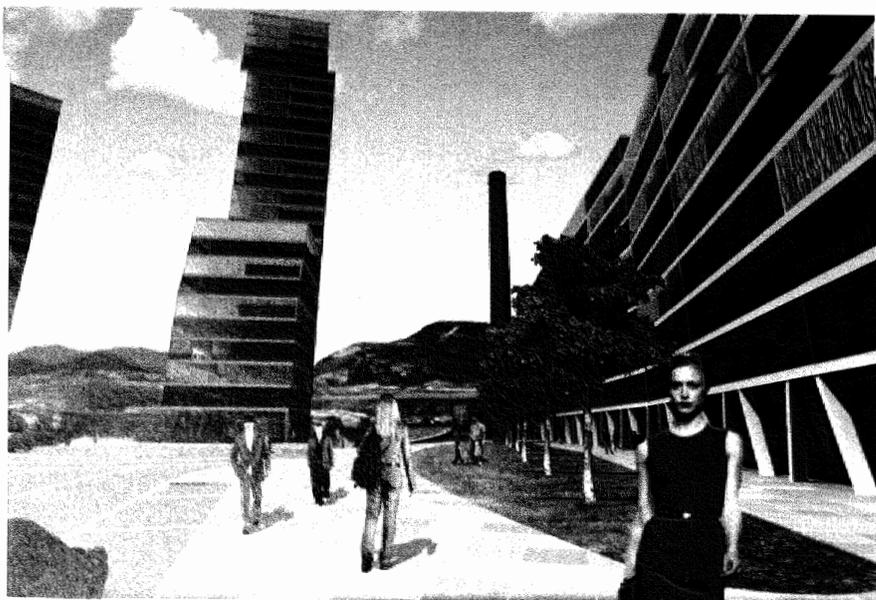


1. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO	19
1.1. COYUNTURA Y PERSPECTIVAS ECONÓMICAS	19
1.2. EVOLUCIÓN Y TENDENCIAS SOCIO-DEMOGRÁFICAS	21
2. OFERTA DE VIVIENDA	25
2.1. EDIFICACIÓN Y OFERTA DE VIVIENDA NUEVA	25
2.2. VIVIENDA USADA Y VIVIENDA VACÍA	29
2.3. SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO	32
3. SUELO RESIDENCIAL	35
3.1. DISPONIBILIDAD DE SUELO	35
3.1.1. Adquisición de suelo	35
3.1.2. Convenios de suelo	37
3.1.3. Patrimonio de suelo	38
3.2. LA LEY 2/2006 DE SUELO Y URBANISMO	39
4. CALIDAD DEL PARQUE DE VIVIENDA	43
4.1. SOSTENIBILIDAD E INNOVACIÓN EN LA EDIFICACIÓN	43
4.1.1. Principios de sostenibilidad	43
4.1.2. El Código de Valoración para la Edificación Sostenible	43
4.1.3. El programa Eraikal	44
4.1.4. Medidas de lucha contra la siniestralidad en el marco de la construcción	45
4.1.5. Otras iniciativas y actividades del Departamento de Vivienda en innovación y edificación sostenible	46
4.2. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PARQUE EDIFICADO	48
4.2.1. Actuaciones en materia de rehabilitación	48
4.2.2. Programa de áreas degradadas	49
4.2.3. Programa de accesibilidad	51
4.2.4. El nuevo CTE: Rehabilitación en los edificios existentes	53
4.2.5. Las ITEs: Inspecciones Técnicas de Edificios	53
5. NECESIDAD DE VIVIENDA	55
5.1. INSCRITOS EN ETXEBIDE	55
5.2. NECESIDAD DE ACCESO, CAMBIO Y REHABILITACIÓN	57
6. ETXEBIDE, SERVICIO DE VIVIENDA	63
6.1. ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA	63
6.2. CONOCIMIENTO Y VALORACIÓN POR PARTE DE LA POBLACIÓN	64

7. COLECTIVOS OBJETO DE ESPECIAL ATENCIÓN	67
7.1. IDENTIFICACION DE COLECTIVOS CON ESPECIALES DIFICULTADES DE ACCEDER A LA VIVIENDA.....	67
7.2. LAS AYUDAS DE EMERGENCIA SOCIAL	70
7.3. LA LEY DE SERVICIOS SOCIALES Y EL PROCESO ERAIKI.....	72
8. FISCALIDAD	75
8.1. INTRODUCCIÓN.....	75
8.2. FISCALIDAD DE LA ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA	75
8.2.1. Impuestos que gravan la adquisición de viviendas	75
8.2.2. Deducciones a la compra y alquiler de vivienda	77
8.3. FISCALIDAD SOBRE LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA	79
8.4. FISCALIDAD DEL PROCESO DE EDIFICACIÓN	79
8.4.1. Adquisición de terrenos para edificar e inmuebles para rehabilitar.....	80
8.4.2. Tenencia de terrenos e inmuebles para promoción de viviendas.....	80
8.4.3. Construcción de viviendas (nueva planta o rehabilitación)	80
8.4.4. El Impuesto de Sociedades.....	81
9. EVALUACIÓN DEL PLAN DIRECTOR 2002-2005	83
9.1. HITOS Y PRINCIPALES REALIZACIONES	83
9.2. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS CUANTITATIVOS.....	85
10. ANÁLISIS DE DEBILIDADES, AMENAZAS, PUNTOS FUERTES Y OPORTUNIDADES (DAFO)	91



ÍNDICE

PARTE II: PLAN DE VIVIENDA

MISIÓN Y PRINCIPIOS INSPIRADORES	97
Misión del Plan	97
Principios inspiradores del Plan	97
EJES ESTRATÉGICOS DE ACTUACIÓN	100
1. DESARROLLO SOCIAL Y MEDIOAMBIENTALMENTE SOSTENIBLE DE LA CIUDAD NUEVA	101
EJE 1. Impulso decidido en la extensión de la vivienda protegida, tanto en volumen como en variedad de tipologías	103
Objetivos generales.....	103
Líneas de actuación.....	105
EJE 2. Presencia preferente del alquiler en la promoción de vivienda protegida	115
Objetivos generales.....	115
Líneas de actuación.....	116
EJE 3. Corresponsabilidad y cooperación entre todos los agentes promotores de vivienda protegida	123
Objetivos generales.....	123
Líneas de actuación.....	125
EJE 4. Calidad, sostenibilidad, seguridad e innovación en la edificación	131
Objetivos generales.....	131
Líneas de actuación.....	132
2. PUESTA EN VALOR DE LA CIUDAD CONSTRUIDA	139
EJE 5. Rehabilitación y regeneración urbana	141
Objetivos generales.....	141
Líneas de actuación.....	141
EJE 6. Movilización de la vivienda vacía hacia el alquiler protegido	149
Objetivos generales.....	149
Líneas de actuación.....	149

3. ATENCIÓN CERCANA Y PERSONALIZADA A LOS DEMANDANTES Y USUARIOS DE VIVIENDA	153
EJE 7. Atención de calidad a las personas usuarias del Servicio Vasco de Vivienda-Etxebide	155
Objetivos generales.....	155
Líneas de actuación.....	155
EJE 8. Garantía de la función social del parque de vivienda protegida ...	161
Objetivos generales.....	161
Líneas de actuación.....	161
EJE 9. Tratamiento específico de los colectivos con especial necesidad ..	167
Objetivos generales.....	167
Líneas de actuación.....	167
EJE 10. Participación ciudadana en la toma de decisiones	175
Objetivos generales.....	175
Líneas de actuación.....	175
4. OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.....	181
EJE 11. Competencias de otras Administraciones Públicas conexas con la competencia de vivienda	183
Objetivos generales.....	183
Líneas de actuación.....	183
MODELO DE GESTION, FINANCIACIÓN, COSTES Y SEGUIMIENTO DEL PLAN	187
Modelo de gestión.....	187
Financiación.....	188
Costes presupuestarios	189
Instrumentos para el seguimiento y la evaluación del Plan	190
DESARROLLO NORMATIVO DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2006-2009	191
ANEXO A LA CERTIFICACIÓN	193