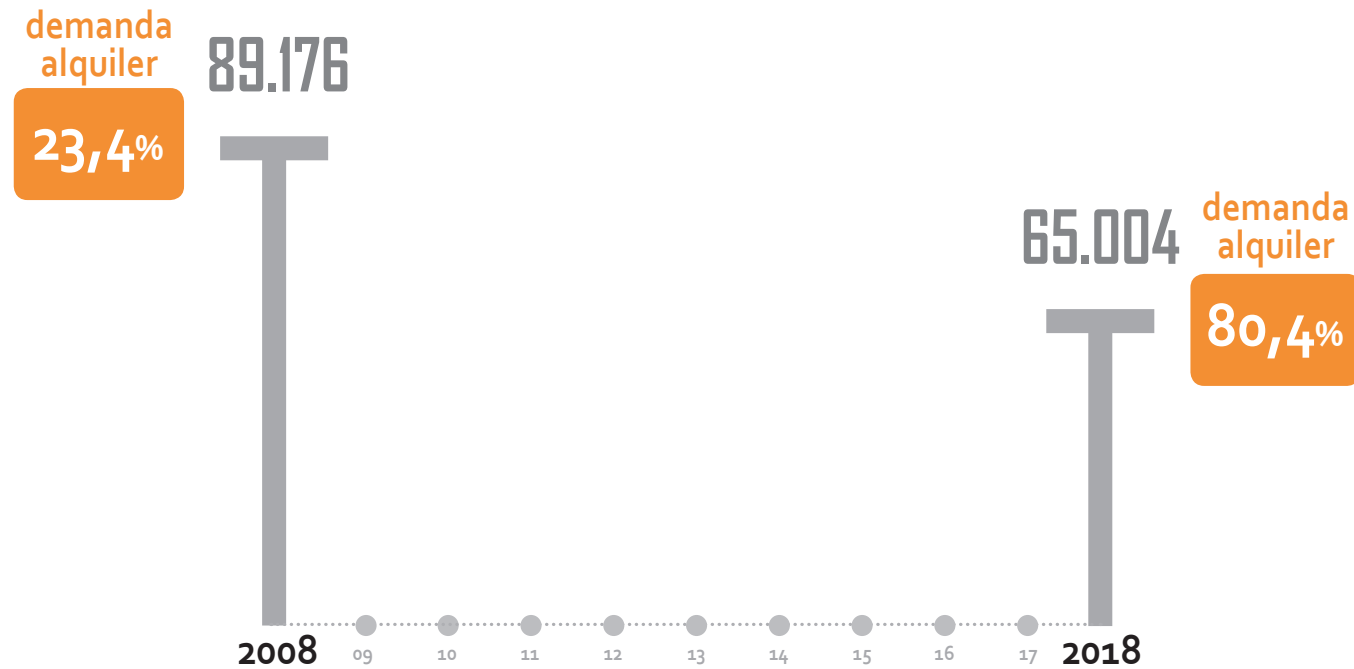




# Contexto - Diagnóstico

## Cambio en las prioridades de demanda

DEMANDA | Registro demandantes de vivienda protegida. 2008-2018



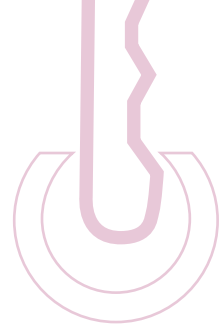
ingresos medios ponderados solicitantes (€)



perfil solicitantes

- 42%** mujer
- 20%** menor de 30 años
- 3,3%** mayor de 70 años
- 18%** familia monoparental





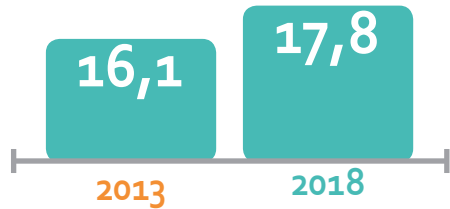
# Contexto - Diagnóstico

## Evolución del parque de vivienda en Euskadi

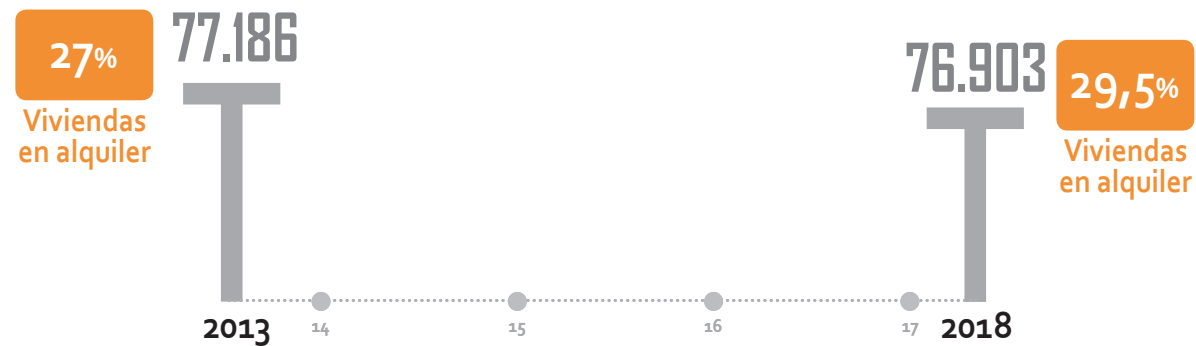
### Parque de viviendas principales

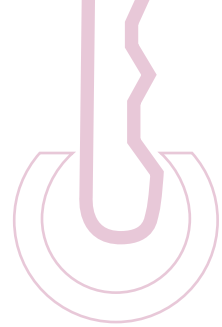


### Comparativa % viviendas principales en alquiler en el Estado



### Parque de viviendas protegidas



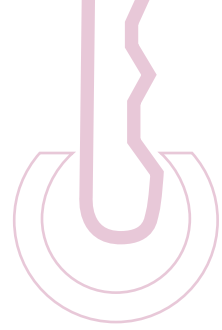


# Especificidades del modelo vasco

Derecho de superficie (desde 1990):

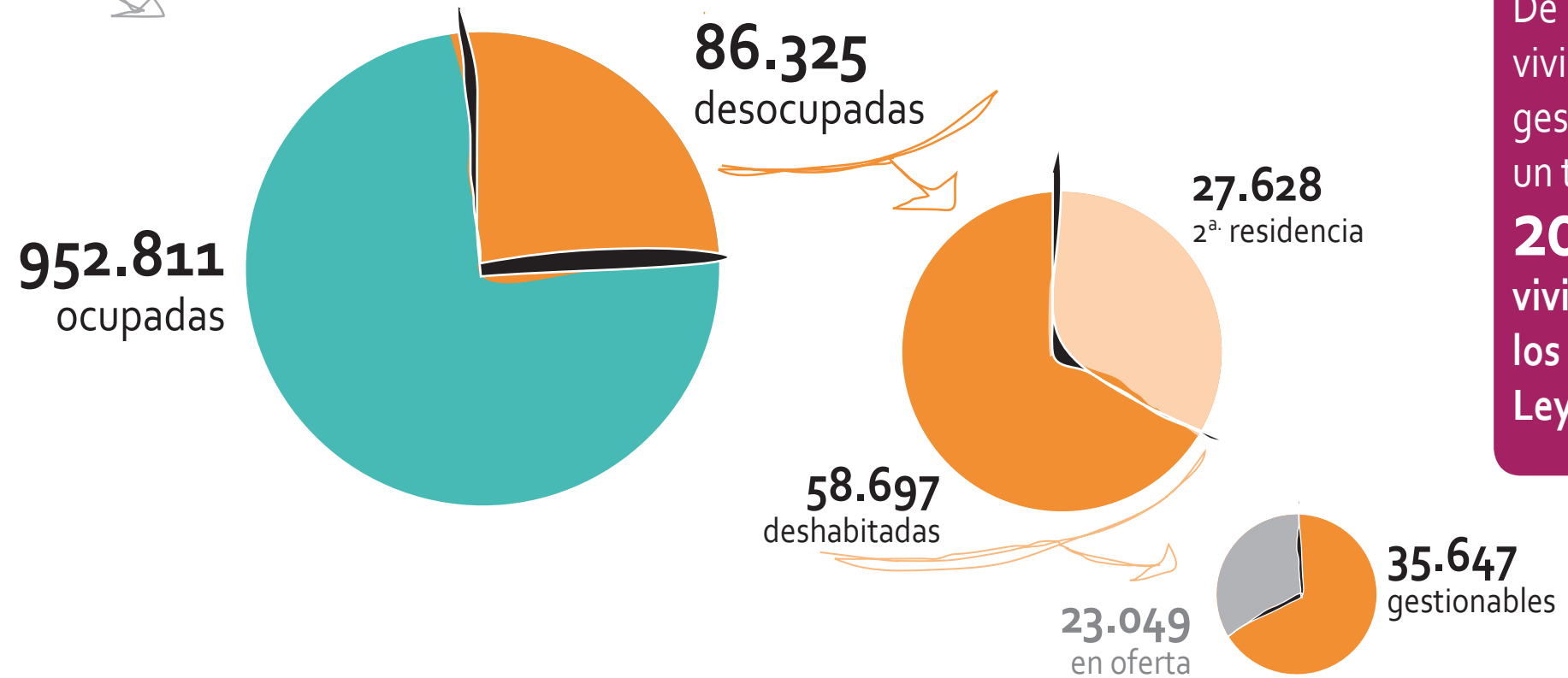
**15.180** viviendas en derecho de superficie





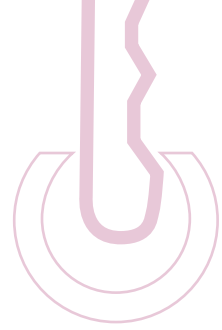
# Cuantificación de la vivienda deshabitada en Euskadi

**1.039.136** total viviendas



De las 35.647 viviendas gestionables, un total de **20.800** viviendas cumplen los requisitos de la Ley.





# Procedimiento de declaración de vivienda deshabitada y su inscripción en el Registro de Viviendas deshabitadas

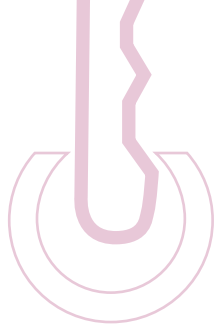
## Situación vivienda deshabitada

 Medios para acreditar desocupación

 Tramitación

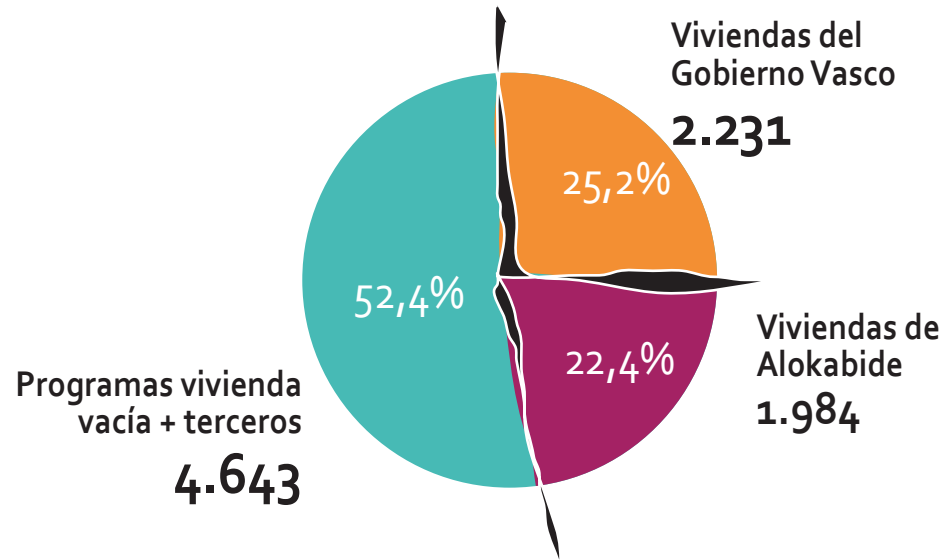
 Efectos de la declaración de vivienda deshabitada



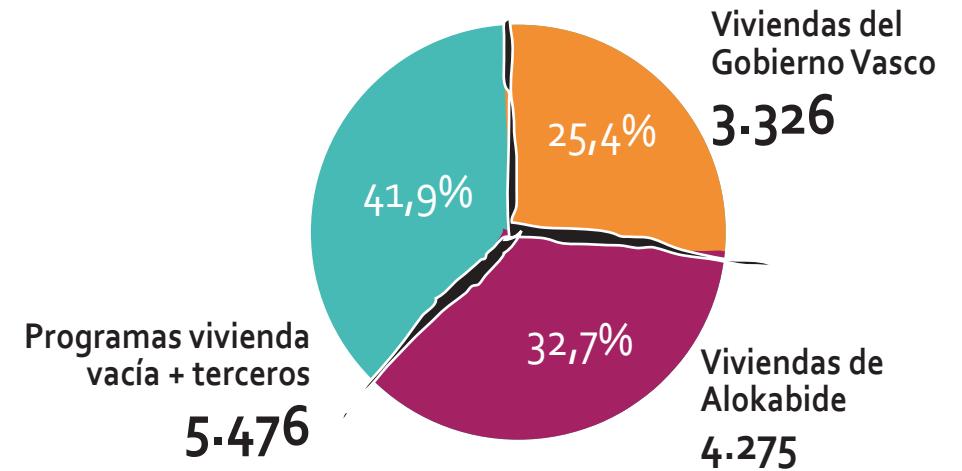


# Evolución del parque de viviendas gestionado por Alokabide

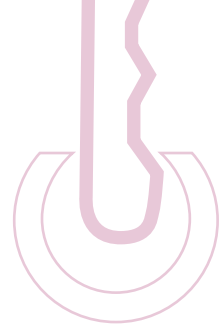
2009  
Total: **8.858**



2018  
Total: **13.077**

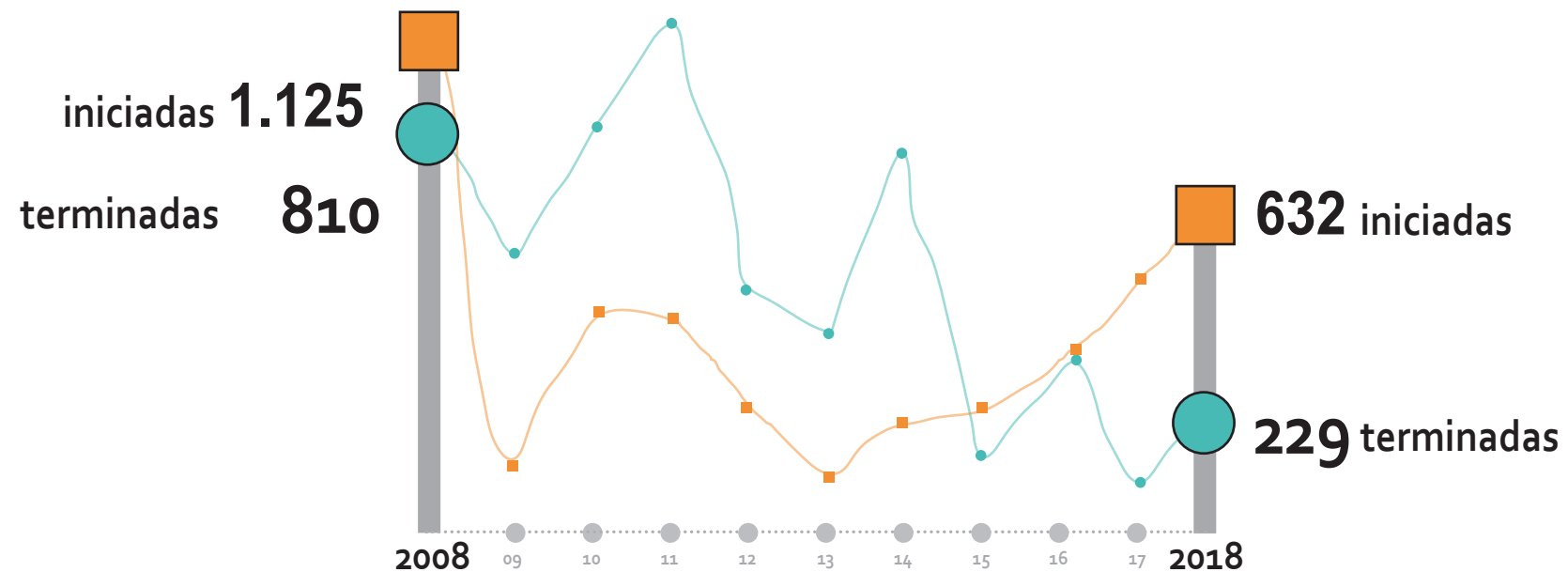






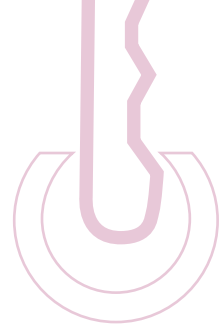
# Medidas de actuación y programas

## Evolución de las viviendas protegidas iniciadas y terminadas en régimen de alquiler



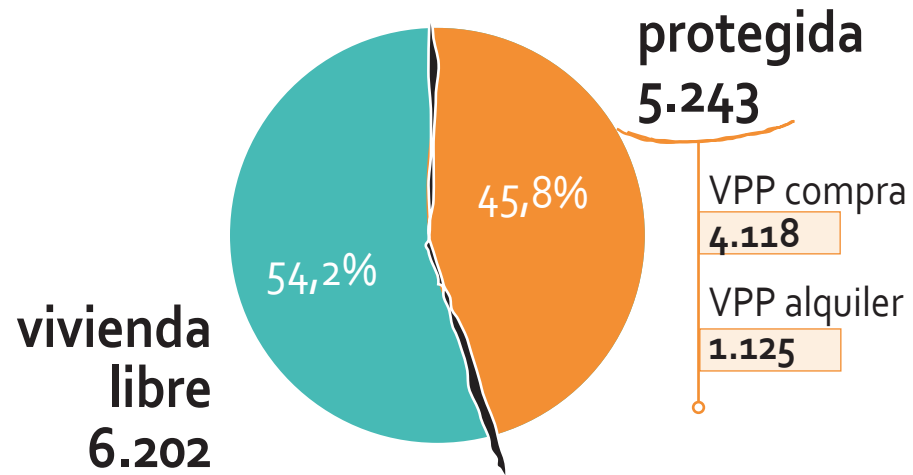
**Ralentización del ritmo de producción de vivienda en Euskadi**



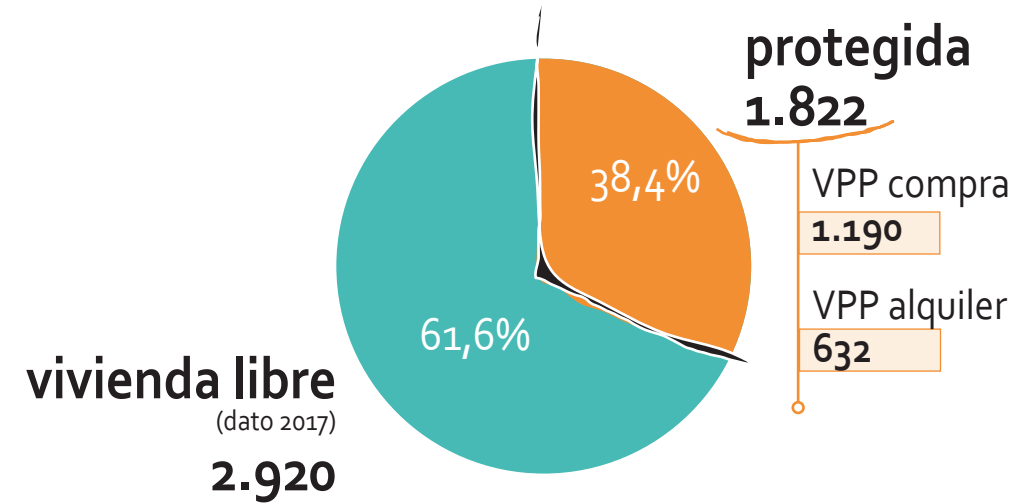


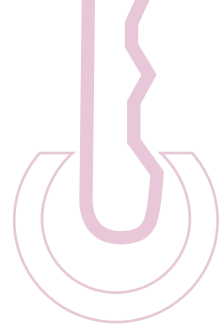
# Viviendas iniciadas: Protegidas por régimen de tenencia y libres

2008  
 Total: **11.445**



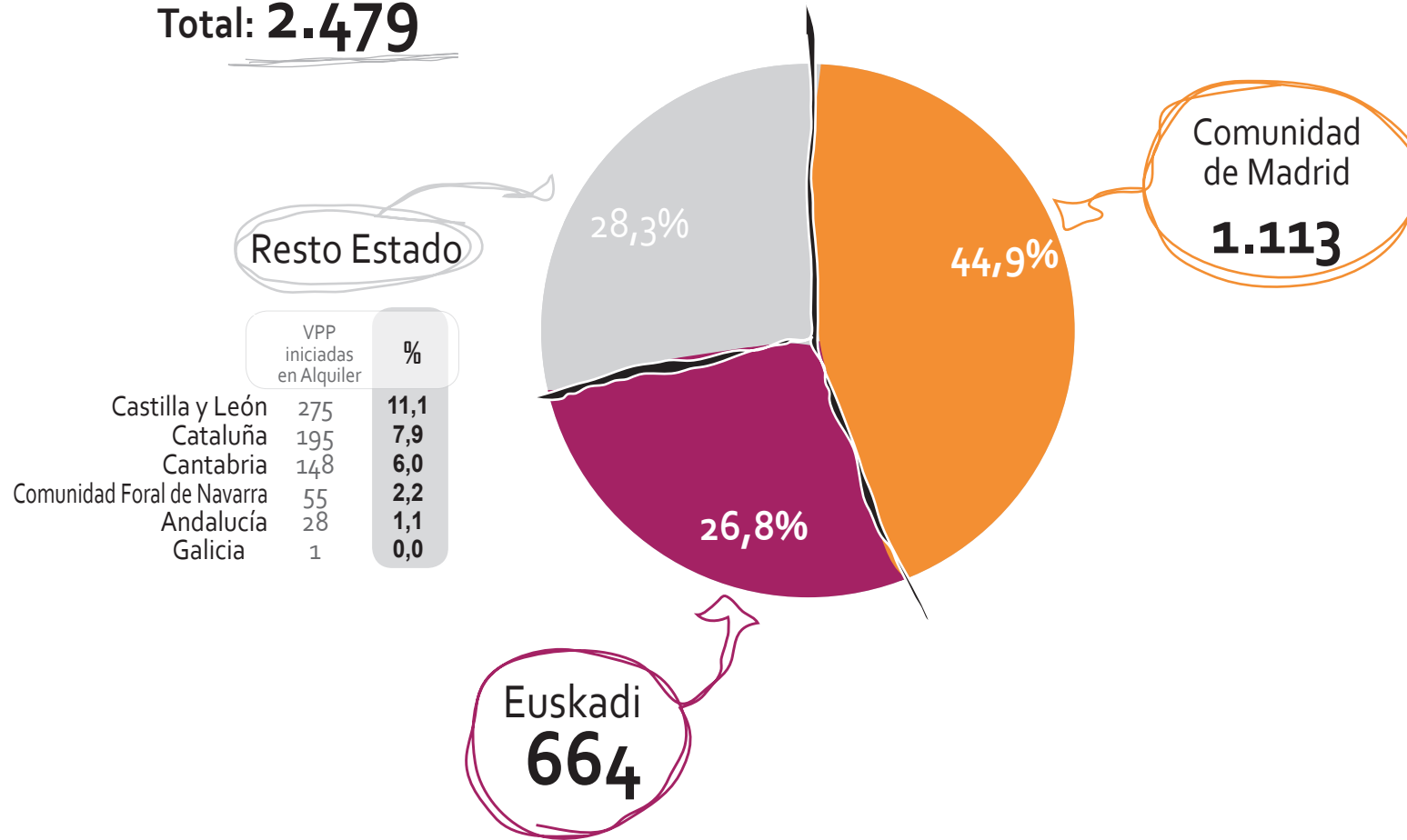
2018  
 Total: **4.742**





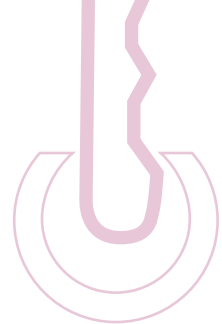
# Viviendas protegidas en alquiler iniciadas en las CC.AA. 2018

Estado  
Total: **2.479**



**Euskadi ocupa la primera posición** en el ranking de viviendas protegidas iniciadas en relación a la población





# Otras fórmulas innovadoras para incrementar la oferta de alquiler asequible en Euskadi. 2018

## Programa Bizigune



5.352 nº viviendas Bizigune

242,9€ Renta inquilino/a

488,4€ Renta propietario/a

23,5M€ Subvención del Departamento

4.413,2€ Subvención del Departamento media por vivienda

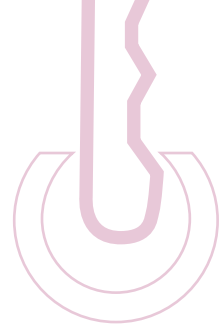
## Programa ASAP



263 Viviendas inscritas

212 Contratos de arrendamiento firmados





# Ayudas al pago del alquiler

## Amplio sistema de protección a la vivienda en alquiler

### Vinculada al Derecho Subjetivo

PEV

**5.242**

solicitudes con DSV reconocido

- **3.411** Prioridad adjudicación
- **842** Adjudicación vivienda
- **746** PEV

### Sistema Vasco de Garantía de Ingresos

PCV

**35.569**

personas beneficiarias

**Promedio mensual: 26.581**

Importe total:

**80,7 Millones de euros**

Ayudas Emergencia Social para alquiler (Puntuales)

**7.589**

personas beneficiarias

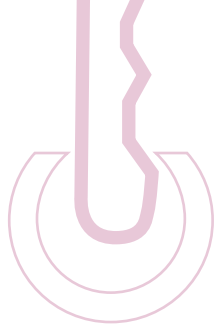
Importe total:

**9,2 Millones de euros**

**58% del parque de alquiler de Euskadi** habría contado con algún tipo de ayuda pública para cubrir su necesidad de vivienda en 2018

- **19,8%** mediante una vivienda de alquiler protegido
- **38,0%** a través de ayudas





# Fiscalidad

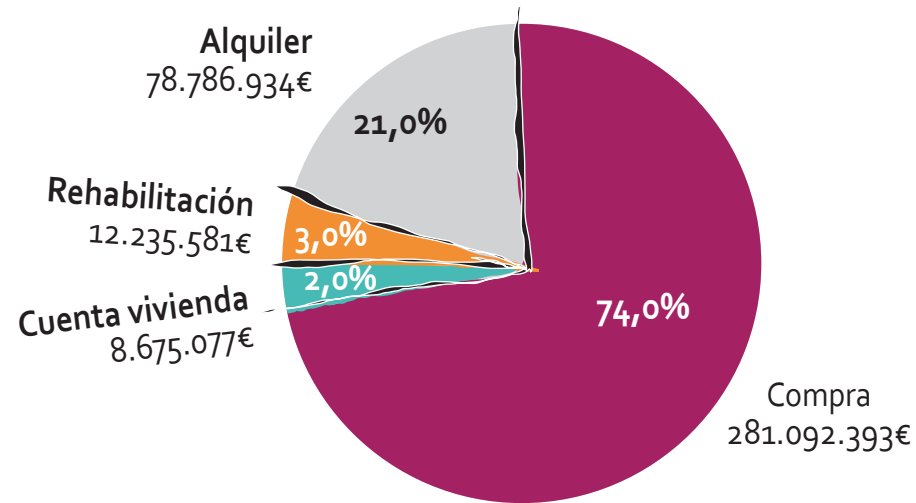
## Adecuación de la política fiscal a la apuesta por el alquiler en el nuevo escenario de la política de vivienda

Deducciones por vivienda en el IRPF

Total: **380.789.985€**



Bonificación arrendadores  
 20% sobre el rendimiento



evolución deducción  
**2011-2017**

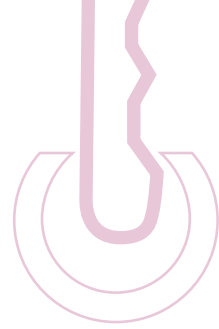
DEDUCCIÓN COMPRA  
 Reducción

**94,6** millones euros

DEDUCCIÓN ALQUILER

Incremento  
**18,9** millones euros





# Fiscalidad

**IVA** | Doble esfuerzo realizado por los programas de gasto relacionados con la promoción de viviendas para el alquiler.

## Supuesto 1:

Sociedad promotora **=** Sociedad arrendadora

Coste estimado del IVA **por vivienda para la empresa**

13.988,38 €/ vivienda VVSS

17.230,5 €/vivienda VPO

## Supuesto 2:

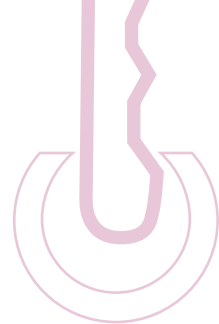
Sociedad promotora **≠** Sociedad arrendadora

Coste estimado del IVA **por vivienda para la empresa arrendadora**

3.409,98€/vivienda VVSS

5.590,7€/vivienda VPO





# Gestión eficiente del parque de viviendas

## Garantizar el cumplimiento de la función social de la vivienda

### Inspección de vivienda

2013

**8.933**

fichas de inspección

**899 posibles casos irregulares**

**175 expedientes con sanción**

**106 sanciones impuestas**

2018

**10.082**

fichas de inspección

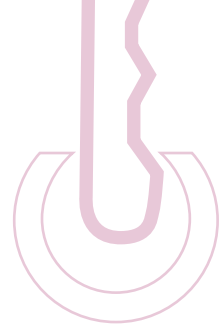
**260 posibles casos irregulares**

**166 expedientes con sanción**

**73 sanciones impuestas**





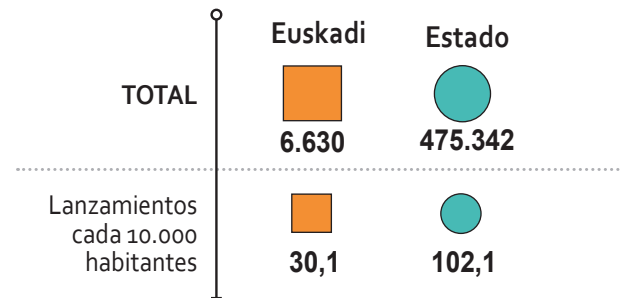


# Gestión eficiente del parque de viviendas

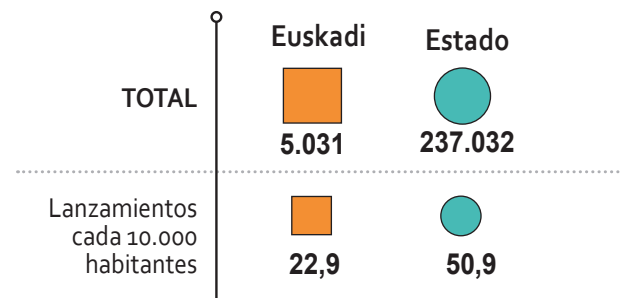
## Garantizar el cumplimiento de la función social de la vivienda

### Lanzamientos

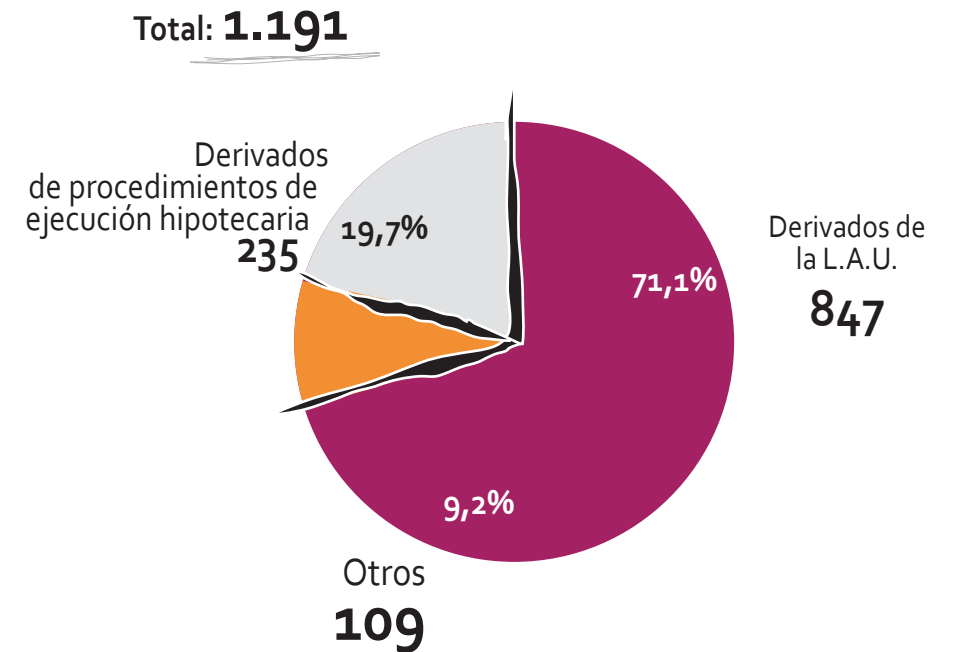
#### Totales Practicados. Acumulados 2013-2019

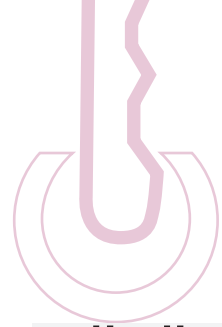


#### Totales derivados de la L.A.U. Acumulados 2013-2019



#### Lanzamientos practicados según el motivo. 2018

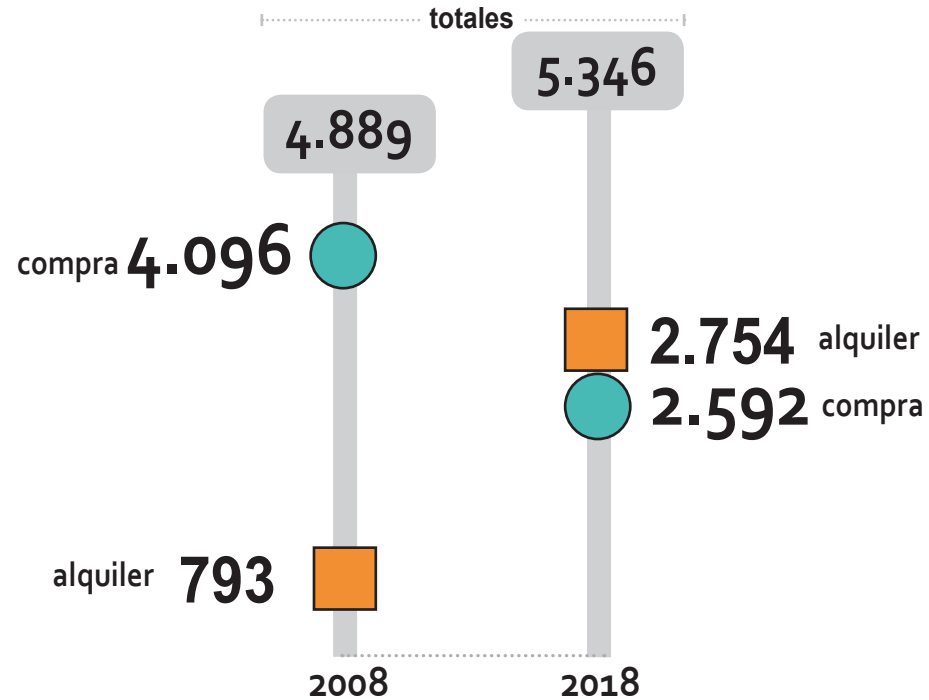




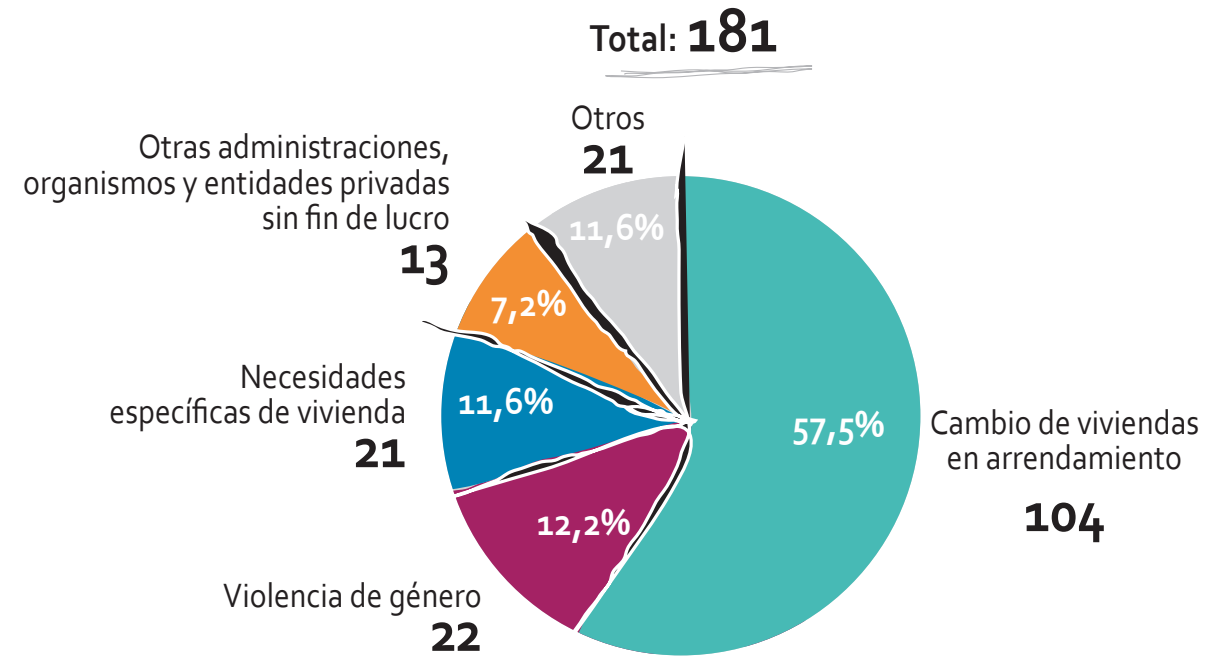
# Gestión eficiente del parque de viviendas

## Garantizar el cumplimiento de la función social de la vivienda

### Adjudicaciones - contratos visados. 2008-2018



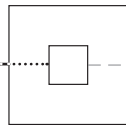
### Adjudicaciones - directas. 2018





eskerrik asko  
muchas gracias  
thanks

SOLUTIONS  
SOLUCIONES  
SOLUZIOKAK



<https://etxebizitza.blog.euskadi.eus>

<http://www.euskadi.eus/viviendaeuskadi>

+34 945 019 880-81 | [ovv@euskadi.eus](mailto:ovv@euskadi.eus)