

ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

## EVALUACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE REHABILITACIÓN 2010

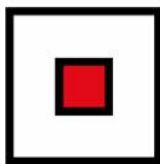


Enero 2011

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

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

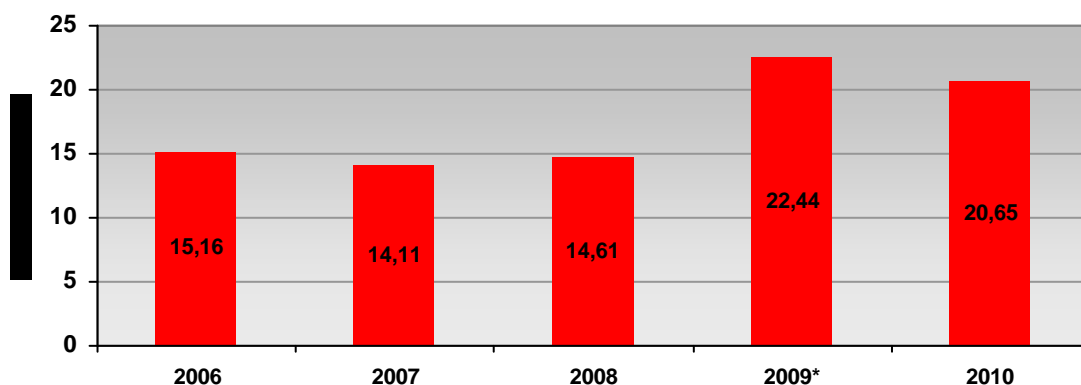




## EL GOBIERNO VASCO HA DESTINADO EN 2010 MÁS DE 20 MILLONES DE EUROS PARA LA REHABILITACIÓN DE 19.497 VIVIENDAS

El volumen total de las subvenciones aprobadas por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes con el fin de favorecer la realización de actividades de rehabilitación en la CAPV, ascendió en 2010 a 20,6 millones de euros. Este importe es significativamente superior a la cuantía media destinada en el cuatrienio anterior (16,5 millones de euros). La única excepción en el período precedente la constituyó el año 2009 gracias a la aprobación del Plan Extraordinario de Ayudas a la Rehabilitación que incrementó el presupuesto anual disponible para tal fin desde los 12 millones hasta los 22 millones de euros.

Gráfico 1 Evolución del importe total de las subvenciones a la rehabilitación 2006-2010.



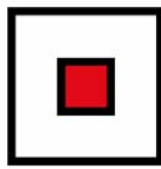
\* El Plan Extraordinario de ayudas a la rehabilitación incrementó en 10 millones el presupuesto anual destinado a ayudas a la rehabilitación.

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes (Gobierno Vasco).

Este fuerte incremento del presupuesto destinado a rehabilitación ha contribuido a la rehabilitación de 19.497 viviendas en 2010 y 20.534 en 2009, frente a un promedio anual de 16.918 en el período 2006-2008 y 12.340 en el Plan 2002-2005.

El Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 se sustenta sobre dos pilares fundamentales: el impulso del régimen de alquiler y el fomento de la rehabilitación. Como reflejo de esta firme apuesta por la rehabilitación, el Plan establece el objetivo de subvencionar la rehabilitación de 18.200 viviendas en 2010, objetivo que ha sido superado con un grado de cumplimiento del 107%.

Del total de viviendas rehabilitadas, el 91% han correspondido a actividades de rehabilitación aislada (17.736 viviendas), mientras que el 9% se encontraban enmarcadas en operaciones de rehabilitación integrada (1.761 viviendas).



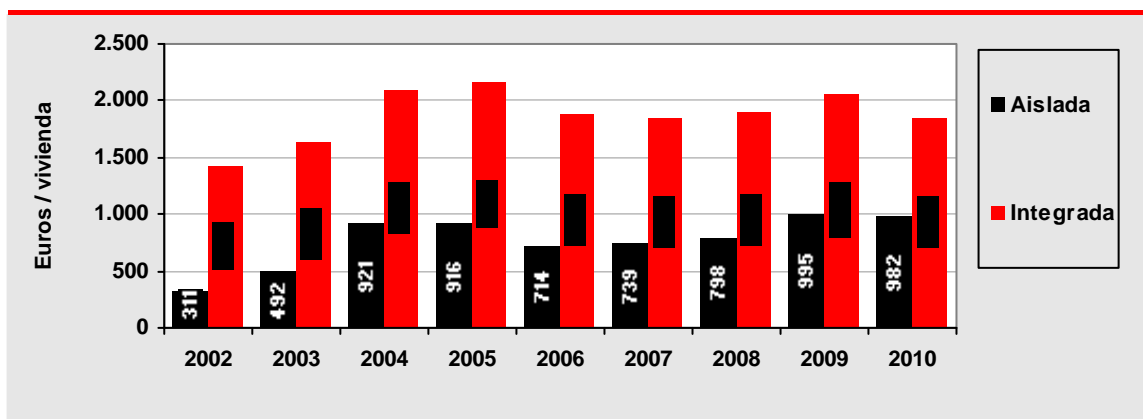
Cuadro 1. Subvenciones a la rehabilitación de vivienda según tipo de rehabilitación.

	Media 2002-2005		Media 2006-2009		2009		2010	
	Nº	Miles €	Nº	Miles €	Nº	Miles €	Nº	Miles €
Rehabilitación aislada	10.909	7.707	16.061	13.175	18.646	18.562	17.736	17.395
Rehabilitación integrada	1.521	2.871	1.769	3.408	1.888	3.879	1.761	3.252
<b>Total rehabilitación</b>	<b>12.430</b>	<b>10.578</b>	<b>17.829</b>	<b>16.583</b>	<b>20.534</b>	<b>22.440</b>	<b>19.497</b>	<b>20.647</b>

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

El importe medio de las subvenciones aprobadas se cifra en 1.059 euros por vivienda, oscilando entre los 982 euros que han recibido en promedio las obras de rehabilitación aislada y los 1.847 euros por vivienda rehabilitada en el marco de operaciones de rehabilitación integrada.

Gráfico 2. Importe medio de las subvenciones a la rehabilitación



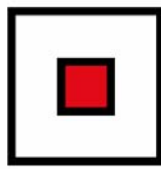
Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

El Departamento de vivienda concede subvenciones para la rehabilitación de elementos comunitarios, concediendo ayudas tanto a las comunidades de vecinos, como a particulares para acometer obras en elementos comunes. Asimismo, existe una línea de ayudas para la rehabilitación individual de la vivienda. Estas ayudas, las comunitarias e individuales, son mayores cuando las operaciones están incluidas en áreas de rehabilitación integrada.

Los datos ponen de relieve que el grueso de las subvenciones, así como del presupuesto protegible, corresponden a la realización de obras comunitarias, fundamentalmente fachadas, cubiertas y ascensores como se verá más adelante con más detalle.

En efecto, como puede comprobarse en el Gráfico 3, el 94% de las subvenciones concedidas en 2010 (19,5 millones de euros) han sido dirigidas a operaciones de rehabilitación comunitaria. Hay que destacar que esta proporción, aunque siempre ha sido elevada, muestra una tendencia creciente en los últimos años.

De este importe, 5,8 millones de euros se han materializado en ayudas directas a la comunidad (28%), y 13,7 millones (66%) han correspondido a ayudas a particulares para la realización de obras comunitarias.



Cuadro 2. Evolución de las subvenciones según tipo de obra

Ayuda comunitaria.	Nº expedientes	Nº viviendas	Subvención total	Presupuesto protegible
2006	611	--	3.921.017,0	216.982.864,4
2007	694	--	4.061.575,0	216.188.375,4
2008	739	--	4.952.937,0	323.848.306,0
2009	869	--	6.777.402,0	290.563.567,7
<b>2010</b>	<b>764</b>	<b>--</b>	<b>5.799.855,1</b>	<b>206.087.937,1</b>
Ayuda particular. Rehabilitación comunitaria	Nº expedientes	Nº viviendas	Subvención total	Presupuesto protegible
2006	3.337	16.718	9.583.599,0	55.512.630,3
2007	3.347	15.837	8.788.067,0	51.469.869,9
2008	3.286	15.170	8.663.152,6	52.945.690,6
2009	3.992	19.389	14.093.508,0	73.932.775,0
<b>2010</b>	<b>3.516</b>	<b>18.506</b>	<b>13.702.657,0</b>	<b>61.499.858,3</b>
Ayuda individual. Rehabilitación individual	Nº expedientes	Nº viviendas	Subvención total	Presupuesto protegible
2006	1.181	1.181	1.658.570,4	19.066.185,4
2007	1.020	1.020	1.266.231,3	15.280.957,7
2008	857	857	994.893,0	10.449.338,6
2009	1.145	1.145	1.569.349	15.579.677,3
<b>2010</b>	<b>991</b>	<b>991</b>	<b>1.144.320,0</b>	<b>9.814.217,0</b>
TOTAL AYUDAS REHABILITACIÓN				
2006	<b>5.129</b>	<b>17.899</b>	<b>15.163.186,4</b>	<b>291.561.680,0</b>
2007	<b>5.061</b>	<b>16.827</b>	<b>14.115.873,0</b>	<b>282.939.203,1</b>
2008	<b>4.882</b>	<b>16.027</b>	<b>14.610.983,0</b>	<b>387.243.385,0</b>
2009	<b>6.006</b>	<b>20.534</b>	<b>22.440.259,0</b>	<b>380.076.020,0</b>
<b>2010</b>	<b>5.271</b>	<b>19.497</b>	<b>20.646.832,0</b>	<b>277.402.012,4</b>

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

El presupuesto protegible del conjunto de inversiones de rehabilitación que han sido beneficiadas por las subvenciones concedidas por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes se cifra en 2010 en más de 277 millones de euros. De este total, el 96% (267,6 millones de euros) es la inversión correspondiente a las obras comunitarias, y el 4% restante (9,8 millones), el presupuesto de la rehabilitación individual.

Dentro de las obras comunitarias, la inversión realizada en aquellas operaciones que han recibido ayudas a la comunidad es muy superior al presupuesto total de las obras comunitarias en las que los perceptores de las ayudas han sido particulares. Así, las primeras ascienden a 206 millones de euros (74% del total), mientras que las segundas se cifran en 61,5 millones de euros (22% del total).

Esta distribución difiere en gran medida del reparto de la subvención concedida en función del tipo de ayuda, como puede apreciarse nitidamente en el Gráfico 3. A este respecto, hay que tener presente que la ayuda directa a la comunidad es de una cuantía inferior (una menor proporción sobre el presupuesto protegible) a las subvenciones concedidas a particulares.

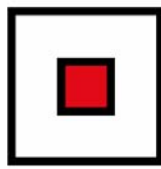
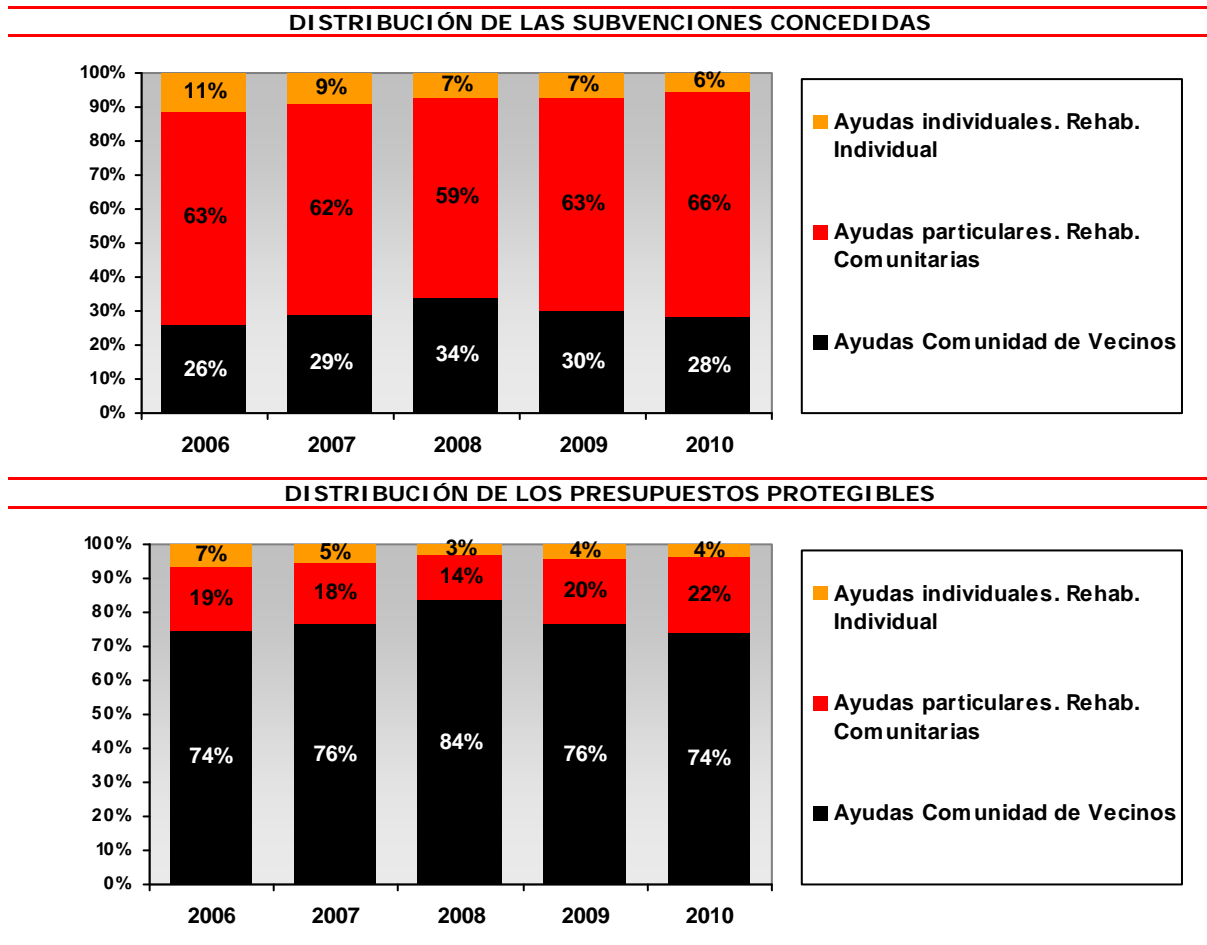


Gráfico 3 Evolución de las las subvenciones y los presupuestos protegibles según tipo ayudas.



Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes (Gobierno Vasco).

La distribución geográfica de las ayudas concedidas es tal que el 55% de las viviendas que han recibido subvención se encuentran localizadas en Bizkaia, el 29% en Gipuzkoa y el 15% restante en Álava. No obstante, un análisis diferenciado atendiendo al tipo de rehabilitación muestra una mayor concentración de viviendas en Gipuzkoa en los programas de rehabilitación integrada.

En efecto, si se atiende al conjunto de viviendas que se han acogido a subvención en operaciones de rehabilitación integrada (1.761 viviendas), el 47% se encuentran localizadas en Gipuzkoa, el 42% en Bizkaia y el 11% en Álava. En lo que respecta a las rehabilitaciones aisladas (17.736 viviendas), el 57% están en Bizkaia, el 28% en Gipuzkoa y el 16% en Álava.

En lo que concierne al reparto del importe subvencionado, las distribuciones son similares, si bien, en este caso, las operaciones de rehabilitación aislada de Gipuzkoa adquieren aún mayor peso relativo (32% frente al 28% en número de viviendas), en detrimento de Álava (13% frente al 16% en número de viviendas).

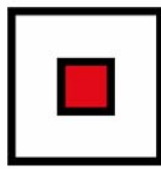
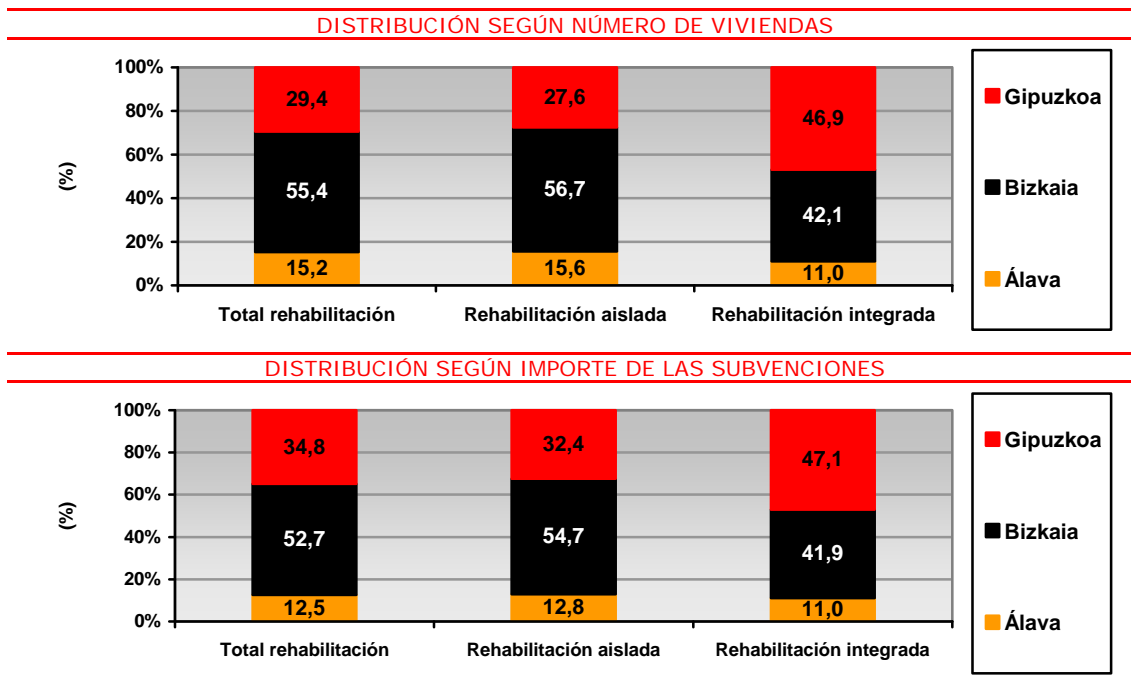


Gráfico 4 Distribución de las subvenciones concedidas en 2010 por Territorios Históricos según tipo de rehabilitación.



Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes (Gobierno Vasco).

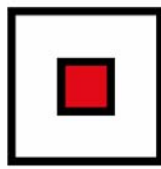
Atendiendo al análisis geográfico de las subvenciones concedidas según destinatario de las ayudas y tipo de rehabilitación, se comprueba que la distribución de las subvenciones concedidas a las comunidades de vecinos es tal que el 47% corresponde a Bizkaia, el 40% a Gipuzkoa y el 13% restante a Álava (Ver Gráfico 5). Sin embargo, atendiendo a las subvenciones concedidas a particulares para la realización de obras comunitarias, adquieren mayor peso las ayudas recaídas en Bizkaia (57%); por su parte, Gipuzkoa absorbe el 32% y Álava el 11% restante.

Por último, el reparto territorial de las ayudas para realización de obras individuales es el siguiente: Gipuzkoa concentra el 37% del importe subvencionado, Álava el 36% y Bizkaia el 27% restante.

Cuadro 3. Subvenciones y Presupuesto Protegible según actuaciones de Rehabilitación comunitaria y Rehabilitación individual. 2010

<b>Rehabilitación comunitaria</b>				
Territorio Histórico	Nº expedientes	Nº viviendas	Subvención total	Presupuesto protegible
Álava	512	2.685	2.166.722,5	30.499.838,1
Bizkaia	1.952	10.496	10.578.244,9	132.517.268,9
Gipuzkoa	1.816	5.325	6.757.494,7	104.620.688,4
<b>TOTAL</b>	<b>4.280</b>	<b>18.506</b>	<b>19.502.512,1</b>	<b>267.587.795,4</b>
<b>Rehabilitación individual</b>				
Álava	283	283	417.853,0	3.247.869,4
Bizkaia	308	308	307.092,0	2.591.885,3
Gipuzkoa	400	400	419.375,0	3.974.462,3
<b>TOTAL</b>	<b>991</b>	<b>991</b>	<b>1.144.320,0</b>	<b>9.814.217,0</b>
<b>TOTAL REHABILITACIÓN</b>	<b>5.271</b>	<b>19.497</b>	<b>20.646.832</b>	<b>277.402.012,4</b>

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

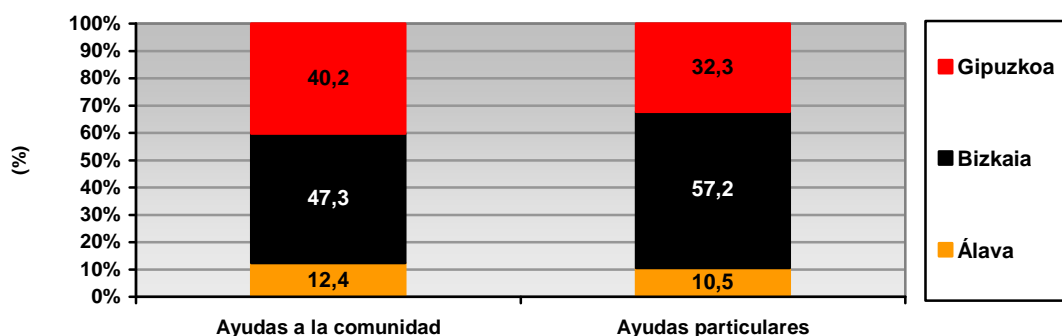
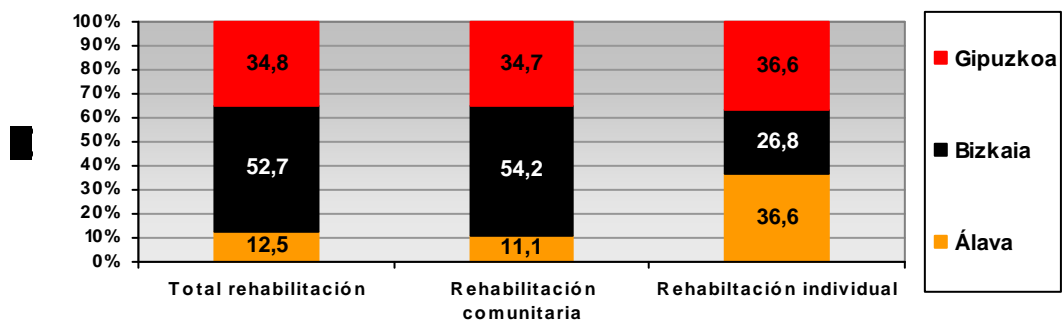


Cuadro 4. Subvenciones y Presupuesto Protegible de las actuaciones de Rehabilitación comunitaria según tipo de ayuda

<b>Ayuda comunitaria</b>				
Territorio Histórico	Nº expedientes	Nº viviendas	Subvención total	Presupuesto protegible
Álava	45	--	721.335,5	22.945.549,7
Bizkaia	158	--	2.744.940,9	99.648.194,8
Gipuzkoa	561	--	2.333.578,7	83.494.192,7
<b>TOTAL</b>	<b>764</b>	<b>--</b>	<b>5.799.855,1</b>	<b>206.087.937,2</b>
<b>Ayuda individual. Rehabilitación comunitaria.</b>				
Álava	467	2.685	1.445.437,0	7.504.288,4
Bizkaia	1.794	10.496	7.833.304,0	32.869.074,1
Gipuzkoa	1.255	5.325	4.423.916,0	21.126.495,7
<b>TOTAL</b>	<b>3.516</b>	<b>18.506</b>	<b>13.702.657,0</b>	<b>61.499.858,3</b>
<b>Total Rehabilitación comunitaria</b>	<b>4.280</b>	<b>18.506</b>	<b>19.502.512,1</b>	<b>267.587.795,5</b>

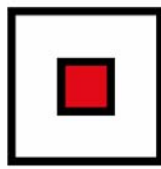
Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Gobierno Vasco.

Gráfico 5 Distribución de las subvenciones concedidas en 2010 por Territorios Históricos según tipo de ayudas.



Son distribuciones según importe de las subvenciones.

Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes (Gobierno Vasco).



Las diferentes actuaciones protegibles se clasifican en cuatro tipos de obras, y a cada una de ellas le corresponde una cuantía diferente de subvención. Las obras de adecuación estructural y constructiva del edificio y de adecuación de las condiciones de habitabilidad se incluyen en la categoría de obras tipo 1 y 2. Las operaciones de adecuación de las viviendas y sus accesos a la normativa vigente para personas con minusvalías son obras tipo 3 y las actividades de adecuación del acabado general de la edificación y de las viviendas a los principios de buena construcción se engloban en las obras tipo 4.

Atendiendo a esta clasificación, el grueso de las subvenciones se destina a la realización de obras tipo 1 (71% del total, 14,6 millones de euros). Asimismo, las operaciones para mejorar la accesibilidad de las viviendas (tipo 3) absorben una parte importante de la subvención total (27%, 5,5 millones de euros). Las ayudas del Departamento contribuyen también, aunque en menor medida, a la adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y edificios (0,2%, 31.000 euros), así como a diferentes obras de acabado general de las viviendas (2%, 0,4 millones de euros).

**Cuadro 5 Principales tipos de obras subvencionadas en 2010.**

Tipo de obra	Importe subvención	%
<b>Tipo 1: Adecuación estructural y constructiva</b>	<b>14.656.971</b>	<b>71,0</b>
Fachadas	4.554.907	22,1
Cubiertas	2.824.771	13,7
Fachadas y Cubiertas	2.047.838	9,9
Ascensores nuevos	1.625.788	7,9
Sustitución de ascensores	819.420	4,0
Resto de obras tipo 1	2.784.247	13,5
<b>Tipo 2: Adecuación condiciones habitabilidad</b>	<b>31.202</b>	<b>0,2</b>
<b>Tipo 3: Adaptación viviendas para mejora accesibilidad</b>	<b>5.524.872</b>	<b>26,8</b>
Ascensores nuevos	3.781.605	18,3
Sustitución ascensores	514.328	2,5
Resto de obras tipo 3	1.228.939	6,0
<b>Tipo 4: Acabado</b>	<b>429.242</b>	<b>2,1</b>
<b>TOTAL subvenciones</b>	<b>20.646.832</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes (Gobierno Vasco).

Centrando el análisis en las obras tipo 1, que concentran cerca de las tres cuartas partes de la subvención total concedida, los datos ponen de manifiesto que la mayor parte de estas ayudas se dirigen a la rehabilitación de fachadas (22%), cubiertas (14%), o ambas operaciones (10%). Así, casi la mitad de la subvención total implica la rehabilitación de, al menos, uno de estos elementos. Por otro lado, la colocación de nuevos ascensores (8%) o la sustitución de los existentes (4%) acumulan también una parte importante de la subvención total.

En lo que respecta a las obras tipo 3, esto es, aquellas que implican la adecuación de los accesos a la normativa vigente para personas minusválidas, los ascensores concentran la mayor parte de la subvención concedida.



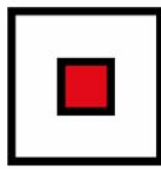
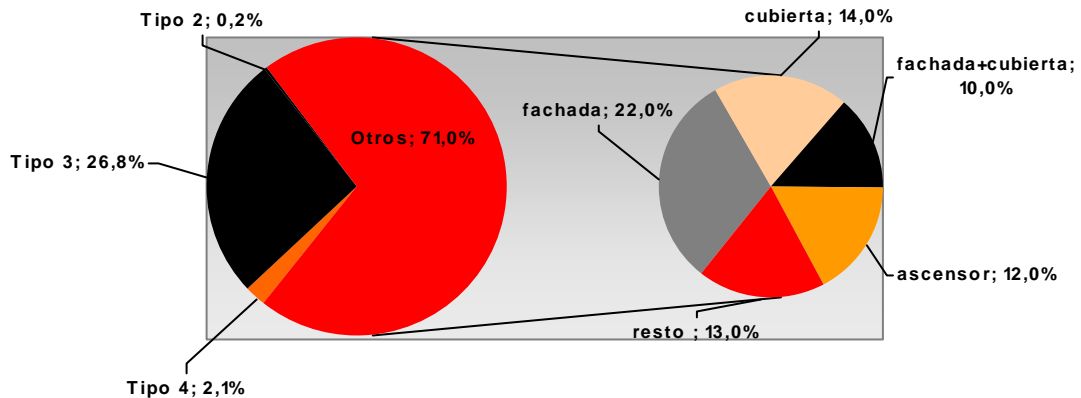


Gráfico 6 Distribución de las subvenciones aprobadas en 2010 según tipo de obra.



Fuente: Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes (Gobierno Vasco).

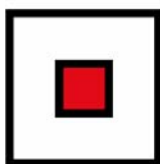
Como se acaba de comprobar, las obras tipo 1 de adecuación estructural y constructiva de los edificios acumulan el 71% de la subvención total, esto es, 14,7 millones de euros. De este total, la mayoría (9,4 millones, 64%) se ha destinado a particulares para la rehabilitación de elementos comunitarios, y el 32% (4,7 millones) ha correspondido a ayudas directas a comunidades de vecinos. Así, la rehabilitación individual acoge únicamente el 4% de este tipo de obras (0,6 millones de euros).

En cuanto a las obras tipo 3, esto es, aquellas que implican actuaciones de adaptación para mejora de la accesibilidad, el importe total de las subvenciones aprobadas (5,5 millones de euros), se ha dirigido principalmente a particulares para rehabilitación comunitaria (4,1 millones, 75%) y a las comunidades de vecinos por un importe de 1,1 millones de euros (20% del total).

Cuadro 6 Subvenciones aprobadas en 2010 según tipo de obra y tipo de ayuda

Tipo de obra	Tipo de Ayudas			Total Rehabilitaciones
	Ayudas a comunidades de vecinos	Ayudas a particulares. Rehabilitación comunitaria	Ayudas individuales. Rehabilitación individual	
Tipo 1: Adecuación estructural y constructiva	4.675.570,22	9.403.329,9	578.070,9	<b>14.656.970,9</b>
Tipo 2: Adecuación condiciones habitabilidad	--	31.202,11	--	<b>31.202,1</b>
Tipo 3: Adaptación viviendas para mejora accesibilidad	1.119.739,8	4.124.354,0	280.778,0	<b>5.524.871,8</b>
Tipo 4: Acabado	--	143.771,0	285.471,2	<b>429.242,1</b>
<b>TOTAL subvenciones</b>	<b>5.799.855,0</b>	<b>13.702.657,0</b>	<b>1.144.320,0</b>	<b>20.646.832,0</b>

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes (Gobierno Vasco).



Por otro lado como ya se ha apuntado, las operaciones de rehabilitación pueden llevarse a cabo de manera aislada, actuaciones que acumulan el 84% de la subvención total (17,4 millones de euros), o englobadas en áreas de rehabilitación integrada (ARIs), operaciones que concentran el 16% restante de la subvención (3,2 millones de euros).

A este respecto hay que recordar que, tanto las subvenciones concedidas en operaciones de rehabilitación aislada, como en ARIs, se destinan principalmente a la rehabilitación de elementos comunitarios (ver Cuadro 7). En concreto, el 96% de las subvenciones en operaciones aisladas y el 89% en ARIs, se destinan a este fin.

En términos de presupuesto protegible, las actuaciones de rehabilitación aislada absorben el 87% del total (242 millones de euros), y las obras en ARIs representan el 13% restante (35 millones de euros).

El reparto territorial de la inversión total del conjunto de actuaciones es el siguiente: Bizkaia absorbe el 49% del total, Gipuzkoa el 39% y Álava el 12% restante.

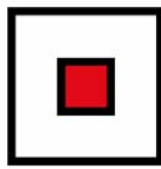
Cuadro 7. Distribución de las ayudas concedidas según Rehabilitación aislada o integrada. 2010.

TIPO DE REHABILITACIÓN	Nº expedientes	Nº viviendas	Subvención total	Presupuesto protegible
<b>Rehabilitación aislada</b>				
Ayudas a Comunidades de Vecinos	769	--	4.989.022	182.711.997
Ayudas Particulares. Rehabilitación Comunitaria.	3.145	16.972	11.626.203	52.480.066
Ayudas particulares. Rehabilitación individual	763	763	779.434	7.212.677
<b>TOTAL REHAB AISLADA</b>	<b>4.602</b>	<b>17.735</b>	<b>17.394.659</b>	<b>242.404.741</b>
<b>Rehabilitación integrada</b>				
Ayudas a Comunidades de Vecinos	70	--	810.833	23.375.939
Ayudas Particulares. Rehabilitación Comunitaria.	371	1.534	2.076.454	9.019.792
Ayudas particulares. Rehabilitación individual	227	227	364.886	2.601.539
<b>TOTAL REH INTEGRADA</b>	<b>668</b>	<b>1.761</b>	<b>3.252.173</b>	<b>34.997.271</b>
<b>TOTAL REHABILITACIÓN</b>	<b>5.270</b>	<b>19.496</b>	<b>20.646.832</b>	<b>277.402.012</b>

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

Finalmente, se puede realizar una estimación del impacto económico generado por las subvenciones a la rehabilitación concedidas por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Así, el presupuesto protegible, es el total de la inversión realizada por el conjunto de actuaciones protegidas que han recibido una subvención del Departamento.

Esta subvención, ha sido percibida en algunos casos por la comunidad de vecinos, y en otros, por algún particular que cumpliendo los requisitos necesarios para acceder a estas ayudas, ha solicitado una subvención para la realización de obras comunitarias (la mayoría) o individuales (en menor medida). En cualquier caso, se considera que toda la operación se ha beneficiado de la subvención, puesto que en determinados casos quizá no se habría podido acometer la operación si algunos particulares no hubieran recibido la subvención.



Por lo tanto, este importe total puede ser considerado un impacto directo generado por la subvención pública, puesto que las subvenciones otorgadas por el Departamentos de Vivienda, generan un incremento de la actividad para satisfacer el aumento de la demanda de rehabilitación. Así, por cada euro de subvención se han generado 13,4 euros en términos de actividad productiva.

Pero toda actividad económica, además de tener un impacto directo, tiene un impacto indirecto derivado de las demandas que el sector hace a otros sectores productivos, así como un efecto inducido como resultado del aumento del gasto de los agentes económicos que han incrementado sus ingresos. Un estudio realizado por el Instituto Cerdà<sup>1</sup> cifra el efecto multiplicador del efecto directo, de tal modo que un euro de efecto directo implica 1,33 euros de impacto indirecto y 0,78 euros de efecto inducido. No obstante, parte del impacto económico repercute en el exterior, debido a que algunos consumos intermedios proceden del resto del Estado y del extranjero. La parte del impacto producido en el País Vasco se estima en el 79% de la producción total.

De este modo, aplicando estos multiplicadores sobre el efecto directo (277,4 millones de euros), se estima un impacto económico total de 880,7 millones de euros (695,7 millones producidos en el País Vasco). De estos resultados se extrae que por cada euro subvencionado por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco, se generan 42,7 euros.

**Cuadro 8 Efecto multiplicador del efecto directo.**

	PAÍS VASCO	TOTAL
Por 1 euro de efecto directo		
Efecto indirecto	1,14	1,33
Efecto inducido	0,72	0,78
<b>Tota impacto generado</b>	<b>1,86</b>	<b>2,11</b>

Fuente: Proyecto "BREV" Instituto Cerdà. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes (Gobierno Vasco).

**Cuadro 9 Impacto económico de las subvenciones a la rehabilitación en el País Vasco.**

	IMPACTO ECONÓMICO (euros)
Subvención total	<b>20.646.832</b>
Efecto directo	<b>277.402.012</b>
Efecto indirecto	<b>386.944.676</b>
Efecto inducido	<b>216.373.569</b>
<b>Tota impacto generado</b>	<b>880.720.257</b>

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes (Gobierno Vasco).

<sup>1</sup> Proyecto "BREV" – Beneficios de la Rehabilitación de viviendas en el País Vasco.