



MEMORIA JUSTIFICATIVA INICIAL PARA LA DECLARACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VITORIA-GASTEIZ COMO ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

Mayo 2025

Elaborado por:

 **ikertalde**

Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	1/26



JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI

ÍNDICE

0.- MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA	3
1.- INTRODUCCIÓN	4
2.- RESUMEN DEL DIAGNÓSTICO	6
3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE HABILITAN LA DECLARACIÓN DE ZONA TENSIONADA	18
4.- MEDIDAS PROPUESTAS EN EL PLAN ESPECÍFICO Y CALENDARIO DE DESARROLLO	20
EJE 1. Fomento del alquiler asequible	20
EJE 2. Actuaciones sobre el parque de edificios residenciales y regeneración urbana	22
EJE 3. Sistema de prestaciones, ayudas al alquiler y protección de colectivos vulnerables	22
EJE 4. Sistemas de gobernanza y cooperación institucional.	24
5.- CONCLUSIONES	25



Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	2/26
 JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI			

0 MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA

El marco jurídico de la presente memoria está constituido por:

- la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda;
- la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda del País Vasco;
- el conjunto de normas y disposiciones de carácter reglamentario vigentes en Euskadi en materia de vivienda;
- el procedimiento establecido por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, remitido al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Observatorio Vasco de la Vivienda, definido en el documento "Protocolo para dar cumplimiento en la CAV a lo previsto en el artículo 18 de la ley estatal de vivienda, que regula a la declaración de las zonas de mercado residencial tensionado"

En cuanto al marco competencial, el artículo 10.31 de la Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre, de Estatuto de Autonomía para el País Vasco establece que la Comunidad Autónoma del País Vasco tiene competencia exclusiva en materia de vivienda, ordenación del territorio y del litoral y urbanismo.

En relación con la competencia de los municipios en materia de vivienda, el artículo 25.2 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local establece que los municipios ejercerán en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, las siguientes:

- Planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística.
- Protección y gestión del Patrimonio histórico.
- Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera.
- Conservación y rehabilitación de la edificación.

Igualmente, Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su artículo 17, establece como competencias propias de los municipios

- Planificación, programación y gestión de viviendas
- Ordenación, gestión, ejecución y disciplina en materia urbanística

3



Egiaztezeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztezeko Kode Segurua CSV (Código Seguro de Verificación))	JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	3/26
 JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI			

1 INTRODUCCIÓN

La presente memoria justificativa tiene como objeto exponer de manera ordenada el conjunto de elementos e indicadores analizados en el diagnóstico (**Diagnostico de Vitoria-Gasteiz para la declaración de zona tensionada. Mayo 2025**) para la declaración del término municipal de Vitoria-Gasteiz como zona tensionada y su conexión con una o varias de las circunstancias previstas en el artículo 18.2 de la ley 12/2023 que habilitan para solicitar la declaración de una zona como de mercado residencial tensionado.

La presente solicitud de declaración de zona tensionada no se extiende a la denominada **Zona Rural** del municipio, constituida por las entidades locales menores que no están insertas en la trama urbana. Sí se consideran integradas en la trama urbana Abetxuko, Aretxabaleta, Armentia, Betoño, Ehari-Ali y Gardelegi

La presencia de estas circunstancias ya ha sido acreditada previamente, en los propios informes del Observatorio Vasco de la Vivienda, dependiente del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco.

En este orden de cosas, en el último informe publicado recientemente por el Observatorio Vasco de Vivienda se detalla que el municipio de Vitoria-Gasteiz incurre en los 2 supuestos previstos en el artículo 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, habilitantes para declarar una zona como de mercado residencial tensionado.

Como se desarrollará más adelante en la presente memoria (Apartado 3- Justificación del cumplimiento de las circunstancias que habilitan la declaración de Zona Tensionada), Vitoria-Gasteiz.

- 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 la renta media de los hogares. En el caso de Vitoria-Gasteiz, este coste supone un 30.6% de la renta media disponible de los hogares.
 - Que el **precio de compra o alquiler de la vivienda** haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado de al menos IPC + tres puntos porcentuales.
- En este sentido, la evolución de los precios durante los 5 años anteriores ha sido superada tanto por el incremento de los precios registrados de las viviendas en régimen de arrendamiento (21.2%) como en compraventa (27.5%).

En conjunto, los datos recopilados en el **diagnóstico** que acompaña a la presente memoria certifican el cumplimiento de los criterios legales requeridos para delimitar al término municipal de Vitoria-Gasteiz como zona de mercado residencial tensionado.

4



Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	4/26
 JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI			

Además, dicho documento permite analizar las dinámicas demográficas y de movilidad producidas en Vitoria-Gasteiz y su entorno en los últimos años, la evolución de los precios de la vivienda (compra y alquiler), la situación socioeconómica de las familias y la configuración y dimensionamiento de los colectivos con necesidad de vivienda asequible.

Igualmente se recogen las principales medidas y programas en materia de vivienda que se han venido desarrollando en el municipio por parte de las administraciones públicas, 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.

En base a todo ello, y tal como se evidencia con el amplio abanico de datos sistematizados, se constata que existe en todo el término municipal de Vitoria-Gasteiz un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo la conformación de nuevos hogares, en condiciones adecuadas de asequibilidad.

De esta manera, y con el fin de corregir esta situación de falta de oferta suficiente de vivienda asequible, en todas sus modalidades, la presente memoria solicitará en su parte final la aplicación de los efectos previstos en la ley 12/2023 para las zonas de mercado residencial tensionado.

Igualmente, se solicitará la aprobación del plan de medidas específicas y cronograma propuesto a desarrollar en un periodo de 3 años, en estrecha colaboración y coordinación competencial con el Gobierno Vasco, con el fin de incrementar de manera decidida la oferta disponible de vivienda asequible en Vitoria-Gasteiz. Dicho plan de medidas se desarrolla en el documento **“Plan de Vivienda de Vitoria-Gasteiz para la declaración de zona tensionada. Mayo 2025”** y del mismo se expone un resumen en el apartado 4 de la presente memoria justificativa.

Por otra parte, en la presente memoria se recoge la necesidad de realizar una **definición particularizada de gran tenedor**, a fin de establecer medidas que contengan los precios que puedan establecer los propietarios de 5 o más inmuebles de uso residencial. Resulta evidente la influencia que pueden tener este grupo de viviendas en la configuración de los precios de mercado de alquiler, al encontrarnos en un contexto de oferta que se puede calificar como ínfima (solo 92 viviendas, y 0 ofertas en barrios como Salburua o Zaramaga) en los portales inmobiliarios más conocidos.

También se determina la necesidad de aplicar medidas de contención de rentas para las **viviendas que no hayan estado alquiladas en los últimos 5 años** y puedan salir ahora al mercado, aprovechando la actual situación de grave desajuste entre oferta y demanda, lo que seguiría contribuyendo a un incremento acelerado de los precios de alquiler. Comoquiera que muchas de estas viviendas se encontrarán actualmente vacías, además de las medidas aplicables a las zonas tensionadas al amparo de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, conviene tener en cuenta el marco en vigor en Euskadi para fomentar la movilización de viviendas vacías hacia el alquiler asequible.



Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiatzatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	5/26
 JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI			

2 RESUMEN DEL DIAGNÓSTICO

La relación detallada de los indicadores, informaciones y demás elementos recabados en la fase preparatoria se presentan de manera sistematizada en el propio diagnóstico, documento éste que recoge también un último apartado específico de Conclusiones.

Por lo tanto, en la presente memoria se destacan aquellos indicadores que exige específicamente presentar la ley 12/2023 de vivienda, en su artículo 18.2.a), en particular:

- indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo; causas de la evolución de su incremento, ocasionado principalmente por las tendencias de movilidad de la población, especialmente la más joven demandante de primer acceso a la vivienda.
- indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada.
- deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual y, en todo caso, a precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas, así como las particularidades y características de cada ámbito territorial

Dinámicas demográficas

Vitoria-Gasteiz se distingue del conjunto de la CAPV por haber mostrado un comportamiento demográfico notablemente dinámico durante las últimas dos décadas, lo que supone un factor de impulso de la demanda de vivienda muy considerable. De este modo, en 2024 la ciudad presenta un total de 251.974 habitantes, lo que supone el 11,4% del conjunto de la población de la CAPV.

En términos evolutivos, registra un incremento de la población desde 2001 hasta la actualidad del 17,4%, lo que supone un ritmo de crecimiento tres veces mayor que el observado en Euskadi en ese mismo período (+6,2%). Este incremento resulta más intenso entre las mujeres, cuya población ha crecido un 19,1% en estos 23 años, respecto a los hombres (+15,6%).

Respecto a las dinámicas poblacionales de la población joven (menores de 36 años), que por definición es la que provoca el mayor número de cambios de empadronamiento por motivos laborales y para constituir nuevos hogares, el saldo migratorio registrado en el periodo 2012-2020 es claramente positivo, con casi 7.700 personas más de llegadas que de salidas (Tabla 4 del Diagnóstico).

6



Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatu baten osotasuna egiatzatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	6/26
 JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI			

Por lugar de nacimiento, la presencia de personas procedentes de Araba se ha mantenido estable en el periodo estudiado (2021-2024), pasando de un 59% a un 55%. La presencia de personas procedentes del resto de territorios históricos ha bajado ligeramente.

También ha descendido el de personas procedentes de otras provincias fuera de la CAV. A lo largo de todo el periodo estudiado (2021-2024), el peso demográfico de este colectivo en Vitoria-Gasteiz ha sido superior al de la media de Euskadi. En el año 2021 su presencia era casi 7 puntos superior a la media de Euskadi, constituyendo el 32% del total de gasteiztarras. Dicho porcentaje ha bajado al 20.9% en el año 2024, siendo del 16% en el conjunto de Euskadi.

En consecuencia, el grupo de población por lugar de nacimiento que más ha incrementado su peso relativo es el de origen extranjero, como en el resto de Euskadi, y supone el 17,1% de la población en Vitoria-Gasteiz, un porcentaje cinco veces superior al que representaba esta población de origen extranjero a comienzos de este siglo. Asimismo, la población de origen extranjero ha crecido 3,6 puntos porcentuales por encima de la media de la CAPV.

En cambio, el saldo vegetativo y las tasas de natalidad muestran una evolución negativa, que no parece vaya a cambiar al menos a corto y medio plazo. Por tanto, la aportación de la población extranjera resulta clave para compensar esta dinámica asociada al decremento vegetativo y, también, de cara a analizar la creciente demanda de vivienda en alquiler.

En cuanto a la configuración de la población por grupos de edad, se produce un crecimiento en todas las cohortes respecto a 2001, aunque con intensidades bien diferenciadas.

Por un lado, la población menor de 20 años ha crecido en 8.205 personas desde comienzos de siglo, lo que supone una tasa de incremento del 20,7%. En cambio, la población mayor de 64 años lo ha hecho en un 79,9%, es decir, a un ritmo 4 veces superior, con un total de 25.673 personas mayores más en la ciudad respecto a 2001.

Esto provoca un proceso de envejecimiento intenso, que tiene sus repercusiones en el mercado de la vivienda, produciéndose un uso cada vez menos intensivo de las viviendas y la creciente presencia relativa de personas que viven solas.

Actualmente, el tamaño medio de los hogares se sitúa en 2,4 personas, mientras que en 2010 era de 2.5 personas. Resulta muy relevante el peso relativo de los hogares con una sola persona empadronada que representan 1 de cada 3 hogares de Vitoria Gasteiz (32%), un incremento de 5 puntos. Ello supone unas 9.000 viviendas más que están habitadas por una sola persona, si se compara con la misma categoría de hogares en 2010.

7



Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	7/26
 JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI			

El parque de vivienda y las dinámicas en el mercado de la vivienda

En las dos décadas de este siglo el número de viviendas principales ha crecido de forma muy considerable, en un 38,1%, contando Vitoria-Gasteiz con 29.620 viviendas más en estos 22 años (Tabla 17 del diagnóstico). Sin embargo, el porcentaje de viviendas no principales (en las que no hay personas empadronadas, aunque pueden ser usadas como secundarias) ha crecido con mayor intensidad, un 47%, hasta representar un grupo que supera las 12.000 viviendas.

Si atendemos a los datos registrados por la encuesta sobre el uso de la vivienda del Gobierno Vasco (2023), de las 120.000 viviendas que conforman el parque residencial de Vitoria-Gasteiz, el porcentaje de viviendas no utilizadas de manera habitual baja significativamente, hasta el 3.1% del parque (3.678 viviendas). De ellas 1.416 viviendas estarían declaradas como de temporada y 2.262 viviendas como deshabitadas (1.9% del parque de vivienda) (ver gráfico 34 del diagnóstico). Este porcentaje es el más bajo de las 3 capitales vascas (Bilbao-4.4%, Donostia-2.2%).

Según la citada encuesta, solo el 54.8% de estas viviendas serían incorporables a programas de movilización de vivienda hacia el alquiler asequible (entre 1.000 y 1.200), debido a que el resto se encontrarían en oferta en el mercado privado -aunque mayoritariamente en compra: en el presente momento existen unas 1.020 viviendas en oferta en venta en la ciudad en el principal portal inmobiliario, y únicamente 92 viviendas en alquiler-.

Por todo ello, se puede concluir que el uso del parque de viviendas por parte de personas y familias que residen en el mismo de forma permanente resulta cada vez más intensivo, lo que resulta coherente con la creciente presión de la demanda sobre el parque de vivienda de la ciudad y la cada vez menor oferta de vivienda, especialmente en alquiler.

Sin embargo, el grupo de viviendas que conforman la vivienda vacía o deshabitada supone un reto para su movilización hacia el alquiler asequible, ya que la ofertada en portales inmobiliarios denota que se agrupa masivamente hacia su salida en compra.

Precios en compraventa de las viviendas

La actividad del mercado inmobiliario el Vitoria-Gasteiz ha recuperado su nivel en los últimos años, aunque, a diferencia de la década pasada, en la actualidad el protagonismo de las transacciones se lo llevan las viviendas usadas, que constituyen 8 de cada 10 compraventas.

Los precios de compraventa actuales, por metro cuadrado, se encuentran en torno a 2.450 euros. Llama la atención que, a diferencia de lo registrado en Bilbao o Donostia, el precio medio por metro cuadrado entre vivienda usada y libre apenas presenta diferencias, y es el único caso en el que se encuentra notablemente por debajo de los 3.000 euros.



Egiaztezeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan baten osotasuna egiaztezea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztezeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	8/26
 JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI			

Sin embargo, estos precios actuales de la vivienda usada, aunque menores al de otras capitales, han experimentado un notable incremento en vista de los datos registrados por la Estadística de Compraventa de Inmuebles (2012-precio de venta promedio en torno a 180.000 euros; 2024-precio de venta promedio que ronda los 230.000), en torno a un 26% más.

Esta evolución del precio promedio presenta 2 fases. La primera desde 2012 hasta 2018, donde el precio promedio anual de la vivienda usada desciende casi hasta los 170.000 euros, y otro desde 2019 donde se produce un fuerte repunte que hace incurrir a Vitoria-Gasteiz en la definición legal de zona de mercado residencial tensionado.

En efecto, durante este periodo (2019-2024) el precio de la vivienda en venta ha escalado un 27.5%, muy por encima de la evolución del IPC+3 puntos que se queda en un 22,4%.

Por todo ello, se puede definir el contexto actual como de fuerte incremento de los precios, con unas cifras todavía inferiores a las de las otras capitales, pero que evidencia una tendencia que continuará en el futuro a pesar de las más de 1.000 viviendas que se ofrecen en compraventa en los portales inmobiliarios.

La situación de encarecimiento de la vivienda no va a revertirse, a pesar de existir oferta en el mercado privado y mejores condiciones de acceso a la financiación, del mismo modo que no se reversionó en épocas de la burbuja inmobiliaria en las que se producía mucha más vivienda, y constata la necesidad de acometer actuaciones de oferta de vivienda asequible de manera coordinada y planificada, en distintos regímenes de acceso protegido y en distintas zonas de la ciudad.

Precios de los alquileres

Por lo que respecta al mercado de alquiler, según los últimos datos publicados por Eustat para 2023, el parque de vivienda en alquiler libre en Vitoria-Gasteiz estaba conformado por 17.702 viviendas, el 16,5% del total de viviendas de la ciudad, de forma que el peso relativo de la vivienda en alquiler se sitúa 1,7 puntos porcentuales por encima de la media de Euskadi.

En 2011, solo había 8.680 viviendas en alquiler, que representaban un 8.8% sobre el total de viviendas familiares. El mercado de alquiler ha aumentado, por lo tanto, un 103.9% frente al 3.9% de la vivienda en propiedad durante el mismo periodo.

En términos comparados con el resto de las capitales, el peso relativo del parque de viviendas de alquiler en Vitoria se sitúa dos décimas por encima de Bilbao (16,7%), y significativamente por debajo de Donostia (20,6%).



Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatu baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	9/26
 JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI			

Respecto a los precios ofertados, durante los últimos 5 años computables para la declaración de zona tensionada (periodo 2017-2022), los alquileres han aumentado un 21,7% hasta los 715,8 euros de media en 2022. Si atendemos a los últimos precios registrados en la EMAL, encontramos precios aún superiores, como los registrado en el tercer trimestre de 2024 que ya ascienden a 777,6 euros de media (sin computar el gasto asociado a suministros).

Esta dinámica genera un impacto negativo sobre las personas y familias que se encuentran ya residiendo en el mercado libre asumiendo un coste elevado respecto a su nivel de ingresos (que son, como promedio, más reducidos que el promedio de los hogares), así respecto a las personas que optan por acceder a su primera vivienda en régimen de alquiler.

Tal y como queda acreditado, el precio de los alquileres registrados hasta 2022 supone para las familias destinar más de 30% de su renta disponible, concretamente un 30.6%.

Viendo la evolución de los precios se antoja como previsible un incremento del esfuerzo destinado al pago de los alquileres, lo que lleva necesariamente a reforzar el desarrollo de promociones de vivienda en alquiler asequible y a consolidar las líneas de ayudas destinadas a rebajar el esfuerzo económico destinado al pago de las rentas.

GRANDES TENEDORES

En el término municipal de Vitoria-Gasteiz, según los datos facilitados por el Departamento de Hacienda, se contabilizan un total de 3.486 viviendas (Empresas + Personas físicas) que son propiedad de personas físicas o jurídicas titulares con al menos 5 inmuebles urbanos de uso residencial, con el siguiente desglose:

Tipo	Número	Número de viviendas
Empresas	71	2.077
Personas físicas	219	1.409
Total	290	3.486

Teniendo en cuenta que los organismos oficiales (administraciones públicas) regulan sus viviendas mediante la normativa reguladora de precios aplicables a las viviendas de protección pública, se entiende que ya establecen precios considerados asequibles, y por ello no se incluyen en la presente relación. Dicha consideración se recoge en la definición particularizada propuesta en la presente memoria.

10



Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	10/26
 JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI			

Sin embargo, el resto de las viviendas en propiedad de grandes tenedores privados, al poder aplicar precios libres, son las que pueden contribuir a la subida de los alquileres por encima del IPC u otros índices, cuya aplicación se recomienda para fomentar la moderación en el incremento de los precios de los contratos de arrendamiento.

Se constata que el número de viviendas propiedad de este colectivo de grandes tenedores privados, constituye un número relevante, tanto en comparación con el parque en alquiler actual (aproximadamente un 20% del parque en alquiler de la ciudad). Por ello, se entiende que los grandes tenedores del municipio, ante la falta de oferta de vivienda en alquiler, pueden tener una incidencia significativa en la configuración de los precios de los contratos de arrendamiento.

Ante esta situación, se considera que es necesario realizar una definición particularizada de grandes tenedores en la zona de mercado residencial tensionada de Vitoria-Gasteiz, de forma que las viviendas ofertadas en arrendamiento por parte de grandes tenedores se ajusten a los preceptos previstos en la ley 12/2023, y de esta manera propiciar la contención de los precios de alquiler mediante la aplicación del sistema de índices de precios de referencia. Asimismo, les resultará aplicable el resto de las medidas tendentes a la protección de los inquilinos en situación de vulnerabilidad económica.

Se propone, por lo tanto, que la definición particularizada que permite realizar el artículo 3.k de la Ley 12/2023, sea para el ámbito concreto de la zona de mercado residencial tensionado de Vitoria-Gasteiz la siguiente:

“En la zona de mercado residencial tensionado del municipio de Vitoria-Gasteiz, se considera gran tenedor a toda persona física o jurídica que sea titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial excluyendo en todo caso garajes y trasteros, con excepción de aquellas viviendas que sean de titularidad de administraciones públicas, de sus entes instrumentales o de las sociedades en las que participen de forma mayoritaria”.

De acuerdo a lo anterior, se solicita que figure en la resolución del expediente, para los contratos en los que los grandes tenedores sean la parte arrendadora, la aplicación de las determinaciones establecidas en la ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda en sus artículos 19, Disposición final primera, Disposición final quinta y Disposición final sexta, sin perjuicio de otras disposiciones que igualmente pudieran resultar aplicables durante el periodo de vigencia de la zona de mercado residencial tensionado.

11



Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	11/26
 JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI			

Viviendas que lleven 5 años sin alquilar

Se considera que el principal grupo de viviendas del que pueden proceder las nuevas viviendas no alquiladas en los últimos 5 años es el de las viviendas que actualmente se encuentran deshabitadas o infrutilizadas (sin personas empadronadas), y que en un contexto de incremento de alquileres no contenido (tanto por viviendas completas como por habitaciones) puedan salir al mercado en este régimen de acceso.

Ya se ha indicado que se estima que en Vitoria-Gasteiz existe un conjunto de 12.100 viviendas donde no existen personas empadronadas, el 10.2% del total. Esta cifra equivale a un 68% del parque de vivienda en alquiler del municipio (17.702 viviendas), por lo que una falta de regulación en torno a su posible salida al mercado de arrendamiento libre, aprovechando el importante número de solicitantes, supondrá una alteración radical en la tendencia de los precios de alquiler actuales.

Se trata por lo tanto, de evitar la continuación de un proceso de precios descontrolados que se viene produciendo desde el 2012 con la incorporación de miles de viviendas privadas al mercado de alquiler.

Es cierto que la existencia de programas de intermediación en el mercado de alquiler con buena acogida, como Bizigune, permiten derivar parte de estas viviendas hacia el alquiler asequible. Sin embargo, al ser programas de adscripción voluntaria, se precisa de la adopción de medidas adicionales que permitan contener los precios de alquiler de una manera más preceptiva para los arrendadores, evitando de esta manera un aumento especulativo de los precios.

Por ello, se solicita la aplicación a los contratos de arrendamiento de vivienda de inmuebles ubicados en la zona de mercado residencial tensionado, en los que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento en los últimos cinco años desde la entrada en vigor de la declaración, la limitación de la renta prevista en el apartado 7 del artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, de manera que 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.

12



Egiaztezeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztezeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	12/26
 JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI			

Indicadores socioeconómicos

La renta de los hogares de Vitoria-Gasteiz asciende hasta los 38.943 euros, lo que supone un incremento en términos nominales del 40,4% desde comienzos de siglo (un promedio de un 2% anual). Sin embargo, este crecimiento de la renta media acumulado en más de 20 años resulta inferior al aumento registrado en el conjunto de Euskadi (63,9%).

Este crecimiento no ha sido homogéneo a lo largo del tiempo, y cabe distinguir tres periodos (Gráfico 10 del diagnóstico). Un primer periodo de fuerte crecimiento (2001-2011), en el que la renta media de los hogares vitorianos aumentó un 29,2%, al que le sucede un segundo periodo (2011-2015) de notable descenso, debido a la crisis económica, con una caída del 8,4%, muy superior a la del conjunto de la región (-3,8%). Por último, se advierte un periodo de recuperación progresiva (2015-2022), en el que las rentas de los hogares vitorianos aumentaron un 18,6%.

Además de lo anterior, hay que tener en cuenta que en el periodo estudiado (2001-2022) el IPC ha subido un 54,8%, lo que supone que en términos reales la capacidad adquisitiva efectiva de los hogares ha disminuido.

Desde una perspectiva de género (Gráfico 11 del diagnóstico), se aprecia todavía una importante brecha en los ingresos entre hombres y mujeres que, aunque se ha reducido, sigue siendo notable. Los hombres presentan una renta media disponible de 23.644 euros y las mujeres de 16.566 euros (poco más de los 15.850 euros que declaraban los hombres en el 2001). Esta persistencia de la brecha repercute en un mayor esfuerzo económico para las mujeres, ya que parten de una renta inferior que dificulta el ahorro y el acceso a la financiación.

En resumidas cuentas, quienes se plantean adquirir su primera vivienda se enfrentan en los últimos años a una situación aún más complicada, especialmente debido a las condiciones laborales menos favorables—como los bajos salarios iniciales al comenzar la carrera profesional—que dificultan el acceso al mercado de trabajo. Todo ello ha incrementado el esfuerzo económico requerido tanto para el acceso como para el pago de la vivienda, impactando negativamente a las personas y familias que han intentado hacerlo en los últimos años en Vitoria-Gasteiz.

Como ya se ha expuesto anteriormente, al poner en relación esta renta disponible con los precios de la vivienda en alquiler, la ciudad de Vitoria-Gasteiz incurre en uno de los supuestos legales que habilitan para solicitar la declaración del término municipal como zona de mercado residencial tensionado, al superar el gasto en la renta de alquiler más los suministros el 30% de la renta disponible de los hogares (30.1%)

13



Egiaztezeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztezeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	13/26
 JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI			

Necesidades y demanda de vivienda

El principal colectivo que integra la demanda de vivienda asequible es el de las personas jóvenes, entendidas como aquellas que aspiran a un primer acceso a la vivienda para constituir un hogar propio distinto del familiar en el que residen (emancipación).

Para dimensionar adecuadamente a este colectivo, en el diagnóstico se ha realizado un análisis pormenorizado del Padrón, en base al cual se deduce que la población de 18 a 34 años asciende a 41.853 personas y supone el 16,6% del total de la población empadronada en Vitoria-Gasteiz.

En base a dicho trabajo, se infiere que un total de 15.128 personas de 18 a 34 años se encontrarían emancipadas en Vitoria-Gasteiz en 2023, lo que supone una tasa de emancipación del 36,1% de la población total de esta edad. De este modo, la tasa de emancipación de las personas jóvenes en Vitoria-Gasteiz es superior al promedio del conjunto de Euskadi (32,9%).

Entre las personas de 29 a 34 años esta tasa de emancipación se sitúa en el 62,4% mientras que en los estratos de edad menores de 29 años la tasa se reduce considerablemente, hasta el 31,7% entre las personas de 24 a 29 años y al 12,8% en los menores de 24 años

Por otra parte, la Encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda del Gobierno Vasco, en 2023 un total de 10.582 personas de entre 18 y 44 años manifiestan la necesidad de acceder a una vivienda en los próximos 4 años. Sin embargo, la situación económica de estas personas condiciona notablemente su capacidad efectiva de acceder a su primera vivienda. Solamente 2.047 personas que tienen la necesidad de acceder a su primera vivienda manifiestan disponer de ingresos suficientes para poder resolver esta necesidad. Son apenas 1 de cada 5 personas con necesidad de acceso a su primera vivienda, de forma que el 80% restante o no dispone de ingresos o considera que estos son insuficientes para poder emanciparse.

Esta situación se encuentra estrechamente vinculada a la precariedad laboral y los niveles salariales y repercute directamente en un excesivo esfuerzo para el pago de la vivienda. La mitad de la población de 18 a 44 años con necesidad de acceso a una vivienda no dispone de un empleo estable lo que dificulta sin duda la disposición de una estabilidad laboral para poder plantearse la compra o el alquiler de una vivienda, al menos en el mercado libre.

Personas con necesidad de acceso a su primera vivienda según disponibilidad de ingresos. 2023

	Con algún ingreso o rentas propias			Sin ingresos	Total, con necesidad
	Con ingresos suficientes	Con ingresos insuficientes o irregulares	Total, con ingresos		
Total	2.047	5.683	7.730	2.852	10.582

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte

14



Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	14/26
 JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI			

De forma coherente con esta situación económica desfavorable la opción por el alquiler resulta de especial relevancia entre las personas con necesidad de acceso a su primera vivienda. Esta opción adquiere especial relevancia si la ponemos en relación con el peso del parque de viviendas en alquiler sobre el total del parque de viviendas de Vitoria-Gasteiz. Aunque el 35,1% de las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a primera vivienda y con ingresos propios opta por el alquiler y el 20,7% apunta indistintamente al alquiler y a la compra.

En cuanto a la demanda de vivienda registrada en el Registro de solicitantes de Vivienda de Protección Pública (Etxebide), su análisis pone de relieve la importancia de la demanda de alquiler entre los colectivos con menores ingresos. Cerca de 9 de cada 10 unidades de convivencia inscritas (12.249 solicitudes) en Etxebide demanda vivienda protegida en alquiler. Como es sabido, el perfil de las unidades de convivencia que conforman esta demanda de alquiler protegido está marcado por su situación económica especialmente precaria (12.000 euros de ingreso medio).

En cambio, las unidades de convivencia que solicitan una vivienda protegida en régimen de compra alcanzan ingresos claramente superiores, que se sitúan en el entorno de 27.000 euros de promedio por unidad de convivencia.

Un elemento fundamental a tener en cuenta es el hecho constatado de que existe un elevado porcentaje de personas y familias que demandan una vivienda protegida y que se encuentran emancipadas residiendo en una vivienda de alquiler libre.

En los informes del Observatorio de la Vivienda del Gobierno Vasco se viene reflejando esta tendencia estructural a nivel de toda Euskadi. Estas personas y familias son una parte muy relevante del mercado de alquiler libre y se caracterizan por lo reducido de su nivel de ingresos y el elevado esfuerzo económico que deben realizar para el pago del alquiler. Asimismo, resulta cada vez más frecuente la necesidad de compartir la vivienda con otras unidades de convivencia y de acceder a las ayudas y prestaciones existentes para poder sufragar la renta que abonan.

Recientemente el Observatorio Vasco de la Vivienda ha publicado datos asociados a las personas y familias que están inscritas en Etxebide que demandan vivienda protegida en régimen de alquiler realizando un análisis específico para las capitales vascas.

Según la última encuesta realizada por el Observatorio Vasco de la Vivienda, el 78,7% de las personas y familias inscritas se encuentran emancipadas en una vivienda en alquiler libre en Euskadi. En el caso de Vitoria-Gasteiz este porcentaje asciende al 83,3%, el porcentaje mayor de las tres capitales.

Aunque debido al menor precio de la vivienda en Vitoria-Gasteiz, la renta media abonada por vivienda y por habitación resulta menor que en el resto de las capitales, este colectivo de personas destina aproximadamente un 37% de sus ingresos al pago de alquiler.

15



Egiaztezeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztezeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	15/26
 JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI			

La respuesta desde la política de vivienda

Vitoria-Gasteiz incurre en los supuestos previstos por la legislación para solicitar la declaración como zona de mercado residencial tensionado, a pesar de ser la ciudad referente en el desarrollo de nueva vivienda de protección pública.

En efecto, la política de vivienda en Vitoria-Gasteiz impulsada tanto por el propio Ayuntamiento como por el Gobierno Vasco ha contribuido durante las últimas décadas a responder a las necesidades de la población de la ciudad y a paliar significativamente la situación de las personas y grupos de población que tienen mayores dificultades para acceder a la vivienda y/o que realizan un excesivo esfuerzo económico para el pago de la vivienda, especialmente en el caso del alquiler.

En este orden de cosas, el parque de vivienda protegida de Vitoria Gasteiz es el más importante de los grandes municipios vascos, lo que genera diversas implicaciones positivas en términos de un menor precio de la vivienda y una mejor accesibilidad económica a la vivienda respecto al resto de capitales vascas. En la actualidad se contabilizan 21.099 viviendas protegidas, 19.290 de ellas cuentan con la calificación permanente, lo que le convierte un importante activo público para las próximas generaciones.

Como complemento y refuerzo de este parque protegido los programas de movilización de vivienda vacía que promueve el Gobierno Vasco desde hace años permiten incrementar la oferta de vivienda en alquiler a un precio asequible. A comienzos de 2025 el número de personas y familias que residen en una vivienda movilizada a través de Bizigune alcanza la cifra de 503, a lo que hay que añadir otras 14 viviendas a través del programa ASAP.

El sistema de ayudas y prestaciones para el pago del alquiler es una potente herramienta decisiva que ayuda a miles de unidades de convivencia que viven en Vitoria-Gasteiz con menos recursos al pago de la vivienda en alquiler:

- Cerca de 2.601 personas son beneficiarias en la actualidad de la Prestación Complementaria de Vivienda vinculada a la RGI.
- Un total de 1.206 personas o unidades de convivencia que residen en una vivienda en alquiler libre en Vitoria-Gasteiz están siendo beneficiarias del programa Gaztelagun en 2025, dos de cada 3 se sitúan en el tramo de edad de 24 a 29 años
- Adicionalmente, 2.859 personas empadronadas en Vitoria tienen reconocido el Derecho Subjetivo a la Vivienda y 1.684 son beneficiarias de la Prestación Económica de Vivienda.

16



Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatu baten osotasuna egiatzatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	16/26
 JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI			

Asimismo, desde el Gobierno Vasco y el Ayuntamiento, se ofrece amplio sistema de prestaciones y ayudas al pago del alquiler que supone que buena parte de las personas y familias que residen en régimen de alquiler libre disponen de prestaciones y ayudas para el pago de las rentas de alquiler.

Por tanto, la situación de tensionamiento del mercado de la vivienda en Vitoria-Gasteiz se ha producido a pesar de haber existido en las últimas décadas una política de vivienda y social activa que ha conformado un amplio parque de vivienda protegida.

A pesar de que Vitoria-Gasteiz se encuentra próxima a alcanzar el objetivo de registrar el 20% de su parque como viviendas destinadas a políticas sociales¹, escenario que muchas ciudades se plantean alcanzar en un plazo de 20 años, la experiencia muestra que las inercias generadas por el parque privado son difíciles de contrarrestar sin medidas adicionales que garanticen de manera efectiva la función social de la vivienda.

Por ello, además del conjunto de medidas específicas que recogen el plan que acompaña a la presente memoria, la declaración de la ciudad como zona tensionada constituye una herramienta que permitirá beneficiar a miles de familias que no residen en una vivienda de protección pública, y que encuentran importantes dificultades para disponer de un hogar estable y asequible.

¹ Disposición transitoria segunda de la ley 12/23, del derecho a la vivienda. Objetivos en relación con el parque de vivienda destinado a políticas sociales.

1. En relación con el establecimiento de los objetivos a los que se refiere el artículo 27, transcurrido un año desde la entrada en vigor de esta ley sin que las Administraciones territoriales competentes hayan establecido marcos temporales y metas específicas, se establece como referencia general el compromiso de alcanzar, en el plazo de 20 años, un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 20 por ciento respecto al total de hogares que residen en aquellos municipios en los que se hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado.

2. Con objeto de asegurar el cumplimiento de los objetivos de incremento del parque de viviendas destinadas a políticas sociales a los que se refiere el apartado anterior y evaluar la adecuada financiación de las actuaciones señaladas en la letra c) del artículo 27.2, las Administraciones territoriales competentes, de conformidad con lo previsto en su normativa reguladora, deberán determinar con carácter anual las cantidades invertidas y el grado de avance en la consecución de los referidos objetivos.

17



Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	17/26



JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI

3

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE HABILITAN LA DECLARACIÓN DE ZONA TENSIONADA

Tal y como se indica en el último informe del Observatorio de la Vivienda de diciembre Vitoria-Gasteiz cumple los tres criterios asociados al mercado del alquiler para solicitar la declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado, que se identifican con los dos supuestos legales previstos en la ley 12/23, del derecho a la vivienda:

Indicadores que tipifican a Vitoria-Gasteiz como municipio tensionado

CRITERIO 1.1. Incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años en los que se dispone de información estadística

Municipio	2018 Renta alquiler mensual media	2023 Renta alquiler mensual media	Criterio 1.1. Incr. Renta en 5 años
Vitoria-Gasteiz	619,5	750,5	21,2%

CRITERIO 1.2. Incremento del precio de compraventa en los últimos 5 años en los que se dispone de información estadística

Municipio	Precio compraventa IVT 2019	Precio compraventa IVT 2024	Criterio 1.2. Incr. precios de compraventa en 5 años
Vitoria-Gasteiz	178.775	227.941	27,5%

CRITERIO 2. Esfuerzo en el pago de la renta de alquiler respecto a la renta disponible

Municipio	2022 Renta familiar disponible municipio	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 2. Esfuerzo en el pago de la renta
Vitoria-Gasteiz	38.943	711,0	30,6%

Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco.

18

Egiaztezeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztezeko Kode Segurua CSV (Código Seguro de Verificación))	JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	18/26



JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI

Según la aplicación de los criterios a Vitoria-Gasteiz, el esfuerzo medio para el pago de la vivienda, que se estima mediante la carga media del coste del alquiler más los gastos y suministros básicos supera la cota del 30% de la renta media disponible de los hogares del municipio y alcanza una ratio del 30,6% en el conjunto de la ciudad.

En cuanto al incremento del precio medio del alquiler en los últimos 5 años, la renta media ha crecido un 21,2% entre 2018 y 2023, superando el 19,6% (IPC + 3 puntos porcentuales), que es el indicador que plantea la ley para la declaración de zona tensionada.

Por su parte, el nuevo indicador asociado al criterio del incremento del precio de la vivienda supera también la cota establecida por la ley (IPC + 3 puntos porcentuales) en los últimos 5 años para los que se dispone de información estadística. De este modo, el precio medio de las compraventas registradas en Vitoria-Gasteiz crece de forma muy intensa en los últimos 5 años (en este caso entre 2019 y 2024), alcanzando una tasa de crecimiento del 27,5%, muy por encima de la cota del 22,4% (IPC + 3 puntos).

Por todo ello, se dan los condicionantes legalmente requeridos para proceder a la calificación del municipio de Vitoria-Gasteiz en su integridad, como zona de mercado residencial tensionado, sin perjuicio del detalle de las acciones a realizar en los próximos 3 años para corregir o atenuar parte de los desequilibrios detectados entre la oferta y la demanda de vivienda asequible que afecta a la población residente.

19



Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatu baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	19/26
 JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI			

4 MEDIDAS PROPUESTAS EN EL PLAN ESPECÍFICO Y CALENDARIO DE DESARROLLO

Tal y como establece la ley 12/23, en el apartado 4 del artículo 18, la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado conllevará la redacción, por parte de la Administración competente, de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo.

Siguiendo el protocolo para la declaración de zonas tensionadas elaborado por el Gobierno Vasco, y puesto que la implantación de un **plan específico de medidas** a 3 años supone la coordinación entre administraciones para la planificación, programación y gestión de viviendas, se acompaña a la presente memoria una propuesta de plan que se resume a continuación.

EJE 1. Fomento del alquiler asequible

Tal y como se ha analizado en el apartado de “La respuesta desde la política de vivienda”, Vitoria-Gasteiz se encuentra muy cerca del cumplimiento de los estándares recomendados de presencia de parque de vivienda de protección pública (figura que la ley 12/23 entiende como viviendas destinadas a políticas sociales y para cuyo cumplimiento da un plazo de 20 años) y por encima del objetivo del 12% de viviendas de protección pública con calificación permanente inicialmente planteado por los agentes firmantes del Pacto Social por la Vivienda a 2036.-Gobierno Vasco

No obstante, en materia de vivienda Vitoria-Gasteiz tiene importantes retos a desarrollar, principalmente:

- Llevar a cabo los principios estratégicos del Plan General de Ordenación Urbana, pendiente de aprobación definitiva, entre los que destacan la necesidad de redensificar y colmar los nuevos barrios de Salburua y Zabalgana, principalmente, que protagonizan el desarrollo residencial de la ciudad.
- la necesidad de promover vivienda en alquiler, para atender la demanda mayoritaria de las personas con mayor necesidad de vivienda que figuran inscritas en ETXEBIDE, así como otras tipologías de vivienda en venta que sean accesibles en función de los ingresos económicos de la población (vivienda tasada).
- El problema de la vivienda vacía, que según el diagnóstico que acompaña al plan de medidas se dimensiona en torno a 2.262 viviendas, de las que la mitad aproximadamente podrían incorporarse a programas públicos de intermediación en el mercado de alquiler.

20



Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiatzatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	20/26
 JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI			

Para ello, desde el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz se plantea una propuesta realista, destinada a incrementar la oferta de vivienda asequible. Por ello, todas las parcelas que se implican en plan son parcelas finalistas, es decir, solares ya urbanizados y prestos para ser edificados tras los preceptivos trámites legales relacionados con la concesión de licencias; bien tras ser cedidos al Gobierno Vasco (colaboración pública), bien tras ser enajenados en el caso de las parcelas de Ensanche 21 para luego ser edificados por un promotor privado (colaboración público-privada). A estas líneas de trabajo se unirán las promociones de carácter privado.

En base a ello, el presente plan de medidas prevé el inicio de 2.965 viviendas durante el periodo 2026-2028, aproximadamente el 53% en alquiler desglosadas de la siguiente manera:

- Colaboración pública (Convenios entre el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y el Gobierno Vasco): 1.592 viviendas, sobre parcelas cedidas al Departamento de Vivienda y Agenda Urbana para que se promueva vivienda en alquiler.
- Colaboración público-privada: enajenación de parcelas a promotores privados para que inicien vivienda de protección pública: 447 viviendas, 214 de protección social y 233 tasadas.
- Promoción de iniciativa privada: 859 viviendas de protección social y 77 tasadas.

Junto a la promoción de vivienda de protección pública, también se incidirá en la generación de parque de vivienda asequible mediante el **Fomento de Programas de Intermediación en el mercado de alquiler**, o conjunto de las medidas orientadas a intervenir en el mercado de alquiler mediante la movilización de viviendas deshabitadas hacia el alquiler.

De este modo, se pretende continuar con la información en el municipio sobre los programas Bizigune y ASAP.

En cuanto a la utilización de **medidas fiscales y parafiscales** que sirvan como herramienta para fomentar la utilización de las viviendas como residencias habituales y evitar fenómenos de desocupación, se van a desarrollar diversas medidas:

- Se ha comenzado a practicar el recargo del IBI que permite la normativa foral y establece un incremento de un 50% de la cuota a aquellos bienes inmuebles de uso residencial que no constituyan la residencia habitual del sujeto pasivo, o de terceras personas en virtud de arrendamiento o cesión de su uso. Desde el departamento de Hacienda se estima que en este primer ejercicio se podrá practicar el recargo a más de 5.700 viviendas.
- Respecto a la aplicación de otras medidas, como el canon, se considera que es necesario primero evaluar el alcance de la aplicación del recargo del IBI, y si es adecuado para fomentar la ocupación de las viviendas en las que no constan empadronados.
- En cualquier caso, durante el periodo de vigencia del plan de medidas se procederá a realizar un estudio sobre el uso de la vivienda vacía en Vitoria-Gasteiz, mediante el que se estudie la incidencia efectiva de este tipo de viviendas, y sus diversas tipologías, así como las características de las viviendas deshabitadas, aplicando para ello la definición de vivienda deshabitada que se incluye en la ley de vivienda de 2015 y en el decreto de función social de la vivienda.



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	21/26
 JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI			

EJE 2. Actuaciones sobre el parque de edificios residenciales y regeneración urbana

El Eje 2 del plan pone énfasis en el mantenimiento y mejora del parque de viviendas existente en Vitoria-Gasteiz, así como en la promoción de su uso prioritario como residencias habituales.

Una de las estrategias principales será el control de las viviendas de uso turístico, mediante la aplicación futura de la nueva normativa recogida en el PGOU que entrará en vigor en el periodo de vigencia del plan de medidas 2026-2028. De este modo, la nueva normativa establecerá que las viviendas turísticas se consideren uso terciario, permitiendo su autorización solo en una planta baja por edificio.

En cuanto al fomento de la rehabilitación del parque de vivienda existente, el Ayuntamiento continuará con las subvenciones para impulsar las mejoras energéticas y la accesibilidad a través de los incentivos para la instalación de ascensores y supresión de barreras arquitectónicas.

Asimismo, y con el fin de fortalecer la comunicación y difusión integral de los programas y ayudas en materia de rehabilitación y regeneración urbanas, se trabajará en la implantación seguirá manteniendo de un punto único de atención ciudadana en materia de vivienda, apoyándose en Ensanche 21 Zabalgunea y la Opengela de Zaramaga, en este último caso previsiblemente hasta otoño del 2026.

Siguiendo con la estrategia de regeneración urbana se revisará la situación de seguirá explorando fórmulas que permitan intervenir en los barrios más viejos de la ciudad mediante planes especiales de rehabilitación en las Áreas de Rehabilitación Integrada (ARIs) y de las Áreas Residenciales Degradadas (ARDs).

EJE 3. Sistema de prestaciones, ayudas al alquiler y protección de colectivos vulnerables

La política social que tradicionalmente ha llevado cabo el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz ha sido especialmente consistente e innovadora en la implementación de medidas y actuaciones de notable cobertura destinadas a paliar la situación de los colectivos y grupos de población que se encuentran en situaciones cercanas a la exclusión residencial.

Asimismo, el Gobierno Vasco ha reforzado en los últimos años el sistema de prestaciones y ayudas para el pago de la vivienda destinado tanto a la población joven que desea emanciparse y tiene dificultades para ello, como para el conjunto de personas y grupos de población que, aunque se encuentran emancipadas, deben realizar un esfuerzo económico excesivo para el pago de la vivienda.



Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	22/26
 JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI			

En este sentido, el Plan incluye, como no podía ser de otra manera, el mantenimiento de este sistema de prestaciones y su seguimiento en el marco de las evaluaciones anuales a realizar dada la creciente complejidad del mismo.

De este modo, destaca la puesta en marcha en los últimos años del Derecho Subjetivo a la Vivienda, junto con la gestión de la Prestación Complementaria de Vivienda hasta ahora gestionada por Lanbide) que está transitando hacia la nueva Prestación Económica de Vivienda que pasa a ser gestionada por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco.

Además, las Ayudas de Emergencia gestionadas por los Servicios Sociales del Ayuntamiento vienen a responder y reforzar las necesidades de estos colectivos en riesgo de exclusión residencial que no han podido ser cubiertas por las prestaciones que gestiona el Gobierno Vasco a partir de un trabajo de seguimiento individualizado de las trabajadoras sociales sobre las necesidades de las personas y familias que presentan dificultades para el pago de la vivienda en alquiler o para el pago de las hipotecas.

En el ámbito del apoyo a los procesos de emancipación del Gobierno Vasco, el plan incluye a las dos principales prestaciones y ayudas para las personas jóvenes de 18 a 35 años. Gaztelagun centradas en las personas jóvenes arrendatarias como prestación principal gestionada por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, así como el programa como atender a las personas jóvenes de 25 a 29 años que tienen dificultades para acceder a una vivienda en alquiler o también en régimen de compra.

Todo ello supone que el nivel de cobertura de estos colectivos es muy notable, tratando con ello de paliar mediante el sistema de prestaciones el importante déficit de oferta de vivienda asequible, especialmente en régimen de alquiler,

En este orden de cosas, el objetivo de este eje consiste en realizar el seguimiento sobre el conjunto de ayudas y prestaciones que se ofrecen de manera subsidiaria para las personas y familias con mayores dificultades para el pago de la vivienda, así como los recursos destinados a colectivos en riesgo de exclusión residencial.

En base a ello, se garantizarán las condiciones para que las personas interesadas dispongan de información sobre las ayudas existentes en materia de vivienda, gestionado directamente las solicitudes que correspondan a los servicios técnicos municipales y, alternativamente, derivando a Diputación o Gobierno Vasco en el caso de que se trate de programas que sean de su competencia.

De esta manera, el sistema de ayudas y prestaciones en materia de vivienda quedaría conformado así por los siguientes programas:

23



Egiaztezeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztezeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	23/26
 JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI			

- Ayudas a la Emancipación Juvenil del Gobierno Vasco: Gaztelagun y Emantzipa.
- Prestaciones del Gobierno Vasco para colectivos en riesgo de incurrir en exclusión social por falta de vivienda: Derecho Subjetivo a la vivienda, Prestación Complementaria de Vivienda (PCV) y Prestación Complementaria de Vivienda (PCV)
- Ayudas de Emergencia Social del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, destinadas a los colectivos y grupos de población en riesgo de exclusión residencial, así como las prestaciones municipales no periódicas de naturaleza económica y subvencional, destinadas a aquellas personas del municipio de Vitoria-Gasteiz cuyos recursos resulten insuficientes para hacer frente a gastos específicos necesarios para prevenir, evitar o paliar situaciones de exclusión social.
- Acciones Vinculadas a la Declaración de Zona Tensionada y la Ley 12/2023 de 24 de Mayo: medidas que limiten el incremento del precio del alquiler y protejan a los inquilinos.

EJE 4. Sistemas de gobernanza y cooperación institucional.

El objetivo fundamental es fortalecer los sistemas de coordinación interinstitucional para lograr una implementación eficiente de las diversas acciones y compromisos acordados en el Plan a lo largo de los 3 años previstos en colaboración permanente con el Gobierno Vasco, y reforzar los dispositivos y sistemas de información y asesoramiento a la ciudadanía, especialmente a las personas y familias que presentan una mayor necesidad de atención y acceso a la vivienda

En este orden de cosas, la gran importancia de Vitoria-Gasteiz en el conjunto de la CAPV pone de relieve la relevancia de avanzar en este marco de colaboración y cooperación público-pública para responder a los objetivos del Pacto Social por la Vivienda 2036.

En este sentido, el objetivo de este eje se asocia a impulsar la puesta en marcha de instrumentos y sistemas que sean ágiles y eficaces en su labor de toma de decisiones y seguimiento de las actuaciones incluidas en el Plan desde un enfoque de colaboración permanente con el Gobierno Vasco.

Por ello, se plantean instrumentos de gestión de cara al seguimiento y evaluación de la eficacia, eficiencia e impacto del Plan como son:

- Una Comisión para el seguimiento y coordinación en la ejecución del Plan, en la que participe tanto el Ayuntamiento como el Gobierno Vasco. Su principal cometido sería definir y calendarizar el conjunto de ayudas y medidas financieras a presupuestar por las Administraciones competentes, efectos de garantizar la ejecución de las actuaciones.
- Un dispositivo de seguimiento y evaluación del Plan destinado a realizar un seguimiento y evaluación anual de los indicadores de declaración de zona tensionada que publique el Gobierno Vasco. El seguimiento de los indicadores permitiría realizar un informe de seguimiento y evaluación anual del Plan cada doce meses desde su puesta en marcha.



Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan baten osotasuna egiatzatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	24/26
 JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI			

5 CONCLUSIONES

La Ley de ámbito estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, reconoce la diversidad territorial del problema de la vivienda y prevé la posibilidad de que las administraciones competentes en materia de vivienda puedan declarar zonas de mercado residencial tensionado en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en las debidas condiciones de asequibilidad.

El procedimiento expresamente habilitado por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, como administración habilitada legalmente para declarar una zona como de mercado residencial tensionado, establece la posibilidad de que cada Corporación Local incoe la solicitud de tal declaración mediante la redacción y remisión de un diagnóstico de la situación de la oferta y la demanda del municipio, un plan específico de medidas para corregir o revertir el déficit de oferta suficiente de vivienda asequible y una memoria justificativa de la procedencia de la solicitud.

En base a ello, la presente memoria, acompañada de los documentos "Vitoria-Gasteiz. Diagnóstico y Plan de Vivienda. Informe de resultados" y "Plan específico de medidas que acompaña a la declaración de Vitoria-Gasteiz como zona de mercado residencial tensionado", justifica adecuadamente la necesidad de declarar al municipio de Vitoria-Gasteiz - excluyendo la Zona Rural del municipio, constituida por las entidades locales menores que no están insertas en la trama urbana - como zona de mercado residencial tensionado, al acreditarse el cumplimiento de los Criterios 1.1 (Incremento de la renta de alquiler en los últimos 5 años) y 1.2 (Incremento del precio de la vivienda en compraventa en los últimos 5 años) y 2 (Esfuerzo económico para el pago de la renta y de los gastos de suministros), circunstancias que conllevan una grave dificultad tanto de acceso como de tenencia de la vivienda a unos precios asequibles, y que afecta negativamente a toda la población residente en Vitoria-Gasteiz y, especialmente, a las personas y unidades de convivencia que planean conformar nuevos hogares.

De esta manera, y mientras las administraciones públicas acometen de manera planificada medidas específicas para incrementar la oferta de vivienda asequible, en un periodo inicial de 3 años, se hace imprescindible disponer de herramientas que contengan la evolución al alza de los precios, especialmente en el mercado libre de alquiler, y que están previstas en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Por todo ello, y en base al procedimiento elaborado por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, se solicita que se resuelva favorablemente la solicitud planteada por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, mediante orden en la que se declare zona de mercado residencial tensionado al municipio de Vitoria-Gasteiz comprensiva al menos de los siguientes pronunciamientos:

25



Egiatzatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatu baten osotasuna egiatzatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiatzatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	25/26


JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI

1. la declaración del municipio de Vitoria-Gasteiz, en su conjunto, como zona de mercado residencial pensionado, excluyendo la Zona Rural del municipio, constituida por las entidades locales menores que no están insertas en la trama urbana.
2. la asignación para dicho ámbito del conjunto de medidas y facultades administrativas que la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, prevé aplicables en las zonas declaradas como de mercado residencial tensionado.
3. La aprobación del "Plan específico de medidas" propuesto para la corrección de los desequilibrios evidenciados en la declaración y su calendario de desarrollo, con la determinación de los compromisos asumidos por las administraciones competentes para su correcta ejecución en un periodo inicial de 3 años, y con especial atención a la promoción de nuevas viviendas y alojamientos dotacionales en alquiler asequible.

26



Egiazatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiazatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	26/26
 JLLEAJ46SIT5IXMAGZ2QHTAHKI			