

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA ETA
HIRI AGENDA SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y
AGENDA URBANA

ELABORACION DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA **2025-2027**

*Panorámica general de políticas para fomentar
el alquiler*

Índice

1.- Promoción de vivienda nueva en régimen de alquiler (Departamento Promotor directo + Programas de Ayudas subvencionables para otros promotores públicos y privados)

✓ **Edificación nueva vivienda**

✓ **Edificación ADAS**

2.- Movilización de vivienda deshabitada para su arrendamiento a precio limitado

2 Programas ✓  bizigune

✓ **Programa ASAP**

3.- Sistema de prestaciones económicas para contribuir a hacer frente a los pagos de la vivienda de las personas que no cuentan con recursos suficientes

✓ Prestación Complementaria de Vivienda (PCV)

✓ Prestación Económica de Vivienda (PEV)

✓ Derecho Subjetivo a la Vivienda (DSV)

✓ Ayudas de Emergencia Social (AES)

✓ Programa Gaztelagun (Fomento de la emancipación)

✓ Emantzipa

4.- Incentivos fiscales: deducciones a la compra y alquiler en el IRPF

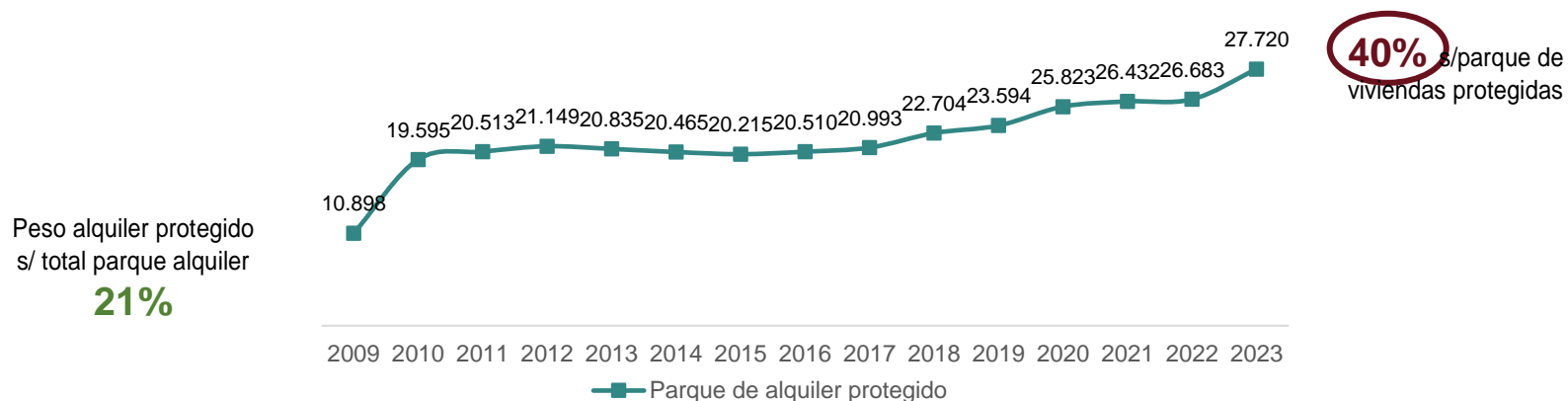
1.- Promoción de vivienda en alquiler

El parque protegido de alquiler de Euskadi se dimensiona actualmente en un total de 27.720 Viviendas (2023).

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 ha incrementado en más de 20 p.p. en la última década. Así, en 2023 la representación de las viviendas protegidas iniciadas bajo régimen de tenencia de alquiler supone cerca del 40% respecto al parque total de viviendas protegidas.
- Se multiplican por 2,5 las cifras de parque de alquiler protegido registradas en 2009, incrementado la oferta en casi 17.000 viviendas.

Evolución del parque de vivienda alquiler protegido y Peso en relación al parque total de viviendas protegidas 2009-2020



Δ 2009-2023:
x2,5

2.- Movilización de vivienda deshabitada

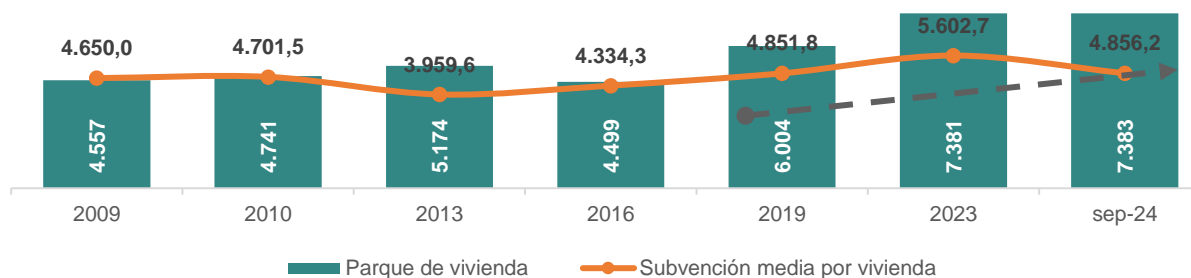
Programa de vivienda deshabitada “Bizigune”, programa regulado por el Decreto 466/2013 iniciado en el año 2003



- **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 avance 2024:** 43,M € (frente a los 21,2 M € de 2009 y los tan “solo” 2 M € del año de su lanzamiento en 2003) y 35 M hasta septiembre de 2024.
- **Evolución:** El programa Bizigune cuenta en septiembre de 2024 con **7.383 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.

El precio protegido en 2020 se sitúa en 235,7 euros y el ingreso de las personas propietarias en 519,9 euros de media.

Evolución del parque de vivienda y subvenciones medias por vivienda Bizigune 2009 – 2020*1

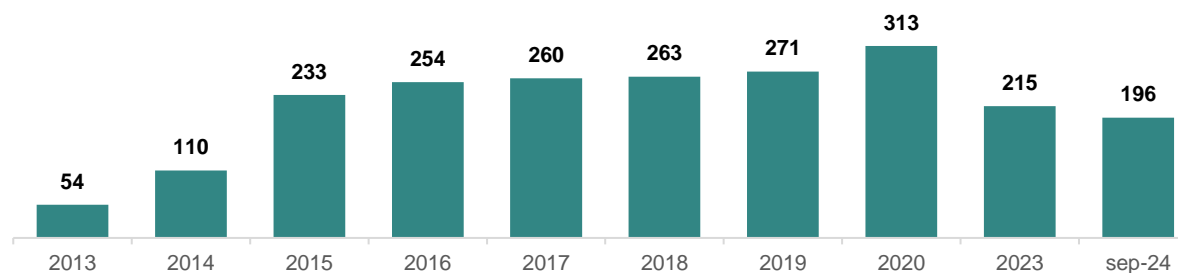


¹ A 30 de septiembre de 2020

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 196 viviendas captadas a septiembre de 2024.

Evolución del parque de vivienda del Programa ASAP 2013 – 2024

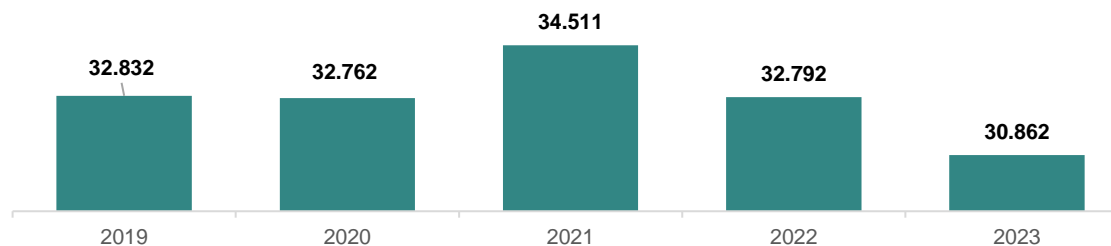


3.- Sistema de prestaciones y ayudas

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:** 87 M €
- **Evolución:** el número de personas que cobraban en 2023 se situaba en 30.862 personas. Es una magnitud que se ha ido reduciendo tras el impacto de la crisis del COVID en 2020 y 2021

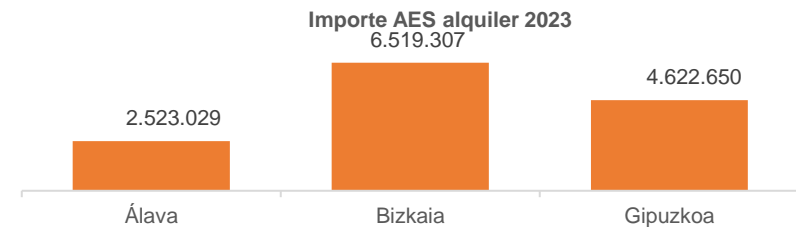
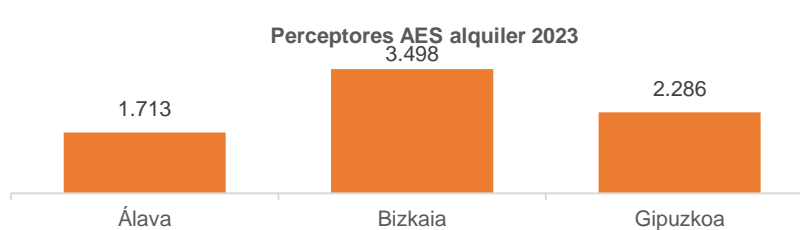
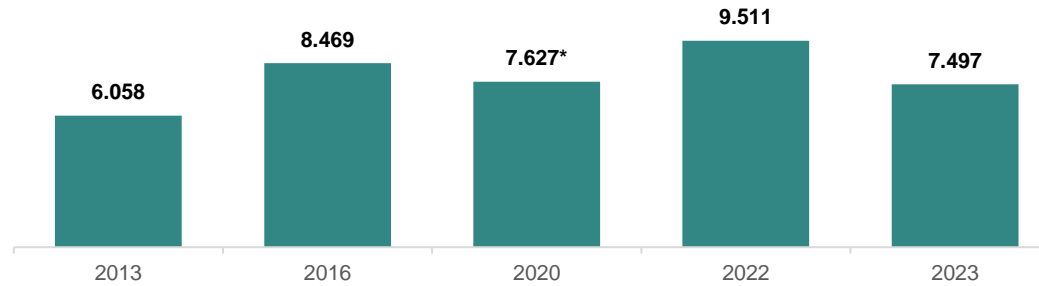
Evolución de personas receptoras de la Prestación Complementaria de Vivienda (PCV) 2016 – 2023



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 e 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

Evolución del número de ayudas de Emergencia Social destinadas a alquiler 2013 - 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 octubre de 2024 se contabilizan un total de 23.365 solicitudes desde el inicio del establecimiento del Derecho Subjetivo a la Vivienda, sobre las cuales se ha reconocido el derecho a un total de 16.241 personas Además se han concedido 7.388 prestaciones económicas de vivienda y se han adjudicado 2.854 viviendas a estas personas a las que se reconoció este derecho.

DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA (datos acumulados desde el inicio)	OCTUBRE 2024
Nº de solicitudes DSV	23.365
Nº de solicitudes con DSV reconocido	16.241 (*)
PEV concedidas	7.388 (**)
PEV transitoria (1)	4.034
Adjudicación vivienda	2.854

(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

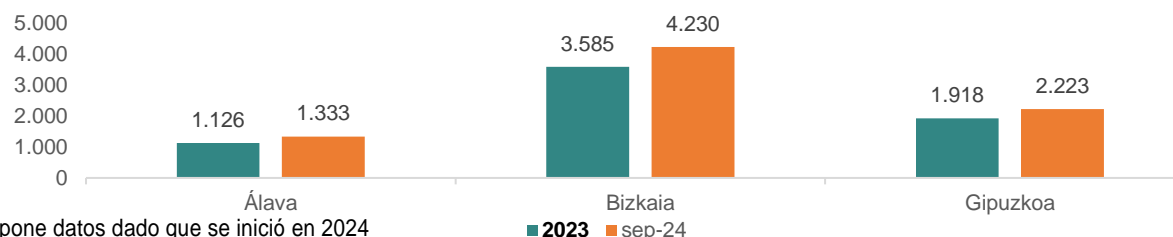
(*) De estos a fecha de Octubre 2024 hay 7.534 extinguidos, por lo que a fecha de octubre 8.707 expedientes con DSV reconocido

(**) De estos a fecha de Octubre 2024 hay 2.498 extinguidos, por lo que a fecha de octubre hay 4.890 expedientes que están cobrando la PEV

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 año 2023:** 18,3€
- **Evolución: entre 2023 y 2024:** se han beneficiado cerca de 7.786 jóvenes hasta septiembre de 2024 mediante ayudas directas al pago de alquiler que suponen de media el 50% del importe del alquiler, lo que supone un crecimiento significativo respecto a 2023

Número de solicitudes activas de Gaztelagun en 2023 y septiembre de 2024*



* Del programa Emantzipa no se dispone datos dado que se inició en 2024

Adjudicaciones extraordinarias

- Adjudicaciones por violencia de género y adjudicaciones a violencia de género
- Adjudicaciones de alternativa habitacional y vulnerabilidad especial (desahucio)
- 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.

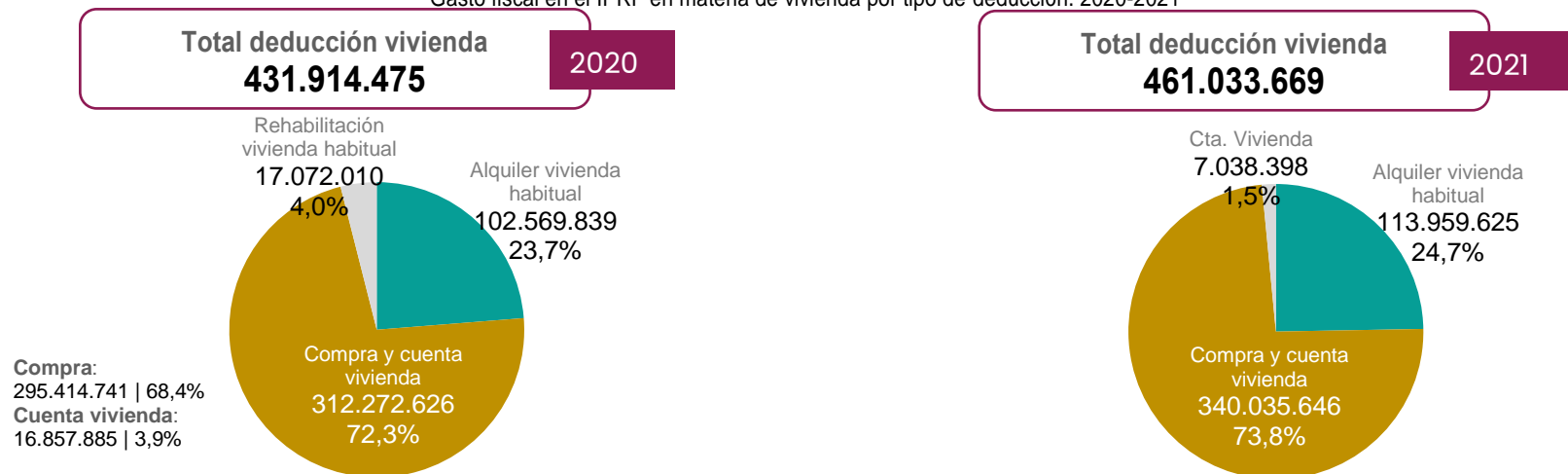
Evolución número de adjudicaciones extraordinarias 2023 y 2024



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 IPRF (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

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 de declaraciones asociadas al pago de la hipoteca por compra de vivienda resulta tres veces superior (352 mil)

Número de declaraciones que incluyen deducciones en el IPRF en el ámbito de la vivienda. 2011-2021

