



MEMORIA JUSTIFICATIVA DEFINITIVA DE LA DECLARACIÓN DEL MUNICIPIO EL MUNICIPIO DE VITORIA-GASTEIZ, EXCEPTO LA ZONA RURAL CONSTITUIDA POR ENTIDADES LOCALES MENORES NO INCLUIDA EN LA TRAMA URBANA, COMO ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

Donostia - San Sebastian, 1 – 01010 VITORIA-GASTEIZ

LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T7B39-H0XS

EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea> / <https://euskadi.eus/localizador>

SINATZAILE / FIRMANTE: MARIO JOSE YOLDI DOMINGUEZ | 2025/09/29 14:26:28



**INDICE****I.- INTRODUCCIÓN****II.- MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA****III.- RESUMEN DEL DIAGNOSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MERCADO RESIDENCIAL EN VITORIA-GASTEIZ**

- a. Dinámicas demográficas
- b. El parque de vivienda y las dinámicas en el mercado de la vivienda
- c. Indicadores socioeconómicos
- d. Necesidades y demanda de vivienda
- e. La respuesta desde la política de vivienda

IV.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES PARA LA DECLARACIÓN DE ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO**V.- PLAN ESPECÍFICO Y CALENDARIO DE DESARROLLO.****VI.- RESOLUCIÓN ALEGACIONES PRESENTADAS EN EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA****VII.- DEFINICIÓN DE GRAN TENEDOR EN EL ÁMBITO DECLARADO****VIII.- APLICACIÓN DE INDICES DE REFERENCIA****IX.- CONCLUSIONES**



I.- INTRODUCCIÓN

La presente memoria tiene como objeto la justificación de la declaración del municipio de Vitoria-Gasteiz como zona de mercado residencial tensionado, a los efectos de la aplicación de las medidas específicas contempladas en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y de conformidad con las reglas previstas en el artículo 18.2 de la citada Ley.

La memoria se elabora partiendo del análisis de datos objetivos y se fundamenta en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible por producirse una de las siguientes circunstancias previstas en el artículo 18.3 de la Ley por el derecho a la vivienda:

a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

En el caso del municipio de Vitoria-Gasteiz, el análisis de la situación parte del diagnóstico elaborado por el Observatorio Vasco de la Vivienda, dependiente del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, en informe sobre zonas tensionadas en Euskadi, emitido en abril de 2025. El informe desarrolla la información de los indicadores que justifican la declaración de las zonas tensionadas en Euskadi, que conllevará la obligación por la Administración competente de la redacción de un plan específico de medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en la declaración, incorporando el correspondiente calendario para su implementación.

II.- MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA Y ÁMBITO COMPETENCIAL

El marco jurídico en el que se ampara la presente Memoria está constituido por las prescripciones contenidas en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda; así como en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda del País Vasco y resto de normas y disposiciones de carácter reglamentario vigentes en Euskadi en materia de vivienda.

En cuanto al marco competencial, se deben tener en cuenta las competencias concurrentes que en materia de vivienda ostentan la Administración autonómica y los municipios. Así, el artículo 10.31 de la Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre, de Estatuto de Autonomía para el País Vasco establece que la Comunidad Autónoma del País Vasco tiene competencia exclusiva en materia de vivienda, ordenación del territorio y del litoral y urbanismo.

Por otra parte, en relación a la competencia de los municipios en materia de vivienda, el artículo 25.2 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, establece que los



municipios ejercerán en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en materia de urbanismo:

- 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.

Se configura en el ámbito del País Vasco un marco de corresponsabilidad institucional del Gobierno Vasco y de los ayuntamientos en materia de vivienda protegida, en virtud del cual las administraciones locales asumen las siguientes competencias en materia de vivienda:

- Planificar, promover, gestionar, adjudicar y controlar los alojamientos dotacionales de su titularidad y las viviendas, locales y anejos de régimen tasado municipal.
- Inspeccionar e intervenir en el uso de las edificaciones en relación a los deberes de conservación, mejora de la rehabilitación o regeneración prevista del patrimonio edificado (añadido: ejecución subsidiaria de las obras, régimen de venta, sustitución forzosa o expropiación por incumplimiento de su función social)
- Colaborar con el Gobierno Vasco en la satisfacción del derecho subjetivo a la vivienda de las personas empadronadas en su municipio poniendo a disposición del mismo, viviendas, alojamientos dotacionales, suelo residencial o equipamiento dotacional calificado para construir alojamientos dotacionales.
- Ejercicio de la potestad sancionadora en materia de vivienda de los alojamientos dotacionales de su propiedad, de las viviendas tasadas municipales y de las viviendas libres ubicadas en su municipio.

En este marco normativo y con respeto al ámbito competencial indicado, la aprobación del plan específico de medidas para revertir la situación de riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente del municipio de Vitoria-Gasteiz, exige la asunción de compromisos de manera coordinada y colaborativa por ambas administraciones competentes, que permita la implementación de las medidas necesarias para corregir los desequilibrios evidenciados en la declaración y su calendario de desarrollo.

III.- RESUMEN DEL DIAGNOSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MERCADO RESIDENCIAL EN VITORIA-GASTEIZ

La situación del mercado residencial en el municipio de Vitoria-Gasteiz se analiza en el informe de abril de 2025 del Observatorio Vasco de la Vivienda, en el que se justifica inicialmente la concurrencia de los dos supuestos legales previstos en el artículo 18.3 apartados a) y b) de la ley 12/2023 por el derecho a la vivienda, consistentes en: que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares; y que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la Comunidad Autónoma.

En este sentido, en el caso del municipio de Vitoria-Gasteiz:



1. La renta de alquiler en el periodo de 2018 a 2023 se incrementó un 21,20%, lo que supone un incremento superior al 3% del incremento medio en Euskadi que se fija según datos del Eustat en ese periodo en un 16,6%, lo que justifica el cumplimiento del requisito para declarar zona tensionada al municipio.
2. El precio de compra en el periodo de 2018 a 2023 se incrementó un 27,5% lo que supone un incremento superior al 3% del incremento medio en Euskadi que se fija según datos del Eustat en ese periodo en un 19,4%, lo que justifica el cumplimiento del requisito para declarar zona tensionada al municipio.
3. La carga media del coste de alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, se sitúa en el 30,6%, lo que supera el 30% de los ingresos medios o de la renta media de los hogares, según datos del Eustat de 2022 (ya que la estadística de Eustat sobre la Renta personal y familiar publicada a fecha del informe de abril de 2025 no ofrece información posterior, seleccionando el dato de Renta Disponible promedio de cada municipio) y el dato de la renta de alquiler de la EMAL de 2022.

Los datos recopilados en el diagnóstico no se limitan a certificar el cumplimiento de estos criterios, sino que también permiten analizar las dinámicas demográficas y de movilidad de la población de Vitoria-Gasteiz, las características socioeconómicas de las familias y la configuración y dimensionamiento de los colectivos con necesidad de vivienda asequible. Asimismo, se analiza la incidencia de programas y políticas de vivienda en el municipio, con especial detalle respecto a las iniciativas municipales para incrementar la oferta de vivienda asequible y facilitar el acceso a vivienda para personas con especial necesidad de vivienda.

La relación detallada de los indicadores, informaciones y demás elementos recabados en la fase preparatoria se incluyen en el documento de diagnóstico y en la memoria justificativa adjuntados a la solicitud de declaración de zona residencia tensionada, destacándose en la presente memoria, los indicadores que se deben justificar para la declaración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.2.b) la ley 12/2023 de vivienda.

En la elaboración del documento de diagnóstico, se parte de información e indicadores provenientes de estadísticas oficiales y que disponen de un nivel de representatividad suficiente para poder ofrecer datos detallados a nivel del municipio de Vitoria-Gasteiz.

En base a todo ello, y tal y como se evidencia con el amplio abanico de datos sistematizados, se constata que existe en Vitoria-Gasteiz un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo la conformación de nuevos hogares, en condiciones adecuadas de asequibilidad. La situación de tensionamiento del mercado de la vivienda en Vitoria-Gasteiz se asocia, en gran medida, al mercado de alquiler.

De esta manera, y con el fin de corregir esta situación de falta de oferta suficiente de vivienda asequible, en todas sus modalidades, se considera justificada la aplicación de los efectos previstos en la ley 12/2023, de 25 de mayo, por el derecho a la vivienda, para las zonas de mercado residencial tensionado, desde una doble perspectiva:

- La aplicación de las modificaciones realizadas por la ley 12/2023 en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con el objetivo de moderar el crecimiento de los precios de alquiler en el parque de vivienda libre, y contribuir así a mejorar la seguridad jurídica y la estabilidad en la tenencia de los hogares más vulnerables.



- La aprobación del plan de acción propuesto a desarrollar en un periodo de 3 años, en estrecha colaboración y coordinación competencial entre el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y el Gobierno Vasco, con el fin de incrementar de manera decidida la oferta disponible de vivienda asequible en Vitoria-Gasteiz.

La procedencia de la declaración del municipio de Vitoria-Gasteiz como zona de mercado residencial tensionado se justifica en el estudio del mercado de vivienda residencial del municipio, partiendo del análisis de los siguientes extremos que serán objeto de desarrollo a continuación:

- a. Dinámicas demográficas.
- b. El parque de vivienda y las dinámicas en el mercado de la vivienda.
- c. Indicadores socioeconómicos.
- d. Necesidades y demanda de vivienda.
- e. La respuesta desde la política de vivienda.

III.a.- Dinámicas demográficas

Desde el año 2001, la población de Vitoria-Gasteiz ha registrado un aumento de población de 17,4 %, tres veces más que el observado en Euskadi en ese mismo período (+6,2%). Este incremento resulta más intenso entre las mujeres, cuya población ha crecido un 19,1% en estos 23 años, respecto a los hombres (+15,6%).

Sin embargo, el proceso de envejecimiento en Vitoria- Gasteiz se asemeja al que se produce en el conjunto de Euskadi. La población menor de 20 años ha crecido en 8.205 personas desde comienzos de siglo, mientras que la población mayor de 64 años lo ha hecho en un 79,9%, con un total de 25.673 personas mayores más en la ciudad respecto a 2001. En 2023 el saldo vegetativo resulta negativo en 384 personas, cuando hace 22 años era positivo en 2.824 personas.

De este modo, la población de Vitoria-Gasteiz ha crecido gracias a la notable aportación de las corrientes migratorias. Esta aportación positiva para el rejuvenecimiento demográfico de Vitoria-Gasteiz supone también un reto para las políticas de vivienda, especialmente para muchas de estas personas y familias que tiene que optar por tratar de acceder al mercado de alquiler a un precio asequible. Estas corrientes migratorias han resultado especialmente intensas desde 2016 generando un crecimiento sostenido de la demanda de alquiler.

En concreto, según la información que proporciona Eustat, la población menor de 36 años de otros municipios que se ha empadronado en Vitoria-Gasteiz en los últimos años proviene, en gran medida, de municipios de fuera de Euskadi, aunque Eustat no diferencia el dato según el origen.

En este mismo orden de cosas, la población joven de Vitoria-Gasteiz que ha emigrado ha resultado considerablemente inferior en términos absolutos a la población que ha venido a residir a Vitoria-Gasteiz en los últimos años, especialmente desde 2015.

El resultado del saldo migratorio desde 2012, en el caso de estas personas menores de 36 años, resulta claramente positivo en todo el período 2012-2021, salvo 2012 y 2020, año de la pandemia. Por tanto, Vitoria-Gasteiz ha traído población joven que ha pasado a estar empadronada en el parque de viviendas de la ciudad.

Analizando la estructura de la población según el lugar de nacimiento, se aprecia el gran aumento de la población nacida en el extranjero que supone el 17,1% de la población de Vitoria-Gasteiz en la actualidad, cinco veces más que en 2001, que representa en 2024 un total de 3,6 puntos porcentuales por encima del conjunto de la CAPV.

De forma complementaria al análisis de las fuentes estadísticas de Eustat, se ha realizado un análisis detallado del Padrón mediante su explotación anonimizada con datos de 2023. A partir de este trabajo se constata que un total de 253.579 personas aparecen como empadronadas en Vitoria-Gasteiz.

La población de 18 a 34 años asciende a 41.853 personas y supone el 16,6% del total de la población empadronada en Vitoria-Gasteiz. La población de más de 35 años asciende a 173.160 personas.

En cuanto a emancipación de la población joven por barrios, Zabalgana y Salburua aparecen a la cola en la presencia relativa de población joven de 18 a 34 años con porcentajes situados en torno al 12% de la población del barrio, lejos del 21% del Casco Viejo o de otros barrios que se sitúan en esta cota superior al 20% como Ariznabarra o Sansomendi.

En cambio, Zabalgana y Salburua aparecen a la cabeza de la presencia relativa de población menor de 18 años, de forma que 1 de cada 4 personas empadronadas en estos barrios es menor de edad, muy por encima del 15% de media de Vitoria-Gasteiz.

III.b.- El parque de vivienda y las dinámicas en el mercado de la vivienda.

Según datos de Eustat, el parque de viviendas en Vitoria-Gasteiz se contabiliza a fecha 1 de enero de 2023 en 120.295 viviendas familiares.

La distribución de las viviendas por barrios resulta desigual. De este modo, los barrios de Zabalgana (9,9%), Arriaga-Lakua (9,6%), Salburua (7%) y Sansomendi (6,9%) agrupan de forma conjunta 40.000 viviendas familiares.

Los datos del Padrón sobre las viviendas familiares presentan inicialmente un volumen de 107.855 viviendas donde aparecen empadronadas 256.957 personas. En un primer análisis se observa que hay 97 viviendas con más de 10 personas empadronadas que sugiere la idea de viviendas colectivas (residencias...).

Al no poder discriminar de forma estricta a este tipo de viviendas, esta memoria se centra en el colectivo de viviendas con 10 o menos personas residentes (viviendas familiares). Son, por lo tanto, 107.758 viviendas y 253.579 personas en ellas empadronadas.

Para determinar el stock de viviendas en las que no hay ninguna persona empadronada residiendo en ellas, se comparan los datos de Eustat con los obtenidos del padrón. Esta comparación plantea un inconveniente habida cuenta que entre los datos del Eustat aparece el barrio *Aretxabaleta-Gardalegi* con 1.245 viviendas que no está entre los datos del padrón; y sin embargo, en los datos del padrón se recoge el barrio *Goikolarra* con 1.138 viviendas y no aparece en los datos Eustat. Consultas posteriores indican que ambos son el mismo barrio que ahora se llama *Goikolarra*. El problema estriba en que según estos datos hay más viviendas con personas empadronadas que viviendas censadas.

Sin considerar la anterior circunstancia, el volumen de viviendas que no tienen ninguna persona empadronada en Vitoria-Gasteiz se estima en torno a las 12.100 viviendas, suponen una de cada diez viviendas sin ninguna persona empadronada.



Esta situación, no implica necesariamente que se encuentre deshabitada, pero supone una primera aproximación a este fenómeno que será profundizada cuando el Ayuntamiento disponga del censo de viviendas deshabitadas.

Dejando al margen los barrios de las zonas rurales, destacan los barrios del Casco Viejo y el Ensanche donde algo más de 1 de cada 5 viviendas no dispone de ninguna persona empadronada.

En cambio, Salburua y Zabalgana presentan los menores niveles de porcentaje de viviendas sin personas empadronadas. Esta situación viene a constatar un elevado nivel de uso de la vivienda en estos barrios, a diferencia de otros barrios como el del Casco Viejo o el Ensanche.

El tamaño medio de los hogares se sitúa en 2,4 personas. Resulta muy relevante el peso relativo de los hogares con una sola persona empadronada que suponen 1 de cada 3 hogares de Vitoria Gasteiz (32%). En cambio, solamente el 20,1% de los hogares dispone de 4 o más miembros.

Según datos de Eustat, desde 2001 la vivienda no principal ha crecido en mayor medida (+47,3%) que el parque de viviendas de la ciudad (+38,8%). De este modo, el número de viviendas en lo que va de siglo XXI ha crecido en 33.626 unidades, de las cuales 29.620 son viviendas principales y 4.127 no principales. Hay que subrayar que Eustat para considerar una vivienda como principal tiene en cuenta que haya al menos una persona empadronada en la vivienda, y considera como resto (viviendas no principales) aquellas en las que no hay ninguna persona empadronada. Según este criterio:

- Los alquileres temporales no se considerarían como viviendas principales (como pisos de estudiantes), aunque están ocupados más de 6 meses al año (criterio que se considera en EUV).
- y tampoco se incluyen los alquileres habituales si no se empadrona nadie en dicha vivienda (pisos compartidos o alquileres de parejas jóvenes que siguen empadronadas en la vivienda familiar), además de casos de cesiones de vivienda.

De este modo, para precisar el peso efectivo de la vivienda deshabitada, resulta de mayor interés la encuesta sobre el uso de la vivienda del Gobierno Vasco que ofrece datos correspondientes al año 2023. Esta encuesta permite ofrecer una aproximación estadística que analiza el uso del parque de viviendas tanto a nivel de Euskadi como de los territorios históricos y también ofrece información de las capitales vascas. Así, Las viviendas familiares se clasifican en:

1. Principales (ocupadas): cuando se utilizan toda o la mayor parte del año (más de 6 meses al año) como residencia habitual de una o más personas (con independencia de que estén o no empadronadas).
2. No principales: todas aquellas viviendas que no se consideran vivienda principal. Se subdividen en:
 - 2.1. De temporada o secundarias: cuando se utilizan solamente parte del año, de forma periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o varias personas. Puede ser, por tanto, una casa de campo, playa o ciudad que se emplee en vacaciones, verano, fines de semana, trabajos temporales o en otras ocasiones.
 - 2.2. Deshabitadas o desocupadas: cuando, sin encontrarse en estado ruinoso, ni en ninguna de las situaciones anteriormente consideradas, habitualmente se encuentran deshabitadas (no habitadas por personas).

2.3. Vivienda gestionable: dentro de grupo de las viviendas deshabitadas, se denomina viviendas gestionables a aquellas viviendas que, no estando destinadas a segunda residencia, tampoco aparecen en el mercado en situación de oferta (ni de venta ni de alquiler).

De este modo, el 96,9% del parque de viviendas de Vitoria está compuesto por viviendas principales que son aquellas ocupadas de forma habitual por una unidad de convivencia a lo largo de un año. Desde otra perspectiva, la tasa de incidencia de la vivienda no principal se sitúa en el 3,1% (3.678 viviendas) del conjunto del parque de vivienda y la tasa de vivienda deshabitada del 1,9% (2.262 viviendas).

Entre las 2.262 viviendas deshabitadas, el 54,8% serían gestionables para los programas de movilización de vivienda deshabitada, dado que no se encuentran en oferta en el mercado de alquiler o de compra.

Por tanto, el margen potencial de actuación futura de programas como Bizigune y ASAP se circunscribiría a una bolsa de viviendas potencialmente movilizables de en torno a las 1.000 - 1.200 viviendas. De hecho, la incidencia de la vivienda deshabitada es menor en las tres capitales vascas que en la media de Euskadi y de cada Territorio Histórico. Vitoria Gasteiz presenta la menor tasa de incidencia de las tres capitales vascas.

Asimismo, en términos evolutivos, ha disminuido ligeramente (en 0,3 puntos porcentuales sobre el parque) la incidencia de la vivienda deshabitada en Vitoria entre 2021 y 2023, lo que supone 425 viviendas menos.

Por otro lado, como arroja la encuesta del uso de la vivienda del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, relativa a demanda y necesidades de vivienda (datos correspondientes al 2023), el 7% (7.493) de los hogares de Vitoria Gasteiz manifiesta la necesidad de rehabilitar sus viviendas en los próximos cuatro años.

Al analizar las características de las viviendas para las que se plantea la necesidad de rehabilitación se constata su mayor antigüedad (55 años) respecto a la edad media del parque de viviendas de Vitoria Gasteiz (38 años).

Del mismo modo, resulta significativo constatar que la necesidad de rehabilitación se asocia también al parque de viviendas protegido, de menor antigüedad media que el conjunto del parque de Vitoria Gasteiz. De este modo el 27% de los hogares que plantean la necesidad de rehabilitar las viviendas reside en una vivienda protegida.

A la hora de identificar el tipo de rehabilitación requerida se constata la mayor relevancia de la necesidad de rehabilitación asociada a elementos privativos que se asocia a casi 8 de cada 10 viviendas con necesidad de rehabilitación.

Se ha producido un avance significativo en la actividad de rehabilitación desde 2017 al haberse realizado más de 1.400 obras de rehabilitación de obra mayor. Estas obras de rehabilitación han tenido también un alcance considerable en términos del presupuesto económico movilizado desde 2017, superando los 130 millones de avance significativo en la actividad de rehabilitación desde 2017.

Por último, el grado de avance de las ITEs en Vitoria-Gasteiz resulta notablemente elevado. De este modo, 8 de cada 10 edificios obligados a realizar las ITEs por presentar una antigüedad mayor de 50 años ya ha realizado estas inspecciones y las ha registrado hasta diciembre de 2024. En total, se han publicado 3.609 ITEs en edificios de más de 50 años, lo que supone un grado de cumplimiento de la obligación en el caso de los edificios de esta antigüedad del 80%, muy por encima de la media de Euskadi que se sitúa en el 55%.

En relación al mercado de vivienda en régimen de compra, la actividad del mercado inmobiliaria el Vitoria-Gasteiz ha crecido de forma considerable en los últimos años. Tras haber alcanzado en 2022 el mayor número de compraventas de viviendas libres y protegidas desde el comienzo de la recesión de 2008 (2.903), en 2023 se registraron un total de 2.395.

En los últimos años, esta actividad inmobiliaria se concentra en las compraventas de viviendas usadas que suponen 8 de cada 10 compraventas, mientras que las compraventas de vivienda nueva continúan en niveles reducidos si lo comparamos con la década pasada e incluso los primeros años de la gran recesión de 2008.

En 2012, 6 de cada 10 compraventas se correspondían con compraventas de vivienda nueva libre mientras que apenas cuatro de cada 10 con viviendas usadas. Esta constatación pone de relevancia que la actividad edificación de vivienda nueva todavía se encuentra en 2023 en niveles alejados de lo observado a comienzos de la década pasada.

Así, la oferta de vivienda se viene reduciendo considerablemente en los últimos años. A la luz de los datos más recientes publicados por el Observatorio de la Vivienda de Ensanche 21-Zabalgunea, se observa que el número de viviendas usadas en oferta pasó de 1.165 en el cuarto trimestre de 2022 a 681 viviendas en el tercer trimestre de 2024. Paralelamente, las compraventas de vivienda usada han oscilado entre 519 y 609 operaciones en este período, para cerrar en 498 en el segundo trimestre de 2024.

Por su parte, la oferta de vivienda en alquiler se mantiene en niveles muy reducidos, con apenas 75 viviendas a finales de 2024 que se ofrecen en el mercado de alquiler de Vitoria-Gasteiz. Se constata una problemática muy relevante asociada a la escasez de vivienda en oferta que dificulta el acceso a la vivienda a las personas y colectivos con menores ingresos. Finalmente, si recurrimos a fuentes no oficiales como Idealista en fechas más recientes (febrero 2025), se constata que apenas existen 60 anuncios de viviendas en alquiler en el conjunto de Vitoria-Gasteiz, todas ellas por encima de los 800 euros de renta solicitada y la mayoría superan los 900 euros.

En cuanto a los precios, el precio medio de la vivienda en Vitoria-Gasteiz ha experimentado un notable incremento en los últimos años.

Los precios de compraventa actuales, por metro cuadrado, se encuentran en torno a 2.450 euros, no presentando apenas diferencias el precio medio por metro cuadrado entre vivienda usada y libre.

Según los informes del Observatorio de la Vivienda de Vitoria, el precio medio alcanza 3.250 euros en el Ensanche y supera la cota de 3.000 euros en Mendizorrotza y San Martín. En cambio, en 7 barrios el precio medio se sitúa por debajo de los 2.100 euros metro cuadrado, incluyéndose entre los mismos el barrio de Zaramaga.

La diferencia en el precio de la vivienda por barrios, así como la propia realidad específica de las personas y familias endeudadas en los diversos barrios supondría una diversa carga hipotecaria y, por tanto, esfuerzo para el pago de la vivienda, tal y como lo acreditan los informes del Observatorio de la Vivienda de Vitoria.

Las viviendas usadas constituyen el objeto de 8 de cada 10 compraventas, y su precio se ha incrementado notablemente en vista de los datos registrados por la Estadística de Compraventa de Inmuebles (2012-precio de venta promedio en torno a 180.000 euros; 2024-precio de venta promedio que ronda los 230.000), en torno a un 26% más.

Esta evolución del precio promedio presenta 2 fases. La primera desde 2012 hasta 2018, donde el precio promedio anual de la vivienda usada desciende casi hasta los 170.000 euros, y

otro desde 2019 donde se produce un fuerte repunte que hace incurrir a Vitoria-Gasteiz en la definición legal de zona de mercado residencial tensionado.

En efecto, durante este periodo (2019-2024) el precio de la vivienda en venta ha escalado un 27,5%, muy por encima de la evolución del IPC+3 puntos que se queda en un 22,4%.

Por todo ello, se puede definir el contexto actual como de fuerte incremento de los precios, que evidencia una tendencia alcista en el futuro a pesar de las más de 1.000 viviendas que se ofrecen en compraventa en los portales inmobiliarios.

En lo que se refiere al mercado de vivienda en régimen de alquiler libre y protegido en Vitoria-Gasteiz, según los últimos datos publicados por Eustat para 2023 estaba conformado por 17.702 viviendas, el 16,5% del total de viviendas del municipio.

En 2023 se contabilizan 9.022 viviendas en alquiler más que en 2011 hasta superar las 17.000 viviendas, lo que supone un crecimiento superior al 100% en doce años, 30 veces superior al crecimiento del parque en propiedad (+3,9%). Esta constatación pone de relieve la notable presión de la demanda de vivienda en alquiler que se ha producido en los últimos años en Vitoria-Gasteiz, como en el resto de las capitales vascas.

Respecto del precio medio de la renta de las viviendas en alquiler, ha crecido un 21,7% desde 2017 a 2022 hasta 715,8 euros de media en 2022. La tasa de incremento sobrepasa el 17% (IPC + 3 puntos porcentuales), superando lo que plantea la ley.

El análisis más detallado por barrios permite en todo caso ampliar la mirada y mostrar un diferencial algo más intenso destacando San Martín (784 euros), Zabalgana (778 euros) y Salburua (766 euros) como los barrios con una renta media más elevada.

En cuanto al esfuerzo económico para el pago de la renta y de los gastos de suministros en Vitoria-Gasteiz alcanza el 30,6%. Esto es, supera la cota media del 30% de la renta media disponible en el municipio, lo cual limita y dificulta la capacidad de las familias para acceder y mantener una vivienda en alquiler en Vitoria-Gasteiz, cubrir otras necesidades básicas o ahorrar.

Estas condiciones subrayan la necesidad de implementar políticas públicas efectivas para estabilizar el mercado y proporcionar apoyo a los hogares más vulnerables, asegurando así un acceso más equitativo a la vivienda.

En conclusión, se puede constatar que el mercado residencial en Vitoria-Gasteiz ha venido experimentado los elementos que caracterizan la conformación de una zona de mercado tensionado, fruto de la escasez de oferta de vivienda asequible.

III.c.- Indicadores socioeconómicos.

Desde que a causa de la crisis la tasa de paro alcanzase el 18,4% en el año 2013, esta ha ido reduciéndose gradualmente hasta situarse en el 10,9% en 2024. De igual manera, los principales indicadores socioeconómicos de la capital alavesa muestran una mejoría en la última década. Sin embargo, según los datos de Eustat, la tasa de paro se sitúa por encima tanto de Araba como de Euskadi.

Por su parte, la renta de los hogares de Vitoria-Gasteiz asciende hasta los 38.943 euros, lo que supone un aumento significativo (+40,4%) en comparación con las cifras de principio de siglo, aunque por debajo del aumento registrado en el conjunto de Euskadi (63,9%) y ligeramente inferior al de Araba (43,3%).

El crecimiento mencionado no se dio de forma homogénea en el periodo de estudio, pudiéndose identificar tres fases diferenciadas:

- Un primer periodo de fuerte crecimiento (2001-2011), en el que la renta media de los hogares vitorianos aumentó un 29,2%.
- Un segundo periodo (2011-2015) de notable descenso, debido a la crisis económica, con una caída del 8,4%, muy superior a la del conjunto de la región (-3,8%).
- Un tercer periodo de recuperación progresiva (2015-2022), en el que las rentas de los hogares vitorianos aumentaron un 18,6%.

Si bien la renta media de los hogares ha aumentado un 40,4% desde 2001, este crecimiento debe analizarse en términos reales, considerando el impacto de la inflación. Durante el mismo periodo, entre enero de 2001 y 2022, el IPC ha subido un 54,8%, lo que indica que, en la práctica, la capacidad adquisitiva de los hogares de Vitoria-Gasteiz ha disminuido de manera significativa. Esto es, La renta media de los hogares no ha crecido en términos reales de capacidad adquisitiva en este Siglo XXI, lo que incide principalmente en la población que demanda vivienda en alquiler.

Para las familias o personas que se plantearon y/o accedieron a la vivienda entre los años 2011 y 2015 el contexto fue aún más desfavorable. Además, la pérdida nominal fue más acusada en la capital alavesa (-8,4%) que en Araba (-7,5%) o en Euskadi (-3,8%).

Por último, entre 2015 y 2022 la renta de los hogares creció un 18,6%, superando ligeramente al incremento del IPC (17,1%), lo que sugiere que, en ese periodo, la capacidad adquisitiva media de los hogares de Vitoria-Gasteiz experimentó un leve repunte.

En resumen, se observa que, desde 2001, la capacidad adquisitiva media de los hogares en Vitoria-Gasteiz ha disminuido. Esto indica que quienes se plantean adquirir su primera vivienda se enfrentan a una situación aún más complicada, especialmente debido a las condiciones laborales menos favorables (como los bajos salarios iniciales al comenzar la carrera profesional), que dificultan el acceso al mercado de trabajo.

Todo ello ha incrementado el esfuerzo económico requerido tanto para el acceso como para el pago de la vivienda, contribuyendo al tensionamiento del mercado de alquiler e impactando negativamente a las personas y familias que han intentado hacerlo en los últimos años en Vitoria-Gasteiz.

Por último, se aprecia un aumento sustancial de la renta media disponible tanto en hombres como en mujeres desde el año 2001, con una brecha de género que, aunque se ha reducido, sigue siendo notable. Esta persistencia de la brecha repercute en un mayor esfuerzo económico para las mujeres, ya que parten de una renta inferior que dificulta el ahorro y el acceso a la financiación. En consecuencia, sus condiciones de compra o alquiler de vivienda son menos favorables, lo que incrementa su vulnerabilidad y el riesgo de exclusión residencial.

III.d.- Necesidades y demanda de vivienda.

Del análisis del Padrón de Vitoria-Gasteiz resulta que en un total de 29.334 viviendas familiares de Vitoria-Gasteiz residen personas de 18 a 34 años (en 10.089 viviendas con personas jóvenes emancipadas, y en 19.254 viviendas sin personas jóvenes emancipadas). El volumen total de estas personas jóvenes es de 41.853 personas, lo que supone el 16,6% del total de la población empadronada en Vitoria-Gasteiz.

La media de personas por vivienda en la que residen personas jóvenes emancipadas es de 2,8 %. En todo caso, el 53,4% de estas viviendas están ocupadas por una o dos personas solamente. Esta constatación pone de relieve la cada vez menor intensidad en el uso u ocupación de las viviendas, tendencia estructural común al conjunto de Euskadi.

Estas viviendas acogen a 28.137 personas, de las cuales 15.128 personas tienen entre 18 a 34 años. Centrando la mirada en estas 15.128 personas jóvenes se aprecia que 2 de cada 3 personas emancipadas, 9.423 personas, se encuentran en el estrato de 29 años a 34 años.

Esta constatación es coherente con la tardía edad de emancipación de la población joven en Euskadi, de forma que por debajo de los 29 años apenas algo más de 5.900 jóvenes en Vitoria - Gasteiz se encontraría emancipados/as.

La tasa de emancipación de la población joven en Vitoria-Gasteiz asciende al 36,1%, lo que supera el registro medio del conjunto de Euskadi (32,9%) según datos del Observatorio Vasco de la Juventud.

La tasa de emancipación entre las personas de 29 a 34 años se sitúa en el 62,4% (2 de cada 3 personas de este estrato en Vitoria-Gasteiz se encuentran ya emancipadas) mientras que en los estratos de edad menores de 29 años esta tasa se reduce considerablemente, hasta el 31,7% entre las personas de 24 a 29 años y al 12,8% en los menores de 24 años.

Desde una perspectiva de emancipación por barrios, puede extraerse que existen diferencias muy considerables que deberían analizarse de forma detallada. No obstante, estas diferencias pueden estar ligadas al factor precio, ya que los barrios con mayor porcentaje de jóvenes emancipados son los que presentan un menor precio de la vivienda en alquiler y compra.

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

En este orden de cosas, las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a primera vivienda que manifiestan disponer de algún tipo de ingreso para poder pagar la misma (sea suficiente o no este ingreso), el 35% cuenta con estudios universitarios, aunque la mayoría cuenta con estudios profesionales (39%) o secundarios (19%).

Más relevante resulta la situación en relación con la actividad y el empleo de estas personas. De este modo, se confirma la precariedad laboral de un colectivo considerable de estas personas. La mitad de la población de 18 a 44 años con necesidad de acceso a una vivienda no dispone de un empleo estable, lo que dificulta la disposición de una estabilidad laboral para poder plantearse la compra o el alquiler de una vivienda, al menos en el mercado libre.

La opción por el alquiler resulta de especial relevancia entre las personas con necesidad de acceso a su primera vivienda si se pone en relación con el peso del parque de viviendas en alquiler sobre el total del parque de viviendas de Vitoria- Gasteiz. Aunque el 35,1% de las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a primera vivienda y con ingresos propios opta por el alquiler y el 20,7% apunta indistintamente al alquiler y a la compra.

De forma similar, el análisis de la demanda de vivienda protegida pone de relieve la importancia de la demanda de alquiler entre los colectivos con menores ingresos. Cerca de 9 de cada 10 unidades de convivencia inscritas (12.249 solicitudes) en Etxebide demanda vivienda protegida en alquiler. Como es sabido, el perfil de las unidades de convivencia que conforman esta demanda de alquiler protegido está marcado por su situación económica especialmente precaria (12.000 euros de ingreso medio). Hay que subrayar que la gran mayoría de estas personas y familias que demandan vivienda protegida en alquiler se encuentran ya emancipadas en una vivienda en alquiler libre, asumiendo habitualmente un esfuerzo muy elevado para el pago de la renta.

De forma adicional a la demanda de acceso a la primera vivienda, según la encuesta de Necesidades y Demanda de vivienda del Gobierno Vasco, de un total de 9.019 unidades de convivencia que actualmente ya residen en Vitoria-Gasteiz, el 8,5% manifiestan tener la necesidad de cambio de vivienda en un horizonte temporal de los próximos cuatro años. Por tanto, una parte muy relevante de la potencial demanda de vivienda se asocia a estas personas y hogares ya emancipadas que se plantan la necesidad de cambiar de vivienda en los próximos años.

A la hora de situar el horizonte temporal de esta demanda de cambio de vivienda, se aprecia como la demanda a corto plazo supone el 21% del total de los hogares que demandan cambio de vivienda mientras que la demanda cuatro años representa el 4 6%. Una proporción de 5 de cada 10 hogares que demandan el cambio de vivienda residen actualmente en una vivienda en alquiler, lo que supone un nivel de incidencia 3 veces superior al peso relativo del alquiler en Vitoria Gasteiz. Este resultado contribuye a subrayar el tensionamiento del mercado de alquiler de la ciudad.

III.e.- La respuesta desde la política de vivienda

En la actualidad Vitoria-Gasteiz cuenta con 21.099 viviendas protegidas, de las que 19.290 de ellas cuentan con la calificación permanente, lo que le convierte un importante activo público para las próximas generaciones.

Como complemento y refuerzo de este parque protegido, los programas de movilización de vivienda vacía que promueve el Gobierno Vasco desde hace años permiten incrementar la oferta de vivienda en alquiler a un precio asequible. Para ello Gobierno Vasco asume el pago de la renta de alquiler a las personas arrendadoras a cambio de que esta renta no supere un nivel máximo que se sitúa en el caso de Vitoria-Gasteiz en 675 euros.

A comienzos de 2025 el número de personas y familias que residen en una vivienda movilizada a través de Bizigune alcanza la cifra de 503, a lo que hay que añadir otras 14 viviendas a través del programa ASAP.

Igualmente, es necesario referir la cobertura del sistema de prestaciones a los colectivos vulnerables es muy notable, dando cobertura a más de 5.600 personas que residen en alquiler libre.

- La prestación complementaria de vivienda vinculada a la renta de garantía de ingresos es en Vitoria-Gasteiz, al igual que en el conjunto de Euskadi, la prestación que presenta un mayor nivel de cobertura o extensión sobre la población de los colectivos con necesidades más perentorias de acceso a la vivienda y en concreto a la vivienda en alquiler. Según los últimos datos que publica Lanbide, 2.601 personas son beneficiarias en la actualidad de esta prestación. Se trata de personas y familias que ya residen en una vivienda en alquiler libre en Vitoria Gasteiz y que a través de la RGI son beneficiarias



de una prestación complementaria de 300 mensuales para el pago de la renta de alquiler.

Por lo que respecta al perfil de las personas beneficiarias, la mayoría son personas que residen en solitario en una vivienda en alquiler o en una habitación que comparten dentro de una vivienda, y el peso relativo de las más jóvenes resulta claramente inferior a las personas de edad mediana.

- Otra prestación que ha adquirido la creciente importancia en los últimos años es Gaztelagun, que está dirigida a la población menor de 36 años con el fin de ayudar a los procesos de emancipación de las personas jóvenes en régimen de alquiler libre mediante una prestación que puede alcanzar 300 euros mensuales.

En el caso de Vitoria-Gasteiz se establecido un tope máximo en la renta de alquiler que no puede superar los 800 euros mensuales para poder ser beneficiario o beneficiaria de esta prestación, además el nivel de ingresos máximo de las personas comunidades de convivencia beneficiarias se sitúa por debajo de los siguientes tramos de ingresos: 27.687 € para solicitud individual; 33.902 € para solicitud familiar; 36.163 € para solicitud de familia numerosa.

Un total de 1.206 personas o unidades de convivencia que residen en una vivienda en alquiler libre en Vitoria-Gasteiz están siendo beneficiarias en 2025 de esta prestación, un 65% se sitúan en el tramo de edad de 24 a 29 años.

- Un total de 2.859 personas empadronadas en Vitoria tienen reconocido el Derecho Subjetivo a la Vivienda y 1.684 son beneficiarias de la Prestación Económica de Vivienda. El 52% de estas personas beneficiarias son mujeres y el 74% de estas personas beneficiarias tienen más de 35 años.

- Por último, las Ayudas de Emergencia del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz ofrece una cobertura complementaria a más de .500 hogares para el pago de alquiler a personas y familias en riesgo de exclusión residencial.

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

En el documento de memoria justificativa inicialmente presentado se justifica la declaración de zona tensionada, acreditando el cumplimiento de los dos supuestos previstos en el artículo 18.3.a) y b) de la ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, consistentes en: que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares; y que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la Comunidad Autónoma.

En este sentido, en el caso del municipio de Vitoria-Gasteiz:

1. La renta de alquiler en el periodo de 2018 a 2023 se incrementó un 21,20%, lo que supone un incremento superior al 3% del incremento medio en Euskadi que se fija

según datos del Eustat en ese periodo en un 16,6%, lo que justifica el cumplimiento del requisito para declarar zona tensionada al municipio.

2. El precio de compra en el periodo de 2018 a 2023 se incrementó un 27,5% lo que supone un incremento superior al 3% del incremento medio en Euskadi que se fija según datos del Eustat en ese periodo en un 19,4%, lo que justifica el cumplimiento del requisito para declarar zona tensionada al municipio.
3. La carga media del coste de alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, se sitúa en el 30,6%, lo que supera el 30% de los ingresos medios o de la renta media de los hogares, según datos del Eustat de 2022 (ya que la estadística de Eustat sobre la Renta personal y familiar publicada a fecha del informe de abril de 2025 no ofrece información posterior, seleccionando el dato de Renta Disponible promedio de cada municipio) y el dato de la renta de alquiler de la EMAL de 2022.

Por todo ello, y con el fin de contener la escalada de precios de alquiler que se está produciendo de manera muy destacada en el municipio de Vitoria-Gasteiz, se considera imprescindible la aplicación de las disposiciones previstas para las zonas de mercado residencial tensionado en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Se considera que quedan acreditados los condicionantes legalmente requeridos para proceder a la calificación del municipio de Vitoria-Gasteiz, excluyendo la zona rural del municipio constituida por las entidades locales menores que no están insertas en la trama urbana, como zona de mercado residencial tensionado, sin perjuicio del detalle de las acciones a realizar en los próximos 3 años para corregir o atenuar parte de los desequilibrios detectados entre la oferta y la demanda de vivienda asequible que afecta a la población residente.

V- PLAN ESPECÍFICO Y CALENDARIO DE DESARROLLO.

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

Siguiendo el protocolo para la declaración de zonas tensionadas elaborado por el Gobierno Vasco, y puesto que la implantación de un plan específico de medidas a 3 años supone la coordinación entre administraciones para la planificación, programación y gestión de viviendas, se plantea un plan orientado en torno a 4 ejes estratégicos:

EJE 1.- FOMENTO DE ALQUILER ASEQUIBLE.

EJE 2.- ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE EDIFICADO: LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANAS.

EJE 3.- SISTEMA DE PRESTACIONES, AYUDAS AL ALQUILER Y PROTECCIÓN DE COLECTIVOS VULNERABLES.

EJE 4.- SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COOPERACIÓN INSTITUCIONAL

EJE.1. FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE.

El objetivo que se plantea es aumentar el parque de vivienda de protección pública para favorecer el acceso a la vivienda a un precio asequible al conjunto de la población de Vitoria Gasteiz, con una especial atención a apoyar los procesos de emancipación de la población joven y reducir el esfuerzo económico de las personas y familias con mayores dificultades para acceder a la vivienda y/o sostener el pago de la misma.

Por ello, se desarrollan las principales medidas en materia de generación de vivienda asequible, bajo una triple perspectiva:

- Estrategia 1.1. Promoción de vivienda asequible, preferentemente en alquiler, con especial atención a aquellas actuaciones que pueden materializarse gracias a la cooperación entre el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y el Gobierno Vasco.
- Estrategia 1.2. Incremento de la oferta de alquiler, en base al desarrollo de los programas públicos de intermediación en el mercado libre (Bizigune, ASAP).
- Estrategia 1.3. Utilización de medidas fiscales y parafiscales para garantizar la función social de la vivienda (recargo del IBI y canon a las viviendas deshabitadas).

En relación a la Estrategia 1.1., el Plan específico de medidas prevé el inicio de 2.965 viviendas durante el periodo 2026-2028, aproximadamente el 53% en alquiler (a fin de aumentar decididamente el parque de alquiler), sobre parcelas finalistas, que son solares ya urbanizados y gestionados, a falta de los trámites necesarios para la obtención de las licencias y las gestiones propias que se establecen en los convenios cuando se trata de colaboración público-pública, o en las licitaciones cuando se trata de proyectos que se materializan a través de la acción público-privada. A destacar que algunas de las promociones se encuentran ya previstas en el Convenio de fecha 26 de febrero de 2024, estando ya inmersas en el trámite de licencia. Igualmente existen otras parcelas que serán objeto de un segundo convenio, y que podrán delimitarse de manera más precisa a lo largo del año 2025.

A tal fin, los objetivos previstos en este EJE 1 serán objeto de revisión periódica anual, mediante las herramientas y procedimiento previstos en el EJE 4, de modo que las administraciones colaboradoras (Ayuntamiento y Gobierno Vasco) puedan ir adaptando las previsiones y cronogramas ahora manifestados a la realidad de cada momento.

Se apunta la siguiente selección de parcelas y sectores en los que se pueden desarrollar viviendas de protección pública:

- A) Promociones resultado de la colaboración pública entre el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y el Gobierno Vasco. Co Convenio de 26 de febrero de 2024 entre el Gobierno Vasco, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y Ensanche 21, para la promoción de vivienda de protección pública en Salburua.

En base a dicho Convenio, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz cede gratuitamente las parcelas determinadas en el Plan al Gobierno Vasco, a fin de que pueda desarrollar vivienda de protección pública, preferentemente en alquiler. Se determina tanto el régimen de un total de 624 viviendas.

A cambio de las cesiones, el Gobierno Vasco asume los compromisos de: redactar los documentos técnicos necesarios para la edificación de las viviendas de protección social y sus obras de urbanización vinculadas; y contratar y ejecutar las

obras de edificación de las viviendas de protección social y de urbanización vinculadas al convenio.

- B) Promociones resultado de la colaboración pública entre el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y el Gobierno Vasco. Segundo convenio para incrementar la vivienda de protección pública a otros barrios, especialmente la vivienda en alquiler y los alojamientos dotacionales, cuya formalización se plantea durante la vigencia del plan de medidas asociado a la zona tensionada, de forma que el Gobierno vasco pueda acometer el inicio de las promociones cuando lo considere oportuno. En este sentido, el Plan determina los sectores en los que se prevén desarrollar 959 viviendas, así como el régimen previsto.
- C) Promociones resultado de la colaboración público-privada, mediante cesión o enajenación de parcelas para la promoción de vivienda de protección pública en los años 2026y 2027. En este sentido, el Plan determina las parcelas y tipologías (447 viviendas de protección pública en total, 214 VPS y 233 VPT).
- D) Promociones de vivienda de protección pública de iniciativa privada que se encuentran en fase de ejecución (497 VPS y 77 VPT), así como 362 VPS cuya concesión de licencia de construcción se prevé a corto plazo.

Por otro lado, en este 2025/2026 el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz ha comenzado a aplicar el recargo del IBI sobre las viviendas sin personas empadronadas del 50%. En función de los resultados que se obtengan, el Plan recoge que durante 2026/2027 se procederá a realización un análisis de la eficacia del mismo y, en su caso, realizar un estudio sobre el uso de la vivienda vacía en Vitoria-Gasteiz mediante el que se estudie la incidencia efectiva de este tipo de viviendas, y sus diversas tipologías, así como las características de las viviendas deshabitadas, aplicando para ello la definición de vivienda deshabitada que se incluye en la ley de vivienda de 2015 y en el decreto de función social de la vivienda Acción 1.2.1. del Plan).

Así mismo, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz plantea mantener en los próximos años las actuales bonificaciones sobre la cuota tributaria del Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) y, estudiar, en su caso, su adaptación a las necesidades que se vayan detectando en los próximos años (Acción 1.2.2. del Plan).

Igualmente, las ordenanzas fiscales vigentes aplican actualmente el máximo recargo posible del IBI que permite la normativa foral y que se sitúa en el 50% de la cuota a aquellos bienes inmuebles de uso residencial que no constituyan la residencia habitual del sujeto pasivo o de terceras personas en virtud de arrendamiento o cesión de su uso. Bajo la Acción 1.2.3., el Plan prevé mantener u política de aplicar esta tasa de recargo máximo del IBI que permite la normativa forma vigente.

La denominada Acción 1.2.4. del Plan recoge la puesta en marcha por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz del recargo en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) para viviendas desocupadas. En base al estudio de impacto del anterior, el Ayuntamiento valorará la necesidad o conveniencia de implantar un canon específico sobre las viviendas deshabitadas.

Por su lado, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz aplica una bonificación en la cuota de IBI del 50 % a los bienes inmuebles que sean objeto de cesión en el marco del “Programa de Vivienda Vacía” regulada por el decreto del Gobierno Vasco 466/2013, de 23 de diciembre y de planes y programas de viviendas forales o municipales, como es el caso de Bizigune y

de ASAP. En este sentido, desde el Gobierno Vasco se está realizando un proceso de reflexión para ajustar (aumentar) el tope máximo de la renta de alquiler de cara a que el nivel de penetración del Programa Bizigune pueda ser mayor en ciudades como Vitoria-Gasteiz, de forma que la pertinencia y potencial desarrollo de Bizigune sería mayor en los próximos años (Acción 1.2.5 del Plan).

Por último, y en relación a la Acción 1.2.6 del Plan, El nuevo PGOU de Vitoria-Gasteiz, que entrará en vigor tras su aprobación definitiva coincidiendo con el período de implementación de este plan de vivienda 2026-2028, recoge y regula como alternativa habitacional la posibilidad de adecuar locales de planta baja en edificios residenciales para que sean transformados y reconvertidos a vivienda, siempre que se garanticen los estándares de habitabilidad exigibles por la legislación sectorial vigente.

La implementación de esta última medida culminará en la aprobación de una ordenanza complementaria específica que desarrolle lo establecido en el nuevo plan general.

A su vez, el nuevo plan general regula también que los alojamientos dotacionales, con la consideración de uso de equipamiento comunitario en los casos en los que se pueden disponer en locales de planta baja de edificios residenciales incluyendo su definición en los siguientes términos: *“son una dotación residencial en parte de una construcción o en la totalidad de la misma, que se destina a resolver de forma transitoria y mediante pago de renta o canon la necesidad de habitación de personas o unidades de convivencia, como pudieran ser los jóvenes, la tercera edad, u otros colectivos especialmente necesitados. Estarán ubicada sobre suelo o en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público.”*

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

El objetivo fundamental del EJE 2 es contribuir a apoyar a las personas propietarias y las comunidades de propietarios a rehabilitar el parque de edificios y viviendas de Vitoria- Gasteiz con el fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad, accesibilidad, eficiencia y sostenibilidad, de forma que respondan en mayor medida a sus necesidades cambiantes (especialmente en el caso de las personas *mayores*) y *se contribuya también a la reducción de las emisiones de CO2*. Para ello, se plantea la implementación de las siguientes estrategias y acciones:

- Estrategia 2.1. Control de alojamientos turísticos: regulación y desincentivos a su instalación.

En cumplimiento con la normativa autonómica, las Normas Urbanísticas Generales del nuevo PGOU de Vitoria-Gasteiz (TOMO III, Aprobación Provisional, enero 2025) establecen un marco específico para la implantación de viviendas de uso turístico, que pasan a considerarse como uso terciario, diferenciado del uso residencial. Así, su autorización solo es posible en una única planta por edificio, que deberá ser la más baja en la que esté permitido el uso residencial. Además, la vivienda deberá contar con cédula de habitabilidad, permiso de primera utilización o equivalente, y cumplir con todas las condiciones exigibles al uso residencial. Solo bajo estas condiciones, se permite la coexistencia de este uso con viviendas residenciales en la misma planta (Acción 2.1.1. del Plan).

- Estrategia 2.2. Fomento de la rehabilitación del parque de vivienda existente.

En el seno de la corriente se plantean, de un lado, el mantenimiento en los próximos tres años (adaptando a las necesidades que se vayan detectando en 2026, 2027 y 2028) de las ayudas del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz destinadas a las comunidades de propietarios y



particulares (Acción 2.2.1.), tales como: ayudas económicas para actuaciones de mejora energética en edificios y vivienda para Comunidades de Propietarios y propietarios de viviendas; ayudas económicas para la instalación de ascensores o realización de obras de mejora; otras ayudas para mejorar la accesibilidad o destinadas a viviendas con personas con movilidad reducida.

Asimismo, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz continuará colaborando con el Gobierno Vasco en el fomento de la rehabilitación y en el impulso coordinado de las distintas líneas de ayuda existentes, especialmente en ámbitos como la accesibilidad, la eficiencia energética y la mejora del parque residencial.

Como Acción 2.2.2., el Plan acoge que el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz realizará un seguimiento de las ayudas y subvenciones para actuaciones protegibles en materia de rehabilitación en viviendas y edificios, accesibilidad y eficiencia energética, que en los próximos años continúe promoviendo el Gobierno Vasco con el fin de, en su caso, reforzar o complementar las mismas.

Por último, el Plan prevé mantener las bonificaciones sobre IBI por Instalación de sistemas de aprovechamiento solar y según la Certificación Energética de los Edificios en los próximos años y, estudiará, en su caso, su adaptación a las necesidades que se vayan detectando en los próximos años (Acción 2.2.3. del Plan).

- Estrategia 2.3. Fortalecer la comunicación y difusión integral de los programas y ayudas, incluidas las de rehabilitación.

El Plan contempla la consolidación de un punto único e integral de atención a la ciudadanía en materia de vivienda que centralice la información, las ayudas a la rehabilitación energética y de accesibilidad, o los programas específicos de regeneración urbana (Acción 2.3.1. del Plan).

Esta función se apoya en el papel ya desarrollado por Ensanche 21 Zabalgunea, que actúa con notable eficacia como ventanilla única municipal para la rehabilitación, prestando atención técnica y tramitación de ayudas, tanto municipales como coordinadas con el Gobierno Vasco. Este servicio ha tenido una notable eficacia en términos de personas atendidas y solicitudes resultadas. De este modo, en los últimos años se han atendidas 1.085 citas y se han resuelto 2.000 solicitudes.

De forma complementaria, se destaca la labor de la Opengela de Zaramaga, implantada como experiencia piloto en el marco de un proyecto europeo de regeneración de barrios, que ofrece asesoramiento técnico, jurídico y social a comunidades de propietarios de su entorno, con un enfoque territorial y personalizado. Esta oficina mantendrá su actividad hasta otoño de 2026.

- Estrategia 2.4. Fomento de las actuaciones integrales de regeneración urbana, mediante la Acción 2.4.1. del Plan, consistente en la revisión y actualización del mapa de las Áreas de Rehabilitación Integrada (ARISs) y de las Áreas Residenciales Degradadas (ARDS), con el fin de alinear la planificación municipal con la realidad socio-urbanística de los barrios y con las oportunidades de financiación externa. Actualmente, los barrios reconocidos como áreas degradadas en el marco de las ayudas municipales a la rehabilitación son: Abetxuko, Adurtza, Arana, Ariznabarra, Coronación, El Anglo, Judimendi, San Cristóbal y Zaramaga. Esta clasificación conlleva una mejora en las condiciones de acceso y en los porcentajes de ayuda para las actuaciones subvencionables.

En el caso de que se habiliten fondos adicionales, especialmente procedentes de otras administraciones o de programas europeos, se priorizará la intervención en los barrios de

Adurtza, San Cristóbal y Arana, de acuerdo con los diagnósticos socio-urbanísticos elaborados por Ensanche 21 Zabalgunea.

Esta acción se coordinará con los resultados de los estudios de barrio disponibles en la web municipal, que servirán de base para orientar las futuras intervenciones integradas

EJE 3. SISTEMA DE PRESTACIONES, AYUDAS AL ALQUILER Y PROTECCIÓN DE COLECTIVOS VULNERABLES.

El objetivo fundamental del EJE 3 es mantener y reforzar el sistema de ayudas y prestaciones para las personas y familias con mayores dificultades para el pago de la vivienda, favoreciendo los procesos de emancipación de las y los jóvenes de Vitoria- Gasteiz, así como apoyando a las personas y familias con menos recursos.

- Estrategia 3.1. Ayudas a la emancipación juvenil.

El Plan contempla realizar un seguimiento específico del alcance de las Ayudas Dirección Juventud Gobierno Vasco (Programa Emantzipa) en 2026, 2027 y 2028, y analizar el perfil de las personas beneficiarias y en qué medida pueden estar quedando sin ser beneficiarias de las mismas personas jóvenes que tratan de acceder. Para ello se realizará un análisis específico en el marco de los informes realizados en las evaluaciones anuales de este Plan (Acción 3.1.1).

Igualmente, la Acción 3.1.2 del Plan plantea el fomento y difusión de Gaztelagun, y la coordinación con Emantzipa.

En este sentido, en primer lugar, el Gobierno Vasco está inmerso en un proceso de estudio y reajuste de los requisitos y condiciones de acceso a las ayudas de Gaztelagun para que puedan resultar más pertinentes y adecuadas a la realidad del mercado de la vivienda de alquiler, especialmente en las capitales vascas y las áreas metropolitanas. De este modo, se trata de que estas ayudas, una vez reformadas, permitan que un mayor número de jóvenes de Vitoria-Gasteiz puedan acceder a las mismas.

Desde el área de juventud del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz se pone a disposición de la difusión de estas ayudas la Oficina Municipal de Información Joven. De forma adicional, el propio Gobierno Vasco continuará con el servicio que ofrece la Oficina de emancipación joven-GAZ en Vitoria-Gasteiz destinada también a ofrecer información y orientación a la población joven en materia del conjunto de recursos y prestaciones destinadas a facilitar los procesos de emancipación.

En segundo lugar, dado que ambas ayudas (Gaztelagun y Emantzipa) se destinan a colectivos similares, se procederá a realizar un análisis de su nivel de complementariedad y cobertura entre la población joven de Vitoria-Gasteiz en el marco de los informes realizados en las evaluaciones anuales de este Plan.

- Estrategia 3.2. Dispositivo de ayudas al pago del alquiler promovidas por el Gobierno Vasco para colectivos con dificultades: seguimiento y coordinación por parte del Ayuntamiento.

Bajo la Acción 3.2.1. del Plan, se pretende reformar el derecho Subjetivo a la Vivienda reconocido a través de la Ley de Vivienda (Ley 3/2015, de 18 de junio) a las y los profesionales que atienden los servicios de atención ciudadana y los Servicios Sociales de Base con el fin de informar y orientar a las personas y familias potencialmente beneficiarias. De forma adicional, en el marco de este Plan, se trata de realizar un

seguimiento específico sobre el alcance y cobertura del reconocimiento del Derecho Subjetivo a la Vivienda en Vitoria-Gasteiz.

Así mismo, la Acción 3.2.2. del Plan, se dirige al seguimiento de la RGI-PCV y su transformación en la PEV.

Esta prestación es gestionada hasta el momento por Lanbide y en breve, va a pasar a ser gestionada por la Delegación Territorial del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco. De este modo, se plantea en el marco del proceso de seguimiento y evaluación del Plan, realizar un análisis cualitativo con personal de los Servicios Sociales de Base del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, sobre las posibles dificultades y problemáticas que se estén detectando en estos procesos y en qué medida están afectando a las prestaciones y recursos gestionados desde el propio Ayuntamiento como la Ayuda de Emergencia Social.

- Estrategia 3.3. Ayudas al pago del alquiler y alternativas habitacionales para personas en vulnerabilidad económica y riesgo de exclusión.

En primer término, la Acción 3.3.1 del Plan plantea adaptar la magnitud y tipología de las Ayudas de Emergencia Social (inscrita dentro de la Ley 18/2008 de 23 de diciembre para la Garantía de Ingresos y para la Inclusión Social, y que constituye una prestación no periódica de naturaleza económica financiada, en parte, por el Gobierno Vasco) a las necesidades que se vayan detectando por los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Vitoria- Gasteiz y, en todo caso, en función de los presupuestos del Ayuntamiento aprobadas en los próximos años con el fin de responder a las situaciones de exclusión residencial que se detectan año tras año en la ciudad.

Por otro lado, la Acción 3.3.2 del Plan, se dirige al Programa de prestaciones económicas municipales. Dentro de este programa se incluyen prestaciones municipales no periódicas de naturaleza económica y subvencional, destinadas a aquellas personas del municipio de Vitoria-Gasteiz cuyos recursos resulten insuficientes para hacer frente a gastos específicos necesarios para prevenir, evitar o paliar situaciones de exclusión social.

Estas prestaciones deben destinarse únicamente al objeto para el que hayan sido concedidas y se conceden para un periodo de tiempo establecido, pudiendo ser renovadas si se mantienen las condiciones de necesidad y siempre que el/la perceptor/a de las prestaciones cumpla con sus obligaciones y con el Plan de Atención Personalizada (PAP).

La demanda planteada tiene que ser considerada por los Servicios Sociales Municipales como una necesidad básica y que no pueda ser cubierta por otros sistemas de protección social. Este programa de prestaciones se basa siempre en la valoración profesional de los/as técnicos/as.

Dentro de este programa se cubren necesidades vinculadas la vivienda, además de otras que tienen que ver con necesidades básicas asociadas a conceptos como alimentación, higiene, vestido/calzado etc.

En todo caso, la magnitud de las ayudas destinadas específicamente a la vivienda se sitúa en 2023 en un total de 142 mil euros, a las que hay que añadir las destinadas ayudas individuales para alojamientos de urgencia (133 mil euros).

Pues bien, esta Acción plantea adaptar la magnitud y tipología de estas ayudas de acuerdo a los presupuestos del Ayuntamiento aprobados en los próximos años con el fin

de responder a las situaciones de exclusión residencial que se detectan año tras año en la ciudad.

Por último, la Acción 3.3.3 del Plan se dirige a las alternativas habitacionales para personas en riesgo de exclusión y vulnerables, pues según plantean las personas responsables de los Servicios Sociales municipales, la dificultad en el acceso a la vivienda o su mantenimiento se está viendo agravada en los Servicios sociales municipales, siendo ya una problemática en el 11% de las familias atendidas.

A pesar de constituir una problemática estructural, las situaciones de riesgo o pérdida de vivienda impiden la satisfacción de necesidades básicas, por lo que también se requiere de la intervención de los Servicios Sociales (escucha, recogida de información, diagnóstico de la situación, tramitación de prestaciones o recursos adecuados atendiendo al plan de intervención que se establezca con cada persona y/o familia).

Ante ello, el incremento de esta problemática pone de manifiesto la necesidad de continuar fortaleciendo los recursos y medidas, con el fin de garantizar que las personas más vulnerables tengan acceso a un hogar estable.

- Estrategia 3.4. Estrategias e instrumentos derivados de la declaración de zona tensionada, control de precios y protecciones de colectivos de vulnerables.

Declarado el municipio de Vitoria-Gasteiz como zona tensionada, esta declaración tendrá una vigencia de tres años para poder aplicar medidas que limiten el incremento del precio del alquiler tanto en nuevos contratos a nuevos inquilinos (limitación del alquiler a la renta del contrato anterior), como para aplicar los límites de los sistemas de índices de precios de referencia también a las viviendas que no hubiesen estado arrendadas en los últimos 5 años.

Asimismo, esta ley plantea otras medidas complementarias como la posibilidad de prórroga extraordinaria anual para el arrendatario tras la finalización del contrato y en el caso de los desahucios una mayor protección de la persona arrendataria, en el caso de las viviendas de los grandes tenedores.

EJE 4. SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COOPERACIÓN INSTITUCIONAL.

El objetivo fundamental del EJE 4 es fortalecer los sistemas de cooperación público-pública y público-privada con el fin de coadyuvar a la implementación eficaz y eficiente de las diversas acciones integradas del Plan, en colaboración permanente con el Gobierno Vasco, y reforzar los dispositivos y sistemas de información y asesoramiento a la ciudadanía, especialmente a las personas y familias que presentan una mayor necesidad de atención y acceso a la vivienda.

Para ello, se plantean como áreas de trabajo en el ámbito de la gobernanza y cooperación institucional:

- Realización de una actualización anual del diagnóstico y actualización de los principales indicadores asociados a la declaración de zona tensionada (Estrategia 4.1. Acción 4.1.1 del Plan).
- Realización de un informe de seguimiento y evaluación anual de este Plan cada doce meses desde su puesta en marcha (Estrategia 4.1. Acción 4.1.2 del Plan).

Para ello, será de interés la participación no solo de las personas responsables del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, sino del resto de entidades y agentes implicados a través de la realización de grupos de trabajo.

El informe abordará aspectos como: los principales cambios en la situación del mercado de la vivienda y en los principales grupos de población destinatarios del Plan, para lo que se propone la implementación de un informe Diagnóstico indicado; el grado de pertinencia y adaptación del Plan a los cambios detectados en la situación de las personas y familias que se encuentran en una situación más desfavorable para acceder a la vivienda, y su impacto en el mercado de la vivienda de Vitoria-Gasteiz; la valoración del grado de realización de las principales medidas y acciones dentro de cada Eje.

- Estrategia 4.1. Acción 4.1.3 del Plan. Se realizarán acciones para difundir el desarrollo del Plan, así como de los resultados esperados con su implementación, entre las que se plantea la edición de un documento divulgativo, así como reuniones informativas sobre el mismo.
- Creación de una Comisión de seguimiento y coordinación del Plan (Estrategia 4.2. Acción 4.2.1 del Plan). Para ello, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz pondrá a disposición del grupo de seguimiento los informes anuales de seguimiento del Plan que podrán ser la base de la realización de reuniones anuales para su valoración y, en su caso, la incorporación de mejoras y elementos de reorientación al contenido del mismo.

VI.- RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES PRESENTADAS EN EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Habiéndose notificado y publicado la incoación del procedimiento de declaración del municipio de Vitoria-Gasteiz como zona de mercado residencial tensionado en legal forma, no se ha presentado alegación alguna.

VII.- DEFINICIÓN DE GRAN TENEDOR EN EL ÁMBITO DECLARADO

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

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

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

Se constata que el número de viviendas propiedad de este colectivo de grandes tenedores privados, constituye un número relevante, tanto en comparación con el parque en alquiler actual (aproximadamente un 23% del parque en alquiler de la ciudad). Por ello, se entiende que

los grandes tenedores del municipio, ante la falta de oferta de vivienda en alquiler, pueden tener una incidencia significativa en la configuración de los precios de los contratos de arrendamiento.

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

De conformidad con la información presentada y a la vista del análisis efectuado, se considera justificada la definición particularizada de gran tenedor en el municipio de Vitoria-Gasteiz, considerándose en este ámbito y a efectos legales como gran tenedor a la persona física o jurídica que sea titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial excluyendo en todo caso garajes y trasteros, con excepción de aquellas viviendas que sean de titularidad de administraciones públicas, de sus entes instrumentales o de las sociedades en las que participen de forma mayoritaria.

VIII.- APLICACIÓN DE INDICES DE REFERENCIA

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

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

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

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

A la vista del diagnóstico de la situación de la vivienda en el municipio de Vitoria-Gasteiz, se considera procedente la limitación de renta a los contratos de arrendamiento de vivienda de inmuebles ubicados en el municipio, prevista en el apartado 7 del artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, sobre inmuebles en los que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento en los últimos cinco años desde la entrada en vigor de la declaración, en cuyo caso, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia.



En el caso de que no se encuentre vigente un sistema de índices de precios de referencia aplicable a la zona tensionada del término municipal de Vitoria-Gasteiz, se aplicará el régimen jurídico general previsto en el artículo 17.6 de la LAU, para las zonas tensionadas.

IX.- CONCLUSIONES

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

La presente memoria definitiva se elabora en base a la memoria justificativa inicial y a los documentos “Diagnóstico de Vitoria-Gasteiz para la declaración de zona tensionada” y “Plan específico de medidas que acompaña a la declaración de Vitoria-Gasteiz como zona de mercado residencial tensionado”, en base a los cuales se considera justificada en legal forma la necesidad de declarar al municipio de Vitoria-Gasteiz, excluyendo la zona rural del municipio constituida por las entidades locales menores que no están insertas en la trama urbana, como zona de mercado residencial tensionado.

Se ha acreditado el cumplimiento de las dos circunstancias previstas en los apartados a) y b) del artículo 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, consistentes en: que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares; y que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la Comunidad Autónoma.

Esta situación conlleva una grave dificultad tanto de acceso como de tenencia de la vivienda a unos precios asequibles, y afecta negativamente a toda la población residente en su conjunto y, especialmente, a las personas y unidades de convivencia que planean conformar nuevos hogares.

Acreditada la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares en condiciones asequibles, por producirse las dos circunstancias previstas en los apartados a) y b) del artículo 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, se considera justificada la declaración del municipio de Vitoria-Gasteiz, excluyendo la zona rural del municipio constituida por las entidades locales menores que no están insertas en la trama urbana, como zona de mercado residencial tensionado, a los efectos de la aplicación de las medidas contempladas en la citada Ley, y como herramienta que contribuya a contener la evolución al alza de los precios en Vitoria-Gasteiz, especialmente en el mercado libre de alquiler.