

ERRENTERIAKO UDALERRIA BIZITEGI-MERKATUKO TENTSIO EREMU IZENDATZEKO HASIERAKO JUSTIFIKAZIO-MEMORIA

0.- ERREFERENTZIAZKO ESPARRU JURIDIKOA

Memoria honen esparru juridikoa honako hauek osatzen dute:

- 12/2023 Legea, maiatzaren 24koa, Etxebizitza Eskubidearena;
- Ekainaren 18ko 3/2015 Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzarena;
- Euskadin etxebizitzaren arloan indarrean dauden erregelamendu-mailako arau eta xedapenen multzoa;
- Eusko Jaurlearitzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak ezarritako prozedura, Errenteriako Udalarari bidalia eta Etxebizitzaren Euskal Behatokia argitaratua, eta "EAEn etxebizitzari buruzko estatuko legearen 18. artikuluan aurreikusitakoa betetzeko protokoloa, bizitegi-merkatuko tentsio eremuak izendatzea arautzen duena" dokumentuan definitua

Eskumen-esparruari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Autonomia Estatutuari buruzko abenduaren 18ko 3/1979 Lege Organikoaren 10.31 artikulua ezartzen du Euskal Autonomia Erkidegoak eskumen eskusiboa duela etxebizitzaren, lurraldearen eta itsasertzaren antolamenduaren eta hirigintzaren arloan.

Udalerriek etxebizitzaren arloan duten eskumenari dagokionez, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 25.2 a) artikulua ezartzen du udalerriek eskumen propio gisa baliatuko dituztela, Estatuko eta autonomia-erkidegoetako legeriaren arabera, honako hauek:

- Hirigintza-plangintza, -kudeaketa, -gauzatzea eta -diziplina.
- Ondare historikoa babestea eta kudeatzea.
- Babes publikoko etxebizitza sustatzea eta kudeatzea, finantza-iraunkortasunaren irizpideei jarraiki.
- Eraikuntzaren kontserbazioa eta birgaitzea.

Era berean, Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legeak, 17. artikuluan, udalerrien eskumen propio gisa ezartzen ditu

- 7) Etxebizitzaren plangintza, programazioa eta kudeaketa.
- 9) Hirigintzaren antolamendua, kudeaketa, exekuzioa eta diziplina.

1.- SARRERA

Justifikazio-memoria honen xedea da diagnostikoan aztertutako elementu eta adierazle guztiak modu ordenatuan azaltzea (Errenteriako diagnostikoa, tentsio eremu izendatzeko), bai eta horiek 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan aurreikusitako inguruabarren batekin edo batzuekin duten lotura ere; izan ere, azken horiek aukera ematen dute eremu bat bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko.

Inguruabar horietakoren baten presentzia aurretiaz egiaztatu da Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren mendeko Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren txostenean, 2. irizpidea izenekoari dagokionez, eta hori bat dator Etxebizitzaren Legearen 18.3 artikuluan definitutako honako inguruabar honekin

- a) Alokairuaren kostuak aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatearen aurrekontuan duen batez besteko kargak, gehi oinarritzko gastu eta hornigaiak, etxekoen unitateen batez besteko diru-sarreraren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gaitzea.

Errenteriako udalerrriaren kasuan, 2021ean alokairu-kostuaren batez besteko karga udalerrrian dagoen familia-errentaren % 33.03 da; beraz, izendapena eskatzeko eskatzen den baldintza (% 30) 3 puntutan gaitzen du. Aurrerago adierazten den bezala, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak berak berretsi du zenbatespen hori "Euskadiko tentsio eremuei buruzko txostenean". Bertan, Errenteria da tentsio eremu izendatzeko eska dezakeen udalerrietako bat, udalerriko etxekoen unitateek batez beste alokairu ordaintzeko ahalegin ekonomikoaren % 30eko kota gaitzen baitute.

Hala ere, diagnostikoan bildutako datuak ez dira irizpide hori betetzen dela egiaztatzea mugatzen; aitzitik, aukera ematen dute Errenteriako dinamika demografikoak eta mugakide diren udalerrien arteko mugikortasun-dinamikak aztertzeko, bai eta etxebizitzaren prezioek (erostea eta alokatzea) azken urteetan izan duten bilakaera, familien egoera sozioekonomikoa eta etxebizitza eskuragarriaren beharra duten kolektiboen konfigurazioa eta dimentsionamendua aztertzeko ere.

Era berean, herri-administrazioek udalerrian etxebizitza arloan garatu dituzten neurri eta programa nagusiak jasotzen dira, arreta berezia eskainiz etxebizitza eskuragarrien eskaintza handitzeko eta etxebizitza-premia berezia duten pertsonen etxebizitza eskuratzeko erraztasunak emateko udal-ekimenei.

Hori guztia oinarri hartuta, eta sistematizatutako datu-sorta zabalarekin agerian geratu den bezala, egiaztatu da Errenteriako udalerrri osoan etxebizitza gutxiegi eskaintzeko arrisku berezia dagoela biztanle egoiliarrentzat, etxekoen unitate berriak eratzea barne, eskuragarritasun-baldintza egokietan.

Horrela, eta etxebizitza eskuragarriaren eskaintza nahikoa ez izatearen egoera hori, modalitate guztietan, zuzentze aldera, memoria honek 12/2023 Legean bizitegi-merkatuko tentsio eremuetarako aurreikusitako ondorioak aplikatzeko eskatuko du azken zatian, ikuspegi bikoitz batetik:

- 12/2023 Legeak Hiri Errentamenduen Legean (HEL) egindako aldaketak aplikatzea, etxebizitza librean parkeko alokairu-prezioen hazkundea motelitzeko eta, horrela, etxekoen unitate kalteberenen edukitzan segurtasun juridikoa eta egonkortasuna hobetzen laguntzeko.
- 3 urteko epean garatu beharreko neurri espezifikoaren plana eta kronograma onartzea, Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan estuan eta eskumenak koordinatuta, Errenteriako etxebizitza eskuragarriaren eskaintza modu irmoan handitzeko.

2.- DIAGNOSTIKOAREN LABURPENA

Prestaketa-fasean bildutako adierazleen, informazioen eta gainerako elementuen zerrenda zehatza modu sistematizatuan aurkezten da diagnostikoan bertan; horrez gain, dokumentu horrek, ondorioen azken atal espezifiko bat ere jasotzen du.

Horrenbestez, memoria honetan, Etxebizitzari buruzko 12/2023 Legeak 18.2.a) artikuluan berariaz aurkezteko eskatzen dituen adierazleak nabarmentzen dira, bereziki:

- etxebizitza mota desberdinen alokairuko eta salmentako prezioen adierazleak, eta denboran izan duten bilakaera;
- etxekoen unitate egoiliarrek duten errenta-mailaren adierazleak eta denboran izan duten bilakaera, etxebizitza-prezioekin batera, etxebizitza duin eta egokia izateko familiek egin behar duten ahalegin ekonomikoaren bilakaera neurtzeko aukera ematen dutenak.
- eremuko etxebizitza-merkatuak ohiko etxebizitzaren eskaerari behar bezala erantzuteko dituen hutsuneak edo eskasiak, edozein modalitatetan, eta, nolabehere ere, arrazoizko prezioan, biztanleria egoiliarren egoera sozioekonomikoaren eta dinamika demografikoen arabera, bai eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasunak eta ezaugarriak ere

Nolanahi ere, zehaztasun-irizpide gisa, estatistika ofizialetatik datozen informazioa eta adierazleak erabili dira diagnostikoa egiteko, Errenteriako udalerriri buruzko datu zehatzak emateko adierazgarritasun-maila nahikoa dutenak.

Dinamika demografikoak

Errenteriako biztanleriak 1.519 pertsonatan egin du gora XXI. mende honen hasieratik, 2020an errolatutako pertsonak 40.000 (39.520 pertsona) izatera iritsi arte. Dinamika positibo horrek esan nahi du biztanleria % 5,2 hazi dela azken 21 urte hauetan, 1.519 pertsonako hazkunde garbiarekin, eta horrek zertxobait gainditzen du Donostialdean oro har ikusitako hazkundea (+% 4).

Nabarmentzekoa da adieraztea Errenteria dela biztanle gazteak jasotzen dituen udalerririk garrantzitsuenetako bat, etxebizitza eskatzen duen kolektibo gisa. Errenteriako 18 eta 35 urte bitarteko pertsonen migrazio-saldoa, ingurukoekin alderatuta, positiboa da

udalerrientzat 2012tik 2022ra. Azken urteetan Errenteriara bizitzera etorri diren gazteak gehiago dira udalerritik kanpora emigratu dutenak baino (diagnostikoko 5. grafikoa). 2022. urtea izan da beste udalerrri batzuetatik Errenteriara bizitzera 18 eta 35 urte bitarteko gazte gehien etorri diren urtea. 1.155 pertsona etorri ziren guztira. Aldiz, 18 eta 35 urteko 864 pertsonak migratu zuten beste udalerrri batzuetara. Hortaz, saldoa positiboa izan zen: 291 pertsona.

Joera hori berresten du, halaber, "Bizilekuari lotutako gazteen mugikortasuna Gipuzkoan: 2010-2020 aldia" azterlanak. Errenteria da Donostiatik etorritako gazte gehien jaso dituen herria (892), balio absolutuetan. Errenteria-Irun ardatzarekiko ere iritsiera-saldo positiboa izan du, Donostialdeako mugikortasunari dagokionez ardatz aktiboena.

Ondoren etxebizitzaren prezioen egoerari buruz ikusiko dugun bezala, esan daiteke gazte horien proportzio esanguratsu bat Errenteriara lekualdatzen dela inguruko udalerrietan, batez ere Donostian, etxebizitzak kostu handia duelako. Horrek presio gehigarria eragiten dio etxebizitzaren merkatuari, eta merkatua tentsionatzen du.

Tokiko etxebizitzaren merkatua ingurunean dagoena baino merkeagoa izateak ere eragina du beste nazionalitate batzuk dituzten pertsonen etorreran. Atzerritar jatorriko biztanleriari dagokionez, 2001 eta 2022 artean Errenterian erroldatutako 735 pertsonatatik 4.384ra igaro da, ia % 500eko hazkundera; Donostialdean, berriz, batez besteko hazkundera txikiagoa izan da, % 360koa. (Diagnostikoko 2. taula)

Beste adin-tarte batzuei dagokienez, Errenteriako biztanleriaren zahartze-prozesua nabarmena dela egiaztatu da. 2022an 65 urtetik gorako 9.525 pertsona bizi ziren Errenterian, 2001ean baino 3.188 gehiago. Hortaz, bi hamarkada hauetan % 50 egin du gora talde horrek. 20 urtetik beherako biztanleriaren hazkundera hiru aldiz txikiagoa izan da, % 18 baino ez baitu gora egin aldi berean.

Zahartze progresibo horrek eragina du etxeko unitateen eraketan, Euskadiko gainerako lurraldeetan bezala, eta etxebizitza bakoitzeko pertsona-kopuruak (etxeko unitatearen tamaina) beheranzko joera argia erakusten du. Batez beste, Errenterian, etxeko unitate bakoitzeko batez besteko pertsona kopurua 2010ean 2,5 egoiliar izatetik 2022an 2,3 izatera igaro da, eta alde txikiak daude auzoen arabera.

2010-2022 aldian, etxeko unitateen kopuruak % 5,9 egin du gora, eta nabarmentzekoa da pertsona bakarrek etxeko unitateen osaera, % 34 handitu baita. Errenteriako 10 etxebizitzetatik 3tan pertsona bakarra dago erroldatuta; hortaz, 2022an 5.056 pertsona bizi dira bakarrik udalerrian, eta 2010ean, berriz, 3.761. 2 pertsona bizi diren etxebizitzak % 3 baino ez dira gehitu, eta 3 eta 5 egoiliar artean bizi direnak dira etxeko unitate gehienak. Horien kopurua % 8 jaitsi da (538 etxeko unitate gutxiago). (Diagnostikoko 13. taula)

Beraz, etxebizitza-parkearen erabilera gero eta txikiagoa da, nahiz eta etxebizitza ez-nagusien kopuruak behera egin. 12 urtean, pertsona 1 edo 2 bizi diren etxeko unitateak etxebizitza nagusi guztien % 56,5 izatetik % 62,1 izatera igaro dira.

Testuinguru horretan, etxebizitza-eskaintza handiagoa behar da, egoiliarren beharrei erantzuteko eta etxekoen unitate berriak eratzeko.

Etxebizitza-parkea eta etxebizitza-merkatuko dinamikak

2010etik 2022ra bitartean, Errenteriako etxebizitza-parkea % 3,7 handitu da, 17.440 etxebizitzatik 18.079 etxebizitzara. Aldi horretan udalerriko biztanleriak izan duen hazkundearen antzekoa da hori. Udalerriko etxebizitza-parkearen hazkunde-erritmoa baxuagoa izan da Donostialdeakoa (+% 8,3) eta Gipuzkoako batezbestekoa (+% 6,8) baino.

Lehen aipatu bezala, etxebizitza nagusien kopuruak % 5,9 egin du gora Errenterian, etxebizitza-parke osoaren hazkundearen gainetik. 2022an, udalerriko 18.079 etxebizitzetatik 16.673 ziren etxebizitza nagusiak. Horrela, etxebizitza ez-nagusien intzidentzia jaitsi egin da 2010etik, eta gaur egun Errenteriako etxebizitza-parkearen % 7,7 da, 2010ean % 6,9 zen bitartean. Beraz, etxebizitza nagusiaren erabilerak gora egin du. (Diagnostikoko 14. taula)

Erroldatutako pertsonarik ez duten etxebizitzen kopurua eta ehunekoa eskuratzea ahalbidetu du erroldaren analisiak. Guztira, 972 etxebizitza dira: Errenteriako etxebizitza-parkearen % 5,5.

Etxebizitza-premia handia eta egiaztatua dagoen udalerrri guztietan bezala, etxebizitza ez-nagusien kopuruak behera egiten du, eskatzaileek prezioen igoera progresiboak onartu ahala, eskaintza nahikorik ez dagoelako.

Etxebizitza behar horrek eragindako erosketa-prezioen goranzko bilakaerari dagokionez, ikus daiteke Errenterian erregistratutako salerosketen etxebizitza bakoitzeko batez besteko prezioak goranzko joera izan duela azken urteetan. 2019tik aurrera, erregistratutako salerosketen batez besteko prezioa igo egin dela egiaztatu da, 200.000 euroko muga gaindituta, eta 2023ko lehen hiruhilekoan 228.000 euroko batez besteko preziora iritsi da, serie historikoko erregistrorik handiena. (Diagnostikoko 27. grafikoa) Prezio horiek gorantz jarraitzen dute, nahiz eta urtero egindako eragiketak gero eta gehiago izan (2014an 173 eta 2022an 364). (Diagnostikoko 17. taula)

Errenteriako salerosketen metro karratu bakoitzeko batez besteko prezioaren bilakaerak ere islatzen du etxebizitza-merkatuak azken urteetan izandako tentsionamendua. 2022an eta 2023ko lehen hiruhilekoan, metro karratu bakoitzeko 3.000 euroko muga gainditu zen hainbat hiruhilekotan.

Horrela, egiaztatu da Errenteriako etxebizitza-merkatuaren bilakaera ez duela udalerrian bertan erroldatutako pertsonen eskari endogenoak bakarrik baldintzatzen; izan ere, Donostiako metropoli eremuko presioak eta udalerrri honen aparteko egoerak ere badute eragina. Metro karratuaren batez besteko prezioa are altuagoa da Donostialdeako eremu funtzionalean. 2022an eta 2023an, metro karratuko 4.000 eurora iritsi zen. (Diagnostikoko 29. eta 30. grafikoak)

Alokairuko etxebizitzaren eskaintzaren konfigurazioari dagokionez, 2011 (Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsua) eta 2022 (Etxebizitzaren Udal Estatistika) arteko datuen arabera, alokairuko etxebizitzaren kopuruak % 73 egin du gora, 2011n 1.321 etxebizitza izatetik 2022an 2.293 etxebizitza izatera igaro baita, etxebizitza nagusi guztien % 13,8. Zifra horiek alokairuko etxebizitzaren pisu erlatiboaren azpitik daude Euskadin (% 14), Gipuzkoan (% 15,6) eta Donostialdean (% 17,3). (Diagnostikoko 20. taula)

Alokairuko prezioen bilakaerari dagokionez, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Estatistikako Organoak egiten duen Alokairu Merkatuaren Inkestaren (ALMI) arabera, 2017tik 2022ra, Erretereriako alokairu libreko etxebizitzetan urtero sinatutako kontratuen batez besteko errenta hazi egin da, batez beste, hilean 608 eurotik 713 eurora, hau da, % 17,2ko hazkunde-tasa. Hazkunde hori Donostian erregistratutako hazkundearen maila berekoa da, eta inguruko udalerrietakoa baino handiagoa. (Diagnostikoko 22. taula)

Era berean, adierazgarria da Donostiako alokairuaren prezio altua. Hala, metro karratuaren alokairu-prezio altuenak dituzten Estatuko hiriburuen artean dago. Donostiako alokairua garestia izateak eta hiriko eskaria ase ezinaren presioak eragina dute metropoli eremu osoan eta, ondorioz, alokairuaren prezioa oso altua da eremu horretan.

Adierazle sozioekonomikoak

Etxekoen unitateen batez besteko errentari dagokionez, Erretereriaren kasuan, ingurunearekin alderatuta, egoera kaskarra da etxebizitza eskuragarritasun-irizpideekin eskuratzeko orduan. Erretereriako etxekoen unitateek 33.741 euroko batez besteko errenta erabilgarria dute, argi eta garbi Donostialdeako batez besteko errentaren eta Gipuzkoako batez bestekoaren azpitik, biak 40.000 eurotik gorakoak. (Diagnostikoko 16. grafikoa).

Arestian azaldutako dinamika demografikoak kontuan hartuta, Donostialdean errenta erabilgarri handiagoa izateak ondorio kaltegarria dakar Erretererian bizi diren biztanleentzat, errenta erabilgarri handiena duten eta hurbileko beste udalerririk batzuetatik datozen eskatzaileek alokairuko eta salmentako etxebizitzaren prezioetan egiten duten presioa dela-eta.

Horrez gain, batez besteko errenta pertsonalari buruzko datuak aztertuta, argi ikusten da emakumeen egoerak okerragoa izaten jarraitzen duela (2001az geroztik hobera egin duen arren), eta horrek baldintzatu egiten du etxebizitza eskuratu ahal izatea eta hura ordaintzen jarraitu ahal izatea.

Bilakaerari dagokionez, Erretereriako etxekoen unitateen batez besteko errenta erabilgarria % 58 hazi da 2001etik 2021era, inguruko erritmoaren oso antzera, nahiz eta hazkunde hori, termino errealean, % 4koa baino ez den. Gainera, Erretereriaren eta Donostialdearen arteko batez besteko errenta erabilgarriaren aldea, 2001-2021 aldian, 4.660 eurotik 7.319 eurora igaro da.

Etxebizitza-premiak eta -eskaria

Lehentasunezko arreta behar duten kolektiboen etxebizitza-eskaerari dagokionez, gazteen kasuan, 18 eta 34 urte bitarteko 2.454 gazte emantzipatuta eta Erreterian errolatuta daude. Udalerrian errolatutako gazteen % 37,3koa da emantzipazio-tasa.

Euskadiko emantzipazio-tasa baino altuagoa da. Izan ere, Euskadiko emantzipazio-tasa % 32,9koa zen 2021ean, Gazteriaren Euskal Behatokiaren arabera¹. Beraz, Erreteriarako 3 gaztetik 2 inguruk etxebizitza bat behar du edo beharko luke datozen urteetan.

Emantzipazio maila nabarmen aldatzen da adin tartearen arabera, Euskadi osoan gertatzen den bezala. 18 eta 23 urte arteko gazteen artean, emantzipazio-tasa % 13,7koa da; 24 eta 28 urtekoen artean handiagoa da, % 37,2koa; eta 29 eta 34 urte arteko pertsonen artean are handiagoa, % 66,8koa.

Etxebizitza babestuaren eskaerari dagokionez, 2023ko uztailean 2.594 bizikidetz-unitate zeuden Etxebiden izena emanda, Erreterian.

Bizikidetz-unitate horien artetik, 1.838 Erreterian errolatutako pertsonak eta familiak dira. Aldiz, gainerako 756 bizikidetz-unitateak beste udalerrri batzuetako pertsonak eta familiak dira, Erreterian etxebizitza babestua eskatu dutenak.

Eskari maila hori altua da, Euskadiko batez bestekoarekin alderatuta. Hala, Euskadi osoan 74.078 eskari daude Etxebiden izena emanda: 3,4 eskari 100 biztanleko. Erreterian adierazle hori bikoiztu egin da, eta 100 biztanleko 6,4 eskaera erregistratu dira.

Erreterian errolatuta dauden eta etxebizitza babestua eskatzen duten 1.838 pertsona eta familiei erreparatuz gero, alokairu babestua eskatzen duten eskaeren garrantzia nabarmena da (guztizkoaren % 75,1). Alokairu babestua eskatzen dutenen batez besteko diru-sarrerak ez dira 14.000 eurora iristen. Eroste eskaria egiten dutenen batez besteko diru-sarrerak, berriz, 23.463 eurokoak dira. Horrek esan nahi du, batez beste, 16.250 euro bizikidetz-unitate bakoitzeko. (Diagnostikoko 9. taula)

Eskari gehienak pertsona bakarrek egindakoak dira, baina pisu erlatibo garrantzitsua dute 2 pertsonako (bikoteak edo guraso bakarrek) eta 3 pertsonatik gorako eskariak ere; horien artean, alokairu babestuko eskari guztien % 47 osatzen dute.

Nabarmendu behar da, halaber, Erreterian alokairu babestuko etxebizitzaren eskaria emakumeei lotuago dagoela gizona baino. Sexuaren arabera, emakumeak dira gehienak eskariaren bi erregimenetan. Hala, emakumeak eskariaren titular bakarrak dira erosketa-eskariaren % 43an eta alokairu-eskaeren % 39,8an. Ehuneko horiek askoz ere handiagoak dira eskariaren titular bakarra gizona den kasuetan baino. (Ikusi diagnostikoko 10. taula)

Azkenik, etxebizitza eskuragarriaren eskatzaileen problematika testuinguruan kokatzeko, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak duela gutxi lurralde historikoei eta euskal hiriburuei buruz argitaratu dituen informazioak aipatu behar dira. Informazio horien arabera,

¹ https://www.gazteukera.euskadi.eus/estatistikak/PXWeb/pxweb/es/castellano/-/px2676_c.px

Gipuzkoan babestutako alokairuaren eskariaren kasuan, etxebizitza eskatzen duten bizikidetzak-unitateen % 75,6 alokairu libreko etxebizitza batean bizi dira dagoeneko (diagnostikoko 20. grafikoa).

Horrela, Erreterriko alokairu libreko parkean bizi diren pertsona eta familia asko alokairuko etxebizitza babestuak eskatzen dituzten pertsona eta familietakoak dira, bizi diren errenta librea ordaintzeko zailtasunak aurkitzen dituztelako eta horrek dakarren ahalegin ekonomiko murritzutik behar dutelako.

Alokairu libreko etxebizitza batean bizi eta alokairu babestuko etxebizitza eskatzen duten etxeen unitate emantzipatuen ehunekoari buruzko hipotesi hori aplikatuz gero, Erreterrian 1.000 etxe baino gehiago egongo lirakeke egoera horretan, hau da, Erreterriko alokairu libreko parkeko hamar etxebizitzatitik lau baino zertxobait gehiago.

Azkenik, eskura dauden datuen arabera, Erreterrian edukizaille handien jabetzako 140 etxebizitza daude, guztira 21 pertsona eta enpresa jaberena. Honek alokairu libreko etxebizitza-parkearen %6,5 inguru suposatzen du.

Etxebizitza-politikaren erantzuna

Hamarkadatan zehar etxebizitza babestuak sustatzeko egindako lanaren ondorioz, gaur egun 723 etxebizitza daude etxebizitza babestu gisa kalifikatuta. Gehienek, 623 etxebizitzek, 2003an Euskadin ezarritako kalifikazio iraunkorra dute.

Modu osagarrian, etxebizitza hutsak mobilizatzeko programek (adibidez, Bizigune eta ASAP) aukera ematen dute etxebizitza hutsak alokairuko etxebizitza eskuragarrien parkearen parte bihurtzeko, aldi batez. Gaur egun, Erreterriko 84 etxebizitza daude Bizigune programaren barruan, eta beste 3 etxebizitza ASAP programan.

Alokairurako prestazioen eta laguntzen Euskadiko sistemak estaldura handia ematen die etxebizitza eskuratzeko zailtasunak dituzten pertsonen eta bizikidetzak-unitateen, eta hori Erreterrian ere egiaztatzen da. 800 bizikidetzak-unitate inguruk jasotzen dute prestazioen bat alokairu libreko etxebizitza ordaintzeko, besteak beste, Etxebizitzako Gastuetarako Prestazio Osagarria (384 bizikidetzak-unitate), etxebizitzarekin lotutako Larrialdietarako Laguntzak (237 pertsona), Gaztelagun (124 bizikidetzak-unitate) edo Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (40 bizikidetzak-unitate).

Gainera, Udalak 18 eta 35 urte bitarteko gazteei zuzendutako informazio-kanpaina aurkeztu du, Erreterrian emantzipazioa sustatzeko jaso ditzaketen etxebizitzarako dirulaguntzen berri izan dezaten.

3.- TENTSIO EREMU IZENDATZEA AHALBIDETZEN DUTEN INGURUABARRAK BETETZEREN JUSTIFIKAZIOA

Diagnostiko-agirian (8. atala: Tentsio eremu izendatzeko irizpideen zenbatespena), 12/23 legeak 18.3 artikuluan ezarritako inguruabarretako bat betetzen dela zenbatesteko metodologia bat jaso da, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak "Euskadiko tentsio eremuei buruzko txostenean" kalkulaturako 1. irizpidearekin (azken 5 urteetan alokairuaren prezioa handitzea) eta 2. irizpidearekin (etxekoaren unitateen alokairua ordaintzeko ahalegina) bat datorrena.

Horrela, egiaztatu da Erreteriak bi irizpideetako bat beteko lukeela, 2. irizpidea, udalerriko osoa bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatu ahal izateko.

ERRETERIA- Tentsio eremu izendatzeko oinarritzko datuak	
Etxekoaren unitateen errenta erabilgarria 2021ean	33.714 €
2021eko alokairu-errenta + 2021eko etxekoaren unitatearen oinarritzko gastuak 670,1 (2021EKO ERRENTA) + 259 euro	929 €
Ahalegin ekonomikoa % 30 (2. irizpidea)	% 33

Ahalegin ekonomiko hori Gipuzkoako hirugarren handiena da, Pasaia eta Donostiaren (hainbat barruti) azpitik, eta Irungo maila berean.

Erreterian familiek duten errenta erabilgarriaren maila inguruko udalerriena baino txikiagoa bada ere, alokairu-prezioen bilakaerak, 2017-2022 aldirian % 16,71ko igoerarekin (1. irizpidea ere betetzeko hiru hamarren besterik ez), ageriko arriskuan jartzen du alokairuko etxebizitza arrazoizko prezioan eskuratzea eta modu seguruan edukitzea.

Horrela, alokairu baten ordainketari lotutako kostuari aurre egiteko gehiegizko ahalegin ekonomikoa egin beharrek, gehi oinarritzko gastu eta hornidurak, % 33tik gora, biztanleria egoiliar osoari eragiten dio. Gainera, diagnostikoan, Etxebiden inskribaturako babes publikoko etxebizitza eskatzen duten kolektiboen diru-sarrerara haztatuen mailei buruzko adierazleak aurkeztu dira; alokairuaren kasuan, udalerriko batez bestekoa baino nabarmen txikiagoak dira.

Etxebizitzaren Euskal Behatokiak berak berretsi du gero zenbatespen hori "Euskadiko tentsio eremuei buruzko txostenean". Bertan, Erreteria da tentsio eremu izendatzeko eska dezakeen udalerrietako bat, udalerriko etxekoaren unitateek batez beste alokairua ordaintzeko ahalegin ekonomikoaren % 30eko kota gainditzen baitute.

Horregatik guztiatik, ondorioztatu behar da egiaztatutako inguruabar horrek arrisku berezia dakarkielako egoiliarrei behar beste etxebizitza ez izateko, etxekoaren unitate berriak eratzeko dinamika barne, eskuragarria egiten duten baldintzetan.

4.- PLAN ESPEZIFIKOAN PROPOSATUTAKO NEURRIAK ETA GARAPEN-EGUTEGIA.

12/23 Legeak 18. artikuluko 4. paragrafoan ezartzen duen bezala, lurralde eremu bat bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatuz gero, administrazio eskudunak berariazko plan bat idatzi behar du. Plan horretan, tentsio eremu izendatzean ikusitako desorekak zuzentzeko beharrezko neurriak proposatu behar ditu, baita neurri horiek garatzeko egutegia ere.

Eusko Jaurlaritzak tentsio eremu izendatzeko prestatu duen protokoloari jarraituz, eta 3 urterako neurri-plan espezifiko bat ezartzeak administrazioen arteko koordinazioa eskatzen duenez etxebizitzak planifikatu, programatu eta kudeatzeko, plan-proposamen bat erantsi zaio memoria honi.

Plan hori, Errenteriako udalerria bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzean onartu beharko litzatekeena, 4 ardatzen inguruan egituratzen da, eta batez ere Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Plan Zuzentzailearen egiturari jarraitzen dio.

Plan honen helburu nagusia babes publikoko bizitegi-sistemaren eta bestelako etxebizitza eskuragarrien garapena areagotzea da, udalerriri dagozkion nahiz Eusko Jaurlaritzarekin itundutako programa eta baliabideen bidez.

Planak lau ardatz estrategiko ditu:

1. ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA

Planaren ardatz garrantzitsuena da; bertan, babes publikoko bizitegi-sistemaren eskaintza eta administrazio publikoek sustatutako bitartekaritza-programetako bati lagatako etxebizitzen eskaintza handitzea proposatzen da.

Hainbat ekintza espezifiko proposatzen dira, hala nola etxebizitza babestuak, zuzkidura-bizitokiak, etxebizitza eskuratzeko formula alternatiboak eta etxebizitza kolaboratiboak sustatzea.

Babes publikoko etxebizitzen sustapenari dagokionez, 533 etxebizitzako plana ezartzeko lehen hiru urtekoan eraikitzen hastea aurreikusten da Esnabide (54 etxebizitza), Altzate (39 etxebizitza) eta Gamongoa (440 etxebizitza) eremuetan.

Era berean, alokairu-merkatuko bitartekaritza-programak sustatu nahi dira (Bizigune eta ASAP), bai eta alokairu soziala sustatzeko neurri fiskalak eta dirulaguntzak garatu ere.

2. ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINEKO JARDUKETAK

Ardatz horren barruan, bizitegi-parkearen kalitatea eta bizigarritasuna hobetzera bideratutako hainbat estrategia eta jarduketa-ildo hedatzen dira, bereziki hiri-birgaitzearekin eta -berroneratzearekin lotutako politika publikoetan.

3. PRESTAZIO-SISTEMA, ALOKAIRURAKO LAGUNTZAK ETA KOLEKTIBO KALTEBERAK BABESTEIA

3. ardatzaren helburu nagusia alokairurako prestazioen eta laguntzen sistema indartzea da. Kolektibo kalteberak babesteari dagokionez, estrategia espezifikoa bat sartu da, Errenteria bizitegi-merkatuko tentsio-eremu izendatzeak dakartzan ahalmenak eta ondorioak txertatzeko.

Zehazki, hainbat estrategia eta jarduera-ildo hedatzen dira, honako hauek ezartzeari buruzko ekintzak barne:

- Gazteen emantzipaziorako laguntzak.
- Eusko Jaurlaritzak zailtasunak dituzten kolektiboentzako alokairua ordaintzeko sustatu dituen laguntzak.
- Egoera ekonomiko zaurgarrian eta bazterkeria-arriskuan dauden pertsonentzako alokairua ordaintzeko laguntzak eta bizitoki-aukerak.
- Tentsio eremu izendatzeak eratorritako estrategiak eta tresnak, prezioen kontrola eta kolektibo kalteberen babesak.

4. GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA.

Ekintza horien helburua planaren koordinazio eta jarraipen eraginkorra bermatzea da, bai eta herritarrek etxebizitza-politiketan parte hartzea ere.

4. ardatzaren helburu nagusia gobernantza-sistemak ezartzea da, planeko neurriak eta baliabideak modu eraginkor eta koordinatuan kudeatu ahal izateko, administrazio eskudunen artean hitzartutako neurrien finantzaketan arreta berezia jarritz.

5.- ONDORIOAK

Maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak, etxebizitzarako eskubideari buruzkoak, etxebizitzaren arazoaren lurralde-aniztasuna aitortzen du, eta etxebizitza-arloko administrazio eskudunek bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko aukera aurreikusten du, biztanleentzako etxebizitza-eskaintza eskasa izateko arrisku berezia dagoen lurralde-eremuetan, eskuragarritasun-baldintza egokietan.

Memoria honek, "Errenteriako diagnostikoa, tentsio eremu izendatzeko" eta "Neurrien plan espezifikoa" dokumentuekin batera, behar bezala justifikatzen du Errenteriako udalerrri osoa bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko beharra, 2. irizpidea (ahalegin ekonomikoa) betetzen dela egiaztatzen baitu. Inguruabar horrek zailtasun larriak dakartza etxebizitza arrazoizko prezioan eskuratzeko eta edukitzeko, eta eragin negatiboa du bertan bizi diren biztanle guztiengan, eta, bereziki, etxeko unitate berriak osatzea aurreikusten duten pertsona eta bizikidetzaren unitateengan.

Horrela, eta herri-administrazioek etxebizitza eskuragarrien eskaintza handitzeko neurri espezifikoa modu planifikatuan hartzen dituzten bitartean, 3 urteko hasierako epean, ezinbestekoa da prezioen goranzko bilakaera geldiaraziko duten tresnak izatea, batez ere alokairu-merkatu librean.

Horregatik guztiagatik, eta Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak prestatutako prozeduran oinarrituta, Errenteria udalerria bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko agindua emateko eskatzen dizuegu, gutxienez honako erabaki hauek barne hartuta:

1. Errenteriako udalerria, oro har, bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzea.
2. eremu horretarako esleitzea maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak, etxebizitza-eskubidearen aldekoak, bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatutako eremuetan aplikatzea aurreikusten dituen administrazio-neurri eta -ahalmen guztiak.
3. izendapenean eta hura garatzeko egutegian ageri diren desorekak zuzentzeko proposatutako "Neurrien plan espezifiko" onartzea, administrazio eskudunek 3 urteko hasierako epean behar bezala gauzatzeko hartutako konpromisoak zehaztuta.

MEMORIA JUSTIFICATIVA INICIAL PARA LA DECLARACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ERRETERIA COMO ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

0.- MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA

El marco jurídico de la presente memoria está constituido por:

- la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda;
- la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda del País Vasco;
- el conjunto de normas y disposiciones de carácter reglamentario vigentes en Euskadi en materia de vivienda;
- el procedimiento establecido por el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, remitido al Ayuntamiento de Erreterria y publicado en el Observatorio Vasco de la Vivienda, definido en el documento "Protocolo para dar cumplimiento en la CAV a lo previsto en el artículo 18 de la ley estatal de vivienda, que regula a la declaración de las zonas de mercado residencial tensionado"

En cuanto al marco competencial, 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.

En relación con 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, 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.

Igualmente, Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su artículo 17, establece como competencias propias de los municipios

- 7) Planificación, programación y gestión de viviendas
- 9) Ordenación, gestión, ejecución y disciplina en materia urbanística

1.- INTRODUCCIÓN

La presente memoria justificativa tiene como objeto exponer de manera ordenada el conjunto de elementos e indicadores analizados en el diagnóstico (Diagnóstico de Errenteria para la declaración de zona tensionada) y su conexión con una o varias de las circunstancias previstas en el artículo 18.2 de la ley 12/2023 que habilitan para solicitar la declaración de una zona como de mercado residencial tensionado.

La presencia de alguna de estas circunstancias ya ha sido acreditada previamente, en el propio informe del Observatorio Vasco de la Vivienda, dependiente del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, respecto al denominado como Criterio 2, que se corresponde con la siguiente circunstancia definida en el artículo 18.3 de la ley de vivienda

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

En el caso del municipio de Errenteria, la carga media del coste de alquiler en el año 2021 supone un 33.03% de la renta familiar disponible en el municipio, superando por lo tanto en 3 puntos el requisito requerido para solicitar la declaración (30%). Como se indica más adelante, esta estimación ha sido posteriormente confirmada por el propio calculados por el Observatorio Vasco de la Vivienda en su “Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi”, donde sitúa a Errenteria como uno de los municipios que pueden solicitar la declaración de zona tensionada al sobrepasar, los hogares del municipio como promedio, la cota del 30% de esfuerzo económico para el pago del alquiler.

Sin embargo, los datos recopilados en el diagnóstico no se limitan a certificar el cumplimiento de este criterio, sino que también permiten analizar las dinámicas demográficas de Errenteria y de movilidad entre municipios colindantes, la evolución de los precios de la vivienda (compra y alquiler) en los últimos años, la situación socioeconómica de las familias y la configuración y dimensionamiento de los colectivos con necesidad de vivienda asequible.

Igualmente se recogen las principales medidas y programas en materia de vivienda que se han venido desarrollando en el municipio por parte de las administraciones públicas, 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.

En base a todo ello, y tal como se evidencia con el amplio abanico de datos sistematizados, se constata que existe en todo el término municipal de Errenteria un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo la conformación de nuevos hogares, en condiciones adecuadas de asequibilidad.

De esta manera, y con el fin de corregir esta situación de falta de oferta suficiente de vivienda asequible, en todas sus modalidades, la presente memoria solicitará en su parte final la aplicación de los efectos previstos en la ley 12/2023 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 de Arrendamientos Urbanos (LAU), 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 medidas específicas y cronograma propuesto a desarrollar en un periodo de 3 años, en estrecha colaboración y coordinación competencial con el Gobierno Vasco, con el fin de incrementar de manera decidida la oferta disponible de vivienda asequible en Errenteria.

2.- RESUMEN DEL DIAGNOSTICO

La relación detallada de los indicadores, informaciones y demás elementos recabados en la fase preparatoria se presentan de manera sistematizada en el propio diagnóstico, documento éste que recoge también un último apartado específico de Conclusiones.

Por lo tanto, en la presente memoria se destacan aquellos indicadores que exige específicamente presentar la ley 12/2023 de vivienda, en su artículo 18.2.a), en particular:

- indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo;
- indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada.
- deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual y, en todo caso, a precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas, así como las particularidades y características de cada ámbito territorial

En todo caso, como criterio de prudencia, se han utilizado para elaborar el diagnóstico 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 Errenteria.

Dinámicas demográficas

La población de Errenteria ha crecido en 1.519 personas desde el comienzo de este siglo XXI hasta rozar en 2020 las 40.000 personas empadronadas (39.520 personas). Esta

dinámica positiva, supone un incremento poblacional del 5,2% en estos 21 años, con un incremento neto de 1.519 personas, que supera ligeramente el crecimiento observado en el conjunto del área de Donostialdea (+4%).

Es importante señalar que Errenteria es uno de los principales municipios en recibir población joven, como colectivo demandante de vivienda. El saldo migratorio de las personas de 18 a 35 años en Errenteria respecto a su entorno resulta claramente positivo para el municipio desde 2012 a 2022. Son más las personas jóvenes que han venido a residir a Errenteria en los últimos años que las que han emigrado fuera del municipio (Gráfico 5 del diagnóstico). El año 2022 ha sido el que más jóvenes de 18 a 35 años han venido de otros municipios a vivir a Errenteria. Han sido 1.155 personas, frente a 864 personas de 18 a 35 años que, en un sentido inverso, han migrado a otros municipios, lo que arroja un saldo positivo de 291 personas.

Esta tendencia también es corroborada por el estudio de “Movilidad residencial de la juventud en Gipuzkoa: periodo 2010-2020”, Errenteria es la localidad que más jóvenes ha recibido procedentes de Donostia (892), en términos absolutos. También experimenta un saldo positivo de llegada respecto al eje Errenteria-Irún, el más activo en cuanto a movilidad de Donostialdea.

Se puede afirmar, como después se verá respecto a la situación de los precios de las viviendas, que una proporción significativa de esas personas jóvenes se traslada a Errenteria por el elevado coste de la vivienda en los municipios del entorno, especialmente de Donostia, lo que supone una presión adicional sobre el mercado de la vivienda y conduce a un tensionamiento del mercado.

Un mercado de vivienda local menos costoso que el existente en el entorno también influye en la llegada de personas con otras nacionalidades. Respecto a la población de origen extranjero, entre 2001 y 2022 en Errenteria se ha pasado de 735 personas empadronadas a 4.384, un incremento de casi un 500%, mientras que el incremento medio en Donostialdea ha sido menor, del 360%. (Tabla 2 del diagnóstico)

En cuanto a otros segmentos de edad, se constata un acusado proceso de envejecimiento de la población en Errenteria. En 2022 un total de 9.525 personas mayores de 65 años residen en Errenteria, 3.188 más que en 2001, lo que supone un incremento del 50% en estas dos décadas. Este crecimiento triplica al observado entre las personas menores de 20 años, que apenas se incrementan en un 18% en el mismo período.

Este progresivo envejecimiento influye en la conformación de hogares, al igual que en el resto de Euskadi, de forma que el número de personas por vivienda (tamaño del hogar) muestra una tendencia claramente decreciente. Como promedio, en el conjunto de Errenteria el número medio de personas por hogar ha pasado de 2,5 residentes en 2010 a 2,3 en 2022, con ligeras diferencias por barrios.

Durante el periodo 2010-2022, el número de hogares ha aumentado un 5.9%, destacando la conformación de hogares unipersonales que se ha incrementado en un

34%. En 3 de cada 10 viviendas de Errenteria existe una sola persona empadronada, de forma que hay 5.056 personas que viven solas en el municipio en 2022, frente a los 3.761 de 2010. Las viviendas habitadas por 2 personas solo han aumentado un 3%, mientras que el grueso de hogares lo conforman los integrados por entre 3 y 5 residentes. Su número ha descendido un 8% (538 hogares menos). (Tabla 13 del diagnóstico)

Por tanto, cada vez hay un uso menos intensivo del parque de viviendas, aunque descienda el número de viviendas no principales. En solo 12 años, los hogares conformados por 1 o 2 personas han pasado de representar el 56.5% a suponer el 62.1% del total de viviendas principales.

Este contexto determina la necesidad de una mayor oferta de viviendas para responder a las necesidades de la población residente y la conformación de nuevos hogares.

El parque de vivienda y las dinámicas en el mercado de la vivienda

Entre 2010 y 2022 el parque de viviendas de Errenteria se ha incrementado en un 3,7%, desde las 17.440 a las 18.079 viviendas. Esta tasa de crecimiento es semejante a la de la población del municipio en el mismo período. El parque de viviendas del municipio ha crecido a un ritmo inferior al conjunto de Donostialdea, donde ha aumentado en un 8,3%, y a la media de Gipuzkoa (+6,8%).

Como se ha mencionado anteriormente, el número de viviendas principales ha crecido en un 5.9% en Errenteria, por encima del incremento del parque total de viviendas. En 2022 existen 16.673 viviendas principales del total de 18.079 viviendas del municipio. De esta manera, la incidencia de la vivienda no principal ha decrecido desde 2010, y actualmente supone el 7,7% del parque de viviendas de Errenteria, frente al 6.9% de 2010, de forma que se ha producido un aumento del uso de la vivienda principal. (Tabla 14 del diagnóstico)

El trabajo de análisis del Padrón ha permitido obtener el número y porcentaje de viviendas en las que no se encuentra ninguna persona empadronada. En total, son 972 viviendas que suponen el 5,5% del parque de viviendas de Errenteria.

Como en todo municipio donde existe una fuerte y acreditada necesidad de vivienda, el número de viviendas no principales va decreciendo, a medida que la población demandante va asumiendo las progresivas subidas de precios que se producen, al no existir una oferta suficiente.

Respecto a la evolución ascendente de los precios en compra, provocada por esta necesidad de vivienda, se puede constatar que el precio medio por vivienda de las compraventas registradas en Errenteria muestra una tendencia creciente a lo largo de los últimos años. A partir de 2019 se certifica un incremento del precio medio de las compraventas registradas, superando la cota de los 200.000 euros, hasta alcanzar en el primer trimestre de 2023 un precio medio de 228.000 euros, el mayor registro de la serie histórica. (Gráfico 27 del diagnóstico). Estos precios continúan al alza a pesar del incremento progresivo de las operaciones realizadas cada año (173 en 2014 y 364 en 2022). (Tabla 17 del diagnóstico)

La evolución del precio medio por metro cuadrado de las compraventas en Errenteria refleja también el tensionamiento del mercado de la vivienda en los últimos años. En 2022 y el primer trimestre de 2023 supera en varios trimestres la cota de 3.000 euros por metro cuadrado.

De esta manera, se constata que la evolución del mercado de la vivienda en Errenteria está condicionada no solo por la demanda endógena de las personas empadronadas en el propio municipio, sino de la presión del área metropolitana de Donostia y la situación excepcional de este municipio. El precio medio por metro cuadrado en el área funcional de Donostialdea es todavía más elevado. Ha alcanzado 4.000 euros por metro cuadrado en 2022 y 2023. (Gráficos 29 y 30 del diagnóstico).

En cuanto a la configuración de la oferta de vivienda en alquiler, los datos comparados entre 2011 (Censo de Población y Viviendas) y 2022 (Estadística Municipal de Viviendas) permiten estimar que el número de viviendas en alquiler ha crecido un 73%, pasando de 1.321 viviendas en 2011 a 2.293 viviendas en 2022, un 13.8% sobre el total de viviendas principales. Estas cifras son inferiores al peso relativo de la vivienda en alquiler a nivel de Euskadi (14%), Gipuzkoa (15.6%) y Donostialdea (17.3%). (Tabla 20 del diagnóstico)

En cuanto a la evolución de los precios en alquiler, según la Encuesta del Mercado de Alquiler (EMAL) que elabora el Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, desde 2017 a 2022 la renta media de los contratos firmados cada año en las viviendas de alquiler libre de Errenteria ha crecido, como promedio, desde 608 euros mensuales a 713 euros mensuales, lo que supone una tasa de incremento del 17,2%. Este crecimiento se sitúa al mismo nivel que el registrado en Donostia, y por encima del de los municipios del entorno. (Tabla 22 del diagnóstico)

Resulta también especialmente significativo el elevado precio del alquiler en Donostia, que se encuentra entre las capitales del Estado con un precio por metro cuadrado de alquiler más caro. Este efecto generado por la carestía del alquiler en Donostia y la presión de la demanda no satisfecha en esta ciudad, supone para toda su área metropolitana de influencia que el precio del alquiler se sitúe en niveles muy elevados.

Indicadores socioeconómicos

En lo que respecta a la renta media de los hogares, el caso de Errenteria en comparación a su entorno evidencia una situación comparativamente desfavorable a la hora de acceder a una vivienda con criterios de asequibilidad. Los hogares de Errenteria disponen de una renta disponible media de 33.741 euros, claramente por debajo de la renta media de Donostialdea y de la media guipuzcoana, superando ambas la cota de los 40.000 euros. (Gráfico 16 del diagnóstico).

Teniendo en cuenta las dinámicas demográficas anteriormente expuestas, la considerable mayor renta disponible del área de Donostialdea supone un efecto desfavorable para la población residente en Errenteria, debido a la presión sobre los

precios de la vivienda en alquiler y venta que ejercen los demandantes con mayor renta disponible que proceden de otros municipios próximos.

Además, el análisis de la renta personal media continúa poniendo de relevancia la situación desfavorable de las mujeres, lo que condiciona el acceso al mercado de la vivienda y el sostenimiento del pago de la misma, a pesar de la mejora experimentada desde 2001.

En términos evolutivos, la renta media disponible de los hogares de Errenteria ha crecido un 58% desde 2001 a 2021, a un ritmo muy similar a su entorno, aunque este crecimiento en términos reales es apenas del 4%. Además, la diferencia de renta disponible media entre Errenteria y el ámbito de Donostialdea, en el periodo 2001-2021, ha pasado de 4.660 euros a 7.319 euros

Necesidades y demanda de vivienda

Respecto a la demanda de vivienda de los colectivos de atención preferente, en el caso de la población joven, un total de 2.454 jóvenes de 18 a 34 años están emancipados/as y empadronados/as en Errenteria. La tasa de emancipación se sitúa en el 37,3% sobre la población joven empadronada en el municipio.

Esta tasa de emancipación resulta superior a la media de Euskadi que en 2021 se situaba en el 32,9% según el Observatorio Vasco de la Juventud¹. Por tanto, cerca de 2 de cada 3 jóvenes de Errenteria necesita o necesitaría acceder a una vivienda en los próximos años.

Según los tramos de edad, los niveles de emancipación varían considerablemente, de forma similar a lo que se observa en el conjunto de Euskadi. Entre las y los jóvenes de 18 a 23 años la tasa de emancipación es del 13,7%, crece al 37,2% entre 24 y 28 años y aumenta hasta el 66,8% entre las personas de 29 a 34 años.

Por lo que respecta a la demanda de vivienda protegida, en Julio de 2023 un total de 2.594 unidades de convivencia estaban inscritas en Etxebide en Errenteria.

De estas unidades de convivencia, 1.838 se corresponden con personas y familias que están empadronadas en Errenteria, mientras que las 756 unidades de convivencia restantes son personas y familias de otros municipios que han solicitado una vivienda protegida en Errenteria.

Este nivel de demanda resulta elevado si se compara con la media de Euskadi. De este modo, un total de 74.078 solicitudes están inscritas en Etxebide en toda Euskadi, 3,4 solicitudes por cada 100 habitantes. En Errenteria este indicador se duplica, de forma que se registran 6,4 solicitudes por cada 100 habitantes.

Centrando la mirada en las 1.838 personas y familias empadronadas en Errenteria, y que demandan vivienda protegida, se aprecia la notable importancia de las solicitudes que

¹ https://www.gazteukera.euskadi.eus/estatistikak/PXWeb/pxweb/es/castellano/-/px2676_c.px

demandan alquiler protegido (75,1% del total). El ingreso medio de las solicitudes de alquiler protegido no alcanza los 14.000 euros, mientras que el de las solicitudes de compra es de 23.463 euros. Esto hace una media de 16.250 euros por unidad convivencial. (Tabla 9 del diagnóstico)

Aunque la mayoría de las solicitudes se corresponden a personas solas, es importante el peso relativo de las que están formadas por 2 personas (parejas o familias monoparentales) e incluso por más de 3 miembros, alcanzando en su conjunto el 47% del total de solicitudes de alquiler protegido.

También se debe hacer notar que la demanda de vivienda protegida en Errenteria se asocia a las mujeres en mayor medida que a los hombres. Según el sexo, las mujeres son mayoría en los dos regímenes de demanda, de forma que son titulares de forma individual en el 43% de las solicitudes de compra y en el 39,8% de la demanda de alquiler, porcentajes significativamente superiores a los hombres titulares de forma individual de solicitudes. (ver tabla 10 del diagnóstico)

Por último, para contextualizar la problemática de las personas demandantes de vivienda asequible, es preciso hacer referencia a las informaciones que recientemente ha publicado el Observatorio Vasco de la Vivienda, a nivel de territorio histórico y para las capitales vascas, en el que se evidencia que en el caso de la demanda de alquiler protegido en Gipuzkoa, el 75.6% de las unidades de convivencia demandantes de vivienda se encuentran ya residiendo en una vivienda de alquiler libre (Gráfico 20 del diagnóstico).

De esta manera, una buena parte de las personas y familias que residen en el parque de alquiler libre de Errenteria se corresponden a personas y familias que demandan vivienda protegida en alquiler, al encontrar dificultades para abordar el pago de la renta libre en la que están residiendo y necesitar reducir el esfuerzo económico que supone.

Aplicando esta hipótesis del porcentaje de hogares emancipados que demandan vivienda en alquiler protegido residiendo ya en una vivienda de alquiler libre, en Errenteria existirían más de 1.000 hogares en esta situación, lo que supone algo más de cuatro de cada diez viviendas del parque de alquiler libre de Errenteria.

Por último, según los datos disponibles, el número de viviendas propiedad de grandes tenedores en Errenteria asciende a 140 viviendas, pertenecientes a un total de 21 personas y empresas propietarias, lo que representa en torno al 6,5 % del parque de vivienda en alquiler libre.

La respuesta desde la política de vivienda

La labor de promoción de vivienda protegida realizada durante décadas ha supuesto que un total de 723 viviendas estén actualmente calificadas como viviendas protegidas. La mayoría, un total de 623 viviendas, disponen de la calificación permanente que se instauró en Euskadi en 2003.

De forma complementaria, los programas de movilización de vivienda vacía como Bizigune y ASAP permiten, temporalmente, que viviendas deshabitadas pasen a formar parte del parque de vivienda asequible en alquiler. En la actualidad 84 viviendas de Errenteria forman parte del Programa Bizigune y 3 viviendas adicionales del programa ASAP.

El sistema de prestaciones y ayudas al alquiler de Euskadi favorece un elevado grado de cobertura a las personas y unidades de convivencia con dificultades de acceso a la vivienda, hecho que se constata también en Errenteria. Cerca de 800 unidades de convivencia perciben algún tipo de prestación para el pago de la vivienda en alquiler libre, incluyendo entre las mismas la Prestación Complementaria de Vivienda (384 unidades de convivencia), las Ayudas de Emergencia relacionadas con vivienda (237 personas), Gaztelagun (124 unidades de convivencia) o la Prestación Económica de Vivienda (40 unidades de convivencia).

Además, el Ayuntamiento ha presentado la campaña informativa dirigida a jóvenes de entre 18 y 35 años con el objetivo de dar a conocer los recursos de vivienda a los que pueden acceder en Errenteria para facilitar su emancipación.

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

En el documento de diagnóstico (apartado 8- Estimación de los criterios para la declaración de zona tensionada) se incluye una metodología para estimar el cumplimiento de alguna de las circunstancias establecidas por la ley 12/23 en su artículo 18.3, que se corresponden con los Criterios 1 (aumento del precio del alquiler en los últimos 5 años) y 2 (esfuerzo en el pago del alquiler de los hogares) calculados por el Observatorio Vasco de la Vivienda en su “Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi.”

De esta manera, se constata que Errenteria cumpliría uno de los dos criterios, el 2, para poder declarar todo el término municipal como una zona de mercado residencial tensionada

ERRETERÍA-	
Datos básicos para la declaración de zona tensionada	
Renta disponible hogares 2021	33.714 €
Renta alquiler 2021+Gastos básicos del hogar 2021 670,1 (RENTA 2021) + 259 euros	929 €
Esfuerzo económico 30% (Criterio 2)	33%

Este nivel de esfuerzo económico es el tercero más elevado de Gipuzkoa, solo por debajo de Pasaia y Donostia (varios distritos), y al mismo nivel que Irún.

A pesar del nivel de renta disponible de los hogares en Errenteria, inferior al de los municipios del entorno, la evolución de los precios de alquiler, con un incremento del 16.71% en el periodo 2017-2022 (a solo tres décimas de cumplir también el Criterio 1),

pone en riesgo evidente tanto el acceso como la tenencia segura de una vivienda en arrendamiento a precio asequible.

De esta manera, la necesidad de realizar un esfuerzo económico excesivo para hacer frente al coste asociado al pago de un alquiler, más los gastos y suministros básicos, por encima del 33%, afecta a la población residente en su conjunto. Además, en el diagnóstico se han presentado indicadores sobre los niveles de ingresos ponderados de colectivos solicitantes de vivienda de protección pública inscritos en Etxebide, que en el caso del alquiler son notoriamente inferiores a la media del municipio.

Esta estimación ha sido posteriormente confirmada por el propio calculados por el Observatorio Vasco de la Vivienda en su “Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi”, donde sitúa a Errenteria como uno de los municipios que pueden solicitar la declaración de zona tensionada al sobrepasar, los hogares del municipio como promedio, la cota del 30% de esfuerzo económico para el pago del alquiler.

Por todo ello, cabe concluir que esta circunstancia acreditada provoca 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.

4.- MEDIDAS PROPUESTAS EN EL PLAN ESPECÍFICO Y CALENDARIO DE DESARROLLO.

Tal y como establece la ley 12/23, 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 acompaña a la presenta memoria una propuesta de plan.

Dicho plan, que debería ser objeto de aprobación en la propia declaración del municipio de Errenteria como zona de mercado residencial tensionado, se estructura en torno a 4 ejes, siguiendo principalmente la estructura del Plan Director de Vivienda del Gobierno Vasco.

El objetivo principal de este plan es incrementar el desarrollo del sistema residencial de protección pública y otros tipos de viviendas asequibles a través de distintos programas y recursos, tanto propios del municipio como concertados con el Gobierno Vasco.

El plan se divide en cuatro ejes estratégicos:

1. FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE

Es el eje más importante del plan, en el que se plantea incrementar la oferta del sistema residencial de protección pública y de viviendas cedidas a alguno de los programas de intermediación promovidos por las administraciones públicas.

Se proponen diferentes acciones específicas, como la promoción de vivienda protegida, alojamientos dotacionales, fórmulas alternativas de acceso a la vivienda, y fomento de viviendas colaborativas.

En materia de promoción de vivienda de protección pública, se prevé iniciar la edificación en el primer trienio de aplicación del plan de 533 viviendas en los ámbitos de Esnabide (54 viviendas), Alzate (39 viviendas) y Gamongoa (440 viviendas)

También se busca fomentar los programas de intermediación en el mercado de alquiler (Bizigune y ASAP), así como el desarrollo de medidas fiscales y subvenciones para estimular el alquiler social.

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

Dentro de este eje, se despliegan varias estrategias y líneas de actuación, tendentes a mejorar la calidad y habitabilidad del parque residencial existente, especialmente en las políticas públicas relacionadas con la rehabilitación y regeneración urbanas.

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

El Eje 3 tiene como objetivo principal fortalecer el sistema de prestaciones y ayudas al alquiler. En materia de protección de colectivos vulnerables, se integra una estrategia específica dirigida a incorporar las facultades y efectos derivados de la propia declaración de Errenteria como zona de mercado residencial tensionado.

En concreto, se despliegan varias estrategias y líneas de actuación, que incluyen acciones sobre la implantación de:

- Ayudas a la emancipación juvenil.
- Ayudas al pago del alquiler promovidas por el Gobierno Vasco para colectivos con dificultades.
- Ayudas al pago del alquiler y alternativas habitacionales para personas en vulnerabilidad económica y riesgo de exclusión.
- Estrategias e instrumentos derivados de la declaración de zona tensionada, control de precios y protecciones de colectivos vulnerables.

4. SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL.

Estas acciones buscan asegurar la coordinación y seguimiento efectivo del plan, así como la participación de la ciudadanía en las políticas de vivienda.

El objetivo principal del eje 4 es establecer sistemas de gobernanza que permitan una gestión eficiente y coordinada de las medidas y recursos del plan, con especial atención a la financiación de las medidas concertadas entre las administraciones competentes.

5.- CONCLUSIONES

La Ley de ámbito estatal 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, acompañada de los documentos “Diagnóstico de Errenteria para la declaración de zona tensionada” y “Plan específico de medidas”, justifica adecuadamente la necesidad de declarar al municipio de Errenteria, en su integridad, como zona de mercado residencial tensionado, al acreditar el cumplimiento del criterio 2 (esfuerzo económico), circunstancia que conlleva un grave dificultad tanto de acceso como de tenencia de la vivienda a unos precios asequibles, y que afecta negativamente a toda la población residente en su conjunto y, especialmente, a las personas y unidades de convivencia que planean conformar nuevos hogares.

De esta manera, y mientras las administraciones públicas acometen de manera planificada medidas específicas para incrementar la oferta de vivienda asequible, en un periodo inicial de 3 años, se hace imprescindible disponer de herramientas que contengan la evolución al alza de los precios, especialmente en el mercado libre de alquiler.

Por todo ello, y en base al procedimiento elaborado por el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, se solicita que se emita orden en la que se declare zona de mercado residencial tensionado al municipio de Errenteria, comprensiva al menos de los siguientes pronunciamientos:

1. la declaración del municipio de Errenteria, en su conjunto, como zona de mercado residencial tensionado.
2. la asignación para dicho ámbito 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 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 los compromisos asumidos por las administraciones competentes para su correcta ejecución en un periodo inicial de 3 años.



Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **ESKU124edb5e-eaea-4c51-8e0a-a064034e4b69**

Dokumentu elektroniko honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoan:

<https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06710>

Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06710>