

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA INICIAL PARA LA DECLARACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LASARTE-ORIA 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 Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, remitido al Ayuntamiento de Lasarte-Oria 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 Lasarte-Oria para la declaración de zona tensionada. Diagnóstico. Junio 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 Lasarte-Oria 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 Lasarte-Oria, 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 Lasarte-Oria, de forma conjunta supera esta cota en 2 puntos porcentuales, alcanzando un nivel medio de esfuerzo del 32.2%.

En cuanto al incremento del precio medio del alquiler en los últimos 5 años, este ha crecido un 18,15% 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 Lasarte-Oria como zona de mercado residencial tensionada. Además, dicho documento permite analizar las dinámicas demográficas y de movilidad producidas en Lasarte-Oria 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 Lasarte-Oria 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 Lasarte-Oria.

Dicho plan de medidas se desarrolla en el documento **“Plan de Vivienda de Lasarte-Oria para la declaración de zona tensionada. Plan. Julio 2024”** y del mismo se expone un resumen en el apartado 4 de la presente memoria justificativa.

## **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 la ley 12/2023 de vivienda exige específicamente presentar, en su artículo 18.2.a), y 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 Lasarte-Oria ha aumentado en 2.405 habitantes, alcanzando los 19.500 habitantes en la actualidad, lo que supone un incremento del 14%. Dicho crecimiento duplica al experimentado en el mismo periodo por Gipuzkoa (7,06%), y solo es superado en la comarca de Donostialdea por Astigarraga y Usurbil.

Este crecimiento se ha producido gracias a un aumento tanto de la población nacida en Euskadi como a la procedente de otros países. La población nacida en Euskadi crece un 15% en estos 20 años, muy por encima de las tasas de incremento que se registran en Donostialdea o en Gipuzkoa, donde apenas superan el 3%.

Si se analiza la llegada de personas de otras nacionalidades, su presencia se ha incrementado un 637% desde el año 2001, por encima de los incrementos experimentados en Donostialdea, Gipuzkoa y Euskadi. Ello supone que la representatividad de este colectivo ha pasado del 2% en 2001 hasta alcanzar el 13,1% en 2023, con un peso muy relevante entre las personas jóvenes y de edad media.

Respecto a grupos de edad, el correspondiente a personas entre 18 y 36 años ha experimentado un saldo neto positivo para la ciudad en todos y cada uno de los años del periodo estadístico disponible (2010-2022), de manera que en esos 12 años se han empadronado 934 personas jóvenes más de las que se han trasladado a otros municipios. (Diagnóstico. Tabla 6)

Esta tendencia se corrobora al consultar otras fuentes, como el estudio “Movilidad residencial de la juventud en Gipuzkoa: periodo 2010-2020”, de la diputación Foral de Gipuzkoa, según el cual Lasarte-Oria presenta algunas de las secciones censales con los porcentajes más altos de población joven de toda Donostialdea, solo por detrás de Astigarraga, lo que evidencia un importante traslado de población joven para fijar residencia en una ciudad colindante con Donostia y, sobre todo, muy bien comunicada por carretera y tren.

En cuanto a otros grupos de edad, como las personas mayores de 65 años, se constata una tendencia clara hacia el envejecimiento de la población. Resulta muy destacable el incremento del peso poblacional que supone el colectivo de personas mayores de 64 años, que ha duplicado su presencia desde el 12.5% en 2001 hasta el 24% en 2023, lo que se traduce en un incremento de 2.619 personas hasta alcanzar la cifra de 4.759 personas en 2023.

Este progresivo envejecimiento de la población, junto a otras tendencias relacionadas con 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 27,8% de las viviendas reside una persona, lo que supone 750 viviendas más que en 2010. Además, otro 32,5% constituye el hogar de dos personas. Por último, en un 38.5% de las viviendas de Lasarte-Oria residen entre 3 y 5 personas. (ver Tabla 18 del Diagnóstico).

Se trata de una distribución de los hogares similar a la del resto de Donostialdea, aunque hay que evidenciar que en caso de Lasarte-Oria se ha acelerado el proceso de generación de los hogares unipersonales, que ha aumentado en dicho periodo de tiempo un 52% frente al 32% del resto de la comarca, 20 puntos más.

De este modo, en 2023 el tamaño medio de cada hogar en Lasarte-Oria se sitúa en 2,4 personas por vivienda, nivel por debajo a la media existente en el conjunto de Euskadi, frente a las 2.6 personas de media que residían en cada vivienda principal en el año 2010.

En conclusión, Lasarte-Oria se ha convertido en las últimas dos décadas en un importante punto de acogida de personas procedentes de otras localidades, con crecimientos muy por encima de la media de Donostialdea, lo que tiene una evidente incidencia en la generación de viviendas y en los incrementos de sus precios, como se constata en el resto de los apartados que tratan estas materias de manera específica.

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

El parque de viviendas en Lasarte-Oria ha crecido un 12% desde 2010, lo que supone 927 viviendas más a lo largo del periodo estudiado (2010-2022), hasta alcanzar un total de 8.683 viviendas, según los últimos datos de Eustat correspondientes a 2022. Este incremento se sitúa significativamente por encima del conjunto de Donostialdea (8.3%) del territorio de Gipuzkoa (6.8%) y del conjunto de Euskadi (7.3%).

En cuanto al número de viviendas principales, este ha aumentado en un 15.5%, casi 3 puntos por encima del incremento del parque total de viviendas y 6 puntos por encima de la media de Donostialdea. De este modo, el peso relativo de las viviendas principales en Lasarte-Oria en 2022 alcanza el 90.5% del parque total de viviendas.

En consonancia, el número de viviendas no principales ha descendido su presencia, hasta suponer un 9.4% sobre el total del parque residencial (Tabla 17 del Diagnóstico)

En cuanto al número de viviendas en las que no hay personas empadronadas, se han contabilizado 673 viviendas. Este conjunto de viviendas potencialmente vacías supone el 7.8% del parque de viviendas de Lasarte-Oria. Hay que subrayar que estas 673 viviendas pueden no encontrarse deshabitadas según la definición de la normativa vasca vigente.

Cabe concluir, por lo tanto, que el mercado residencial en Lasarte-Oria muestra los efectos asociados a cualquier foco en el que se concentra una demanda de vivienda creciente y correlativos problemas para atenderla con la oferta disponible: incremento del número de hogares principales por encima de la media del ámbito territorial, disminución del número de viviendas secundarias e incremento de precios, especialmente en alquiler.

### **Precios en compra-venta de las viviendas**

El precio medio de la vivienda en Lasarte-Oria ha crecido con especial intensidad en los últimos años. Desde 2019 (obviando el 2020 al estar condicionado por la pandemia), el precio medio de las compraventas en el municipio ha crecido desde los 209 mil euros por compraventa a 252 mil en 2023, lo que supone una tasa de crecimiento del orden del 20% en 4 años. A pesar de esta tendencia, todavía existe margen de subida, ya que no se han alcanzado los niveles existentes en la década anterior (319.000 euros en 2009) (Ver Gráfico 24 del Diagnóstico).

La evolución del precio medio por metro cuadrado de las compraventas en Lasarte-Oria refleja también el tensionamiento del mercado de la vivienda en los últimos años, de modo que el precio medio por metro cuadrado supera la cota de 3.000 euros desde 2021, registrando un incremento del orden del 25-30% desde 2019.

Por un lado, es evidente que en la incidencia de estos precios se encuentra la tendencia alcista experimentada de manera global en toda el área de Donostialdea. En el conjunto de los municipios de esta área el precio medio por metro cuadrado ha alcanzado 4.000 euros por metro cuadrado.

Por otro lado, en el caso particular de Lasarte-Oria, las mejoras en el transporte público y en las frecuencias de los viajes (Eusko Tren) también está incidiendo en el efecto homogeneización de precios y fomentando su subida en Lasarte-Oria, tanto en las compraventas como en los arrendamientos.

## **Precios de los alquileres**

El parque de la vivienda de alquiler en Lasarte-Oria estaba conformado por 1.101 viviendas en 2021, lo que supone el 13,1% del parque total (Tabla 19 del Diagnóstico), y representa un menor peso relativo en comparación con la importancia de las viviendas en alquiler en el conjunto del parque de viviendas de Donostialdea (16.5%) o Gipuzkoa (14.8%).

En 2011, sin embargo, el peso relativo de las viviendas en alquiler era significativamente menor (7.7%), por lo que su presencia ha subido casi 5.5 puntos en el periodo 2011-2021, duplicando su número desde 533 viviendas hasta las más de 1.000 (Ver tabla 25 del Diagnóstico).

Esta tendencia demuestra el traslado que se produce de parte de la oferta en venta hacia el mercado de alquiler a lo largo del periodo posterior la crisis financiera. Se trata de una línea coherente con la presión de la demanda de acceso a nueva vivienda y la escasa producción de vivienda protegida y libre en este período

Respecto a los niveles de precios, 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 18,2% desde 2017 a 2022 hasta llegar a los 787.8 euros de media en 2022, constituyéndose como los precios más caros de Gipuzkoa, solo por detrás de Donostia, Zarautz o Astigarraga (ver Tabla 26 del Diagnóstico).

Llama por lo tanto la atención, respecto Lasarte-Oria, no solo la evolución de los precios de alquiler, que también se da en otras localidades, sino también el elevado importe de los mismos, que no es proporcional al nivel de ingresos de la población.

## **Indicadores socioeconómicos**

La renta media del conjunto de hogares de Lasarte-Oria (año 2021) se sitúa en 36.786 mil euros, claramente por debajo de la media de Gipuzkoa (40 mil euros) y Euskadi (39 mil euros).

Después de la crisis financiera, en el periodo 2011-2015, la renta media de los hogares se redujo en términos nominales en un 7,1% en Lasarte-Oria el municipio, y con mayor intensidad que en el resto de los ámbitos territoriales. (Ver Tabla 11 del Diagnóstico). Aunque los niveles de ingresos se han recuperado ligeramente a partir de 2015, el incremento acumulado no ha logrado compensar el efecto de las subidas del IPC, por lo que se ha mantenido la pérdida de poder adquisitivo.

Los indicadores referidos a la situación del mercado de trabajo ofrecen una perspectiva de mejora en los dos últimos años, con una tasa de desempleo del 8%. Sin embargo, la tasa de desempleo de las mujeres es 3 puntos superior a la de los hombres, circunstancia que se convierte en una situación objetiva de especial necesidad de vivienda para muchas demandantes de alojamiento (ver gráfico 17 del Diagnóstico)

Todo lo expuesto configura un escenario de menores ingresos disponibles, que se han incrementado de manera menos intensa que en el resto de ámbitos territoriales, combinados con unos niveles de precios de la vivienda más altos que la media de Gipuzkoa, de forma muy especial en el alquiler, 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 esfuerzo económico para el pago de la renta de alquiler (renta+suministros/renta media disponible del municipio) que se eleva hasta el 32.2%.

Por otra parte, y aunque no se dispone de datos desglosados a nivel municipal, es necesario recordar que 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 1.323 personas jóvenes de 18 a 34 años están emancipadas en Lasarte-Oria, de forma que la tasa de emancipación alcanza el 40.3% sobre la población joven empadronada en el municipio, superando de manera muy notoria la media de emancipación 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 (69.5%), 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 14,3%, y entre las de 24 y 28 alcanza el 38.6%.

Esta situación de mejores ratios de población joven emancipada puede deberse, como se ha indicado anteriormente, a la llegada de personas jóvenes de otras localidades para fijar su residencia en Lasarte-Oria.

En la vertiente opuesta, el análisis del Padrón sitúa en 1.958 personas de 18 a 34 años el colectivo que no está emancipado y continúa viviendo con sus progenitores en Lasarte-Oria y que, potencialmente, son o serán demandantes de acceso a una primera

vivienda en los próximos años, con especial urgencia para los 553 jóvenes de 24 a 28 años y 352 jóvenes de 29 a 34 años que no han conseguido independizarse (Ver Gráfico 13 del Diagnóstico).

Por lo que respecta a la **demanda inscrita de vivienda protegida**, según datos del primer trimestre de 2024, se registran un total de 1.542 solicitudes de vivienda protegida en el registro de solicitantes de Etxebide. 767 se corresponden con personas y familias que están empadronadas en Lasarte-Oria, mientras que las 765 unidades de convivencia restantes son personas y familias de otros municipios que han solicitado una vivienda protegida en Lasarte-Oria. Se da por lo tanto una relación de mitad-mitad entre solicitantes empadronados y no empadronados que desean acceder a una vivienda asequible en el municipio.

Por lo tanto, se registran 8,5 solicitudes de vivienda protegida por cada 100 habitantes, una tasa dos veces y media superior la media existente a nivel de Euskadi (3,4 solicitudes por cada 100 habitantes), lo que deja claro el interés que suscitan los futuros desarrollos residenciales previstos en la ciudad y la configuración de la ciudad como enclave valorado para iniciar un proyecto de vida.

Respecto a las características desglosadas de esta demanda, un 61.1% solicita exclusivamente alquiler, llamativamente inferior a la media que existe en Euskadi y que ronda el 75%. Las solicitudes de empadronados en Lasarte-Oria en este régimen de acceso son 500, y presentan unos ingresos medios mucho más bajos (14.818 euros) que los 267 que solicitan exclusivamente compra (25.450 euros). El patrón se repite entre los demandantes no empadronados.

La distribución por tramos de ingresos explica en parte el peso de la demanda en compra, al existir más demandantes con ingresos superiores a los 15.000 euros que por debajo de esta cifra.

De los datos consignados en Etxebide también destacan el conjunto de solicitudes de personas jóvenes menores de 36 años (132 empadronados y 196 no empadronados) y otro correspondiente a colectivos con especial necesidad de vivienda (153 empadronados y 97 no empadronados).

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, situación que se agrava en el caso de Lasarte-Oria, con unos niveles de precios de alquiler especialmente altos.

## **La respuesta desde la política de vivienda**

En la actualidad Lasarte-Oria cuenta con 1.103 viviendas protegidas, de las que la 602 gozan del régimen jurídico de protección pública con carácter indefinido. De ellas solo un 7% se edificaron en su momento en alquiler.

No obstante, de las promociones previstas en la actualidad el porcentaje de alquiler va a incrementarse de manera muy significativa. De las 130 viviendas de protección pública que se encuentran actualmente con calificación provisional, el 23% ya lo son en régimen de alquiler.

Por otra parte, y tal como se desarrolla con las actuaciones previstas en el plan específico de medidas (ver apartado 4 de la presente memoria), se pretende realizar una apuesta decidida por la promoción de la vivienda asequible, en todas sus tipologías y destacando las actuaciones de viviendas en alquiler, alojamientos dotacionales y la nueva modalidad de viviendas productivas, de modo que el conjunto de viviendas iniciadas alcance las 584, incrementando el porcentaje del alquiler por encima del 30% y además, 80 alojamientos dotacionales.

Adicionalmente, se está concretando con ALOKABIDE la puesta en alquiler de 14 viviendas en la zona de HERNANI BIDEA (Barrio Zabaleta) para lo que se está preparado tanto el convenio como los anexos respectivos a falta de los informes técnicos de patrimonio y jurídico.

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 44 viviendas de Lasarte-Oria forman parte del Programa Bizigune y 2 viviendas adicionales del programa ASAP.

Por su parte el Ayuntamiento de Lasarte-Oria complementa una bonificación del 50% de la cuota íntegra del impuesto para los bienes inmuebles cuyo uso sea objeto de cesión en el marco del "Programa de Vivienda Vacía" «Bizigune» regulado por el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, o en el marco de otros programas forales o municipales similares.

Asimismo, el Ayuntamiento de Lasarte-Oria aplica actualmente un recargo del 50% en los recibos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) a las viviendas que no sean residencia habitual del titular u otras personas

En Lasarte-Oria al menos 220 unidades de convivencia 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 67 unidades de convivencia reciben esta prestación a enero de 2024.
- Por otro lado, el Derecho Subjetivo de Vivienda está ya reconocido para 47 personas de Lasarte-Oria, al que ha dado respuesta el Gobierno Vasco mediante la adjudicación de una vivienda protegida en 26 casos, en el resto se les ha reconocido la Prestación Económica de Vivienda (16 casos), y en 5 la prioridad en la próxima adjudicación de vivienda protegida.
- En el caso de las prestaciones destinadas a las personas jóvenes, el alcance del programa Gaztelagun llega a 50 prestaciones concedidas. El 60% de las ayudas se concentra en el tramo entre 24 y 29 años, al tiempo que 2 de cada 3 son concedidas a mujeres.
- por lo que respecta a las Ayudas de Emergencia Social (AES) con datos actualizados al primer trimestre de 2024 la situación es la siguiente:
  - AES para alquiler vivienda: un total de 42 unidades de convivencia han sido beneficiarias de las viviendas
  - AES para hipoteca: se han concedido 14 ayudas
- Finalmente, en el ámbito de la lucha contra la exclusión residencial el Ayuntamiento de Lasarte-Oria dispone de Viviendas Tuteladas/Emergencia. Se trata de dos viviendas tuteladas y para emergencias habitacionales, que cuentan con seis usuarios.

### **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, Lasarte-Oria cumple los dos criterios asociados requeridos 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, el precio medio

de las viviendas en alquiler ha crecido un 18,15% desde 2017 a 2022 hasta alcanzar los 787.8 euros de media.

Por lo 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.

Tal y como se ha expuesto anteriormente, la renta media disponible en 2021 es de 36.786 euros, teniendo que hacer frente a un alquiler medio en dicho año de 729,8 euros, lo que supone un esfuerzo de un 32.2%.

Lasarte-Oria	01	666,8	787,8	18,15%	36.786	729,8	32,22%
--------------	----	-------	-------	--------	--------	-------	--------

Por todo ello, se dan los condicionantes legalmente requeridos para proceder a la calificación del municipio de Lasarte-Oria, 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.

El citado plan se desarrolla en torno a 4 ejes estratégicos

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

Desde el Ayuntamiento de Lasarte Oria se pretende desarrollar un ambicioso programa de generación de vivienda asequible, basado en tres principios:

- Incrementar el peso relativo de la vivienda asequible en relación con el parque de viviendas principales.
- Aprovechar la promoción de vivienda de protección pública para generar un proceso de transformación urbana, con el ámbito de Cocheras como principal actuación.
- Innovar en materia de vivienda asequible, implementando en la ciudad todas las tipologías y regímenes de acceso posibles: vivienda de protección social en compra y en alquiler, vivienda tasada, alojamientos dotacionales y viviendas productivas en cesión de uso.

La oferta de vivienda asequible que se prevé desarrollar durante el periodo temporal de aplicación del plan de medidas específicas asociado a la declaración de zona tensionada es el siguiente:

OFERTA RESIDENCIAL ADICIONAL RESULTANTE (nº viviendas)			
ÁMBITO	Viv. Prot. Pública	Viv. Libre	TOTAL VIVIENDAS
Zabaleta berri	30	18	48
Zatarain	96	28	124
Cocheras	358	535	893
Oria-Gain	100	0	100

En total, se prevén iniciar 584 viviendas de protección pública, 100 de ellas productivas (las de Oria-Gain) mediante el proyecto dirigido por el propio Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.

Además, se acometerá la promoción de 80 alojamientos dotacionales para jóvenes y para personas mayores, mediante la rehabilitación del actual polideportivo Maialen Chourraut. Para materializar la actuación se cederá gratuitamente la parcela al Gobierno Vasco, definiendo las obligaciones previstas para cada administración mediante el convenio publicado recientemente por medio de la resolución 68/2024, de 7 de junio.

El principal ámbito a desarrollar es COCHERAS (urbano no consolidado), que albergará más del 60% del total de la vivienda de protección pública a acometer en el municipio. Se prevé tener redactado el Programa de Actuación Urbanística en un plazo máximo de un año a partir de la aprobación definitiva del PGOU (septiembre de 2024). También se deberán redactar los correspondientes proyectos de urbanización y de gestión. El sistema de actuación previsto inicialmente es el de concertación.

En dicho ámbito se prevén desarrollar 180 viviendas de protección social como mínimo (el planeamiento determina 100 metros cuadrados por vivienda), que el Ayuntamiento prevé concertar con el Gobierno Vasco para que sean promovidas en régimen de alquiler.

Respecto al **Fomento de Programas de Intermediación en el mercado de alquiler**, desde el Ayuntamiento se pretende ir más allá de la mera colaboración en divulgar e informar sobre los programas existentes en materia de movilización de vivienda vacía hacia el alquiler asequible, planteando las siguientes acciones:

- realizar un estudio que analice el nivel de uso del parque de viviendas de Lasarte-Oria y de forma específica de la situación de la vivienda vacía, recurriendo a los consumos de agua para detectar las viviendas deshabitadas que llevan vacías más de dos años de forma continuada y no justificada. Se plantea como paso previo al desarrollo de los procedimientos necesarios para aplicar el decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- continuar con el programa “Bizigune municipal”, en el que actualmente figuran 44 viviendas municipales cedidas en gestión a Alokabide y ampliar el número de viviendas incorporadas al programa.
- estudiar aumentar la bonificación del IBI hasta el 100% de la cuota líquida del Impuesto para las viviendas que formen parte de los programas de movilización de vivienda vacía.
- en el caso del recargo del IBI a las viviendas vacías, se plantea aumentarlo hasta el 100% de la cuota líquida del impuesto, y aplicarlo en los próximos meses, hasta que entre en vigor la aplicación del canon.
- en materia de conversión de locales comerciales en viviendas, se analizará el alcance y eficacia de la ordenanza, y su posible modificación si fuera necesario para incrementar su impacto en la conversión de locales en viviendas.

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

De esta manera, desde Lasarte-Oria se plantea:

- mantener las bonificaciones ya vigentes en el IBI y el ICIO, así como estudiar su ampliación a otro tipo de actuaciones y obras de rehabilitación.



- ayudas municipales para la mejora de la eficiencia energética de edificios y viviendas, la mejora de las instalaciones de calefacción y aislamiento térmico, y las actuaciones de accesibilidad.
- Seguir con las actuaciones de regeneración urbana en el Barrio de Basaundi Baliara, en el que se están invirtiendo 4,38 millones de euros para la rehabilitación de 151 viviendas.

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, con el fin de evitar su extensión descontrolada.
- 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 elaboración de una ordenanza y/o una modificación de las normas urbanísticas generales para regular las autorizaciones.

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

El sistema de prestaciones aspira a ofrecer una red de cobertura mediante ayudas económicas, de forma subsidiaria mientras se promueven viviendas asequibles para paliar el déficit de oferta existente. Los destinatarios son aquellas personas y colectivos con especial necesidad de vivienda, que encuentran importantes dificultades para acceder a una vivienda a precio de mercado y que, de no ser beneficiarios, se encontrarían en una situación de excesivo esfuerzo económico para hacer frente a los costes derivados de su hogar.

Ante esta situación, desde el Ayuntamiento de Lasarte-Oria se plantea mejorar los canales y herramientas de información respecto a las ayudas y prestaciones a las que puede acceder la ciudadanía del municipio, especialmente respecto aquellos colectivos con especial necesidad de vivienda y el colectivo de personas jóvenes.

De esta manera, el conjunto de ayudas y prestaciones en materia de vivienda quedaría conformado 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)
- Ayudas municipales para sufragar gastos asociados a la vivienda: Ayudas de Emergencia Social.



- Alternativas Habitacionales para personas en riesgo de exclusión y vulnerables.
- 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 del Eje 4 es establecer un sistema de coordinación y colaboración institucionales para garantizar el correcto seguimiento de las acciones previstas en el plan específico de medidas, así como permitir el espacio de diálogo necesario para desarrollar los compromisos acordados como resultado de la declaración de zona de mercado residencial tensionado.

Por ello, 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, a efectos de garantizar la ejecución de las actuaciones.
- Un grupo de pilotaje interno del Ayuntamiento, de coordinación entre los distintos servicios municipales con competencias en materia de vivienda, urbanismo y servicios sociales.
- Seguimiento y Evaluación: Elaborar un informe sintético que evalúe el grado de avance del Plan el primer trimestre de cada ejercicio, destinado a evaluar el grado de realización de las principales medidas y acciones y su impacto en el mercado de la vivienda de Lasarte-Oria y en las personas y familias que se encuentran que se encuentran en una situación más desfavorable para acceder a la vivienda.

#### **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 (Diagnóstico y Plan de Vivienda de Lasarte-Oria para la declaración de zona tensionada. Diagnóstico. Junio 2024) y “Plan de Vivienda de Lasarte-Oria para la declaración de zona tensionada. Plan. Julio 2024”, justifica adecuadamente la necesidad de declarar al municipio de Lasarte-Oria 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 Lasarte-Oria 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 Lasarte-Oria, mediante orden en la que se declare zona de mercado residencial tensionado al municipio de Lasarte-Oria, comprensiva al menos de los siguientes pronunciamientos:

1. la declaración del municipio de Lasarte-Oria, 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.