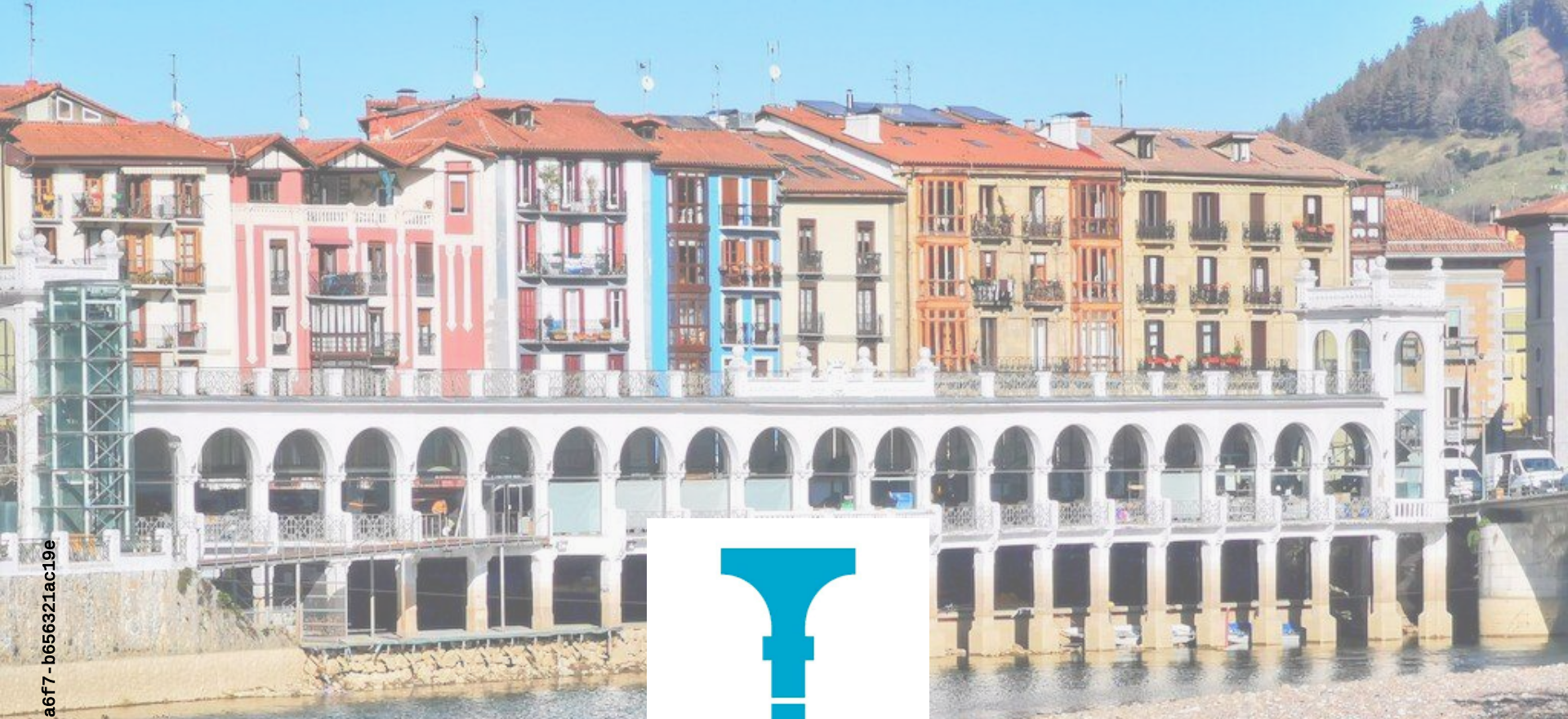




TOLOSAKO ETXEBIZITZAREN DIAGNOSTIKOA

Diagnostikoaren txostena
(erref. E5707 v02)

2025ko maiatza

DIAGNÓSTICO DE VIVIENDA DE TOLOSA

Informe diagnóstico
(ref. E5707 v02)

Mayo 2025

aurkibidea

1. Sarrera	3
2. Ingurune geografikoa	5
3. Joera demografikoak	7
3.1. Biztanleriaren bilakaera	8
3.2. Biztanleriaren banaketa adinaren arabera	9
3.3. Atzerriko nazionalitatea duen biztanleria	12
3.4. Migrazio-mugimenduak	13
4. Analisi sozioekonomikoa	15
4.1. Familia-errenta erabilgarria	16
4.2. Biztanleria jardueraren arabera	17
5. Etxebizitza beharra eta eskaria	18
5.1. Etxebizitza babestuen eskaria	19
5.2. Etxebizitza babestuen eskariaren ezaugarriak	22
6. Etxebizitza-parkearen bilakaera eta ezaugarriak	25
6.1. Etxebizitza-parkearen bilakaera	26
6.2. Etxebizitza ez-nagusiak	27
6.3. Etxebizitza-parkearen ezaugarriak	28
6.4. Etxebizitzen edukitza-erregimena	33
6.5. Etxebizitzetako familien tamaina	34
7. Etxebizitzaren merkatua	35
7.1. Etxebizitzen salerosketa prezioa	36
7.2. Alokairu-erregimeneko etxebizitzak	38
7.3. Etxebizitza turistikoak	40
7.4. Etxebizitzen eraikuntza	41
8. Etxebizitza-programen eta -politiken eragina udalerrian	43
9. 12/2023 Legearen irizpideak betetzea	46
10. Laburpena eta ondorioak	48

índice

1. Introducción	3
2. Entorno geográfico	5
3. Tendencias demográficas	7
3.1. Evolución de la población	8
3.2. Distribución de la población por edad	9
3.3. La población de nacionalidad extranjera	12
3.4. Movimientos migratorios	13
4. Análisis socioeconómico	15
4.1. La renta familiar disponible	16
4.2. Población en relación con la actividad	17
5. Necesidades y demanda de vivienda	18
5.1. Demanda de vivienda protegida	19
5.2. Caracterización de la demanda de vivienda protegida	22
6. Evolución y características del parque de viviendas	25
6.1. Evolución del parque de viviendas	26
6.2. Las viviendas no principales	27
6.3. Caracterización del parque de viviendas	28
6.4. Régimen de tenencia de las viviendas	33
6.5. Tamaño familiar de los hogares	34
7. El mercado de la vivienda	35
7.1. Precio de compraventa de las viviendas	36
7.2. Las viviendas en régimen de alquiler	38
7.3. Las viviendas turísticas	40
7.4. La construcción de viviendas	41
8. La incidencia de los programas y políticas de vivienda en el municipio	43
9. Cumplimiento de los criterios de la Ley 12/2023	46
10. Resumen y conclusiones	48



SARRERA

1.

INTRODUCCIÓN



1. SARRERA

1. INTRODUCCIÓN

Merkatuko prezio garestiek eta etxebizitza erabilgarrien eskasiek, batez ere alokairu-erregimenean, eta biztanleriaren sektore zabalen arazo ekonomikoek izugarri zailtzen dute etxebizitza duin bat arrazoizko prezioetan eskuratzea.

Euskadin, emantzipatzeko batez besteko adina 29 urtetik gorakoa da, eta atzerapen horretan faktore erabakigarrienetako bat, zalantzarik gabe, ahalegin ekonomiko neurrigabea eskatzen ez duen etxebizitza bat eskuratzeko zailtasuna da.

Testuinguru horretan, Tolosako Udalak, arazo horretaz jabetuta, konpromisoa hartu du Tolosa Etxebizitza Merkatuko Eremu Tensionatu izendatzeko.

Adierazpen horri esker, prezioak ezartzera eta bizitegi-parke irisgarria indartzera bideratutako erregulazio-mekanismoak aplikatu ahal izango lirake. Helburu horrekin, Udalak bere etxebizitzaren inguruko tokiko politika sakonki berrikustea eta esku hartzeko tresna berriak garatzea aurreikusten du.

Diagnostiko hau Tolosa bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prestaketa-prozeduraren parte da.

Dokumentua hamar kapitulutan egituratuta dago, eta honako hauek aztertzen ditu: joera demografikoak, analisi sozioekonomikoa, etxebizitza-premia eta -eskaria, etxebizitza-parkearen bilakaera eta ezaugarriak, salerosketa-prezioaren bilakaera eta alokairu-erregimeneko etxebizitzaren batez besteko errenta, etxebizitzaren eraikuntza (librea eta babestua) eta udalerriko etxebizitza-programen eta -politiken eragina.

Diagnostikoak Tolosako auzoetako adierazleen azterketa egiten du, eta aztertutako aldagai nagusien eta Tolosako udalerrri mugakideen arteko alderaketa ere egiten du.

Los elevados precios del mercado y la escasez de vivienda disponible, especialmente en régimen de alquiler, unido a los problemas económicos de amplios sectores de la población, están dificultando enormemente el acceso a una vivienda digna a precios asequibles.

En Euskadi, la edad media de emancipación se sitúa ya por encima de los 29 años, y uno de los factores más determinantes en este retraso es, sin duda, la dificultad para acceder a una vivienda que no suponga un esfuerzo económico desproporcionado.

En este contexto, el Ayuntamiento de Tolosa, consciente de esta problemática, se ha comprometido a solicitar la declaración de Tolosa como Zona de Mercado Residencial Tensionado.

Esta Declaración permitiría aplicar mecanismos de regulación orientados a contener precios y reforzar el parque residencial accesible. Con ese fin el Ayuntamiento prevé revisar en profundidad su política local de vivienda y desarrollar nuevas herramientas de intervención.

El presente diagnóstico es parte del procedimiento preparatorio dirigido a la declaración de Tolosa como zona de mercado residencial tensionado.

El documento se estructura en diez capítulos, en los que se aborda el análisis de las tendencias demográficas, el análisis socioeconómico, las necesidades y demanda de vivienda, la evolución y características del parque de viviendas, la evolución del precio de compraventa y la renta media de las viviendas en régimen de alquiler, la edificación de vivienda (libre y protegida) y la incidencia de los programas y políticas de vivienda en el municipio.

El diagnóstico realiza un análisis de los indicadores en los diferentes barrios de Tolosa, elaborando también una comparativa de las principales variables analizadas con los municipios limítrofes a Tolosa.

INGURUNE GEOGRAFIKOA

2.

ENTORNO GEOGRÁFICO



2. INGURUNE GEOGRAFIKO

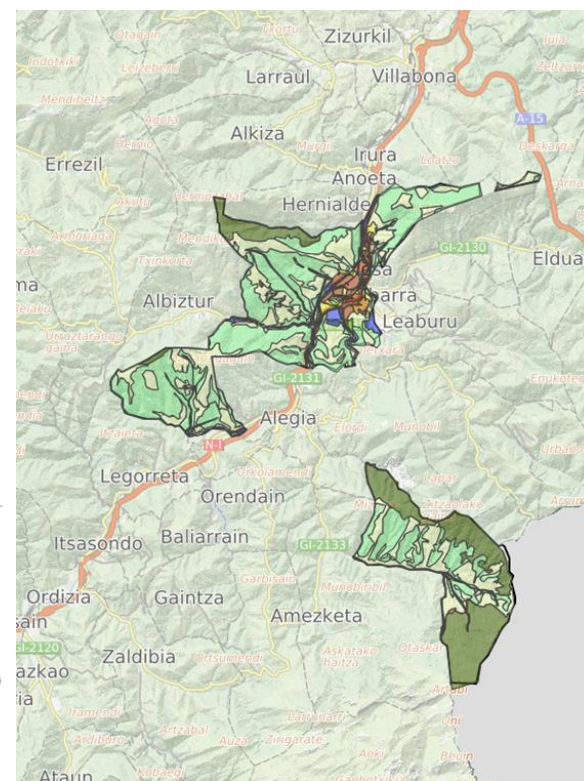
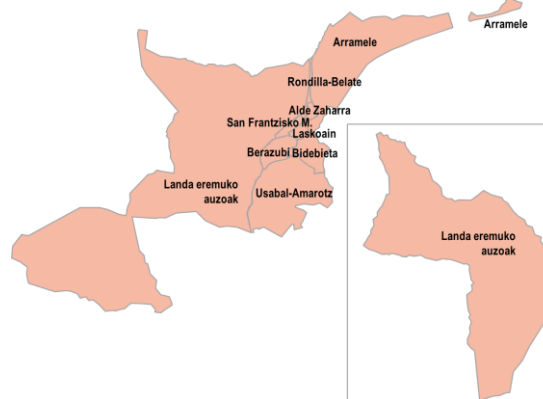
Tolosa Gipuzkoako ekialdean dago, eta Tolosaldeko hiriburua da. Iparraldean, Hernialde, Anoeta, Irura eta Billabona ditu mugakide; ekialdean, Ibarra eta Leaburu; mendebaldean, Albiztur eta Alkiza; eta hegoaldean, Ikaztegieta, Alegia, Altzo eta Legorreta.

Tolosako udalerriak 37,4 km²-ko azalera du eta honako auzo hauek osatzen dute: Berazubi, Bidebieta, Alde Zaharra, Arramele, Rondilla Belate, San Frantzisko Mendebalde, Usabal-Amarotz, Laskoain eta Landa eremuko auzoak (Olarrain, Urkizu, Aldaba, Ugane, Bedaio, Motezkue eta Santa Luzia).

2. ENTORNO GEOGRAFICO

Tolosa se encuentra en la parte este de Gipuzkoa, y es la capital de la comarca de Tolosaldea. Limita al norte, con Hernialde, Anoeta, Irura y Billabona, al este con Ibarra y Leaburu, al oeste con Albiztur y Alkiza, y al sur con Ikaztegieta, Alegia, Altzo y Legorreta.

El municipio de Tolosa cuenta con una superficie de 37,4 km² y se compone por los siguientes barrios: Berazubi, Bidebieta, Alde Zaharra, Arramele, Rondilla Belate, San Frantzisko Mendebalde, Usabal-Amarotz, Laskoain, y los barrios en zonas rurales (Olarrain, Urkizu, Aldaba, Ugane, Bedaio, Motezkue y Santa Luzia).



JOERA DEMOGRAFIKOAK

3.

TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS



3. JOERA DEMOGRAFIKOAK

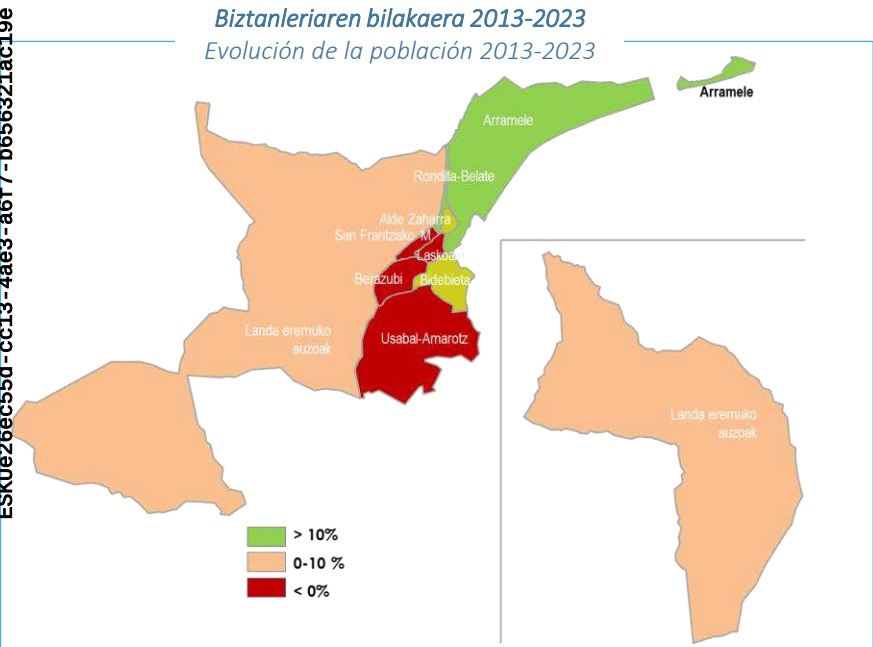
3.1 Biztanleriaren bilakaera

> Biztanleria-hazkunde progresiboa azken hamarkadan

Tolosako biztanleria 19.929 lagunekoa da 2023an (%48,5 gizonak, 9.668, eta %51,5 emakumeak, 10.261).

Udalerriko biztanleria osoaren zifrak gora egin du pixkanaka azken hamarkadan, eta % 5,9ko hazkundera metatu da 2013 eta 2023 artean. Hazkunde esanguratsua da Gipuzkoa osoarekin (%1,7) eta Euskadirekin (%0,8) alderatuta.

Auzoen arabera, interes-aldeak daude. Azken 10 urteetan hazkunde handiena izan duten auzoak Arramele eta Rondilla-Belate dira (%20,8 eta %13,4, hurrenez hurren). Beste auzo batzuetan, berriz, %2 inguruko murrizketa demografikoa izan da (Berazubi, -%2,4 eta Laskoain, -%2,2).



3. TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS

3.1 Evolución de la población

> Progresivo aumento poblacional en la última década

La población de Tolosa asciende en 2023 a 19.929 personas (48,5% hombres, 9.668 y 51,5% mujeres, 10.261).

La cifra de población total del municipio ha experimentado un progresivo incremento en la última década, acumulando un aumento del 5,9% entre 2013 y 2023. Se trata de un significativo crecimiento en términos comparativos con el conjunto de Gipuzkoa (1,7%) y Euskadi (0,8%)

Por barrios, se aprecian diferencias de interés. Los barrios que han experimentado un mayor crecimiento en los últimos 10 años son Arramele y Rondilla-Belate (20,8% y 13,4% respectivamente). Por el contrario, en otros barrios ha tenido lugar una contracción demográfica en torno al 2% (Berazubi, -2,4% y Laskoain, -2,2%).

Biztanleriaren bilakaera auzoen arabera

Evolución de la población por barrios

Auzoak Barrios	2013	2018	2023	Δ 2013- 2023
Berazubi	2.477	2.470	2.419	-2,4%
Bidebieta	1.895	1.987	2.030	6,7%
Alde Zaharra	2.608	2.639	2.833	7,9%
Arramele	2.679	3.004	3.382	20,8%
Rondilla-Belate	1.586	1.655	1.832	13,4%
San Frantzisko Mendeb.	1.849	1.789	1.834	-0,8%
Usabal-Amarotz	1.358	1.334	1.347	-0,8%
Laskoain	3.313	3.240	3.241	-2,2%
Landa eremuak auzoak	1.014	980	1.037	2,2%
TOLOSA	18.749	19.069	19.929	5,9%

Iturria: Biztanleen udal estatistika, Eustat 2023
Fuente: Estadística municipal de habitantes, Eustat 2023

ESKUE26ec55d-cc13-4ae3-a6f7-b656321ac19e

3. JOERA DEMOGRAFIKOAK

3. TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS

3.2 Biztanleriaren banaketa adinaren arabera

3.2 Distribución de la población por edad

> Biztanleria-profila eskualdekoa baino zaharragoa da, baina Gipuzkoakoa baino gazteagoa

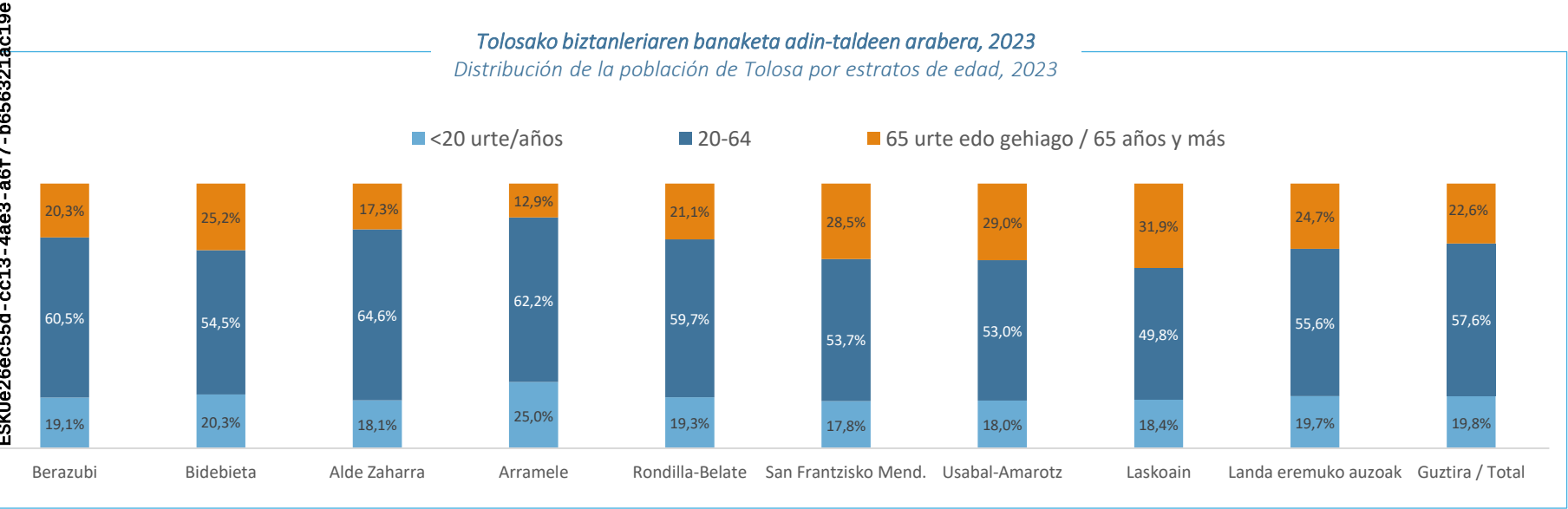
> Perfil poblacional más envejecido que el de la comarca, pero más joven que el de Gipuzkoa

Tolosak Gipuzkoa osoak baino zahartze-indize txikiagoa du (%22,6 Tolosan eta %23,3 Gipuzkoan), baina Tolosaldekoa baino handiagoa da (%21,3). Aldiz, gazteek % 19,8ko biztanleria-pisua dute Tolosan (%19 Gipuzkoan).

Tolosa presenta un índice de envejecimiento inferior al del conjunto de Gipuzkoa (22,6% en Tolosa, frente a 23,3% en Gipuzkoa), aunque está por encima del de la comarca de Tolosaldea (21,3%). Mientras, las personas jóvenes tienen un peso poblacional del 19,8% en Tolosa (19% en Gipuzkoa).

Auzorik zaharrenak, 65 urte edo gehiagoko 10 pertsonatik 3 dituenak, Laskoain (%31,9), Usabal-Amarotz (%29) eta San Frantzisko (% 28,5) dira; 20 urtetik beherakoen tasa altuena duten auzoak, berriz, Arramele (% 25) eta Bidebieta (%20,3) dira.

Por barrios, los más envejecidos, con 3 de cada 10 personas de 65 años o más, son Laskoain (31,9%), Usabal-Amarotz (29%) y San Frantzisko (28,5%), mientras que los barrios con la tasa de menores de 20 años más elevada, superando el 20%, son Arramele (25%) y Bidebieta (20,3%).



Iturria: Biztanleen udal estatistika, Eustat 2023
Fuente: Estadística municipal de habitantes, Eustat 2023

3. JOERA DEMOGRAFIKOAK

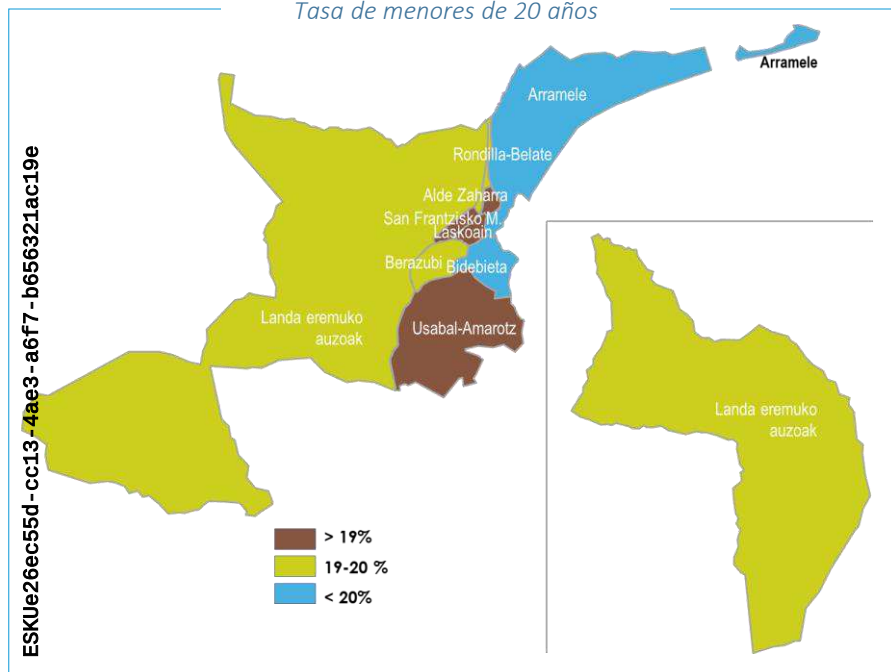
3.2 Biztanleriaren banaketa adinaren arabera

> Laskoain da adin handieneko biztanleriaren pisurik handiena duen auzoa

Mapek erakusten dutenaren arabera, auzo zaharrenak Laskoain eta Usabal-Amarotz dira, 65 urtetik gorakoen tasa udalerriko batez bestekoa (% 22,6) baino handiagoa izanik.

Bestalde, 20 urtetik beherakoen tasa handiena duten auzoak Arramele eta Bidebieta dira; Tolosan, aldiz, gazteen batez besteko pisua % 19,8koa da.

20 urtetik beherakoen tasa
Tasa de menores de 20 años



Iturria: Biztanleen udal estatistika, Eustat 2023
Fuente: Estadística municipal de habitantes, Eustat 2023

3. TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS

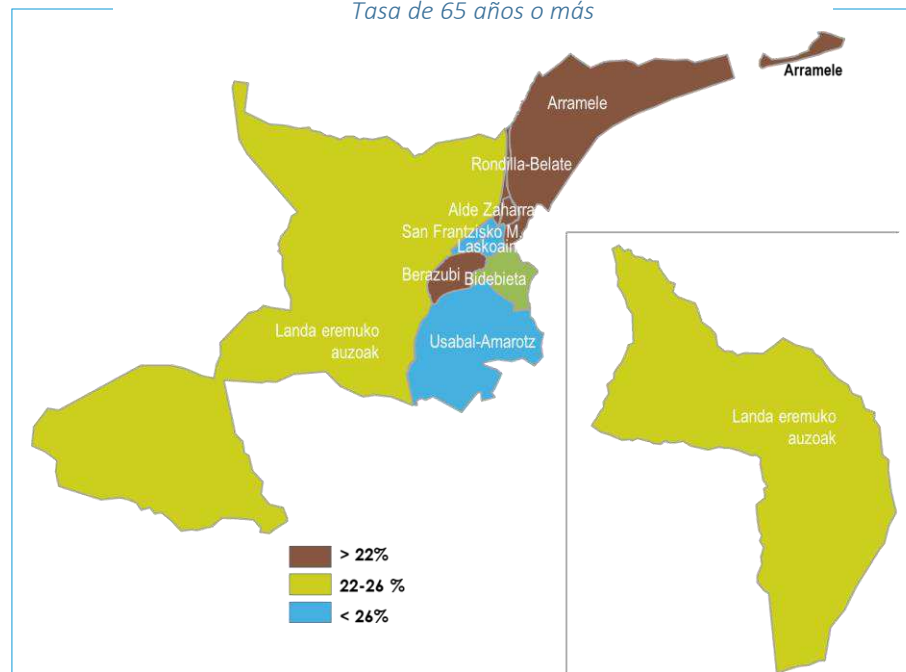
3.2 Distribución de la población por edad

> Laskoain es el barrio con la tasa más alta de personas de 65 años y más

Tal y como reflejan los mapas, los barrios más envejecidos son Laskoain y Usabal-Amarotz, con una tasa de personas mayores de 65 años superior a la media del municipio (22,6%).

Por otro lado, los barrios con una tasa de menores de 20 años más elevada son Arramele y Bidebieta, frente a un peso poblacional medio de las personas jóvenes en Tolosa del 19,8%.

65 urte edo gehiagoko tasa
Tasa de 65 años o más



3. JOERA DEMOGRAFIKOAK

3.2 Biztanleriaren banaketa adinaren arabera

> Alderantzikatzeko joera duen biztanleria-piramidea

Tolosak, Gipuzkoako gainerako udalerriek bezala, ez dio ihes egiten biztanleriaren zahartzearen fenomenoari. Biztanleria-piramidearen bilakaerak erakusten du oinarria gero eta estuagoa dela, eta biztanleria gazteenaren pisua txikiagoa dela.

Adin-tarte ugariak 40 eta 64 urte bitartekoak dira.

Bestalde, eta emakumeen bizi-itxaropen handiagoaren ondorioz, emakumeen presentzia handiagoa da adin-tarte altuenetan.

3. TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS

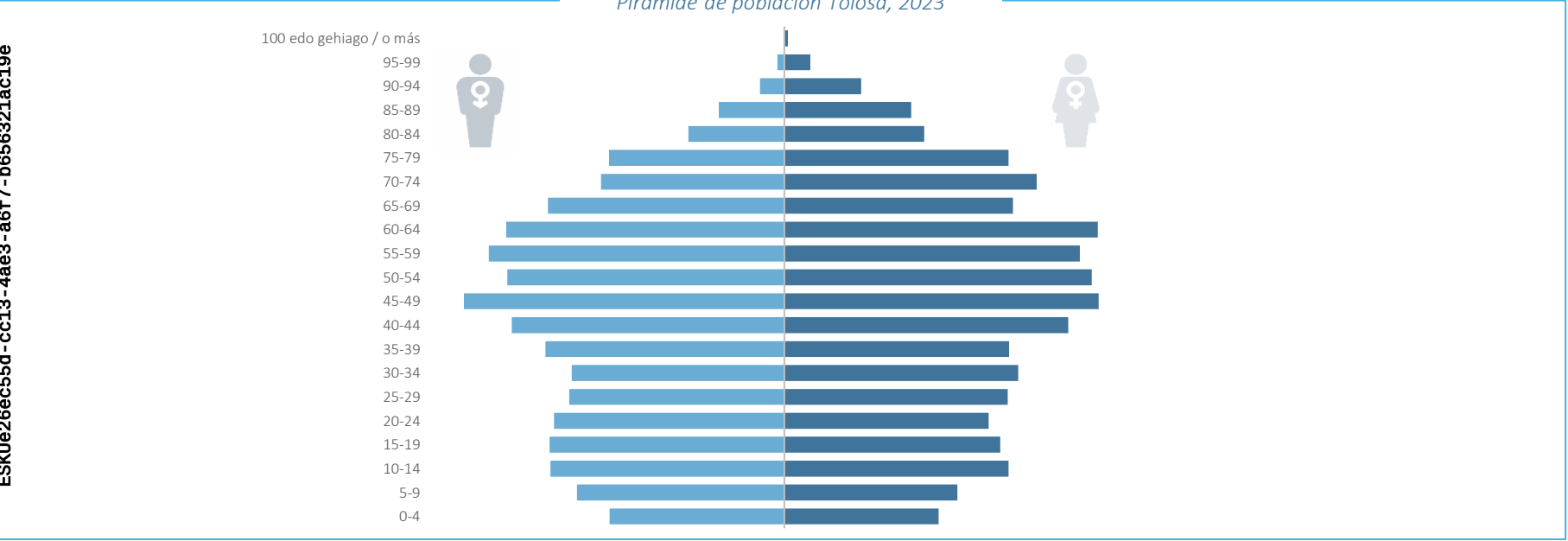
3.2 Distribución de la población por edad

> Pirámide poblacional que tiende a invertirse

Tolosa, como el resto de los municipios de Gipuzkoa, no escapa al fenómeno del envejecimiento poblacional. La evolución de la pirámide poblacional muestra un progresivo estrechamiento de la base, denotando un menor peso de la población más joven.

Los tramos de edad más numerosos son los que corresponden a las edades comprendidas entre los 40 y los 64 años.

Por otro lado, y como resultado de la mayor esperanza de vida de las mujeres, se constata una clara mayor presencia de estas en los tramos de edad más elevados.



Iturria: Biztanleen udal estatistika, Eustat 2023
Fuente: Estadística municipal de habitantes, Eustat 2023

3. JOERA DEMOGRAFIKOAK

3. TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS

3.3 Atzerriko nazionalitatea duen biztanleria

3.3 La población de nacionalidad extranjera

> Atzerriko nazionalitatea duen biztanleriaren hazkunde esanguratsua

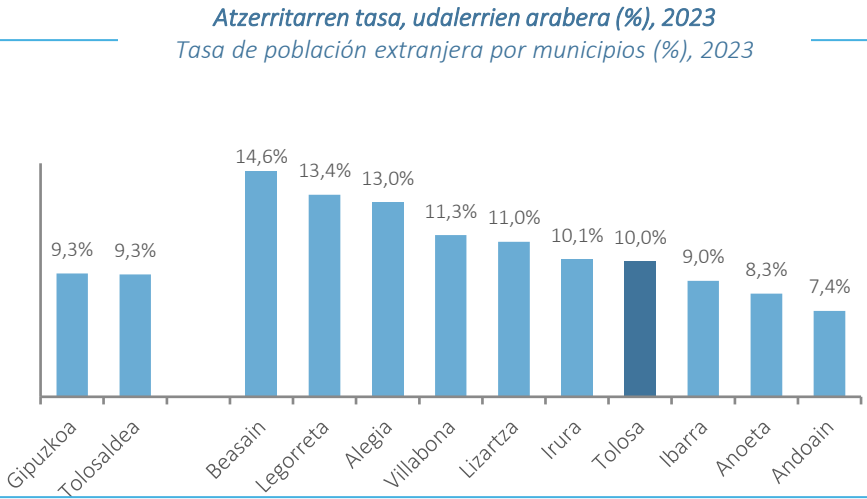
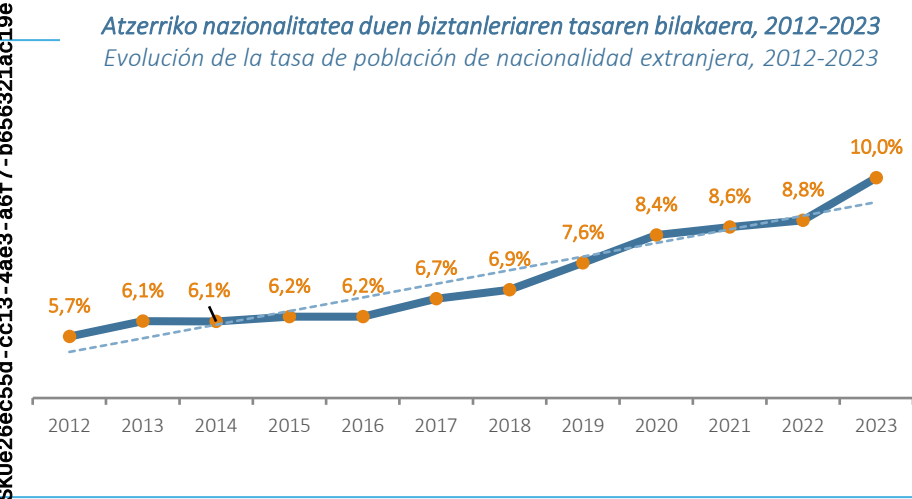
> Aumento significativo de la población de nacionalidad extranjera

Tolosako herritar atzeritarren garrantzia %10ekoa da. Azken 10 urteetan hazkunde progresibo nabarmena izan du, 2012ko %5,7tik egungo %10era.

El peso de la población de nacionalidad extranjera de Tolosa se sitúa en el 10%. En los últimos 10 años ha experimentado un crecimiento progresivo considerable, desde el 5,7% de 2012 al 10% actual.

Tolosako atzeritarren tasa Gipuzkoako eta Tolosaldeko tasen gainetik dago (%9,3 bi kasuetan). Inguruko udalerriei dagokienez, Beasainek Tolosakoak baino tasa handiagoa du (%14,6), eta Andoainek, berriz, tasa txikiagoa (% 7,4).

La tasa de población extranjera de Tolosa está por encima de las tasas de Gipuzkoa y Tolosaldea (9,3% en ambos casos). Respecto a los municipios del entorno, cabe señalar que Beasain tiene una tasa más elevada que la de Tolosa (14,6%), mientras que en Andoain es más baja (7,4%).



Iturria: Biztanleen udal estatistika, Eustat 2023
Fuente: Estadística municipal de habitantes, Eustat

3. JOERA DEMOGRAFIKOAK

3.4 Migrazio-mugimenduak

> Azken hamarkadan saldo positiboa izan duten migrazio-mugimendu globalak eta Alde Zaharrean jatorria duten udalerri barruko mugimenduak

Tolosako migrazio-saldo orokorra 2013-2022 aldian positiboa izan da, 1.654 pertsonako irabazi garbiarekin. Kanpoko saldoak (1.187) eta barrukoak (467) saldo positiboak eman dituzte.

Udalerri barruko migrazio-saldoari dagokionez (udalerri barruko mugimenduak), azken hamar urteetan Alde Zaharra izan da pertsona-kopuru handiena galdu duena (zehazki, -171), Landa eremuko auzoak (-97) eta Usabal-Amarotzekin (-86) batera. Beste alde batzuetatik biztanle gehien hartzen dituen auzoa Arramele (150) da, Bidebieta (57) eta Rondilla Belate (50) auzoekin batera.

3. TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS

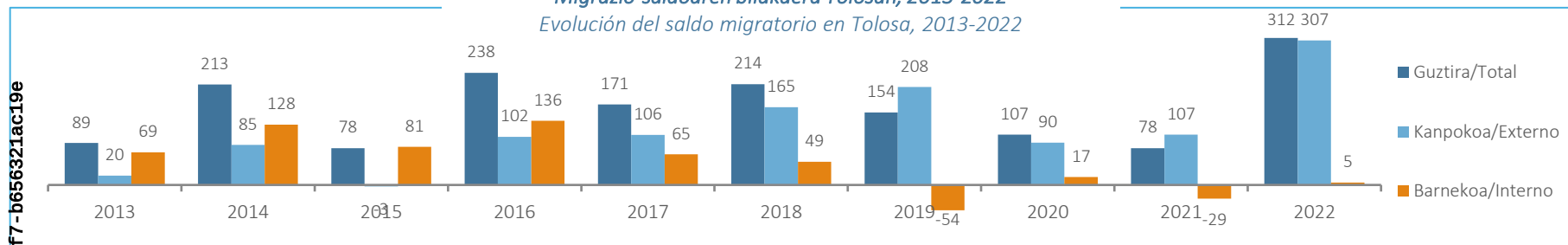
3.4 Movimientos migratorios

> Movimientos migratorios globales con saldo positivo en la última década y movimientos intramunicipales con origen predominante en Alde Zaharra

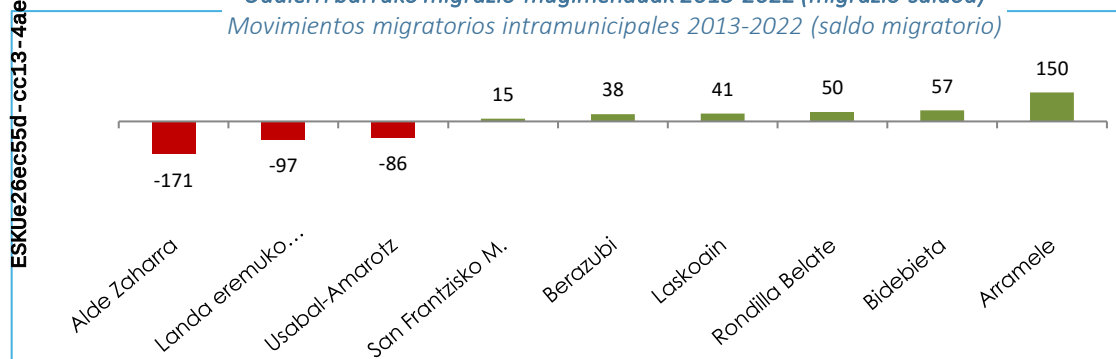
El saldo migratorio global de Tolosa en el periodo 2013-2022 ha sido positivo con una ganancia neta de 1.654 personas. Tanto el saldo externo (1.187) como el interno (467) han arrojado saldos positivos.

En lo que respecta al saldo migratorio intramunicipal (movimientos dentro del propio municipio) en los últimos diez años es el barrio de Alde Zaharra el que pierde un mayor número de personas (en concreto, -171), junto con Landa eremuko auzoak (-97) y Usabal-Amarotz (-86). El barrio que más población capta desde otras zonas es Arramele (150), de la mano de Bidebieta (57) y Rondilla Belate (50).

Migrazio-saldoaren bilakaera Tolosan, 2013-2022
Evolución del saldo migratorio en Tolosa, 2013-2022



Udalerri barruko migrazio-mugimenduak 2013-2022 (migrazio-saldoa)
Movimientos migratorios intramunicipales 2013-2022 (saldo migratorio)



Iturria: Biztanleen udal estatistika, Eustat 2023
Fuente: Estadística municipal de habitantes, Eustat 2023



3. JOERA DEMOGRAFIKOAK

3. TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS

3.4 Migrazio-mugimenduak

3.4 Movimientos migratorios

> Barneko migrazio-saldo positiboa

Barneko migrazio-saldoa kalkulatzeko, Euskal Autonomia Erkidegoko beste udalerri batzuetatik udalerrira iristen diren pertsonen eta udalerritik Euskal Autonomia Erkidegoko beste udalerri batzuetara irteten direnen arteko aldea hartzen da kontuan. Egoiliarrek EAEko udalerrien artean egiten dituzten mugimenduak neurtzen ditu.

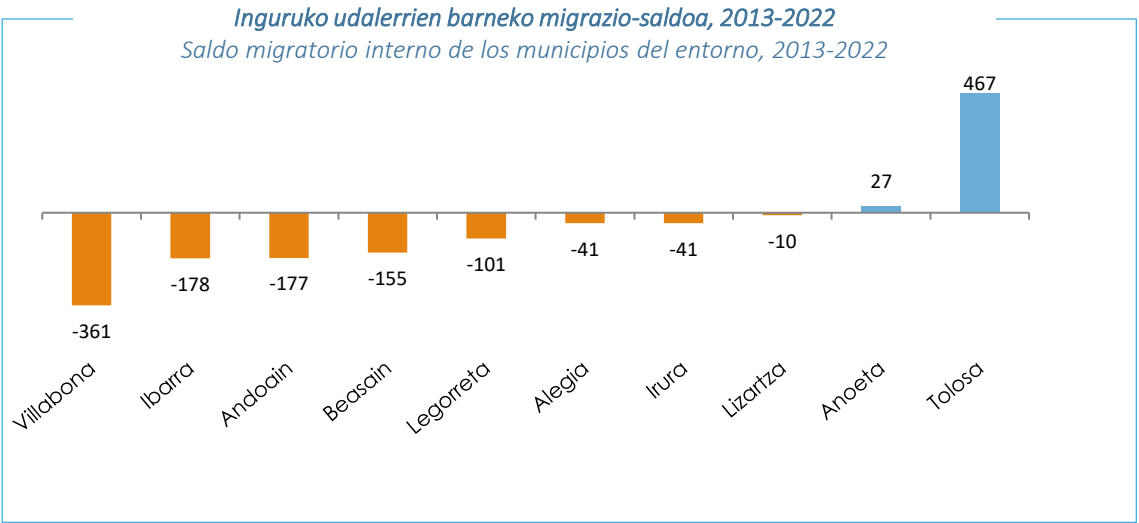
Analisiak erakusten du Tolosak migrazio saldo positiboa izan duela (467 pertsona) azken hamar urteetan, eta horrek inguruko herri hartzailea bihurtzen du. Villabona, Ibarra, Andoain eta Beasain udalerriek, berriz, biztanle gutxiago izan dituzte azken hamarkadan.

> Saldo migratorio interno positivo

El saldo migratorio interno se calcula con la diferencia entre las personas que llegan al municipio procedentes de otros municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi, y las que salen de municipio a otros municipios de la Comunidad Autónoma. Mide los movimientos de las personas residentes entre municipios en la CAE.

El análisis muestra un saldo migratorio positivo de Tolosa (467 personas) en los últimos diez años, lo que la convierte en una fuerte localidad receptora en el entorno. Por el contrario, otros municipios como Villabona, Ibarra, Andoain o Beasain han perdido población en la última década.

ESKUE26ec55d-cc13-4ae3-a6f7-b656321ac19e



Iturria: Biztanleen udal estatistika, Eustat 2023
Fuente: Estadística municipal de habitantes, Eustat 2023

ANALISI SOZIOEKONOMIKOA

4.

ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO



4. ANALISI SOZIOEKONOMIKOA

4. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

4.1 Familia-errenta erabilgarria

4.1 La renta familiar disponible

>Tolosako batez besteko familia-errenta erabilgarria eskualdeko eta Gipuzkoako batez besteko balioa baino handiagoa da

>La renta familiar disponible media de Tolosa es superior al valor medio comarcal y el de Gipuzkoa

Tolosaren batez besteko familia-errenta erabilgarria 47.461 €-koa izan zen 2021ean, eskualdeko batez besteko balioa (44.673 €) baino handiagoa eta Gipuzkoarena (44.678 €) eta inguruko udalerriena baino handiagoa.

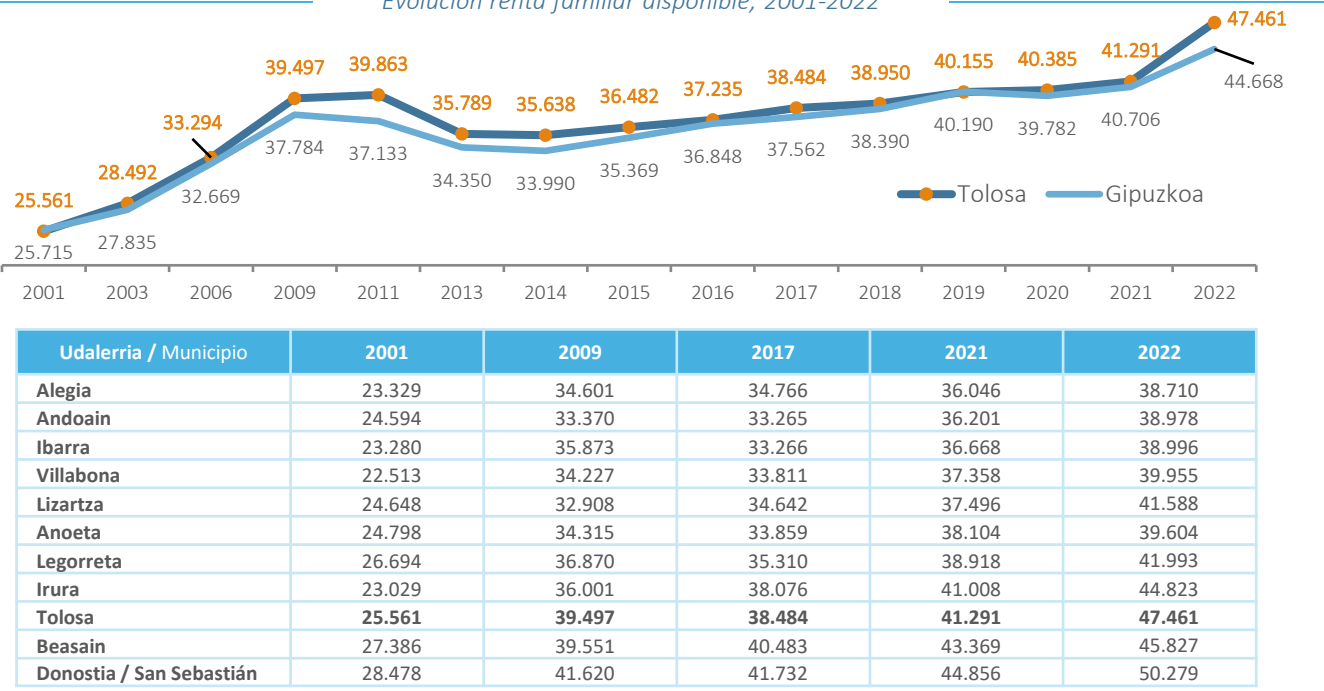
La renta familiar disponible media de Tolosa en 2022 fue de 47.461 €, superior al valor medio comarcal (44.673 €) y superior, también, al promedio de Gipuzkoa (44.668 €) y a la de los municipios del entorno.

Errenta pertsonal erabilgarriari dagokionez, Tolosarako adierazlea 23.946 €-koa izan zen, eta horrek 23. postura eraman zuen udalerria Euskadiko 251 udalerrien rankingean.

Respecto a la renta personal disponible, el indicador para Tolosa ascendió a 23.946 €, lo que lleva al municipio al puesto 23 en el ranking de los 251 municipios de Euskadi.

Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera, 2001-2022

Evolución renta familiar disponible, 2001-2022



Iturria: Eustat. Familia-errentaren eta errenta pertsonalaren estatistika
Fuente: Eustat. Estadística de renta familiar y personal

ESKUE26ec55d-cc13-4ae3-a6f7-b656321ac19e



4. ANALISI SOZIOEKONOMIKOA

4. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

4.2. Biztanleria jardueraren arabera

4.2. Población en relación con la actividad

> 2022an Tolosako langabezia tasa % 7,2koa zen

> En 2022 la tasa de paro en Tolosa era del 7,2%

2023an Tolosak 6.161 pertsona zituen Gizarte Segurantzaren afiliatuta (urteko batez bestekoa) eta 709 langabe erregistratuta (2023ko abendua).

2022an, Tolosako langabezia tasa %7,2koa zen, 2015etik izandako baliorik baxuena. Nolanahi ere, gizonak eta emakumeak bereizita, ikusten da oraindik ere egoera okerragoa dela emakumeentzat (%7,8) gizonentzat baino (%6,5).

Guneka, biztanleria langabearen banaketak Alde Zaharrean legokiokeena baino pisu handiagoa erakusten du. Bestalde, 2024ko ekainean, 732 pertsona zeuden langabezia (308 gizon eta 424 emakume).

En el año 2023 Tolosa tenía 6.161 personas afiliadas a la Seguridad social (promedio anual) y 709 personas paradas registradas (diciembre 2023).

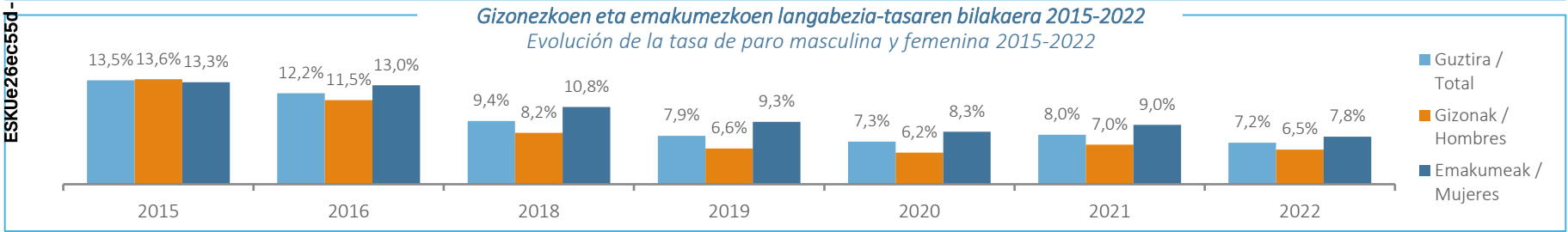
En 2022, la tasa de paro de Tolosa ascendía al 7,2% y mostraba el valor más bajo desde 2015. En cualquier caso, diferenciando hombres y mujeres, se observa la persistencia de una situación más desfavorable para las mujeres (7,8%) que para los hombres (6,5%).

Por zonas, la distribución de la población parada refleja un peso mayor que el que le correspondería en Alde Zaharra. Mientras, en junio de 2024, el número de demandantes de empleo parados registrados en Lanbide en Tolosa ascendía a 732 personas (308 hombres y 424 mujeres).

Lan merkatuaren datuak, 2021
Datos del mercado de trabajo, 2021

Auzoak Barrios	Gizonak / Hombres			Emakumeak / Mujeres			Guztira / Total			
	Landunak / Ocupados	Langabeak / Parados	Ez-aktiboak / Inactivos	Landunak / Ocupadas	Langabeak / Paradas	Ez-aktiboak / Inactivas	Biztanleria landuna / Población ocupada	Biztanleria langabetua / Población parada	Biztanleria ez-aktiboa / Población inactiva	Biztanleria guztira / Total, población
Berazubi	571	39	575	560	39	658	1.131	78	1.233	2.442
Bidebieta	467	32	524	428	47	557	895	79	1.081	2.055
Alde Zaharra	624	84	615	616	87	719	1.240	171	1.334	2.745
Arramele	888	48	729	797	67	780	1.685	115	1.509	3.309
Rondilla-Belate	397	25	416	391	39	506	788	64	922	1.774
San Frantzisko Mend.	367	23	482	370	31	558	737	54	1.040	1.831
Usabal-Amarotz	301	30	361	240	32	401	541	62	762	1.365
Laskoain	593	29	836	636	51	1.050	1.229	80	1.886	3.195
Landa eremuko auzoak	215	22	267	187	27	280	402	49	547	998
TOLOSA	4.423	332	4.805	4.225	420	5.509	8.648	752	10.314	5.437

Gizonezkoen eta emakumezkoen langabezia-tasaren bilakaera 2015-2022
Evolución de la tasa de paro masculina y femenina 2015-2022



Iturria: Eustat. Biztanleria jardueraren arabera (BJA)
Fuente: Eustat. Población en relación con la actividad (PRA).

ETXEBIZITZA BEHARRA ETA ESKARIA

5.

NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA



5. ETXEBIZITZA BEHARRA ETA ESKARIA

5.1. Etxebizitza babestuaren eskaria

> Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestuen eskariak Tolosan erroldatutako 604 pertsona zenbatu ditu 2023an, %75 alokairuan eta %25 erosketan

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzaren Euskal Behatokiak Tolosako etxebizitza babestuen eskariaren bilakaerari buruzko datuak ditu.

2023an, eskaera 958 pertsonakoa da; horien artean, 604 Tolosan erroldatuta daude (%63) eta 354 beste udalerrri batean bizi dira (%37).

Arreta Tolosan erroldatutako biztanlerian jarritz, eta eskatutako edukitze-erregimenaren arabera, alokairuaren aukera argi eta garbi nagusitzen dela ikusten da. Hain zuzen ere, biztanleriaren hiru laurdenek alokairuko etxebizitza bat eskatzen dute (454 pertsona, %75), eta lautik batek soilik eskatzen du etxebizitza bat erosteko (150 pertsona, %25).

5. NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA

5.1. Demanda de vivienda protegida

> La demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide contabiliza 604 personas empadronadas en Tolosa en 2023, 75% en alquiler y 25% en compra

El Observatorio Vasco de la Vivienda del Gobierno Vasco dispone de los datos de evolución de la demanda de vivienda protegida en Tolosa.

En 2023, la demanda total asciende a 958 personas; entre ellas, 604 están empadronadas en Tolosa (63%) y 354 residen en otro municipio (37%).

Poniendo el foco en la población empadronada en Tolosa, y dependiendo del régimen de tenencia demandado, se observa que predomina claramente la opción del alquiler. Efectivamente, las tres cuartas partes de la población demandan una vivienda en alquiler (454 personas, 75%), mientras que solo una de cada cuatro personas solicita una vivienda en régimen de compra (150 personas, 25%).



5. ETXEBIZITZA BEHARRA ETA ESKARIA

5. NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA

5.1. Etxebizitza babestuaren eskaria

5.1. Demanda de vivienda protegida

Tolosako etxebizitza babestuen eskariaren bilakaera, 2013-2023
Evolución de la Demanda de vivienda protegida en Tolosa 2013-2023

	2013	2014	2016	2017	2018	2020	2021	2022	2023
Erroldatutako pertsonak Personas empadronadas									
Alokairua / Alquiler	766	579	720	754	817	378	410	384	454
Erosketa / Compra	556	238	144	126	161	103	148	155	150
Guztira / Total	1.322	817	864	880	978	481	558	539	604
Erroldatu gabekoak / Personas no empadronadas									
Alokairua / Alquiler	137	133	134	143	160	223	208	224	243
Erosketa / Compra	118	78	55	60	78	89	107	106	111
Guztira / Total	255	211	189	203	238	312	315	330	354
Eskaera guztira / Demanda total									
Alokairua / Alquiler	903	712	854	897	977	601	618	608	697
Erosketa / Compra	674	316	199	186	239	192	255	261	261
Guztira / Total	1.577	1.028	1.053	1.083	1.216	793	873	869	958

Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritza
Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco



ESKUE26ec55d-cc13-4ae3-a6f7-b656321ac19e

5. ETXEBIZITZA BEHARRA ETA ESKARIA

5.1. Etxebizitza babestuen eskaria

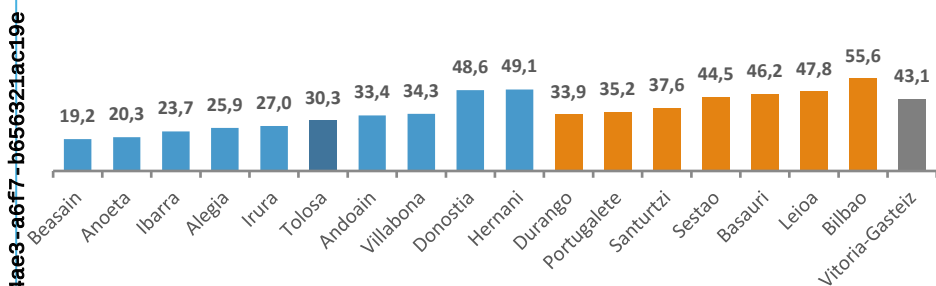
> Tolosan erroldatutako etxebizitza babestuen eskatzaileek gehiago aukeratzen dute alokairua, erroldatu gabekoek baino

Etxebiden inskribatuta dauden eta Tolosan erroldatuta dauden pertsonen %75ek alokairua nahiago dute; Tolosan erroldatuta ez dauden pertsonen artean, berriz, %69k alokairua nahiago dute.

Tolosan alokairua aukeratzen duten etxebizitza babestuen eskatzaileen proportzioa (%75) Gipuzkoako batez bestekoaren (%72) gainetik dago, eta Euskadin ikusitakoaren (%77) azpitik.

Tolosan, mila biztanleko etxebizitza babestua eskatzen dutenen ratioa milako 30ekoa da; Irurako eta Andoaingo ratioen gertu.

Mila biztanleko eskariaren ratioa udalerrien arabera, 2023
Ratio de demanda por mil habitantes por municipios, 2023



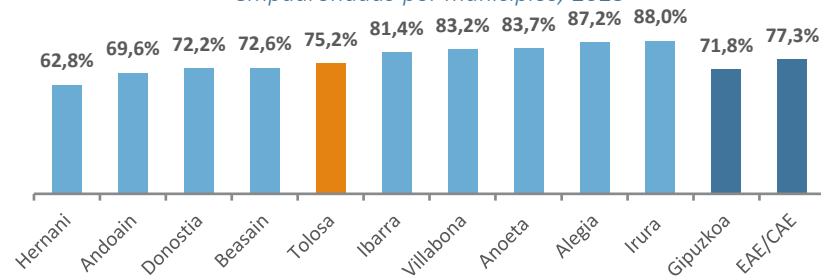
> Las personas demandantes de vivienda protegida empadronadas en Tolosa optan en mayor medida por el alquiler que las no empadronadas

El 75% de las personas inscritas en Etxebide empadronadas en Tolosa se decantan por el alquiler, frente al 69% de las no empadronadas.

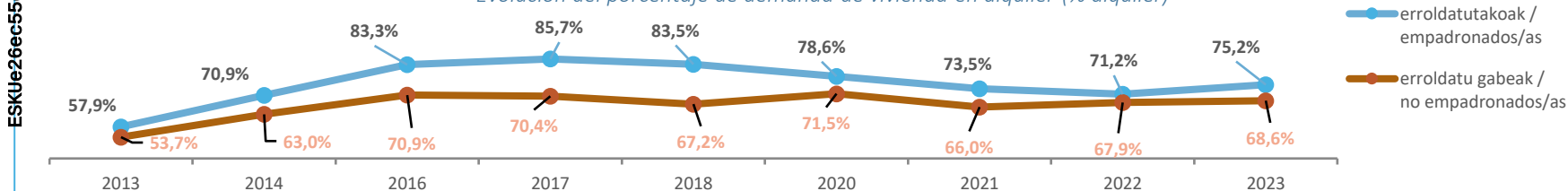
La proporción de demandantes de vivienda protegida que optan por el alquiler en Tolosa (75%) se sitúa por encima del promedio observado en Gipuzkoa (72%) y algo por debajo del observado en Euskadi (77%).

Mientras, la ratio de demandantes de vivienda protegida por mil habitantes en Tolosa es del 30 por mil, cifra cercana a las de Irura y Andoain.

Alokairuko etxebizitzaren eskariaren ehunekoa udalerrien arabera, 2023
Porcentaje de demanda de vivienda en alquiler de las personas empadronadas por municipios, 2023



Alokairuko etxebizitza-eskariaren ehunekoaren bilakaera (alokairuaren %)
Evolución del porcentaje de demanda de vivienda en alquiler (% alquiler)



Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritza
Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco

5. ETXEBIZITZA BEHARRA ETA ESKARIA

5. NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA

5.2. Etxebizitza babestuaren eskariaren ezaugarriak

5.2. Caracterización de la demanda de vivienda protegida

Etxebizitza babestuaren eskariaren diru-sarrera maila asko aldatzen da, erosketa edo alokairua aukeratu ahala. Tolosan erroldatutako eta erosketa-erregimeneko etxebizitza bat eskatzen duten pertsonen batez besteko diru-sarrera haztatuak 27.115 €-koak dira urtean; bestalde, alokairua eskatzen dutenen diru-sarrera haztatuak, 13.391 €-koak.

El nivel de ingresos de la demanda de vivienda protegida varía de manera considerable, según se elija compra o alquiler. Los ingresos medios ponderados de las personas empadronadas en Tolosa que demandan una vivienda en régimen de compra son de 27.115 € anuales, frente a los 13.391 € anuales de las que demandan alquiler.

Inguruko beste udalerri batzuekin alderatuta, erosketa-eskariaren diru-sarreraren batez bestekoa Villabonako 29.119€ eta Irurako 23.237€ artekoa da; Tolosa erdi-goiko posizioan legoke (27.115 €).

En comparación con otros municipios del entorno, se observa que el promedio de ingresos de la demanda de compra oscila entre los 29.119 € de Villabona y los 23.237 € de Irura; Tolosa estaría en una posición intermedia elevada (27.115 €).

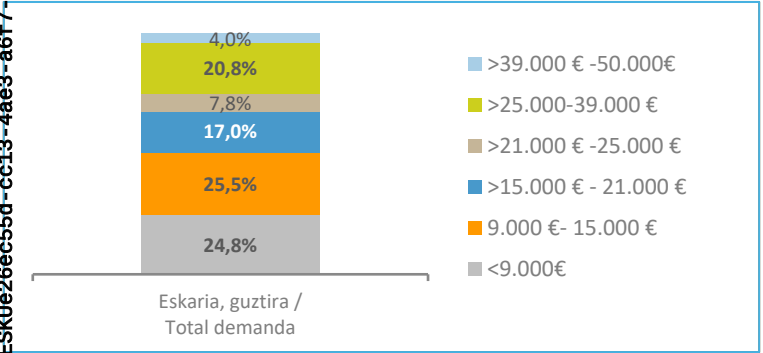
Alokairuko eskariari dagokionez, Tolosan erroldatutako pertsonen batez besteko diru-sarrerak inguruko udalerrietako baxuenen artean daude: 13.391 € urtean, Beasain eta Anoetaren aurretik. Erroldatutako alokairu eskatzaileen batez besteko diru-sarrera handienak dituen udalerria Andoain da (15.391 €).

En lo que se refiere a la demanda en régimen de alquiler, el promedio de los ingresos de las personas empadronadas en Tolosa se encuentra entre los más bajos de los municipios del entorno: 13.391 € anuales, por delante de Beasain y Anoeta. El municipio con los ingresos medios más elevados entre personas empadronadas demandantes de alquiler es Andoain (15.391 €).

Batez besteko osoari dagokionez, eskatutako modalitate bakoitzaren proportzioak eragiten du, eta Villabonak du batez besteko handiena, erosketa-eskariaren proportzio handia dela eta.

En el promedio total influye la proporción de cada modalidad solicitada, registrando Villabona el promedio más elevado dada su elevada proporción de demanda en compra.

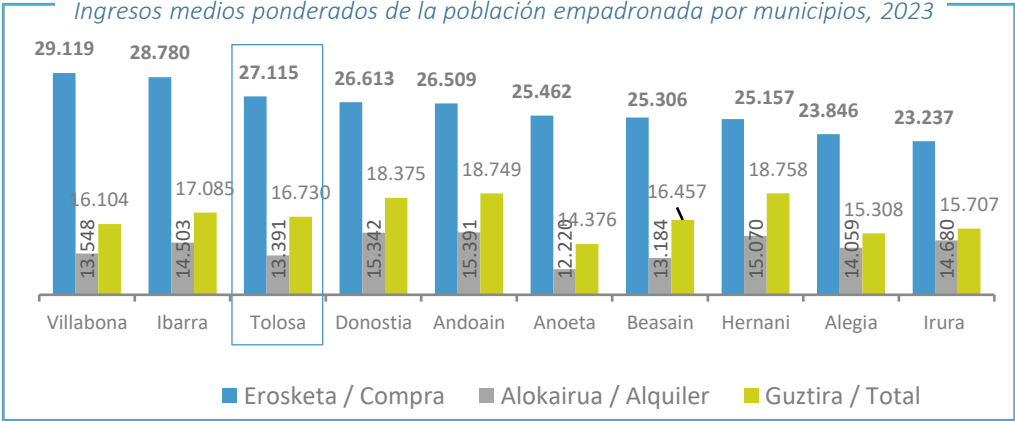
Eskariaren banaketa diru-sarreraren* mailaren arabera, 2023
Distribución de la demanda empadronada según nivel de ingresos*, 2023



*Sekretu estatistikoa dela-eta, ezin da eman edukitze-erregimenaren arabera bereizitako informaziorik. Por secreto estadístico no se puede ofrecer información desagregada por el régimen de tenencia.

Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritza
Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco

Batez besteko diru-sarrera haztatuak udalerrien arabera, 2023



Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritza
Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco

5. ETXEBIZITZA BEHARRA ETA ESKARIA

5. NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA

5.2. Etxebizitza babestuaren eskariaren ezaugarriak

5.2. Caracterización de la demanda de vivienda protegida

> Tolosako etxebizitza babestuen eskariaren %33, 35 urtetik beherakoen kupoari dagokio

> El 27% de la demanda de vivienda protegida en Tolosa se corresponde con el cupo para menores de 35 años

Etxebiden izena eman duten 958 pertsonen artean, 465 (%48,5) kupo orokorrekoak dira, 193 (%20,1) etxebizitza-premia berezia dute, 261 (%27,2) 35 urtetik beherakoak dira (145 Tolosan erroldatuak eta 116 ez), 25 (%2,6) etxebizitzarako eskubide subjektiboari dagozkio eta 14 (%1,5) egokitutako etxebizitzaren kupoak dira.

Entre las 958 personas inscritas en Etxebide, 465 (48,5%) pertenecen al cupo general, 193 (20,1%) personas presentan necesidad especial de vivienda, 261 (27,2%) son menores de 35 años (145 empadronadas en Tolosa y 116 no), 25 (2,6%) se corresponden con el derecho subjetivo a la vivienda y 14 (1,5%) pertenecen al cupo de vivienda adaptada.

Bizikidetza-unitatearen tipologiari dagokionez, pertsona bakar batek osatutako eskariak pisu handia duela (%64) ikusten da.

Respecto a la tipología de la unidad convivencial, se confirma el elevado peso de la demanda integrada por una única persona (64%) .

Eskariak aukeratzen duen edukitza-erregimenari dagokionez, datuek erakusten dute pertsona bakarreko etxeetan etxebizitza erosteko joera handiagoa dagoela. Erosketa-eskari osoaren %78,2 dira.

Respecto al régimen de tenencia por el que se decanta la demanda, los datos muestran una mayor tendencia a la compra de la vivienda en los hogares unipersonales. Éstos representan el 78,2% de la demanda total de compra.

Eskariaren banaketa kupoaren arabera, 2023

Distribución de la demanda según cupo, 2023

Kupoa / Cupo	Erroldatuak / Empadronados/as		Erroldatu gabeak / No empadron.		Guztira Total	
	Kopurua / Número	%	Kopurua / Número	%	Kopurua / Número	%
Egokitutako etxebizitza / Vivienda adaptada	11	1,8%	3	0,8%	14	1,5%
EES (Etxebizitza Eskubide Subjektiboa)/ DSV (Derecho Subjetivo Vivienda)	20	3,3%	5	1,4%	25	2,6%
35 urte arteko gazteak / Personas jóvenes hasta 35 años	145	24,0%	116	32,8%	261	27,2%
Etxebizitza behar berezia* / Especial necesidad de vivienda*	132	21,9%	61	17,2%	193	20,1%
Kupo orokorra / Cupo general	296	49,0%	169	47,7%	465	48,5%
Eskaria guztira / Demanda total	604	100,0%	354	100,0%	958	100,0%

Eskariaren banaketa, bizikidetza-unitateko kide kopuruaren arabera

Distribución de la demanda según número de miembros de la U.C.

Bizikidetza-unitateko kideen kopurua / Nº de miembros de la unidad convivencial	Alokairua Alquiler	Erosketa Compra	Guztira Total
Pertsona bat / 1 persona	407	204	611
2 pertsona / personas	112	28	140
3-4 pertsona / personas	130	25	155
5 pertsona edo gehiago / 5 o más personas	--	--	52
Eskaria, guztira / Demanda total	697	261	958

Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritza
Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco

*: titularretako bat gutxienez honako kolektibo hauetako kide denean: adimen- eta garapen-desgaitasuna duten pertsonak eta buruko gaixotasuna 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. / Los casos en los que al menos uno de sus titulares forme parte de los siguientes colectivos: personas con discapacidad intelectual y del desarrollo y personas con enfermedad mental, familias monoparentales, víctimas de violencia de género, divorciados o separados legalmente, personas que hayan perdido la propiedad de su vivienda habitual por incapacidad de pago sobrevenida, mayores de 70 años y menores de 30 años

5. ETXEBIZITZA BEHARRA ETA ESKARIA

5. NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA

5.2. Etxebizitza babestuaren eskariaren ezaugarriak

5.2. Caracterización de la demanda de vivienda protegida

>Emakumeek pisu handiagoa dute etxebizitza babestua eskatzen duten pertsonen artean, eta alokairua da aukera gogokoena, argi eta garbi, gizonen eta emakumeen artean

> Mayor peso de las mujeres entre las personas demandantes de vivienda protegida y clara preferencia por el alquiler tanto entre hombres como entre mujeres

Gizonen eta emakumeen presentzia duten etxebizitza babestuen unitate eskatzaileak kontuan hartzen ez badira (196), banaketak erakusten du emakumeen presentzia zertxobait handiagoa dela (391) gizonena baino (371).

Si no se tienen en cuenta las unidades demandantes de vivienda protegida donde hay presencia de hombres y mujeres (196), la distribución refleja una presencia algo superior de mujeres (391) frente a hombres (371).

Sexuaren arabera eskariak nahiago duen edukitze-erregimena aztertzean, ikusten da kasu guztietan alokairua dela aukera nagusia. Alokairuaren aldeko lehentasun hori zertxobait handiagoa da emakumeen artean (%72k aukera horren alde egiten du) gizonen artean baino (%69). Hau da, alokairu-eskariak presentzia handiagoa du emakumeetan, eta gizonen pisua zertxobait handiagoa da emakumeena baino jabetzako etxebizitza-eskaeran.

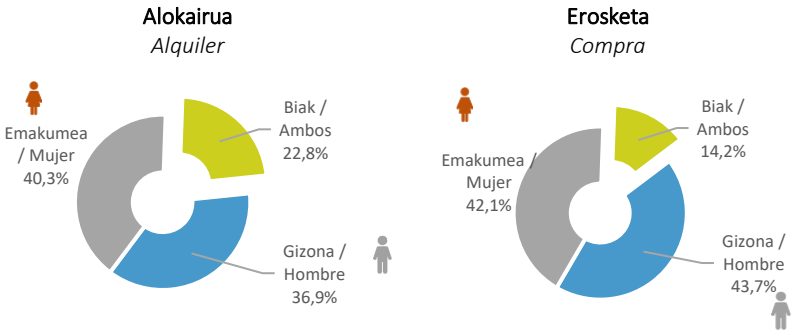
Al analizar el régimen de tenencia que prefiere demanda en función del sexo, se observa que, en todos los casos, la opción preponderante es el alquiler. Esta preferencia por el alquiler es algo superior entre las mujeres (el 72% se decanta por esta alternativa) que entre los hombres (69%). Es decir, la demanda de alquiler tiene una mayor presencia de mujeres, mientras que el peso de los hombres es ligeramente superior al de las mujeres en la demanda de vivienda en propiedad.

Eskue26ec55d-cc13-4ae3-a6f7-b656321ac19e

Eskariaren banaketa sexuaren arabera, 2023
Distribución de la demanda según sexo, 2023

Generoa Género	Alokairua Alquiler	Erosketa Compra	Guztira Total
Emakumea / Mujer	281	110	391
Gizona / Hombre	257	114	371
Biak / Ambos	159	37	196
Eskaera guztira / Demanda total	697	261	958

Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritza
Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco



ETXEBIZITZA-PARKEAREN BILAKAERA ETA EZAUGARRIAK

6.

EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS



6. ETXEBIZITZA-PARKEAREN BILAKAERA ETA EZAUGARRIAK

6. EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

6.1. Etxebizitza-parkearen bilakaera

6.1. Evolución del parque de viviendas

Etxebizitzaren Udal Estatistikaren datuen arabera, Tolosan 9.614 etxebizitza daude. Horrek esan nahi du 2010etik %9,2eko igoera izan dela.

Según los datos de la Estadística Municipal de Vivienda, y respecto al parque de viviendas familiares, en Tolosa se contabilizan un total de 9.614 viviendas. Esto supone un aumento del 9,2% desde 2010.

Hazkunde hori handiagoa izan da Gipuzkoa osoan (+%6,8) eta Euskadin (+%7,3) baino.

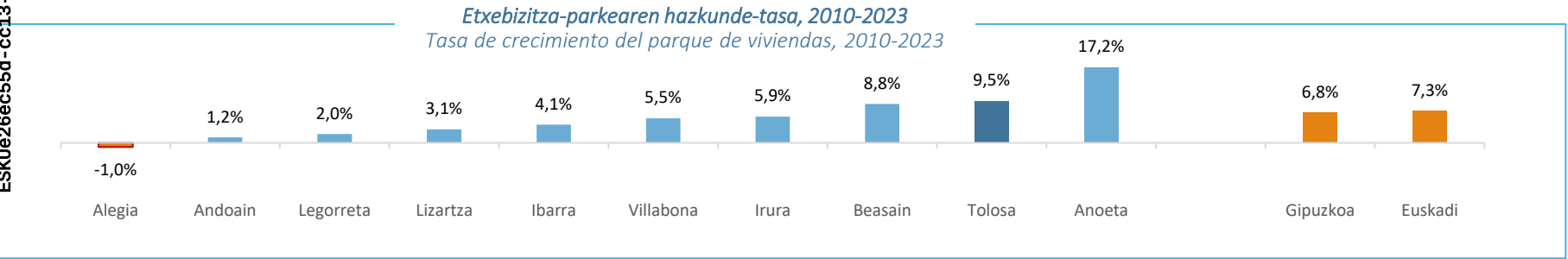
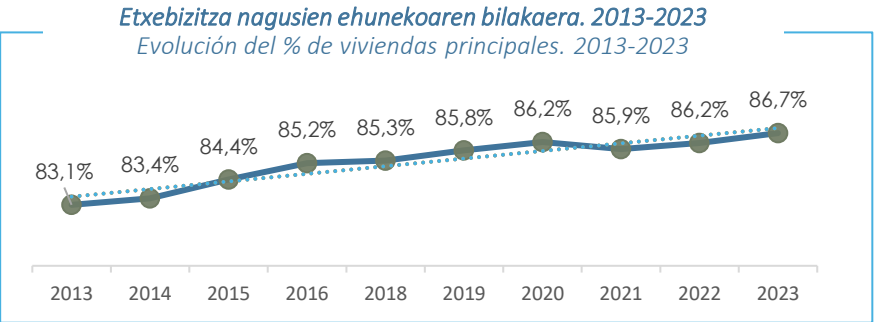
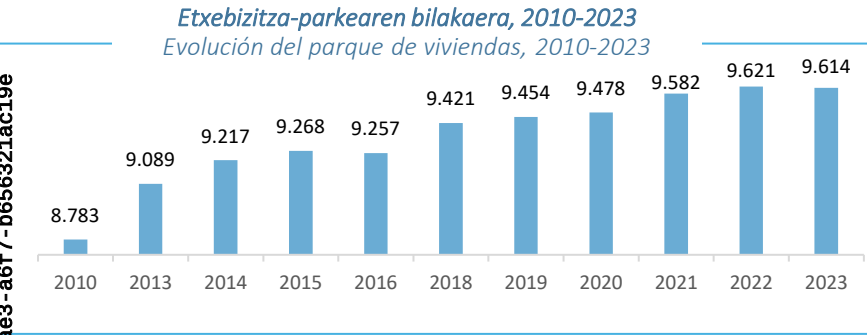
Este crecimiento es mayor al observado en el conjunto de Gipuzkoa (+6,8%) y Euskadi (+7,3%).

Inguruko udalerriekin alderatuta, Tolosak inguruko beste udalerrri batzuek baino eraikuntza garapen handiagoa izan du, hala nola Beasainek (%8,8), Irurak (%5,9) edo Villabonak (%5,5), baina Anoetaren atzetik dago (%17,2).

En comparación con los municipios del entorno, se constata que Tolosa ha experimentado un mayor desarrollo edificatorio que otros municipios del entorno, como Beasain (8,8%), Irura (5,9%) o Villabona (5,5%), aunque se encuentra por detrás de Anoeta (17,2%).

Etxebizitza nagusiak (8.294) etxebizitzaren %86,2 dira, eta proportzio hori zertxobait igo da 2013tik.

Las viviendas principales (8.335) representan el 86,7% de las viviendas, proporción que aumenta ligeramente desde el año 2013.



Iturria: Eustat, Etxebizitzaren Udal Estatistika
Fuente: Eustat, Estadística Municipal de Viviendas.

6. ETXEBIZITZA-PARKEAREN BILAKAERA ETA EZAUGARRIAK

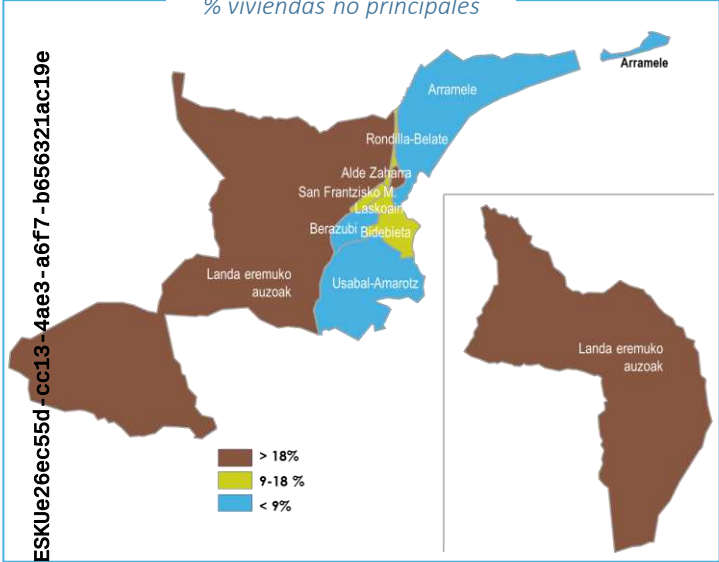
6.2. Etxebizitza ez-nagusiak

> Tolosako etxebizitzaren %13 ez dira etxebizitza nagusiak

Tolosan, etxebizitza ez-nagusien ehunekoa (%13,3), Gipuzkoan (%14,5) eta Euskadin (%14,4) ikusitakoa baino pixka bat txikiagoa da.

Udalerriko auzoei dagokienez, etxebizitza ez nagusien presentzia nabarmen handiagoa da Olarrain (%26,8) eta Alde Zaharrean (%21,6), eta etxebizitza ez nagusien tasa txikiena duten auzoak Berazubi (%6,1), Arramele (%6,4) eta Usabal-Amarotz (%8,1) dira.

Etxebizitza ez-nagusien %
% viviendas no principales



6. EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

6.2. Las viviendas no principales

> El 13% de las viviendas de Tolosa son viviendas no principales

En Tolosa, el porcentaje de viviendas no principales (13,3%) es algo inferior al observado en el conjunto de Gipuzkoa (14,5%) y Euskadi (14,4%).

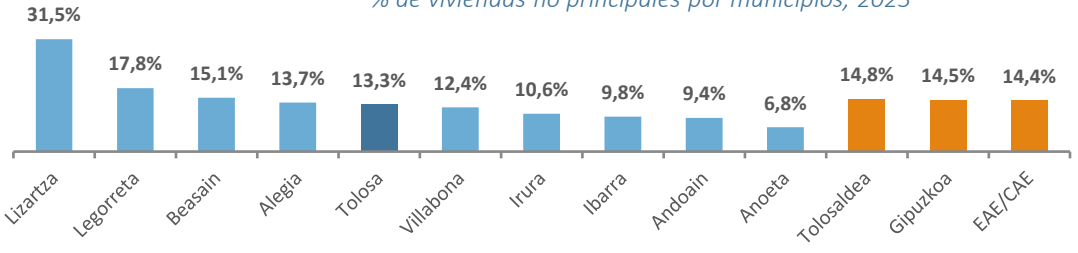
Respecto a los barrios del municipio, se observa que la presencia de vivienda no principal es considerablemente más elevada en los barrios de Olarrain (26,8%) y Alde Zaharra (21,6%), mientras que los barrios con la tasa de vivienda no principal más baja son Berazubi (6,1%), Arramele (6,4%) y Usabal-Amarotz (8,1%).

Tolosako etxebizitza parkea 2023
Parque de viviendas de Tolosa, 2023

Auzoak Barrios	Nagusiak Principales	Ez-nagusiak / No principales	Guztira / Total	Ez-nagusien % / % no principales
Berazubi	938	61	999	6,1%
Bidebieta	854	127	981	12,9%
Alde Zaharra	1.341	369	1.710	21,6%
Arramele	1.351	93	1.444	6,4%
Rondilla-Belate	790	144	934	15,4%
San Frantzisko Mend.	731	93	824	11,3%
Usabal-Amarotz	536	47	583	8,1%
Laskoain	1.400	201	1.601	12,6%
Landa eremuko auzoak	394	144	538	26,8%
Tolosa	8.335	1.279	9.614	13,3%

Iturria: Eustat, Etxebizitzaren Udal Estatistika
Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Viviendas.

Etxebizitza ez-nagusien %, udalerrien arabera, 2023
% de viviendas no principales por municipios, 2023



6. ETXEBIZITZA-PARKEAREN BILAKAERA ETA EZAUGARRIAK

6. EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

6.3. Etxebizitza hutsa

6.3. La vivienda vacía

> Tolosako etxebizitzaren % 2,6 etxebizitza hutsak dira

Udalak ohiko etxebizitza gisa ez erabiltzeagatik OHZren erreklargua aplikatzen dien etxebizitzetara buruzko informazioa kontuan hartuta, bolumena 252 etxebizitzakoa da.

Hauek dira hutsik dauden etxebizitzak, OHZren erreklargua ez aplikatzeko onartutako bederatzia salbuespenetako bat betetzen duten etxebizitzak kendu ondoren.

Auzoen araberrako kokapenari dagokionez, Alde Zaharrean eta Rondilla-Belaten daude etxebizitza hutsen bolumen handiena, bai kopuru absolutuetan (77 eta 42 etxebizitza, hurrenez hurren), bai erlatiboetan (% 4,5 bi kasuetan).

> El 2,6% de las viviendas de Tolosa son viviendas vacías

Atendiendo a la información sobre las viviendas a las que el ayuntamiento aplica un recargo del IBI por no ser utilizadas como vivienda habitual, el volumen asciende a 252 viviendas.

Estas son las viviendas que pueden considerarse vacías, una vez que han sido eliminadas las viviendas que cumplen una de las nueve exenciones aceptadas para no aplicar el recargo del IBI.

En cuanto a su localización por barrios, Alde Zaharra y Rondilla-Belate concentran el mayor volumen de viviendas vacías tanto en términos absolutos (77 y 42 viviendas respectivamente), como en relativos (4,5% en ambos casos).

Tolosako etxebizitza parkea 2023
Parque de viviendas de Tolosa, 2023

Auzoak Barrios	Etxebizitza hutsa / Vivienda vacía	Guztira / Total	Etxebizitza hutsen % / % vacías
Berazubi	10	999	1,0%
Bidebieta	25	981	2,5%
Alde Zaharra	77	1.710	4,5%
Arramele	23	1.444	1,6%
Rondilla-Belate	42	934	4,5%
San Frantzisko Mendebaldea	21	824	2,5%
Usabal-Amarotz	9	583	1,5%
Laskoain	32	1.601	2,0%
Landa eremuko auzoak	13	538	2,4%
Tolosa	252	9.614	2,6%

Iturria: Tolosako Udala
Fuente: Ayuntamiento de Tolosa.

ESKUE26ec55d - cc13 - 4ae3 - a6f7 - b656321ac19e

6. ETXEBIZITZA-PARKEAREN BILAKAERA ETA EZAUGARRIAK

6. EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

6.3. Etxebizitza hutsa

6.3. La vivienda vacía

2019 eta 2020 bitartean, Tolosako Udalak Tolosako etxebizitza hutsen diagnostikoa, erroldako eta ur-kontsumoen datu-baseen datuei jarraiki, eta landa-lanaren bidez lortutako informazioarekin. Txosten honek 253 etxebizitza huts identifikatu zituen Tolosan. Auzoen arabera azterketari erreparatuz gero, Alde Zaharrean ageri zen etxebizitza hutsen bolumen handiena (94 etxebizitza).

2020ko eta 2023ko datuak alderatuta, ikusten da behera egin duela etxebizitza hutsak Alde Zaharrean, eta gora, berriz, San Frantzisko Mendebaldean eta Landa eremuko auzoen.

Entre 2019 y 2020, el ayuntamiento de Tolosa elaboró el Diagnóstico de vivienda deshabitada, siguiendo datos de las bases del padrón y de consumos de agua, y con información obtenida a través de trabajo de campo. Este estudio identificó 253 viviendas vacías en Tolosa. Atendiendo al análisis por barrios, era en Alde Zaharra donde se acumulaba un mayor volumen de viviendas vacías (94 viviendas).

Comparando los datos de 2020 y de 2023, se observa que ha disminuido la vivienda vacía en Alde Zaharra, mientras que ha ascendido especialmente en San Frantzisko Mendebalde y Landa eremuko auzoak.

Inor erroldatuta ez daukaten etxebizitzaren egungo egoeraren banaketa, auzoaren arabera, 2020 eta 2023
Distribución de la situación de las viviendas sin empadronamiento según barrio, 2020 y 2023

Auzoak Barrios	2020 Etxebizitza hutsa Vivienda vacía	2023 Etxebizitza hutsa Vivienda vacía
Berazubi	11	10
Bidebieta	24	25
Alde Zaharra	94	77
Arramele	21	23
Rondilla-Belate	39	42
San Frantzisko Mend.	14	21
Usabal-Amarotz	8	9
Laskoain	34	32
Landa eremuko auzoak	8	13
Tolosa	253	252



Iturria: Tolosako etxebizitza hutsen diagnostikoa eta herritarren etxebizitza-premia, 2020, eta Tolosako Udala, 2023
Fuente: Diagnóstico de vivienda deshabitada y necesidad de vivienda de la población de Tolosa, 2020, y ayuntamiento de Tolosa, 2023

ESKUE26ec55d - cc13 - 4ae3 - a6f7 - b656321ac19e

6. ETXEBIZITZA-PARKEAREN BILAKAERA ETA EZAUGARRIAK

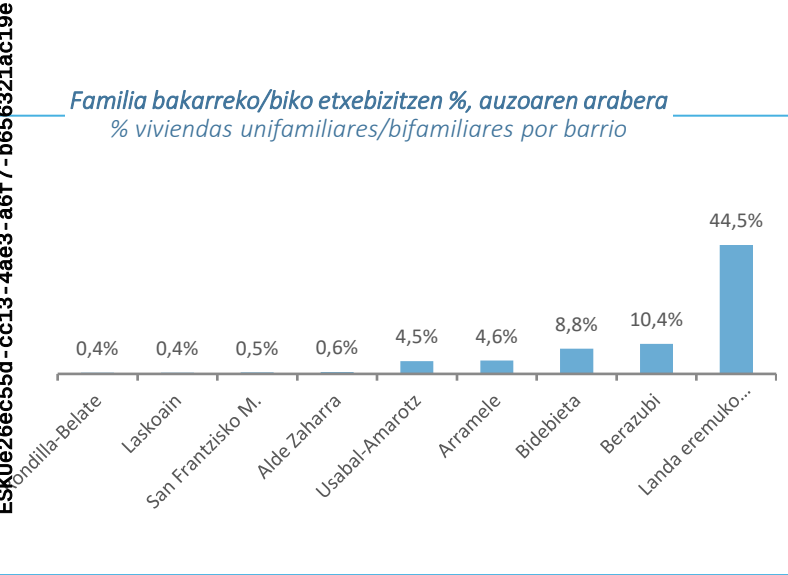
6.3. Etxebizitza-parkearen ezaugarriak

> Igogailurik gabeko etxebizitza-erakinen proportzioa pixkanaka murriztuz doa

Familia bakarreko/biko etxebizitzaren proportzioa argi eta garbi aldatzen da auzoka. Oro har, mota horretako etxebizitzaren proportzioa txikia da Tolosan (%5,7). Erdiguneko eremuetan ia ez dago mota horretako etxebizitzarik, eta Olarrainen, berriz, etxebizitza guztien ia erdia dira (%45). Bidebieten eta Berazubiren proportzioa %10 ingurukoa da.

Bestalde, Tolosako etxebizitzaren %23,6k ez du igogailurik. Bistakoa denez, altuera gutxiko eraikinen kasuan, baliteke nabarmendu beharreko defizita ez izatea. Hala, Landa eremuko auzoen etxebizitzaren %77k ez du igogailurik.

Igogailurik gabeko etxebizitzaren proportzioak behera egin du Tolosan 2013tik. Ehuneko horrek behera egin du udalerriko auzo guztietan, eta ez dago alde handirik haien artean jaitsiera horren intentsitateari dagokionez.



Iturria: Eustat, Etxebizitzaren Udal Estatistika
Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Viviendas.

6. EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

6.3. Caracterización del parque de viviendas

> Descenso progresivo de la proporción de edificios de viviendas sin ascensor

La proporción de viviendas uni/bifamiliares varía claramente por barrios. En general, la proporción de viviendas de esta tipología en Tolosa es baja (5,7%). En las zonas más céntricas apenas existen viviendas de esta tipología, mientras que en Olarrain alcanzan casi la mitad del total (45%). En Bidebieta y Berazubi la proporción ronda el 10%.

Por su parte, el 23,6% de las viviendas de Tolosa carece de ascensor. Evidentemente, en el caso de edificios de pocas alturas, puede no ser un déficit a destacar. Así, se comprueba que en Landa eremuko azuoak el 77% de las viviendas no tiene ascensor.

La proporción de viviendas sin ascensor en Tolosa ha descendido desde 2013, año en que alcanzaba el 27,7%. Este porcentaje ha disminuido en todos los barrios del municipio, y no existen grandes diferencias entre ellos en lo que se refiere a la intensidad de este descenso.

Igogailurik gabeko etxebizitzak, 2023
Viviendas sin ascensor, 2023

Auzoak Barrios	Igogailuduna / Con ascensor	Igogailurik gabe Sin ascensor	Etxebizitzak guztira / Total, viviendas	Igogailurik gabeko % / % sin ascensor
Berazubi	810	189	999	18,9%
Bidebieta	620	361	981	36,8%
Alde Zaharra	1.055	655	1.710	38,3%
Arramele	1.292	152	1.444	10,5%
Rondilla-Belate	750	184	934	19,7%
San Frantzisko Mend.	791	33	824	4,0%
Usabal-Amarotz	406	177	583	30,4%
Laskoain	1.520	81	1.601	5,1%
Landa eremuko auzoak	124	414	538	77,0%
TOLOSA	7.349	2.272	9.614	23,6%

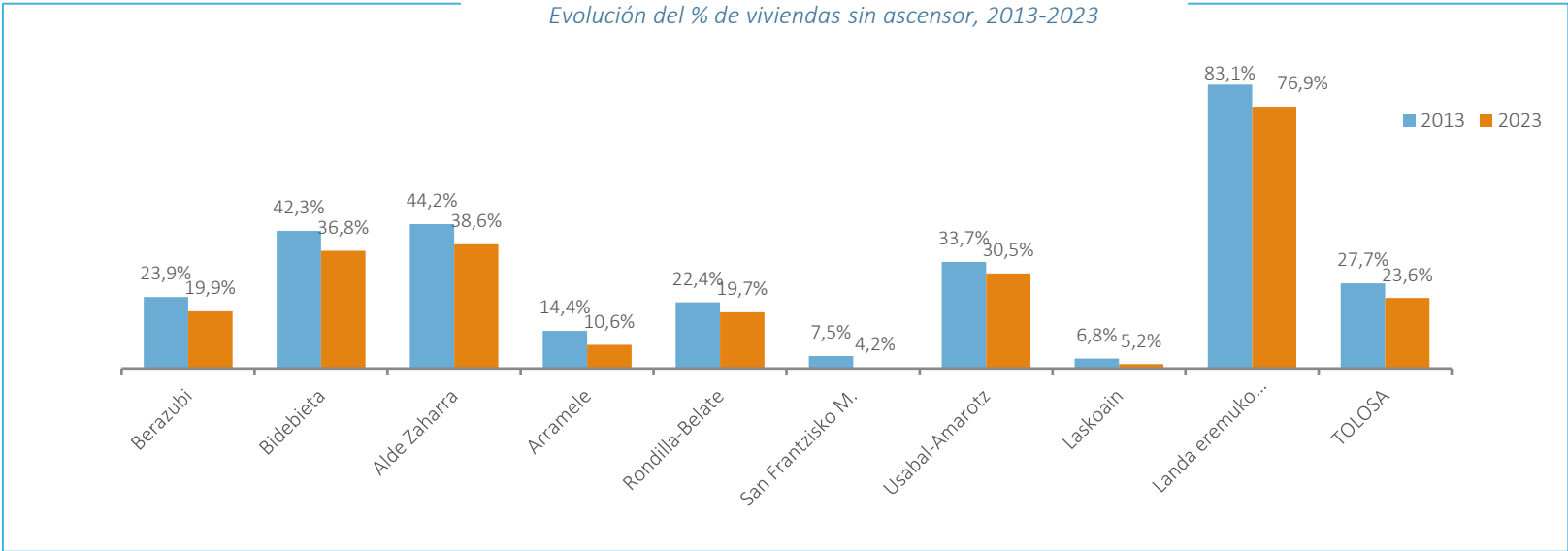
6. ETXEBIZITZA-PARKEAREN BILAKAERA ETA EZAUGARRIAK

6. EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

6.3. Etxebizitza-parkearen ezaugarriak

6.3. Caracterización del parque de viviendas

Igogailurik gabeko etxebizitzaren ehunekoaren bilakaera, 2013-2023
Evolución del % de viviendas sin ascensor, 2013-2023



Iturria: Eustat, Etxebizitzaren Udal Estatistika
Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Viviendas.



ESKue26ec55d - cc13 - 4ae3 - a6f7 - b656321ac19e

6. ETXEBIZITZA-PARKEAREN BILAKAERA ETA EZAUGARRIAK

6. EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

6.3. Etxebizitza-parkearen ezaugarriak

6.3. Caracterización del parque de viviendas

> Etxebizitza txikien proportzio handiagoa Alde Zaharrean

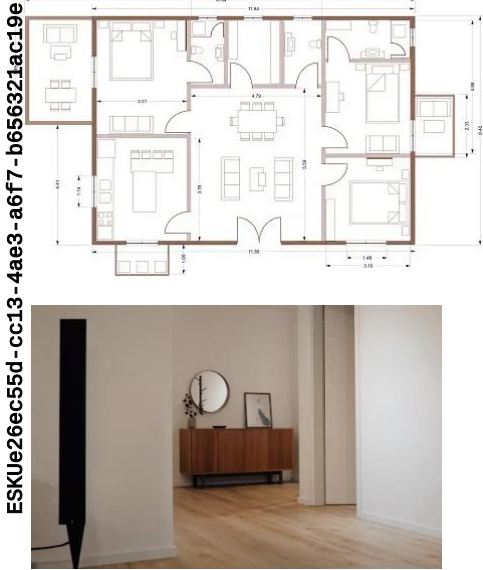
> Mayor proporción de viviendas pequeñas en Alde Zaharra

Udalerriko etxebizitzaren banaketari dagokionez, azalera-tarteen arabera, ikusten da erdiak, gutxi gorabehera, 61 eta 90 m² artean neurtzen duela, eta beste laurdenak 91 eta 120 m² arteko azalera duela. 60 m²-tik beherako etxebizitzak guztizkoaren % 15dira, eta 120 m²-tik gorakoak, %8.

Auzoen arabera bereizitako datuei dagokienez, alde nabarmenak daude banaketa horretan. Etxebizitza txikiagoei dagokienez, Alde Zaharrean presentzia erlatibo handiagoa dago, eta Laskoainean, aldiz, etxebizitza handienek pisu handiagoa dute gainerako auzoetan baino. Bestalde, Usabal-Amarotzeko etxebizitza gehienak 61 eta 90 m² artekoak dira. San Frantzisko mendebaldean 91 eta 120 m² arteko etxebizitza asko dago.

En relación con la distribución de las viviendas del municipio según tramos de superficie, se observa que aproximadamente la mitad mide entre 61 y 90 m², y otra cuarta parte tiene una superficie de entre 91 y 120 m². Las viviendas menores de 60 m² representan el 15% del total, y las mayores de 120 m², el 8%.

Respecto a los datos desagregados por barrios, se observan diferencias notables en dicho reparto. Respecto a las viviendas más pequeñas, hay una mayor presencia relativa de en Alde Zaharra, mientras que en Laskoain las viviendas más grandes tienen un mayor peso que en el resto de los barrios. Por su parte, en Usabal-Amarotz destaca la presencia de viviendas de entre 61 y 90 m², y en San Francisco Oeste, la de viviendas de entre 91 y 120 m².



Etxebizitzaren banaketa tamainaren arabera, 2023
Distribución de las viviendas según tamaño, 2023

Auzoak Barrios	60 m ² arte Hasta 60 m ²	61-90 m ²	91-120 m ²	>120 m ²	Guztira / Total
Berazubi	12,9%	58,3%	24,6%	4,2%	100,0%
Bidebieta	13,9%	59,4%	16,9%	9,8%	100,0%
Alde Zaharra	32,6%	44,1%	18,0%	5,3%	100,0%
Arramele	14,7%	59,1%	23,3%	3,0%	100,0%
Rondilla-Belate	16,4%	54,5%	23,8%	5,4%	100,0%
San Frantzisko Mend.	4,6%	33,5%	50,1%	11,9%	100,0%
Usabal-Amarotz	3,6%	89,0%	5,7%	1,7%	100,0%
Laskoain	5,2%	35,9%	40,8%	18,2%	100,0%
Landa eremuko auzoak	10,2%	48,6%	27,2%	14,0%	100,0%
Tolosa	14,4%	51,1%	26,2%	8,3%	100,0%

Iturria: Eustat, Etxebizitzaren Udal Estatistika
Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Viviendas.

6. ETXEBIZITZA-PARKEAREN BILAKAERA ETA EZAUGARRIAK

6. EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

6.4. Etxebizitzen edukitza-erregimena

6.4. Régimen de tenencia de las viviendas

> 2023an, Tolosako etxebizitzaren %16 alokairuan zeuden, eskualdeko batez bestekoa baino proportzio handixeagoa, eta Gipuzkoakoaren antzekoa

> En 2023 el 16% de las viviendas de Tolosa estaban en alquiler, proporción algo superior al promedio comarcal, y similar al de Gipuzkoa

Tolosan, alokairuko etxebizitza nagusien pisua (%15,9) Tolosaldean ikusitakoa (%13,8) baino handiagoa da, eta Gipuzkoa osoan erregistratutakoaren (%15,6) antzekoa. Inguruko beste udalerri batzuekin alderatuta, antzeko zifrak ikusten dira (Anoetako %13,1 edo Alegiako %17,1, adibidez).

En Tolosa, el peso de las viviendas principales en alquiler (15,9%) se encuentra por encima del observado en la comarca de Tolosaldea (14,1%), y en línea con el registrado en el conjunto del territorio de Gipuzkoa (16%). Comparando con otros municipios del entorno, se observan cifras similares (entre 13,1% de Anoeta o el 17,1% de Alegia).

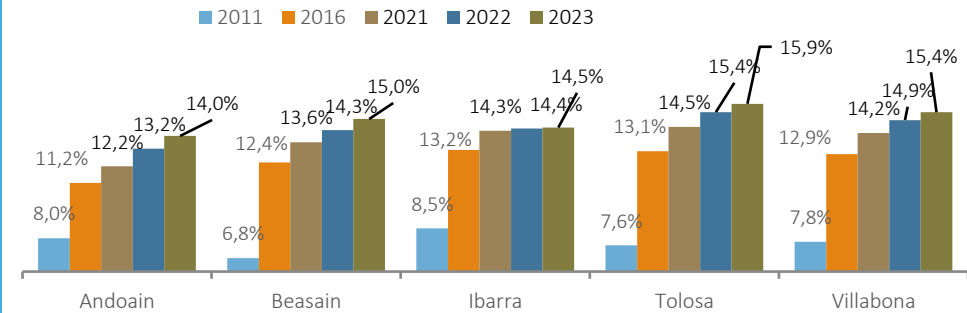
Bestalde, alokairuko etxebizitzaren ehunekoak udalerrien arabera izan duen bilakaerari dagokionez, ez da alde esanguratsurik ikusi udalerrien artean. Kasu guztietan nabaritzen da alokairuak pixkanaka gora egin duela etxebizitza nagusien guztizkoaren aldean. Tolosaren kasuan, alokairuan dauden etxebizitzaren ehunekoa 2011ko %7,6tik 2023ko 15,9ra igo da.

Por su parte, respecto a la evolución del porcentaje de viviendas en alquiler por municipios, tampoco se extraen diferencias significativas entre ellos. En todos los casos se observa un progresivo aumento del alquiler sobre el total de las viviendas principales. En el caso concreto de Tolosa, el porcentaje de viviendas en alquiler asciende desde el 7,6% en 2011 al 15,9% en 2023.

Etxebizitzaren edukitza-erregimena udalerrien arabera, 2023
Régimen de tenencia de las viviendas principales por municipios, 2023

Udalerriak / Municipios	Jabetza / Propiedad	Alokairua / Alquiler	Beste mota bat / Otra forma	Guztira / Total	Alokairuaren % / % alquiler
Alegia	572	122	18	712	17,1%
Andoain	5.157	854	109	6.120	14,0%
Anoeta	740	112	6	858	13,1%
Beasain	4.640	840	116	5.596	15,0%
Ibarra	1.431	249	34	1.714	14,5%
Tolosa	6.869	1.320	133	8.322	15,9%
Villabona	1.984	367	39	2.390	15,4%
Tolosaldea	16.956	2.842	376	20.174	14,1%
Gipuzkoa	246.750	48.086	5.860	300.696	16,0%

Alokairuko etxebizitzaren %ren bilakaera, udalerrien arabera, 2011-2023
Evolución del % de viviendas en alquiler por municipios, 2011-2023



Iturria: Eustat, Etxebizitzaren Udal Estatistika. Biztanleriaren eta etxebizitzaren zentsua
Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Viviendas. Censo de población y viviendas

6. ETXEBIZITZA-PARKEAREN BILAKAERA ETA EZAUGARRIAK

6. EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

6.5. Etxebizitzetako familien tamaina

6.5. Tamaño familiar de los hogares

>Tolosako etxebizitzaren % 32 pertsona bakar batek okupatzen ditu, eta proportzio horrek goranzko joerari eusten dio

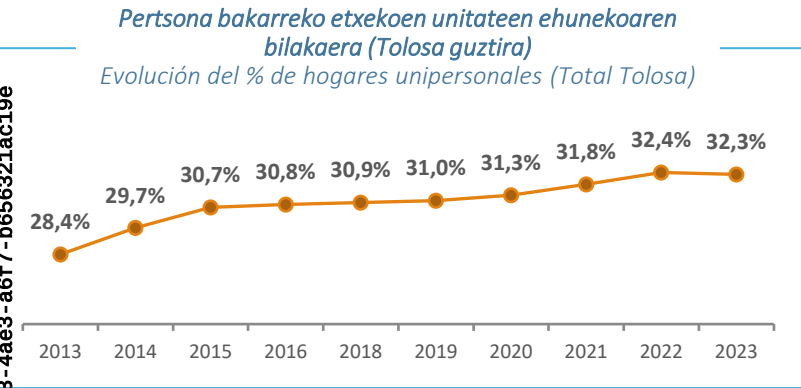
>El 32% de las viviendas de Tolosa están ocupadas por una sola persona, proporción que mantiene una tendencia ascendente

Tolosako pertsona bakarreko etxeen proportzioa (% 32,3) Gipuzkoakoa eta Tolosaldekkoa (% 31 bi kasuetan) baino handiago da.

La proporción de hogares unipersonales de Tolosa (32,3%) es mayor a la observada en Gipuzkoa y en Tolosaldea (31% en ambos casos).

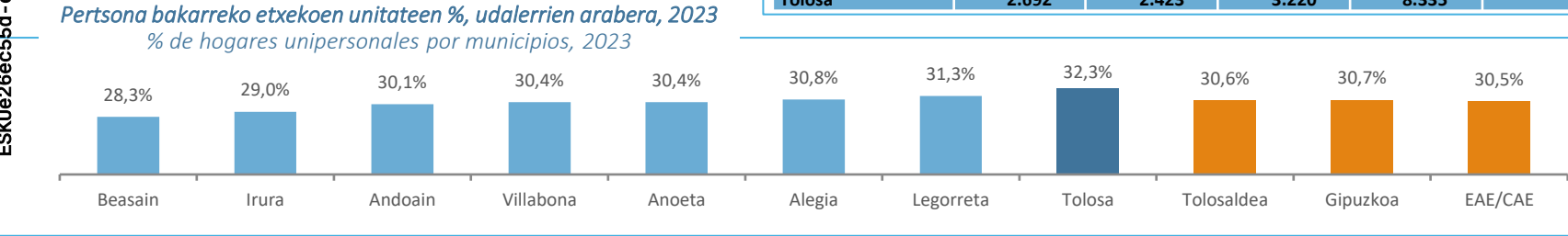
Auzoen arabera, Alde Zaharrean dago pertsona bakar batek okupatutako etxeen ehuneko handiena (% 43); horrek zerikusia izan dezake auzo horretako etxebizitzaren tamaina txikiagoarekin. Aitzitik, Berazubiko eta Arrameleko etxebizitzaren ia erdietan (% 45 bi kasuetan) 3 pertsona edo gehiago bizi dira.

Por barrios, es en Alde Zaharra donde existe un mayor porcentaje de hogares ocupados por una sola persona (43%); esto podría estar relacionado con el menor tamaño de las viviendas en este barrio. Por el contrario, en casi la mitad de las viviendas de Berazubi e Arramele (45% en ambos casos) viven 3 o más personas.



Etxebizitzaren banaketa familiaren tamainaren arabera, 2022
Distribución de las viviendas según tamaño familiar, 2022

Auzoak Barrios	Pertsona bakarra / Una persona	Bi pertsona / Dos personas	3 pertsona edo gehiago / 3 o más personas	Guztira / Total	Pertsona bakarreko etxeko unitateen % / % hogares unipersonales
Berazubi	246	281	411	938	26,2%
Bidebieta	265	252	337	854	31,0%
Alde Zaharra	573	343	425	1.341	42,7%
Arramele	393	341	617	1.351	29,1%
Rondilla-Belate	275	232	283	790	34,8%
San Frantzisko Mend.	213	230	288	731	29,1%
Usabal-Amarotz	131	178	227	536	24,4%
Laskoain	461	460	479	1.400	32,9%
Landa eremuko auzoak	135	106	153	394	34,3%
Tolosa	2.692	2.423	3.220	8.335	32,3%



Iturria: Eustat, Etxebizitzaren Udal Estatistika
Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Viviendas.

ETXEBIZITZAREN MERKATUA

7.

EL MERCADO DE LA VIVIENDA



7. ETXEBIZITZAREN MERKATUA

7. EL MERCADO DE LA VIVIENDA

7.1. Etxebizitzen salerosketa

7.1. Compraventa de las viviendas

> 2023an 178 salerosketa erregistratu ziren Tolosan.

> En 2023 se registraron 178 compraventas en Tolosa.

Eusko Jaurlaritzak argitaratutako Higiezin Salerosketaren Estatistika Higiezin Erregistro Estatistikan oinarritzen da, eta erregistratutako salerosketa-kopuruari buruzko informazioa jasotzen du.

La Estadística de Compraventa de Inmuebles publicada por el Gobierno Vasco se basa en la Estadística Registral Inmobiliaria, y ofrece información sobre el número de compraventas registradas.

2023an 178 salerosketa erregistratu ziren Tolosan. Azken hamarkadan, Tolosako salerosketa kopuru handiena 2021ean izan zen, 305 salerosketa erregistratu baitziren. Aldiz, zenbaki txikiak 2013an (118) eta 2020an (133) izan ziren.

En el año 2023 se registraron 178 compraventas en el municipio de Tolosa. A lo largo de la última década, el mayor número de compraventas en Tolosa se dio en 2021, con 305 compraventas registradas. Por el contrario, los números más bajos se dieron en 2013 (118) y 2020 (133).

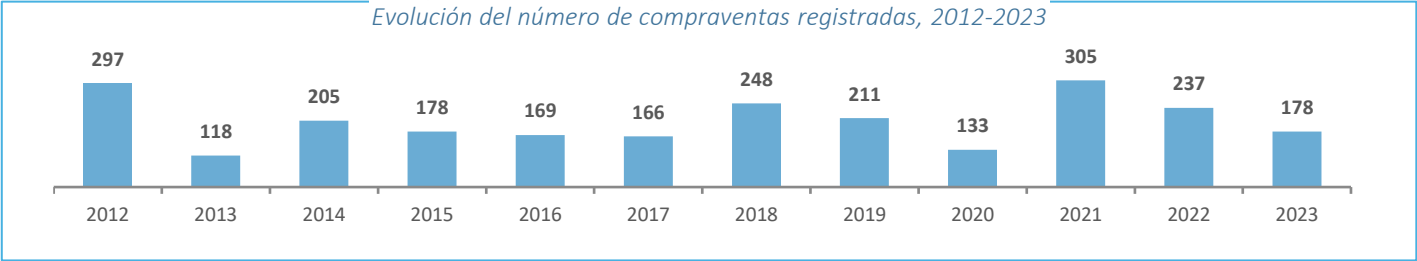
Tolosak inguruko udalerriek baino salerosketa-kopuru nabarmen handiagoa du. 2023an Andoainek 92 salerosketa erregistratu zituen.

Tolosa concentra un número de compraventas significativamente superior al de los municipios del entorno. En 2023 Andoain registró 92 compraventas.

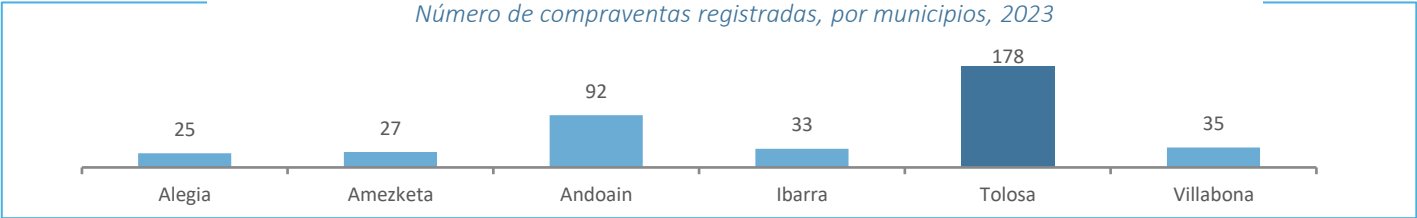
ESKUE: cc-0.550, cc-1.3, 4a98-a01-b658321ac19e



Erregistratutako salerosketa-kopuruaren bilakaera, 2012-2023
Evolución del número de compraventas registradas, 2012-2023



Erregistratutako salerosketa-kopurua, udalerrien arabera, 2023
Número de compraventas registradas, por municipios, 2023



Iturria: Higiezin Salerosketaren Estatistika. Eusko Jaurlaritza
Fuente: Estadística Compraventa Inmuebles. Gobierno Vasco

7. ETXEBIZITZAREN MERKATUA

7. EL MERCADO DE LA VIVIENDA

7.1. Etxebizitzen salerosketa

7.1. Compraventa de las viviendas

> Eusko Jaurlaritzaren datuen arabera, etxebizitzaren batez besteko prezioa %33,6 igo da 2016tik 2023ra.

> Los datos del Gobierno Vasco muestran que el precio medio de la vivienda ha sido ascendente desde 2016, con un ascenso del 33,6% hasta 2023.

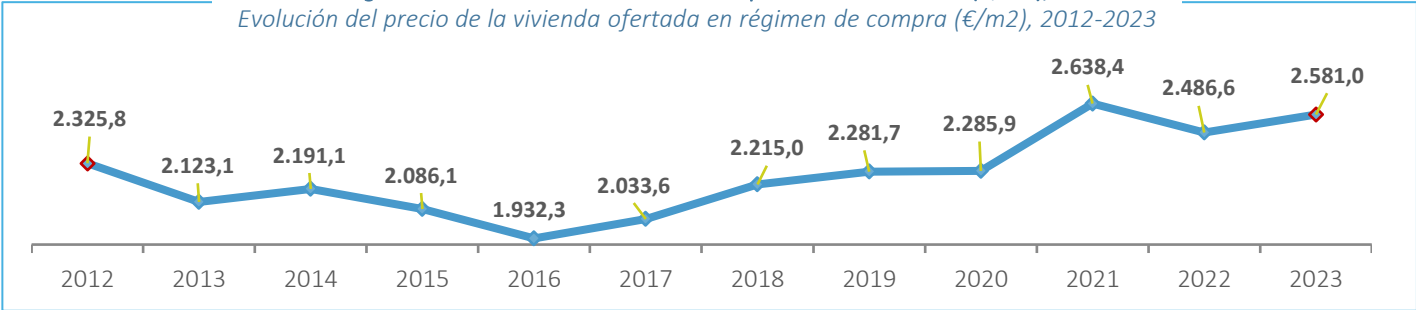
Higiezin Erregistro Estatistikan oinarritzen da Eusko Jaurlaritzak argitaratutako Higiezin Salerosketaren Estatistika. Jabetza Erregistroetan erregistratutako salerosketa prezioen informazioa jasotzen du. Datu horien arabera, transakzioaren xede diren 178 etxebizitzaren metro koadroko batez besteko prezioa 2.581 €/m² izan zen 2023an. Oro har, prezioen beherazko joera ikusten da 2016ra arte, urte horretatik aurrera prezioek gora egiten baitute berriro (+%33,6 2016 eta 2023 artean). Hala ere, zehaztu behar da batez bestekoak gorabehera handiak izaten dituztela aztertutako aldian, transakzioaren xede diren etxebizitzaren ezaugarrien eta kokapenaren arabera baitira.

La Estadística de Compraventa de Inmuebles publicada por el Gobierno Vasco, basada en la Estadística Registral Inmobiliaria, incluye la información de los precios de compraventa registrados en los Registros de la Propiedad. De acuerdo a estos datos, el precio medio por metro cuadrado de las 178 viviendas objeto de transacción en 2023 ascendió a 2.581 €/m². En general, se observa una tendencia decreciente de los precios hasta 2016, año a partir del cual los precios vuelven a ascender (+33,6% entre 2016 y 2023). Sin embargo, cabe precisar que los promedios sufren importantes oscilaciones a lo largo del periodo analizado, dado que dependen de las características y localización de las viviendas objeto de la transacción.

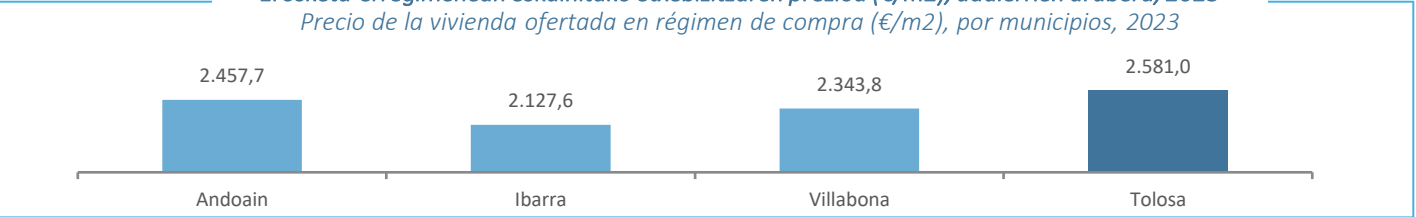


ESKUA 2023-05-12-4ae3a6f7-b05631ac19e

Erosketa-erregimenean eskainitako etxebizitzaren prezioaren bilakaera (€/m²), 2012-2023
Evolución del precio de la vivienda ofertada en régimen de compra (€/m²), 2012-2023



Erosketa-erregimenean eskainitako etxebizitzaren prezioa (€/m²), udalerrien arabera, 2023
Precio de la vivienda ofertada en régimen de compra (€/m²), por municipios, 2023



Iturria: Higiezin Salerosketaren Estatistika. Eusko Jaurlaritza
Fuente: Estadística Compraventa Inmuebles. Gobierno Vasco

7. ETXEBIZITZAREN MERKATUA

7. EL MERCADO DE LA VIVIENDA

7.2. Alokairu-erregimeneko etxebizitzak

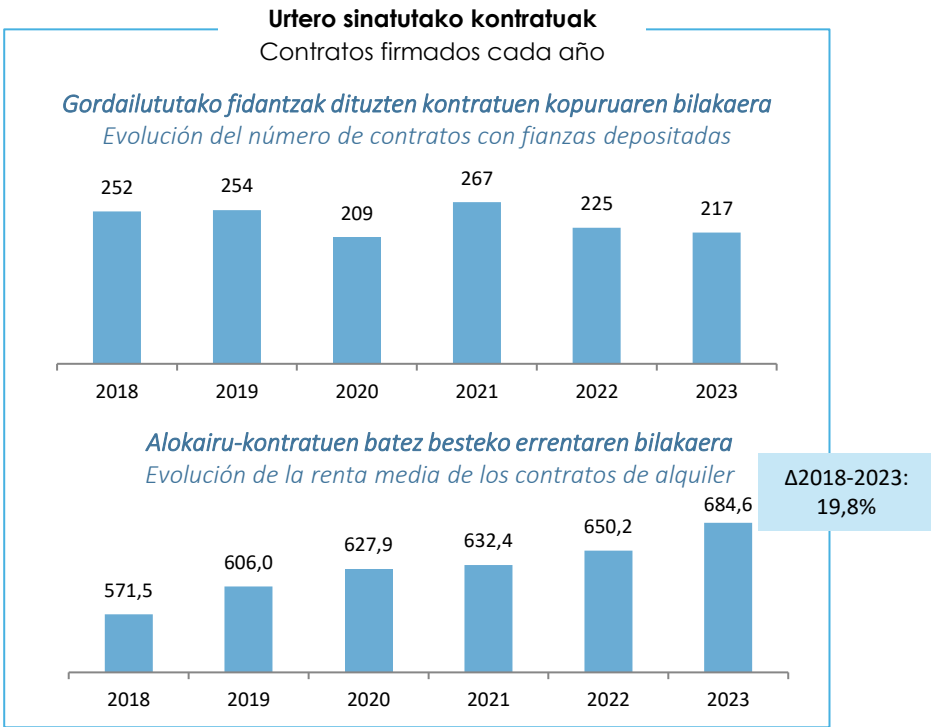
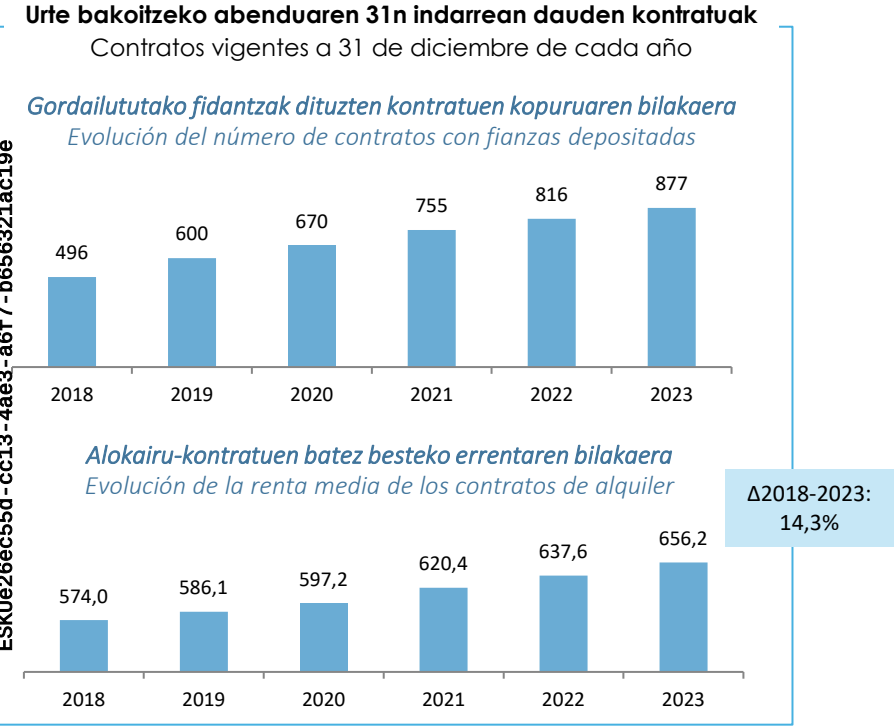
7.2. Las viviendas en régimen de alquiler

2023an, Eusko Jaurlaritzaren fidantzen gordailuak 877 fidantza gordailutu zituen, Tolosan kokatutako etxebizitzaren ohiko alokairu kontratuetaarako. 2023ko abenduaren 31n indarrean zeuden alokairu-kontratuen batez besteko errenta 656,2 eurokoa hilean izan zen.

En 2023, el depósito de fianzas del Gobierno Vasco contabiliza 877 fianzas depositadas correspondientes a contratos de alquiler habitual de viviendas localizadas en Tolosa. La renta media de los contratos de alquiler vigentes a 31 de diciembre de 2023 se sitúa en 656,2 € mensuales.

Urtero sinatutako kontratu berriei dagokienez, 2023an 217 izan ziren. Bestalde, 2023an sinatutako kontratuen batez besteko errenta 684,6 eurokoa da hilean (+ % 5,3, 2022an sinatutako kontratuekin alderatuta).

Respecto a los contratos nuevos firmados cada año, el volumen en 2023 asciende a 217. Por su parte, la renta media de los contratos firmados en 2023 alcanza los 684,6 € mensuales (+5,3% respecto de los contratos firmados en 2022).



Iturria: Alokairu-merkatuaren Estatistika – AME. Eusko Jaurlaritza
Fuente: Estadística del mercado de alquiler, EMAL. Gobierno Vasco

7. ETXEBIZITZAREN MERKATUA

7. EL MERCADO DE LA VIVIENDA

7.2. Alokairu-erregimeneko etxebizitzak

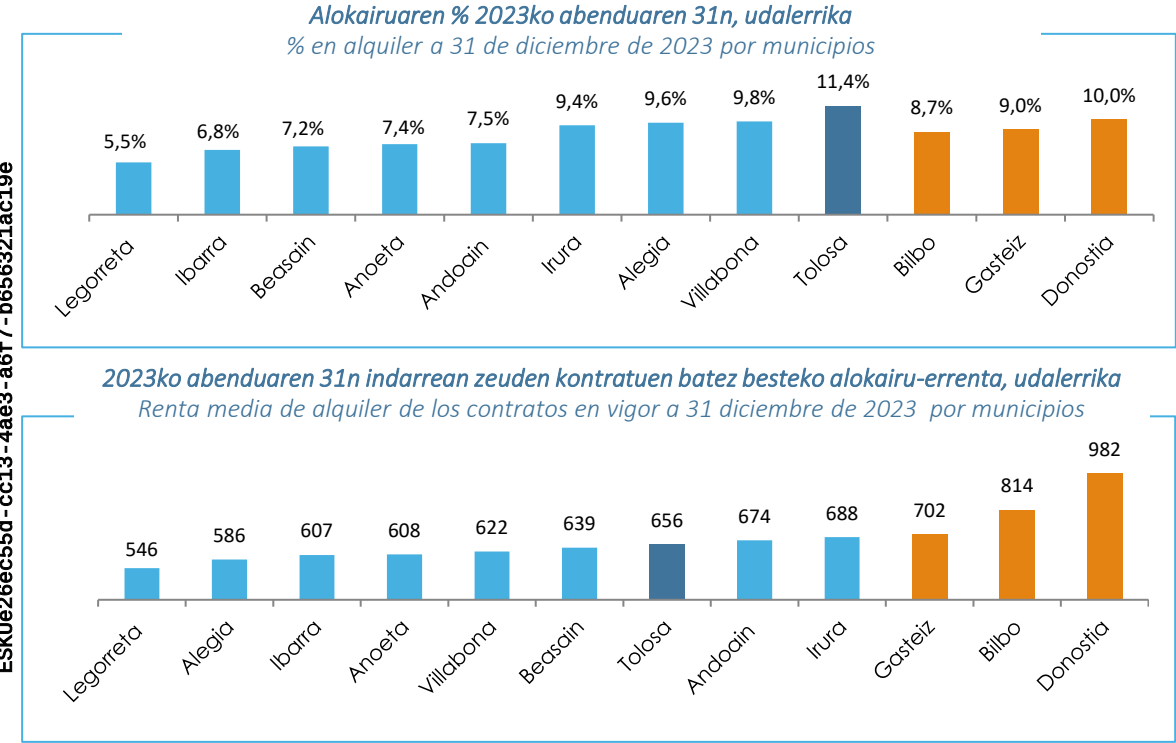
7.2. Las viviendas en régimen de alquiler

Inguruko udalerriekin alderatuta, ikusten da alokairuaren presentzia Tolosan (% 11,4) nahiko handia dela etxebizitzaren parke osoari dagokionez, gainerako udalerrietan ehuneko txikiagoak baitituzte. Villabona (%9,8), Andoain (%7,5) eta Beasain (%7,2) Tolosaren atzetik daude.

En comparación con los municipios del entorno, se observa que la presencia del alquiler en Tolosa (11,4%), respecto del parque total de viviendas es relativamente elevada, ya que el resto de los municipios presentan porcentajes más bajos. Así, municipios como Villabona (9,8%), Andoain (7,5%) y Beasain (7,2%) se encuentran por detrás de Tolosa.

Tolosako batez bestekoa (656 €/ hileko) Andoaingoa baino baxuagoa da, baina Beasaingoa baino altuagoa.

En lo que respecta a las rentas de alquiler, el promedio de Tolosa (656 €/mes) es más bajo que el de Andoain, pero más elevado que el de Beasain.



Iturria: Alokairu-merkatuaren Estatistika – AME. Eusko Jaurlaritza
Fuente: Estadística del mercado de alquiler, EMAL. Gobierno Vasco

7. ETXEBIZITZAREN MERKATUA

7. EL MERCADO DE LA VIVIENDA

7.3. Etxebizitza turistikoak

7.3. Las viviendas turísticas

> Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Turistikoen Erregistroak Tolosan kokatutako 8 etxebizitza baino ez ditu jasotzen

> El Registro de viviendas turísticas del Gobierno Vasco incluye únicamente 8 viviendas localizadas en Tolosa

Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Turistikoen Erregistroan 8 etxebizitza turistiko baino ez daude Tolosan.

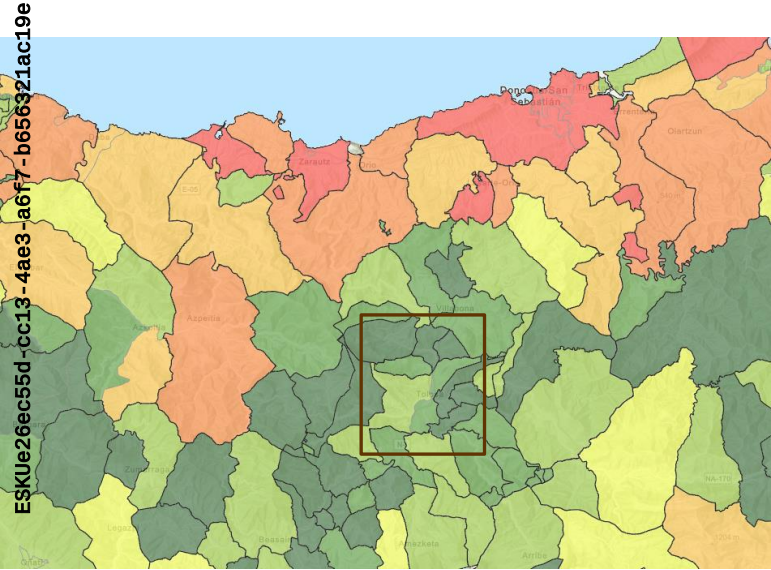
En el Registro de viviendas turísticas del Gobierno Vasco sólo hay 8 viviendas turísticas que están situadas en Tolosa.

Bestalde, INEk estatistika esperimental bat egin du, web scraping teknikarekin, eta gehien erabiltzen diren etxebizitza turistikoetarako hiru plataformetako datuak atera ditu.

Por su parte, el INE ha elaborado una estadística experimental, con la técnica del web scraping, extrayendo los datos de las tres plataformas de alojamiento turístico más utilizadas.

Estatistika horren arabera, INEk Tolosan erabilera turistikorako 3 etxebizitza daudela erregistratu du: 1 3.barrutian eta 2 2.barrutian.

Atendiendo a esta estadística, el INE registra la existencia de 3 viviendas destinadas al uso turístico en Tolosa: 1 en el Distrito 3 y 2 en el Distrito 2.



Iturria: Etxebizitza turistikoen estatistika, EIN.
Fuente: Estadística de viviendas turísticas, INE.

7. ETXEBIZITZAREN MERKATUA

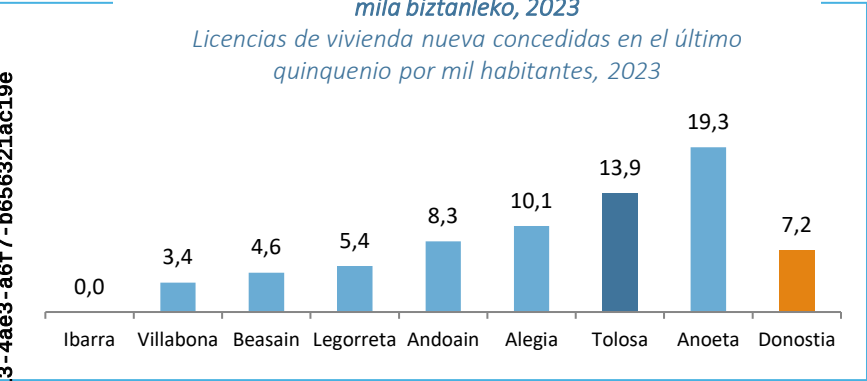
7. EL MERCADO DE LA VIVIENDA

7.4. Etxebizitzen eraikuntza

7.4. La construcción de viviendas

Azken bosturtekoan mila biztanleko emandako etxebizitza berrietarako lizentzien zifrari erreparatuz gero, Tolosak Gipuzkoak baino ratio handiagoa du (13,9 Tolosan eta 9,7 Gipuzkoan). Oro har, tasa hori inguruko udalerriena baino handiagoa da, Anoetan izan ezik, han 19,3ko tasara iristen baita.

Atendiendo a la cifra de licencias de vivienda nueva por mil habitantes concedidas en el último quinquenio se obtiene para Tolosa una ratio superior a la de Gipuzkoa (13,9 frente a 9,7). En general, esta tasa es superior a los de los municipios del entorno, excepto en el caso de Anoeta, donde se alcanza una tasa de 19,3.



Fuente: Dpto. de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno Vasco



ESKUE26ec55d-cc13-4ae3-a6f7-b656321ac19e

7. ETXEBIZITZAREN MERKATUA

7. EL MERCADO DE LA VIVIENDA

7.4. Etxebizitzen eraikuntza

7.4. La construcción de viviendas

Etxebidek amaitutako babes publikoko etxebizitzak sustapenei buruz emandako informazioaren arabera, Tolosan babes publikoko 58 etxebizitza eraiki dira erosketan eta 72 alokairu-erregimenean.

Gainera, alokairu-erregimeneko bi sustapen eraikitzen ari dira, guztira 192 etxebizitza biltzen dituztenak.

Atendiendo a la información de Etxebide sobre las promociones de vivienda de protección pública terminadas, en Tolosa se han construido 58 viviendas de protección pública en compra y 72 viviendas en régimen de alquiler.

Además, están en construcción dos promociones en régimen de alquiler que acumulan un total de 192 viviendas.

Eremua / Ámbito	Tipología / Tipología	Edukitze-erregimena / Régimen de tenencia	Etxebizitza-kopurua / Número de viviendas
Bukatuta / Terminadas			115
Oria-Araxes – Paseo Iurramendi, 14ª 14B, 19, 20	BOE itundua / VPO Concertada	Azalera-Eskubide Derecho de superficie	44
Gorostidi Votih – Madalen kalea 1,2 eta Larramendi Kalea	BOE itundua / VPO Concertada	Azalera-Eskubide Derecho de superficie	14
Gorostidi Votih – c/Uzturre, 25	Etxebizitza Soziala/ Vivienda social	Alokairua/Alquiler	44
Oria-Araxes – Paseo Iurramendi, 21	Etxebizitza Soziala/ Vivienda social	Alokairua/Alquiler	16
Santa María, 7	Etxebizitza Soziala/ Vivienda social	Alokairua/Alquiler	12
Abian / En curso			192
Amarotz paperfabrika (EB3-1757/23-LC-000)	BOE itundua / VPO Concertada	Alokairua/Alquiler	81
Amarotz paperfabrika / Papelera Amaro parc. P2.1	BOE itundua / VPO Concertada	Alokairua/Alquiler	111

Fuente: Etxebide. Gobierno Vasco

ESKUE26ec55d-cc13-4ae3-a6f7-b656321ac19e

ETXEBIZITZA-PROGRAMEN ETA -POLITIKEN ERAGINA UDALERRIAN

8.

LA INCIDENCIA DE LOS PROGRAMAS Y POLÍTICAS DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO



8. ETXEBIZITZA-PROGRAMEN ETA -POLITIKEN ERAGINA UDALERRIAN

Tolosako Udalak 93 etxebizitzako udal-parkea du. Etxebizitza **horietatik 67 udal-aloairuaren eskaintzari dagozkio**, 6 bazterkeria-egoeretarako bizitokiak dira, 4 larrialdietarako birkokatzeak dira eta 16 beste erabilera batzuetarako erabiltzen dira.

Etxebizitzen Udal parkea / El parque municipal de viviendas

Etxebizitzen erabilera / Uso de las viviendas	Zenbakia / Número
Baztertze egoeretarako alojamendua / Alojamientos para situaciones de exclusión	6
Larrialdetarako birralojatzeko / Realojos para emergencias	4
Eskaintzan dauden udalaren aloairurako etxebizitzak / Viviendas en oferta de alquiler municipal	67
Beste erabilerak / Otros usos	16
GUZTIRA / TOTAL	93

Udalaren jabetzeko etxebizitzen araubide mota
Régimen de las viviendas del ayuntamiento en propiedad

Etxebizitzen erabilera / Uso de las viviendas	Zenbakia / Número
Librea / Libre	33
BOE / VPO	24
EB Soziala / Vivienda Social	11
Zuzkidura alojamendua / Alojamiento Dotacional	25
GUTZIRA / TOTAL	93

Iturria: Tolosako Udala
Fuente: Ayuntamiento de Tolosa

8. LA INCIDENCIA DE LOS PROGRAMAS Y POLÍTICAS DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO

El Ayuntamiento de Tolosa cuenta con un parque municipal de 93 viviendas. De estas viviendas, **67 corresponden a la oferta de alquiler municipal**, 6 son alojamientos para situaciones de exclusión, 4 son realojos de emergencias y 16 se destinan a otros usos.

Udalaren jabetzako aloairuko etxebizitzak azalera eta errentaren arabera / El parque municipal de viviendas en alquiler por tamaño y renta de alquiler

Aloairuko etxebizitzen azalera / Tamaño de las viviendas en alquiler	Zenbakia / Número	Errenta (€/hilab.) / Renta (€/mes)
45m2 baino gutxiago / Menos de 45 m2	25	190
45m2tik 75m2ra / De 45 a 75 m2	39	240
76 m2tik 90 m2ra / De 76 a 90 m2	3	--
GUZTIRA / TOTAL	67	--

Udalaren jabetzako aloairuko etxebizitzak
antzinatasunaren arabera / El parque municipal de
viviendas en alquiler por antigüedad

Aloairuko etxebizitzen antzinatasuna/ las viviendas en alquiler	Zenbakia / Número
60 urte eta gehiago / De 60 y más años	32
30 urtetik 59 urtera / De 30 a 59 años	25
10 urtetik 29 urtera / De 10 a 29 años	25
9 urte edo gutxiago / De 9 o menos años	11
GUZTIRA / TOTAL	93

Iturria: Tolosako Udala
Fuente: Ayuntamiento de Tolosa

ESKUE26ec55d-cc13-4ae3-a6f7-b656321ac19e

8. ETXEBIZITZA-PROGRAMEN ETA -POLITIKEN ERAGINA UDALERRIAN

Eusko Jaurlaritzaren Gaztelagun programak 35 urte arteko gazteei ohiko etxebizitzaren alokairua ordaintzen laguntzeko laguntzak ematen dizkie. Eskatzaileek egiaztatu beharko dute urtean 24.500 euroko edo gutxiagoko diru-sarrera gordinak dituztela, eta 3.000 eurotik gorakoak pertsona bakarreko bizikidetzak-unitateentzat.

Tolosan, 2024ko maiatzaren 1ean, 54 espediente amaitu dira, hau da, laguntza kobratzeari utzi diote, eta 76 espediente daude indarrean, hau da, oraindik laguntza jasotzen ari dira. Lehenengoek 198.201€ ematen dituzte laguntzetan, eta bigarrenek 324.044 €.

130 espedienteen artean, gehienak 24 eta 29 urte bitarteko gazteenak dira (%70). Gazteen %19 30 eta 35 urte bitartekoak dira, eta gainerako %11, 18 eta 23 urte bitartekoak. Generoaren arabera, espedienteen %39 gizonekin lotzen dira, eta %61, emakumeekin.

Bestalde, Bizigune programak 61 etxebizitza ditu guztira (55 okupatu eta 6 onarpenean). ASAP programak ez du etxebizitzarik Tolosan.

Gaztelagun laguntzak, 2024/05/01
Ayudas Gaztelagun a 01/05/2024

	Gizonak/ Hombres	Emakumeak / Mujeres	Kopurua / Número	Zenbatekoa / Importe
Amaitutako espedienteak/ Expedientes finalizados	25	29	54	198.201,1 €
Indarrean dauden espedienteak/ Expedientes no finalizados	26	50	76	324.043,56 €
Guztira / Total	51	79	130	522.245 €

Iturria: Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza
Fuente: Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco

8. LA INCIDENCIA DE LOS PROGRAMAS Y POLÍTICAS DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO

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

En Tolosa, a 1 de mayo de 2024 se contabilizan 54 expedientes finalizados, esto es, que ya han dejado de cobrar la ayuda, y 76 expedientes en vigor, es decir, que todavía están cobrando la ayuda. Los primeros acumulan un total de 198.201 € en ayudas, y los segundos 324.044 €.

De los 130 expedientes en total, la mayoría pertenece a jóvenes de entre 24 y 29 años (70%). Mientras, el 19% corresponde a personas de entre 30 y 35 años, y el 11% restante, a personas de entre 18 y 23 años. Por género, el 39% de los expedientes se asocian a hombres, y el 61%, a mujeres.

Por su parte, el **programa Bizigune** acumula un total de 61 viviendas (55 ocupadas y 6 en admisión). El **programa ASAP** no cuenta con ninguna vivienda en Tolosa.

Bizigune programa
Programa Bizigune



61 Etxebizitza / viviendas



12/2023 LEGEAREN
IRIZPIDEAK BETETZEA

9.

CUMPLIMIENTO DE LOS
CRITERIOS DE LA LEY
12/2023



Etxebizitza-programaren eta -politiken eragina

Cumplimiento de los criterios de la Ley 12/2023

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-prezioa igo egin da aitorpenaren aurreko bost urteetan, Euskadiko KPIaren hazkunde metatua (>% 19,6) baino ehuneko hiru puntu handiagoa, gutxienez.
- 2. irizpidea:** Hipotekaren edo alokairuaren batez besteko kargak, norberaren edo bizikidetzaren aurrekontuan, gehi oinarritzko 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).

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

- Criterio 1:** El precio de compra o alquiler ha subido en los cinco años anteriores a la declaración un porcentaje acumulado de, al menos, tres puntos porcentuales superior al crecimiento acumulado del IPC de Euskadi. (>19,6%).
- Criterio 2:** La carga media de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia más los gastos y suministros básicos (suministros energéticos de electricidad, gas, gasoil u otros, agua corriente, servicios de telecomunicación y contribuciones a la comunidad) supera el 30% de los ingresos medios o de la renta media de los hogares. (>30%)

Tolosako udalerrriak, oro har, lehen irizpidea betetzen du tentsionatutako bizitegi-merkatuko eremu izendatzeko

El municipio de Tolosa en conjunto **cumple el primer criterio** para ser declarada zona de mercado residencial tensionado.

Tentsionatutako bizitegi-merkatuko eremu izendatzeko irizpideak betetzea / Cumplimiento criterios para declaración de zona de mercado residencial tensionado

	Hileko batez besteko alokairu errenta / Renta alquiler mensual media		1. Irizpidea / Criterio 1	2021 Udalerriko familien errenta erabilgarria / Renta familiar disponible municipio 2022	Hileko batez besteko alokairu-errenta / Renta alquiler mensual media 2022	Urteko batez besteko alokairu-errenta / Renta alquiler anual media	2. Irizpidea / Criterio 2*
	2018	2023					
Tolosa Guztira / Total Tolosa	568,8	682,4	20,0%	34.856	728,4	8.740,8	26,6%

** Oinarritzko hornidura-gastuen batez besteko gastuak 3.252 €-koak izango dira urtean (batez bestekoa Gipuzkoa osorako).

* Se aplican unos gastos medios de gastos de suministros básicos de 3.252 € anuales (promedio para el conjunto de Gipuzkoa)

ESKUE26ec55d-cc13-4ae3-a6f7-b656321ac19e

LABURPENA ETA
ONDORIOAK

10.

RESUMEN Y
CONCLUSIONES



- Biztanleria-igoera progresiboa azken hamarkadan, udalerri osoan % 5,9ko hazkundea izanik. Arrameleren (+% 20,8) eta Rondilla-Belateren (+%13,4) hazkundea nabarmentzen da batez ere.
- Tolosaren biztanleria-profila eskualdearena baino zaharragoa da, baina Gipuzkoarena baino gazteagoa. Biztanleriaren % 22,6k 65 urte eta gehiago ditu.
- **Migrazio-saldo positiboa guztira, 1.654 pertsonako irabazi garbiarekin** azken hamarkadan; bai kanpo-saldoa bai barne-saldoa positiboak izan dira.
- **Atzerriko nazionalitatea** duten biztanleak udalerrian bizi diren biztanleen % 10 dira, eta proportzio hori Gipuzkoan erregistratutakoa baino pixka bat handiagoa da (% 9,3).
- **Familia-errenta erabilgarria** 47.461 €-koa da, Gipuzkoako batez bestekoaren gainetik dagoen balioa (44.668 €). Gainera, inguruko udalerrien batez besteko handiena da.

Langabezia-tasa % 7,2ra igo zen 2022an, eta nabarmen kaltegarriagoa zen emakumeentzat gizonentzat baino (% 7,8 eta % 6,5, hurrenez hurren).

Etxebiden erregistraturiko etxebizitzaren eskaria, 958koa da Tolosan (604 erroldatuak eta 354 erroldatu gabeak).

Etxebiden inskribatuta dagoen eta Tolosan erroldatuta dagoen eskarian arreta jarritz, % 75ek alokairu-erregimeneko etxebizitza bat eskatzen dute (454pertsonak), eta % 25ek erosketan (150 pertsonak).

Mila biztanleko eskatzaileen ratioa milako 30,3koa da, Andoainen (milako 33,4) edo Villabonan (milako 34,3) erregistratutakoa baino txikiagoa.

Tolosako etxebizitza-parkea inguruko udalerriak baino gehiago hazi da azken urteotan, eta Anoetak bakarrik gaintu du hazkunde hori.

Etxebizitza ez-nagusiak parke osoaren % 13,3 dira; balio hori Eskualdekoa (% 14,8) eta Gipuzkoa osokoa (% 14,5) baino txikiagoa da.

Tolosako etxebizitzaren % 2,6 **etxebizitza hutsak** dira. Zehazki, 252 etxebizitzari aplikatzen die udalak OHZren errekargua.

- Progresivo aumento poblacional en la última década, con un crecimiento del 5,9% en el conjunto del municipio Destaca principalmente en incremento observado en Arramele (+20,8%) y Rondilla-Belate (+13,4%)..
- Tolosa muestra un perfil poblacional más envejecido que la comarca, pero más joven que Gipuzkoa. El 22,6% de la población tiene 65 y más años.
- **Saldo migratorio total positivo con una ganancia neta de 1.654 personas** en la última década; tanto el saldo externo como el saldo interno han resultado positivos.
- La población de **nacionalidad extranjera** representa el 10% de la población residente en el municipio, proporción algo superior a la registrada en Gipuzkoa (9,3%).
- La **renta familiar disponible** se cifra en 47.461 €, valor superior al promedio de Gipuzkoa (44.668 €). Es además el promedio más elevado de los municipios del entorno.
- La **tasa de paro** ascendía en 2022 al 7,2%, siendo claramente más desfavorable para las mujeres que para los hombres (7,8% frente al 6,5%).
- La **demanda total de vivienda protegida** en Tolosa registrada en Etxebide asciende a 958 personas, (604 empadronadas y 354 sin empadronar).
- Centrando la atención en la **demanda inscrita en Etxebide que sí está empadronada** en Tolosa, el 75% solicitan una vivienda en régimen de alquiler (454personas), y el 25% en compra (150 personas).
- La **ratio de demandantes por mil habitantes** se sitúa en 30,3 por mil, cifra inferior a la registrada en Andoain (33,4 por mil) o Villabona (34,3 por mil).
- El parque de viviendas de Tolosa ha crecido en mayor medida que los municipios del entorno en los últimos años, siendo superado solo por Anoeta.
- Las **viviendas no principales** representan el 13,3% del parque total, valor inferior al registrado en la Comarca (14,8%) y en el conjunto de Gipuzkoa (14,5%).
- El 2,6% de las viviendas de Tolosa son **viviendas vacías**. En concreto son 252 viviendas a las que el ayuntamiento aplica el recargo del IBI.

- **Igogailurik gabeko etxebizitza-erakinen** beherakada progresiboa (% 23,6 2023an eta % 27,7 2013an).
- **Alokairuko etxebizitzaren parkea** guztizkoaren % 16 da, eskualdeko eta Gipuzkoako batez bestekoa baino proportzio handiagoa.
- Etxebizitzaren heren bat **pertsona bakarreko etxekoen** unitateei dagokie (% 32,3), eta proportzio hori pixkanaka handitzen ari da.
- 2023an, 178 etxebizitza salerosi dira, eta 2.581 €/ m2-ko **batez besteko salerosketa-prezioa** lortu dute.
- 2023ko abenduaren 31n, fidantza gordailututa duten 877 kontratu kontabilizatzen dira guztira. Etxebizitza horien **batez besteko alokairu-errenta** hilean 656 eurokoa da. 2023an sinatutako kontratuak hilean 685 €-ra iristen dira batez beste.
- Tolosako alokairuko etxebizitzaren errenten batez bestekoa inguruko udalerriena baino handiagoa da, Andoain eta Irura izan ezik, horiek errenta handiagoak azaltzen baitituzte.

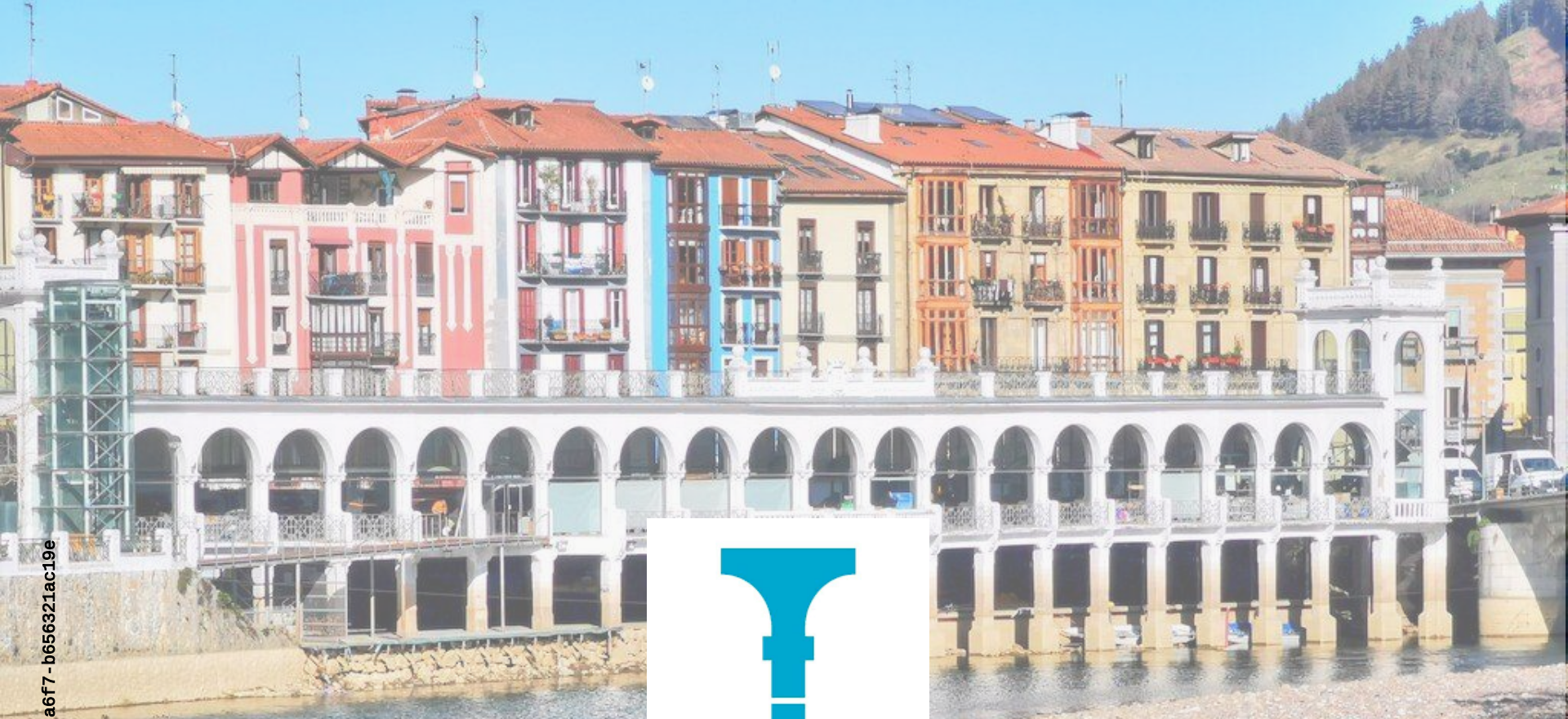
Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Turistikoen Erregistroan Tolosan dauden 8 etxebizitza baino ez daude.

Azken bosturtekoan **obra berriko etxebizitzetarako emandako lizentzien** ratioa mila biztanleko 13,9koa da Tolosan.

Bizigune programak 61 etxebizitza ditu guztira Tolosan.

Etxebizitzaren Euskal Behatokiak **bizitegi-merkatu tentsionatuaren eremu izendatzeari** buruz argitaratutako txostenaren arabera, Tolosako udalerrriak betetzen du izendapen hori eskatzeko behar den irizpideetako bat.

- Descenso progresivo de los **edificios de viviendas sin ascensor** (23,6% en 2023 frente al 27,7% en 2013).
- El **parque de viviendas en alquiler** representa el 16% del total, proporción superior al promedio comarcal y de Gipuzkoa.
- Cerca de la tercera parte de las viviendas corresponde a **hogares unipersonales** (32,3%), proporción que va progresivamente incrementándose.
- En 2023 un total de 178 viviendas han sido objeto de compraventa y han alcanzado un **precio medio de compraventa** de 2.581 €/m².
- A 31 de diciembre de 2023 se contabilizan un total de 877 contratos con fianza depositada. La **renta media de alquiler** de estas viviendas asciende a 656 € mensuales. Los contratos firmados en 2023 alcanzan un promedio de 685 €/mes.
- El promedio de las rentas de las viviendas en alquiler en Tolosa es superior al de los municipios de su entorno, con la salvedad de Andoain e Irura que alcanzan rentas medias superiores.
- El **Registro de Viviendas turísticas del Gobierno Vasco** incluye únicamente 8 viviendas localizadas en Tolosa.
- La ratio de **licencias de viviendas de obra nueva** concedidas en el último quinquenio se sitúa en Tolosa en 13,9 por mil habitantes.
- El **Programa Bizigune** contabiliza un total de 61 viviendas en Tolosa.
- Atendiendo al informe publicado por el Observatorio Vasco de la Vivienda en relación a la **declaración de zona de mercado residencial tensionado**, el municipio de Tolosa cumple uno de los criterios necesarios para solicitar esta declaración.



TOLOSAKO ETXEBIZITZAREN PLANA

(erref. E5707 v01)

2025ko maiatza

PLAN DE VIVIENDA DE TOLOSA

(ref. E5707 v01)

Mayo 2025

MISIOA ETA IKUSPEGIA

1.

MISIÓN Y VISIÓN



Misioa

Tolosako Etxebizitza Planaren xedea da herritarrei, batez ere behar gehien duten kolektiboei, etxebizitza duin, egoki eta eskuragarria eskuratzeko aukera bermatzea. Horretarako, lehentasuna emango zaio egungo etxebizitza-parkeari, hutsik dauden etxebizitzak mobilizatuko dira, alokairu eskuragarria sustatuko da lehentasunezko formula gisa, eta birgaitze-jarduerak sustatuko dira, eskuragarri dagoen eskaintza zabaltzeko eta pertsonen bizi-kalitatea hobetzeko.

Misión

La Misión del Plan de Vivienda de Tolosa es garantizar el acceso a una vivienda digna, adecuada y asequible a la población, principalmente a los colectivos más necesitados, actuando de forma prioritaria sobre el parque residencial existente, movilizandoviviendas vacías, impulsando el alquiler asequible como fórmula preferente y fomentando actuaciones de rehabilitación que permitan ampliar la oferta disponible y mejorar la calidad de vida de las personas.

Ikuspegia

Tolosako Udalaren ikuspegia herritarrentzat baldintza ezin hobeak bermatuko dituen etxebizitza-parkea izatea da, bizigarritasunari, segurtasunari, irisgarritasunari, energia-eraginkortasunari, moldagarritasunari eta aniztasunari dagokienez, besteak beste. Azken helburua da edozein pertsonak etxebizitza egoki bat eskuratu ahal izatea, etxeko diru-sarreraren % 30 baino gehiago etxebizitza ordaintzeko erabili behar izan gabe.

Visión

La Visión del Ayuntamiento de Tolosa es disponer de un parque de viviendas que garanticen condiciones óptimas para la ciudadanía, en aspectos como la habitabilidad, la seguridad, la accesibilidad, la eficiencia energética, la adaptabilidad y la diversidad. El objetivo final es asegurar que cualquier persona pueda acceder a una vivienda adecuada, sin que tenga que destinar más del 30% de los ingresos del hogar al pago de la vivienda.

PLANAREN ESTRATEGIA OROKORRA

2.

ESTRATEGIA GENERAL DEL PLAN



4 ARDATZ ESTRATEGIKO / 4 EJES ESTRATÉGICOS

1

**ALOKAIRU
ESKURAGARRIA
SUSTATZEA**

**FOMENTO DEL
ALQUILER ASEQUIBLE**

2

**ERAIKITAKO
PARKEAREN
GAINEKO
JARDUKETAK**

**ACTUACIONES SOBRE
EL PARQUE DE
EDIFICIOS
EXISTENTES**

3

**ALOKAIRURAKO
PRESTAZIOEN ETA
DIRULAGUNTZEN
SISTEMA**

**SISTEMA DE
PRESTACIONES Y
AYUDAS AL
ALQUILER**

4

**GOBERNANTZA-
SISTEMAK ETA
ERAKUNDEEN
ARTEKO
KOORDINAZIOA**

**SISTEMAS DE
GOBERNANZA Y
COORDINACIÓN
INSTITUCIONAL**

ESKUE26ec55d - cc13 - 4ae3 - a6f7 - b656321ac19e

PLANAREN ESTRATEGIA / ESTRATEGIA DEL PLAN

1 ARDATZA. PREZIO ESKURAGARRIAN ALOKATU DAITEZKEEN ETXEBIZITZEN PARKEA HANDITZEA

EJE 1. AMPLIACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS ALQUILABLES A PRECIO ASEQUIBLE

1.1. estrategia Babes publikoko etxebizitzaren parkea handitzea Estrategia 1.1. <i>Ampliación del parque de vivienda de protección pública</i>	1.1.1. Ekintza <i>Acción 1.1.1.</i>	Alokairuko babes publikoko etxebizitzak sustatzea <i>Promover viviendas de protección pública en alquiler</i>
	1.1.2. Ekintza <i>Acción 1.1.2.</i>	Zuzkidura-bizitokien sustapena bultzatzea <i>Impulsar la promoción de alojamientos dotacionales</i>
	1.1.3 Ekintza <i>Acción 1.1.3.</i>	Lurzorua erakartzea eta prestatzea, etorkizunean babes publikoko etxebizitzaren eraikuntza bermatzeko; lehentasunezkoak izango dira eremu degradatueta <i>Captar y preparar suelo para garantizar la edificación de vivienda de protección pública en el futuro, siendo prioritarias en zonas degradadas</i>
	1.1.4. Ekintza <i>Acción 1.1.4.</i>	Tolosan etxebizitza kooperatibak sustatzeko aukerak aztertu (San Esteban eta Alde Zaharra) <i>Estudiar las posibilidades de promoción de cooperativas de vivienda en Tolosa (San Esteban y Casco Viejo)</i>
1.2. estrategia Etxebizitza hutsak alokairu eskuragarrian jartzeko neurriak Estrategia 1.2. <i>Medidas de puesta en alquiler asequible de viviendas vacías</i>	1.2.1. Ekintza <i>Acción 1.2.1.</i>	Euskal Jaurilaritzarekin lankidetzat bultzatzea, Bizigune eta ASAP programetako etxebizitza kopurua handitzeko <i>Impulsar la colaboración con el Gobierno Vasco para incrementar el número de vivienda de los programas Bizigune y ASAP</i>
	1.2.2. Ekintza <i>Acción 1.2.2.</i>	Etxebizitza hutsen azterketan sakonetzea eta hauek merkaturatzeko neurriak. Etxebizitzak birgaitzeko dauden laguntzak zabaltzea, beti ere alokairuan jartzeko <i>Profundizar el análisis de viviendas vacías y medidas de comercialización de las mismas. Ampliación de las ayudas a la rehabilitación de viviendas para su puesta en alquiler</i>
	1.2.3. Ekintza <i>Acción 1.2.3.</i>	Alokairua sustatzea fiskalitatearen bidez: hobariak eta OHZren errekaruak eta jenderik gabeko etxebizitzaren kanona ezartzeko azterketa <i>Impulsar el alquiler a través de la fiscalidad: bonificaciones y recargos del IBI, estudio para la implementación del canon de vivienda deshabitada</i>

ESKUE26ec55d-cc13-4ae3-a6f7-b656321ac19e

PLANAREN ESTRATEGIA / ESTRATEGIA DEL PLAN

2. ARDATZA. EGUNGO ETXEBIZITZA PARKEAREN BIRGAITZEA SUSTATZEA
EJE 2. PROMOVER LA REHABILITACIÓN DEL ACTUAL PARQUE DE VIVIENDAS

2.1. Estrategia

Etxebizitza-parkearen bizigarritasuna, irisgarritasuna eta energia-eraginkortasuna hobetzen laguntzea

Estrategia 2.1.

Contribuir a la mejora de la habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética del parque de vivienda

2.1.1. Ekintza

Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan aritzea dauden laguntzak zabaltzeko eta birgaitzeko laguntza-eskabideak izapidetzeko

Acción 2.1.1.

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

2.1.2. Ekintza

Alokairu babestuaren merkatuan etxebizitzak sartzeko udal laguntzen ordenantza bultzatzea

Acción 2.1.2.

Impulsar la Ordenanza de ayudas municipales para la incorporación de viviendas al mercado del alquiler protegido

2.1.3. Ekintza

Birgaitzea errazteko neurri fiskalak bultzatzea

Acción 2.1.3.

Impulsar medidas fiscales para favorecer la rehabilitación

PLANAREN ESTRATEGIA / ESTRATEGIA DEL PLAN

2. ARDATZA. EGUNGO ETXEBIZITZA PARKEAREN BIRGAITZEA SUSTATZEA
EJE 2. PROMOVER LA REHABILITACIÓN DEL ACTUAL PARQUE DE VIVIENDAS

2.2. Estrategia
Egungo etxebizitzak zatitzen eta lokalak etxebizitza bihurtzen lagundu. Etxebizitzen trukea erraztu

Estrategia 2.2.
Favorecer la división de las viviendas existentes y convertir los locales en viviendas. Facilitar el intercambio de viviendas

2.2.1. Ekintza**Egungo etxebizitzak zatitzen laguntzea eta etxebizitza trukea erraztu***Acción 2.2.1.**Apoyar la división de viviendas existentes y facilitar el intercambio de viviendas***2.2.2. Ekintza****Udal ordenantza egitea lokalak etxebizitza bihurtzea bultzatzen jarraitzeko***Acción 2.2.2.**Elaborar la ordenanza municipal para seguir impulsando la transformación de locales en vivienda*

2.3. Estrategia
Auzoen berroneratzea bultzatzea

Estrategia 2.3.
Impulsar la regeneración de barrios

2.3.1. Ekintza**Auzoen hiri-berroneratzeko aukerak aztertu, arrazoizko prezioak dituzten etxebizitzen parkea handitzeko eta ingurune erakargarri bat sortzeko***Acción 2.3.1.**Analizar las posibilidades de regeneración urbana de los barrios, ampliando el parque de viviendas con precios razonables y creando un entorno atractivo*

PLANAREN ESTRATEGIA / ESTRATEGIA DEL PLAN

3. ARDATZA. ALOKAIRU-PRESTAZIOEN ETA LAGUNTZEN SISTEMA

EJE 3. SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS DE ALQUILER

3.1. Estrategia**Gazteen emantzipaziorako laguntzak****Estrategia 3.1.***Ayudas a la emancipación juvenil***3.1.1. Ekintza***Acción 3.1.1***Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan aritzea emantzipaziorako laguntzak zabaltzeko***Colaborar con el Gobierno Vasco en la difusión de las ayudas a la emancipación***3.1.2. Ekintza***Acción 3.1.2***Etxebizitzak alokatzeko laguntzei buruzko Udal Ordenantza bultzatzea eta zabaltzea***Impulsar y ampliar la Ordenanza Municipal sobre ayudas al alquiler de viviendas***3.2. Estrategia****Talde kalteberei arreta berezia ematea****Estrategia 3.2.***Atención especial a los grupos vulnerables***3.2.1. Ekintza***Acción 3.2.1***Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan aritzea, EJren laguntzen jarraipena eta koordinazioa***Cooperar con el Gobierno Vasco, seguimiento y coordinación de las ayudas del GV***3.2.2. Ekintza***Acción 3.2.2***Gizarte-larrialdietarako laguntzak (GLL) sustatzen jarraitzea eta Gizarte Zerbitzuekiko eta Hirugarren Sektoreko Erakundeekiko lankidetzak bultzatzea***Seguir fomentando las ayudas de emergencia social (LL) e impulsar la colaboración con los Servicios Sociales y las Entidades del Tercer Sector*

ESKUE26ec55d - cc13 - 4ae3 - a6f7 - b656321ac19e

PLANAREN ESTRATEGIA / ESTRATEGIA DEL PLAN

4. ARDATZA. GOBERNANTZA-SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN ARTEKO KOORDINAZIOA

EJE 4. SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COLABORACIÓN INTERINSTITUCIONAL

4.1. Estrategia
Etxebizitzari buruzko
aholkularitza zerbitzu
integrala

Estrategia 4.1.
Servicio integral de
asesoramiento sobre vivienda

4.1.1. ekintza**Etxebizitzaren arloko aholkularitza tekniko integrala***Acción 4.1.1.**Asesoramiento técnico integral en materia de vivienda***4.1.2. ekintza****Sentsibilizazio, prestakuntza eta aholkularitza kanpainak egitea***Acción 4.1.2.**Realización de campañas de sensibilización, formación y asesoramiento*
4.2. Estrategia
Etxebizitza planaren
jarraipena eta ebaluazioa

Estrategia 4.2.
Seguimiento y evaluación del
plan de vivienda

4.2.1. ekintza**Eusko Jaurlaritzarekin eta Alokabide eta Visesa sozietate publikoekin koordinatzea***Acción 4.2.1.**Coordinación con el Gobierno Vasco y las Sociedades Públicas Alokabide y Visesa***4.2.2. ekintza****Aginte- jarraipen- eta ebaluazio koadroa egitea***Acción 4.2.2.**Elaboración de cuadro de mando, seguimiento y evaluación*

ESTRATEGIAREN GARAPENA

3.

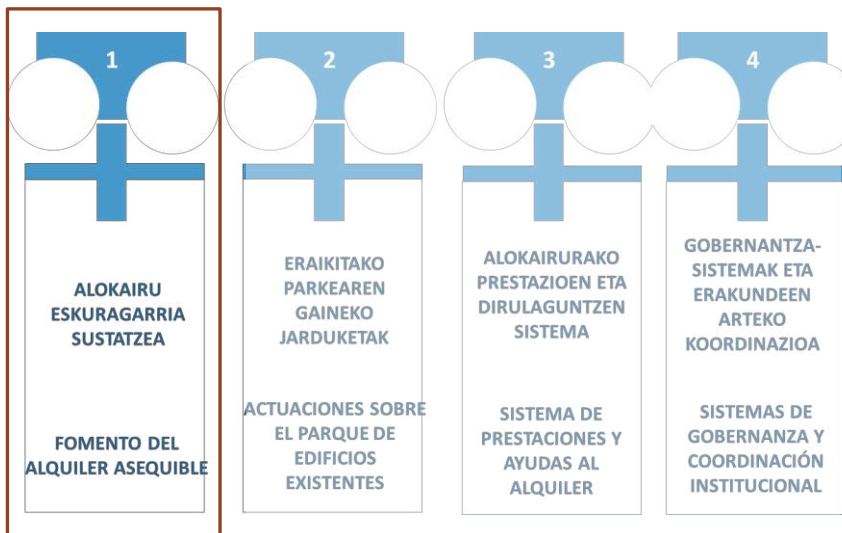
DESARROLLO DE LA ESTRATEGIA



EJE 1

1

ALOKAIRU ESKUGARRIA SUSTATZEA FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE



ESKUE26ec55d - cc13 - 4ae3 - a6f7 - b656321ac19e

1. ARDATZ ESTRATEGIKOA: PREZIOA ESKURAGARRIAN ALOKATU DAITEZKEEN ETXEBIZITZEN PARKEA HANDITZEA

EJE ESTRATÉGICO 1: AMPLIACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS ALQUILABLES A PRECIO ASEQUIBLE

1.1 estrategia. Babes publikoko etxebizitzaren parkea handitzea

Estrategia 1.1. Ampliación del parque de viviendas alquilables a precio asequible

1.1.1. ekintza. Alokairuko babes publikoko etxebizitzak sustatzea

Acción 1.1.1. Promover viviendas de protección pública en alquiler

Egungo egoera

Tolosan alokairu babesturako 83 etxebizitza daude eta beste 10 gizarte-larrialdietarako. Udalaren alokairuko etxebizitzak 67 dira eta tutoretzapeko komunitarioak 16.

Eusko Jaurlaritzak 20 etxebizitza ditu alokairuan Uzturre 25 atarian.

Ekintzaren deskribapena

- Alokairu publikora bideratutako etxebizitza berrien eraikuntza finantziatu: 579/582
 - Amarotz 192
 - San Esteban 275
 - Olarrain 100
 - Iurreamendi 12-15
- Horrez gain, 275 etxebizitza eraikitzeko asmoa dago: 175 San Estebanen eta 100 Olarrainen.
- Hutsik eta egoera txarrean daude Alde Zaharreko eraikinak eskuratu, eraberritu edo eraitsi eraikin berriak egiteko, beti ere alokairu publikora bideratuta. Etxebizitza kooperatiboak ere aukera bat izan daitezke Alde Zaharrean.
- Alde Zaharrerako planteamendu hau posiblea izan daiteke herriko beste eremu batzuetan (Amarotz, Berazubi, Bidebieta...)

Arduraduna

- Eusko Jaurlaritza. Udala

Contexto de partida

En Tolosa hay 83 viviendas destinadas al alquiler protegido y otras 10 viviendas destinadas a emergencia social. Las viviendas de alquiler municipales son 67 y las comunitarias tuteladas son 16.

El Gobierno Vasco tiene 20 viviendas en alquiler en el portal Uzturre 25.

Descripción de la acción

- Financiación de la construcción de nuevas viviendas destinadas al alquiler público: 579/582
 - Amarotz 192
 - San Esteban 275
 - Olarrain 100
 - Iurreamendi 12-15
- Adicionalmente, se prevé la construcción de 275 viviendas en compra: 175 en San Esteban y 100 en Olarrain.
- Adquisición, reforma o demolición de edificios del Casco Viejo vacíos y en mal estado para la construcción de nuevos edificios, siempre destinados al alquiler público. Las viviendas cooperativas también pueden ser una opción en el Casco Viejo.
- Este planteamiento para el Casco Viejo puede ser posible en otras zonas del municipio (Amarotz, Berazubi, Bidebieta...)

Responsable

- Gobierno Vasco. Ayuntamiento

ESKUE26ec55d-cc13-4ae3-a6f7-b656321ac19e

1. ARDATZ ESTRATEGIKOA: PREZIOA ESKURAGARRIAN ALOKATU DAITEZKEEN ETXEBIZITZEN PARKEA HANDITZEA

EJE ESTRATÉGICO 1: AMPLIACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS ALQUILABLES A PRECIO ASEQUIBLE

1.1 estrategia. Babes publikoko etxebizitzaren parkea handitzea

Estrategia 1.1. Ampliación del parque de viviendas alquilables a precio asequible

1.1.2. ekintza. Zuzkidura-bizitokiaren sustapena bultzatzea

Acción 1.1.2. Impulsar la promoción de alojamientos dotacionales

Egungo egoera

Euskal Herrian plaza 1Bn 25 zuzkidura bizitoki ditu udalak.

Contexto de partida

En la plaza Euskal Herria 1B el ayuntamiento cuenta con 25 alojamientos dotacionales.

Ekintzaren deskribapena

- Tolosan zuzkidura-bizitokiak sortzeko dauden aukerak aztertu (Erabilera txikia duten eraikinak):
 - Sakramentinoak
 - Santa Klara
 - San Frantzisko 37
- Udala eta erakunde sozial zein enpresa pribatuekin akordioak bultzatu espazio hauen garapena eta kudeaketarako.

Descripción de la acción

- Analizar las posibilidades de creación de alojamientos dotacionales en Tolosa (edificios con baja utilización):
 - Sacramentinos
 - Santa Clara
 - San Francisco 37
- Impulsar acuerdos con el Ayuntamiento, entidades sociales y empresas privadas para el desarrollo y gestión de estos espacios.

Arduraduna

- Eusko Jaurlaritzak. Udala

Responsable

- Gobierno Vasco. Ayuntamiento

ESKUE26ec55d-cc13-4ae3-a6f7-b656321ac19e

1. ARDATZ ESTRATEGIKOA: PREZIOA ESKURAGARRIAN ALOKATU DAITEZKEEN ETXEBIZITZEN PARKEA HANDITZEA

EJE ESTRATÉGICO 1: AMPLIACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS ALQUILABLES A PRECIO ASEQUIBLE

1.1 estrategia. Babes publikoko etxebizitzaren parkea handitzea

Estrategia 1.1. Ampliación del parque de viviendas alquilables a precio asequible

1.1.3. ekintza. Lurzorua erakartzea eta prestatzea, etorkizunean babes publikoko etxebizitzaren eraikuntza bermatzeko; lehentasunezkoak izango dira eremu degradatuak

Acción 1.1.3. Captar y preparar suelo para garantizar la edificación de vivienda de protección pública en el futuro, siendo prioritarias en zonas degradadas

Egungo egoera

Babes publikoko etxebizitzaren eraikuntzarako zein lurzorua Tolosan: San Esteban, Iurramendi, Alde Zaharra (RC-2). Ekintza horri esker, epe luzerako etxebizitza-sustapenak merkaturatu ahal izango dira.

Contexto de partida

Disponibilidad de suelo para la construcción de viviendas de protección pública en Tolosa: San Esteban, Iurramendi, Casco Viejo (RC-2). plazo. Se trata de una acción que permitirá la puesta en el mercado de promociones de vivienda a largo plazo.

Ekintzaren deskribapena

- Tolosan babes publikoko etxebizitzaren eraikuntzarako egon daitezkeen lurzoruen azterketa.
- Hondamen egoeran egon daitezkeen Alde Zaharreko eraikinak aztertu. → 1.1.1ari lotuta

Descripción de la acción

- Analizar el suelo disponible para la construcción de viviendas de protección pública en Tolosa.
- Analizar los edificios del Casco Viejo que puedan estar en estado de deterioro. → vinculado a 1.1.1

Arduraduna

- Udala.

Responsable

- Ayuntamiento.

ESKUE26ec55d-cc13-4ae3-a6f7-b656321ac19e

1. ARDATZ ESTRATEGIKOA: PREZIOA ESKURAGARRIAN ALOKATU DAITEZKEEN ETXEBIZITZEN PARKEA HANDITZEA

EJE ESTRATÉGICO 1: AMPLIACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS ALQUILABLES A PRECIO ASEQUIBLE

1.1 estrategia. Babes publikoko etxebizitzaren parkea handitzea

Estrategia 1.1. Ampliación del parque de viviendas alquilables a precio asequible

1.1.4. ekintza. Tolosan etxebizitza kooperatibak sustatzeko aukerak aztertu (San Esteban eta Alde Zaharra)

Acción 1.1.4. Estudiar las posibilidades de promoción de cooperativas de vivienda en Tolosa (San Esteban y Casco Viejo)

Egungo egoera

Kooperatiben formulak babestutako etxebizitzaren eskaintza handitzen lagun dezake, lankidetzaren publiko-privatuaren bidez. Arrakastaz garatu da beste eremu geografiko batzuetan.

Ekintzaren deskribapena

Etxebizitza-kooperatiba publiko-privatu bat sortuko litzateke, eta udalak ekarpen ekonomiko bat egingo luke erositako etxebizitza bakoitzeko.

Biztanleak aportazio bat egingen luke (hasiera batean, itzuli egingo litzaiokoe enpresa kooperatiba uzten badu) eta hilabeteko kuota bat ordainduko luke (alokairu modukoa, berreskuratzen ez dena).

Etxebizitzaren jabegoa kooperatibarena litzake.

Planteamendu honek jada existitzen den etxebizitza-parkean eragiteko aukera ematen du, zonalde konkretu batzuetan etxebizitzak erosten eta bereziki alde zaharretan (edo bestelako auzoetan) eman daitezkeen gentrifikazio prozesuei aurre egiten. Etxe hutsak mobilizatzeko planteamendua bada ere.

Arduraduna

- Udala

Contexto de partida

La fórmula de las cooperativas puede contribuir a incrementar la oferta de vivienda protegida a través de la colaboración público-privada. Se ha desarrollado con éxito en otros ámbitos geográficos.

Descripción de la acción

Se crearía una cooperativa de viviendas de carácter público-privado en la que el ayuntamiento realizaría una aportación económica por cada vivienda que se adquiriera.

La persona ocupante de la vivienda realizaría una aportación (que, en principio, se le devolvería si abandona la cooperativa) y abonaría una cuota mensual (a modo de alquiler que no se recupera).

La propiedad de las viviendas correspondería a la cooperativa.

Este planteamiento permite incidir en el parque de viviendas ya existente, en la compra de viviendas en zonas concretas y en los procesos de gentrificación que se pueden dar especialmente en los cascos antiguos (o en otros barrios). Aunque sea un planteamiento para movilizar las viviendas vacías.

Responsable

- Ayuntamiento

1. ARDATZ ESTRATEGIKOA: PREZIOA ESKURAGARRIAN ALOKATU DAITEZKEEN ETXEBIZITZEN PARKEA HANDITZEA

EJE ESTRATÉGICO 1: AMPLIACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS ALQUILABLES A PRECIO ASEQUIBLE

1.2 estrategia. Etxebizitza hutsak alokairu eskuragarrian jartzeko neurriak

Estrategia 1.2. Medidas de puesta en alquiler asequible de viviendas vacías

1.2.1. ekintza. Euskal Jaurilaritzarekiko lankidetzat bultzatzea, Bizigune eta ASAP

Acción 1.2.1. Impulsar la colaboración con el Gobierno Vasco para incrementar el número de vivienda de los programas Bizigune y ASAP

Egungo egoera

Tolosan 61 etxebizitza daude BIZIGUNE programan. ASAP programak ez du etxebizitzarik Tolosan.

Ekintzaren deskribapena

- Etxebizitza programen zabalpena egin herrian. Informazioa, aholkularitza...
 - Etxebizitza beharra dutenei arreta pertsonalizatua eman
 - Bizigune eta antzeko programen aholkularitza (etxe hutsen jabeek eta maizterrei), alokairuaren kobrantza bermatzeko eta jabeentzako arriskuak murrizteko bitartekaritza publikoa dakartenak
 - Babes publikoko etxebizitzaren eskaintzaren berri eman
 - Birgaitzeen arloko laguntza ekonomikoa. 12.1.2 ekintzari lotuta
 - Etxegabetze arriskuan dauden pertsonen arreta eta jardueren protokoloa
- Udaleri etxebizitza lagatzeko aukera aztertzea
- Udalak etxebizitza hutsak erosi

Arduraduna

- Udala.

Contexto de partida

Tolosa cuenta con 61 viviendas en el programa BIZIGUNE. El programa ASAP no cuenta con ninguna vivienda.

Descripción de la acción

- Difusión de los programas de vivienda en el municipio. Información, asesoramiento...
 - Personalizar la atención a las personas necesitadas de vivienda
 - Asesoramiento sobre programas como Bizigune y similares (propietarios/as e inquilinos/as de viviendas vacías), que conlleven una intermediación pública que garantice el cobro del alquiler y reduzca los riesgos para propietarios/as
 - Informar de la oferta de viviendas de protección pública
 - Ayuda económica en materia de rehabilitación. Acción vinculada a la 2.1.2.
 - Atención a personas en riesgo de desahucio y protocolo de actuación
- Examinar la propuesta de cesión de vivienda al ayuntamiento
- Compra de viviendas vacías por parte del Ayuntamiento

Responsable

- Ayuntamiento.

ESKUE26ec55d-cc13-4ae3-a6f7-b656321ac19e

1. ARDATZ ESTRATEGIKOA: PREZIOA ESKURAGARRIAN ALOKATU DAITEZKEEN ETXEBIZITZEN PARKEA HANDITZEA

EJE ESTRATÉGICO 1: AMPLIACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS ALQUILABLES A PRECIO ASEQUIBLE

1.2 estrategia. Etxebizitza hutsak alokairu eskuragarrian jartzeko neurriak

Estrategia 1.2. Medidas de puesta en alquiler asequible de viviendas vacías

1.2.2. ekintza. Etxebizitza hutsen azterketan sakonetzea eta hauek merkaturatzeko neurriak. Etxebizitzak birgaitzeko dauden laguntzak zabaltzea, beti ere alokairuan jartzeko

Acción 1.2.2. Profundizar en el análisis de viviendas vacías y medidas de comercialización de las mismas. Ampliación de las ayudas a la rehabilitación de viviendas para su puesta en alquiler

Egungo egoera

- 2020an, Tolosako Udalak etxebizitza hutsei buruzko azterlan bat egin zuen, eta, horri esker, etxebizitza horiek kuantifikatu eta karakterizatu ahal izan ziren.

Ekintzaren deskribapena

- Tolosako etxebizitza hutsen azterlana eguneratzea. Etxebizitzen eta dauden eraikinen ezaugarriak aztertu behar dira, baita kokapen geografikoa ere, eta jarduteko eta mobilizatzeko benetako aukerak ikusi (birgaitzea, igogailua, etab.)
- Eusko Jaurlaritzarekin elkarlanean jardun Bizigune eta ASAP programen etxebizitzak hobeto kudeatzeko. 1.2.1. ekintzari lotuta.
- Etxe hutsen gaineko erreklama mantendu eta Eusko Jaurlaritzak lege bitartez etxe hutsei ezarri diren kanona aplikatzen hasteko urratsak eman. 1.2.3. ekintzari lotuta
- Apartamentu turistikoaren erregulazioa egin.
- Etxebizitza hutsa duten etxejabeekin harremanak hasi eta dauden aukerak aurkeztu.
- Tolosan etxebizitzak birgaitzeko indarrean egon zen laguntza lerroa, berriro eta martxan jarri. 2.1.2. ekintzari lotuta.
- Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzak birgaitzeko eta alokairuan jartzeko laguntzak. 1.2.1 ekintzari lotuta.

Arduraduna

- Udala

Contexto de partida

- En 2020 el ayuntamiento de Tolosa realizó un estudio sobre las viviendas deshabitadas que permitió su cuantificación y caracterización.

Descripción de la acción

- Actualizar el estudio de viviendas vacías en Tolosa. Se trata de analizar las características de las viviendas y de los edificios en el que se encuentran, así como su localización geográfica y ver las posibilidades reales de actuación y movilización (rehabilitación, ascensor, etc.)
- Colaborar con el Gobierno Vasco en la mejora de la gestión de las viviendas de los programas Bizigune y ASAP. Acción vinculada a la 1.2.1
- Mantener el recargo sobre viviendas vacías e iniciar los pasos necesarios para comenzar a aplicar el canon a las viviendas vacías que el Gobierno Vasco ha impuesto por ley. Acción vinculada a la 1.2.3
- Regular los apartamentos turísticos.
- Iniciar contactos con propietarios/as de viviendas vacías y analizar las posibilidades existentes.
- Renovar y poner en marcha la línea de ayudas para la rehabilitación de viviendas en Tolosa. Acción vinculada a la 2.1.2
- Ayudas a la rehabilitación y puesta en alquiler de viviendas del Gobierno Vasco. Acción vinculada a la 1.2.1

Responsable

- Ayuntamiento.

ESKUE26ec55d-cc13-4ae3-a6f7-b656321ac19e

1. ARDATZ ESTRATEGIKOA: PREZIOA ESKURAGARRIAN ALOKATU DAITEZKEEN ETXEBIZITZEN PARKEA HANDITZEA

EJE ESTRATÉGICO 1: AMPLIACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS ALQUILABLES A PRECIO ASEQUIBLE

1.2 estrategia. Etxebizitza hutsak alokairu eskuragarrian jartzeko neurriak

Estrategia 1.2. Medidas de puesta en alquiler asequible de viviendas vacías

1.2.3. ekintza. Alokairua sustatzea fiskalitatearen bidez: hobariak eta OHZren errekaruak eta jenderik gabeko etxebizitzaren kanona ezartzeko azterketa

Acción 1.2.3. Impulsar el alquiler a través de la fiscalidad: bonificaciones y recargos del IBI, estudio para la implementación del canon de vivienda deshabitada

Egungo egoera

- Etxe hutsei OHZn %100eko errekarua ezartzen zaie.
- Bizigune programan sartzen diren etxebizitzetako OHZn %50eko hobaria aplikatzen zaie.
- Gaur egun, jenderik gabeko 252 etxebizitza daude Tolosan, eta horiei aplikatzen zaie etxebizitza hutsen OHZren errekarua. Erabilera turistikorako 8 etxebizitza ere zenbatu dira.

Ekintzaren deskribapena

- Hobariak OHZn (Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga) alokairu sozialeko edo errenta mugatuko kasuetan:
 - OHZren murrizketa (% 95 arte) etxebizitza alokairu sozialera bideratzen bada.
 - % 50eko hobaria iraupen luzeko kontratuekin alokatutako etxebizitzaren kasuan.
- Etxebizitza hutsetarako OHZko errekaruak (espekulazioari aurre egiteko eta etxebizitzak alokairuan jartzea sustatzeko): Jenderik gabeko etxebizitzaren OHZn % 50etik % 150era bitarteko errekaruak.
- Etxebizitza hutseei kanona ezarri (prozesua abian jarri).

Arduraduna

- Udala.

Contexto de partida

- Se impone recargo del 100% en el IBI a las viviendas vacías.
- A las viviendas incluidas en el programa Bizigune se les aplica una bonificación del 50% en el IBI.
- Actualmente hay en Tolosa 252 viviendas a las que se aplica el recargo del IBI a viviendas vacías. Se contabilizan, también, 8 viviendas destinadas a uso turístico.

Descripción de la acción

- Bonificaciones en el IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles) en los supuestos de alquiler social o renta limitada:
 - Reducción del IBI (hasta el 95%) si la vivienda se destina al alquiler social.
 - Del 50% de la cuota de venta en el caso de viviendas alquiladas con contratos de larga duración.
- Recargos de IBI para viviendas vacías (para hacer frente a la especulación y promover la puesta en alquiler de viviendas).
- Recargos del 50% al 150% en el IBI de las viviendas vacías.
- Implantar un canon a las viviendas vacías (poner en marcha el proceso).

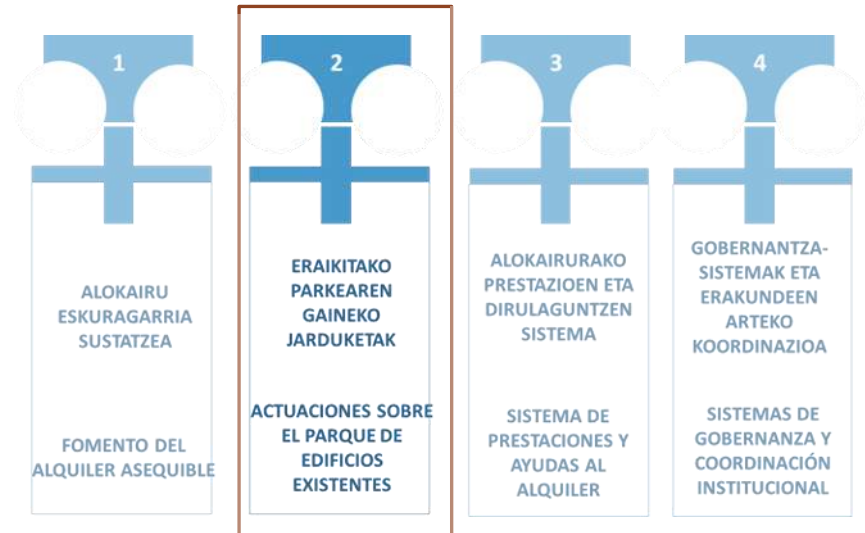
Responsable

- Ayuntamiento.

EJE 2

2

EGUNGO ETXEBIZITZA PARKEAREN BIRGAITZEA SUSTATZEA ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE DE EDIFICIOS EXISTENTES



2. ARDATZ ESTRATEGIKOA: EGUNGO ETXEBIZITZA PARKEAREN BIRGAITZEA SUSTATZEA

EJE ESTRATÉGICO 2: PROMOVER LA REHABILITACIÓN DEL ACTUAL PARQUE DE VIVIENDAS

2.1 estrategia. Etxebizitza parkearen bizigarritasuna, irisgarritasuna eta energia-eraginkortasuna hobetzen laguntzea

Estrategia 2.1. Contribuir a la mejora de la habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética del parque de vivienda

2.1.1. ekintza. Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan aritzea dauden laguntzak zabaltzeko eta birgaitzeko laguntza-eskabideak izapidetzeko

Acción 2.1.1. Colaborar con el Gobierno Vasco en la difusión y tramitación de las ayudas a la rehabilitación existentes

Egungo egoera

Tolosa da Euskal Autonomia Erkidegoko udalerririk zaharrenetako bat, batez beste (55 urte). Etxebizitza gehienek ez dute energia-eraginkortasuneko irizpiderik betetzen, eta etxebizitzaren % 23,6k ez du igogailurik. Eusko Jaurlaritzak Agindu bat du, etxebizitza-parkea hobetzen laguntzeko eta bertan bizi diren pertsonen bizi-kalitatea hobetzeko laguntzak emateko.

Ekintzaren deskribapena

Tolosako Udalak laguntza horiek herritarren artean zabaltzen lagunduko dio Eusko Jaurlaritzari.

Gainera, dirulaguntza publikoetarako sarbidea erraztuko du, Tolosako biztanleei laguntza hurbila eta pertsonalizatua emanaz. Laguntza hori laguntzak eskatzeko eta izapidetzeko prozesu osoan laguntza ematean zehaztuko da, diruz lagun daitezkeen lerro egokienak identifikatzetik hasi eta beharrezko dokumentazioa bildu eta inprimakiak betetzeraino.

Horrela, oztopo administratiboak murriztu nahi dira, eta, aldi berean, ekitate handiagoa sustatzen da eskura dauden baliabideetarako sarbidean, eta bermatzen da kolektibo bakar bat ere ez dela baztertua izango informazio ezagatik edo zailtasun kognitiboengatik.

Ekintza hau 4.1.1 ekintzari lotuta dago.

Arduraduna

- Udala. Eusko Jaurlaritza.

Contexto de partida

Tolosa es uno de los municipios de Euskadi con una antigüedad media de los edificios más elevada (55 años). La mayor parte de las viviendas no cumplen criterios de eficiencia energética y el 23,6% de las viviendas no tiene ascensor. El Gobierno Vasco cuenta con una Orden destinada a conceder ayudas para contribuir a la mejora del parque de viviendas y con ello a la mejora de la calidad de vida de las personas que residen en ellas.

Descripción de la acción

El ayuntamiento de Tolosa colaborará con el Gobierno Vasco en la difusión de estas ayudas entre la ciudadanía.

Además, facilitará el acceso a las subvenciones públicas, prestando un acompañamiento cercano y personalizado a la población de Tolosa. Este apoyo se concretará en la asistencia durante todo el proceso de solicitud y tramitación de las ayudas, desde la identificación de las líneas subvencionables más adecuadas hasta la recopilación de la documentación necesaria y la cumplimentación de los formularios.

De este modo se pretende reducir las barreras administrativas, al tiempo que se promueve una mayor equidad en el acceso a los recursos disponibles, garantizando que ningún colectivo quede excluido por falta de información o dificultades cognitivas.

Esta acción está vinculada a la acción 4.1.1.

Responsable

- Ayuntamiento. Gobierno Vasco.

ESKUE26ec55d-cc13-4ae3-a6f7-b656321ac19e

2. ARDATZ ESTRATEGIKOA: EGUNGO ETXEBIZITZA PARKEAREN BIRGAITZEA SUSTATZEA

EJE ESTRATÉGICO 2: PROMOVER LA REHABILITACIÓN DEL ACTUAL PARQUE DE VIVIENDAS

2.1 estrategia. Etxebizitza parkearen bizigarritasuna, irisgarritasuna eta energia-eraginkortasuna hobetzen laguntzea

Estrategia 2.1. Contribuir a la mejora de la habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética del parque de vivienda

2.1.2. ekintza. Alokairu babestuaren merkatuan etxebizitzak sartzeko udal laguntzen ordenantza bultzatzea

Acción 2.1.2. Impulsar la Ordenanza de ayudas municipales para la incorporación de viviendas al mercado del alquiler protegido

Egungo egoera

Tolosako Udalak etxebizitzak eta bizitegi-eraikinak birgaitzeko laguntzak emateko udal ordenantza onartu zuen 2022an. Ordenantza hori 2023ko apirilean aldatu zen.

Laguntza horiek bateragarriak dira Eusko Jaurlaritzak emandakoekin.

Ekintzaren deskribapena

Udalak interes berezia du hirigune historikoko etxebizitzak eraberritzeko; izan ere, etxebizitzaren egiturak eta konfigurazioak irisgarritasuna hobetzea zailtzen dute, eta etxebizitza horiek mantentzeko inbertsiorik egin ez denez, eraikinak degradatu egin dira.

Udalak laguntza-ildo hori bultzatzen jarraitzea aurreikusten du, eta 1.2.1 ekintzarekin koordinatuta lan egingo da, egoera txarrean eta erabilerarik gabe dauden etxebizitzak alokairu merkatura bideratzeko.

Horretarako, honako hau aurreikusten da:

- Etxebizitza zaharkituak identifikatzea
- Etxebizitza horien aldi baterako lagapena egitea Udalari
- Udalak udalerriko profesionalekin birgaituko ditu etxebizitza horiek
- Etxebizitzak alokatzea inbertsioa berreskuratu arte
- Etxebizitzak jabeen itzultzea

Arduraduna

- Udala.

Contexto de partida

El ayuntamiento de Tolosa aprobó en 2022 una Ordenanza municipal para la concesión de ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios residenciales, Ordenanza que fue modificada en abril de 2023.

Estas ayudas son compatibles con las otorgadas por el Gobierno Vasco.

Descripción de la acción

El Ayuntamiento está especialmente interesado en reformar las viviendas del Casco Histórico, puesto que su estructura y configuración dificultan la mejora de su accesibilidad y la falta de inversiones para su mantenimiento ha llevado a una degradación de los edificios.

El ayuntamiento prevé seguir impulsando esta línea de ayudas y se trabajará de manera coordinada con la acción 1.2.1. con el fin de intentar recuperar viviendas en mal estado y sin uso para destinarlas al mercado de alquiler asequible.

Con este fin se prevé:

- Identificar las viviendas obsoletas
- Realizar una cesión temporal de estas viviendas al Ayuntamiento
- El ayuntamiento rehabilitará estas viviendas con profesionales del municipio
- Alquilar las viviendas hasta recuperar la inversión
- Devolver las viviendas a las personas propietarias

Responsable

- Ayuntamiento.

2. ARDATZ ESTRATEGIKOA: EGUNGO ETXEBIZITZA PARKEAREN BIRGAITZEA SUSTATZEA

EJE ESTRATÉGICO 2: PROMOVER LA REHABILITACIÓN DEL ACTUAL PARQUE DE VIVIENDAS

2.1 estrategia. Etxebizitza parkearen bizigarritasuna, irisgarritasuna eta energia-eraginkortasuna hobetzen laguntzea

Estrategia 2.1. Contribuir a la mejora de la habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética del parque de vivienda

2.1.3. ekintza. Birgaitzea errazteko neurri fiskalak bultzatzea

Acción 2.1.3. Impulsar medidas fiscales para favorecer la rehabilitación

Egungo egoera

Zergak jardun jakin batzuk sustatzeko tresna izan daitezke. Birgaitzearen kasuan, Tolosako Udalak hobariak aplikatzen ditu Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zergan (EIOZ) eta Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan (OHZ).

EIOZri dagokionez, % 60ko hobaria dago desgaitasuna duten pertsonen etxebizitzaren irisgarritasuna eta bizigarritasuna hobetzeko obretarako.

Bestalde, OHZren kuota osoan % 50eko hobaria dago Bizigune programari heltzen dioten etxebizitzetarako.

Ekintzaren deskribapena

Udalak hobari hauek gehitzea aurreikusten du:

- OHZn % 95eko hobaria Bizigune programan sartzen diren higiezinak birgaitzeko obretan.
- OHZn % 95eko hobaria Alde Zaharrean egiten diren zaharberritze obretan.
- % 95era arteko hobaria EIOZn energia-eraginkortasuna, irisgarritasuna, eraikinen kontserbazioa hobetzeko birgaitze-obretarako.

Arduraduna

- Udala.

Contexto de partida

Los impuestos pueden actuar como herramienta para incentivar determinadas actuaciones. En el caso de la rehabilitación el ayuntamiento de Tolosa aplica bonificaciones en el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y en el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

En lo que respecta al ICIO existe una bonificación del 60% para las obras destinadas a mejorar la accesibilidad y habitabilidad de las viviendas para personas discapacitadas.

Por su parte, existe una bonificación del 50% en la cuota íntegra del IBI para aquellas viviendas que se acojan al programa Bizigune.

Descripción de la acción

El Ayuntamiento prevé incrementar estas bonificaciones:

- Bonificación del 95% del IBI en las obras de rehabilitación de inmuebles incluidos en el programa Bizigune.
- Bonificación del 95% del IBI en las obras de restauración que se realicen en el Casco Viejo.
- Bonificación de hasta el 95% en el ICIO para las obras de rehabilitación para la mejora de la conservación de edificios.

Responsable

- Ayuntamiento.

ESKUE26ec55d-cc13-4ae3-a6f7-b656321ac19e

2. ARDATZ ESTRATEGIKOA: EGUNGO ETXEBIZITZA PARKEAREN BIRGAITZEA SUSTATZEA

EJE ESTRATÉGICO 2: PROMOVER LA REHABILITACIÓN DEL ACTUAL PARQUE DE VIVIENDAS

2.2 estrategia. Egungo etxebizitzak zatitzen eta lokalak etxebizitzak bihurtzen lagundu. Etxebizitza trukea erraztu

Estrategia 2.2. Favorecer la división de las viviendas existentes y convertir los locales en viviendas. Facilitar el intercambio de viviendas.

2.2.1. ekintza. Egungo etxebizitzak zatitzen laguntzea eta etxebizitza trukea erraztu

Acción 2.2.1. Apoyar la división de viviendas existentes y facilitar el intercambio de viviendas

Egungo egoera

Tolosan pertsona bakarra bizi den tamaina handiko etxebizitzak daude. Etxebizitza horien banaketa bultzatzeak laguntzen du, batetik, etxebizitza-kopurua handitzen, eta, bestetik, etxeetako energia-eraginkortasuna eta egoiliarren bizi-kalitatea hobetzen.

Ekintzaren deskribapena

Zatiketa hori errazteko, Tolosako Udalak honako hauek aurreikusten ditu:

- Tolosan zatitzeko aukera eman dezaketen etxebizitzak azterketa egin.
- Adineko pertsonen jabetzako etxebizitza bere beharretara egokitzen ez denena, lagatzeko eta alokairuko parke babestuan sartzeko programa.
- Gizarte Zerbitzuen eta etxebizitzaren kudeatzaile publikoen arteko koordinazioa bultzatu.

Hauek sortuko dituzten plusbaliak kontutan hartuz karga urbanistikoak planteatuko dira (etxebizitza guztien irisgarritasun bermatzen, eraikinen efizientzia energetikoa kontutan hartuz, zesioak planteatuz sortzen diren plusbalien truke...).

Arduraduna

- Udala.

Contexto de partida

En Tolosa existen viviendas de gran tamaño en las que reside una sola persona. Favorecer la división de estas viviendas contribuye, por un lado, a incrementar el número de viviendas y, por otro, a la mejora de la eficiencia energética de los hogares y la calidad de vida de sus residentes.

Descripción de la acción

Con el fin de favorecer esta división, el ayuntamiento de Tolosa prevé:

- Realizar un estudio de las viviendas susceptibles de división en Tolosa.
- Poner en marcha un programa de cesión e inclusión en el parque protegido de alquiler de viviendas propiedad de personas mayores que no se adapten a sus necesidades.
- Impulsar la coordinación entre los Servicios Sociales y los gestores públicos de viviendas.

Teniendo en cuenta las plusvalías que generarán, se plantearán cargas urbanísticas (garantizando la accesibilidad de todas las viviendas, teniendo en cuenta la eficiencia energética del edificio, planteando cesiones a cambio de las plusvalías que se generan...).

Responsable

- Ayuntamiento.

2. ARDATZ ESTRATEGIKOA: EGUNGO ETXEBIZITZA PARKEAREN BIRGAITZEA SUSTATZEA

EJE ESTRATÉGICO 2: PROMOVER LA REHABILITACIÓN DEL ACTUAL PARQUE DE VIVIENDAS

2.2 estrategia. Egungo etxebizitzak zatitzen eta lokalak etxebizitzak bihurtzen lagundu. Etxebizitza trukea erraztu

Estrategia 2.2. Ayudar a dividir las viviendas actuales y convertir los locales en viviendas. Facilitar el intercambio de viviendas.

2.2.2. ekintza. Udal ordenantza egitea lokalak etxebizitza bihurtzea bultzatzen jarraitzeko

Acción 2.2.2. Elaborar la ordenanza municipal para seguir impulsando la transformación de locales en vivienda

Egungo egoera

Tolosako HAPOk beheko solairuetan dauden lokal jakin batzuk etxebizitza gisa erabiltzeko aukera ematen du. Tolosako Udal Etxebizitza Tasatua Arautzen duen Udal Ordenantzaren arabera, ondoriozko etxebizitza horiek Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuaren erregimenari atxikiko zaizkio.

Etxebizitza berri horiek 80/2022 Dekretuan ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte. Udalak ez du erabilera aldaketa hori arautuko duen ordenantza espezifikorik.

Ekintzaren deskribapena

Tolosako Udalak uste du merkataritza-lokalak etxebizitza bihurtzeak abantailak eta desabantailak dituela, eta, nolana ere, prozesuak behar bezala araututa egon behar duela.

Hori dela eta, Tolosako Udalak lokalaren erabilera etxebizitzara aldatzea arautzen duen Udal Ordenantza berri bat egitea aurreikusten du. Ordenantza berri hau Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan jasotako bizigarritasun-eskakizunetara egokituko da.

Arduraduna

- Udala

Contexto de partida

El PGOU de Tolosa permite la conversión de determinados locales situados en plantas bajas para su uso como vivienda. Según la Ordenanza Municipal Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Tolosa, estas viviendas resultantes se acogerán al régimen de Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial.

Estas nuevas viviendas deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad del Decreto 80/2022.

Descripción de la acción

El Ayuntamiento de Tolosa considera que existen ventajas y desventajas en la transformación de locales comerciales en vivienda y que, en cualquier caso, el proceso debe estar convenientemente regulado.

Por ello, el Ayuntamiento de Tolosa prevé elaborar una nueva Ordenanza municipal reguladora del cambio de uso de local a vivienda. Esta nueva ordenanza se adaptará a los requisitos de habitabilidad recogidos en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Responsable

- Ayuntamiento

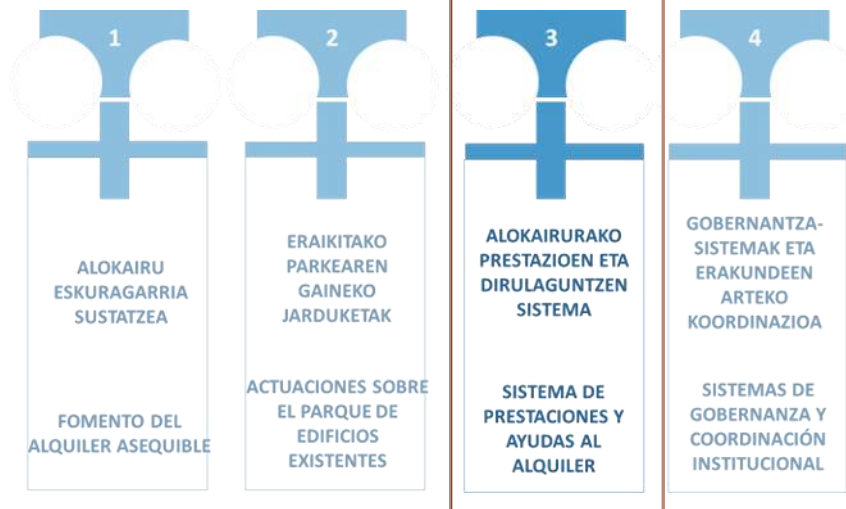
ESKUE26ec55d-cc13-4ae3-a6f7-b656321ac19e

2. ARDATZ ESTRATEGIKOA: EGUNGO ETXEBIZITZA PARKEAREN BIRGAITZEA SUSTATZEA EJE ESTRATÉGICO 2: PROMOVER LA REHABILITACIÓN DEL ACTUAL PARQUE DE VIVIENDAS	
2.3 estrategia. Auzoen berroneratzea bultzatzea	Estrategia 2.3. Impulsar la regeneración de los barrios
2.3.1. ekintza. Auzoen hiri-berroneratzeko aukerak aztertu, arrazoizko prezioak dituzten etxebizitzaren parkea handitzeko eta ingurune erakargarri bat sortzeko.	Acción 2.3.1. Analizar las posibilidades de regeneración urbana de los barrios, ampliando el parque de viviendas con precios razonables y creando un entorno atractivo.
Egungo egoera Zenbait eremutan, birgaitze-jarduketek etxebizitzaren eta eraikinen hobekuntzetatik harago joan behar dute, eta ezinbestekoa da auzoak berroneratzea, bizitzeko ingurune egokiak eta seguruak lortzeko. Tolosako Alde Zaharra Birgaitze Integratuko Eremu izendatu du Eusko Jaurlaritzak. Eremu horietan sartzen diren jarduketek birgaitzeko laguntza handiagoak jaso ditzakete. Ekintzaren deskribapena Tolosako Udalak auzoen hiri-berroneratzeko aukerak aztertuko ditu, etxebizitzaren parkea arrazoizko prezioekin handitzeko eta, horrela, bizitzeko ingurune erakargarria sortzeko. Zehazki, honako auzo hauetan jardutea aurreikusten da: - Alde Zaharra - San Esteban - Bidebieta - Amarotz - Olarrain Arduraduna - Udala	Contexto de partida En algunos ámbitos, las actuaciones de rehabilitación deben ir más allá de las mejoras de las viviendas y edificios, siendo imprescindible la regeneración de los barrios para lograr entornos adecuados y seguros para vivir. El Casco Viejo de Tolosa ha sido declarado Área de Rehabilitación Integrada (ARI) por el Gobierno Vasco. Las actuaciones incluidas en estos ámbitos tienen acceso a mayores ayudas para la rehabilitación. Descripción de la acción El Ayuntamiento de Tolosa analizará las posibilidades de regeneración urbana de los barrios para aumentar el parque de viviendas con precios asequibles y crear así un entorno atractivo para vivir. En concreto se prevé actuar en los siguientes barrios: - Casco Viejo - San Esteban - Bidebieta - Amarotz - Olarrain Responsable - Ayuntamiento

ESKUE26ec55d-cc13-4ae3-a6f7-b656321ac19e

EJE 3

3

**SISTEMAS DE PRESTACIONES Y
AYUDAS AL ALQUILER**

ESKUE26ec55d - cc13 - 4ae3 - a6f7 - b656321ac19e

3. ARDATZ ESTRATEGIKOA: ALOKAIRU-PRESTAZIOEN ETA LAGUNTZEN SISTEMA

EJE ESTRATÉGICO 3: SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS DE ALQUILER

3.1 estrategia. Gazteen emantzipaziorako laguntzak

Estrategia 3.1. Ayudas a la emancipación juvenil

3.1.1. ekintza. Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan aritzea emantzipaziorako laguntzak zabaltzeko

Acción 3.1.1. Colaborar con el Gobierno Vasco para la difusión de ayudas a la emancipación

Egungo egoera

- Eusko Jaurlaritzaren Gaztelagun programa etxebizitza libre baten alokairua ordaintzeko laguntza zuzena da, eta 18 eta 35 urte bitarteko gazteen emantzipazioa bultzatzea du helburu.
- Eusko Jaurlaritzaren Emantzipa programak 300 €-ko laguntzak eskaintzen ditu hilero 25 eta 29 urte bitarteko gazteentzat, gehienez 24 hilabetez. Dirulaguntza etxebizitza libre baten alokairu-, hipoteka- edo mailegu-gastuetarako izango da.
- Tolosako Udalaren dirulaguntza programak alokairuan bizi diren tolosar talde jakin batzuei ematen dizkie laguntzak, horien artean Gaztelagun programatik kanpo geratzen diren 18 eta 35 urte bitarteko gazteei.

Ekintzaren deskribapena

Eusko Jaurlaritzarekin elkarlanean aritzea emantzipaziorako laguntzen zabalkundean.

Arduraduna

- Udala, Eusko Jaurlaritza

Contexto de partida

- El programa Gaztelagun, del Gobierno Vasco, consiste en una ayuda directa al pago del alquiler de una vivienda libre y busca para favorecer la emancipación de jóvenes entre 18 y 35 años.
- El programa Emantzipa, del Gobierno Vasco, ofrece ayudas mensuales de 300€ para jóvenes de entre 25 y 29 años durante un máximo de 24 meses. La subvención debe estar destinada a gastos de alquiler, hipoteca o préstamo personal de una vivienda libre.
- El programa de subvenciones del ayuntamiento de Tolosa otorga ayudas a determinados colectivos de tolosarras que viven en alquiler entre los que se encuentran jóvenes de 18 a 35 años que queden excluidos del programa Gaztelagun.

Descripción de la acción

Colaborar con el Gobierno Vasco en la difusión de las ayudas a la emancipación.

Responsable

- Ayuntamiento, Gobierno Vasco

3. ARDATZ ESTRATEGIKOA: ALOKAIRU-PRESTAZIOEN ETA LAGUNTZEN SISTEMA

EJE ESTRATÉGICO 3: SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS DE ALQUILER

3.1 estrategia. Gazteen emantzipaziorako laguntzak

Estrategia 3.1. Ayudas a la emancipación juvenil

3.1.2. ekintza. Etxebizitzak alokatzeko laguntzei buruzko udal ordenantza bultzatzea eta zabaltzea

Acción 3.1.2. Impulsar y ampliar la Ordenanza Municipal sobre ayudas al alquiler de viviendas

Egungo egoera

Tolosako Udalak ohiko etxebizitzaren alokairua ordaintzeko laguntza-lerro bat du, 2022an aldatu zen ordenantza baten bidez arautua. Hauek dira laguntza honen onuradunak:

- 18 eta 35 urte (hau barne) bitarteko adina duten gazteak, beti ere Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren GAZTELAGUN programatik kanpo geratuko balira. Pertsona onuradun izan ahalko dira alokairu-erregimenean etxebizitza bat duten pertsonak, betiere oinarrietan jasotako baldintzak betetzen dituztenean. Modu berean, laguntza hauek eskuratu ahal izango dituzte, Udalaren Gizarte Zerbitzuek behar bezala justifikatutako egoeretan, etxebizitza tutelatutako eskuratzeko duten pertsonak eta Udalak, egoera hori konpontzeko behar diren baliabideak ez dituen neurrian eta beti ere jabetzan etxebizitzarik ez duten bitartean. Mugikortasun urria duten pertsonak bai eta ezgaitasun absolutua duten pertsonak ere.

Ekintzaren deskribapena

Etxebizitzaren alokairurako laguntzei buruzko Udal ordenantza berrikustea, zenbatekoetan eta betekizunetan egokitzeko eta estaldura handitzeko.

Arduraduna

- Udala

Contexto de partida

El Ayuntamiento de Tolosa cuenta con una línea de ayudas al pago del alquiler de la vivienda habitual, regulada a través de una ordenanza que fue modificada en 2022. Los colectivos beneficiarios de esta ayuda son:

- Jóvenes con edades comprendidas entre los 18 y los 35 años (ambos inclusive), que queden excluidos del programa GAZTELAGUN del Gobierno Vasco.
- Podrán obtener la condición de persona beneficiaria (de aquí en adelante beneficiaria) las personas que dispongan de una vivienda en régimen de alquiler, siempre que reúnan las condiciones establecidas en las bases.
- Asimismo, podrán acceder a estas ayudas, en las situaciones debidamente justificadas por los Servicios Sociales Municipales, las personas que tengan acceso a una vivienda tutelada y el Ayuntamiento, en la medida en que carezcan de los recursos necesarios para solventarla y siempre que no dispongan de vivienda en propiedad.
- Personas con movilidad reducida y personas con discapacidad absoluta.

Descripción de la acción

- Revisar la Ordenanza Municipal sobre ayudas al alquiler de viviendas para adecuarla en sus cuantías y requisitos, ampliando su cobertura.

Responsable

- Ayuntamiento

3. ARDATZ ESTRATEGIKOA: ALOKAIRU-PRESTAZIOEN ETA LAGUNTZEN SISTEMA

EJE ESTRATÉGICO 3: SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS DE ALQUILER

3.2 estrategia. Talde kalteberei arreta berezia ematea

Estrategia 3.2. Atención especial a los grupos vulnerables

3.2.1. ekintza. Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan aritzea, Elren laguntzen jarraipena eta koordinazioa

Acción 3.2.1. Cooperar con el Gobierno Vasco, seguimiento y coordinación de las ayudas del GV

Egungo egoera

Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeak etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia eskuratzeko eskubide subjektiboa aitortzen du.

2023ko urrian, Legeak aitortutako eskubide hori garatzen duen Dekretua onartu zen, alokairuko edo zuzkidura-bizitokiko etxebizitza babestu bat lehentasunez eskuratzeko. Ezinezkoa bada, etxebizitzarako prestazio ekonomikoa (EPE) aurreikusten da, hilean 300 eurokoa, gizarte-bazterkeriako arriskuan dauden pertsonentzat.

Gaur egun DSBERi atxikitako EPOa (Etxebizitzarako Prestazio Osagarria) aitortuta duten pertsonen EPEa jasoko dute.

Ekintzaren deskribapena

Tolosako Udala Eusko Jaurlaritzarekin elkarlanean arituko da kolektibo ahulenei zuzendutako laguntzak koordinatzeko.

Eusko Jaurlaritzak, EPEa emateko prozesuan, dagokion ebazpena jakinaraziko dio udalari, errentamenduaren kostuak estaltzeko udal- edo gizarte-larrialdietarako laguntzen iraungipena kudea dadin.

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.

Arduraduna

- Udala. Eusko Jaurlaritza

Contexto de partida

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda del País Vasco, reconoce el Derecho Subjetivo al acceso a una vivienda o alojamiento dotacional.

En octubre de 2023 se aprobó el Decreto que desarrolla este derecho reconocido por la Ley y que se concreta en un acceso prioritario a una vivienda protegida en alquiler o alojamiento dotacional. En caso de no ser posible, se contempla una prestación económica de vivienda (PEV) de 300 € mensuales destinada a personas en riesgo de exclusión social.

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

Descripción de la acción

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

En el proceso de concesión de la PEV por parte del Gobierno Vasco, este notificará al ayuntamiento la resolución correspondiente con el objeto de que se gestione la extinción de las ayudas municipales o de emergencia social destinadas a cubrir los costes del arrendamiento.

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

Responsable

- Ayuntamiento. Gobierno Vasco

3. ARDATZ ESTRATEGIKOA: ALOKAIRU-PRESTAZIOEN ETA LAGUNTZEN SISTEMA

EJE ESTRATÉGICO 3: SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS DE ALQUILER

3.2 estrategia. Talde kalteberei arreta berezia ematea

Estrategia 3.2. Atención especial a los grupos vulnerables

3.2.2. ekintza. Gizarte-larrialdietako laguntzak (GLL)sustatzeko jarraitzea eta

Gizarte Zerbitzuekiko eta Hirugarren Sektoreko Erakundeekiko lankidetzak bultzatzea

Acción 3.2.2. Seguir fomentando las ayudas de emergencia social (LL e

impulsar la colaboración con los Servicios Sociales y las Entidades del Tercer Sector

Egungo egoera

Gizarte-larrialdietarako laguntzak (GLL) alokairu-gastuei, hipoteka-gastuei eta etxebizitzarekin lotutako beste gastu batzuei aurre egiteko prestazio ekonomikoak dira, bai eta lehen mailako premiei aurre egiteko gastuak ordaintzeko ere.

Ekintzaren deskribapena

Tolosako Udalak, Gizarte Zerbitzu eta Osasun Sailaren bitartez, laguntza horiek kudeatzen jarraituko du Eusko Jaurlaritzarekin koordinatuta, udal-laguntzen eta laguntza autonomikoen osagarritasunari erantzunez. Laguntza horien estaldura-maila eta irismena aztertuko dira.

Hirugarren Sektore Sozialeko Erakundeekiko lankidetzak bultzatuko da, bazterkeria edo mendekotasun handia duten kolektiboek arreta emateko.

Arduraduna

- Ayuntamiento

Contexto de partida

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

Descripción de la acción

El ayuntamiento de Tolosa, a través de su área de Servicios Sociales y Salud, continuará con la gestión de estas ayudas de manera coordinada con el Gobierno Vasco, atendiendo a la complementariedad de las ayudas municipales y las ayudas autonómicas. Se analizará el grado de cobertura y alcance de estas ayudas.

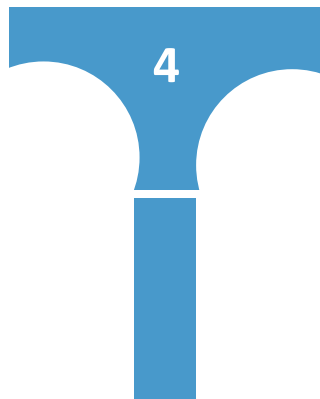
Se impulsará la colaboración con las Entidades del Tercer Sector Social para la atención a colectivos de alta exclusión o dependencia.

Responsable

- Udala

ESKUE26ec55d-cc13-4ae3-a6f7-b656321ac19e

EJE 4



GOBERNANTZA-SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN ARTEKO KOORDINAZIOA SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL



4. ARDATZ ESTRATEGIKOA: GOBERNANTZA-SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN ARTEKO KOORDINAZIOA

EJE ESTRATÉGICO 4: SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COLABORACIÓN INTERINSTITUCIONAL

4.1 estrategia. Etxebizitzari buruzko aholkularitza zerbitzu integrala

Estrategia 4.1. Servicio integral de información y asesoramiento sobre vivienda

4.1.1. ekintza. Etxebizitzaren arloko aholkularitza tekniko integrala

Acción 4.1.1. Asesoramiento técnico integral en materia de vivienda

Egungo egoera

Tolosako Udaleko etxebizitza zerbitzuak aholkularitza pertsonala eskaintzen die herritarrei hainbat kanalen bidez: aurrez aurre udaletxean bertan, telefonoz eta bide telematikoen bidez.

Zerbitzu hau etxebizitzaren inguruko gaiak argitzera eta herritarren beharrei erantzutera bideratuta dago.

Ekintzaren deskribapena

Tolosako Udalak zerbitzu horren irismena zabaltzea aurreikusten du, beste eragile batzuekin lankidetzan (Eusko Jaurlaritza, elkargo profesionalak, Hirugarren Sektoreko erakundeak, etab.), etxebizitzaren arloan laguntza tekniko integrala eskaintzeko:

- Alokairu-merkatuko bitartekaritza-programei buruzko aholkularitza.
- Alokairurako laguntzen eskaerari buruzko aholkularitza
- Birgaitzeko laguntzak eskatzeko eta izapidetzeko laguntza: laguntzak identifikatzea, inprimakiak betetzea, dokumentazioa biltzea, etab. 2.1.1. ekintzari lotutako ekintza.

Arduraduna

- Udala (Etxebizitza eta Gizarte Zerbitzuak), Eusko Jaurlaritza, Hirugarren Sektoreko Erakundeak, Elkargo Profesionalak,...)

Contexto de partida

El servicio de vivienda del Ayuntamiento de Tolosa ofrece asesoría personal a la ciudadanía a través de diferentes canales: presencial en el propio ayuntamiento, telefónico y por vías telemáticas.

Este servicio está orientado a aclarar cuestiones relativas a la vivienda y responder a las necesidades de la ciudadanía.

Descripción de la acción

El Ayuntamiento de Tolosa prevé ampliar el alcance de este servicio en colaboración con otros agentes (GV, Colegios Profesionales, entidades del Tercer Sector, etc.) con el fin de ofrecer una asistencia técnica integral en materia de vivienda:

- Asesoramiento de los programas de intermediación del mercado de alquiler.
- Asesoramiento sobre la solicitud de ayudas al alquiler
- Apoyo para la solicitud y tramitación de ayudas a la rehabilitación: identificación de ayudas, cumplimentación de formularios, recopilación de documentación, etc. Acción vinculada a la 2.1.1.

Responsable

- Ayuntamiento (Vivienda y Servicios Sociales), Gobierno Vasco, Entidades del Tercer Sector, Colegios Profesionales,...)

4. ARDATZ ESTRATEGIKOA: GOBERNANTZA-SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN ARTEKO KOORDINAZIOA

EJE ESTRATÉGICO 4: SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COLABORACIÓN INTERINSTITUCIONAL

4.1 estrategia. Etxebizitzari buruzko aholkularitza zerbitzu integrala

Estrategia 4.1. Servicio integral de información y asesoramiento sobre vivienda

4.1.2. ekintza. Sentsibilizazio, prestakuntza eta aholkularitza kanpainak egitea

Acción 4.1.2. Realización de campañas de sensibilización, formación y asesoramiento

Egungo egoera

Herritarrei laguntzeko programa ezberdinak hurbiltzeko asmoz, Tolosako Udalak 2022an hedapen-jardunaldi batzuk antolatu zituen Tolosako herritarren artean dauden laguntzak zabaltzeko.

Ekintzaren deskribapena

Udalak horrelako ekintzak egiten jarraitzea aurreikusten du, Tolosako biztanle guztiengana iristeko.

Udalak eta Eusko Jaurlaritzak dituzten laguntza, programa eta hobariei buruzko kanal anitzeko informazio-zerbitzua sortzea aurreikusten da.

Informazioa hainbat kanaletan eskainiko da, adinekoen, desgaitasun fisikoa, sensoriala edo kognitiboa duten pertsonen eta abarren irisgarritasuna bermatuz.

Arduraduna

- Udala.

Contexto de partida

Con el fin de acercar los diferentes programas de ayudas a la ciudadanía, el ayuntamiento de Tolosa organizó en 2022 unas jornadas de difusión para divulgar entre la ciudadanía de Tolosa las ayudas existentes.

Descripción de la acción

El Ayuntamiento prevé continuar realizando este tipo de acciones con el objeto de llegar a toda la población de Tolosa.

Se prevé crear un servicio de información multicanal sobre las ayudas, programas y bonificaciones que tienen tanto el Ayuntamiento como el Gobierno Vasco.

La información será ofrecida en diferentes canales garantizando la accesibilidad a las personas mayores, personas con discapacidad física, sensorial o cognitiva, etc.

Responsable

- Ayuntamiento.

4. ARDATZ ESTRATEGIKOA: GOBERNANTZA-SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN ARTEKO KOORDINAZIOA EJE ESTRATÉGICO 4: SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COLABORACIÓN INTERINSTITUCIONAL	
4.2 estrategia. Etxebizitza planaren jarraipena eta ebaluazioa	Estrategia 4.2. Seguimiento y evaluación del plan de vivienda
4.2.2. ekintza. Eusko Jaurlaritzarekin eta Alokabide eta Visesa sozietate publikoekin koordinatzea	Acción 4.2.1. Coordinación con el Gobierno Vasco y las Sociedades Públicas Alokabide y Visesa
Egungo 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 honen helburua da Tentsionatutako Etxebizitza Merkatuko Zona izendatzearen ondorioz sortu den egoerari erantzuna ematea. Erronka horri aurre egiteko, hainbat neurri sartzen dira, eta horiek gauzatzeko Tolosako Udalaren, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailaren eta Alokabide eta Visesa sozietate publikoen arteko lankidetzeta estua behar da. Planaren ezarpenaren jarraipen egokia bermatzeko, Jarraipen Batzorde espezifikoa bat sortuko da. Arduraduna ▪ Udala, Eusko Jaurlaritza Contexto de partida La ejecución del presente Plan de Vivienda requiere de la colaboración y coordinación del Ayuntamiento con el Gobierno Vasco y sus Sociedades Públicas en el ejercicio de sus competencias sobre vivienda. Descripción de la acción Este Plan Municipal de Vivienda tiene el objetivo de dar respuesta a la situación que ha derivado en la Declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado. Para afrontar este reto, se incluyen una serie de medidas, cuya ejecución exige la estrecha colaboración entre el Ayuntamiento de Tolosa, el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco y sus Sociedades Públicas Alokabide y Visesa. Con el fin de garantiza un seguimiento adecuado de la implementación del Plan se creará una Comisión de Seguimiento específica. Responsable ▪ Ayuntamiento, Gobierno Vasco	

ESKUE26ec55d-cc13-4ae3-a6f7-b666321ac19e

4. ARDATZ ESTRATEGIKOA: GOBERNANTZA-SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN ARTEKO KOORDINAZIOA

EJE ESTRATÉGICO 4: SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COLABORACIÓN INTERINSTITUCIONAL

4.2 estrategia. Etxebizitza planaren jarraipena eta ebaluazioa

Estrategia 4.2. Seguimiento y evaluación del plan de vivienda

4.2.2. ekintza. Aginte-, jarraipen- eta ebaluazio-koadroa egitea

Acción 4.2.2. Elaboración de cuadro de mando, seguimiento y evaluación

Egungo egoera

Planaren ezarpenaren jarraipen eta ebaluazio egokiak helburu eta adierazle argiak ezartzea eskatzen du.

Garrantzitsua da ekintza bakoitzaren arduradunek etengabeko jarraipen zorrotza egitea.

Ekintzaren deskribapena

Tolosako Udalak agente-taula bat egingo du, eta bertan ekintza bakoitzak adierazle bat izango du lotuta, jarraipena eta betetze-mailaren ebaluazioa egin ahal izateko.

Tolosako Udalak Etxebizitza Planaren gauzatzearen ebaluazioa egingo du urtero.

Udalak ebaluazioaren emaitzen berri ere emango du.

Arduraduna

▪ Udala

Contexto de partida

Un adecuado seguimiento y evaluación de la implementación del Plan requiere el establecimiento de objetivos e indicadores claros.

Es importante que las personas responsables de cada acción realicen un continuo y riguroso seguimiento.

Descripción de la acción

El Ayuntamiento de Tolosa elaborará un cuadro de mando en el que cada una de las acciones tendrá asociado un indicador que permita su seguimiento y la evaluación de su grado de cumplimiento.

El Ayuntamiento de Tolosa realizará una evaluación anual de la ejecución del Plan de Vivienda.

El Ayuntamiento realizará también una difusión de los resultados de la evaluación.

Responsable

▪ Ayuntamiento

ESKUE26ec55d-cc13-4ae3-a6f7-b656321ac19e

PLANAREN EGUTEGIA

4.

CALENDARIO DEL PLAN



Planaren Egutegia / *Calendario del Plan*

1 ARDATZA. PREZIOA ESKURAGARRIAN ALOKATU DAITEZKEEN ETXEBIZITZEN PARKEA HANDITZEA

EJE 1. AMPLIACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS ALQUILABLES A PRECIO ASEQUIBLE

1.1. estrategia. Babes publikoko etxebizitzaren parkea handitzea

Estrategia 1.1. Ampliación del parque de viviendas alquilables a precio asequible

EKINTZA / ACCIÓN		2025	2026	2027
1.1.1. Ekintza	Alokairuko babes publikoko etxebizitzak sustatzea			
Acción 1.1.1.	<i>Promover viviendas de protección pública en alquiler</i>			
1.1.2. Ekintza	Zuzkidura-bizitokien sustapena bultzatzea			
Acción 1.1.2.	<i>Impulsar la promoción de alojamientos dotacionales</i>			
1.1.3. Ekintza	Lurzorua erakartzea eta prestatzea, etorkizunean babes publikoko etxebizitzan eraikuntza bermatzeko; lehentasunezkoak izango dira eremu degradatuetan			
Acción 1.1.3.	<i>Captar y preparar suelo para garantizar la futura construcción de viviendas de protección pública, siendo prioritaria en zonas degradadas</i>			
1.1.4. Ekintza	Tolosan etxebizitza kooperatibak sustatzeko aukerak aztertu (San Esteban eta Alde Zaharra)			
Acción 1.1.4.	<i>Estudiar las posibilidades de promoción de cooperativas de vivienda en Tolosa (San Esteban y Casco Viejo)</i>			
1.2. estrategia Etxebizitza hutsak alokairu eskuragarrian jartzeko neurriak				
Estrategia 1.2. Medidas de puesta en alquiler asequible de viviendas vacías				
1.2.1. Ekintza	Euskal Jaurilaritzarekiko lankidetzat bultzatzea, Bizigune eta ASAP programetako etxebizitza kopurua handitzeko			
Acción 1.2.1	<i>Impulsar la colaboración con el Gobierno Vasco para incrementar el número de vivienda de los programas Bizigune y ASAP</i>			
1.2.2. Ekintza	Etxebizitza hutsen azterketan sakonetzea eta hauek merkaturatzeko neurriak. Etxebizitzak birgaitzeko dauden laguntzak zabaltzea, beti ere alokairuan jartzeko			
Acción 1.2.2.	<i>Profundizar el análisis de viviendas vacías y medidas de comercialización de las mismas. Ampliación de las ayudas a la rehabilitación de viviendas para su puesta en alquiler</i>			
1.2.3. Ekintza	Alokairua sustatzea fiskalitatearen bidez: hobariak eta OHZren errekaratuak eta jenderik gabeko etxebizitzaren kanona ezartzeko azterketa			
Acción 1.2.3.	<i>Impulsar el alquiler a través de la fiscalidad: bonificaciones y recargos del IBI, estudio para la implementación del canon de vivienda deshabitada</i>			

Planaren Egutegia / *Calendario del Plan*

2. ARDATZ. EGUNGO ETXEBIZITZA PARKEAREN BIRGAITZEA SUSTATZEA

EJE 2. PROMOVER LA REHABILITACIÓN DEL PARQUE ACTUAL DE VIVIENDAS

2.1. estrategia. Etxebizitza-parkearen bizigarritasuna, irisgarritasuna eta energia-eraginkortasuna hobetzen laguntzea

Estrategia 2.1. Contribuir a la mejora de la habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética del parque de viviendas.

EKINTZA / ACCIÓN		2025	2026	2027
2.1.1. Ekintza	Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan aritzea dauden laguntzak zabaltzeko eta birgaitzeko laguntza-eskabideak izapidetzeko			
Acción 2.1.1.	Colaborar con el Gobierno Vasco en la difusión y tramitación de las ayudas a la rehabilitación existentes			
2.1.2. Ekintza	Alokairu babestuen merkatuan etxebizitzak sartzeko udal laguntzen ordenantza bultzatzea			
Acción 2.1.2.	Impulsar la ordenanza de ayudas municipales para la incorporación de viviendas al mercado de alquiler protegido			
2.1.3. Ekintza	Birgaitzea bultzatzeko neurri fiskalak bultzatzea			
Acción 2.1.3.	Impulsar medidas fiscales para favorecer la rehabilitación			
2.2 estrategia. Egungo etxebizitzak zatitzen laguntzea eta lokalak etxebizitza bihurtzea. Etxebizitzen trukea erraztea.				
Estrategia 2.2. Favorecer la división de las viviendas existentes y convertir los locales en viviendas. Facilitar el intercambio de viviendas.				
2.2.1. Ekintza	Egungo etxebizitzak zatitzen laguntzea eta etxebizitza trukea erraztu			
Acción 2.2.1.	Apoyar la división de viviendas existentes y facilitar el intercambio de viviendas			
2.2.2. Ekintza	Udal ordenantza egitea lokalak etxebizitza bihurtzea bultzatzen jarraitzeko			
Acción 2.2.2.	Elaborar la ordenanza municipal para seguir impulsando la transformación de locales en vivienda			
2.3 estrategia. Auzoen berroneratzea bultzatzea				
Estrategia 2.3. Impulsar la regeneración de los barrios				
2.3.1. Ekintza	Auzoen hiri-berroneratzeko aukerak aztertu, arazoizko prezioak dituzten etxebizitzaren parkea handitzeko eta ingurune erakargarri bat sortzeko			
Acción 2.3.1.	Analizar las posibilidades de regeneración urbana de los barrios, ampliando el parque de viviendas con precios razonables y creando un entorno atractivo			

ESKUEZAK: 55q-cc13-4ae3-a67-b65632-1ac19e

Planaren Egutegia / *Calendario del Plan*

3. ARDATZ. ALOKAIRU-PRESTAZIOEN ETA LAGUNTZEN SISTEMA

EJE 3. SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS AL ALQUILER

3.1. estrategia. Gazteen emantzipaziorako laguntzak

Estrategia 3.1. Ayudas a la emancipación juvenil

EKINTZA / ACCIÓN		2025	2026	2027
3.1.1. ekintza Acción 3.1.1.	Eusko Jaurilaritzarekin lankidetzan aritzea emantzipaziorako laguntzak zabaltzeko <i>Colaboración con el Gobierno Vasco en la difusión de las ayudas a la emancipación</i>			
3.1.2. ekintza Acción 3.1.2.	Etxebizitzak alokatzeko laguntzei buruzko Udal Agindua bultzatzea eta zabaltzea <i>Impulsar y ampliar la Orden Municipal sobre ayudas al alquiler de viviendas</i>			
3.2. estrategia Estrategia 3.2.	Talde kalteberei arreta berezia ematea <i>Atención especial de colectivos vulnerables</i>			
3.2.1. ekintza Acción 3.2.1.	Eusko Jaurilaritzarekin lankidetzan aritzea, Eljren laguntzen jarraipena eta koordinazioa <i>Cooperar con el Gobierno Vasco, seguimiento y coordinación de las ayudas del GV</i>			
3.2.2. ekintza Acción 3.2.2.	Gizarte-larrialdietarako laguntzak (GLL) sustatzen jarraitzea eta Gizarte Zerbitzuekiko eta Hirugarren Sektoreko Erakundeekiko lankidetzatza bultzatzea <i>Seguir fomentando las ayudas de emergencia social (LL) e impulsar la colaboración con los Servicios Sociales y las Entidades del Tercer Sector</i>			

ESKUE26ec55d - cc13 - 4ae3 - a6f7 - b656321ac19e

Planaren Egutegia / *Calendario del Plan*

4. ARDATZ. GOBERNANTZA-SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN ARTEKO KOORDINAZIOA

EJE 4 SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

4.1. estrategia. Etxebizitzari buruzko aholkularitza zerbitzu integrala

Estrategia 4.1. Servicio integral de asesoramiento sobre vivienda

EKINTZA / ACCIÓN		2025	2026	2027
4.1.1. ekintza Acción 4.1.1.	Etxebizitzaren arloko aholkularitza tekniko integrala Asesoramiento técnico integral en materia de vivienda			
4.1.2. ekintza Acción 4.1.2.	Sentsibilizazio, prestakuntza eta aholkularitza kanpainak egitea Realización de campañas de sensibilización, formación y asesoramiento			
4.2. estrategia. Etxebizitza Planaren jarraipena eta ebaluazioa				
Estrategia 4.2. Seguimiento y evaluación del Plan de Vivienda				
4.2.1. ekintza Acción 4.2.1.	Eusko Jaurlaritzarekin eta Alokabide eta Visesa sozietate publikoekin koordinatzea Coordinación con el Gobierno Vasco y las Sociedades Públicas Alokabide y Visesa			
4.2.2. ekintza Acción 4.2.2.	Aginte-, jarraipen- eta ebaluazio-koadroa egitea Elaboración de cuadro de mando, seguimiento y evaluación			

ESKUE26ec55d - cc13 - 4ae3 - a6f7 - b656321ac19e

PLANAREN JARRAIPENA ETA EBALUAZIOA

5.

SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLAN



Aginte taula / Cuadro de mando

1 ARDATZA. PREZIOA ESKURAGARRIAN ALOKATU DAITEZKEEN ETXEBIZITZEN PARKEA HANDITZEA

EJE 1. AMPLIACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS ALQUILABLES A PRECIO ASEQUIBLE

1.1. estrategia. Babes publikoko etxebizitzaren parkea handitzea

Estrategia 1.1. Ampliación del parque de viviendas alquilables a precio asequible

EKINTZA / ACCIÓN		ADIERAZLEA / INDICADOR
1.1.1. Ekintza Acción 1.1.1.	Alokairuko babes publikoko etxebizitzak sustatzea <i>Promover viviendas de protección pública en alquiler</i>	Babes publikoko etxebizitzaren kopurua <i>Número de viviendas de protección pública</i>
1.1.2. Ekintza Acción 1.1.2.	Zuzkidura-bizitokien sustapena bultzatzea <i>Impulsar la promoción de alojamientos dotacionales</i>	Zuzkidura-bizitokien kopurua <i>Número de alojamientos dotacionales</i>
1.1.3. Ekintza Acción 1.1.3.	Lurzorua erakartzea eta prestatzea, etorkizunean babes publikoko etxebizitzan eraikuntza bermatzeko; lehentasunezkoak izango dira eremu degradatuetan <i>Captar y preparar suelo para garantizar la futura construcción de viviendas de protección pública, siendo prioritaria en zonas degradadas</i>	Lortutako eta prestatutako lurzoruan etorkizunera begira eraiki beharreko etxebizitzaren kopurua <i>Número de viviendas a edificar en suelo captado y preparado a futuro</i>
1.1.4. Ekintza Acción 1.1.4.	Tolosan etxebizitza kooperatibak sustatzeko aukerak aztertu (San Esteban eta Alde Zaharra) <i>Estudiar las posibilidades de promoción de cooperativas de vivienda en Tolosa (San Esteban y Casco Viejo)</i>	Azterlana egitea (Bai/Ez) <i>Estudio realizado (Sí/No)</i>
2. estrategia Etxebizitza hutsak alokairu eskuragarrian jartzeko neurriak		
Estrategia 1.2. Medidas de puesta en alquiler asequible de viviendas vacías		
1.2.1. Ekintza Acción 1.2.1.	Euskal Jaurlaritzarekiko lankidetzat bultzatzea, Bizigune eta ASAP programetako etxebizitza kopurua handitzeko <i>Impulsar la colaboración con el Gobierno Vasco para incrementar el número de vivienda de los programas Bizigune y ASAP</i>	Bizigune programan sartutako etxebizitza-kopurua <i>Número de viviendas incluidas en el programa Bizigune</i>
1.2.2. Ekintza Acción 1.2.2.	Etxebizitza hutsen azterketan sakontzea eta hauek merkaturatzeko neurriak. Etxebizitzak birgaitzeko dauden laguntzak zabaltzea, beti ere alokairuan jartzeko <i>Profundizar el análisis de viviendas vacías y medidas de comercialización de las mismas. Ampliación de las ayudas a la rehabilitación de viviendas para su puesta en alquiler</i>	Azterlana egitea (Bai/Ez) <i>Estudio realizado (Sí/No)</i>
1.2.3. Ekintza Acción 1.2.3.	Alokairua sustatzea fiskalitatearen bidez: hobariak eta OHZren errekarigutak eta jenderik gabeko etxebizitzaren kanona ezartzeko azterketa <i>Impulsar el alquiler a través de la fiscalidad: bonificaciones y recargos del IBI, estudio para la implementación del canon de vivienda deshabitada</i>	Ordenantza fiskala aldatzea (Bai/Ez) <i>Modificación de ordenanzas fiscales (Sí/No)</i>

Aginte taula / Calendario del Plan

2. ARDATZ. EGUNGO ETXEBIZITZA PARKEAREN BIRGAITZEA SUSTATZEA

EJE 2. PROMOVER LA REHABILITACIÓN DEL PARQUE ACTUAL DE VIVIENDAS

2.1. estrategia. Etxebizitza-parkearen bizigarritasuna, irisgarritasuna eta energia-eraginkortasuna hobetzen laguntzea

Estrategia 2.1. Contribuir a la mejora de la habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética del parque de viviendas.

EKINTZA / ACCIÓN		ADIERAZLEA / INDICADOR
2.1.1. Ekintza Acción 2.1.1.	Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan aritzea dauden laguntzak zabaltzeko eta birgaitzeko laguntza-eskabideak izapidetzeko <i>Colaborar con el Gobierno Vasco en la difusión y tramitación de las ayudas a la rehabilitación existentes</i>	Erantzundako kontsulten kopurua <i>Número de consultas atendidas</i>
2.1.2. Ekintza Acción 2.1.2.	Alokairu babestuen merkatuan etxebizitzak sartzeko udal laguntzen ordenantza bultzatzea <i>Impulsar la ordenanza de ayudas municipales para la incorporación de viviendas al mercado de alquiler protegido</i>	Ordenantza egitea (Bai/Es) <i>Elaboración de la ordenanza (Sí/No)</i>
2.1.3. Ekintza Acción 2.1.3.	Birgaitzea bultzatzeko neurri fiskalak bultzatzea <i>Impulsar medidas fiscales para favorecer la rehabilitación</i>	Araudiak berrikustea (Bai/Ez) <i>Revisión de la normativa (Sí/No)</i>
2.2 estrategia. Egungo etxebizitzak zatitzen laguntzea eta lokalak etxebizitza bihurtzea. Etxebizitzen trukea erraztea.		
Estrategia 2.2. Favorecer la división de las viviendas existentes y convertir los locales en viviendas. Facilitar el intercambio de viviendas.		
2.2.1. Ekintza Acción 2.2.1.	Egungo etxebizitzak zatitzen laguntzea eta etxebizitza trukea erraztu <i>Apoyar la división de viviendas existentes y facilitar el intercambio de viviendas</i>	Lortutako etxebizitza berrien kopurua <i>Número de nuevas viviendas obtenidas</i>
2.2.2. Ekintza Acción 2.2.2.	Udal ordenantza egitea lokalak etxebizitza bihurtzea bultzatzen jarraitzeko <i>Elaborar la ordenanza municipal para seguir impulsando la transformación de locales en vivienda</i>	Lortutako etxebizitza berrien kopurua <i>Número de nuevas viviendas obtenidas</i>
2.3 estrategia. Auzoen berroneratzea bultzatzea		
Estrategia 2.3. Impulsar la regeneración de los barrios		
2.3.1. Ekintza Acción 2.3.1.	Auzoen hiri-berroneratzeko aukerak aztertu, arazoizko prezioak dituzten etxebizitzen parkea handitzeko eta ingurune erakargarri bat sortzeko <i>Analizar las posibilidades de regeneración urbana de los barrios, ampliando el parque de viviendas con precios razonables y creando un entorno atractivo</i>	Azterlana egitea (Bai/Ez) <i>Estudio realizado (Sí/No)</i>

Eskututegia - cc13-4ae3-a6f7-b656321ac19e

Aginte taula / Cuadro de mando

3. ARDATZ. ALOKAIRU-PRESTAZIOEN ETA LAGUNTZEN SISTEMA

EJE 3. SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS AL ALQUILER

3.1. estrategia. Gazteen emantzipaziorako laguntzak

Estrategia 3.1. Ayudas a la emancipación juvenil

EKINTZA / ACCIÓN

ADIERAZLEA / INDICADOR

3.1.1. ekintza

Acción 3.1.1.

Eusko Jaurilaritzarekin lankidetzan aritzea emantzipaziorako laguntzak zabaltzeko
Colaboración con el Gobierno Vasco en la difusión de las ayudas a la emancipación

Egindako informazio-kanpainen kopurua
Número de campañas informativas realizadas

3.1.2. ekintza

Acción 3.1.2.

Etxebizitzak alokatzeko laguntzei buruzko Udal Ordenantza bultzatzea eta zabaltzea
Impulsar y ampliar la Ordenanza Municipal sobre ayudas al alquiler de viviendas

Udal Ordenantza egitea (Bai/Ez)
 Elaboración de la Ordenanza (Sí/No)

3.2. estrategia

Estrategia 3.2.

Talde kalteberei arreta berezia ematea
Atención especial de colectivos vulnerables

3.2.1. ekintza

Acción 3.2.1.

Eusko Jaurilaritzarekin lankidetzan aritzea, Elren laguntzen jarraipena eta koordinazioa
Cooperar con el Gobierno Vasco, seguimiento y coordinación de las ayudas del GV

Laguntza horien estalduraren azterketa
 (Egina: Bai/Ez)
Análisis de la cobertura de estas ayudas (Realizado: Sí/No)

3.2.2. ekintza

Acción 3.2.2.

Gizarte-larrialdietarako laguntzak (GLL) sustatzen jarraitzea eta Gizarte Zerbitzuekiko eta Hirugarren
 Sektoreko Erakundeekiko lankidetzat bultzatzea
Seguir fomentando las ayudas de emergencia social (AES) e impulsar la colaboración con los Servicios Sociales y las Entidades del Tercer Sector

Laguntza horien estalduraren azterketa
 (Egina: Bai/Ez)
Análisis de la cobertura de estas ayudas (Realizado: Sí/No)

ESKUE26ec55d-cc13-4ae3-a6f7-b656321ac19e

Aginte taula / Cuadro de mando

4. ARDATZ. GOBERNANTZA-SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN ARTEKO KOORDINAZIOA

EJE 4 SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

4.1. estrategia. Etxebizitzari buruzko aholkularitza zerbitzu integrala

Estrategia 4.1. Servicio integral de asesoramiento sobre vivienda

EKINTZA / ACCIÓN

ADIERAZLEA / INDICADOR

4.1.1. ekintza

Acción 4.1.1.

Etxebizitzaren arloko aholkularitza tekniko integrala
Asesoramiento técnico integral en materia de vivienda

Egindako aholkularitza-lanen kopurua
Número de asesoramientos realizados

4.1.2. ekintza

Acción 4.1.2.

Sentsibilizazio, prestakuntza eta aholkularitza kanpainak egitea
Realización de campañas de sensibilización, formación y asesoramiento

Egindako informazio-kanpainen kopurua
Campañas realizadas

4.2. estrategia. Etxebizitza Planaren jarraipena eta ebaluazioa

Estrategia 4.2. Seguimiento y evaluación del Plan de Vivienda

4.2.1. ekintza

Acción 4.2.1.

Eusko Jaurlaritzarekin eta Alokabide eta Visesa sozietate publikoekin koordinatzea
Coordinación con el Gobierno Vasco y las Sociedades Públicas Alokabide y Visesa

Planaren Jarraipen Batzordea eratzea (Bai/Ez)
Configuración de la Comisión de Seguimiento del Plan (Si/No)

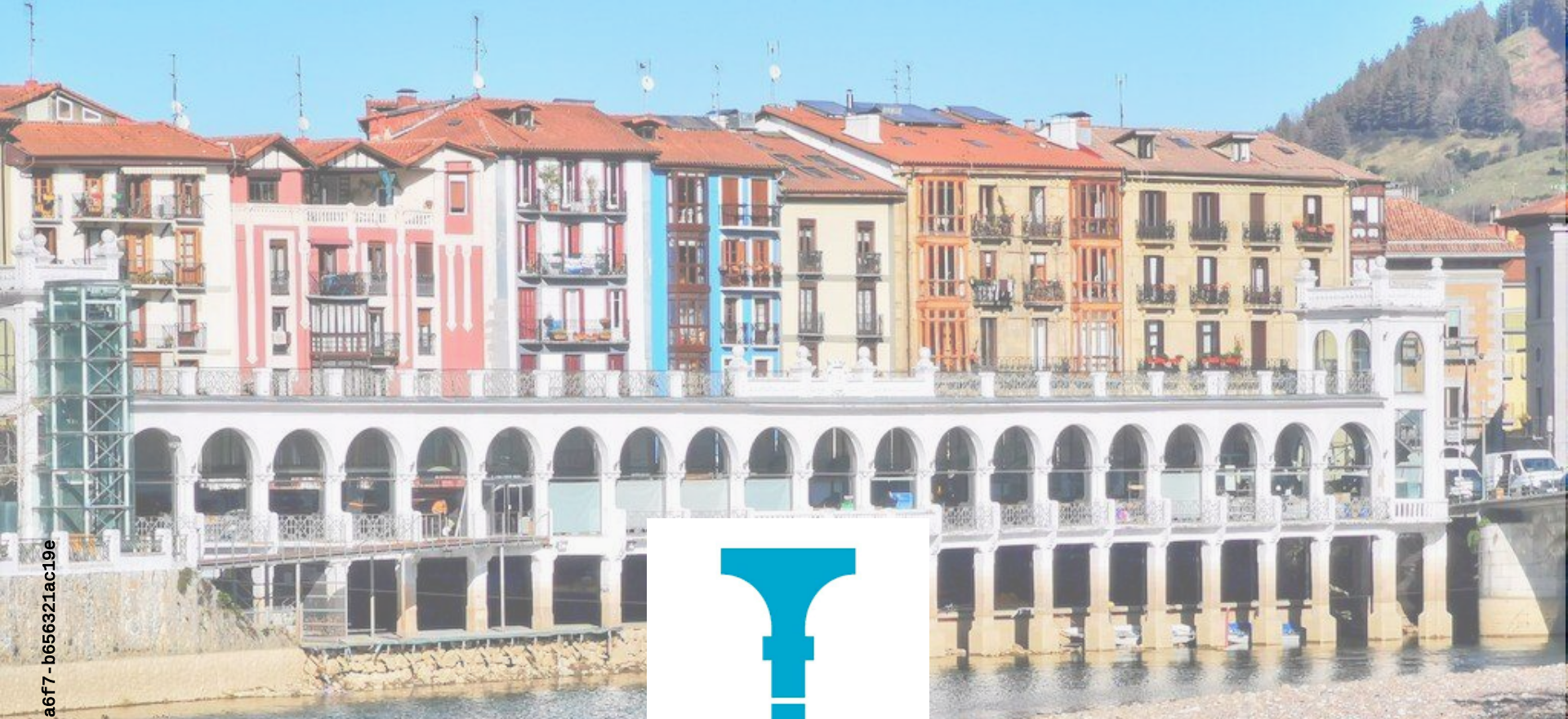
4.2.2. ekintza

Acción 4.2.2.

Aginte-, jarraipen- eta ebaluazio-koadroa egitea
Elaboración de cuadro de mando, seguimiento y evaluación

Egindako urteko ebaluazio-txostenen kopurua
Número de informes de evaluación anuales realizados

ESKUE26ec55d - cc13 - 4ae3 - a6f7 - b656321ac19e



TOLOSA BIZITEGI-MERKATU TENTSIONATUTAKO EREMU IZENDATZEKO JUSTIFIKAZIO-MEMORIA

(erref. E5707 v01)

2025ko maiatza

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA DECLARACIÓN DE TOLOSA COMO ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

(ref. E5707 v01)

Mayo 2025

0. Erreferentziako esparru juridikoa.....	3
1. Sarrera	5
2. Diagnostikoaren laburpena.....	7
3. Tensiopeko Eremuaren Izendapena ahalbidetzen duten inguruabarren betetzearen justifikazioa	12
4. Plan Berezian eta Garapen Egutegian aurreikusitako neurriak	14
5. Ondorioak	18

0. Marco jurídico de referencia	3
1. Introducción	5
2. Resumen de diagnóstico	7
3. Justificación del cumplimiento de las circunstancias que habilitan la Declaración de Zona Tensionada	12
4. Medidas propuestas en el Plan Específico y Calendario de Desarrollo	14
5. Conclusiones	18

ERREFERENTZIAKO ESPARRU JURIDIKOA

0.

MARCO JURIDICO DE REFERENCIA



ERREFERENTZIAKO ESPARRU JURIDIKOA

MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA

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

- 12/2023 Legea, maiatzaren 24koa, etxebizitzarako eskubidearen aldekoa
- 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Euskadiko Etxebizitzarena
- Euskadin etxebizitzaren arloan indarrean dauden erregelamendu-izaerako arau eta xedapen guztiak.
- Eusko Jaurlaritzak ezarritako prozedura, Etxebizitzaren Euskal Behatokia argitaratua eta Tolosako 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, lurraldearen eta itsasertzen antolamenduaren, hirigintzen eta etxebizitzaren 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, nolahi ere, Estatuko eta autonomia-erkidegoetako legedian ezarritako moduan, gai hauetako eskumenak erabiliko dituzte":
 - Hirigintzen antolamendua, kudeaketa, gauzatzea eta diziplina
 - Ondare historikoaren babesa eta kudeaketa
 - Babes publikoko etxebizitzak sustatzea eta kudeatzea, finantza-iraunkortasuneko irizpideekin
 - Eraikuntzen kontserbazioa eta birgaitzea
- Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legearen 17. artikulua honako hauek ezartzen ditu udalerrien eskumen propioetat:
 - Etxebizitzen plangintza, programazioa eta kudeaketa
 - Hirigintza-arloko antolamendua, kudeaketa, betearazpena eta diziplina

El **marco jurídico** de la presente memoria está compuesto por:

- La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda
- La Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda de Euskadi
- El conjunto de normas y disposiciones de carácter reglamentario vigentes en Euskadi en materia de vivienda
- El procedimiento establecido por el Gobierno Vasco, publicado en el Observatorio Vasco de la Vivienda y, remitido al Ayuntamiento de Tolosa: "Protocolo para dar cumplimiento en la CAV a lo previsto en el artículo 18 de la ley estatal de vivienda, que regula la declaración de zonas de mercado residencial tensionado".

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

- El artículo 10.31 de la Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre, del Estatuto de Autonomía del País Vasco establece que: "*la Comunidad Autónoma del País Vasco* tiene competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda".
- En cuanto a la *competencia municipal en materia de vivienda*:
 - el artículo 25,2 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, establece que "los municipios ejercerán en todo caso como competencias propias, en los términos de la Legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, las siguientes":
 - Planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística
 - Protección y gestión del patrimonio histórico
 - Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera
 - Conservación y rehabilitación de la edificación
- La Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su artículo 17, establece como competencias propias de los municipios:
 - La planificación, programación y gestión de viviendas
 - La ordenación, gestión, ejecución y disciplina en materia urbanística

SARRERA

1.

INTRODUCCIÓN



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 Tolosa.

- “Etxebizitza erosteko edo alokatzeko prezioak gutxienez ehuneko hiru puntu gehiagoko hazkunde metatua izatea kasuan kasuko autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren aldean, bizitegi merkatu tentsionatutako eremu deklaratu aurreko bost urteetan”. Tolosaren kasuan, informazio estatistikoa dugun azken 5 urteetan alokairuaren prezioa % 20 igo da, eta horrek esan nahi du irizpide horretarako erreferentziatzko % 19,6 (% 16,6 KPI+%3) gainditzen duela.

etxebizitzari buruz Tolosako Udalak egindako diagnostikoa, bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko baldintza betetzeko ezinbestekoa diren adierazle horietatik harago doa. Diagnostikoak udalerriko biztanleriaren bilakaera, garapen arteko eta inguruko beste udalerrri batzuekiko mugikortasuna, inguruko lokairuko eta prezioen bilakaera eta Tolosako etxebizitza-parkearen erabilgarritasunaz gain, zehazgarriak aztertzen ditu, besteak beste.

334 Era berean, azken urteotan udalerrian garatu diren etxebizitza-programak eta -
335 politikak aztertzen dira: bai Udalaren beraren programak, bai Eusko
336 Gaur-laritzak Tolosan garatutakoak.

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

El objetivo de la presente memoria justificativa tiene como objeto realizar una exposición resumida de los documentos presentados (y adjuntos a esta memoria) para la solicitud de la declaración del municipio de Tolosa como zona de mercado residencial tensionado.

El informe elaborado por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco y publicado en la web del Observatorio Vasco de la Vivienda “Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi” (abril 2025), recoge los municipios que pueden solicitar la declaración de zona de mercado residencial tensionado, entre los que se encuentra Tolosa.

En concreto, el municipio de Tolosa, en su integridad, **cumple el criterio 1** recogido en el artículo 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda:

- “El precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo”. En el caso de Tolosa el precio del alquiler en los últimos 5 años en los que se dispone de información estadística ha aumentado un 20% lo que significa que supera el 19,6% (16,6% IPC+3%) de referencia para este criterio.

El diagnóstico sobre la vivienda realizado por el Ayuntamiento de Tolosa va más allá del análisis de los indicadores mencionados expresamente en la Ley. En concreto, se aborda un análisis de la evolución de la población del municipio, su movilidad entre barrios y con otros municipios del entorno, la evolución de precios y rentas de alquiler y las características del parque de viviendas de Tolosa, entre otras cuestiones.

Asimismo, se analizan los programas y políticas de vivienda que se han estado desarrollando en el municipio en los últimos años: tanto los programas propios del Ayuntamiento como los desarrollados por el Gobierno Vasco en Tolosa.

El análisis realizado reafirma la necesidad de declarar el municipio de Tolosa como zona de mercado residencial tensionado debido al especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda a precios asequibles para la población residente en el municipio y la posible formación de nuevos hogares.

DIAGNOSTIKOAREN LABURPENA

2.

RESUMEN DEL DIAGNÓSTICO



DIAGNOSTIKOAREN LABURPENA

Tolosako Udalak udalerriko etxebizitzaren egoeraren diagnostiko zehatza egin du, Tolosa Bizitegi Merkatu Tentsionatu Eremu izendatzeko eskaerari begira. Jarraian, txosten honen alderdirik aipagarrienak aurkezten dira.

2.1 Tendencias demográficas

Tolosako biztanleria 19.929 pertsonakoa da 2023an, hau da, % 5,9ko igoera azken hamarkadan. Eremu geografikoen arabera, alde handiak daude, eta auzoek hazkunde handiak izan dituzte: Arramelek (+%20,8) eta Rondilla-Belatek (+%13,4), eta beste batzuetan, berriz, murriztu egin da erroldatutako biztanleria: Berazubik (-% 2,4) eta Laskoainek (-% 2,2).

Udalerriak ezaugarri komun bat du Euskadiko gainerako udalerrientzat: biztanleriaren zahartze handia eta horrek etxebizitzaren arloko politika publikoei dakarkien erronka, pertsonen beren etxebizitzetan bizigarritasun- eta risgarritasun-baldintza onenetan ahalik eta denbora gehien iraun dezaten.

Atzerriko nazionalitatea duen biztanleriari dagokionez, azken urteotan pixkanaka orra egin du eta udalerriko biztanleria osoaren % 10era iritsi da. Eskualde- inguruneke udalerriei dagokienez, Tolosa erdibidean dago atzerritarren indizeei dagokienez.

18 eta 34 urte bitarteko gazteak 3.654 dira, hau da, guztizkoaren % 18,3.

Tolosako migrazio-saldo orokorra 2013-2022 aldian positiboa izan da, 1.654 pertsonako irabazi garbiarekin. Kanpoko saldoak (1.187) eta barrukoak (467) saldo positiboak eman dituzte. Barneko migrazio-saldo positibo horrek erakusten du Tolosa inguruko udalerrietako biztanle-hartzailea dela, eta udalerririk horietako askok (Villabona, Ibarra, Beasain, adibidez) biztanleak galdu dituztela azken hamarkadan.

RESUMEN DEL DIAGNÓSTICO

El Ayuntamiento de Tolosa ha realizado un detallado diagnóstico de la situación de la vivienda en el municipio, orientado a la solicitud de la Declaración de Tolosa como Zona de Mercado Residencial Tensionado. A continuación, se presentan los aspectos más destacables de este informe.

2.1 Tendencias demográficas

La población de Tolosa asciende a 19.929 personas en 2023 lo que representa un incremento del 5,9% en la última década. Por ámbitos geográficos se constatan importantes diferencias, con barrios que registran importantes incrementos: Larramendi (+20,8%) y Rondilla-Belate (+13,4%) frente a otros en los que se reduce la población empadronada: Berazubi (-2,4%) o Laskoain (-2,2%).

El municipio muestra una característica común al resto de municipios de Euskadi: el elevado envejecimiento poblacional y el reto que ello implica para las políticas públicas en materia de vivienda de cara a prolongar el máximo tiempo posible la permanencia de las personas en sus viviendas en óptimas condiciones de habitabilidad y accesibilidad.

En cuanto a la población de nacionalidad extranjera, ésta ha experimentado un paulatino crecimiento en los últimos años alcanzando el 10% de la población total del municipio. Atendiendo a los municipios de su entorno comarcal se observa que Tolosa se sitúa en una posición intermedia en cuanto a los índices de población extranjera.

La población joven, de edad comprendida entre los 18 y los 34 años se cifra en 3.654 personas, lo que representa el 18,3% del total.

El saldo migratorio global de Tolosa en el periodo 2013-2022 ha sido positivo con una ganancia neta de 1.654 personas. Tanto el saldo externo (1.187) como el interno (467) han arrojado saldos positivos. Este saldo migratorio interno positivo muestra convierte a Tolosa en una localidad receptora de población de los municipios del entorno, muchos de los cuales (Villabona, Ibarra, Beasain, por ejemplo) han perdido población en la última década.

DIAGNOSTIKOAREN LABURPENA

RESUMEN DEL DIAGNÓSTICO

2.2 Analisi sozioekonomikoa

Atal honetan, batez ere familiaren batez besteko errenta erabilgarria aztertu da, tentsionatutako bizitegi-merkatuaren zona deklaratzeko kontuan hartu beharreko funtsezko adierazleetako bat baita.

Eustaten estatistikari dagokionez, Tolosako batez besteko familia-errenta erabilgarria 47.461 €-koa da, eta batez besteko hori % 23,3 hazi da azken bost urteetan. Batez besteko hori inguruko udalerriena baino handiagoa da.

2.3 Etxebizitza beharra eta eskaria

Etxebiden inskribatutako etxebizitza babestuen eskaerari erantzunez, udalerrian etxebizitza babestua eskatzeko 958 espediente zenbatu dira guztira, 697 alokairuan (% 72,8) eta 261 erosketan (% 27,2). Tolosan erroldatutako pertsonen eskaerak soilik kontuan hartuta, 604 espedientetan dago eskaria, eta horietatik % 75ek alokairu-erregimeneko etxebizitza bat eskatzen dute. Beraz, alokairuko eskaria handiagoa da udalerrian erroldatutako pertsonen artean.

Eskaeren % 20, 193 espediente, etxebizitza-premia berezia duten egoerei dagozkie, eta egoera horien barruan sartzen dira titularretako bat gutxienez honako kolektibo hauetako bat denean: adimen- eta garapen-desgaitasuna duten pertsonak eta gaixotasun mentala duten pertsonak, guraso bakarreko familiak, genero-indarkeriaren biktimak, legez dibortziatuak edo bananduak, erorita sortutako ordaintzeko ezintasunagatik ohiko etxebizitzaren jabetza ezin duten pertsonak, 70 urtetik gorakoak eta 30 urtetik beherakoak.

Gainera, 25 eskabidek Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboa aitortuta dute, eta 14 espedientek etxebizitza egokitu bat eskatzen dute.

2.2 Análisis socioeconómico

En este apartado se ha analizado principalmente la renta media familiar disponible, puesto que es uno de los indicadores fundamentales a tener en cuenta para la declaración de zona de mercado residencial tensionado.

Atendiendo a la Estadística del Eustat, la renta media familiar disponible en Tolosa asciende a 47.461 €, promedio que ha experimentado un crecimiento del 23,3% en los últimos cinco años. Este promedio es superior al de los municipios del entorno.

2.3 Necesidades y demanda de vivienda

Atendiendo a la demanda de vivienda protegida inscrita en Etxebide, se contabilizan un total de 958 expedientes de solicitud de vivienda protegida en el municipio, 697 en alquiler (72,8%) y 261 en compra (27,2%). Tomando en consideración únicamente las solicitudes de las personas empadronadas en Tolosa, la demanda se cifra en 604 expedientes de los que el 75% solicitan una vivienda en régimen de alquiler. Por lo tanto, la demanda en alquiler es superior entre las personas empadronadas en el municipio.

El 20% de las solicitudes, 193 expedientes, corresponden a situaciones con especial necesidad de vivienda que incluyen los casos en los que al menos uno de sus titulares forma parte de los siguientes colectivos: personas con discapacidad intelectual y del desarrollo y personas con enfermedad mental, familias monoparentales, víctimas de violencia de género, divorciados o separados legalmente, personas que hayan perdido la propiedad de su vivienda habitual por incapacidad de pago sobrevenida, mayores de 70 años y menores de 30 años.

Además, 25 solicitudes tienen reconocido el Derecho Subjetivo a la Vivienda y 14 expedientes demandan una vivienda adaptada.

ESKUBIDE SUBJEKTIBOAREN AITORTUTAKO 25 ESPEDIENTEEN ZERBIKOPIA

DIAGNOSTIKOAREN LABURPENA

RESUMEN DEL DIAGNÓSTICO

2.4 Etxebizitzaren parkea eta ezaugarriak

Tolosan guztira 9.614 etxebizitza daude, Etxebizitzen Udal Estatistikaren arabera. 2010etik hona izandako hazkundera % 9,2koa izan da. Konparazio batera, Tolosak beste udalerri batzuek baino eraikuntza-garapen handiagoa izan du, hala nola Beasainek (% 8,8), Irurak (% 5,9) eta Villabonak (% 5,5), baina Anoetaren atzetik dago (% 17,2).

Egoitza nagusi gisa erabilitako etxebizitzak, hau da, erroldatutako pertsonak dituztenak, 8.335 dira (% 86,7).

Udalaren etxebizitza hutsei buruzko informazioa ondasun higiezinaren gaineko zergan (OHZ) egindako errekararen arabera, 252 etxebizitza huts daude, hau da, udalerriko etxebizitza guztien % 2,6.

Parkearen ezaugarriei dagokionez, etxebizitzen laurden batek ez du igogailurik (guztizkoaren % 23,6).

Etxebizitza nagusien % 16 alokairu-erregimenean okupatuta daude.

2.5 Etxebizitzaren merkatua

2023an transakzioa egin zaien etxebizitza guztien metro koadroko prezioa 2.581 €/ m² da.

Alokairu-kontratuen batez besteko errentari dagokionez, eta Eusko Jaurlaritzaren alokairu-merkatuaren estatistika (EMAL) kontuan hartuta, bidantza duten eta 2023ko abenduaren 31n indarrean zeuden alokairu-kontratuen batez besteko errenta 652,2 eurokoa da hilean. 2023an sinatutako kontratuen arabera, batez besteko errenta 684,6 €/ hil da (+%14,8 2018. urtearekin alderatuta).

Azkenik, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Turistikoen Erregistroak alokairu turistikorako 8 etxebizitza ditu.

2.4 El parque de vivienda y sus características

En Tolosa se contabilizan un total de 9.614 viviendas, según la Estadística Municipal de Viviendas. El crecimiento experimentado desde el año 2010 ha sido del 9,2%. Comparativamente con su entorno, se constata que Tolosa ha experimentado un mayor desarrollo edificatorio que otros municipios como Beasain (8,8%), Irura (5,9%) o Villabona (5,5%), aunque se encuentra por detrás de Anoeta (17,2%).

Las viviendas utilizadas como residencia principal, esto es, aquellas en las que hay personas empadronadas, ascienden a 8.335 unidades (86,7%).

Atendiendo a la información sobre vivienda vacía del propio Ayuntamiento, elaborado con datos del recargo en el impuesto de bienes inmuebles (IBI), el número de viviendas vacías asciende a 252 unidades, lo que representa el 2,6% del total de viviendas del municipio.

En cuanto a las características del parque, cerca de una cuarta parte de las viviendas carece de ascensor (23,6% del total).

El 16% de las viviendas principales se encuentra ocupada en régimen de alquiler.

2.5 El mercado de la vivienda

El precio por metro cuadrado del total de las viviendas que han sido objeto de transacción en 2023 asciende a 2.581 €/m².

En cuanto a la renta media de los contratos de alquiler y atendiendo a la estadística del mercado de alquiler (EMAL) del Gobierno Vasco, la renta media de los contratos de alquiler con fianza depositada y en vigor a 31 de diciembre de 2023 asciende a 652,2 € mensuales. Atendiendo a los contratos firmados en 2023, la renta media asciende a 684,6 €/mes (+14,8% respecto de 2018).

Por último, el Registro de Viviendas turísticas del Gobierno Vasco contabiliza 8 viviendas destinadas al alquiler turístico.

DIAGNOSTIKOAREN LABURPENA

RESUMEN DEL DIAGNÓSTICO

2.6 Etxebizitza-Programen eta Politiken eragina

Tolosako Udalak 93 etxebizitzako udal-parkea du. Etxebizitza horietatik 67 udal-alokairuaren eskaintzari dagozkio, 6 bazterkeria-egoeretarako bizitokiak dira, 4 larrialdietarako birkokatzeak dira eta 16 beste erabilera batzuetarako erabiltzen dira.

Gainera, Gaztelagun programako 130 laguntza-espediente zenbatu dira, eta horietatik 76 oraindik ez dira amaitu.

Tolosan 61 dira Bizigune programari atxikitako etxebizitzak (55 okupatuak eta 6 onartuak). ASAP programak ez du etxebizitzarik Tolosan.

2.6 La incidencia de los programas y políticas de vivienda

El Ayuntamiento de Tolosa cuenta con un parque municipal de 93 viviendas. De estas viviendas, 67 corresponden a la oferta de alquiler municipal, 6 son alojamientos para situaciones de exclusión, 4 son realojos de emergencias y 16 se destinan a otros usos.

además, se han contabilizado 130 expedientes de ayudas del programa Gaztelagun de los cuales 76 todavía no han finalizado.

El número de viviendas acogidas al programa Bizigune en Tolosa es 61 (55 ocupadas y 6 en admisión). El programa ASAP no cuenta con ninguna vivienda en Tolosa.

ESKUE26ec55d-cc13-4ae3-a6f7-b656321ac19e

TENTSIOPEKO EREMUAREN IZENDAPENA AHALBIDETZEN DUTEN INGURUABARREN BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA

3.

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



TENTSIPEKO EREMUAREN IZENDAPENA AHALBIDETZEN DUTEN INGURUABARREN
BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA

Egindako diagnostikoan (9. kapitulua), Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitzaren Behatokiak "Euskadiko zona tentsionatuei buruzko txostenean" (2025eko apirila) egindako kalkuluak sartu dira. Txosten horretan, Tolosa da etxebizitza-merkatuaren eremu izendatzea eska dezakeen udalerrietako bat, beharrezko irizpideetako bat betetzen duelako, zehazki, alokairuaren prezioaren igoerari buruzkoa.

Izan ere, Tolosako udalerrian hileko batez besteko alokairu-errenta % 20 hazi da 2018tik 2023ra bitartean, eta gaititu egin du zona bat tentsionatu gisa mugatu ahal izateko behar den kota (% 19,6).

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

En el diagnóstico realizado (capítulo 9) se incluyen los cálculos realizados por el Observatorio de la Vivienda del Gobierno Vasco en su “Informe sobre zonas tensionadas de Euskadi”(abril 2025) en el que se señala el municipio de Tolosa como uno de los municipios que puede solicitar la declaración de zona de mercado residencial tensionado por cumplir uno de los criterios necesarios, concretamente, el relativo al incremento del precio del alquiler.

En efecto, en el municipio de Tolosa la renta de alquiler mensual media ha crecido un 20% en el periodo comprendido entre 2018 y 2023, superando la cota (19,6%) necesaria para poder delimitar una zona como tensionada.

TOLOSA Tenstiso eremua izendatzeko oinarritzko datuak/ Datos básicos para la declaración de zona tensionada	
Batez besteko alokairu-errenta / Renta alquiler media 2018	568,8 €/mes
Batez besteko Alokairu- errenta / Renta alquiler media 2023	682,4 €/mes
1. Irizpidea /alokairuaren prezioaren igoera) / Criterio 1 (incremento precio del alquiler)	+20,0%

giatzatutako egoera horrek arrisku berezia dakar Tolosan bizi diren
iztanleentzat etxebizitza eskuragarri ez hornitzeko.

Esta circunstancia acreditada supone un especial riesgo de abastecimiento
insuficiente de vivienda asequible para la población residente en Tolosa.

ESKUE26ec55d-cc13-4ae3-a6f7-b656321ac19e

PLAN BEREZIAN ETA GARAPEN EGUTEGIAN AURREIKUSITAKO NEURRIAK

4.

MEDIDAS PROPUESTAS EN EL PLAN ESPECÍFICO Y CALENDARIO DE DESARROLLO



PLAN BEREZIAN ETA GARAPEN EGUTEGIAN AURREIKUSITAKO NEURRIAK

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

Hiru urteko indarraldia izango du lurralde-eremu bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeak; horregatik, Tolosako Udalak plan bat prestatu du, datozen hiru urteetan ezarri beharrezko neurri espezifikoekin.

Plan espezifiko honen helburua alokairuko etxebizitzaren parkea arrazoizko prezioetan handitzea da, gazteek eta bizitegi-kalteberatasuna duten kolektiboen emantzipazioa errazteko, eskariari beren diru-sarreraren % 30 baino gutxiagoko finantza-ahaleginarekin erantzun ahal izateko.

Etxebizitza Planak 4 ardatz estrategiko ditu, 9 estrategia eta 20 ekintza biltzen dituztenak:

1. ardatza. Alokairu eskuragarria sustatzea
2. ardatza. Lehendik dauden eraikinen parkearen gaineko jarduketak
3. ardatza. Alokairurako prestazioen eta laguntzen sistema
4. ardatza. Gobernantza-sistemak eta koordinazio instituzionala

MEDIDAS PROPUESTAS EN EL PLAN ESPECÍFICO Y CALENDARIO DE DESARROLLO

El apartado 4 del artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda establece que la declaración de un ámbito como zona de mercado residencial tensionado "conllevará la redacción, por parte de la Administración competente, de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo".

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

El objetivo de este Plan específico es incrementar el parque de vivienda de alquiler a precios asequibles que facilite la emancipación de la población joven y de los colectivos con vulnerabilidad habitacional de modo que sea posible atender a la demanda con un esfuerzo financiero inferior al 30% de sus ingresos.

El Plan de Vivienda se estructura en 4 Ejes Estratégicos que incluyen 9 estrategias y 20 acciones:

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

PLAN BEREZIAN ETA GARAPEN EGUTEGIAN AURREIKUSITAKO NEURRIAK

MEDIDAS PROPUESTAS EN EL PLAN ESPECÍFICO Y CALENDARIO DE DESARROLLO

1. Ardatza. Alokairu eskuragarria sustatzea

Ardatz honek bi estrategia bereizi ditu (7 ekintza): lehenengoa babes publikoko etxebizitzaren parkea handitzeko da, batez ere alokairu-erregimenean; alokairuko etxebizitza publikoak sustatzeaz gain, zuzkidura-bizitokiak sustatzea, lurzorua erakartzea eta prestatzea, eta kooperatibak sustatzeko aukerak aztertzea. Bigarren estrategia hutsik dauden etxebizitzak mobilizatzen bideratuta dago, batez ere etxebizitza horiek alokairuan jartzera.

Plan espezifikoak honako helburu hau ezartzen du: datozen hiru urteetan 854/857 etxebizitza eraikitzen hastea: 275 erostetan: 175 San Esteban, 100 Olarrainen eta 579/582 alokairuan: 192 Amarotzen, 275 San Estebanen, 100 Olarrainen eta 12-15 lurreamendin.

Tolosak 61 etxebizitza ditu Eusko Jaurlaritzaren Bizigune programan. Plan espezifikoak Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan jarraitzea aurreikusten du, Biziguneko etxebizitza-parkea handitzeko. Ekintza horrekin bat etorritik, udalerriko etxebizitza hutsen ezagutza sakontzea aurreikusten da, bere garaian egindako azterlan espezifikoak eguneratuz, etxebizitza hutsen egoera zehaztu eta jakiteko eta alokairu-merkatura zenbat atera daitezkeen kalkulatu eta quantifikatzeko.

2. Ardatza. Eraikitako parkearen gaineko jarduketak

Ardatz horren esparruan, eta 3 estrategia eta 7 ekintzaren bidez, birgaitzea sustatzea aurreikusten da, lehendik dagoen parketik alokairurako etxebizitzak bideratutako jarduketaren bidez. Horien artean, aurreikusita dago etxebizitzak bereiztea, merkataritza-lokalen erabilera etxebizitzetara aldatzea bultzatzea (dagoen udal-ordenantza berrikusita) edo auzoen hiri-erregeneratzea.

Gainera, Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan jarraituko da birgaitzeko laguntzen eskakizunak izapidetzen, eta horiei buruzko aholkularitza eskainiko da; alokairu merkatuko merkatuan etxebizitza sartzeko udal-laguntzei buruzko Ordenantza bultzatuko da, eta birgaitzea bultzatzeko laguntza fiskalak sustatuko dira.

Eje 1. Fomento del alquiler asequible

Este Eje se compone de dos estrategias diferenciadas (7 acciones): la primera destinada a incrementar el parque de vivienda de protección pública, especialmente en régimen de alquiler; además de la promoción de vivienda pública en alquiler, se incluye el impulso de alojamientos dotacionales, la captación y preparación de suelo y el estudio de posibilidades para promover cooperativas. La segunda estrategia está dirigida a la movilización de vivienda vacía orientada, fundamentalmente, a su puesta en alquiler.

El Plan específico establece como objetivo iniciar la edificación de un total de 854/857 viviendas en los próximos tres años: 275 en compra: 175 en San Esteban y 100 en Olarrain y 579/582 en alquiler: 192 en Amarotz, 275 en San Esteban, 100 en Olarrain y 12-15 en lurreamendi.

Tolosa tiene 61 viviendas incorporadas al programa Bizigune del Gobierno Vasco. El plan específico prevé seguir colaborando con el Gobierno Vasco con el fin de incrementar el parque de viviendas de Bizigune. Alineada con esta acción, se prevé profundizar en el conocimiento de la vivienda vacía del municipio realizando una actualización del estudio específico realizado en su día para conocer cuál es su situación y cuantificar cuántas son susceptibles de sacarlas al mercado de alquiler.

Eje 2. Actuaciones sobre el parque de edificios residenciales

En el marco de este Eje y, a través de 3 estrategias y 7 acciones, se prevé impulsar la rehabilitación a través de realizar actuaciones dirigidas a obtener viviendas destinadas al alquiler a partir del parque ya existente. Entre ellas, está prevista la segregación de viviendas, el impulso del cambio de uso de locales comerciales a viviendas (revisando la ordenanza municipal existente) o la regeneración urbana de barrios.

Además, se continuará colaborando con el Gobierno Vasco en la tramitación de solicitudes de ayudas a la rehabilitación y se ofrecerá asesoramiento sobre ellas, se impulsará la Ordenanza de ayudas municipales para la incorporación de vivienda al mercado de alquiler protegido y se promoverán ayudas fiscales para favorecer la rehabilitación.

PLAN BEREZIAN ETA GARAPEN EGUTEGIAN AURREIKUSITAKO NEURRIAK

MEDIDAS PROPUESTAS EN EL PLAN ESPECÍFICO Y CALENDARIO DE DESARROLLO

3. Ardatza. Alokairu-Prestazioen eta laguntzen sistema

Ardatz horrek 2 estrategia eta 6 ekintza ditu, eta alokairurako prestazioen eta laguntzen sistema hobetzea du helburu. Alde batetik, gazteen emantzipaziorako laguntzak eskainiko dira, eta, bestetik, arreta talde kalteberetan jarriko da.

Jarduera zehatzak izango dira Eusko Jaurlaritzarekin elkarlanean aritzea emantzipaziorako laguntzen zabalkundean, eta harekin lankidetzan aritzea alokairurako laguntzen jarraipena eta koordinazioa zabaltzeko. Alokairurako laguntzei buruzko Udal Ordenantza ere bultzatu eta zabalduko da. Gainera, gizarte-larrialdietarako laguntzak eta hirugarren sektoreko erakundeen arteko lankidetzak sustatuko dira, bazterkeriaren eta mendekotasunaren prebentzioan..

4. Ardatza. Gobernantza

Ardatzak bi estrategia ditu. Lehenengoaren ardatza etxebizitzari buruzko aholkularitza-zerbitzu integral bat sortzea da, birgaitzearen arloan laguntza teknikoa ematea, inplikaturako eragileekin lankidetzan arituz, eta alokairuaren merkatuko bitartekaritza-programetan aholkatzea. Bigarren strategiaren helburua Tolosako Etxebizitza Planean jasotako neurrien kudeaketa eraginkorra bermatzea da. Horretarako, beharrezkoa da Eusko Jaurlaritzarekin, Alokabidearekin eta Visarekin koordinatzea, adierazleen agente-taula bat ezarri eta planaren egikaritze-mailaren ebaluazioa eta jarraipena egiteaz gain.

Eje 3. Sistema de prestaciones y ayudas al alquiler

Este Eje, que se concreta en 2 estrategias y 6 acciones, busca mejorar el sistema de prestaciones y ayudas al alquiler. Por un lado, se ofrecerán ayudas a la emancipación juvenil y, por otro, se focalizará la atención en los grupos vulnerables.

Las actuaciones concretas consistirán en colaborar con el Gobierno Vasco en la divulgación de las ayudas a la emancipación y cooperar con él en la difusión seguimiento y coordinación de las ayudas al alquiler. También, se impulsará y difundirá la Ordenanza municipal de ayudas al alquiler. Además, se fomentarán las ayudas de emergencia social y la colaboración en entidades del Tercer Sector en la prevención de la exclusión y dependencia.

Eje 4. Gobernanza

El Eje 4 consta de dos estrategias. La primera centra la atención en generar un servicio integral de asesoramiento sobre vivienda que implica prestar asistencia técnica en materia de rehabilitación, colaborando con los agentes implicados, y asesorar en los programas de intermediación del mercado del alquiler. La segunda estrategia busca garantizar una gestión eficiente de las medidas contempladas en el Plan de Vivienda de Tolosa. Para ello se incluye la necesaria coordinación con el Gobierno Vasco, Alokabide y Visesa, además de la definición de un cuadro de mando de indicadores y la evaluación y seguimiento del grado de ejecución del Plan.

ESKUE26ec550-c013-4ae3-ae37-b6663214ac19e

ONDORIOAK

5.

CONCLUSIONES



ONDORIOAK

Etxebizitzarako eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Estatuko Legeak honako hau aitortzen du: "Etxebizitzaren arloan eskumena duten administrazioek, beren araudi erregulatzaileen ezarritako irizpide eta prozeduren arabera eta bakoitzak bere eskumenen esparruan, bizitegi-merkatuko zonak deklaratu 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:

- Etxebizitzaren diagnostikoa Tolosan, bizitegi-merkatu tentsionatuko zona izendatzeko
- Tolosako ekintzen plan espezifikoak

Agiri horiek justifikatzen dute Tolosa udalerria Etxebizitza Merkatu Tentsionatuko Zona izendatu beharra ", 1. irizpidearen egiaztapena kontuan hartuta, azken 5 urteetan alokairuaren prezioa igotzeari buruzkoa.

Egoera horrek zailtasun handiak dakartza udalerrian etxebizitza arrazoizko prezioetan eskuratzeko, bereziki kolektibo ahulentzat.

Horregatik guztiagatik, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak egindako prozeduran oinarrituta, Tolosako udalerria bizitegi-merkatu tentsionatu gisa deklaratzeko Agindua emateko eskatzen da, gutxienez honako erabaki hauek biltzen dituen:

1. Tolosa, bere osotasunean, bizitegi-merkatuko eremu tentsionatu izendatzea.
2. Etxebizitzarako eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak ezarritako neurri eta ahalmen administratiboak Tolosarako esleitzea bizitegi-merkatu tentsionatu gisa deklaratutako eremuetan.
3. Erreferentzia-prezioen indizeen sistemaren arabera prezioen mugak aplikatzea, bost urteetan alokairu-kontraturik indarrean izan ez duten higieizinei ere.
4. Edukitzaile handitzat hartzea, maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 3.k) artikuluan xedatutakoaren arabera, bizitegi-erabilerako bost hiri-higieizinen edo gehiagoren edo 1.500 m²-tik gorako bizitegi-erabilerako azalera eraikiaren titularra den pertsona fisikoa edo juridikoa (betiere trastelekuak eta garajeak alde batera utzita).
5. Adierazpenean nabarmendutako desorekak zuzentzeko proposatutako neurri zehatzen plana onartzea, garapen-egutegiarekin batera eta administrazio eskudunek hartutako konpromisoak zehaztea, hasierako 3 urteko epean behar bezala gauzatzeko.

CONCLUSIONES

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

La presente memoria, se acompaña de los siguientes documentos:

- Diagnóstico de la Vivienda en Tolosa para la declaración de zona de mercado residencial tensionado
- Plan específico de acciones de Tolosa

Estos documentos justifican la necesidad de declarar el municipio de Tolosa como Zona de Mercado Residencial Tensionado", atendiendo a la acreditación del criterio 1 que hace referencia al incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años.

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

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

1. La declaración de Tolosa, en su totalidad, como zona de mercado residencial tensionado.
2. La asignación para Tolosa del conjunto de medidas y facultades administrativas que la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, prevé aplicables en las zonas declaradas como de mercado residencial tensionado.
3. La aplicación de las limitaciones de precios conforme al sistema de índices de precios de referencia también a los inmuebles en los que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento en los últimos cinco años.
4. La consideración de gran tenedor, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, a la persona física o jurídica que sea titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso trasteros y garajes.
5. La aprobación del Plan específico de medidas propuesto para la corrección de los desequilibrios evidenciados en la declaración y su calendario de desarrollo, con la determinación de sus compromisos asumidos por las administraciones competentes para su correcta ejecución en un período inicial de 3 años.

