

DONOSTIAKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN BERRIKUSPENAREN AURRERAKINA

AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN



Etxebizitza

Diagnostikoa



DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

Etxebizitza

Bizitegi kopurua

Diagnostiko teknikoa

Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak (LAG)

LAGek **5.400** eta **10.800 etxebizitza** arteko bizitegi-ahalmena ezartzen dute udalerrirako, 2016-2033 aldirako.

Indarrean den Plan Orokorra

Indarrean den plan orokorrak 1995eko plangintzak proposatutako etxebizitzak eta beste etxebizitza berri batzuk jasotzen ditu. Hala, **16.415 etxebizitza** proposatzen ditu guztira.

Etxebizitza motaran arabera banaketa:

- 17/1994 Legeari lotutako jarduketak: babes sozialeko 1.929 etxebizitza, 97 etxebizitza tasatu eta 3.029 etxebizitza libre.
- 2/2006 Legeari lotutako jarduketak: babespeko 5.282 etxebizitza, 2.254 etxebizitza tasatu eta 3.497 etxebizitza libre.

2010eko HAPOko etxebizitza-proposamenaren egikaritze-egoera

	Viviendas de protección Social		Vivienda tasada		vivienda libre		Viviendas totales previstas	
	Etxeb. Viv.	%	Etxeb. Viv.	%	Etxeb. Viv.	%	Etxeb. Viv.	%
Ordenación prevista	7.203	43,88 %	2.688	16,38 %	6.524	39,74 %	16.415	
Ordenación ejecutada	1.290	31,68%	166	4,08 %	2.616	64,24 %	4.072	24,81 %
Ordenación pendiente	5.913	47,91%	2.522	20,43%	3.908	31,66%	12.343	75,19 %

Etxebizitza

Bizitegi kopurua

Diagnostiko teknikoa

HAPO berriaren bizitegi kopurua

Bizitegi kopurua plan orokorraren indarraldiaren arabera egiten da, indarraldiaren aurreneko urtea eta azkenekoa ere kontatuta. Horrek esan nahi du 2026tik 2033ra bitarteko aldia dela.

Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan jarritako kalkulu-metodoei jarraituz, hauxe da Donostiak aldi horretarako duen bizitegi-ahalmena:

8.409 etxebizitza

Udalerri orok, bestalde, duen bizitegi **parke osoaren %10** planifikatu dezake. EUSTATen datuen arabera, 93.818 etxebizitza ziren Donostian 2020an; beraz, plan berriak

9.382 etxebizitza antolatu ditzake

Etxebizitza

Bizitegi eraikuntza Donostian

Diagnostiko teknikoa

- Nahiz eta planifikatutako etxebizitzaren **%60** baino gehiago babes publikokoak ziren, eginkoaren %37 besterik ez da nolabaiteko babes maila bat duena.
- 2010-2020 aldian emandako obra berriko lizentziak: **3.477 etxebizitza**
 - Etxebizitza librea: 2.182 (lizentzia guztien %63)
 - Babes sozialeko etxebizitza: 1.183 (lizentzia guztien %34)
 - Etxebizitza tasatua: 112 (lizentzia guztien %3)
- Plangintzaren gauzatze ehunekoa, etxebizitza motaren arabera:
 - Etxebizitza librea: %40,10 egina (aurreikusitakoaren aldean)
 - Babes sozialeko etxebizitza: %17,92 egina (aurreikusitakoaren aldean)
 - Etxebizitza tasatua: %6,18 egina (aurreikusitakoaren aldean)
- Ikus dezakegunez, **etxebizitza librea** eraikitzeke egin da **ahalegin handiena**.

Etxebizitzaren eta biztanleriaren adierazleak

- Hiriaren batez besteko hazkundera **urteko 862,15 etxebizitza** da (2001-2021 aldiko batez bestekoa)
- Urteko eta 1.000 biztanleko hazkundearen batez bestekoa aldatu egin da. 2001-2008 aldian batez beste 7,97 etxebizitza zen 1.000 biztanleko. Azken datuen arabera, 2021ean **1.000 biztanleko 3,45 etxebizitza** zen.
- Biztanleriaren eta etxebizitzaren bilakaerari buruzko datuei dagokienez, 2016-2021 aldian **0,61 biztanle berri/etxebizitza berri** izan da. Aurreko aldian (2011-2016), etxebizitza berri bakoitzeko **-0,86 biztanle berri /etxebizitza berri** zen, **biztanle-galera** zela eta.

Etxebizitza

Bizitegi eraikuntza Donostian

Diagnostiko teknikoa

Zatitzeak, banantzeak, erabilera aldatzeak eta altxatzeak

Egin diren eragiketak (2010-2020 aldia):

Eragiketa guztiek **861** etxebizitzako saldo positiboa dakarte

- Zatitzeak eta banantzeak: 308 etxebizitza
- Erabilera aldatzeak: 330 etxebizitza
- Ordezkatzea, birgaitze integrala eta berritzea: 183 etxebizitza

Igoera: 273 etxebizitza

Galerak: -90 etxebizitza

- Beste jarduera batzuk: 40 etxebizitza

Igoera: 46 etxebizitza

Galerak: -6 etxebizitza

Hotelak

- Hotel berriak sortzeko **75 etxebizitza galdu dira**, epe berean; Erdialdean, ia guztiak.

Etxebizitza

Etxebizitza babestua

Diagnostiko teknikoa

Hiri Elkartasunaren Helburua (HEH)

- HEH, etxebizitzaren arloko helburua udalerriko etxebizitza nagusi guztien halako ehuneko bat etxebizitza babestua izatea ezartzen duen neurri bat da.
- HEHa betetzeak esan nahiko luke udalerriko etxebizitza nagusien **%15ek** (%20 da desiragarria) babes motaren bat izango luketela datozen 15 urteetan.
- Donostian **93.946 etxebizitza** daude (2020). Helburu horren arabera (%15 babespekoak izatea), eta etxebizitza librean okupazio tasa %83,3 dela kontuan hartuta, gaur egun **11.737 etxebizitza babestu izan behar lirateke**.
- Etxebizitza Planean jasotako datuak (2017ra arteko datuak) eta handik 2020ra arteko lizentziak batuta, **3.821 etxebizitza dira babes iraunkorra** dutenak; hau da, **%4,88** da HEH.
- 2010eko HAPOren aurreikuspenen arabera, planeatutako guztia eraikiz gero, **beste 10.249 etxebizitza babestu** (BOE eta ET) izango lirateke Donostian, **14.070 etxebizitza babestu guztira**. Datu horiekin, plana bete balitz, helburua betetzetik gertu egongo litzateke, **%14,76** izango litzateke-eta HEH.
- Helburu hori Frantzian den helburura igoz gero, **%20ra**, alegia, orain aurreikusitako okupazioa aldatu gabe, ia beste **5.000 etxebizitza babestu aurreikustea faltako litzateke**.
- 2010eko HAPOk **Antondegi MA.08** eta **Aduritz Akular AL.20** eremuetarako aurreikusten duenak bakarrik, **aurreikusitako etxebizitza babestu guztien %48,75** egiten du.

Etxebizitza

Etxebizitzaren merkatua Donostian

Diagnostiko teknikoa

Etxebizitzaren prezioa

Etxebizitzaren prezioaren bilakaera

Iturria: Etxebizitzen salerosketa-prezioaren datuak. Higiezin en atariak.

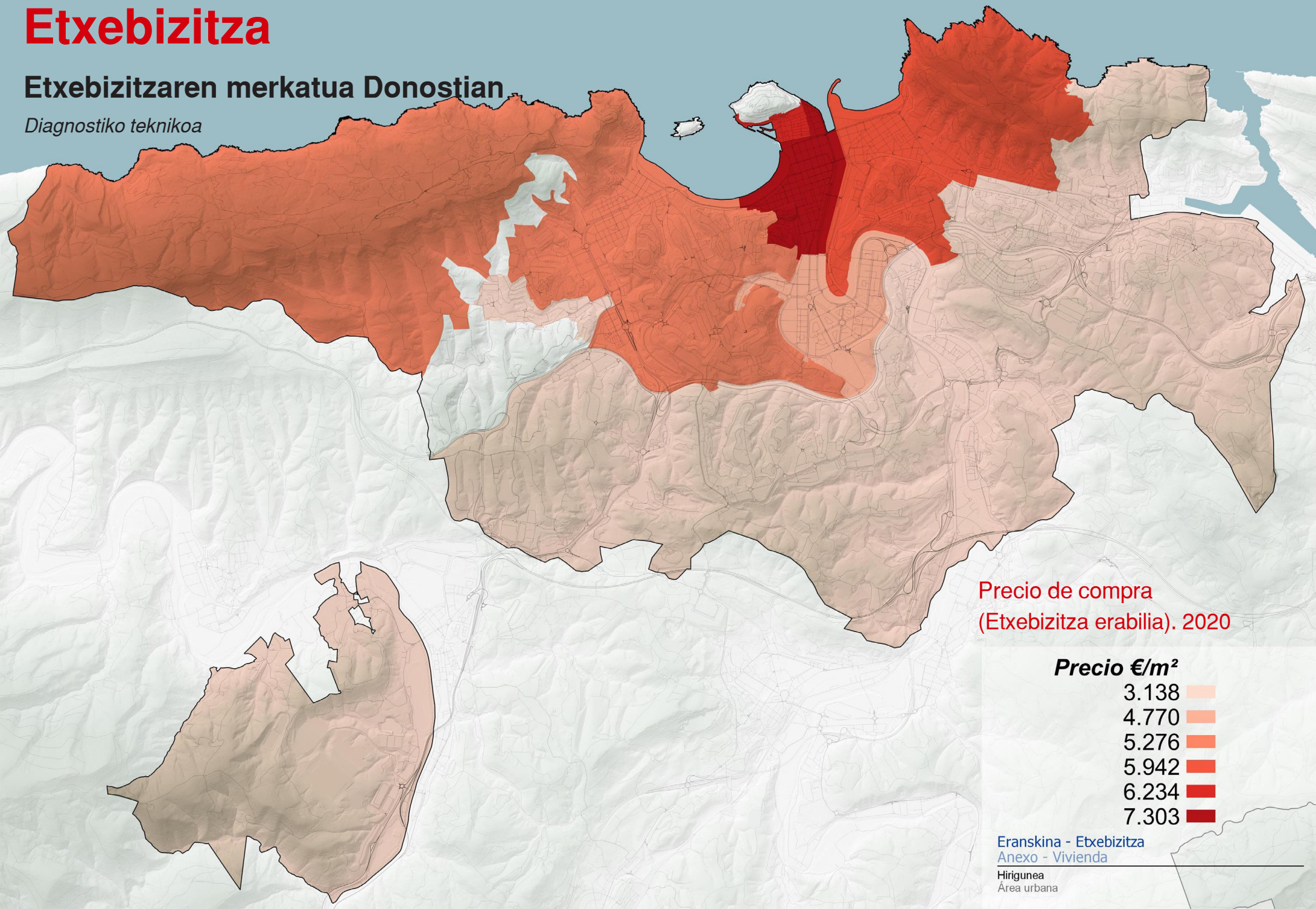
- Erosketa prezioa (erabilitako etxebizitza).



Etxebizitza

Etxebizitzaren merkatua Donostian

Diagnostiko teknikoa



Etxebizitza

Etxebizitzaren merkatua Donostian

Diagnostiko teknikoa

Erostea

- Obra berria
 - Donostiako batez bestekoa
 - Etxebizitzaren batez besteko prezioa: 467.200€
 - Batez besteko prezioa, m²: 5.869,6€
- Etxebizitza erabilia
 - Donostiako batez bestekoa
 - Etxebizitzaren batez besteko prezioa: 448.000€
 - Batez besteko prezioa, m²: 5.387,5€
 - Gehieneko prezioa 2.GUNEA (Erdialdea – Amara Zaharra)
 - Etxebizitzaren batez besteko prezioa: 595.000€
 - Batez besteko prezioa, m²: 7.247,7€
 - Gutxieneko prezioa 6.GUNEA (Periferikoak)
 - Etxebizitzaren batez besteko prezioa: 222.500€
 - Batez besteko prezioa, m²: 3.189,5€
- Donostian etxebizitza babestu garestiena erosteko (BOE orokorra, azalera eskubidean) batez besteko prezioa 1.898,89 €/m² da.
- Erosketa-prezioaren (erabilitakoa) batez bestekoa, merkatu librekoa da 5.387,5 €/m².
- Horrek esan nahi du erosketa-prezioan
- %352ko aldea dagoela etxebizitza librearen eta etxebizitza babestuaren artean.

Etxebizitza

Etxebizitzaren merkatua Donostian

Diagnostiko teknikoa

Alokairua

Hileko errenta:	1.217€
Batez besteko prezioa:	17,5 €/m ²

- Alokairu babestuaren prezioaren batez bestekoa (Azalera-eskubideko BOE orokorra) Donostian 5,84 €/m² da.
- Merkatu librean, alokairu-prezioaren batez bestekoa 17,5 €/m² da.

Prezioak auzoka (2018)

Erdialdea	1.167€
Alde Zaharra	1.399€
Intxaurrondo	838 €
Altza - Bidebieta	842 €

- Horrek esan nahi du etxebizitza librearen eta etxebizitza babestuaren alokairu-prezioaren aldea %300 dela.

ALOKAIRU LIBREAREN PREZIOA DONOSTIAN
2005-2020 ALDIA



Etxebizitza

Etxebizitza Donostian

Diagnostiko teknikoa

Auzoa	BOE / VPO	Etxebizitzak / Viviendas	% BOE / VPO
Landerbaso	0	7	0
Igeldo	48	484	9.91
Ibaeta	908	4208	21.5
Añorga	66	1005	6.56
Antigua - Ondarreta	437	7491	5.83
Aiete	1128	5843	19.3
Miramón - Zorroaga	0	844	0
Amaraberri	1366	14392	9.49
Gros	0	9964	0
Egia	717	7080	10.1
Ategorrieta - Ullia	26	1747	1.48
Loiola	26	2726	0.95
Martutene	195	1208	16.1
Intxaurrondo	2298	6859	33.5
Miracruz - Bidebieta	144	3938	3.65
Altza	328	8910	3.68
Zubieta	47	138	34.0
Erdialdea	105	13582	0.77
Oberan	0	0	

Egungo etxebizitza Vivienda existente

BOE VPO

Guztira Total

Eranskina - Etxebizitza
Anexo - Vivienda

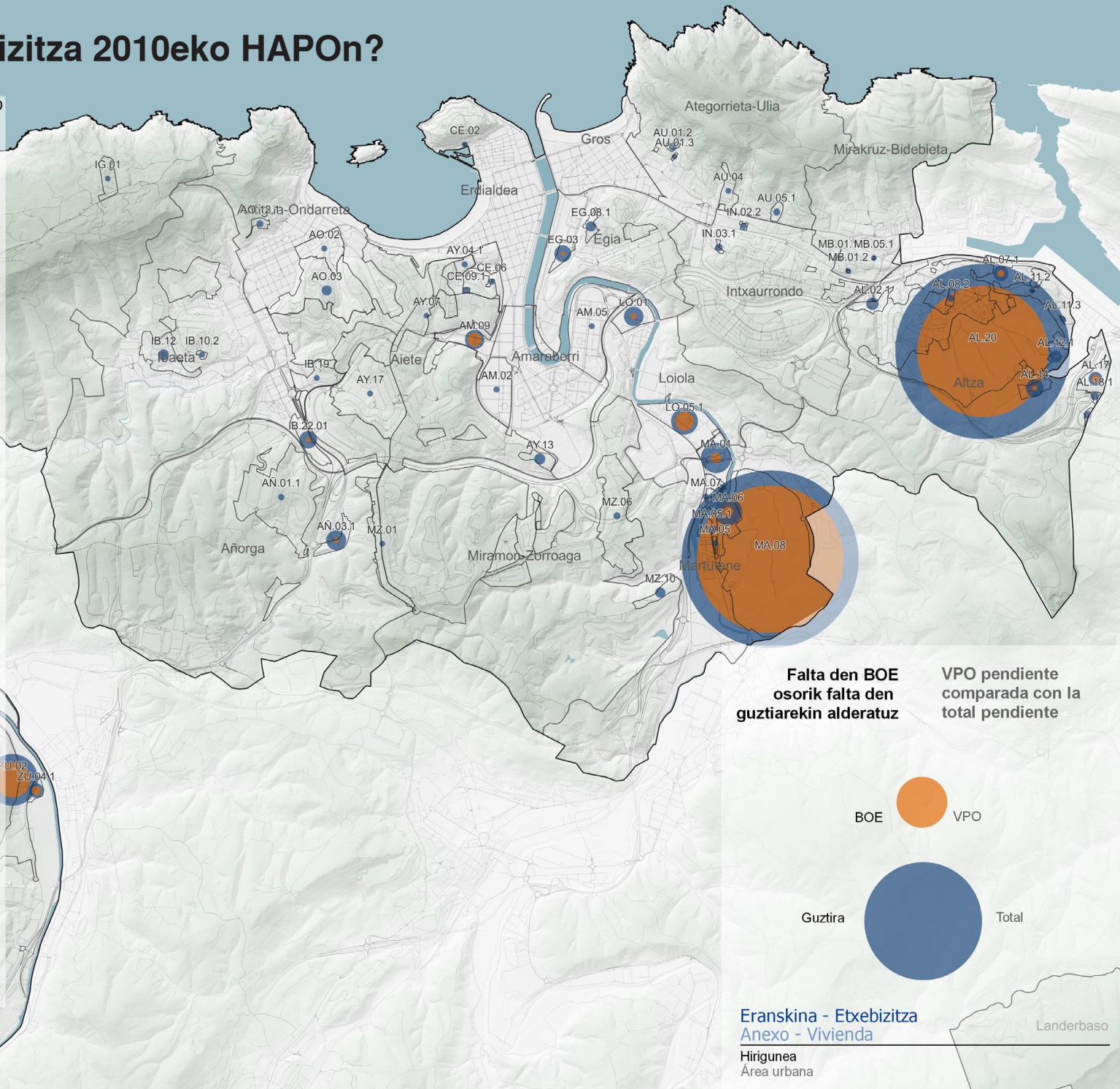
Hirigunea
Área urbana

Landerbaso

Etxebizitza

Non aurreikusten da etxebizitza 2010eko HAPOn?

cod	Izena / Nombre	BOE / VPO	Guztira / Total	% BOE / VPO
MA.08	Antondegi	2643	3088	85.5
AL.20	Auditx Akular	2354	3044	77.3
ZU.02	Aldatzeta	635	829	76.6
MA.01	Antzita	178	444	40.0
MA.06	Sarruteta	180	402	44.7
LO.05.1	Txomin Enea	334	382	87.4
AÑ.03.1	Añorgako Geltokia	92	259	35.5
LO.01	Loiolako Lorategi Hiria	100	251	39.8
AM.09	Morlans-Behera	248	248	100
AL.14	Papin	88	222	39.6
IB.22.01	Infernu	86	216	39.8
EG.03	Tabakalera	81.4	202	40.2
AL.07.1	Oletako ibarra	131	174	75.2
ZU.04.1	Tellerialde	164	164	100
AL.17	Esnabide	148	148	100
AL.02.1	Txingurri	48	124	38.7
AL.12.1	Sasuategi	28	119	23.5
AY.13	Errondo gaina (II)	0	99	0
IB.12	Illarra	0	97	0
MZ.10	Basozabal	0	86	0
AO.03	Apaiztegia	0	84	0
EG.08.1	Onkologikoa	0	84	0
MA.05.1	Trinkete	18	58	31.0
AL.18.1	Alfe	18	46	39.1
AU.01.2	Rodil	8	33	24.2
ZU.09	Lizarraga-Errotabide (S.9)	24	32	75
IN.03.1	Pilarreko Ama klinika	0	29	0
AU.05.1	Mintegiak	0	28	0
MZ.06	Agerre	0	26	0
AO.12.1	Txapaldegi Berri	0	25	0
AL.08.2	Roteta Azpikoa	0	25	0
IN.02.2	Salestarrak	0	16	0
MA.05	Martutene	0	16	0
CE.06	Amara Zaharra	0	16	0
AY.04.1	Marianistak	0	13	0
AM.02	Amarako zabalgunea (II)	0	12	0
CE.09.1	San Roke txaletak	0	12	0
AÑ.01.1	P.P. Atotxa Erreka	0	11	0
MA.07	Portutxo	0	11	0
AO.02	Antigua	0	9	0
IB.10.2	Aita Barandiaran	0	8	0
AL.11.3	Regina Concepción	0	7	0
AY.17	Bera - Bera	0	7	0
CE.02	Portua	0	6	0
AM.05	Loiolako Erriberak	0	5	0
MB.05.1	Elxanizenea	0	4	0
ZU.01	Zubietako Kaskoa	0	4	0
IB.19	Iza	0	4	0
AU.04	Tokieder	0	3	0
MB.01.1	Kaskarrealde	0	3	0



Etxebizitza

Eskaerak

Herritarren parte-hartzeak egindako ekarpenak

1. gaia: Lurralde eta hiri estrategia

- Hobetzeko premia handiena duten alderdien artean etxebizitza nabarmentzen da.

3. gaia: Ondarea eta euskara

- Auzoetako mahaiek ondare-elementuak ekipamendu, etxebizitza eta/edo lokaletarako aprobetxatzearen alde egin zuten.

4. gaia: Turismoa

- Oro har, turismoaren egungo inpaktua txarra dela iruditzen zaio mahaietan parte hartu duen jendeari (bostetatik hiru), eta ona bostetatik bati. Inpaktu negatiboa, batez ere, etxebizitzan, mugikortasunean eta gune publikoan azaltzen da.
- Auzoetako mahaietan alde handiak izan ziren. Ekialdeko Barrutikoari ez zaio zuzenean eragiten dionik iruditzen. Erdialdekoari, berriz, etxebizitzen eta hotelen prezioak asko igo direla eta auzokoek beste leku batera joan behar dutela iruditzen zaio.
- Lankidetza-mapak erakusten du turismoaren eta donostiarren arteko auzirik gehien sortzen dien aldeak Alde Zaharra, Erdialdea eta Gros direla. Alde Zaharrean eta Erdialdean gune publikoak eta mugikortasunak eragiten dituzte auzirik gehienak eta etxebizitzak Grosen. Gainerako auzoetan, etxebizitza arazoa nagusi da Antiguan, Amara Berrin eta Egian. Herritarrei, oro har, gunerik turistikoena ez zaie irisgarria iruditzen.

Etxebizitza

Eskaerak

Herritarren parte-hartzeak egindako ekarpenak

8.gaia: Etxebizitza eta hiri-berroneratzea:

- Etxebizitza-premiari dagokionez, **etxebizitza berriak egin beharrean** (%28), **lehen direnak hobetzeko bidea ematea** (%72) nabarmentzen da. Etxebizitza-baldintzak betetzen dituzten **lokalei** dagokienez, %77k uste du utzi egin behar litzatekeela eraldatzen. Era berean, % 59k uste du gizarte-babeseakoak izan behar luketela, eta %18k etxebizitza libreak izan behar luketela.
- **Etxebizitza berrien premiaz**, era askotako iritziak daude: parte-hartzaileen erdiak baietz uste du (%49), eta laurden batek baino gehiagok (%28) ezetz. Eraikiz gero, hamar parte-hartzailetik zazpik (%71) uste du aukerarik atsegina, dinamikoena eta jasangarriena **beheko solairuan merkataritza edo ekipamenduak dituzten etxebizitza kolektiboak direla**. Gainera, %58k uste du gizarte-babeseakoak izan beharko luketela. Bestalde, %64k uste du etxebizitza-tipologia berriak sartu behar direla Donostian, eta %16k ezetz uste du.
- Mahai sektorialean jaso zenez, **Donostiako etxebizitza arazorik handiena prezioa** da, bai etxebizitzak alokatzeko, bai erosteko orduan, batez ere turismoa dela eta. Diren etxebizitzak hobetzeko eta beheko solairuetan merkataritza eta/edo ekipamenduak dituzten etxebizitza kolektiboak izateko bidea jartzea proposatu zuten, eta **Atotxa Erreka eredia saihestea**. **Tipologiak malgutzea** ere aipatu zen, hiri-bilbean aniztasun estetiko handiagoa izan dadin. Erdialdean ere izan behar dira babes ofizialeko etxebizitzak, eta beheko solairuak lokalak izan behar dira. Komunitate-etxebizitzak izateko (kooperatiba notak), garrantzitsua da HAPOk etxebizitza-unitate gutxiagoko lursailak aurreikustea (30 unitate, adibidez).
- Auzo gehienetan, dezenteko lehentasuna izan zuen gai horrek. Ez zuen hala izan Ekialdeko Barrutian. Alde batetik, adierazi zen Erdialdean ez dagoela zuzkidura-bizitokirik, ezta babes ofizialeko etxebizitzarik ere; eta hotelak eta etxebizitza turistikoak eraikitze bidea ematen dela. Bestalde, Igeldon eta Añorgan etxebizitza falta dela nabarmendu zen, eta, horren ondorioz, auzotarrek beste leku batzuetara joan behar izaten dutela. Etxebizitzak izatea (libreak eta babes ofizialekoak) eskatu zuten, baldin eta bi auzoen izaera errespetatzen bada.
- Lankidetzaren mapan, **hiri-berroneratze beharra** duten inguruei dagokienez, **Antiguako, Amarako, Amara Berriko, Egiako, Intxaurrendoko, Mirakruz-Bidebietako eta Lugaritzeko inguru batzuk** nabarmendu zituzten parte-hartzaileek. **Etxebizitza berri** premia, berriz, **Ibaetan, Añorgan, Antiguan, Amaran, Amara Berrin, Loiolan eta Altzan** dela iritzi zioten.