



OIARTZUNGO
UDALA



ESTUDIO DEL MERCADO DE LA VIVIENDA DE OIARTZUN, 2025 [MEMORIA JUSTIFICATIVA]

MEMORIA JUSTIFICATIVA

0.- MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA

El marco jurídico en el que se ampara 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 de la Comunidad Autónoma del País Vasco;
- el conjunto de 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, 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".

En lo que respecta al marco competencial, el artículo 10.31 de la Ley Orgánica 3/1979 del Estatuto de Autonomía del País Vasco establece que la Comunidad Autónoma del País Vasco tiene competencia exclusiva en materia de vivienda y urbanismo.

En cuanto a la competencia municipal en materia de vivienda, el artículo 25.2 a) de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local establece que los municipios ejercerán en todo caso como competencias propias el planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística.

Asimismo, la Ley 2/2016 de Instituciones Locales de Euskadi, en su artículo 17, establece como competencias propias de los municipios, la planificación, programación y gestión de viviendas y la ordenación, gestión, ejecución y disciplina en materia urbanística.

1.- INTRODUCCIÓN

La presente memoria justificativa tiene como objeto realizar una exposición ordenada del conjunto de elementos e indicadores analizados en el diagnóstico, justificando la declaración del municipio de Oiartzun zona de mercado residencial tensionado, en los términos previstos en el artículo 18 de la Ley 12/2023.

Los datos recogidos en el diagnóstico de Oiartzun ponen de manifiesto que en el municipio hay un grave problema de accesibilidad a la vivienda debido a la alta demanda, los elevados precios y la limitada oferta existente.

Según el artículo 18.3 de la ley, el cumplimiento de alguno de estos requisitos hace posible la declaración de zona tensionada; en el caso de Oiartzun el incremento de los precios de alquiler y venta ha sido muy superior al incremento del IPC. Además, el crecimiento de los precios de alquiler y venta ha sido mayor que el crecimiento de la renta de la población, reduciendo significativamente la accesibilidad residencial.

Entre los años 2019–2025 los precios de venta de vivienda han aumentado un 40% (2.642 €/m² → 3.840 €/m²), y los alquileres un 15–16% (641 € → 743 €). Con estos incrementos por encima del IPC, Oiartzun cumple con las características de mercado residencial tensionado.

Además, el desequilibrio entre la demanda y la oferta de vivienda es cada vez mayor, incidiendo especialmente en la emancipación de la juventud y en los colectivos vulnerables.

Por lo tanto, la presente memoria justificativa, en base al análisis de la situación jurídica y socioeconómica de Oiartzun, demuestra que el municipio en su integridad cumple los requisitos necesarios para ser declarado zona tensionada y solicita la aplicación de los efectos previstos en la ley.

2.- RESUMEN DEL DIAGNOSTICO

El diagnóstico de la vivienda en el municipio de Oiartzun es un claro ejemplo de la situación en la que se encuentra el municipio: una notable tensión del mercado de la vivienda, una escasa oferta y una creciente demanda social, especialmente entre la juventud y las familias de renta media-baja. Los indicadores analizados, leídos de forma conjunta, muestran que el acceso a la vivienda en Oiartzun es cada vez más difícil, tanto en alquiler como en compra.

Tendencias demográficas

Si bien la población de Oiartzun ha crecido un 12% entre 2001 y 2024, este crecimiento no ha sido impulsado por las generaciones jóvenes, sino por el aumento de la esperanza de vida, marcado por el aumento del número de personas mayores. El municipio se encuentra en un proceso acelerado de envejecimiento y, proporcionalmente, el peso de las personas jóvenes es cada vez menor.

Además, el peso de la migración externa es limitado (el 4,7% de la población es extranjera), lo que dificulta la renovación natural de la población. Como consecuencia, se ha producido un aumento de familias más reducidas y de personas que viven solas, lo que ha generado nuevas demandas, aumentando la necesidad de viviendas más pequeñas o adaptables.

Situación socioeconómica

Oiartzun es un municipio económicamente fuerte, con una baja tasa de paro (en torno al 5%) y con un nivel de renta igual o ligeramente superior a la media de la CAV (55.479 €/año por familia).

Sin embargo, este nivel general de bienestar no se refleja en la accesibilidad a la vivienda: estas rentas han resultado insuficientes para hacer frente a la subida de los precios. La vivienda en el municipio es el factor más determinante del coste de vida, lo que reduce la posibilidad real de compra y alquiler, especialmente para la juventud y las nuevas familias.

Parque y oferta residencial

El parque de vivienda de Oiartzun es de baja densidad (44,4 viviendas/ha) con un crecimiento moderado en las últimas décadas.

La promoción de vivienda protegida se interrumpió de 2015 a 2023 y solo en el último año, 2024, se han detectado indicios de su reactivación con nuevas promociones en los barrios de Arragua y Altzibar.

Por lo tanto, la oferta de nuevas viviendas es muy limitada y en el mercado libre no se crean nuevas ofertas debido a la inactividad de promoción privada. Esta situación ejerce una presión directa sobre los mercados de alquiler y venta.

Necesidades y demanda de vivienda

En verano de 2025, Etxebide ha registrado 903 solicitudes activas en Oiartzun. De ellas, el 58% son de personas no empadronadas en el municipio, lo que supone una demanda mayoritaria de procedencia externa.

La tasa de demanda (87 solicitudes por cada 1.000 habitantes) es una de las más altas de la comarca, por encima de la de Donostia.

Entre las personas demandantes de Etxebide destaca la tendencia al alquiler (63% entre las personas solicitantes empadronadas en el municipio), con un nivel de renta media-baja (ingresos medios para alquiler entre 15.800 y 18.300 € anuales).

Además, un 40% de las solicitudes corresponden a personas de "colectivos especiales": jóvenes, con discapacidad o en riesgo de exclusión social.

Este perfil, unido al predominio de hogares unipersonales (67%), refleja una necesidad urgente de viviendas pequeñas y asequibles.

El mercado de vivienda

En los últimos años, los precios de las viviendas han aumentado de manera constante.

En cuanto a los precios de venta, entre 2019–2025, han aumentado un 40% (2.642 €/m² → 3.840 €/m²), superando por mucho el incremento del salario de la población.

En lo que respecta a los precios de alquiler, su aumento se sitúa en torno al 15–16% en siete años (641 € → 743 €), superior a la inflación, lo que ha supuesto una pérdida significativa del poder adquisitivo entre la población.

El mercado, además, es pequeño: solo el 5,4% de las viviendas están en alquiler. En este contexto, una familia típica destina el 22% de su renta al alquiler, pero una sola persona más del 40%, lo que se traduce en un claro indicador de mercado tensionado.

En cuanto a viviendas vacías, en 1991 el 17,7% de las viviendas familiares de Oiartzun estaban vacías. A lo largo del tiempo, esta cifra ha ido descendiendo hasta alcanzar su valor más bajo en 2011 (10,4%), situándose en 2021 en un 12,0%. Según el registro municipal, se ha aplicado el correspondiente recargo de vivienda deshabitada a personas propietarias de 221 viviendas. En otros municipios, el porcentaje de viviendas familiares vacías es menor.

El impacto de las políticas públicas

El impacto de las políticas de vivienda de Oiartzun ha sido muy limitado:

En los últimos 15 años no se han adjudicado nuevas viviendas públicas de titularidad municipal u de otras administraciones públicas.

Durante este periodo, se han promovido viviendas protegidas como las 12 viviendas tasadas del ámbito ALT-6, viviendas privadas de precio regulado.

Las ayudas a través de los programas Gaztelagun y PEV ofrecen poca cobertura en comparación con el número de solicitudes existente.

El parque de viviendas protegidas está obsoleto y no responde a la magnitud de la demanda actual.

Conclusiones generales

En Oiartzun predominan la gran necesidad y la escasa oferta residencial.

En el municipio coexisten un envejecimiento de la población, un bajo nivel de emancipación juvenil y un rápido incremento de los precios de la vivienda.

Este escenario, a su vez, viene a consolidar una situación tensionada del mercado y un déficit de vivienda asequible.

Grandes tenedores

Según los datos facilitados por el servicio de Catastro de la Diputación Foral de Gipuzkoa para definir el concepto de grandes tenedores en Oiartzun, hay 3 tenedores que son titulares de más de 5 hogares, dos de ellos con 6 viviendas y el otro con 5. No hay propietarios con 10 viviendas.

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

Según los criterios del Observatorio Vasco de la Vivienda, Oiartzun cumple la condición establecida en el artículo 18.3 de la Ley 12/2023:

Incremento del precio del alquiler, o compraventa, superior al IPC+3 puntos en los últimos 5 años.

El repunte de los precios registrado en Oiartzun en los últimos años es mucho mayor:

- Precios de compra: incremento del 40% (2.642 €/m² → 3.840 €/m², frente al 17% del IPC).
- Alquileres: aumento del 15–16% (641 € → 743 €), superando la inflación y el crecimiento de la renta disponible.

Esta circunstancia repercute directamente en el acceso a la vivienda y en la emancipación de la juventud: una sola persona destina más del 40% de sus ingresos al alquiler, generando una situación de gran tensión.

Además, la combinación de un retraso de nueva oferta con una pausa en la promoción de vivienda pública hace que dichas tendencias se refuercen.

Por todo ello, Oiartzun:

- experimenta un incremento de precios significativo superior al IPC,
- tiene un déficit crónico de vivienda asequible,
- y una grave falta de accesibilidad a la vivienda para jóvenes y colectivos vulnerables.

Por otro lado, en cuanto a la determinación de los grandes tenedores, tal y como se ha recogido en el apartado anterior, en Oiartzun no hay propietarios con 10 viviendas. Así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, del Derecho a la Vivienda, este razonamiento se entiende suficiente para justificar el cambio de la definición de grandes poseedores de vivienda, pasando de ser entidades con diez inmuebles o más, a entidades con cinco inmuebles o más.

Por otra parte, a los contratos de arrendamiento de vivienda de inmuebles situados en zona de mercado residencial tensionada, en el caso de inmuebles vacíos que no hayan tenido contrato de arrendamiento en vigor en los últimos cinco años desde la entrada en vigor de la declaración, les corresponde la aplicación del límite de renta previsto en el apartado 7 del artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Es decir, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá superar el límite máximo del precio a aplicar según el sistema de índices de precios de referencia.

Por todo ello, se dan los condicionantes legalmente requeridos para proceder a la calificación del municipio de Oiartzun, en su integridad, como zona de mercado residencial tensionado y se propone la aplicación del conjunto de medidas que se encuentra amparado por la Ley 12/2023 para moderar el incremento de los precios del alquiler y aumentar la oferta de vivienda asequible.

