



IRUN DIAGNÓSTICO y PLAN DE VIVIENDA

Memoria justificativa inicial para la declaración del término municipal de Irun como zona de mercado residencial tensionado

Septiembre 2024

Elaborado por:

 **Eikertalde**

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| 0.- MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA | 3 |
| 1.- INTRODUCCIÓN | 4 |
| 2.- RESUMEN DEL DIAGNÓSTICO | 6 |
| 3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE HABILITAN LA DECLARACIÓN DE ZONA TENSIONADA | 12 |
| 4.- MEDIDAS PROPUESTAS EN EL PLAN ESPECÍFICO Y CALENDARIO DE DESARROLLO | 13 |
| 4.1.- Instrumentos de gestión del Plan específico de medidas | 13 |
| 4.2.- Resumen del Plan específico de medidas | 15 |
| 5.- CONCLUSIONES | 21 |

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 Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, remitido al Ayuntamiento de Irun 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 (**Diagnostico y Plan de Vivienda de Irun. Informe de resultados. Septiembre 2024**) 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 estas circunstancias ya ha sido acreditada previamente, en los propios informes del Observatorio Vasco de la Vivienda, dependiente del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, en los que se detalla que el municipio de Irun incurre en los 2 criterios que se corresponden con los 2 supuestos previstos en el artículo 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, habilitantes para declarar una zona como de mercado residencial tensionado:

- 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 de Irun, la carga media del coste del alquiler más los gastos y suministros básicos supera la cota del 30% de la renta media disponible de los hogares del municipio. En este caso, la ciudad de Irun, de forma conjunta supera esta cota en 2 puntos porcentuales, alcanzando un nivel medio de esfuerzo del 32%.

En cuanto al incremento del precio medio del alquiler en los últimos 5 años, este ha crecido un 18,5% entre 2017 y 2022, superando el 17% (IPC + 3 puntos porcentuales), que es el indicado que plantea la ley para la declaración de zona tensionada

Los datos recopilados en el diagnóstico que acompaña a la presente memoria certifican el cumplimiento de los criterios legales requeridos para delimitar al término municipal de Irun como zona de mercado residencial tensionada. Además, dicho documento permite analizar las dinámicas demográficas producidas en Irun y su entorno en los últimos años, la evolución de los precios de la vivienda (compra y alquiler), 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 Irun 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 Irun.

2 RESUMEN DEL DIAGNÓSTICO

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; causas de la evolución de su incremento, ocasionado principalmente por las tendencias de movilidad de la población, especialmente la más joven demandante de primer acceso a la vivienda.
- 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

Dinámicas demográficas

Desde el año 2001, la población de Irun ha aumentado en 3.639 habitantes, situándose por encima de los 60.000 habitantes en la actualidad, lo que supone un incremento del 6,43%. Dicho crecimiento es superior al promedio de la CAE (5,65%), pero algo inferior a los de Gipuzkoa (7,06%) y Bajo Bidasoa (7,83%).

Respecto a los grupos de edad, como las personas mayores de 65 años, se constata un acusado proceso de envejecimiento de la población. En este orden de cosas, resulta muy considerable el incremento del número de personas mayores de 64 años, que registra una tasa de crecimiento del 50% en el periodo estudiado (2001-2023), con un total de 4.748 personas más que en 2001.

Este progresivo envejecimiento de la población, junto a otras tendencias respecto a la configuración de las familias, tiene su influencia en el tamaño medio de las unidades de convivencia que se constituyen como hogares. De este modo, en el 29,1% de las viviendas reside una persona, lo que supone 2.233 viviendas más que en 2010.

Además, otro 30,4% constituye el hogar de dos personas. Solamente en el 15,1 % de las viviendas de Irun residen cuatro personas, y 5 o más en el 6,8% adicional (ver Gráfico 6 del Diagnóstico).

De este modo, en 2023 el tamaño medio de cada hogar en Irun se sitúa en 2,3 personas por vivienda, nivel muy semejante al del conjunto de Euskadi, frente a las 2.6 personas de media que residían en cada vivienda principal en el año 2010.

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

El parque de viviendas en Irun ha crecido un 5,7% desde 2010, lo que suponen 1.513 viviendas más a lo largo del periodo estudiado (2010-2022), hasta alcanzar un total de 28.253 viviendas, según los últimos datos de Eustat correspondientes a 2022. Este incremento se sitúa ligeramente por debajo del conjunto del territorio de Gipuzkoa y del conjunto de Euskadi donde crecen en un 6,8% y 7,3%, respectivamente.

En cuanto al número de viviendas principales, este ha aumentado en un 8.6%%, casi 3 puntos por encima del incremento del parque total de viviendas. De este modo, el peso relativo de las viviendas principales en Irun en 2022 alcanza el 89% del parque total de viviendas, superando este indicador al existente en el Bajo Bidasoa, en Gipuzkoa y en Euskadi, donde se sitúa en torno al 85%-86%.

En consonancia, el número de viviendas no principales ha descendido un 14%, hasta suponer un 11% sobre el total del parque residencial (Tabla 12 del Diagnóstico)

En cuanto al número de viviendas en las que no hay personas empadronadas, a partir de la información del recargo del IBI se han contabilizado 1.131 viviendas. Este conjunto de viviendas potencialmente vacías supone el 4,1% del parque de viviendas de Irun. Hay que subrayar que estas 1,131 viviendas pueden no encontrarse deshabitadas según la definición de la normativa vasca vigente.

Precios en compraventa de las viviendas

Desde 2015 el precio de la vivienda libre en Irun (asociado a las transacciones de vivienda registradas cada trimestre), ha crecido desde los 2.883 euros por metro cuadrado hasta superar ligeramente la cota de los 4.000 euros por metro cuadrado en 2023. Se produce, por lo tanto, un fuerte incremento que se sitúa en el 42%. (ver Gráfico 28 del Diagnóstico)

En cuanto al precio total de las viviendas, en el cuarto trimestre de 2023, el precio medio de las viviendas usadas o de segunda mano que han sido vendidas en Irun alcanzó los 330 mil euros, y el de las viviendas nuevas libres un total de 411 mil euros.

Es evidente que en la incidencia de estos precios se encuentra la tendencia alcista experimentada de manera global en toda el área de Donostialdea. El precio de las compraventas de vivienda usada en el conjunto del área funcional se ha incrementado un 32% desde 2015 a 2022, mientras que la vivienda nueva libre ha duplicado su precio.

Precios de los alquileres

El parque de la vivienda de alquiler en Irun estaba conformado por 4.262 viviendas en 2022, lo que suponía el 16,9% del parque total (Tabla 17 del Diagnóstico), y representa un ligero mayor peso relativo en comparación con la importancia de las viviendas en alquiler en el conjunto del parque de viviendas de Gipuzkoa (15.6%), aunque por debajo del registrado para el área de Bajo Bidasoa (17.3%).

En 2011, sin embargo, el peso relativo de las viviendas en alquiler no llegaba al 9%, por lo que su presencia ha subido 8 puntos en el periodo 2011-2022, lo que evidencia el traslado de parte de la oferta hacia el mercado de alquiler en el periodo posterior la crisis financiera. Se trata de una tendencia coherente con la presión de la demanda de acceso a nueva vivienda y la escasa producción de vivienda protegida y libre en este período

No obstante, se constata que el margen de crecimiento se reduce en los últimos años, dado la escasez de oferta en alquiler, mientras que en los portales inmobiliarios el número de viviendas disponibles es prácticamente inexistente. Todo ello redundando en un fuerte incremento de los precios de los alquileres.

Según la Estadística del Mercado de Alquiler del Gobierno Vasco (EMAL) que analiza la evolución de los precios en base a los datos obrantes del depósito obligatorio de las fianzas y del Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi, el precio medio de las viviendas en alquiler ha crecido un 18,5% desde 2017 a 2022 hasta 732 euros de media en 2022, constituyéndose como la tercera tasa más elevada de Gipuzkoa (ver Tabla 18 del Diagnóstico).

Además, este precio de 732 euros es el más elevado de su área funcional, solo por detrás de otras zonas que también figuran como tensionadas, como Donostia capital, Hondarribia, Astigarraga o Lasarte-Oria.

Indicadores socioeconómicos

La renta media del conjunto de hogares de Irún se sitúa en 35 mil euros, claramente por debajo de la media de Gipuzkoa (40 mil euros) y Euskadi (39 mil euros), así como de la propia comarca del Bajo Bidasoa (ver Tabla 19 del Diagnóstico)

Asimismo, esta renta media apenas ha crecido en los últimos diez años, y, en todo caso, lo ha hecho por debajo del incremento del IPC. De esta forma, la renta media del municipio, en comparación a su entorno más próximo, evidencia una situación comparativamente desfavorable a la hora de acceder a una vivienda con criterios de asequibilidad.

Todo ello configura un escenario de menor renta disponible combinado con unos niveles de rentas más altos que la media, y las consiguientes dificultades para acceder a una vivienda asequible y que, tal y como se indica en el apartado 3 de la presente memoria, supone que el esfuerzo económico para el pago de la renta de alquiler (renta+suministros/renta media disponible del municipio) se eleva a un 32%.

Por otra parte, y aunque no se dispone de datos desglosados a nivel municipal, el nivel de renta de las personas arrendatarias es inferior a la media del conjunto de hogares en toda Euskadi y en los tres TTHH. Aunque solo se disponen de datos oficiales a nivel de Gipuzkoa, estos permiten confirmar lo reducido de la renta media de los hogares que residen en alquiler, de forma que no alcanza la cota de 28.000 euros como promedio.

Por ello, el esfuerzo económico para pagar la renta de alquiler es, incluso, superior al que se desprende de la aplicación de los criterios de esfuerzo que aplica la ley estatal y que tiene en cuenta la totalidad de hogares de cada municipio.

Necesidades y demanda de vivienda

Un total de 3.881 personas jóvenes de 18 a 34 años están emancipadas en Irun, de forma que la tasa de emancipación alcanza el 35,0% sobre la población joven empadronada en el municipio, superando la media de Euskadi que se situaba en 2021 en el 32,9% según el Observatorio Vasco de la Juventud.

Las personas jóvenes mayores de 28 años presentan la mayor tasa de emancipación (61%), mientras que entre las/os jóvenes menores de 29 años esta tasa se reduce considerablemente. Entre las personas de 18 a 23 años la tasa de emancipación es del 12,8%, y entre las de 24 y 28 alcanza el 32%

En conclusión, el análisis del Padrón sitúa en 7.220 personas de 18 a 34 años el colectivo que no está emancipado y continúa viviendo con sus progenitores en Irun y que, potencialmente, son o serán demandantes de acceso a una primera vivienda en los próximos años.

Por lo que respecta a la demanda de vivienda protegida, en 2023 se registran un total de 3.153 solicitudes de vivienda protegida en el registro de solicitantes de IRUNVI, con un notable incremento (622 solicitudes más que en 2022, +24,6%).

La mayoría de las solicitudes inscritas en el registro de vivienda protegida de Irun demandan alquiler, bien de forma exclusiva (1.465 solicitudes) bien de manera indistinta con la demanda en compra (1.314 solicitudes). Las primeras suponen el 46.5% del total, y las segundas el 41,7%. Solamente 374 solicitudes optan por la compra de forma exclusiva (ver Gráfico 18 del Diagnóstico).

Las solicitudes en alquiler integran 2.779 personas, que presentan un nivel de ingresos de 20.148 euros, 5.315 euros menos que el promedio de los 1.688 solicitantes de compra (25.463 euros).

En cuanto a la composición de las solicitudes de alquiler, la mayoría están conformadas por un solo miembro y, curiosamente, disponen de un ingreso medio superior a las solicitudes de las que forman parte parejas o familias de varios miembros, circunstancia que no se produce entre los demandantes de compra (ver Tabla 10 del Diagnóstico).

Si complementamos estas cifras con los datos obrantes en el Registro de Solicitantes autonómico (Etxebide), a octubre de 2023, se observa que las solicitudes de empadronados en Irun que demandan exclusivamente vivienda en alquiler son 1.775, y presentan unos ingresos medios mucho más bajos (14.294.56 euros). Existen solo 299 solicitudes de personas empadronadas que solicitan exclusivamente compra, siendo sus ingresos medios muy superiores, de 26.530 euros.

De los datos consignados en Etxebide también se observa un conjunto de solicitudes de personas jóvenes (535 empadronados y 224 no empadronados) y uno aún mayor correspondiente a colectivos con especial necesidad de vivienda¹ (628 empadronados y 147 no empadronados).

¹ Se consideran solicitantes o unidades convivenciales con especial necesidad de vivienda:

- aquellas en las que al menos uno o una de sus titulares forme parte de los siguientes colectivos: familias monoparentales, víctimas de violencia de género, divorciadas o divorciados o separadas o separados legalmente,

Por último, conviene poner de manifiesto que, según diversos informes realizados por el Observatorio Vasco de la Vivienda, se constata que la gran mayoría de las personas y familias que demandan vivienda protegida en alquiler se encuentran ya emancipadas, residiendo en una vivienda en alquiler libre. Estas familias suelen asumir, por lo tanto, un nivel de esfuerzo económico para el pago de la vivienda en alquiler que supera ampliamente el 30% de sus ingresos como promedio.

La respuesta desde la política de vivienda

En la actualidad Irún cuenta con 978 viviendas protegidas calificadas desde 2003, por lo que gozan del régimen jurídico de protección pública de carácter indefinido. Esta planificación en materia de vivienda asequible ha permitido igualar el parque protegido ya descalificado o pendiente de descalificar que existe en la ciudad, integrado por otras 922 viviendas (ver Tabla 20 del Diagnóstico).

De esta manera, con las actuaciones previstas en el plan específico de medidas (ver apartado 4.2 de la presente memoria), se pretende consolidar e incrementar el porcentaje de vivienda asequible sobre el total del parque de vivienda, contribuyendo a los objetivos de cohesión social y territorial urbanos.

Respecto a las actuaciones de intervención en el mercado de alquiler libre, de forma complementaria a la promoción de vivienda nueva, 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 108 viviendas de Irún forman parte del Programa Bizigune y 5 viviendas adicionales del programa ASAP.

Asimismo, el Ayuntamiento de Irún aplica actualmente un recargo del 150% en los recibos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) a las viviendas que no sean residencia habitual del titular u otras personas

En Irún un número significativo de unidades de convivencia (más de 1.200) perciben algún tipo de prestación para el pago de la vivienda en alquiler libre.

- Las personas beneficiarias de la Prestación Complementaria de Vivienda son personas y familias que ya residen en una vivienda en alquiler libre y que, además de la RGI. Según los últimos datos disponibles por Lanbide, un total de 182 unidades de convivencia reciben esta prestación a septiembre de 2023.
- Por otro lado, el Derecho Subjetivo de Vivienda está ya reconocido para 180 personas de Irún, al que ha dado respuesta el Gobierno Vasco mediante la adjudicación de una vivienda protegida en 74 casos, en el resto se les ha reconocido la Prestación Económica de Vivienda (64 casos), y en 42 la prioridad en la próxima adjudicación de vivienda protegida.

familias numerosas, colectivos especialmente vulnerables a que se refiere el artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que hayan sufrido un lanzamiento judicial de la vivienda que ocupaban y mayores de 60 años.

- aquellas en las que cualquiera de los miembros de la unidad convivencial acredite una discapacidad intelectual y del desarrollo o una discapacidad relacionada con una enfermedad mental.

- En el caso de las prestaciones destinadas a las personas jóvenes, el alcance del programa Gaztelagun es significativo, de forma que cuenta en la actualidad con 170 prestaciones concedidas y otras 43 en tramitación.

Finalmente, el Ayuntamiento de Irun destina numerosos recursos a paliar la situación de exclusión residencial, a través de las Ayudas de Emergencia Social. De este modo, en 2023, el número de ayudas de emergencia destinadas a la vivienda ha rozado la cota de las 1.000 ayudas, en un nivel similar al de 2022. De todas las Ayudas de emergencia Social tramitadas en el año 2023, el 88% han sido destinadas facilitar la tenencia y permitir el mantenimiento de la vivienda.

Por lo que respecta a los recursos destinados a la intervención ante situaciones de emergencia habitacional y problemática de vivienda desde el dispositivo de atención específica a situaciones de pérdida de vivienda / desahucios, el total de familias atendidas en este dispositivo de atención específica durante el año 2023 ha sido de 62 familias.

Por último, los recursos habitacionales con los que cuenta el Ayuntamiento son 7 pisos de acogida municipal, con un total de 48 plazas, de las que más de la mitad son menores.

3

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

Tal y como se indica el informe del Observatorio de la Vivienda de diciembre de 2023 y de febrero de 2024, Irun cumple los dos criterios asociados al mercado del alquiler para solicitar la declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado:

1.- Incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años.

La escasez de oferta y la presión de la demanda ha supuesto un notable crecimiento del precio de alquiler en los últimos años. 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.

Según esta estadística el precio medio de las viviendas en alquiler ha crecido un 18,5% desde 2017 a 2022 hasta 732 euros de media en 2022. Por tanto, la tasa de incremento supera el 17% (IPC + 3 puntos porcentuales, que es el indicado que plantea la ley para la declaración de zona tensionada

2.- Esfuerzo para el pago de la vivienda

El esfuerzo para el pago del alquiler y los suministros respecto a la renta disponible también supera la cota del 30% de la renta media disponible del municipio. En este caso, la ciudad de Irun, de forma conjunta supera esta cota en 2 puntos porcentuales, alcanzando un nivel medio de esfuerzo del 32%

| Municipio | Distrito | 2017 Renta alquiler mensual media | 2022 Renta alquiler mensual media | Criterio 1 Incr. renta en 5 años | 2021 Renta familiar disponible municipio | 2021 Renta alquiler mensual media | Criterio 2 Esfuerzo en el pago de la renta |
|-------------|----------|---|---|--|--|---|--|
| Irun | 01 | 611,7 | 733,1 | 19,85% | 37.093 | 681 | 30,38% |
| Irun | 02 | 616,5 | 730,2 | 18,44% | 36.873 | 692,9 | 30,95% |
| Irun | 03 | 624,1 | 740,5 | 18,65% | 35.008 | 706,6 | 33,06% |
| Irun | 04 | 601,7 | 705,5 | 17,25% | 34.649 | 660,2 | 31,80% |
| Irun | | 618,2 | 732,5 | 18,5% | 35.702 | 693,4 | 32,0% |

Por todo ello, se dan los condicionantes legalmente requeridos para proceder a la calificación del municipio de Irun, en su integridad, 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.

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 presente memoria una propuesta de plan. Se incluye un resumen del mismo en el apartado 4.2 de la presente memoria.

4.1.- Instrumentos de gestión del Plan específico de medidas

Para llevar a cabo el plan específico de medidas con mayores garantías de éxito, desde el Ayuntamiento de Irun se plantea pivotar el plan en torno a 3 instrumentos de gestión fundamentales, con carácter transversal:

1.- Servicio integral de IRUNVI. Irungo Etxebizitzarako Elkarte Publikoa - Sociedad Publica De Vivienda de Irun, S.A.U

Es la Sociedad Pública de Vivienda de Irun, constituida en el año 2000 para desarrollar sobre todo vivienda de protección oficial, y que en la actualidad tiene la condición de medio propio personificado del Ayuntamiento de Irun.

En base a tal habilitación, actúa como promotora pública en todas las fases del proceso edificatorio, desde la gestión urbanística hasta la adjudicación final de las viviendas mediante su propio registro de demandantes.

En materia de rehabilitación, IRUNVI también ostenta la función de Sociedad Urbanística de Rehabilitación (SUR), así como de Oficina de Rehabilitación y Entidad Colaboradora del Gobierno Vasco para la gestión de las ayudas extraordinarias procedentes de los Fondos Next.

Todo ello evidencia una capacidad, por parte de IRUNVI, para prestar los servicios asociados a vivienda y rehabilitación con carácter integral, evitando duplicidades y aprovechando la experiencia de gestión acumulada desde su creación.

2.- La cooperación en la aplicación de los procedimientos de adjudicación, que garantice el acceso a los colectivos más afectados por la situación de mercado residencial tensionado en Irún.

Desde Irún se dispone de experiencia en la aplicación de la última adaptación de la ORDEN de 15 de octubre de 2012, que regula los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico, que se llevó a la práctica con ocasión de adjudicación de 52 viviendas de protección pública del ámbito 6.3.01 Alarde de Irún, en régimen de alquiler. Esta normativa pone el acento en la adjudicación de las viviendas de alquiler a los cupos de jóvenes, especial necesidad de vivienda, derecho subjetivo a la vivienda y alquiler asequible.

El Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, atendiendo a la capacidad, profesionalidad e historia de Irungo Etxebizitzarako Elkarte Publikoa / Sociedad Pública De Vivienda de Irún, S.A.U., consideró que la citada Sociedad podía encargarse de promover y gestionar todo el procedimiento de adjudicación dando entrada en el mismo, junto con todos los inscritos en el Registro de IRUNVI, a los solicitantes de alquiler inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida «Etxebide» en régimen de alquiler, que cumplieran los requisitos y fueran demandantes del municipio de Irún. (BOPV 17 de abril de 2023)

Se considera, por lo tanto, como un elemento estratégico para el desarrollo del plan de medidas específicas de la zona tensionada, extender esta buena práctica que constituye la adjudicación de las 52 viviendas del ámbito de Alarde a los futuros procedimientos de adjudicación de las viviendas de protección pública promovidas en régimen de alquiler por IRUNVI, incluidos los supuestos en los que se hayan recibido subvenciones a la promoción del Departamento competente en materia de vivienda.

Se considera fundamental atender de manera preferente a las personas empadronadas inscritas con mayor antigüedad en el registro de IRUNVI, por un doble motivo:

- Las personas empadronadas constituyen el colectivo que se tiene en cuenta para el cálculo de la renta media neta de los hogares y, por lo tanto, son las que configuran el criterio de esfuerzo financiero del 30% requerido para evaluar la falta de asequibilidad de la oferta de vivienda.
- Las personas empadronadas de mayor antigüedad son aquellas que se han visto afectadas durante más tiempo por el proceso de incremento de los precios de alquiler en el municipio, en los últimos 5 años, causado fundamentalmente por el efecto de expulsión de personas con necesidad de vivienda desde Donostia capital a su corona metropolitana.

Por ello, y por estar en consonancia con las necesidades detectadas por el diagnóstico de vivienda, se plantea el criterio general -que ya se aprobó en la referida promoción de Alarde- de que sea IRUNVI quién realice el procedimiento de adjudicación de las viviendas promovidas por la propia entidad (o por el Ayuntamiento) dando prioridad en las adjudicaciones de vivienda en alquiler a las personas que lleven los últimos 5 años empadronadas en Irún, o que hayan estado empadronadas en Irún durante los últimos 20 años al menos 10 años.

3.- Un marco coordinado de financiación de las actuaciones, de forma que las entidades implicadas puedan alcanzar los objetivos previstos para incrementar el parque de vivienda asequible

Para conseguir una adecuada planificación de las actuaciones recogidas en el plan de medidas, desde el Ayuntamiento de Irun se propone un marco financiero coordinado que dé adecuado soporte a las promociones adscritas al periodo 2024-2027, comprensivo de 1.000 viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales.

De esta manera, inicialmente se plantean 2 líneas de financiación para hacer viables los objetivos de promoción pública en el desarrollo de cada ámbito,

- Promoción pública autonómica: cesión de parcelas edificables propiedad del Ayuntamiento y/o IRUNVI.
- Promoción pública local: financiación mediante recursos municipales transferidos a IRUNVI como promotora, complementados con los beneficios y ayudas previstas en la ORDEN de 7 de diciembre de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre actuaciones de fomento al alquiler y otras formas de uso de las viviendas y edificios residenciales, o normativa que la sustituya.

4.2.- Resumen del Plan específico de medidas

De esta manera, y en base a los 3 instrumentos de gestión anteriormente descritos, se plantea un plan específico de medidas estructurado en torno a 4 ejes

EJE 1.- FOMENTO DEL 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.- GOBERNANZA

EJE 1. Fomento del alquiler asequible

Se pretende incrementar y mejorar el parque de vivienda asequible mediante el despliegue de todas acciones que puedan contribuir de manera conjunta a dicho objetivo, tanto desde la promoción de nueva vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales como desde los programas de intermediación en el mercado de alquiler libre.

Desde el punto de vista de la **promoción de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales**, Irún prevé poner en marcha uno de los mayores desarrollos de Euskadi, que permita corregir de una manera determinante el déficit de oferta respecto a la demanda existente.

| ÁMBITO | Nº VPP | TIPOLOGÍA |
|---------------------|--------------|------------|
| SAN MIGUEL ANAKA | 612 | VPO |
| KORROKOITZ | 63 | VPO |
| ALEI | 60 | VPO |
| LASTAOLA-POSTAETXEA | 99 | VPO |
| MENDIPE | 36 | VPO |
| ALBERTO LARZABAL | 43 | AD |
| LARREANDI | 22 | AD |
| EDIFICIO EMIGRACIÓN | 31 | AD |
| LUCAS DE BERROA | 20 | VPO |
| CALLE MAYOR 7,9 | 14 | VPO |
| TOTAL | 1.000 | VPP |

Se prevén 904 viviendas y 96 alojamientos dotacionales.

El principal ámbito a desarrollar es San Miguel Anaka, en el que al Gobierno Vasco le corresponde la titularidad de 2 parcelas con una capacidad máxima de 447 viviendas, según la aprobación inicial del proyecto de reparcelación.

También se plantea que el Gobierno Vasco pueda acometer la promoción pública de los ámbitos de Alei (convenio ya firmado), Lastaola-Postaetxea, Mendipe y Larreandi, los 3 mediante la oportuna cesión de los derechos urbanísticos.

Por su parte, el Ayuntamiento, por medio de IRUNVI, prevé promover las actuaciones en alquiler del Edificio Emigración (ADAs) y las viviendas de protección pública en alquiler de Lucas de Berroa y Calle Mayor.

El marco financiero planteado para desarrollar adecuadamente los distintos ámbitos es el siguiente:

| ÁMBITO | FINANCIACIÓN |
|---------------------|---|
| SAN MIGUEL ANAKA | 440 GOBIERNO VASCO- 172 ENAJENACIÓN IRUNVI - RESTO TRANSFERENCIA CAPITAL AYUNTAMIENTO + AYUDAS FOMENTO AL ALQUILER GV |
| KORROKOITZ ALEI | CESIÓN GOBIERNO VASCO (EXCEPCIÓN 8 REALOJOS) REALIZADA CESIÓN AL GOBIERNO VASCO |
| LASTAOLA-POSTAETXEA | CESIÓN GOBIERNO VASCO |
| MENDIPE | CESIÓN GOBIERNO VASCO |
| ALBERTO LARZABAL | REALIZADA CESIÓN AL GOBIERNO VASCO |
| LARREANDI | CESIÓN GOBIERNO VASCO |
| EDIFICIO EMIGRACIÓN | TRANSFERENCIA CAPITAL AYUNTAMIENTO + AYUDAS FOMENTO ALQUILER GOBIERNO VASCO |
| LUCAS DE BERROA | TRANSFERENCIA CAPITAL AYUNTAMIENTO + AYUDAS FOMENTO ALQUILER GOBIERNO VASCO |
| CALLE MAYOR 7,9 | TRANSFERENCIA CAPITAL AYUNTAMIENTO + AYUDAS FOMENTO ALQUILER GOBIERNO VASCO |

Respecto al **Fomento de Programas de Intermediación en el mercado de alquiler**, el conjunto de las medidas orientadas a intervenir en el mercado de alquiler pretende mejorar la implantación de los programas de movilización de las viviendas vacías, aumentando la oferta de alquiler asequible, y promover un uso más eficiente del parque inmobiliario existente en Irún.

Entre las acciones más relevantes a desarrollar en el periodo 2024-2027 se pueden citar las siguientes:

- Continuar con la información en el municipio sobre los programas Bizigune y ASAP, estudiando la posibilidad de contribuir a mejorar las condiciones de las viviendas captadas con necesidades de reforma o adecuación, en el caso de que sean adjudicadas a las personas residentes en el municipio.
- La Norma Foral 1/2024, de 10 de mayo, publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de fecha 17 de mayo último, ha modificado el artículo 15.1.e) de la Norma Foral 12/1989, ampliando el porcentaje de bonificación hasta el 99 por 100 de la cuota íntegra del impuesto para los bienes inmuebles cuyo uso sea objeto de cesión en programas del Gobierno Vasco en el marco del “Programa de Vivienda Vacía «Bizigune»” regulado por el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, o del “Programa de Intermediación en el mercado de Alquiler de Vivienda libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa)”, regulado por el Decreto 144/2019, de 17 de septiembre, o en el marco de otros planes y programas autonómicos, forales o municipales similares. Por ello, el Ayuntamiento de Irún se compromete a tramitar el incremento de la bonificación de la cuota íntegra del Impuesto sobre Bienes Inmuebles para los bienes inmuebles cuyo uso sea objeto de cesión en programas del Gobierno Vasco en el marco del “Programa de Vivienda Vacía «Bizigune»” regulado por el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, o del “Programa de Intermediación en el mercado de Alquiler de Vivienda libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa)”, hasta el máximo previsto en el artículo 15.1.e) de la Norma Foral 12/1989.

- Se plantea que Irunvi pudiera firmar un convenio con el Gobierno Vasco para fomentar que aquellas personas propietarios o propietarias de vivienda vacía incluyan su vivienda en el programa Bizigune o ASAP, y ejecuten las obras necesarias para poder incluirse en dichos programas, ofreciendo una subvención que complemente la del Gobierno Vasco, acuerdo condicionado a que las viviendas que se pongan en el programa sean destinadas a unidades convivenciales en las que, al menos uno de sus miembros, lleve un año empadronado en Irun.
- Continuar con el recargo del 150% del IBI para las viviendas que se encuentran desocupadas.
- Bonificar el 95% a favor de las construcciones, instalaciones u obras referentes a las viviendas de protección oficial, siempre que sean promovidas por las Administraciones Públicas, sin perjuicio de lo estipulado en convenios específicos para desarrollar vivienda en alquiler.
- Continuar con el control que se realiza respecto a la conversión de locales en viviendas, garantizando que la comunidad de propietarios debe conocer y permitir dicho cambio de uso.

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

Se aspira a intervenir en el parque residencial existente mejorando sus condiciones de habitabilidad, la mejora de la eficiencia energética y evitar la proliferación de fenómenos como las viviendas de uso turístico no autorizadas, que afectan a la función social del parque edificado.

En materia de rehabilitación, se parte de la premisa de que la combinación de ayudas económicas y bonificaciones fiscales crea un entorno favorable para la rehabilitación de viviendas, promoviendo un parque de vivienda más sostenible, accesible y habitable.

De esta manera, desde Irun se plantea:

- Continuar con la actividad de IRUNVI como Sociedad urbanística de Rehabilitación y entidad colaboradora del Gobierno Vasco en la tramitación de las ayudas ordinarias y extraordinarias con cargo a fondos europeos que estén disponibles cada ejercicio.

En este sentido, IRUNVI mantiene el objetivo de ser un punto de información y asesoramiento de referencia para la población irundarra, comunidades de propietarios y profesionales, facilitando la tramitación de solicitudes y el acceso a las ayudas disponibles.

- Mantener las líneas de ayudas municipales, complementarias a los programas autonómicos, para atender necesidades concretas de rehabilitación estructural, accesibilidad y mejora de la eficiencia energética.
- Seguir aplicando bonificaciones fiscales previstas en los tributos locales del ICIO y del IBI, específicamente destinadas a fomentar la implantación de medidas que mejoren la eficiencia energética de viviendas y edificios.

Por otro lado, a fin de prevenir la proliferación descontrolada de viviendas de uso turístico no autorizado se prevén las siguientes acciones:

- Realizar un seguimiento continuo y vigilancia de la instalación de pisos turísticos en el municipio
- Plantear la posibilidad de realizar algún tipo de actividad de comunicación e información a las comunidades de personas propietarias para que puedan optar por limitar o prohibir su instalación.
- Estudiar la posibilidad de elaborar una ordenanza y/o una modificación de las normas urbanísticas generales del PGOU

EJE 3. Sistema de prestaciones, ayudas al alquiler y protección de colectivos vulnerables

Siendo conscientes del importante déficit de oferta de vivienda asequible, en comparación con la demanda existente que se ve excluida del acceso al mercado libre, el objetivo es reforzar el seguimiento sobre el conjunto de ayudas y prestaciones que se ofrecen de manera subsidiaria para las personas y familias con mayores dificultades para el pago de la vivienda, así como los recursos destinados a colectivos en riesgo de exclusión residencial.

En base a ello, se garantizarán las condiciones para que las personas interesadas dispongan de información sobre las ayudas existentes en materia de vivienda, gestionado directamente las solicitudes que correspondan a los servicios técnicos municipales y, alternativamente, derivando a Diputación o Gobierno Vasco en el caso de que se trate de programas que sean de su competencia.

En caso de que resulte de interés para el Gobierno Vasco, desde IRUNVI se muestra disponibilidad para conveniar acciones concretas de información de las ayudas y prestaciones autonómicas.

De esta manera, el sistema de ayudas y prestaciones en materia de vivienda quedaría conformado así por los siguientes programas:

- Ayudas a la Emancipación Juvenil del Gobierno Vasco: Gaztelagun y Emanzipa.
- Prestaciones del Gobierno Vasco para colectivos en riesgo de incurrir en exclusión social por falta de vivienda: Derecho Subjetivo a la vivienda, Prestación Complementaria de Vivienda (PCV) y Prestación Complementaria de Vivienda (PCV)
- Acciones Vinculadas a la Declaración de Zona Tensionada y la Ley 12/2023 de 24 de Mayo: medidas que limiten el incremento del precio del alquiler y protejan a los inquilinos.

EJE 4. Sistemas de gobernanza y coordinación institucional.

El objetivo fundamental es fortalecer los sistemas de coordinación interinstitucional para lograr una implementación eficiente de las diversas acciones y compromisos acordados en el Plan a lo largo de los 3 años previstos.

Debido a la intensa actividad de promoción pública que se prevé realizar los próximos años, se considera que los instrumentos de coordinación deben ser ágiles y eficaces en su labor de toma de decisiones y seguimiento de las actuaciones.

Por ello, activando los instrumentos de gestión ya comentados en el apartado 4.2 de la presente memoria (servicio integral de IRUNVI en materia de vivienda y rehabilitación como entidad municipal de referencia, colaboración en la aplicación de los procedimientos de adjudicación y marco coordinado de financiación de las actuaciones), se plantean como áreas de trabajo en el ámbito de gobernanza:

- una Comisión para el seguimiento y coordinación en la ejecución del Plan, en la que participe tanto el Ayuntamiento como el Gobierno Vasco. Su principal cometido sería definir y calendarizar el conjunto de ayudas y medidas financieras a presupuestar por las Administraciones competentes, efectos de garantizar la ejecución de las actuaciones.
- Seguimiento y Evaluación: Realizar un seguimiento anual de los indicadores de declaración de zona tensionada que publique el Gobierno Vasco. El seguimiento de los indicadores permitiría realizar un informe de seguimiento y evaluación anual del Plan cada doce meses desde su puesta en marcha.

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.

El procedimiento expresamente habilitado por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, como administración habilitada legalmente para declarar una zona como de mercado residencial tensionado, establece la posibilidad de que cada Corporación Local incoe la solicitud de tal declaración mediante la redacción y remisión de un diagnóstico de la situación de la oferta y la demanda del municipio, un plan específico de medidas para corregir o revertir el déficit de oferta suficiente de vivienda asequible y una memoria justificativa de la procedencia de la solicitud.

En base a ello, la presente memoria, acompañada de los documentos “Irun. Diagnóstico y Plan de Vivienda. Informe de resultados” y “Plan específico de medidas que acompaña a la declaración de Irun como zona de mercado residencial tensionado”, justifica adecuadamente la necesidad de declarar al municipio de Irun en su totalidad como zona de mercado residencial tensionado, al acreditarse el cumplimiento de los Criterios 1 (Incremento de la renta de alquiler en los últimos 5 años) y 2 (Esfuerzo económico para el pago de la renta y de los gastos de suministros), circunstancias que conllevan una 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 todo el término municipal de Irun 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, y que están previstas en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Por todo ello, y en base al procedimiento elaborado por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, se solicita que se resuelva favorablemente la solicitud planteada por el Ayuntamiento de Irun, mediante orden en la que se declare zona de mercado residencial tensionado al municipio de Irun, comprensiva al menos de los siguientes pronunciamientos:

1. la declaración del municipio de Irun, 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.