



MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA DECLARACIÓN DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN COMO ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

Documento con las mejoras solicitadas por el Gobierno Vasco

El presente documento incorpora las modificaciones o mejoras solicitadas por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco en la fase de tramitación de la solicitud de Declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado y, refunde los documentos de la solicitud.



Indice

0. Marco Jurídico de Referencia.....	3
1. Introducción.....	5
2. Resumen del diagnóstico.....	7
3. Justificación del cumplimiento de las circunstancias que habilitan la Declaración de Zona Tensionada.....	12
4. Medidas propuestas en el Plan Específico y Calendario de Desarrollo.....	14
5. Conclusiones.....	17



0

Marco Jurídico de Referencia

Marco Jurídico de Referencia

El **marco jurídico** de la presente memoria está compuesto 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 Euskadi
- El conjunto de normas y disposiciones de carácter reglamentario vigentes en Euskadi en materia de vivienda
- El procedimiento establecido por el Gobierno Vasco, publicado en el Observatorio Vasco de la Vivienda y, remitido al Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián: “Protocolo para dar cumplimiento en la CAV a lo previsto en el artículo 18 de la ley estatal de vivienda, que regula la declaración de zonas de mercado residencial tensionado”.

En lo que respecta al **marco competencial**:

- El artículo 10.31 de la Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre, del Estatuto de Autonomía del 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 cuanto a la *competencia municipal 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
 - La Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su artículo 17, establece como competencias propias de los municipios:
 - La planificación, programación y gestión de viviendas
 - La ordenación, gestión, ejecución y disciplina en materia urbanística



1

Introducción

Introducción

La presente memoria justificativa tiene como objeto realizar una exposición ordenada y resumida de los documentos presentados (y adjuntos a esta memoria) para la solicitud de la declaración del municipio de Donostia-San Sebastián como zona de mercado residencial tensionado.

El informe elaborado por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco y publicado en la web del Observatorio Vasco de la Vivienda “Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi”, recoge los municipios que pueden solicitar la declaración de zona de mercado residencial tensionado, entre los que se encuentra Donostia-San Sebastián.

En concreto, el municipio de Donostia-San Sebastián, en su integridad, **cumple el criterio 2** recogido en el artículo 18.3 de la 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda :

- “Que 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 los ingresos medios o de la renta media de los hogares”.

Este indicador se sitúa en el 31,6% para el conjunto del municipio de Donostia-San Sebastián.

El diagnóstico sobre la vivienda realizado por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián va más allá de este indicador imprescindible para el cumplimiento del requisito para la declaración de zona de mercado residencial tensionado. El diagnóstico aborda un análisis de la evolución de la población del municipio, su movilidad entre barrios y con otros municipios del entorno, la evolución de precios y rentas de alquiler y las características del parque de viviendas de la ciudad, entre otras cuestiones.

Asimismo, se analizan los programas y políticas de vivienda que se han estado desarrollando en el municipio en los últimos años: el parque de viviendas en alquiler que Etxegintza y Gobierno Vasco tienen en la ciudad; los programas de ayudas destinados al pago del alquiler, etc.

El análisis realizado y la batería de indicadores presentados corroboran la necesidad de declarar el municipio de Donostia-San Sebastián como zona de mercado residencial tensionado debido al especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda a precios asequibles para la población residente en el municipio y la posible formación de nuevos hogares.



2

Resumen del diagnóstico

Resumen del diagnóstico

Con el fin de solicitar la Declaración del municipio de Donostia-San Sebastián como Zona de Mercado Residencial Tensionado, el Ayuntamiento ha realizado un exhaustivo diagnóstico de la situación de la vivienda en el municipio. Se presenta a continuación un resumen de este informe.

2.1 Tendencias demográficas

Donostia-San Sebastián tiene una población de 189.093 personas en 2023, con un crecimiento del 4,3% desde el inicio del presente siglo, lo que supone una ganancia de 7.729 personas. Se observan importantes diferencias por barrios, puesto que zonas periféricas como Añorga o Loiola han experimentado importantes incrementos, en el entorno del 27%-30% (lugares donde se han producido los mayores desarrollos de viviendas), al tiempo que los barrios más céntricos como Gros o Antiguo, sufren pérdidas poblacionales (-4% y -5,9%). Estos barrios céntricos constituyen entornos muy envejecidos, en los que la población mayor de 65 años representa cerca de la tercera parte del total del barrio, lo que implica un reducido volumen de nacimientos y un progresivo incremento de los fallecimientos.

A pesar de que hay barrios con un mayor índice de envejecimiento, este es un problema común al conjunto del municipio, con una tendencia claramente decreciente del tamaño medio de los hogares y un progresivo incremento de los hogares unipersonales que alcanzan ya el 32% del total; hogares formados mayoritariamente por mujeres mayores que viven solas. Si se tienen en cuenta los hogares en los que viven una o dos personas, acumulan el 62,7% del total.

Por su parte, la población joven de edad comprendida entre los 18 y los 34 años representa el 18% del total: 34.421 personas.

En cuanto a la población de nacionalidad extranjera, alcanza el 10,2% del total, siendo esta tasa superada únicamente por Pasaia en lo que a los municipios más próximos se refiere.

En relación con los movimientos migratorios con los municipios del entorno, Donostia-San Sebastián arroja un saldo migratorio interno negativo en los últimos diez años (movimientos entre municipios de la CAE) . El principal receptor de la población joven de Donostia-San Sebastián es Astigarraga, municipio que ha tenido un importante dinamismo edificatorio en los últimos quince años, con nuevas viviendas a precios muy por debajo de los de Donostia-San Sebastián, y que ha mejorado considerablemente su comunicación con la capital donostiarra, duplicando su población desde 2001 (7.536 habitantes en 2023, frente a 3.582 en 2001).

Resumen del diagnóstico

2.2 Análisis socioeconómico

La renta media familiar disponible del municipio de Donostia-San Sebastián se sitúa en 44.856 € y esconde realidades muy distintas. En concreto, 6 barrios de la ciudad se encuentran muy por debajo de este promedio (Altza, Martutene, Mirakruz-Bidebieta, Loiola, Intxaurrenondo y Egia), con rentas medias inferiores a los 38.000 €. La población de estos barrios representa el 36,3% del total del municipio. Si añadimos Amara Berri, con un promedio también inferior a la renta media de la capital guipuzcoana (44.419 €), la población de los barrios con rentas medias inferiores al promedio del municipio supera la mitad de la población total (52,3%).

Cabe destacar el caso de Altza, que presenta un promedio de 32.288 €, inferior al promedio de los municipios vecinos de Pasaia y Errenteria (33.714 €).

En términos de evolución, la renta media disponible del conjunto de Donostia-San Sebastián ha crecido un 7,8% en los últimos 12 años. Este crecimiento ha sido inferior al registrado por la mayoría de los municipios del entorno, destacando Orio y Astigarraga con incrementos del 15,5% y el 12,3% respectivamente en el mismo periodo.

2.3 Necesidades y Demanda de Vivienda

De acuerdo a la estadística oficial del Gobierno Vasco sobre las Necesidades y Demanda de Vivienda, en Donostia-San Sebastián hay 11.856 personas de edad comprendida entre los 18 y los 44 años que necesita acceder a su primera vivienda (aún no se ha emancipado del hogar familiar), lo que representa el 21% de la población total residente de ese segmento de edad.

Si se atiende a la demanda protegida registrada en Etxebide, se contabilizan un total de 8.885 expedientes de personas empadronadas en Donostia-San Sebastián que demandan una vivienda protegida, de los que 6.413 demandan una vivienda en régimen de alquiler (72% del total). Además, hay otras 4.607 personas de municipios del entorno que también demandan una vivienda en la capital donostiarra, el 63% en alquiler y el 37% en compra, ejerciendo una importante presión sobre la ya elevada demanda de la capital. El ratio de demanda empadronada es similar a la registrada en los municipios del entorno (48,6 por mil habitantes).

Por su parte, cabe mencionar que 1.963 solicitudes corresponden a situaciones de especial necesidad de vivienda que engloban a personas con discapacidad intelectual y del desarrollo, personas con enfermedad mental, familias monomarentales, víctimas de violencia de género, personas separadas o divorciadas, personas que hayan perdido la propiedad de su vivienda habitual por incapacidad de pago sobrevenida, mayores de 70 años y menores de 30 años.

Además, se contabilizan 191 solicitudes de personas que tienen reconocido el Derecho Subjetivo a la Vivienda y 131 expedientes que necesitan una vivienda adaptada.

Resumen del diagnóstico

2.4 El parque de viviendas y su caracterización

Atendiendo a la Estadística Municipal de Viviendas, el parque de viviendas de Donostia-San Sebastián se cifra en 94.973 viviendas, lo que supone un crecimiento del 8,5% desde el año 2010. Las viviendas destinadas a vivienda principal (79.126 en 2022) han crecido en la misma proporción (8,4% desde 2010).

Las viviendas sin empadronamiento representan el 16,7% del total (15.847 viviendas), incluyendo las viviendas utilizadas como residencias secundarias, viviendas destinadas a actividades económicas o viviendas vacías. Tomando como referencia la Estadística Oficial del Gobierno Vasco sobre el Uso de la Vivienda, en Donostia-San Sebastián se contabilizan 2.109 viviendas deshabitadas, de las que 1.481 son consideradas por la estadística como gestionables.

En cuanto a la caracterización, el parque de viviendas del municipio es un parque antiguo, con una antigüedad media de 53,1 años y en el que el 20% de las viviendas no tiene ascensor, el 40% en el barrio de Intxaurrondo, lo que supone un importante problema de accesibilidad. Según la Estadística Municipal de Viviendas, el 20% de las viviendas principales se encuentra ocupada en régimen de alquiler.

2.5 El mercado de la vivienda

Según la Estadística de Compraventas de Inmuebles del Gobierno Vasco, la evolución de las compraventas de viviendas en el municipio ha seguido una tendencia descendente desde el año 2019 tras registrar 7 años de sucesivos incrementos. El precio medio de las transacciones efectuadas en 2023 fue muy similar en el mercado de vivienda nueva (5.387 €/m²) que en el de vivienda usada (5.372 €/m²) y muy superior a los promedios de los municipios del entorno.

No obstante, el análisis por barrios permite comprobar que la zona de Altza, Intxaurrondo y Martutene presenta un promedio (3.843 €/m²) inferior a Astigarraga (4.501 €/m²) y similar a Orio (3.728 €/m²), aunque sigue siendo muy superior al resto de municipios vecinos como Hernani, Lasarte, Errenteria o Pasaia.

En cuanto a la evolución de las rentas de alquiler y atendiendo a la Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) del Gobierno Vasco, la renta media de los contratos con fianza depositada a 31 de diciembre de 2023 se sitúa en 982 € mensuales, lo que supone un incremento del 13,6% respecto del promedio registrado en 2018.

Las grandes diferencias de precios de las viviendas, rentas de alquiler y poder adquisitivo de las personas residentes en las diferentes zonas de la ciudad, indican que sería conveniente, pese a declarar el municipio en su conjunto como zona de mercado residencial tensionado, establecer diferentes precios de referencia en distintas zonas de la ciudad.

Atendiendo a los datos disponibles sobre los grandes tenedores de vivienda, se puede decir que el principal gran tenedor de vivienda en Donostia-San Sebastián es la administración pública. Dejando estos de lado, se estima que en Donostia-San Sebastián hay 311 potenciales tenedores de vivienda que acumulan un total de 3.017 viviendas. De este total, 224 son personas físicas (72% del total).

Por su parte, se contabilizan 1.395 viviendas destinadas al uso turístico en la ciudad.

Resumen del diagnóstico

2.6 La incidencia de los programas y políticas de vivienda

El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián cuenta con un importante parque de viviendas protegidas en el municipio. En total, Donostiako Etxegintza acumula un total de 2.087 viviendas protegidas y alojamientos dotacionales con una importante distribución por la mayor parte de los barrios del municipio.

A estas viviendas hay que sumar las 554 viviendas y alojamientos dotacionales que el Gobierno Vasco y Alokabide tienen en el municipio en régimen de alquiler protegido. Además, existen 510 viviendas en régimen de alquiler protegido pertenecientes a la empresa privada Benta Berri.

Por lo tanto, el parque de viviendas protegidas en régimen de alquiler y alojamientos dotacionales en Donostia-San Sebastián se cuantifica en 3.151 unidades, lo que representa la cuarta parte del total de viviendas ocupadas en régimen de alquiler en el municipio de Donostia-San Sebastián.

En lo que respecta a los programas de intermediación en el mercado de alquiler y movilización de vivienda vacía, el programa Alokabide de Donostiako Etxegintza acumula un total de 235 viviendas en la bolsa municipal de viviendas en alquiler. Además, 94 viviendas están incluidas en el programa Bizigune y 5 en el programa ASAP del Gobierno Vasco.



3

Justificación del cumplimiento de las circunstancias que habilitan la Declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado

Justificación del cumplimiento de las circunstancias que habilitan la Declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado

En el diagnóstico realizado (capítulo 9) se incluyen los cálculos realizados por el Observatorio de la Vivienda del Gobierno Vasco en su “Informe sobre zonas tensionadas de Euskadi” en el que se señala el municipio de Donostia-San Sebastián como uno de los municipios que puede solicitar la declaración de zona de mercado residencial tensionado por cumplir uno de los dos criterios necesarios: superar el 30% de esfuerzo económico destinado al pago del alquiler de la vivienda.

El diagnóstico realizado ha confirmado estos datos y se ha comprobado que en el conjunto del municipio de Donostia-San Sebastián la renta media de alquiler más los gastos básicos del hogar, esto es, los destinados a cubrir los suministros básicos, suponen un esfuerzo financiero superior al 30%, en concreto representan el 31,6% respecto de la renta familiar disponible media del municipio.

DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN		
Datos básicos para la declaración de zona tensionada		
Renta media disponible de los hogares	44.856 €	
Renta media alquiler	922,1 €/mes	11.065,2€/año
Gastos básicos del hogar	259,0 €/mes	3.108,0 €/año
Criterio 2 (esfuerzo económico)	31,6%	

* Se utilizan los datos de 2021 puesto que es el último año disponible en la Estadística de Renta Disponible del Eustat.

Este esfuerzo es incluso superior en algunas zonas de Donostia-San Sebastián, alcanzando cerca del 35% en el Distrito 7.

Esta circunstancia acreditada supone un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda asequible para la población residente en Donostia-San Sebastián.



4

Medidas propuestas en el Plan Específico y Calendario de Desarrollo

Medidas propuestas en el Plan Específico y Calendario de Desarrollo

El apartado 4 del artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda establece que la declaración de un ámbito 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”.

La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, por ello el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián ha elaborado un Plan de Vivienda con medidas específicas a implementar en los próximos tres años.

El objetivo del Plan es incrementar la oferta de vivienda a precios asequibles para dar respuesta a los colectivos en situación de vulnerabilidad mediante el desarrollo de iniciativa y programas propios, así como a través de la colaboración y el impulso de programas del Gobierno Vasco.

El Plan de Vivienda se estructura en 4 Ejes Estratégicos que incluyen 11 estrategias y 33 acciones:

- Eje 1. Fomento del alquiler asequible
- Eje 2. Actuaciones sobre el parque de edificios y regeneración urbana
- Eje 3. Sistema de prestaciones y ayudas al alquiler
- Eje 4. Sistemas de gobernanza y coordinación institucional

Eje 1. Fomento del alquiler asequible

Este Eje se divide en dos Estrategias, la primera destinada a incrementar la oferta de vivienda protegida y alojamientos dotacionales, principalmente en régimen de alquiler, y la segunda centrada en los programas de movilización de vivienda vacía e intermediación en el mercado de alquiler.

El Plan establece los objetivos a corto plazo (en el período de 3 años de vigencia del Plan) y avanza también los objetivos previstos a medio-largo plazo, hasta el año 2033.

En el primer trienio se prevé iniciar la edificación de 1.018 viviendas protegidas y 342 alojamientos dotacionales. El total de viviendas previstas asciende a 1.360 unidades: 315 en Txomin Enea II, 305 en El Infierno, 160 en Morlans, 156 en Illarra, 105 en Illarra Berri, 100 en Añorga, 80 en Riberas de Loiola, 16 en Apostolado y 9 en Rodil.

Por otro lado, se prevé incrementar el número de vivienda incluidas en la Bolsa municipal de viviendas en alquiler (Alokabide) y en los programas del Gobierno Vasco (Bizigune y ASAP).

Medidas propuestas en el Plan Específico y Calendario de Desarrollo

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

Este Eje Estratégico incluye varias acciones dirigidas a mejorar la habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética de un parque de viviendas muy envejecido, con el fin de mejorar las condiciones de vida de las personas. Asimismo, con una población claramente envejecida, se trata de lograr que las personas mayores y/o las personas con discapacidad o problemas de movilidad reducida, puedan residir en sus viviendas el mayor tiempo posible en unas condiciones óptimas.

Con este objetivo, se prevé seguir colaborando con el Gobierno Vasco en la implementación de sus programas de ayudas a la rehabilitación y regeneración urbana.

Eje 3. Sistemas de prestaciones y ayudas al alquiler

A través de este Eje se prevé impulsar los sistemas de ayudas existentes tratando de llegar a toda la población vulnerable susceptible de acceder a estas ayudas. En colaboración con el Gobierno Vasco, se realizará una máxima difusión de los programas existentes entre el público destinatario, principalmente entre las personas jóvenes y los colectivos más vulnerables:

- Gaztelagun: ayudas a la emancipación juvenil
- Ayudas al pago del alquiler para colectivos vulnerables: Prestación Complementaria de Vivienda (PCV) y Prestación Económica de Vivienda (PEV)
- Ayudas de Emergencia Social (AES)
- Análisis de medidas específicas para personas con discapacidad
- Acciones vinculadas a la declaración de zona de mercado residencial tensionado

Eje 4. Sistemas de gobernanza y coordinación institucional

Por último, la implementación del Plan requiere una importante coordinación entre los diferentes agentes implicados, tanto públicos como privados, que garantice una gestión eficiente de las medidas contempladas en el Plan de Vivienda de Donostia-San Sebastián. Este Eje recoge estos sistemas de gobernanza y coordinación, incluyendo un impulso a la labor de Etxegintza como oficina de apoyo integral en materia de vivienda.



5

Conclusiones

Conclusiones

La Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, reconoce que “las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus respectivas competencias, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales”.

La presente memoria, se acompaña de los siguientes documentos:

- Diagnóstico de la Vivienda en Donostia-San Sebastián para la declaración de zona de mercado residencial tensionado
- Plan específico de medidas de Vivienda de Donostia-San Sebastián

Estos documentos justifican la necesidad de declarar el municipio de Donostia-San Sebastián, en su integridad, como Zona de Mercado Residencial Tensionado, en virtud de la acreditación del criterio 2 relativo al esfuerzo económico, según el cual el pago de la vivienda (alquiler más gastos básicos) supera el 30% de la renta disponible de los hogares.

Esta circunstancia supone importantes dificultades para acceder a una vivienda a precios asequibles en la ciudad, especialmente para los colectivos más vulnerables.

Por todo ello, en base al procedimiento elaborado por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, se solicita que se emita Orden en la que se declare el municipio de Donostia-San Sebastián zona de mercado residencial tensionado, comprensiva al menos de los siguientes pronunciamientos:

1. La declaración de Donostia-San Sebastián, en su totalidad, como zona de mercado residencial tensionado.
2. La asignación para Donostia-San Sebastián 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 aplicación de las limitaciones de precios conforme al sistema de índices de precios de referencia también a los inmuebles en los que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento en los últimos cinco años.
4. La consideración de gran tenedor, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, a la persona física o jurídica que sea titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso trasteros y garajes.
5. 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 sus compromisos asumidos por las administraciones competentes para su correcta ejecución en un período inicial de 3 años.



DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

DECLARACIÓN DE ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO



Índice

1. Introducción.....	3
2. Entorno geográfico.....	5
3. Tendencias demográficas.....	7
4. Análisis socioeconómico.....	24
5. Análisis de las necesidades y demanda de vivienda.....	31
6. El parque de viviendas y su caracterización.....	38
7. El mercado de la vivienda.....	47
8. La incidencia de los programas y políticas de vivienda.....	62
9. Cumplimiento de los criterios de la Ley 12/2023	69
10. Resumen y conclusiones	71



1

Introducción

Introducción

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda en su artículo 18, establece que las Administraciones competentes en materia de vivienda pueden proceder a la declaración de zonas de mercado residencial tensionado. Estas zonas corresponderán con aquellos ámbitos territoriales en los que existe un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado. El objetivo de la declaración es orientar las políticas públicas en materia de vivienda a introducir las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados.

En este contexto, el presente estudio tiene por objetivo realizar un Diagnóstico detallado sobre la situación de la vivienda en Donostia-San Sebastián, como procedimiento preparatorio dirigido a la posible declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

El informe presentado se estructura en 8 capítulos. Tras esta introducción, se realiza una breve exposición del entorno geográfico objetivo de análisis. El estudio ofrecerá datos actualizados de la situación de la vivienda de Donostia-San Sebastián y pone especial énfasis en la realidad de los barrios.

El estudio analiza las tendencias demográficas y la situación económica de las familias de la ciudad. Posteriormente, se ofrecen datos concretos sobre las necesidades y la demanda de vivienda, en participar la demanda de vivienda protegida en el municipio. En los capítulos posteriores se realiza una cuantificación y caracterización del parque de viviendas del municipio (vivienda de compra y vivienda de alquiler) y un análisis de la evolución de la actividad constructora (vivienda libre y vivienda protegida). Finaliza el documento con la descripción de los programas y políticas de vivienda en Donostia-San Sebastián.



2

Entorno geográfico

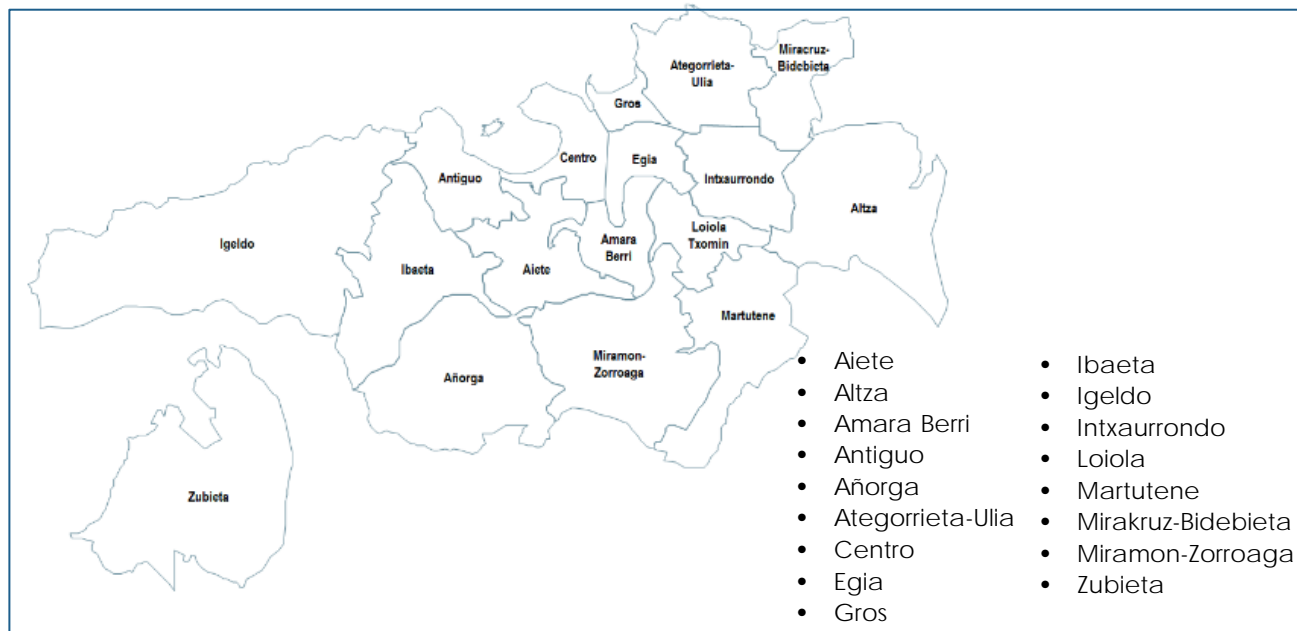
Entorno geográfico

Donostia- San Sebastián cuenta con una población de 182.629 habitantes en 2023. El municipio se divide en 17 barrios.

El municipio limita al este con Pasaia y Erretera, al sur con Astigarraga, Hernani y Lasarte-Oria y al oeste con Usurbil y Orio.

A lo largo del diagnóstico se realiza un análisis comparativo por barrios y con los municipios limítrofes.

Barrios de Donostia-San Sebastián



Población de Donostia-San Sebastián y municipios limítrofes

	2023
Donostia-San Sebastián	182.629
Erretera	39.665
Hernani	20.647
Lasarte-Oria	19.504
Pasaia	16.658
Astigarraga	7.536
Usurbil	6.350
Orio	6.131

Fuente: Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián y Eustat (2023)





3

Tendencias demográficas

3.1. Evolución de la población

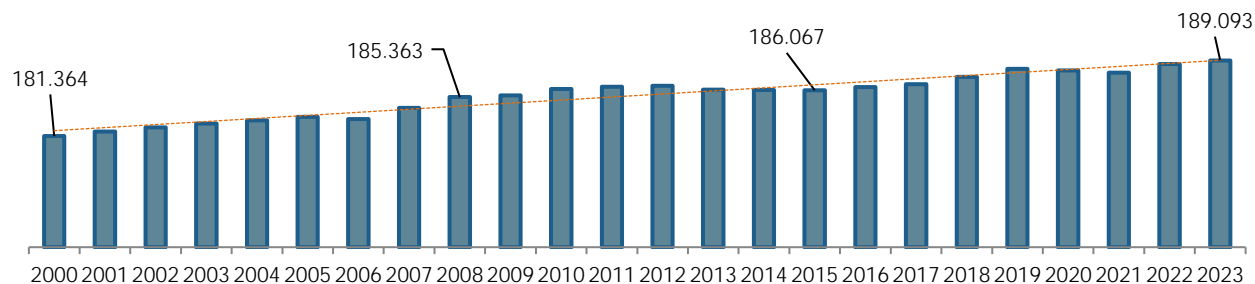
Donostia- San Sebastián cuenta con un **total de 189.093 habitantes en 2023**. Tras las pérdidas de población registradas entre 2010 y 2021, Donostia-San Sebastián ha vuelto a experimentar un crecimiento poblacional entre 2022 y 2023.

De los municipios del entorno, el siguiente en tamaño es Errenteria con 39.665 habitantes, seguido de Hernani (20.647 habitantes).

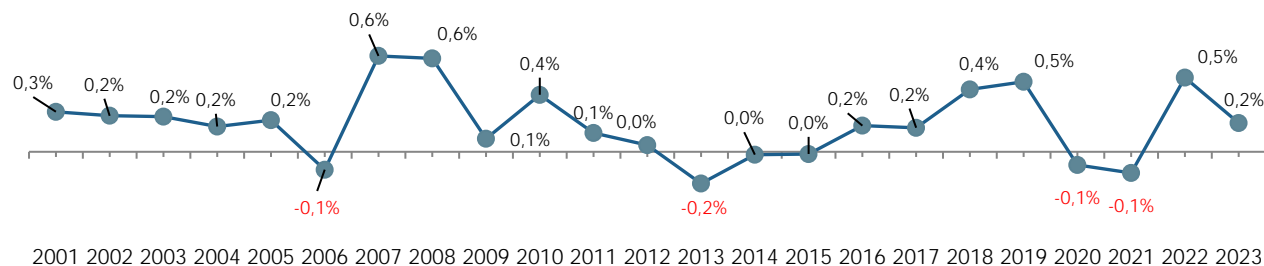
El resto de los municipios tienen una población inferior a los 20.000 habitantes.



Evolución de la población de Donostia-San Sebastián, 2000-2023



Evolución de la tasa de variación anual de la población de Donostia-San Sebastián, 2005-2023



Fuente: Open Data. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

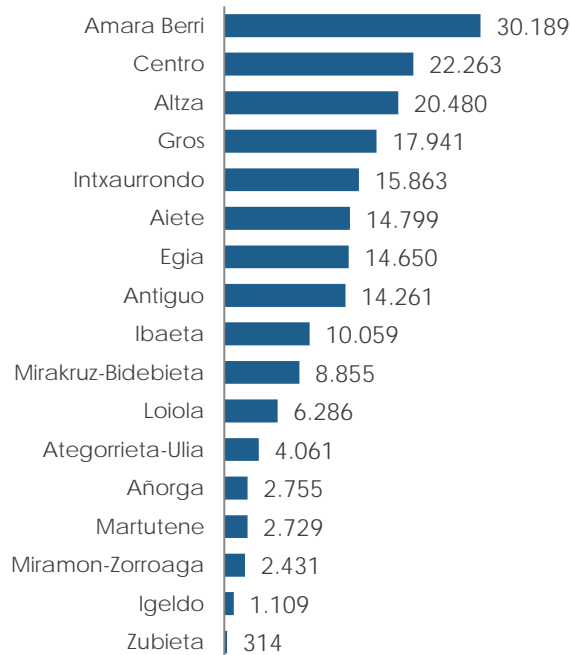
3.1. Evolución de la población

El barrio más poblado es Amara Berri, con 30.189 habitantes, seguido de Centro (22.263), Altza (20.480) y Gros (17.941). Entre los cuatro barrios acumulan cerca de la mitad de la población del municipio (48,1%).

Atendiendo a la evolución, destacan los barrios de Añorga, Miramon-Zorroaga y Loiola como las zonas que más han crecido en términos porcentuales en los últimos diez años, con crecimientos del 29,9%, 28,4% y 27,6% respectivamente.

Por el contrario, los barrios de Gros (-5,9%), Antiguo (-4%), Martutene (-3,8%), Mirakruz-Bidebieta (-1,9%) y Egia (-1,3%) presentan una pérdida poblacional.

Población de Donostia-San Sebastián por barrios, 2023



Barrio	2013	2018	2023	%	Δ 2013-2023
Aiete	14.261	14.471	14.799	7,8%	3,8%
Altza	20.212	20.451	20.480	10,8%	1,3%
Amara Berri	28.859	30.473	30.189	16,0%	4,6%
Antiguo	14.853	14.601	14.261	7,5%	-4,0%
Añorga	2.121	2.248	2.755	1,5%	29,9%
Ategorrieta-Ulía	4.087	4.051	4.061	2,1%	-0,6%
Centro	22.217	21.914	22.263	11,8%	0,2%
Egia	14.838	15.084	14.650	7,7%	-1,3%
Gros	19.066	18.434	17.941	9,5%	-5,9%
Ibaeta	9.590	9.860	10.059	5,3%	4,9%
Igeldo	1.047	1.064	1.109	0,6%	5,9%
Intxaurrondo	15.911	15.455	15.863	8,4%	-0,3%
Loiola	4.927	5.085	6.286	3,3%	27,6%
Martutene	2.838	2.707	2.729	1,4%	-3,8%
Mirakruz-Bidebieta	9.027	8.948	8.855	4,7%	-1,9%
Miramon-Zorroaga	1.894	2.235	2.431	1,3%	28,4%
Zubieta	286	287	314	0,2%	9,8%
Landarbaso	17	15	20	0,0%	17,6%
Sin información	76	36	28	0,0%	-63,2%
TOTAL	186.127	187.419	189.093	100,0%	1,6%

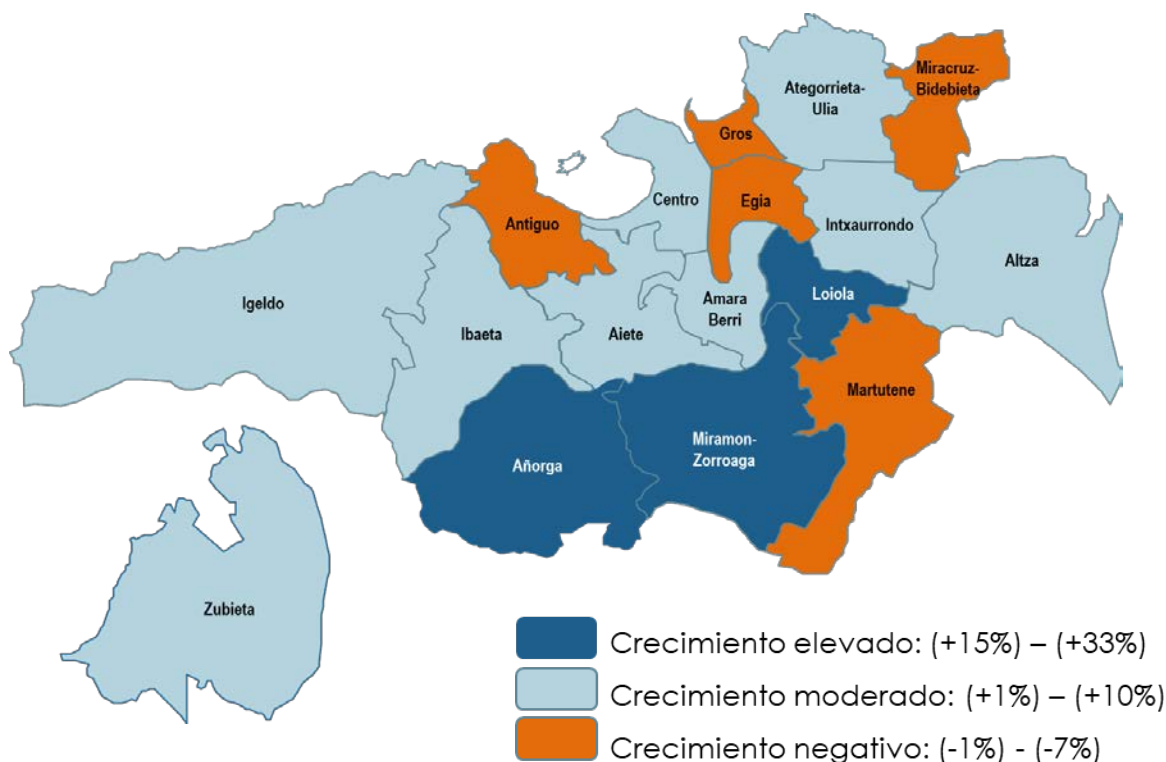
Fuente: Open Data. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

Tendencias demográficas

3.3. Evolución de la población por barrios

En el siguiente mapa se pueden comprobar las zonas de crecimiento de la ciudad, diferenciando los barrios que han registrado un crecimiento moderado de los que han experimentado un crecimiento más fuerte. Asimismo, se presentan en color naranja los barrios que han sufrido una pérdida poblacional en los últimos diez años.

Evolución de la población de Donostia-San Sebastián por barrios, 2013-2023



Fuente: Open Data. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

3

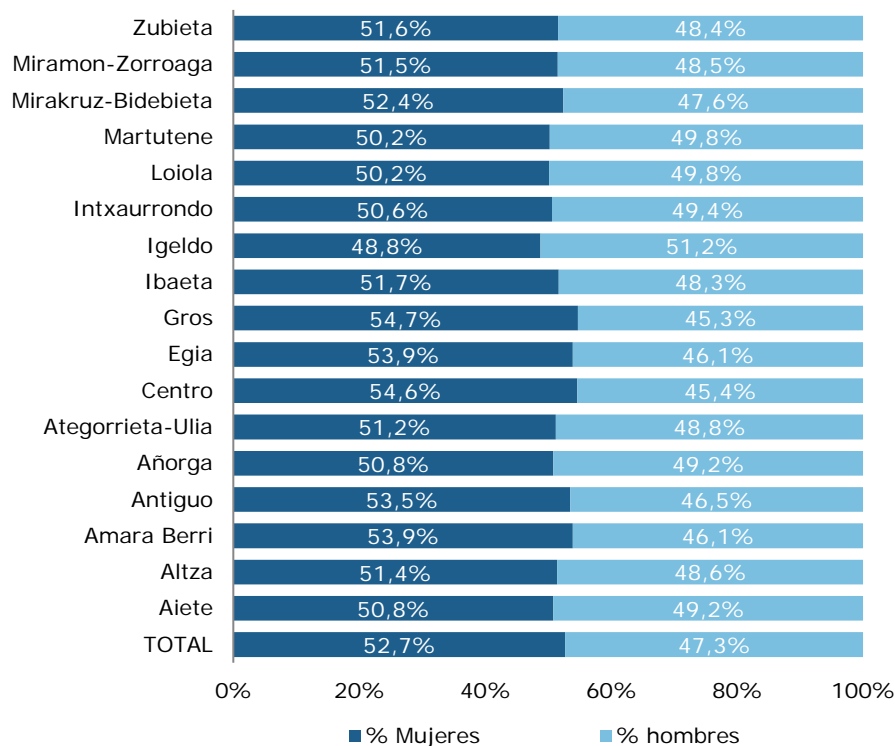
Tendencias demográficas

3.4. La población por sexo

El 53% de la población de Donostia-San Sebastián (99.659 personas) son mujeres. Los hombres representan el 47% de la población del municipio (89.434).

Este índice es superior en el Centro (55%), Gros (55%) y Amara Berri (54%), Egia (54%) y el Antiguo (53,5%), barrios más envejecidos en los que hay una mayor presencia de hogares en los que residen mujeres mayores solas.

Población de Donostia-San Sebastián por sexo y barrios, 2023



Barrio	Mujeres	Hombres	Total
Aiete	7.518	7.281	14.799
Altza	10.532	9.948	20.480
Amara Berri	16.269	13.920	30.189
Antiguo	7.629	6.632	14.261
Añorga	1.400	1.355	2.755
Ategorrieta-Ulía	2.079	1.982	4.061
Centro	12.157	10.106	22.263
Egia	7.900	6.750	14.650
Gros	9.815	8.126	17.941
Ibaeta	5.196	4.863	10.059
Igeldo	541	568	1.109
Intxaurrondo	8.024	7.839	15.863
Loiola	3.153	3.133	6.286
Martutene	1.371	1.358	2.729
Mirakruz-Bidebieta	4.637	4.218	8.855
Miramón-Zorroaga	1.252	1.179	2.431
Zubieta	162	152	314
Landarbaso	8	12	20
Sin información	16	12	28
TOTAL	99.659	89.434	189.093

Fuente: Open Data. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

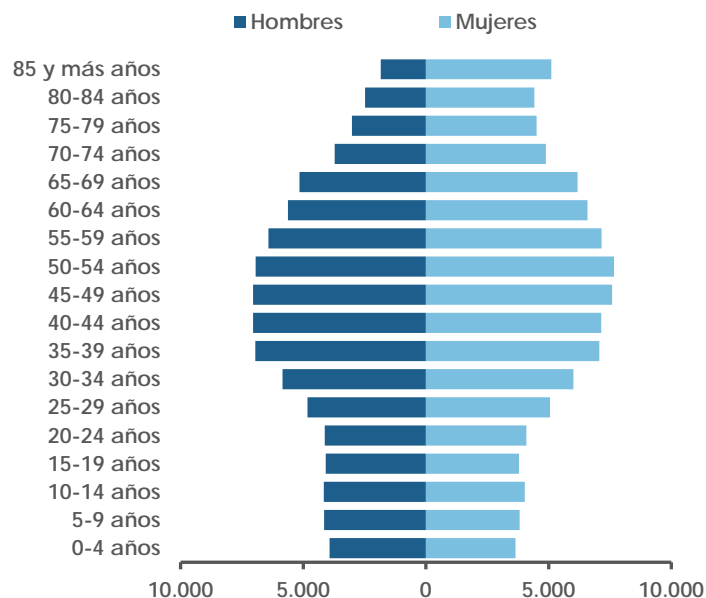
Tendencias demográficas

3.5. Evolución de la pirámide de población

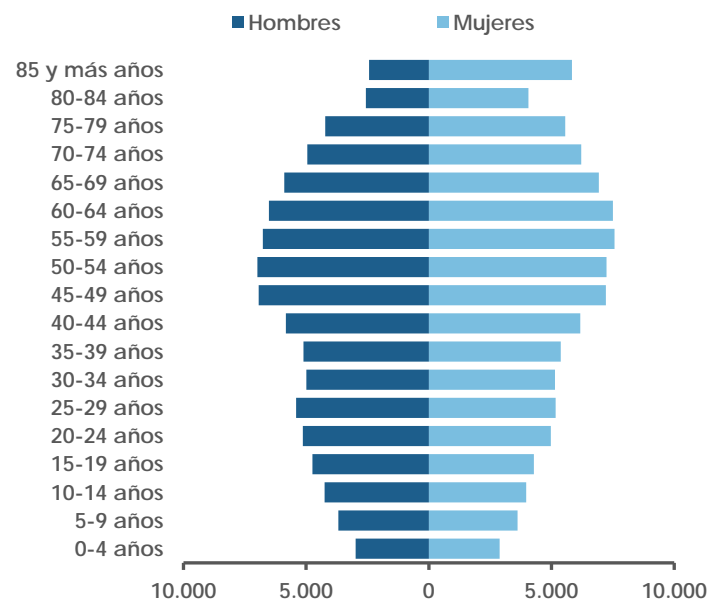
Donostia-San Sebastián está experimentando un claro envejecimiento poblacional en los últimos años.

De acuerdo a la estructura poblacional de Donostia-San Sebastián, los tramos de edad que concentran un mayor número de habitantes se sitúan entre los 45 y 69 años. La pirámide de población muestra la mayor presencia de mujeres, sobre todo a partir de los 70 años de edad, en coherencia con una mayor esperanza de vida de las mujeres.

Pirámide de población de Donostia-San Sebastián, 2013



Pirámide de población de Donostia-San Sebastián, 2023



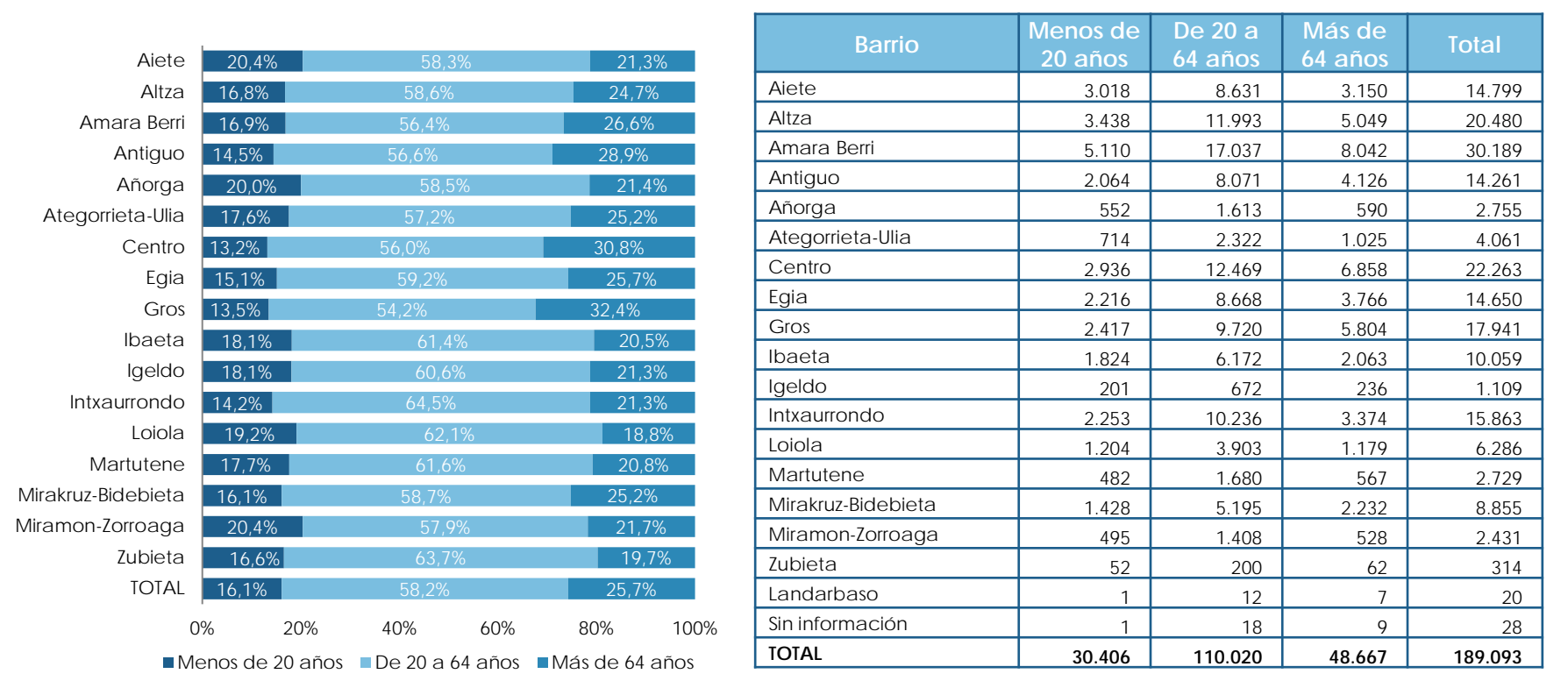
Fuente: Open Data. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

3.5. Evolución de la pirámide de población

Por grupos de edad, Donostia-San Sebastián cuenta con 48.667 personas de más de 64 años (26% del total). Su peso es muy superior al de las personas menores de 20 años (16%, 30.406 personas). Por su parte, 110.020 habitantes de Donostia-San Sebastián (58%) tienen entre 20 y 64 años.

El índice de envejecimiento de la población de Donostia es superior al registrado en el conjunto de Gipuzkoa (23,3%).

Población de Donostia-San Sebastián por grupos de edad y barrios, 2023



Fuente: Open Data. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

Tendencias demográficas

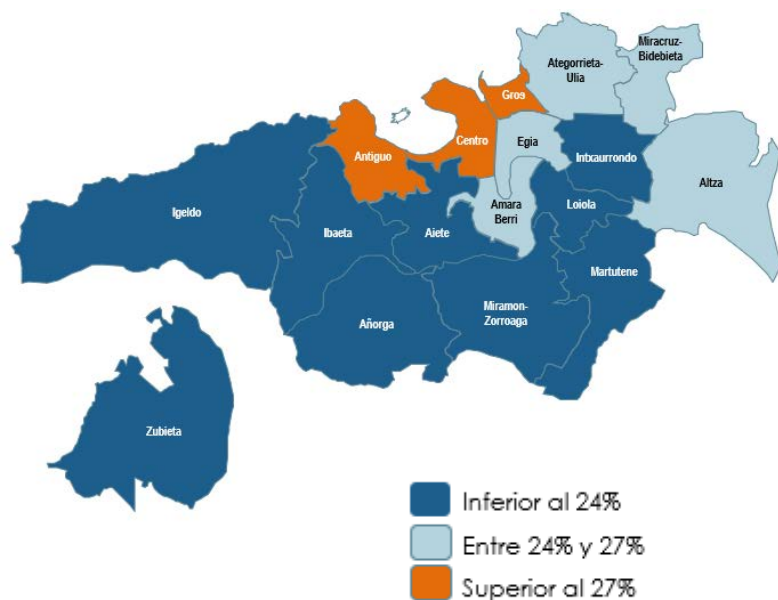
3.6. Evolución de la población por grandes grupos de edad

Los barrios con las mayores tasas de población de más de 64 años son Gros (32,4%), Centro (30,8%) y Antiguo (28,9%).

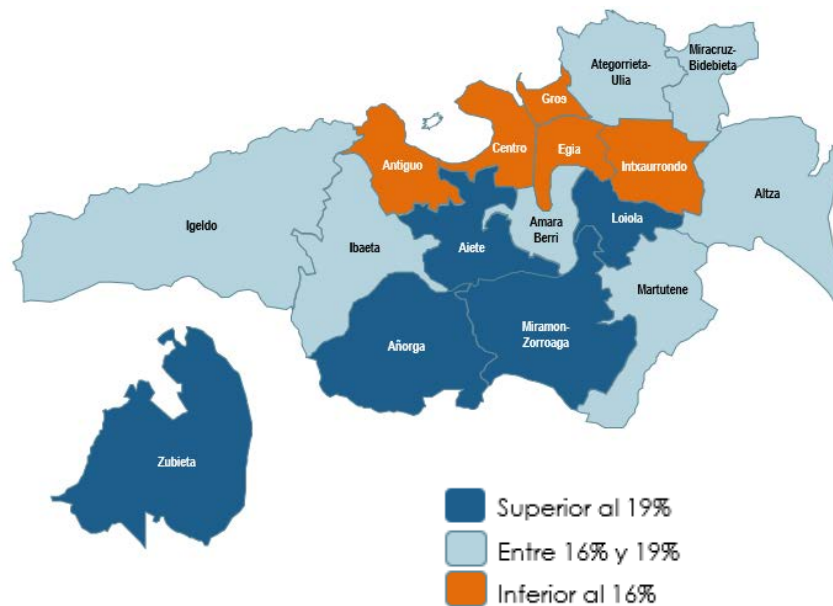
Por el contrario, los barrios con una mayor tasa de población de menores de 20 años son Miramon-Zorroaga (21,7%), Aiete (21,3%), Añorga (21,4%), Igeldo (21,3%), Intxaurrondo (21,3%), Martutene (20,8%) e Ibeata (20,5%).

Los barrios del Antiguo, Centro y Gros son los que presentan un mayor envejecimiento puesto que presentan las mayores tasas de personas mayores y las menores tasas de personas jóvenes.

Tasa de población mayor de 64 años por barrios, 2023



Tasa de población menor de 20 años por barrios, 2023



Fuente: Estadística municipal de habitantes, Eustat

Tendencias demográficas

3.7. La población joven de 18 a 34 años

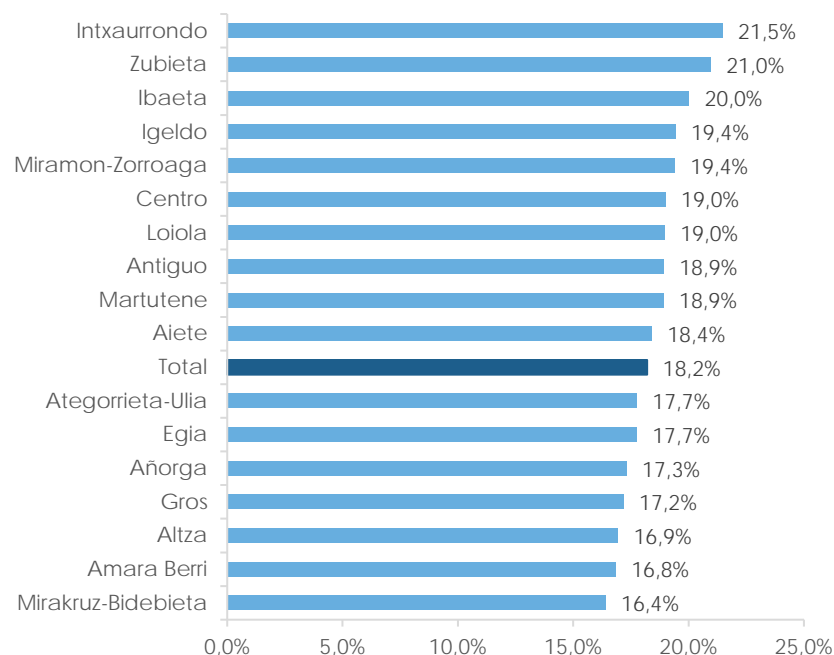
En Donostia-San Sebastián residen 34.421 personas de 18 a 34 años de edad, lo que representa el 18% de la población total del municipio.

El 15% de la población joven reside en Amara Berri, el 12% en el Centro, un 10% en Altza y otro 10% en Intxaurrondo. Entre estos 4 barrios se encuentran cerca de la mitad de las personas jóvenes del municipio (47% del total)

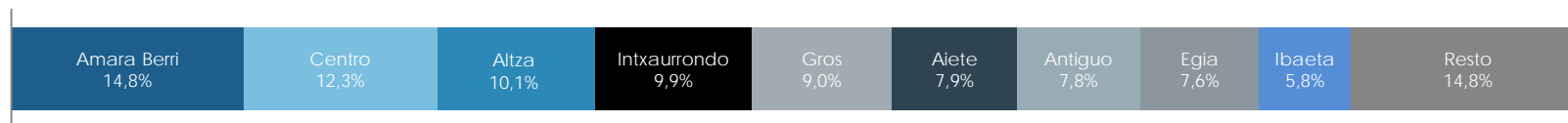
Atendiendo al peso de la población joven por barrios, Intxaurrondo es el barrio que alcanza una mayor proporción de jóvenes de entre 18 y 34 años (20,5% del total de la población del barrio). Le siguen a continuación los barrios de Zubietal e Ibaeta y con una proporción de 21% y del 20% de población joven respectivamente.

En el extremo opuesto, Mirakruz-Bidebieta (16,4%), Amara Berri (16,8%) y Altza (16,9%) son los barrios con menor proporción de personas de entre 18 y 34 años.

Peso de la población joven (18-34 años) por barrios (%)



Distribución de la población de 18 a 34 años por barrios, 2023



Fuente: Open Data. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

Tendencias demográficas

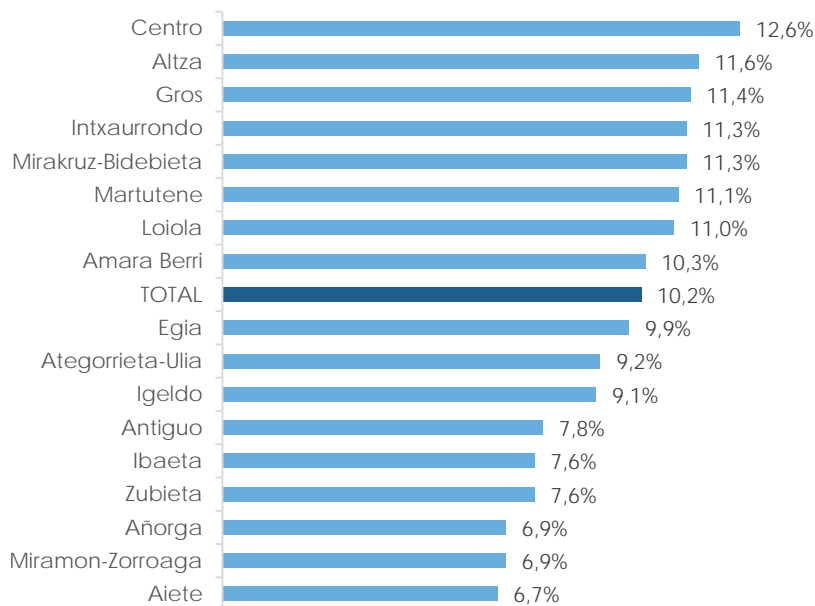
3.8. La población extranjera

En Donostia-San Sebastián, 19.309 personas (el 10,2% del total) tienen nacionalidad extranjera.

Los barrios con mayor proporción de personas extranjeras son el Centro (12,6%), Altza (11,6%) y Gros (11,4%).

Los países del continente americano son los que aportan un mayor número de población extranjera. El ranking lo encabezan Honduras, Nicaragua, Colombia, Marruecos e Italia.

Población de nacionalidad extranjera (% sobre el total del barrio), 2023



Barrio	Población de nacionalidad extranjera	Distribución sobre el total (% vertical)	% sobre la población total del barrio
Aiete	985	5,1%	6,7%
Altza	2.380	12,3%	11,6%
Amara Berri	3.110	16,1%	10,3%
Antiguo	1.112	5,8%	7,8%
Añorga	189	1,0%	6,9%
Ategorrieta-Ulía	375	1,9%	9,2%
Centro	2.815	14,6%	12,6%
Egia	1.457	7,5%	9,9%
Gros	2.051	10,6%	11,4%
Ibaeta	760	3,9%	7,6%
Igeldo	101	0,5%	9,1%
Intxaurrondo	1.792	9,3%	11,3%
Loiola	689	3,6%	11,0%
Martutene	302	1,6%	11,1%
Mirakruz-Bidebieta	999	5,2%	11,3%
Miramón-Zorroaga	168	0,9%	6,9%
Zubieta	24	0,1%	7,6%
TOTAL	19.309	100,0%	10,2%

Fuente: Open Data. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

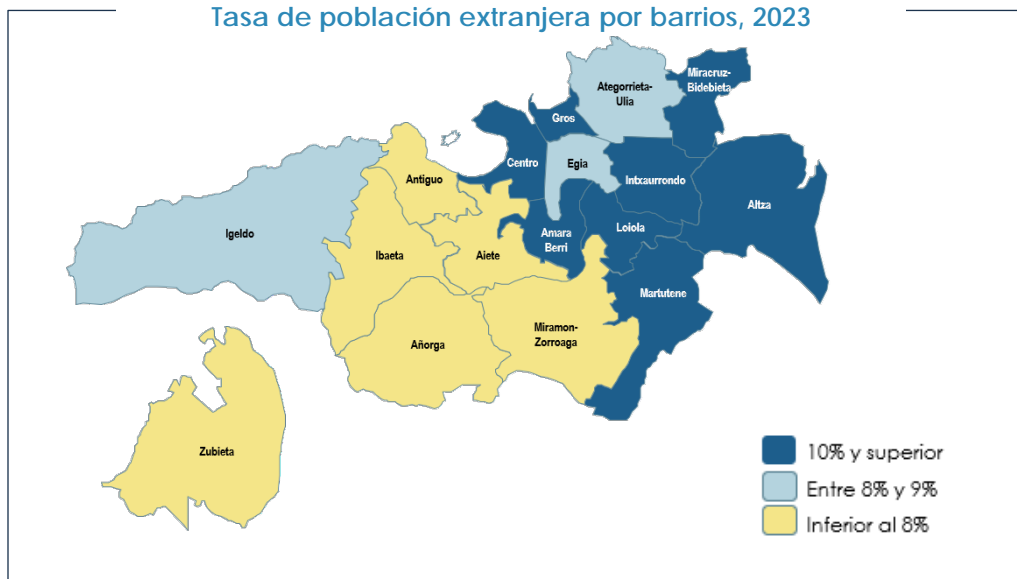
3.8. La población extranjera

Tomando como fuente la Estadística municipal de habitantes de Eustat, el peso de la población de nacionalidad extranjera de Donostia San Sebastián es algo más bajo, del 9,6%, muy similar al de Gipuzkoa (9,3%). De los municipios del entorno, la presencia de población extranjera es muy superior en el municipio de Pasaia (12,7%).

Porcentaje población extranjera, 2023

Donostia	Donostialdea	Gipuzkoa
9,6%	9,1%	9,3%

Tasa de población extranjera por barrios, 2023



Fuente: Estadística municipal de habitantes, Eustat

Tasa de población extranjera en los municipios del entorno, 2023

	% de población de nacionalidad extranjera
Pasaia	12,7%
Donostia-San Sebastián	9,6%
Lasarte-Oria	9,5%
Hernani	9,2%
Errenteria	9,0%
Orio	8,8%
Usurbil	6,5%
Astigarraga	5,3%

Grupos de países por nacionalidad de la población de Donostia-San Sebastián, 2023

GRUPOS DE PAÍSES POR NACIONALIDAD	%
España	90,40%
Resto de América	2,90%
América del Sur	2,10%
Resto de Europa	1,50%
Europa del Este	1,20%
Asia y Oceanía	0,80%
Países del Magreb	0,80%
Resto de África	0,20%
Total	100,0%

Tendencias demográficas

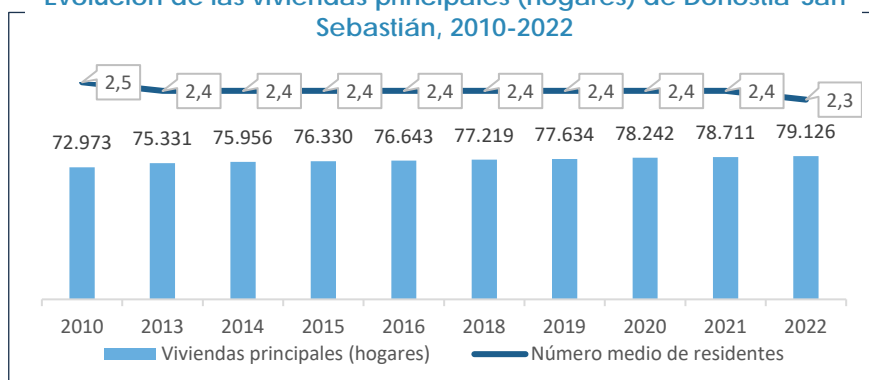
3.9. Evolución de los hogares y el tamaño familiar

En Donostia-San Sebastián se contabilizan un total de **79.126 hogares**.

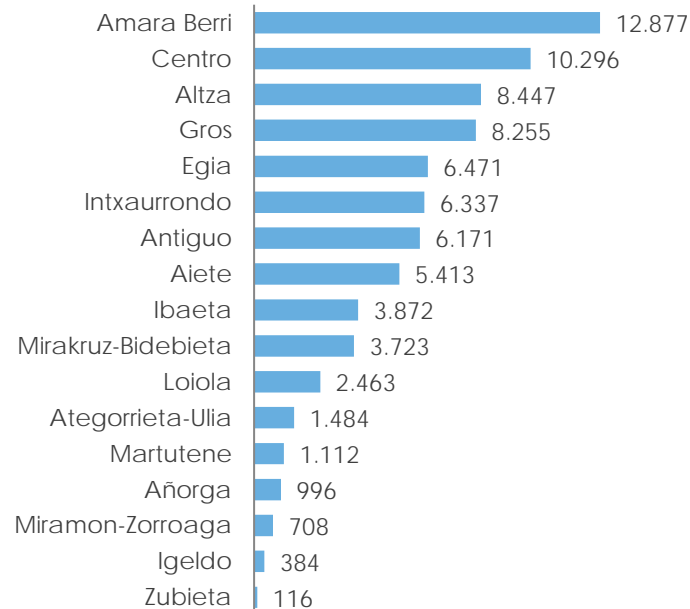
La ciudad mantiene la tendencia de crecimiento de las unidades familiares, con una progresiva reducción del tamaño familiar hasta alcanzar un tamaño medio de 2,3 personas por hogar en 2023.

El mayor número de hogares se concentra en Amara Berri (12.877), Centro (10.296), Altza (8.447) y Gros (8.255).

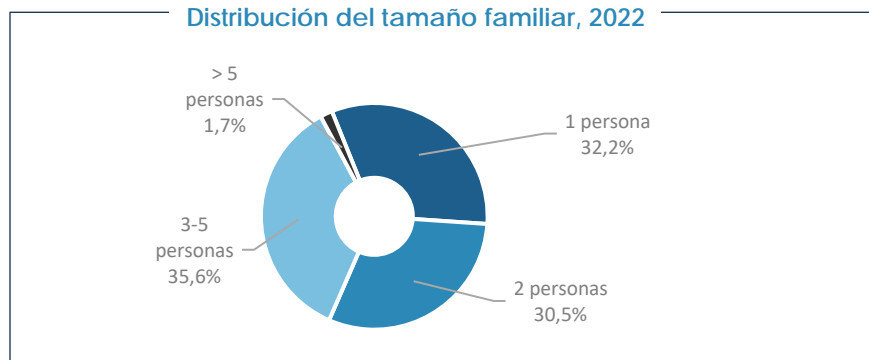
Evolución de las viviendas principales (hogares) de Donostia-San Sebastián, 2010-2022



Evolución de los hogares (viviendas principales) por barrios, 2022



Distribución del tamaño familiar, 2022



Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Viviendas.

Tendencias demográficas

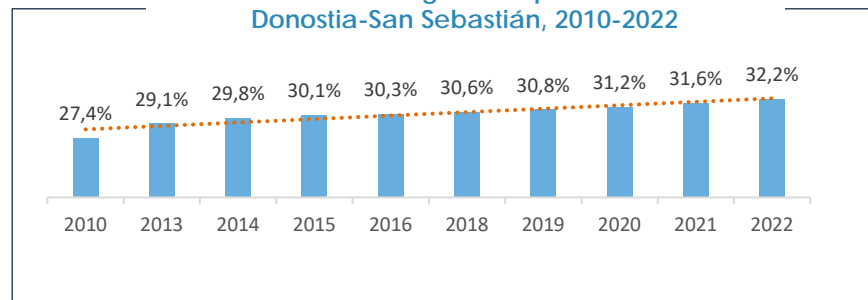
En el 32,2% de los hogares de la ciudad reside una sola persona.

Por barrios, el porcentaje de hogares unipersonales es todavía superior en el Centro (40%), Gros (36,7%) y Egia (34,9%).

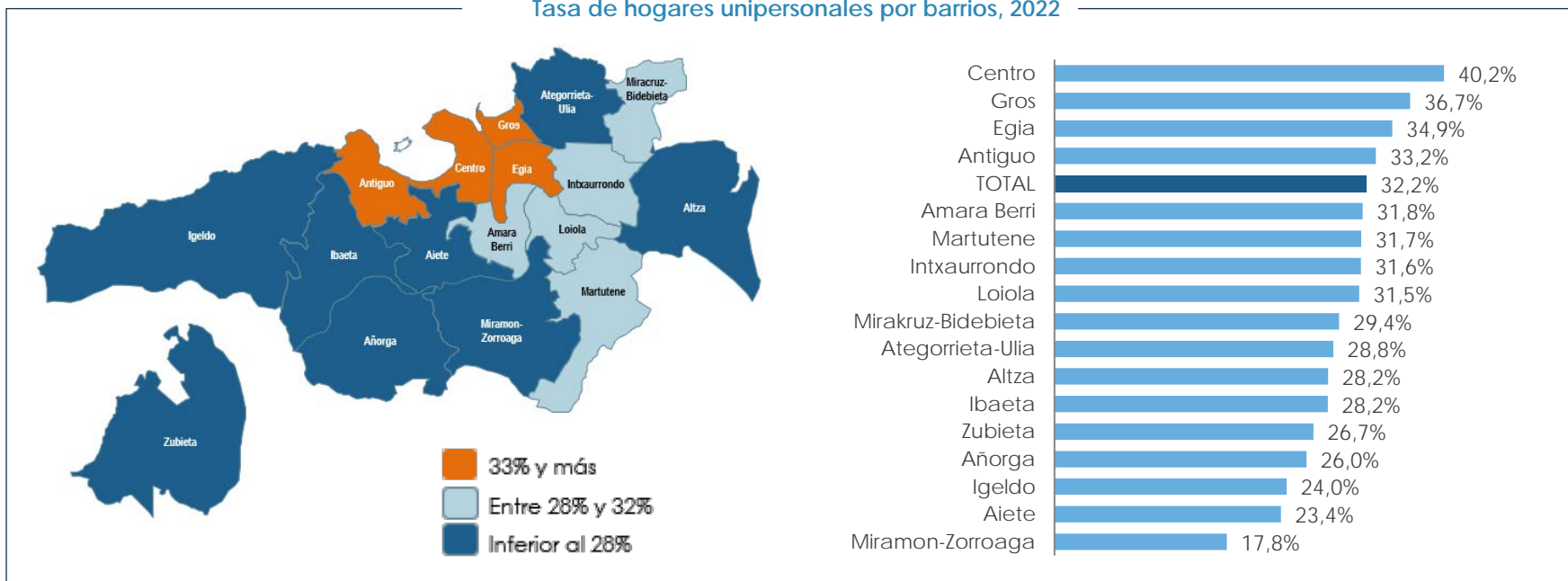
Por el contrario, la tasa de hogares unipersonales es especialmente baja en Miramón-Zorroaga (17,8%), Aiete (23,4%), Igeldo (24%) y Añorga (26%).

3.9. Evolución de los hogares y el tamaño familiar

Evolución de hogares unipersonales en Donostia-San Sebastián, 2010-2022



Tasa de hogares unipersonales por barrios, 2022



Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Viviendas.

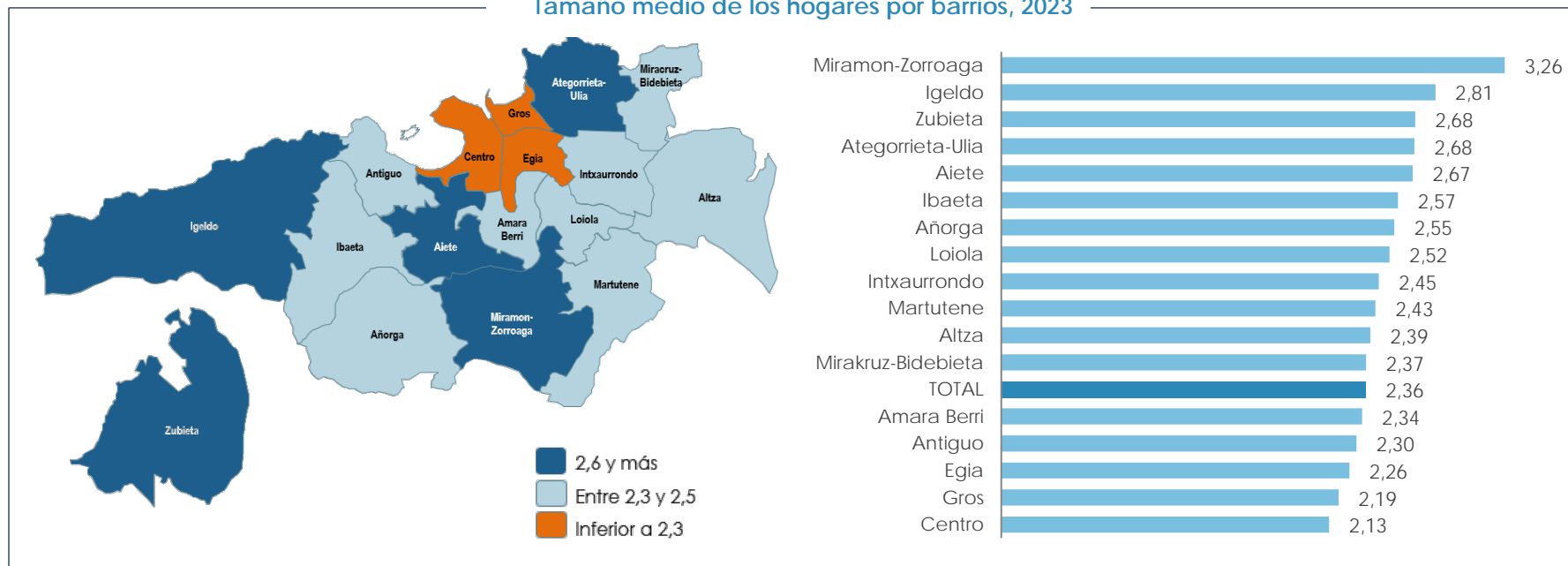
Tendencias demográficas

3.9. Evolución de los hogares y el tamaño familiar

El tamaño medio del hogar en Donostia-San Sebastián es de **2,36 personas por hogar**, cifra similar al registrado en el conjunto de la CAE (2,4 personas por hogar).

Destacan barrios como Miramón-Zorroaga (3,3), Igeldo (2,8), Zubieta (2,7), Ategorrieta-Ulía (2,7) y Aiete (2,7) por tener los promedios más elevados de la ciudad, mientras que los barrios de Centro y Gros tienen los menores tamaños medios, barrios que como se ha comprobado anteriormente, concentran la mayor proporción de hogares unipersonales.

Tamaño medio de los hogares por barrios, 2023



Fuente: Padrón municipal. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

3.10. Personas con discapacidad reconocida y problemas de movilidad

En el municipio de Donostia-San Sebastián residen un total de 3.838 personas con un 33% o más de discapacidad reconocida y problemas de movilidad. Las tres cuartas partes de esta población tienen más de 60 años y una de cada tres personas tiene más de 80 años (1.295 personas).

Los barrios de Amara Berri, Centros y Altza acumulan el mayor número de personas con discapacidad reconocida y problemas de movilidad.

En cuanto al barrio de Intxaurrondo, barrio con una mayor proporción de viviendas sin ascensor (31% de las viviendas), se contabilizan un total de 376 personas con discapacidad reconocida y problemas de movilidad.

Personas con discapacidad con problemas de movilidad (>=33%) por sexo y por edad, 2023

Barrio	Personas con discapacidad (>=33% con problemas de movilidad)		
	Mujeres	Hombres	Total
Aiete	97	134	231
Altza	207	202	409
Amara Berri	272	237	509
Antiguo	171	163	334
Añorga	20	13	33
Ategorrieta-Ulía	56	55	111
Centro	243	176	419
Egia	210	133	343
Gros	243	162	405
Ibaeta	109	91	200
Igeldo	4	5	9
Intxaurrondo	217	159	376
Loiola	54	54	108
Martutene	22	22	44
Miracruz-Bidebieta	129	103	323
Miramon-Zorroaga	32	40	72
Zubieta	2	1	3
TOTAL	2.088	1.750	3.838

Barrio	Personas con discapacidad (>=33% con problemas de movilidad)					
	0-20 años	21-40 años	41-60 años	61-80 años	>80 años	Total
Aiete	13	17	57	95	49	231
Altza	18	6	78	196	111	409
Amara Berri	23	29	98	185	174	509
Antiguo	5	15	48	137	129	334
Añorga	3	0	5	15	10	33
Ategorrieta-Ulía	4	2	22	48	35	111
Centro	2	10	49	170	188	419
Egia	10	13	46	131	143	343
Gros	6	10	54	202	133	405
Ibaeta	13	10	52	76	49	200
Igeldo	0	1	2	3	3	9
Intxaurrondo	5	11	74	173	113	376
Loiola	5	2	23	43	35	108
Martutene	0	0	6	24	14	44
Miracruz-Bidebieta	2	7	33	99	91	323
Miramon-Zorroaga	2	7	16	29	18	72
Zubieta	1	0	0	2	0	3
TOTAL	112	140	663	1.628	1.295	3.838

Fuente: Elkartu

Tendencias demográficas

3.11. Los movimientos migratorios

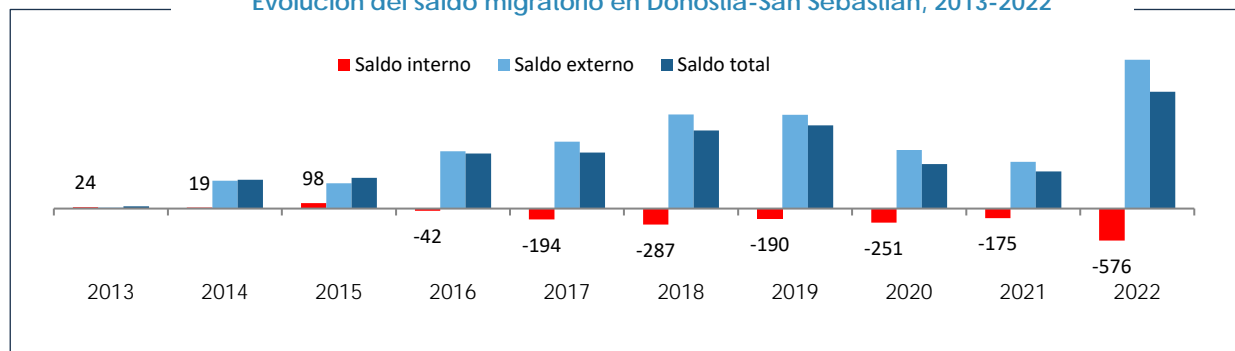
El análisis de los movimientos migratorios arroja un saldo positivo en Donostia-San Sebastián en los últimos años, siendo especialmente elevado en el año 2022. Este saldo positivo ha sido gracias al aporte de personas llegadas de fuera de Euskadi, puesto que el saldo migratorio interno ha sido negativo.

El saldo migratorio interno mide los movimientos de las personas residentes entre municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Se calcula por la diferencia entre las personas que llegan al municipio procedentes de otros municipios de la CAE y las que salen de ese mismo municipio a otros de la Comunidad Autónoma.

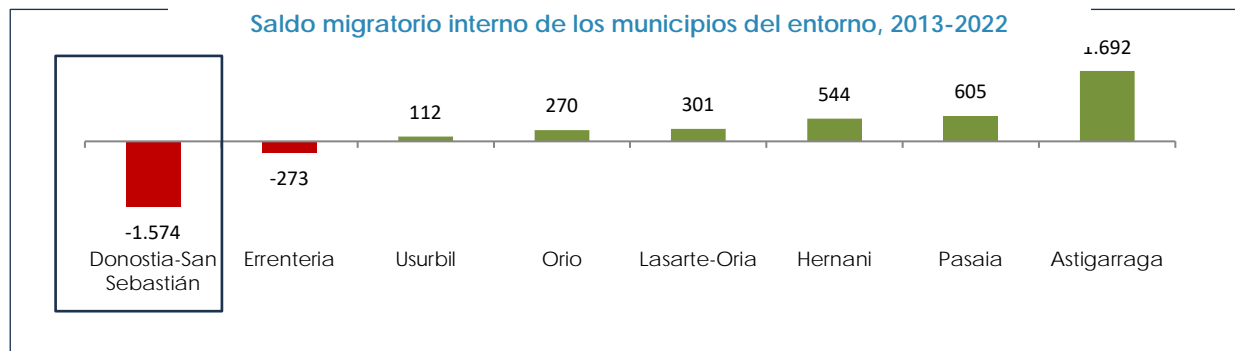
Este análisis pone de manifiesto un saldo migratorio negativo de Donostia-San Sebastián en favor de otros municipios de la Comunidad Autónoma y, principalmente, del entorno de la capital guipuzcoana. El municipio de Astigarraga es el principal receptor de los municipios limítrofes a Donostia-San Sebastián, arrojando un saldo positivo de 1.692 personas en los últimos diez años, cifra similar al saldo negativo de Donostia en el mismo periodo (-1.574 personas).



Evolución del saldo migratorio en Donostia-San Sebastián, 2013-2022



Saldo migratorio interno de los municipios del entorno, 2013-2022



Fuente: Estadística de Movimientos Migratorios, EUSTAT

3

Tendencias demográficas

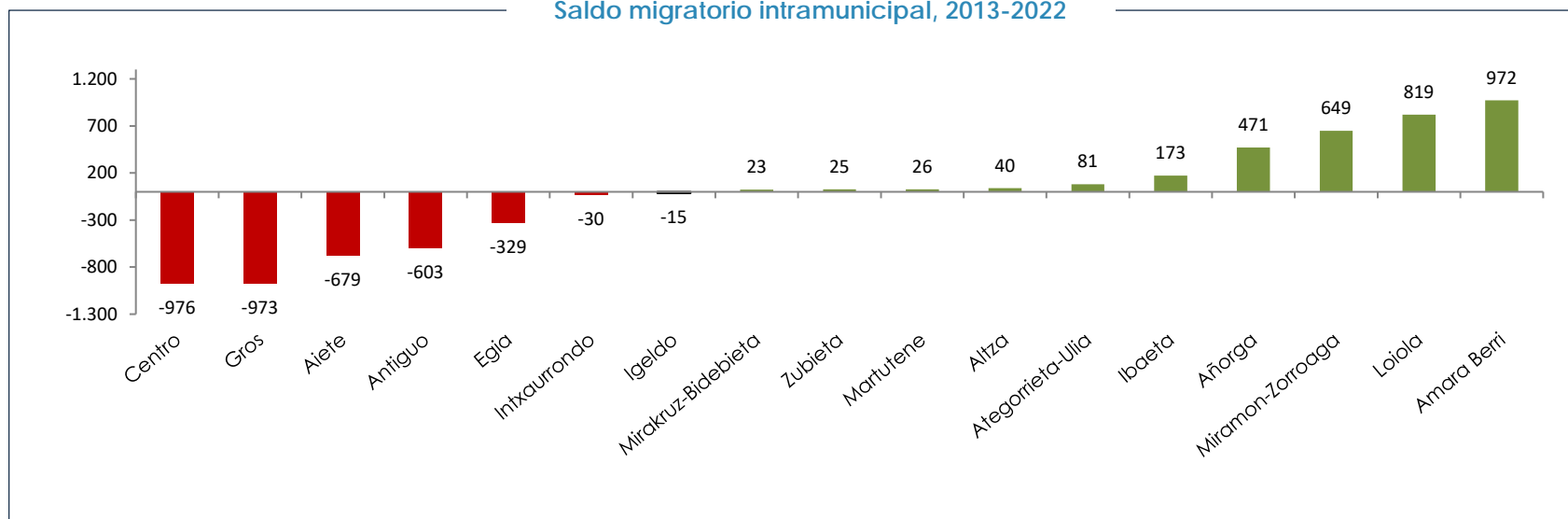
3.11. Los movimientos migratorios

En este apartado se analizan los movimientos intramunicipales. En este análisis se comprueba que, dentro del municipio, ha habido movimientos de personas que han cambiado su barrio de residencia dentro de Donostia-San Sebastián.

Los datos ponen de manifiesto cuáles han sido los barrios receptores de población que se traslada desde otros barrios de la misma ciudad. Así, en estos últimos diez años, los principales barrios receptores de personas que se desplazan dentro del mismo municipio han sido Amara Berri, Loiola, Miramon-Zorroaga y Añorga.

Por el contrario, un volumen importante de personas ha dejado los barrios del Centro, Gros, Aiete y Antiguo para residir en otros barrios del municipio.

Saldo migratorio intramunicipal, 2013-2022



Fuente: Estadística de Movimientos Migratorios, EUSTAT



4

Análisis socioeconómico

4.1. La población en relación con la actividad

En 2023, Donostia-San Sebastián tiene 123.139 personas afiliadas a la Seguridad Social (promedio anual) y 6.626 personas paradas registradas (diciembre 2023).

Atendiendo a los datos de la Estadística de la PRA (Población en relación con la actividad) de 2022, la población ocupada supone el 44,6% de la población total del municipio, siendo menor en el caso de las mujeres (42,7%) que de los hombres (46,6%).

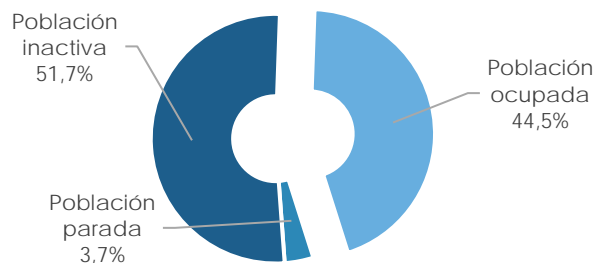
La tasa de paro se sitúa en el 7,7% (dato de 2022). La tasa de paro de las mujeres es algo más elevada que la de los hombres: 8,2% frente al 7,2%.

Población de Donostia-San Sebastián en relación con la actividad, 2022

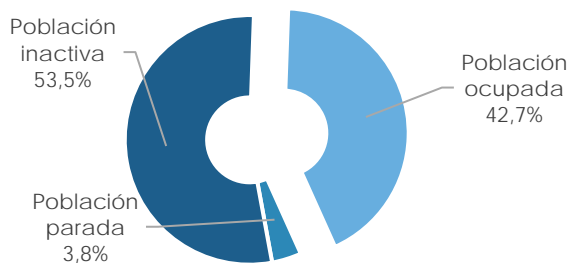
	Mujeres	Hombres	Total
Población ocupada	41.080	39.889	85.500
Población parada	3.689	3.089	6.787
Población inactiva	51.411	42.602	94.013
Total	96.189	85.500	181.679

Fuente: Eustat. Población en relación con la actividad (PRA).

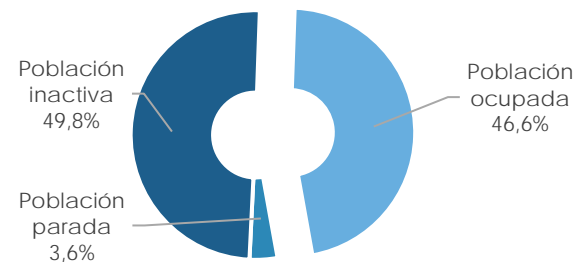
Distribución de la población según situación laboral, 2022



Distribución de las mujeres según situación laboral, 2022



Distribución de los hombres según situación laboral, 2022



Fuente: Eustat. Población en relación con la actividad (PRA).

Análisis socioeconómico

4.1. La población en relación con la actividad

De cara al análisis comparativo por barrios, los últimos datos disponibles corresponden a la estadística de 2021.

La tasa de paro para el conjunto de Donostia-San Sebastián ascendía en 2021 al 9,5%, oscilando entre el 6,4% de Miramon-Zorroaga y el 11,9% de Mirakruz-Bidebieta.

En lo que respecta a la tasa de inactividad, es el 52,7% para el conjunto de la población. Se observa una mayor tasa de inactividad en los barrios más céntricos, en los que la proporción de personas mayores es más elevada. En concreto, en el Centro (56,6%) y en Gros (56,1%). Por el contrario, los barrios con menor tasa de inactividad son Aiete, Martutene e Ibaeta, con tasas en torno al 49,2%.

Datos del mercado de trabajo por barrios, 2021

Barrio*	Hombres			Mujeres			Total			
	Ocupados	Parados	Inactivos	Ocupadas	Paradas	Inactivas	Población ocupada	Población parada	Población inactiva	Total
Aiete	3.299	244	3.444	3.133	292	3.778	6.432	536	6.987	14.190
Altza	4.304	522	4.764	4.065	569	5.448	8.369	1.091	10.212	19.672
Amara Berri	6.013	544	6.951	6.575	660	8.803	12.588	1.204	15.754	29.546
Antiguo	2.878	242	3.316	2.966	236	4.221	5.844	478	7.537	13.859
Añorga	527	32	568	492	48	624	1.019	80	1.192	2.291
Ategorrieta-Ulía	843	71	985	780	85	1.194	1.623	156	2.179	3.958
Centro	4.002	422	5.148	4.307	437	6.791	8.309	859	11.939	21.107
Egia	3.033	324	3.232	3.328	382	4.126	6.361	706	7.358	14.425
Gros	3.370	350	4.183	3.614	400	5.689	6.984	750	9.872	17.606
Ibaeta	2.268	170	2.236	2.279	192	2.532	4.547	362	4.768	9.677
Igeldo	240	19	278	227	20	270	467	39	548	1.054
Intxaurrondo	3.457	450	3.505	3.436	443	3.867	6.893	893	7.372	15.158
Loiola	1.295	152	1.441	1.313	145	1.455	2.608	297	2.896	5.801
Martutene	592	66	605	594	73	677	1.186	139	1.282	2.607
Mirakruz-Bidebieta	1.812	214	2.052	1.771	268	2.502	3.583	482	4.554	8.619
Miramón-Zorroaga	511	30	571	468	37	666	979	67	1.237	2.283
Zubieta	47	4	64	54	5	56	101	9	120	230
Landarbaso	5	0	2	2	0	4	7	0	6	13
TOTAL	38.496	3.856	43.345	39.404	4.292	52.703	77.900	8.148	96.048	182.096

* El último dato disponible a nivel de barrios corresponde al año 2021

Fuente: Eustat. Población en relación con la actividad (PRA).

Análisis socioeconómico

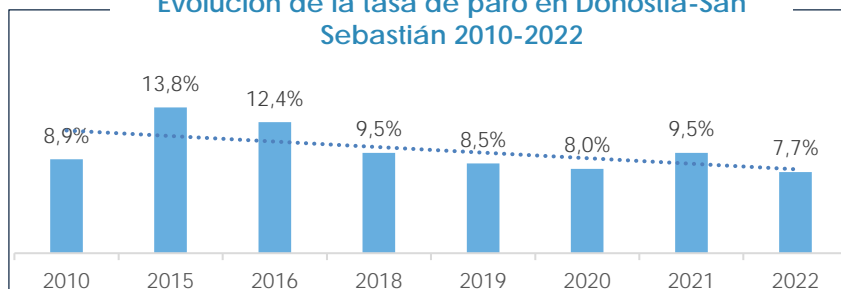
4.2. Evolución de la tasa de paro

Analizando la evolución de la tasa de paro en los últimos años, se aprecia una trayectoria claramente descendente desde el ejercicio 2015, con la salvedad del incremento observado en 2021.

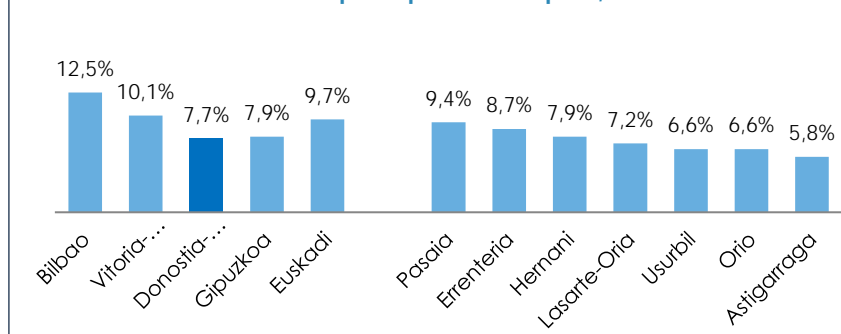
Por su parte, se aprecia en Donostia-San Sebastián, un nivel de paro sensiblemente inferior al observado en las otras dos capitales vascas: Bilbao (12,5%) y Vitoria-Gasteiz (10,1%).

En cuanto a los municipios del entorno, Pasaia y Errenteria registran las tasas de paro más elevadas, 9,4% y 8,7% respectivamente.

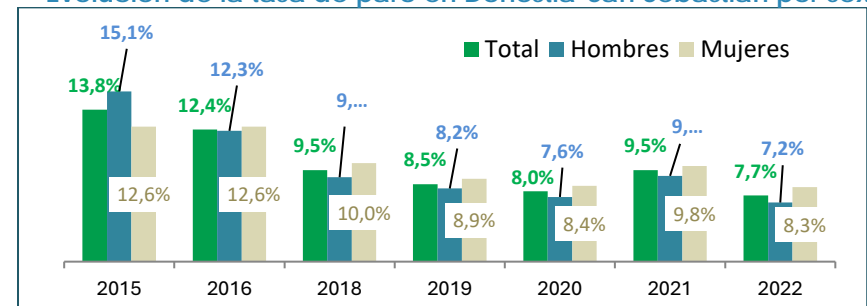
Evolución de la tasa de paro en Donostia-San Sebastián 2010-2022



Tasa de paro por municipios, 2022



Evolución de la tasa de paro en Donostia-San Sebastián por sexo



Fuente: Eustat. Población en relación con la actividad (PRA).



4.3. La renta media familiar y personal disponible

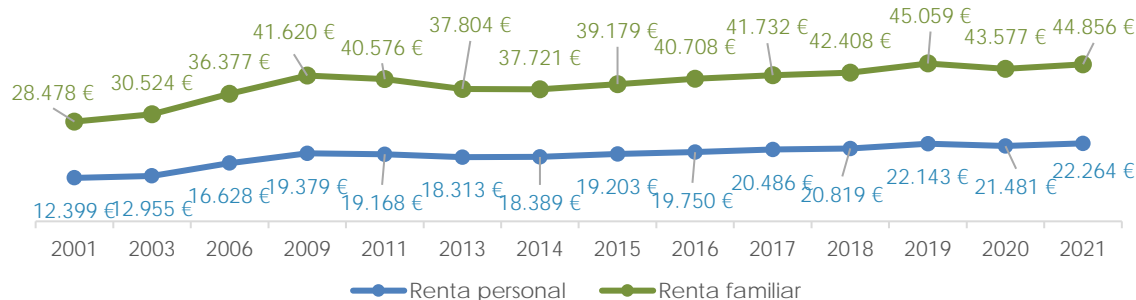
Tomando como referencia los últimos datos disponibles (2021), la renta media familiar disponible alcanza en Donostia-San Sebastián los 44.856 euros, promedio superior a la del conjunto de Gipuzkoa y la de la Comarca de Donostialdea.

La renta personal media de la población de Donostia-San Sebastián se sitúa en 22.264 euros, cifra similar al promedio de la CAE y por encima de la media de Gipuzkoa. El análisis por sexo, muestra una importante brecha entre mujeres y hombres. Así, la renta media personal de las mujeres en el municipio se sitúa en 19.053 euros, un 27% inferior al promedio de los hombres (25.979 €).

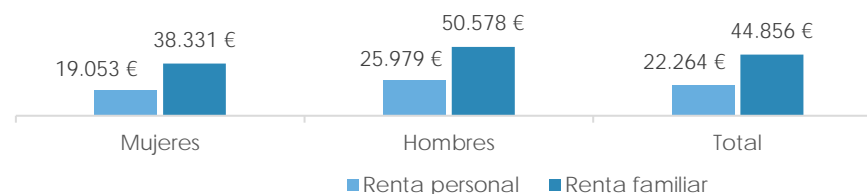
El nivel de renta disponible de la ciudadanía de Donostia-San Sebastián es superior a la del resto de capitales vascas.



Evolución de la renta media personal y familiar en Donostia-San Sebastián, 2001-2021



Renta media personal y familiar en Donostia-San Sebastián por sexo, 2021



Fuente: Eustat. Estadística de renta familiar y personal

4.3. La renta media familiar y personal disponible

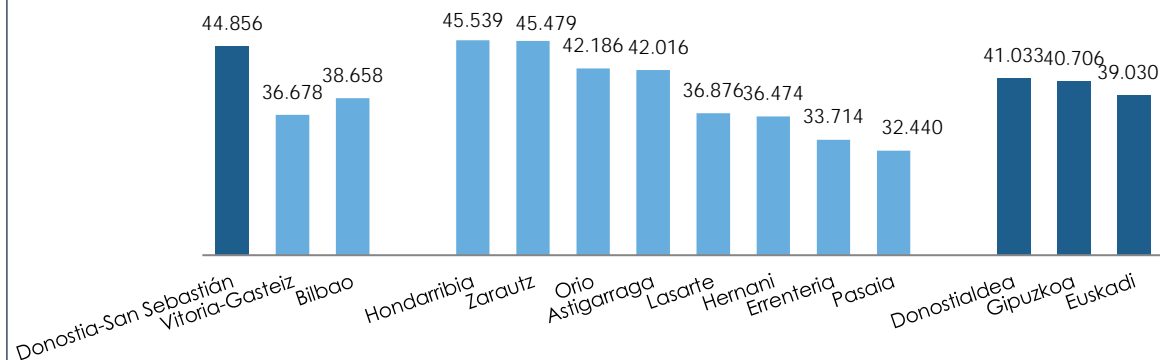
Atendiendo al análisis comparativo de la renta media disponible de los hogares de Donostia-San Sebastián con los municipios de su entorno, se observa una renta media superior a todos los municipios del entorno, a las otras dos capitales vascas, y al conjunto de Gipuzkoa y de Euskadi.

Los municipios del entorno con una renta media más cercana a la de Donostia-San Sebastián son Astigarraga (42.016 €) y Orio (42.186 €). Las rentas familiares son ligeramente superiores en Zarautz y Hondarribia.

Esta aproximación ha sido progresiva en los últimos 20 años. Así, en el año 2001, la renta media disponible de Donostia-San Sebastián era un 16% superior a la de Astigarraga, mientras que en 2021 es sólo un 6% más elevada.

A este respecto, cabe destacar los movimientos residenciales observados en los últimos años en los que Astigarraga ha sido uno de los principales municipios receptores de población joven procedente de Donostia-San Sebastián.

Renta media familiar disponible por municipios, 2021



Fuente: Eustat. Estadística de renta familiar y personal

Evolución de la renta media familiar disponible por ámbitos geográficos

Municipios	2001	2009	2017	2021
Donostia-San Sebastián	28.478	41.620	41.732	44.856
Bilbao	24.999	36.383	35.349	38.658
Vitoria-Gasteiz	27.739	36.479	33.632	36.678
Hondarribia	24.494	40.675	40.729	45.539
Zarautz	24.878	40.116	40.152	45.479
Orio	24.480	36.526	37.939	42.186
Astigarraga	23.922	37.386	37.755	42.016
Lasarte	25.060	34.721	33.651	36.876
Hernani	22.276	34.393	33.378	36.474
Errenteria	21.368	30.965	30.526	33.714
Pasaia	19.845	29.193	29.097	32.440
Donostialdea	26.028	38.039	37.856	41.033
Gipuzkoa	25.715	37.784	37.562	40.706
Euskadi	25.559	36.570	35.856	39.030

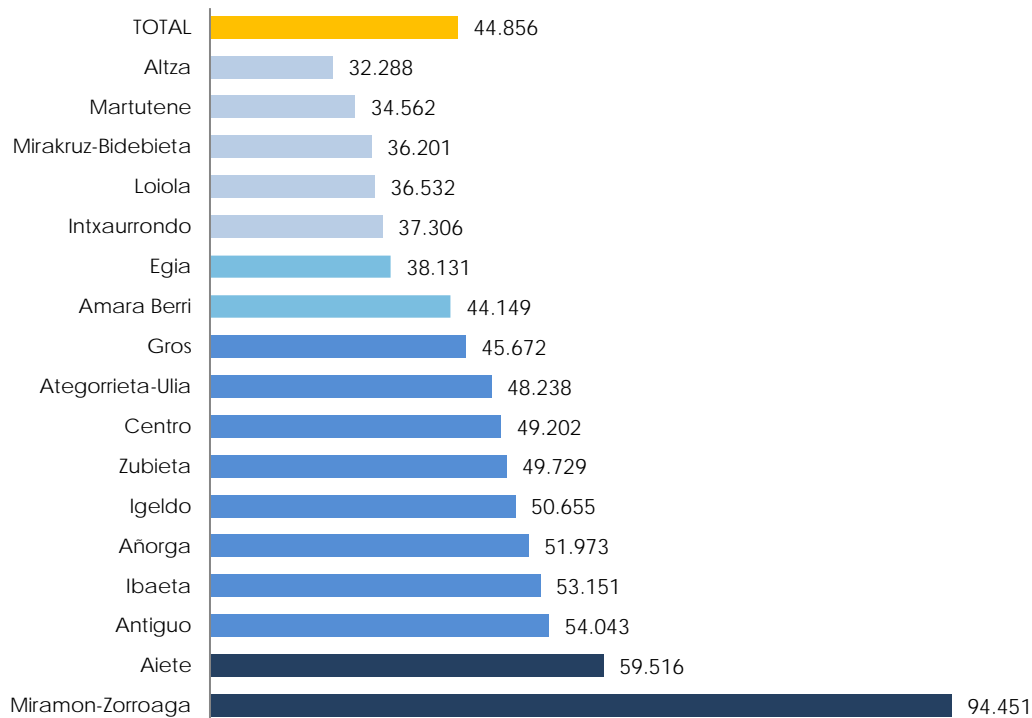
Fuente: Eustat. Estadística de renta familiar y personal

4.3. La renta media familiar y personal disponible

El análisis de la renta familiar disponible por barrios presenta importantes diferencias. El barrio con la renta disponible más baja es Altza (32.288 €), mientras que en el extremo opuesto se encuentra el barrio de Miramón-Zorroaga con una renta media familiar disponible que alcanza los 94.451 €, lo que supone más del doble del promedio del conjunto del municipio.

En total son 7 los barrios con un promedio por debajo de la media, y 11 aquellos que superan la media de Donostia-San Sebastián. Amara Berri es el barrio que más se aproxima al promedio del municipio (44.419 €), siendo además el barrio que más población acumula.

Renta media familiar disponible por barrios, 2021



Barrio	Renta media familiar disponible
Aiete	59.516
Altza	32.288
Amara Berri	44.149
Antiguo	54.043
Añorga	51.973
Ategorrieta-Ulia	48.238
Centro	49.202
Egia	38.131
Gros	45.672
Ibaeta	53.151
Igeldo	50.655
Intxaurrondo	37.306
Loiola	36.532
Martutene	34.562
Mirakruz-Bidebieta	36.201
Miramón-Zorroaga	94.451
Zubieta	49.729
TOTAL	44.856

Fuente: Eustat. Estadística de renta familiar y personal



5

Necesidades y demanda de vivienda

Análisis de las necesidades y demanda de vivienda

5.1. La Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda

Tomando como base la Encuesta de Necesidad y Demanda de vivienda realizada por el Gobierno Vasco de 2023, en Donostia-San Sebastián 7.952 hogares señalan que necesitan cambiar de vivienda principal. Esto supone el 10% de los hogares del municipio.

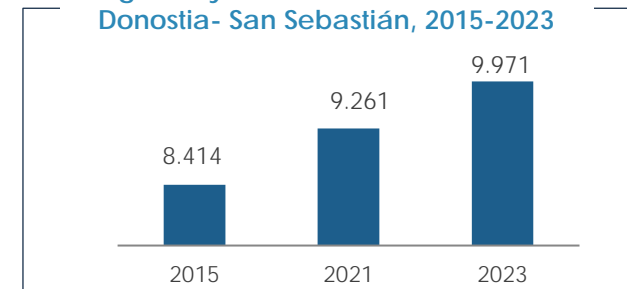
La necesidad de rehabilitación se sitúa en el 13% de los hogares donostiarros: 9.162 hogares confirman tener necesidad de realizar actuaciones de rehabilitación en su vivienda principal.

En cuanto a la necesidad de acceso a la primera vivienda, **14.008 personas de 18 a 44 años** de Donostia-San Sebastián afirman tener **necesidad de acceder a una vivienda**. No obstante, tan sólo 9.971 afirman contar con ingresos propios y 8.154 son personas que aún no se han emancipado del hogar familiar.

Evolución de la necesidad de cambio y de rehabilitación de vivienda en Donostia-San Sebastián, 2015-2023

	2015		2021		2023	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Necesidad de cambio	5.240	7,3	8.343	10,8%	7.952	10,1%
Necesidad de rehabilitación	7.605	10,7	10.043	12,9%	9.162	11,6%

Evolución de la población con ingresos y necesidad de acceso en Donostia- San Sebastián, 2015-2023



Población con necesidad de acceso a una vivienda en Donostia-San Sebastián 2023

	Con algún ingreso o rentas propias			Sin ingresos	Total con necesidad
	Con ingresos suficientes	Con ingresos insuficientes o irregulares	Total con ingresos		
Total con necesidad de acceso	2.514	7.457	9.971	4.037	14.008
Personas sin emancipar de 18 a 44 años	1.698	6.456	8.154	3.702	11.856

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda

Análisis de las necesidades y demanda de vivienda

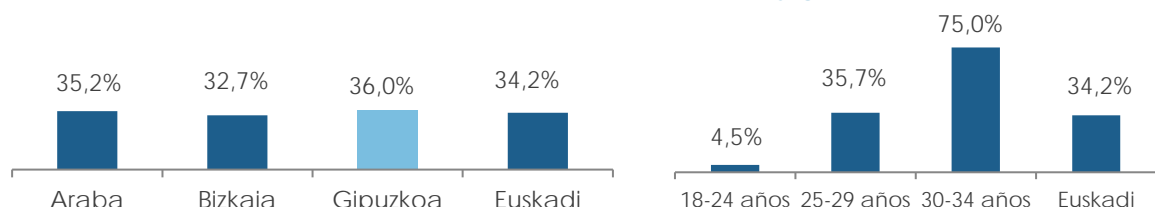
5.2. La tasa de emancipación de la población joven

La tasa de emancipación de personas de 18 a 34 años de Gipuzkoa publicada por el Observatorio Vasco de la Juventud en 2022 se sitúa en el 36% (el 34,2% en Euskadi). El índice de emancipación juvenil es más alto entre las mujeres (37,6%) que entre los hombres (30,9%).

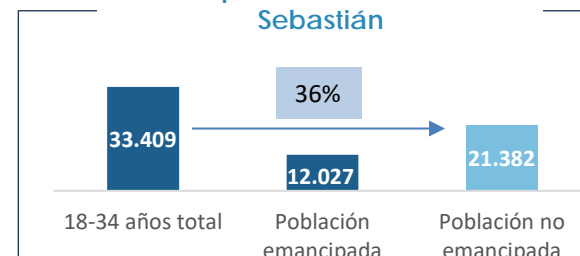
En Donostia-San Sebastián residen 33.409 personas con edad comprendida entre los 18 y 34 años. Se realiza una estimación partiendo de la tasa de emancipación del conjunto de Gipuzkoa y aplicándola a Donostia-San Sebastián. Este cálculo arroja una cifra de 21.382 personas que todavía residirían en el hogar familiar.

La edad media de emancipación apenas ha variado en los últimos 15 años en Euskadi según los datos del Observatorio Vasco de la Juventud. En 2022, esta edad se sitúa en los 29,3 años.

Tasa de emancipación en Euskadi por Territorios Históricos y grupos de edad, 2022

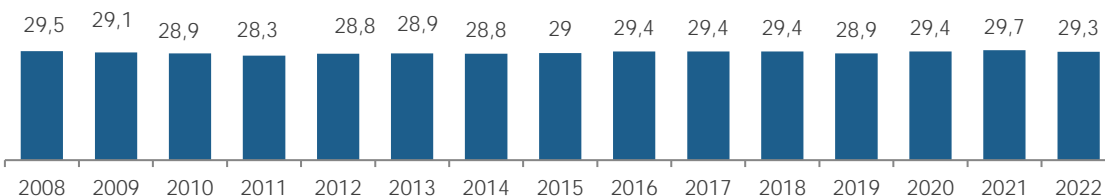


Estimación de la población joven emancipada y no emancipada de Donostia- San Sebastián



30,9% hombres
37,6% mujeres

Evolución de la edad media de emancipación en Euskadi



Fuente: Observatorio Vasco de la Juventud



Análisis de las necesidades y demanda de vivienda

5.3. El Registro de vivienda protegida de Etxebide

Etxebide, Registro de demandantes de vivienda protegida de Euskadi, contabiliza en 2023 un total de **13.492 solicitudes** de vivienda protegida en Donostia-San Sebastián. De estas solicitudes, **8.885** (65,8% del total) corresponden a población empadronada en Donostia-San Sebastián, mientras que las restantes 4.607 solicitudes (34,2%) son de población residente en otras localidades, pero que también demanda una vivienda en la capital guipuzcoana.

El registro de demandantes, desde el año 2013 obliga a elegir entre el régimen de alquiler y el régimen de compra. Atendiendo a la población empadronada, se comprueba que mayoritariamente se decantan por el alquiler (72,2% del total), frente al 27,8% que demandan una vivienda en compra.

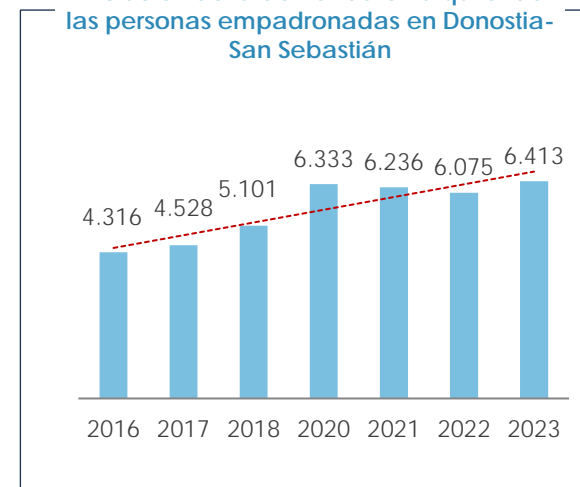
Centrando la atención en la demanda de personas empadronadas en Donostia-San Sebastián de una vivienda en régimen de alquiler, el volumen de demandantes asciende en 2023 a **6.413 expedientes**. Este volumen ha ido progresivamente incrementándose en la última década, aunque mostrando una estabilidad en los últimos cuatro años.

Evolución de la demanda de vivienda protegida en Donostia-San Sebastián 2013-2023

	2013	2014	2016	2017	2018	2020	2021	2022	2023
Personas empadronadas									
Alquiler	5.346	4.029	4.316	4.528	5.101	6.333	6.236	6.075	6.413
Compra	5.563	2.335	1.618	1.657	1.997	2.633	2.579	2.373	2.472
Total	10.909	6.364	5.934	6.185	7.098	8.966	8.815	8.448	8.885
Personas no empadronadas									
Alquiler	1.188	1.236	1.558	1.677	2.056	2.537	2.650	2.623	2.913
Compra	747	557	575	623	914	1.341	1.524	1.477	1.694
Total	1.935	1.793	2.133	2.300	2.970	3.878	4.174	4.100	4.607
Demanda total									
Alquiler	6.534	5.265	5.874	6.205	7.157	8.870	8.886	8.698	9.326
Compra	6.310	2.892	2.193	2.280	2.911	3.974	4.103	3.850	4.166
Total	12.844	8.157	8.067	8.485	10.068	12.844	12.989	12.548	13.492

Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda

Evolución de la demanda en alquiler de las personas empadronadas en Donostia-San Sebastián



Análisis de las necesidades y demanda de vivienda

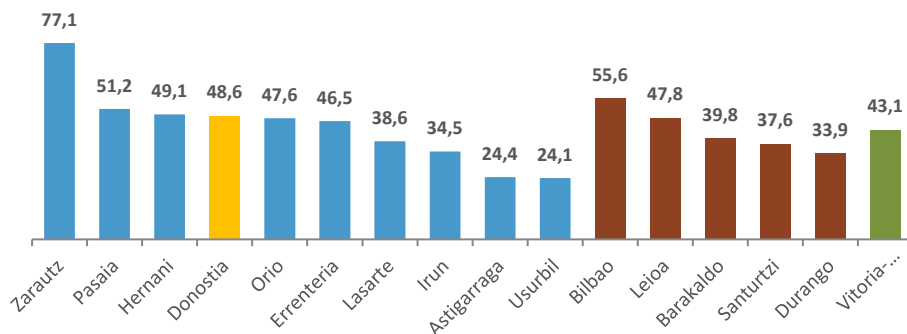
5.3. El Registro de vivienda protegida de Etxebide

La ratio de personas demandantes de vivienda protegida por mil habitantes en Donostia-San Sebastián es de 48,6 por mil, valor similar al observado en la mayoría de los municipios de entorno, como Hernani (47,6 por mil), o Errenteria (46,5 por mil). El municipio del entorno más próximo a Donostia con la ratio más alta es Pasaia (51,2 por mil), mientras que Astigarraga y Usurbil presentan valores significativamente más bajos (24 demandantes por mil habitantes).

Zarautz es el municipio de Euskadi que registra la ratio más elevada (77,1 por mil), si bien, como se puede observar en el gráfico, es, al mismo tiempo, el municipio que menor demanda de alquiler protegido registra (30,4%), frente al 77,2% de Donostia-San Sebastián. En el extremo opuesto se encuentra Irun, donde el 85,6% de la población demandante de vivienda protegida empadronada en la ciudad quiere una vivienda en alquiler.

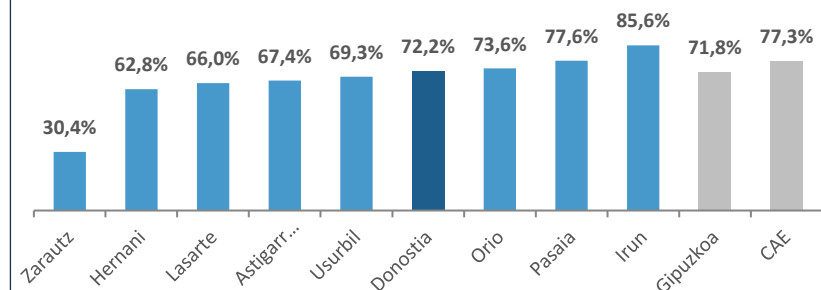
En cuanto a las personas empadronadas en los municipios próximos a Donostia-San Sebastián, se decantan también mayoritariamente por el régimen de alquiler: la mayor proporción corresponde a Pasaia (77,6%), y la menor a Hernani (62,8%).

Ratio de demanda por mil habitantes por municipios, 2023



Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda

Porcentaje de demanda de vivienda en alquiler de las personas empadronadas por municipios, 2023



Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco

Análisis de las necesidades y demanda de vivienda

5.3. El Registro de vivienda protegida de Etxebide

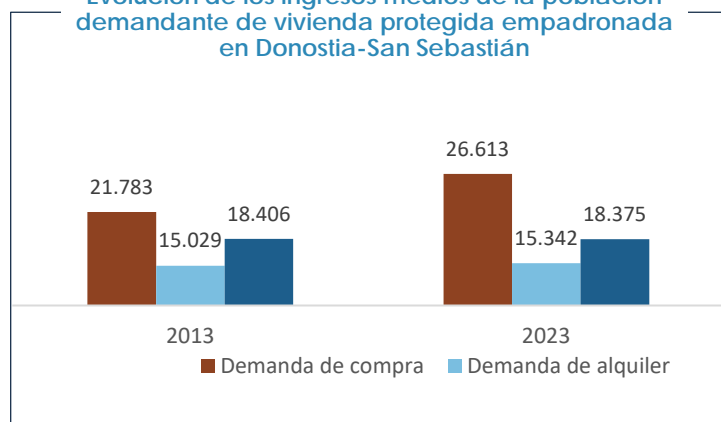
El nivel de ingresos de la demanda de vivienda protegida según opte por la compra o el alquiler difiere de manera significativa. Los ingresos medios ponderados de las personas empadronadas en Donostia-San Sebastián que demandan una vivienda en régimen de compra se sitúan en 26.613 € anuales, frente a los 15.342 € anuales de las que demandan alquiler.

Atendiendo a la evolución, se comprueba que los ingresos medios de las personas que demandan el régimen de compra se han incrementado por término medio en un 18% en los últimos diez años. En el mismo período, los ingresos medios de la demanda en alquiler se mantienen estables (+2% respecto de 2013).

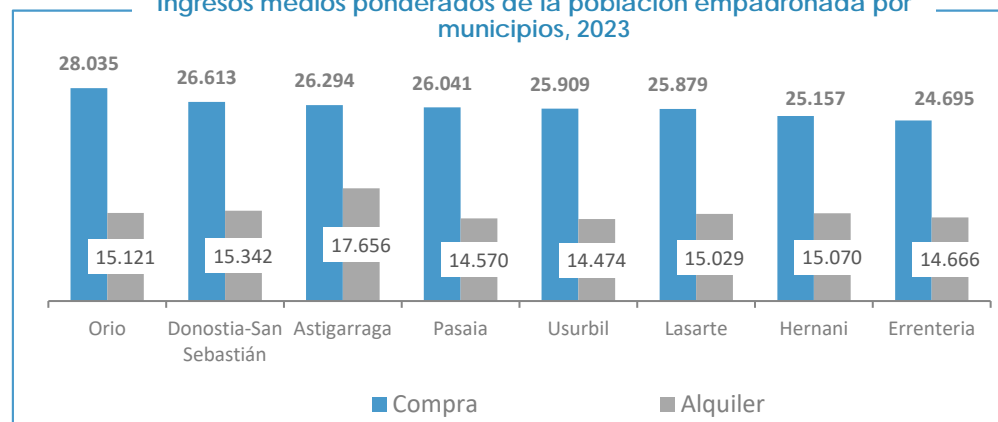
En términos comparativos con otros municipios del entorno, se aprecian algunas diferencias atendiendo al promedio de ingresos de la demanda de compra, oscilando entre los 28.035 € de Orio y los 24.695 € de Erretera (un 7% menor que el promedio de Donostia-San Sebastián).

En cuanto a la demanda en régimen de alquiler, se aprecian menos diferencias, oscilando los promedios entre los 14.600 € y los 15.300 € anuales, salvo en el caso de Astigarraga, donde el promedio asciende hasta los 17.656 € (un 15% superior al promedio de Donostia-San Sebastián).

Evolución de los ingresos medios de la población demandante de vivienda protegida empadronada en Donostia-San Sebastián



Ingresos medios ponderados de la población empadronada por municipios, 2023



Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda

5.3. El Registro de vivienda protegida de Etxebide

Atendiendo a los diferentes cupos de demandantes de vivienda protegida, la mitad de la demanda de las personas empadronadas en Donostia-San Sebastián corresponde al cupo general; una cuarta parte corresponde al cupo de personas de hasta 35 años (24% del total. Por su parte, un 22,1% de la demanda (1.963 solicitudes) tienen especiales necesidades de vivienda y 131 expedientes (1,5%) están incluidos en el cupo de vivienda adaptada y 191(2,1%) en el Derecho Subjetivo a la Vivienda.

En cuanto al tamaño de la unidad convivencial, dos tercios de los expedientes corresponden a una sola persona, siendo mayor esta proporción en las solicitudes de compra que en las de alquiler (74,8% frente al 63%).

El 16,2% de los expedientes de solicitud corresponden a unidades convivenciales de 3 o más miembros (1.446 expedientes).

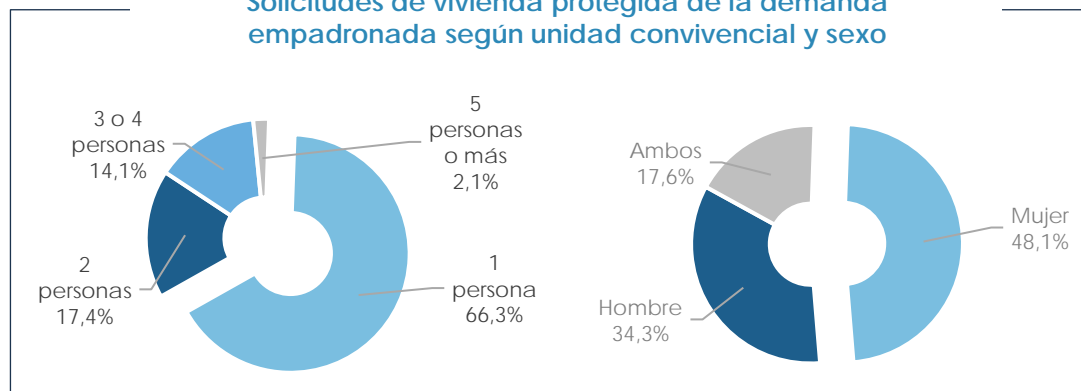
Se comprueba que las unidades convivenciales con más miembros se decantan en mayor medida por el régimen de alquiler.

Solicitudes de vivienda protegida de la demanda empadronada por cupo, 2023

	Nº	%
Vivienda adaptada	131	1,5%
DSV	191	2,1%
Menores de 36 años	2.133	24,0%
Especial necesidad de vivienda*	1.963	22,1%
General	4.467	50,3%
Demanda total	8.885	100,0%

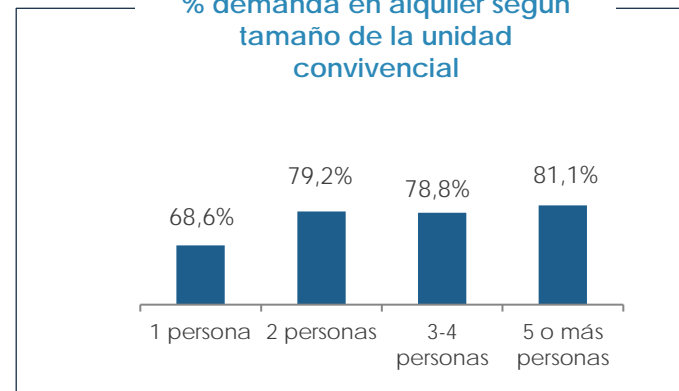
* Especial necesidad de vivienda: los casos en los que al menos uno de sus titulares forme parte de los siguientes colectivos: personas con discapacidad intelectual y del desarrollo y personas con enfermedad mental, familias monoparentales, víctimas de violencia de género, divorciados o separados legalmente, personas que hayan perdido la propiedad de su vivienda habitual por incapacidad de pago sobrevenida, mayores de 70 años y menores de 30 años.

Solicitudes de vivienda protegida de la demanda empadronada según unidad convivencial y sexo



Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda

% demanda en alquiler según tamaño de la unidad convivencial



Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco



6

El parque de viviendas y su caracterización

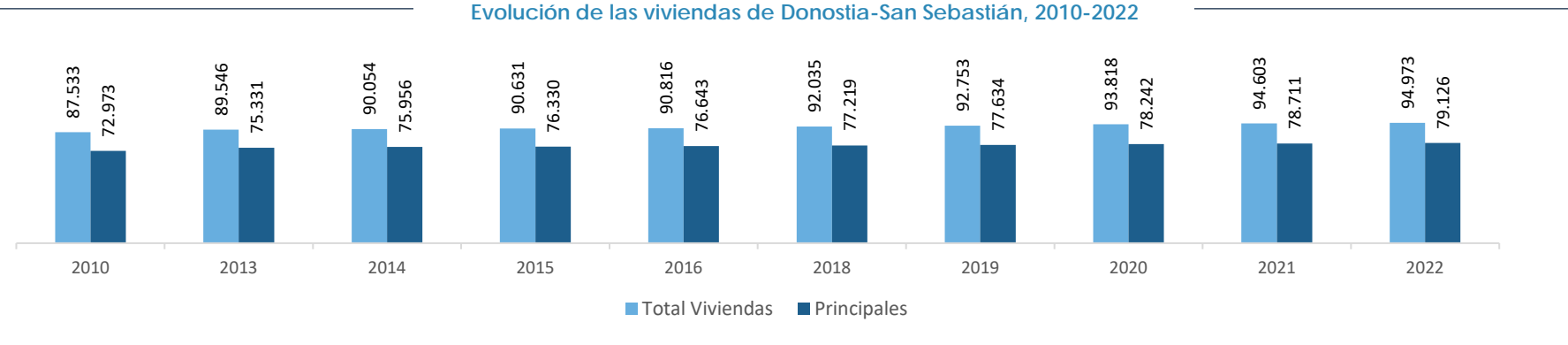
El parque de viviendas y su caracterización

6.1. Evolución del parque de viviendas

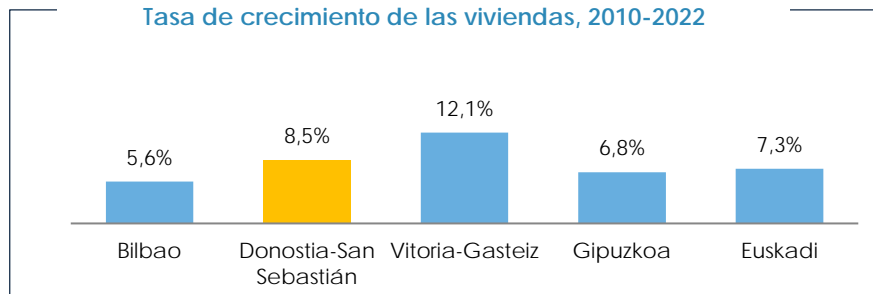
Atendiendo a la Estadística Municipal de Viviendas el parque de viviendas familiares, en Donostia-San Sebastián se contabilizan un total de 94.973 viviendas en 2022. Las viviendas principales representan al 83% de las viviendas (79.126), proporción similar a la de Gipuzkoa (85%).

Entre 2010 y 2022, el parque de viviendas ha experimentado un crecimiento del 8%. El crecimiento de la vivienda del municipio es algo superior al promedio del territorio de Gipuzkoa (+6,8%). Asimismo, la comparativa con las otras dos capitales vascas, pone de manifiesto un crecimiento muy superior en Vitoria-Gasteiz (+12%), pero inferior en Bilbao (+5,6%).

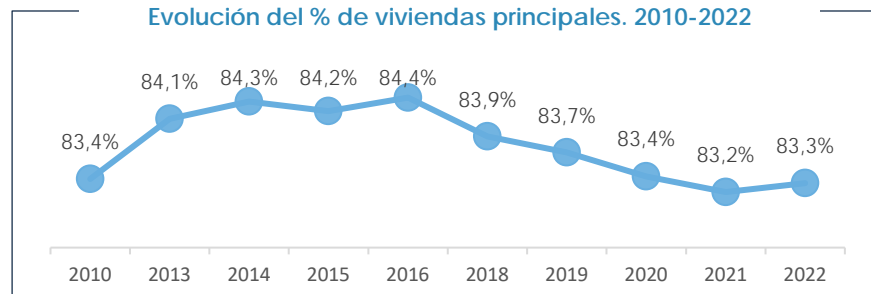
Evolución de las viviendas de Donostia-San Sebastián, 2010-2022



Tasa de crecimiento de las viviendas, 2010-2022



Evolución del % de viviendas principales. 2010-2022



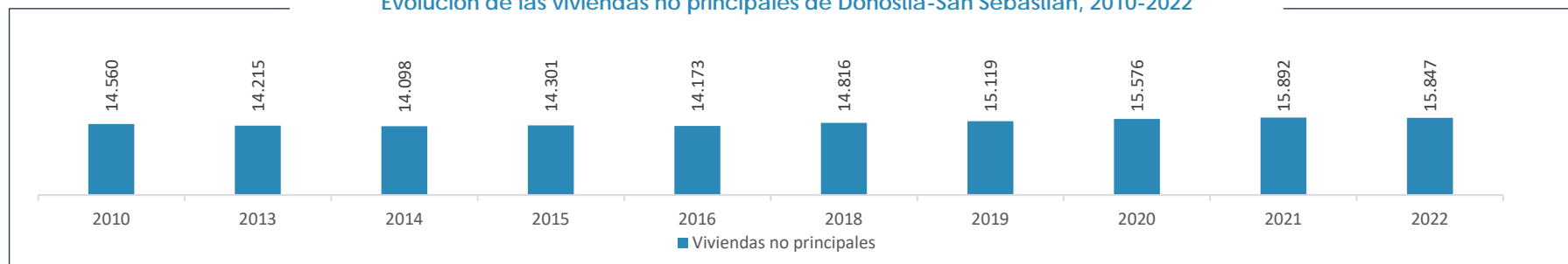
Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Viviendas.

El parque de viviendas y su caracterización

6.2. Viviendas principales y no principales

En Donostia- San Sebastián se contabilizan **15.847 viviendas no principales** (secundarias o vacantes). La proporción de viviendas secundarias se mueve entre el 15,6% registrado en 2016 y el 16,7% en 2022. La proporción de vivienda no principal es superior a la registrada en los municipios del entorno, con la excepción de Orio que cuenta con un importante volumen de viviendas no principales (20,8%).

Evolución de las viviendas no principales de Donostia-San Sebastián, 2010-2022

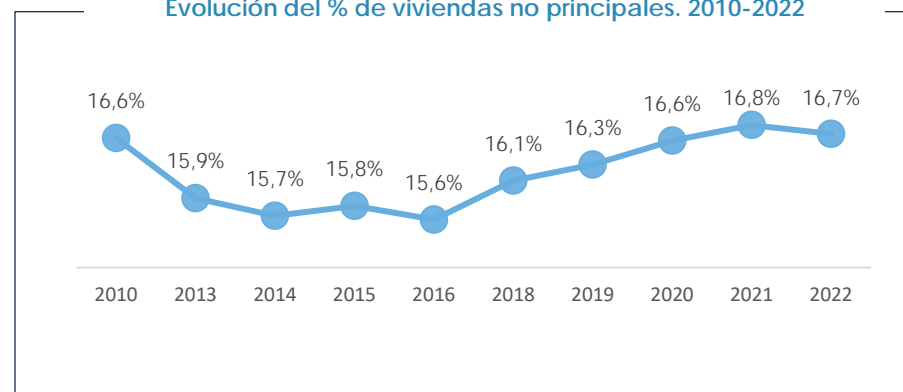


Viviendas principales y no principales de los municipios del entorno, 2022

	Viviendas principales	Viviendas no principales
Deba	72,2%	27,8%
Hondarribia	77,8%	22,2%
Orio	79,20%	20,80%
Zarautz	79,70%	20,3%
Donostia-San Sebastián	83,30%	16,70%
Usurbil	86,70%	13,30%
Astigarraga	87,30%	12,70%
Pasaia	89,80%	10,20%
Lasarte-Oria	90,60%	9,40%
Hernani	91,70%	8,30%
Errenteria	92,30%	7,70%

Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Viviendas.

Evolución del % de viviendas no principales. 2010-2022

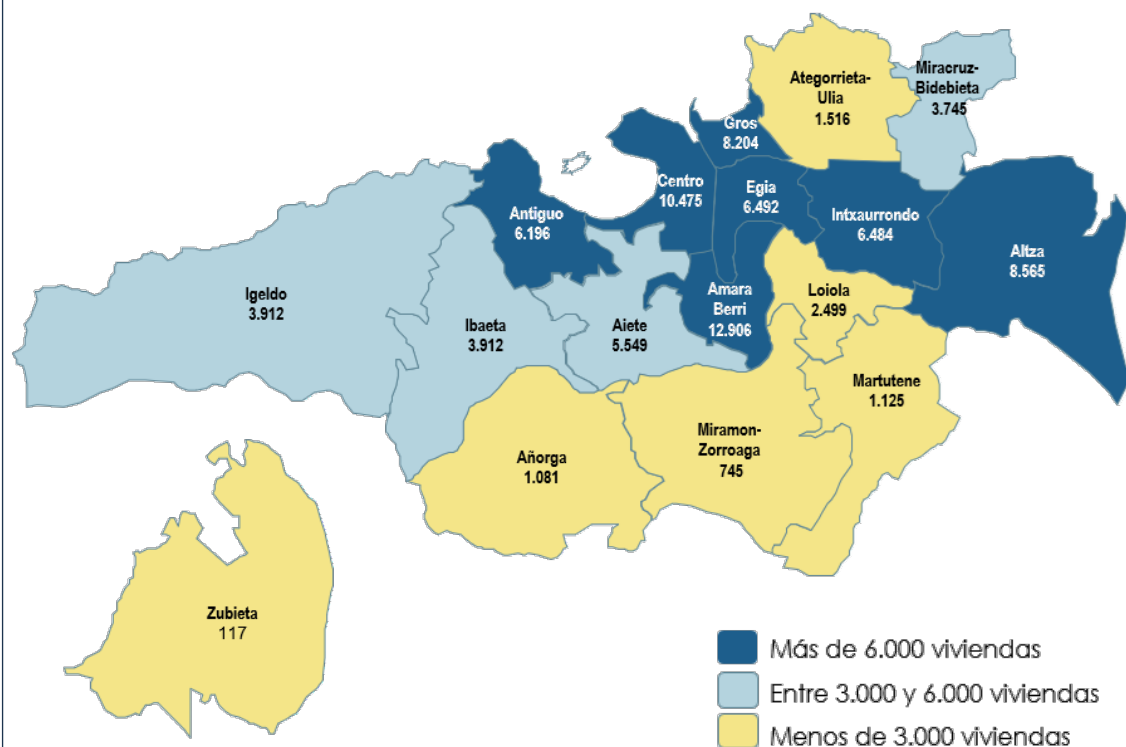


El parque de viviendas y su caracterización

6.2. Viviendas principales y no principales

Tomando como referencia los datos facilitados por el Ayuntamiento, en 80.004 viviendas hay alguna persona empadronada. Los barrios que concentran mayor volumen de viviendas con empadronamiento son Amara Berri (12.906 viviendas), el Centro (10.475 viviendas), Altza (8.565 viviendas) y Gros (8.204 viviendas).

Viviendas habitadas (con empadronamiento) de Donostia-San Sebastián, 2023



Barrio	Número de viviendas habitadas	%
Amara Berri	12.906	16,10%
Centro	10.475	13,10%
Altza	8.565	10,70%
Gros	8.204	10,30%
Egia	6.492	8,10%
Intxaurrondo	6.484	8,10%
Antiguo	6.196	7,70%
Aiete	5.549	6,90%
Ibaeta	3.912	4,90%
Miracruz-Bidebieta	3.745	4,70%
Loiola	2.499	3,10%
Ategorrieta-Ulía	1.516	1,90%
Martutene	1.125	1,40%
Añorga	1.081	1,40%
Miramón-Zorroaga	745	0,90%
Igeldo	394	0,50%
Zubieta	117	0,10%
TOTAL	80.004	100,0%

Fuente: Padrón municipal de viviendas. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

El parque de viviendas y su caracterización

6.3. Viviendas vacías

Tomando como referencia la información de la Encuesta sobre el Uso de la Vivienda (EUV) elaborada por el Órgano Estadístico Específico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte del Gobierno Vasco, en Donostia-San Sebastián hay 6.501 de Donostia-San Sebastián no principales, 4.392 son viviendas de temporada y 2.109 viviendas deshabitadas.

La proporción de vivienda deshabitada de Donostia- San es del **2,2% del parque de viviendas principales**, porcentaje que se sitúa por debajo del promedio de Euskadi (4%) y de Bilbao (4,4%).

Donostia-San Sebastián sobresale por tener un mayor porcentaje de viviendas de temporada (4,6%) que en Vitoria-Gasteiz y Bilbao.

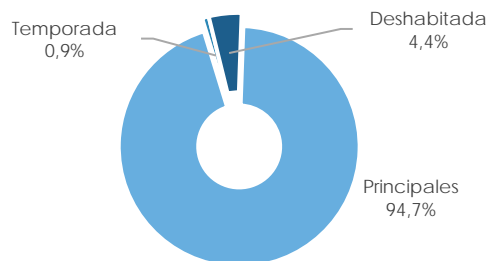
De las 2.109 de Donostia-San Sebastián deshabitadas, 1.693 viviendas son consideradas gestionables en el mercado inmobiliario; es decir, viviendas deshabitadas que no están en oferta en el mercado: ni en venta ni en alquiler. La cifra se reduce a 1.481 viviendas si se excluyen los traslados del domicilio por razones laborales, educativas, de salud, dependencia o emergencia social.

Viviendas familiares deshabitadas, 2023

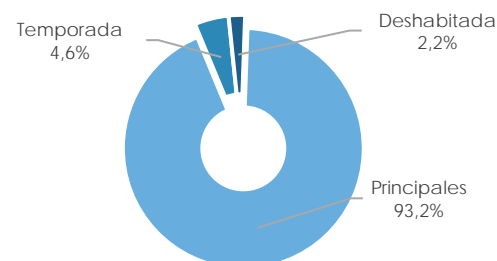
	Viviendas deshabitadas	% sobre vivienda deshabitada	Vivienda gestionable	Vivienda gestionable, excluidos traslados
Bilbao	7.253	4,4%	5.093	4.290
Donostia-San Sebastián	2.109	2,2%	1.693	1.481
Vitoria-Gasteiz	2.262	1,9%	1.240	1.063
Euskadi	43.053	4,0%	31.371	25.450

Viviendas familiares según tipo de uso, 2023

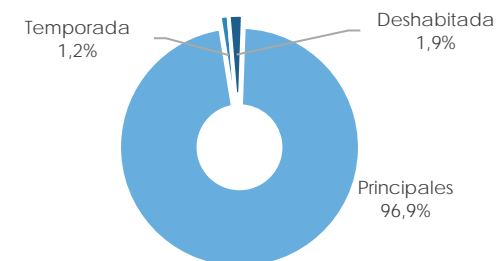
Bilbao



Donostia-San Sebastián



Vitoria-Gasteiz



Fuente: Encuesta sobre el Uso de la Vivienda (EUV), 2023. Gobierno Vasco

El parque de viviendas y su caracterización

6.4. Viviendas según tamaño y antigüedad

La antigüedad media del parque de viviendas de Donostia-San Sebastián se sitúa en 53 años en 2022, promedio superior al registrado en el conjunto de Gipuzkoa (48,4 años) y en los municipios del entorno, con la excepción de Pasaia (57 años).

El tamaño medio de las viviendas de Donostia-San Sebastián se cifra en 85 m² en 2022, tamaño similar al registrado en Gipuzkoa (87 m²). En los municipios limítrofes, algunos presentan tamaños algo superiores (Astigarraga, Orio o Usurbil). En otros, como Errenteria o Pasaia las viviendas son de menor tamaño medio.

Antigüedad y superficie media de las viviendas del entorno, 2022

	Antigüedad media (años)	Superficie útil media (m ²)
Astigarraga	29,3	89,3
Donostia-San Sebastián	53,1	85,3
Errenteria	50,2	74,1
Hernani	43,0	82,9
Lasarte-Oria	40,3	80,0
Orio	37,7	92,2
Pasaia	56,8	72,4
Usurbil	44,4	94,7

Distribución de las viviendas de Donostia-San Sebastián según tamaño por barrios, 2022

Barrio	Hasta 60 m ²	61-90 m ²	91 y más m ²	Total
Aiete	12,6%	68,4%	131,8%	100,0%
Altza	20,9%	71,6%	7,5%	100,0%
Amara Berri	16,8%	55,5%	27,7%	100,0%
Antiguo	19,4%	46,6%	34,1%	100,0%
Añorga	4,8%	73,6%	21,6%	100,0%
Ategorrieta-Ulía	21,9%	47,1%	31,0%	100,0%
Centro	22,7%	39,2%	38,1%	100,0%
Egia	29,9%	57,6%	12,5%	100,0%
Gros	21,4%	45,4%	33,1%	100,0%
Ibaeta	18,0%	48,8%	33,2%	100,0%
Igeldo	13,3%	30,3%	56,4%	100,0%
Intxaurreondo	31,0%	61,1%	7,9%	100,0%
Loiola	23,4%	57,2%	19,4%	100,0%
Martutene	30,3%	54,0%	15,7%	100,0%
Miracruz-Bidebieta	17,7%	58,7%	23,6%	100,0%
Miramón-Zorroaga	13,2%	17,7%	69,1%	100,0%
Zubieta	4,9%	66,7%	28,4%	100,0%
TOTAL	21,0%	52,3%	26,6%	100,0%

Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Viviendas.

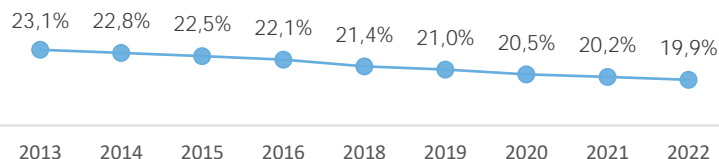
El parque de viviendas y su caracterización

6.5. Viviendas según disponibilidad de ascensor

El 19% de las viviendas de Donostia San Sebastián carece de ascensor. La proporción de edificios de viviendas sin ascensor sigue una tendencia claramente descendente en la ciudad.

La proporción de viviendas sin ascensor es superior en municipios como Hernani, Orio, Pasaia o Usurbil.

Evolución del % de viviendas sin ascensor de Donostia-San Sebastián. 2010-2022



% de viviendas sin ascensor en municipios del entorno, 2022

	%
Usurbil	44,6%
Orio	33,7%
Pasaia	26,6%
Hernani	26,3%
Donostia-San Sebastián	19,9%
Errenteria	19,8%
Astigarraga	17,9%
Lasarte-Oria	12,4%

Distribución de las viviendas con y sin ascensor de Donostia-San Sebastián por barrios, 2022

Barrio	Con ascensor	Sin ascensor	Total viviendas
Aiete	70,0%	30,0%	100,0%
Altza	69,0%	31,0%	100,0%
Amara Berri	98,8%	1,2%	100,0%
Antiguo	81,2%	18,8%	100,0%
Añorga	58,3%	41,7%	100,0%
Ategorrieta-Ulía	35,0%	65,0%	100,0%
Centro	88,0%	12,0%	100,0%
Egia	72,4%	27,6%	100,0%
Gros	97,7%	2,3%	100,0%
Ibaeta	82,6%	17,4%	100,0%
Igeldo	27,6%	72,4%	100,0%
Intxaurreondo	59,6%	40,4%	100,0%
Loiola	86,0%	14,0%	100,0%
Martutene	44,9%	55,1%	100,0%
Mirakruz-Bidebieta	75,7%	24,3%	100,0%
Miramón-Zorroaga	44,0%	56,0%	100,0%
Zubieta	6,2%	93,8%	100,0%
Landarbaso	0,0%	100,0%	100,0%
TOTAL	80,1%	19,9%	100,0%

Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Viviendas.

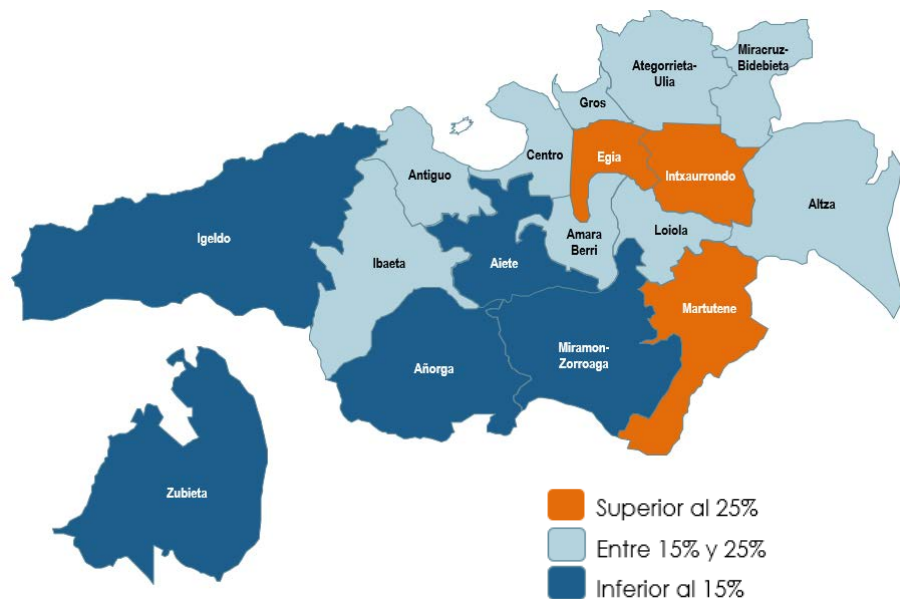
6

El parque de viviendas y su caracterización

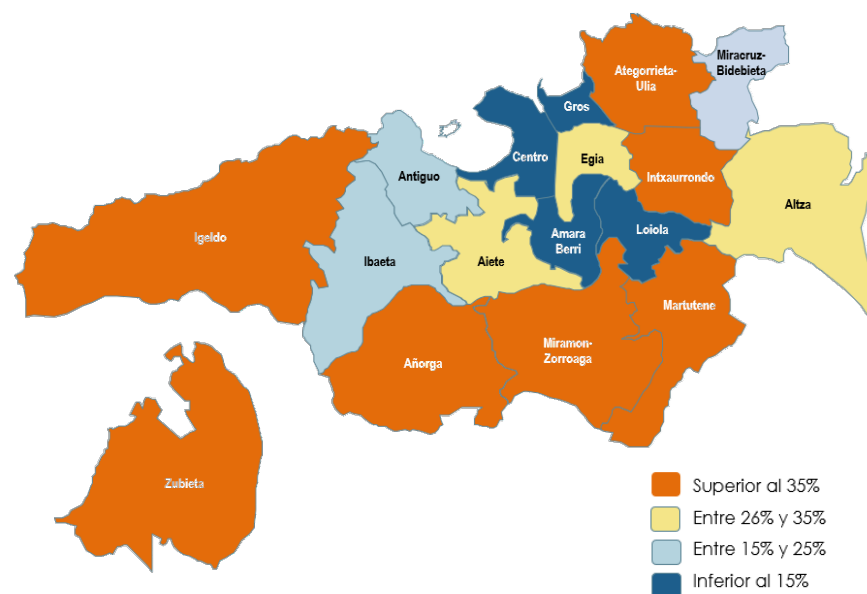
6.5. Viviendas según disponibilidad de ascensor

Intxaurrondo (31%), Martutene (30%) y Egia (30%) son los barrios que concentran una mayor proporción de vivienda pequeña, de menos de 60 m². En el otro extremo, la mayor proporción de viviendas de más de 90 m² se localizan en Miramon-Zorroaga, Igeldo, Aiete y Centro.

En cuanto a la proporción de viviendas sin ascensor, dejando a un lado los barrios con una elevada proporción de viviendas unifamiliares como Miramon o Zubietta, los barrios que acumulan una mayor proporción de viviendas sin ascensor son Martutene (55,1%), Añorga (41,7%) e Intxaurrondo (40,4%).

% de viviendas de menos de 60 m², por barrios, 2022

% de viviendas sin ascensor por barrios, 2022



Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Viviendas.

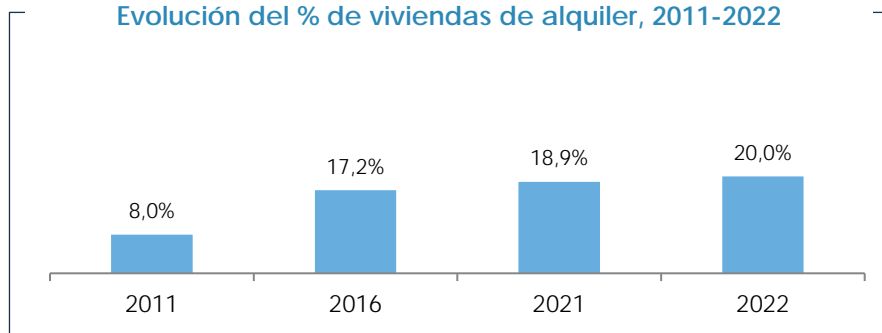
El parque de viviendas y su caracterización

6.6. Viviendas según régimen de tenencia

Los datos de la estadística municipal de viviendas revelan que en 15.824 de las viviendas principales el régimen de tenencia es el alquiler, lo que representa el 20% del total. Esta proporción ha experimentado un progresivo incremento en los últimos diez años.

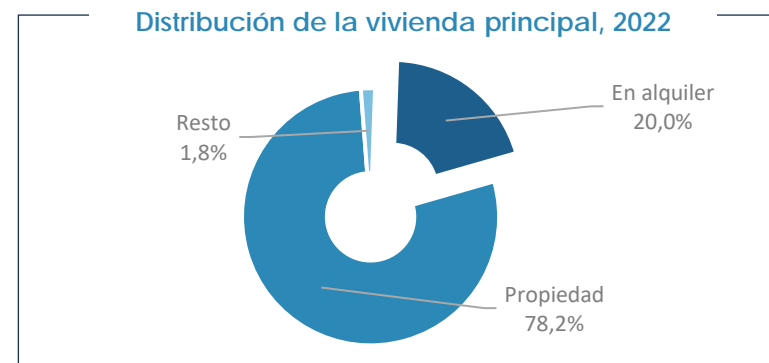
Además, esta proporción es sensiblemente más elevada que la de los municipios del entorno, con menor presencia del régimen de alquiler.

Evolución del % de viviendas de alquiler, 2011-2022



Fuente: Censo de población y viviendas. Estadísticas Municipal de Viviendas

Distribución de la vivienda principal, 2022



Régimen de tenencia de las viviendas de los municipios del entorno, 2022

	Alquiler	Propiedad	Resto	Total	% alquiler
Astigarraga	357	2555	28	2940	12,1%
Donostia-San Sebastián	15.824	61.904	1.398	79.126	20,0%
Errenteria	2.293	14.130	250	16.673	13,8%
Hernani	1.306	7.022	229	8.557	15,3%
Lasarte-Oria	1.038	6.605	217	7.860	13,2%
Orio	404	1.934	43	2.381	17,0%
Pasaia	1.193	5.576	152	6.921	17,2%
Usurbil	303	2.027	76	2.406	12,6%

Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Viviendas.



7

El mercado de la vivienda

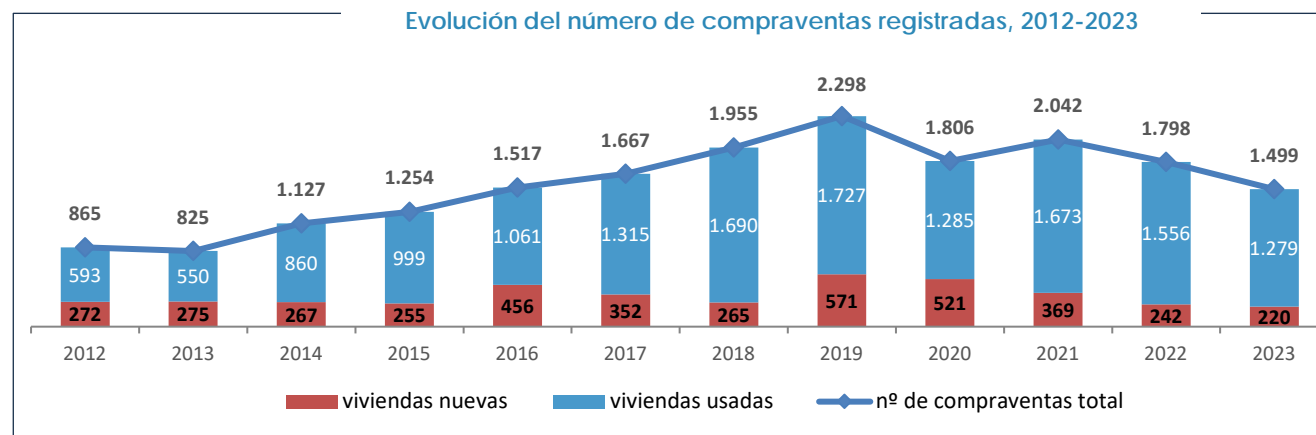
El mercado de la vivienda

7.1. Evolución de las compraventas de vivienda

La Estadística de Compraventa de Inmuebles que publica el Gobierno Vasco está basada en la Estadística Registral Inmobiliaria que recoge la información de los precios de compraventa registrados en los Registros de la Propiedad. Según esta fuente de información, en Donostia-San Sebastián en 2023 un total de 1.499 viviendas han sido objeto de compraventa. De este total, 1.279 han sido viviendas usadas (85% del total) y 220 viviendas de nueva construcción (15%).

En términos de evolución se comprueba una trayectoria ascendente desde el año 2012 hasta 2020 (año de la crisis sanitaria a consecuencia de la pandemia). En 2021, se observa una recuperación en la actividad, pero las transacciones vuelven a sufrir retrocesos en los dos años siguientes.

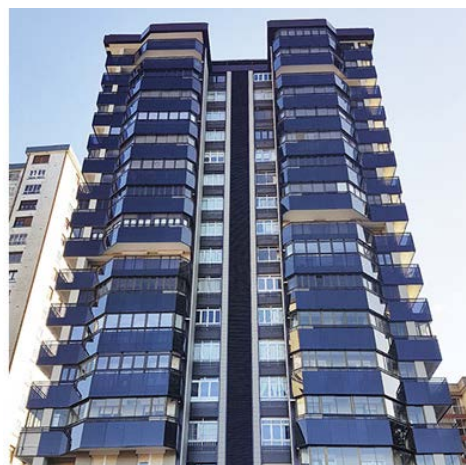
Esta caída no se ha sentido de igual manera en el resto de municipios de Gipuzkoa donde las compraventas han seguido experimentando incrementos a partir del año 2020. La cuota de Donostia en el conjunto de transacciones del Territorio Histórico se sitúa en 2023 en el 21%, proporción que se elevaba al 25% en 2022 y al 32% en 2019 y 2020.



Fuente: Estadística Compraventa Inmuebles. Gobierno Vasco

El mercado de la vivienda

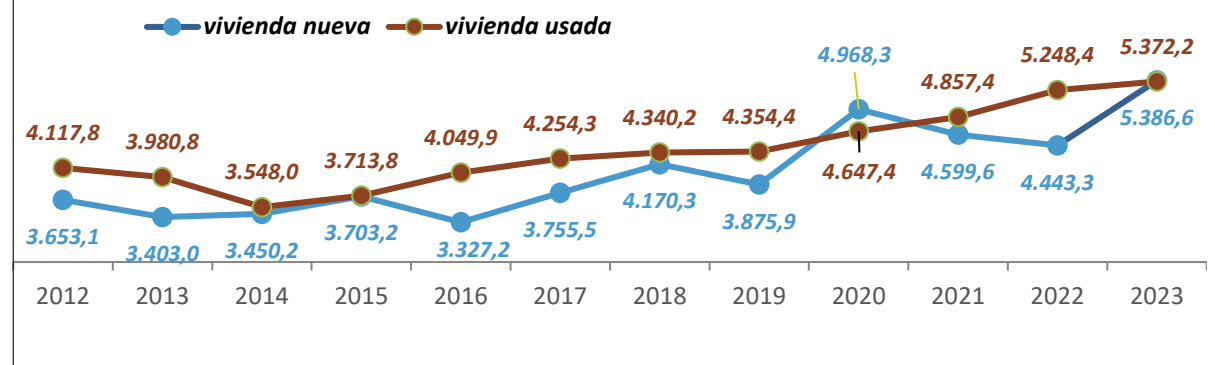
7.2. Evolución del precio de las viviendas



El precio medio por metro cuadrado de las 220 viviendas que han sido objeto de transacción en Donostia-San Sebastián en 2023 se elevó a 5.386,6 €/m², valor similar al registrado por las 1.279 viviendas usadas (5.372 €/m²).

No obstante, en términos evolutivos, se comprueba una clara tendencia al alza del precio medio de las viviendas de segunda mano, mientras que el promedio de las viviendas de nueva construcción experimenta mayores oscilaciones.

Evolución del precio las viviendas según tipología en Donostia-San Sebastián, 2012-2023



Fuente: Estadística Compraventa Inmuebles. Gobierno Vasco

El mercado de la vivienda

7.3. Análisis de las compraventas por barrios

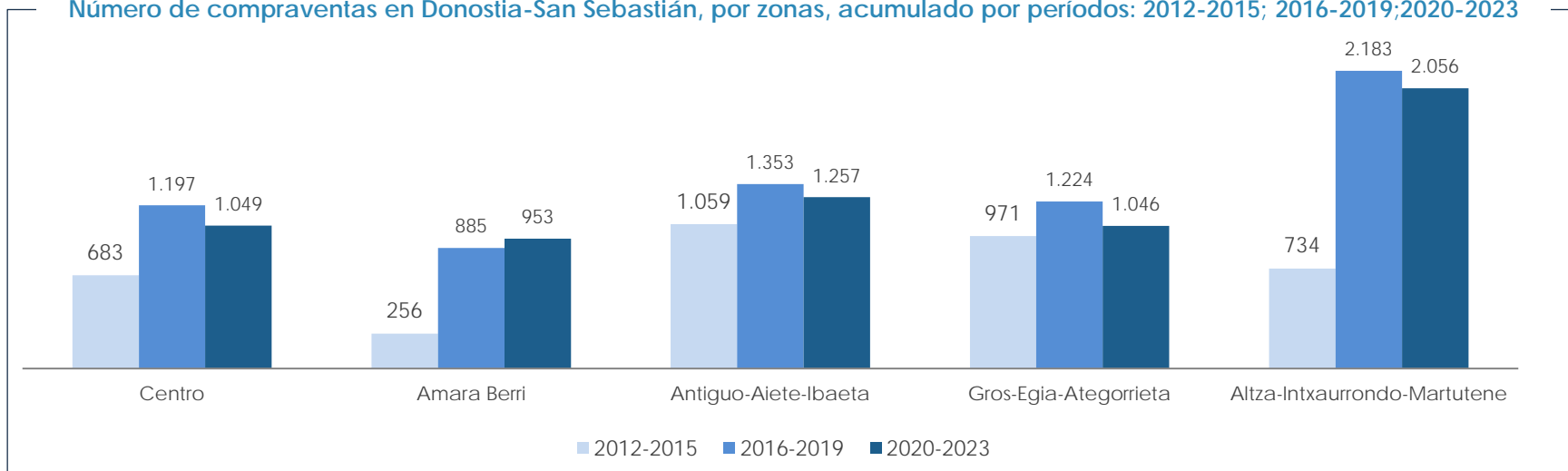
A continuación, se realiza el análisis de las compraventas de viviendas por zonas de Donostia-San Sebastián:

- Zona 2: Centro
- Zona 3: Amara Berri
- Zona 4: Antiguo, Aiete, Ibaeta, Igeldo, Miramon-Zorroaga
- Zona 5: Gros, Egia Ategorrieta-Ulía
- Zona 6: Altza, Añorga, Intxaurrondo, Loiola, Martutene, Miracruz-Bidebieta, Zubieta, Landarbaso

En todas las zonas analizadas se comprueba un importante incremento en el número de compraventas realizadas entre el primer período (2012-2015) y el segundo cuatrienio (2016-2019), principalmente en la zona 6, donde el volumen casi se triplica. Asimismo, en los cuatro años siguientes (2020-2023), la actividad se contiene, con una reducción de las transacciones en todas las zonas, con la excepción de Amara Berri.

Centrando la atención en las transacciones realizadas en los últimos cuatro años, los barrios periféricos de la ciudad concentran casi la tercera parte de las compraventas efectuadas en Donostia-San Sebastián.

Número de compraventas en Donostia-San Sebastián, por zonas, acumulado por periodos: 2012-2015; 2016-2019; 2020-2023



Fuente: Estadística Compraventa Inmuebles. Gobierno Vasco

El mercado de la vivienda

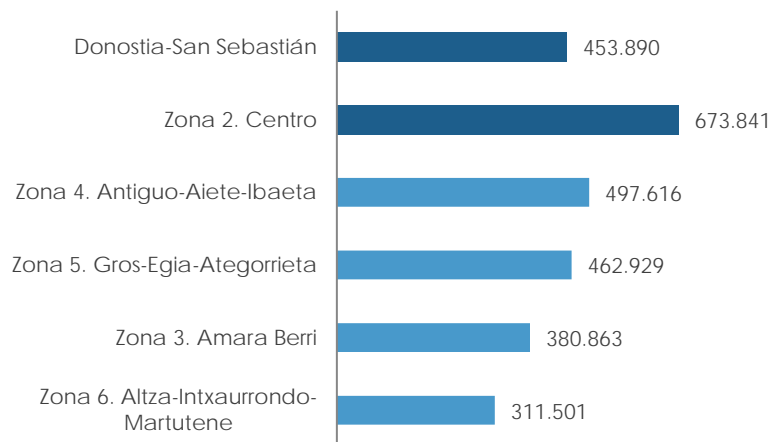


7.3. Análisis de las compraventas por barrios

En lo que respecta a la comparativa de precios de las viviendas en las diferentes zonas de la ciudad, si se atiende al precio medio por vivienda de las transacciones realizadas en el cuarto trimestre de 2023, el promedio oscila entre los 673.841 € de las viviendas del centro, y los 311.501 € de las viviendas situadas en barrios periféricos como Altza, Martutene, Loiola o Intxaurrondo.

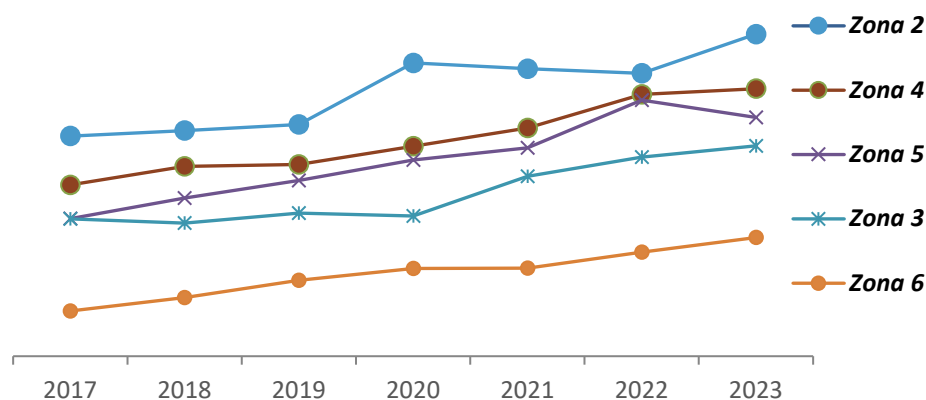
Estos resultados ponen de manifiesto las grandes diferencias en los precios de las viviendas según la zona de la ciudad en la que se ubiquen.

Precio medio por vivienda y zona
(compraventas realizadas en el IV-2023)



Fuente: Estadística Compraventa Inmuebles. Gobierno Vasco

Evolución del precio/m2 de las viviendas por zonas



Fuente: Estadística Compraventa Inmuebles. Gobierno Vasco

El mercado de la vivienda

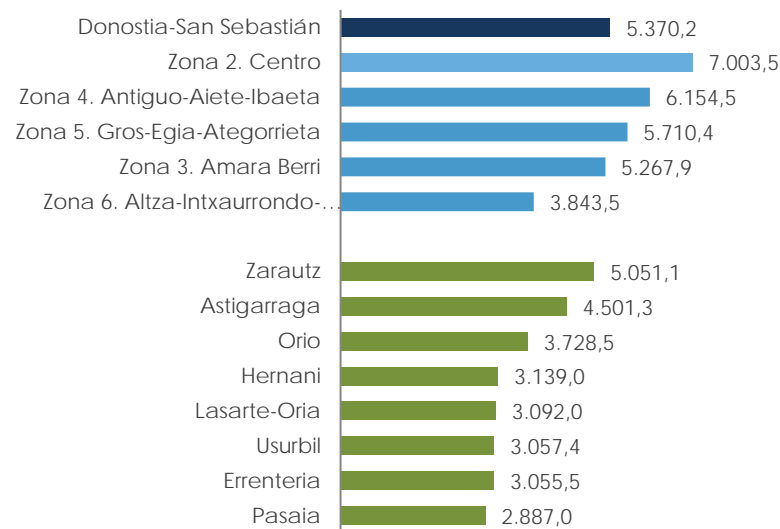
7.4. Análisis de las compraventas por municipios

La comparativa de precios con los municipios del entorno pone de manifiesto que el precio medio de las viviendas objeto de transacción, es más elevado en todas las zonas de Donostia que el promedio de los municipios limítrofes, con la excepción de Zarautz y Astigarraga. Zarautz muestra un promedio cercano al de la capital donostiarra en toda la serie, mientras que Astigarraga ha experimentado un crecimiento del 28% en el último año, alcanzando los 4.501 €/m².

Así, los promedios de Astigarraga y Zarautz han superado el precio medio de la Zona 6 de Donostia que engloba los barrios periféricos (3.844 €/m²).

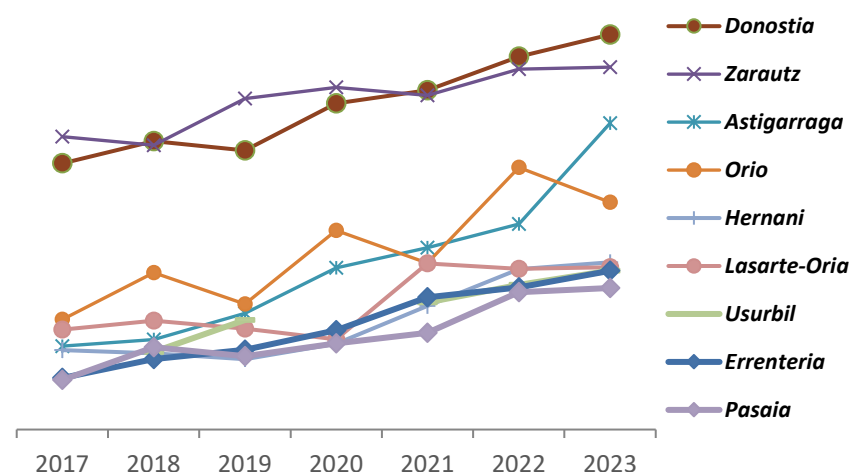
En cuanto al resto de municipios del área próxima a Donostia-San Sebastián, el precio medio más bajo corresponde al municipio de Pasaia (2.887 €/m²). Por su parte, Erretera, Usurbil, Lasarte y Hernani presentan un nivel similar de precios, en torno a los 3.000-3.100 €/m², lo que supone un 43% inferior al promedio de Donostia-San Sebastián, y un 20% menor que el precio medio de la Zona más barata Donostia, zona 6 (3.843,5 €/m²).

Comparativa del precio medio por m² por ámbitos geográficos 2023



Fuente: Estadística Compraventa Inmuebles. Gobierno Vasco

Evolución del precio/m² de las viviendas por municipios



Fuente: Estadística Compraventa Inmuebles. Gobierno Vasco

El mercado de la vivienda

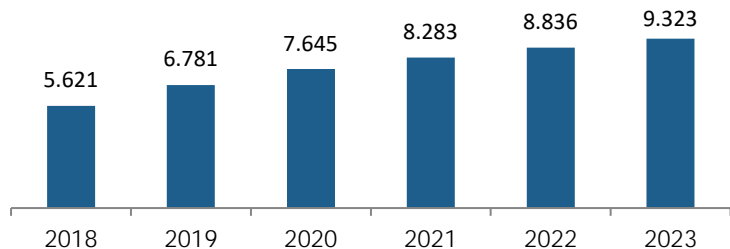
7.5. Los contratos de alquiler con fianza depositada

En marzo de 2024, el depósito de fianzas del Gobierno Vasco contabiliza 9.323 fianzas depositadas correspondientes a contratos de alquiler habitual de viviendas localizadas en Donostia-San Sebastián. La renta media de los contratos de alquiler vigentes a 31 de diciembre de 2023 se sitúa en 982,4 € mensuales.

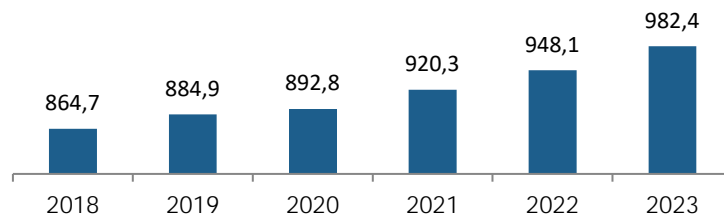
Atendiendo a los contratos nuevos firmados cada año, el volumen en 2023 se cifra en 2.176, un 13,9% inferior al volumen registrado en 2022. Por su parte la renta media de los contratos firmados en 2023 alcanza los 1.036,7 € mensuales (+6,8% respecto de los contratos firmados en 2022)

Contratos vigentes a 31 de diciembre de cada año

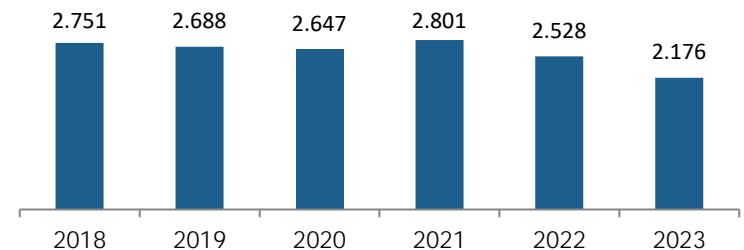
Evolución del número de contratos con fianzas depositadas, 2018-2023



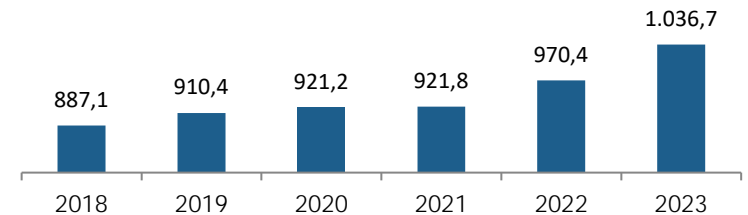
Evolución de la renta media de los contratos de alquiler

Contratos firmados cada año

Evolución del número de contratos con fianzas depositadas, 2018-2023



Evolución de la renta media de los contratos de alquiler



Fuente: Estadística del mercado de alquiler, EMAL. Gobierno Vasco

El mercado de la vivienda

7.5. Los contratos de alquiler con fianza depositada

El análisis por barrios, permite comprobar una concentración de las viviendas en régimen de alquiler en tres barrios de la ciudad, ya que el Centro, Amara Berri y Gros acumulan la mitad (50,2%) de los contratos de alquiler vigentes a 31 de diciembre de 2023. Atendiendo a los contratos firmados en 2023: 2.176 contratos, estos tres barrios también acumulan cerca de la mitad de los contratos (48,9% del total).

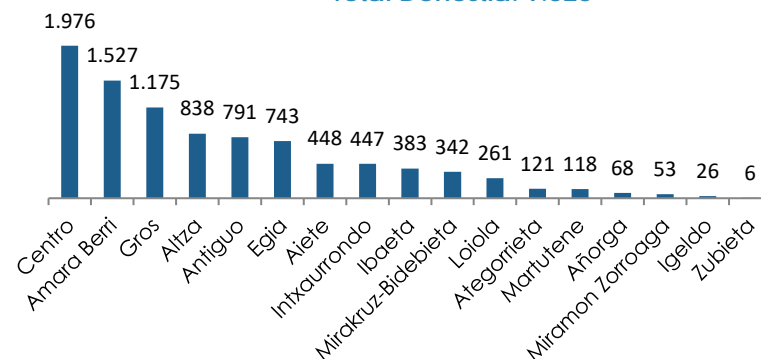
La proporción de los contratos de alquiler respecto del total del parque de viviendas asciende al 10% para el conjunto de Donostia- San Sebastián. En el centro esta proporción se eleva hasta el 13,5%, mientras que en Intxaurreondo (5,6%) o Miramón (4,5%), la presencia del alquiler es sensiblemente inferior.

Evolución del número de contratos firmados por año

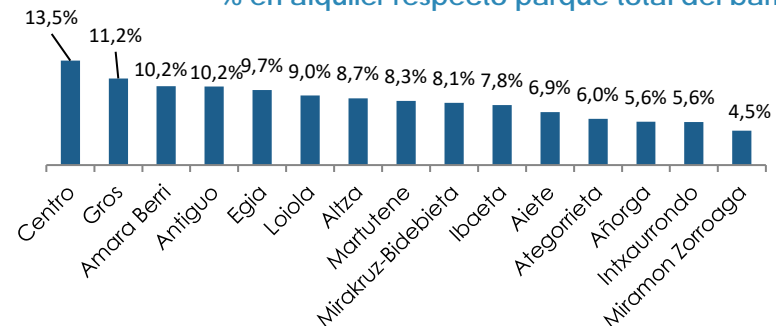
Barrio	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Aiete	126	120	133	122	125	152
Altza	256	231	193	231	222	141
Amara Berri	432	410	414	428	382	311
Antiguo	258	237	270	266	246	178
Añorga	12	14	24	26	19	17
Ategorrieta-Ulia	24	32	0	32	25	30
Centro	631	585	582	667	569	485
Egia	210	179	179	231	187	187
Gros	360	358	314	334	314	267
Ibaeta	118	128	118	97	103	85
Igeldó						
Intxaurreondo	118	146	141	130	135	123
Loiola	61	91	68	81	56	68
Martutene	27	38	28	31	31	28
Mirakruz-Bidebieta	104	92	109	95	90	76
Miramón-Zorroaga	10	21	20	22	15	15
TOTAL	2.751	2.688	2.647	2.801	2.528	2.176

Fuente: Estadística del mercado de alquiler, EMAL. Gobierno Vasco

Contratos de alquiler con fianza depositada a 31 de diciembre de 2023 por barrios Total Donostia: 9.323



% en alquiler respecto parque total del barrio



El mercado de la vivienda

7.6. La renta media de las viviendas en alquiler

La renta media de los contratos de alquiler vigentes a 31 de diciembre de 2023 asciende a 983 € en promedio, oscilando entre los 757 € de Martutene y los 1.150 del barrio de Aiete.

El promedio de los contratos firmados en 2023 alcanza los 1.037 € en promedio. El barrio con el promedio más bajo es Altza (826 €/mes), mientras que el más elevado corresponde a Aiete (1.223 €/mes). A este respecto hay que decir que la estadística no ofrece información de precios en aquellos casos en los que hay un reducido volumen de contratos que impide ofrecer la información por secreto estadístico.

Evolución de la renta media de alquiler de los contratos firmados cada año

Barrio	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Aiete	1.014	1.066	1.028	1.043	1.102	1.223
Altza	690	703	739	729	776	826
Amara Berri	894	914	924	911	961	1.020
Antiguo	994	991	1.008	1.031	1.071	1.075
Añorga	--	--	--	--	--	--
Ategorrieta-Ulía	--	851	--	878	--	971
Centro	969	1.001	1.015	1.003	1.069	1.156
Egia	784	820	820	851	887	952
Gros	924	956	931	974	1.003	1.076
Ibaeta	1.010	999	999	987	1.000	1.112
Igeldo						
Intxaurrondo	749	762	779	768	836	883
Loiola	746	794	832	819	853	858
Martutene	--	721	--	718	786	--
Miracruz-Bidebieta	730	756	768	773	826	897
Miramón-Zorroaga	--	--	--	--	--	--
TOTAL	887	910	921	922	970	1.037

Fuente: Estadística del mercado de alquiler, EMAL. Gobierno Vasco

Renta media de alquiler de los contratos en vigor a 31 diciembre de 2023 por barrios



Renta media de alquiler de los contratos registrados en 2023 por barrios



El mercado de la vivienda

7.6. La renta media de las viviendas en alquiler

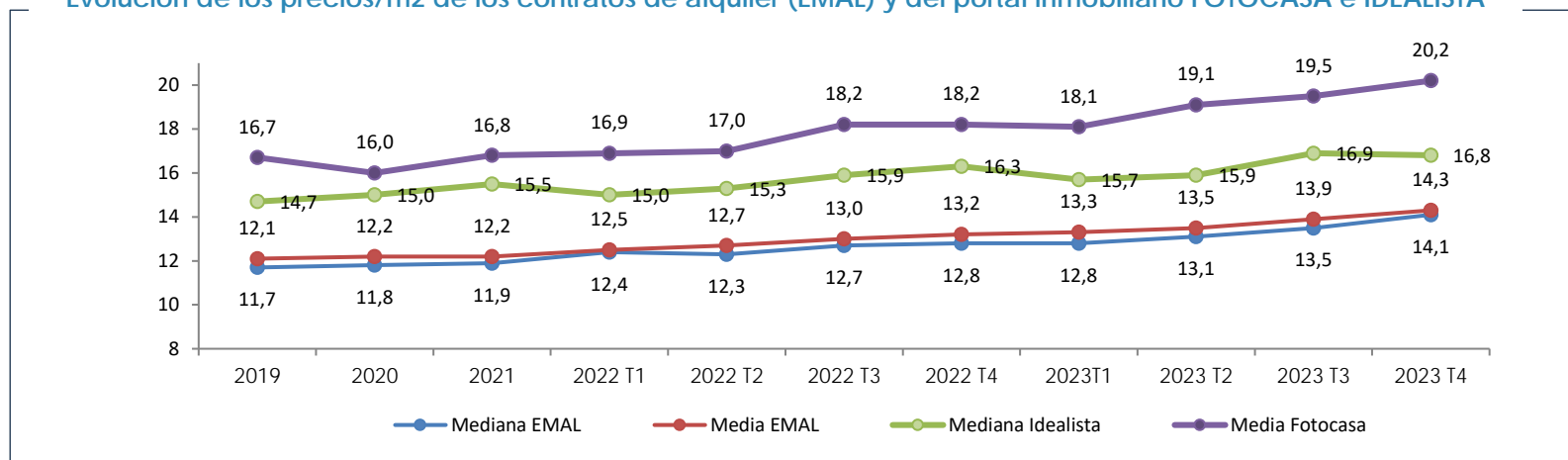
A continuación, se realiza una comparativa de las rentas medias de alquiler de la Estadística EMAL con los precios ofertados en los portales inmobiliarios. El promedio de las viviendas ofertadas es significativamente más elevado que el de los contratos de alquiler registrados.

Atendiendo a las viviendas ofertadas en el portal Fotocasa en el último trimestre de 2023, el promedio asciende a 20,2 €/m² mensual lo que supone una renta media un 40% más elevada que el promedio de los contratos de alquiler de EMAL (14,3 €/m²).

En términos de evolución, la renta media de alquiler respecto 2019 ha crecido un 18,2% según la Estadística EMAL y un 21% atendiendo al portal inmobiliario Fotocasa.

El Órgano Estadístico del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco ha realizado un análisis similar atendiendo a la mediana, evitando así la influencia de los valores extremos. En este caso, el diferencial observado es menor (un 19% frente al 40% en el caso de la media).

Evolución de los precios/m2 de los contratos de alquiler (EMAL) y del portal inmobiliario FOTOCASA e IDEALISTA



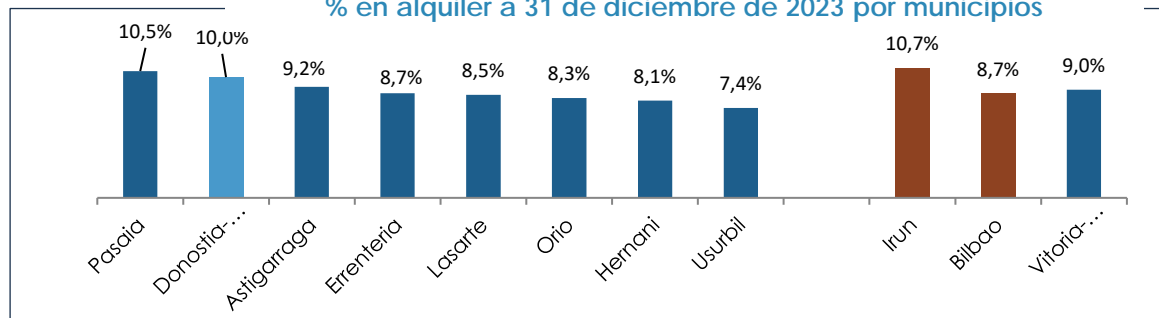
Fuente: Órgano Estadístico del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco

7.7. El régimen de alquiler por municipios

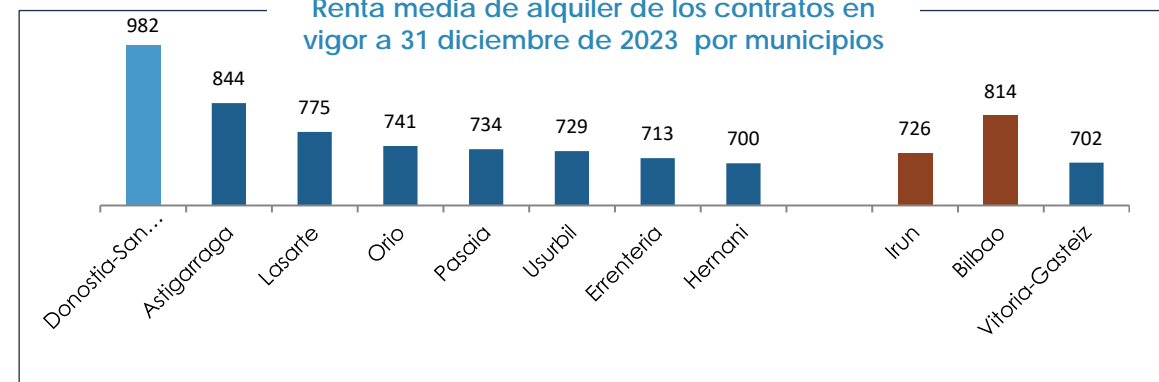
Atendiendo a la comparativa con los municipios del entorno, se comprueba que únicamente Pasaia (10,5%) tiene una mayor proporción de viviendas en alquiler que Donostia-San Sebastián. Asimismo, en las otras dos capitales vascas la presencia relativa del alquiler es inferior: el 9% en Vitoria-Gasteiz y el 8,7% en Bilbao.

En lo que respecta a las rentas de alquiler, el promedio de Donostia-San Sebastián es significativamente más elevado al de los municipios del entorno. El municipio, de los limítrofes con Donostia, con la renta más elevada es Astigarraga con 844 € mensuales, un 14% inferior al promedio de Donostia.

% en alquiler a 31 de diciembre de 2023 por municipios



Renta media de alquiler de los contratos en vigor a 31 diciembre de 2023 por municipios



Fuente: Estadística del mercado de alquiler, EMAL. Gobierno Vasco

El mercado de la vivienda

7.8. Grandes tenedores de vivienda

Se ha tratado de realizar una aproximación a potenciales “grandes tenedores de grandes tenedores de vivienda en la ciudad, que tienen 5 o más inmuebles en propiedad. Se ha partido de una cifra inicial de un total de 515 “potenciales”.

Atendiendo a la titularidad, 93 propietarios/as son personas jurídicas y acumulan un total de 4.108 viviendas. 412 son personas físicas (2.811 viviendas) y en 10 casos se desconoce la personalidad jurídica.

De las 412 personas físicas existentes, 350 están empadronadas en Donostia, y 188 tienen 5 viviendas en propiedad, por lo que se estima que, en la mayoría de los casos, una de estas viviendas será su vivienda habitual y, por lo tanto, no cumplen la condición de grandes tenedores.

En cuanto a las personas jurídicas, se encuentran 8 entidades públicas que son los mayores propietarios de viviendas, correspondiendo a viviendas protegidas en régimen de alquiler. En total acumulan 2.127 viviendas.

Por su parte, las personas jurídicas de carácter privado suman un total de 1.981 viviendas, con una importante concentración en 4 empresas que acumulan 1.145 viviendas. Algunas viviendas corresponden a inmuebles en construcción o en promoción, y, además, se han identificado 143 viviendas en las que se ejercen diferentes actividades lucrativas, siendo la principal de ellas la vivienda turística (91 viviendas).

Aproximación a grandes tenedores de viviendas

Titularidad	Número de propietarios/as	Número de viviendas
Personas jurídicas	93	4.108
Entidades públicas	8	2.127
Privados	85	1.981
Personas físicas	412	2.811
Empadronadas en Donostia	350	2.277
5 viviendas	188	940
6 o más viviendas	162	1.337
No empadronadas en Donostia	62	534
Se desconoce personalidad jurídica	10	281
TOTAL	515	7.200

Fuente: Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

Personas jurídicas de carácter privado

Personas jurídicas de carácter privado	Número de viviendas	Características
Benta Berri U.T.E.	510	Vivienda protegida de alquiler
LIVENSA SAN SEBASTIAN S.L.	322	Residencia de estudiantes y/o apartamento turístico
INMOBILIARIA VASCONGADA	245	Alquiler habitual
Fundación Zorroaga	68	
Resto (promotoras inmobiliarias, empresas constructoras, inmobiliarias,...)		
Inmuebles en promoción y/o construcción	61	Con 6 promociones identificadas (habrá más)
Inmuebles de los que se desconoce su uso real	775	Alquilados, vacíos, en venta, uso propietarios/as o familiares,...

Fuente: Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

El mercado de la vivienda

7.8. Grandes tenedores/as de vivienda

Del listado inicial de 515 potenciales grandes tenedores iniciales y atendiendo al análisis realizado se pueden descartar a 204 personas físicas y jurídicas. Por lo tanto, se estima que en Donostia-San Sebastián puede haber unos 311 potenciales grandes tenedores que acumulan un total de 3.017 viviendas. **Esas viviendas representan el 3,2% del total de viviendas de la ciudad.**

De este total, 224 son personas físicas (1.871 viviendas) y 77 son personas jurídicas (1.079 viviendas). De 10 se desconoce la personalidad jurídica. Las personas físicas tienen en promedio 8,3 viviendas por propietario/a, mientras que en las personas jurídicas el promedio asciende a 14 viviendas/propietario-a.

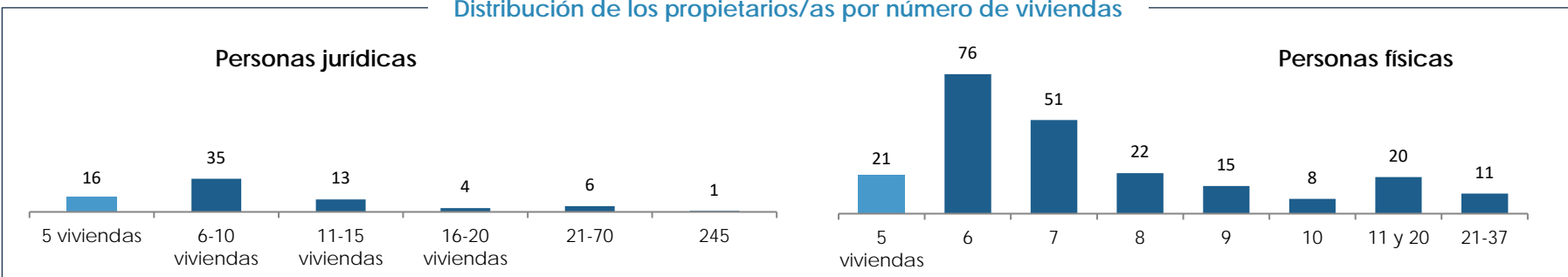
Atendiendo a la distribución por volumen de viviendas en propiedad, en el caso de las personas jurídicas se comprueba una mayor representación de los/as propietarios/as que tienen entre 6 y 10 viviendas (45% del total); esta proporción se eleva al 77% en el caso de las personas físicas, siendo mayoritarios/as aquellos/as que tienen en propiedad 6 viviendas en el municipio (uno de cada tres propietarios/as físicos/as).

Potenciales grandes tenedores/as de vivienda

Titularidad	Número de propietarios/as	Número de viviendas
Personas jurídicas	77	1.079
Personas físicas	224	1.871
Se desconoce	10	67
TOTAL	311	3.017

Fuente: Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

Distribución de los propietarios/as por número de viviendas



Fuente: Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

7.9. Viviendas para uso turístico

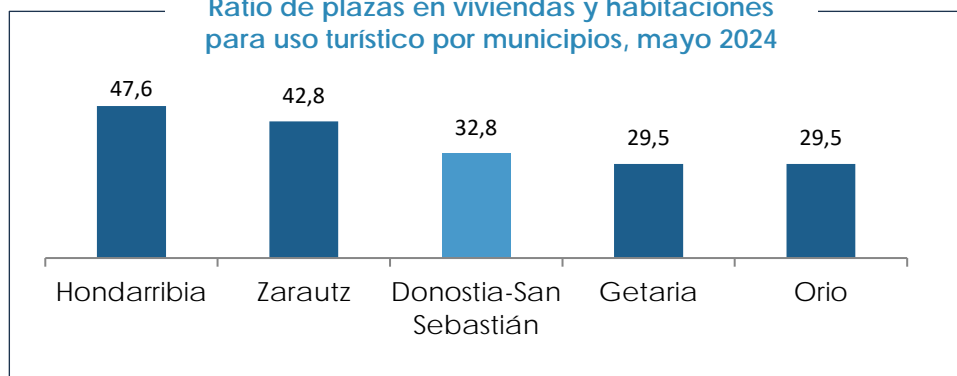
Donostia-San Sebastián cuenta con un total de 1.395 viviendas destinadas al uso turístico. Además, se contabilizan 146 habitaciones ubicadas en viviendas en las que residen sus propietarios/as que son alquiladas para uso turístico.

La mayor parte de estas viviendas se localizan en los barrios del Centro y Gros, ya que acumulan el 68 % del total ofertado.

Por su parte, en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi, se encuentran registradas 1.277 viviendas y 123 habitaciones para uso turístico localizadas en Donostia-San Sebastián (1.400 en total). Estas viviendas suman un total de 5.993 plazas, lo que supone una tasa de 32,8 plazas por mil habitantes.

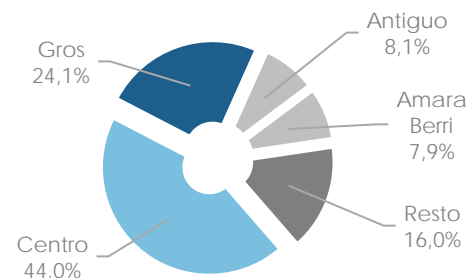
Esta tasa es inferior al valor observado en otros municipios costeros como Hondarribia (47,6 por mil) o Zarautz (42,8 por mil) y algo superior a los registrado en Getaria y Orio (29,5 por mil).

Ratio de plazas en viviendas y habitaciones para uso turístico por municipios, mayo 2024



Fuente: Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi

Barrio	Viviendas turísticas	Habitaciones para uso turístico	Total
Aiete	24	9	33
Altza	8	1	9
Amara Berri	111	10	121
Antiguo	118	7	125
Añorga	4	1	5
Ategorrieta-Ulía	8	4	12
Centro	623	55	678
Egia	68	10	78
Gros	346	25	371
Ibaeta	25	7	32
Igeldo	5	0	5
Intxaurrondo	18	7	25
Loiola	12	5	17
Martutene	1	1	2
Miracruz-Bidebieta	14	0	14
Miramón-Zorroaga	10	4	14
Zubieta	0	0	0
Landarbaso	0	0	0
TOTAL	1.395	146	1.541



Fuente: Censo de viviendas turísticas. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

7.10. Construcción de viviendas

Se contabilizan un total de 563 expedientes con licencia de obra mayor concedida para uso residencial en los últimos seis años. De este total se aprecia una importante concentración en el Centro de la ciudad, con 210 licencias concedidas (37% del total).

Han sido concedidas licencia para la construcción de 1.971 viviendas, de las que 952 han sido libres, 302 VPO y 50 VPT.

**Nº Expedientes con Licencia de Obra Mayor concedida para
Uso Residencial**

Barrio	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
Altza	1	3	4	4	7	5	24
Amara Berri	6	4	2	7	7	7	33
Añorga	10	7	15	8	1	2	43
Antiguo-Ondarreta	7	4	3	4	6	5	29
Ategorrieta-Ulía	3	4	1	3	2	4	17
Aiete	10	6	3	6	6	7	38
Centro	42	30	40	33	26	39	210
Egia	2	1	2	4	4	1	14
Gros	12	5	15	6	9	7	54
Ibaeta	3	3	2	2	2	2	14
Igeldo	1	0	0	1	1	1	4
Intxaurreondo	3	4	5	0	7	10	29
Loiola	2	1	1	0	1	3	8
Martutene	0	0	1	0	1	0	2
Miracruz-Bidebieta	1	2	2	3	3	9	20
Miramón-Zorroaga	2	5	7	3	2	1	20
Zubieta	0	0	0	0	0	1	1
Suelo no urbanizable	1	0	0	1	1	0	3
TOTAL	106	79	103	85	86	104	563

**Licencias para construcción de viviendas
(número de viviendas)**

Tipo de vivienda	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Vivienda libre	202	165	170	109	105	201
VPO	--	183	119	--	--	--
VPT	--	36	14	--	--	--
Cambio de uso/segregación/sustitución/levantes	60	76	181	101	92	157
TOTAL	262	460	484	210	197	358

Fuente: Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

Fuente: Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián



8

La incidencia de los programas y políticas de vivienda

La incidencia de los programas y políticas de vivienda

8.1. El parque de viviendas protegidas de Donostiako Etxegintza

De acuerdo a los datos facilitados por Donostiako Etxegintza, Donostia-San Sebastián cuenta con 2.087 viviendas protegidas.

Atendiendo al tipo de vivienda, en la ciudad hay 283 alojamientos destinados a población joven y 296 alojamientos para personas mayores. Asimismo, se contabilizan 1.506 viviendas protegidas.

Viviendas protegidas de Donostiako Etxegintza

Barrio	Alojamiento Jóvenes	Alojamiento Mayores	Vivienda Protegida	Total general
Aiete	56		399	455
Altza			211	211
Amara Berri			219	220
Antiguo	50	63	-	113
Añorga			1	1
Ategorrieta-Ulia		71	-	71
Centro			3	3
Egia			2	2
Gros			2	2
Ibaeta	48	63	139	250
Igeldo			12	12
Intxaurrondo	129	99	216	444
Landarbaso				
Loiola			162	162
Martutene			40	40
Miracruz-Bidebieta			100	101
Miramón-Zorroaga				
Zubieta				
Otros				
Total	283	296	1.506	2.087

Fuente: Donostiako Etxegintza



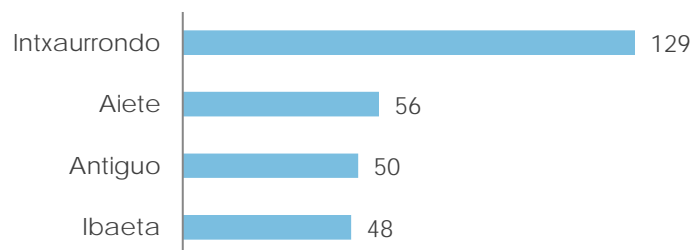
La incidencia de los programas y políticas de vivienda

8.1. El parque de viviendas protegidas de Donostiako Etxegintza

Los alojamientos dotacionales, tanto los destinados a la población joven, como aquellos que se dirigen a las personas mayores se ubican principalmente en el barrio de Intxaurreondo, acumulando el 45,5% de los primeros y el 33% de los segundos. Este tipo de alojamientos se localizan únicamente en 5 barrios de la ciudad.

En cuanto a las viviendas protegidas, se comprueba una mayor dispersión por el municipio (distribuidas en 9 barrios), con una mayor presencia en el barrio de Aiete (399 viviendas, 27% del total).

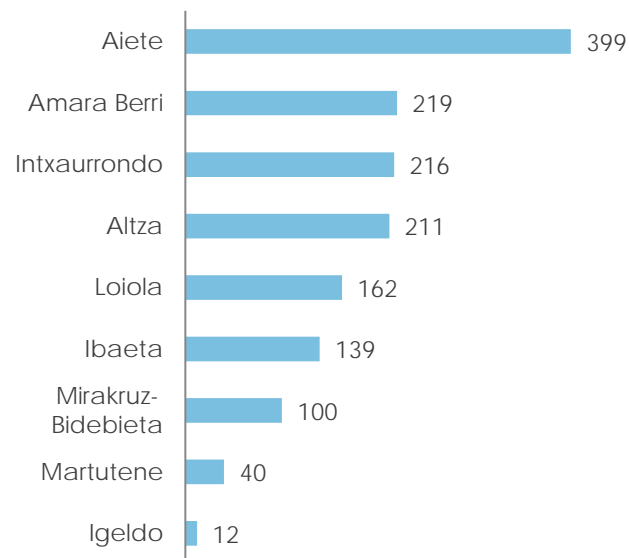
Alojamientos para jóvenes de Donostiako Etxegintza



Alojamientos para mayores de Donostiako Etxegintza



Viviendas protegidas de Donostiako Etxegintza



Fuente: Donostiako Etxegintza

La incidencia de los programas y políticas de vivienda

8.2. El parque de vivienda protegida en alquiler

Viviendas protegidas en alquiler

Propietario/a	Número de viviendas
Entidades públicas	2.641
Donostiako Etxegintza	2.087
Gobierno Vasco	294
Alokabide	260
Privados	510
Benta Berri	510
TOTAL	3.151

Fuente: Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

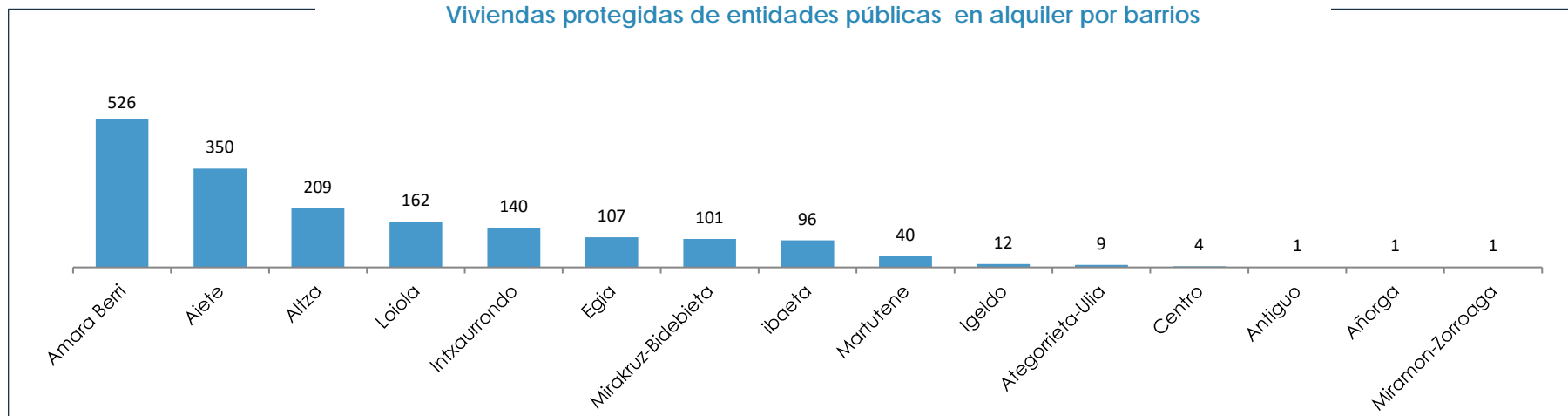
Las Entidades Públicas tienen un parque de 2.641 viviendas protegidas en régimen de alquiler en Donostia-San Sebastián. Además, la empresa Benta Berri U.T.E. tiene 510 viviendas protegidas en alquiler, lo que hace un total de 3.151 vivienda protegidas en alquiler.

De las entidades públicas, Donostiako Etxegintza es propietaria de la mayor parte de las viviendas (2.087 79%). El Gobierno Vasco tiene 294 viviendas y Alokabide 260.

Las 510 viviendas de Benta Berri se ubican en el barrio del Antiguo.

En cuanto a la distribución por barrios de las viviendas de entidades públicas, Amara Berri concentra la mayor parte de estas viviendas (526 viviendas, 30% del total). A continuación, Aiete acumula 350 viviendas (20%) y Altza 209 viviendas (12% del total).

Viviendas protegidas de entidades públicas en alquiler por barrios



Fuente: Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián

Etxebizitza-programen eta –politiken eragina udalerrian

La incidencia de los programas y políticas de vivienda

Donostiako Etxegintza

2.087 viviendas protegidas y Alojamientos Dotacionales

8.2. Alokairuko etxebizitza babestuen parkea

8.2. El parque de vivienda protegida en alquiler

+510 viviendas en alquiler protegido de la empresa BENTA BERRI

Gobierno Vasco y Alokabide

554 viviendas protegidas y Alojamientos Dotacionales

9.323 viviendas en alquiler libre

25%
alquiler
protegido

La incidencia de los programas y políticas de vivienda

ALOKABIDE es un programa municipal que busca promover el alquiler de viviendas vacías privadas de nuestra ciudad, facilitando el contacto entre quien desea alquilar una vivienda a precios más bajos que los de mercado, y quien busca poner su casa en alquiler con una serie de ventajas tales como asesoramiento jurídico, intermediación, seguro de rentas, seguro multiriesgo para el hogar, etc...

En la actualidad, hay un total de 235 contratos de alquiler del Programa Alokabide en vigor (datos de 2023) del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Los barrios que cuentan con un mayor número de contratos de alquiler son Altza (47 contratos y Amara Berri (40 contratos).

La renta de alquiler media pagada es de 633 euros.

8.3. El programa Alokabide de Donostiako Etxegintza

Contratos de alquiler firmados a través de ALOKABIDE en Donostia-San Sebastián por barrios

Barrio	Nº de contratos	Promedio de renta (Euros)
Aiete	4	763
Altza	47	564
Amara Berri	40	699
Antiguo	11	651
Añorga	2	636
Ategorrieta-Ulía	4	605
Centro	23	697
Egia	22	608
Gros	19	712
Ibaeta	6	673
Igeldo	1	611
Intxaurreondo	27	576
Landarbaso		
Loiola	14	620
Martutene	3	529
Miracruz-Bidebieta	10	564
Miramón-Zorroaga	2	714
Zubieta		
Total	235	633

Fuente: Donostiako Etxegintza

La incidencia de los programas y políticas de vivienda

8.4. Programas de vivienda del Gobierno Vasco

El programa Gaztelagun del Gobierno Vasco, concede ayudas a las personas jóvenes de hasta 35 años para contribuir al pago del alquiler de su vivienda habitual. Las personas solicitantes deben acreditar unos ingresos brutos anuales iguales o inferiores a 24.500 euros y superiores a 3.000 euros para las unidades de convivencia unipersonales.

En Donostia-San Sebastián, a 1 de enero de 2024 se contabilizan 285 expedientes finalizados (ya no están cobrando la ayuda) y 452 expedientes en vigor, es decir, que todavía están cobrando la ayuda. Hasta la fecha se han ofrecido ayudas por valor de 2,9 millones de euros.



Ayudas ofrecidas por Gaztelagun en Donostia

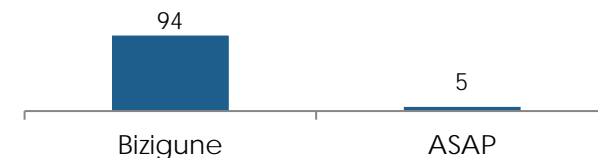
Estado	Expedientes	Importes
Finalizado	285	1.065.325,45 €
No Finalizado	452	1.824.223,74 €
Total	737	2.889.549,19 €



El programa Bizigune, que ofrece vivienda libre de alquiler a un precio asequible, cuenta con 94 viviendas en el municipio de Donostia-San Sebastián, con una renta media de 265 € mensuales.

En cuanto al programa ASAP, son 5 las viviendas sujetas a este programa en Donostia-San Sebastián, con una renta media de 645 € mensuales.

Viviendas protegidas en alquiler en Donostia-San Sebastián del Gobierno Vasco



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



9

Cumplimiento de los criterios de la Ley 12/2023

Cumplimiento de los criterios de la Ley 12/2023

Al artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, establece los criterios que debe cumplir un ámbito geográfico para ser declarado zona de mercado residencial tensionado. Será suficiente con cumplir uno de los dos criterios.

- **Criterio 1:** El precio de compra o alquiler ha subido en los cinco años anteriores a la declaración un porcentaje acumulado de, al menos, tres puntos porcentuales superior al crecimiento acumulado del IPC de Euskadi. (>17%)
- **Criterio 2:** La carga media de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia más los gastos y suministros básicos (suministros energéticos de electricidad, gas, gasoil u otros, agua corriente, servicios de telecomunicación y contribuciones a la comunidad) supera el 30% de los ingresos medios o de la renta media de los hogares. (>30%)

El municipio de Donostia-San Sebastián en conjunto, **cumple el segundo criterio** para ser declarada zona de mercado residencial tensionado. En el análisis por ámbitos geográficos, los distritos 2 y 6 no cumplirían ninguno de los dos criterios.

Cumplimiento criterios para declaración de zona de mercado residencial tensionado

	Renta alquiler mensual media		Criterio 1	Renta familiar disponible municipio 2021	Renta alquiler mensual media	Renta alquiler anual media	Criterio 2*
	2017	2022					
Distrito 1	874,4	1.024,0	17,1%	41.481	923,2	11.078,4	34,2%
Distrito 2	980,7	1.137,3	16,0%	56.001	1.037,0	12.444,0	27,8%
Distrito 3	852,2	972,4	14,1%	44.317	934,4	11.212,8	32,2%
Distrito 4	789,9	922,2	16,8%	40.102	891,6	10.699,2	34,4%
Distrito 5	870,0	984,0	13,1%	45.954	941,7	11.300,4	31,3%
Distrito 6	919,9	1.047,2	13,8%	55.001	997,9	11.974,8	27,8%
Distrito 7	684,0	806,8	18,0%	34.818	784,4	9.412,8	34,6%
Total Donostia-San Sebastián	839,5	970,8	15,6%	44.856	922,1	11.065,2	31,6%

* Se aplican unos gastos medios de gastos de suministros básicos de 3.108 € anuales (promedio para el conjunto de Euskadi)

Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco.



10

Resumen y conclusiones

Resumen y conclusiones

1. Demografía y Tendencias:

- La población de Donostia-San Sebastián ha mostrado una tendencia creciente, aunque leve, en las últimas dos décadas, estabilizándose alrededor de los 189.000 habitantes en 2023. Sin embargo, la tasa de crecimiento ha sido baja o incluso negativa en algunos años recientes.
- La evolución ha sido diferente en los barrios, con un fuerte incremento poblacional en términos porcentuales en los barrios más periféricos y una pérdida poblacional en los más céntricos.
- En la misma línea, los barrios más céntricos son los más envejecidos, mientras que barrios como Miramon-Zorroaga, Aiete o Loiola tienen una mayor proporción de personas menores de 20 años.
- En las dinámicas demográficas con los municipios del entorno se ha comprobado como municipios como Astigarraga han sido receptores clave de población joven de Donostia.

2. Características socioeconómicas de los hogares:

- Predominan los hogares de una y dos personas. El tamaño medio familiar se cifra en 2,36 personas por hogar.
- Destaca principalmente el crecimiento de los hogares unipersonales que alcanzan el 32% del total, elevándose al 40% en el Centro y al 37% en Gros.
- La renta media familiar disponible se sitúa en 44.856 €, siendo superior a la de los municipios del entorno, aunque la brecha se ha ido reduciendo en los últimos años.
- Existe una significativa disparidad en la renta media familiar disponible entre barrios. Altza tiene la renta más baja con 32.288 €, mientras que Miramón-Zorroaga tiene la más alta con 94.451 €, más del doble del promedio municipal.
- Importante heterogeneidad socioeconómica y demográfica de los diferentes barrios de Donostia-San Sebastián.

3. Necesidades y Demanda de vivienda:

- Un total de 13.492 personas demandan una vivienda protegida en Donostia-San Sebastián. De este total, 8.885 son personas empadronadas en la ciudad (66% del total), y 6.413 demandan una vivienda en régimen de alquiler (el 72% de las personas demandantes empadronadas en Donostia-San Sebastián).
- Los ingresos medios de la población demandante de vivienda protegida se cifran en 26.613 € en el caso de compra y 15.342 € en el caso del alquiler.
- Hay un total de 191 personas demandantes con el Derecho Subjetivo a la Vivienda reconocido.

Resumen y conclusiones

4. Parque de viviendas:

- Donostia-San Sebastián tiene un parque de 94.973 viviendas en 2022, de las que el 83% son viviendas principales.
- La proporción de viviendas no principales (secundarias y vacías) es superior a la observada en los municipios del entorno.
- Se estima que en Donostia-San Sebastián hay unas 2.109 viviendas vacías, lo que representa al 2,2% del parque de viviendas.
- En términos generales es un parque envejecido (antigüedad media 53 años), con una elevada proporción de viviendas sin ascensor (20%), que se eleva al 31% en el caso de Intxaurrondo.

5. El mercado de la vivienda:

- El precio medio de las viviendas de Donostia-San Sebastián asciende a 5.370 €/m², con importantes oscilaciones por barrios.
- Donostia-San Sebastián mantiene precios de vivienda más altos que sus municipios vecinos, con la excepción reciente de Astigarraga, que presenta un promedio más elevado que la zona 6 (Intxaurrondo-Altza-Martutene) de Donostia-San Sebastián.
- Errenteria, Usurbil, Lasarte, y Hernani tienen precios medios en torno a los 3.000-3.100 €/m², lo que es un 43% inferior al promedio de Donostia y un 20% menor que el precio medio de la Zona 6 de Donostia-San Sebastián.
- A diciembre de 2023, el Registro de contratos de alquiler con fianza depositada contabiliza un total de 9.323 contratos con un promedio total de 982 € mensuales. Los contratos firmados en 2023 alcanzan los 1.037 € mensuales en promedio.
- Las rentas medias oscilan entre un mínimo de 757 €/mensuales en Martutene y un máximo de 1.150 €/mes en Aiete.
- Se estima que en Donostia-San Sebastián puede haber del orden de 311 grandes tenedores/as de vivienda que acumulan un total de 3.017 viviendas. El 62% de estas viviendas está en manos de personas físicas.
- Se contabilizan 1.395 viviendas destinadas al uso turístico con una elevada concentración en el Centro y Gros.

6. Programas y Políticas de Vivienda:

- Donostiako Etxegintza tiene un parque de 2.087 viviendas protegidas en la ciudad.
- El parque de viviendas protegidas en régimen de alquiler asciende a 2.269, incluyendo las 510 viviendas de la empresa privada Benta Berri. Donostiako Etxegintza tiene la propiedad de 1.205 de estas viviendas, mientras que Gobierno Vasco tiene 294 viviendas y Alokabide 260 viviendas.
- El barrio de Amara Berri concentra un total de 526 viviendas protegidas en alquiler.
- Los programas de vivienda protegida y alquiler asequible, como Gaztelagun y Bizigune, han tenido un impacto positivo, pero limitado en el municipio.



PLAN DE VIVIENDA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

DECLARACIÓN DE ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

Enero 2025



Indice

1. Misión, visión y valores del Plan	3
2. Estrategia general del Plan	6
3. Desarrollo de la estrategia (fichas de acciones).....	12
4. Calendario del Plan.....	45
5. Seguimiento y evaluación del Plan	50
6. Aportaciones recibidas.....	55



1

Misión, Visión y Valores

Misión

La Misión del Plan de Vivienda de Donostia-San Sebastián es atender las necesidades de los colectivos en situación de vulnerabilidad residencial, garantizando su acceso a una vivienda digna a precio asequible, actuando principalmente sobre la ciudad ya existente, mejorando las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética de las viviendas y edificios, movilizandoviviendas vacías e incrementando el parque de viviendas en alquiler a rentas asequibles.

Visión

La Visión del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián es contar con un parque de viviendas, edificios y entorno urbano de la ciudad que reúnan las condiciones adecuadas para la población en términos de habitabilidad, seguridad, accesibilidad, eficiencia energética, flexibilidad y diversidad, capaces de dar respuesta a toda la ciudadanía, de forma que el pago de la vivienda suponga menos del 30% de los ingresos de las unidades convivenciales.

Misión, visión y valores

Valores

- Inclusión y cohesión social
- Igualdad de género
- Accesibilidad universal
- Sostenibilidad y respeto al medio ambiente
- Transparencia y participación ciudadana
- Información y asesoramiento
- Cooperación entre instituciones y con agentes sociales y económicos
- Innovación
- Eficiencia en la gestión de los recursos públicos
- Facilitación y comunicación

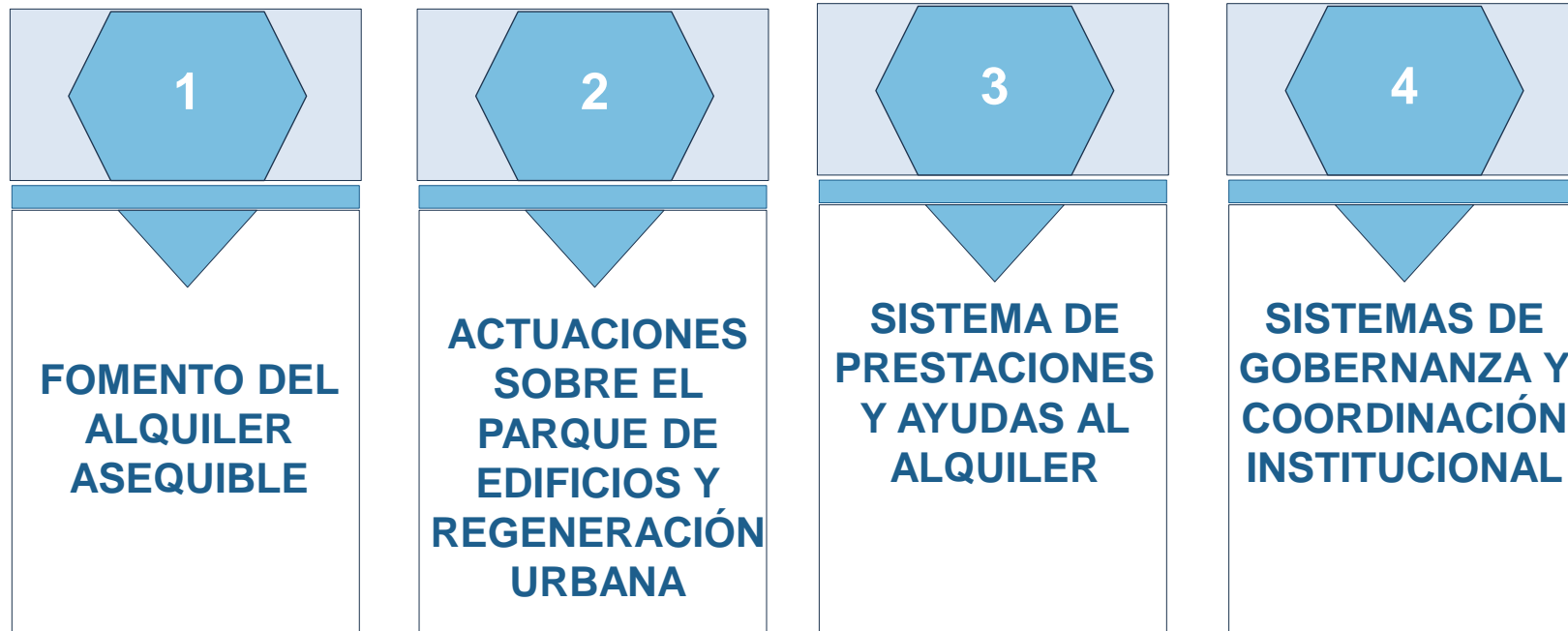


2

Estrategia general del Plan

Estrategia general del Plan

4 EJES ESTRATÉGICOS



Estrategia general del Plan

ESTRATEGIA DEL PLAN

EJE 1. FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE

Estrategia 1.1. Incremento del parque de vivienda residencial de protección pública, especialmente en régimen de alquiler	Acción 1.1.1.	Promover vivienda de protección pública especialmente en régimen de alquiler
	Acción 1.1.2.	Impulsar la promoción de alojamientos dotacionales
	Acción 1.1.3.	Impulsar nuevas fórmulas para dar respuesta a una demanda cada vez más diversificada
	Acción 1.1.4.	Colaborar con el sector privado para el Impulso a la edificación de vivienda en alquiler asequible según la Orden de 14 de octubre de 2022
	Acción 1.1.5.	Redensificación de barrios y apuesta por la mixticidad de usos
	Acción 1.1.6.	Compra de vivienda protegida para destinarla a alquiler protegido y ejercicio efectivo del derecho de tanteo y retracto de las viviendas protegidas
	Acción 1.1.7.	Captar y preparar suelo para garantizar la edificación de vivienda de protección pública en el futuro, con carácter prioritario en áreas degradadas
	Acción 1.1.8.	Cesión de recursos a entidades sociales para su adjudicación a personas en situación de especial vulnerabilidad
Estrategia 1.2. Actuaciones y programas de movilización de la vivienda vacía o intermediación en el mercado de alquiler	Acción 1.2.1.	Intensificar la captación de vivienda vacía y vivienda turística para su arrendamiento protegido mediante la Bolsa de alquiler municipal (Alokabide), mediante su reestructuración y refuerzo a efectos de reducir el tiempo de respuesta de las viviendas inscritas en dicho programa.
	Acción 1.2.2.	Impulsar la colaboración con el Gobierno Vasco para incrementar la captación de viviendas destinadas a los Programas Bizigune y ASAP
	Acción 1.2.3.	Difusión de las ayudas a la rehabilitación de viviendas vacías para su incorporación al mercado de alquiler: difusión de las ayudas del Gobierno Vasco y Alokabide, asesoramiento especializado.
	Acción 1.2.4.	Medidas fiscales para el fomento de la movilización de vivienda vacía: IBI, estudio para la implementación del canon de vivienda deshabitada y estudio del modo de aplicación del alquiler forzoso, como recoge la Ley 3/2015, de aquellas viviendas, inscritas en el Registro de viviendas Deshabitadas, que transcurrido un año desde su inscripción en el mismo, se mantengan desocupadas.
	Acción 1.2.5.	Estudiar los efectos jurídicos y económicos de realizar las modificaciones necesarias en la normativa municipal para establecer un periodo transitorio para la caducidad de las licencias actuales, de manera que no haya viviendas de uso turístico

Estrategia general del Plan

ESTRATEGIA DEL PLAN

EJE 2. ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y REGENERACIÓN URBANA

Estrategia 2.1. Favorecer la mejora de la accesibilidad de los edificios y las viviendas focalizando las actuaciones en los barrios y colectivos más vulnerables	Acción 2.1.1.	Colaboración con el Gobierno Vasco y los Colegios Profesionales en la difusión de las ayudas existentes y la tramitación de las solicitudes de ayudas a la rehabilitación
	Acción 2.1.2.	Acompañamiento y asesoramiento para la mejora de la accesibilidad.
	Acción 2.1.3.	Medidas fiscales para impulsar la rehabilitación
Estrategia 2.2. Impulsar la mejora de la eficiencia energética del parque de viviendas	Acción 2.2.1.	Colaboración con el Gobierno Vasco y los Colegios Profesionales en la difusión de los programas de ayudas existentes para mejorar la eficiencia energética
	Acción 2.2.2.	Favorecer la monitorización energética de las viviendas rehabilitadas con criterios de eficiencia energética
Estrategia 2.3. Favorecer la división de viviendas preexistentes y la transformación de locales en viviendas	Acción 2.3.1.	Continuar impulsando la división de viviendas preexistentes y estudiar la posibilidad y viabilidad de modificar la normativa para calificar como vivienda protegida alguna de las viviendas resultantes en operaciones de división o segregación de viviendas preexistentes
	Acción 2.3.2.	Continuar impulsando la transformación de locales en viviendas y estudiar la posibilidad y viabilidad de impulsar la modificación de la Ordenanza de conversión de locales en viviendas, flexibilizando algunos de los requisitos de la misma, y calificando los bajos como vivienda protegida
	Acción 2.3.3.	Coordinación entre la ordenanza municipal y el Decreto 80/2022, de 28 de junio de habitabilidad del Gobierno Vasco
Estrategia 2.4 Fomento de las actuaciones integrales de regeneración urbana	Acción 2.4.1	Difusión y Gestión de las ayudas destinadas a barrios del Gobierno Vasco y europeas
Estrategia 2.5 Estudio de la fiscalidad de la vivienda	Acción 2.5.1.	Trabajo continuo en colaboración con EUDEL y la Diputación Foral de Gipuzkoa en el estudio de la fiscalidad relacionada con la vivienda de cara a mejorar su progresividad

Estrategia general del Plan

ESTRATEGIA DEL PLAN

EJE 3. SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS AL ALQUILER

Estrategia 3.1.

Ayudas a la emancipación juvenil

Acción 3.1.1

Colaboración con el Gobierno Vasco en la divulgación de las ayudas a la emancipación: Gaztelagun y Emantzipa

Estrategia 3.2.

Especial atención de colectivos vulnerables

Acción 3.2.1

Colaboración con el Gobierno Vasco en el seguimiento y coordinación de las ayudas del Gobierno Vasco

Acción 3.2.2

Ayudas de Emergencia Social (AES)

Acción 3.2.3

Colaboración con Servicios Sociales y con las Entidades del Tercer Sector Social para atender a colectivos en alta exclusión o dependencia

Acción 3.2.4.

Realizar un estudio/análisis detallado sobre las personas con discapacidad de Donostia-San Sebastián y su situación en relación al derecho a la vivienda

Estrategia 3.3.

Acciones vinculadas a la declaración de zona tensionada y a la Ley 12/2023 de 24 de mayo

Acción 3.3.1

Acciones vinculadas a la declaración de zona tensionada y la Ley 12/2023 de 24 de mayo

Estrategia general del Plan

ESTRATEGIA DEL PLAN

EJE 4 SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Estrategia 4.1.**Servicio de asesoramiento integral en materia de vivienda**

Acción 4.1.1

Apoyo técnico integral en materia de rehabilitación, en colaboración con el Gobierno Vasco, las OAR y los Colegios Profesionales, y asesoramiento en programas de intermediación en el mercado de alquiler

Acción 4.1.2.

Realizar campañas de sensibilización, formación y asesoramiento

Estrategia 4.2.**Seguimiento y evaluación del Plan de Vivienda**

Acción 4.2.1

Coordinación con el Gobierno Vasco y las Sociedades Públicas Alokabide y Visesa

Acción 4.2.2.

Cuadro de mando e indicadores de seguimiento

Acción 4.2.3.

Evaluación anual del Plan de Vivienda por un grupo de trabajo participado por los grupos municipales y creado al efecto

Acción 4.2.4.

Difusión del grado de cumplimiento del Plan



3

Desarrollo de la Estrategia

Desarrollo de la Estrategia

EJE 1

1

FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE

2

ACTUACIONES
SOBRE EL
PARQUE DE
EDIFICIOS Y
REGENERACIÓN
URBANA

3

SISTEMA DE
PRESTACIONES
Y AYUDAS AL
ALQUILER

4

SISTEMAS DE
GOBERNANZA Y
COORDINACIÓN
INSTITUCIONAL

Desarrollo de la Estrategia

EJE ESTRATÉGICO 1: Fomento del alquiler asequible

Estrategia 1.1. Incremento del parque de vivienda residencial de protección pública, especialmente en régimen de alquiler

Acción 1.1.1. Promover vivienda de protección pública

Entidades Responsables

- Ayuntamiento
- Gobierno Vasco

Objetivo

1.360 viviendas protegidas

Contexto de partida

Donostia-San Sebastián ha tenido un importante desarrollo de vivienda protegida. El parque actual de viviendas en alquiler protegido y alojamientos dotacionales supera las 3.000 viviendas, lo que representa la cuarta parte del parque en alquiler de la ciudad.

No obstante, todavía existe un elevado volumen de personas que demandan una vivienda protegida en Donostia-San Sebastián. En concreto, Etxebide contabiliza 6.143 expedientes que demandan una vivienda en régimen de alquiler protegido y 2.472 en régimen de compra.

El Plan de Gobierno 2023-2027 ha adquirido el compromiso de aprobar el nuevo PGOU, actualmente en revisión, y desarrollar los planes de generación de nueva vivienda previstos para cumplir el objetivo de crear 6.000 viviendas nuevas para 2033.

El Plan de Gobierno concreta, por un lado, las actuaciones a desarrollar en el horizonte 2027 y, por otro, las nuevas viviendas para 2033.

Descripción de la acción

Se prevé promover vivienda de protección pública en alquiler, incrementando el porcentaje reservado a vivienda de protección pública por encima de los mínimos legales, con criterios de sostenibilidad financiera.

En el marco de esta acción se estudiará la posibilidad y viabilidad de calificar como vivienda protegida un tanto por ciento del techo de la nueva edificabilidad de las parcelas en que se pueda edificar más de 600 m² de techo, en el caso de grandes actuaciones residenciales de nueva construcción o de gran rehabilitación, de edificaciones residenciales no divididas en régimen de propiedad horizontal o, en aquellos casos, en que se de un aumento de la edificabilidad ponderada.

Previsión de viviendas a edificar en el período 2025-2027:

- Se prevé la construcción de 1.360 viviendas protegidas (576 VPO y 442 VPT) y 342 alojamientos dotacionales, en los ámbitos señalados en la tabla.

EJE ESTRATÉGICO 1: Fomento del alquiler asequible

Estrategia 1.1. Incremento del parque de vivienda residencial de protección pública, especialmente en régimen de alquiler

Acción 1.1.1. Promover vivienda de protección pública

Descripción de la acción

Se avanza la relación orientativa de los suelos que la ciudad tiene como objetivo para los próximos años, y que así están contemplados en el Plan de Gobierno. Se indica la posible participación de cada Administración en cada ámbito, o se plantea una ejecución conjunta.

En un convenio administrativo, se acordarán por Ayuntamiento y Gobierno Vasco los suelos y derechos que serán objeto de cesión para construir viviendas protegidas y alojamientos dotacionales, las condiciones de la cesión, y los compromisos mutuos de colaboración.

ÁMBITO	PROPUESTA GESTIÓN PARA CONVENIO	VPO	VT	Total VPP (VPO+VPT)	ADAs	Total VPP + ADAs	Libres	TOTAL vivienda* (libre+protegida+ADAs)
LO.01 CIUDAD JARDIN. LOIOLA	Gobierno Vasco	73	41	114	0	114	197	311
AM.05 RIBERAS DE LOIOLA (g.000.7)	Gobierno Vasco	0	0	0	80	80	0	80
AM.09 MORLANS	Gobierno Vasco	0	0	0	160	160	0	160
LO.05 TXOMIN ENEA II	Gobierno Vasco	182	91	273	42	315	86	401
IB.22 EL INFIERNO	Ayuntamiento	135	135	270	35	305	270	575
IB.12 ILLARRA	Ayuntamiento	66	65	131	25	156	131	287
IB.14.1 ILLARRA BERRI (DV)	Ayuntamiento	53	52	105	0	105	157	262
AÑ.03.1 AÑORGAKO GELTOKIA	Ayuntamiento	50	50	100	0	100	150	250
MA.07.1 APOSTOLADO	Gobierno Vasco	8	8	16	0	16	26	42
AU.01.2 RODIL	Gobierno Vasco	9	0	9	0	9	38	47
Total 2025-2027		576	442	1.018	342	1.360	1.055	2.415

* El número exacto de viviendas y alojamientos dotacionales se determinará en el planeamiento pormenorizado

EJE ESTRATÉGICO 1: Fomento del alquiler asequible

Estrategia 1.1. Incremento del parque de vivienda residencial de protección pública, especialmente en régimen de alquiler

Acción 1.1.1. Promover vivienda de protección pública

Entidades Responsables

- Ayuntamiento
- Gobierno Vasco
- Ministerio de Defensa

Contexto de partida

El Plan de Gobierno 2023-2027 también incluye el compromiso de avanzar en nuevos desarrollos que van a permitir la creación de nuevos desarrollos residenciales como los Cuarteles de Loiola, la Playa de vías de Easo, o la recuperación y revalorización urbana del Eje Urumea.

Estas operaciones suponen la regeneración urbana y recuperación de espacios para la ciudad con un importante incremento de la edificación residencial y, en concreto, con la construcción de un elevado volumen de viviendas protegidas, en sus diferentes modalidades, lo que permitirá atender las necesidades de una población muy diversa.

Se incrementará el porcentaje de vivienda protegida para los Cuarteles de Loiola hasta el máximo que permita la viabilidad económica.

Descripción de la acción

Previsión de viviendas a edificar a medio largo-plazo (2033):

- Se prevé la construcción de 4.344 viviendas protegidas (3.176 VPO y 1.168 VPT) y 180 alojamientos dotacionales, en los ámbitos señalados en la tabla.

ÁMBITO	PROPUESTA GESTIÓN PARA CONVENIO	VPO	VT	Total VPP (VPO+VPT)	ADAs	Total VPP + ADAs	Libres	TOTAL vivienda (libre+protegida+ADAs)
AL.05 JOLASTOKIETA III	Gobierno Vasco	80	89	169	0	169	287	456
AL.20 AUDITZ AKULAR	Compartido Ayto/GV	1.726	628	2.354	50	2.404	708	3.112
EASO PLAYA VÍAS	Gobierno Vasco	500	0	500	30	530	0	530
LO.04 CUARTELES	Compartido Ayto/GV	340	340	680	50	730	1.020	1.750
MA.01 ANTZITA	Gobierno Vasco	294	93	387	0	387	513	900
MA.05.1 TRINQUETE	Ayuntamiento	18	18	36	50	36	54	90
MA.06 SARRUETA	Compartido Ayto/GV	218	0	218	0	268	326	594
TOTAL 2028-2033		3.176	1.168	4.344	180	4.524	2.908	7.432
Total 2025-2033		3.752	1.610	5.362	522	5.884	3.963	9.847

Promotor	VPO	VPT	ADA	TOTAL
Ayuntamiento	322	320	60	702
Gobierno Vasco	1.146	322	312	1.780
Compartido Ayuntamiento/Gobierno Vasco	2.284	968	150	3.402
Total	3.752	1.610	522	5.884

Desarrollo de la Estrategia

EJE ESTRATÉGICO 1: Fomento del alquiler asequible

Estrategia 1.1. Incremento del parque de vivienda residencial de protección pública, especialmente en régimen de alquiler

Acción 1.1.2. Impulsar la promoción de alojamientos dotacionales

Entidades Responsables

- Ayuntamiento
- Gobierno Vasco

Objetivo

342 ADAs

Contexto de partida

Los alojamientos dotacionales constituyen una valiosa fórmula para poner en el mercado soluciones habitacionales a precios asequibles para un segmento de la población con escasos recursos.

Donostia-San Sebastián cuenta actualmente con un total de 704 alojamientos dotacionales, de los cuales 579 están gestionados por Etxegintza:

- 283 alojamientos para jóvenes de entre 18 y 35 años
- 296 alojamientos para personas mayores

Además, el Gobierno Vasco gestiona 125 alojamientos

Barrio	Etxegintza		Gobierno Vasco
	Alojamiento Jóvenes	Alojamiento Mayores	
Aiete	56	--	--
Antiguo	50	63	--
Ategorrieta-Ulía	--	71	--
Ibaeta	48	63	--
Intxaurrondo	129	99	125
Total	283	296	125

Descripción de la acción

Se prevé continuar con la edificación de alojamientos dotacionales destinados a las personas jóvenes de Donostia-San Sebastián con el fin de que puedan dar respuesta a sus necesidades de emancipación. El Ayuntamiento impulsará el acceso los ADAs a las personas con discapacidad, especialmente las personas jóvenes. Se trabajará en el diseño de los alojamientos para ofrecer una adecuada respuesta a las necesidades de las personas con discapacidad y/o en situación de dependencia.

Asimismo, se construirán también alojamientos destinados a personas mayores, puesto que se ha comprobado que es una óptima solución habitacional para este colectivo.

ÁMBITO	ADAs
2025-2027	342
RIBERAS DE LOIOLA	80
MORLANS	160
TXOMIN ENEA II	42
EL INFIERNO	35
ILLARRA	25
2028-2033	180
CUARTELES	50
EASO PLAYA VIAS	30
SARRUETA	50
AUDITZ	50
TOTAL	522

Desarrollo de la Estrategia

EJE ESTRATÉGICO 1: Fomento del alquiler asequible

Estrategia 1.1. Incremento del parque de vivienda residencial de protección pública, especialmente en régimen de alquiler

Acción 1.1.3. Impulsar nuevas fórmulas para dar respuesta a una demanda cada vez más diversificada

Entidades Responsables

- Ayuntamiento
- Gobierno Vasco
- Privados

Objetivo

200 viviendas

Contexto de partida

La colaboración público-privada es una fórmula que puede contribuir a incrementar la oferta de vivienda protegida.

Las cooperativas en cesión de uso son una fórmula innovadora para las personas con un nivel socioeconómico medio (ingresos inferiores a 39.000 € brutos anuales) y con dificultades para acceder al mercado libre.

Donostia-San Sebastián ha puesto en marcha una promoción en el barrio de Txomin-Enea bajo esta fórmula. El Gobierno Vasco ha cedido una parcela de su propiedad con cesión del derecho de uso del suelo por un período de 75 años. Este es el primer proyecto de estas características en todos Euskadi.

En este caso la cooperativa Bizkide S.Coop está integrada por **104 familias socias**. La fórmula implica el desembolso de entorno al 20-25% del valor de la vivienda y un pago de un canon mensual de unos 600 € de promedio. Se trata, por tanto, de una fórmula intermedia entre el alquiler y la propiedad.

Descripción de la acción

El ayuntamiento de Donostia-San Sebastián se considera que esta es una buena fórmula para poner en el mercado viviendas asequibles para personas con rentas medias que no pueden acceder al parque público de alquiler ni tampoco al mercado libre.

Por este motivo, se prevé finalizar la promoción iniciada y poner en marcha una nueva promoción de estas características en los próximos años.

ÁMBITO	Viviendas en cesión de superficie
2025-2027	
Txomin Enea	104
Sin confirmar ubicación	96

Desarrollo de la Estrategia

EJE ESTRATÉGICO 1: Fomento del alquiler asequible

Estrategia 1.1. Incremento del parque de vivienda residencial de protección pública, especialmente en régimen de alquiler

Acción 1.1.4. Colaborar con el sector privado para el impulso a la edificación de vivienda en alquiler asequible según la Orden de 14 de octubre de 2022

Entidades Responsables

- Ayuntamiento
- Gobierno Vasco
- Promotores privados

Objetivo

300 viviendas

Contexto de partida

La Orden de 14 de octubre de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre el alquiler asequible, regula una nueva especialidad de alquiler asequible dentro del régimen de arrendamiento de las viviendas de protección social de régimen general y las viviendas tasadas de régimen autonómico.

El nuevo programa pretende movilizar los suelos de titularidad privada para que se dirijan al alquiler asequible reservado a personas o unidades convivenciales con rango de ingresos medios y así, estas pueden también acceder a una vivienda protegida en régimen de arrendamiento a un precio menor al del mercado libre.

El Gobierno Vasco ha concedido ayudas para 779 viviendas bajo esta modalidad:

- 522 en Álava
- 257 en Bizkaia

Descripción de la acción

El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián prevé impulsar la edificación de vivienda en alquiler asequible bajo esta nueva fórmula.

Las promotoras privadas pueden firmar convenios con el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco con el fin de construir viviendas en alquiler asequible destinadas a colectivos de un nivel de ingresos medios (entre 21.000 € y 39.000 €). En Donostia-San Sebastián hay unas 1.400 unidades familiares, demandantes de vivienda en alquiler registradas en Etxebide, con unos ingresos anuales entre 21.000 € y 39.000 €.

Las viviendas se ofrecen en arrendamiento durante un período mínimo de 20 o 50 años. Las empresas promotoras recibirán una ayuda de 18.000 € por vivienda si se destina al alquiler por 20 años y 45.000 € si el alquiler asequible se alarga a los 50 años.

El objetivo del ayuntamiento de Donostia-San Sebastián es colaborar con el Gobierno Vasco y las promotoras privadas con el fin de impulsar esta modalidad de viviendas en el municipio.

ÁMBITO	Viviendas en alquiler asequible
2025-2033	
Cuarteles	300

Desarrollo de la Estrategia

EJE ESTRATÉGICO 1: Fomento del alquiler asequible

Estrategia 1.1. Incremento del parque de vivienda residencial de protección pública, especialmente en régimen de alquiler

Acción 1.1.5. Redensificación de barrios y apuesta por la mixticidad de usos

Entidades Responsables

- Ayuntamiento
- Gobierno Vasco
- Promotores privados

Contexto de partida

La redensificación residencial en urbanismo implica aumentar la densidad de población en áreas urbanas existentes, en lugar de expandir la ciudad hacia nuevas zonas. Este enfoque tiene varios beneficios significativos:

- Uso eficiente del suelo
- Mejora del transporte público
- Sostenibilidad ambiental
- Acceso a servicios y equipamientos

Por su parte, la mixticidad de usos promueve la integración de usos residenciales, comerciales, laborales, recreativos y culturales, entre otros, y responde a la filosofía y estrategia territorial del nuevo PGOU.

La mixticidad de usos, contribuye a crear una ciudad más compacta, inclusiva y eficiente.

Descripción de la acción

El Plan prevé ajustar las edificabilidades previstas en el planeamiento vigente a un modelo que mayoritariamente apueste por la mixticidad de usos.

Además, se prevé la redensificación en barrios de baja densidad residencial que cuenten con una buena accesibilidad al transporte público, calificando al menos el 50% del nuevo techo residencial, surgido como consecuencia de dicha redensificación, para la construcción de vivienda de protección pública, primordialmente en régimen de alquiler, con criterios de sostenibilidad financiera.

Desarrollo de la Estrategia

EJE ESTRATÉGICO 1: Fomento del alquiler asequible

Estrategia 1.1. Incremento del parque de vivienda residencial de protección pública, especialmente en régimen de alquiler

Acción 1.1.6. Compra de vivienda protegida para destinarla a alquiler protegido y ejercicio efectivo del derecho de tanteo y retracto de las viviendas protegidas

Entidades Responsables

- Ayuntamiento
- Gobierno Vasco

Objetivo

50 viviendas

Contexto de partida

La adquisición de vivienda protegida usada puede suponer una manera rápida de incorporar vivienda protegida al parque público municipal.

Por su parte, el ayuntamiento viene ejerciendo el derecho de tanteo y retracto de las viviendas protegidas en los casos en que se detectan posibles incumplimientos legales.

Descripción de la acción

El Plan prevé utilizar estos mecanismos para incrementar el número de viviendas protegidas destinadas al régimen de alquiler:

- Compra de vivienda protegida para destinarla al parque público municipal en alquiler
- Ejercicio del derecho de tanteo y retracto de las viviendas protegidas

Especialmente, se impulsarán medidas para la captación de viviendas adaptadas para personas de movilidad reducida para evitar su desclasificación.

Desarrollo de la Estrategia

EJE ESTRATÉGICO 1: Fomento del alquiler asequible

Estrategia 1.1. Incremento del parque de vivienda residencial de protección pública, especialmente en régimen de alquiler

Acción 1.1.7. Captar y preparar suelo para garantizar la edificación de vivienda de protección pública en el futuro

Entidades Responsables

- Ayuntamiento
- Gobierno Vasco

Objetivo

4.344 viviendas

Contexto de partida

Con el fin de poder edificar más vivienda de protección pública en el futuro, es necesario seguir trabajando en la captación de nuevos suelos y preparación de los disponibles.

La estrategia territorial de la revisión del PGOU se basa en priorizar e impulsar actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana frente a actuaciones de nueva urbanización. La principal actuación de compra de suelo es los Cuarteles de Loiola, que absorbe la capacidad financiera del Ayuntamiento.

Descripción de la acción

Preparación de suelos:

- El objetivo de preparación de los suelos disponibles para la edificación de vivienda en el período 2028-2033 es el siguiente:

ÁMBITO	PROPUESTA GESTIÓN PARA CONVENIO	VPO	VT	Total VPP (VPO+VPT)	ADAs	Total VPP + ADAs	Libres	TOTAL vivienda (libre+protegida+ADAs)
AL.05 JOLASTOKIETA III	Gobierno Vasco	80	89	169	0	169	287	456
AL.20 AUDITZ AKULAR	Compartido Ayto/GV	1.726	628	2.354	50	2.404	708	3.112
EASO PLAYA VÍAS	Gobierno Vasco	500	0	500	30	530	0	530
LO.04 CUARTELES	Compartido Ayto/GV	340	340	680	50	730	1.020	1.750
MA.01 ANTZITA	Gobierno Vasco	294	93	387	0	387	513	900
MA.05.1 TRINQUETE	Ayuntamiento	18	18	36	50	36	54	90
MA.06 SARRUETA	Compartido Ayto/GV	218	0	218	0	268	326	594
TOTAL 2028-2033		3.176	1.168	4.344	180	4.524	2.908	7.432

Compra de suelos:

Con carácter prioritario se prevé comprar suelo en áreas degradadas para posibilitar operaciones de rehabilitación y construcción de viviendas de protección pública, sin colonizar ni artificializar nuevas zonas.

Desarrollo de la Estrategia

EJE ESTRATÉGICO 1: Fomento del alquiler asequible

Estrategia 1.1. Incremento del parque de vivienda residencial de protección pública, especialmente en régimen de alquiler

Acción 1.1.8. Cesión de recursos a entidades sociales para su adjudicación a personas en situación de especial vulnerabilidad

Entidades Responsables

- Ayuntamiento
- Entidades del Tercer Sector Social

Objetivo

50 viviendas

Contexto de partida

Las políticas de vivienda del ayuntamiento de Donostia-San Sebastián ponen el foco en los colectivos más desfavorecidos. Los propios requisitos para acceder a una vivienda de protección pública y los sistemas de baremación realizan una discriminación positiva hacia las unidades familiares en situaciones de mayor vulnerabilidad.

Además, Etxegintza, cede recursos residenciales a entidades sociales y a los Servicios Sociales del ayuntamiento con el fin de atender situaciones de especial emergencia social.

Actualmente, hay un total de 88 viviendas cedidas a entidades sociales.

Descripción de la acción

- El Ayuntamiento prevé la cesión de recursos a entidades sociales para su adjudicación a personas en situación de especial vulnerabilidad, continuando con las políticas en marcha.

Desarrollo de la Estrategia

EJE ESTRATÉGICO 1: Fomento del alquiler asequible

Estrategia 1.2. Actuaciones y programas de movilización de la vivienda vacía o intermediación en el mercado de alquiler

Acción 1.2.1. Intensificar la captación de vivienda vacía y vivienda turística para su arrendamiento protegido mediante la Bolsa de alquiler municipal (Alokabide mediante su reestructuración y refuerzo a efectos de reducir el tiempo de respuesta de las viviendas inscritas en dicho programa.)

Entidades Responsables

- Ayuntamiento
- Privados

Objetivo

300 viviendas

Contexto de partida

Alokabide es un programa municipal que busca promover el alquiler de viviendas vacías privadas mediante la intermediación entre personas inquilinas y personas que quieren poner su vivienda en el mercado de alquiler. Gracias a este programa ambas partes obtienen importantes ventajas.

Ventajas para la persona inquilina:

- Servicios de asesoramiento jurídico gratuito
- Búsqueda de vivienda adecuada entre las disponibles
- Renta de alquiler más baja que la del mercado

Ventajas para la propiedad:

- Seguro multirriesgo del hogar que abona Etxegintza
- Tramitación de las quejas y reclamaciones (intermediación entre las partes)

Actualmente, el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián cuenta con un total de 235 viviendas con contrato de alquiler adscritas a este Programa. La renta media de estas viviendas se cifra en un promedio de 633 €/mes.

Descripción de la acción

La demanda de vivienda en régimen de alquiler en Donostia-San Sebastián es muy elevada. La ciudad cuenta con un importante parque de viviendas protegidas en régimen de alquiler y alojamientos dotacionales (más de 3.000 unidades), pero es necesario incrementar esta oferta para hacer frente a una demanda creciente.

Desde el ayuntamiento se estima que el programa Alokabide es una fórmula interesante para captar más viviendas destinadas a un alquiler de larga duración.

Por este motivo, se prevé en los próximos años intensificar las labores de captación de viviendas, tanto las que se encuentran vacías como las que se destinan actualmente a viviendas de uso turístico. Se prevé también promover la captación de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida para incluirlas en la Bolsa de alquiler municipal. Asimismo, se promoverán mecanismos de información sobre las condiciones de accesibilidad de la Bolsa de alquiler municipal.

Se prevé realizar una campaña informativa sobre este programa y otros similares, como los programas Bizigune y ASAP del Gobierno Vasco, con el fin de mostrar a las personas propietarias de viviendas las ventajas, principalmente en términos de seguridad, que este tipo de programas les pueden ofrecer.

El objetivo es captar el mayor número de viviendas ofreciendo garantías a las personas propietarias y rentas más asequibles a las inquilinas.

Se prevé incrementar la bolsa municipal de viviendas en alquiler hasta las 300 unidades.

Desarrollo de la Estrategia

EJE ESTRATÉGICO 1: Fomento del alquiler asequible

Estrategia 1.2. Actuaciones y programas de movilización de la vivienda vacía o intermediación en el mercado de alquiler

Acción 1.2.2. Impulsar la colaboración con el Gobierno Vasco para incrementar la captación de viviendas destinadas a los Programas Bizigune y ASAP

Entidades Responsables

- Ayuntamiento
- Gobierno Vasco
- Privados

Objetivo

130 viviendas

Contexto de partida

El Gobierno Vasco, cuenta con el Programa Bizigune, a través del cual ha captado más de 7.000 viviendas vacías en el conjunto de Euskadi para destinarlas al alquiler habitual de larga duración. De estas viviendas, 94 se localizan en Donostia-San Sebastián.

La renta máxima que pueden percibir las personas propietarias de estas viviendas es 675 € mensuales. La renta media que pagan las personas inquilinas de estas 94 viviendas se sitúa en 265 €/mes, puesto que el Gobierno Vasco subvenciona la diferencia para que las unidades familiares no paguen, en ningún caso, más del 30% de sus ingresos. Los ingresos brutos anuales máximos de la población inquilina se sitúan en 25.000 €.

Por su parte, el programa de intermediación en el mercado de alquiler, ASAP, es un programa similar al programa Alokabide del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián. En la capital guipuzcoana hay 5 viviendas acogidas a este programa con una renta media de 645 € mensuales.

La Estadística sobre el Uso de la Vivienda del Gobierno Vasco cifra en 1.481 las viviendas vacías gestionables en Donostia-San Sebastián.

Descripción de la acción

Estos programas, junto con el programa Alokabide del Ayuntamiento, tienen el objetivo de incrementar la oferta de viviendas pertenecientes a particulares y destinadas a un mercado de alquiler a precios asequibles.

Con este objetivo, se trata de ofrecer garantías de seguridad a las personas propietarias, para que cedan sus viviendas a cambio de obtener unas rentas inferiores a las del mercado.

Desde el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián se considera que esta es una fórmula óptima para incrementar el parque de viviendas de alquiler y dar respuesta a las necesidades de la población.

En particular, el programa Bizigune, da respuesta a un colectivo de unidades familiares vulnerables que pueden acceder a una vivienda a una renta de alquiler en el entorno de los 265 € mensuales.

El Ayuntamiento quiere impulsar este programa en la ciudad, tratando de captar viviendas aptas para ser incluidas en este programa. Se impulsará también la incorporación de viviendas adaptadas para personas de movilidad reducida. Para ello, se realizará una campaña informativa destinada a las personas propietarias, poniendo en valor las buenas prácticas de otras personas propietarias participantes en el programa.

De este modo se prevé incrementar el número de viviendas incluidas en el Programa Bizigune hasta las 130 unidades.

Desarrollo de la Estrategia

EJE ESTRATÉGICO 1: Fomento del alquiler asequible

Estrategia 1.2. Actuaciones y programas de movilización de la vivienda vacía o intermediación en el mercado de alquiler

Acción 1.2.3. Difusión de las subvenciones a la rehabilitación de viviendas vacías para su incorporación al mercado de alquiler

Entidades Responsables

- Ayuntamiento
- Gobierno Vasco
- Privados

Objetivo

1 campaña informativa

Descripción de la acción

Las ayudas concedidas por el Gobierno Vasco son una importante oportunidad para rehabilitar el parque de Donostia-San Sebastián, al tiempo que se consigue incrementar la oferta de viviendas a rentas asequibles ofreciendo garantías a las personas propietarias y hogares dignos a las personas más necesitadas.

Desde el ayuntamiento se prevé difundir esta posibilidad entre las personas propietarias de viviendas vacías. A través de las oficinas de Etxegintza se prevé realizar un asesoramiento especializado y personalizado con el fin de captar más viviendas para el mercado de alquiler protegido.

Esta acción se alinea, además de con las anteriores, con la acción 4.1.1. en la que se prevé realizar un asesoramiento integral en materia de vivienda y, en concreto, un apoyo técnico integral en materia de rehabilitación.

Contexto de partida

Donostia-San Sebastián cuenta un parque de viviendas muy envejecido, con muchas necesidades de rehabilitación. Buena parte de las viviendas susceptibles de ser puestas en el mercado de alquiler necesitan realizar una importante operación de rehabilitación antes de ser alquiladas.

El Gobierno Vasco y Alokabide cuentan con programas de ayudas a la rehabilitación destinados a personas propietarias de viviendas vacías que incorporen sus viviendas al mercado de alquiler protegido durante un período de 6 años.

En concreto, Alokabide ofrece un anticipo sin intereses para los trabajos de adecuación necesarios para poner la vivienda en alquiler. Este anticipo se descuenta de la renta a abonar.

De esta forma se consigue recuperar al mercado viviendas que están en desuso y sufriendo un importante deterioro, la persona propietaria consigue mejorar el estado de su vivienda y alquilar con garantías, y la persona inquilina una vivienda digna a una renta asequible.

Desarrollo de la Estrategia

EJE ESTRATÉGICO 1: Fomento del alquiler asequible

Estrategia 1.2. Actuaciones y programas de movilización de la vivienda vacía o intermediación en el mercado de alquiler

Acción 1.2.4. Medidas fiscales para el fomento de la movilización de vivienda vacía: IBI, estudio para la implementación del canon de vivienda deshabitada y estudio del modo de aplicación del alquiler forzoso, como recoge la Ley 3/2015, de aquellas viviendas, inscritas en el Registro de viviendas Deshabitadas, que transcurrido un año desde su inscripción en el mismo, se mantengan desocupadas.

Entidades Responsables

- Ayuntamiento
- Gobierno Vasco
- Privados

Objetivo

Modificación de ordenanza fiscal
Realización de estudio

Contexto de partida

Actualmente, el Ayuntamiento utiliza el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), vía recargos y bonificaciones, para incentivar la puesta en el mercado de alquiler de las viviendas vacías.

Además, el ayuntamiento viene haciendo varios estudios y análisis, cruces de datos, etc. para estudiar la implementación del canon de vivienda deshabitada contemplado en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, para movilizar la vivienda vacía. Se está en contacto con EUDEL en los cálculos y análisis de su implantación.

Asimismo, se está estudiando la implantación de otras medidas recogidas en la Ley 3/2015 en relación con el Registro de Viviendas Deshabitadas.

Descripción de la acción

El ayuntamiento prevé continuar utilizando las fórmulas a su disposición, tanto en modalidad recargos como bonificaciones con el fin de fomentar la movilización de la vivienda vacía.

En lo que respecta a las medidas contempladas por la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda y el Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda, se prevé:

- Continuar profundizando en la realización de un estudio para incorporación de las viviendas deshabitadas en el Registro de Viviendas deshabitadas del País Vasco con el fin de:
 - Implementar el Canon de Vivienda Deshabitada en los términos previstos legalmente.
 - Estudiar el modo de aplicación del alquiler forzoso

Desarrollo de la Estrategia

EJE 2

2

ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE DE EDIFICIOS Y REGENERACIÓN URBANA

1

**FOMENTO DEL
ALQUILER
ASEQUIBLE**

3

**SISTEMA DE
PRESTACIONES
Y AYUDAS AL
ALQUILER**

4

**SISTEMAS DE
GOBERNANZA Y
COORDINACIÓN
INSTITUCIONAL**

Desarrollo de la Estrategia

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

Estrategia 2.1. Favorecer la mejora de la accesibilidad de los edificios y las viviendas focalizando las actuaciones en los barrios y colectivos más vulnerables

Acción 2.1.1. Colaboración con el Gobierno Vasco y Colegios Profesionales en la difusión de las ayudas existentes y la tramitación de las solicitudes de ayudas a la rehabilitación

Entidades Responsables

- **Ayuntamiento, Gobierno Vasco, Privados, Colegios Profesionales, Organizaciones del Tercer Sector Social**

Objetivo

1.300 consultas atendidas

Contexto de partida

Donostia-San Sebastián tiene un parque de viviendas muy envejecido y con importantes problemas de accesibilidad, concentrado principalmente en algunos barrios como Intxaurrondo.

En el conjunto de Donostia el 20% de las viviendas no dispone de ascensor. Esta proporción se eleva al 31% en el caso de Intxaurrondo.

Esta problemática se agudiza cuando esta situación afecta a personas con dificultades especiales de accesibilidad como es el caso de las personas mayores. En efecto, muchas de las personas afectadas son mujeres mayores de 80 años que residen solas en sus viviendas.

Esta problemática se considera de una envergadura suficiente como para otorgarle una prioridad en este plan de vivienda.

Descripción de la acción

La Orden de 21 de julio de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes regula las medidas financieras para actuaciones protegibles en materia de rehabilitación en viviendas y edificios, accesibilidad y eficiencia energética.

Esta Orden tiene 3 líneas de ayudas según estas sean destinadas a obras particulares (Línea 1), obras comunitarias (Línea 2) y actuaciones de rehabilitación integral (Línea 3).

Dentro de la línea 1, las actuaciones Tipo 3 incluyen las destinadas a la mejora de la accesibilidad del interior de la vivienda: adaptación de baños y supresión de barreras.

Dentro de la Línea 2, las actuaciones Tipo 3 incluyen las destinadas a la mejora de la accesibilidad del edificio: instalación o renovación de ascensores, supresión de barreras arquitectónicas, así como renovación de equipos y señalización.

Las ayudas a la comunidad de propietarios/as ascienden al 40 % del presupuesto protegible, con un máximo de 3.000 euros por vivienda o 30.000 euros por portal. Además, las personas que cumplan con los requisitos de ingresos podrán acceder a subvenciones a fondo perdido.

Cabe destacar, la línea subvencional especial para el fomento de la accesibilidad destinada a las personas mayores de 65 años y las personas con discapacidad de movilidad reducida o sensorial que podrá cubrir hasta el 100 % de la parte del presupuesto protegible imputable a la accesibilidad.

Desde el ayuntamiento de Donostia-San Sebastián se prevé colaborar con el Gobierno Vasco en la máxima difusión de estos programas de ayudas, principalmente entre los colectivos más vulnerables. Se contará con la ayuda de los Colegios Profesionales y la Entidades del Tercer Sector Social.

Desarrollo de la Estrategia

EJE ESTRATÉGICO 2: Actuaciones sobre el parque de edificios residenciales y regeneración urbana**Estrategia 2.1. Favorecer la mejora de la accesibilidad de los edificios y las viviendas focalizando las actuaciones en los barrios y colectivos más vulnerables****Acción 2.1.2. Acompañamiento y asesoramiento para la mejora de la accesibilidad****Entidades Responsables**

- **Ayuntamiento (Vivienda y Servicios Sociales), Tercer Sector Social, DFG y Gobierno Vasco**

Objetivo

300 servicios de acompañamiento

Contexto de partida

La normativa y la documentación requerida para la solicitud de los programas de ayudas resulta compleja y, si bien, las administraciones de fincas ejercen este importante papel, en aquellas comunidades en las que no existe esta figura, o en el caso de las solicitudes de ayudas individuales, los colectivos más vulnerables se encuentran con dificultades para acceder a las ayudas.

Descripción de la acción

Además de dar la máxima difusión a los programas de ayudas a la rehabilitación y otros apoyos, se prevé colaborar ofreciendo apoyo en la tramitación de las ayudas, principalmente a los colectivos más vulnerables. Para esta labor se impulsará la colaboración con las organizaciones del Tercer Sector Social para generar sinergias de asesoramiento y acompañamiento en materia de accesibilidad en los edificios y viviendas.

En ocasiones, la población desconoce las posibilidades que están a su alcance para mejorar sus condiciones de accesibilidad, tanto las ayudas del Gobierno Vasco, como los diferentes apoyos que pueden obtener a través de los Servicios Sociales del Ayuntamiento y la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Tanto las medidas de apoyo, como las actuaciones de rehabilitación contribuyen a que las personas puedan prolongar su residencia en sus viviendas en condiciones óptimas de confort y accesibilidad.

Acción 2.1.3. Medidas fiscales para impulsar la rehabilitación**Entidades Responsables**

- **Ayuntamiento**

Objetivo

Revisión de la normativa

Contexto de partida

Los impuestos son una buena fórmula para incentivar determinadas actuaciones. En el caso de la rehabilitación el ayuntamiento aplica bonificaciones en el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y en el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

Descripción de la acción

El Ayuntamiento prevé continuar incentivando las actuaciones de rehabilitación mediante la aplicación de bonificaciones en el ICIO y en el IBI.

Desarrollo de la Estrategia

EJE ESTRATÉGICO 2: Actuaciones sobre el parque de edificios residenciales y regeneración urbana**Estrategia 2.2. Impulsar la mejora de la eficiencia energética del parque de viviendas****Acción 2.2.1. Colaboración con el Gobierno Vasco y Colegios Profesionales en la difusión de los programas de ayudas existentes para mejorar la eficiencia energética****Entidades Responsables**

- Ayuntamiento, Gobierno Vasco, Colegios Profesionales

Objetivo

750 consultas atendidas

Contexto de partida

Un parque envejecido, como el de Donostia-San Sebastián, implica importantes déficits en materia de eficiencia energética, lo que redundará, por un lado, en un perjuicio para el medio ambiente y, por otro, en un mayor consumo energético para los hogares y/o un menor confort, principalmente en los hogares más vulnerables que no tienen recursos para pagar los incrementos de la factura energética.

Descripción de la acción

La Orden de 21 de julio de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes regula las medidas financieras para actuaciones protegibles en materia de rehabilitación en viviendas y edificios, accesibilidad y eficiencia energética.

En las líneas 1 y 2, son las obras Tipo 2 las que incluyen las ayudas para actuaciones encaminadas a la mejora de la eficiencia energética. La línea 3 contempla la rehabilitación integral y eficiente.

El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián prevé continuar impulsando la realización de actuaciones de rehabilitación que incorporen medidas pasivas (actuaciones sobre la envolvente del edificio) y activas (instalaciones energéticas) para mejorar la eficiencia energética.

Acción 2.2.2. Favorecer la monitorización energética de las viviendas rehabilitadas con criterios de eficiencia energética**Entidades Responsables**

- Ayuntamiento, Gobierno Vasco

Objetivo

20 edificios

Contexto de partida

La línea 3 de ayudas del Gobierno Vasco destinada a apoyar la rehabilitación integral y eficiente afecta a edificios o conjuntos de edificios e incluye la instalación de un sistema de monitorización que permita comprobar y cuantificar la mejora de la eficiencia energética de los edificios rehabilitado.

Descripción de la acción

En la medida de lo posible, desde el ayuntamiento se prevé impulsar este tipo de actuaciones integrales que contribuyen a garantizar tanto la accesibilidad de los edificios y viviendas, como una mejora del confort y las condiciones de vida y un ahorro para los hogares gracias a una mayor eficiencia energética de los edificios.

No obstante, estas actuaciones requieren un importante desembolso inicial y los ahorros no se notan hasta unos años después de las inversiones. Por este motivo, muchas comunidades de propietarios/as son reacios a estas actuaciones.

Desde el ayuntamiento se prevé colaborar con el Gobierno Vasco en la difusión de estos programas de ayudas y tratar de incrementar el número de edificios que se han sumado a este programa y se encuentran monitorizados.

Desarrollo de la Estrategia

EJE ESTRATÉGICO 2: Actuaciones sobre el parque de edificios residenciales y regeneración urbana**Estrategia 2.3. Favorecer la división de viviendas preexistentes y la transformación de locales en viviendas**

Acción 2.3.1. Continuar impulsando la división de viviendas preexistentes y estudiar la posibilidad y viabilidad de modificar la normativa para calificar como vivienda protegida alguna de las viviendas resultantes en operaciones de división o segregación de viviendas preexistentes

Entidades Responsables

- Ayuntamiento, Privados

Objetivo

500 viviendas

Contexto de partida

Algunas zonas de Donostia-San Sebastián, como el centro de la ciudad, cuentan con viviendas de gran tamaño, muchas de ellas ocupadas por una sola persona. La división de estas viviendas, además de incrementar el número de viviendas del municipio, contribuye a una mayor eficiencia energética de los hogares.

El envejecimiento de algunos barrios de la zona centro y la concentración de hogares unipersonales exige un estudio pormenorizado. El comportamiento de estas viviendas, su rehabilitación, división y nueva ocupación, puede ser decisiva en la política de vivienda en un futuro cercano.

En los últimos años, el ayuntamiento ha identificado viviendas susceptibles de ser divididas, ha modificado la normativa necesaria para facilitar su división horizontal (ordenanzas complementarias de edificación) y ha procedido ya a la división efectiva de un total de 1.000 viviendas.

Descripción de la acción

El ayuntamiento prevé continuar con la labor proactiva, identificando y captando más viviendas para proceder a su división horizontal.

En concreto, se prevé obtener 500 nuevas viviendas gracias a la división de viviendas preexistentes.

Con el fin de facilitar la realización de estas obras, Etxegintza firmará convenios de realojo temporal, puesto que las personas no pueden residir en sus viviendas mientras se realizan las obras.

Además, se realizará un estudio específico sobre los hogares unipersonales ocupados por personas mayores de 64 años.

Acción 2.3.2. Continuar impulsando la transformación de locales en viviendas y estudiar la posibilidad y viabilidad de impulsar la modificación de la Ordenanza de conversión de locales en viviendas, flexibilizando algunos de los requisitos de la misma, y calificando los bajos como vivienda protegida

Entidades Responsables

- Ayuntamiento, Privados

Objetivo

100 viviendas

Contexto de partida

La Ordenanza del cambio de uso de locales comerciales a viviendas del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián data del año 2011.

La normativa tiene algunas limitaciones que impiden la transformación de algunos locales, como por ejemplo, la obligatoriedad de entrada a la vivienda a través del portal. Además, algunos locales han sido construidos con posterioridad a esa fecha.

Descripción de la acción

Por este motivo, el ayuntamiento se encuentra en proceso de modificación de la actual ordenanza.

La nueva normativa incluirá los locales que se encontraban fuera de ordenanza y permitirá la entrada a la nueva vivienda desde la vía pública (en determinadas circunstancias).

Se prevé obtener 100 nuevas viviendas por esta vía.

En este proceso de garantizará un adecuado equilibrio entre el incremento de viviendas y el necesario mantenimiento de la actividad comercial de los barrios de la ciudad.

Desarrollo de la Estrategia

EJE ESTRATÉGICO 2: Actuaciones sobre el parque de edificios residenciales y regeneración urbana**Estrategia 2.3. Favorecer la división de viviendas preexistentes y la transformación de locales en viviendas****Acción 2.3.3. Coordinación entre la ordenanza municipal y el Decreto 80/2022, de 28 de junio de habitabilidad del Gobierno Vasco****Entidades Responsables**

- Ayuntamiento
- Gobierno Vasco
- Privados

Objetivo

Revisión de normativa

Contexto de partida

En 2022 fue aprobado el DECRETO 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Descripción de la acción

En los procesos de división de viviendas preexistentes y en la transformación de locales comerciales en viviendas se tendrán en cuenta las condiciones mínimas de habitabilidad que deben cumplir algunos elementos de las viviendas garantizando la coherencia, coordinación y cumplimiento de ambas normativas.

Hay algunos aspectos, como los relativos a la orientación del edificio, o a los espacios exteriores que no recoge la ordenanza, pero que son de aplicación y deberán ser tenidos en cuenta.

Desarrollo de la Estrategia

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

Estrategia 2.4. Fomento de las actuaciones integrales de regeneración urbana

Acción 2.4.1. Difusión y gestión de las ayudas destinadas a barrios del Gobierno Vasco y europeas

Entidades Responsables

- Ayuntamiento, Gobierno Vasco

Contexto de partida

Según el inventario del Gobierno Vasco en Donostia-San Sebastián está declarada como Área de Rehabilitación Integral Alde Zaharra por Orden del 10 de marzo de 1994.

La Declaración de ARI permite acceder a mayores ayudas para actuaciones de rehabilitación.

Objetivo

20 consultas atendidas

Descripción de la acción

El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián prevé revisar y actualizar la situación de las Áreas de Rehabilitación Integral (ARIs) y las Áreas Degradadas ((ARDs) con el fin de evaluar la situación de actual ARI de Alde Zaharra, así como la posibilidad de incluir algún ámbito nuevo.

Asimismo, se analizarán los programas de ayudas existentes y las posibilidades que tienen los diferentes ámbitos de acogerse a estas ayudas.

Acción 2.5.1. Estudio de la fiscalidad de la vivienda

Entidades Responsables

- Ayuntamiento, EUEDEL, DFG

Objetivo

2 estudios

Contexto de partida

El modelo fiscal de Gipuzkoa adolece de progresividad. En el caso del ITP (Impuesto de Transmisión Patrimonial) el tipo es del 4% independientemente del precio de la vivienda. Incluso podría tener un tipo reducido una vivienda más cara por cumplir las condiciones de superficie. Asimismo, se necesitan medidas fiscales que fomenten la bajada del precio de los alquileres sin afectar en la rentabilidad de los arrendadores.

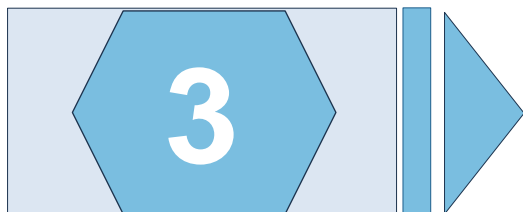
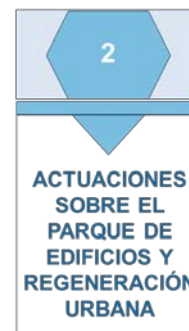
Descripción de la acción

Se trabajará en colaboración con EUEDEL y la Diputación Foral de Gipuzkoa para fomentar la reforma fiscal que introduzca una mayor progresividad en los impuestos vinculados al mercado inmobiliario.

Se trabajará también con EUEDEL y la DFG con el fin de lograr una reducción efectiva de las rentas en contrato.

Desarrollo de la Estrategia

EJE 3

**SISTEMAS DE PRESTACIONES Y
AYUDAS AL ALQUILER**

Desarrollo de la Estrategia

EJE ESTRATÉGICO 3: Sistema de prestaciones y ayudas al alquiler

Estrategia 3.1. Ayudas a la emancipación juvenil

Acción 3.1.1. Colaboración con el Gobierno Vasco en la divulgación de las ayudas a la emancipación: Gaztelagun y Emantzipa

Entidades Responsables

- Ayuntamiento, Gobierno Vasco

Objetivo

1 campaña informativa

Contexto de partida

La emancipación de la juventud es una de las prioridades de la sociedad vasca y de las políticas autonómicas y municipales. Actualmente, la edad media de emancipación se sitúa en 29,5 años.

Con el fin de favorecer la emancipación de la población joven vasca, el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco gestiona el programa de ayudas Gaztelagun. Un programa puesto en marcha en 2019 que concede ayudas al pago del alquiler (máximo 300 €/mes) a jóvenes de edades comprendidas entre los 18 y los 35 años y límite de ingresos (a título individual) de 26.725 €.

A 1 de enero de 2024 un total de 452 unidades familiares estaban cobrando esta ayuda en Donostia- San Sebastián

Por su parte, el Departamento de Juventud del Gobierno Vasco gestiona la ayuda Emantzipa, vigente desde 2024 y destinado a jóvenes de entre 25 y 29 años con ingresos inferiores a 28.000 €.

811 jóvenes han obtenido esta ayuda en Donostia.

Descripción de la acción

En Donostia-San Sebastián 1 de cada 4 personas que demanda una vivienda protegida corresponde al cupo de menores de 36 años. La mayor parte de estas personas demanda una vivienda en régimen de alquiler.

Desde el ayuntamiento de Donostia-San Sebastián se prevé colaborar con el Gobierno Vasco en la divulgación de los programas de ayudas existentes con el fin de que la población joven donostiarra conozca en profundidad las características y requisitos para acceder a estos programas, tratando de favorecer la emancipación juvenil en el municipio.

Se prevé realizar una campaña informativa específica, así como ofrecer información especializada a través del “Servicio de Asesoramiento Integral en materia de vivienda” ofrecido por Etxegintza.

Desarrollo de la Estrategia

EJE ESTRATÉGICO 3: Sistema de prestaciones y ayudas al alquiler

Estrategia 3.2. Especial atención de colectivos vulnerables

Acción 3.2.1. Colaboración con el Gobierno Vasco en el seguimiento y coordinación de las ayudas del Gobierno Vasco

Entidades Responsables

- Ayuntamiento
- Gobierno Vasco

Objetivo

Análisis realizado

Contexto de partida

Además de la población joven, los colectivos más vulnerables están en el foco de las políticas de vivienda del Ayuntamiento y el Gobierno Vasco.

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda del País Vasco, reconoce el Derecho Subjetivo al acceso a una vivienda o alojamiento dotacional, de todas las personas que, cumpliendo los requisitos correspondientes, no dispongan de alojamiento y se encuentran, precisamente por ello, en riesgo de caer en situación de exclusión social al no poder acceder a una vivienda en condiciones de mercado o a hacerlo a un coste excesivo.

En octubre de 2023 fue aprobado el Decreto que desarrolla este derecho reconocido por la Ley y que se materializa mediante el acceso preferente a una vivienda protegida en alquiler o alojamiento dotacional o, en su defecto, mediante una prestación económica de vivienda (PEV) de 300 € mensuales.

Las personas que actualmente tienen reconocida la PCV (Prestación Complementaria de Vivienda) adscrita a la RGI pasarán a percibir la PEV.

En Donostia-San Sebastián un total de 288 personas tienen reconocido el DSV (a enero de 2024). De este total, 110 son perceptoras de la PEV.

Descripción de la acción

El ayuntamiento de Donostia-San Sebastián colaborará con el Gobierno Vasco en la coordinación de las diferentes ayudas destinadas a los colectivos más vulnerables.

En el procedimiento de concesión de la PEV por parte del Gobierno Vasco, este comunicará al ayuntamiento la resolución con el fin de que se proceda a la extinción de las ayudas de emergencia social o ayudas municipales que contribuyan a cubrir los gastos del alquiler.

Asimismo, colaborará en el seguimiento y evaluación de la evolución y situación de las personas perceptoras de estas ayudas con el objeto de conocer el alcance y cobertura del DSV y la PEV en el municipio.

Desarrollo de la Estrategia

EJE ESTRATÉGICO 3: Sistema de prestaciones y ayudas al alquiler

Estrategia 3.2. Especial atención de colectivos vulnerables

Acción 3.2.2. Ayudas de Emergencia Social (AES)

Entidades Responsables

- Ayuntamiento, Gobierno Vasco

Objetivo

Análisis realizado

Contexto de partida

Las ayudas de emergencia social (AES) están destinadas a cubrir los gastos de alquiler, hipoteca y otros gastos relacionados con la vivienda, así como gastos para cubrir las necesidades primarias.

En Donostia-San Sebastián, para 2024, se prevé destinar un importe de 3.728.741 €.

Descripción de la acción

El ayuntamiento de Donostia-San Sebastián continuará con la gestión de estas ayudas de manera coordinada con el Gobierno Vasco, atendiendo a la complementariedad de las ayudas municipales y las ayudas autonómicas.

Se hará un seguimiento de todas las personas que están percibiendo las diferentes ayudas destinadas al pago del alquiler: AES, PEV, PCV, Gaztelagun, Emantzipa.

Se analizará el alcance y la cobertura de estas ayudas.

Acción 3.2.3. Colaboración con Servicios Sociales para atender a colectivos en alta exclusión o dependencia

Entidades Responsables

- Ayuntamiento, Tercer Sector Social, Gobierno Vasco

Objetivo

Contexto de partida

El área de urbanismo del Ayuntamiento de Donostia y Etxegintza colaboraran de manera permanente con los Servicios Sociales del Ayuntamiento.

Esta colaboración permite atender situaciones de emergencia habitacional, tanto con los recursos disponibles como ofreciendo un servicio de mediación en situaciones de desahucios.

Descripción de la acción

El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, gracias a la colaboración entre el área de urbanismo y vivienda y el área de servicios sociales atiende a los colectivos en situación o en riesgo de alta exclusión o dependencia.

El Ayuntamiento continuará atendiendo estas situaciones, con el fin de evitar que las unidades convivenciales más vulnerables se queden sin hogar a través de:

- Servicio de mediación ante situaciones desahucio
- Pisos de emergencia social
- Centros residenciales para personas en situación de exclusión y marginación

Se prevé también impulsar la colaboración con el Tercer Sector Social para ofrecer una respuesta adecuada a las personas en situación de vulnerabilidad.

Desarrollo de la Estrategia

EJE ESTRATÉGICO 3: Sistema de prestaciones y ayudas al alquiler**Estrategia 3.2. Especial atención de colectivos vulnerables****Acción 3.2.4. Realizar un estudio/diagnóstico detallado sobre las personas con discapacidad de Donostia-San Sebastián y su situación en relación al derecho a la vivienda****Entidades Responsables**

- Ayuntamiento
- Gobierno Vasco
- Entidades del Tercer Sector Social

Objetivo

Estudio realizado

Contexto de partida

En el municipio de Donostia-San Sebastián residen un total de 3.838 personas con un 33% o más de discapacidad reconocida y problemas de movilidad.

A su vez, el parque de viviendas de Donostia-San Sebastián está muy envejecido y tiene, en muchos casos, graves problemas de accesibilidad.

Descripción de la acción

Se realizará un detallado estudio/diagnóstico sobre la situación de las personas con discapacidad de Donostia-San Sebastián en relación con el derecho a la vivienda.

Desarrollo de la Estrategia

EJE ESTRATÉGICO 3: Sistema de prestaciones y ayudas al alquiler**Estrategia 3.3. Acciones vinculadas a la declaración de zona tensionada y a la Ley 12/2023 de 24 de mayo****Acción 3.3.1. Acciones vinculadas a la declaración de zona tensionada y a la Ley 12/2023 de 24 de mayo****Entidades Responsables**

- Ayuntamiento
- Gobierno Vasco

Objetivo

Declaración solicitada

Contexto de partida

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda permite la declaración de zona tensionada a aquellos ámbitos geográficos que cumplan con uno de los dos criterios establecidos:

Criterio 1: El precio de compra o alquiler ha subido en los cinco años anteriores a la declaración un porcentaje acumulado de, al menos, tres puntos porcentuales superior al crecimiento acumulado del IPC de Euskadi. (>17%).

Criterio 2: La carga media de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia más los gastos y suministros básicos (suministros energéticos de electricidad, gas, gasoil u otros, agua corriente, servicios de telecomunicación y contribuciones a la comunidad) supera el 30% de los ingresos medios o de la renta media de los hogares. (>30%).

El municipio de Donostia-San Sebastián en conjunto, cumple el segundo criterio para ser declarado zona de mercado residencial tensionado (31,6%).

Descripción de la acción

Una vez el municipio sea declarado zona de mercado residencial tensionado, la declaración estará vigente por un período de tres años.

A partir de este momento serán de aplicación las medidas contempladas por la Ley en estos ámbitos (a los contratos suscritos con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley):

En lo que respecta a los grandes tenedores de vivienda (en Donostia-San Sebastián unos 300 que acumulan algo más de 3.000 viviendas):

- Renta controlada: la renta pactada al inicio de un nuevo contrato no podrá ser mayor que la última vigente en los últimos 5 años (tras aplicar cláusula de actualización)
- Actualizaciones anuales: Se elimina la referencia al IPC. En 2024 el incremento máximo será del 3% y en 2025 entrará en vigor un nuevo índice (inferior al IPC)
- Prórrogas obligatorias: obligados a aceptar prórrogas extraordinarias de hasta 3 años para arrendatarios en situación de vulnerabilidad.
- Impagos: procedimiento de conciliación y el gran tenedor es responsable de acreditar si el ocupante se encuentra en situación de vulnerabilidad

En el caso de los pequeños tenedores serán de aplicación las medidas de limitación de rentas en relación al índice de precios de referencia, siempre que sea para nuevos contratos de alquiler en viviendas que no hayan sido arrendadas en los últimos 5 años.

EJE 4

4

**SISTEMAS DE GOBERNANZA Y
COORDINACIÓN INSTITUCIONAL**

1

**FOMENTO DEL
ALQUILER
ASEQUIBLE**

2

**ACTUACIONES
SOBRE EL
PARQUE DE
EDIFICIOS Y
REGENERACIÓN
URBANA**

3

**SISTEMA DE
PRESTACIONES
Y AYUDAS AL
ALQUILER**

Desarrollo de la Estrategia

EJE ESTRATÉGICO 4: Sistemas de gobernanza y coordinación institucional

Estrategia 4.1. Servicio de asesoramiento integral en materia de vivienda

Acción 4.1.1. Apoyo técnico integral en materia de rehabilitación, en colaboración con el Gobierno Vasco, las OAR y Colegios Profesionales, y asesoramiento en programas de intermediación en el mercado de alquiler

Entidades Responsables

- **Ayuntamiento, Gobierno Vasco, OAR, Colegios Profesionales, Entidades del Tercer Sector Social**

Objetivo

300 asesoramientos

Contexto de partida

Etxegintza es el organismo municipal encargado de llevar adelante la política de vivienda del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

Sus funciones principales son la promoción y adjudicación de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales, la gestión de las viviendas municipales en arrendamiento y la promoción de alquiler de viviendas vacías a través del programa Alokabide.

Además, Etxegintza ofrece un servicio de información y asesoramiento a la ciudadanía donostiarra en materia de vivienda.

Etxegintza ofrece atención presencial y telefónica, resolviendo consultas y apoyo, tanto de los programas del ayuntamiento como de las ayudas que concede el Gobierno Vasco, ayudando a las personas con dificultades en la tramitación y presentación de la documentación necesaria.

Descripción de la acción

Etxegintza continuará ejerciendo esta labor de asesoramiento integral en colaboración con la Delegación Territorial de Vivienda del Gobierno Vasco. Se contará con la colaboración de las OAR y los Colegios Profesionales para la información de las ayudas existentes, realización de ITEs, tramitación de solicitudes, etc.

Se trata de que ambas sedes constituyan una ventanilla única en materia de vivienda, facilitando la información y la tramitación de expedientes a las personas con especiales dificultades.

Etxegintza ofrecerá un servicio de asesoramiento integral en materia de vivienda:

- Servicio de información y apoyo al mantenimiento y rehabilitación de las viviendas:
 - Información sobre rehabilitación de viviendas y edificios: sobre programas existentes, obligaciones y trámites
 - Apoyo a la tramitación de las ayudas a los colectivos más vulnerables
 - Servicio de asesoramiento a las comunidades de propietarios/as: realización de ITEs, solicitud y tramitación de ayudas, gestión y ejecución de obras
- Información y asesoramiento a la población joven sobre las ayudas a la emancipación
- Servicio de asesoramiento sobre los programas para la movilización de vivienda vacía:
 - Información sobre los diferentes programas existentes: Alokabide, Bizigune, ASAP
 - Captación de viviendas de propietarios: requisitos, ventajas, etc.
 - Información y requisitos de la población inquilina
 - Tramitación de solicitudes

Desarrollo de la Estrategia

EJE ESTRATÉGICO 4: Sistemas de gobernanza y coordinación institucional

Estrategia 4.1. Servicio de asesoramiento integral en materia de vivienda

Acción 4.1.2. Realizar campañas de sensibilización, formación y asesoramiento

Entidades Responsables

- Ayuntamiento
- Gobierno Vasco
- Administradores/as de fincas

Objetivo

Campaña realizada

Contexto de partida

El área de vivienda del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián y Etxegintza han identificado la necesidad de concienciar a la población residente en Donostia-San Sebastián, tanto propietarios/as como inquilinos/as, en la importancia del mantenimiento de las viviendas y sus elementos comunes.

Las actuaciones de rehabilitación conllevan importantes desembolsos que, a pesar de las ayudas existentes, suponen un esfuerzo considerable para la mayor parte de la población.

Por un lado, un adecuado mantenimiento preventivo puede evitar obras de mayor envergadura y, por otro, la realización de las Inspecciones Técnicas de Edificios (ITEs) y las obras derivadas de estos informes, pueden contribuir a aflorar y solucionar deterioros en elementos de los edificios que pueden poner en riesgo a la población residente.

Por todo ello, se considera relevante acercar a la población sus obligaciones y las ayudas a las que pueden acceder.

Descripción de la acción

En esta labor de concienciación y asesoramiento se considera fundamental la colaboración con otros agentes públicos (Gobierno Vasco y DFG) y privados. Así, la figura de las administraciones de fincas, como intermediarias entre la administración pública y las comunidades de propietarios/as, cobra una gran relevancia.

Desde Etxegintza y, en colaboración con el Gobierno Vasco, se prevé poner en marcha un programa de formación destinado a los y las administradores/as de fincas con el fin de asegurar que todos/as los/as profesionales del sector conocen en profundidad todas las novedades normativas, obligaciones y derechos y programas de ayudas existentes.

Esta formación garantizará un adecuado asesoramiento a las comunidades de propietarios/as.

Asimismo, Etxegintza, en colaboración con el colegio de administradores/as de fincas, realizará una campaña de sensibilización destinada al conjunto de la ciudadanía de Donostia-San Sebastián.

Desarrollo de la Estrategia

EJE ESTRATÉGICO 4: Sistemas de gobernanza y coordinación institucional**Estrategia 4.2. Seguimiento y evaluación del Plan de Vivienda****Acción 4.2.1. Coordinación con el Gobierno Vasco y las Sociedades Públicas Alokabide y VISESA****Entidades Responsables**

- **Ayuntamiento, Gobierno Vasco, Entidades del Tercer Sector Social, COAVN, COAPI, Administradores de Fincas**

Objetivo

Comisión configurada

Contexto de partida

La ejecución del presente Plan de Vivienda requiere de la colaboración y coordinación del Ayuntamiento con el Gobierno Vasco y sus Sociedades Públicas en el ejercicio de sus competencias sobre vivienda.

Descripción de la acción

Este Plan Municipal de Vivienda trata de dar respuesta a la situación que ha derivado en la Declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado. Para ello incluye una serie de medidas, cuya ejecución requiere la estrecha colaboración entre el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, el Departamento de vivienda del Gobierno Vasco y sus Sociedades Públicas Alokabide y Visesa.

Con este fin se creará una Comisión de Seguimiento del Plan.

Asimismo, se firmarán los Convenios de Colaboración necesarios para abordar determinadas actuaciones con Entidades del Tercer Sector Social, Colegio de Arquitectos, Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Colegio de Administradores de Fincas de Gipuzkoa y Álava.

Acción 4.2.2. Cuadro de mando e indicadores de seguimiento**Entidades Responsables**

- **Ayuntamiento**

Objetivo

Seguimiento realizado

Contexto de partida

La definición de indicadores y objetivos es una labor indispensable para garantizar un adecuado seguimiento del grado de cumplimiento de un Plan.

Descripción de la acción

Cada una de las acciones planteadas en este Plan tiene asociado un indicador que va a permitir realizar el seguimiento y evaluación del grado de cumplimiento del Plan.

Se ha elaborado un Cuadro de mando que recoge estos indicadores junto con el objetivo previsto alcanzar en el período de ejecución del Plan.

Desarrollo de la Estrategia

EJE ESTRATÉGICO 4: Sistemas de gobernanza y coordinación institucional**Estrategia 4.2. Seguimiento y evaluación del Plan de Vivienda****Acción 4.2.3. Evaluación anual del Plan de Vivienda por un grupo de trabajo participado por los grupos municipales y creado al efecto****Entidades Responsables**

- Ayuntamiento, Gobierno Vasco

Objetivo

3 informes de evaluación

Contexto de partida

Además del seguimiento, la evaluación de los planes es imprescindible para conocer los motivos de las desviaciones detectadas e incorporar las posibles correcciones.

Descripción de la acción

El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián realizará una evaluación anual de la ejecución del Plan de Vivienda.

Se realizará una evaluación participativa, esto es, recogiendo la valoración de todos los agentes implicados mediante la realización de entrevistas y distribución de cuestionarios.

La evaluación aportará recomendaciones con el fin de realizar posibles modificaciones al Plan.

Acción 4.2.4. Difusión del grado de cumplimiento del Plan**Entidades Responsables**

- Ayuntamiento, Gobierno Vasco

Objetivo

3 documentos de difusión

Contexto de partida

La difusión de los resultados cumple con los principios de transparencia y rendición de cuentas a los que deben atender las administraciones públicas.

Descripción de la acción

El ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, en un ejercicio de transparencia y rendición de cuentas, ofrecerá a la ciudadanía los resultados de la evaluación realizada.

Este documento se elaborará en lenguaje sencillo y tendrá una versión en Lectura Fácil con el fin de que toda la población pueda comprender la información comunicada.



4

Calendario del Plan

Calendario del Plan

Calendario del Plan			
EJE 1. FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE			
Estrategia 1.1. Incremento del parque de vivienda residencial de protección pública, especialmente en régimen de alquiler			
ACCIÓN	2025	2026	2027
Acción 1.1.1. Promover vivienda de protección pública			
Acción 1.1.2. Impulsar la promoción de alojamientos dotacionales			
Acción 1.1.3. Impulsar nuevas fórmulas para dar respuesta a una demanda cada vez más diversificada			
Acción 1.1.4. Colaborar con el sector privado para el impulso a la edificación de vivienda en alquiler asequible según la Orden de 14 de octubre de 2022			
Acción 1.1.5. Redensificación de barrios y apuesta por la mixticidad de usos			
Acción 1.1.6. Compra de vivienda protegida para destinarla a alquiler protegido y ejercicio efectivo del derecho de tanteo y retracto de las viviendas protegidas			
Acción 1.1.7. Captar y preparar suelo para garantizar la edificación de vivienda de protección pública en el futuro			
Acción 1.1.8. Cesión de recursos a entidades sociales para su adjudicación a personas en situación de especial vulnerabilidad			
Estrategia 1.2. Actuaciones y programas de movilización de la vivienda vacía o intermediación en el mercado de alquiler			
Acción 1.2.1. Intensificar la captación de vivienda vacía y vivienda turística para su arrendamiento protegido mediante la Bolsa de alquiler municipal (Alokabide) mediante su reestructuración y refuerzo a efectos de reducir el tiempo de respuesta de las viviendas inscritas en dicho programa			
Acción 1.2.2. Impulsar la colaboración con el Gobierno Vasco para incrementar la captación de viviendas destinadas a los Programas Bizigune y ASAP			
Acción 1.2.3. Difusión de las ayudas a la rehabilitación de viviendas vacías para su incorporación al mercado de alquiler: difusión de las ayudas del Gobierno Vasco y Alokabide, asesoramiento especializado.			
Acción 1.2.4. Medidas fiscales para el fomento de la movilización de vivienda vacía: IBI, estudio para la implementación del canon de vivienda deshabitada y estudio del modo de aplicación del alquiler forzoso, como recoge la Ley 3/2015, de aquellas viviendas, inscritas en el Registro de viviendas Deshabitadas, que transcurrido un año desde su inscripción en el mismo, se mantengan desocupadas.			

Calendario del Plan

Calendario del Plan				
EJE 2. ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y REGENERACIÓN URBANA				
Estrategia 2.1. Favorecer la mejora de la accesibilidad de los edificios y las viviendas focalizando las actuaciones en los barrios y colectivos más vulnerables				
ACCIÓN		2025	2026	2027
Acción 2.1.1.	Colaboración con el Gobierno Vasco y las OAR en la difusión de las ayudas existentes y la tramitación de las solicitudes de ayudas a la rehabilitación			
Acción 2.1.2.	Acompañamiento y asesoramiento para la mejora de la accesibilidad.			
Acción 2.1.3.	Medidas fiscales para impulsar la rehabilitación			
Estrategia 2.2. Impulsar la mejora de la eficiencia energética del parque de viviendas				
Acción 2.2.1.	Colaboración con el Gobierno Vasco y las OAR en la difusión de los programas de ayudas existentes para mejorar la eficiencia energética			
Acción 2.2.2.	Favorecer la monitorización energética de las viviendas rehabilitadas con criterios de eficiencia energética			
Estrategia 2.3. Favorecer la división de viviendas preexistentes y la transformación de locales en viviendas				
Acción 2.3.1.	Continuar impulsando la división de viviendas preexistentes y estudiar la posibilidad y viabilidad de modificar la normativa para calificar como vivienda protegida alguna de las viviendas resultantes en operaciones de división o segregación de viviendas preexistentes			
Acción 2.3.2.	Continuar impulsando la transformación de locales en viviendas y estudiar la posibilidad y viabilidad de impulsar la modificación de la Ordenanza de conversión de locales en viviendas, flexibilizando algunos de los requisitos de la misma, y calificando los bajos como vivienda protegida			
Acción 2.3.3.	Coordinación entre la ordenanza municipal y el Decreto 80/2022, de 28 de junio de habitabilidad del Gobierno Vasco			
Estrategia 2.4. Fomento de las actuaciones integrales de regeneración urbana				
Acción 2.4.1.	Difusión y Gestión de las ayudas destinadas a barrios del Gobierno Vasco y europeas			
Estrategia 2.5. Estudio de la fiscalidad de la vivienda				
Acción 2.5.1.	Trabajo continuo en colaboración con EUDEL y la Diputación Foral de Gipuzkoa en el estudio de la fiscalidad relacionada con la vivienda de cara a mejorar su progresividad			

Calendario del Plan

Calendario del Plan			
EJE 3. SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS AL ALQUILER			
Estrategia 3.1. Ayudas a la emancipación juvenil			
ACCIÓN	2025	2026	2027
Acción 3.1.1. Colaboración con el Gobierno Vasco en la divulgación de las ayudas a la emancipación: Gaztelagun y Emantzipa			
Estrategia 3.2. Especial atención de colectivos vulnerables			
Acción 3.2.1. Colaboración con el Gobierno Vasco en el seguimiento y coordinación de las ayudas del Gobierno Vasco			
Acción 3.2.2. Ayudas de Emergencia Social (AES)			
Acción 3.2.3. Colaboración con Servicios Sociales y con las Entidades del Tercer Sector Social para atender a colectivos en alta exclusión o dependencia			
Acción 3.2.4. Realizar un estudio/análisis detallado sobre las personas con discapacidad de Donostia-San Sebastián y su situación en relación al derecho a la vivienda			
Estrategia 3.3. Acciones vinculadas a la declaración de zona tensionada y a la Ley 12/2023 de 24 de mayo			
Acción 3.3.1. Acciones vinculadas a la declaración de zona tensionada y la Ley 12/2023 de 24 de mayo			

Calendario del Plan

Calendario del Plan				
EJE 4 SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL				
Estrategia 4.1. Servicio de asesoramiento integral en materia de vivienda				
ACCIÓN		2025	2026	2027
Acción 4.1.1.	Apoyo técnico integral en materia de rehabilitación, en colaboración con el Gobierno Vasco y las OAR, y asesoramiento en programas de intermediación en el mercado de alquiler			
Acción 4.1.2.	Realizar campañas de sensibilización, formación y asesoramiento			
Estrategia 4.2. Actuaciones y programas de movilización de la vivienda vacía o intermediación en el mercado de alquiler				
Acción 4.2.1.	Coordinación con el Gobierno Vasco y las Sociedades Públicas Alokabide y Visesa			
Acción 4.2.2.	Cuadro de mando e indicadores de seguimiento			
Acción 4.2.3.	Evaluación anual del Plan de Vivienda por un grupo de trabajo participado por los grupos municipales y creado al efecto			
Acción 4.2.4.	Difusión del grado de cumplimiento del Plan			



5

Seguimiento y evaluación del Plan

Seguimiento y evaluación del Plan

Cuadro de mando

EJE 1. FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE

Estrategia 1.1. Incremento del parque de vivienda residencial de protección pública, especialmente en régimen de alquiler

ACCIÓN	INDICADOR	OBJETIVO
Acción 1.1.1. Promover vivienda de protección pública	Número de viviendas de protección pública	1.018
Acción 1.1.2. Impulsar la promoción de alojamientos dotacionales	Número de alojamientos dotacionales	342
Acción 1.1.3. Impulsar nuevas fórmulas para dar respuesta a una demanda cada vez más diversificada	Número de viviendas en cooperativa en cesión de uso	200
Acción 1.1.4. Colaborar con el sector privado para el impulso a la edificación de vivienda en alquiler asequible según la Orden de 14 de octubre de 2022	Número de vivienda en alquiler promovidas por privados	300
Acción 1.1.5. Redensificación de barrios y apuesta por la mixtidad de usos	--	--
Acción 1.1.6. Compra de vivienda protegida para destinarla a alquiler protegido y ejercicio efectivo del derecho de tanteo y retracto de las viviendas protegidas	Número de viviendas adquiridas	50
Acción 1.1.5. Captar y preparar suelo para garantizar la edificación de vivienda de protección pública en el futuro	Número de viviendas a edificar en suelo captado y preparado a futuro	4.344
Acción 1.1.6. Cesión de recursos a entidades sociales para su adjudicación a personas en situación de especial vulnerabilidad	Número de viviendas cedidas a entidades sociales	50

Estrategia 1.2. Actuaciones y programas de movilización de la vivienda vacía o intermediación en el mercado de alquiler

Acción 1.2.1	Intensificar la captación de vivienda vacía y vivienda turística para su arrendamiento protegido mediante la Bolsa de alquiler municipal (Alokabide) mediante su reestructuración y refuerzo a efectos de reducir el tiempo de respuesta de las viviendas inscritas en dicho programa	Número de viviendas incluidas en la Bolsa de Alquiler municipal	300
Acción 1.2.2.	Impulsar la colaboración con el Gobierno Vasco para incrementar la captación de viviendas destinadas a los Programas Bizigune y ASAP	Número de viviendas incluidas en el programa Bizigune	130
Acción 1.2.3.	Difusión de las ayudas a la rehabilitación de viviendas vacías para su incorporación al mercado de alquiler: difusión de las ayudas del Gobierno Vasco y Alokabide, asesoramiento especializado.	Número de campañas informativas realizadas	1
Acción 1.2.4.	Medidas fiscales para el fomento de la movilización de vivienda vacía: IBI, estudio para la implementación del canon de vivienda deshabitada y estudio del modo de aplicación del alquiler forzoso, como recoge la Ley 3/2015, de aquellas viviendas, inscritas en el Registro de viviendas Deshabitadas, que transcurrido un año desde su inscripción en el mismo, se mantengan desocupadas.	Modificación de ordenanzas fiscales (Sí/No) Realización de estudio para la aplicación del canon	Sí Sí
Acción 1.2.5.	Estudiar los efectos jurídicos y económicos de realizar las modificaciones necesarias en la normativa municipal para establecer un período transitorio para la caducidad de las licencias actuales, de manera que no haya viviendas de uso turístico	Estudio realizado (Sí/No)	Sí

Seguimiento y evaluación del Plan

Cuadro de mando

EJE 2. ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y REGENERACIÓN URBANA

Estrategia 2.1. Favorecer la mejora de la accesibilidad de los edificios y las viviendas focalizando las actuaciones en los barrios y colectivos más vulnerables

ACCIÓN	INDICADOR	OBJETIVO
Acción 2.1.1. Colaboración con el Gobierno Vasco y las OAR en la difusión de las ayudas existentes y la tramitación de las solicitudes de ayudas a la rehabilitación	Número de consultas atendidas	1.300
Acción 2.1.2. Acompañamiento y asesoramiento para la mejora de la accesibilidad.	Número de servicios de acompañamiento y asesoramiento realizados	300
Acción 2.1.3. Medidas fiscales para impulsar la rehabilitación	Revisión de la normativa (Sí/No)	Sí

Estrategia 2.2. Impulsar la mejora de la eficiencia energética del parque de viviendas

Acción 2.2.1. Colaboración con el Gobierno Vasco y las OAR en la difusión de los programas de ayudas existentes para mejorar la eficiencia energética	Número de consultas atendidas	750
Acción 2.2.2. Favorecer la monitorización energética de las viviendas rehabilitadas con criterios de eficiencia energética	Número de edificios monitorizados	20

Estrategia 2.3. Favorecer la división de viviendas preexistentes y la transformación de locales en viviendas

Acción 2.3.1. Continuar impulsando la división de viviendas preexistentes y estudiar la posibilidad y viabilidad de modificar la normativa para calificar como vivienda protegida alguna de las viviendas resultantes en operaciones de división o segregación de viviendas preexistentes	Número de nuevas viviendas obtenidas	500
Acción 2.3.2. Continuar impulsando la transformación de locales en viviendas y estudiar la posibilidad y viabilidad de impulsar la modificación de la Ordenanza de conversión de locales en viviendas, flexibilizando algunos de los requisitos de la misma, y calificando los bajos como vivienda protegida	Número de nuevas viviendas obtenidas	100
Acción 2.3.3. Coordinación entre la ordenanza municipal y el Decreto 80/2022, de 28 de junio de habitabilidad del Gobierno Vasco	Revisión de las normativas (Sí/No)	Sí

Estrategia 2.4. Fomento de las actuaciones integrales de regeneración urbana

Acción 2.4.1. Difusión y Gestión de las ayudas destinadas a barrios del Gobierno Vasco y europeas	Número de consultas atendidas	20
---	-------------------------------	----

Estrategia 2.5. Estudio de la fiscalidad de la vivienda

Acción 2.5.1. Trabajo continuo en colaboración con EUDEL y la Diputación Foral de Gipuzkoa en el estudio de la fiscalidad relacionada con la vivienda de cara a mejorar su progresividad	Número de estudios realizados	2
--	-------------------------------	---

Seguimiento y evaluación del Plan

Cuadro de mando

EJE 3. SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS AL ALQUILER

Estrategia 3.1. Ayudas a la emancipación juvenil

ACCIÓN	INDICADOR	OBJETIVO
Acción 3.1.1. Colaboración con el Gobierno Vasco en la divulgación de las ayudas a la emancipación: Gaztelagun y Emantzipa	Número de campañas informativas realizadas	1

Estrategia 3.2. Especial atención de colectivos vulnerables

Acción 3.2.1. Colaboración con el Gobierno Vasco en el seguimiento y coordinación de las ayudas del Gobierno Vasco	Análisis de la cobertura de estas ayudas (Realizado: Sí/No)	Sí
Acción 3.2.2. Ayudas de Emergencia Social (AES)	Análisis de la cobertura de estas ayudas (Realizado: Sí/No)	Sí
Acción 3.2.3. Colaboración con Servicios Sociales y con las Entidades del Tercer Sector Social para atender a colectivos en alta exclusión o dependencia	Número de personas atendidas	
Acción 3.2.4. Realizar un estudio/análisis detallado sobre las personas con discapacidad de Donostia-San Sebastián y su situación en relación al derecho a la vivienda	Estudio realizado (Sí/No)	Sí

Estrategia 3.3. Acciones vinculadas a la declaración de zona tensionada y a la Ley 12/2023 de 24 de mayo

Acción 3.3.1. Acciones vinculadas a la declaración de zona tensionada y la Ley 12/2023 de 24 de mayo	Declaración solicitada (Si/No)	Sí
--	--------------------------------	----

Seguimiento y evaluación del Plan

Cuadro de mando

EJE 4 SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Estrategia 4.1. Servicio de asesoramiento integral en materia de vivienda

ACCIÓN	INDICADOR	OBJETIVO
Acción 4.1.1. Apoyo técnico integral en materia de rehabilitación, en colaboración con el Gobierno Vasco y las OAR, y asesoramiento en programas de intermediación en el mercado de alquiler	Número de asesoramientos realizados	300
Acción 4.1.2. Realizar campañas de sensibilización, formación y asesoramiento	Campañas realizadas (Si/No)	Si

Estrategia 4.2. Actuaciones y programas de movilización de la vivienda vacía o intermediación en el mercado de alquiler

Acción 4.2.1. Coordinación con el Gobierno Vasco y las Sociedades Públicas Alokabide y Visesa	Configuración de la Comisión de Seguimiento del Plan (Si/No)	Si
Acción 4.2.2. Cuadro de mando e indicadores de seguimiento	Realización del seguimiento de los indicadores (Si/No)	Si
Acción 4.2.3. Evaluación anual del Plan de Vivienda por un grupo de trabajo participado por los grupos municipales y creado al efecto	Número de informes de evaluación anuales realizados	3
Acción 4.2.4. Difusión del grado de cumplimiento del Plan	Documentos de difusión elaborados y divulgados	3



6

Aportaciones recibidas

Aportaciones recibidas

La elaboración del Plan de vivienda de Donostia-San Sebastián se ha apoyado en la realización de tres talleres con diferentes agentes:

Primer taller: representantes de los grupos políticos del Ayuntamiento

Segundo taller: agentes del sector (administradores/as de fincas, arquitectos/as, promotores/as, agentes de la propiedad inmobiliaria,...)

Tercer taller: Stop desahucios y representantes de población inquilina de viviendas propiedad de grandes tenedores

Principales aportaciones de las personas participantes:

- Se incorporan al expediente las propuestas recibidas e informe sobre las mismas.

PROPUESTAS DE EH BILDU EN RELACIÓN A LAS ESTRATEGIAS GENERALES DEL PLAN DE VIVIENDA: DECLARACIÓN DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

PRIMERA PROPUESTA.- EJE 1. FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE. En la estrategia 1.1 Incremento del parque de vivienda residencial de protección pública especialmente en régimen de alquiler: Añadir una nueva acción.

Acción número 1.1. (nueva).- “Ajustar las edificabilidades previstas en el planeamiento vigente a un modelo que mayoritariamente apueste por la mixticidad de usos”.

SEGUNDA PROPUESTA.- Acción 1.1.1 (del texto de la propuesta). Donde dice: “Promover la vivienda de protección pública”

Se propone que la acción quede de la siguiente manera: **“Promover la vivienda de protección pública en alquiler: Incrementando el porcentaje reservado a vivienda de protección pública, por encima de los mínimos legales, a efectos de corregir el desequilibrio y déficit de vivienda protegida actualmente existente.”**

(No se puede seguir en la línea actual, autorizando modificaciones de planeamiento sobre la base de un 40% de vivienda protegida (mínimo legal). Lo que implica que el desequilibrio del porcentaje de vivienda protegida sobre las libres sea cada vez mayor. Según el Avance del PGOU sólo el 4,88% de las viviendas existentes tienen una calificación permanente).

TERCERA PROPUESTA.- Añadir una nueva acción.

Acción número 1.1. (nueva).- “Calificar como vivienda protegida un 30% del techo de la nueva edificabilidad de las parcelas en que se pueda edificar más de 600 m² de techo, en el caso de grandes actuaciones residenciales de nueva construcción o de gran rehabilitación, de edificaciones residenciales no divididas en régimen de propiedad horizontal o, en aquellos casos, en que se de un aumento de la edificabilidad ponderada.”

(Se pretende incrementar el número de viviendas protegidas, permitiendo, a partir de la aplicación de esta medida de distribución difusa de la vivienda social).

CUARTA PROPUESTA.- Añadir una nueva acción

Acción número 1.1. (nueva).- “Implementación de medidas de intensificación social en barrios de baja densidad residencial que cuenten con una buena accesibilidad al transporte público reservando al menos el 50% de la nueva edificabilidad, surgida como consecuencia de dicha operación de intensificación social, a la construcción de vivienda protección pública primordialmente en régimen de alquiler.”

(Se pretende hacer una utilización más racional del suelo, en zonas de baja densidad en trama urbana, reduciendo la oferta de viviendas unifamiliares en trama urbana)

QUINTA PROPUESTA.- Añadir una nueva acción

Acción número 1.1. (nueva). - “Compra de vivienda protegida para destinarla a alquiler protegido.”

(Objetivo: Incrementar el número de vivienda protegida en régimen de alquiler. A través de este mecanismo se aumentaría el número de viviendas protegidas en alquiler, al tiempo que todas ellas tendrían calificación permanente)

SEXTA PROPUESTA.- Añadir una nueva acción.

Acción número 1.1. (nueva).- “Ejercicio efectivo del derecho de tanteo y retracto de las vivienda protegidas”.

(Evitando la especulación en la enajenación de viviendas protegidas).

SÉTIMA PROPUESTA.- Añadir una nueva acción.

Acción número.1.1. ... (nueva).- “Compra de suelo en áreas degradadas.”

(Comprar suelo en áreas degradadas para posibilitar nuevas operaciones de rehabilitación y construcción de viviendas de protección pública, sin colonizar, ni artificializar nuevas zonas).

OCTAVA PROPUESTA.- ESTRATEGIA 1.2 Actuaciones y programas de movilización de vivienda vacía o intermediación en el mercado de alquiler. Se propone la creación de una nueva.

Acción 1.2. ... (nueva). - “Reestructuración y refuerzo del programa Alokabide municipal a efectos de reducir el tiempo de respuesta de las viviendas inscritas en dicho programa.”

(Como consecuencia de su aceptación se adecuarán a ello la identificación del resto de acciones de esta línea estratégica)

NOVENA PROPUESTA.- Se propone la creación de una nueva acción.

Acción 1.2. (nueva) .- “ Estudio para la implementación del Canon de la Vivienda Deshabitada en los términos previstos legalmente”

(Aplicación de una de las medidas previstas en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda para movilizar la vivienda vacía. Con la aplicación del canon de vivienda deshabitada se suprimiría el recargo del IBI)

DÉCIMA PROPUESTA.- Se propone la creación de una nueva acción.

Acción. 1.2. ... (nueva).- “Estudiar el modo de aplicación del alquiler forzoso, como recoge la ley 3/2015, de aquellas viviendas, inscritas en el Registro de Viviendas Deshabitadas, que trascurrido un año desde su inscripción en el mismo, se mantengan desocupadas.”

(Objetivo: lograr que la vivienda vacía, se dedique a aquel fin social para el que se edificó: dar respuesta a la necesidad de vivienda o ser habitada).

UNDÉCIMA PROPUESTA.- Se propone la creación de una nueva acción.

Acción 1.2. ... (nueva).- “Creación de la oficina de asesoramiento al inquilino y propietario.”

(Se trata de crear una oficina de asesoramiento que contribuya a

proporcionar información sobre derechos y obligaciones de personas inquilinas y propietarias).

DUODÉCIMA PROPUESTA.- EJE 2 ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y REGENERACIÓN URBANA. En la Estrategia 2.1 Favorecer la mejora de la accesibilidad de los edificios y viviendas focalizando las actuaciones en los barrios y colectivos más vulnerables.

Acción 2.1. (nueva). - “Implementar una nueva línea de ayudas municipal para la rehabilitación o adecuación de viviendas libres que se destinen al alquiler a través del programa municipal de ALOKABIDE.”

(Incrementar el número de vivienda que se gestionen a través del programa ALOKABIDE municipal, mejorando el estado de las mismas).

DECIMOTERCERA PROPUESTA.- En la estrategia 2.3. Favorecer la división de las viviendas preexistentes y la transformación de locales en viviendas. Se propone modificar la línea de acción propuesta.

Sustituir el texto de la acción del borrador por el siguiente:

Acción 2.3.1.- “Modificar la normativa de división o segregación de viviendas preexistentes, regulando las condiciones de las mismas, proporcionando información y condicionando las mismas a que la mitad de las viviendas resultantes se destinen a vivienda protegida”.

(Se trata de incrementar el número de viviendas protegidas, en este caso, a través de la autorización de segregaciones y divisiones de viviendas grandes)

DECIMOCUARTA PROPUESTA.-

Sustituir el texto de la acción 2.3.2 por el siguiente:

Acción 2.3.2.- “Impulsar la modificación de la Ordenanza de conversión de locales en viviendas, flexibilizando algunos de los requisitos de la misma, y calificando los bajos como vivienda protegida.”

(Se trata de incrementar el número de viviendas protegidas sin artificializar o colonizar nuevas zonas)

DECIMOQUINTA PROPUESTA.- Adición en la estrategia 4.3 Sistema de evaluación y seguimiento.

Quedando el texto de la acción como sigue:

Acción 4.3.2.- Evaluación anual del Plan de Vivienda por el Pleno del Ayuntamiento.

DECIMOSEXTA PROPUESTA.- Se requiere que se determine de entre las 1.067 viviendas protegidas que se mencionan en la página 46 del documento como previsión a edificar en el período 2025-2027, ¿cuántas de ellas serán en régimen de alquiler?

DÉCIMOSÉPTIMA PROPUESTA.- Igualmente se requiere idéntica concreción del número de viviendas previstas en régimen de alquiler en los ámbitos de previsión de construcción de viviendas a medio-largo plazo (2033).

DÉCIMOCTAVA PROPUESTA.- Incrementar el porcentaje de vivienda protegida para los Cuarteles de Loiola.

(Resulta increíble que en un ámbito 100% público, la previsión de construcción de vivienda protegida del Plan de Vivienda de Donostia prevea el porcentaje mínimo de reserva para la construcción de vivienda protegida, es decir, un 40%).

Donostia, a 12 de agosto de 2024

A LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO

El grupo municipal mixto Elkarrekin Donostia presenta las siguientes aportaciones para la declaración de la ciudad como zona tensionada.

Introducción

A la vista de información facilitada a través del diagnóstico, consideramos que el gravísimo problema de acceso a una vivienda que tenemos en Donostia debe llevar a una reflexión en relación a cómo se ha desarrollado la política pública de vivienda a lo largo de las últimas décadas.

Ese desarrollo no ha tenido como objetivo tener un amplio parque de vivienda pública en alquiler, y tanto el suelo como los recursos públicos han contribuido a que la mayoría de la vivienda sea privada. En ese sentido, se ha hecho muy poco para superar el 40% mínimo de VPO en suelo urbano y el 75% en suelo urbanizable, ajustándose en casi todas las promociones a esos mínimos. Es imprescindible, superar esos mínimos y ampliarlos al máximo para poder llegar a tener un 20% de vivienda de protección pública en los próximos 20 años. Además, en cumplimiento de la Ley de Vivienda de Euskadi, todos los recursos públicos en materia de vivienda deben dirigirse al alquiler.

De acuerdo con el diagnóstico realizado, a 2023 había inscritas 6.413 personas demandantes de vivienda en alquiler en Donostia, un 49% más que en 2016. Las viviendas vacías ascienden a 2.109 y los pisos turísticos a 1.395.

El desarrollo del Eje estratégico 1: Fomento del alquiler asequible, prevé la construcción de 2.354 viviendas en el periodo 2025-2027, de las cuales 398 serán VPO de alquiler y 340

Alojamientos Dotacionales; 738 en total, un 31,35%. Tampoco a medio-largo plazo (2033) parece que la situación vaya a mejorar, ya que ese porcentaje baja a un 24,75% de VPO alquiler y ADAs, que podría reducirse considerablemente en la revisión del PGOU en tramitación, dado que hay dudas sobre la planificación de Auditx Akular, ámbito en el que se prevé el mayor número de VPO. En el resto, se sigue aplicando el mínimo del 40% de VPO, que como ya se ha visto hasta ahora, es insuficiente para poder tener un parque público de un 20% dentro de 20 años.

Además, tampoco podemos obviar que el borrador del avance de la revisión del PGOU manifiesta que existe una discordancia entre evolución de la población de la ciudad y el número de viviendas que se construyen, *“lo que invita a considerar que existe una disfunción en el destino y utilización ordinaria de la vivienda, pues **su fin no parece ser ya el de atender la demanda endógena de la propia ciudad y sus residentes**”*.

Por lo tanto, consideramos que es necesario también actuar sobre la vivienda vacía que existe en la ciudad, aplicando en su totalidad la legislación que tiene Euskadi al respecto:

- a) Ejercicio del derecho de adquisición preferente y del desahucio administrativo.
- b) Expropiación por incumplimiento de la función social.
- c) Venta o sustitución forzosa.
- d) Órdenes de ejecución.
- e) Canon sobre las viviendas deshabitadas.
- f) Alquiler forzoso en el caso de las viviendas deshabitadas.
- g) Imposición de multas coercitivas.
- h) Imposición de sanciones

Igualmente, es necesario que no se den más licencias para viviendas de uso turístico. Estas viviendas no cumplen con el fin social establecido en la Ley de Vivienda vasca, ya que su fin es hacer negocio con ellas, y salen del mercado de alquiler permanente. Además, se deberían

realizar las modificaciones normativas necesarias para que en un plazo determinado no hubiera viviendas de uso turístico en la ciudad.

Aportaciones

EJE 1 - Fomento alquiler asequible

Estrategia 1.1 - Incremento del parque de vivienda residencial de protección pública, especialmente en régimen de alquiler.

(Modificar) Acción 1.1.1: Promover vivienda de protección pública **de alquiler**, en cumplimiento de lo establecido en la Ley de Vivienda vasca (Art. 7 y Disposición Adicional 4ª).

Estrategia 1.2 - Actuaciones y programas de movilización de la vivienda vacía o intermediación en el mercado de alquiler.

(Añadir) Acción 1.2.6: aplicar íntegramente el Artículo 63. Instrumentos públicos de intervención administrativa en viviendas que no cumplen la función social, de la Ley Vasca de Vivienda, desarrolladas mediante el DECRETO 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.

(Añadir) Acción 1.2.7: reducir el número de viviendas de uso turístico, no concediendo más licencias para ello y realizar las modificaciones necesarias en la normativa municipal para establecer un periodo transitorio para la caducidad de las licencias actuales, de manera que no haya viviendas de uso turístico. Asimismo, impulsar y liderar las demandas de los cambios legislativos necesarios para eliminar el alquiler temporal a corto plazo, comprometiéndose a su aplicación inmediata una vez disponible, de manera que se evite el alquiler de vivienda mensual, ya que esta situación impide el cumplimiento de la función social de la vivienda al ser un alquiler vacacional encubierto.

EJE 3 – Sistema de prestaciones y ayudas al alquiler

Estrategia 3.2 Especial atención de colectivos vulnerables

(Añadir) Acción 3.2.4: creación de una unidad municipal específica para atender los casos de desahucios tanto hipotecarios como de alquiler.



Dr. Victor Lasa Briz

Portavoz del Grupo Mixto Elkarrekin Donostia



Federación
Coordinadora
de Personas con
Discapacidad Física
de Gipuzkoa

Gipuzkoako
Desgaitasun Fisikoa
duten Pertsonen
Federazio
Koordinatzailea

RAFAEL FARIAS
DONOSTIAKO ETXEGINTZA

Estimado señor:

elkartu (Federación Coordinadora de Personas con Discapacidad Física de Gipuzkoa/Gipuzkoako Desgaitasun Fisikoa duten Pertsonen Federazio Koordinatzailea) ha participado en el taller de trabajo organizado en el marco del proceso de declaración de zona de mercado residencial tensionado, en el que se ha presentado el Diagnóstico y el Plan de vivienda en Donostia / San Sebastián.

Tras analizar el texto presentado, **elkartu** plantea las siguientes aportaciones que tienen por objeto garantizar el derecho de las personas con discapacidad a disponer de una vivienda digna, adecuada y accesible.

En relación al Diagnóstico presentado, se plantean las siguientes aportaciones:

- El diagnóstico recoge el porcentaje de viviendas sin ascensor (página 18). Para completar esta información, sería necesario incorporar datos relativos al número de personas con movilidad reducida existentes en el municipio, desagregado por edad y barrios de residencia.
- Se recoge el número de viviendas protegidas que componen el parque de Donostiako Etxegintza. Sería necesario incorporar el número de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida existentes en el parque de viviendas, señalando asimismo las que están ocupadas por personas con movilidad reducida o sin ella, en caso que de que diese esa última situación.
- De la misma manera, la incidencia de los programas y políticas de vivienda (página 29), debería contemplar también el número de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida existentes, incluyendo a las 9.323 viviendas de alquiler libre.
- En la página 30 se contemplan datos relativos a los programas Gastelagun y Bizigune. Con el objeto de diseñar las políticas y medidas más adecuadas, sería necesario recoger el dato de las personas con discapacidad participantes en los programas mencionados.

En lo que se refiere al Plan de Vivienda de Donostia / San Sebastián, **elkartu** propone incorporar las siguientes acciones:



- Estrategia 1.1 (Incremento del parque de vivienda residencial de protección pública, especialmente en régimen de alquiler): Impulsar el acceso de las personas con discapacidad, en especial de las personas jóvenes, a los alojamientos dotaciones, valorando para ello medidas de promoción, incluido el análisis del diseño de los alojamientos para ofrecer adecuada respuesta a las necesidades de las personas con discapacidad y/o en situación de dependencia.
- Estrategia 1.1 (Incremento del parque de vivienda residencial de protección pública, especialmente en régimen de alquiler): Impulsar medidas de captación de las viviendas libres adaptadas para personas con movilidad reducida en el mercado libre para evitar su desclasificación.
- Estrategia 1.2 (Actuaciones y programas de movilización de la vivienda vacía o intermediación en el mercado de alquiler): Promover la captación de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida en la Bolsa de alquiler municipal.
- Estrategia 1.2 (Actuaciones y programas de movilización de la vivienda vacía o intermediación en el mercado de alquiler): Promover mecanismos de información sobre las condiciones de accesibilidad de las viviendas de la Bolsa de alquiler municipal para ofrecer respuesta adecuada a las necesidades de las personas con movilidad reducida.
- Estrategia 1.2 (Actuaciones y programas de movilización de la vivienda vacía o intermediación en el mercado de alquiler): Impulsar la incorporación de viviendas adaptadas para PMR en los Programas Bizigune y ASAP.
- Estrategia 2.1 (Favorecer la mejora de la accesibilidad de los edificios y viviendas focalizando las actuaciones en los barrios y colectivos más vulnerables): Impulsar la colaboración con las organizaciones del Tercer Sector Social para generar sinergias en el asesoramiento y acompañamiento en materia de accesibilidad en los edificios y viviendas.
- Estrategia 3.2 (Especial atención de colectivos vulnerables): Impulsar la colaboración con el Tercer Sector Social para ofrecer respuesta adecuada a las personas en situación de vulnerabilidad.
- Estrategia 3.2 (Especial atención de colectivos vulnerables): Realizar un diagnóstico/análisis detallado sobre las personas con discapacidad de Donostia y su situación en relación al derecho a la vivienda, con el objeto de definir las políticas y medidas más adecuadas.
- Estrategia 4.2 (Sistema de coordinación y participación en las políticas de vivienda): Impulsar la colaboración y coordinación con el Tercer Sector Social de Donostia (Comisiones de seguimiento, Convenios, etc.).




En definitiva, el conjunto de aportaciones presentadas por **elkartu** pueden contribuir a avanzar en el acceso de las personas con discapacidad a una vivienda digna, adecuada y accesible para así garantizar su derecho a desarrollar un proyecto de vida independiente.

Sin otro particular, confiando en que las aportaciones presentadas serán tomadas en consideración, y quedando a su entera disposición para cualquier información adicional, reciba un cordial saludo.

Donostia / San Sebastián, 12 de agosto de 2024

Alfonso López de Etxezarreta Sarabia

-Presidente-



>>> elkartu

Federación Coordinadora de Personas con Discapacidad Física de Gipuzkoa
Gipuzkoako Gutxitasun Fisikoa elkartea
Pertsonen Federazio Koordinatzailea

Desde el Centro de Asesoramiento Tecnológico del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco – Navarro (CAT-COAVN), se envían las siguientes aportaciones al borrador de declaración de zona de mercado residencial tensionada para la ciudad de Donostia – San Sebastián.

Para poder identificar a qué parte del borrador se hace referencia, se ha incluido la numeración y el contenido de la “Acción” sobre la cual se ha hecho el comentario.

EJE 1

ESTRATEGIA 1.1.

Acción 1.1.3

Impulsar nuevas fórmulas para dar respuesta a una demanda cada vez más diversificada (cooperativas en cesión de uso, viviendas colaborativas,...)

Para poder impulsar nuevas fórmulas de alojamiento, se debería hacer mención al desarrollo del Decreto 80/2022 de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco en el apartado de “Versatilidad y flexibilidad” y en el de viviendas de carácter innovador. Es necesario ampliar el abanico de posibilidades que proporciona la normativa existente para facilitar actuaciones acordes a la demanda más diversificada a la que se hace mención.

ESTRATEGIA 1.2.

Acción 1.2.5

Medidas fiscales (ordenanzas fiscales) para el fomento de la movilización de vivienda vacía (IBI: recargos y bonificaciones)

Incrementar impuestos a aplicar en viviendas vacías y ser exhaustivos en el cumplimiento de la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles (Artículos 20, 21, 22 y 23), de manera que estar en posesión de un inmueble de uso residencial sujeto a recargo por no constituir residencia habitual, anime a las personas propietarias recurrir a otras alternativas para no mantener la vivienda vacía.



EJE 2

ESTRATEGIA 2.1.

Acción 2.1.1

Colaboración con el Gobierno Vasco en la difusión de las ayudas existentes y la tramitación de las solicitudes de ayudas a la rehabilitación

Acción 2.1.2

Acompañamiento y asesoramiento para la mejora de la accesibilidad.

ESTRATEGIA 2.2.

Acción 2.2.1

Colaboración con el Gobierno Vasco en la difusión de los programas de ayudas existentes para la incorporación de actuaciones pasivas y activas para mejorar la eficiencia energética

En estas tres acciones incluidas en las Estrategias 2.1 y 2.2 se debería hacer mención expresa la OAR Gipuzkoa del COAVN como referencia para ayudar a arquitectos y ciudadanía a la obtención de las ayudas.

ESTRATEGIA 2.3

Acción 2.3.1

Continuar impulsando la división de viviendas preexistentes: gestión de la ordenanza, captación de viviendas,..

Se puede hacer mención a las trazas que se van a seguir para impulsar esta acción, por ejemplo:

- Reduciendo el tamaño promedio mínimo de la vivienda del Art. 61 de la modificación del PGOU del 2021 en las tipologías residenciales a.10, a.20, a.30 y a.40, es decir, contemplar la posibilidad de bajar la superficie construida necesaria en la medida de lo posible para poder segregar.

- Reduciendo la superficie mínima de techo $m^2(t)$ necesaria en las edificaciones situadas en suelo no urbanizable indicada en el Art. 79 de la modificación del PGOU del 2021 para poder implantar dos viviendas. Asimismo, reduciendo el tamaño mínimo de la vivienda que exige el mismo artículo de cara a poder llevar a cabo segregaciones de vivienda en edificaciones de menor dimensión.
- Asimismo, bajando las plusvalías derivadas de la valoración económica, por un lado, del incremento de edificabilidad ponderada y por otro, de la carga dotacional correspondiente al deber de cesión de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales, derivados ambos de la solicitud de licencia para la segregación de la vivienda.

Acción 2.3.2

Continuar impulsando la transformación de locales en viviendas: gestión de la ordenanza, identificación de locales, situación de locales construidos con posterioridad a la Ordenanza de 2011, difusión del programa,..

En este caso, como ocurre en las segregaciones, también se podría reducir la plusvalía derivada del cambio de uso.

Acción 2.3.3

Coordinación entre la ordenanza municipal y el Decreto 80/2022, de 28 de junio de habitabilidad del Gobierno Vasco.

Esta coordinación debería favorecer los cambios de uso y las segregaciones. El Decreto 80/2022 da facilidades para llevar a cabo este tipo de intervenciones en la DT1ª. Disposición Transitoria Primera, donde el planeamiento aprobado antes de la entrada en vigor del D80/2022 se mantiene vigente y, en caso de incompatibilidad entre ambos, podrá no cumplirse el apartado I-A.2 sin necesidad de solicitar exención hasta la adaptación de un nuevo planeamiento.

En caso de que el planeamiento vigente prevea expresamente la posibilidad de los cambios de uso, el D80/2022 permite la posibilidad de no cumplir con el apartado I-A.2. En caso contrario, deberán cumplir con el anexo I en su totalidad. En caso de que la incompatibilidad afecte a otros aspectos del anexo I del Decreto 80/2022, se podrá solicitar la exención establecida en el artículo 10 de este mismo decreto. En este último caso queda a criterio de las y los técnicos municipales el grado de

cumplimiento requerible, con lo que, en este punto, si la voluntad es permitir la segregación de viviendas o impulsar la conversión de locales en viviendas, sería recomendable flexibilizar en estas exenciones el nivel de exigencia para facilitar este tipo de intervenciones.

Por otra parte, en el **EJE 2** en general, cuando se hace hincapié en el impulso a realizar a la difusión y la gestión de las ayudas, hay que tener en cuenta que la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en su “Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda”, modifica la Ley 29/1994, añadiendo en su Art. 17 los Puntos 6 y 7. Estos dos puntos permiten a aquellas personas propietarias incrementar el precio del alquiler hasta un 10%, por encima del 3% que se permite para el resto de los casos, cuando se hayan realizado rehabilitaciones que tengan que ver con la mejora de la eficiencia energética o la accesibilidad. Tal vez sería conveniente puntualizar y desvincular estos incrementos a repercutir en las personas arrendatarias, de las ayudas que se puedan obtener para las personas propietarias.

Como comentario final a este **EJE 2**, y en relación con este último tema, existen muchas páginas web y portales inmobiliarios que están dando a conocer esta posibilidad, recordando que existen resquicios en la ley que permiten subir más los precios con determinadas reformas. Se recomienda una reflexión y no repercutir los gastos de las rehabilitaciones en las personas arrendatarias.

EJE 4

ESTRATEGIA 4.1

Acción 4.1.1.

Apoyo técnico integral en materia de rehabilitación: información sobre ayudas existentes, realización de ITEs, tramitación de solicitudes, etc.

Al igual que en las Acciones 2.1.1, 2.1.2 y 2.2.1, la OAR Gipuzkoa del COAVN debería ser un referente en este apoyo técnico integral en materia de rehabilitación.



COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO
ARKITEKTOEN
ELKARGO OFIZIALA

APORTACIONES AL BORRADOR DE DECLARACIÓN DE ZOAN DE MERCADO RESIDENCIAL
TENSIONADA PARA AL CIUDAD DE DONOSTIA – SAN SEBASTIÁN.

En Donostia – San Sebastián. 14 de agosto de 2024.

Centro de Asesoramiento Tecnológico. COAVN.

SUGERENCIAS Y APORTACIONES AL DOCUMENTO DE DECLARACIÓN DE ZONA DE MERCADO TENSIONADO EN DONOSTIA SAN SEBASTIÁN

1.- CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE LA LEY 12/2023.

1.1.- La ciudad y el área metropolitana de Donostia San Sebastián presenta una marcada tendencia centrípeta en la fijación de precios de vivienda, tanto en alquiler como en compraventa. La estructura de precios se traslada en mancha de aceite desde el centro a la periferia. Los distritos mas caros en alquiler, precisamente el distrito 2 (centro, primer ensanche) y distrito 6 (zona Este de Donostia San Sebastián, Ibaeta, Aiete, Miramón, etc) es posible que no cumplan con los criterios para su inclusión individualizada como área tensionada, pero trasladan a las zonas colindantes sus limitaciones y las presiones de la demanda.

1.2.- Respecto al segundo criterio, si se ha optado por medir la tensión generada por el alquiler sobre la renta media de la zona, quizá debiera utilizarse por coherencia la renta familiar disponible de las familias arrendatarias y no calcular la renta media de las familias residentes en su conjunto (propietarias y arrendatarias).

1.3.- Desde el COAPI de Gipuzkoa hemos reconocido públicamente y reconocemos expresamente en este documento que existe un grave problema de acceso a la vivienda tanto en Donostia San Sebastián como en toda el área metropolitana y que ni el problema ni las soluciones se pueden acotar a una circunscripción administrativa. Especialmente absurda será la situación que se cree en las calles Azkuene y Eskalantegi en las que una acera pertenecerá al área de mercado tensionado de Donostia San Sebastian y la otra no.

2.- SOBRE LAS IMPLICACIONES DE LA DECLARACIÓN DE ZONA DE MERCADO TENSIONADO

2.1.- Efectos sobre la fijación del alquiler:

a.- Establecimiento de topes máximos al incremento de los alquileres para evitar subidas abusivas.

b.- Limitación de la renta inicial de nuevos contratos de arrendamiento.

c.- En los contratos de arrendamiento a nuevos inquilinos, en viviendas que hubiesen estado arrendadas se limitará el alquiler a la renta del contrato anterior. (solo pequeños tenedores)

d.- En el caso de grandes tenedores o viviendas que no hubiesen estado arrendadas como vivienda habitual en los últimos cinco años (grandes tenedores y pequeños tenedores) la renta no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.

2.2.- Contexto inmobiliario

Antes de exponer todas las dudas que nos plantea la fijación de *rentas de referencia* no podemos olvidar que la renta “pactada” en el alquiler de un bien inmueble es el rendimiento económico

que espera obtener el arrendador y que está en relación directa con el valor de ese inmueble en el momento de su cálculo.

Utilizando datos que constan en el propio diagnóstico, en la EMAL y el observatorio de la vivienda, hemos construido el siguiente cuadro de “rentabilidad neta”:

BARRIO	RENTA BRUTA MEDIA 2023 €/MES *	RENTA BRUTA MEDIA ANUAL 2023 €/AÑO	RENTA NETA MEDIA ANUAL €/AÑO (85%) **	PRECIO MEDIO DE VIVIENDA € ***	RENTABILIDAD NETA %
AIETE	1.223,00	14.676,00	12.474,60	546.761,00	2,28
CENTRO	1.156,00	13.872,00	11.791,20	582.098,00	2,03
IBAETA	1.112,00	13.344,00	11.342,40	432.630,00	2,62
GROS	1.076,00	12.912,00	10.975,20	510.475,00	2,15
ANTIGUO	1.075,00	12.900,00	10.965,00	537.811,00	2,04
AMARA BERRI	1.020,00	12.240,00	10.404,00	393.748,00	2,64
ATEGORRIETA ULIA	971,00	11.652,00	9.904,20	360.632,00	2,75
EGIA	952,00	11.424,00	9.710,40	360.184,00	2,70
MIRACRUZ	897,00	10.764,00	9.149,40	237.137,00	3,86
INTXAURRONGO	883,00	10.596,00	9.006,60	325.367,00	2,77
LOIOLA	858,00	10.296,00	8.751,60	269.845,00	3,24
ALTZA	826,00	9.912,00	8.425,20	211.829,00	3,98
DONOSTIA	1.037,00	12.444,00	10.577,40	444.915,00	2,38

(*) Fuente: El propio documento de diagnóstico referidos al cierre del 4º trimestre de 2023

(**) Estimación de gastos e impuestos imputables al mantenimiento y conservación para calcular la renta neta

(***) Fuente: Observatorio Vasco de la vivienda referido al 3er trimestre de 2023

Estas son las rentabilidades netas medias que se están obteniendo en los arrendamientos en las diferentes zonas de la ciudad. En una inversión consciente e informada esta rentabilidad debe ser superior al sumatorio de dos variables, la *tasa libre de riesgo* y la *prima de riesgo*. Para poder valorar si estas rentabilidades obtenidas son altas, bajas, suficientes o insuficientes, hemos elaborado un segundo cuadro sobre los intereses remunerados por la deuda pública del Estado en el último año:

AÑOS	MESES	LETRAS				BONOS Y OBLIGACIONES		
		3 meses	6 meses	9 mese	12 meses	3 años	5-7 años	10 años
2023	AGOSTO	3,563	3,683	3,710	3,674	3,244	3,286	3,609
	SEPTIEMBRE	3,508	3,696	3,747	3,674	3,430	3,428	3,639
	OCTUBRE	3,614	3,859	3,829	3,870	3,513	3,661	4,033
	NOVIEMBRE	3,608	3,757	3,711	3,616	3,247	3,337	3,601
	DICIEMBRE	3,641	3,650	3,511	3,316		2,834	
2024	ENERO	3,563	3,629	3,500	3,300	2,694	2,783	3,259
	FEBRERO	3,770	3,698	3,503	3,349	2,878	2,818	3,159
	MARZO	3,684	3,737	3,579	3,510	2,899	2,859	3,049
	ABRIL	3,659	3,655	3,529	3,436	2,989	2,892	3,222
	MAYO	3,649	3,575	3,447	3,415	2,961	2,937	3,103
	JUIO	3,429	3,395	3,510	3,417	3,043	3,003	3,418
	JULIO	3,346	3,452	3,426	3,382	3,070	3,038	3,195
MEDIA ARITMÉTICA ANUAL		3,586	3,649	3,584	3,497	3,088	3,073	3,390
RENDIMIENTOS MEDIOS		3,579				3,184		
		3,381						

Fuente: Banco de España

Si tomamos estos intereses remunerados por la deuda pública como “*tasa libre de riesgo*” podemos comprobar cómo la tasa de rendimiento medio por el alquiler en el conjunto de la ciudad (2,38%) se coloca por debajo del rendimiento de cualquier tipo de deuda y por supuesto aleja a cualquier inversor profesionalizado. Únicamente los barrios de Altza y Miracruz Bidebieta y en menor medida Loiola presentan un pequeño margen que permite acumular una cierta “*prima de riesgo*” a la rentabilidad. Hemos tenido en estos últimos años un mercado de alquileres excesivamente dinámico para la menguante rentabilidad que reporta. Si introducimos variables como topes o límites a la renta a percibir, el mercado no tiene margen suficiente, no tiene prima de riesgo para absorberlas y correremos el riesgo de ver desaparecer el mercado del alquiler.

Hemos llegado hasta aquí por méritos propios. En los últimos 10 años hemos contemplado (y hemos jaleado socialmente) un incremento del precio de la vivienda de casi un 52%, con un incremento medio anual del 5% que ha expulsado al comprador medio al mercado del alquiler y a la vivienda pública. En muchas zonas hemos superado el precio medio máximo alcanzado en 2011. Esta expectativa de crecimiento del precio de la vivienda ha mantenido en sus posiciones a muchos arrendadores a pesar de la baja rentabilidad. Esto se ha movido especialmente por el ahorro conservador que se ha colocado en el sector inmobiliario por la falta de remuneración bancaria de los depósitos y la baja o nula rentabilidad de la deuda pública hasta el año 2022. En paralelo el mercado de alquiler se ha ido tensionando, la oferta ha bajado, la recirculación prácticamente ha desaparecido, las rentas han subido y se han compactado en el conjunto de la ciudad. Las rentas han subido en los 8 últimos años un 27,6 %, con una media anual de apenas un 3,5%, alejado del 5% anual de la compraventa con la consiguiente caída de la rentabilidad.

Sin embargo, hay síntomas de que este escenario puede estar empezando a cambiar. En el primer trimestre de 2019 se vendieron en Donostia San Sebastian 719 viviendas, en el segundo trimestre de 2024 estamos en 338 ventas y el precio también está dando síntomas de estar moderando su crecimiento.

2.3.-Consecuencias previsibles en el mercado de las limitaciones en las rentas.

El punto “a” (*topes máximos*) ya se aplica ahora. Se fija por el gobierno un índice de revalorización máximo de la renta en los contratos en vigor que funciona como “tope”. Si el índice de revalorización de la renta que se recoge en el contrato (habitualmente IPC) se sitúa por debajo, lógicamente, no se produce tensión alguna; sin embargo, cuando ese índice se sitúa por encima y se corrige su aplicación con el “tope” fijado por el gobierno empezamos a tener tensiones.

Mientras se mantengan las tasas actuales de crecimiento del precio de la vivienda en compraventa cualquier tope unido a la limitación de la renta en futuros contratos va a significar una reducción progresiva de la rentabilidad y un mayor atractivo de la venta de la vivienda para recuperar plusvalías.

El punto “c”, que sólo es aplicable a los pequeños tenedores que mantienen una continuidad en el arrendamiento, plantea una cuestión diferente ya que limita como alquiler de referencia de un nuevo contrato la renta del contrato inmediatamente anterior, sin tener en cuenta el precio o renta de referencia aplicable. Esto que en principio pudiera parecer lógico en el esquema de la norma, puede conducir a situaciones absurdas. Todos los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria tenemos alquileres con rentas desfasadas del mercado: inquilinos de renta antigua, arrendadores que no

han aplicado los IPC en los últimos años, contratos muy largos en los que a pesar de la aplicación del IPC han quedado alejados de la renta de mercado, contratos donde no se repercuten los gastos de comunidad, rentas que se recortaron con el COVID y que no han recuperado el nivel anterior, contratos de ASAP o Bizigune; muchas circunstancias que concurren en la vida de un arrendamiento y en las que el arrendador elige mantener el arrendatario ante subir la renta o dar por finalizado el contrato. Esta disposición, entendida literalmente, puede provocar situaciones absurdas en las que una gestión prudente y moderada en las rentas del contrato anterior puede penalizar a un arrendador a la hora de contratar con un nuevo inquilino.

Los puntos “b” (*limitación de la renta inicial*) y “d” (*límite máximo de precio aplicable*) parecen referirse al mismo concepto: **precio o renta de referencia**. Una renta de referencia que no se va a determinar en la instancia municipal sino en el Gobierno Vasco en base a las rentas zonales medias que tiene publicadas en la EMAL.

La existencia en sí mismo de un precio o renta de referencia y su aplicación como un tope, en el contexto de mercado actual reflejado en el apartado 2.1., puede significar un retraimiento del arrendador y la desaparición del mercado. ¡No hay margen para la corrección de las rentas!

Partiendo de la premisa anterior, las dudas que surgen son:

- ¿Va a existir un solo índice de referencia para toda la ciudad, o uno por barrio, o uno por distrito?
- ¿La renta de referencia se va a fijar atendiendo al 30% de los ingresos medios o de la renta media de los hogares en el conjunto de Donostia o en una zona determinada?
- ¿Se va utilizar la renta media de los contratos depositados en el último año o en el último trimestre que son los que efectivamente muestran la renta de mercado o se va a acudir a la renta acumulada media en los últimos años?
- ¿La aplicación de la renta de referencia en los alquileres gestionados por los grandes tenedores será automática desde la aprobación de la declaración de área de mercado tensionado?
- ¿Una vivienda reformada en la que el propietario ha realizado una inversión importante en los últimos años tiene derecho a la misma renta de referencia que el vecino que no ha invertido nada en los últimos treinta años?
- ¿A una vivienda de 100 m² con tres habitaciones, salón cocina, dos baños y balcón al Sur se le va aplicar la misma renta de referencia que a una vivienda de 50 m² con una habitación, salón-cocina y un baño, orientada al norte, sin terraza?
- Etc.

2.4.- Efectos sobre los plazos del contrato

- I.- Prorroga extraordinaria de carácter anual, y por un período máximo de tres años.
- II.- En el caso de los grandes tenedores prorroga extraordinaria de un año al término del contrato que podrá solicitarse en situaciones acreditadas de vulnerabilidad social y económica.

La rentabilidad del arrendamiento está por debajo de una tasa libre de riesgo razonable y no tiene margen para absorber una modificación de este calado en los plazos temporales pactados. Si es extraordinaria y obligatoria para el arrendador puede suponer un aplazamiento sustancial en sus planes de inversión o desinversión y esto pesa de nuevo sobre sus expectativas de rendimiento.

Ni que decir tiene que la mayor preocupación que tienen los arrendadores, con conciencia de inversores o no, se deriva de la introducción en la ecuación del arrendamiento de la *situación de vulnerabilidad social o económica* y sus consecuencias.

Desde el punto de vista del análisis económico del arrendamiento la ampliación unilateral de los plazos contractuales y las consecuencias de la declaración de situación de vulnerabilidad introduce unos riesgos que deben ser valorados en los nuevos contratos pero que el mercado en este momento no remunera. Si a esto le unimos las limitaciones en la renta tenemos el coctel perfecto para que un arrendador “consciente e informado” deshaga posiciones, espere momentos mejores o busque otros ámbitos de inversión.

3.- SOBRE LOS EJES DE ACTUACIÓN PLANTEADOS.

En todos aquellos aspectos que hacen referencia a las actuaciones en el ámbito inmobiliario y especialmente en el de la vivienda (rehabilitación, división de viviendas, transformación de locales en viviendas, planificación y desarrollo de ámbitos de intervención urbanística, densidades, modelos edificatorios, etc.) el COAPI de Gipuzkoa entiende que las decisiones se deben tomar dentro del debate del **modelo de ciudad** que debe plasmarse en el Plan General de Ordenación Urbana. Con mucha frecuencia tendemos a confundir “urbanismo” y “mercado inmobiliario”. Quizá caminen en paralelo o uno detrás de otro, pero el urbanismo no puede ser un mercado ni el mercado inmobiliario puede diseñar el futuro de la ciudad y de sus ciudadanos.

Ya estamos empezando a escuchar que hay que construir más, “edificios más altos” y más rápido. Los crecimientos de población registrados en los últimos años han sido muy bajos (1,6% en 10 años); tenemos unos saldos migratorios muy moderados y un crecimiento vegetativo que ronda posiciones negativas. Si que estamos asistiendo a un cambio sustancial del modelo familiar y la reducción del número de miembros y así lo recoge el diagnóstico; sin embargo ¿El incremento progresivo de los hogares unipersonales se debe a un cambio de modelo familiar entre la gente más joven o también es una consecuencia directa del envejecimiento de la población? La repercusión sobre la disponibilidad futura de viviendas es radicalmente opuesta.

El diagnóstico dice que los barrios de Centro, Gros y Antiguo son los barrios más envejecidos; en otro apartado se refleja que junto con Egia son los barrios con la tasa mas alta de hogares unipersonales. Si asimilamos hogar/vivienda/1 persona podemos calcular que entre los cuatro barrios más envejecidos se concentran 13.467 viviendas/hogares unipersonales. Podemos plantear la hipótesis de que una parte importante de estos hogares unipersonales, en estos barrios centrales, son de personas con 64 o más años y que, en los próximos años, varios miles de estas viviendas van a quedar progresivamente desocupadas, simplemente por sustitución vital.

El problema fundamental que tiene el mercado inmobiliario en Donostia es de precio y no tanto de cantidad, (*el nivel de ocupación sobre vivienda principal es de 2,389 personas/ vivienda*). Nos guste o no, porque se construyan varios miles de viviendas el precio no va a bajar. Servirán para solventar el problema habitacional de un grupo de ciudadanos, especialmente con la vivienda protegida, pero mientras se sigan manteniendo los precios altos el mercado seguirá expulsando ciudadanos solventes al mercado de alquiler y a las listas de la vivienda protegida.

4.- CONCLUSIONES Y PROPUESTAS.-

Primera.- Utilizar los índices o rentas de referencia como “topes” nos parece un error que puede tensionar aún mas el mercado y llevarlo a situaciones residuales.

Propuesta: El COAPI de Gipuzkoa propone que si se definen los índices de referencia se utilicen para fijar la política fiscal a aplicar a los arrendadores y no para limitar su libertad para fijar las rentas. Nos remitimos a la propuesta realizada por este Colegio en la ponencia de la reforma fiscal convocada por la Juntas Generales de Gipuzkoa.

Segunda.- Utilizar la renta del contrato anterior como límite en la formalización de un nuevo contrato con un inquilino nuevo puede conducir a situaciones absurdas en las que una gestión prudente y moderada del contrato anterior puede perjudicar a un arrendador a la hora de contratar con un nuevo inquilino. Esto puede provocar la elevación de rentas en los nuevos contratos ante la expectativa de la declaración de área tensionada.

Propuesta: Cuando la renta del contrato anterior se considere desfasada, en el nuevo contrato se debe permitir elevarla hasta la renta de referencia.

Tercera.- Las rentas de referencia deben fijarse en precios unitarios €/m² y deberán ajustarse al nivel de mantenimiento de la vivienda y la inversión realizada.

Propuesta: Todos los contratos de alquiler deberán estar acompañados por:

- Un plano levantado por técnico competente en el que se recoja la superficie útil, la superficie construida estimada del inmueble arrendado, así como la superficie de las terrazas.
- Una declaración jurada del arrendador sobre estado de la vivienda y las inversiones realizadas en la vivienda en los últimos cinco años.

Cuarta.- Las rentas de referencia deben partir del reconocimiento de la situación actual, utilizando las medias del último trimestre.

Quinta.- No deberían aplicarse las prorrogas de contrato extraordinarias, obligatorias y unilaterales.

Propuesta: En situaciones de impago de renta y declaración de manifiesta situación de vulnerabilidad el pago de las rentas deberá recaer sobre el organismo de la administración que ha declarado la citada vulnerabilidad y no sobre el propietario.

Sexta.- El envejecimiento de algunos de los barrios de la zona centro y la concentración de hogares unipersonales junto a su manifiesta recesión poblacional exige un estudio pormenorizado y la proyección demográfica y de ocupación de estas viviendas. El comportamiento de estas viviendas, su rehabilitación, su división y su nueva ocupación, puede ser decisiva en la política de vivienda en un futuro cercano.

Propuesta: Elaboración de un estudio específico sobre los hogares unipersonales ocupados por personas mayores de 64 años

Séptima: La definición del modelo de ciudad puede ser decisiva para no caer en las tensiones del mercado de la vivienda. (actividad económica, turismo, segunda residencia, vivienda turística). Definición del peso que debe tener la rehabilitación de la ciudad heredada frente a los nuevos desarrollos urbanísticos.

Propuesta:

- Definir los niveles asumibles de segundas residencias, viviendas turísticas y uso hotelero.
- Definir los criterios de división de viviendas y transformación de locales en uso residencial.
- Fomentar la rehabilitación de viviendas a los arrendatarios.

Octava: El modelo fiscal de Gipuzkoa adolece de falta de progresividad. La compra de una vivienda de 1.800 €/m² y una de 20.000 €/m² tiene la misma carga fiscal en ITP, 4%. Podría ocurrir la paradoja de que se aplicara un tipo reducido del 2,5 a la vivienda de 20.000€/m² porque cumple las condiciones de superficie y no aplicarse a la de 1.800 €/m² por exceder de 96 m² útiles.

Propuesta: Fomentar ante la administración competente la reforma fiscal que introduzca una mayor progresividad en los impuestos vinculados con el mercado inmobiliario, así como la introducción de un tipo super reducido de ITP al 1,5% (ver propuesta fiscal COAPI)


Novena: La realidad del mercado inmobiliario de alquiler no se va a revertir con medidas coercitivas y limitantes. Se necesitan medidas que fomenten la bajada efectiva y nominal del precio de los alquileres sin afectar a la rentabilidad muy ajustada de los arrendadores.

Propuesta: Promover una reforma fiscal ante la administración competente que permita la reducción efectiva de las rentas en contrato. (propuesta del COAPI en la ponencia de reforma fiscal en las Juntas Generales)

Décima: El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad es una corporación de derecho público que entre sus funciones tiene la de colaborar con las administraciones competentes en su ámbito de actuación.

Propuesta: Formalizar un canal de colaboración, asistencia y prestación de servicios entre el COAPI de Gipuzkoa y el Ayuntamiento de Donostia San Sebastian.

En Donostia San Sebastian a 4 de septiembre de 2024



Jose Luis Polo Francisco

Pte. del COAPI de Gipuzkoa

Rafael Farias Blanc – Etxegintza Vivienda
Zuzendari Gerentea/ Director Gerente

Donostia, 11 de septiembre de 2024



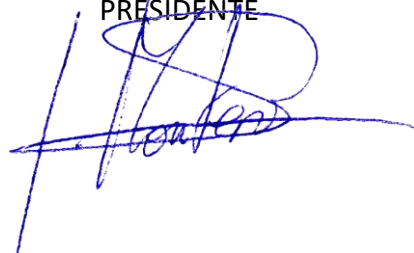
Muy Sres. nuestros:

Consideramos que en las propuestas se debería añadir una acción 2.1.4; 2.2.3 y 4.1.4, que considerase prioritaria la colaboración con el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Gipuzkoa y Álava para la difusión y promoción de las ayudas existentes a la rehabilitación que lleve a cabo el Ayuntamiento.

Por otro lado, la declaración como zona tensionada de toda la ciudad no nos parece correcto, ya que, al hacer una valoración de la media de los alquileres entre las zonas de más poder adquisitivo, con zonas de menor poder adquisitivo, va a tener como consecuencia que en estas segundas suban los alquileres. En mi opinión habría que zonificar la ciudad por barrios y establecer distintos umbrales de renta en función de cada zona.

Sin otro particular, atentamente.

Fco. Javier Montero Martín
PRESIDENTE



ANALISIS DE APORTACIONES A PROCESO DE DECLARACIÓN DE ZONAS TENSIONADAS

Se han celebrado 3 talleres para presentar el documento DIAGNÓSTICO Y PLAN DE VIVIENDA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN- DECLARACIÓN DE ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO.

Han presentado aportaciones:

- 1.- Grupo municipal EH Bildu
- 2.- Grupo municipal Elkarrekin Podemos
- 3.- Elkartu
- 4.- Colegio de Arquitectos COAVN
- 5.- Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Gipuzkoa
- 6.- Colegio de Administradores de Fincas de Gipuzkoa y Alava.

Se analizan las propuestas y se plantean propuestas de aceptación, desestimación, o aceptación con cambios.

Se transcriben las propuestas y se analizan a continuación. Se adjuntan las propuestas.

1 PROPUESTAS DE EH BILDU

PROPUESTAS DE EH BILDU EN RELACIÓN A LAS ESTRATEGIAS GENERALES DEL PLAN DE VIVIENDA: DECLARACIÓN DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

PRIMERA PROPUESTA.- EJE 1. FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE. *En la estrategia 1.1 Incremento del parque de vivienda residencial de protección pública especialmente en régimen de alquiler: Añadir una nueva acción.*

Acción número 1.1. (nueva).- "Ajustar las edificabilidades previstas en el planeamiento vigente a un modelo que mayoritariamente apueste por la mixticidad de usos".

ANALISIS: Se propone aceptar.

Responde a la filosofía y estrategia territorial del nuevo PGOU

SEGUNDA PROPUESTA.- *Acción 1.1.1 (del texto de la propuesta). Donde dice: "Promover la vivienda de protección pública"*

Se propone que la acción quede de la siguiente manera: "Promover la vivienda de protección pública en alquiler: Incrementando el porcentaje reservado a vivienda de protección pública, por encima de los mínimos legales, a efectos de corregir el desequilibrio y déficit de vivienda protegida actualmente existente."

(No se puede seguir en la línea actual, autorizando modificaciones de planeamiento sobre la base de un 40% de vivienda protegida (mínimo legal). Lo que implica que el desequilibrio del porcentaje de vivienda protegida sobre las libres sea cada vez mayor. Según el Avance del PGOU sólo el 4,88% de las viviendas existentes tienen una calificación permanente).

ANALISIS: Se propone aceptar con cambios.

En varios ámbitos ya se ordenan reservas superiores a los mínimos legales, pero no es posible programar como acción concreta, con carácter de generalidad y en abstracto, un porcentaje de reserva de vivienda protegida superior a los mínimos legales. En todo caso, la vivienda protegida debe cumplir el principio de sostenibilidad financiera y éste debe ser analizado en cada ámbito.

Se incorpora la propuesta con la siguiente redacción:

"Promover la vivienda de protección pública en alquiler, incrementando el porcentaje reservado a vivienda de protección pública por encima de los mínimos legales, con criterios de sostenibilidad financiera".

TERCERA PROPUESTA.- Añadir una nueva acción.

Acción número 1.1. (nueva).- "Calificar como vivienda protegida un 30% del techo de la nueva edificabilidad de las parcelas en que se pueda edificar más de 600 m2 de techo, en el caso de grandes actuaciones residenciales de nueva construcción o de gran rehabilitación, de edificaciones residenciales no divididas en régimen de propiedad horizontal o, en aquellos casos, en que se de un aumento de la edificabilidad ponderada."

(Se pretende incrementar el número de viviendas protegidas, permitiendo, a partir de la aplicación de esta medida de distribución difusa de la vivienda social).

ANALISIS: Se propone aceptar con cambios.

Plantea introducir una reserva de VPP para actuaciones con incremento edificatorio de 600 m2, en determinados supuestos que indica la propuesta.

La calificación de vivienda protegida en los supuestos concretos que plantea, debe analizarse en detalle considerando los posibles efectos jurídicos y económicos que pueda tener. Asimismo, deben analizarse en detalle las distintas operaciones posibles, dada la gran diferencia de situaciones y valores entre unos y otros. Así, hay actuaciones de rehabilitación con un saldo muy positivo entre cargas y beneficios, y otras tienen una viabilidad muy comprometida y exigen medidas de fomento público.

En este sentido, la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda del País Vasco, en su artículo 43 establece las herramientas para la planificación de la rehabilitación y regeneración urbana. Para la definición de estas, será precisa una memoria que justifique la idoneidad técnica y viabilidad económica de la intervención, así como un avance de la equidistribución de los costes y beneficios derivados de la ejecución de la actuación. Similar previsión se contiene en el art 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, para la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Y para los casos de actuación a través de figuras de planeamiento, similar previsión contienen los artículos 68 y 71 (para planes especiales de renovación urbana), y el 144 (para delimitación de unidades de ejecución) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

En conclusión, la planificación de la rehabilitación y regeneración urbana exige un análisis y una justificación detallada desde las figuras previstas para su ordenación y gestión, en las que debe estudiarse en detalle la posibilidad de calificar vivienda protegida, siempre con el objetivo de evitar la degradación urbana y fomentar la rehabilitación edificatoria.

Por ello, se propone aceptarla con la siguiente redacción:

"Estudiar la posibilidad y viabilidad de calificar como vivienda protegida un tanto por ciento del techo de la nueva edificabilidad de las parcelas en que se pueda edificar más de 600 m² de techo, en el caso de grandes actuaciones residenciales de nueva construcción o de gran rehabilitación, de edificaciones residenciales no divididas en régimen de propiedad horizontal o, en aquellos casos, en que se de un aumento de la edificabilidad ponderada."

CUARTA PROPUESTA.- (CORRECCION DE ERRORES)

Acción número 1.1. (nueva).- "Implementación de medidas de intensificación social en barrios de baja densidad residencial que cuenten con una buena accesibilidad al transporte público calificando al menos el 50% del nuevo techo residencial, surgida como consecuencia de dicha operación de intensificación social, a la construcción de vivienda protección pública primordialmente en régimen de alquiler."

(Se pretende hacer una utilización más racional del suelo, en zonas de baja densidad en trama urbana, reduciendo la oferta de viviendas unifamiliares en trama urbana)

ANALISIS: Se propone aceptar con cambios.

No se entiende bien qué significa técnicamente el término "operación de intensificación social". Entendemos como equivalente a un incremento de densidad edificatoria residencial o redensificación. Se trata, al igual que lo indicado en la primera propuesta, de incrementar las reservas mínimas de VPP establecidas por ley, lo cual, como se reitera, exige el cumplimiento del principio de sostenibilidad financiera.

Se acepta con la siguiente redacción:

"Redensificación en barrios de baja densidad residencial que cuenten con una buena accesibilidad al transporte público, calificando al menos el 50% del nuevo techo residencial, surgida como consecuencia de dicha redensificación, a la construcción de vivienda protección pública primordialmente en régimen de alquiler, con criterios de sostenibilidad financiera."

QUINTA PROPUESTA.- Añadir una nueva acción

Acción número 1 1 (nueva). - "Compra de vivienda protegida para destinarla a alquiler protegido."

(Objetivo: Incrementar el número de vivienda protegida en régimen de alquiler. A través de este mecanismo se aumentaría el número de viviendas protegidas en alquiler, al tiempo que todas ellas tendrían calificación permanente)

ANALISIS: Se propone aceptar la propuesta.

La adquisición de vivienda protegida usada puede suponer una manera rápida de incorporar vivienda protegida al parque público municipal. Como en todo compromiso de gasto, deberá preverse en todo caso la dotación presupuestaria correspondiente.

SEXTA PROPUESTA.- Añadir una nueva acción.

Acción número 1.1. (nueva).- "Ejercicio efectivo del derecho de tanteo y retracto de las vivienda protegidas".

(Evitando la especulación en la enajenación de viviendas protegidas).

ANALISIS: Se propone aceptarla.

Ya se viene ejerciendo el tanteo y retracto de las viviendas protegidas en los casos en que se detectan posibles incumplimientos legales. En todo caso, al igual que la anterior, requiere la efectiva disponibilidad presupuestaria

SÉPTIMA PROPUESTA.- *Añadir una nueva acción.*

Acción número.1.1. ... (nueva).- "Compra de suelo en áreas degradadas."

(Comprar suelo en áreas degradadas para posibilitar nuevas operaciones de rehabilitación y construcción de viviendas de protección pública, sin colonizar, ni artificializar nuevas zonas).

ANALISIS: se propone aceptar la propuesta.

En todo caso, toda la estrategia territorial de la revisión del PGOU se basa priorizar e impulsar en actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana frente a actuaciones de nueva urbanización. Como en todo compromiso de gasto, deberá preverse en todo caso la dotación presupuestaria correspondiente.

OCTAVA PROPUESTA.- ESTRATEGIA 1.2 Actuaciones y programas de movilización de vivienda vacía o intermediación en el mercado de alquiler. *Se propone la creación de una nueva.*

Acción 1.2. ... (nueva). - "Reestructuración y refuerzo del programa Alokabide municipal a efectos de reducir el tiempo de respuesta de las viviendas inscritas en dicho programa."

(Como consecuencia de su aceptación se adecuarán a ello la identificación del resto de acciones de esta línea estratégica)

ANALISIS: Se propone aceptar la propuesta

La acción 1.2.1. alude de modo general a este aspecto: "Intensificar la captación de vivienda vacía para su arrendamiento protegido mediante la Bolsa de alquiler municipal (Alokabide)".

Se propone aceptar la propuesta, de modo que la 1.2.1 quedaría redactada: "Intensificar la captación de vivienda vacía para su arrendamiento protegido mediante la Bolsa de alquiler municipal (Alokabide), mediante su reestructuración y refuerzo a efectos de reducir el tiempo de respuesta de las viviendas inscritas en dicho programa".

NOVENA PROPUESTA.- *Se propone la creación de una nueva acción.*

Acción 1.2..... (nueva) .- " Estudio para la implementación del Canon de la Vivienda Deshabitada en los términos previstos legalmente"

(Aplicación de una de las medidas previstas en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda para movilizar la vivienda vacía. Con la aplicación del canon de vivienda deshabitada se suprimiría el recargo del IBI)

ANALISIS: Se propone aceptar la propuesta.

De hecho, ya se vienen haciendo estudios y análisis, cruces de datos, etc, y se está en contacto con Eudel en los cálculos y análisis de su implantación.

DÉCIMA PROPUESTA.- *Se propone la creación de una nueva acción.*

Acción. 1.2. ... (nueva).- "Estudiar el modo de aplicación del alquiler forzoso, como recoge la ley 3/2015, de aquellas viviendas, inscritas en el Registro de Viviendas Deshabitadas, que transcurrido un año desde su inscripción en el mismo, se mantengan desocupadas."

(Objetivo: lograr que la vivienda vacía, se dedique a aquel fin social para el que se edificó: dar respuesta a la necesidad de vivienda o ser habitada).

ANALISIS: Se propone aceptar la propuesta.

Al igual que con el resto de medidas previstas en la normativa, se recopilarán datos y se harán análisis sobre esta posibilidad.

UNDÉCIMA PROPUESTA.- *Se propone la creación de una nueva acción.*

Acción 1.2.... (nueva).- "Creación de la oficina de asesoramiento al inquilino y propietario."

(Se trata de crear una oficina de asesoramiento que contribuya a proporcionar información sobre derechos y obligaciones de personas inquilinas y propietarias).

ANALISIS: Ya contemplada

El contenido de esta propuesta se entiende recogido con carácter general en la estrategia 4.1 "Servicio de asesoramiento integral en materia de vivienda", que a su vez contiene 3 acciones, con lo que no es necesario su incorporación

DUODÉCIMA PROPUESTA.- **EJE 2 ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y REGENERACIÓN URBANA.**

En la Estrategia 2.1 Favorecer la mejora de la accesibilidad de los edificios y viviendas focalizando las actuaciones en los barrios y colectivos más vulnerables.

Acción 2.1. (nueva). - "Implementar una nueva línea de ayudas municipal para la rehabilitación o adecuación de viviendas libres que se destinen al alquiler a través del programa municipal de ALOKABIDE."

(Incrementar el número de vivienda que se gestionen a través del programa ALOKABIDE municipal, mejorando el estado de las mismas).

ANALISIS: Ya contemplada.

Esta medida ya está recogida en la acción 1.2.4. "Difusión de las ayudas a la rehabilitación de viviendas vacías para su incorporación al mercado de alquiler: difusión de las ayudas del Gobierno Vasco y Alokabide, asesoramiento especializado", con lo que no es necesario su incorporación.

DECIMOTERCERA PROPUESTA.- *En la estrategia 2.3. Favorecer la división de las viviendas preexistentes y la transformación de locales en viviendas. Se propone modificar la línea de acción propuesta.*

Sustituir el texto de la acción del borrador por el siguiente:

Acción 2.3.1.- "Modificar la normativa de división o segregación de viviendas preexistentes, regulando las condiciones de las mismas, proporcionando información y condicionando las mismas a que la mitad de las viviendas resultantes se destinen a vivienda protegida".

(Se trata de incrementar el número de viviendas protegidas, en este caso, a través de la autorización de segregaciones y divisiones de viviendas grandes)

ANALISIS: Se propone aceptar con cambios.

La división o segregación de viviendas obedece a una necesidad de adaptar el parque edificado a requerimientos sociales del momento. Está expresamente recogido en el art. 51 de la Ley vasca de Vivienda, siendo consciente de que la mayoría de las viviendas están construidas en una época en la que las unas unidades convivenciales eran mucho más numerosas que las actuales. La Ley considera como rehabilitación su adecuación funcional mediante la segregación y división adecuada a necesidades actuales, lo que debe facilitarse. Así está recogido en las DOT, en el PTP de Donostialdea, y en el PGOU. El PTP expresamente regula *"en atención a la tendencia a la disminución del tamaño del «grupo familiar» que habita en una vivienda, se deben contemplar en el planeamiento urbanístico los cambios tipológicos y/o de adecuación normativa que posibiliten el incremento del número de viviendas sin aumento de la superficie de techo ya edificado"*

La regulación de las condiciones de estas segregaciones o divisiones y la calificación de vivienda protegida de la mitad de las resultantes, debe analizarse en detalle considerando los posibles efectos jurídicos y económicos que pueda tener.

Asimismo, debe considerarse la gran diferencia entre unas y otras actuaciones, especialmente si van acompañadas de una actuación de rehabilitación integral o de regeneración urbana, con mejora de aspectos como la eficiencia energética, la accesibilidad o la habitabilidad del inmueble. Debe analizarse en detalle el equilibrio entre los costos materiales de la ejecución y los posibles beneficios, sin olvidar el mandato de incentivar la división de viviendas contenido en la Ley y el planeamiento territorial.

Por ello, se propone aceptarla con la siguiente redacción:

"Estudiar la posibilidad y viabilidad de modificar la normativa para calificar como vivienda protegida alguna de las viviendas resultantes en operaciones de división o segregación de viviendas preexistentes."

DECIMOCUARTA PROPUESTA.-

Sustituir el texto de la acción 2.3.2 por el siguiente:

Acción 2.3.2.- "Impulsar la modificación de la Ordenanza de conversión de locales en viviendas, flexibilizando algunos de los requisitos de la misma, y calificando los bajos como vivienda protegida."

(Se trata de incrementar el número de viviendas protegidas sin artificializar o colonizar nuevas zonas).

ANALISIS: Se propone aceptar con cambios.

Los argumentos son los mismos que en la anterior propuesta, también regulado en el art. 51 de la Ley vasca de Vivienda.

Por ello, se propone aceptarla con la siguiente redacción:

“Estudiar la posibilidad y viabilidad de impulsar la modificación de la Ordenanza de conversión de locales en viviendas, flexibilizando algunos de los requisitos de la misma, y calificando los bajos como vivienda protegida”.

DECIMOQUINTA PROPUESTA. - *Adición en la estrategia 4.3 Sistema de evaluación y seguimiento.*

Quedando el texto de la acción como sigue:

Acción 4.3.2.- Evaluación anual del Plan de Vivienda por el Pleno del Ayuntamiento.

ANALISIS: Se propone aceptar con cambios.

La competencia para la aprobación y ejecución del Plan corresponde a la Junta de Gobierno Local, en ningún caso al Pleno.

Dada la naturaleza y materia del documento, se considera más apropiado su evaluación mediante un grupo de trabajo participado por los grupos municipales.

Se propone como redacción una nueva acción con la redacción:

“Evaluación anual del Plan de Vivienda por un grupo de trabajo participado por los grupos municipales y creado al efecto”.

DECIMOSEXTA PROPUESTA. - *Se requiere que se determine de entre las 1.067 viviendas protegidas que se mencionan en la página 46 del documento como previsión a edificar en el período 2025-2027, ¿cuántas de ellas serán en régimen de alquiler?*

ANALISIS: Ya contemplado.

Las 1.067 viviendas protegidas son una suma de varias columnas que desagregan el dato.

El cálculo de la VPO en alquiler debe hacerse con rigor absoluto, en atención al criterio legal de sostenibilidad financiera y límite de deuda municipal. La columna “VPO alq” ya detalla que serían 398 VPO del alquiler, a repartir entre Gobierno Vasco y Ayuntamiento.

DÉCIMOSÉPTIMA PROPUESTA. - *Igualmente se requiere idéntica concreción del número de viviendas previstas en régimen de alquiler en los ámbitos de previsión de construcción de viviendas a medio-largo plazo (2033).*

ANALISIS: Ya contemplado.

Al igual que en la anterior respuesta, la columna “VPO Alq” indica 2.639 VPO en alquiler, si bien este objetivo exigirá una muy seria implicación presupuestaria por parte de Gobierno Vasco.

DÉCIMOCTAVA PROPUESTA.- *Incrementar el porcentaje de vivienda protegida para los Cuarteles de Loiola.*

(Resulta increíble que en un ámbito 100% público, la previsión de construcción de vivienda protegida del Plan de Vivienda de Donostia prevea el porcentaje mínimo de reserva para la construcción de vivienda protegida, es decir, un 40%).

ANALISIS: Se propone aceptar con cambios.

La operación de los Cuarteles de Loiola constituye una actuación de choque en la política de vivienda protegida de la Ciudad, y como tal debe contener el máximo de vivienda protegida.

No obstante, no debe olvidarse el mandato legal contenido en el art. 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, que indica que el municipio ejercerá la competencia de *“Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera”*.

Por ello, se propone:

“Incrementar el porcentaje de vivienda protegida para los Cuarteles de Loiola hasta el máximo que permita la viabilidad económica.”

2 APORTACIONES DE ELKARREKIN PODEMOS

Aportaciones

EJE 1- Fomento alquiler asequible

Estrategia 1.1 - Incremento del parque de vivienda residencial de protección pública, especialmente en régimen de alquiler.

(Modificar) Acción 1.1.1: Promover vivienda de protección pública de alquiler, en cumplimiento de lo establecido en la Ley de Vivienda vasca (Art. 7 y Disposición Adicional 4).

ANALISIS: Ya aceptada por propuesta de EH Bildu

La Estrategia 1.1. dice literalmente “Incremento del parque de vivienda residencial de protección pública, especialmente en régimen de alquiler”.

La propuesta numero 2 de EH Bildu es en el mismo sentido, y se ha aceptado.

Estrategia 1.2 - Actuaciones y programas de movilización de la vivienda vacía o intermediación en el mercado de alquiler.

(Añadir) Acción 1.2.6: aplicar íntegramente el Artículo 63. Instrumentos públicos de intervención administrativa en viviendas que no cumplen la función social, de la Ley Vasca de Vivienda, desarrolladas mediante el DECRETO 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.

ANALISIS: Se propone desestimar por aceptarse la aportacion NOVENA de EH Bildu relativa al estudio de la implantación de estas medidas.

(Añadir) Acción 1.2.7: reducir el número de viviendas de uso turístico, no concediendo más licencias para ello y realizar las modificaciones necesarias en la normativa municipal para establecer un periodo transitorio para la caducidad de las licencias actuales, de manera que no haya viviendas de uso turístico. Asimismo, impulsar y liderar las demandas de los cambios legislativos necesarios para eliminar el alquiler temporal a corto plazo, comprometiéndose a su aplicación inmediata una vez disponible, de manera que se evite el alquiler de vivienda mensual, ya que esta situación impide el cumplimiento de la función social de la vivienda al ser un alquiler vacacional encubierto.

ANALISIS: Se propone aceptar parcialmente con cambios.

Por un lado, ya se ha limitado el número de viviendas de uso turístico. Para declarar la caducidad de las actuales, que se conceden por tiempo indefinido, deben analizarse y estudiarse en detalle esa posibilidad y, en todo caso, la posible exigencia de indemnización por los titulares.

Respecto a la eliminación de los alquileres temporales, esto afecta a normativa de ámbito estatal, y no se puede compartir desde un Plan municipal una afirmación genérica de que sea un alquiler vacacional encubierto. El fraude de ley deberá ser fiscalizado en cada caso por la jurisdicción civil.

En consecuencia, se propone la siguiente redacción:

“Estudiar los efectos jurídicos y económicos de realizar las modificaciones necesarias en la normativa municipal para establecer un periodo transitorio para la caducidad de las licencias actuales, de manera que no haya viviendas de uso turístico.”

EJE 3 — Sistema de prestaciones y ayudas al alquiler

Estrategia 3.2 Especial atención de colectivos vulnerables

(Añadir) Acción 3.2.4: creación de una unidad municipal específica para atender los casos de desahucios tanto hipotecarios como de alquiler.

ANALISIS: Se propone desestimar

Estos casos son atendidos, en caso de estar en situación de vulnerabilidad, por los servicios sociales municipales como servicio competente. La vulnerabilidad a estos efectos tiene una regulación muy concreta en la ley. No es posible crear una unidad municipal específica para estos casos, por resultar redundante con los servicios sociales.

3 APORTACIONES DE ELKARTU

Tras analizar el texto presentado, elkartu plantea las siguientes aportaciones que tienen por objeto garantizar el derecho de las personas con discapacidad a disponer de una vivienda digna, adecuada y accesible.

En relación al Diagnóstico presentado, se plantean las siguientes aportaciones:

** El diagnóstico recoge el porcentaje de viviendas sin ascensor (página 18). Para completar esta información, sería necesario incorporar datos relativos al número de personas con movilidad reducida existentes en el municipio, desagregado por edad y barrios de residencia.*

** Se recoge el número de viviendas protegidas que componen el parque de Donostiako Etxegintza. Sería necesario incorporar el número de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida existentes en el parque de viviendas, señalando asimismo las que están ocupadas por personas con movilidad reducida o sin ella, en caso de que diese esa última situación.*

** De la misma manera, la incidencia de los programas y políticas de vivienda (página 29), debería contemplar también el número de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida existentes, incluyendo a las 9.323 viviendas de alquiler libre.*

** En la página 30 se contemplan datos relativos a los programas Gastelagun y Bizigune. Con el objeto de diseñar las políticas y medidas más adecuadas, sería necesario recoger el dato de las personas con discapacidad participantes en los programas mencionados.*

ANALISIS: Se propone aceptar las propuestas.

Se incorporará al diagnóstico los datos disponibles al respecto. En caso de no disponer de datos, se solicitarán los análisis pertinentes

4 APORTACIONES COAVN COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO

ESTRATEGIA 1.1.

Acción 1.1.3

Impulsar nuevas fórmulas para dar respuesta a una demanda cada vez más diversificada (cooperativas en cesión de uso, viviendas colaborativas,...)

Para poder impulsar nuevas fórmulas de alojamiento, se debería hacer mención al desarrollo del Decreto 80/2022 de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco en el apartado de "Versatilidad y flexibilidad" y en el de viviendas de carácter innovador. Es necesario ampliar el abanico de posibilidades que proporciona la normativa existente para facilitar actuaciones acordes a la demanda más diversificada a la que se hace mención.

ANALISIS: Se propone aceptar la propuesta.

La acción Acción 2.3.3. ya recoge en este sentido: "Coordinación entre la ordenanza municipal y el Decreto 80/2022, de 28 de junio de habitabilidad del Gobierno Vasco".

Se incorporará a esta una acción 1.1.3.: "Impulsar nuevas fórmulas para dar respuesta a una demanda cada vez más diversificada (cooperativas en cesión de uso, viviendas colaborativas,...), impulsando el desarrollo del Decreto 80/2022 para facilitar estas actuaciones."

ESTRATEGIA 1.2.

Acción 1.2.5

Medidas fiscales (ordenanzas fiscales) para el fomento de la movilización de vivienda vacía (IBI: recargos y bonificaciones)

Incrementar impuestos a aplicar en viviendas vacías y ser exhaustivos en el cumplimiento de la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles (Artículos 20 ,21, 22 y 23), de manera que estar en posesión de un inmueble de uso residencial sujeto a recargo por no constituir residencia habitual, anime a las personas propietarias recurrir a otras alternativas para no mantener la vivienda vacía.

ANALISIS: Ya está prevista.

La acción 1.2.5 ya contempla estas mismas medidas. El recargo del IBI ya está en el máximo posible, y la aplicación de la fiscalidad siempre es exhaustiva.

EJE 2

ESTRATEGIA 2.1.

Acción 2.1.1

Colaboración con el Gobierno Vasco en la difusión de las ayudas existentes y la tramitación de las solicitudes de ayudas a la rehabilitación

Acción 2.1.2

Acompañamiento y asesoramiento para la mejora de la accesibilidad.

ESTRATEGIA 2.2.

Acción 2.2.1

Colaboración con el Gobierno Vasco en la difusión de los programas de ayudas existentes para la incorporación de actuaciones pasivas y activas para mejorar la eficiencia energética

En estas tres acciones incluidas en las Estrategias 2.1 y 2.2 se debería hacer mención expresa la OAR Gipuzkoa del COAVN como referencia para ayudar a arquitectos y ciudadanía a la obtención de las ayudas.

ANALISIS: Se propone aceptar con cambios.

El Plan de vivienda no puede priorizar a un concreto OAR o Colegios Profesionales, pero se hará alusión a la colaboración con los OAR existentes.

En consecuencia quedarían redactadas:

Acción 2.1.1 “Colaboración con el Gobierno Vasco y Colegios Profesionales en la difusión de las ayudas existentes y la tramitación de las solicitudes de ayudas a la rehabilitación.”

Acción 2.2.1 “Colaboración con el Gobierno Vasco y Colegios Profesionales en la difusión de los programas de ayudas existentes para la incorporación de actuaciones pasivas y activas para mejorar la eficiencia energética.”

ESTRATEGIA 2.3

Acción 2.3.1

Continuar impulsando la división de viviendas preexistentes: gestión de la ordenanza, captación de viviendas,..

Se puede hacer mención a las trazas que se van a seguir para impulsar esta acción, por ejemplo:

- *Reduciendo el tamaño promedio mínimo de la vivienda del Art. 61 de la modificación del PGOU del 2021 en las tipologías residenciales a.10, a.20, a.30 y a.40, es decir, contemplar la posibilidad de bajar la superficie construida necesaria en la medida de lo posible para poder segregar.*
- *Reduciendo la superficie mínima de techo m2(t) necesaria en las edificaciones situadas en suelo no urbanizable indicada en el Art. 79 de la modificación del PGOU del 2021 para poder implantar dos viviendas. Asimismo, reduciendo el tamaño mínimo de la vivienda que exige el mismo artículo de cara a poder llevar a cabo segregaciones de vivienda en edificaciones de menor dimensión.*
- *Asimismo, bajando las plusvalías derivadas de la valoración económica, por un lado, del incremento de edificabilidad ponderada y por otro, de la carga dotacional correspondiente al deber de cesión de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales, derivados ambos de la solicitud de licencia para la segregación de la vivienda.*

ANÁLISIS: No se incorpora por considerarse demasiado detallado

Si bien se comparten las propuestas, no se considera que en este documento deban concretarse al máximo detalle las medidas normativas específicas que deben acometerse, con riesgo de dejar fuera otras. La ejecución de esta medida exigirá un estudio mucho más concreto de la normativa técnica, que se acometerá en ejecución del plan. Incluso se plantea un análisis previo de edificaciones susceptibles de división.

Respecto a las plusvalías por el incremento de edificabilidad ponderada, estas responden a la normativa técnica de valoración regulada por Ley y Reglamento, y no son materia que pueda regularse en la documentación que acompaña la solicitud de declaración de zona tensionada.

Acción 2.3.2

Continuar impulsando la transformación de locales en viviendas: gestión de la ordenanza, identificación de locales, situación de locales construidos con posterioridad a la Ordenanza de 2011, difusión del programa,..

En este caso, como ocurre en las segregaciones, también se podría reducir la plusvalía derivada del cambio de uso.

ANÁLISIS: Se propone no aceptar.

Al igual que con las segregaciones, las plusvalías por el incremento de edificabilidad ponderada responden a la normativa técnica de valoración regulada por Ley y Reglamento, y no son materia que pueda regularse en la documentación que acompaña la solicitud de declaración de zona tensionada.

Acción 2.3.3

Coordinación entre la ordenanza municipal y el Decreto 80/2022, de 28 de junio de habitabilidad del Gobierno Vasco.

Esta coordinación debería favorecer los cambios de uso y las segregaciones. El Decreto 80/2022 da facilidades para llevar a cabo este tipo de intervenciones en la DT1ª. Disposición Transitoria Primera, donde el planeamiento aprobado antes de la entrada en vigor del D80/2022 se mantiene vigente y, en caso de incompatibilidad entre ambos, podrá no cumplirse el apartado I-A.2 sin necesidad de solicitar exención hasta la adaptación de un nuevo planeamiento.

En caso de que el planeamiento vigente prevea expresamente la posibilidad de los cambios de uso, el D80/2022 permite la posibilidad de no cumplir con el apartado I-A.2. En caso contrario, deberán cumplir con el anexo I en su totalidad. En caso de que la incompatibilidad afecte a otros aspectos del anexo I del Decreto 80/2022, se podrá solicitar la exención establecida en el artículo 10 de este mismo decreto. En este último caso queda a criterio de las y los técnicos municipales el grado de cumplimiento requerible, con lo que, en este punto, si la voluntad es permitir la segregación de viviendas o impulsar la conversión de locales en viviendas, sería recomendable flexibilizar en estas exenciones el nivel de exigencia para facilitar este tipo de intervenciones.

ANALISIS: Ya previsto.

Se considera necesario establecer un criterio interpretativo uniforme que sea favorable a la autorización de segregación de viviendas o conversión de locales en viviendas. Por ello, las acciones de la Estrategia 2.3. se dirigen a acciones integrales de fomento de estas actuaciones, mediante la gestión continuada de la ordenanza y la aplicación coordinada del Decreto 80/2022.

Por otra parte, en el EJE 2 en general, cuando se hace hincapié en el impulso a realizar a la difusión y la gestión de las ayudas, hay que tener en cuenta que la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en su “Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda”, modifica la Ley 29/1994, añadiendo en su Art. 17 los Puntos 6 y 7. Estos dos puntos permiten a aquellas personas propietarias incrementar el precio del alquiler hasta un 10%, por encima del 3% que se permite para el resto de los casos, cuando se hayan realizado rehabilitaciones que tengan que ver con la mejora de la eficiencia energética o la accesibilidad. Tal vez sería conveniente puntualizar y desvincular estos incrementos a repercutir en las personas arrendatarias, de las ayudas que se puedan obtener para las personas propietarias.

Como comentario final a este EJE 2, y en relación con este último tema, existen muchas páginas web y portales inmobiliarios que están dando a conocer esta posibilidad, recordando que existen resquicios en la ley que permiten subir más los precios con determinadas reformas. Se recomienda una reflexión y no repercutir los gastos de las rehabilitaciones en las personas arrendatarias.

ANALISIS: Se propone no aceptar

La ley expresamente permite un incremento de rentas si se ha hecho una efectiva inversión en rehabilitar y mejorar el inmueble. Eliminar esa posibilidad supone un revulsivo para la rehabilitación y la desincentiva claramente: si la renta a cobrar va a ser la misma con rehabilitación o sin ella, nadie acometerá la rehabilitación.

Al margen de su oportunidad o no, la documentación que acompaña la solicitud de declaración de zona tensionada no puede establecer obligaciones más allá de lo que permite la Ley 12/2023. En este sentido, no puede eliminar esa posibilidad de incremento del alquiler en caso de haber realizado rehabilitaciones.

EJE 4

ESTRATEGIA 4.1

Acción 4.1.1.

Apoyo técnico integral en materia de rehabilitación: información sobre ayudas existentes, realización de ITEs, tramitación de solicitudes, etc.

Al igual que en las Acciones 2.1.1, 2.1.2 y 2.2.1, la OAR Gipuzkoa del COAVN debería ser un referente en este apoyo técnico integral en materia de rehabilitación.

ANALISIS: Se propone aceptar con cambios.

El Plan de vivienda no puede priorizar a un concreto OAR o Colegio Profesional, pero se hará alusión a la colaboración con los OAR existentes.

En consecuencia se propone:

“Acción 4.1.1: Apoyo técnico integral en materia de rehabilitación, en colaboración con el Gobierno Vasco, las OAR y Colegios Profesionales: información sobre ayudas existentes, realización de ITEs, tramitación de solicitudes, etc.”

5 COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE GIPUZKOA

Primera.- Utilizar los índices o rentas de referencia como "topes" nos parece un error que puede tensionar aún mas el mercado y llevarlo a situaciones residuales.

Propuesta: El COAPI de Gipuzkoa propone que si se definen los índices de referencia se utilicen para fijar la política fiscal a aplicar a los arrendadores y no para limitar su libertad para fijar las rentas. Nos remitimos a la propuesta realizada por este Colegio en la ponencia de la reforma fiscal convocada por la Juntas Generales de Gipuzkoa.

ANALISIS: Se propone rechazar la propuesta.

La limitación de rentas de alquiler es una consecuencia prevista en la Ley para la declaración de zona de mercado residencial tensionado. Desde el Plan que acompaña a la solicitud de declaración de zona tensionada, no se pueden plantear modificación de los efectos legales ni eliminar los índices de referencia como topes.

Segunda.- Utilizar la renta del contrato anterior como límite en la formalización de un nuevo contrato con un inquilino nuevo puede conducir a situaciones absurdas en las que una gestión prudente y moderada del contrato anterior puede perjudicar a un arrendador a la hora de contratar con un nuevo inquilino. Esto puede provocar la elevación de rentas en los nuevos contratos ante la expectativa de la declaración de área tensionada.

Propuesta: Cuando la renta del contrato anterior se considere desfasada, en el nuevo contrato se debe permitir elevarla hasta la renta de referencia.

ANALISIS: Se propone rechazar las propuesta.

La limitación de rentas de alquiler es una consecuencia prevista en la Ley para la declaración de zona de mercado residencial tensionado. Desde el Plan que acompaña a la solicitud de declaración de zona tensionada, no se pueden plantear modificación de los efectos legales.

Tercera.- Las rentas de referencia deben fijarse en precios unitarios €/m2 y deberán ajustarse al nivel de mantenimiento de la vivienda y la inversión realizada.

Propuesta: Todos los contratos de alquiler deberán estar acompañados por:

-Un plano levantado por técnico competente en el que se recoja la superficie útil, la superficie construida estimada del inmueble arrendado, así como la superficie de las terrazas.

-Una declaración jurada del arrendador sobre estado de la vivienda y las inversiones realizadas en la vivienda en los últimos cinco años.

ANALISIS: Se propone rechazar las propuestas.

La fijación de precios de referencia y la documentación que en su caso debe acompañar a los contratos de alquiler, son aspectos regulados en la ley.

Pese a que se consideran propuestas razonadas, desde el Plan que acompaña a la solicitud de declaración de zona tensionada no se pueden introducir modificaciones o condicionantes

Cuarta.- Las rentas de referencia deben partir del reconocimiento de la situación actual, utilizando las medias del último trimestre.

ANALISIS: Se propone rechazar las propuestas.

La fijación de rentas de referencia se regula en la Disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que establece la creación del «Sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda».

La Administración general del Estado ha definido los criterios técnicos para la determinación de las rentas de referencia, y la metodología utilizada está disponible en su web.

Pese a que se consideran propuestas razonadas, desde el Plan que acompaña a la solicitud de declaración de zona tensionada no se pueden introducir modificaciones o condicionantes a dicha metodología.

Quinta.- No deberían aplicarse las prorrogas de contrato extraordinarias. obligatorias y unilaterales.

Propuesta: En situaciones de impago de renta y declaración de manifiesta situación de vulnerabilidad el pago de las rentas deberá recaer sobre el organismo de la administración que ha declarado la citada vulnerabilidad y no sobre el propietario.

ANALISIS: Se propone rechazar las propuestas.

Solicita que le pago de las rentas deberá recaer sobre el organismo de la administración que ha declarado la vulnerabilidad y no sobre el propietarios.

La legislación vigente ya contempla mecanismos de compensación para evitar este efecto. Así, la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes, estableció el derecho de arrendatarios y propietarios a solicitar una compensación cuando se produzcan las suspensiones previstas en los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

En la Orden de 26 de octubre de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre reconocimiento de la compensación a las personas arrendadoras y propietarias afectadas por la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, se han establecido especificaciones adicionales sobre el procedimiento para el reconocimiento de la compensación. Estas medidas están en vigor y disponibles.

Desde el Plan que acompaña a la solicitud de declaración de zona tensionada no se pueden introducir modificaciones o alteraciones a la normativa que contempla dichas compensaciones.

Sexta.- El envejecimiento de algunos de los barrios de la zona centro y la concentración de hogares unipersonales junto a su manifiesta recesión poblacional exige un estudio pormenorizado y la proyección demográfica y de ocupación de estas viviendas. El comportamiento de estas viviendas, su rehabilitación, su división y su nueva ocupación, puede ser decisiva en la política de vivienda en un futuro cercano.

Propuesta: Elaboración de un estudio específico sobre los hogares unipersonales ocupados por personas mayores de 64 años

ANÁLISIS: Se propone aceptar la propuesta.

Se realizará un estudio específico sobre los hogares unipersonales ocupados por personas mayores de 64 años.

Séptima: La definición del modelo de ciudad puede ser decisiva para no caer en las tensiones del mercado de la vivienda (actividad económica, turismo, segunda residencia, vivienda turística). Definición del peso que debe tener la rehabilitación de la ciudad heredada frente a los nuevos desarrollos urbanísticos.

Propuesta:

- Definir los niveles asumibles de segundas residencias, viviendas turísticas y uso hotelero.*
- Definir los criterios de división de viviendas y transformación de locales en uso residencial.*
- Fomentar la rehabilitación de viviendas a los arrendatarios.*

ANÁLISIS: Se propone aceptar la propuesta.

Ya existe normativa y datos sobre los aspectos propuestos; no obstante, se mantendrá continuamente actualizados dichos criterios en base a las necesidades sociales del momento.

Octava: El modelo fiscal de Gipuzkoa adolece de falta de progresividad. La compra de una vivienda de 1.800 €/m² y una de 20.000 €/m² tiene la misma carga fiscal en ITP, 4%. Podría ocurrir la

paradoja de que se aplicara un tipo reducido del 2,5 a la vivienda de 20.000€/m2 porque cumple las condiciones de superficie y no aplicarse a la de 1.800 €/m2 por exceder de 96 m2 útiles.

Propuesta: Fomentar ante la administración competente la reforma fiscal que introduzca una mayor progresividad en los impuestos vinculados con el mercado inmobiliario, así como la introducción de un tipo super reducido de ITP al 1,5% (ver propuesta fiscal COAPI)

ANALISIS: Se propone aceptar la propuesta.

Se trabajará conjuntamente con Eudel y la Diputación en el estudio de la fiscalidad relacionada con la vivienda, para mejorar su progresividad.

Novena: La realidad del mercado inmobiliario de alquiler no se va a revertir con medidas coercitivas y limitantes. Se necesitan medidas que fomenten la bajada efectiva y nominal del precio de los alquileres sin afectar a la rentabilidad muy ajustada de los arrendadores.

Propuesta: Promover una reforma fiscal ante la administración competente que permita la reducción efectiva de las rentas en contrato. (propuesta del COAPI en la ponencia de reforma fiscal en las Juntas Generales)

ANALISIS: Se propone aceptar la propuesta.

Se trabajará conjuntamente con Eudel y la Diputación en el estudio de la fiscalidad relacionada con la vivienda, para lograr una efectiva reducción de las rentas en contrato.

Décima: El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad es una corporación de derecho público que entre sus funciones tiene la de colaborar con las administraciones competentes en su ámbito de actuación.

Propuesta: Formalizar un canal de colaboración, asistencia y prestación de servicios entre el COAPI de Gipuzkoa y el Ayuntamiento de Donostia San Sebastián.

ANALISIS: Se propone aceptar la propuesta.

Se trabajará en un convenio de colaboración para el análisis de datos y políticas de vivienda.

6 CAFGUAL COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GIPUZKOA Y ALAVA

Consideramos que en las propuestas se debería añadir una acción 2.1.4; 2.2.3 y 4.1.4, que considerase prioritaria la colaboración con el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Gipuzkoa y Álava para la difusión y promoción de las ayudas existentes a la rehabilitación que lleve a cabo el Ayuntamiento.

ANALISIS: Se propone aceptar con cambios.

El Plan de vivienda no puede priorizar un concreto OAR o Colegio Profesional, pero se hará alusión a la colaboración con los OAR y Colegios Profesionales.

Por otro lado, la declaración como zona tensionada de toda la ciudad no nos parece correcto, ya que, al hacer una valoración de la media de los alquileres entre las zonas de más poder adquisitivo, con zonas de menor poder adquisitivo, va a tener como consecuencia que en estas segundas suban los alquileres. En mi opinión habría que zonificar la ciudad por barrios y establecer distintos umbrales de renta en función de cada zona.

ANALISIS: Se propone aceptar la propuesta.

Esta misma reflexión se contiene en la exposición del COAPI, en la que se pregunta también si va a existir un solo índice de referencia para toda la ciudad, al ser declarada en su conjunto y no por zonas.

Se indicará en la documentación de la solicitud que, pese la declaración como zona tensionada de toda la ciudad en su conjunto, deben diferenciarse diferentes precios de referencia en distintas zonas de la ciudad. para las

RAFAEL FARIAS BLANC

DIRECTOR-GERENTE DONOSTIAKO ETXEGINTZA