



DONOSTIA BIZITEGI-MERKATUKO TENTSIO EREMU IZENDATZEKO JUSTIFIKAZIO-MEMORIA

Eusko Jaurlaritzak eskatutako hobekuntzei buruzko dokumentua

Dokumentu honek barne hartzen ditu Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak eskatutako aldaketak edo hobekuntzak Donostia Etxebizitza Merkatuko Tentsio Eremu izendatzeko eskaeraren izapidetze-faseari dagokionez, eta eskaeraren dokumentuak bateratzen ditu.



Aurkibidea

0. Erreferentziako esparru juridikoa	3
1. Sarrera	5
2. Diagnostikoaren laburpena	7
3. Bizitegi Merkatuko Tentsio Eremu izendatzeko baldintzak betetzen direla justifikatzea	12
4. Plan Espezifikoa proposatutako neurriak eta Garatzeko Egutegia	14
5. Ondorioak	17



0

Erreferentziako esparru juridikoa

Erreferentziako esparru juridikoa

Memoria honen **esparru juridikoa** honako hauek osatzen dute:

- 12/2023 Legea, maiatzaren 24koa, etxebizitzarako eskubidearen aldekoa
- 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Euskadiko Etxebizitzari buruzko
- Euskadin etxebizitzaren arloan indarrean dauden erregelamendu-izaerako arau eta xedapen guztiak.
- Eusko Jaurlaritzak ezarritako prozedura, Etxebizitzaren Euskal Behatokian argitaratua eta Donostiako Udalari bidalia: "Etxebizitzari buruzko estatuko legearen 18. artikuluan aurreikusitakoa EAEn betetzeko protokoloa, bizitegi-merkatuko tentsio eremuen izendapena arautzen duena".

Eskumen-esparruari dagokionez:

- Euskal Herriko Autonomia Estatutuaren abenduaren 18ko 3/1979 Lege Organikoaren 10.31 artikulua honako hau ezartzen du: "Euskal Autonomia Erkidegoak eskumen eskusiboa du etxebizitzaren, lurraldearen eta itsasertzaren antolamenduaren eta hirigintzaren arloetan".
- *Etxebizitza-arloko udal-eskumenari* dagokionez:
 - Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 25.2 a) artikulua honako hau ezartzen du: "udalerriek, nolanahi ere, Estatuko eta autonomia-erkidegoetako legedian ezarritako moduan, gai hauetako eskumenak erabiliko dituzte":
 - Hirigintzaren antolamendua, kudeaketa, gauzatzea eta diziiplina
 - Ondare historikoaren babesa eta kudeaketa
 - Babes publikoko etxebizitzak sustatzea eta kudeatzea, finantza-iraunkortasuneko irizpideekin
 - Eraikuntzaren kontserbazioa eta birgaitzea
 - Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legearen 17. artikulua honako hauek ezartzen ditu udalerrien eskumen propiozat:
 - Etxebizitzen plangintza, programazioa eta kudeaketa
 - Hirigintza-arloko antolamendua, kudeaketa, betearazpena eta diziiplina



1

Sarrera

Sarrera

Justifikazio-memoria honen helburua da Donostiako udalerria bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko eskaerarako aurkeztu diren dokumentuak (eta memoria honi erantsitakoak) ordenatuta eta laburbilduta azaltzea.

Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak egindako eta Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren webgunean argitaratutako txostenak, "Euskadiko tentsio eremuei buruzko txostena" delakoak, jasotzen du zer udalerrik eska dezaketen bizitegi-merkatuko tentsio eremuaren izendapena, eta horien artean dago Donostia.

Zehazki, Donostiako udalerriak, bere osotasunean, **2. irizpidea betetzen du** maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak, etxebizitzarako eskubideari buruzkoak, 18.3 artikuluan jasotakoari dagokionez:

- "Hipotekaren edo alokairuaren kostuak aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatearen aurrekontuan dituen batez besteko kargak, gehi oinarrizko gastu eta hornigaiak, familien batez besteko diru-sarreraren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gainditzea."

Adierazle hori % 31,6koa da Donostiako udalerri osoan.

Etxebizitzari buruz Donostiako Udalak egindako diagnostikoa bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko baldintza betetzeko ezinbestekoa den adierazle horretatik harago doa. Diagnostikoak udalerriko biztanleriaren bilakaera, auzoen arteko eta inguruko beste udalerri batzuekiko mugikortasuna, alokairuko errenten eta prezioen bilakaera eta hiriko etxebizitza-parkearen ezaugarriak aztertzen ditu, besteak beste.

Era berean, azken urteotan udalerrian garatu diren etxebizitza-programak eta -politikak aztertzen dira: Etxegintzak eta Eusko Jaurlaritzak hirian dituzten alokairuko etxebizitzaren parkea, alokairua ordaintzeko laguntza-programak, etab.

Egindako analisiak eta aurkeztutako adierazle-sortak berresten dute Donostiako udalerria bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko beharra, udalerrian bizi diren biztanleentzat prezio eskuragarrian etxebizitza nahikoa ez izateko eta familia berriak sortzeko arrisku berezia dagoelako.



2

Diagnostikoaren laburpena

Diagnostikoaren laburpena

Donostiako udalerria Bizitegi Merkatuko Tentsio Eremu izendatzea eskatzeko, Udalak etxebizitzaren egoerari buruzko diagnostiko zehatza egin du. Jarraian, txosten horren laburpen bat aurkezten da.

2.1 Joera demografikoak

Donostiak 189.093 biztanle ditu 2023an, eta mende honen hasieratik % 4,3ko hazkundea izan du, hau da, 7.729 pertsona gehiago. Auzoen arabera alde handiak ikusten dira; izan ere, Añorga edo Loiola bezalako zonalde periferikoek igoera handiak izan dituzte, % 27-30 ingurukoak (etxebizitza-sustapen handienak izan diren tokietan), eta, bestalde, erdiguneko auzoek, Gros edo Antiguo kasu, biztanleria-galerak izan dituzte (-% 4 eta -% 5,9, hurrenez hurren). Erdialdeko auzo horiek oso ingurune zaharkituak dira, eta 65 urtetik gorako biztanleak auzo osoaren herena dira gutxi gorabehera. Horrek esan nahi du jaiotza-kopurua txikia dela eta heriotzak gero eta gehiago direla.

Zahartze-indize handiagoa duten auzoak dauden arren, arazo hori udalerri osora hedatzen da, etxekoen unitateen batez besteko tamainak beheranzko joera argia baitu, eta pertsona bakarreko etxebizitzaren kopuruak gora egiten baitu pixkanaka, guztizkoaren % 32ra arte; bakarrik bizi diren adineko emakumez osatutako etxekoen unitateak dira nagusiki. Pertsona bat edo bi bizi diren etxekoen unitateak kontuan hartuz gero, guztizkoaren % 62,7 metatzen dute.

Bestalde, 18 eta 34 urte bitarteko gazteak guztizkoaren % 18 dira: 34.421 pertsona.

Azterriko nazionalitatea duten biztanleak guztizkoaren % 10,2 dira, eta tasa hori Pasaia bakarrik gainditzen du, hurbilen dauden udalerriei dagokienez.

Inguruko udalerriekiko migrazio-mugimenduei dagokienez, Donostiak barne-saldo negatiboa izan du azken hamar urteetan (EAEko udalerrien arteko mugimenduak). Donostiako gazteen hartzaile nagusia Astigarraga da, azken hamabost urteetan eraikuntza-dinamismo handia izan duen udalerria. Etxebizitza berriak Donostiakoak baino askoz merkeagoak izan dira, eta nabarmen hobetu da Donostiarekiko komunikazioa, 2001etik biztanleria bikoiztuz (7.536 biztanle 2023an eta 3.582 biztanle 2001ean).

Diagnostikoaren laburpena

2.2 Azterketa sozioekonomikoa

Donostiako udalerriko batez besteko familia-errenta erabilgarria 44.856 €-koa da, eta errealitate oso desberdinak ezkutatzeko dituen. Zehazki, hiriko 6 auzo batez besteko horren oso azpitik daude (Altza, Martutene, Mirakruz-Bidebieta, Loiola, Intxaurre eta Egia), 38.000 €-tik beherako batez besteko errentekin. Auzo horietako biztanleria udalerri osoaren % 36,3 da. Amara Berri gehitzen badugu, honek ere Gipuzkoako hiriburuaren batez besteko errenta baino txikiagoa du (44.419 €), esan daiteke Donostiako biztanleriaren erdiak (% 52,3) udalerriaren batez bestekoa baino errenta baxuagoak dituela.

Altzaren kasua nabarmendu behar da, 32.288 €-ko batez bestekoa baitu, Pasaia eta Errenteria auzoetako udalerrien batez bestekoa baino txikiagoa (33.714 €).

Bilakaerari dagokionez, Donostia osoko batez besteko errenta erabilgarria % 7,8 hazi da azken 12 urteetan. Hazkunde hori inguruko udalerri gehienek izandakoa baino txikiagoa da, eta Orio eta Astigarraga nabarmendu behar dira, % 15,5eko eta % 12,3ko hazkundeekin, hurrenez hurren, denbora-tarte berean.

2.3 Etxebizitza-beharrak eta -eskaria

Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Premiei eta Eskariari buruzko estatistika ofizialaren arabera, Donostian 11.856 pertsona daude lehen etxebizitza behar dutenak (oraindik ez dira emantzipatu familia-etxetik), hau da, adin-tarte horretan bizi diren biztanle guztien % 21.

Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestuen eskariari erreparatuz gero, Donostian errolatutako eta etxebizitza babestua eskatzen duten pertsonen 8.885 espediente daude guztira, eta horietatik 6.413k alokairu-erregimeneko etxebizitza bat eskatzen dute (guztizkoaren % 72). Gainera, inguruko udalerrietako 4.607 pertsonak ere eskatzen dute etxebizitza bat Donostiako hiriburuan, % 63k alokairuan eta % 37k erosketan, eta presio handia egiten diote hiriburuaren eskaera handiari. Errolatutako eskari-ratioa inguruko udalerrietan erregistratutakoaren antzekoa da (48,6 mila biztanleko).

Bestalde, aipatzekoa da 1.963 eskaera etxebizitza-premia bereziko egoerei dagozkiela, eta egoera horietan sartzen dira adimen- eta garapen-degaitasuna duten pertsonak, gaixotasun mentala dutenak, guraso bakarreko familiak, genero-indarkeriaren biktimak, banandutako edo dibortziatutako pertsonak, gerora sortutako ordaintzeko ezintasunagatik ohiko etxebizitzaren jabetza galdu duten pertsonak, 70 urtetik gorakoak eta 30 urtetik beherakoak.

Gainera, Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboa aitortuta duten pertsonen 191 eskaera eta etxebizitza egokitua behar duten 131 espediente zenbatzen dira.

Diagnostikoaren laburpena

2.4 Etxebizitza-parkea eta bere ezaugarriak

Etxebizitzen Udal Estatistikari dagokionez, Donostiako etxebizitza-parkea 94.973 etxebizitzakoa da, hau da, % 8,5eko hazkundea 2010etik. Etxebizitza nagusira bideratutako etxebizitzak (79.126 2022an) proportzio berean hazi dira (% 8,4 2010etik).

Erroldatzerik gabeko etxebizitzak guztizkoaren % 16,7 dira (15.847 etxebizitza), eta horrek barne hartzen ditu bigarren egoitza gisa erabilitako etxebizitzak, jarduera ekonomikoetarako etxebizitzak edo etxebizitza hutsak.

Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Estatistika Ofiziala erreferentziatzat hartuta, Donostian 2.109 etxebizitza huts daude, eta horietatik 1.481 kudeagarritzat jotzen ditu estatistikak.

Ezaugarriei dagokienez, udalerriko etxebizitza-parkea zaharrituta dago, batez beste 53,1 urteko antzinatasuna du, eta etxebizitzen % 20k ez du igogailurik, % 40k Intxaurrondo auzoan, eta horrek irisgarritasun-arazo handia dakar.

Etxebizitzen Udal Estatistikaren arabera, etxebizitza nagusien % 20 alokairu-erregimenean okupatuta daude.

2.5 Etxebizitzaren merkatua

Eusko Jaurlaritzaren Higiezinaren Salerosketen Estatistikaren arabera, udalerriko etxebizitzen salerosketen bilakaerak beheranzko joera izan du 2019tik, 7 urtez jarraian gora egin ondoren. 2023an egindako eragiketen batez besteko prezioa oso antzekoa izan zen etxebizitza berrien merkatuan (5.387 €/m²) eta erabilitako etxebizitzen merkatuan (5.372 €/m²), eta inguruko udalerrietako batez bestekoak baino askoz ere handiagoa.

Hala ere, auzoka aztertuz gero, ikus daiteke Altza, Intxaurrondo eta Martuteneko eremuen batez bestekoa (3.843 €/m²) Astigarragakoa (4.501 €/m²) baino txikiagoa dela, eta Oriokoaren antzekoa (3.728 €/m²). Hala ere, Hernani, Lasarte, Errenteria edo Pasaia auzoetako gainerako udalerriena baino askoz handiagoa da.

Alokairu-errenten bilakaerari dagokionez, eta Eusko Jaurlaritzaren Alokairu Merkatuaren Estatistika (AME) kontuan hartuta, 2023ko abenduaren 31n fidantza gordailututa duten kontratuen batez besteko errenta 982 €-koa da hilean, hau da, % 13,6ko igoera izan da 2018an erregistratutako batez bestekoarekin alderatuta.

Etxebizitzen prezioen, alokairu-errenten eta hiriko hainbat eremutan bizi diren pertsonen erosteko ahalmenaren arteko alde handiek adierazten dutenez, komenigarria litzateke, udalerria oro har bizitegi-merkatuko gune tentsionatu izendatu arren, hiriko hainbat eremutan erreferentziazko prezio desberdinak ezartzea.

Etxebizitza-edukitzaile handiei buruz ditugun datuen arabera, esan daiteke Donostiako etxebizitza-edukitzaile nagusia administrazio publikoa dela. Horiek alde batera utzita, kalkulatu da Donostian 311 etxebizitza-edukitzaile potentzial daudela, guztira 3.017 etxebizitza biltzen dituztenak. Horietatik 224 pertsona fisikoak dira (guztizkoaren % 72).

Bestalde, hirian erabilera turistikorako 1.395 etxebizitza daude.

Diagnostikoaren laburpena

2.6 Etxebizitza-programen eta -politiken eragina

Donostiako Udalak etxebizitza babestuen parke garrantzitsua du udalerrian. Guztira, Donostiako Etxegintzak 2.087 etxebizitza babestu eta zuzkidura-bizitoki ditu, udalerriko auzo gehienetan banatuta.

Etxebizitza horiei Eusko Jaurlaritzak eta Alokabidek alokairu babestuko erregimenean udalerrian dituzten 554 etxebizitza eta zuzkidura-bizitokiak gehitu behar zaizkie. Gainera, Benta Berri enpresa pribatuaren 510 etxebizitza daude alokairu babestuan.

Beraz, Donostian alokairuko etxebizitza babestuen eta zuzkidura-bizitokiaren parkea 3.151 unitatekoa da, hau da, Donostiako udalerrian alokairuko erregimenean okupatutako etxebizitza guztien laurdena.

Etxebizitza hutsak alokatzeko eta mobilizatzeko merkatuko bitartekaritza-programei dagokienez, Donostiako Etxegintzaren Alokabide programak 235 etxebizitza ditu alokairuko etxebizitzaren udal-poltsan. Gainera, 94 etxebizitza Bizigune programan sartuta daude eta 5 Eusko Jaurlaritzaren ASAP programan.



3

Bizitegi Merkatuko Tentsio Eremu izendatzeko baldintzak betetzen direla justifikatzea

Bizitegi Merkatuko Tentsio Eremu izendatzeko baldintzak betetzen direla justifikatzea

Egindako diagnostikoan (9. kapitulua), Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitzaren Behatokiak "Euskadiko tentsio eremuei buruzko txostena" delakoan burututako kalkuluak sartu dira. Txosten horretan adierazten denez, Donostiak bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzea eska dezake, beharrezko bi irizpideetako bat betetzen duelako: etxebizitzaren alokairua ordaintzeko ahalegin ekonomikoa % 30 baino handiagoa izatea.

Egindako diagnostikoak datu horiek baieztatu ditu, eta egiaztatu da Donostiako udalerri osoan alokairuaren batez besteko errenta gehi etxeko oinarrizko gastuak, hau da, oinarrizko hornidurak estaltzera bideratutakoak, % 30etik gorako finantza-ahalegina suposatzen duela; zehazki, gastu horiek udalerriko batez besteko familia-errenta erabilgarriaren % 31,6 dira.

DONOSTIA Tentsio eremu izendatzeko oinarrizko datuak		
Familiaren batez besteko errenta erabilgarria	44.856 €	
Alokairuko batez besteko errenta	922,1 €/hilean	11.065,2€/urtean
Familiaren oinarrizko gastuak	259,0 €/hilean	3.108,0 €/urtean
2. irizpidea (ahalegin ekonomikoa)	31,6%	

* 2021eko datuak erabiltzen dira, Eustaten Errenta Erabilgarriaren Estatistikan eskuragarri dagoen azken urtea baita.

Ahalegin hori are handiagoa da Donostiako zenbait gunetan, eta 7. barrutian % 35 ingurukoa da.

Egiaztatutako egoera horrek arrisku berezia ekar lezake Donostian bizi diren biztanleentzat, etxebizitzaren eskaintza prezio eskuragarrian nahikoa ez izateagatik.



4

Plan Espezifikotan proposatutako neurriak eta Garatzeko Egutegia

Plan Espezifikoa proposatutako neurriak eta Garatzeko Egutegia

Etxebizitzarako eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikularen 4. paragrafoak ezartzen duenez, eremu bat bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeak "administrazio eskudunak berariazko plan bat idaztea ekarriko du, izendapenean adierazitako desorekak zuzentzeko beharrezko neurriak proposatuko dituen, bai eta haren garapen-egutegia ere".

Lurralde-eremu bat bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeak hiru urteko indarraldia izango du. Horregatik, Donostiako Udalak Etxebizitza Plan bat prestatu du, datozen hiru urteetan ezarri beharreko neurri espezifikoekin.

Planaren helburua etxebizitza-eskaintza arrazoizko prezioetan handitzea da, kalteberatasun-egoeran dauden kolektiboek erantzuteko, ekimen eta programa propioak garatuz eta Eusko Jaurlaritzaren lankidetzaren eta programak sustatuz.

Etxebizitza Planak 4 ardatz estrategiko ditu, 11 estrategia eta 33 ekintza biltzen dituztenak:

- 1. ardatza. Alokairu eskuragarria sustatzea
- 2. ardatza. Eraikitako parkearen gaineko jarduketak eta hiri-berroneratzea
- 3. ardatza. Alokairurako prestazioen eta dirulaguntzen sistema
- 4. ardatza. Gobernantza-sistemak eta erakundeen arteko koordinazioa

1. ardatza. Alokairu eskuragarria sustatzea

Ardatz hori bi estrategiatan banatzen da: lehenengoa etxebizitza babestuen eta zuzkidura-bizitoki eskaintza handitzeko da, batez ere alokairu-erregimenean, eta bigarrena etxebizitza hutsak mobilizatzeko eta alokairu-merkatuan bitartekotza egiteko programetan oinarritzen da.

Planak epe laburrerako helburuak ezartzen ditu (Planaren indarraldiko 3 urteko aldian), eta epe ertain-luzerako aurreikusitako helburuak ere aurreratzen ditu, 2033. urtera arte.

Lehenengo hiru urtekoan 1.018 etxebizitza babestu eta 342 zuzkidura-bizitoki eraikitzen hastea aurreikusten da. Guztira 1.360 etxebizitza aurreikusten dira: 315 Txomin Enearen bigarren fasean, 305 Infernua, 160 Morlansen, 156 Illarran, 105 Illarra Berrin, 100 Añorgan, 80 Loiolako Erriberetan, 16 Apostolutzan eta 9 Rodilen.

Bestalde, alokairuko etxebizitzaren udal-poltsan (Alokabide) eta Eusko Jaurlaritzaren programetan (Bizigune eta ASAP) sartutako etxebizitza-kopurua handitzea aurreikusten da.

Plan Espezifikoan proposatutako neurriak eta Garatzeko Egutegia

2. ardatza. Eraikitako parkearen gaineko jarduketa eta hiri-berroneratzea

Ardatz estrategiko honek hainbat ekintza biltzen ditu, oso zahartuta dagoen etxebizitza-parkearen bizigarritasuna, irisgarritasuna eta energia-eraginkortasuna hobetzeko, pertsonen bizi-baldintzak hobetze aldera. Era berean, argi eta garbi zahartutako biztanleria izanik, adineko pertsonak eta/edo desgaitasuna edo mugikortasun urriko arazoak dituzten pertsonak beren etxebizitzetan ahalik eta denbora gehien bizi ahal izatea lortu nahi da, baldintza ahalik eta hobeetan.

Helburu horrekin, Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan jarraitzea aurreikusten da, hiria birgaitzeko eta berroneratzeko laguntza-programak ezartzeko.

3. ardatza. Alokairurako prestazioen eta dirulaguntzen sistemak

Ardatz honen bidez, dauden laguntza-sistemak bultzatzea aurreikusten da, laguntza horiek jaso ditzaketen biztanle kaltebera guztiengana iristen saiaturaz. Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan, dauden programen berri emango da hartzaileen artean, batez ere gazteen eta kolektibo ahulenen artean:

- Gaztelagun: gazteen emantzipaziorako laguntzak
- Kolektibo ahulentzako alokairua ordaintzeko laguntzak: Etxebizitzarako Prestazio Osagarria (EPO) eta Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE)
- Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL)
- Desgaitasuna duten pertsonentzako neurri espezifikoaren azterketa
- Bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzearekin lotutako ekintzak

4. ardatza. Gobernantza-sistemak eta erakundearen arteko koordinazioa

Azkenik, Plana ezartzeak inplikaturako eragile publiko zein pribatuen arteko koordinazio garrantzitsua eskatzen du, Donostiako Etxebizitza Planean jasotako neurrien kudeaketa eraginkorra bermatzeko. Ardatz honek gobernantza- eta koordinazio-sistema horiek jasotzen ditu, eta Etxegintzak etxebizitzaren arloan laguntza integrala emateko bulego gisa egiten duen lana bultzatzen du.



5

Ondorioak

Etxebizitzarako eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Estatuko Legeak honako hau aitortzen du: "Etxebizitzaren arloan eskumena duten administrazioek, beren araudi erregulatzailan ezarritako irizpide eta prozeduren arabera eta bakoitzak bere eskumenen esparruan, bizitegi-merkatuko tentsio eremuak izendatu ahal izango dituzte, biztanleriak etxebizitza-eskaintza eskasa izateko arrisku berezia duen lurralde-eremuetan etxebizitza-arloko jarduketa publikoak orientatzeko, merkatuan sartzeko eskuragarri egiten duten baldintzetan, lurralde-premia desberdinen arabera".

Memoria honi dokumentu hauek erantsi zaizkio:

- Donostiako etxebizitzaren diagnostikoa bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko
- Donostiako Etxebizitzari buruzko neurrien Plan Espezifikoa

Dokumentu horiek justifikatzen dutenez, Donostiako udalerria, bere osotasunean, Bizitegi Merkatuko Tentsio Eremu izendatu behar da, ahalegin ekonomikoari buruzko 2. irizpidea betetzen baitu. Irizpide horren arabera, etxebizitzaren ordainketak (alokairua gehi oinarritzko gastuak) familien errenta erabilgarriaren % 30 gainditzen du.

Egoera horrek zailtasun handiak dakartza hirian etxebizitza prezio eskuragarrian lortzeko, bereziki kolektibo ahulenentzat.

Horregatik guztiagatik, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak egindako prozeduran oinarrituta, Donostiako udalerria bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko Agindua emateko eskatzen da, gutxienez honako erabaki hauek biltzen dituen:

1. Donostia, bere osotasunean, bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzea.
2. Etxebizitzarako eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen arabera bizitegi-merkatuko tentsio eremu gisa izendatutako eremuetan aplikatu beharreko neurri eta administrazio-ahalmen guztiak Barakaldori esleitzea.
3. Erreferentzia-prezioen indizeen sistemaren arabeko prezio-mugak aplikatzea azken bost urteetan errentamendu-kontraturik indarrean egon ez den higieizinei ere.
4. Etxebizitzarako eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen arabera bizitegi-merkatuko tentsio eremu gisa izendatutako eremuetan aplikatu beharreko neurri eta administrazio-ahalmen guztiak Donostiarako esleitzea.
5. Adierazpenean nabarmendutako desorekak zuzentzeko proposatutako neurrien berariazko plana eta plana garatzeko egutegia onartzea, eta administrazio eskudunek hasierako 3 urteko epean behar bezala gauzatzeko hartutako konpromisoak zehaztea.



DONOSTIAKO ETXEBIZITZAREN DIAGNOSTIKOA

BIZITEGI-MERKATUKO TENTSIO EREMUAK IZENDATZEA



Diagnostiko-txostena

2024ko iraila



DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN
Etxegintza
Vivienda



Aurkibidea

1. Sarrera	3
2. Ingurune geografikoa	5
3. Joera demografikoak.....	7
4. Azterketa sozioekonomikoa	24
5. Etxebizitza-premien eta -eskariaren azterketa	31
6. Etxebizitza-parkea eta bere ezaugarriak	38
7. Etxebizitzaren merkatua	47
8. Etxebizitza-programen eta -politiken eragina	62
9. 12/2023 Legearen irizpideak betetzea	69
10. Laburpena eta ondorioak	71



1

Sarrera

Sarrera

Maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak, etxebizitza-eskubidearen aldekoak, 18. artikuluan ezartzen du etxebizitzaren arloan eskumena duten administrazioek bizitegi-merkatu tentsionatuko zonak izendatu ahal izango dituztela. Eremu horiek biztanleentzat etxebizitza-eskaintza eskasa izateko arrisku berezia duten lurralde-eremuekin bat etorriko dira, merkatuan sartzeko eskuragarri egiten duten baldintzetan. Adierazpenaren helburua etxebizitzaren arloko politika publikoak agerian dauden desorekak zuzentzeko beharrezko neurriak sartzera bideratzea da.

Testuinguru horretan, azterlan honen helburua da Donostiako etxebizitzaren egoerari buruzko diagnostiko xehatua egitea, bizitegi-merkatu tentsionatuko zonak izendatzeko prestaketa-prozedura gisa.

Aurkeztutako txostena 8 kapitulutan egituratuta dago. Sarrera honen ondoren, aztergai dugun ingurune geografikoaren azalpen labur bat egiten da. Azterlanak Donostiako etxebizitzaren egoerari buruzko datu eguneratuak eskainiko ditu eta auzoen errealitatean arreta berezia jartzen du.

Azterlanak hiriko joera demografikoak eta familien egoera ekonomikoa aztertzen ditu. Ondoren, etxebizitzaren premiei eta eskaerari buruzko datu zehatzak ematen dira, udalerriko etxebizitza babestuen eskarian parte hartzeko. Ondorengo kapituluetan, udalerriko etxebizitza-parkearen kuantifikazioa eta karakterizazioa egiten da (erosketa-etxebizitza eta alokairu-etxebizitza), bai eta eraikuntza-jardueraren bilakaeraren azterketa ere (etxebizitza librea eta etxebizitza babestua). Dokumentua amaitzeko, Donostiako etxebizitza-programen eta -politiken deskribapena egin da.



2

Ingurune geografikoa

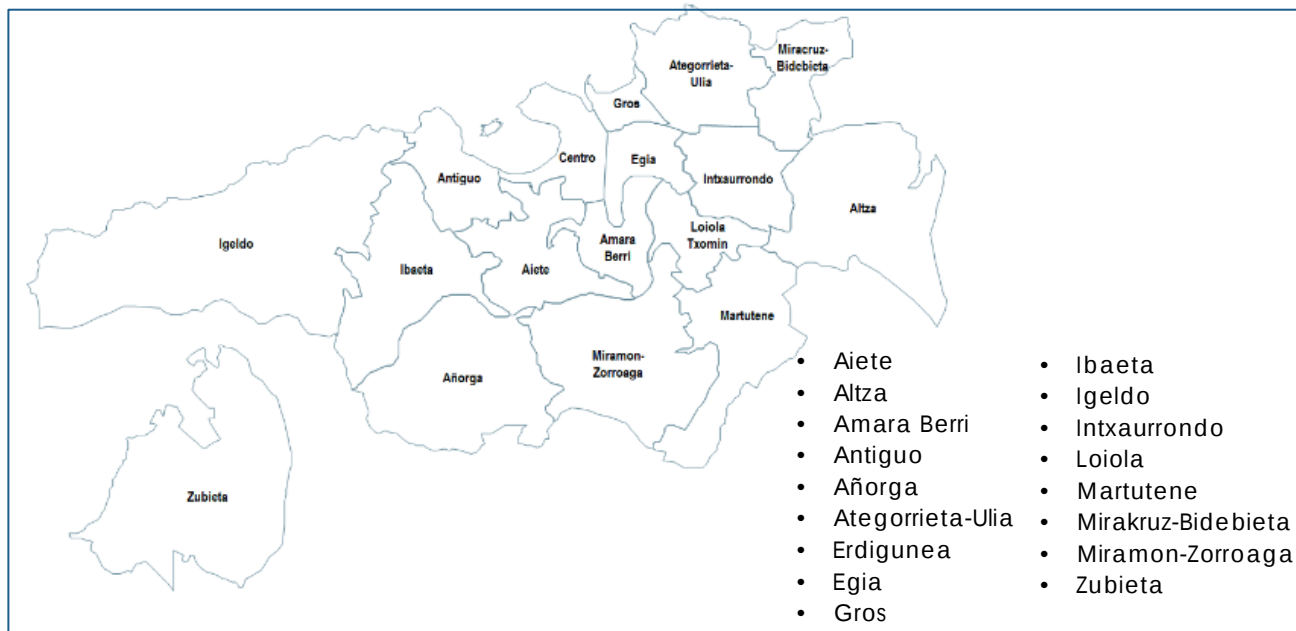
Ingurune geografikoa

Donostiak 182.629 biztanle ditu 2023an. Udalerrria 17 auzotan banatzen da.

Udalerriak muga egiten du ekialdean Pasaia eta Errenteriarekin, hegoaldean Astigarraga, Hernani eta Lasarte-Oriarekin eta mendebaldean Usurbil eta Oriorekin.

Diagnostikoan zehar konparaziozko azterketa bat egiten da auzoka eta udalerrri mugakideekin.

Donostiako auzoak



Donostiako eta udalerrri mugakideetako biztanleak

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

Iturria: Donostiako Udala eta Eustat (2023)





3

Joera demografikoak

3.1. Biztanleriaren bilakaera

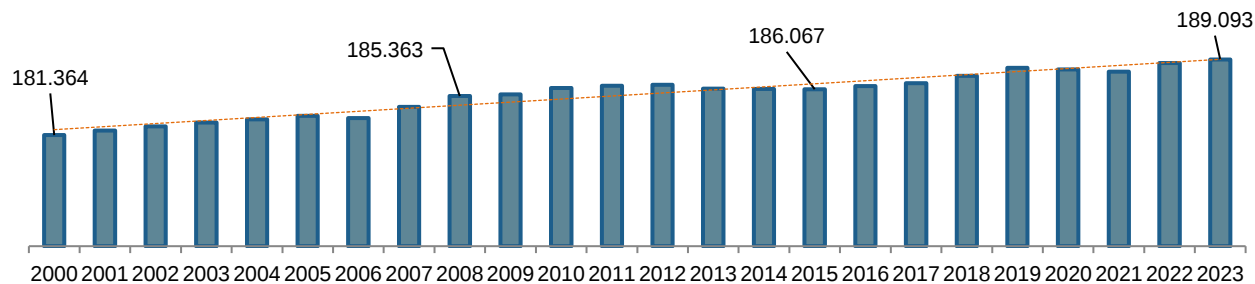
Donostiak **189.093 biztanle** ditu 2023an. 2010etik 2021era erregistratutako biztanleria-galeren ondoren, Donostiak biztanleria-hazkundera izan du berriro 2022tik 2023ra bitartean.

Inguruko udalerrien artean, tamaina aldetik hurrengoa Erreterria da, 39.665 biztanlerekin, eta ondoren Hernani (20.647 biztanle).

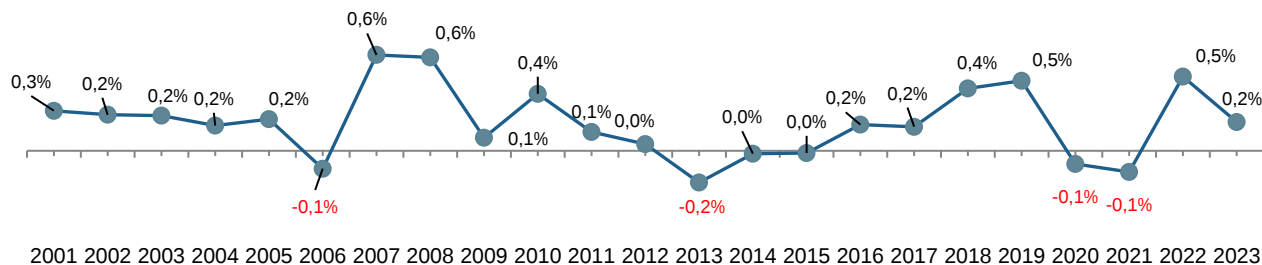
Gainerako udalerriek 20.000 biztanle baino gutxiago dituzte.



Donostiako biztanleriaren bilakaera, 2000-2023



Donostiako biztanleriaren urteko aldakuntza-tasaren bilakaera, 2005-2023



Iturria: Open Data. Donostiako Udala

Joera demografikoak

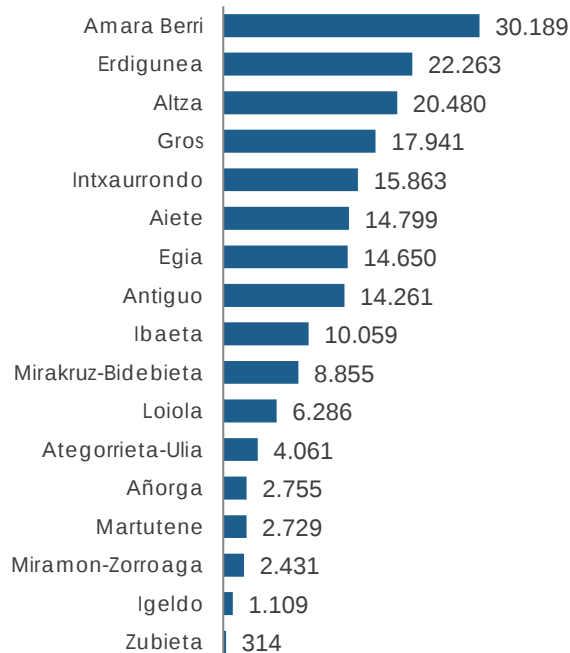
3.1. Biztanleriaren bilakaera

Auzorik jendetsuena Amara Berri da, 30.189 biztanlerekin, ondoren Erdialdea (22.263), Altza (20.480) eta Gros (17.941). Lau auzoen artean udalerriko biztanleriaren erdia inguru biltzen dute (% 48,1).

Bilakaerari dagokionez, Añorga, Miramon-Zorroaga eta Loiola dira azken hamar urteetan hazkunde handienak izan duten auzoak, ehunekotan: % 29,9, % 28,4 eta % 27,6, hurrenez hurren.

Gros (%-5,9), Antiguoa (%-4), Martutene (%-3,8), Mirakruz-Bidebieta (%-1,9) eta Egia (%-1,3) auzoek, aldiz, biztanleria-galera izan dute.

Donostiako biztanleria auzoen arabera, 2023



Auzoa	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
Antiguoa	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
Erdigunea	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
Informazioerik gabe	76	36	28	% 0,0	% -63,2
GUZTIRA	186.127	187.419	189.093	% 100,0	% 1,6

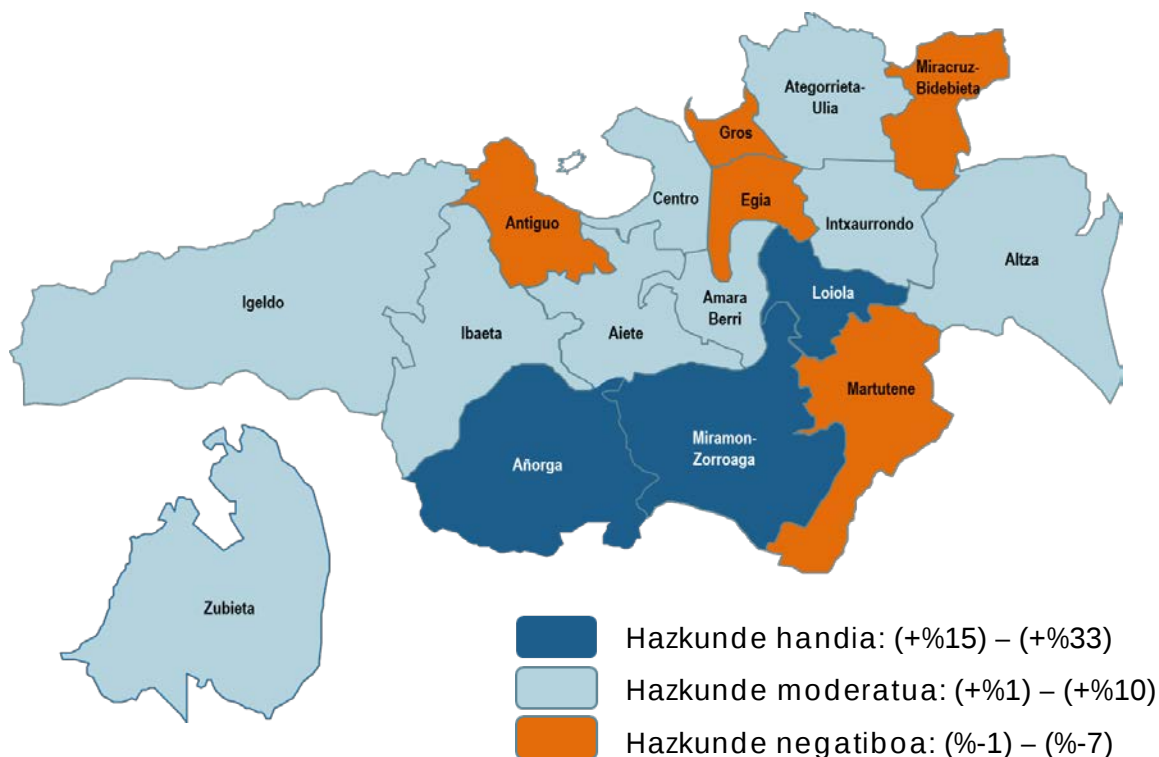
Iturria: Open Data. Donostiako Udala

3.3. Biztanleriaren bilakaera auzoen arabera

Hurrengo mapan, hiriaren hazkunde-eremuak ikus daitezke, hazkunde moderatua izan duten auzoak eta hazkunde handiagoa izan dutenak berezita. Halaber, laranja kolorekoak dira azken hamar urteetan biztanleria-galera izan duten auzoak.



Donostiako biztanleriaren bilakaera auzoen arabera, 2013-2023

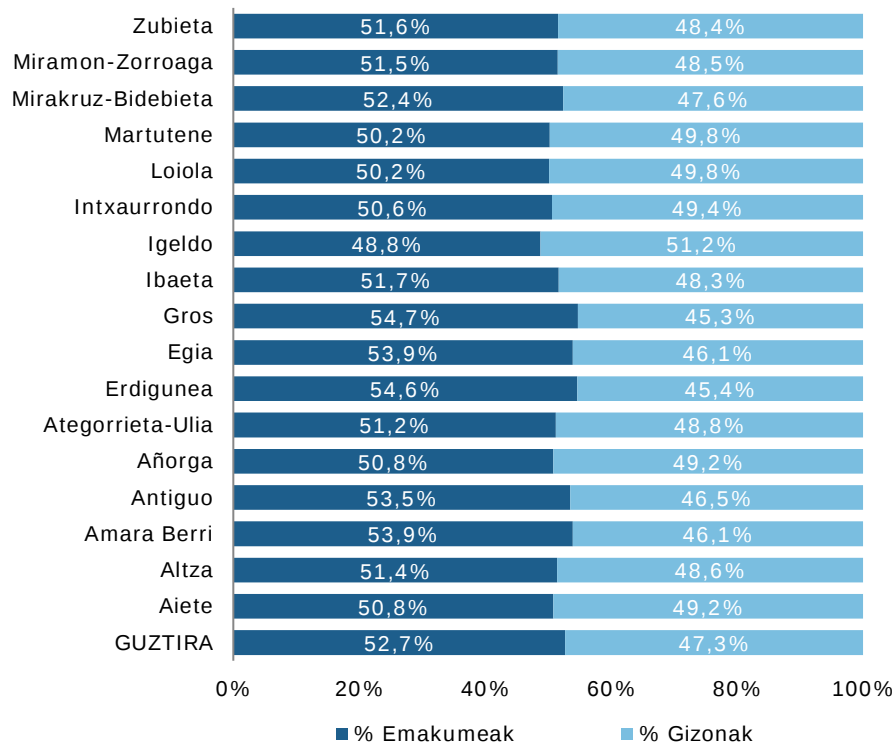


3.4. Biztanleria sexuaren arabera

Donostiako biztanleriaren % 53 (99.659 pertsona) emakumeak dira. Udalerriko biztanleriaren % 47 gizonak dira (89.434).

Indize hori handiagoa da erdialdean (% 55), Grosen (% 55), Amara Berri (% 54), Egian (% 54) eta Antiguon (% 53,5), auzo zaharkituak baitira. Auzo hauetan, adineko emakumeak bakarrik bizi diren etxeen presentzia handiagoa da.

Donostiako biztanleria sexuaren eta auzoen arabera, 2023



Auzoa	Emakumeak	Gizonak	Guztira
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-Ulia	2.079	1.982	4.061
Erdigunea	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
Miramon-Zorroaga	1.252	1.179	2.431
Zubieta	162	152	314
Landarbaso	8	12	20
Informaziorik gabe	16	12	28
GUZTIRA	99.659	89.434	189.093

Iturria: Open Data. Donostiako Udala

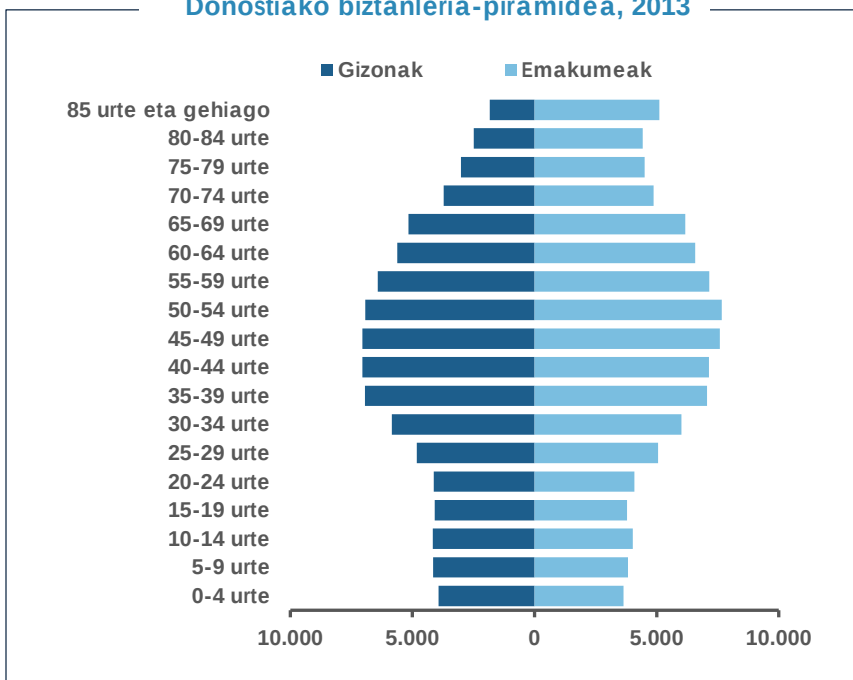
Joera demografikoak

3.5. Biztanleria-piramidearen bilakaera

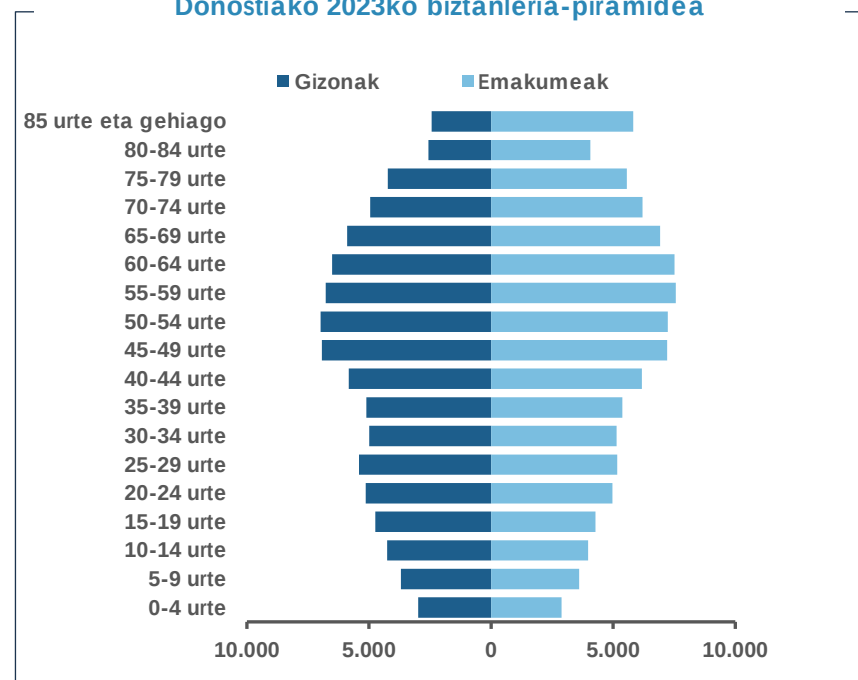
Donostiako biztanleria zahartzen ari da azken urteotan.

Donostiako biztanleria-egituraren arabera, biztanle gehien dituzten adin-tarteak 45 eta 69 urte bitartekoak dira. Biztanleriaren piramideak emakumeen presentzia handiagoa erakusten du, batez ere 70 urtetik aurrera, emakumeen bizi-itxaropen handiagoarekin bat etorritz.

Donostiako biztanleria-piramidea, 2013



Donostiako 2023ko biztanleria-piramidea



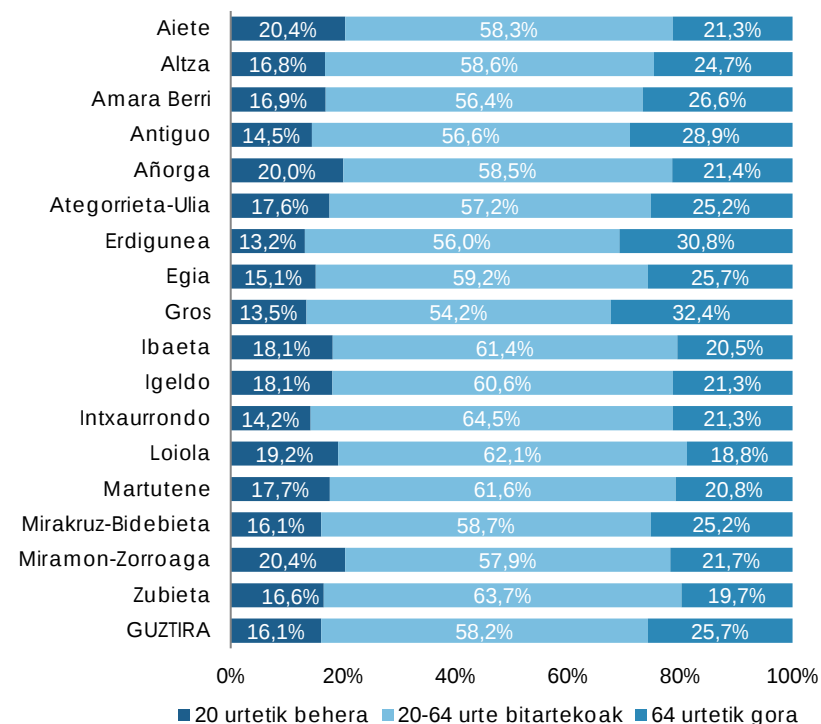
Iturria: Open Data. Donostiako Udala

3.5. Biztanleria-piramidearen bilakaera

Adin-taldeen arabera, Donostian 64 urtetik gorako 48.667 pertsona daude (guztizkoaren % 26). Horien pisua 20 urtetik beherakoena baino askoz handiagoa da (% 16, 30.406 pertsona). Donostiako 110.020 biztanlek (% 58) 20 eta 64 urte bitartean dituzte.

Donostiako biztanleriaren zahartze-indizea Gipuzkoa osokoa (% 23,3) baino handiagoa da.

Donostiako biztanleria adin-talde eta auzoen arabera, 2023



Auzoa	20 urtetik behera	20-64 urte bitartekoak	64 urtetik gora	Guztira
Aiete	3.018	8.631	3.150	14.799
Altza	3.438	11.993	5.049	20.480
Amara Berri	5.110	17.037	8.042	30.189
Antiguo	2.064	8.071	4.126	14.261
Añorga	552	1.613	590	2.755
Ategorrieta-Ulía	714	2.322	1.025	4.061
Erdigunea	2.936	12.469	6.858	22.263
Egia	2.216	8.668	3.766	14.650
Gros	2.417	9.720	5.804	17.941
Ibaeta	1.824	6.172	2.063	10.059
Igeldo	201	672	236	1.109
Intxaurrondo	2.253	10.236	3.374	15.863
Loiola	1.204	3.903	1.179	6.286
Martutene	482	1.680	567	2.729
Mirakruz-Bidebieta	1.428	5.195	2.232	8.855
Miramón-Zorroaga	495	1.408	528	2.431
Zubieta	52	200	62	314
Landarbaso	1	12	7	20
Informaziorik gabe	1	18	9	28
GUZTIRA	30.406	110.020	48.667	189.093

Iturria: Open Data. Donostiako Udala

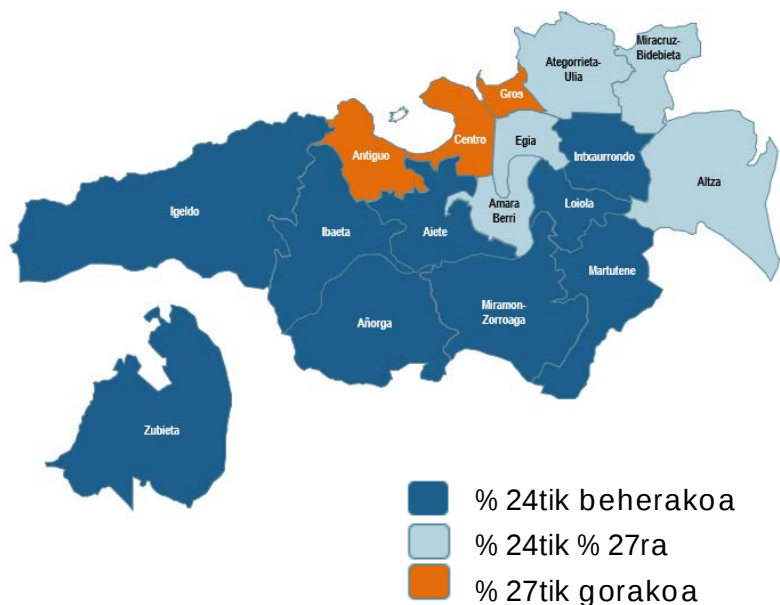
3.6. Biztanleriaren bilakaera adin-talde handien arabera

64 urtetik gorako biztanle-tasa handienak dituzten auzoak Gros (% 32,4), Erdialdea (% 30,8) eta Antiguo (% 28,9) dira.

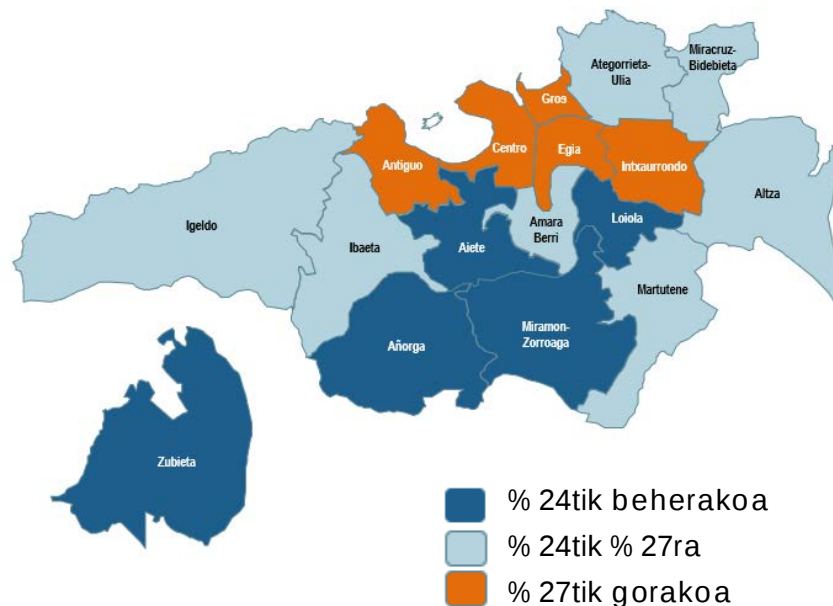
Aitzitik, 20 urtetik beherakoen biztanleria-tasa handiena duten auzoak hauek dira: Miramon-Zorroaga (% 21,7), Aiete (% 21,3), Añorga (% 21,4), Igeldo (% 21,3), Intxaurrondo (% 21,3), Martutene (% 20,8) eta Ibaeta (% 20,5).

Antiguo, Erdialdea eta Gros auzoek dute zahartze handiena, adinekoen tasa handienak eta gazteen tasa txikiak dituztelako.

64 urtetik gorako biztanleen tasa auzoen arabera, 2023



20 urtetik beherako biztanleriaren tasa auzoen arabera, 2023



Iturria: Biztanleen udal estatistika, Eustat

3.7. 18-34 urteko gazteak

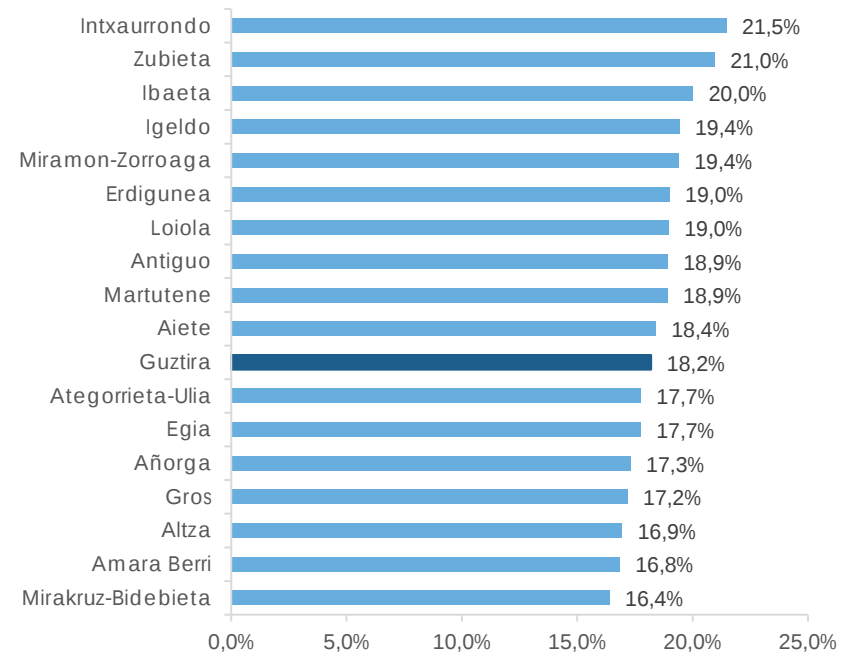
Donostian 18 eta 34 urte bitarteko 34.421 pertsona bizi dira, hau da, udalerriko biztanleria osoaren % 18.

Gazteen % 15 Amara Berrin bizi dira, % 12 Zentroan, % 10 Altzan eta % 10 Intxaurrondon. 4 auzo horien artean, udalerriko gazteen erdiak inguru daude (gutzizkoaren % 47).

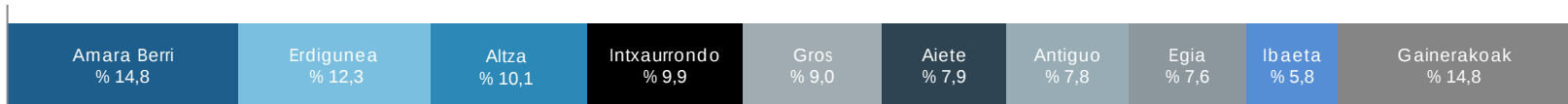
Auzoz auzo gazteek duten garrantzia kontuan hartuta, Intxaurrondo da 18 eta 34 urte bitarteko gazteen proportzio handiena duen auzoa (auzoko biztanleria osoaren % 20,5). Ondoren, Zubietta eta Ibaeta auzoak daude, gazteen % 21 eta % 20, hurrenez hurren.

Beste muturrean, Mirakruz-Bidebieta (% 16,4), Amara Berri (% 16,8) eta Altza (% 16,9) dira 18 eta 34 urte bitarteko pertsonen proportzio txikiena duten auzoak.

Gazteen pisua (18-34 urte) auzoen arabera (%)



18-34 urteko biztanleriaren banaketa auzoen arabera, 2023



Iturria: Open Data. Donostiako Udala

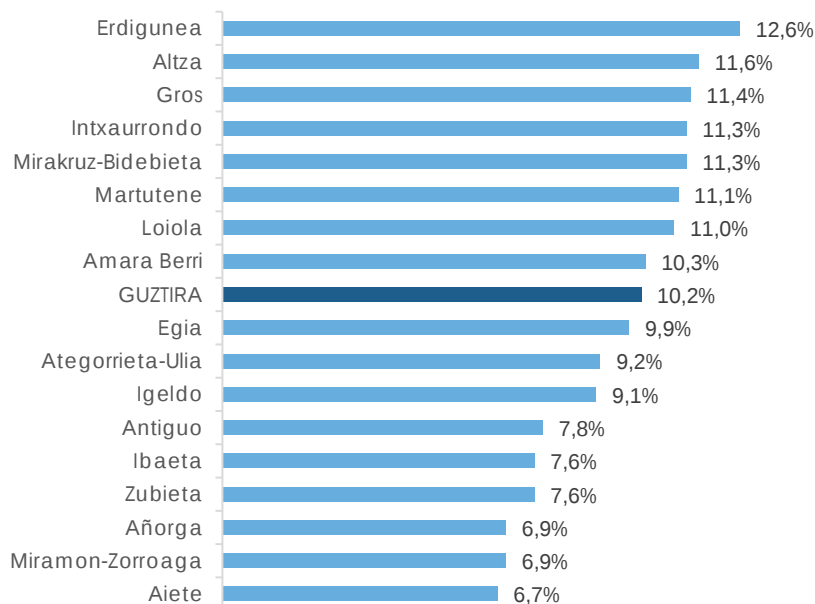
3.8. Biztanleria atzerritarra

Donostian 19.309 pertsonak (guztizkoaren % 10,2) atzerriko nazionalitatea dute.

Atzeritarren proportzio handiena duten auzoak Erdialdea (% 12,6), Altza (% 11,6) eta Gros (% 11,4) dira.

Atzeritar gehienak kontinente amerikarreko herrialdeetakoak dira. Rankingaren buruan Honduras, Nikaragua, Kolonbia, Maroko eta Italia daude.

Atzerriko nazionalitatea duten biztanleak (auzo osoaren gaineko %), 2023



Auzoa	Atzerriko nazionalitatea duten biztanleria	Guztizkoarekiko banaketa (% bertikala)	Auzoko biztanleria osoaren gaineko %
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-Ulia	375	% 1,9	% 9,2
Erdigunea	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
GUZTIRA	19.309	% 100,0	% 10,2

Iturria: Open Data. Donostiako Udala

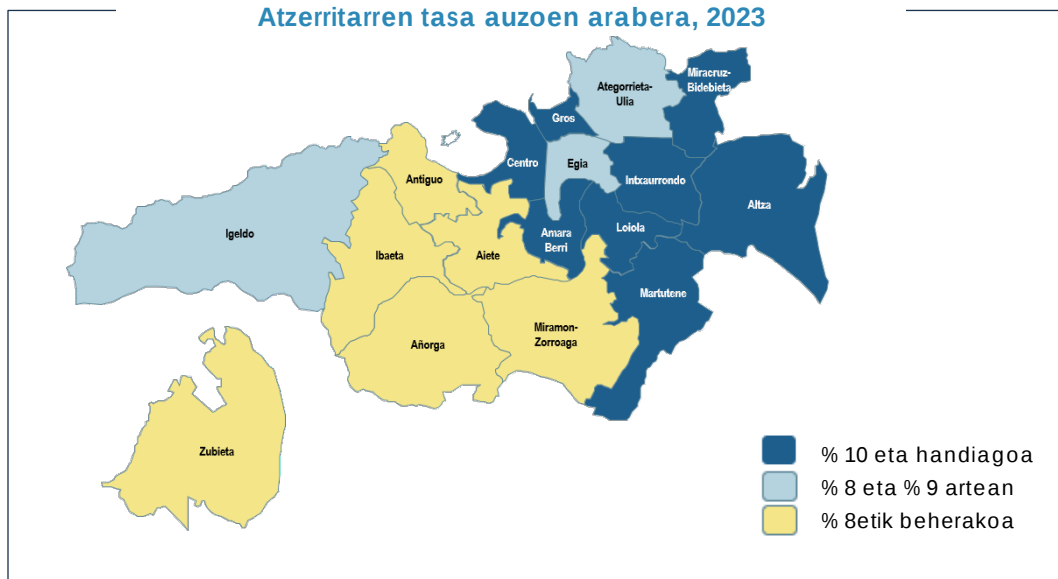
3.8. Biztanleria atzerritarra

Iturri gisa Eustaten biztanleen udal-estatistika hartuta, Donostiako biztanle atzerritarren garrantzia zertxobait txikiagoa da (% 9,6), Gipuzkoakoaren oso antzekoa (% 9,3). Inguruko udalerrietatik, atzerritarren presentzia askoz handiagoa da Pasaiaiko udalerrian (% 12,7).

Biztanleria atzerritarraren ehunekoa, 2023

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

Atzeritarren tasa auzoen arabera, 2023



Iturria: Biztanleen udal estatistika, Eustat

Biztanle atzerritarren tasa inguruko udalerrietan, 2023

	Atzerriko nazionalitate a duten biztanleen %
Pasaia	% 12,7
Donostia	% 9,6
Lasarte-Oria	% 9,5
Hernani	% 9,2
Errenteria	% 9,0
Orio	% 8,8
Usurbil	% 6,5
Astigarraga	% 5,3

Herrialde-taldeak, Donostiako biztanleriaren nazionalitatearen arabera, 2023

HERRIALDE-TALDEAK, NAZIONALITATEAREN ARABERA	%
Espainia	% 90,40
Amerikako gainerako herrialdeak	% 2,90
Hego Amerika	% 2,10
Europako gainerako herrialdeak	% 1,50
Ekialdeko Europa	% 1,20
Asia eta Ozeania	% 0,80
Magrebeko herrialdeak	% 0,80
Afrikako gainerako herrialdeak	% 0,20
Guztira	% 100,0

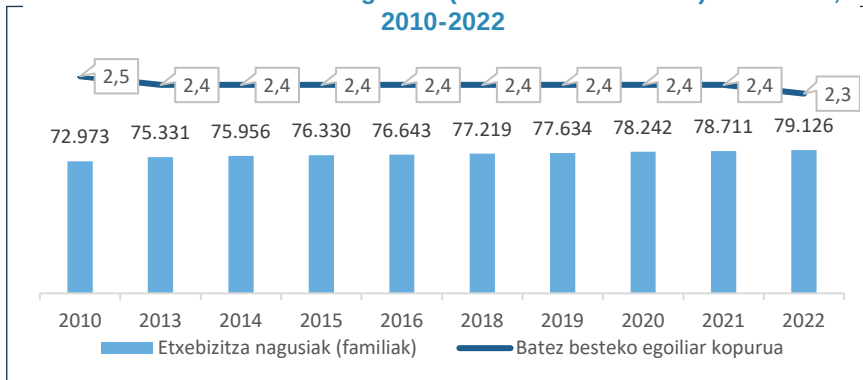
3.9. Etxebizitzen bilakaera eta familiaren tamaina

Donostian **79.126 familia** daude guztira.

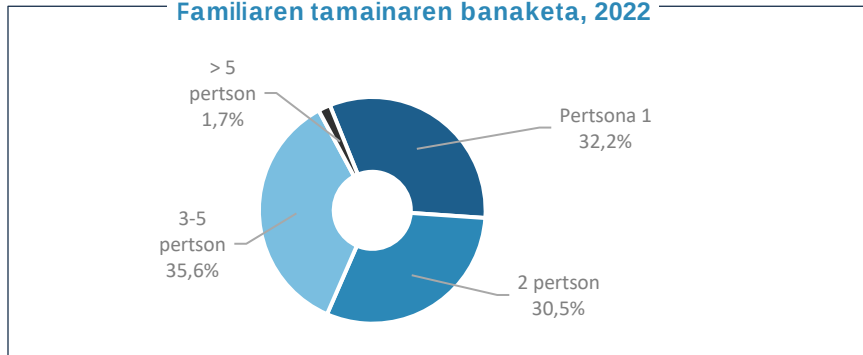
Hiriak familia-unitateen hazkunde-joerari eusten dio, eta familia-tamaina pixkanaka murrizten ari da, 2023an etxe bakoitzeko 2,3 pertsona izatera iritsi arte.

Etxe gehien Amara Berrin (12.877), Erdialdean (10.296), Altzan (8.447) eta Grosen (8.255) daude.

Donostiako etxebizitza nagusien (etxeen unitateen) bilakaera, 2010-2022

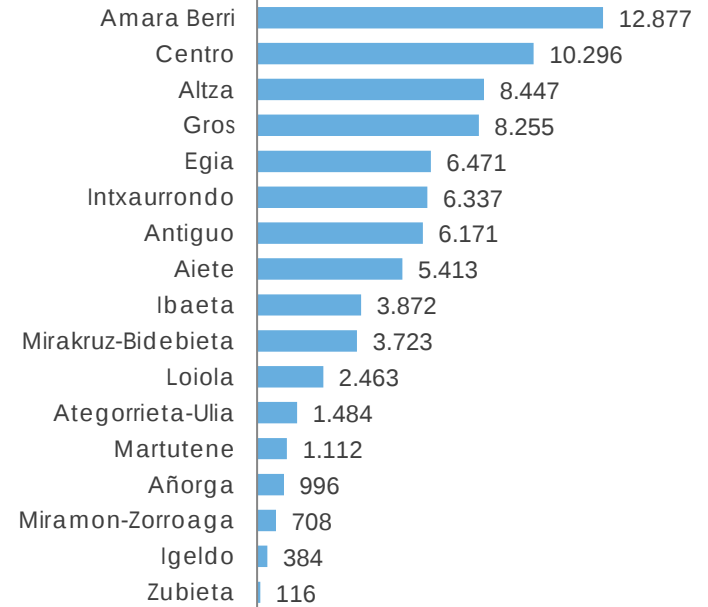


Familiaren tamainaren banaketa, 2022



Iturria: Eustat. Etxebizitzen Udal Estatistika.

Etxeen bilakaera (etxebizitza nagusiak) auzoen arabera, 2022



Joera demografikoak

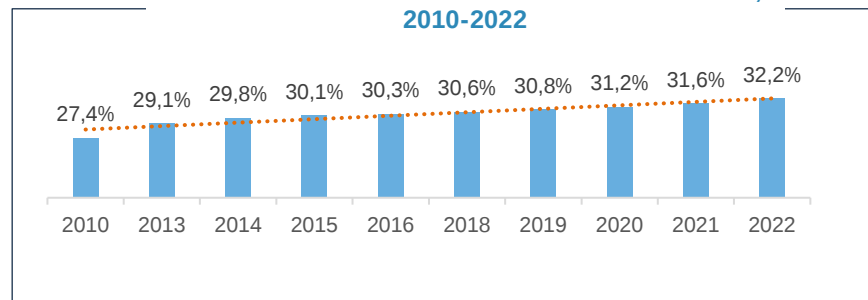
Hiriko etheen % 32,2an pertsona bakarra bizi da.

Auzoka, pertsona bakarreko etheen ehunekoa handiagoa da oraindik erdialdean (% 40), Grosen (% 36,7) eta Egian (% 34,9).

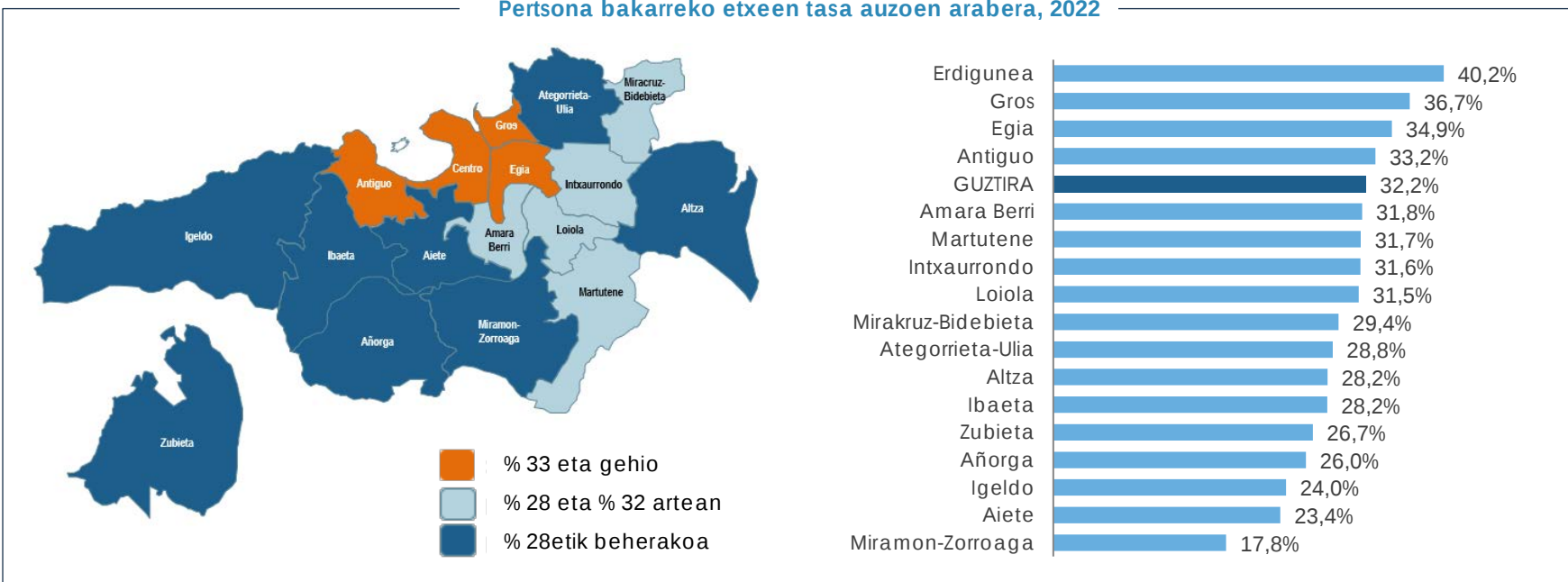
Aitzitik, pertsona bakarreko etxeen unitateen tasa bereziki txikia da Miramon-Zorroagan (% 17,8), Aieten (% 23,4), Igeldon (% 24) eta Añorgan (% 26).

3.9. Etxebizitzaren bilakaera eta familiaren tamaina

Pertsona bakarreko etheen bilakaera Donostian, 2010-2022



Pertsona bakarreko etheen tasa auzoen arabera, 2022



Iturria: Eustat. Etxebizitzaren Udai Estatistika.

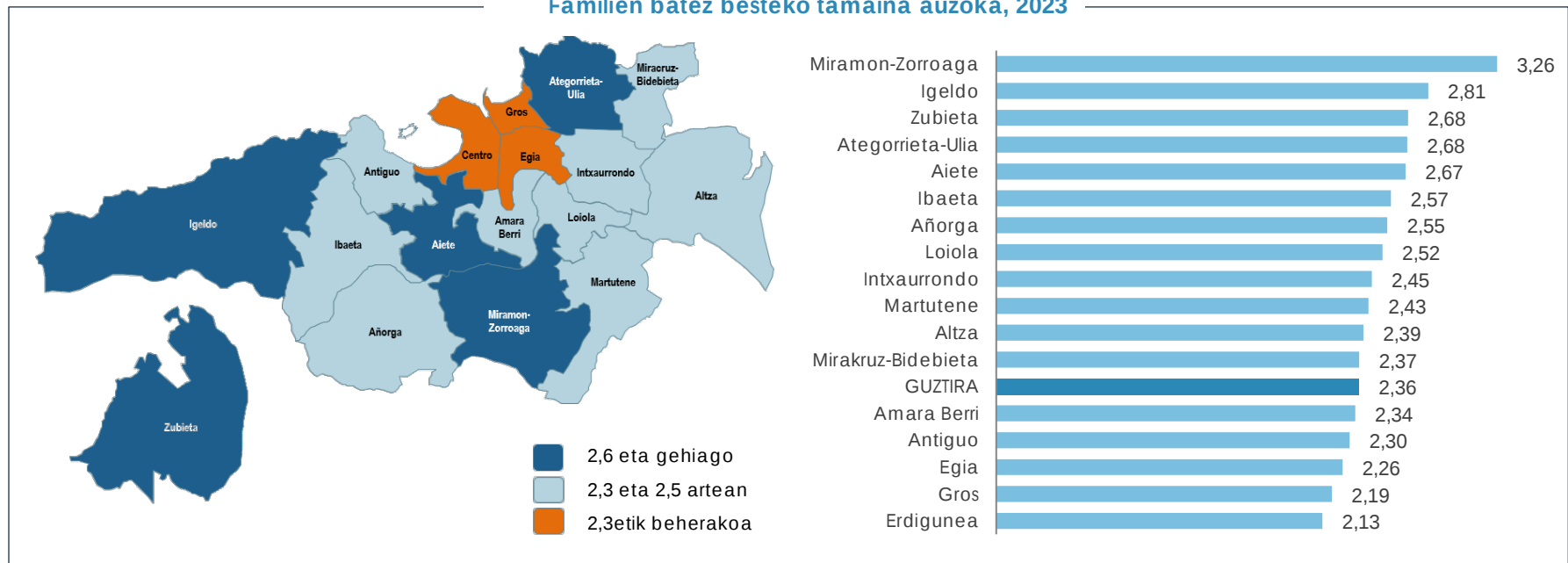
Joera demografikoak

3.9. Etxebizitzaren bilakaera eta familiaren tamaina

Donostian, etxeko unitatearen batez besteko tamaina 2,36 pertsonakoa da, EAE osoan erregistratutako zifraren antzekoa (2,4 pertsona etxeko).

Besteak beste, Miramon-Zorroaga (3,3), Igeldo (2,8), Zubieta (2,7), Ategorrieta-Ulía (2,7) eta Aiete (2,7) auzoak nabarmentzen dira, hiriko batez besteko altuenak dituztelako. Erdialdeko eta Groseko auzoek, berriz, batez besteko tamaina txikiak dituzte, eta, arestian egiaztatu den bezala, pertsona bakarreko etxeen proportzio handiena biltzen dute.

Familien batez besteko tamaina auzoka, 2023



Iturria: Udal errolda. Donostiako Udala

3.10. Desgaitasun aitortua eta mugikortasun-arazoak dituzten pertsonak

Donostian 3.838 pertsona bizi dira guztira, % 33ko edo gehiagoko desgaitasun aitortua eta mugikortasun-arazoak dituztenak. Biztanleria horren hiru laurdenak 60 urte baino gehiago ditu, eta hiru pertsonatik batek 80 urte baino gehiago (1.295 pertsona).

Amara Berri, Erdialdeak eta Altza auzoetan daude desgaitasun aitortua eta mugikortasun-arazoak dituzten pertsona gehien.

Intxaurrondo auzoari dagokionez, igogailurik gabeko etxebizitzaren proportzio handiena duen auzoak (etxebizitzaren % 31) desgaitasun aitortua eta mugikortasun-arazoak dituzten 376 pertsona ditu guztira.

Mugikortasun-arazoak (> = % 33) dituzten desgaituak, sexuaren eta adinaren arabera, 2023

Auzoa	Desgaitasuna duten pertsonak (> = % 33 mugikortasun-arazoak dituztenak)		
	Emakumeak	Gizonak	Guztira
Aiete	97	134	231
Altza	207	202	409
Amara Berri	272	237	509
Antiguo	171	163	334
Añorga	20	13	33
Ategorrieta-Ulia	56	55	111
Erdialdea	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
Mirakruz-Bidebieta	129	103	323
Miramon-Zorroaga	32	40	72
Zubieta	2	1	3
GUZTIRA	2.088	1.750	3.838

Auzoa	Desgaitasuna duten pertsonak (> = % 33 mugikortasun-arazoak dituztenak)					
	0-20 urte	21-40 urte	41-60 urte	61-80 urte	>80 urte	Guztira
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-Ulia	4	2	22	48	35	111
Erdialdea	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
Mirakruz-Bidebieta	2	7	33	99	91	323
Miramon-Zorroaga	2	7	16	29	18	72
Zubieta	1	0	0	2	0	3
GUZTIRA	112	140	663	1.628	1.295	3.838

Iturria: Elkartu

3.11. Migrazio-mugimenduak

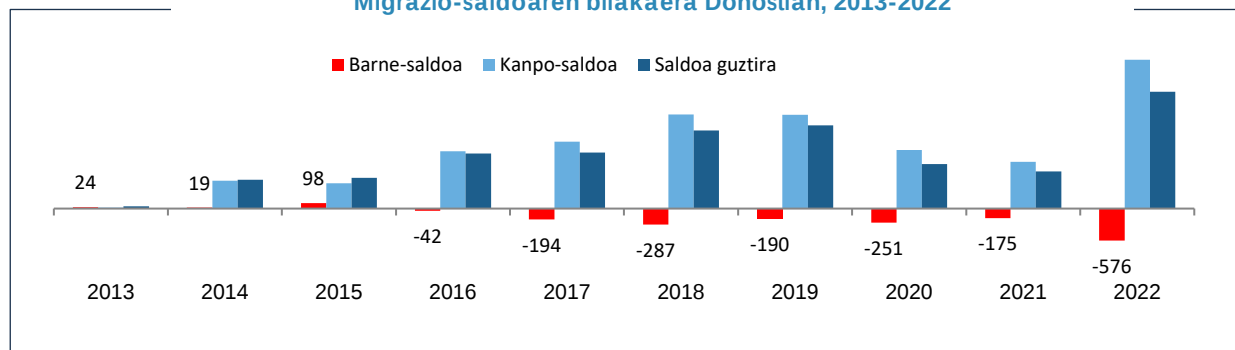
Migrazio-mugimenduen analisiak saldo positiboa erakusten du Donostian azken urteetan, bereziki handia 2022an. Saldo positibo hori Euskaditik kanpo iritsitako pertsonen ekarpenari esker izan da, barneko migrazio-saldoa negatiboa izan baita.

Barneko migrazio-saldoak Euskal Autonomia Erkidegoko udalerrien artean bizi diren pertsonen mugimenduak neurtzen ditu. EAEko beste udalerri batzuetatik udalerriara iristen diren pertsonen eta udalerri horretatik EAEko beste udalerri batzuetara irteten direnen arteko aldearen arabera kalkulatu da.

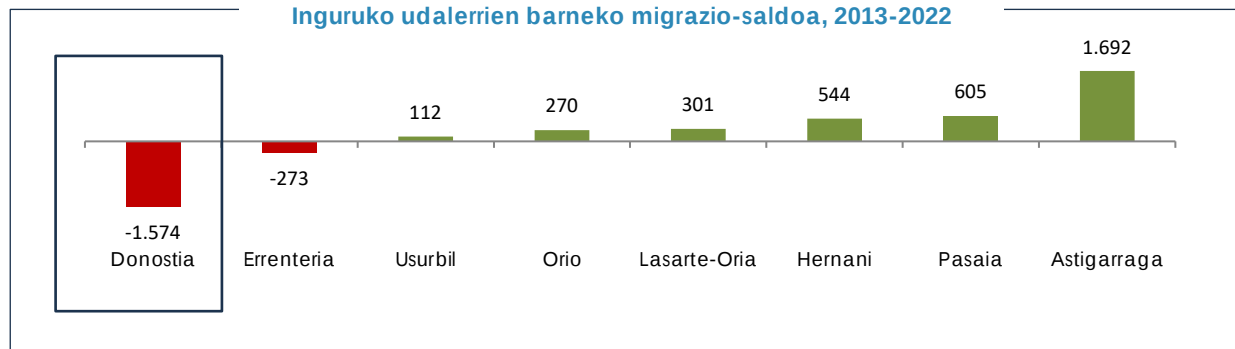
Azterketa horrek agerian uzten du Donostiak migrazio-saldo negatiboa izan duela Euskal Autonomia Erkidegoko eta, batez ere, Gipuzkoako hiriburuaren inguruko beste udalerri batzuen alde. Astigarraga da Donostiarekin muga egiten duten udalerrien hartzaile nagusia, eta azken hamar urteetan 1.692 pertsonako saldo positiboa izan du, Donostiak aldi berean izan duen saldo negatiboaren antzekoa (-1.574 pertsona).



Migrazio-saldoaren bilakaera Donostian, 2013-2022



Inguruko udalerrien barneko migrazio-saldoa, 2013-2022



Iturria: Migrazio Mugimenduen Estatistika, EUSTAT

Joera demografikoak

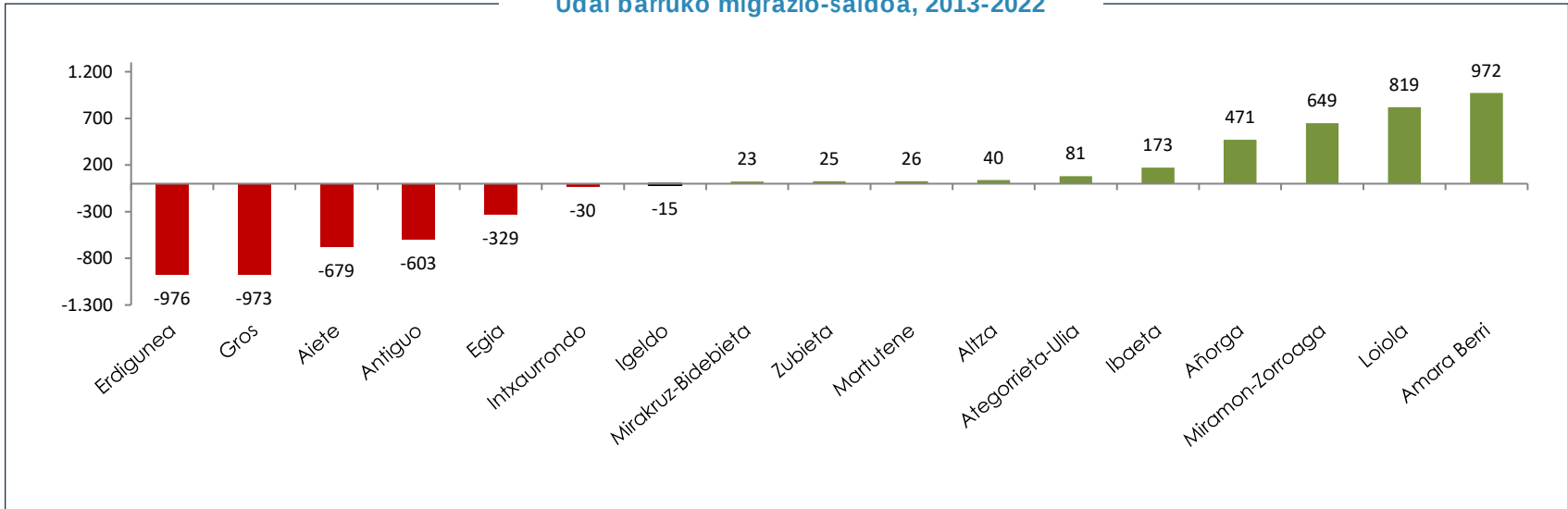
3.11. Migrazio-mugimenduak

Atal honetan udal barruko mugimenduak aztertzen dira. Azterketa honetan egiaztatu da udalerri barruan pertsonen mugimenduak izan direla, Donostian bizitokia zutenek auzoaz aldatu direlako.

Datuek agerian uzten dute zeintzuk izan diren hiri bereko beste auzo batzuetatik lekualdatzen diren auzoak. Hala, azken hamar urte hauetan, udalerri berean desplazatzen diren pertsonen auzo hartzaile nagusiak Amara Berri, Loiola, Miramon-Zorroaga eta Añorga izan dira.

Aitzitik, pertsona kopuru handi batek Erdialdeko, Groseko, Aieteko eta Antiguoko auzoak utzi ditu udalerriko beste auzo batzuetan bizitzeko.

Udal barruko migrazio-saldoa, 2013-2022



Iturria: Migrazio Mugimenduen Estatistika, EUSTAT



4

Azterketa sozioekonomikoa

4.1. Biztanleria jardueraren arabera

2023an, Donostian 123.139 pertsona daude afiliatuta Gizarte Segurantzari (urteko batez bestekoa) eta 6.626 langabe erregistratuta (2023ko abendua).

BJAren (Biztanleria jardueraren arabera) 2022ko Estatistikako datuen arabera, biztanleria landuna udalerriko biztanleria osoaren % 44,6 da, eta emakumeen kasuan (% 42,7) gizonen kasuan (% 46,6) baino txikiagoa da.

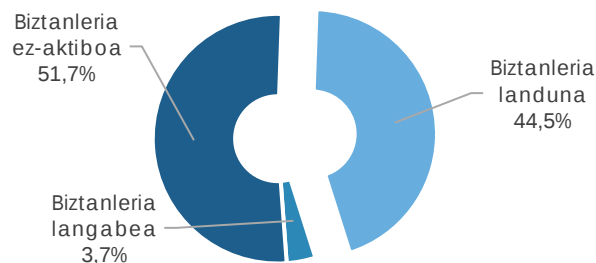
Langabezia-tasa % 7,7koa da (2022ko datua). Emakumeen langabezia-tasa gizonena baino handixeagoa da: % 8,2 eta % 7,2, hurrenez hurren.

Donostiako biztanleria jardueraren arabera, 2022

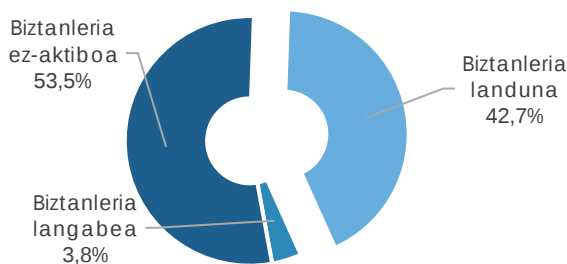
	Emakumeak	Gizonak	Guztira
Biztanleria landuna	41.080	39.889	85.500
Biztanleria langabea	3.689	3.089	6.787
Biztanleria ez-aktiboa	51.411	42.602	94.013
Guztira	96.189	85.500	181.679

Iturria: Eustat. Biztanleria jardueraren arabera (BJA).

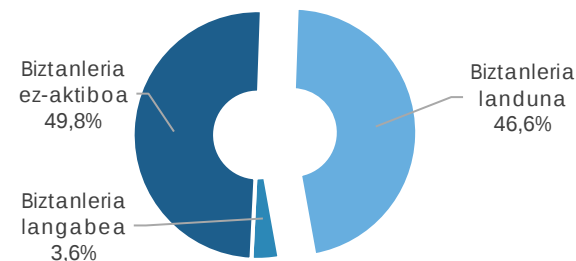
Biztanleriaren banaketa lan-egoeraren arabera, 2022



Emakumeen banaketa lan-egoeraren arabera, 2022



Gizonen banaketa lan-egoeraren arabera, 2022



Iturria: Eustat. Biztanleria jardueraren arabera (BJA).

4.1. Biztanleria jardueraren arabera

Auzoen arabera azterketa konparatiboari begira, eskuragarri dauden azken datuak 2021eko estatistikakoak dira.

Donostia-San Sebastian osorako langabezia-tasa % 9,5era igo zen 2021ean, Miramon-Zorroagako % 6,4 eta Mirakruz-Bidebietako % 11,9 artean.

Jarduerarik ezaren tasari dagokionez, % 52,7 da biztanleria osoarentzat. Jarduerarik ezaren tasa handiagoa ikusten da erdialdeko auzoetan, non adinekoren proportzioa handiagoa den. Zehazki, Zentroan (% 56,6) eta Grosen (% 56,1). Aldiz, jarduerarik ezaren tasa txikiena duten auzoak Aiete, Martutene eta Ibaeta dira, % 49,2 inguruko tasekin.

Lan merkatuaren datuak auzoka, 2021

Auzoa*	Gizonak			Emakumeak			Guztira			
	Landunak	Langabetuak	Ez-aktiboak	Landunak	Langabetuak	Ez-aktiboak	Landunak	Langabetuak	Ez-aktiboak	Guztira
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-Ulia	843	71	985	780	85	1.194	1.623	156	2.179	3.958
Erdigunea	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
Miramon-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
GUZTIRA	38.496	3.856	43.345	39.404	4.292	52.703	77.900	8.148	96.048	182.096

* Auzoen mailan eskuragarri dagoen azken datua 2021ekoa da.
Iturria: Eustat. Biztanleria jardueraren arabera (BJA).

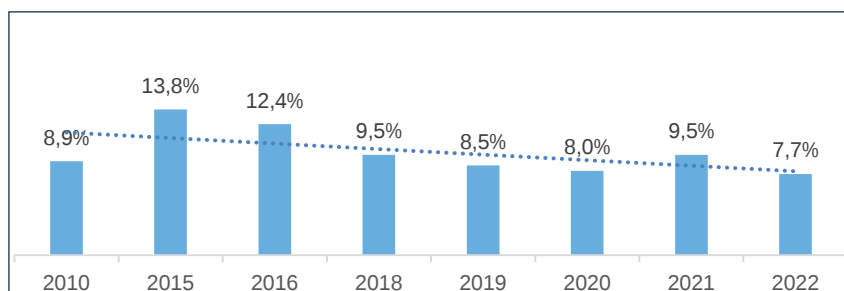
4.2. Langabezia-tasaren bilakaera

Langabezia-tasak azken urteetan izan duen bilakaera aztertuta, argi eta garbi ikusten da beheranzko joera izan duela 2015eko ekitaldiaz geroztik, 2021ean ikusitako igoera alde batera utzita.

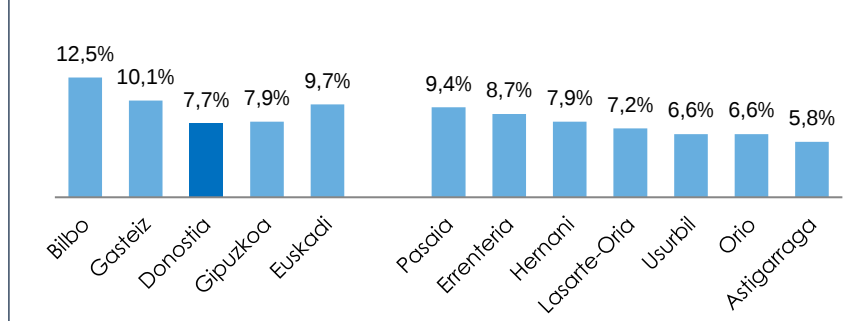
Bestalde, Donostian beste bi euskal hiriburuetan baino nabarmen txikiagoa da langabezia: Bilbon (% 12,5) eta Gasteizen (% 10,1).

Inguruko udalerriei dagokienez, Pasaia eta Errenteriak dituzte langabezia-tasa handienak, % 9,4 eta % 8,7, hurrenez hurren.

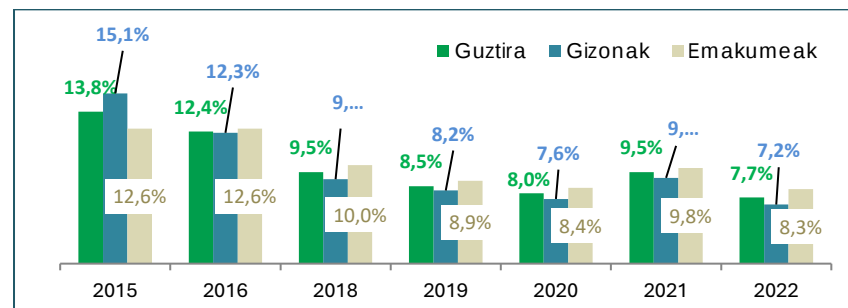
Langabezia-tasaren bilakaera Donostian 2010-2022



Langabezia-tasa udalerrien arabera, 2022



Langabezia-tasaren bilakaera Donostian, sexuaren arabera



Iturria: Eustat. Biztanleria jardueraren arabera (BJA).



4.3. Batez besteko familia-errenta eta errenta pertsonal erabilgarria

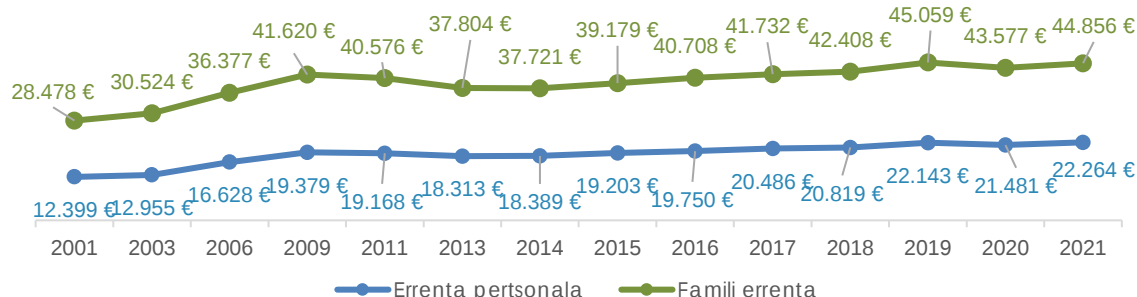
Eskuragarri dauden azken datuak erreferentziatzat hartuta (2021), Donostian eskura dagoen batez besteko familia-errenta 44.856 eurokoa da, batez beste Gipuzkoa osokoa eta Donostialdekoa baino handiagoa.

Donostiako biztanleen batez besteko errenta pertsonala 22.264 eurokoa da, EAEko batez bestekoaren antzekoa eta Gipuzkoako batez bestekoaren gainetik. Sexuaren arabera, analisiak alde handia erakusten du emakumeen eta gizonen artean. Hala, udalerriko emakumeen batez besteko errenta pertsonala 19.053 eurokoa da, gizonen batez bestekoa (25.979 €) baino % 27 txikiagoa.

Donostiako herritarren errenta erabilgarriaren maila EAEko gainerako hiriburuena baino handiagoa da.



Pertsonen eta familien batez besteko errentaren bilakaera Donostian, 2001-2021



Pertsonen eta familien batez besteko errenta Donostian, sexuaren arabera, 2021



Iturria: Eustat. Familia-errentaren eta errenta pertsonalaren estatistika

Azterketa sozioekonomikoa

Donostiako familien eta inguruko udalerrien batez besteko errenta erabilgarriaren azterketa konparatiboari erreparatuz gero, inguruko udalerriz guztiek, EAEko beste bi hiriburuek eta Gipuzkoa eta Euskadi osoak baino batez besteko errenta handiagoa dutela ikus daiteke.

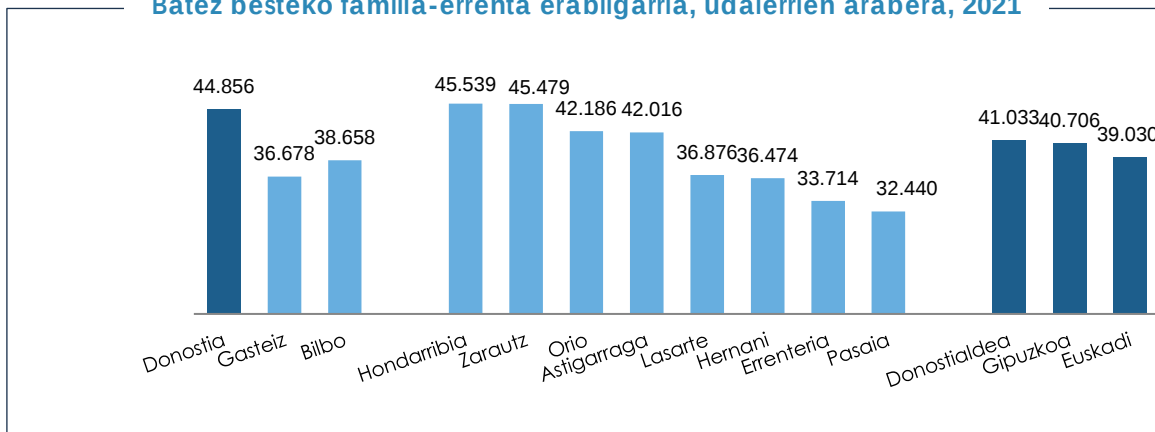
Donostiako batez besteko errentatik gertuen dauden inguruko udalerrak Astigarraga (42.016 €) eta Orio (42.186 €) dira. Familia-errentak zertxobait handiagoak dira Zarautzen eta Hondarribian.

Hurbilketa hori progresiboa izan da azken 20 urteetan. Hala, 2001ean, Donostiako batez besteko errenta erabilgarria Astigarragakoa baino % 16 handiagoa zen, eta 2021ean, berriz, % 6 handiagoa.

Horri dagokionez, azken urteetan ikusitako bizitegi-mugimenduak nabarmendu behar dira, Astigarraga izan baita Donostiatik etorritako gazteen hartzailer nagusietako bat.

4.3. Batez besteko familia-errenta eta errenta pertsonal erabilgarria

Batez besteko familia-errenta erabilgarria, udalerrien arabera, 2021



Iturria: Eustat. Familia-errentaren eta errenta pertsonalaren estatistika

Eskura dagoen batez besteko familia-errentaren bilakaera, eremu geografikoen arabera

Udalerririk	2001	2009	2017	2021
Donostia	28.478	41.620	41.732	44.856
Bilbo	24.999	36.383	35.349	38.658
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

Iturria: Eustat. Familia-errentaren eta errenta pertsonalaren estatistika

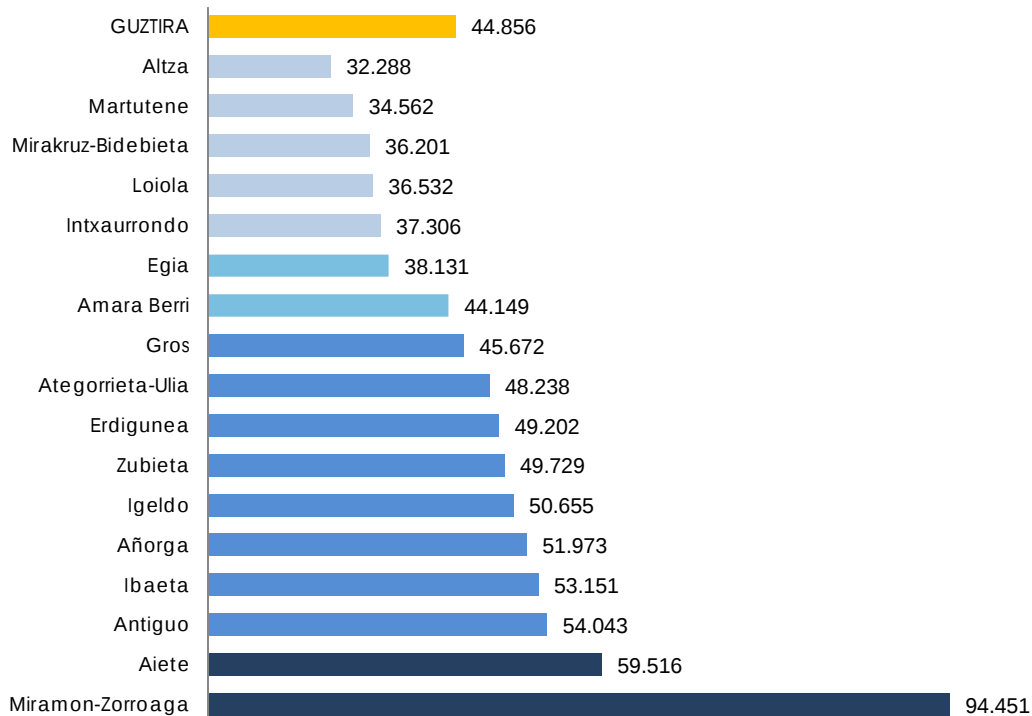
Azterketa sozioekonomikoa

4.3. Batez besteko familia-errenta eta errenta pertsonal erabilgarria

Familia-errenta erabilgarria auzoka aztertuz gero, alde handiak daude. Errenta erabilgarri baxuena duen auzoa Altza da (32.288 €); beste muturrean, berriz, Miramon-Zorroaga auzoa dago, eta batez besteko familia-errenta erabilgarria 94.451 €koa da, hau da, udalerri osoaren batez bestekoaren bikoitza baino gehiago.

Guztira 7 auzo dira batez bestekoaren azpitik daudenak, eta 11 dira Donostiako batez bestekoaren gainetik daudenak. Amara Berri da udalerriko batez bestekora gehien hurbiltzen den auzoa (44.419 €), eta, gainera, biztanle gehien biltzen dituen auzoa da.

Batez besteko familia-errenta erabilgarria auzoka, 2021



Auzoa	Familiaren batez besteko errenta erabilgarria
Aiete	59.516
Altza	32.288
Amara Berri	44.149
Antiguo	54.043
Añorga	51.973
Ategorrieta-Ulia	48.238
Erdigunea	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
Miramon-Zorroaga	94.451
Zubieta	49.729
GUZTIRA	44.856

Iturria: Eustat. Familia-errentaren eta errenta pertsonalaren estatistika



5

Etxebizitza-beharrak eta -eskaria

Etxebizitza-beharrak eta -eskaria

5.1. Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta

Eusko Jaurlaritzak 2023an egindako Etxebizitza Premiari eta Eskariari buruzko Inkesta oinarri hartuta, Donostian 7.952 familiak adierazi dute etxebizitza nagusia aldatu behar dutela. Hori udalerriko familien % 10 da.

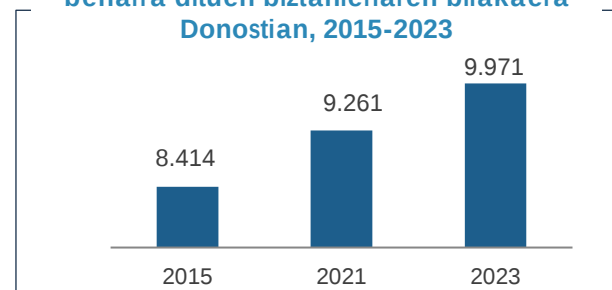
Birgaitzeko beharra Donostiako familien % 13tan kokatzen da: 9.162 familiak baieztatu dute beren etxebizitza nagusian birgaitze-jarduerak egin behar dituztela.

Lehenengo etxebizitza eskuratzeko beharrari dagokionez, Donostiako **18-44 urteko 14.008 pertsonak** adierazi dute **etxebizitza eskuratzeko beharra dutela**. Hala ere, 9.971 pertsonak soilik adierazi dute diru-sarrera propioak dituztela, eta 8.154 pertsona oraindik ez dira emantzipatu familia-etxetik.

Etxebizitza aldatzeko eta birgaitzeko beharraren bilakaera Donostian, 2015-2023

	2015		2021		2023	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Aldatzeko beharra	5.240	7,3	8.343	%10,8	7.952	%10,1
Birgaitzeko beharra	7.605	10,7	10.043	%12,9	9.162	%11,6

Diru-sarrerak eta etxebizitza eskuratzeko beharra dituen biztanleriaren bilakaera Donostian, 2015-2023



Donostian etxebizitza bat eskuratzeko beharra duten biztanleak 2023

	Diru-sarrera edo errenta propioen batekin			Diru-sarrerarik gabe	Guztira, premiarekin
	Diru-sarrera nahikoak dituztenak	Diru-sarrera eskasak edo irregularrak dituztenak	Guztira, diru-sarrerekin		
Sartzeko beharra dutenak, guztira	2.514	7.457	9.971	4.037	14.008
18-44 urte bitarteko emantzipatu gabeko pertsonak	1.698	6.456	8.154	3.702	11.856

Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxebizitza Beharrei eta Eskariei buruzko Inkesta

Etxebizitza-beharrak eta -eskaria

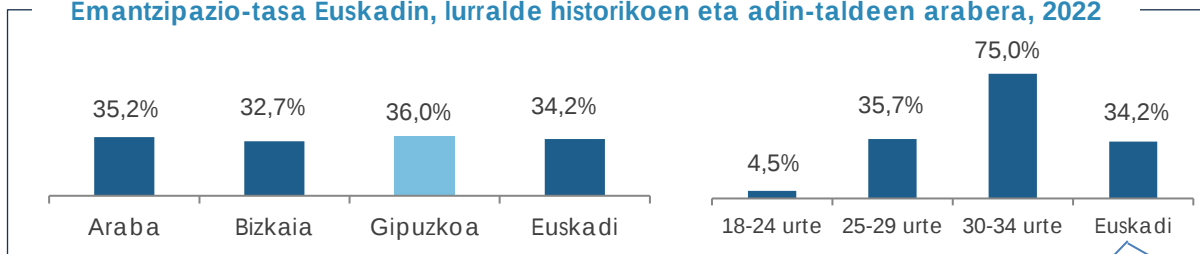
5.2. Gazteen emantzipazio-tasa

Gipuzkoako 18 eta 34 urte arteko pertsonen emantzipazio-tasa (Gazteen Euskal Behatokiak argitaratua 2022an) % 36koa da (% 34,2 Euskadin). Gazteen emantzipazio-indizea handiagoa da emakumeen artean (% 37,6) gizonen artean baino (% 30,9).

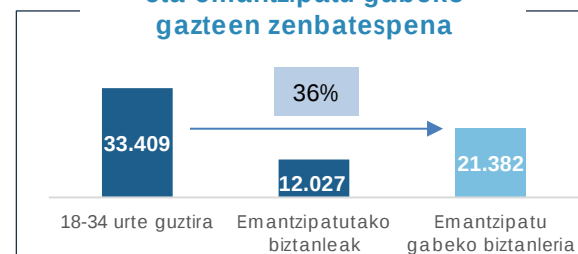
Donostian, 18 eta 34 urte bitarteko 33.409 pertsona bizi dira. Zenbatespen bat egin da Gipuzkoa osoko emantzipazio-tasatik abiatuta eta Donostiari aplikatuta. Kalkulu horren arabera, 21.382 pertsona bizi dira oraindik familiaren etxean.

Emantzipatzeko batez besteko adina ia ez da aldatu azken 15 urteetan Euskadin, Gazteen Euskal Behatokiaren datuen arabera. 2022an, adin hori 29,3 urtekoa da.

Emantzipazio-tasa Euskadin, lurralde historikoen eta adin-taldearen arabera, 2022

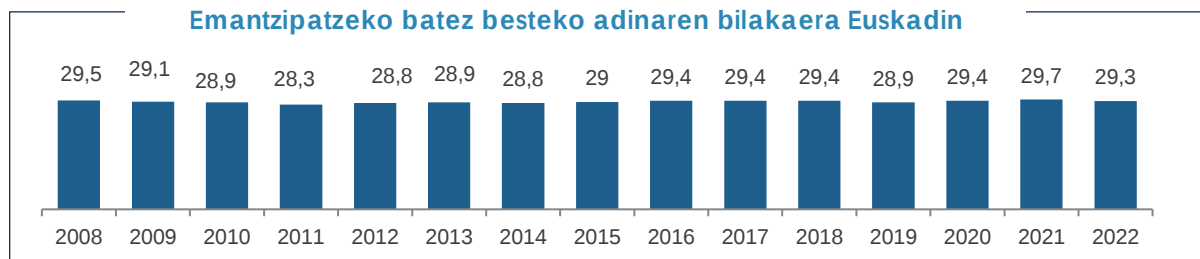


Donostiako emantzipatutako eta emantzipatu gabeko gazteen zenbatespena



30,9% Gizonak
37,6% Emakumeak

Emantzipatzeko batez besteko adinaren bilakaera Euskadin



Iturria: Gazteen Euskal Behatokia



Etxebizitza-beharrak eta -eskaria

5.3. Etxebideren etxebizitza babestuen erregistroa

Etxebidek, Euskadiko etxebizitza babestuen eskatzaileen erregistroak, Donostian **13.492** etxebizitza babestu **eskaera** zenbatu ditu 2023an. Eskaera horietatik, **8.885** (gutzizkoaren % 65,8) Donostian erroldatutako biztanleei dagozkie, eta gainerako 4.607 eskaerak (% 34,2) beste herri batzuetan bizi diren baina Gipuzkoako hiriburuan etxebizitza bat eskatzen duten biztanleei dagozkie.

Eskatzaileen erregistroak, 2013tik, alokairu-erregimenaren eta erosketa-erregimenaren artean aukeratzera behartzen du. Erroldatutako biztanleak kontuan hartuta, ikusten da gehienek alokairuaren alde egiten dutela (gutzizkoaren % 72,2), eta % 27,8k, berriz, erosteko etxebizitza bat eskatzen dute.

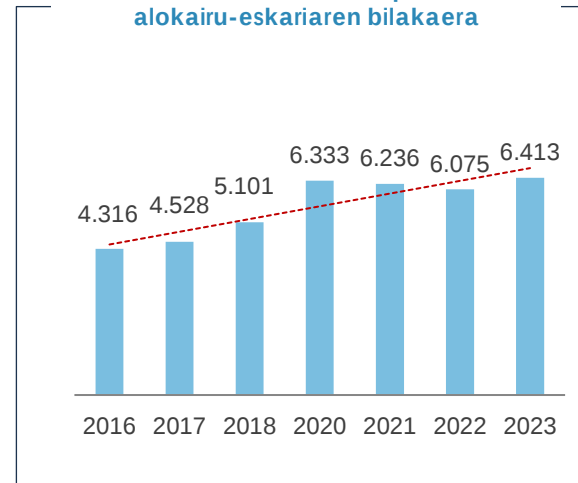
Donostian erroldatutako pertsonen alokairu-erregimeneko etxebizitza baten eskaeran arreta jarrita, eskatzaileen kopurua **6.413 espedientera** igo da 2023an. Bolumen hori pixkanaka handituz joan da azken hamarkadan, baina azken lau urteetan egonkortasuna erakutsi du.

Etxebizitza babestuaren eskariaren bilakaera Donostian 2013-2023

	2013	2014	2016	2017	2018	2020	2021	2022	2023
Erroldatutako pertsonak									
Alokairua	5.346	4.029	4.316	4.528	5.101	6.333	6.236	6.075	6.413
Erosketa	5.563	2.335	1.618	1.657	1.997	2.633	2.579	2.373	2.472
Guztira	10.909	6.364	5.934	6.185	7.098	8.966	8.815	8.448	8.885
Erroldatu gabeko pertsonak									
Alokairua	1.188	1.236	1.558	1.677	2.056	2.537	2.650	2.623	2.913
Erosketa	747	557	575	623	914	1.341	1.524	1.477	1.694
Guztira	1.935	1.793	2.133	2.300	2.970	3.878	4.174	4.100	4.607
Eskaria guztira									
Alokairua	6.534	5.265	5.874	6.205	7.157	8.870	8.886	8.698	9.326
Erosketa	6.310	2.892	2.193	2.280	2.911	3.974	4.103	3.850	4.166
Guztira	12.844	8.157	8.067	8.485	10.068	12.844	12.989	12.548	13.492

Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia

Donostian erroldatutako pertsonen alokairu-eskariaren bilakaera



Etxebizitza-beharrak eta -eskaria

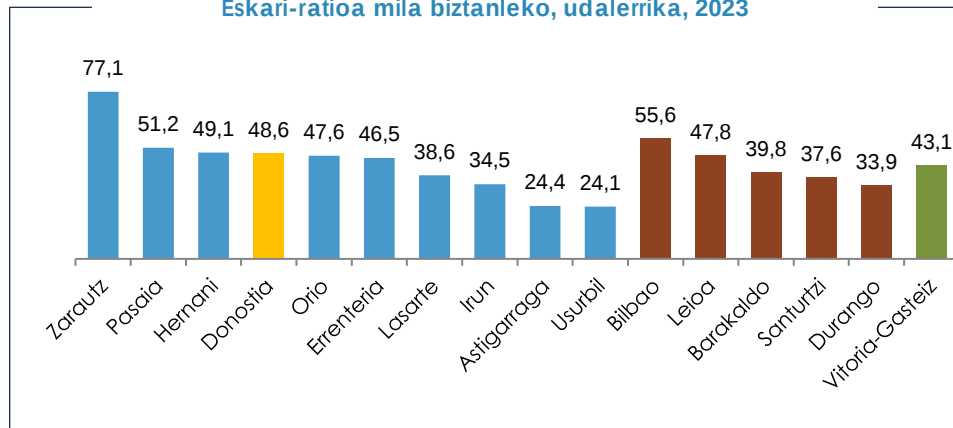
5.3. Etxebideren etxebizitza babestuen erregistroa

Donostian mila biztanleko etxebizitza babestua eskatu duten pertsonen ratioa milako 48,6koa da, inguruko udalerri gehienetan ikusitakoaren antzeko balioa, hala nola Hernanin (milako 47,6) edo Erreterian (milako 46,5). Donostiatik gertuen dagoen udalerria Pasaia da (51,2 milako), eta Astigarragak eta Usurbilek balio nabarmen txikiagoak dituzte (24 eskatzaile mila biztanleko).

Zarautz da ratorik handiena duen Euskadiko udalerria (milako 77,1), baina, grafikoan ikus daitekeenez, alokairu babestuaren eskaera txikiena duen udalerria da (% 30,4), eta Donostiakoa, berriz, % 77,2. Beste muturrean Irun dago, hirian erroldatutako etxebizitza babestua eskatzen duen biztanleriaren % 85,6k alokairuko etxebizitza nahi baitu.

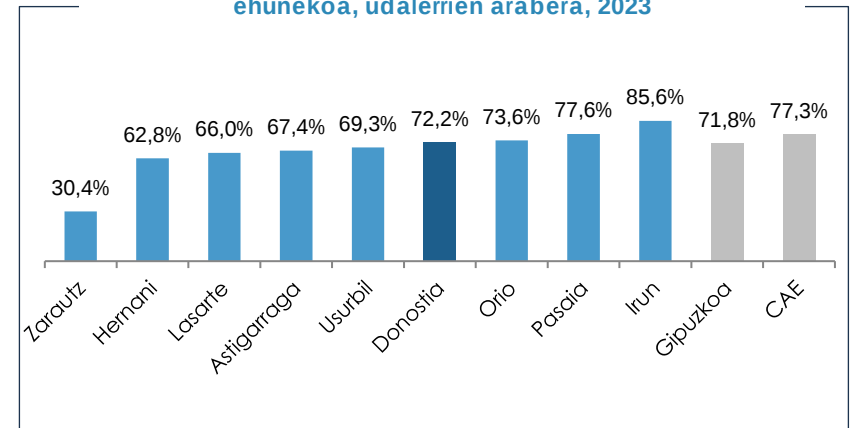
Donostiatik gertu dauden udalerrietan erroldatutako pertsonen ere alokairu-erregimenaren alde egiten dute: proportzio handiena Pasaian dago (% 77,6), eta txikiena Hernanin (% 62,8).

Eskari-ratioa mila biztanleko, udalerrika, 2023



Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia

Erroldatutako pertsonen alokairuko etxebizitzaren eskariaren ehunekoa, udalerrien arabera, 2023



Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza

Etxebizitza-beharrak eta -eskaria

5.3. Etxebideren etxebizitza babestuen erregistroa

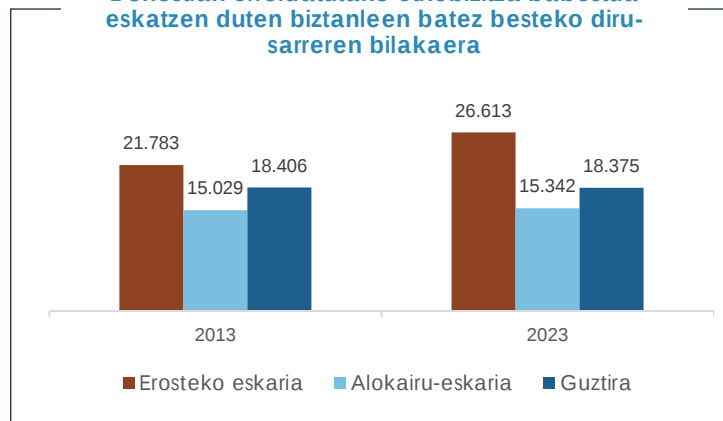
Etxebizitza babestuaren eskariaren diru-sarreraren maila, erosteko edo alokatzeko aukeraren arabera, nabarmen aldatzen da. Donostian errolatuta dauden eta erosketa-erregimeneko etxebizitza eskatzen duten pertsonen batez besteko diru-sarrera haztatuak 26.613 € dira urtean, eta 15.342 € alokairua eskatzen dutenenak.

Bilakaerari erreparatuta, erosketa-erregimena eskatzen duten pertsonen batez besteko diru-sarrerak batez beste % 18 igo dira azken hamar urteetan. Aldi berean, alokairuko eskariaren batez besteko diru-sarrerak egonkor mantendu dira (+% 2, 2013. urtearekin alderatuta).

Inguruko beste udalerrri batzuekin alderatuta, alde batzuk ikusten dira erosketa-eskariaren diru-sarreraren batez bestekoaren arabera: 28.035 € Orion eta 24.695 € Erreterian (Donostiako batez bestekoa baino % 7 txikiagoa).

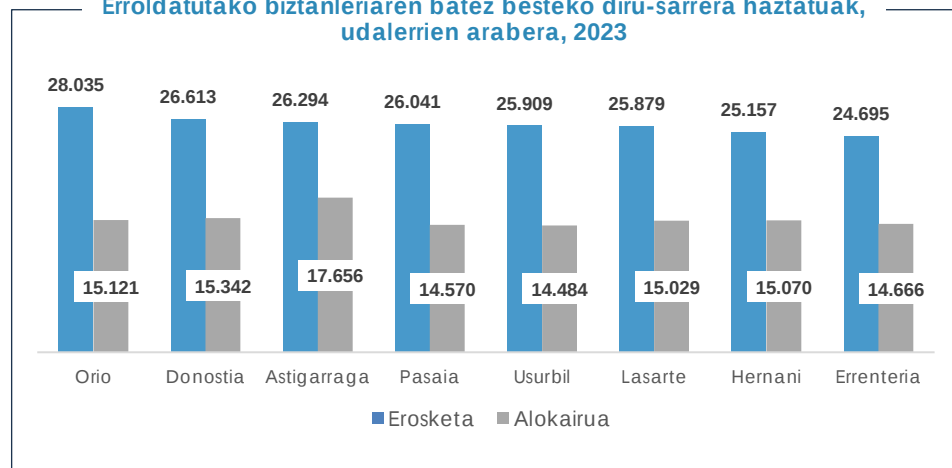
Alokairu-erregimeneko eskariari dagokionez, alde txikiagoak ikusten dira: batez bestekoak 14.600 € eta 15.300 € artekoak dira urtean, Astigarragan izan ezik, 17.656 €-ko batez bestekoa baitu (Donostiako batez bestekoa baino % 15 handiagoa).

Donostian errolatutako etxebizitza babestua eskatzen duten biztanleen batez besteko diru-sarreraren bilakaera



Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia

Errolatutako biztanleriaren batez besteko diru-sarrera haztatuak, udalerrien arabera, 2023



Etxebizitza-beharrak eta -eskaria

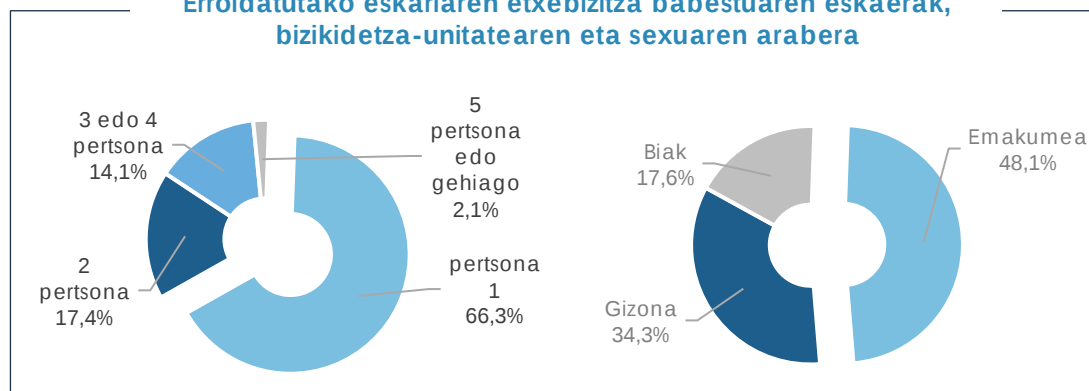
Etxebizitza babestuaren eskatzaileen kupoak kontuan hartuta, Donostian erroldatutako pertsonen eskariaren erdia kupo orokorrari dagokio; laurden bat 35 urte arteko pertsonen kupoari dagokio (gutzizkoaren % 24). Bestalde, eskariaren % 22,1ek (1.963 eskaera) etxebizitza-premia bereziak ditu, eta 131 espediente (% 1,5) etxebizitza egokituaren kupoan sartuta daude, eta 191 espediente (% 2,1) Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboan.

Bizikidetza-unitatearen tamainari dagokionez, espedienteen bi heren pertsona bakarrari dagozkio, eta proportzio hori handiagoa da erosteko eskaeretan alokairukoetan baino (% 74,8 eta % 63, hurrenez hurren).

Eskaera-espedienteen % 16,2 3 kide edo gehiagoko bizikidetza-unitateei dagokie (1.446 espediente).

Egiaztatu da kide gehien dituzten bizikidetza-unitateek alokairu-erregimenaren alde egiten dutela gehien.

Erroldatutako eskariaren etxebizitza babestuaren eskaerak, bizikidetza-unitatearen eta sexuaren arabera



Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia

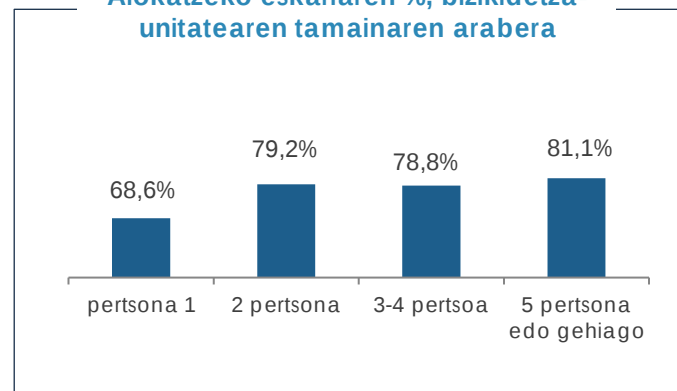
5.3. Etxebideren etxebizitza babestuen erregistroa

Erroldatutako eskariaren etxebizitza babestuaren eskaerak kupoaren arabera, 2023

	Zbkoa.	%
Etxebizitza egokitua	131	%1,5
DSV	191	%2,1
36 urtetik beherakoak	2.133	%24,0
Etxebizitza-premia berezia*	1.963	%22,1
Orokorra	4.467	%50,3
Eskaria guztira	8.885	%100,0

*Etxebizitza-premia berezia: titularretako bat gutxienez honako kolektibo hauetako kide denean: adimen- eta garapen-desgaitasuna duten pertsonak eta gaixotasun mentala duten pertsonak, guraso bakarreko familiak, genero-indarkeriaren biktimak, legez dibortziatuak edo bananduak, ohiko etxebizitzaren jabetza gerora sortutako ordaintzeko ezintasunagatik galdu duten pertsonak, 70 urtetik gorakoak eta 30 urtetik beherakoak.

Alokatzeko eskariaren %, bizikidetza-unitatearen tamainaren arabera



Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza



6

Etxebizitza-parkea eta bere ezaugarriak

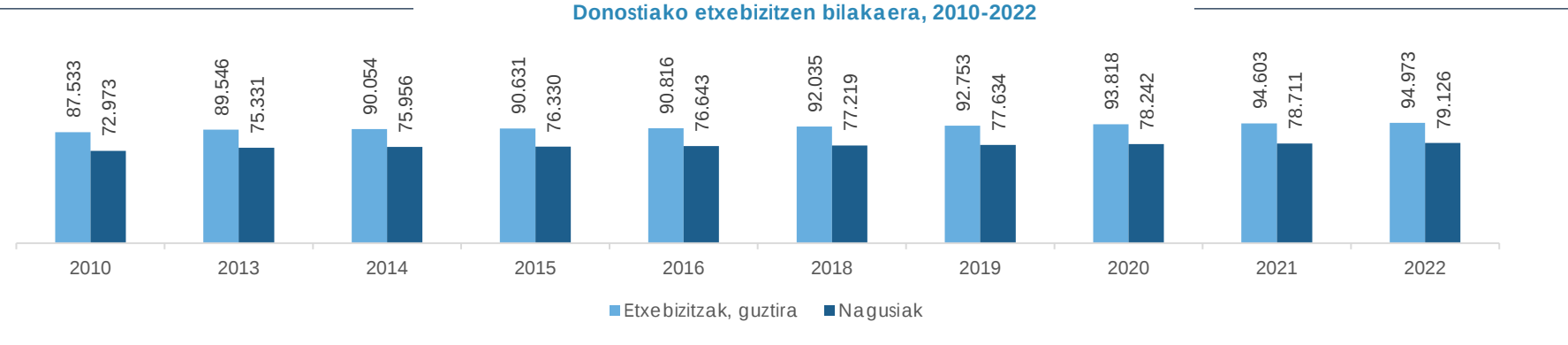
Etxebizitza-parkea eta bere ezaugarriak

6.1. Etxebizitza-parkearen bilakaera

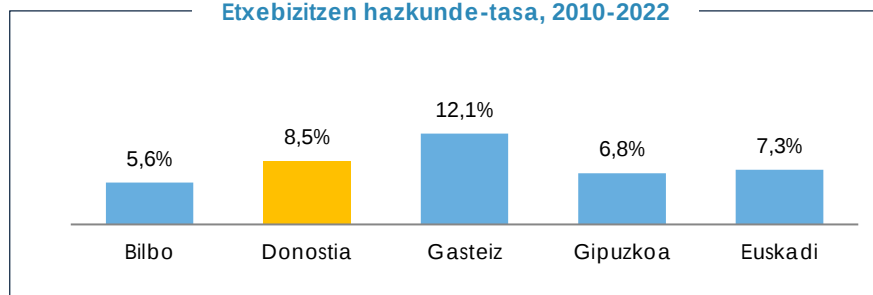
Etxebizitzaren Udal Estatistikari jarraiki, familia-etxebizitzaren parkea, Donostian, guztira, 94.973 etxebizitza zenbatu dira 2022an. Etxebizitza nagusiak etxebizitzaren % 83 dira (79.126), Gipuzkoakoaren antzeko proportzioa (% 85).

2010etik 2022ra bitartean, etxebizitza-parkeak % 8ko hazkundera izan du. Udalerriko etxebizitzaren hazkundera Gipuzkoako batez bestekoa (+%6,8) baino zertxobait handiagoa da. Era berean, EAEko beste bi hiriburuekiko alderaketak agerian uzten du hazkunde askoz handiagoa izan dela Gasteizen (+%12), baina txikiagoa Bilbon (+%5,6).

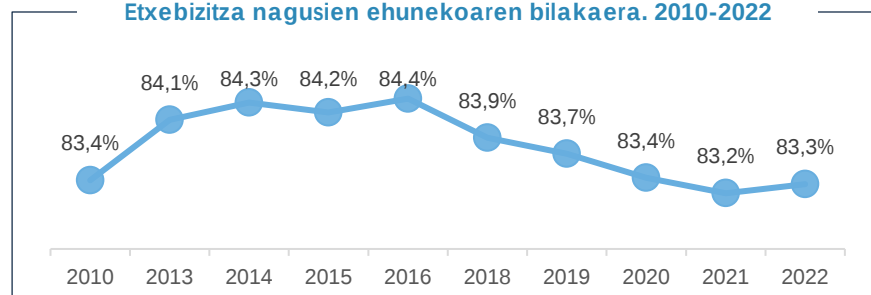
Donostiako etxebizitzaren bilakaera, 2010-2022



Etxebizitzaren hazkunde-tasa, 2010-2022



Etxebizitza nagusien ehunekoaren bilakaera. 2010-2022



Iturria: Eustat. Etxebizitzaren Udal Estatistika.

Etxebizitza-parkea eta bere ezaugarriak

6.2. Etxebizitza nagusiak eta ez-nagusiak

Donostian, **nagusiak ez diren 15.847 etxebizitza** zenbatu dira (bigarren mailakoak edo hutsik daudenak). Bigarren etxebizitzaren proportzioa 2016an erregistratutako % 15,6 eta 2022an erregistratutako % 16,7 artean mugitzen da. Etxebizitza ez-nagusiaren proportzioa inguruko udalerrietan erregistratutakoa baino handiagoa da, Orion izan ezik, etxebizitza ez-nagusien bolumen handia baitu (% 20,8).

Donostiako etxebizitza ez-nagusien bilakaera, 2010-2022

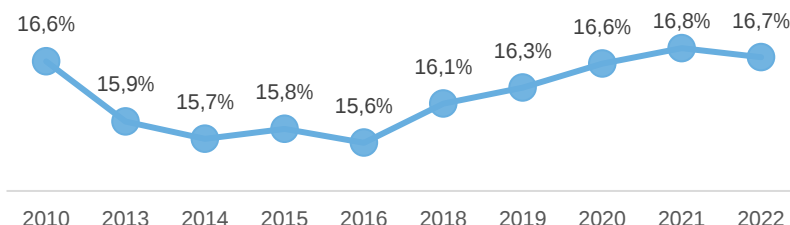


Inguruko udalerrietako etxebizitza nagusiak eta ez-nagusiak, 2022

	Etxebizitza nagusiak	Etxebizitza ez-nagusiak
Deba	72,2%	27,8%
Hondarribia	77,8%	22,2%
Orio	79,20%	20,80%
Zarautz	79,70%	20,3%
Donostia	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%

Iturria: Eustat. Etxebizitzaren Udak Estatistika.

Etxebizitza ez-nagusien ehunekoaren bilakaera, 2010-2022



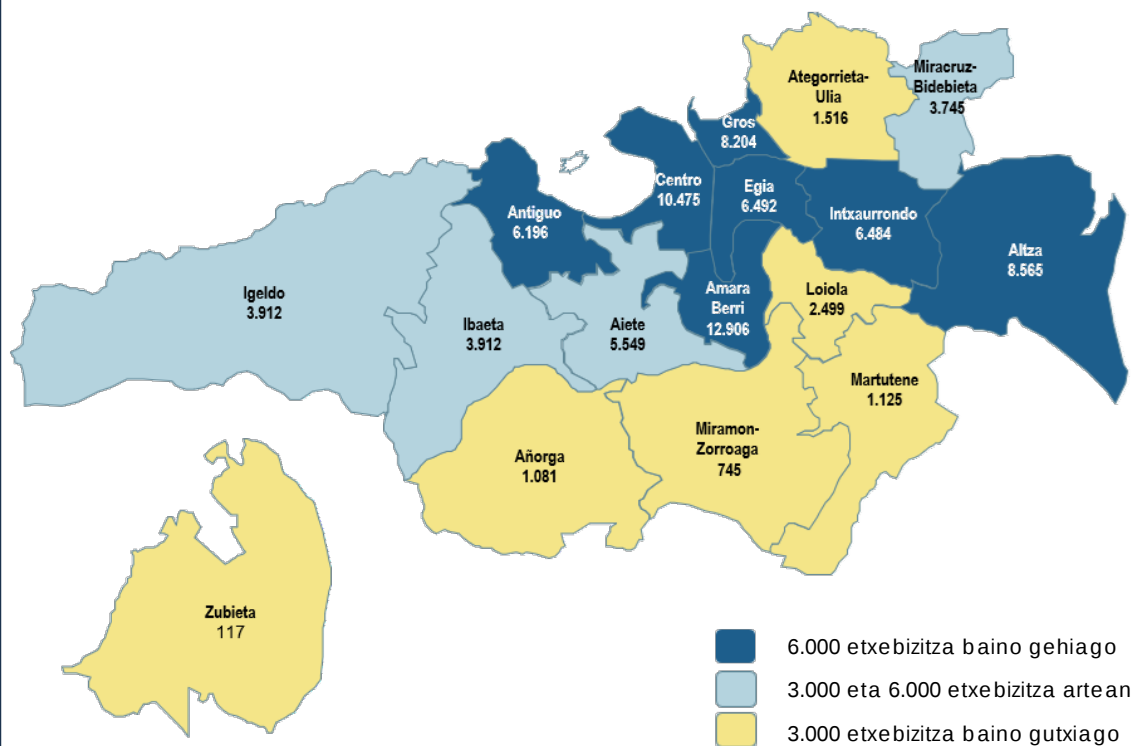
Etxebizitza-parkea eta bere ezaugarriak

6.2. Etxebizitza nagusiak eta ez-nagusiak

Udalak emandako datuak erreferentziatzat hartuta, 80.004 etxebizitzatan pertsonaren bat dago errolatuta.

Errolatutako etxebizitzaren bolumen handiena duten auzoak Amara Berri (12.906 etxebizitza), Erdialdea (10.475 etxebizitza), Altza (8.565 etxebizitza) eta Gros (8.204 etxebizitza) dira.

Donostian bizi diren etxebizitzak (errolatuta daudenak), 2023



Auzoa	Jendea bizi den etxebizitzaren kopurua	%
Amara Berri	12.906	%16,10
Erdigunea	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
Miramon-Zorroaga	745	%0,90
Igeldo	394	%0,50
Zubieta	117	%0,10
GUZTIRA	80.004	%100,0

Iturria: Etxebizitzaren udal-errola. Donostiako Udala

Etxebizitza-parkea eta bere ezaugarriak

6.3. Etxebizitza hutsak

Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saileko Estatistika Organo Espezifikoak egindako Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkestaren (EUV) informazioa erreferentziazat hartuta, Donostian 6.501 etxebizitza ez nagusi daude; 4.392 sasoiko etxebizitzak dira, eta 2.109 jenderik gabekoak.

Donostiako jenderik gabeko etxebizitzaren proportzioa **etxebizitza nagusien parkearen % 2,2 da**, eta ehuneko hori Euskadiko (% 4) eta Bilboko (% 4,4) batez bestekoaren azpitik dago.

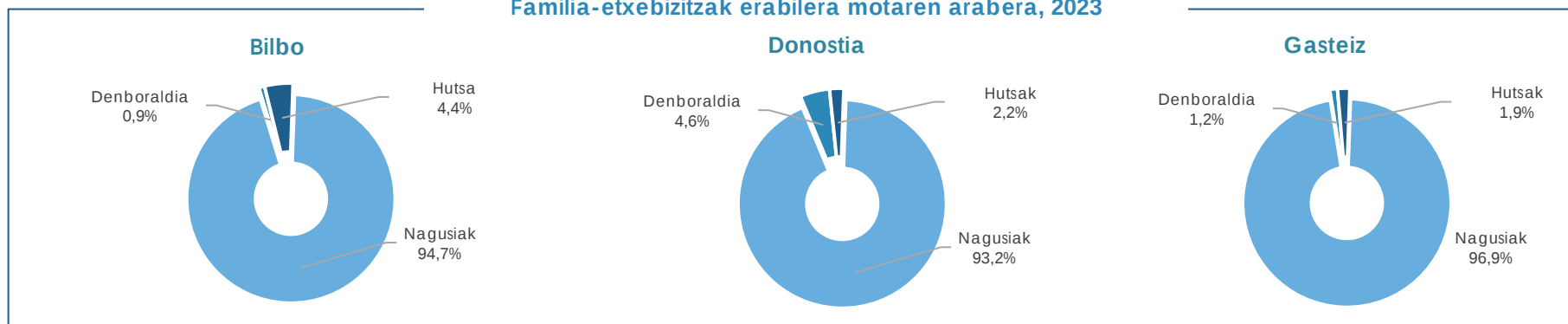
Donostia nabarmentzen da sasoiko etxebizitzaren ehunekoa (% 4,6) handiagoa delako Gasteizen eta Bilbon baino.

Jenderik gabeko 2.109 etxebizitzetatik 1.693 higiezin merkatuan kudeagarritzat jotzen dira; hau da, merkatuan eskaintzan ez dauden jenderik gabeko etxebizitzak: ez salmentan, ez alokairuan. Kopuru hori 1.481 etxebizitzara murritzen da, baldin eta lan, hezkuntza, osasun, mendekotasun edo gizarte-larrialdiko arrazoiengatik etxetik aldatutako etxebizitzak alde batera uzten badira.

Jenderik gabeko familia-etxebizitzak, 2023

	Jenderik gabeko etxebizitzak	Jenderik gabeko etxebizitzaren gaineko %	Etxebizitza kudeagarria	Etxebizitza kudeagarria, lekualdaketak izan ezik
Bilbo	7.253	%4,4	5.093	4.290
Donostia	2.109	%2,2	1.693	1.481
Gasteiz	2.262	%1,9	1.240	1.063
Euskadi	43.053	%4,0	31.371	25.450

Familia-etxebizitzak erabileraren arabera, 2023



Iturria: Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta (EUV), 2023. Eusko Jaurlaritza

Etxebizitza-parkea eta bere ezaugarriak

Donostiako etxebizitza-parkearen batez besteko antzinatasuna 53 urtekoa da 2022an, batez beste Gipuzkoa osoan (48,4 urte) eta inguruko udalerrietan erregistratutakoa baino handiagoa, Pasaian izan ezik (57 urte).

Donostiako etxebizitzaren batez besteko tamaina 85 m²-koa da 2022an, Gipuzkoan erregistratutakoaren antzekoa (87 m²). Udalerririk mugakideetan, batzuek neurri handixeagoak dituzte (Astigarraga, Orio edo Usurbil). Beste batzuetan, Erreterian edo Pasaian esaterako, etxebizitzak txikiagoak dira.

Inguruko etxebizitzaren antzinatasuna eta batez besteko azalera, 2022

	Batez besteko antzinatasuna (urteak)	Batez besteko azalera erabilgarria (m ²)
Astigarraga	29,3	89,3
Donostia	53,1	85,3
Erreteria	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

Iturria: Eustat. Etxebizitzaren Udal Estatistika.

6.4. Etxebizitzak, tamainaren eta antzinatasunaren arabera

Donostiako etxebizitzaren banaketa, auzoen tamainaren arabera, 2022

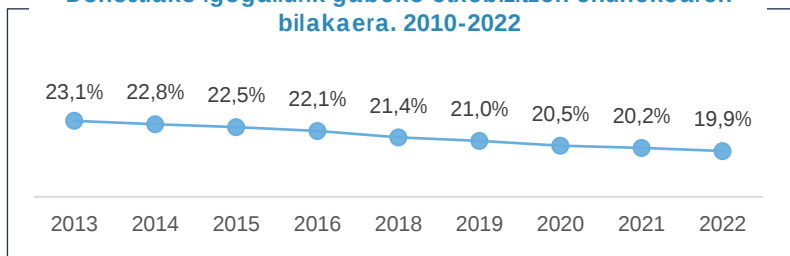
Auzoa	60 m ² arte	61-90 m ²	91 m ² eta gehiago	Guztira
Aiete	% 12,6	% 68,4	% 131,8	% 100,0
Altza	% 20,9	% 71,6	% 7,5	% 100,0
Amara Berri	% 16,8	% 55,5	% 27,7	% 100,0
Antiguo	% 19,4	% 46,6	% 34,1	% 100,0
Añorga	% 4,8	% 73,6	% 21,6	% 100,0
Ategorrieta-Ulía	% 21,9	% 47,1	% 31,0	% 100,0
Erdigunea	% 22,7	% 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
Intxaurrondo	% 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
GUZTIRA	% 21,0	% 52,3	% 26,6	% 100,0

Etxebizitza-parkea eta bere ezaugarriak

Donostiako etxebizitzaren % 19k ez du igogailurik. Igogailurik gabeko etxebizitza-eraikinen proportzioak beheranzko joera argia du hirian.

Igogailurik gabeko etxebizitzaren proportzioa handiagoa da Hernanin, Orion, Pasaian edo Usurbilen.

Donostiako igogailurik gabeko etxebizitzaren ehunekoaren bilakaera. 2010-2022



Inguruko udalerrietako igogailurik gabeko etxebizitzaren %, 2022

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

Iturria: Eustat. Etxebizitzaren Udaltzategia.

6.5. Etxebizitzak igogailuaren erabilgarritasunaren arabera

Donostiako igogailudun eta igogailurik gabeko etxebizitzaren banaketa auzoen arabera, 2022

Auzoa	Igogailuarekin	Igogailurik gabe	Etxebizitzak guztira
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
Erdigunea	% 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
Intxaurrondo	% 59,6	% 40,4	% 100,0
Loiola	% 86,0	% 14,0	% 100,0
Martutene	% 44,9	% 55,1	% 100,0
Miracruz-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
GUZTIRA	% 80,1	% 19,9	% 100,0

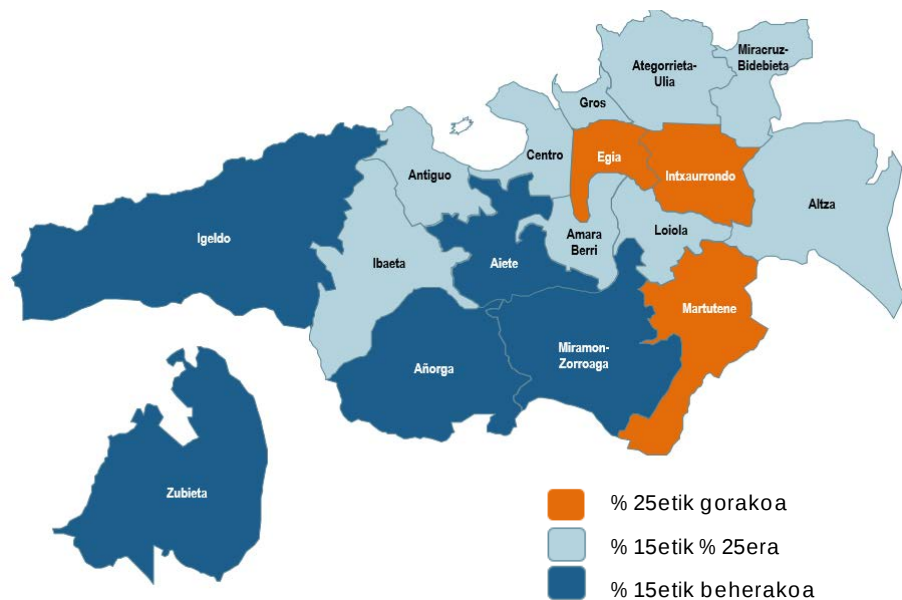
Etxebizitza-parkea eta bere ezaugarriak

6.5. Etxebizitzak igogailuaren erabilgarritasunaren arabera

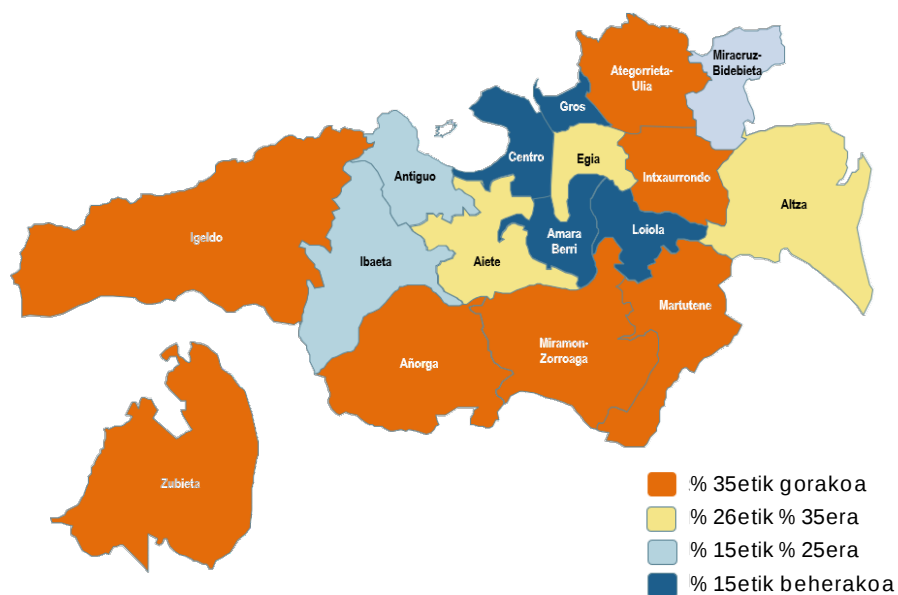
Intxaurren (% 31), Martutene (% 30) eta Egia (% 30) dira etxebizitza txikien proportzio handiena duten auzoak, 60 m2 baino gutxiagokoak. Beste muturrean, 90 m2 baino gehiagoko etxebizitzaren proportzio handiena Miramon-Zorroagan, Igeldon, Aieten eta Erdialdean dago.

Igogailurik gabeko etxebizitzaren proportzioari dagokionez, Miramon edo Zubieta bezalako familia bakarreko etxebizitzaren proportzio handia duten auzoak alde batera utzita, igogailurik gabeko etxebizitzaren proportzio handiena duten auzoak Martutene (% 55,1), Añorga (% 41,7) eta Intxaurren (% 40,4) dira.

60 m2 baino gutxiagoko etxebizitzaren %, auzoka, 2022



Igogailurik gabeko etxebizitzaren % auzoen arabera, 2022



Iturria: Eustat. Etxebizitzaren Udaltzainketa.

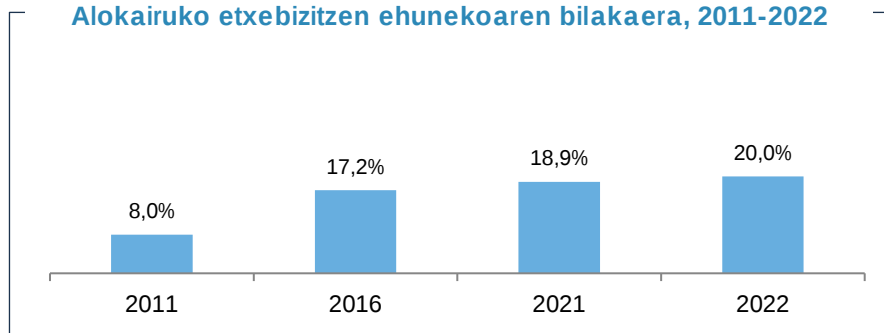
Etxebizitza-parkea eta bere ezaugarriak

6.6. Etxebizitzak edukitze-erregimenaren arabera

Etxebizitzaren udal estatistikako datuen arabera, 15.824 etxebizitza nagusitan alokairua da edukitze-erregimena, hau da, guztizkoaren % 20. Proportzio horrek gora egin du etengabe azken hamar urteetan.

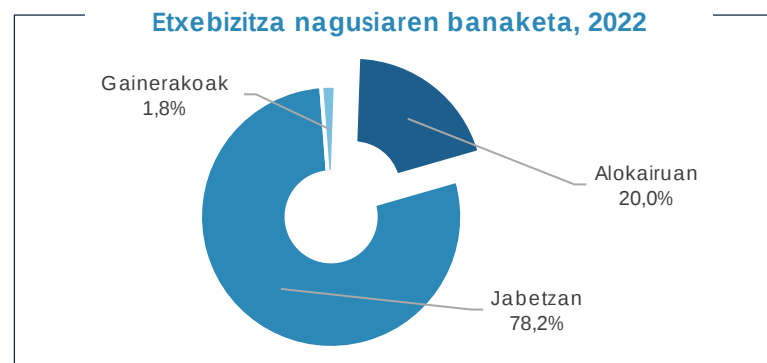
Gainera, proportzio hori inguruko udalerriena baino pixka bat handiagoa da, alokairu-erregimena txikiagoa baita.

Alokairuko etxebizitzaren ehunekoaren bilakaera, 2011-2022



Iturria: Biztanleriaren eta etxebizitzaren zentsua. Etxebizitzaren Udal Estatistikak

Etxebizitza nagusiaren banaketa, 2022



Inguruko udalerrietako etxebizitzaren edukitze-erregimena, 2022

	Alokairuan	Jabetzan	Gainerakoak	Guztira	Alokairuan %
Astigarraga	357	2555	28	2940	% 12,1
Donostia	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

Iturria: Eustat. Etxebizitzaren Udal Estatistika.



7

Etxebizitzaren merkatua

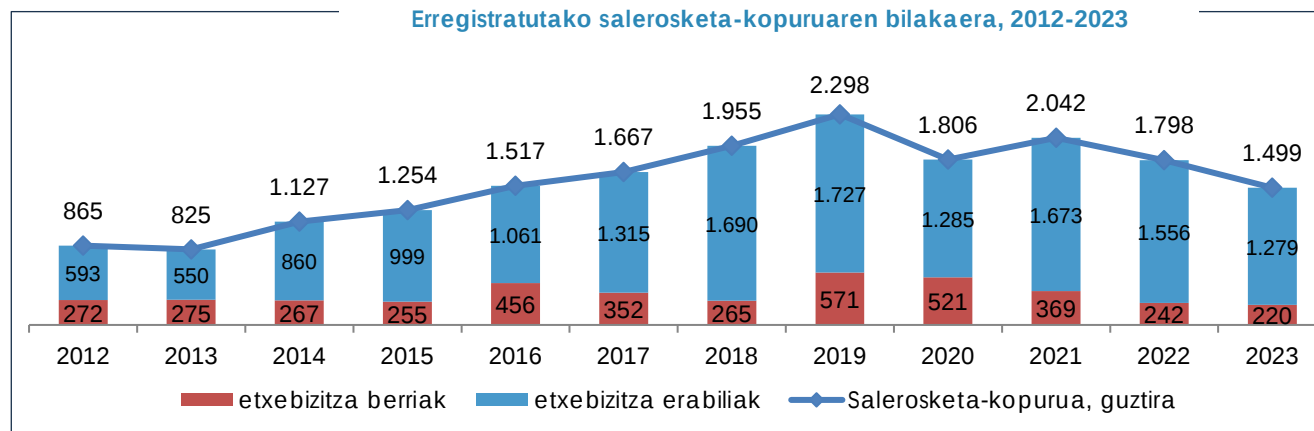
Etxebizitzaren merkatua

7.1. Etxebizitzaren salerosketen bilakaera

Eusko Jaurlaritzak argitaratzen duen Higiezinaren Salerosketaren Estatistika Higiezinaren Erregistro Estatistikan oinarritzen da, eta Jabetza Erregistroetan erregistratutako salerosketa-prezioen informazioa jasotzen du. Informazio iturri horren arabera, Donostian, 2023an, 1.499 etxebizitza salerosi dira guztira. Horietatik 1.279 etxebizitza erabiliak izan dira (guztizkoaren % 85) eta 220 etxebizitza berriak (% 15).

Bilakaerari dagokionez, 2012tik 2020ra (pandemiaren ondoriozko osasun-krisiaren urtea) goranzko ibilbidea egiaztatu da. 2021ean, jarduera suspertu egin da, baina transakzioek atzera egin dute hurrengo bi urteetan.

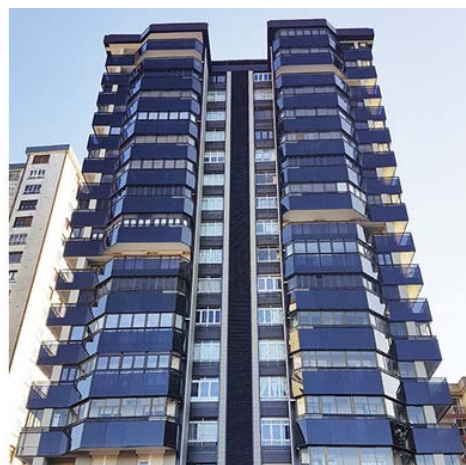
Beherakada hori ez da berdina izan Gipuzkoako gainerako udalerrietan, salerosketek gora egiten jarraitu baitute 2020tik aurrera. Donostiak lurralde historikoko transakzio guztietan duen kuota % 21ekoa da 2023an; proportzio hori % 25era igotzen zen 2022an eta % 32ra 2019an eta 2020an.



Iturria: Higiezinaren salerosketaren estatistika. Eusko Jaurlaritza

Etxebizitzaren merkatua

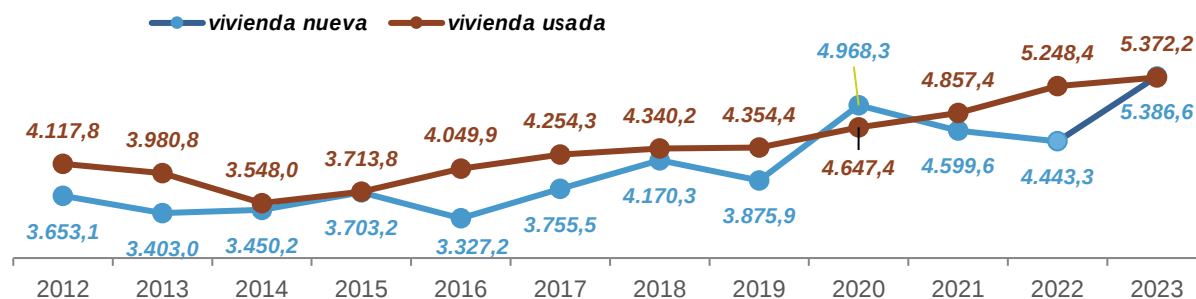
7.2. Etxebizitzaren prezioaren bilakaera



Donostian 2023an salerosi diren 220 etxebizitzaren metro koadroko batez besteko prezioa 5.386,6 €/ m²-koa izan da, erabilitako 1.279 etxebizitzek erregistratutakoaren antzekoa (5.372 €/ m²).

Hala ere, bilakaerari dagokionez, bigarren eskuko etxebizitzaren batez besteko prezioak goranzko joera argia izan du, eta eraikuntza berriko etxebizitzaren batez bestekoak, berriz, gorabehera handiagoak izan ditu.

Etxebizitzaren prezioaren bilakaera tipologiaren arabera Donostian, 2012-2023



Iturria: Higiezinaren salerosketaren estatistika. Eusko Jaurlaritza

Etxebizitzaren merkatua

7.3. Auzoen arabera salerosketen azterketa

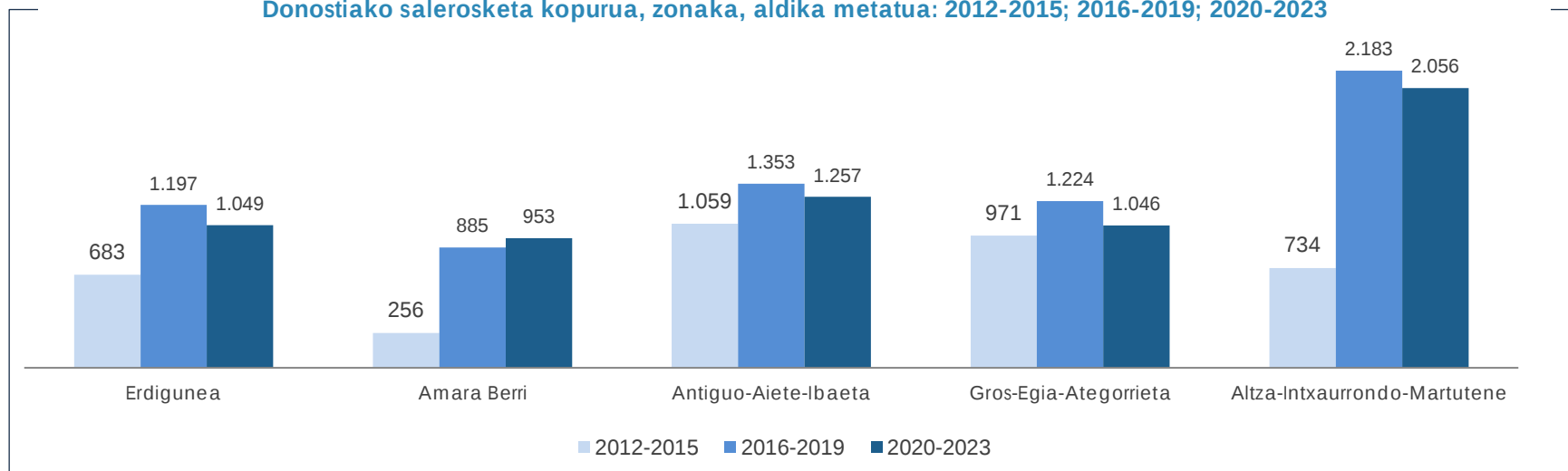
Jarraian, etxebizitzaren salerosketak aztertzen dira Donostiako zonaldeen arabera:

- 2. zona: Erdigunea
- 3. zona: Amara Berri
- 4. zona: Antiguoa, Aiete, Ibaeta, Igeldo, Miramon-Zorroaga
- 5. zona: Gros, Egia Ategorrieta-Ulía
- 6. zona: Altza, Añorga, Intxaurrondo, Loiola, Martutene, Mirakruz-Bidebieta, Zubieta, Landarbaso

Aztertutako eremu guztietan egiaztatu da lehen alditik (2012-2015) bigarren laurtekora (2016-2019) egindako salerosketen kopuruak nabarmen egin duela gora, batez ere 6. eremuan, non bolumena ia hirukoiztu egin den. Era berean, hurrengo lau urteetan (2020-2023), jarduera eremu guztietako transakzioak murriztuko dira, Amara Berrikoak izan ezik.

Azken lau urteetan egindako salerosketetan arreta jarritz, hiriko auzo periferikoetan biltzen dira Donostian egindako salerosketen ia herenak.

Donostiako salerosketa kopurua, zonaka, aldika metatua: 2012-2015; 2016-2019; 2020-2023



Iturria: Higiezinaren salerosketaren estatistika. Eusko Jaurlaritza

Etxebizitzaren merkatua

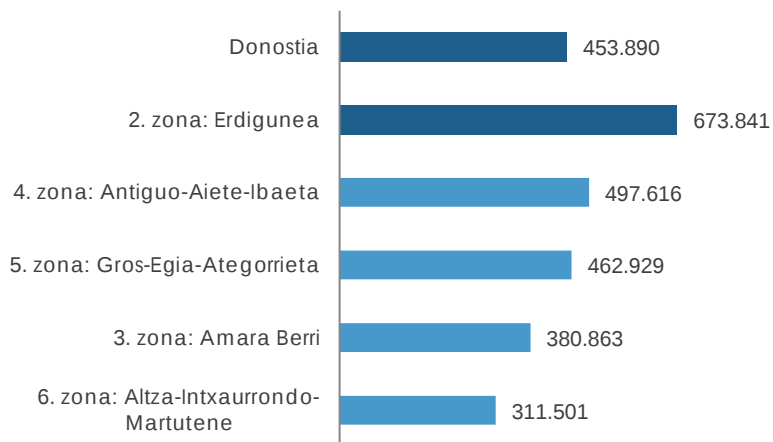


7.3. Auzoen arabera salerosketen azterketa

Hiriko eremu desberdinetako etxebizitzaren prezioen konparazioari dagokionez, 2023ko laugarren hiruhilekoan egindako transakzioetako etxebizitzaren batez besteko prezioa kontuan hartuz gero, erdialdeko etxebizitzaren batez bestekoa 673.841 €-tik Altza, Martutene, Loiola edo Intxaurren auzo periferikoetako etxebizitzaren 311.501 €-ra bitartekoa da.

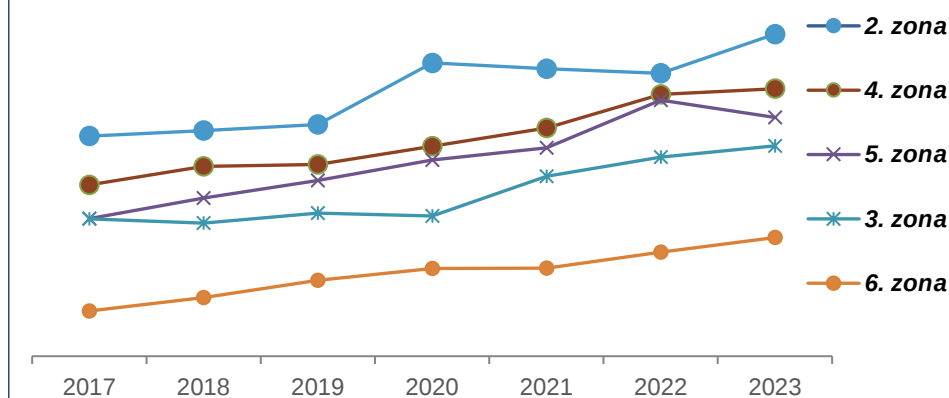
Emitza horiek agerian uzten dute etxebizitzaren prezioetan alde handiak daudela kokatuta dauden hiriko eremuaren arabera.

Etxebizitza eta zonako batez besteko prezioa (IV-2023an egindako salerosketak)



Iturria: Higiezinaren salerosketaren estatistika. Eusko Jaurlaritza

Etxebizitzaren prezioaren/m²-aren bilakaera, zonen arabera



Iturria: Higiezinaren salerosketaren estatistika. Eusko Jaurlaritza

Etxebizitzaren merkatua

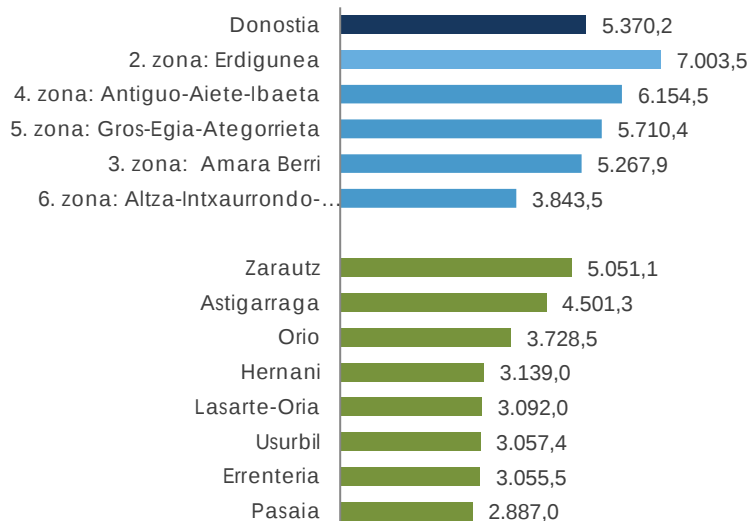
7.4. Salerosketen azterketa udalerrien arabera

Inguruko udalerriekiko prezioen konparazioak agerian uzten du salerosketaren xede diren etxebizitzaren batez besteko prezioa handiagoa dela Donostiako eremu guztietan udalerri mugakideen batez bestekoa baino, Zarautz eta Astigarraga izan ezik. Zarautzek Donostiako hiriburuak serie osoan duen batez bestekoaren antzekoa du; Astigarragak, berriz, % 28ko hazkundea izan du azken urtean, eta 4.501 €/ m² lortu ditu.

Astigarragako eta Zarauzko batez bestekoak Donostiako 6. eremuko batez besteko prezioa gainditu dute, hau da, auzo periferikoak (3.844 €/ m²).

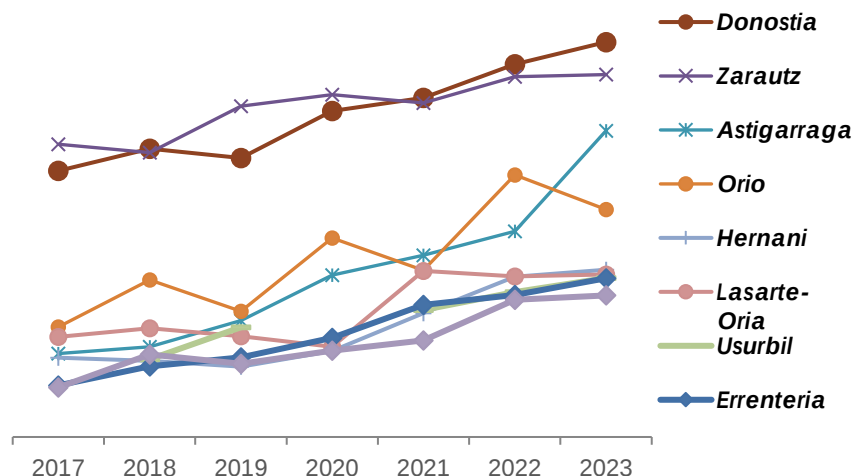
Donostiatik gertu dauden gainerako udalerriei dagokienez, batez besteko preziorik baxuena Pasaiaiko udalerriari dagokio (2.887 €/ m²). Bestalde, Errenterriak, Usurbilek, Lasartek eta Hernanik antzeko prezioak dituzte, 3.000-3.100 €/ m² ingurukoak, hau da, Donostiako batez bestekoa baino % 43 gutxiago, eta Donostiako 6. Eremuko (3.843,5 €/ m²) batez besteko prezioa baino % 20 txikiagoa.

Batez besteko prezioaren konparazioa m²-ko, eremu geografikoen arabera 2023



Iturria: Higiezin salerosketaren estatistika. Eusko Jaurlaritza

Etxebizitzaren metro karratuaren bilakaera udalerrika



Iturria: Higiezin salerosketaren estatistika. Eusko Jaurlaritza

Etxebizitzaren merkatua

7.5. Fidantza gordailututa duten alokairu-kontratuak

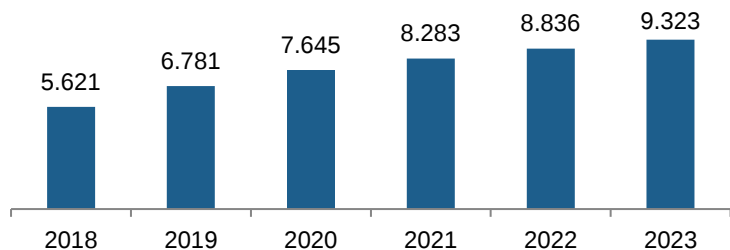
2024ko martxoan, Eusko Jaurlaritzaren fidantza-gordailuak 9.323 fidantza zenbatzen ditu, Donostian kokatutako etxebizitzaren ohiko alokairu-kontratuei dagozkienak. 2023ko abenduaren 31n indarrean zeuden alokairu-kontratuen batez besteko errenta hilean 982,4 eurokoa zen.

Urtero sinatutako kontratu berrien arabera, 2023ko bolumena 2.176koa da, 2022ko bolumena baino % 13,9 txikiagoa. Bestalde, 2023an sinatutako kontratuen batez besteko errenta hileko 1.036,7 eurokoa da (+%6,8 2022an sinatutako kontratuen aldean).

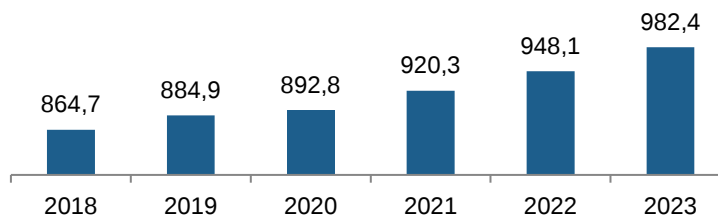
Urte bakoitzeko abenduaren 31n indarrean dauden

kontratuak

Gordailututako fidantzak dituzten kontratuen kopuruaren bilakaera, 2018-2023

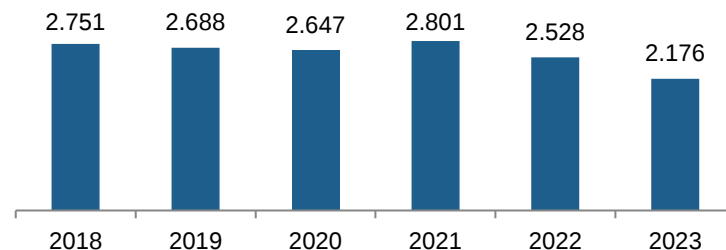


Alokairu-kontratuen batez besteko errentaren bilakaera

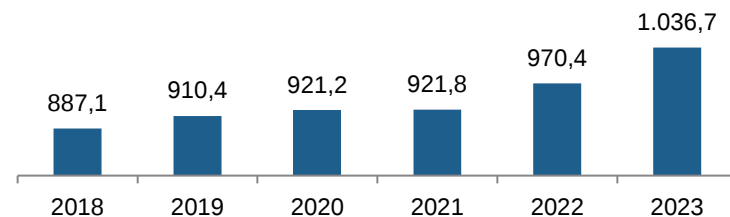


Urtero sinatutako kontratuak

Gordailututako fidantzak dituzten kontratuen kopuruaren bilakaera, 2018-2023



Alokairu-kontratuen batez besteko errentaren bilakaera



Iturria: Alokairu-merkatuaren estatistika, EMAL. Eusko Jaurlaritza

Etxebizitzaren merkatua

7.5. Fidantza gordailututa duten alokairu-kontratuak

Auzoen arabera azterketari esker, alokairuko etxebizitzak hiriko hiru auzotan kontzentratzen direla egiaztatzea daiteke; izan ere, Erdialdeak, Amara Berri eta Grosek 2023ko abenduaren 31n indarrean zeuden alokairu-kontratuen erdia (% 50,2) metatzen dute. 2023an sinatutako kontratuei dagokienez: 2.176 kontratu, hiru auzo horiek ere kontratuen erdia metatzen dute (guztizkoaren % 48,9).

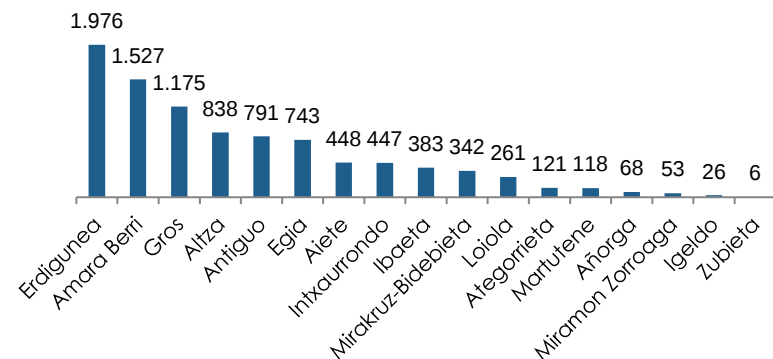
Alokairu-kontratuek etxebizitza-parke osoarekiko duten proportzioa % 10 da Donostia osoan. Zentroan, proportzio hori % 13,5era igotzen da; Intxaurren (% 5,6) eta Miramonen (% 4,5), berriz, alokairuaren presentzia nabarmen txikiagoa da.

Sinatutako kontratu kopuruaren bilakaera, urtearen arabera

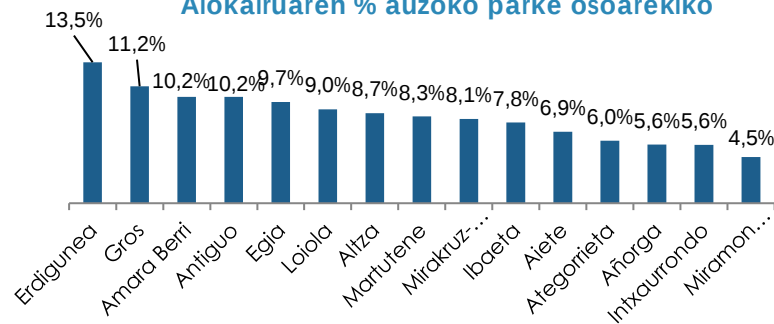
Auzoa	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Aiete	126	120	133	122	125	152
Altza	256	231	193	231	222	141
Amara Berri	432	410	414	428	382	311
Antiguo	258	237	270	266	246	178
Añorga	12	14	24	26	19	17
Ategorrieta-Ulía	24	32	0	32	25	30
Erdigunea	631	585	582	667	569	485
Egia	210	179	179	231	187	187
Gros	360	358	314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

Iturria: Alokairu-merkatuaren estatistika, EMAL. Eusko Jaurlaritza

2023ko abenduaren 31n jarritako fidantza duten alokairu-kontratuak, auzoen arabera Donostia, guztira: 9.323



Alokairuaren % auzoko parke osoarekiko



Etxebizitzaren merkatua

7.6. Alokairuko etxebizitzaren batez besteko errenta

2023ko abenduaren 31n indarrean zeuden alokairu-kontratuen batez besteko errenta 983 €-koa da, Martuteneko 757 €-tik Aieteko 1.150 €-ra bitartekoa.

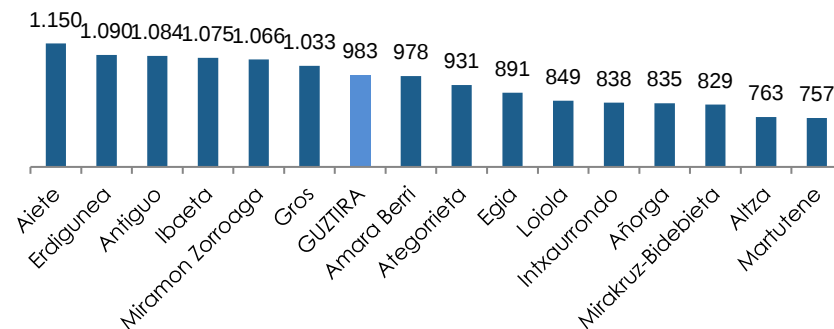
2023an sinatutako kontratuen batez bestekoa 1.037 eurokoa da batez beste. Batez besteko txikiena duen auzoa Altza da (826 €/ hileko), eta handiena, berriz, Aiete (1.223 €/ hileko). Horri dagokionez, esan behar da estatistikak ez duela prezioen informaziorik eskaintzen informazioa sekretu estatistiko bidez eskaintzea eragozten duen kontratu kopuru txikia dagoen kasuetan.

Urtero sinatutako kontratuen batez besteko alokairu-errentaren bilakaera

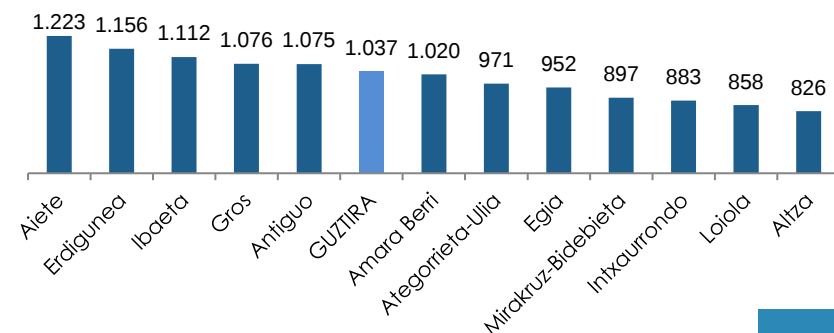
Auzoa	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Aiete	1.014	1.066	1.028	1.043	1.102	1.223
Altza	690	703	739	729	776	826
Amara Berri	894	914	924	911	961	1.020
Antiguo	994	991	1.008	1.031	1.071	1.075
Añorga	--	--	--	--	--	--
Ategorrieta-Ulía	--	851	--	878	--	971
Erdigunea	969	1.001	1.015	1.003	1.069	1.156
Egia	784	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	--
Mirakruz-Bidebieta	730	756	768	773	826	897
Miramón-Zorroaga	--	--	--	--	--	--
GUZTIRA	887	910	921	922	970	1.037

Iturria: Alokairu-merkatuaren estatistika, EMAL. Eusko Jaurlaritza

2023ko abenduaren 31n indarrean zeuden kontratuen batez besteko alokairu-errenta, auzoka



2023an erregistratutako kontratuen batez besteko alokairu-errenta, auzoen arabera



Etxebizitzaren merkatua

7.6. Alokairuko etxebizitzaren batez besteko errenta

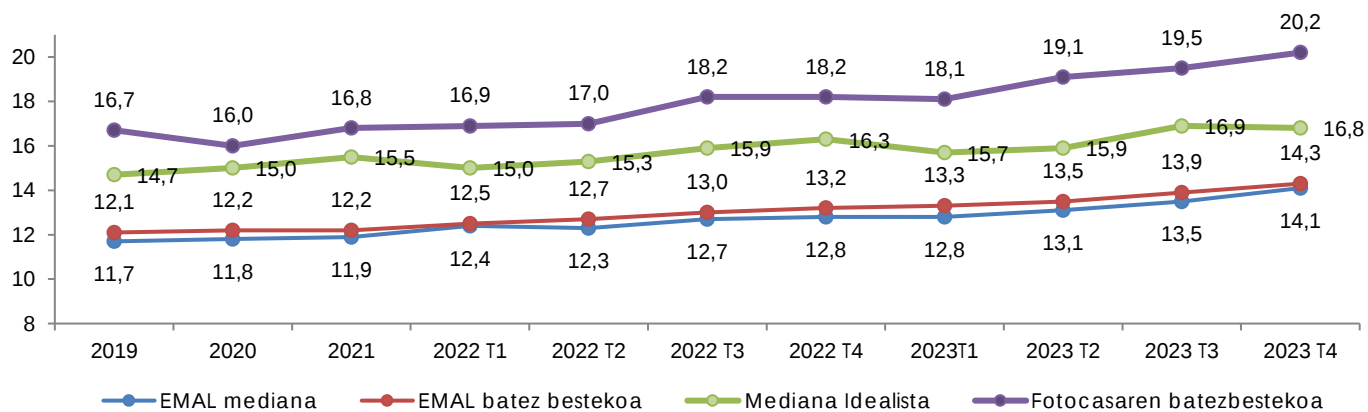
Jarraian, EMAL estatistikako batez besteko alokairu-errentak konparatzen dira higiezinaren atarietan eskainitako prezioekin. Eskainitako etxebizitzaren batez bestekoa erregistratutako alokairu-kontratuena baino nabarmen handiagoa da.

2023ko azken hiruhilekoan Fotocasa atarian eskainitako etxebizitzari dagokionez, batez bestekoa 20,2 €/ m² da hileko, hau da, batez besteko errenta EMALen alokairu-kontratuena baino % 40 handiagoa (14,3 €/ m²).

Bilakaerari dagokionez, alokairuaren batez besteko errenta % 18,2 hazi da 2019arekiko, EMAL estatistikaren arabera, eta % 21 Fotocasa higiezinaren atariaren arabera.

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Saileko Estatistika Organoak antzeko azterketa egin du mediana kontuan hartuta, muturreko balioen eragina saihestuz. Kasu horretan, behatutako diferentziazia txikiagoa da (% 19 eta % 40 batez bestekoaren kasuan).

Alokairu-kontratuen (EMAL) eta FOTOCASA eta IDEALISTA higiezinaren atariaren metro karratuen prezioen bilakaera



Iturria: Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Saileko Estatistika Organoa

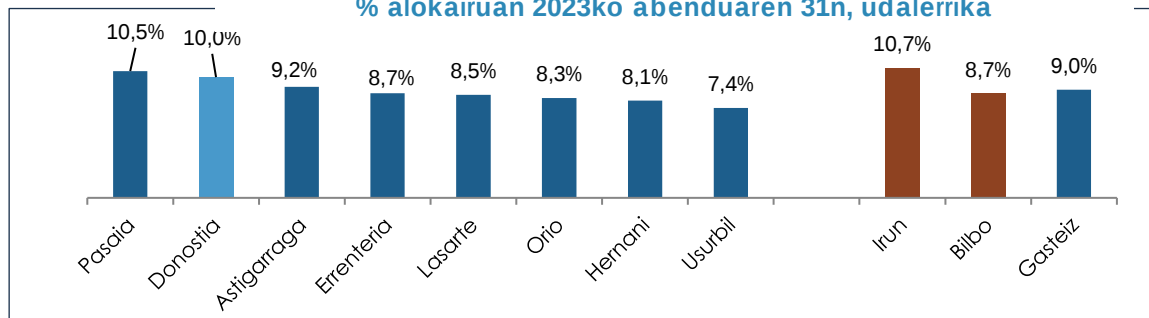
Etxebizitzaren merkatua

7.7. Alokairu-erregimena udalerrika

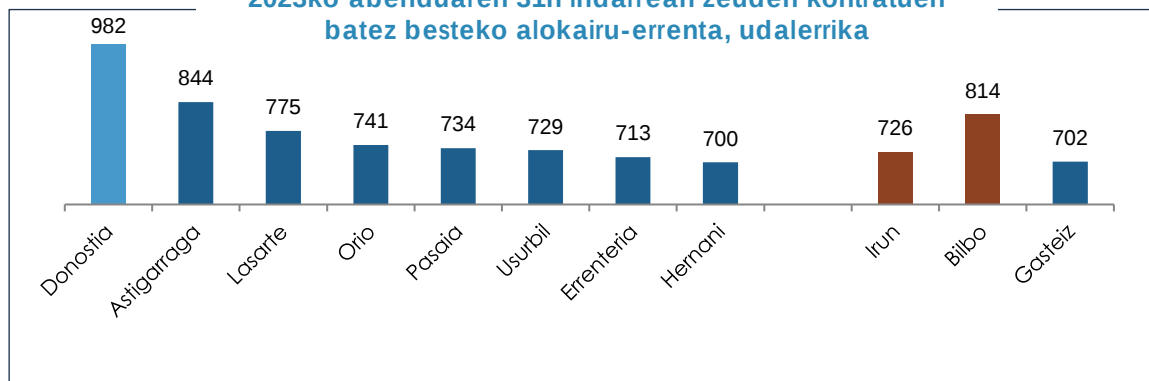
Inguruko udalerriekin alderatuz gero, ikusten da Pasaia bakarrik (% 10,5) duela Donostiak baino alokairuko etxebizitzaren proportzio handiagoa. Era berean, EAEko beste bi hiriburuetan alokairuaren presentzia erlatiboa txikiagoa da: % 9 Gasteizen eta % 8,7 Bilbon.

Alokairu-errentei dagokienez, Donostiako batez bestekoa inguruko udalerriena baino nabarmen handiagoa da. Donostiarekin muga egiten duten udalerrietako errenta handiena Astigarragak du (844 €hilean), Donostiako batez bestekoa baino % 14 txikiagoa.

% alokairuan 2023ko abenduaren 31n, udalerrika



2023ko abenduaren 31n indarrean zeuden kontratuen batez besteko alokairu-errenta, udalerrika



Iturria: Alokairu-merkatuaren estatistika, EMAL. Eusko Jaurlaritza

Etxebizitzaren merkatua

7.8. Etxebizitza-edukitzaile handiak

Hirian 5 higiezin edo gehiago jabetzan dituzten etxebizitza-edukitzaile handien balizko edukitzaileei hurbilketa bat egiten saiatu gara. Guztira 515 "potentzial" dituen hasierako zifra hartu da abiapuntutzat.

Titulartasunaren arabera, 93 jabe pertsona juridikoak dira eta 4.108 etxebizitza dituzte guztira. 412 pertsona fisikoak dira (2.811 etxebizitza) eta 10 kasutan ez da ezagutzen nortasun juridikoa.

Egun dauden 412 pertsona fisikoetatik 350 Donostian erroldatuta daude, eta 188k 5 etxebizitza dituzte jabetzan; beraz, kasu gehienetan etxebizitza horietako bat haien ohiko etxebizitza izango dela uste da, eta, beraz, ez dute edukitzaile handien baldintza betetzen.

Pertsona juridikoei dagokienez, 8 erakunde publiko daude, etxebizitzen jabe handienak, eta alokairu-erregimeneko etxebizitza babestuei dagozkie. Guztira 2.127 etxebizitza daude.

Bestalde, izaera pribatuko pertsona juridikoek 1.981 etxebizitza dituzte guztira, eta 4 enpresatan metatzen dira, guztira 1.145 etxebizitza. Etxebizitza batzuk eraikitzen edo sustatzen ari diren higiezonei dagozkie, eta, gainera, 143 etxebizitza identifikatu dira, eta horietan irabazi-asmoko hainbat jardura gauzatzen dira; horietatik nagusia etxebizitza turistikoa da (91 etxebizitza).

Etxebizitza-edukitzaile handietara hurbiltzea

Titulartasuna	Jabe-kopurua	Etxebizitza kopurua
Pertsona juridikoak	93	4.108
Erakunde publikoak	8	2.127
Pribatua	85	1.981
Pertsona fisikoak	412	2.811
Donostian erroldatuak	350	2.277
5 etxebizitza	188	940
6 etxebizitza edo gehiago	162	1.337
Donostian erroldatu gabeak	62	534
Ez dago nortasun juridikorik	10	281
GUZTIRA	515	7.200

Iturria: Donostiako Udala

Izaera pribatuko pertsona juridikoak

Izaera pribatuko pertsona juridikoak	Etxebizitza kopurua	Ezaugarriak
Benta Berri U.T.E.	510	Alokairuko etxebizitza babestua
LIVENSA SAN SEBASTIAN S.L.	322	Ikasleen egoitza eta/edo apartamentu turistikoa
INMOBILIARIA VASCONGADA	245	Ohiko alokairua
Fundación Zorroaga	68	
Gainerakoa (higiezinak sustatzaileak, eraikuntza-enpresak, higiezinak enpresak...)		
Sustatzen eta/edo eraikitzen ari diren higiezinak	61	6 sustapen identifikatuta (gehiago egongo dira)
Benetako erabilera ezagutzen ez zaien higiezinak	775	Alokatuak, hutsak, salmentan, jabeen edo senideen erabilera...

Iturria: Donostiako Udala

Etxebizitzaren merkatua

7.8. Etxebizitza-edukitzaile handiak

Hasierako 515 edukitzaile potentzialen zerrendatik, eta egindako analisiaren arabera, 204 pertsona fisiko eta juridiko bazter daitezke. Beraz, Donostian 311 edukitzaile handi egon daitezkeela uste da, guztira 3.017 etxebizitza biltzen dituztenak. **Etxebizitza horiek hiriko etxebizitza guztien % 3,2 dira.**

Horietatik 224 pertsona fisikoak dira (1.871 etxebizitza) eta 77 pertsona juridikoak (1.079 etxebizitza). 10en nortasun juridikoa ezezaguna da.

Pertsona fisikoek batez beste 8,3 etxebizitza dituzte jabeko, eta pertsona juridikoek, berriz, 14.

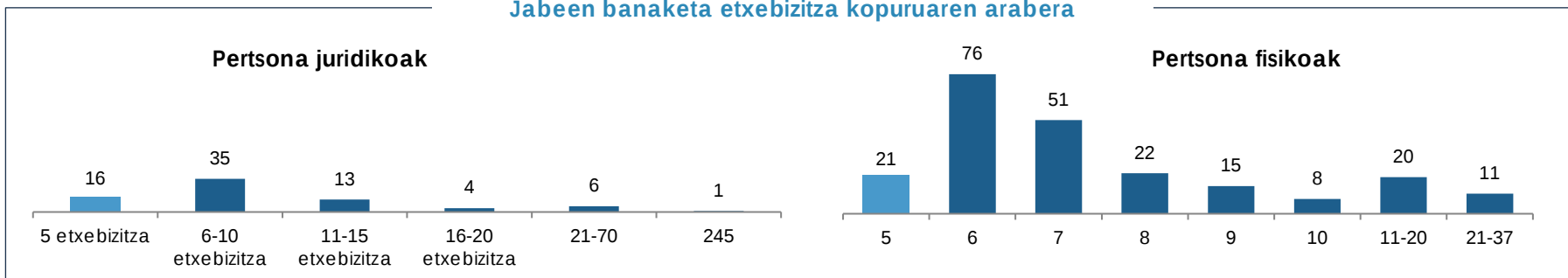
Jabetzako etxebizitzaren bolumenaren arabera banaketari dagokionez, pertsona juridikoen kasuan, 6 eta 10 etxebizitza artean dituzten jabeen ordezkartza handiagoa da (guztizkoaren % 45); proportzio hori % 77ra igotzen da pertsona fisikoaren kasuan, eta gehiengoa dira udalerrian 6 etxebizitza jabetzan dituztenak (hiru jabe fisikotik bat).

Etxebizitza-edukitzaile handi izan daitezkeenak

Titulartasuna	Jabe-kopurua	Etxebizitza kopurua
Pertsona juridikoak	77	1.079
Pertsona fisikoak	224	1.871
Ez dakigu	10	67
GUZTIRA	311	3.017

Iturria: Donostiako Udala

Jabeen banaketa etxebizitza kopuruaren arabera



Iturria: Donostiako Udala

Etxebizitzaren merkatua

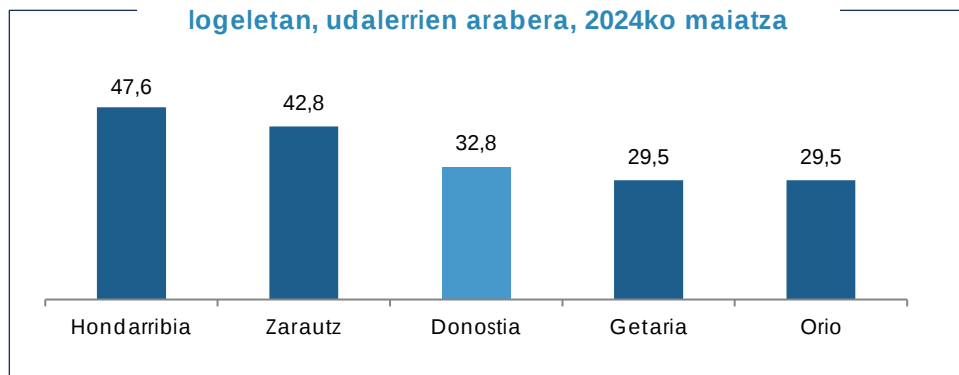
Donostiak erabilera turistikorako 1.395 etxebizitza ditu guztira. Gainera, jabeak bizi diren etxebizitzetan kokatutako 146 logela daude, erabilera turistikorako alokatuak.

Etxebizitza horietako gehienak Erdialdeko eta Groseko auzoetan daude, eskainitako guztizkoaren % 68 hartzen baitute.

Bestalde, Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan erabilera turistikorako 1.277 etxebizitza eta 123 logela daude erregistratuta Donostian (1.400 guztira). Etxebizitza horiek guztira 5.993 plaza dituzte, hau da, 32,8 plaza mila biztanleko.

Tasa hori kostaldeko beste udalerri batzuetan (Hondarribia, milako 47,6) edo Zarautzen (milako 42,8) izandakoa baino txikiagoa da, eta Getarian eta Orion (milako 29,5) izandakoa baino zertxobait handiagoa.

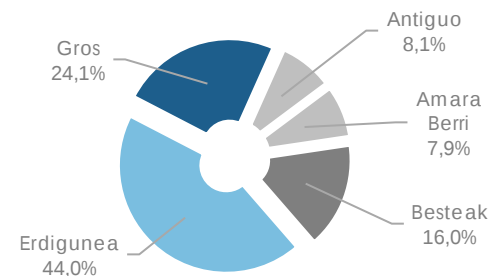
Plaza-ratioa erabilera turistikoko etxebizitzetan eta logeletan, udalerrien arabera, 2024ko maiatza



Iturria: Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroa

7.9. Erabilera turistikoko etxebizitzak

Auzoa	Etxebizitza turistikoak	Erabilera turistikorako gelak	Guztira
Aiete	24	9	33
Altza	8	1	9
Amara Berri	111	10	121
Antiguo	118	7	125
Añorga	4	1	5
Ategorrieta-Ulia	8	4	12
Erdigunea	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
Miramon-Zorroaga	10	4	14
Zubieta	0	0	0
Landarbaso	0	0	0
GUZTIRA	1.395	146	1.541



Iturria: Etxebizitza turistikoen zentsua. Donostiako Udala.

Etxebizitzaren merkatua

7.10. Etxebizitzak eraikitzea

Azken sei urteetan bizitegi-erabilerarako emandako obra handiko lizentzia duten 563 espediente zenbatu dira guztira. Guztizko horretatik, hirigunean kontzentrazio handia dagoela ikus daiteke, 210 lizentzia eman baitira (lizentzia guztien % 37).

1.971 etxebizitza eraikitzeko lizentzia eman da; horietatik 952 libreka izan dira, 302 BOE eta 50 BET.

Bizitegi-erabilerarako emandako obra handiko lizentzia duten espedienteen kopurua

Auzoa	2018	2019	2020	2021	2022	2023	GUZTIRA
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-Ulia	3	4	1	3	2	4	17
Aiete	10	6	3	6	6	7	38
Erdigunea	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
Intxaurrondo	3	4	5	0	7	10	29
Loiola	2	1	1	0	1	3	8
Martutene	0	0	1	0	1	0	2
Mirakruz-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
Lurzoru urbaezina	1	0	0	1	1	0	3
GUZTIRA	106	79	103	85	86	104	563

Iturria: Donostiako Udala

Etxebizitzak eraikitzeko lizentziak (etxebizitza-kopurua)

Etxebizitza mota	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Etxebizitza libreka	202	165	170	109	105	201
BOE	-	183	119	-	-	-
BET	-	36	14	-	-	-
Erabilera-aldaketa/bereizketa /ordezkapena/jasotzeak	60	76	181	101	92	157
GUZTIRA	262	460	484	210	197	358

Iturria: Donostiako Udala



8

Etxebizitza- programen eta - politiken eragina

Etxebizitza-programen eta -politiken eragina

8.1. Donostiako Etxegintzako etxebizitza babestuen parkea

Donostiako Etxegintzak emandako datuen arabera, Donostiak 2.087 etxebizitza babestu ditu.

Etxebizitza motari dagokionez, hirian gazteentzako 283 ostatu eta adinekoentzako 296 ostatu daude. Era berean, 1.506 etxebizitza babestu zenbatu dira.

Donostiako Etxegintzako etxebizitza babestuak

Auzoa	Gazteentzako ostatua	Adinekoentzako ostatua	Etxebizitza babeztua	Guztira, oro har
Aiete	56		399	455
Altza			211	211
Amara Berri			219	220
Antiguo	50	63	-	113
Añorga			1	1
Ategorrieta-Ulia		71	-	71
Erdigunea			3	3
Egia			2	2
Gros			2	2
Ibaeta	48	63	139	250
Igeldo			12	12
Intxaurreondo	129	99	216	444
Landarbaso				
Loiola			162	162
Martutene			40	40
Mirakruz-Bidebieta			100	101
Miramón-Zorroaga				
Zubieta				
Besteak				
Guztira	283	296	1.506	2.087



Iturria: Donostiako Etxegintza

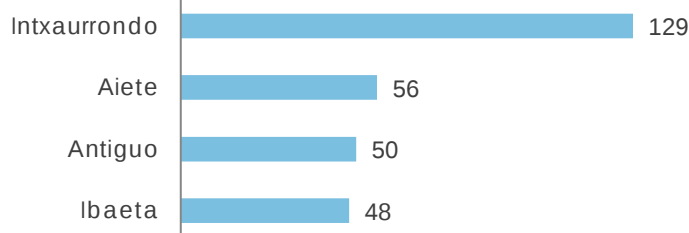
Etxebizitza-programen eta -politiken eragina

8.1. Donostiako Etxegintzako etxebizitza babestuen parkea

Zuzkidura-bizitokiak, bai gazteentzat direnak, bai adinekoentzat direnak, batez ere Intxaurrondo auzoan daude, eta lehenengoen % 45,5 eta bigarrenen % 33 biltzen dituzte. Ostatu mota horiek hiriko 5 auzotan baino ez daude.

Etxebizitza babestuei dagokienez, udalerrian sakabanatuago daudela egiaztatu da (9 auzotan banatuta), eta Aiete auzoan gehiago daudela (399 etxebizitza, guztizkoaren % 27).

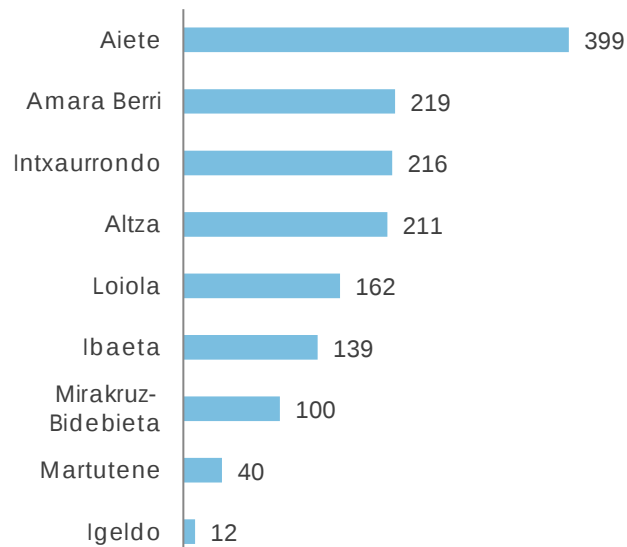
Donostiako Etxegintzako gazteentzako ostatuak



Donostiako Etxegintzako adinekoentzako ostatuak



Donostiako Etxegintzako etxebizitza babestuak



Iturria: Donostiako Etxegintza

Etxebizitza-programen eta -politiken eragina

8.2. Alokairuko etxebizitza babestuen parkea

Alokairuko etxebizitza babestuak

Jabea	Etxebizitza kopurua
Erakunde publikoak	2.641
Donostiako Etxegintza	2.087
Eusko Jaurlaritza	294
Alokabide	260
Pribatuak	510
Benta Berri	510
GUZTIRA	2.269

Iturria: Donostiako Udala

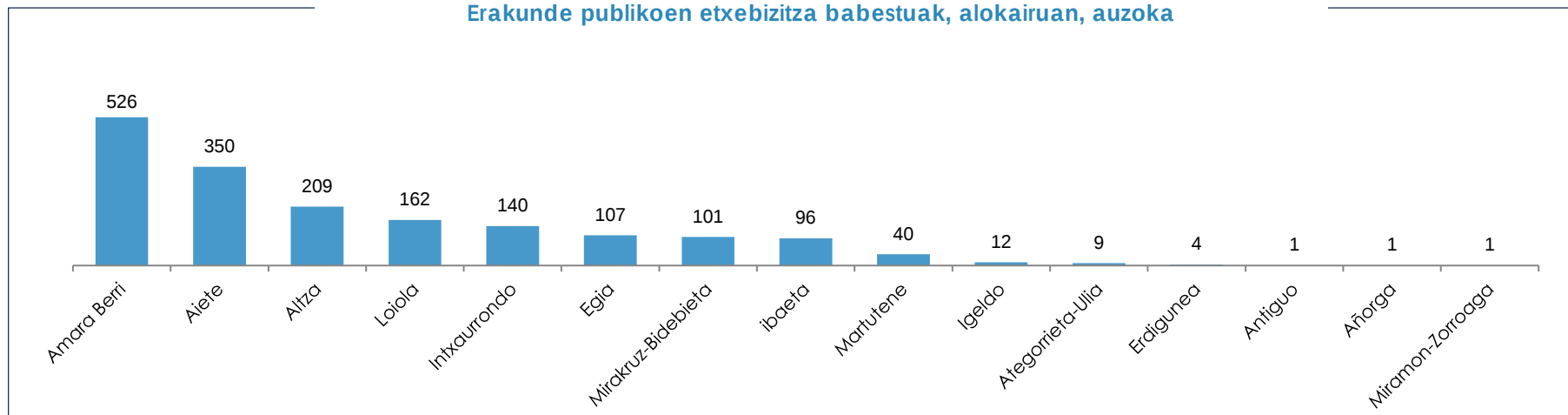
Erakunde publikoek 2.641 etxebizitza babestu dituzte alokairu-erregimenean Donostian. Gainera, Benta Berri U.T.E. enpresak 510 etxebizitza babestu ditu alokairuan, hau da, 3.151 etxebizitza babestu alokairuan.

Erakunde publikoetatik, Donostiako Etxegintza da etxebizitza gehieneko jabea (2.087, % 79). Eusko Jaurlaritzak 294 etxebizitza ditu eta Alokabidek 260.

Benta Berriko 510 etxebizitzak Antiguoko auzoan daude.

Erakunde publikoen etxebizitzak auzoka banatzeari dagokionez, Amara Berrin daude etxebizitza gehienak (526 etxebizitza, guztizkoaren % 30). Ondoren, Aieten 350 etxebizitza daude (% 20) eta Altzan 209 (guztizkoaren % 12).

Erakunde publikoen etxebizitza babestuak, alokairuan, auzoka

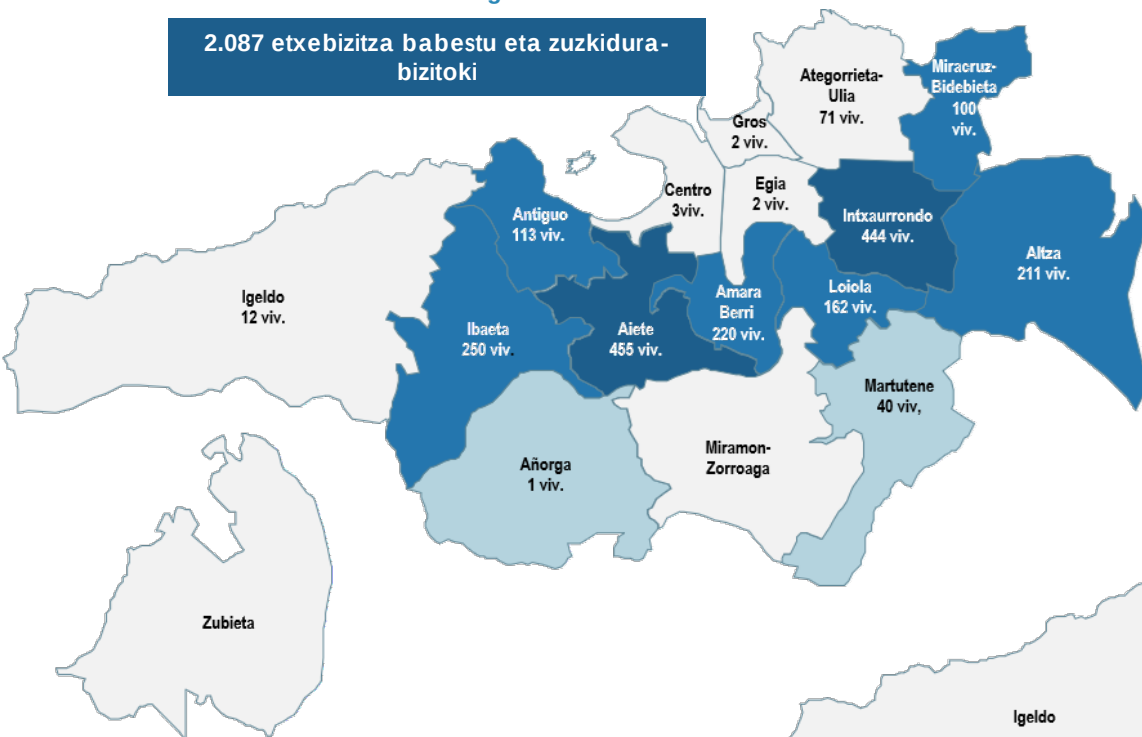


Iturria: Donostiako Udala

Etxebizitza-programen eta -politiken eragina

Donostiako Etxegintza

2.087 etxebizitza babestu eta zuzkidura-bizitoki

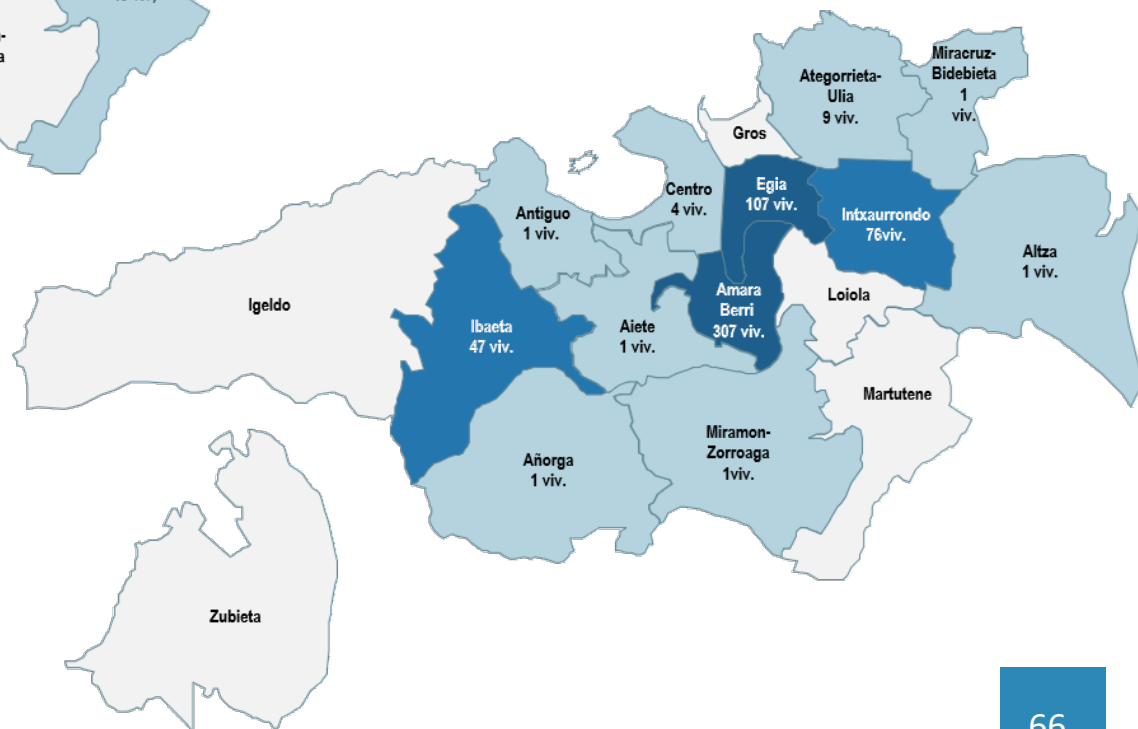


8.2. Alokairuko etxebizitza babestuen parkea

+510 etxebizitza alokairu babestuan,
BENTA BERRI enpresarenak

Eusko Jaurlaritza y Alokabide

554 etxebizitza babestu eta zuzkidura-bizitoki



9.323 etxebizitza alokairu librean

% 25
alokairu
babestua

Etxebizitza-programen eta -politiken eragina

8.3. Donostiako Etxegintzaren Alokabide programa

ALOKABIDEn bidez Donostian sinatutako alokairu-kontratuak, auzoka

ALOKABIDE udal-programa bat da, gure hirian hutsik dauden etxebizitza pribatuen alokairua sustatzea bilatzen duena, etxebizitza bat merkatukoak baino prezio merkeagoan alokatu nahi duenaren eta bere etxea alokairuan jarri nahi duenaren arteko harremana erraztuz, hainbat abantailarekin, hala nola aholkularitza juridikoa, bitartekaritza, errenta-asegurua, etxerako arrisku anitzeko asegurua, etab.

Gaur egun, Donostiako Udalaren Alokabide Programako 235 alokairu-kontratu daude indarrean (2023ko datuak).

Alokairu-kontratu gehien dituzten auzoak Altza (47 kontratu) eta Amara Berri (40 kontratu) dira.

Ordaindutako batez besteko alokairu-errenta 633 eurokoa da.

Auzoa	Kontratu kopurua	Errentaren batez bestekoa (eurotan)
Aiete	4	763
Altza	47	564
Amara Berri	40	699
Antiguo	11	651
Añorga	2	636
Ategorrieta-Ulia	4	605
Erdigunea	23	697
Egia	22	608
Gros	19	712
Ibaeta	6	673
Igeldo	1	611
Intxaurren	27	576
Landarbaso		
Loiola	14	620
Martutene	3	529
Miracruz-Bidebieta	10	564
Miramón-Zorroaga	2	714
Zubieta		
Guztira	235	633

Iturria: Donostiako Etxegintza

Etxebizitza-programen eta -politiken eragina

8.4. Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza-programak

Eusko Jaurlaritzaren Gaztelagun programak 35 urte arteko gazteei laguntzak ematen dizkie beren ohiko etxebizitzaren alokairua ordaintzen laguntzeko. Eskatzaileek urteko 24.500 euroko edo hortik beherako diru-sarrera gordinak egiaztatu behar dituzte, eta 3.000 eurotik gorakoak pertsona bakarreko bizikidetza-unitateentzat.

Donostian, 2024ko urtarrilaren 1ean, amaitutako 285 espediente (dagoeneko ez dira laguntza kobratzen ari) eta indarrean dauden 452 espediente kontabilizatzen dira, hau da, oraindik laguntza kobratzen ari direnak. Orain arte 2,9 milioi euroko laguntzak eskaini dira.

Gaztelagunek Donostian eskainitako laguntzak

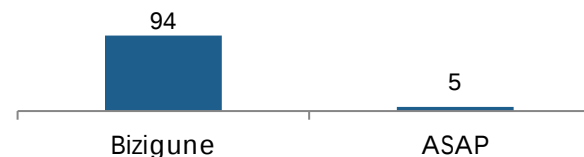
Egoera	Txostena	Zenbatekoa
Amaituta	285	1.065.325,45 €
Amaitu gabe	452	1.824.223,74 €
Guztira	737	2.889.549,19 €



Bizigune programak alokairuko etxebizitza librea eskaintzen du arrazoizko prezioan, eta 94 etxebizitza ditu Donostian, hileko 265 euroko batez besteko errentarekin.

ASAP programari dagokionez, 5 etxebizitza daude programa honi lotuta Donostian, eta hileko batez besteko errenta 645 eurokoa da.

Alokairuko etxebizitza babestuak Eusko Jaurlaritzaren Donostian



Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



9

**12/2023 Legearen
irizpideak betetzea**

Etxebizitza-programen eta -politiken eragina

9.1. 12/2023 Legearen irizpideak betetzea

Etxebizitzarako eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikulua ezartzen du zer irizpide bete behar dituen eremu geografiko batek bizitegi-merkatu tentsionatu izendatzeko. Nahikoa izango da bi irizpideetako bat betetzea.

- **1. irizpidea:** Erosketa- edo alokairu-preziora igo egin da aitorpenaren aurreko bost urteetan, Euskadiko KPlaren hazkunde metatua (>% 17) baino ehuneko hiru puntu handiagoa, gutxienez.
- **2. irizpidea:** Hipotekaren edo alokairuaren batez besteko kargak, norberaren edo bizikidetzaren aurrekontuan, gehi oinarrizko gastu eta hornidurak (elektrizitatearen, gasaren, gasolioaren edo bestelakoen energia-hornidurak, ur korrontea, telekomunikazio-zerbitzuak eta komunitateari egindako ekarpenak) familien batez besteko diru-sarreraren edo batez besteko errentaren % 30 gainditzen du (>%30).

Donostiako udalerriak, oro har, bigarren irizpidea betetzen du tentsionatutako bizitegi-merkatuko zona izendatzeko. Eremu geografikoen arabera azterketan, 2. eta 6. barrutiek ez lukete bi irizpideetako bat ere beteko.

Tentsionatutako bizitegi-merkatuko zona izendatzeko irizpideak betetzea

	Hileko batez besteko alokairu-errenta		1. irizpidea	2021eko udalerriko familia-errenta erabilgarria	Hileko batez besteko alokairu-errenta	Urteko batez besteko alokairu-errenta	2.* irizpidea
	2017	2022					
1. barrutia	874,4	1.024,0	%17,1	41.481	923,2	11.078,4	%34,2
2. Barrutia	980,7	1.137,3	%16,0	56.001	1.037,0	12.444,0	%27,8
3. Barrutia	852,2	972,4	%14,1	44.317	934,4	11.212,8	%32,2
4. Barrutia	789,9	922,2	%16,8	40.102	891,6	10.699,2	%34,4
5. Barrutia	870,0	984,0	%13,1	45.954	941,7	11.300,4	%31,3
6. Barrutia	919,9	1.047,2	%13,8	55.001	997,9	11.974,8	%27,8
7. barrutia	684,0	806,8	%18,0	34.818	784,4	9.412,8	%34,6
Donostia, guztira	839,5	970,8	%15,6	44.856	922,1	11.065,2	%31,6

* Oinarrizko hornidura-gastuen batez besteko gastuak 2.890 €-koak dira urtean (Euskadi osorako batez bestekoa).

Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritza.



10

Laburpena eta ondorioak

1. Demografia eta joerak:

- Donostiako biztanleriak goranzko joera izan du, nahiz eta txikia izan, azken bi hamarkadetan, eta 189.000 biztanle inguru egonkortu dira 2023an. Hala ere, hazkunde-tasa txikia edo negatiboa izan da azken urteetan.
- Bilakaera desberdina izan da auzoetan, auzorik periferikoenetan biztanleria-hazkunde handia izan baita ehunekotan, eta erdialdekoetan biztanleria-galera.
- Ildo beretik, erdiguneko auzoak dira zaharrenak, eta Miramon-Zorroaga, Aiete edo Loiola auzoetan 20 urtetik beherako pertsonen proportzio handiagoa dago.
- Inguruko udalerriekiko dinamika demografikoetan, egiaztatu da Astigarraga bezalako udalerriak Donostiako gazteen funtsezko hartzaileak izan direla.

2. Familien ezaugarri sozioekonomikoak:

- Pertsona baten eta biren etxeak dira nagusi. Familiaren batez besteko tamaina 2,36 pertsonakoa da etxe bakoitzeko.
- Azpimarratzekoa da pertsona bakarreko etxeak unitateen hazkundea, guztizkoaren % 32 hartzen baitute, eta % 40ra igotzen dira zentroan eta % 37ra Grosen.
- Familiaren batez besteko errenta erabilgarria 44.856 €-koa da, inguruko udalerriena baino handiagoa, nahiz eta arrakala murrizten joan den azken urteetan.
- Auzoen arteko familien batez besteko errentan alde handia dago. Altzak du errentarik txikiena (32.288 €), eta Miramon-Zorroagak du handiena (94.451 €), udal batez bestekoaren bikoitza baino gehiago.
- Donostiako auzoen heterogeneotasun sozioekonomiko eta demografiko handia.

3. Etxebizitza-beharra eta -eskaria:

- Guztira 13.492 pertsonak eskatzen dute etxebizitza babestu bat Donostian. Horietatik 8.885 hirian erroldatutako pertsonak dira (guztizkoaren % 66), eta 6.413k alokairu-erregimeneko etxebizitza bat eskatzen dute (Donostian erroldatutako eskatzaileen % 72).
- Etxebizitza babestua eskatzen duten biztanleen batez besteko diru-sarrerak 26.613 € dira erosketaren kasuan, eta 15.342 € alokairuaren kasuan.
- Etxebizitza izateko eskubide subjektiboa aitortuta duten 191 eskatzaile daude guztira.

4. Etxebizitza parkea:

- Donostiak 94.973 etxebizitzako parkea du 2022an, eta horietatik % 83 etxebizitza nagusiak dira.
- Etxebizitza ez-nagusien proportzioa (bigarren mailakoak eta hutsak) inguruko udalerrietan ikusitakoa baino handiagoa da.
- Zenbatespenen arabera, Donostian 2.109 etxebizitza daude hutsik, hau da, etxebizitza-parkearen % 2,2.
- Oro har, parke zahartua da (53 urteko batez besteko antzinatasuna), igogailurik gabeko etxebizitzaren proportzio handiarekin (% 20), eta % 31ra igotzen da Intxaurrondoren kasuan.

5. Etxebizitzaren merkatua:

- Donostiako etxebizitzaren batez besteko prezioa 5.370 €/ m² da, eta gorabehera handiak daude auzoka.
- Donostiak inguruko udalerriek baino etxebizitza-prezio altuagoak ditu, duela gutxi Astigarragak izan ezik, Donostiako 6. eremuak (Intxaurrondo-Altza-Martutene) baino batez besteko altuagoa baitu.
- Errenterik, Usurbilek, Lasartek eta Hernanik 3.000-3.100 €/ m² inguruko batez besteko prezioak dituzte, hau da, Donostiako batez bestekoa baino % 43 gutxiago eta Donostiako 6. eremuko batez besteko prezioa baino % 20 gutxiago.
- 2023ko abenduan, fidantza duten alokairu-kontratuen erregistroak 9.323 kontratu kontabilizatzen ditu guztira, eta, batez beste, 982 € hilean. 2023an sinatutako kontratuak hilean 1.037 eurokoak dira, batez beste.
- Batez besteko errentak gutxienez 757 €/ hileko dira Martutenen, eta gehienez 1.150 €/ hileko Aieten.
- Kalkuluen arabera, Donostian 311 etxebizitza handi egon daitezke, guztira 3.017 etxebizitza. Etxebizitza horien % 62 pertsona fisikoen esku daude.
- Erabilera turistikorako 1.395 etxebizitza daude, Erdialdean eta Grosen kontzentrazio handia dutenak.

6. Etxebizitza-programak eta -politikak:

- Donostiako Etxegintzak babestutako 2.087 etxebizitzako parkea du hirian.
- Alokairuko etxebizitza babestuak 2.269 dira, Benta Berri enpresa pribatuaren 510 etxebizitzak barne. Donostiako Etxegintzak 1.205 etxebizitza ditu, Eusko Jaurlaritzak 294 eta Alokabidek 260.
- Amara Berri auzoan 526 etxebizitza babestu daude alokairuan.
- Gaztelagun eta Bizigune bezalako etxebizitza babestuen eta alokairu eskuragarriaren programek eragin positiboa izan dute, baina mugatua udalerrian.



DONOSTIAKO ETXEBIZITZA PLANA

BIZITEGI-MERKATUKO TENTSIO EREMU IZENDATZEA

2025ko urtarrila



Aurkibidea

1. Lanaren misioa, ikuspegia eta balioak	3
2. Planaren estrategia orokorra	6
3. Estrategiaren garapena (ekintzen fitxak)	12
4. Planaren egutegia	45
5. Planaren jarraipena eta ebaluazioa	50
6. Jasotako ekarpenak	55



1

Misioa, ikuspegia eta balioak

Misioa, ikuspegia eta balioak

Misioa

Donostiako Etxebizitza Planaren xedea da kalteberatasun-egoera berezian dauden kolektiboen bizitegi-premiei erantzutea, etxebizitza duina arrazoizko prezioan eskuratzea bermatuz, batez ere dagoeneko eraikita dagoen hiriaren gainean jardunez, eta, horrez gain, etxebizitzaren eta eraikinen bizigarritasun-, irisgarritasun- eta energia-eraginkortasuneko baldintzak hobetzea, etxebizitza hutsak mobilizatzea eta alokairuko etxebizitzaren eskaintza handitzea prezio eskuragarrietan.

Ikuspegia

Donostiako Udalaren ikuspegia da hiriko etxebizitza-parkeak, eraikinek eta inguruneek baldintza egokiak izatea bizigarritasunari, segurtasunari, irisgarritasunari, efizientzia energetikoari, malgutasunari eta aniztasunari dagokienez, eremu horiek herritar guztien beharrei erantzuteko gai izan daitezen eta etxebizitzaren ordainketa bizikidetza-unitateen diru-sarreraren % 30 baino txikiagoa izan dadin.

Misioa, ikuspegia eta balioak

Balioak

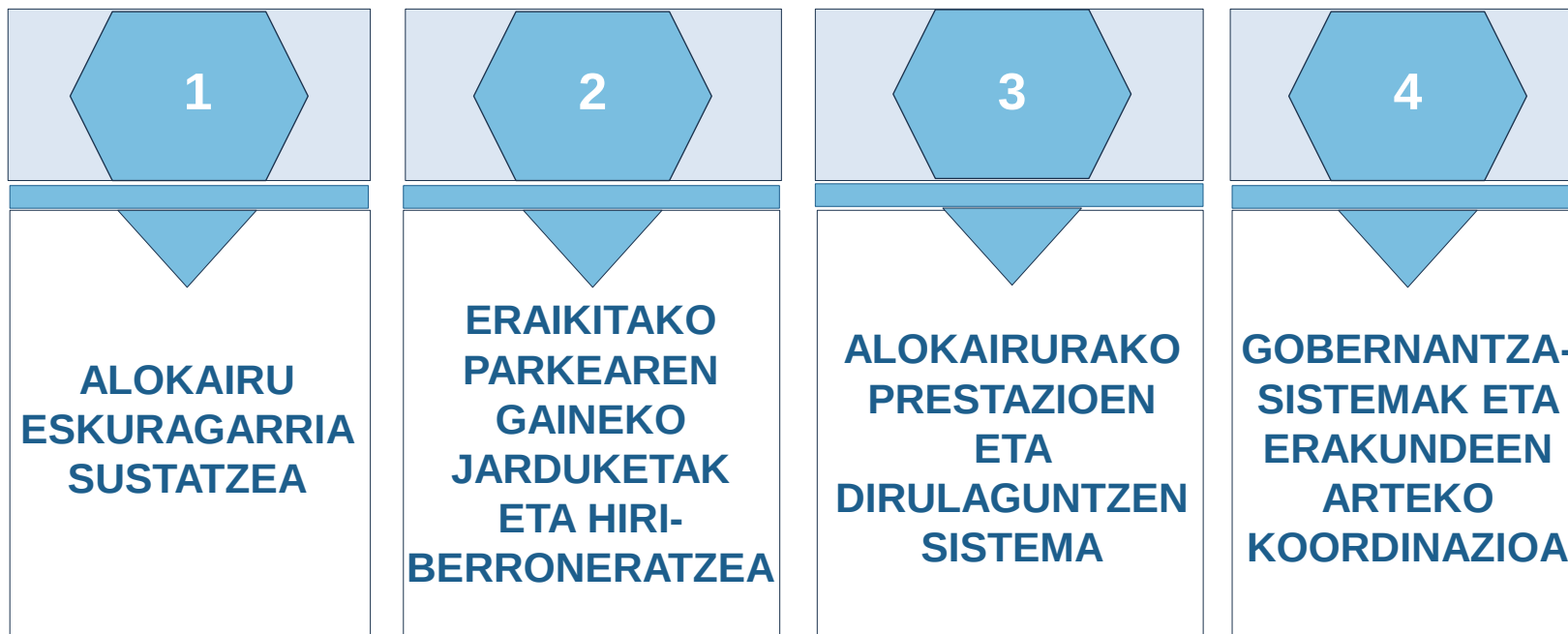
- Gizarteratzea eta gizarte-kohesioa
- Genero-berdintasuna
- Irisgarritasun unibertsala
- Iraunkortasuna eta ingurumenarekiko errespetua
- Gardentasuna eta herritarren parte-hartzea
- Informazioa eta aholkularitza
- Erakundeen arteko eta gizarte- eta ekonomia-eragileekiko lankidetzatza
- Berrikuntza
- Efizientzia baliabide publikoen kudeaketan
- Erraztasuna eta komunikazioa



2

Planaren estrategia orokorra

4 ARDATZ ESTRATEGIKO



Planaren estrategia orokorra

PLANAREN ESTRATEGIA		
1. ARDATZA. ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA		
1.1 estrategia Babes publikoko bizitegi-erabilerako etxebizitzaren kopurua handitzea, batez ere alokairu-erregimenean	1.1.1. ekintza	Babes publikoko etxebizitzak sustatzea, bereziki alokairu-erregimenean
	1.1.2. ekintza	Zuzkidura-bizitokiaren sustapena bultzatzea
	1.1.3. ekintza	Gero eta eskari dibertsifikatuagoari erantzuteko formula berriak bultzatzea
	1.1.4. ekintza	Sektore pribatuarekin lankidetzan aritzea alokairuko etxebizitza eskuragarrien eraikuntza bultzatzeko, 2022ko urriaren 14ko Aginduaren arabera
	1.1.5. ekintza	Auzoak birdentsifikatzea, eta erabilera anizkoitzaren aldeko apustua
	1.1.6. ekintza	Etxebizitza babestua erostea, alokairu babestura bideratzeko, eta etxebizitza babestuak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzea
	1.1.7. ekintza	Etorkizunean babes publikoko etxebizitzaren eraikuntza bermatzeko lurzorua bereganatzea eta prestatzea, eremu degradatueta lehentasunezkoa izanik
	1.1.8. ekintza	Baliabideak gizarte-erakundeei lagatzea, kalteberatasun bereziko egoeran dauden pertsonen esleitzeko
1.2 estrategia Etxebizitza hutsak mobilizatzeko edo alokairu-merkatuan bitartekotza egiteko jarduketak eta programak	1.2.1. ekintza	Hutsik dauden etxebizitzak eta etxebizitza turistikoaren erakarpenera areagotzea, alokairu babestura bideratzeko udal-aloairuko politiken bidez (Alokabide), hura berregituratuz eta indartuz, programa horretan erregistratutako etxebizitzaren erantzun-denbora murrizteko
	1.2.2. ekintza	Eusko Jaurlaritzarekiko lankidetzak bultzatzea, Bizigune eta ASAP programetarako etxebizitza gehiago erakartzeko
	1.2.3. ekintza	Hutsik dauden etxebizitzak birgaitzeko dirulaguntzen berri ematea, etxebizitza horiek alokairu-merkatua bideratzeko: Eusko Jaurlaritzak eta Alokabidek arlo horretan dituzten dirulaguntzen berri ematea, aholkularitza espezializatua.
	1.2.4. ekintza	Hutsik dauden etxebizitzaren mobilizazioa sustatzeko zerga-neurriak: OHZ, jenderik gabeko etxebizitzaren gaineko kanona ezartzeko azterlana eta nahitaezko alokairua aplikatzeko moduaren azterketa, 3/2015 Legeak jasotzen duen bezala, Jenderik gabeko Etxebizitzaren Erregistroan inskribatuta dauden eta, bertan inskribatu zirenetik urtebete igaro ondoren, hutsik dauden etxebizitzei dagokienez.
	1.2.5. ekintza	Egungo etxebizitza turistikoaren lizentziak iraungitzeko aldi iragankor bat ezartzeko asmoz, udal-araudian egin beharreko aldaketak egitearen ondorio juridikoak eta ekonomikoak aztertzea, erabilera turistikoaren etxebizitzarik egon ez dadin.

Planaren estrategia orokorra

PLANAREN ESTRATEGIA

2. ARDATZA. ERAIKITAKO PARKEAREN GAINEKO JARDUKETAK ETA HIRI-BERRONERATZEA

2.1 estrategia

Eraikinen eta etxebizitzaren irisgarritasuna hobetzen laguntzea, jarduketak auzorik eta kolektiborik ahulenetan ardaztuz

2.1.1. ekintza

Eusko Jaurlaritzarekin eta elkargo profesionalekin lankidetzan aritzea, dauden dirulaguntzen berri emateko eta birgaitzeko dirulaguntzen eskabideak izapidetzeko

2.1.2. ekintza

Irisgarritasuna hobetzeko laguntza eta aholkularitza

2.1.3. ekintza

Birgaitzea bultzatzeko zerga-neurriak

2.2 estrategia

Etxebizitza-parkearen energia-eraginkortasunaren hobekuntza bultzatzea

2.2.1. ekintza

Eusko Jaurlaritzarekin eta elkargo profesionalekin lankidetzan aritzea, energia-eraginkortasuna hobetzeko dauden dirulaguntzen berri emateko

2.2.2. ekintza

Efizientzia energetikoko irizpideen arabera birgaitutako etxebizitzaren energia-monitorizazioa bultzatzea

2.3 estrategia

Lehendik dauden etxebizitzak zatitzea eta lokalak etxebizitza bihurtzea sustatzea

2.3.1. ekintza

Lehendik dauden etxebizitzaren zatiketa bultzatzen jarraitzea, eta araudia aldatzeko aukera eta bideragarritasuna aztertzea, zatitutako edo bereiztutako etxebizitzaren bat etxebizitza babestu gisa kalifikatzeko

2.3.2. ekintza

Lokalak etxebizitza bihurtzea bultzatzen jarraitzea, eta lokalak etxebizitza bihurtzeko Ordenantzaren aldaketa sustatzeko aukera eta bideragarritasuna aztertzea, haren baldintzetako batzuk malgutzat eta etxabeak etxebizitza babestu gisa kalifikatuz

2.3.3. ekintza

Udal-ordenantzaren eta Eusko Jaurlaritzaren Bizigarritasunari buruzko ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren arteko koordinazioa

2.4 estrategia

Hiria berroneratzeko jarduketa integralak sustatzea

2.4.1. ekintza

Eusko Jaurlaritzatik eta Europatik auzoetara bideratutako dirulaguntzen berri ematea eta dirulaguntza horiek kudeatzea

2.5 estrategia

Etxebizitzaren zerga-arloko azterketa

2.5.1. ekintza

Etengabeko lanketa EUDELein eta Gipuzkoako Foru Aldundiarekin etxebizitzari lotutako zerga-esparrua aztertzeke, progresibitatea hobetzera bideratuta

Planaren estrategia orokorra

PLANAREN ESTRATEGIA

3. ARDATZA. ALOKAIURAKO PRESTAZIOEN ETA DIRULAGUNTZEN SISTEMA

3.1 estrategia

Gazteen emantzipaziorako dirulaguntzak

3.1.1. ekintza

Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan aritzea emantzipaziorako dirulaguntzen berri emateko: Gaztelagun eta Emantzipa

3.2 estrategia

Kolektibo zaurgarrienei arreta berezia ematea

3.2.1. ekintza

Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan aritzea, Eusko Jaurlaritzaren dirulaguntzen jarraipena eta koordinazioa egiteko

3.2.2. ekintza

Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL)

3.2.3. ekintza

Gizarte Zerbitzuekin eta Hirugarren Gizarte Sektoreko erakundeekin lankidetzan aritzea, bazterkeria edo mendekotasun handia duten kolektiboei arreta emateko

3.2.4. ekintza

Desgaitasunen bat duten donostiarrei eta etxebizitzarako eskubideari dagokionez duten egoerari buruzko azterketa/analisi xehea egitea

3.3 estrategia

Tentsio-eremu izendatzearekin eta maiatzaren 24ko 12/2023 Legearekin lotutako ekintzak

3.3.1. ekintza

Tentsio-eremu izendatzearekin eta maiatzaren 24ko 12/2023 Legearekin lotutako ekintzak

Planaren estrategia orokorra

PLANAREN ESTRATEGIA

4. ARDATZA. GOBERNANTZA-SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN ARTEKO KOORDINAZIOA

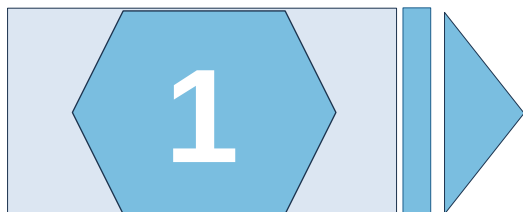
4.1 estrategia Etxebizitzari buruzko aholkularitza zerbitzu integrala	4.1.1. ekintza	Birgaitzeari buruzko laguntza tekniko integrala, Eusko Jaurlaritzarekin, Dirubilketarako Erakunde Autonomoekin eta elkargo profesionalekin lankidetzan, eta aholkularitza-zerbitzua eskaintzea alokairu merkatuko bitartekaritza-programei dagokienez
	4.1.2. ekintza	Sentsibilizazio-, prestakuntza- eta aholkularitza-kanpainak egitea
4.2 estrategia Etxebizitza Planaren jarraipena eta ebaluazioa	4.2.1. ekintza	Eusko Jaurlaritzarekin eta Alokabide eta Visesa sozietate publikoekin koordinatzea
	4.2.2. ekintza	Aginte-aula eta jarraipen-adierazleak
	4.2.3. ekintza	Etxebizitza Planaren urteko ebaluazioa egitea, udal-taldeek parte hartzen duten eta horretarako sortutako lantalde baten bidez
	4.2.4. ekintza	Planaren betetze-mailari buruz berri ematea



3

Estrategiaren garapena

1. ARDATZA

**ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA**

Estrategiaren garapena

1. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Alokairu eskuragarria sustatzea

1.1 estrategia. Babes publikoko bizitegi-erabilerako etxebizitzaren kopurua handitzea, batez ere alokairu-erregimenean

1.1.1. ekintza. Babes publikoko etxebizitzak sustatzea

Erakunde arduradunak

- Udala
- Eusko Jaurlaritza

Helburua

1.360 etxebizitza babestu

Abiapuntuko egoera

Donostiak etxebizitza babestuen garapen garrantzitsua izan du. Alokairu babestuko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren egungo parkea 3.000 etxebizitzatik gorakoa da, hau da, hiriko alokairuko parkearen laurdena.

Hala ere, oraindik ere pertsona askok eskatzen dute etxebizitza babestua Donostian. Zehazki, Etxebideren datuen arabera, 6.143 espediente daude alokairu babestuko etxebizitza bat eskatzeko, eta 2.472 eresketa-erregimenekoak dira.

2023-2027 Gobernu Planak gaur egun berrikusten ari den HAPO berria onartzeko eta aurreikusitako etxebizitza berriak sortzeko planak garatzeko konpromisoa hartu du, 2033rako 6.000 etxebizitza berri sortzeko helburua betetzeko.

Gobernu Planak, alde batetik, 2027rako garatu beharreko jarduketak zehazten ditu, eta, bestetik, 2033rako etxebizitza berriak.

Ekintzaren deskribapena

Alokairuko babes publikoko etxebizitzak sustatzea aurreikusten da, babes publikoko etxebizitzetarako gordetako ehuneko legeko gutxienekoaren gainetik kokatuz, finantza-iraunkortasuneko irizpideekin.

Ekintza horren esparruan, eraikigarritasun berriaren sabaia ehuneko bat etxebizitza babestu gisa kalifikatzeko aukera eta bideragarritasuna aztertuko da 600 m² baino gehiagoko sabaia eraiki daitekeen lurzatietan, eraikuntza berriko edo birgaitze handiko bizitegi-jarduketa handietan, jabetza horizontaleko erregimenean banatu gabeko bizitegi-eraikinetan edo, kasu horietan, eraikigarritasun haztatua handitzen den kasuetan.

2025-2027 aldian eraiki beharreko etxebizitzaren aurreikuspena:

- 1.360 etxebizitza babestu (576 BOE eta 442 tasatuak) eta 342 zuzkidura-bizitoki eraikitzea aurreikusten da, taulan adierazitako eremuetan.

Estrategiaren garapena

1. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Alokairu eskuragarria sustatzea

1.1 estrategia. Babes publikoko bizitegi-erabilerako etxebizitzaren kopurua handitzea, batez ere alokairu-erregimenean

1.1.1. ekintza. Babes publikoko etxebizitzak sustatzea

Ekintzaren deskribapena

Hiriak datozen urteetarako helburu dituen lurzoruen gutxi gorabeherako erlazioa aurreratzen da, Gobernu Planean horrela jasota baitago. Administrazio bakoitzak eremu bakoitzean izan dezakeen parte-hartzea adierazten da, edo batera gauzatzeko aukera planteatzen da.

Administrazio-hitzarmen baten bidez, Udalak eta Eusko Jaurlaritzak etxebizitza babestua eta zuzkidura-bizitokiak eraikitzeke utziko diren lurzoruak eta eskubideak adostuko dituzte, baita lagapenaren baldintzak eta elkarren arteko lankidetzak-konpromisoak ere.

EREMUA	HITZARMENERAKO KUDEAKETA- PROPOSAMENA	BOE	Tasatuak	Etxebizitza babestua, guztira	Zuzkidura bizitoki	Guztira (BOE + zuzk.)	Libreak	ETXEBIZITZA GUZTIRA (librea+babestua+zuzki dura)
LO.01 LORATEGI HIRIA. LOIOLA	Eusko Jaurlaritza	73	41	114	0	114	197	311
AM.05 LOIOLAKO ERRIBERAK (g.000.7)	Eusko Jaurlaritza	0	0	0	80	80	0	80
AM.09 MORLANS	Eusko Jaurlaritza	0	0	0	160	160	0	160
LO.05 TXOMIN ENEA II	Eusko Jaurlaritza	182	91	273	42	315	86	401
IB.22 INFERNUA	Udala	135	135	270	35	305	270	575
IB.12 ILLARRA	Udala	66	65	131	25	156	131	287
IB.14.1 ILLARRA BERRI (DV)	Udala	53	52	105	0	105	157	262
AÑ.03.1 AÑORGAO GELTOKIA	Udala	50	50	100	0	100	150	250
MA.07.1 APOSTOLUTZA	Eusko Jaurlaritza	8	8	16	0	16	26	42
AU.01.2 RODIL	Eusko Jaurlaritza	9	0	9	0	9	38	47
2025-2027 guztira		576	442	1.018	342	1.360	1.055	2.415

* Etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren kopuru zehatza plangintza xehekatuan zehaztuko da.

Estrategiaren garapena

1. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Alokairu eskuragarria sustatzea

1.1 estrategia. Babes publikoko bizitegi-erabilerako etxebizitzaren kopurua handitzea, batez ere alokairu-erregimenean

1.1.1. ekintza. Babes publikoko etxebizitzak sustatzea

Erakunde arduradunak

- Udala
- Eusko Jaurlaritza
- Defentsa Ministerioa

Loiolako Kuarteleterako etxebizitza babestuen ehunekoa handitu egingo da, bideragarritasun ekonomikoak ahalbidetzen duen gehienekora.

Abiapuntuko egoera

2023-2027 Gobernu Planak garapen berrietan aurrera egiteko konpromisoa ere jasotzen du, bizitegi-garapen berriak sortzea ahalbidetuko dutenak, hala nola Loiolako kuartelak, Easoko bide-zatia edo Urumea ardatzaren hiri-berreskurapena eta -balioa handitzea.

Eragiketa horiek hiri-berroneratzea eta hiriarentzako espazioak berreskuratzea dakarte, bizitegi-eraikuntza nabarmen handituz, eta, zehazki, etxebizitza babestuen bolumen handia eraikiz, hainbat modalitatetan, eta, horri esker, askotariko biztanleen beharrei erantzun ahal izango zaie.

Ekintzaren deskribapena

Epe ertainera eraiki beharreko etxebizitzaren aurreikuspena (2033):

- 4.344 etxebizitza babestu (3.176 BOE eta 1.168 tasatuak) eta 180 zuzkidura-bizitoki eraikitzea aurreikusten da, taulan adierazitako eremuetan.

EREMUA	HITZARMENERAKO KUDEAKETA- PROPOSAMENA	BOE	Tasatuak	Etxebizitza babea, guztira	Zuzkidura bizitokia	Guztira (BOE + zuzk.)	Libreak	ETXEBIZITZA GUZTIRA (librea+babea+zuzkidura)
AL.05 JOLASTOKIETA III	Eusko Jaurlaritza	80	89	169	0	169	287	456
AL.20 AUDITZ AKULAR	Udala/EJ partekatua	1.726	628	2.354	50	2.404	708	3.112
EASO HONDARTZA	Eusko Jaurlaritza	500	0	500	30	530	0	530
LO.04 KUARTELAK	Udala/EJ partekatua	340	340	680	50	730	1.020	1.750
MA.01 ANTZITA	Eusko Jaurlaritza	294	93	387	0	387	513	900
MA.05.1 TRINQUETE	Udala	18	18	36	50	36	54	90
MA.06 SARRUETA	Udala/EJ partekatua	218	0	218	0	268	326	594
2027-2033 guztira		3.176	1.168	4.344	180	4.524	2.908	7.432
2025-2033 guztira		3.752	1.610	5.362	522	5.884	3.963	9.847

Sustatzaiela	BOE	Tasatuak	Zuzkidura bizitokia	GUZTIRA
Udala	322	320	60	702
Eusko Jaurlaritza	1.146	322	312	1.780
Udala/EJ partekatua	2.284	968	150	3.402
	3.752	1.610	522	5.884

Estrategiaren garapena

1. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Alokairu eskuragarria sustatzea

1.1 estrategia. Babes publikoko bizitegi-erabilerako etxebizitzaren kopurua handitzea, batez ere alokairu-erregimenean

1.1.2. ekintza. Zuzkidura-bizitokiaren sustapena bultzatzea

Erakunde arduradunak

- Udalak
- Eusko Jaurlaritzak

Helburua

342 zuzkidura-bizitoki

Abiapuntuko egoera

Zuzkidura-bizitokiak formula baliotsua dira baliabide gutxiko biztanleriaren segmentu batentzat prezio merkeko bizitegi-irtenbideak merkaturatzeko.

Donostiak 704 zuzkidura-bizitoki ditu gaur egun, eta horietatik 579 Etxegintzak kudeatzen ditu:

- 283 bizitoki, 18 eta 35 urte bitarteko gazteentzat
- 296 bizitoki, adinekoentzat

Gainera, Eusko Jaurlaritzak 125 bizitoki kudeatzen ditu

Auzoa	Etxegintza		Eusko Jaurlaritzak
	Gazteentzako bizitokiak	Adinekoentzako bizitokiak	
Aiete	56	--	--
Antiguo	50	63	--
Ategorrieta-Ulía	--	71	--
Ibaeta	48	63	--
Intxaurrondo	129	99	125
Guztira	283	296	125

Ekintzaren deskribapena

Donostiako gazteei zuzendutako zuzkidura-bizitokiak eraikitzen jarraitzea aurreikusten da, emantzipazio-premiei erantzun ahal izateko. Gainera, Udalak desgaitasunen bat dutenak, batez ere gazteak, zuzkidura-bizitokietan sar daitezen bultzatuko du. Bizitokiak diseinatzeko lan egingo da, desgaitasunen bat duten eta/edo mendetasun-egoeran dauden pertsonen beharrei erantzun egokia emateko.

Era berean, adinekoentzako ostatuak ere eraikiko dira, egiaztatu baita kolektibo horrentzako bizileku-irtenbide ezin hobe dela.

EREMUA	Zuzkidura-bizitokiak
2025-2027	342
LOIOLAKO ERIBERAK	120
MORLAN	160
TXOMIN ENEA II	42
INFERNUA	35
ILLARRA	25
2028-2033	180
KUARTELAK	50
EASO BIDE-ZATIA	30
SARRUETA	50
AUDITZ	50
GUZTIRA	522

Estrategiaren garapena

1. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Alokairu eskuragarria sustatzea

1.1 estrategia. Babes publikoko bizitegi-erabilerako etxebizitzaren kopurua handitzea, batez ere alokairu-erregimenean

1.1.3. ekintza. Gero eta eskari dibertsifikatuagoari erantzuteko formula berriak bultzatzea

Erakunde arduradunak

- Udala
- Eusko Jaurlaritzza
- Erakunde pribatuak

Helburua

200 etxebizitza

Abiapuntuko egoera

Lankidetzak publiko-pribatua babestutako etxebizitzaren eskaintza handitzen lagun dezakeen formula bat da.

Erabilera-lagapenean dauden kooperatibak formula berritzailea dira maila sozioekonomiko ertaina duten pertsonentzat (urtean 39.000 € gordinetik beherako diru-sarrerak) eta merkatu librean sartzeko zailtasunak dituztenentzat.

Donostiak sustapen berri bat abiatu du Txomin-Enea auzoan, formula horrekin. Eusko Jaurlaritzak bere jabetzako lursail bat laga du, lurzorua erabiltzeko eskubidearen lagapenarekin, 75 urterako. Hau da ezaugarri horiek dituen lehen proiektua Euskadi osoan.

Kasu honetan, Bizkide S.Coop kooperatiba **104 familia bazkidek** osatzen dute. Formula horren bidez, etxebizitzaren balioaren % 20-25 inguru ordainduko da, eta batez beste 600 €-ko hileko kanona ordainduko da. Beraz, alokairuaren eta jabetzaren arteko formula da.

Ekintzaren deskribapena

Donostiako Udalak uste du formula ona dela alokairuko parke publikora edo merkatu librerara iritsi ezin diren errenta ertainak dituzten pertsonentzako etxebizitza eskuragarriak merkatuan jartzeko.

Hori dela eta, hasitako sustapena amaitzea eta datozen urteetan horrelako sustapen berri bat abian jartzea aurreikusten da.

EREMUA	Azalera-lagapeneko etxebizitzak
2025-2027	
Txomin Enea	104
Kokapena baieztatu gabe	96

Estrategiaren garapena

1. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Alokairu eskuragarria sustatzea

1.1 estrategia. Babes publikoko bizitegi-erabilerako etxebizitzaren kopurua handitzea, batez ere alokairu-erregimenean

1.1.4. ekintza. Sektore pribatuarekin lankidetzan aritzea alokairuko etxebizitza eskuragarrien eraikuntza bultzatzeko, 2022ko urriaren 14ko Aginduaren arabera

Erakunde arduradunak

- Udala
- Eusko Jaurlaritza
- Sustatzaile pribatuak

Helburua

300 etxebizitza

Abiapuntuko egoera

Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2022ko urriaren 14ko Aginduak, arrazoizko alokairuari buruzkoak, arrazoizko alokairuaren espezialitate berri bat arautzen du erregimen orokorreko babes sozialeko etxebizitzaren eta araubide autonomikoko etxebizitza tasatuen errentamendu-araubidearen barruan.

Programa berriaren bidez, titulartasun pribatuko lurzorua mobilizatu nahi dira, diru-sarrera ertainak dituzten pertsonen edo bizikidetzak-unitateei erreserbatutako alokairu eskuragarria bidera daitezen. Horrela, pertsona edo bizikidetzak-unitate horiek errentamendu-erregimeneko etxebizitza babestu bat eskuratu ahal izango dute, merkatu librekoak baino prezio txikiagoan.

Eusko Jaurlaritzak 779 etxebizitzatarako dirulaguntzak eman ditu modalitate honetan:

- 522 Araban
- 257 Bizkaian

Ekintzaren deskribapena

Donostiako Udalak alokairuko etxebizitza eskuragarrien eraikuntza bultzatzea aurreikusten du formula berri horren arabera.

Sustatzaile pribatuek hitzarmenak sina ditzakete Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailarekin, diru-sarrera ertainak (21.000 € eta 39.000 € artean) dituzten kolektiboentzat alokairu eskuragarriko etxebizitzak eraikitzeke. Donostian 1.400 bat familia-unitate daude, Etxebizitzaren alokairuko etxebizitzaren eskatzaile gisa erregistratuta, eta urtean 21.000 € eta 39.000 € arteko diru-sarrerak dituztenak.

Etxebizitzak gutxienez 20 edo 50 urtez eskaintzen dira alokairuan. Enpresa sustatzaileek 18.000 €-ko dirulaguntza jasoko dute etxebizitza bakoitzeko, alokairurako erabiltzen bada 20 urterako, eta 45.000 €-ko dirulaguntza alokairu eskuragarria 50 urtera luzatzen bada.

Donostiako Udalaren helburua Eusko Jaurlaritzarekin eta sustatzaile pribatuekin lankidetzan aritzea da, udalerrian etxebizitza-modalitate hori bultzatzeko.

EREMUA	Alokairu eskuragarriko etxebizitzak
2025-2033	
Kuartelak	300

Estrategiaren garapena

1. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Alokairu eskuragarria sustatzea**1.1 estrategia. Babes publikoko bizitegi-erabilerako etxebizitzaren kopurua handitzea, batez ere alokairu-erregimenean****1.1.5. ekintza. Auzoak birdentsifikatzea, eta erabilera anizkoitzaren aldeko apustua****Erakunde arduradunak**

- **Udala**
- **Eusko Jaurlaritza**
- **Sustatzaile pribatuak**

Abiapuntuko egoera

Hirigintzaren arloan, bizitegiak birdentsifikatzeak lehendik dauden hiriguneetako biztanleria-dentsitatea handitzea dakar, hiria eremu berrietara hedatu beharrean. Ikuspegi horrek hainbat onura esanguratsu ditu:

- Lurzoruaren erabilera eraginkorra
- Garraio publikoa hobetzea
- Ingurumen-jasangarritasuna
- Zerbitzu eta ekipamenduetarako sarbidea

Bestalde, erabilera anizkoitzak, besteak beste, bizitegi-, merkataritza-, lan-, jolas- eta kultura-erabileren integrazioa sustatzen du, eta HAPO berriaren filosofiari eta lurralde-estrategiari erantzuten dio.

Erabilera anizkoitzak hiri trinkoagoa, inklusiboagoa eta eraginkorragoa sortzen laguntzen du.

Ekintzaren deskribapena

Planak erabilera anizkoitzaren aldeko eredu batera egokitzea aurreikusten du, indarrean dagoen plangintzan aurreikusitako eraikigarritasunari dagokionez.

Gainera, garraio publikorako irisgarritasun ona duten bizitegi-dentsitate txikiko auzoetan birdentsifikazioa sustatzea aurreikusten da, birdentsifikazio horren ondorioz sortutako bizitegi-sabai berriaren % 50 gutxienez kalifikatuz babes publikoko etxebizitzak eraikitzeko, batez ere alokairu-erregimenean, finantza-iraunkortasuneko irizpideen arabera.

Estrategiaren garapena

1. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Alokairu eskuragarria sustatzea

1.1 estrategia. Babes publikoko bizitegi-erabilerako etxebizitzaren kopurua handitzea, batez ere alokairu-erregimenean

1.1.6. ekintza. Etxebizitza babestua erostea, alokairu babestura bideratzeko, eta etxebizitza babestuak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzea

Erakunde arduradunak

- Udala
- Eusko Jaurlaritza

Helburua

50 etxebizitza

Abiapuntuko egoera

Bigarren eskuko etxebizitza babestua erostea etxebizitza babestua udal-parke publikoan sartzeko modu azkarra izan daiteke.

Bestalde, udala etxebizitza babestuak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzen ari da, legezko ez-betetzeak egon daitezkeela uste den kasuetan.

Ekintzaren deskribapena

Planak mekanismo horiek erabiltzea aurreikusten du alokairu-erregimenera bideratutako etxebizitza babestuen kopurua handitzeko:

- Etxebizitza babestua erostea alokairuko udal-parke publikora bideratzeko
- Etxebizitza babestuak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzea

Bereziki, mugikortasun urriko pertsonentzat egokitutako etxebizitzak atzemateko neurriak bultzatuko dira, desklasifikatzea saihesteko.

Estrategiaren garapena

1. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Alokairu eskuragarria sustatzea

1.1 estrategia. Babes publikoko bizitegi-erabilerako etxebizitzaren kopurua handitzea, batez ere alokairu-erregimenean

1.1.7. ekintza. Etorkizunean babes publikoko etxebizitzaren eraikuntza bermatzeko lurzorua bereganatzea eta prestatzea

Erakunde arduradunak

- Udala
- Eusko Jaurlaritza

Helburua

4.344 etxebizitza

Abiapuntuko egoera

Etorkizunean babes publikoko etxebizitza gehiago eraiki ahal izateko, beharrezkoa da lurzoru berriak atzemateko eta erabilgarri daudenak prestatzeko lanean jarraitzea.

HAPOn berrikuspenean, hiria birgaitzeko eta berroneratzeko jarduketak lehenestea eta bultzatzea jasotzen da lurralde-estrategiaren oinarri gisa, urbanizazio berriko jarduketan aurrean.

Lurzorua erosteko jarduketa nagusia Loiolako Kuartelak dira, eta Udalaren finantza-ahalmena xurgatzen du.

Ekintzaren deskribapena

Lurzorua prestatzea:

- 2028-2033 aldian etxebizitzak eraikitzeko lurzoru erabilgarria prestatzeko helburua honako hau da:

EREMUA	HITZARMENERAKO KUDEAKETA- PROPOSAMENA	BOE	Tasatuak	Etxebizitza babestua, guztira	Zuzkidura bizitoki	Guztira (BOE + zuzk.)	Libreak	ETXEBIZITZA GUZTIRA (librea+babestua+zuz kidura)
AL.05 JOLASTOKIETA III	Eusko Jaurlaritza	80	89	169	0	169	287	456
AL.20 AUDITZ AKULAR	Udala/EJ partekatua	1.726	628	2.354	50	2.404	708	3.112
EASO HONDARTZA	Eusko Jaurlaritza	500	0	500	30	530	0	530
LO.04 KUARTELAK	Udala/EJ partekatua	340	340	680	50	730	1.020	1.750
MA.01 ANTZITA	Eusko Jaurlaritza	294	93	387	0	387	513	900
MA.05.1 TRINQUETE	Udala	18	18	36	50	36	54	90
MA.06 SARRUETA	Udala/EJ partekatua	218	0	218	0	268	326	594
2028-2033 guztira		3.176	1.168	4.344	180	4.524	2.908	7.432

Lurzorua erostea:

Lehentasunez, eremu degradatueta lurzorua erostea aurreikusten da, babes publikoko etxebizitzak birgaitzeko eta eraikitzeko eragiketak ahalbidetzeko, eremu berriak kolonizatu eta artifizializatu gabe.

Estrategiaren garapena

1. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Alokairu eskuragarria sustatzea

1.1 estrategia. Babes publikoko bizitegi-erabilerako etxebizitzaren kopurua handitzea, batez ere alokairu-erregimenean

1.1.8. ekintza. Baliabideak gizarte-erakundeei lagatzea, kalteberatasun bereziko egoeran dauden pertsonei esleitzeko

Erakunde arduradunak

- Udala
- Hirugarren Gizarte Sektoreko erakundeak

Helburua

50 etxebizitza

Ekintzaren deskribapena

- Udalak gizarte-erakundeei baliabideak lagatzea aurreikusten du, kalteberatasun bereziko egoeran dauden pertsonei esleitzeko, abian dauden politikekin jarraituz.

Abiapuntuko egoera

Donostiako Udalaren etxebizitza-politikek egoera ahulenean dauden kolektiboetan jartzen dute arreta. Babes publikoko etxebizitza bat eskuratzeko eskakizunek eta baremazio-sistemek diskriminazio positiboa eragiten dute egoera ahulenetan dauden familia-unitateekiko.

Gainera, Etxegintzak egoitza-baliabideak lagatzen dizkie gizarte-erakundeei eta Udaleko Gizarte Zerbitzuei, gizarte-larrialdi bereziko egoerei erantzuteko.

Gaur egun, gizarte-erakundeei lagatako 88 etxebizitza daude guztira.

Estrategiaren garapena

1. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Alokairu eskuragarria sustatzea

1.2 estrategia. Etxebizitza hutsak mobilizatzeko edo alokairu-merkatuan bitartekotza egiteko jarduketak eta programak

1.2.1. ekintza. Hutsik dauden etxebizitzaren eta etxebizitza turistikoaren erakarpenera areagotzea, alokairu babestura bideratzeko udal-aloairuko poltsaren bidez (Alokabide), hura berregituratuz eta indartuz, programa horretan erregistratutako etxebizitzaren erantzun-denbora murrizteko

Erakunde arduradunak

- **Udala**
- **Erakunde pribatuak**

Helburua

300 etxebizitza

Abiapuntuko egoera

Alokabide hutsik dauden etxebizitza pribatuak alokairura bideratzea sustatzen duen udal-programa da, errentarien eta alokairuko merkatuan etxebizitza jarri nahi duten pertsonen arteko bitartekaritzaren bidez. Programa honi esker, bi aldeek abantaila garrantzitsuak lortzen dituzte.

Maizterrentzako abantailak:

- Doako justizia-aholkularitza zerbitzua
- Etxebizitza egokia bilatzea, eskuragarri dauden artean
- Merkatukoa baino alokairu-errenta txikiagoa

Jabearentzako abantailak:

- Etxegintzak ordaintzen duen etxeko arrisku anitzeko aseguria
- Kexak eta erreklamazioak izapidetzea (alderdien arteko bitartekaritza)

Gaur egun, Donostiako Udalak 235 etxebizitza ditu guztira, programa honi atxikitako alokairu-kontratuarekin. Etxebizitza horien batez besteko errenta hilean 633 €-koa da.

Ekintzaren deskribapena

Donostian alokairuko etxebizitzaren eskaria oso handia da. Hiriak alokairu-erregimeneko etxebizitza babestuen eta zuzkidura-bizitokien parke garrantzitsua du (3.000 unitate baino gehiago), baina eskaintza hori handitu behar da gero eta eskari handiagoari aurre egiteko.

Udalaren ustez, Alokabide programa formula interesgarria da iraupen luzeak alokairurako etxebizitza gehiago eskuratzeko.

Hori dela eta, datoen urteetan etxebizitzak erakartzeko lanak areagotzea aurreikusten da, bai hutsik daudenak, bai gaur egun turismo-etxebizitza gisa erabiltzen direnak. Mugikortasun urriko pertsonentzat egokitutako etxebizitzak atzematea ere aurreikusten da, udal-aloairuko poltsan sartzeko. Era berean, udal alokairu-poltsaren irisgarritasun-baldintzei buruzko informazio-mekanismoak sustatuko dira.

Programa horri eta antzeko beste batzuei buruzko informazio-kanpaina bat egitea aurreikusten da, hala nola Eusko Jaurlaritzaren Bizigune eta ASAP programei buruzkoa, etxebizitzaren jabeen horrelako programek eskaini diezazkieketen abantailak erakusteko, batez ere segurtasunari dagokionez.

Helburua ahalik eta etxebizitza gehien lortzea da, jabeen bermeak eta maizterrentzako errenta eskuragarriagoak eskainiz.

Alokairuko etxebizitzaren udal-poltsa 300 unitateraino handitzea aurreikusten da.

Estrategiaren garapena

1. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Alokairu eskuragarria sustatzea

1.2 estrategia. Etxebizitza hutsak mobilizatzeko edo alokairu-merkatuan bitartekotza egiteko jarduketak eta programak

1.2.2. ekintza. Eusko Jaurlaritzarekiko lankidetza bultzatzea, Bizigune eta ASAP programetarako etxebizitza gehiago erakartzeko

Erakunde arduradunak

- Udala
- Eusko Jaurlaritza
- Erakunde pribatuak

Helburua

130 etxebizitza

Abiapuntuko egoera

Eusko Jaurlaritzak Bizigune programa du. Programa horren bidez, hutsik dauden 7.000 etxebizitza baino gehiago lortu ditu Euskadi osoan, iraupen luzeko ohiko alokairura bideratzeko. Etxebizitza horietatik 94 Donostian daude.

Etxebizitza horien jabeek gehienez ere 675 € jaso ditzakete hilean. 94 etxebizitza horietako maizterrek ordaintzen duten batez besteko errenta 265 €-koa da hilean, Eusko Jaurlaritzak aldea diruz laguntzen baitu familia-unitateek diru-sarreraren % 30 baino gehiago ordaindu ez dezaten. Maizterren urteko gehieneko diru-sarrera gordinak 25.000 €-koak dira.

Bestalde, alokairu-merkatuko bitartekaritza-programa (ASAP) Donostiako Udalaren Alokabide programaren antzekoa da. Gipuzkoako hiriburuan programa horri atxikitako 5 etxebizitza daude, eta hileko batez besteko errenta 645 €-koa da.

Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Estatistikaren arabera, Donostian 1.481 etxebizitza huts kudea daitezke.

Ekintzaren deskribapena

Programa horien helburua, Udalaren Alokabide programarekin batera, partikularrenak diren eta alokairuko merkatura zuzendutako etxebizitzaren eskaintza handitzea da, arrazoizko prezioetan.

Helburu horrekin, segurtasun-bermeak eskaini nahi zaizkie jabeek, etxebizitzak laga ditzaten merkatuan baino errenta txikiagoak lortzearen truke.

Donostiako Udalaren ustez, formula ezin hobea da alokairuko etxebizitzaren parkea handitzeko eta herritarren beharrei erantzuteko.

Bereziki, Bizigune programak erantzuna ematen die hilean 265 € inguruko alokairu-errenta ordain dezaketen familia-unitate kalteberen kolektiboek.

Udalak programa hau bultzatu nahi du hirian, programa honetan sartzeko etxebizitza egokiak bereganatzen saiatuz. Mugikortasun urriko pertsonentzat egokitutako etxebizitzak sartzeko ere bultzatuko da. Horretarako, jabeek zuzendutako informazio-kanpaina bat egingo da, programan parte hartzen duten beste jabe batzuen jardunbide egokiei balioa emanez.

Horrela, Bizigune Programan sartutako etxebizitzaren kopurua 130 unitateraino handitzea aurreikusten da.

Estrategiaren garapena

1. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Alokairu eskuragarria sustatzea

1.2 estrategia. Etxebizitza hutsak mobilizatzeko edo alokairu-merkatuan bitartekotza egiteko jarduketak eta programak

1.2.3. ekintza. Hutsik dauden etxebizitzak birgaitzeko dirulaguntzen berri ematea, etxebizitza horiek alokairu-merkatura bideratzeko

Erakunde arduradunak

- Udala
- Eusko Jaurlaritza
- Erakunde pribatuak

Helburua

Informazio-kanpaina bat

Abiapuntuko egoera

Donostiak oso zaharkituta dagoen etxebizitza-parkea du, birgaitze-premia handikoa. Alokairu-merkatuan jar daitezkeen etxebizitza askok birgaitze-lan handia behar dute alokatu aurretik.

Eusko Jaurlaritzak eta Alokabidek birgaitzeko laguntza-programak dituzte etxebizitza hutsen jabeentzat, baldin eta etxebizitza horiek alokairu babestuko merkatuan sartzen badituzte 6 urtez.

Zehazki, Alokabidek interesik gabeko aurrerakina eskaintzen du etxebizitza alokairuan jartzeko beharrezkoak diren egokitze-lanetarako. Aurrerakin hori ordaindu beharreko errentatik deskontatzen da.

Horrela, erabiltzen ez diren eta hondatzen ari diren etxebizitzak merkatura itzultzea lortzen da, jabeak etxebizitzaren egoera hobetzea eta bermeekin alokatzea lortzen du, eta maizterrak etxebizitza duina errenta eskuragarrian.

Ekintzaren deskribapena

Eusko Jaurlaritzaren dirulaguntza hauek aukera aparta dira Donostiako parkea birgaitzeko, eta, aldi berean, etxebizitzaren eskaintza arrazoizko errentetan handitzea lortzen da, jabeek bermeak eta behar gehien duten pertsonen etxe duinak eskainiz.

Udalak aukera hori etxebizitza hutsen jabeen artean zabaltzea aurreikusten du. Etxegintzaren bulegoen bitartez aholkularitza espezializatua eta pertsonalizatua ematea aurreikusten da, alokairu babestuko merkaturako etxebizitza gehiago erakartzeko.

Ekintza hau, aurrekoekin ez ezik, 4.1.1 ekintzarekin ere lerrokatzen da. Bertan, etxebizitzaren arloan aholkularitza integrala ematea aurreikusten da, eta, zehazki, birgaitzearen arloan laguntza tekniko integrala ematea.

Estrategiaren garapena

1. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Alokairu eskuragarria sustatzea

1.2 estrategia. Etxebizitza hutsak mobilizatzeko edo alokairu-merkatuan bitartekotza egiteko jarduketak eta programak

1.2.4. ekintza. Hutsik dauden etxebizitzaren mobilizazioa sustatzeko zerga-neurriak: OHZ, jenderik gabeko etxebizitzaren gaineko kanona ezartzeko azterlana eta nahitaezko alokairua aplikatzeko moduaren azterketa, 3/2015 Legeak jasotzen duen bezala, Jenderik gabeko Etxebizitzaren Erregistroan inskribatuta dauden eta, bertan inskribatu zirenetik urtebete igaro ondoren, hutsik dauden etxebizitzei dagokienez

Erakunde arduradunak

- Udala
- Eusko Jaurlaritza
- Erakunde pribatuak

Helburua

Ordenantza fiskala aldatzea
Azterketa egitea

Abiapuntuko egoera

Gaur egun, Udalak Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga (OHZ) erabiltzen du, errekaratu eta hobari bidez, hutsik dauden etxebizitzak alokairuan jartzea sustatzeko.

Gainera, udalak hainbat azterlan eta analisi, datu-gurutzaketa eta abar egin ditu Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legean aurreikusitako jenderik gabeko etxebizitzaren kanonaren ezarpena aztertzeke, hutsik dauden etxebizitzak mobilizatzeko asmoz. EUDELein harremanetan dago neurri horren ezarpena kalkulatzeko eta aztertzeke.

Era berean, 3/2015 Legean jasotako beste neurri batzuk ezartzea aztertzen ari dira, Jenderik Gabeko Etxebizitzaren Erregistroari dagokionez.

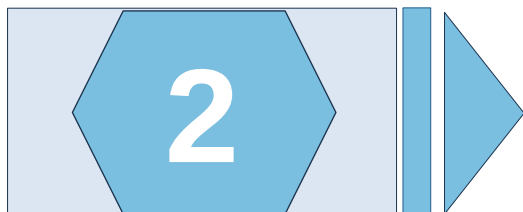
Ekintzaren deskribapena

Udalak bere esku dauden formulak erabiltzen jarraitzea aurreikusten du, bai errekaratu bidez, bai hobari bidez, etxebizitza hutsaren mobilizazioa sustatzeko helburuarekin.

Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legean eta jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriari buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuan jasotako neurriari dagokienez, honako hau aurreikusten da:

- Gaian sakontzen jarraitzea, jenderik gabeko etxebizitzak Euskal Autonomia Erkidegoko Jenderik gabeko Etxebizitzaren Erregistroan sartzeko azterlan bat eginez, helburu hauekin:
 - Jenderik gabeko etxebizitzaren kanona ezartzea, lege aurreikusitako baldintzetan.
 - Nahitaezko alokairua aplikatzeko modua aztertzea.

2. ARDATZA



**ERAIKITAKO PARKEAREN GAINEKO
JARDUKETAK ETA HIRI-BERRONERATZEA**



Estrategiaren garapena

2. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Eraikitako parkearen gaineko jarduketak eta hiri-berroneratzea

2.1 estrategia. Eraikinen eta etxebizitzaren irisgarritasuna hobetzen laguntzea, jarduketak auzorik eta kolektibo ahulenetan ardatzuz

2.1.1. ekintza. Eusko Jaurlaritzarekin eta elkargo profesionalekin lankidetzan aritzea, dauden dirulaguntzen berri emateko eta birgaitzeko dirulaguntzen eskabideak izapidetzeko

Erakunde arduradunak

- **Udala, Eusko Jaurlaritza, erakunde pribatuak, elkargo profesionalak, hirugarren gizarte sektoreko erakundeak**

Helburua

1.300 kontsulta erantzutea

Abiapuntuko egoera

Donostiak oso zaharkituta dagoen etxebizitza-parkea du, eta irisgarritasun-arazo handiak ditu, batez ere Intxaurren.

Donostia osoan, etxebizitzaren % 20k ez du igogailurik. Proportzio hori % 31ra igotzen da Intxaurren kasuan.

Arazo hori areagotu egiten da egoera horrek irisgarritasun-zailtasun bereziak dituzten pertsonen eragiten dienean, hala nola adinekoei. Izan ere, kaltetutako pertsona asko 80 urtetik gorako emakumeak dira, eta bakarrik bizi dira beren etxebizitzetan.

Arazo hori etxebizitza-plan honetan lehentasuna emateko adinakoa dela uste da.

Ekintzaren deskribapena

Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2021eko Aginduak etxebizitza eta eraikinak birgaitzeko, eta irisgarritasunerako eta energia-eraginkortasunerako jarduketa babesgarrietarako finantza-neurriak arautzen ditu.

Agindu honek 3 laguntza-lerro ditu, obra partikularretara (1. lerroa), obra komunitarioetara (2. lerroa) eta birgaitze integraleko jarduketetara (3. lerroa) bideratuak.

1. lerroaren barruan, 3. motako jarduketak dira etxebizitza barruko irisgarritasuna hobetzera bideratutakoak: komunak egokitzea eta oztopoak kentzea.

2. lerroaren barruan, 3. motako jarduketak dira eraikinaren irisgarritasuna hobetzera bideratutakoak: igogailuak instalatzea edo berritzea, oztopo arkitektonikoak kentzea, ekipoak berritzea eta seinaleak jartzea.

Jabekideen erkidegoarentzako laguntzak aurrekontu babesgarriaren % 40koak dira, gehienez 3.000 euro etxebizitza bakoitzeko edo 30.000 euro atari bakoitzeko. Gainera, diru-sarreraren baldintzak betetzen dituzten pertsonen itzuli beharrik gabeko dirulaguntzak jaso ahal izango dituzte.

Nabarmenezkoa da 65 urtetik gorako pertsonentzako eta mugikortasun murriztua edo desgaitasun sentzoriala duten pertsonentzako irisgarritasuna sustatzeko dirulaguntzen lerro berezia, irisgarritasunari egotz dakioken aurrekontu babesgarriaren % 100era arte estal dezakeena.

Donostiako Udalak aurreikusi du Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan arituko dela laguntza-programa horiek ahalik eta gehien zabaltzeko, batez ere kolektibo ahulenen artean. Elkargo profesionalen eta Hirugarren Sektore Sozialeko erakundearen laguntza izango da.

Estrategiaren garapena

2. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Eraikitako parkearen gaineko jarduketak eta hiri-berroneratzea

2.1 estrategia. Eraikinen eta etxebizitzaren irisgarritasuna hobetzen laguntzea, jarduketak auzorik eta kolektibo ahulenetan ardatzuz

2.1.2. ekintza. Irisgarritasuna hobetzeko laguntza eta aholkularitza

Erakunde arduradunak

- **Udala (Etxebizitza eta Gizarte Zerbitzuak), Hirugarren Sektore Soziala, GFA eta Eusko Jaurlaritza**

Helburua

300 laguntza-zerbitzu

Abiapuntuko egoera

Araudia eta laguntza-programetarako eskatzen den dokumentazioa konplexuak dira, eta finen administrazioek zeregin garrantzitsu hori betetzen duten arren, figura hori ez dagoen erkidegoetan, edo banakako laguntza-eskaeren kasuan, kolektibo ahulenei zailtasunak dituzte dirulaguntzak eskuratzeko.

Ekintzaren deskribapena

Birgaitzeko laguntza-programei eta beste laguntza batzuei ahalik eta zabalkunde handiena emateaz gain, dirulaguntzak izapidetzeko garaian laguntza ematea aurreikusten da, batez ere kolektibo ahulenei. Lan horretarako, Hirugarren Gizarte Sektoreko erakundeekiko lankidetzak bultzatuko da, eraikinetan eta etxebizitzetan irisgarritasunaren arloan aholkularitza- eta laguntza-sinergiak sortzeko.

Batzuetan, herritarrek ez dakite zer aukera dituzten irisgarritasun-baldintzak hobetzeko, ez Eusko Jaurlaritzaren laguntzak, ez eta Udaleko eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Gizarte Zerbitzuen bidez lor ditzaketen dirulaguntzak ere.

Laguntza-neurriak eta birgaitze-jarduketak baliagarriak dira pertsonen beren etxebizitzetan ahalik eta luzaroen bizi dezaten, erosotasun- eta irisgarritasun-baldintza egokietan.

2.1.3. ekintza. Birgaitzea bultzatzeko zerga-neurriak

Erakunde arduradunak

- **Udala**

Helburua

Araudia berrikustea

Abiapuntuko egoera

Zergak formula egokia dira jarduera jakin batzuk sustatzeko. Birgaitzearen kasuan, udalak hobariak aplikatzen ditu Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zergan (EIOZ) eta Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan (OHZ).

Ekintzaren deskribapena

Udalak birgaitze-jarduerak sustatzen jarraitzea aurreikusten du, EIOZen eta OHZn hobariak aplikatuz.

Estrategiaren garapena

2. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Eraikitako parkearen gaineko jarduketak eta hiri-berroneratzea

2.2 estrategia. Etxebizitza-parkearen energia-eraginkortasunaren hobekuntza bultzatzea

2.2.1. ekintza. Eusko Jaurlaritzarekin eta elkargo profesionalekin lankidetzan aritzea, energia-eraginkortasuna hobetzeko dauden dirulaguntzen berri emateko

Erakunde arduradunak

- Udalak, Eusko Jaurlaritza, elkargo profesionalak

Helburua

750 kontsulta erantzutea

Abiapuntuko egoera

Parke zahartu batek, Donostiakoak bezala, defizit handiak dakartza energia-eraginkortasunaren arloan, eta horrek, alde batetik, kaltea eragiten dio ingurumenari, eta, bestetik, energia-kontsumo handiagoa dakar familientzat eta/edo erosotasun txikiagoa, batez ere energia-fakturaren iguera ordaintzeko baliabiderik ez duten familia ahulenetan.

Ekintzaren deskribapena

Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2021eko Aginduak etxebizitza eta eraikinak birgaitzeko, eta irisgarritasunerako eta energia-eraginkortasunerako jarduketa babesgarrietarako finantza-neurriak arautzen ditu.

1. eta 2. lerroetan, 2. motako obrak dira energia-eraginkortasuna hobetzera bideratutako jarduketak. 3. lerroak birgaitze integrala eta eraginkorra aurreikusten du.

Donostiako Udalak neurri pasiboak (eraikinen inguratzailearen gaineko jarduketak) eta aktiboak (energia-instalazioak) barne hartzen dituzten birgaitze-jarduerak bultzatzen jarraitzea aurreikusten du, energia-eraginkortasuna hobetzeko.

2.2.2. ekintza. Efizientzia energetikoko irizpideen arabera birgaitutako etxebizitzaren energia-monitorizazioa bultzatzea

Erakunde arduradunak

- Udalak, Eusko Jaurlaritza

Helburua

20 eraikin

Abiapuntuko egoera

Eusko Jaurlaritzaren dirulaguntzen 3. lerroak, birgaitze integrala eta eraginkorra sustatzera bideratutakoak, eraikinei edo eraikin-multzoiei eragiten die, eta monitorizazio-sistema bat instalatzea jasotzen du, birgaitutako eraikinen energia-eraginkortasunaren hobekuntza egiaztatzea eta kuantifikatzea ahalbidetuko duena.

Ekintzaren deskribapena

Udalak, ahal den neurrian, horrelako jarduketa integralak bultzatuko ditu, eraikinen eta etxebizitzaren irisgarritasuna bermatzeko, erosotasuna eta bizibaldintzak hobetzeko eta familiek aurrezteko ahalbidetzeko, eraikinen energia-eraginkortasun handiagoari esker.

Hala ere, jarduera horiek hasierako ordainketa handia eskatzen dute, eta aurrezkiak ez dira nabaritzen inbertsioak egin eta urte batzuk igaro arte. Hori dela eta, jabeen erkidego askok ez dute horrelako jarduerarik egin nahi.

Udalak aurreikusten du Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan aritzea laguntza-programa horien zabalkundean, eta programara atxikitako eta monitorizatuta dauden eraikinen kopurua handitzen saiatzea.

Estrategiaren garapena

2. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Eraikitako parkearen gaineko jarduketak eta hiri-berroneratzea

2.3 estrategia. Lehendik dauden etxebizitzak zatitzea eta lokalak etxebizitza bihurtzea sustatzea

2.3.1. ekintza. Lehendik dauden etxebizitzaren zatiketa bultzatzen jarraitzea, eta araudia aldatzeko aukera eta bideragarritasuna aztertzea, zatitutako edo bereiztutako etxebizitzaren bat etxebizitza babestu gisa kalifikatzeko

Erakunde arduradunak

- Udalak, erakunde pribatuak

Helburua

500 etxebizitza

Abiapuntuko egoera

Donostiako zenbait gunetan, hirigunean esaterako, tamaina handiko etxebizitzak daude, eta horietako askotan pertsona bakarra bizi da. Etxebizitza horien banaketak, udalerriko etxebizitza kopurua handitzeaz gain, etxeen eraginkortasun energetikoa areagotzen laguntzen du.

Erdialdeko auzo batzuen zahartzeak eta pertsona bakarrek etxeen kontzentrazioak azterketa xehea eskatzen dute. Etxebizitza horien portaera, birgaitzea, zatiketa eta okupazio berria erabakigarria izan daiteke etorkizun hurbilean etxebizitza-politikari dagokionez.

Azken urteotan, udalak zatitu daitezkeen etxebizitzak identifikatu ditu, horien banaketa horizontala errazteko araudia aldatu du (eraikuntzako ordenantza osagarriak) eta 1.000 etxebizitza zatitu ditu.

Ekintzaren deskribapena

Udalak lan proaktiboarekin jarraitzea aurreikusten du, etxebizitza gehiago identifikatuz eta erakarriz, banaketa horizontala egiteko.

Zehazki, 500 etxebizitza berri lortzea aurreikusten da, lehendik zeuden etxebizitzak zatitzeari esker.

Obra horiek egitea errazteko, Etxegintzak aldi baterako birkokatzeak hitzarmenak sinatuko ditu, pertsonak ezin baitira beren etxebizitzetan bizi obrak egiten diren bitartean.

Gainera, bakarrik bizi diren 64 urtetik gorako pertsonak okupatutako etxebizitzei buruzko azterlan espezifiko bat egingo da.

2.3.2. ekintza. Lokalak etxebizitza bihurtzea bultzatzen jarraitzea, eta lokalak etxebizitza bihurtzeko Ordenantzaren aldaketa sustatzeko aukera eta bideragarritasuna aztertzea, haren baldintzetako batzuk malgutzat eta etxabeak etxebizitza babestu gisa kalifikatuz

Erakunde arduradunak

- Udalak, erakunde pribatuak

Helburua

100 etxebizitza

Abiapuntuko egoera

Donostiako Udalak merkataritzako lokalen erabilera etxebizitzetara aldatzeko duen Ordenantza 2011. urtekoa da.

Araudiak zenbait muga ditu lokal batzuk eraldatzea eragozten dutenak, adibidez, etxebizitzara ataririk sartzea. Gainera, lokal batzuk data horren ondoren eraiki dira.

Ekintzaren deskribapena

Hori dela eta, udala egungo ordenantza aldatzeko prozesuan dago.

Araudi berriak ordenantzaz kanpo zeuden lokalak barne hartuko ditu, eta etxebizitza berrira bide publikotik sartzea ahalbidetuko du (egoera jakin batzuetan).

Bide horretatik 100 etxebizitza berri lortzea aurreikusten da.

Prozesu horretan, oreka egokia bermatuko da etxebizitzaren hazkundearen eta hiriko auzoetako merkataritza-jarduerari eusteko behararen artean.

Estrategiaren garapena

2. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Eraikitako parkearen gaineko jarduketak eta hiri-berroneratzea**2.3 estrategia. Lehendik dauden etxebizitzak zatitzea eta lokalak etxebizitza bihurtzea sustatzea****2.3.3. ekintza. Udal-ordenantzaren eta Eusko Jaurlaritzaren Bizigarritasunari buruzko ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren arteko koordinazioa****Erakunde arduradunak**

- **Udala**
- **Eusko Jaurlaritza**
- **Erakunde pribatuak**

Helburua

Araudia berrikustea

Abiapuntuko egoera

2022an onartu zen 80/2022 DEKRETUA, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituenak.

Ekintzaren deskribapena

Lehendik zeuden etxebizitzak zatitzeko prozesuetan eta merkataritza-lokalak etxebizitza bihurtzeko prozesuetan, etxebizitzetako elementu batzuek bete beharreko gutxieneko bizigarritasun-baldintzak hartuko dira kontuan, bi araudi horien koherentzia, koordinazioa eta betetzea bermatuz.

Badira zenbait alderdi, hala nola eraikinaren orientazioari buruzkoak, edo ordenantzak jasotzen ez dituen kanpoko espazioei buruzkoak, baina aplikagarriak dira eta kontuan hartu beharko dira.

Estrategiaren garapena

2. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Eraikitako parkearen gaineko jarduketak eta hiri-berroneratzea

2.4 estrategia. Hiria berroneratzeko jarduketa integralak sustatzea

2.4.1. ekintza. Eusko Jaurlaritzatik eta Europatik auzoetara bideratutako dirulaguntzen berri ematea eta dirulaguntza horiek kudeatzea

Erakunde arduradunak

- Udala, Eusko Jaurlaritza

Helburua

20 kontsulta erantzutea

Abiapuntuko egoera

Eusko Jaurlaritzak Donostian duen inbentarioaren arabera, 1994ko martxoaren 10eko Aginduaren bidez Alde Zaharra Birgaitze Integraleko Eremu izendatu zen.

Birgaitze integralari buruzko adierazpen horrek birgaitze-jarduketarako laguntza handiagoak eskuratzeko aukera ematen du.

Ekintzaren deskribapena

Donostiako Udalak Birgaitze Integraleko Eremuen eta Eremu Degradatuen egoera berrikustea eta eguneratzea aurreikusten du, Alde Zaharreko egungo Birgaitze Integraleko Eremuaren egoera ebaluatzeko eta eremu berriren bat sartzeko aukera aztertzeko.

Era berean, dauden laguntza-programak aztertuko dira, baita hainbat eremuk laguntza horiek jasotzeko dituzten aukerak ere.

2.5.1. ekintza. Etxebizitzaren zerga-arloko azterketa

Erakunde arduradunak

- Udala, EUDEL, GFA

Helburua

2 azterketa

Abiapuntuko egoera

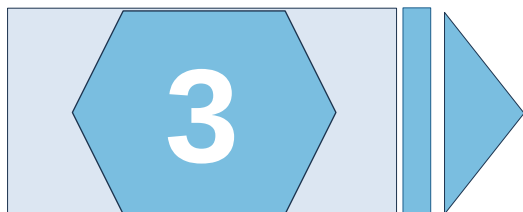
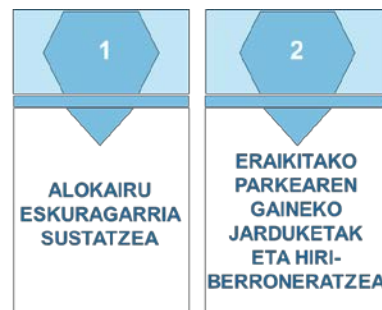
Gipuzkoako zerga-ereduak progresibitatea falta du. Ondare Eskualdaketaren gaineko Zergaren tasa % 4koa da, etxebizitzaren prezioa edozein dela ere. Are gehiago, etxebizitza garestiago batek tasa murriztua izan dezake, azalera-baldintzak betetzeagatik. Era berean, neurri fiskalak behar dira alokairuen prezioaren jaitziera sustatzeko, errentatzaileen errentagarritasunean eragin gabe.

Ekintzaren deskribapena

EUDELekin eta Gipuzkoako Foru Aldundiarekin elkarlanean arituko da higiezin merkatuari lotutako zergetan progresibitate handiagoa ahalbidetuko duen erreforma fiskala sustatzeko.

EUDELekin eta GFArekin ere lan egingo da, kontratupean dauden errenten murrizketa eraginkorra lortzeko.

3. ARDATZA

**ALOKAIRURAKO PRESTAZIOEN ETA
DIRULAGUNTZEN SISTEMA**

Estrategiaren garapena

3. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Alokairurako prestazioen eta dirulaguntzen sistema

3.1 estrategia. Gazteen emantzipaziorako laguntzak

3.1.1. ekintza. Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan aritzea emantzipaziorako dirulaguntzen berri emateko: Gaztelagun eta Emantzipa

Erakunde arduradunak

- Udala, Eusko Jaurlaritza

Helburua

Informazio-kanpaina bat

Abiapuntuko egoera

Gazteen emantzipazioa euskal gizartearen lehentasunetako bat da, baita lurralde-mailako eta tokiko politiken lehentasunetako bat ere. Gaur egun, emantzipatzeko batez besteko adina 29,5 urtekoa da.

Euskal gazteen emantzipazioa bultzatzeko, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak Gaztelagun laguntza-programa kudeatzen du. Programa horrek, 2019tik martxan dagoenak, alokairua ordaintzeko laguntzak ematen dizkie 18 eta 35 urte bitarteko gazteei (hilean gehienez 300 €) eta 26.725 €-ko diru-sarreraren mugarekin (banakako diru-sarrerak).

2024ko urtarrilaren 1ean, guztira 452 familia-unitate ari ziren laguntza hori kobratzen Donostian.

Bestalde, Eusko Jaurlaritzako Gazteria Sailak kudeatzen du Emantzipa laguntza, 2024tik indarrean dagoena eta 28.000 €-tik beherako diru-sarrerak dituzten 25 eta 29 urte bitarteko gazteentzat.

811 gaztek lortu dute laguntza hori Donostian.

Ekintzaren deskribapena

Donostian, etxebizitza babestua eskatzen duten lau pertsonatik bat 36 urtetik beherakoen kupoari dagokio. Pertsona horietako gehienek alokairu-erregimeneko etxebizitza bat eskatzen dute.

Donostiako Udalak aurreikusi du Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan arituko dela dauden laguntza-programen berri emateko, Donostiako gazteek sakon ezagut ditzaten programa horiek eskuratzeko ezaugarriak eta baldintzak, udalerrian gazteen emantzipazioa bultzatzen saiatuz.

Berariazko informazio-kanpaina bat egitea aurreikusten da, baita informazio espezializatua eskaintzea ere, Etxegintzak eskainitako "Etxebizitzari buruzko aholkularitza zerbitzu integralaren" bidez.

Estrategiaren garapena

3. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Alokairurako prestazioen eta dirulaguntzen sistema

3.2 estrategia. Kolektibo zaurgarrienei arreta berezia ematea

3.2.1. ekintza. Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan aritzea, Eusko Jaurlaritzaren dirulaguntzen jarraipena eta koordinazioa egiteko

Erakunde arduradunak

- Udala
- Eusko Jaurlaritza

Helburua

Azterketa egitea

Abiapuntuko egoera

Gazteak ez ezik, kolektibo zaurgarrienak ere Udalaren eta Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza-politiken muinean daude.

Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legeak etxebizitza edo zuzkidura-bizitoki bat eskuratzeko eskubide subjektiboa aitortzen die, kasuan kasuko baldintzak beteta, bizitokirik ez duten eta, hain zuzen ere, gizarte-bazterkeriako egoeran geratzeko arriskuan dauden pertsona guztiei, ezin dutelako etxebizitza merkatuko baldintzetan eskuratu edo, hala eginez gero, gehiegizko kostuan.

2023ko urrian onartu zen Legeak aitortutako eskubide hori garatzen duen Dekretua, eta alokairuko edo zuzkidura-bizitokiko etxebizitza babestu bat lehentasunez eskuratuz gauzatzen da, edo, halakorik ezean, hilean 300 euroko etxebizitzarako prestazio ekonomikoaren (EPE) bidez.

Gaur egun DSBeri atxikitako EPOa (Etxebizitzarako Prestazio Osagarria) aitortuta duten pertsonak EPEa jasoko dute.

Donostian, 288 pertsonak dute aitortuta EESa (2024ko urtarrilean). Horietatik 110ek EPE jasotzen dute.

Ekintzaren deskribapena

Donostiako Udala Eusko Jaurlaritzarekin elkarlanean arituko da kolektibo ahulenentzako laguntzen koordinazioan.

Eusko Jaurlaritzak, EPEa emateko prozeduran, ebazpena jakinaraziko dio udalari, alokairu-gastuak ordaintzen laguntzen duten gizarte-larrialdietarako laguntzak edo udal-laguntzak azkendu daitezen.

Era berean, laguntza horiek jasotzen dituzten pertsonen bilakaeraren eta egoeraren jarraipena eta ebaluazioa egiten lagunduko du, udalerrian EESak eta EPEak duten irismena eta estaldura ezagutzeko.

Estrategiaren garapena

3. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Alokairurako prestazioen eta dirulaguntzen sistema

3.2 estrategia. Kolektibo zaugarrienei arreta berezia ematea

3.2.2. ekintza. Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL)

Erakunde arduradunak

- Udalak, Eusko Jaurlaritzak

Helburua

Azterketa egitea

Abiapuntuko egoera

Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL) alokairuaren, hipotekaren eta etxebizitzarekin lotutako beste gastu batzuei aurre egiteko dira, baita lehen mailako premiekin lotutako gastuei aurre egiteko ere.

Donostian, 2024rako 3.728.741 €-ko aurrekontua erabiltzea aurreikusi da.

Ekintzaren deskribapena

Donostiako Udalak laguntza horiek kudeatzen jarraituko du Eusko Jaurlaritzarekin koordinatuta, tokiko eta lurralde-mailako laguntzen osagarritasunari erantzunez.

Alokairua ordaintzeko laguntzak jasotzen ari diren pertsona guztien jarraipena egingo da: GLL, EPE, EPO, Gaztelagun, Emantzipa.

Laguntza horien irismena eta estaldura aztertuko dira.

3.2.3. ekintza. Gizarte Zerbitzuekin lankidetzan aritzea, bazterkeria edo mendekotasun handia duten kolektiboek arreta emateko

Erakunde arduradunak

- Udalak, Hirugarren Gizarte Sektorea, Eusko Jaurlaritzak

Helburua

Abiapuntuko egoera

Donostiako Udaleko hirigintza arloak eta Etxegintzak elkarlanean jardungo dute etengabe Udaleko Gizarte Zerbitzuekin.

Lankidetzak horri esker, bizitokiko larrialdi-egoerei erantzun ahal izango zaie, bai eskura dauden baliabideekin, bai etxegabetze-egoeretan bitartekaritza-zerbitzua eskainiz.

Ekintzaren deskribapena

Donostiako Udalak, hirigintza eta etxebizitza arloaren arteko lankidetzari eta gizarte-zerbitzuen arloari esker, bazterkeria edo mendekotasun handiko egoeran edo arriskuan dauden kolektiboak artatzen ditu.

Udalak egoera horiei erantzuten jarraituko du, bizikidetzak-unitate ahulenak etxerik gabe gera ez daitezzen, honako hauen bidez:

- Etxegabetze-egoeretarako bitartekotza-zerbitzua
- Gizarte-larrialdietarako pisuak
- Bazterketa-egoeran dauden pertsonentzako egoitza-zentroak

Hirugarren Gizarte Sektorearekiko lankidetzak bultzatzea ere aurreikusten da, kalteberatasun-egoeran dauden pertsonen erantzun egokia emateko.

Estrategiaren garapena

3. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Alokairurako prestazioen eta dirulaguntzen sistema

3.2 estrategia. Kolektibo zaurgarrienei arreta berezia ematea

3.2.4. ekintza. Desgaitasunen bat duten donostiarrei eta etxebizitzarako eskubideari dagokionez duten egoerari buruzko azterketa/analisi xehea

Erakunde arduradunak

- Udala
- Eusko Jaurlaritza
- Hirugarren Gizarte Sektoreko erakundeak

Helburua

Azterketa egitea

Abiapuntuko egoera

Donostian % 33 edo gehiagoko desgaitasun aitortua eta mugitzeko arazoak dituzten 3.838 pertsona bizi dira.

Era berean, Donostiako etxebizitza-parkea oso zahartuta dago eta, kasu askotan, irisgarritasun-arazo larriak ditu.

Ekintzaren deskribapena

Desgaitasunen bat duten donostiarrei eta etxebizitzarako eskubideari dagokionez duten egoerari buruzko azterketa/analisi xehea egingo da.

Estrategiaren garapena

3. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Alokairurako prestazioen eta dirulaguntzen sistema

3.3 estrategia. Tentsio-eremu izendatzearekin eta maiatzaren 24ko 12/2023 Legearekin lotutako ekintzak

3.3.1. ekintza. Tentsio-eremu izendatzearekin eta maiatzaren 24ko 12/2023 Legearekin lotutako ekintzak

Erakunde arduradunak

- Udala
- Eusko Jaurlaritza

Helburua

Izendapena eskatzea

Abiapuntuko egoera

Maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak, etxebizitzarako eskubidearen aldekoak, ezarritako bi irizpideetako bat betetzen duten eremu geografikoak tentsio-eremu izendatzeko aukera ematen du:

1. irizpidea: tentsio-eremu izendatu aurreko bost urteetan etxebizitzaren erosketa- edo alokairu-prezioak izandako hazkunde metatua gutxienez ehuneko hiru puntu handiagoa izatea Euskadiko KPIaren hazkunde metatua baino (>% 17) .
2. irizpidea: hipotekaren edo alokairuaren kostuak aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzatza-unitatearen aurrekontuan duen batez besteko kargak, gehi oinarritzko gastu eta hornigaiak (elektrizitatea, gasa, gasolioa edo bestelako energia-hornidurak, ura, telekomunikazio-zerbitzuak eta jabeen erkidegoari egindako ekarpenak), familien batez besteko diru-sarreraren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gaitzea.

Donostiako udalerrriak, oro har, bigarren irizpidea betetzen du bizitegi-merkatuko tentsio-eremu izendatzeko (% 31,6).

Ekintzaren deskribapena

Udalerrria bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzen denetik, izendapen hori hiru urtez egongo da indarrean.

Une horretatik aurrera, Legeak eremu horietan jasotako neurriak aplikatuko zaizkie (Legea indarrean sartu ondoren sinatutako kontratuei):

Etxebizitza-edukitzaile handiei dagokienez (Donostian 300 edukitzaile inguruk 3.000 etxebizitza baino zertxobait gehiago dituzte):

- Kontrolatutako errenta: kontratu berri baten hasieran hitzartutako errenta ezin izango da azken 5 urteetan indarrean egon dena baino handiagoa izan (eguneratze-klausula aplikatu ondoren)
- Urteko eguneratzeak: KPIren erreferentzia kentzen da. 2024an, gehieneko igoera % 3koa izango da, eta 2025ean beste indize bat sartuko da indarrean (KPIa baino txikiagoa).
- Nahitaezko luzapenak: kalteberatasun-egoeran dauden errentarientzat 3 urtera arteko aparteko luzapenak onartzen dira behartuta egongo dira.
- Ez ordaintzeak: adiskidetzeko-prozedura, eta edukitzaile handiaren ardura da errentaria kalteberatasun-egoeran dagoen ala ez egiaztatzea

Edukitzaile txikien kasuan, errentak mugatzeko neurriak aplikatuko dira erreferentziatzeko prezioen indizeari dagokionez, betiere azken 5 urteetan errentan hartu ez diren etxebizitzaren alokairu-kontratu berrietarako badira.

4. ARDATZA

**GOBERNANTZA-SISTEMAK ETA
ERAKUNDEEN ARTEKO
KOORDINAZIOA**

Estrategiaren garapena

4. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Gobernantza-sistemak eta erakundeen arteko koordinazioa

4.1 estrategia. Etxebizitzari buruzko aholkularitza zerbitzu integrala

4.1.1. ekintza. Birgaitzeari buruzko laguntza tekniko integrala, Eusko Jaurlaritzarekin, Dirubilketarako Erakunde Autonomoekin eta elkargo profesionalekin lankidetzan, eta aholkularitza-zerbitzua eskaintzea alokairu merkatuko bitartekaritza-programei dagokienez

Erakunde arduradunak

- **Udala, Eusko Jaurlaritza, Dirubilketarako Erakunde Autonomoa, Profesionalen Elkargoak, Hirugarren Gizarte Sektoreko erakundeak**

Helburua

300 aholkularitza

Abiapuntuko egoera

Etxegintza Donostiako Udalaren etxebizitza-politika aurrera eramateaz arduratzen den udal-erakundea da.

Haren eginkizun nagusiak dira babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak sustatzea eta esleitzea, errentan dauden udal-etxebizitzak kudeatzea eta hutsik dauden etxebizitzak Alokabide programaren bidez alokatzea sustatzea.

Gainera, Etxegintzak informazio- eta aholkularitza-zerbitzua eskaintzen die donostiarrei etxebizitzaren arloan.

Etxegintzak aurrez aurreko eta telefono bidezko arreta eskaintzen du, eta udalaren programei eta Eusko Jaurlaritzak ematen dituen laguntzei buruzko kontsultak ebatzteaz eta laguntza emateaz arduratzen da. Gainera, zailtasunak dituzten pertsonen beharrezko dokumentazioa izapidetzen eta aurkezten laguntzen die.

Ekintzaren deskribapena

Etxegintzak aholkularitza integrala ematen jarraituko du, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Lurralde Ordezkaritzarekin lankidetzan. Gainera, Dirubilketarako Erakunde Autonomoen eta elkargo profesionalen lankidetzan izango da dauden laguntzei buruzko informazioa emateko, EITak egiteko, eskabideak izapidetzeko, etab.

Bi egoitzek etxebizitzaren arloko leihatila bakarra osatuko dute, zailtasun bereziak dituzten pertsonen informazioa ematea eta espedienteak izapidetzea errazteko.

Etxegintzak etxebizitzaren arloko aholkularitza-zerbitzu integrala eskainiko du:

- Etxebizitzak mantentzeko eta birgaitzeko informazio- eta laguntza-zerbitzua:
 - Etxebizitzak eta eraikinak birgaitzeari buruzko informazioa: dauden programei, betebeharrei eta izapideei buruzko informazioa
 - Kolektibo ahulenei dirulaguntzak izapidetzen laguntzea
 - Jabeen erkidegoentzako aholkularitza-zerbitzua: EITak egitea, laguntzak eskatzea eta izapidetzea, obrak kudeatzea eta gauzatzea
- Gazteei emantzipaziorako dirulaguntzei buruzko informazioa eta aholkularitza ematea
- Hutsik dauden etxebizitzak mobilizatzeko programei buruzko aholkularitza-zerbitzua:
 - Dauden programei buruzko informazioa: Alokabide, Bizigune, ASAP
 - Jabetzako etxebizitzak erakartzea: betekizunak, abantailak, etab.
 - Maizterren informazioa eta eskakizunak
 - Eskabideak izapidetzea

Estrategiaren garapena

4. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Gobernantza-sistemak eta erakundeen arteko koordinazioa

4.1 estrategia. Etxebizitzari buruzko aholkularitza zerbitzu integrala

4.1.2. ekintza. Sentsibilizazio-, prestakuntza- eta aholkularitza-kanpainak egitea

Erakunde arduradunak

- Udala
- Eusko Jaurlaritza
- Finken administratzaileak

Helburua

Kanpaina egitea

Abiapuntuko egoera

Donostiako Udaleko Etxebizitza arloak eta Etxegintzak Donostian bizi diren herritarrek, jabeak zein maizterrek, etxebizitzaren eta elementu komunaren mantentzearen garrantziaz kontzientziatzeko beharra identifikatu dute.

Birgaitzeko jarduketek ordainketa handiak dakartzate, eta, dauden laguntzak gorabehera, ahalegin handia suposatzen dute herritar gehienentzat.

Alde batetik, prebentziozko mantentze-lan egoki batek obra handiagoak saihestu ditzake, eta, bestetik, eraikinen ikuskapen teknikoak (EIT) eta txosten horietatik eratorritako obrak egiteak lagundu dezake biztanleria egoiliarra arriskuan jar dezaketen eraikinetako elementuetan kalteak azaleratzen eta konpontzen.

Horregatik guztiagatik, garrantzitsua da herritarrei beren betebeharrak eta eskura ditzaketen laguntzak hurbiltzea.

Ekintzaren deskribapena

Kontzientziazio- eta aholkularitza-lan horretan, funtsezkotzat jotzen da beste eragile publiko batzuekin (Eusko Jaurlaritza eta GFA) eta pribatuekin lankidetzan aritzea. Horrela, finka-administrazioen zereginak, herri-administrazioaren eta jabeen erkidegoen arteko bitartekari gisa, garrantzi handia hartzen du.

Etxegintzan, eta Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan, finken administratzaileentzako prestakuntza-programa bat abian jartzea aurreikusten da, sektoreko profesional guztiek araudien berritasun, betebeharrak eta eskubide eta laguntza-programa guztiak sakon ezagutzen dituztela ziurtatzeko.

Prestakuntza horrek jabeen erkidegoei aholkularitza egokia ematea bermatuko du.

Era berean, Etxegintzak, finken administratzaileen elkargoarekin lankidetzan, Donostiako herritar guztiei zuzendutako sentsibilizazio-kanpaina bat egingo du.

Estrategiaren garapena

4. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Gobernantza-sistemak eta erakundeen arteko koordinazioa

4.2 estrategia. Etxebizitza Planaren jarraipena eta ebaluazioa

4.2.1. ekintza. Eusko Jaurlaritzarekin eta Alokabide eta VISESA sozietate publikoekin koordinatzea

Erakunde arduradunak

- **Udala, Eusko Jaurlaritza, Hirugarren Gizarte Sektoreko erakundeak, EHAE, HJAE, Finken Administrazioak**

Helburua

Batzardea eratzea

Abiapuntuko egoera

Etxebizitza Plan hau gauzatzeko, Udalak Eusko Jaurlaritzarekin eta haren sozietate publikoekin lankidetzan eta koordinatuta jardun behar du, etxebizitzari buruz dituen eskumenak erabiliz.

Ekintzaren deskribapena

Etxebizitzaren Udal Plan honek erantzuna eman nahi dio Etxebizitza Merkatuko Tentsio Eremuen izendapenaren ondorioz sortu den egoerari. Horretarako, zenbait neurri biltzen ditu, eta horiek gauzatzeko Donostiako Udalaren, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailaren eta Alokabide eta Visesa sozietate publikoen arteko lankidetzak estua behar da.

Horretarako, Planaren Jarraipen Batzardea sortuko da.

Era berean, beharrezko lankidetzak hitzarmenak sinatuko dira Hirugarren Gizarte Sektoreko erakundeekin, Arkitektoen Elkargoarekin, Higiezinaren Jabetzako Agenteen Elkargoarekin, Gipuzkoako eta Arabako Finka Administrazioekin Elkargoarekin.

4.2.2. ekintza. Aginte-aula eta jarraipen-adierazleak

Erakunde arduradunak

- **Udala**

Helburua

Jarraipena egitea

Abiapuntuko egoera

Adierazleak eta helburuak definitzea ezinbesteko lana da plan baten betetze-mailaren jarraipen egokia bermatzeko.

Ekintzaren deskribapena

Plan honetan planteatutako ekintza bakoitzak adierazle bat du, Planaren betetze-mailaren jarraipena eta ebaluazioa egitea ahalbidetuko duena.

Aginte-aula bat landu da, adierazle horiek eta plana gauzatzeko aldiaren lortzea aurreikusitako helburua biltzen dituen.

Estrategiaren garapena

4. ARDATZ ESTRATEGIKOA: Gobernantza-sistemak eta erakundeen arteko koordinazioa

4.2 estrategia. Etxebizitza Planaren jarraipena eta ebaluazioa

4.2.3. ekintza. Etxebizitza Planaren urteko ebaluazioa egitea, udal-taldeek parte hartzen duten eta horretarako sortutako lantalde baten bidez

Erakunde arduradunak

- **Udala, Eusko Jaurlaritza**

Helburua

3 ebaluazio-txosten

Abiapuntuko egoera

Jarraipena egiteaz gain, planen ebaluazioa ezinbestekoa da hautemandako desbideratzeen arrazoiak ezagutzeko eta balizko zuzenketak sartzeko.

Ekintzaren deskribapena

Donostiako Udalak Etxebizitza Planaren gauzatzeari buruzko ebaluazioa egingo du urtero.

Ebaluazioa parte-hartzailea izango da, hau da, inplikaturako eragile guztien balorazioa jasoko da, elkarriketak eginez eta galdetegiak banatuz.

Ebaluazioak gomendioak emango ditu, Planean dagozkion aldaketak egiteko.

4.2.4. ekintza. Planaren betetze-mailari buruz berri ematea

Erakunde arduradunak

- **Udala, Eusko Jaurlaritza**

Helburua

3 zabalkunderako dokumentu

Abiapuntuko egoera

Emaitzen zabalkundeak administrazio publikoek bete behar dituzten gardentasunaren eta kontuak ematearen printzipioak betetzen ditu.

Ekintzaren deskribapena

Donostiako Udalak, gardentasunez eta kontuak emanez, egindako ebaluazioaren emaitzak eskainiko dizkie herritarrei.

Dokumentu hau hizkuntza errazean egingo da, eta Irakurketa Errazaren bertsioa izango du, herritar guztiek komunikaturako informazioa uler dezaten.



4

Planaren egutegia

Planaren egutegia

Planaren egutegia				
1. ARDATZA. ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA				
1.1 estrategia. Babes publikoko bizitegi-erabilera alokairu-erregimenean				
EKINTZA		2025	2026	2027
1.1.1. ekintza	Babes publikoko etxebizitzak sustatzea			
1.1.2. ekintza	Zuzkidura-bizitokiaren sustapena bultzatzea			
1.1.3. ekintza	Gero eta eskari dibertsifikatuagoari erantzuteko formula berriak bultzatzea			
1.1.4. ekintza	Sektore pribatuarekin lankidetzan aritzea alokairuko etxebizitza eskuragarrien eraikuntza bultzatzeko, 2022ko urriaren 14ko Agindua araberak			
1.1.5. ekintza	Auzoak bideratzea, eta erabilera anizkoitzaren aldeko apustua			
1.1.6. ekintza	Etxebizitza babestua erostea, alokairu babestura bideratzeko, eta etxebizitza babestura lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzea			
1.1.7. ekintza	Etorkizunean babes publikoko etxebizitzaren eraikuntza bermatzeko lurzorua bereganatzea eta prestatzea			
1.1.8. ekintza	Baliabideak gizarte-erakundeei lagatzea, kalteberatasun bereziko egoeran dauden pertsonen esleitzeko			
1.2 estrategia. Etxebizitza hutsak mobilizatzeko edo alokairu-merkatuan bitartekotza egiteko jarduketak eta programak				
1.2.1. ekintza	Hutsik dauden etxebizitzak eta etxebizitza turistikoaren erakarpina areagotzea, alokairu babestura bideratzeko udal-alokairuko politiken bidez (Alokabide), hura berregituratuz eta indartuz, programa horretan erregistratutako etxebizitzaren erantzun-denbora murrizteko			
1.2.2. ekintza	Eusko Jaurlaritzarekiko lankidetzak bultzatzea, Bizigune eta ASAP programetarako etxebizitza gehiago erakartzeko			
1.2.3. ekintza	Hutsik dauden etxebizitzak birgaitzeko dirulaguntzen berri ematea, etxebizitza horiek alokairu-merkatu bideratzeko: Eusko Jaurlaritzak eta Alokabidek dituzten laguntzen berri ematea, aholkularitza espezializatua			
1.2.4. ekintza	Hutsik dauden etxebizitzaren mobilizazioa sustatzeko zerga-neurriak: OHZ, jenderik gabeko etxebizitzaren gaineko kanona ezartzeko azterlana eta nahitaezko alokairua aplikatzeko moduaren azterketa, 3/2015 Legeak jasotzen duen bezala, Jenderik gabeko Etxebizitzaren Erregistroan inskribatuta dauden eta, bertan inskribatu zirenetik urtebete igaro ondoren, hutsik dauden etxebizitzak dagokienez.			

Planaren egutegia

Planaren egutegia				
2. ARDATZA. ERAIKITAKO PARKEAREN GAINEKO JARDUKETAK ETA HIRI-BERRONERATZEA				
2.1 estrategia. Eraikinen eta etxebizitzaren irisgarritasuna hobetzen laguntzea, jarduketak auzorik eta kolektiborik ahulenetan ardaztuz				
EKINTZA		2025	2026	2027
2.1.1. ekintza	Eusko Jaurlaritzarekin eta elkargo profesionalekin lankidetzan aritzea, dauden dirulaguntzen berri emateko eta birgaitzeko dirulaguntzen eskabideak izapidetzeko			
2.1.2. ekintza	Irisgarritasuna hobetzeko laguntza eta aholkularitza.			
2.1.3. ekintza	Birgaitzea bultzatzeko zerga-neurriak			
2.2 estrategia. Etxebizitza-parkearen energia-eraginkortasuna hobetzea				
2.2.1. ekintza	Eusko Jaurlaritzarekin eta elkargo profesionalekin lankidetzan aritzea, energia-eraginkortasuna hobetzeko dauden dirulaguntzen berri emateko			
2.2.2. ekintza	Efizientzia energetikoko irizpideen arabera birgaitutako etxebizitzaren energia-monitorizazioa bultzatzea			
2.3 estrategia. Lehendik dauden etxebizitzak zatitzea eta lokalak etxebizitza bihurtzea sustatzea				
2.3.1. ekintza	Lehendik dauden etxebizitzaren zatiketa bultzatzen jarraitzea, eta araudia aldatzeko aukera eta bideragarritasuna aztertzea, zatitutako edo bereizitutako etxebizitzaren bat etxebizitza babestu gisa kalifikatzeko			
2.3.2. ekintza	Lokalak etxebizitza bihurtzea bultzatzen jarraitzea, eta lokalak etxebizitza bihurtzeko Ordenantzaren aldaketa sustatzeko aukera eta bideragarritasuna aztertzea, haren baldintzetako batzuk malgutuz eta etxabeak etxebizitza babestu gisa kalifikatuz			
2.3.3. ekintza	Udal-ordenantzaren eta Eusko Jaurlaritzaren Bizigarritasunari buruzko ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren arteko koordinazioa			
2.4 estrategia. Hiri berroneratzeko jarduketa integralak sustatzea				
2.4.1. ekintza	Eusko Jaurlaritzatik eta Europatik auzoetara bideratutako dirulaguntzen berri ematea eta dirulaguntza horiek kudeatzea			
2.5 estrategia. Etxebizitzaren zerga-arloko azterketa				
2.5.1. ekintza	Etengabeko lanketa EUDELekin eta Gipuzkoako Foru Aldundiarekin etxebizitzari lotutako zerga-esparrua aztertzeko, progresibitatea hobetzera bideratuta			

Planaren egutegia

Planaren egutegia			
3. ARDATZA. ALOKAIRURAKO PRESTAZIOEN ETA DIRULAGUNTZEN SISTEMA			
3.1 estrategia. Gazteen emantzipaziorako laguntzak			
EKINTZA	2025	2026	2027
3.1.1. ekintza Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan aritzea emantzipaziorako dirulaguntzen berri emateko: Gaztelagun eta Emantzipa			
3.2. estrategia. Kolektibo zaurgarrienei arreta berezia ematea			
3.2.1. ekintza Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan aritzea, Eusko Jaurlaritzaren dirulaguntzen jarraipena eta koordinazioa egiteko			
3.2.2. ekintza Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL)			
3.2.3. ekintza Gizarte Zerbitzuekin eta Hirugarren Gizarte Sektoreko erakundeekin lankidetzan aritzea, bazterkeria edo mendekotasun handia duten kolektiboei arreta emateko			
3.2.4. ekintza Desgaitasunen bat duten donostiarrei eta etxebizitzarako eskubideari dagokionez duten egoerari buruzko azterketa/analisi xehea egitea			
3.3 estrategia. Tentsio-eremu izendatzearekin eta maiatzaren 24ko 12/2023 Legearekin lotutako ekintzak			
3.3.1. ekintza Tentsio-eremu izendatzearekin eta maiatzaren 24ko 12/2023 Legearekin lotutako ekintzak			

Planaren egutegia

Planaren egutegia

4. ARDATZA. GOBERNANTZA-SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN ARTEKO KOORDINAZIOA

4.1 estrategia. Etxebizitzari buruzko aholkularitza zerbitzu integrala

EKINTZA		2025	2026	2027
4.1.1. ekintza	Birgaitzeari buruzko laguntza tekniko integrala, Eusko Jurlaritzarekin, Dirubilketarako Erakunde Autonomoekin eta elkargo profesionalekin lankidetzan, eta aholkularitza-zerbitzua eskaintzea alokairu merkatuko bitartekaritza-programei dagokienez			
4.1.2. ekintza	Sentsibilizazio-, prestakuntza- eta aholkularitza-kanpainak egitea			

4.2 estrategia. Etxebizitza Planaren jarraipena eta ebaluazioa

4.2.1. ekintza	Eusko Jurlaritzarekin eta Alokabide eta Visesa sozietate publikoekin koordinatzea			
4.2.2. ekintza	Aginte-aula eta jarraipen-adierazleak			
4.2.3. ekintza	Etxebizitza Planaren urteko ebaluazioa egitea, udal-taldeek parte hartzen duten eta horretarako sortutako lantalde baten bidez			
4.2.4. ekintza	Planaren betetze-mailari buruz berri ematea			



5

Planaren jarraipena eta ebaluazioa

Planaren jarraipena eta ebaluazioa

Aginte-taula

1. ARDATZA. ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA

1.1 estrategia. Babes publikoko bizitegi-erabilerako etxebizitzaren kopurua handitzea, batez ere alokairu-erregimenean

EKINTZA		ADIERAZLEA	HELBURUA
1.1.1. ekintza	Babes publikoko etxebizitzak sustatzea	Babes publikoko etxebizitzaren kopurua	1.018
1.1.2. ekintza	Zuzkidura-bizitokiaren sustapena bultzatzea	Zuzkidura-bizitokiaren kopurua	342
1.1.3. ekintza	Gero eta eskari dibertsifikatuagoari erantzuteko formula berriak bultzatzea	Kooperatibaren erabilera-lagapenean dauden etxebizitzaren kopurua	200
1.1.4. ekintza	Sektore pribatuarekin lankidetzan aritzea alokairuko etxebizitza eskuragarrien eraikuntza bultzatzeko, 2022ko urriaren 14ko Aginduaren arabera	Eragile pribatuek sustatutako alokairuko etxebizitzaren kopurua	300
1.1.5. ekintza	Auzoak birdentsifikatzea, eta erabilera anizkoitzaren aldeko apustua	--	--
1.1.6. ekintza	Etxebizitza babestua erostea, alokairu babestura bideratzeko, eta etxebizitza babestuak lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzea	Erositako etxebizitzaren kopurua	50
1.1.7. ekintza	Etorkizunean babes publikoko etxebizitzaren eraikuntza bermatzeko lurzoria bereganatzea eta prestatzea	Lortutako eta prestatutako lurzoruan etorkizunera begira eraiki beharreko etxebizitzaren kopurua	4.344
1.1.8. ekintza	Baliabideak gizarte-erakundeei lagatzea, kalteberatasun bereziko egoeran dauden pertsonen esleitzeko	Gizarte-erakundeei lagatutako etxebizitzaren kopurua	50
1.2 estrategia. Etxebizitza hutsak mobilizatzeko edo alokairu-merkatuan bitartekotza egiteko jarduketak eta programak			
1.2.1. ekintza	Hutsik dauden etxebizitzaren eta etxebizitza turistikoaren erakarpena areagotzea, alokairu babestura bideratzeko udal-alokairuko poltsaren bidez (Alokabide), hura berregituratuz eta indartuz, programa horretan erregistratutako etxebizitzaren erantzun-denbora murrizteko	Udalaren alokairu-poltsan sartutako etxebizitza-kopurua	300
1.2.2. ekintza	Eusko Jaurlaritzarekiko lankidetzak bultzatzea, Bizigune eta ASAP programetarako etxebizitza gehiago erakartzeko	Bizigune programan sartutako etxebizitza-kopurua	130
1.2.3. ekintza	Hutsik dauden etxebizitzak birgaitzeko dirulaguntzen berri ematea, etxebizitza horiek alokairu-merkatua bideratzeko: Eusko Jaurlaritzak eta Alokabidek dituzten laguntzen berri ematea, aholkularitza espezializatua	Egindako informazio-kanpainen kopurua	1
1.2.4. ekintza	Hutsik dauden etxebizitzaren mobilizazioa sustatzeko zerga-neurriak: OHZ, jenderik gabeko etxebizitzaren gaineko kanona ezartzeko azterlana eta nahitaezko alokairua aplikatzeko moduaren azterketa, 3/2015 Legeak jasotzen duen bezala, Jenderik gabeko Etxebizitzaren Erregistroan inskribatuta dauden eta, bertan inskribatu zirenetik urtebete igaro ondoren, hutsik dauden etxebizitzei dagokienez.	Ordenantza fiskala aldatzea (Bai/Ez) Kanona aplikatzeko azterlana egitea	Bai Bai

Planaren jarraipena eta ebaluazioa

Aginte-taula

2. ARDATZA. ERAIKITAKO PARKEAREN GAINEKO JARDUKETAK ETA HIRI-BERRONERATZEA

2.1 estrategia. Eraikinen eta etxebizitzaren irisgarritasuna hobetzen laguntzea, jarduketak auzorik eta kolektiborik ahulenetan ardaztuz

EKINTZA		ADIERAZLEA	HELBURUA
2.1.1. ekintza	Eusko Jaurlaritzarekin eta elkargo profesionalekin lankidetzan aritzea, dauden dirulaguntzen berri emateko eta birgaitzeko dirulaguntzen eskabideak izapidetzeko	Erantzundako kontsulten kopurua	1.300
2.1.2. ekintza	Irisgarritasuna hobetzeko laguntza eta aholkularitza.	Burututako laguntza- eta aholkularitza-zerbitzuen kopurua	300
2.1.3. ekintza	Birgaitzea bultzatzeko zerga-neurriak	Araudia berrikustea (Bai/Ez)	Bai

2.2 estrategia. Etxebizitza-parkearen energia-eraginkortasuna hobetzea

2.2.1. ekintza	Eusko Jaurlaritzarekin eta elkargo profesionalekin lankidetzan aritzea, energia-eraginkortasuna hobetzeko dauden dirulaguntzen berri emateko	Erantzundako kontsulten kopurua	750
2.2.2. ekintza	Efizientzia energetikoko irizpideen arabera birgaitutako etxebizitzaren energia-monitorizazioa bultzatzea	Monitorizatutako eraikinen kopurua	20

2.3 estrategia. Lehendik dauden etxebizitzak zatitzea eta lokalak etxebizitza bihurtzea sustatzea

2.3.1. ekintza	Lehendik dauden etxebizitzaren zatiketa bultzatzen jarraitzea, eta araudia aldatzeko aukera eta bideragarritasuna aztertzea, zatitutako edo bereiztutako etxebizitzaren bat etxebizitza babestu gisa kalifikatzeko	Lortutako etxebizitza berrien kopurua	500
2.3.2. ekintza	Lokalak etxebizitza bihurtzea bultzatzen jarraitzea, eta lokalak etxebizitza bihurtzeko Ordenantzen aldaketa sustatzeko aukera eta bideragarritasuna aztertzea, haren baldintzetako batzuk malgutuz eta etxabeak etxebizitza babestu gisa kalifikatuz	Lortutako etxebizitza berrien kopurua	100
2.3.3. ekintza	Udal-ordenantzen eta Eusko Jaurlaritzaren Bizigarritasunari buruzko ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren arteko koordinazioa	Araudiak berrikustea (Bai/Ez)	Bai

2.4 estrategia. Hiria berroneratzeko jarduketa integralak sustatzea

2.4.1. ekintza	Eusko Jaurlaritzatik eta Europatik auzoetara bideratutako dirulaguntzen berri ematea eta dirulaguntza horiek kudeatzea	Erantzundako kontsulten kopurua	20
----------------	--	---------------------------------	----

2.5 estrategia. Etxebizitzaren fiskalitatearen azterketa

2.5.1. ekintza	Etengabeko lanketa EUDELein eta Gipuzkoako Foru Aldundiarekin etxebizitzari lotutako zerga-esparrua aztertzeko, progresibitatea hobetzera bideratuta	Egindako azterlanen kopurua	2
----------------	--	-----------------------------	---

Planaren jarraipena eta ebaluazioa

Aginte-taula

3. ARDATZA. ALOKAIRURAKO PRESTAZIOEN ETA DIRULAGUNTZEN SISTEMA

3.1 estrategia. Gazteen emantzipaziorako laguntzak

Ekintza	ADIERAZLEA	HELBURUA
3.1.1. ekintza Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan aritzea emantzipaziorako dirulaguntzen berri emateko: Gaztelagun eta Emantzipa	Egindako informazio-kanpainen kopurua	1

3.2. estrategia. Kolektibo zaugarrienei arreta berezia ematea

3.2.1. ekintza Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan aritzea, Eusko Jaurlaritzaren laguntzen jarraipena eta koordinazioa egiteko	Laguntza horien estalduraren azterketa (Egina: Bai/Ez)	Bai
3.2.2. ekintza Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL)	Laguntza horien estalduraren azterketa (Egina: Bai/Ez)	Bai
3.2.3. ekintza Gizarte Zerbitzuekin eta Hirugarren Gizarte Sektoreko erakundeekin lankidetzan aritzea, bazterkeria edo mendekotasun handia duten kolektiboek arreta emateko	Artatutako pertsonen kopurua	
3.2.4. ekintza Desgaitasunen bat duten donostiarrei eta etxebizitzarako eskubideari dagokionez duten egoerari buruzko azterketa/analisi xehea egitea	Azterlana egitea (Bai/Ez)	Bai

3.3 estrategia. Tentsio-eremu izendatzearekin eta maiatzaren 24ko 12/2023 Legearekin lotutako ekintzak

3.3.1. ekintza Tentsio-eremu izendatzearekin eta maiatzaren 24ko 12/2023 Legearekin lotutako ekintzak	Izendapena eskatzea (Bai/Ez)	Bai
---	------------------------------	-----

Planaren jarraipena eta ebaluazioa

Aginte-aula		
4. ARDATZA. GOBERNANTZA-SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN ARTEKO KOORDINAZIOA		
4.1 estrategia. Etxebizitzari buruzko aholkularitza zerbitzu integrala		
EKINTZA	ADIERAZLEA	HELBURUA
4.1.1. ekintza	Birgaitzeari buruzko laguntza tekniko integrala, Eusko Jaurilaritzarekin, Dirubilketarako Erakunde Autonomoeekin eta elkargo profesionalekin lankidetzan, eta aholkularitza-zerbitzua eskaintzea alokairu merkatuko bitartekaritza-programei dagokienez	Egindako aholkularitza-lanen kopurua
4.1.2. ekintza	Sentsibilizazio-, prestakuntza- eta aholkularitza-kanpainak egitea	Kanpainak egitea (Bai/Ez)
4.2 estrategia. Etxebizitza Planaren jarraipena eta ebaluazioa		
4.2.1. ekintza	Eusko Jaurilaritzarekin eta Alokabide eta Visesa sozietate publikoekin koordinatzea	Planaren Jarraipen Batzordea eratzea (Bai/Ez)
4.2.2. ekintza	Aginte-aula eta jarraipen-adierazleak	Adierazleen jarraipena egitea (Bai/Ez)
4.2.3. ekintza	Etxebizitza Planaren urteko ebaluazioa egitea, udal-taldeek parte hartzen duten eta horretarako sortutako lantalde baten bidez	Egindako urteko ebaluazio-txostenen kopurua
4.2.4. ekintza	Planaren betetze-mailari buruz berri ematea	Egindako eta zabaldutako hedapen-dokumentuen kopurua



6

Jasotako ekarpenak

Jasotako ekarpenak

Donostiako Etxebizitza Plana egiteko, hiru tailer egin dira hainbat eragilerekin:

Lehenengo tailerra: Udaleko talde politikoen ordezkariak

Bigarren tailerra: sektoreko eragileak (finken administratzaileak, arkitektoak, sustatzaileak, higiezin jabetzako agenteak...)

Hirugarren tailerra: Kaleratzeak Stop eta edukitzaile handien jabetzako etxebizitzaren maizterren ordezkariak

Parte-hartzaileen ekarpen nagusiak:

- Jasotako proposamenak eta horiei buruzko txostena espedientean sartu dira.

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
	JUJO	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



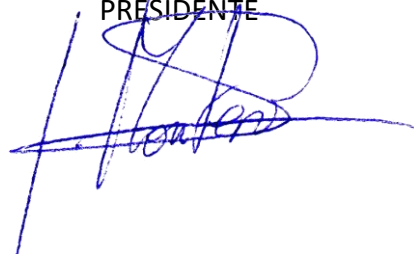
Muy Sres. nuestros:

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



ANÁLISIS 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".

ANÁLISIS: 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.

ANÁLISIS: 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.

ANÁLISIS: 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 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.*

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

ANALISIS: 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.*

ANALISIS: 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 Sebastian.

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