UDAL ETXEBIZITZA PLANA

2019ko apirila

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

Etxegintza
Vivienda

A ZATIA –DONOSTIAKO ETXEBIZITZAREN DIAGNOSTIKOA 13

2. ARAUZKO TESTUINGURUA 15
2.1. ARAUZKO ESPARRUA 15
2.2. ETXEBIZITZARAKO LAGUNTZA-PROGRAMAK 18
2.3. ARAUDIA HIRIGINTZA ARLOAN 18
2.4. EUSKO JAURLARITZAREN ETXEBIZITZAREN GIDA PLANA 2018-2020 20

3. INGURUNE SOZIODEMOGRAFIKOA 23
3.1. BIZTANLERIAREN BILAKAERA 23
3.2. BIZTANLERIAREN KARAKTERIZAZIOA 24
3.3. ANALISIA GENERO IKUSPEGITIK 32
3.4. KOLEKTIBO ZAURGARRIEN ANALISIA 42
3.5. ETXEEN KUANTIFIKAZIOA ETA KARAKTERIZAZIOA 44

4. ETXEBIZITZA BEHARRAK ETA ESKAERA 48
4.1. ETXEBIZITZA-BEHARRAK 48
4.2. ETXEBIZITZA BABESTUEN ESKAERA ETXEBIDEN 50
4.3. ETXEBIZITZA BABESTUEN ESKAERA DONOSTIAKO ETXEGINTZAN 54
4.4. ETXEBIZITZARAKO ESKUBIDE SUBJEKTIBOA 58

5. ETXEBIZITZEN PARKEA ETA EUREN KARAKTERIZAZIOA 60
5.1. ETXEBIZITZEN PARKEA KATASTROAREN ARABERA 60
5.2. ETXEBIZITZEN PARKEAREN BILAKAERA 64
5.3. ALOKAIRUKO ETXEBIZITZEN PARKEA 65
5.4. ETXEBIZITZA HUTSA 66
5.5. ETXEBIZITZA BABESTUEN PARKEA 70

6. ETXEBIZITZEN PARKEA GUTXIEGI ERABILTZEA ETA IRISGARRITASUN FALTA 79
6.1. ETXEBIZITZAK GUTXIEGI ERABILTZEA 79
6.2. ETXEBIZITZEN IRISGARRITASUNA 82

7. ETXEBIZITZA ESKAINTZA 85
7.1. ETXEBIZITZEN SALEROSKETEN BILAKAERA 85
7.2. ETXEBIZITZEN PREZIOEN BILAKAERA 89
7.3. ALOKAIRU-ERRENTEN BILAKAERA 99
7.4. BIZITOKI TURISTIKOAK 103
7.5. HIRIGINTZA JARDUERA AZKEN URTEETAN 110
7.6. GARATZEKO HIRIGINTZA AURREIKUSPENAK 114

8. DONOSTIAKO ETXEGINTZAREN JARDUERA 122
8.1. ALOKAIRURAKO PARKEAREN KUDEAKETA 122
8.2. ETXEBIZITZAK BIRGAITZEKO LAGUNTZAK 123

9. LABURPENA ETA ONDORIOAK 125
9.1. ONDORIO NAGUSIAK 125

B ZATIA - UDAL ETXEBIZITZA PLANA 126

1. **SARRERA 127**
2. **MISIOA, BISIOA ETA BALIOAK 132**
3. **PLANAREN ESTRATEGIA OROKORRA 133**
4. **1. ARDATZA. UDALEKO BABES PUBLIKOKO BIZITEGI SISTEMAKO ALOKAIRURAKO BALIABIDEAK BIZITEGIAREN IKUSPEGITIK APARTEKO ZAURGARRITASUN-EGOERAN DAUDEN KOLEKTIBOETARA BIDERATZEA 137**
   - 4.1. 1.1 LERROA: ETXEBIZITZAK ESLEITZEKO PROZEDURAK BERRIKUSTEA BAREMAZIO-SISTEMA ERABILIZ, GENERO-IKUSPEGIARI ARRETA BEREZIA ESKAINITA 138
5. **2. ARDATZA. KOLEKTIBORIK AHULENEI ETXEBIZITZA ESKURATZEN LAGUNTZEA, ARRAZOIZKO ERRENTAKO ALOKAIRURAKO ETXEBIZITZEN ESKAINTZA HANDITUTA 140**
   - 5.1. 2.1. LERROA: ALOKATZEKO POLTSA SUSTATZEA 141
   - 5.3. 2.3 LERROA: BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZA BERRIAK SUSTATZEA, BATEZ ERE ALOKAIRU-ERREGIMENEAN 143
6. **3. ARDATZA. ETXEBIZITZAK ETA ERAIKINAK BIRGAITZEA SUSTATZEA, BIZIGARRITASUNA, IRISGARRITASUNA ETA ENERGIA-EFIZIENTZIA HOBETZEKO 144**
   - 6.1. 3.1 LERROA: ERAIKINEN ETA ETXEBIZITZEN IRISGARRITASUNA HOBETZEN LAGUNTZEA, JARDUKETAK AUZO ETA KOLEKTIBORIK ZAURGARRIENETAN FOKALIZATUTA 145
   - 6.3. 3.3. LERROA: ETXEBIZITZEN BANAKETA LAGUNTZEA 149
   - 6.4. 3.4. LERROA: LAGUNTZAK BEHAR BEZALA EZARTZEN DIRELA KONTROLATZEKO NEURRIAK EZARTZEA 151
7. **4. ARDATZA: PERTSONEN PREMIA ALDAKORREI ERANTZUTEA ETA BIZITZAKO IBILBIDEETAN LAGUNTZEA 152**
   - 7.1. 4.1. LERROA: ETXEBIZITZEN TRUKEA ERRAZTEA 153
   - 7.2. 4.2 LERROA: ETXEBIZITZA KOLABORATIBOEN (COHOUSING) EKIMENAK BABESTEA 154
   - 7.3. 4.3 LERROA: GAZTEENTZAT ETXEBIZITZA PARTEKATUKO PROGRAMA SUSTATZEA 157
8. **5. ARDATZA: ETXEBIZITZAREN ARLOAN INFORMAZIO ETA AHOLKULARITZA ZERBITZU INTEGRALA ESKAINTZEA 158**
   - 8.1. 5.1 LERROA: ETXEBIZITZAREN ARLOKO AHOLKULARITZA-ZERBITZUA 158
   - 8.2. 5.2 LERROA: SENTSIBILIZAZIO ETA KONTZIENTZIAZIO ESTRATEGIA 159
   - 8.3. 5.3: ETXEBIZITZAREN ARLOKO INFORMAZIOA ETENGABE EGUNERATZEA, ETA JARRAIPENA EGITEA 160
9. **DENBORA PROGRAMAZIOA ETA PROGRAMAZIO EKONOMIKOA 161**
10. **PARTE-HARTZE PROZESUA 162**

ERANSKINAK

A ERANSKINA. GUTXIEGI ERABILTZEN DIREN ETXEBIZITZEI ETA BIZTANLERIAN DUTEN INTZIDENTZIARI BURUZKO AZTERKETA, AUZOEN ARABERA 164

B ERANSKINA. DONOSTIAKO ETXEBIZITZEN BANAKETARI BURUZKO AZTERKETA ETA PROPOSAMENA 164

C ERANSKINA. IRISGARRITASUNARI ETA BIZTANLERIAN DUEN INTZIDENTZIARI BURUZKO AZTERKETA, AUZOEN ARABERA 164

D ERANSKINA. IRISGARRITASUNARI SOLUZIOA EMATEKO PROPOSAMEN EREDUGARRIAK ETA ANALISI ARKITEKTONIKOA 164

E ERANSKINA. ZUZKIDURA BIZITOKIEN GARAPEN BERRIETARAKO PROPOSAMENAK 164

F RANSKINA. PARTE-HARTZE PROZESUA 164

TAULEN AURKIBIDEA

A ZATIA

2.1 taula	Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen berrikuntza nagusiak	15
2.2 taula	Estatu-mailako araudi orokorra etxebizitzaren esparruan	16
2.3 taula	Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza eta hirigintza arloan indarrean dagoen lege-esparrua	17
2.4. taula	Donostiako eremu funtzionalaren bizitegi-ahalmena (2016-2024)	20
2.5 taula	2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren estrategia	22
3.1 taula	Donostiako biztanleria, auzoen arabera, 2017	24
3.2 taula	20 urte baino gutxiagoko eta 64 urte baino gehiagoko biztanleria, auzoen arabera	27
3.3 taula	Donostiako biztanleria, nazionalitatearen arabera	31
3.4 taula	Donostiako biztanleria, generoaren arabera, 2017	32
3.5 taula	Donostiako biztanleriaren lan-jarduera, auzoen arabera, 2016	33
3.6 taula	Donostiako biztanleriaren lan-jarduera, sexuaren arabera, 2016	34
3.7 taula	Donostiako biztanleriaren okupazioa, auzoen arabera, 2016 (%)	36
3.8 taula	Zuzendari-gerente edo langile ez-kualifikatu okupazioa duen biztanleria Donostian, sexuaren arabera, 2016 (%)	37
3.9 taula	Donostiako biztanleriaren ikasketa-maila*, auzoen arabera, 2016 (%)	39
3.10 taula	Analfabetoa edo ikasketarik gabea den eta goi-mailako edo erdi- eta goi-mailako ikasketak dituen Donostiako biztanleria, sexuaren arabera, 2016 (%)	40
3.11 taula	Bakarrik bizi diren emakumezkoen etxeen kopurua eta etxeen tasa Donostian, auzoen arabera, 2017	41
3.12 taula	Pobrezia-egoera larrian dagoen edo diru-sarrera baxuak dituen biztanleriaren ehunekoa Donostian, 2014	42
3.13 taula	Prekarietate-egoerek eragindako biztanleriaren ehunekoa Donostialdea eskualdean, 2008-2016	42
3.14 taula	Etxeen kopurua Donostian, auzoen arabera, 2017	45
3.15 taula	Pertsona bakarreko etxe-kopurua eta etxeen tasa Donostian, auzoen arabera, 2017	47
4.1 taula	Donostiako etxeen etxebizitza-premia mota, 2017	48
4.2 taula	Etxebizitza-premia duten Donostiako 18 eta 44 urte bitarteko pertsonak, sexuaren eta adinaren arabera, 2017	49
4.3 taula	Donostian erroldatutako biztanleek Etxebiden eskatutako etxebizitzaren edukitze-erregimenaren bilakaera, 2013-2019	50
4.4 taula	Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestua eskatzen duten eta Donostian erroldatuta dauden biztanleen batez besteko diru-sarreren maila, 2019	52
4.5 taula	Etxebiden erregistratutako Donostiako etxebizitza babestuko eskaera-espedienteen kuantifikazioa, 2019	53
4.6 taula	Donostian erroldatuta dagoen eta etxebizitza babestua eskatzen duen biztanleriaren banaketa, kolektiboen arabera, 2019	53
4.7 taula	Donostiako Etxegintzako erregistroan alta emandako etxebizitza babestuko eskaeren antzinatasuna, 2018	54
4.8 taula	Donostiako Etxegintzako erregistroko etxebizitza babestua eskatzen duen biztanleriaren ezaugarri soziodemografikoak, 2002-2018	55
4.9 taula	Donostiako Etxegintzako erregistroko etxebizitza babestua eskatzen duen biztanleriaren diru-sarrera maila, 2002-2018	56

4.10 taula Donostiako Etxegintzako erregistroko etxebizitza babestuko eskaera mota, 2002-2018 56
4.11 taula Donostiako Etxegintzaren erregistroan eskatutako etxebizitza-mota, 2002-2018 57
4.12 taula Donostiako Etxegintzako erregistroan eskatutako etxebizitzaren edukitze-erregimena, 2002-2018 57
4.13 taula Etxebizitzarako eskubide subjektiboa aitortzeko gaur egungo baldintzak betetzen dituen eta Etxebideko etxebizitza babestua eskatzen duen Donostiako biztanleriaren ezaugarriak, 2019 58
4.14 taula Biztanleriaren etxebizitzarako eskubide subjektiboaren eskaerak, Gipuzkoan aurkeztutakoak, 2016-2017* 59
5.1 taula Donostiako etxebizitza-kopurua, auzoen arabera, 2017 60
5.2 taula Donostiako etxebizitzen* eraikuntza-urtea (antzinatasuna) 61
5.3 taula Etxebizitzaren bilakaera Donostian, 2013-2016 65
5.4 taula Fidantza jarri duten alokairu-kontratuak 66
5.5 taula Etxebizitza hutsen eraikuntzaren antzinatasun balioetsia, auzoen arabera 68
5.6 taula EAEn eraikitako etxebizitza babestuak, euren kalifikazioaren amaierako dataren arabera 70
5.7 taula Eraikitako etxebizitza babestuak, eskuratzeko eta erabiltzeko erregimenaren arabera 71
5.8 taula Etxebizitza babestu eraikiak Donostian 71
5.9 taula Lizentzia duten etxebizitza kopurua auzoz auzo: 2015/05-2019/03 72
5.10 taula Eusko Jaurlaritzaren Alokabidek Donostian eta Gipuzkoan kudeatutako alokairuko etxebizitzen parkea 78
6.1 taula Gainokupatutako etxebizitza kontsiderazioa 81
7.1 Taula Etxebizitzen salerosketa kopurua Donostian (aurreko 12 hilabeteetako kopuru metatua) eta aldaketak, 2017 (3h) – 2018 (4h) 86
7.2 Taula Etxebizitzen transakzio kopurua Donostian, auzoz auzo, 2010, 2014 eta 2018 87
7.3 Taula Donostiako etxebizitzen batez besteko prezioa (€/m^2) eta aldaketak, 2017 3H – 2018 89
7.4 Taula Iragarritako etxebizitza-kopurua eta alokairuko batez besteko errenta Donostian, auzoen arabera, 2018 99
7.5 Taula Airbnb-n eskaintzen diren Donostiako bizitoki turistikoak, 2017 103
7.6 Taula Plaza bakoitzeko prezioak Airbnb-n argitaratutako Donostiako etxebizitza turistikoetan, auzoen arabera, 2017 106
7.7 Taula Erabilera turistikoko etxebizitzak Donostian (gelan eta etxebizitzak) Udalean erregistratuta. 2018 Iraila. 106
7.8 Taula Erabilera turistikoko etxebizitzak (gelak eta etxebizitza osoak), 60 etxebizitza baino gehiago erregistratuta dituzten auzoak. 2018 Iraila. 107
7.9 Taula Erabilera turistikoko etxebizitzak tramitazio egoeraren arabera, erregistratutako 60 etxebizitzatik gorako auzoetan. 2018 Iraila. 108
7.10 Taula 2010 eta 2017 artean tramitatutako obra nagusiko lizentzien erabileraren karakterizazioa 110
7.11 Taula Tramitatutako bizitegi-erabilerako obra nagusiko lizentzia-espedienteen kopurua, auzoen arabera, 2010-2017 111
7.12 Taula Urte bakoitzean emandako lizentziadun etxebizitzen kopurua, etxebizitza-motaren arabera, 2010-2017 112
7.13 Taula 2010-2017an ebatzitako etxebizitza-lizentzien kopurua, etxebizitza-motaren eta auzoen arabera 113
7.14 Taula HAPOko bizitegi-garapeneko aurreikuspenak 114

7.15 Taula	HAPOko bizitegi-garapeneko aurreikuspenak	115
8.1 Taula	Donostiako Etxegintzaren bizitegi-ondarearen banaketa, erabileren eta tipologien arabera	122
8.2 Taula	Donostiako Etxegintzaren bizitegi-ondarearen banaketa, auzoen arabera	123
8.3 Taula	Eraikinak birgaitzeko diru-laguntzak, lerroen arabera, 2014-2017	124
3.1 Taula	Donostiako Udal Etxebizitza Planaren estrategia	135
4.1 Taula	1.1 lerroa. Etxebizitzak esleitzeko prozedurak berrikustea	138
4.2 Taula	1.2. lerroa. Alokairurako parkearen kudeaketan alderdi soziala indartzea	139
5.1 Taula	2.1. Lerroa. Alokatzeko Poltsa sustatzea	142
5.2 Taula	2.2 lerroa. Zuzkidura-bizitokiak sustatzea	143
5.3 Taula	2.3 lerroa. Babes publikoko etxebizitza berriak sustatzea alokairu-erregimenean	143
6.1 Taula	3.1 lerroa. Eraikinen eta etxebizitzen irisgarritasuna hobetzen laguntzea	147
6.2 Taula	3.2 lerroa. Etxebizitza-parkearen energia-efizientzia hobetzeko ekintzak sustatzea	149
6.3 Taula	3.3. lerroa. Etxebizitzen banaketa laguntzea	150
6.4 Taula	3.4. lerroa. Laguntzak behar bezala ezartzen direla kontrolatzeko neurriak ezartzea	151
7.1 Taula	4.1. lerroa. Etxebizitzen trukea erraztea	154
7.2 Taula	4.2 lerroa: Etxebizitza Kolaboratiboen (Cohousing) ekimenak babestea	157
7.3 Taula	4.3 lerroa. Gazteentzat etxebizitza partekatuko programa sustatzea	157
8.1 Taula	5.1 lerroa. Etxebizitzaren arloko aholkularitza-zerbitzua	159
8.2 Taula	5.2 lerroa. Sentsibilizazio eta kontzientziazio estrategia	160
8.3 Taula	5.3 lerroa. Etxebizitzaren arloko informazioa etengabe eguneratzea, eta jarraipena egitea	160
9.1 Taula	Etxebizitza/Jarduketa kopurua	161

GRAFIKOEN AURKIBIDEA

3.1 Grafikoa	Donostiako biztanleriaren bilakaera, 2000-2017	23
3.2 Grafikoa	Donostiako biztanleria-piramideak, 2006-2016	23
3.3 Grafikoa	Donostiako biztanleria auzoen arabera, 2017	24
3.4 Grafikoa	Donostiako biztanleriaren egitura adinaren arabera (%), auzoak kontuan hartuta, 2017	25
3.5 Grafikoa	Donostiako biztanleria-piramidea, 2017	27
3.6 Grafikoa	Biztanleria-piramideak, auzoen arabera, 2017	28
3.7 Grafikoa	Biztanleria-piramideak, auzoen arabera, 2017	29
3.8 Grafikoa	Biztanleria-piramideak, auzoen arabera, 2017	30
3.9 Grafikoa	Atzerriko nazionalitatea duten biztanleen %a, auzoen arabera, 2017	31
3.10 Grafikoa	Biztanleriaren guztizkoaren gaineko emakumezkoen %a, auzoen arabera, 2017	32
3.11 Grafikoa	Biztanleria okupatua Donostian (16 urte edo gehiago dituen biztanleriaren guztizkoaren %a), auzoen, sexuaren arabera, 2016	34
3.12 Grafikoa	Biztanleria langabetua Donostian (16 urte edo gehiago dituen biztanleriaren guztizkoaren %a), auzoen, sexuaren arabera, 2016	34
3.13 Grafikoa	Biztanleria ez-aktiboa Donostian (16 urte edo gehiago dituen biztanleriaren guztizkoaren %a), auzoen, sexuaren arabera, 2016	35
3.14 Grafikoa	Zuzendari-gerente okupazioa duen biztanleria Donostian (biztanleria okupatuaren guztizkoaren %a), auzoen, sexuaren arabera, 2016	37
3.15 Grafikoa	Langile ez-kualifikatu okupazioa duen biztanleria Donostian (biztanleria okupatuaren guztizkoaren %a), auzoen, sexuaren arabera, 2016	38
3.16 Grafikoa	Ikasketarik gabeko biztanleria Donostian, auzoen, sexuaren arabera, 2016	40
3.17 Grafikoa	Goi-mailako edo erdi-mailako ikasketak dituen biztanleria Donostian, auzoen, sexuaren arabera, 2016	40
3.18 Grafikoa	Etxeen bilakaera Donostian, 1991-2017	44
3.19 Grafikoa	Etxeen kopurua Donostian, auzoen arabera, 2017	44
3.20 Grafikoa	Etxeen batez besteko tamainaren bilakaera Donostian, 2001-2011	45
3.21 Grafikoa	Etxearen batez besteko tamaina, auzoen arabera, 2017	46
3.22 Grafikoa	Pertsona bakarreko etxeen tasa Donostian, auzoen arabera, 2017	47
4.1 Grafikoa	Donostian aldatzeko eta birgaitzeko premia duten etxeak, 2017	48
4.2 Grafikoa	Donostian etxebizitza-premian dauden biztanleak, 2017	49
4.3 Grafikoa	Donostian erregistratutako etxebizitza babestua eskatzen duten biztanleen bilakaera, 2013-2019	50
4.4 Grafikoa	Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestua eskatzen duten eta Donostian erroldatuta dauden biztanleen bilakaera, 2013-2019	51
4.5 Grafikoa	Alokatze- eta erosketa-eskaeraren garrantzia, esparru geografikoen arabera, 2017	51
4.6 Grafikoa	Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestua eskatzen duten eta Donostian erroldatuta dauden biztanleen batez besteko diru-sarreren mailaren bilakaera, 2013-2019	52
4.7 Grafikoa	Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestua eskatzen duten biztanleen batez besteko diru-sarreren maila, 2017	52
4.8 Grafikoa	Donostiako Etxegintzako erregistroan alta emandako etxebizitza babestuko eskaeren bilakaera, 2002-2018	54

4.9 Grafikoa	Donostiako Etxegintzako erregistroko eskaeren banaketa, adin-tartearen arabera, 2018	55
4.10 Grafikoa	Donostiako Etxegintzako erregistroko eskaeren banaketa, sarrera-tartearen arabera, 2018	56
4.11 Grafikoa	Donostiako Etxegintzako erregistroko eskaeren banaketa, bizikidetza-unitateko kide-kopuruaren arabera, 2018	57
5.1 Grafikoa	Donostiako etxebizitza-kopurua, auzoen arabera, 2017	60
5.2 Grafikoa	Donostiako etxebizitzen* eraikuntza-urtea (antzinatasuna)	61
5.3 Grafikoa	Donostiako etxebizitzen* eraikuntza-urtea (antzinatasuna), auzoen arabera	62
5.4 Grafikoa	Etxebizitzen bilakaera Donostian, 1991-2017	64
5.5 Grafikoa	Etxebizitzen parkearen bilakaera EAEko hiriburuetan, 2001-2011	64
5.6 Grafikoa	Etxebizitza nagusiaren banaketa edukitze-erregimenaren arabera, 2011	65
5.7 Grafikoa	Alokairu-erregimenak etxebizitza nagusietan duen garrantzia, esparru geografikoen arabera, 2011	66
5.8 Grafikoa	Etxebizitza hutsen kopurua, auzoen arabera	67
5.9 Grafikoa	Etxebizitza hutsak, auzoen arabera	68
5.10 Grafikoa	Etxebizitza hutsak, auzoen arabera	69
5.11 Grafikoa	Hasitako etxebizitza babestuen ratioa 1.000 biztanleko, 2000-2016	72
5.12 Grafikoa	Lizentzia duten etxebizitza kopurua auzoz auzo: 2015/05-2019/03	73
5.13 Grafikoa	BOE eraikuntzaren bilakaera Donostian	73
5.14 Grafikoa	BOE eraikuntzaren bilakaera Donostian, auzoen arabera	74
5.15 Grafikoa	Etxebizitza babestuen kopurua, tipologiaren arabera	74
5.16 Grafikoa	Etxebizitza babestuen kopurua, erabiltzeko erregimenaren arabera	75
5.17 Grafikoa	Alokabide bitartez sinatutako alokairu-kontratuen kopurua Donostian, 1999-2017	76
5.18 Grafikoa	Alokabide bitartez sinatutako alokairu-kontratuen guztizko kopurua, auzoen arabera, 1999-2017	76
5.19 Grafikoa	Alokabidek kudeatzen dituen eta indarrean dauden alokairu-kontratuak, auzoen arabera	77
5.20 Grafikoa	Urtean indarrean dauden alokairu-kontratuen kopurua Donostian, 1999- 2017.	77
5.21 Grafikoa	Eusko Jaurlaritzaren alokairuko etxebizitzen parkea Donostian	78
6.1 Grafikoa	Etxebizitzen batez besteko azalera (m^2) biztanleko Donostian, auzoen arabera	82
7.1 Grafikoa	Etxebizitzei dagozkien higiezinen transakzioak Donostian.	85
7.2 Grafikoa	Salerosketa eragiketen bilakaera (aurreko 12 hilabeteetako kopuru metatua), Donostia, 2011(1h)- 2018 (4h)	86
7.3 Grafikoa	Etxebizitzen transakzio kopurua Donostian, antzinatasunaren arabera, 2017 eta 2018	87
7.4 Grafikoa	Prezio/m^2 bilakaera, Donostia, 2011(2h)- 2018 (4h)	89
7.5 Grafikoa	Donostiako etxebizitzen prezioa, antzinatasunaren arabera, 2017 4H eta 2018 4H (€/m^2)	90
7.6 Grafikoa	Donostiako etxebizitzen batez besteko prezioa, auzoz auzo (€/m^2), 2010 eta 2018	91
7.7 Grafikoa	Prezio m2 eta salerosketa kopuruaren alderaketa, azken 12 hilabeteetan metatutako datuak, Donostiako auzoak, 2018 4H	93
7.8 Grafikoa	Prezio m2 (€/m^2) bilakaera eta aurreko urtearekiko aldaketa, Donostiako auzoetan, 2017 3h-2018 4h	94
7.9 Grafikoa	Alokairuko batez besteko errenta Donostian, auzoen arabera, 2018	99

7.10 Grafikoa Alokairuko batez besteko errenten bilakaera Donostian (€) 100
7.11 Grafikoa Urte bakoitzean eskainitako etxebizitza-kopurua 100
7.12 Grafikoa Urte bakoitzean eskainitako etxebizitza-kopurua, gela-kopuruaren arabera..... 100
7.13 Grafikoa Eskainitako etxebizitza-kopurua, igogailua duten ala ez kontuan hartuta..... 101
7.14 Grafikoa Etxebizitzen eskaintzen zenbatekoa, auzoen arabera 103
7.15 Grafikoa Airbnb-ko Donostiako iragarki-kopurua, auzoen arabera, 2017..... 104
7.16 Grafikoa Airbnb-n argitaratutako Donostiako etxebizitza turistiko osoen banaketa, auzoen arabera (%), 2017 105
7.17 Grafikoa Erabilera turistikoko etxebizitzak (gelak eta etxebizitza osoak) Donostian, auzoz auzo. 2018 Iraila..... 107
7.18 Grafikoa Erabilera turistikoko etxebizitzak Donostian, tramitazio egoeraren arabera, auzoz auzo. 2018 Iraila. 108
7.19 Grafikoa Erabilera turistikoko etxebizitzen ratioa 100 etxebizitza bakoitzeko, auzoz auzo. 2018 Iraila..... 109
7.20 Grafikoa Erabilera turistikoko etxebizitzak 100 etxebizitza bakoitzeko, auzoz auzo. 2018 Iraila. 109
7.21 Grafikoa Obra nagusiko espedienteen bilakaera, 2010-2017 110
7.22 Grafikoa 2010 eta 2017 artean tramitatutako obra nagusiko lizentzien erabileraren karakterizazioa..... 110
7.23 Grafikoa Tramitatutako bizitegi-erabilerako obra nagusiko lizentzia-espedienteen kopurua, auzoen arabera, 2010-2017 111
7.24 Grafikoa Urte bakoitzean emandako lizentzia duten etxebizitzen kopurua, etxebizitza-motaren arabera, 2010-2017 112
7.25 Grafikoa 2010-2017 aldian ebatzitako etxebizitza-lizentzien kopurua, etxebizitza-motaren eta auzoen arabera 113

MAPEN AURKIBIDEA

3.1 Mapa	20 urte baino gutxiagoko eta 64 urte baino gehiagoko biztanleriaren tasak, auzoen arabera	26
7.1 Mapa	Etxebizitza salerosketa kopurua Donostian, eta aurreko urtearekiko aldaketa, auzoz auzo, 2018	88
7.2 Mapa	Etxebizitzaren batez besteko prezioa (€/m^2) Donostian, eta aurreko urtearekiko aldaketa, auzoz auzo, 2018	92
7.3 Mapa	Eskainitako etxebizitzen batez besteko prezioa, auzoen arabera, 2017	101
7.4 Mapa	Alokairu-erregimenean eskainitako etxebizitzen banaketa	102
7.5 Mapa	Eskainitako etxebizitzak igogailua duten ala ez kontuan hartuta	102
7.6 Mapa	Airbnb iragarkien ehunekoa etxebizitzen guztizkoaren gainean, auzoen arabera, 2017	105
7.7 Mapa	Auditz-Akular	116
7.8 mapa	Antondegi	116
7.9 mapa	Aldatxeta	117
7.10 mapa	Esnabide	117
7.11 mapa	Lorategi Hiria Loiola	118
7.12 mapa	Txomin Enea	118
7.13 mapa	Antzita	119
7.14 mapa	Martutene	119
7.15 mapa	Sarrueta	120
7.16 mapa	Oletako ibarbidea	120
7.17 mapa	San Luis	121
8.1 mapa	Donostiako Etxegintzaren bizitegi-ondarearen banaketa, auzoen arabera	123

EGILEAK

- Zuzendaritza, analisia eta datuen tratamendua:	Rafael Farias Blanc, Donostiako Etxegintzako zuzendari-gerentea
- Laguntza teknikoa:	IKEI
- Prezioen bilakaera-azterketak:	GAMERIN
- GISen, grafikoen eta datuen analisi-laguntza:	Montera34 eta Dataira
- Irisgarritasun-soluzioen proposamen-tipoen analisia:	HTC Arquitectos

- Etxebizitzen programako eta azalerarako proposamenak: Iñigo Gomez de Segura, arkitektoa

A zatia –
DONOSTIAKO ETXEBIZITZAREN DIAGNOSTIKOA

1. SARRERA

Dokumentu honetan Donostiako etxebizitzaren Diagnostikoa aurkezten da, Udal Etxebizitza Plana egiteko oinarri gisa balio izan duena.

Sarrera honen ostean, lehenik eta behin, araudiaren testuinguruaren azterketa egiten da. Bertan egungo lege-esparrua barneratzen da, arreta berezia jarri zaiolarik ekainaren 18ko 3/2018 Legeari, etxebizitzaren, etxebizitzari laguntzeko programen eta hirigintza-arloko araudiaren ingurukoa. Kapitulua 2018-2020 Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Plan Zuzentzailearen deskribapenarekin amaitzen da.

3. kapituluan ingurune soziodemografikoaren azterketa egiten da. Zehazki, Donostiako biztanleriaren bilakaeraren inguruko datuak aurkezten dira, eta bere ezaugarriak jorratzen dira. Gainera, genero ikuspegia kontuan hartuta, biztanleriaren azterketa burutzen da, eta hiriko kolektibo ahulenen inguruko hurbilketa bat gauzatzen da. Kapitulu hau etxebizitzen kuantifikazioarekin eta ezaugarritzearekin amaitzen da.

Jarraian, 4. kapituluan etxebizitza bat eskuratzeko biztanleriak duen beharra azaltzen da, eta Etxebiden eta Donostiako Etxegintzan erregistratutako etxebizitza babestuen eskaria eta etxebizitzaren eskubide subjektiboaren mende dauden biztanleria kuantifikatu eta ezaugarritzen da.

5. kapitulua hiriko etxebizitza-parkearen eta horren ezaugarrien ingurukoa da. Horretarako, etxebizitza-parkea aztertzen da Katastroaren arabera eta etxebizitza-parkearen bilakaera deskribatzen da. Halaber, kapitulu honetan alokairuko etxebizitza-parkearen, hutsik dauden etxebizitzen eta babestutako etxebizitza-parkeari buruzko informazioa eskaintzen da.

Ondoren, 6. kapituluan, etxebizitzak ematen duten aukeren azpitik erabiltzearen arazoa aztertzen da, eta etxebizitzen irisgarritasunaren inguruko informazioa aurkezten da.

7. kapituluan Donostiako etxebizitzen eskaintza aztertzen da. Etxebizitzen salerosketen bilakaeraren inguruko datuak aurkezten dira, eta baita etxebizitzen prezioaren eta alokairuko errenten bilakaerari buruzkoak ere. Gainera, hiriko turismo-etxebizitzei buruzko atal bat ere barneratzen da. Azkenik, etxebizitzaren eskaintza osatzeko, azken urteetako hirigintza-jarduera deskribatzen da eta garapenerako hirigintza aurreikuspenak barneratzen dira.

Jarraian, 8. kapituluan Donostiako Etxegintzaren jarduerari buruzko informazioa ematen da, alokairuko parkearen kudeaketari buruzko datuak eta birgaitzeko laguntzei buruzko datuak barneratuz.

Azkenik, dokumentuaren amaieran, egindako analisi orokorretik eratorritako ondorioak aipatzen dira, funtsezkoak direlarik Udal Etxebizitza Plana diseinatzeko.

2. ARAUZKO TESTUINGURUA

2.1. ARAUZKO ESPARRUA

Euskal Autonomia Estatutuaren 10.31. artikuluan adierazitakoaren arabera, Euskal Autonomia Erkidegoak eskuduntza esklusiboa dauka hirigintza eta etxebizitza arloetan. Eskuduntza hori betez, Eusko Legebiltzarrak **3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena** onartu zuen. Lege horren xede da Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldean etxebizitza duin eta egokia edukitzeko eskubidea erregulatzea.

Lege horren 10.2. artikuluaren arabera "udalei dagozkie beren titulartasuneko zuzkidura-bizitokien antolamendu, sustapen, kudeaketa, esleipen eta kontroleko eskumenak, baita udal-araubide tasatuko etxebizitza, lokal eta eranskinenak ere, eraikuntza berrikoak izan edo birgaitzeko eta hiri-berroneratzeko berariazko planen ondoriozkoak izan".

Bestalde, 10.3. artikuluaren arabera "udalei dagozkie ikuskatzeko, behin-behineko neurriak hartzeko eta eraikinak egoki erabiliko direla bermatzeko esku-hartze publikoko ahalmen eta ahalak, baita etxebizitzaren merkatuan eragitekoak ere, eta orobat beraiei dagokie etxebizitza-gaietan zehatzeko ahala erabiltzea".

Etxebizitzako euskal Legeak ekarritako berrikuntza nagusia da **etxebizitzarako eskubide subjektiboa aitortzea** honela ulertuta: "etxebizitza bat legez modu egonkorrean okupatzeko eskubidea etxebizitza duin eta egokirik ez dutenei –aipatutako zentzuan–, etxebizitza lortzeko diru-baliabiderik ez badute".

Bestalde, legeak **alokairu-erregimenaren aldeko apustu irmoa** egiten du, etxebizitza arloko baliabideen % 80 eta 2020tik aurrera % 100 (hiri-birgaitzera zuzendutakoak izan ezik) alokairu-politikak sustatzera bideratu beharko baitira.

Azkenik, azpimarratu behar da **hiri-espazioak birgaitzeko eta berroneratzeko eta haien suspertze ekonomiko eta sozialerako emandako bultzada**. Legeak tramiteak sinplifikatzearen alde egiten du; horrela, "eraikin-birgaitzearen edo hiri-berroneratzearen kudeaketarako, osorik edo partez, zuzenean eslei dakieke kudeaketako edo birgaitzeko hirigintza-sozietateei, inolako lizitazio publikorik egin gabe".

Udalek kontrolatu eta bermatu beharko dute Eraikinen Ikuskapen Teknikoen prestaketa eta Eraikinen Ikuskapen Tekniko horien txostenen ondoriozko zuzenketa-jarduketak burutzen direla.

2.1 taula Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen berrikuntza nagusiak

- Etxebizitzarako eskubide subjektiboa aitortzea
- Alokairu-fidantzak Herri Administrazioan jartzeko obligazioa
- Errentamenduko kontratuen erregistroa sortzea
- Etxebizitza-arloan baliabideak alokairura bideratzea (birgaitzea izan ezik)
- Gizarte-kohesioaren ikuspegitik birgaitzea sustatzea

Aipatu behar da, etxebizitza-arloan, Euskal Autonomia Erkidegoak erabateko eskuduntza duen arren, badela estatu-mailako araudi orokor bat, eta araudi horrek eragin handia duela Euskadiko etxebizitzaren eta eraikuntzaren sektorearen erregulazioan.

2.2. taulan Euskadiko eta, beraz, Donostiako udalerriko etxebizitza-merkatuan eta -politiketan eragina duen estatu-mailako araudi nagusia barne hartzen da.

2.2 taula Estatu-mailako araudi orokorra etxebizitzaren esparruan

ESTATU MAILAKO ARAUDIA ETXEBIZITZAREN ESPARRUAN
• 49/1960 Legea, jabetza horizontalarena • 29/1994 Legea, hiri-errentamenduena • 38/1999 Legea, eraikinaren antolamenduarena • 314/2006 Errege Dekretua, Eraikuntzaren Kode Teknikoa onartzen duena • 1/2013 Legegintzako Errege Dekretua, Desgaitasuna duten Pertsonen Eskubideen eta haien Gizarteratzearen Lege Orokorraren Testu Bategina onartzen duena. • 4/2013 Legea, etxebizitzen alokairuaren merkatua malgutzeko eta sustatzeko neurriena • 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onartzen duena.

Etxebizitzako 3/2015 Legeak, oraindik egiteko dagoen arauzko garapen garrantzitsu bat eskatzen du. Orain arte onartutako arau bakarra 42/2016 Dekretua da, martxoaren 15ekoa, Euskal Autonomia Erkidegoko hiri-finken alokairu-kontratuena eta fidantzak jartzearena. Gainera, bada /2017 Dekretu Proiektu bat, Euskal Autonomia Erkidegoko eraikinen ikuskapen teknikoa eta Ikuskapen Teknikoen Erregistroa arautzen dituena.

Baina Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza-politiken garapenean eragina duen araudia oso zabala da; bertan barne hartzen dira lurraldearen antolamendua, eraikuntza, birgaitzea, hiri-berroneratzea, irisgarritasuna, etab.

2.3. taulan sartuta dago Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitza eta hirigintza arloetan indarrean dagoen lege-esparrua osatzen duen araudi nagusia.

2.3 taula Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza eta hirigintza arloan indarrean dagoen lege-esparrua

ETXEBIZITZA ARLOKO ARAUDIA

Oinarrizko araudia:

- *3/2015 Legea, Etxebizitzarena*
- *42/2016 Dekretua, alokairuko fidantzak jartzeari eta errentamendu-kontratuen erregistroari buruzkoa*
- 39/2008 Dekretua, babes publikoko etxebizitzen erregimen juridikoari buruzkoa
- 20/1997 Legea, Irisgarritasuna sustatzekoa.

Sustatzeko administrazio-ekintza:

ALOKAIRUA:

- *Agindua, 2008ko azaroaren 7koa: alokairuko etxebizitza babestuak sustatzeko laguntzak*
- *466/2013 Dekretua: etxebizitza hutseko Bizigune programa*
- *180/2014 Dekretua: ASAP alokairuko merkatuan bitartekaritza egiteko programa*

BIRGAITZEA:

- *Agindua, 2006ko abenduaren 29koa, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, etxebizitza birgaitzeko finantza-neurriei buruzkoa.*
- *Agindua, 2011ko azaroaren 23koa, Etxebizitza, Herrilan eta Garraioetako sailburuarena, etxebizitza birgaitzeko finantza-neurriei buruzko agindua aldatzen duena.*
- *AGINDUA, 2014ko azaroaren 26koa, Enpleguko eta Gizarte Politiketako sailburuarena, etxebizitza birgaitzeko finantza-neurriei buruzko Agindua bigarrenez aldatzeko dena.*
- *317/2002 Dekretua, abenduaren 30ekoa, ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jardun babestuei buruzkoa.*
- *Ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren akatsen zuzenketa.*
- *Agindua, 2012ko uztailaren 18koa, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuarena, etxebizitzak eta eraikinak birgaitzeko REVIVE (Rehabilitación de Viviendas y Edificios) laguntza-programa arautzen duena, Euskal Autonomia Erkidegoko eraikin-ondarean esku hartzeko proiektuak lantzeko eta horiek sorrarazitako lanak gauzatzeko.*
- *Agindua, 2013ko uztailaren 31koa, Enplegu eta Gizarte Politiketako sailburuarena; honen bitartez, Etxebizitzen eta Eraikinen Birgaitze eraginkorraren alorreko RENOVE Planaren laguntza-programarako deialdia egiten da eta programa hori arautzen da; laguntza horien jomuga Euskal Autonomia Erkidegoko Ondare Eraikiko Esku hartzeko Proiektuak egitea eta horien ondoriozko obrak egikaritzea da.*

EROSKETA:

- *Agindua, 2010eko urriaren 6koa, Birgaitze Eremu Integratuan (ARIS) etxebizitza erosteko finantza-neurriei buruzkoa. Halakotzat ulertuko dira, aitortutako Birgaitze integratuko Eremuak eta Eremu Narriatuak.*

LURZORUA:

- *Agindua, 2010eko otsailaren 3koa: BOErako ondare publikoak eratzeko lurzoruaren kostubidezko erosketako finantza-neurriak.*

Araudi teknikoa:

- 241/2012 Dekretua, *Eraikinen Ikuskapen Teknikoari* buruzkoa, eta 80/2014 Dekretua, aurrekoa aldatzen duena, 8/2013 Legera –hiri-birgaitze, -berroneratze eta -eraberritzeari buruzkoa– egokitzeko.
- …./2017 Dekretu Proiektua Euskal Autonomia Erkidegoko eraikinen ikuskapen teknikoa eta Ikuskapen Teknikoen Erregistroa arautzen dituena.

ARAUDIA HIRIGINTZA ARLOAN

Lege-mailako araudia:

- 2/2006 Legea, EAEko Lurzoruarena eta Hirigintzarena eta hauen aldaketena
- *2/2014 Legea, Lurzoruko eta Hirigintzako 2/2006 Legea aldatzen duena*
- 4/1990 Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendukoa

Erregelamendu-mailako araudia:

- 244/1988 Dekretua, Nahitaezko desjabetzako lurralde-epaimahaien funtzionamendu-arautegia onesten duena
- 206/2003 Dekretua, Lurraldearen Antolamendurako Artezpideen, Lurraldearen Zatiko Planen eta Lurraldearen Arloko Planen funtsezkoak ez diren aldaketak onartzeko prozedura arautzen duena
- 105/2008 Dekretua, 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriena, eta hirigintzako estandarren 123/2012 Dekretu bidez aldatzen dena
- 28/1997 Dekretua Lurraldearen Antolamendurako Artezpideak behin betiko onesteko dena eta 4/2016 Dekretua, bizitegi-kuantifikazioaren aldaketarena

2.2. ETXEBIZITZARAKO LAGUNTZA-PROGRAMAK

Bestalde, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailburuordetzako laguntza-prometan biltzen den birgaitzea eta alokatzea sustatzeko araudi autonomikoan, besteak beste, honako programa hauek aurkituko ditugu:

- Etxebizitzak eta eraikinak birgaitzeko partikularrentzako eta jabekideen erkidegoentzako laguntza-programak
- Laguntza-programak udalei eta toki-erakunde txikiagoei, irisgarritasun arloan.
- Laguntza-programa, ondare eraikinean esku hartzeko proiektuak egiteko, etxebizitzen eta eraikinen birgaitze eraginkorreko arloan.
- Bizigune, etxebizitza hutsen programa

2.3. ARAUDIA HIRIGINTZA ARLOAN

a) *Lurraldearen Antolamendurako Artezpideak*

Hirigintza arloan **Lurraldearen Antolamendurako Artezpideak (LAA)** azpimarratu behar dira. 28/1997 Dekretuak artezpide horiek onartzen ditu. Artezpideek gainerako lurralde-antolakuntzako eta hiri-antolakuntzako tresnak formulatzeko erreferentzia-esparrua osatzen dute. LAAtan udal-plangintzak bizitegi-lurzoruko eskaintzan ezarritako muga maximoaren kuantifikazioa ezartzen da behin-behinean, dagozkien Lurralde Plan Partzialak onartu arte.

Urtarrilaren 19ko 4/2016 Dekretuan aldaketak ezartzen dira bizitegi-kuantifikazioari dagokionez, egoera berrietara egokitzeko helburuarekin. Aldakuntza demografikoek, familiaren tamainaren bilakaerak, etxebizitzen parkearen eta bere erabileraren bilakaerak eta lurzoruaren artifizializazioak eragin dituzte aldaketa horiek.

Bizitegi-kuantifikazioaren aldaketa hori kontuan hartuz, edozein udalerrik etxebizitzen hasierako parkearen % 10en bizitegi-ahalmen baliokidea planteatu ahal izango du. Lurralde Plan Partzialek kuantifikatu beharko dute eremu funtzionalaren esparruan barne hartutako udalerri bakoitzari dagokion bizitegi-lurzoruko eskaintza eta, zehazki, lurralde-ereduko osagaia.

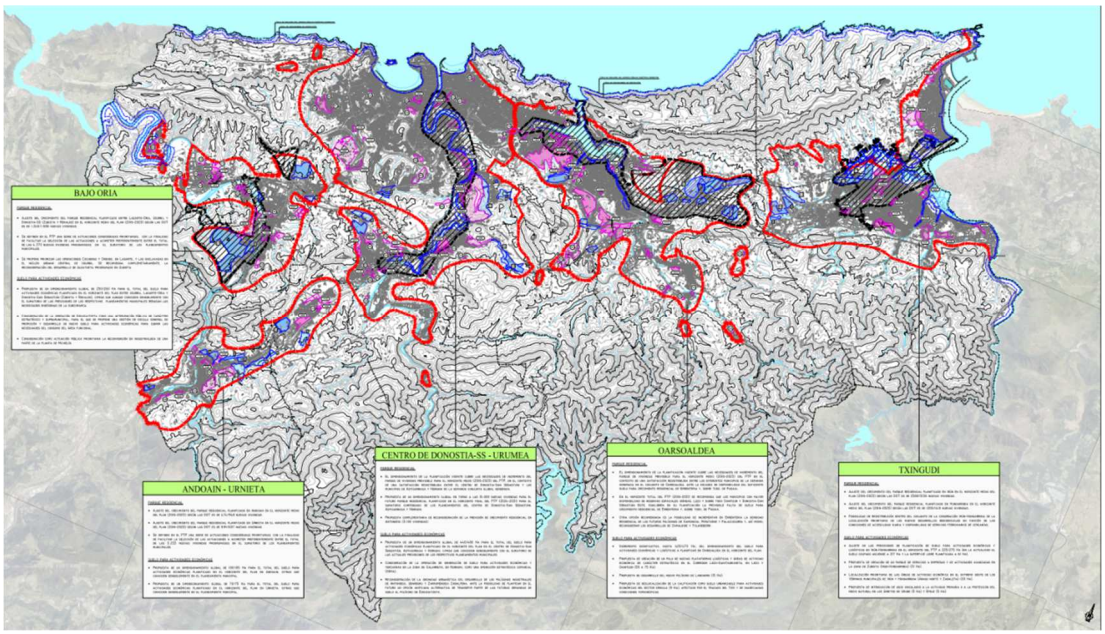
Donostiaren eremu funtzionala kontuan hartuz, LAAen aldaketak, gehienez, 29.242 etxebizitzako bizitegi-ahalmena eta, gutxienez, 14.625 etxebizitzako bizitegi-ahalmena balioetsi ditu.

b) *Donostiako eremu funtzionaleko Lurralde Plan Partziala*

Uztailaren 27ko 121/2016 Dekretuak **Donostiako Eremu Funtzionalaren Lurralde Plan Partziala** (Donostialdea – Bidasoa Beherea) behin betiko onartzen du. LPParen helburu nagusia da lurralde-eredu bat definitzea. Eredu horren bidez lurralde-garapen orekatua eta iraunkorra bermatu ahal izango da Eremu Funtzionalean, hamasei urteko denbora-tarte batean.

Zehazki, VIII. kapitulua *Etxebizitzen bizitegi-parkearen antolamendura* bideratua dago. 30. artikuluan jada badauden hiri-ehunen aprobetxamendua lehenesteko beharra aipatzen da, lurzoru berrien okupaziorako hautabide gisa hirigintzako birmoldaketa- eta birgaitze-prozesuak sustatuz. Halaber, badauden etxebizitzak banatzeko aukera eta etxebizitza-tipologia berriak aurreikusten dira (zuzkidura-bizitokiak, tutoretzapeko apartamentuak, etab.).

Eremu Funtzionaleko udalerrietan etorkizuneko etxebizitza-beharrei buruzko aurreikuspenak kalkulatzeko, Planak urtarrilaren 19ko 4/2016 Dekretuan finkatutako irizpideak erabiltzen ditu. Udalerrien artean bizitegi-parkearen hazkuntzaren banaketa espazialerako LPParen proposamena udalerri bakoitzaren populazio-pisuaren proportzionala da, ereduan zuzenketa batzuk sartuta.



Arrosaz markatuta daude indarrean dagoen edo aztertzen ari diren udal-plangintzan jasotako eta LPPan lehentasunezko gisa jasotako bizitegi-parkearen gehikuntza-operazioak.

Donostiako udalerria barne hartzen duten zonetan LPParen proposizio-sintesia ondorengo hau da:

- Oarsoaldean (Lezo, Oiartzun, Errenteria, Pasaia eta Donostiako Ekialdea): lurzoru-erreserba egokiak edukitzeko aukera handiena duten udalerriek –Lezo, Oiartzun Donostia Ekialdea–, haien plangintzan, Errenteriaren eta, batez ere, Pasaiaren bizitegi-hazkunderako aurreikusitako lurzoru-falta oreka dezaten gomendatzen da.
- Donostiako erdialdean, Astigarragan eta Hernanin: Astigarragako bizitegi-hazkundearen itxaropenak gorantz haztatzea eta Antondegiko bizitegi-hazkundeko aurreikuspena (3.100 etxebizitza) berriz aztertzea proposatzen da. Era berean, Donostiako Erdialdea ere gorantz haztatzea proposatzen da, bigarren bizitegirako etxebizitzako aurreikusten den eskaera espezifikoari erantzunez.
- Oria beherean (Usurbil, Lasarte-Oria eta Donostiako Zubieta eta Errekalde auzoak): Usurbilgo udalerriaren bizitegi-hazkundeko itxaropenen goranzko maiorazio haztatua eta,
- Donostiako udal-barrutiaren barruan, Urumeako erriberatan (Loiola, Txomin-Enea, Martutene) eta Auditz-Aklularren aurreikusitako operazioak Antondegikoen eta Zubietakoen gainetik –berriz aztertzeko aukerarekin– lehenestea proposatzen da.

LAAek ezarritako irizpideetatik abiatuta eta deskribatutako zuzenketak aplikatuta, Donostiako udalerriaren bizitegi-ahalmena 5.400 eta 10.800 etxebizitza arteko tartean zenbatzen da 2016-2024 epean.

2.4. taula Donostiako eremu funtzionalaren bizitegi-ahalmena (2016-2024)

	Gutxieneko bizitegi-ahalmena	Gehieneko bizitegi-ahalmena
Andoain	474	948
Astigarraga	607	1.214
Donostia	**5.400**	**10.800**
Errenteria	873	1.745
Hernani	732	1.463
Hondarribia	1.205	2.410
Irun	2.568	5.136
Lasarte-Oria	558	1.115
Lezo	251	501
Oiartzun	581	1.161
Pasaia	364	727
Urnieta	519	1.037
Usurbil	493	985
EREMU FUNTZIONALAREN GUZTIZKOA	**14.625**	**29.242**

Iturria: Donostiako eremu funtzionalaren LPP.

c) ***Hiri Antolamenduko Plan Orokorra***

Bestalde, Donostian **indarrean dagoen plangintza orokorra** 2010ean onartutako HAPOren dokumentuan eta beranduago onartutako aldaketa-espedienteetan jasota dago.

2.5.5. atalean indarrean dauden Donostiarako hirigintzako aurreikuspenak zehazten dira.

2.4. EUSKO JAURLARITZAREN ETXEBIZITZAREN GIDA PLANA 2018-2020

Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitzaren Gida Plana 2018-2020ren eginkizuna hauxe da: *"etxebizitzarako eskubide subjektiboa bermatzeko eta zailtasun handienak dituzten kolektiboen beharrei erantzuteko gai den alokairu-etxebizitzen parke publiko bat hazten sustatzea. Horretarako, gizarteratze handiagoa lagunduko duen nahasketa bultzatzen saiatuko da, biztanleria gaztearen emantzipazioari eta oso zahartuta dagoen gizarte batean adineko pertsonen bizi-kalitatea hobetzeari arreta berezia eskainiz irisgarritasunaren hobekuntzaren eta energia-eraginkortasunaren bitartez eta komunitate kolaboratiboak sustatuz. Eta hori guztia, agenteen eta erakundeen –publikoak eta pribatuak– arteko beharrezko elkarlanarekin".*

Plana sei Ardatz Estrategikotan eta 28 jarduketa-ildotan egituratzen da, eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen esparruan osatzen den aurrena da. Hortaz, Legeak planteatzen dituen erronkei aurre egin behar die: etxebizitzarako eskubide subjektiboa onartzea, etxebizitzaren funtzio soziala betetzea, alokairuaren sustapena nagusitzea eta etxebizitza birgaitzeko sustatzea, beste hainbat gairen artean.

Gida Planean jasotako neurrien artean, askok udalekin elkarlanean jarduteko beharra eskatzen dute. Bertan ere espezifikoki sartuta egongo da lankidetza-sareak sortzeko ardatz bat, sektore-politika diferenteak hobeto kudeatzen eta integratzen laguntzeko. Zehazki, 6.1 jarduketa-ildoak lankidetza-sare bat sortzea aurreikusten du udalen eta udal-sozietateen etxebizitza arloekin batera.

Esparru horretan, Planak, udalekin elkarlanean, honako hau aurreikusten du:

- Etxebizitza-arloan udalaren jarduketa-esparrua osatuko duen gida bat eratzea,
- ezagutza eta esperientziak partekatzeko espazio komun bat ezartzea,
- autonomia-erkidegoko administrazioaren eta udalen artean hitzarmenen sinadura sustatzea, beharra duten gizarte-sektoreetarako zuzkidura-bizitokien udalaz gaindiko sare bat pixkanaka osatzeko.

Bestalde, etxebizitza babestuen parkearen kudeaketan alor sozialak gero eta garrantzi handiagoa hartu duenez, 6.2 jarduketa-planak udaletako gizarte-zerbitzuekin lankidetza-sare bat sortzea planteatzen du, ondorengo helburu hauekin:

- Gizarte Larrialdiko Laguntzen erakunde kudeatzaileekin koordinazioa bermatzea, pertsonak arreta jaso gabe gera ez daitezen eta administrazioek gehiegizko lan-karga eduki ez dezaten.
- udalen eta foru-aldundien gizarte-zerbitzuak koordinatzea, bizitegi-bazterketa larriko egoeren arretan gainezartzeak saihesteko.

Gainera, jarduketa-ildo diferenteetan, planteatutako helburuak lortzeko, udalek parte hartzen duten beste neurri batzuk jasotzen dira. Neurri horien artean ondoko hauek azpimarra daitezke:

2.5 taula 2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren estrategia

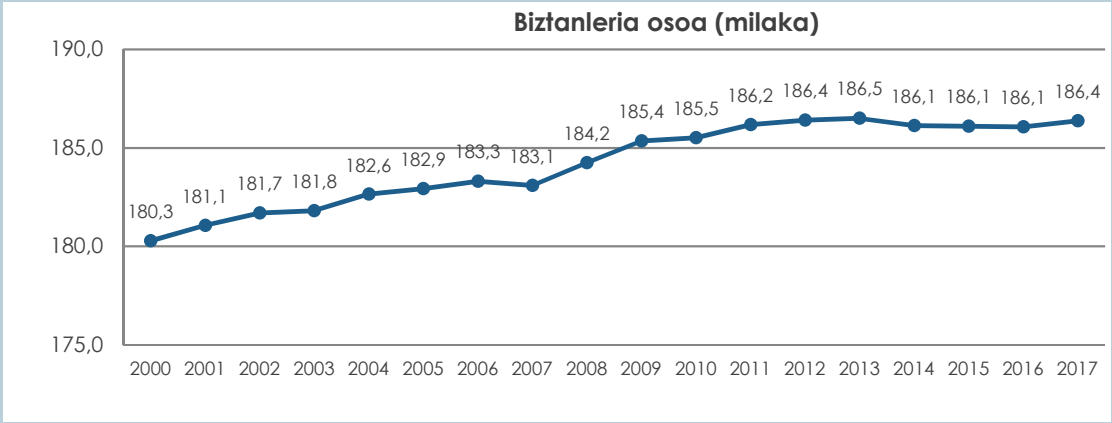
2018-2020 ALDIRAKO ETXEBIZITZAREN GIDA PLANAREN ESTRATEGIA
1. ARDATZA. ALOKAIRUKO ETXEBIZITZEN PARKEA BULTZATZEA
1.1. Alokairu-erregimenean etxebizitza berrien promozioa sustatzea
1.2. Zuzkidura-bizitokien garapena sustatzea
1.3. Etxebizitza pribatu hutsak alokairu babestu gisa erabiltzeko bultzatzea
2. ARDATZA. ETXEBIZITZA BABESTUEN PARKEAREN KUDEAKETA ERAGINKORREAN AURRERA EGITEA
2.1. Etxebizitza babestuen parkearen kudeaketan ikuspegi soziala indartzea
2.2. Babes sozialeko etxebizitzaren irisgarritasun eta energia-iraunkortasun arloetan erreferente bihurtzea Alokabide.
2.3. Alokatzeko etxebizitza-arloan zerbitzuen kudeaketa pixkanaka onartzea
2.4. Bizitzako ibilbideak bultzatzea eta etxebizitzak gutxiegi erabiltzea ekiditea
2.5. Etxebizitza babestuen parkearen funtzio soziala bermatzea
2.6. Etxebizitza tasatuen stock-ari irteera emateko programa iragankor bat abian jartzea eta egindako inbertsioak berreskuratzea
3. ARDATZA. ETXEBIZITZA BABESTUA ESKURATZEKO BALDINTZAK ETA ESLEIPEN PROZEDURAK AZTERTZEA ETA ALDATZEA
3.1. Babes publikoko etxebizitzak esleitzeko gaur egungo baremazio-sistema aldatzea. Nahasketa kupoen mekanismoaren bitartez bermatzea.
3.2. Etxebizitza-beharra berriro definitzea
3.3. Arretako lehentasunezko kolektiboentzako neurri zehatzak definitzea. Politika sozialak etxebizitza-politikekin batera jardutea eta integratzea.
4. ARDATZA. ERAIKINEN MANTENTZEA ETA BIRGAITZEA SUSTATZEA, GAUR EGUNGO PARKEAREN IRISGARRITASUNA ETA ERAGINKORTASUNA HOBETUZ
4.1. Etxebizitzen eta eraikinen birgaikuntza sustatzea
4.2. Irisgarritasun unibertsala barematzeko jarduketak sustatzea eta positiboki bereiztea
4.3. Etxebizitzako parke publikoaren mantentzea eta kontserbazioa sustatzea
4.4. Eraikinen Ikuskapen Teknikoak egiteko sustatzea, bultzatzea eta erraztea
4.5. Birgaitze-arloan informazioa, prestakuntza eta komunikazioa hobetzea
4.6. Birgaitzearen kudeaketa integratua erraztea
4.7. Hiri-berroneratzeko programak bultzatzea (hiri-berroneratzeko, hirigintzako eta lurralde-plangintzako zuzendaritzaren hiri-berroneratzeko estrategiarekin koordinatuz)
5. ARDATZA. ETXEBIZITZAREN ARLOAN BERRIKUNTZAN AURRERA EGITEA, ESKAERAREN BEHARRETARAKO EGOKITUKO DIREN EREDU BERRIAK BILATUZ ETA EZARRIZ
5.1. Gazteen alokairua eta baztertuta geratzeko arriskuan dauden pertsonak etxebizitza eduki dezaten laguntzera bideratutako formula eta neurri berriak garatzea
5.2. Zahartzen ari diren pertsonei lagunduko dieten bizitza-inguruneak sustatzeko ekimenak babestea. Populazioaren zahartzeari begira egindako etxebizitza-estrategiak. Etxebizitza lagunkoiak.
5.3. Sektoreko agenteen arteko lankidetza erraztea, etxebizitza arloan programak eta neurriak sustatzeko.
6. ARDATZA. SEKTORE POLITIKA DIFERENTEAK HOBETO KUDEATZEN ETA INTEGRATZEN LAGUNDUKO DUTEN LANKIDETZA SAREAK SORTZEA
6.1. Lankidetza-sarea Udalen eta udal-sozietateen etxebizitza arloekin
6.2. Lankidetza-sarea Udaleko gizarte-zerbitzuekin
6.3. Etxebizitza arloan hirugarren sektorearekin elkarlana sustatzea
6.4. Lurzoru-batzordearen figura indartzea, Etxebizitza Sailaren eta Visesaren arteko ekintza koordinatua ahalbidetzeko
6.5. Lankidetza-sarea birgaitze-agenteekin
6.6. Etxebizitzako gaiak lantzeko eztabaida publikoko/pribatuko foro bat sortzea

3. INGURUNE SOZIODEMOGRAFIKOA

3.1. BIZTANLERIAREN BILAKAERA

Mendearen hasieratik Donostiako biztanleria pixkanaka hazten joan da. 2000. urtean 180.277 biztanle zituen bitartean, 2017. urtean 186.370 ditu. Hortaz, 2000. eta 2017. urteen artean % 3ko hazkundea eman da.

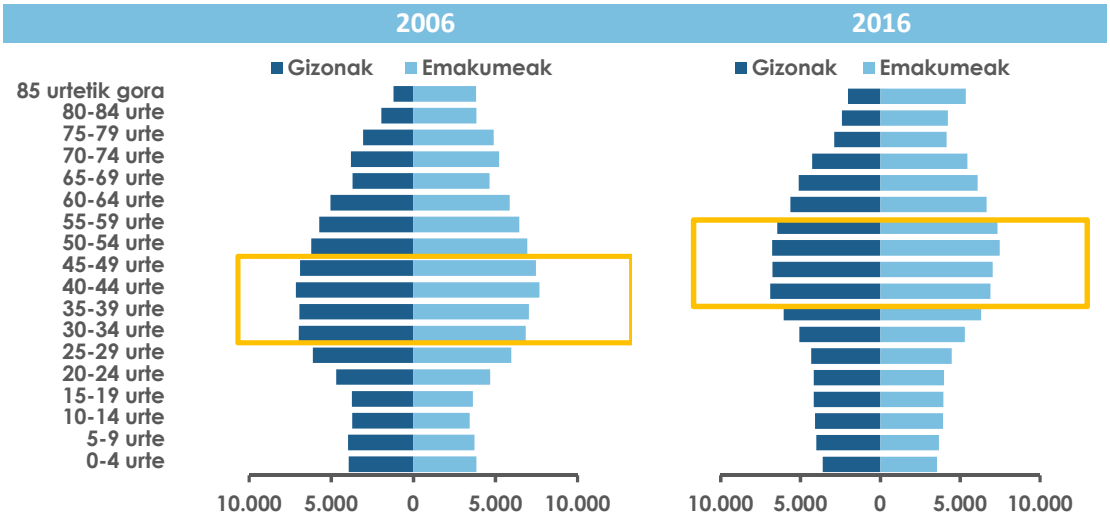
3.1 Grafikoa Donostiako biztanleriaren bilakaera, 2000-2017



Iturria: Biztanleria-estatistikak. INE

Ondorengo grafikoan 2006ko eta 2016ko biztanleria-piramideak alderatzen dira. Bertan, argi ikusten da Donostiako biztanleria azken urteetan zahartzen ari dela. Hortaz, 2006. urtean adin multzo handienak 30 eta 49 urte artekoak ziren bitartean, 2016. urtean multzo handienak 40 eta 59 urte artekoak ziren.

3.2 Grafikoa Donostiako biztanleria-piramideak, 2006-2016

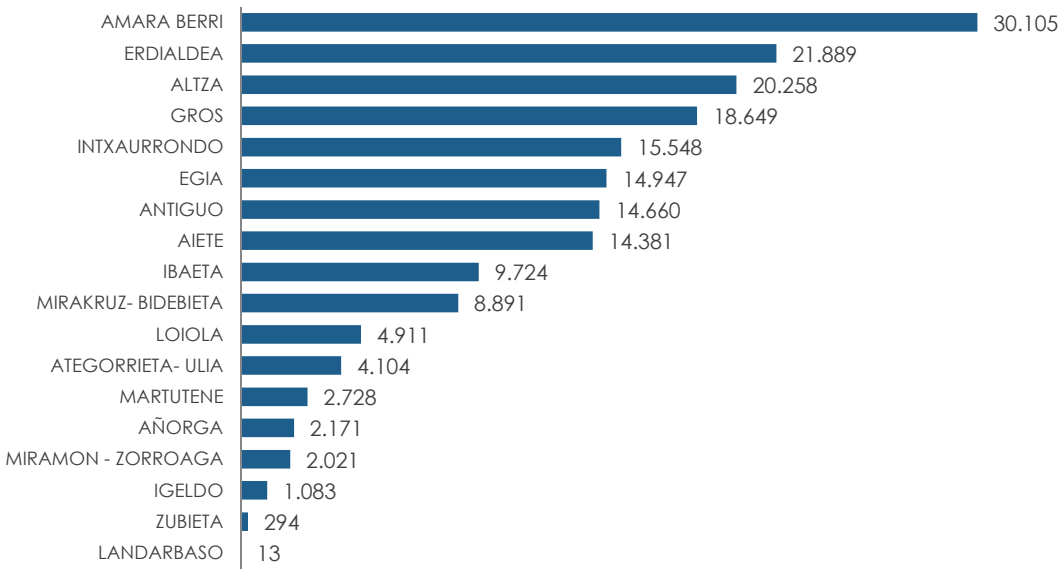


Iturria: Biztanleria-estatistikak. INE

3.2. BIZTANLERIAREN KARAKTERIZAZIOA

Erreferentzia gisa 2017ko Donostiako Udalaren datuak hartuz, Donostiako hiriak, guztira, 186.377 biztanle ditu, 18 auzotan banatuak. Jende gehien Amara Berri auzoan bizi da, 30.105 biztanlerekin (Donostiako biztanle guztien % 16,2); ondoren, Erdialdea (21.889), Altza (20.258) eta Gros (18.649) datoz.

3.3 Grafikoa Donostiako biztanleria auzoen arabera, 2017



Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

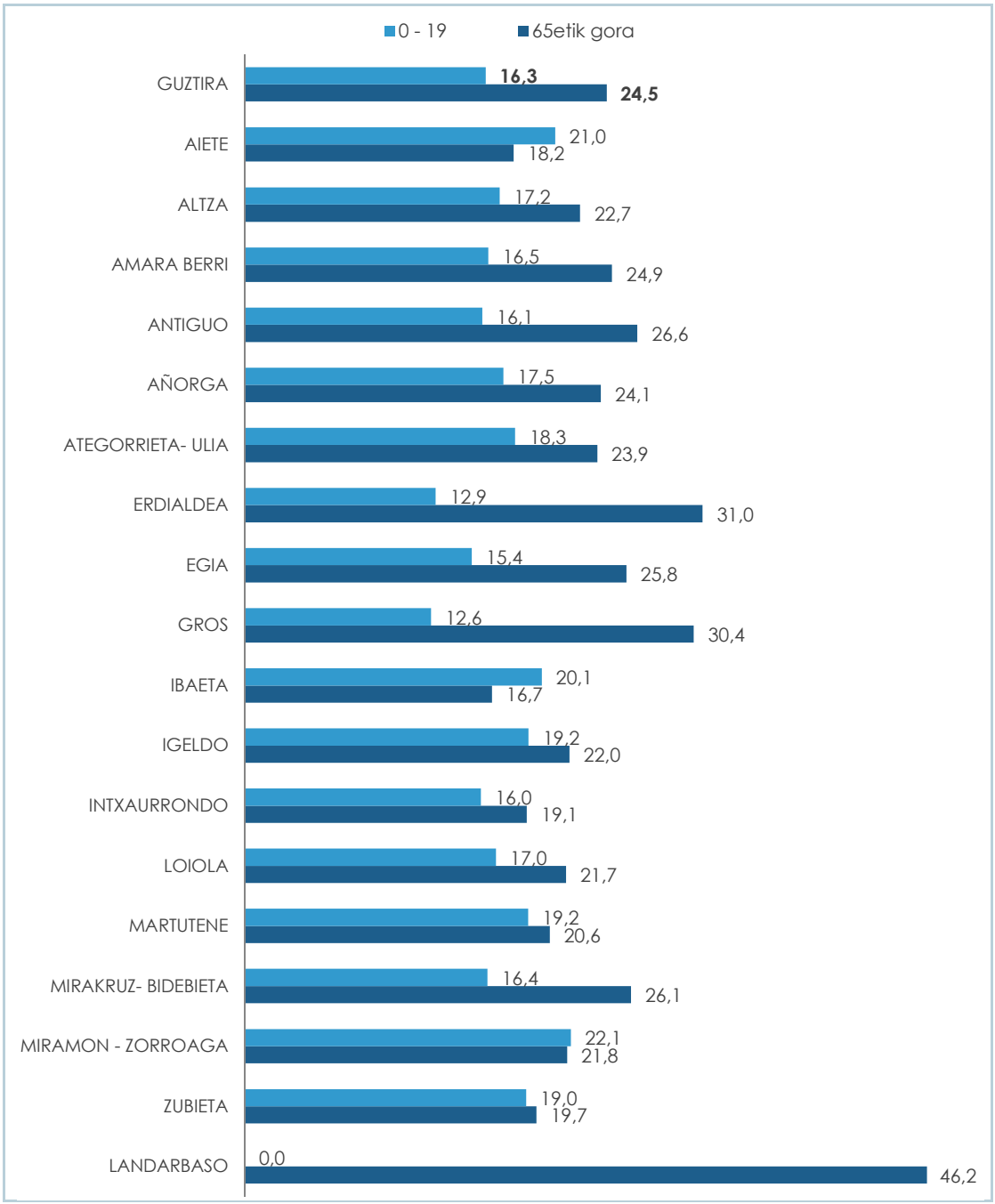
3.1 taula Donostiako biztanleria, auzoen arabera, 2017

Auzoa	Guztizko kopurua	%
AIETE	14.381	% 7,7
ALTZA	20.258	% 10,9
AMARA BERRI	30.105	% 16,2
ANTIGUO	14.660	% 7,9
AÑORGA	2.171	% 1,2
ATEGORRIETA- ULIA	4.104	% 2,2
ERDIALDEA	21.889	% 11,7
EGIA	14.947	% 8,0
GROS	18.649	% 10,0
IBAETA	9.724	% 5,2
IGELDO	1.083	% 0,6
INTXAURRONDO	15.548	% 8,3
LOIOLA	4.911	% 2,6
MARTUTENE	2.728	% 1,5
MIRAKRUZ- BIDEBIETA	8.891	% 4,8
MIRAMON - ZORROAGA	2.021	% 1,1
ZUBIETA	294	% 0,2
LANDARBASO	13	% 0,0
DONOSTIA GUZTIRA	**186.377**	% **100,0**

Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

Adinen araberako populazioaren egiturari dagokionez, azpimarratu behar da Donostiako biztanleen ia laurdenak (% 24,5) 65 urte edo gehiago dituela. Populazio-talde horrek 0 eta 19 arteko biztanleriak (% 16,3) baino pisu handiagoa dauka. Zehazki, Donostiak 64 urtetik gorako 45.694 biztanle dituen bitartean, 0 eta 19 urte arteko 30.406 biztanle ditu.

3.4 Grafikoa Donostiako biztanleriaren egitura adinaren arabera (%), auzoak kontuan hartuta, 2017



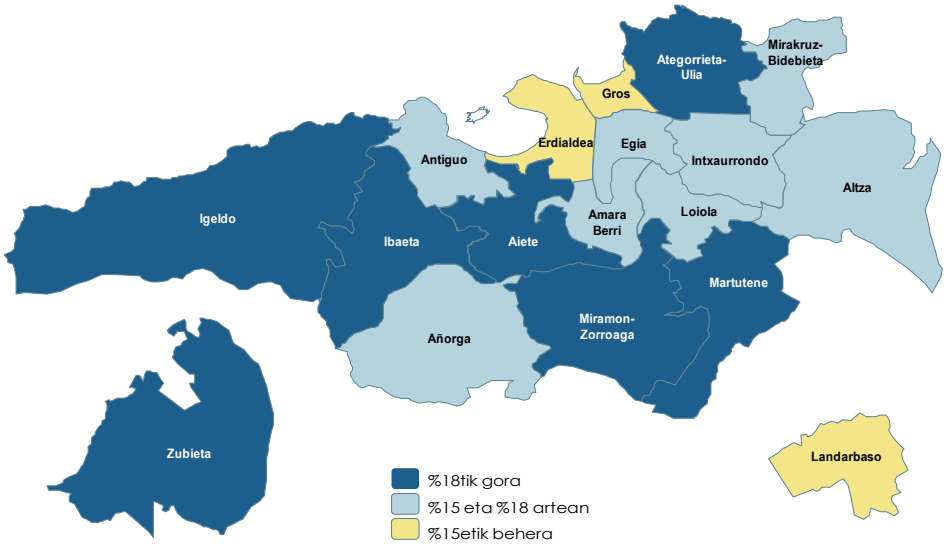
Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

64 urtetik gorako biztanleria-tasa handieneko auzoak hauek dira: Erdialdea (% 31), Gros (% 30,4), Antiguo (% 26,6) eta Mirakruz-Bidebieta (% 26,1)[1]. Aitzitik, 20 urte baino gutxiagoko biztanleria-tasa handiena duten auzoak honako hauek dira: Miramon-Zorroaga (% 22,1), Aiete (% 21), Ibaeta (% 20,1), Igeldo (% 19,2), Martutene (% 19,2) eta Zubieta (% 19).

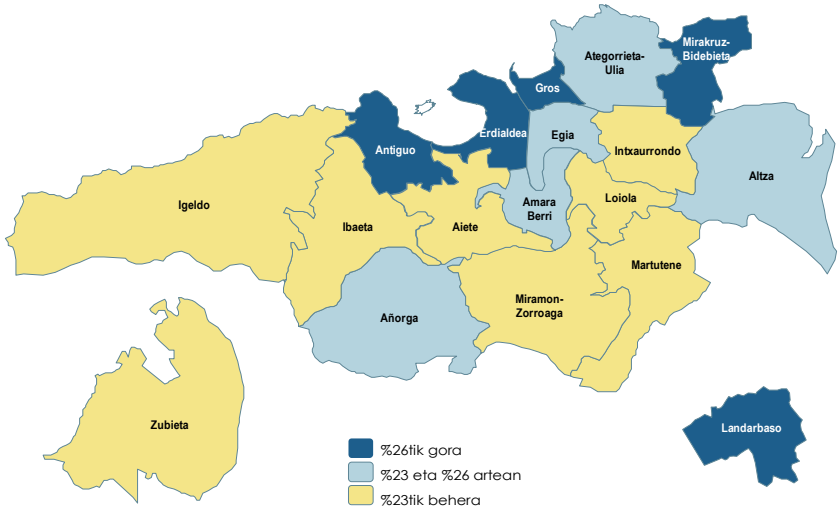
Termino absolututan, 64 urte baino gehiagoko biztanle-kopuru handiena duten auzoak honako hauek dira: Amara Berri (7.482), Erdialdea (6.781) eta Gros (5.666); eta 20 urte baino gutxiagoko biztanle gehien dituzten auzoak honako hauek: Amara Berri (4.960), Altza (3.494) eta Aiete (3.020).

3.1 Mapa 20 urte baino gutxiagoko eta 64 urte baino gehiagoko biztanleriaren tasak, auzoen arabera

20 urte baino gutxiagoko biztanleria-tasa



64 urte baino gehiagoko biztanleria-tasa



Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

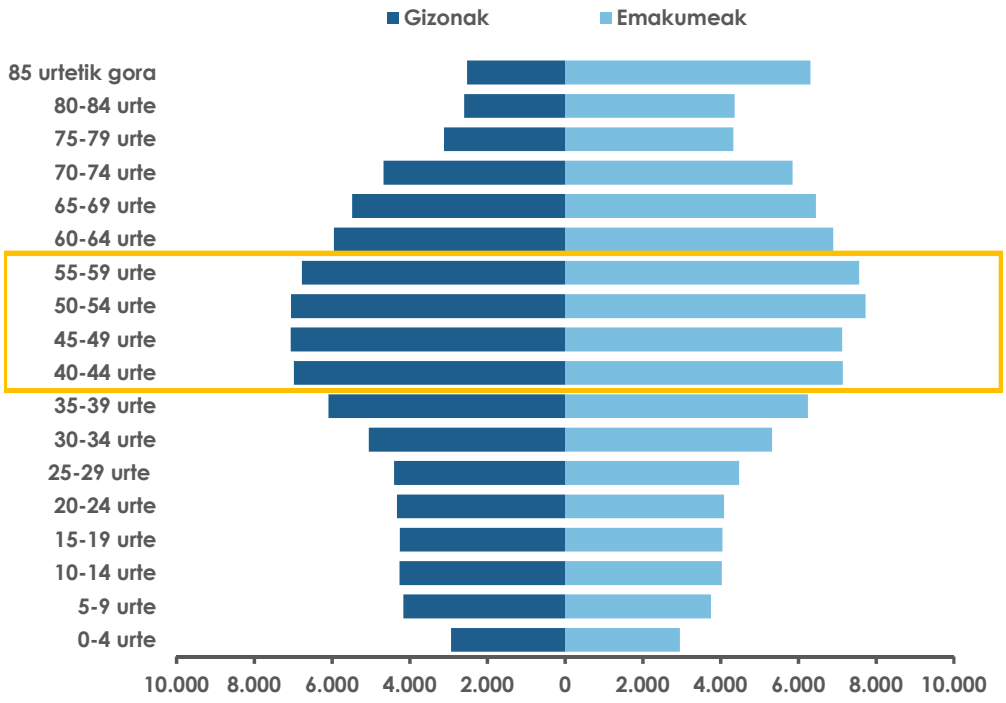
[1] Landarbason 64 urtez gorako biztanleriaren ehunekoa ere oso altua da (% 46,2); hala ere, bertan 13 pertsona baino ez direla bizi hartu behar da kontuan.

3.2 taula 20 urte baino gutxiagoko eta 64 urte baino gehiagoko biztanleria, auzoen arabera

Auzoak	< 20 urteko biztanleria		> 64 urteko biztanleria	
	Biztanle kop.	Biztanle-tasa < 20 urte	Biztanle kop.	Biztanle-tasa > 64 urte
AIETE	3.020	% 21,0	2.617	% 18,2
ALTZA	3.494	% 17,2	4.597	% 22,7
AMARA BERRI	4.960	% 16,5	7.482	% 24,9
ANTIGUO	2.358	% 16,1	3.895	% 26,6
AÑORGA	380	% 17,5	523	% 24,1
ATEGORRIETA - ULIA	751	% 18,3	979	% 23,9
ERDIALDEA	2.829	% 12,9	6.781	% 31,0
EGIA	2.297	% 15,4	3.861	% 25,8
GROS	2.351	% 12,6	5.666	% 30,4
IBAETA	1.955	% 20,1	1.627	% 16,7
IGELDO	208	% 19,2	238	% 22,0
INTXAURRONDO	2.483	% 16,0	2.968	% 19,1
LOIOLA	835	% 17,0	1.068	% 21,7
MARTUTENE	523	% 19,2	563	% 20,6
MIRAKRUZ- BIDEBIETA	1.460	% 16,4	2.324	% 26,1
MIRAMON - ZORROAGA	446	% 22,1	441	% 21,8
ZUBIETA	56	% 19,0	58	% 19,7
LANDARBASO	0	% 0,0	6	% 46,2
DONOSTIA GUZTIRA	**30.406**	**% 16,3**	**45.694**	**% 24,5**

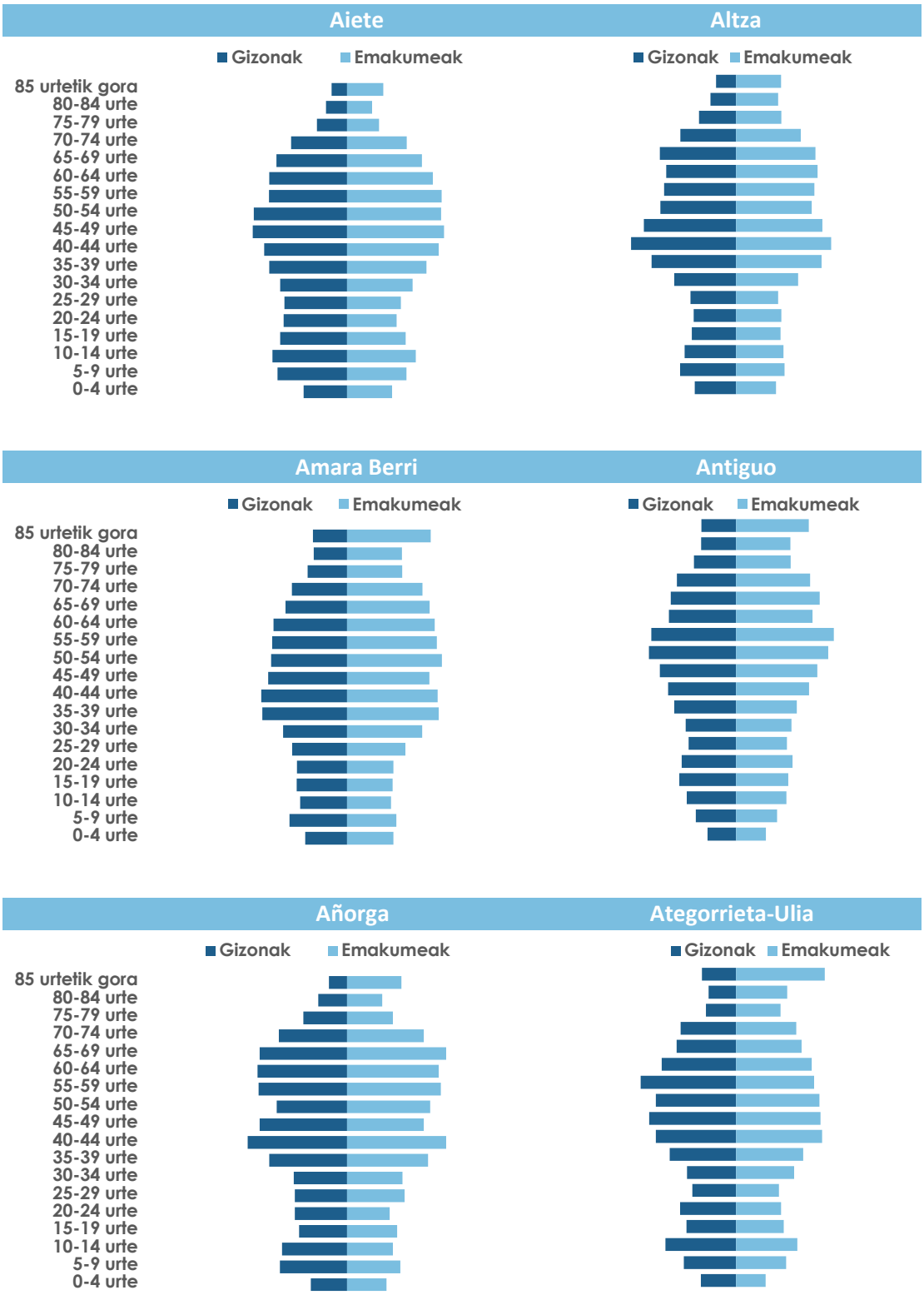
Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

3.5 Grafikoa Donostiako biztanleria-piramidea, 2017



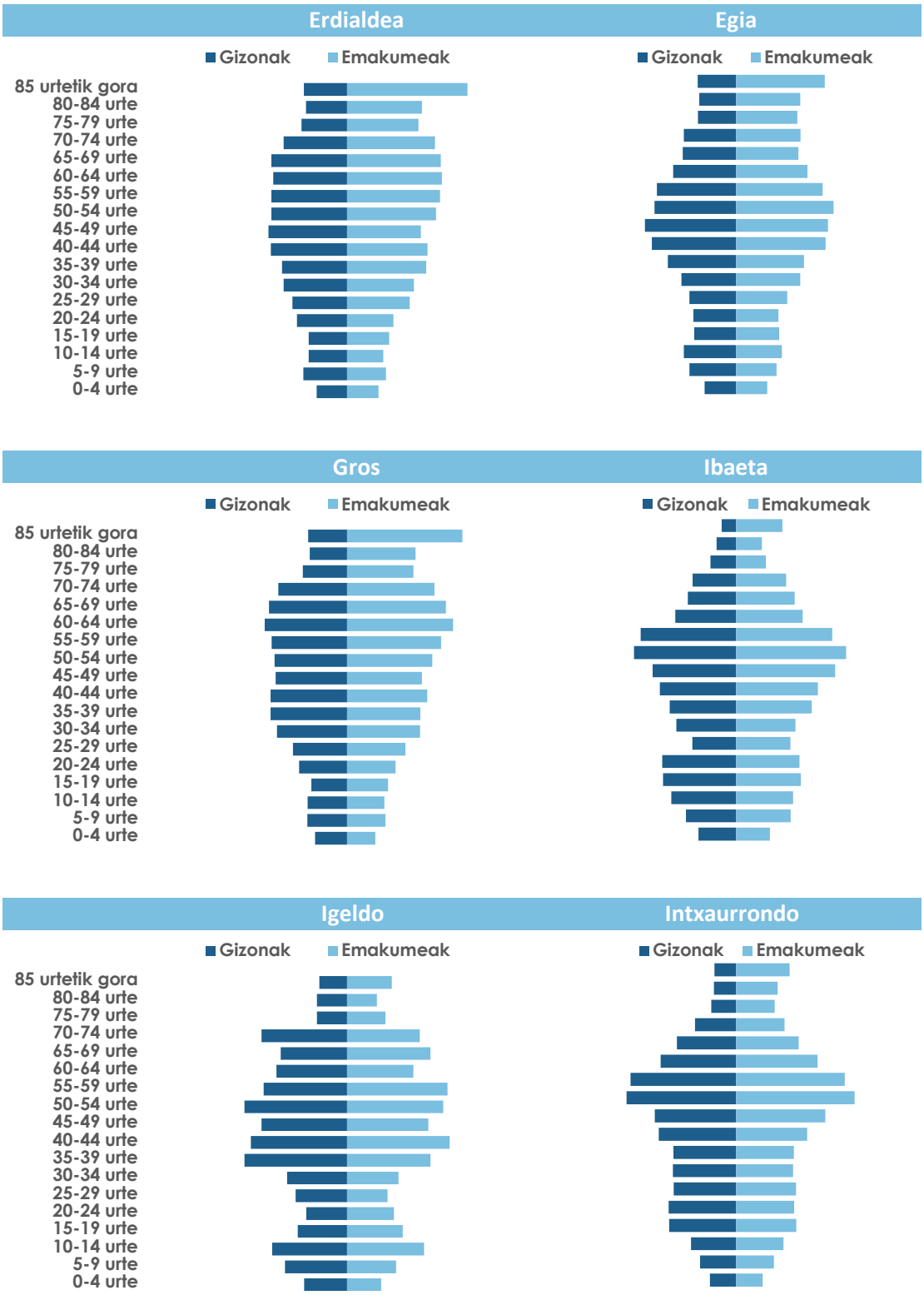
Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

3.6 Grafikoa Biztanleria-piramideak, auzoen arabera, 2017



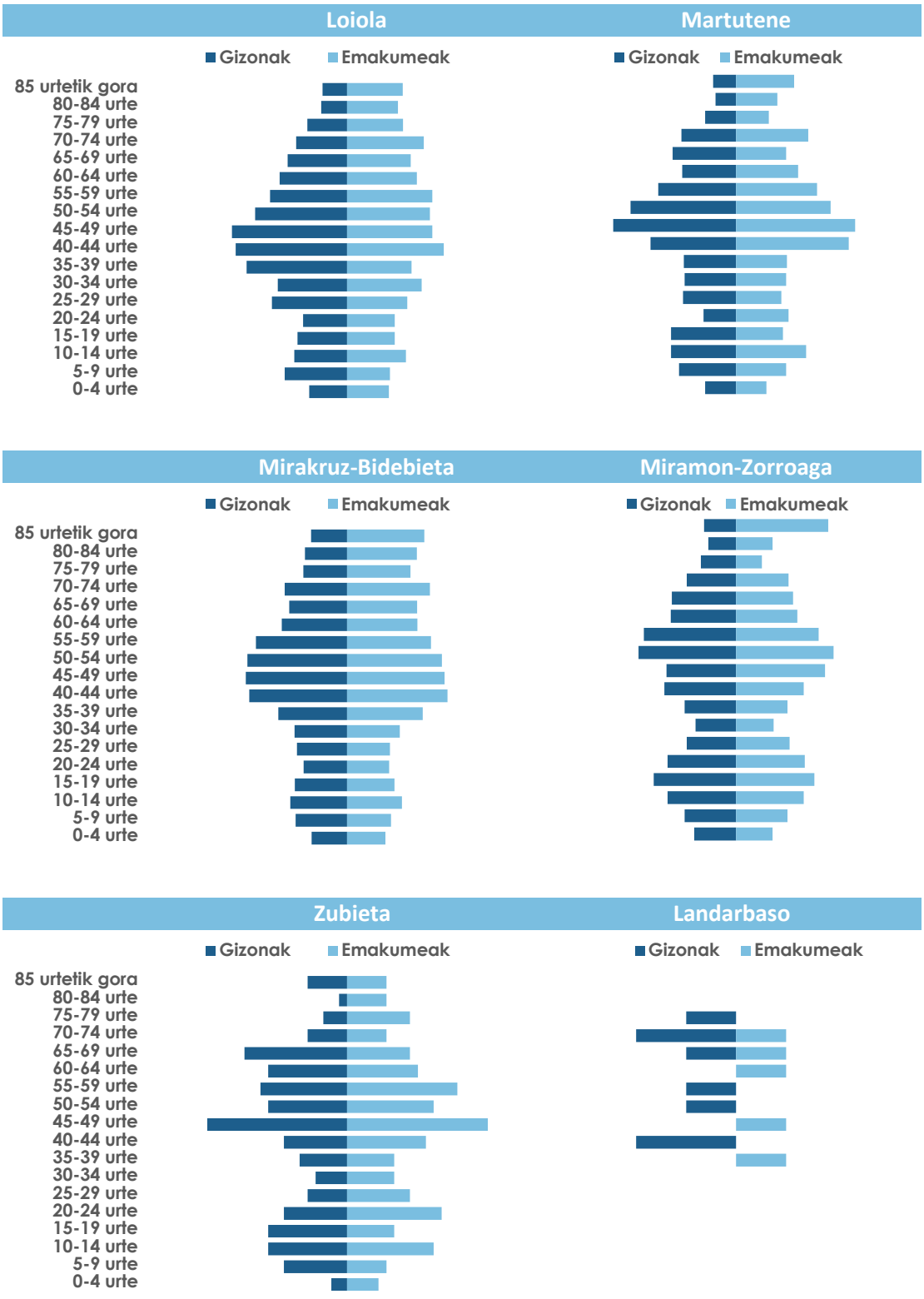
Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

3.7 Grafikoa Biztanleria-piramideak, auzoen arabera, 2017



Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

3.8 Grafikoa Biztanleria-piramideak, auzoen arabera, 2017



Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

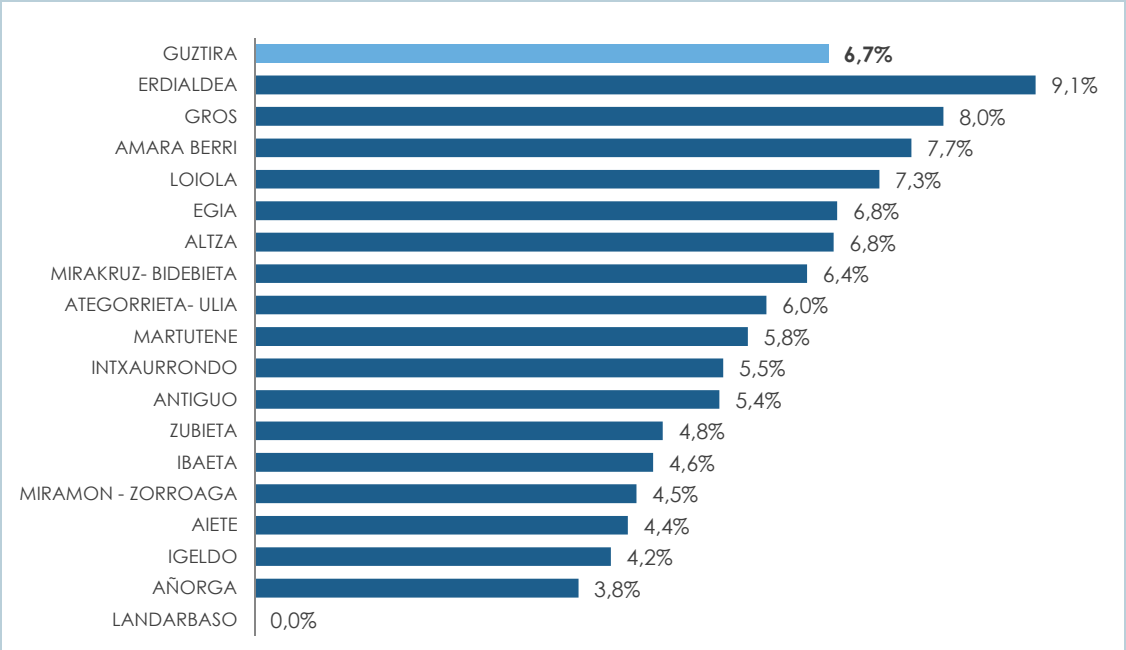
Bestalde, Donostiako biztanleriaren nazionalitateari dagokionez, biztanle gehienek (% 93,3) nazionalitate espainiarra dute, eta gainerakoak (% 6,7) atzerritarrak dira. Atzerriko nazionalitatea duten pertsonen proportzio handiena ondorengo auzoetan aurkituko dugu: Erdialdea (% 9,1), Gros (% 8), Amara Berri (% 7,7), Loiola (% 7,3), Egia (% 6,8) eta Altza (% 6,8).

3.3 taula Donostiako biztanleria, nazionalitatearen arabera

Nazionalitatea	Guztira	%
ESPAINIARRA	173.904	% 93,3
BESTE BATZUK	12.473	% 6,7
GUZTIRA	**186.377**	% **100,0**

Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

3.9 Grafikoa Atzerriko nazionalitatea duten biztanleen %a, auzoen arabera, 2017



Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

3.3. ANALISIA GENERO IKUSPEGITIK

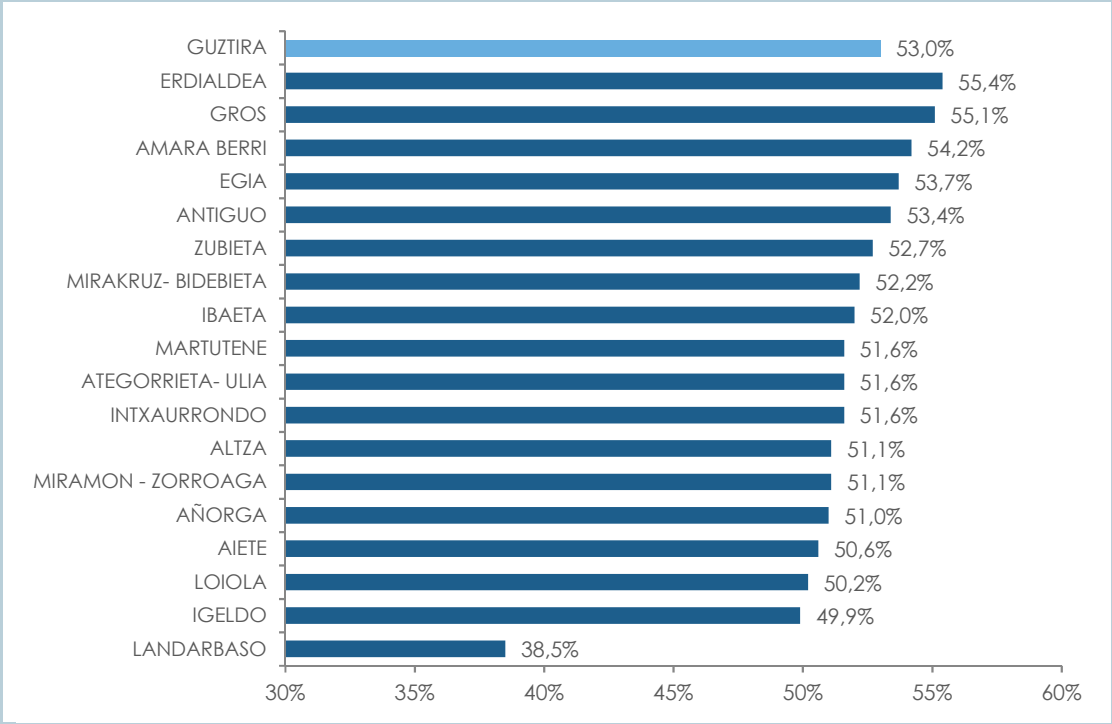
Lehenik eta behin, populazioaren osaketa generoaren arabera kontuan hartuta, adierazi behar da Donostiako biztanleen % 53 (98.739 pertsona) emakumeak direla. Ehuneko hori altuagoa da Erdialdean (% 55,4), Grosen (% 55,1) eta Amara Berrin (% 54,2), besteak beste.

3.4 taula Donostiako biztanleria, generoaren arabera, 2017

Adina	Guztira	%
EMAKUMEZKOAK	98.739	% 53,0
GIZONEZKOAK	87.638	% 47,0
GUZTIRA	**186.377**	**% 100,0**

Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

3.10 Grafikoa Biztanleriaren guztizkoaren gaineko emakumezkoen %a, auzoen arabera, 2017



Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

Adinari dagokionez, aipatu behar da Donostiako biztanleriaren batez besteko adina 2017an 45,7 urtekoa zela. Datu hori generoaren arabera bananduta, ikusten da gizonezkoen kasuan batez besteko adina 43,6 urtekoa dela eta emakumezkoen kasuan 47,5 urtekoa. Berez, zahartze-indizea (hau da, 65 urtetik gorako biztanleen eta 15 urtetik beherako biztanleen arteko erlazioa) kontuan hartzen bada, batez besteko indizea udalerrian 188,6koa zen 2017an. Indize hori generoaren arabera bereizita, datuek adierazten dute nabarmen dela altuagoa emakumeetan. Zehazki, zahartze-indizea 231,4koa da emakumeetan eta 147,8koa gizonezkoetan. Horrek adierazten du emakumeek duten pisua pertsona adintsuenetan, eta zahartzearen alderdi femeninoa deitzen zaio horri. Emakumezkoen kolektiboa zaharragoa izatea udal-politika guztietan kontuan izan beharreko faktorea da, zalantzarik gabe.

Bestalde, lan-merkatuaren adierazleak genero-ikuspegitik aztertzea ere etxebizitza-politiken ezarpenerako eta garapenerako kontuan izan behar den oinarrizko alderdia da; izan ere, lanaren inguruko inguruabarrek eragina dute, esate baterako, pertsonen baliabide ekonomikoetan.

Lehenik eta behin, eta ikuspegi orokorretik, aipatu behar da Donostiako okupazio-tasa % 42,3koa dela, eta langabezia-tasa % 12,4koa. Okupazio-indizerik handiena duten auzoak Ibaeta (% 46,1) eta Aiete (% 45,6) dira, eta langabezia-tasarik handienak Loiolan, Intxaurrondon eta Altzan dituzte (% 15,7, % 15,1 eta % 15,1, hurrenez hurren). Bestalde, eta biztanleria ez-aktibori dagokionez, Donostian inaktibitate-tasa % 51,7koa da. Tasa hori bereziki da handia Miramon-Zorroaga auzoan (% 55,9) eta Erdialdean (% 55,4).

3.5 taula Donostiako biztanleriaren lan-jarduera, auzoen arabera, 2016

Auzoa	Biztanleria okupatua (%)	Biztanleria langabetua (%)	Biztanleria ez-aktiboa (%)
AIETE	45,6	10,2	49,2
ALTZA	42,4	15,1	50,0
AMARA BERRI	42,7	12,3	51,3
ANTIGUO	41,9	10,0	53,4
AÑORGA	44,1	10,4	50,7
ATEGORRIETA - ULIA	42,0	10,6	53,0
ERDIALDEA	39,4	11,6	55,4
EGIA	42,1	13,1	51,5
GROS	40,3	12,2	54,1
IBAETA	46,1	10,3	48,7
IGELDO	43,3	9,4	52,2
INTXAURRONDO	44,1	15,1	48,1
LOIOLA	41,6	15,7	50,7
MARTUTENE	43,9	13,0	49,5
MIRAKRUZ - BIDEBIETA	40,6	14,0	52,8
MIRAMON - ZORROAGA	41,1	6,8	55,9
ZUBIETA	44,9	8,1	51,1
DONOSTIA GUZTIRA	**42,3**	**12,4**	**51,7**

16 urte edo gehiago dituen biztanleriaren gaineko %a, biztanleria langabetuaren kasuan izan ezik, biztanleria aktiboaren guztizkoaren gainean kalkulatzen baita

Iturria: Eustat 2016

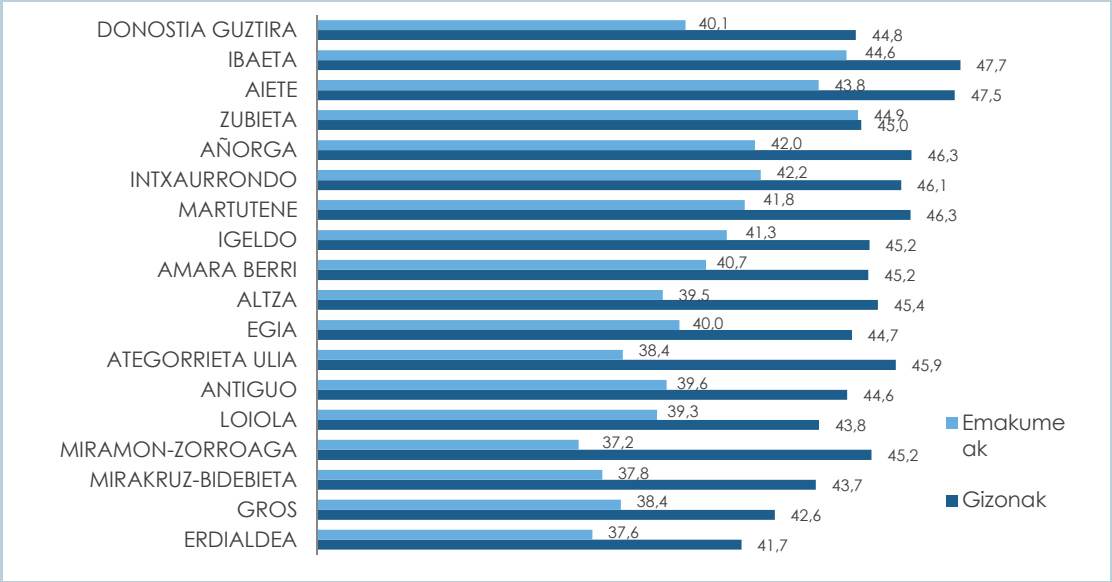
Okupazio eta langabezia tasak genero-ikuspegitik aztertzen badira, datuek adierazten dute udalerriko emakumeak desabantailan daudela gizonezkoekin alderatuta. Horrela, gizonezkoen okupazio-tasa emakumezkoena baino handiagoa da (% 44,8 eta % 40,1, hurrenez hurren), eta langabezia-tasa, berriz, zertxobait handiagoa da emakumeetan gizonezkoetan baino (emakumeena % 12,6koa eta gizonezkoena % 12,3koa). Biztanleria ez-aktiboari dagokionez, datuek adierazten dute Donostiako emakumeen inaktibitate-tasa % 54,1ekoa dela, gizonezkoena baino nabarmen handiagoa (% 48,9).

3.6 taula Donostiako biztanleriaren lan-jarduera, sexuaren arabera, 2016

Auzoa	Biztanleria okupatua (%)	Biztanleria langabetua (%)	Biztanleria ez-aktiboa (%)
Emakumezkoak	40,1	12,6	54,1
Gizonezkoak	44,8	12,3	48,9
DONOSTIA GUZTIRA	**42,3**	**12,4**	**51,7**

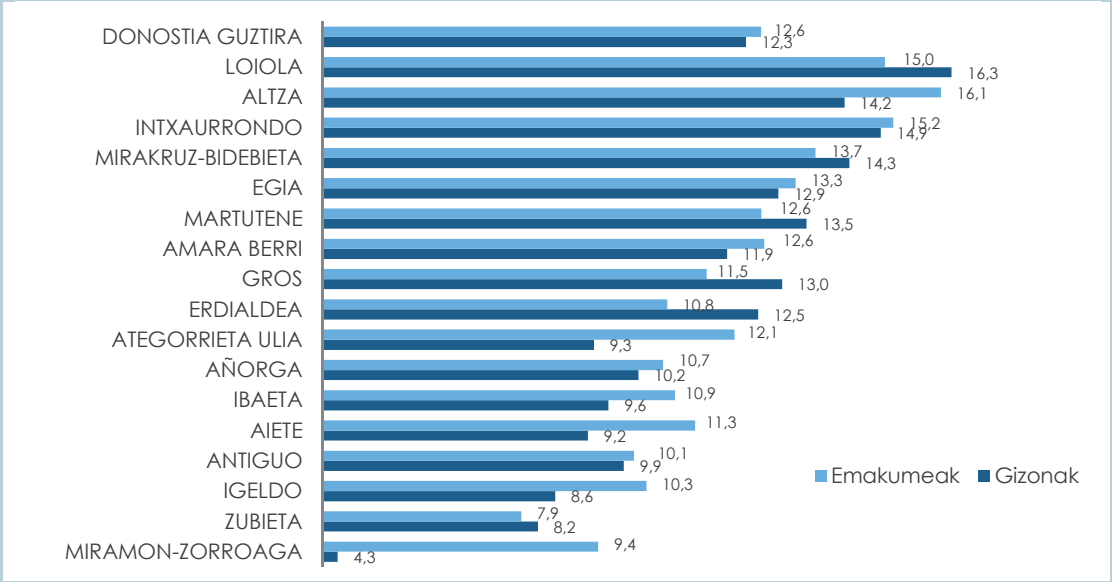
Iturria: Eustat, 2016

3.11 Grafikoa Biztanleria okupatua Donostian (16 urte edo gehiago dituen biztanleriaren guztizkoaren %a), auzoen, sexuaren arabera, 2016



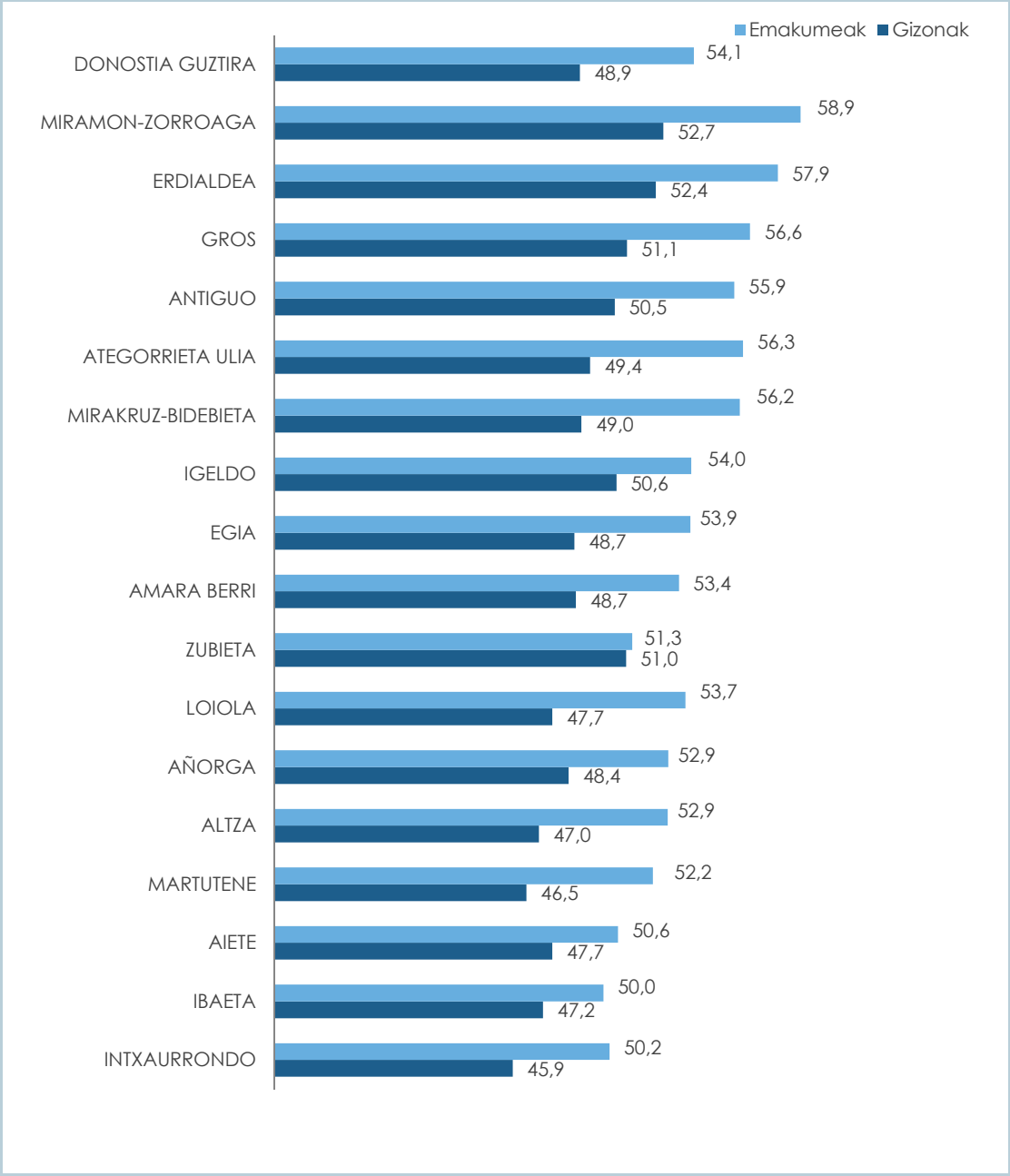
Iturria: Eustat, 2016

3.12 Grafikoa Biztanleria langabetua Donostian (16 urte edo gehiago dituen biztanleriaren guztizkoaren %a), auzoen, sexuaren arabera, 2016



Iturria: Eustat, 2016

3.13 Grafikoa Biztanleria ez-aktiboa Donostian (16 urte edo gehiago dituen biztanleriaren guztizkoaren %a), auzoen, sexuaren arabera, 2016



Iturria: Eustat, 2016

Bestalde, interesgarria da udalerriko emakume eta gizonezko okupatuen lanpostu-motak alderatzea. Hasteko, eta konparazio honen oinarri gisa, biztanleria okupatu osoari buruzko datu orokorrak erakusten dira (sexu-aldagaia kontuan hartu gabe).

3.7 taula Donostiako biztanleriaren okupazioa, auzoen arabera, 2016 (%)

	Zuzendari-gerentea	Profesional teknikoa	Laguntza-teknikaria	Enplegatua, administraria	Dendaria, zerbitzaria	Nekazaria, arrantzalea	Langile kualifikatua	Makinetako operadorea	Langile ez-kualifikatua.	Indar armatuak
AIETE	5,6	31,8	14,8	14,1	17,3	0,3	4,7	3,8	7,7	0,0
ALTZA	1,0	10,3	9,8	9,5	26,8	0,4	12,2	8,3	21,8	0,0
AMARA BERRI	3,3	29,1	12,7	14,1	19,9	0,3	5,2	3,4	12,0	0,1
ANTIGUO	4,8	32,5	14,6	13,8	16,7	0,3	5,0	3,1	9,1	0,1
AÑORGA	3,0	22,3	13,8	12,6	21,1	0,3	9,3	7,4	10,1	0,1
ATEGORRIETA- UL.	4,8	28,6	14,5	10,5	20,7	0,5	6,1	4,0	10,2	0,1
ERDIALDEA	4,4	31,1	12,4	12,4	20,9	0,2	4,1	3,0	11,4	0,1
EGIA	2,2	23,5	13,3	13,0	22,0	0,3	7,4	4,7	13,4	0,1
GROS	3,7	30,3	13,2	13,4	20,0	0,2	4,7	3,0	11,5	0,1
IBAETA	5,1	29,4	14,0	13,9	19,5	0,2	5,6	3,8	8,6	0,0
IGELDO	4,6	20,7	13,9	8,7	22,8	2,2	9,8	5,4	11,7	0,2
INTXAURRONDO	2,0	18,7	12,4	12,5	24,4	0,4	8,2	5,8	15,5	0,1
LOIOLA	2,4	19,3	11,9	11,0	24,3	0,3	9,1	5,3	16,3	0,3
MARTUTENE	1,6	13,6	10,8	11,5	26,6	0,7	11,4	6,5	17,2	0,1
MIRAKRUZ- BIDEB.	1,9	15,8	11,4	12,0	26,0	0,5	9,3	6,0	17,1	0,0
MIRAMON – ZOR.	7,7	30,4	15,0	14,8	16,0	0,2	5,8	3,2	6,8	0,1
ZUBIETA	5,1	22,1	9,6	11,0	22,1	0,7	11,0	8,8	9,6	0,0
DONOSTIA	**3,4**	**25,3**	**12,8**	**12,7**	**21,4**	**0,3**	**6,7**	**4,5**	**12,9**	**0,1**

Iturria: Eustat, 2016

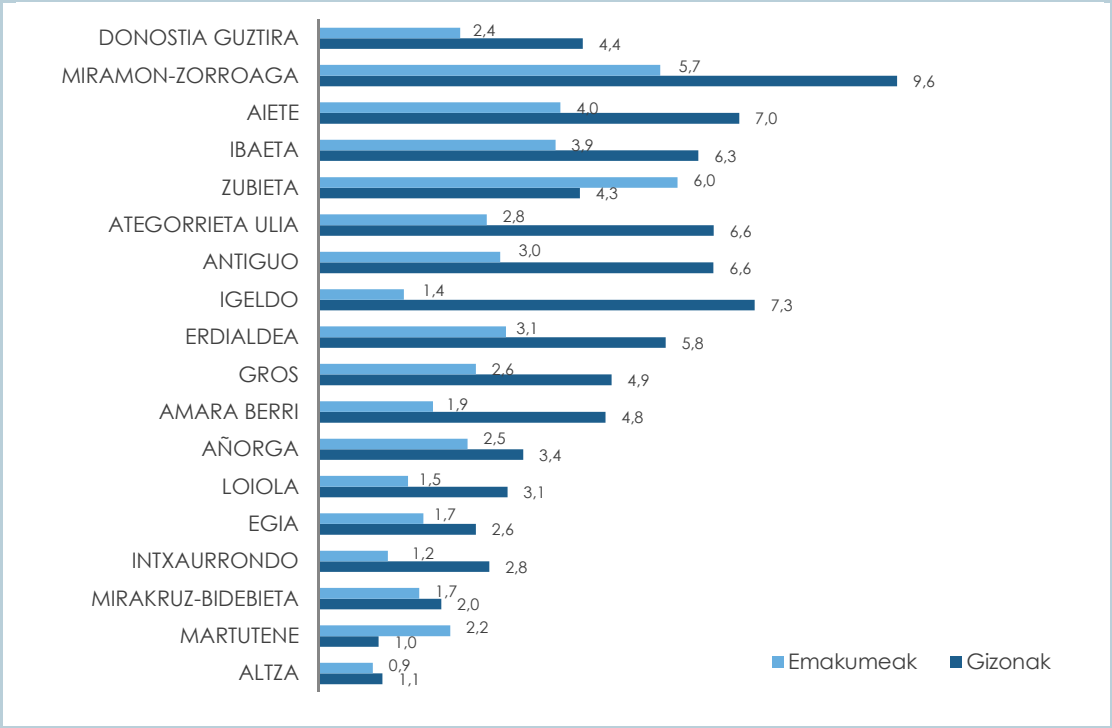
Genero-ikuspegitik, eta adibide moduan, zuzendari edo gerente okupazioa duten gizonezkoen eta emakumezkoen ehunekoa eta langile ez-kualifikatuak diren gizonezkoen eta emakumezkoen ehunekoa aipatzen dira. Zehazki, eskuragarri dagoen informazioaren arabera gizonezko okupatuen % 4,4k zuzendari edo gerente lana egiten dute, eta emakumezkoen kasuan zifra txikiagoa da (% 2,4). Gizonezkoetan langile ez-kualifikatuak % 11,5 dira, eta emakumezkoen kolektiboan halako okupazioak dituztenak gehiago dira (emakume okupatuen % 14,3). Horrela, badirudi, emakumezkoek zailtasun handiagoak dituztela erantzukizun handiagoko lanpostuetara iristeko eta emakumezkoak gehiago direla lanpostu ez-kualifikatuetan.

3.8 taula Zuzendari-gerente edo langile ez-kualifikatu okupazioa duen biztanleria Donostian, sexuaren arabera, 2016 (%)

	Zuzendari-gerentea	Langile ez-kualifikatua
Emakumezkoa	2,4	14,3
Gizonezkoa	4,4	11,5
DONOSTIA	**3,4**	**12,9**

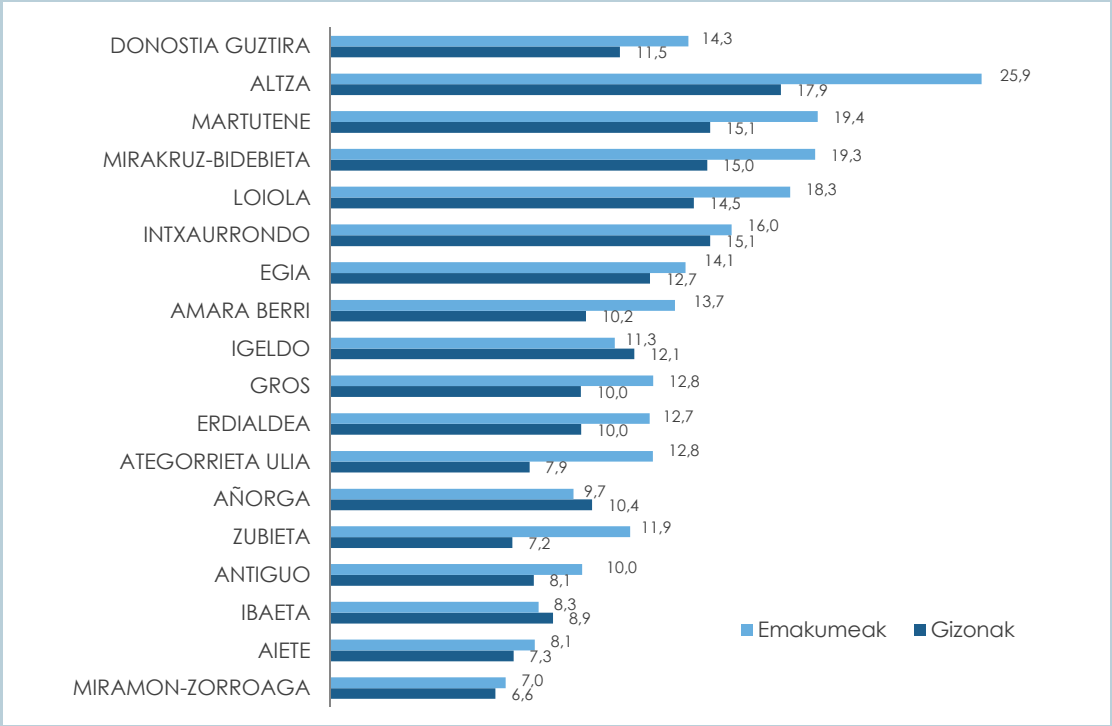
Iturria: Eustat, 2016

3.14 Grafikoa Zuzendari-gerente okupazioa duen biztanleria Donostian (biztanleria okupatuaren guztizkoaren %a), auzoen, sexuaren arabera, 2016



Iturria: Eustat, 2016

3.15 Grafikoa Langile ez-kualifikatu okupazioa duen biztanleria Donostian (biztanleria okupatuaren guztizkoaren %a), auzoen, sexuaren arabera, 2016



Iturria: Eustat, 2016

Bestalde, Donostiako biztanleriaren ikasketa-maila ere aztertzen da; izan ere, etxebizitza-politikak abian jartzearekin zerikusia duten hainbat alderdi (hala nola, informazioa eskuratzea, herritarren parte-hartzea, etab.) baldintzatu ditzakeen elementua da. Ondorengo taulan biztanleriaren ikasketa-mailak erakusten dira auzoen arabera. Hiriko guztizkoan ikusten da 10 urte edo gehiago dituen biztanleriaren % 1,5 dela analfabetoa edo ikasketarik gabea eta % 34,5ek, berriz goi-mailako edo erdi- eta goi-mailako ikasketak dituela.

3.9 taula Donostiako biztanleriaren ikasketa-maila*, auzoen arabera, 2016 (%)

	Analfabetoa edo ikasketarik gabea	Lehen mailako ikasketaduna	Ikasketa profesionaldun a	Bigarren mailako ikasketaduna	Goi-mailako edo erdi- eta goi-mailako ikasketaduna
AIETE	0,6	15,7	12,9	24,0	46,9
ALTZA	3,1	41,2	19,9	20,9	14,9
AMARA BERRI	0,7	20,7	13,5	24,6	40,5
ANTIGUO	0,9	20,1	12,3	23,2	43,4
AÑORGA	1,1	26,3	22,0	22,2	28,5
ATEGORRIETA- UL.	1,3	23,5	13,2	24,6	37,3
ERDIALDEA	1,1	22,5	11,7	23,7	41,0
EGIA	2,0	30,8	16,1	22,4	28,8
GROS	1,6	23,7	13,0	23,4	38,2
IBAETA	0,7	18,0	14,1	22,8	44,4
IGELDO	1,7	29,0	14,1	21,9	33,3
INTXAURRONDO	2,1	28,5	19,0	24,4	26,0
LOIOLA	1,6	31,9	16,9	25,0	24,6
MARTUTENE	2,5	36,1	19,6	21,6	20,2
MIRAKRUZ- BIDEB.	1,8	34,9	18,3	22,3	22,7
MIRAMON – ZOR.	1,4	22,1	10,8	25,7	40,1
ZUBIETA	0,0	29,2	21,5	20,1	29,2
LANDARBASO	7,7	30,8	23,1	23,1	15,4
DONOSTIA	**1,5**	**25,7**	**15,0**	**23,3**	**34,5**

* Ikasketak amaituta edo hasita. 10 urte edo gehiago dituen biztanleria

Iturria: Eustat, 2016

Genero-ikuspegitik, datuek erakusten dute ikasketarik gabeko biztanleriaren ehunekoa zertxobait handiagoa dela emakumeetan (% 1,8) gizonezkoetan baino (% 1,1). Egiaz, alde horrek zerikusia du emakumezkoen bizitza-luzerarekin; hau da, emakumeak gizonezkoak baino gehiago bizitzen dira eta analfabetismo-tasarik handienak, hain zuzen ere, kolektiborik adintsuenetan daude. Bestalde, eta goi-mailako edo erdi- eta goi-mailako ikasketak dituen biztanleriari dagokionez, ehunekoak oso antzekoak dira bi kasuetan, baina emakumezkoetan zertxobait handiagoak dira. Zehazki, 10 urte edo gehiago dituzten Donostiako emakumeen % 34,7k goi-mailako edo erdi- eta goi-mailako ikasketak dituzte, eta gizonezkoen kasuan % 34,2k. Bi kolektiboen arteko aldea oso txikia da, eta, esate baterako, auzo batzuetan gizonezkoen ehunekoa emakumezkoena baino handiagoa da.

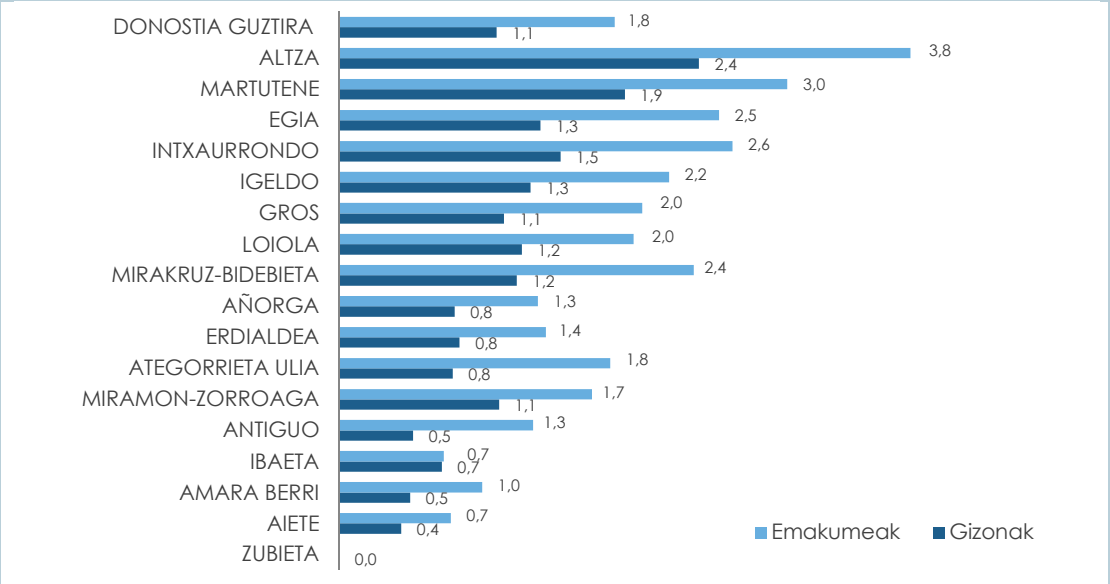
3.10 taula Analfabetoa edo ikasketarik gabea den eta goi-mailako edo erdi- eta goi-mailako ikasketak dituen Donostiako biztanleria, sexuaren arabera, 2016 (%)

	Analfabetoa edo ikasketarik gabeak	Goi-mailako edo erdi- eta goi-mailako ikasketadunak
Emakumezkoak	1,8	34,7
Gizonezkoak	1,1	34,2
DONOSTIA	**1,5**	**34,5**

* Ikasketak amaituta edo hasita. 10 urte edo gehiago dituen biztanleria

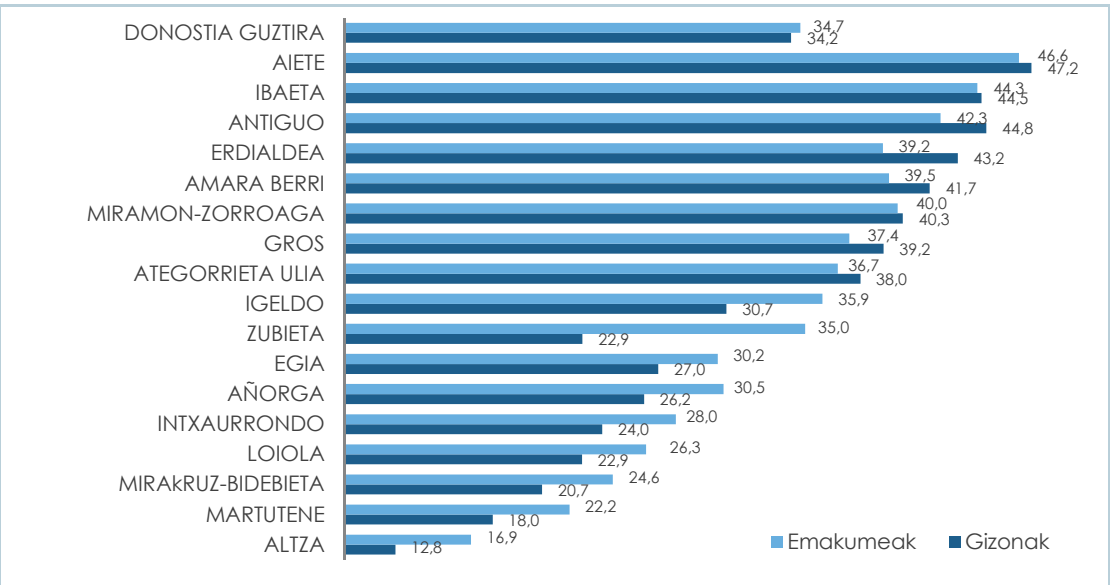
Iturria: Eustat, 2016

3.16 Grafikoa Ikasketarik gabeko biztanleria Donostian, auzoen, sexuaren arabera, 2016



Iturria: Eustat, 2016

3.17 Grafikoa Goi-mailako edo erdi-mailako ikasketak dituen biztanleria Donostian, auzoen, sexuaren arabera, 2016



Iturria: Eustat, 2016

Bestalde, eta gizonezkoen eta emakumezkoen errentari dagokionez, Eustaten datuek erakusten dute errenta pertsonalean aldeak nabarmenak direla generoaren arabera. Baieztapen hori agerian dago 2014ko errenta pertsonalari buruzko datuetan: **emakumezkoen batez besteko errenta pertsonala 18.562€** zen eta gizonezkoena, berriz, 27.292€. Horrez gainera, eta Lanbidek emandako datuen arabera (2018ko apirileko datuak), Donostian DSBE (Diru-sarrerak Bermatzeko Errenta) jasotzen duten **hiru pertsonatatik ia bi emakumezkoak** dira (% 65,5).

Azkenik, Donostian emakumeen zaurgarritasuna determinatu dezakeen oinarrizko beste alderdi bat pertsona bakarreko etxeen kopurua da, hau da, etxebizitza mantentzeko erantzukizun eta gastu guztiez pertsona bakarra arduratzen den etxeen kopurua. Alde horretatik, datuek erakusten dute pertsona bakarreko etxerik gehienetan (% 62) emakumezkoenak bizi direla. Donostian guztira 14.561 etxetan bizi da emakumea bakarrik.

3.11 taula Bakarrik bizi diren emakumezkoen etxeen kopurua eta etxeen tasa Donostian, auzoen arabera, 2017

Auzoa	Bakarrik bizi diren emakumezkoen etxe-kopurua	Bakarrik bizi diren emakumezkoen etxeen tasa
AIETE	593	51,3
ALTZA	1.222	58,8
AMARA BERRI	2.535	66,1
ANTIGUO	1.133	60,4
AÑORGA	107	55,7
ATEGORRIETA- ULIA	245	58,3
ERDIALDEA	2.576	65,1
EGIA	1.312	64,5
GROS	1.960	67,6
IBAETA	577	57,2
IGELDO	43	43,9
INTXAURRONDO	1.051	57,4
LOIOLA	335	56,9
MARTUTENE	175	54,9
MIRAKRUZ- BIDEBIETA	644	62,8
MIRAMON - ZORROAGA	40	40,8
ZUBIETA	12	37,5
LANDARBASO	1	33,3
DONOSTIA	**14.561**	**% 62,1**

* Bakarrik bizi diren emakumezkoen etxeen ehunekoa pertsona bakarreko etxeen guztizkoaren gainean
Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

3.4. KOLEKTIBO ZAURGARRIEN ANALISIA

Zaurgarritasun sozialaren oinarrizko determinanteetako bat pobrezia da. Gipuzkoako Foru Aldundiak argitaratzen duen Pobreziaren eta Gizarte Bazterkeriaren Inkestan pobrezia-egoera larriak (hau da, pertsonen kontsumo-unitate baliokidearen errenta medianaren % 40tik beherako errenta garbia duten kasuak) eta diru-sarrera baxuak dituzten egoerak (hau da, pobrezia erlatiboko arrisku-atalasean dauden kasuak, errenta garbi baliokidea pertsonen kontsumo-unitate baliokidearen errenta medianaren % 60 baino baxuagoa dutenak) kuantifikatzen dira.

Horrela, Pobreziaren eta Gizarte Bazterkeriaren Inkestako 2014ko datuen arabera, Donostiako biztanleen % 4,5 (8.375 pertsona inguru) pobrezia-egoera larrian dago (hilean 568,3 eurotik beherako diru-sarrerak dituzte). Gainera, Donostiako biztanleen % 10,7 inguruk diru-sarrera baxuak dituzte (hilean 852 eurotik beherakoak), eta egoera horretan daudenak 19.915 pertsona lirateke.

3.12 taula Pobrezia-egoera larrian dagoen edo diru-sarrera baxuak dituen biztanleriaren ehunekoa Donostian, 2014

	%
Pobrezia-egoera larria	4,5
Diru-sarrera baxuak	10,7

* Arretaz hartu beharreko datuak dira; izan ere, Pobreziaren eta Gizarte Bazterkeriaren Inkesta ez da adierazgarria udal-mailan eta lagin-errore handia izan dezake.
Iturria: Pobreziaren eta Gizarte Bazterkeriaren Inkesta 2014. Gipuzkoako Foru Aldundia.

Bestalde, Eusko Jaurlaritzak argitaratutako 2016ko Pobreziari eta Gizarte Ezberdintasunei buruzko inkestak Donostialdea eskualdeko pobreziaren edo arrazoi ekonomikoen ondorio den ongizaterik ezaren mailak aztertzeko aukera ematen du. Orokorrean, datuek erakusten dute Donostialdea dela halako egoerek eragin txikiena duen eskualdeetako bat, eta zifrak Euskal Autonomia Erkidegoko batez bestekotik behera daude. Edonola ere, bilakaerak agerian uzten du ekonomiaren krisiak izandako eragina; izan ere, krisiaren ondorioz gora egin zuen prekarietate-egoera horiek eragindako pertsona-kopuruak. Badirudi 2016an zifrak behera egiten hasi zirela.

3.13 taula Prekarietate-egoerek eragindako biztanleriaren ehunekoa Donostialdea eskualdean, 2008-2016

	2008	2012	2014	2016
Mantenu-pobrezia	4,7	6,9	7,0	5,1
Metatze-pobrezia	0,4	0,8	1,6	0,3
Benetako pobrezia	3,1	4,1	4,0	4,0
Benetako ongizate-gabezia	6,6	8,7	7,7	8,6

Iturria: Pobreziari eta Gizarte Ezberdintasunei buruzko Inkesta 2016. Eusko Jaurlaritza

Bestalde, Diru-sarrerak Bermatzeko Errenta (DSBE) jasotzen duten pertsonei buruzko datuak ere gabezia ekonomikoak eragindako egoerak kuantifikatzeko beste iturri bat dira. Lanbideren datuen arabera, Donostiako biztanleen % 2,1ek dute DSBEren espediente aktibo bat (2018ko apirileko datuak), eta hori 3.806 pertsona inguru dira.

Zehazki, Donostian DSBE jasotzen duten hiru pertsonatatik bi emakumezkoak dira (% 65,5) eta lautatik batek 65 urte edo gehiago ditu (% 25,5). Era berean, datuek adierazten dute DSBE jasotzen duten pertsonen % 57,5ek oinarrizko ikasketa-maila dutela (derrigorrezko hezkuntza),

% 23k bigarren-mailako ikasketak eta % 6,2k unibertsitate-ikasketak (enplegu-eskaeretako datuak). DSBE jasotzen duten pertsonen jatorria kontuan hartzen bada, % 67,5 Estatukoak dira, % 16 Hego Amerikakoak, % 8 Afrikakoak, % 2,9 Europar Batasunekoak eta beste % 2,8 Europako gainerako herrialdeetakoak (Lanbide, 2018ko apirila).

Donostiako Inklusio Planerako Beharrei buruzko Diagnostikoan (2016) DSBE jasotzeari eta prekarietate ekonomikoari buruzko analisi sakonagoa egiten da. Analisi horretan kronifikazioa azpimarratzen da, eta adierazten da DSBE jasotzen duten etxeen % 48,7an (Donostiako etxeen % 2,5) diru-sarrera baxuen egoera iraunkorra dela, errenta hori orain dela 3 urtetik edo gehiagotik ari baitira jasotzen etenik gabe. Gainera, Diagnostiko horretan bertan adierazten da Donostian adingabeak dituzten etxeen % 5,5ek jasotzen dutela DSBE, eta guraso bakarreko etxeen % 28,3k errenta baxuak dituztela eta errenta hori jasotzen dutela.

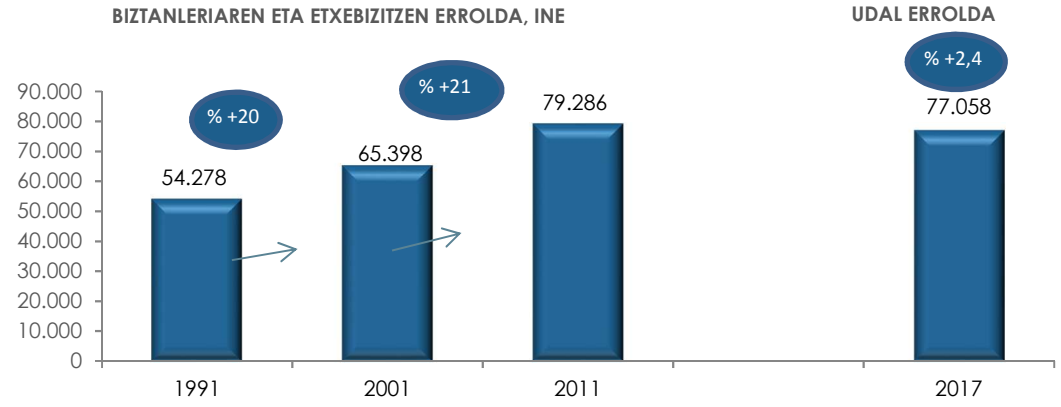
Alde horretatik, eta pobreziaren aurrean kolektiborik zaurgarrienak zein diren karakterizatzeari begira, zenbatesten da atzerrikoa den biztanleria ez-kualifikatuaren egoera oso zaurgarria dela pobreziaren aurrean (pobrezia larria 6,2 aldiz handiagoa da kolektibo honetan), haurrek ere egoera horiek jasateko arrisku handiagoa dutela (intzidentzia 1,6 aldiz handiagoa da), bai eta emakumeak edo 45 urtetik beherako pertsonak buru dituzten guraso bakarreko etxeek ere (biztanleria orokorrak baino 1,24 eta 1,68 aldiz handiagoa, hurrenez hurren). (DSSko Inklusio Planerako Premien Diagnostikoa, 2016).

Azkenik, gizarte-zerbitzuetako eskaerek ere talderik zaurgarrienen premiak jartzen dituzte agerian. Udaleko gizarte-zerbitzuek 14.670 familia artatu zituzten 2016an. Horrek esan nahi du Donostiako etxeen % 20 inguruk jaso dutela gizarte-zerbitzuen arreta pertsonalizatua arrisku-egoera ekonomiko edo sozialean egoteagatik. Arreta eskaerak eta tasak handiagoak dira hiriko ekialdeko auzoetan (Intxaurrondo, Bidebieta-Herrera, Larratxo-Altza....), horietan egonik langabezia-tasarik handienak eta errenta baxuak dituen biztanleriaren tasarik handienak.

3.5. ETXEEN KUANTIFIKAZIOA ETA KARAKTERIZAZIOA

Donostiako hirian, 2017ko datuen arabera, guztira 77.058 etxe daude. Aurreko datuek erakusten dute 1991. eta 2011. urteen artean etxeen kopurua asko hazi dela.

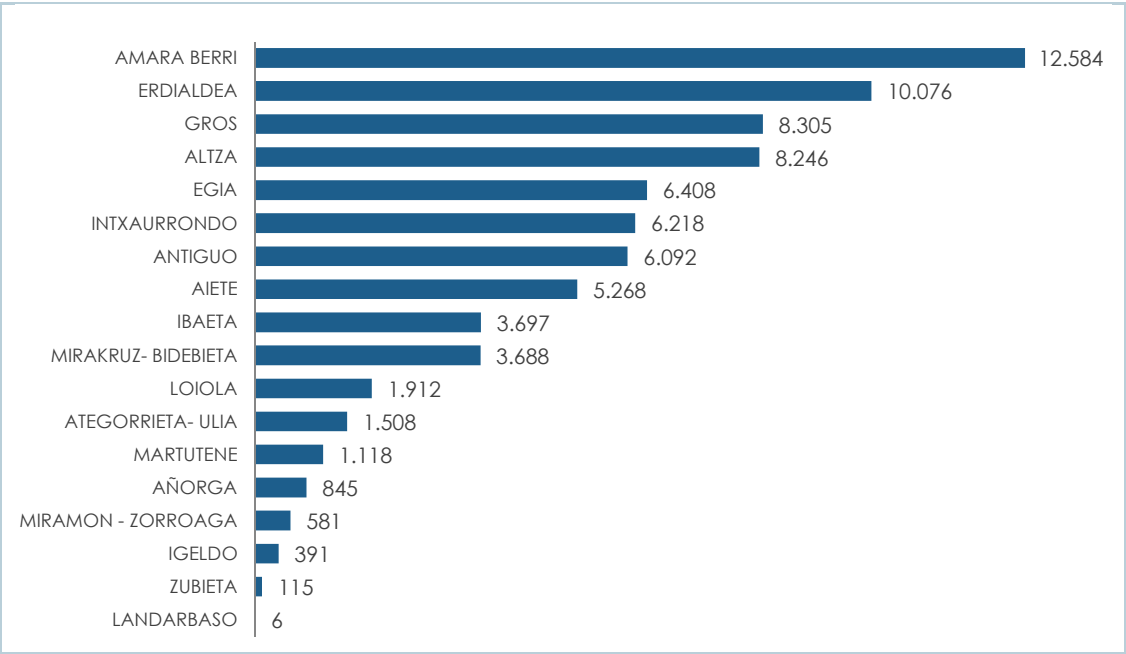
3.18 Grafikoa Etxeen bilakaera Donostian, 1991-2017



Iturria: Biztanleria eta etxebizitzen errolda, INE eta Etxebizitzen Udal Estatistika, Eustat

Arreta 2017an jarrita, ikusten da etxe gehienak Amara Berrin (12.584), Erdialdean (10.076), Grosen (8.305) eta Altzan (8.246) daudela.

3.19 Grafikoa Etxeen kopurua Donostian, auzoen arabera, 2017



Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

3.14 taula Etxeen kopurua Donostian, auzoen arabera, 2017

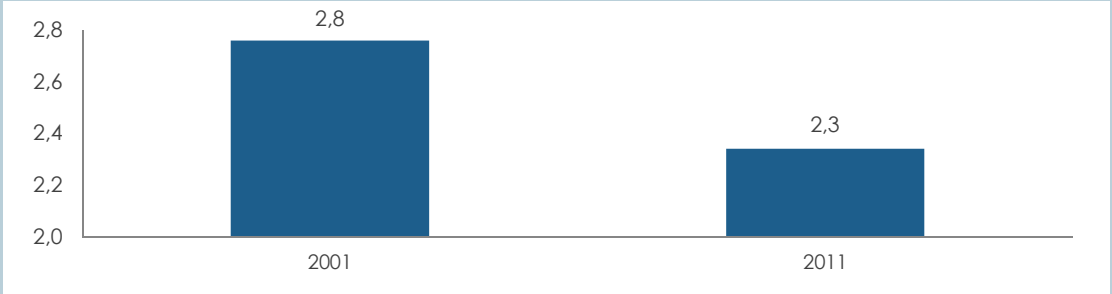
Auzoa	Guztizko kop.	%
AIETE	5.268	% 6,8
ALTZA	8.246	% 10,7
AMARA BERRI	12.584	% 16,3
ANTIGUO	6.092	% 7,9
AÑORGA	845	% 1,1
ATEGORRIETA- ULIA	1.508	% 2,0
ERDIALDEA	10.076	% 13,1
EGIA	6.408	% 8,3
GROS	8.305	% 10,8
IBAETA	3.697	% 4,8
IGELDO	391	% 0,5
INTXAURRONDO	6.218	% 8,1
LOIOLA	1.912	% 2,5
MARTUTENE	1.118	% 1,5
MIRAKRUZ- BIDEBIETA	3.688	% 4,8
MIRAMON - ZORROAGA	581	% 0,8
ZUBIETA	115	% 0,1
LANDARBASO	6	% 0,0
DONOSTIA GUZTIRA	**77.058**	% **100,0**

Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

Bestalde, Donostian etxe baten batez besteko tamaina 2,4 pertsonakoa da. Batez besteko hori 2016an EAEn erregistratutako familia baten batez besteko tamainaren oso antzekoa da (etxe bakoitzeko 2,5 pertsona, Eustaten Etxebizitzen Udal Estatistikaren datuen arabera).

Bilakaerari erreparatuz, erroldaren datuek Donostiako etxeen batez besteko tamainaren beherakada erregistratzen dute.

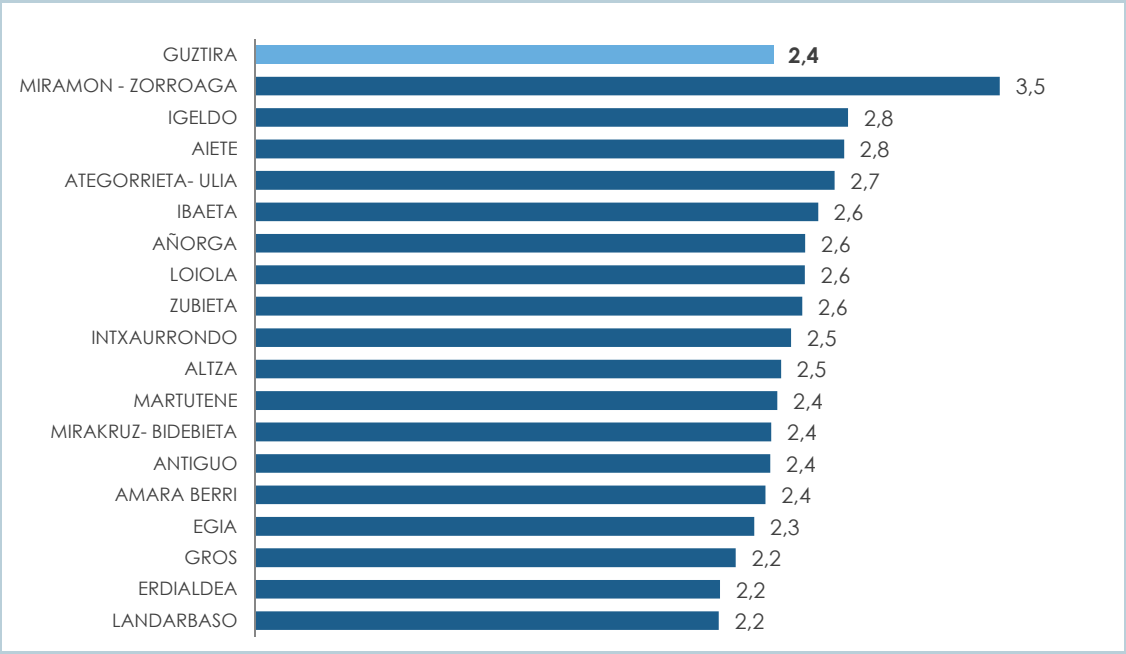
3.20 Grafikoa Etxeen batez besteko tamainaren bilakaera Donostian, 2001-2011



Iturria: Biztanleriaren eta etxebizitzen erroldak, INE.

Auzoen arabera, Miramon-Zorroaga (3,5), Igeldo (2,8), Aiete (2,8) eta Ategorrieta-Ulia (2,7) nabarmentzen dira, hiriaren batez bestekoaren gainetik daudelako; Landarbasorekin batera, Grosek eta Erdialdeak, berriz, batez besteko tamaina txikiagoa dute (etxe bakoitzeko 2,2 pertsona).

3.21 Grafikoa Etxearen batez besteko tamaina, auzoen arabera, 2017



Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

Donostian pertsona bakarreko 23.437 etxe daude guztira, hau da, hiriko etxeen % 30,4n (77.058 etxe) pertsona bakarra bizi da. Auzoen arabera, Erdialdeko (% 39,3) zein Groseko (% 34,8) eta Egiako (% 31,7) pertsona bakarra bizi den etxeen ehuneko handia nabarmendu behar da. Bien bitartean, Miramon-Zorroagan (% 16,9), Aieten (% 21,7), Añorgan (% 22,7), Igeldon (% 25,1) eta Altzan (% 25,2) pertsona bakarra bizi den etxeen tasa bereziki txikia da.

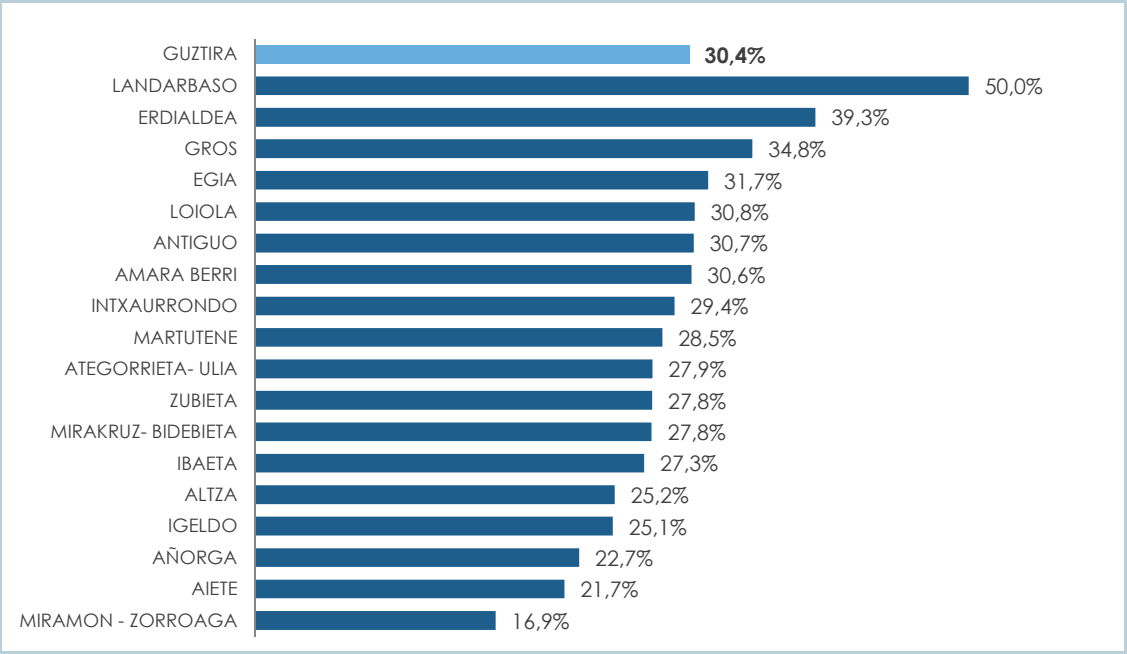
Bestalde, 2 laguneko 22.967 etxe daude, hau da, hiriko etxeen % 29,80n bi pertsona bizi dira. Horrela, oro har, pertsona bakarreko eta biko etxeak Donostiako guztien % 60,2 dira.

3.15 taula Pertsona bakarreko etxe-kopurua eta etxeen tasa Donostian, auzoen arabera, 2017

Auzoa	Pertsona bakarreko etxeak	Pertsona bakarreko etxeen tasa
AIETE	1.142	% 21,7
ALTZA	2.078	% 25,2
AMARA BERRI	3.848	% 30,6
ANTIGUO	1.873	% 30,7
AÑORGA	192	% 22,7
ATEGORRIETA- ULIA	420	% 27,9
ERDIALDEA	3.956	% 39,3
EGIA	2034	% 31,7
GROS	2894	% 34,8
IBAETA	1.008	% 27,3
IGELDO	98	% 25,1
INTXAURRONDO	1.828	% 29,4
LOIOLA	589	% 30,8
MARTUTENE	319	% 28,5
MIRAKRUZ- BIDEBIETA	1.025	% 27,8
MIRAMON - ZORROAGA	98	% 16,9
ZUBIETA	32	% 27,8
LANDARBASO	3	% 50,0
DONOSTIA GUZTIRA	23.437	% 30,4

Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

3.22 Grafikoa Pertsona bakarreko etxeen tasa Donostian, auzoen arabera, 2017



Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

4. ETXEBIZITZA BEHARRAK ETA ESKAERA

4.1. ETXEBIZITZA-BEHARRAK

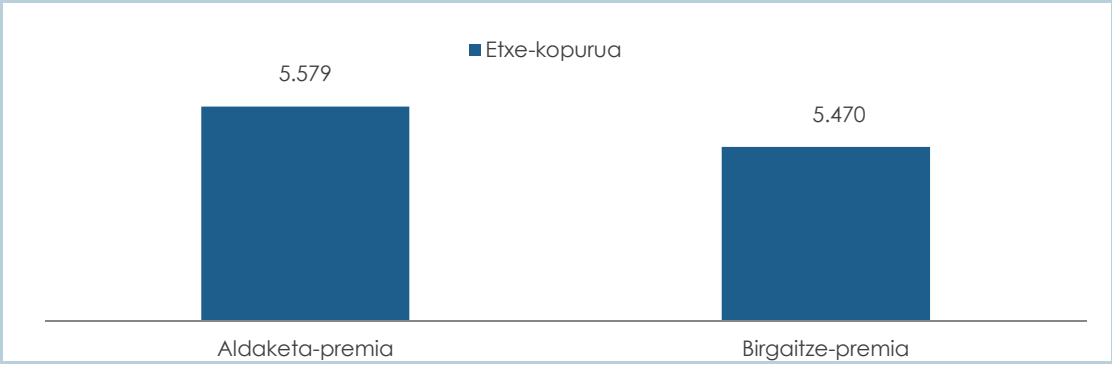
2017an Eusko Jaurlaritzak egindako Etxebizitzen Beharrei eta Eskariei buruzko Inkestatik jasotako informazioaren arabera, Donostian etxeen % 7,6k ohiko etxebizitza aldatu behar du. Etxebizitza nagusia aldatzeko beharra duten 5.579 familia daudela kalkulatu da. Bestalde, Donostiako etxeen % 7,5ek birgaitzeko premia dauka: 5.470 etxebizitzek euren etxebizitza nagusian birgaitze-lanak egiteko premia dutela berretsi dute.

4.1 taula Donostiako etxeen etxebizitza-premia mota, 2017

	Etxe kop.	%
Aldatzeko premia	5.579	7,6
Birgaitzeko premia	5.470	7,5
Premiarik ez	62.194	84,9
Guztira	**73.243**	**100,0**

Iturria: Etxebizitzen Beharrei eta Eskariei buruzko Inkesta. Estatistika Organo Espezifikoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza

4.1 Grafikoa Donostian aldatzeko eta birgaitzeko premia duten etxeak, 2017



Iturria: Etxebizitzen Beharrei eta Eskariei buruzko Inkesta. Estatistika Organo Espezifikoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza

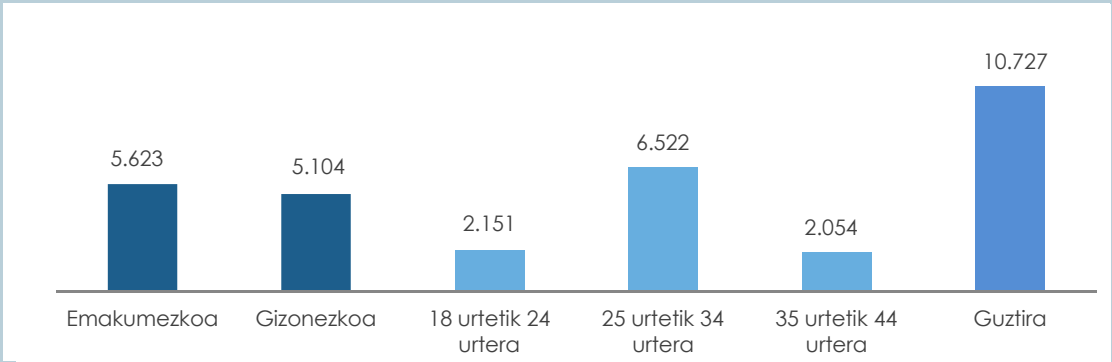
Lehen etxebizitza eskuratzeko premiari dagokionez, inkestaren arabera, Donostiako 18 eta 44 urte bitarteko 10.727 pertsonek etxebizitza bat eskuratzeko premia dute, hau da, adin-tarte horretako biztanleen % 18k –emantzipatu ez diren biztanleen % 51k–.

4.2 taula Etxebizitza-premia duten Donostiako 18 eta 44 urte bitarteko pertsonak, sexuaren eta adinaren arabera, 2017

	18 eta 44 urte bitarteko biztanleria						Etxebizitza-premian dauden biztanleak		
	Guztira		Emantzipatuak		Gurasoekin bizi da		Etxebizitza-premia udalerrian barruan		
	Kop.	Etxeb. %	Kop.	b. %	Kop.	b. %	Kop.	b. % guzt.	b. % emantzipatu gabe
Sexua									
Emakumea	29.423	50,40	20.507	69,70	8.916	30,30	5.623	19,11	63,07
Gizona	28.956	49,60	16.892	58,34	12.064	41,66	5.104	17,63	42,31
Adina									
18-24 urte artean	11.033	18,90	1.784	16,17	9.249	83,83	2.151	19,50	23,26
25-34 urte artean	20.341	34,84	12.582	61,86	7.759	38,14	6.522	32,06	84,06
35-44 urte artean	27.005	46,26	23.033	85,29	3.972	14,71	2.054	7,61	51,71
Guztira	**58.379**	**100,00**	**37.399**	**64,06**	**20.980**	**35,94**	**10.727**	**18,37**	**51,13**

Iturria: Etxebizitzen Beharrei eta Eskariei buruzko Inkesta. Estatistika Organo Espezifikoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza

4.2 Grafikoa Donostian etxebizitza-premian dauden biztanleak, 2017



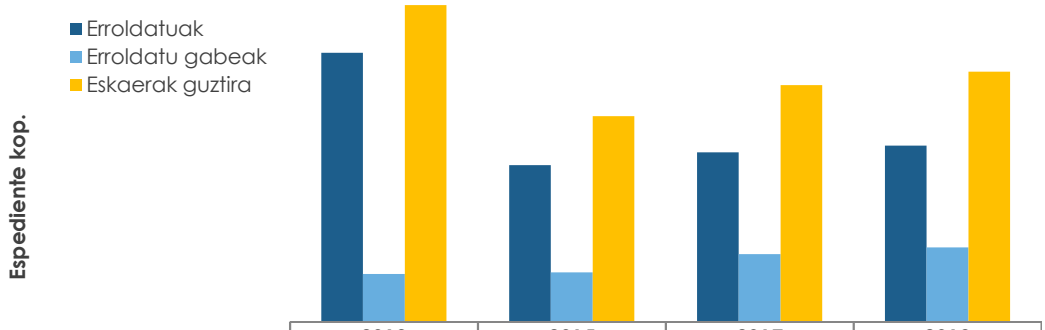
Iturria: Etxebizitzen Beharrei eta Eskariei buruzko Inkesta. Estatistika Organo Espezifikoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza

4.2. ETXEBIZITZA BABESTUEN ESKAERA ETXEBIDEN

Erreferentzia gisa Eusko Jaurlaritzak emandako azken datuak hartuta, 2019. urtean Etxebiden etxebizitza babestuen 10.141 eskaera erregistratu ziren Donostiako udalerrian: 7.136 eskaera udalerrian bertan erroldatutako pertsonek egin zituzten eta 3.005 herritik kanpo bizi ziren pertsonek.

Ikuspegi ebolutibo batetik, etxebizitza babestuen eskaerak murriztu ondoren, azken bi urteetan hazkundearen bidea berreskuratu da.

4.3 Grafikoa Donostian erregistratutako etxebizitza babestua eskatzen duten biztanleen bilakaera, 2013-2019



	2013	2015	2017	2019
Erroldatuak	10.909	6.342	6.863	7.136
Erroldatu gabeak	1.935	1.995	2.737	3.005
Eskaerak guztira	12.844	8.337	9.600	10.141

Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza.

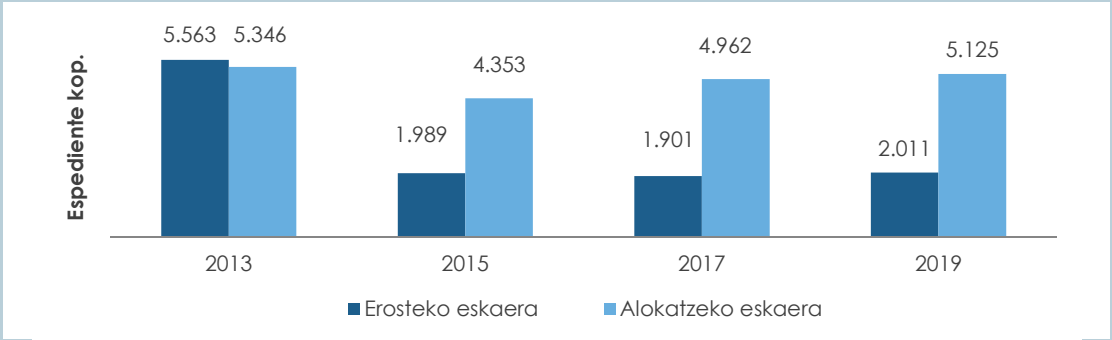
Arreta Donostian erroldatutako biztanleen etxebizitza babestuko eskaeretan jarriz, 2019ko datuen arabera, etxebizitza babestua erosteko 2.011 eskaera zeuden eta etxebizitza alokatzeko 5.125 eskaera.

4.3 taula Donostian erroldatutako biztanleek Etxebiden eskatutako etxebizitzaren edukitze-erregimenaren bilakaera, 2013-2019

	2013		2015		2017		2019	
	Kop.	%	Kop.	%	Kop.	%	Kop.	%
Edukitze-erregimena								
Erosketa	5.563	51,0	1.989	31,4	1.901	27,7	2.011	28,2
Alokairua	5.346	49,0	4.353	68,6	4.962	72,3	5.125	71,8
Guztira	**10.909**	**100,0**	**6.342**	**100,0**	**6.863**	**100,0**	**7.136**	**100,0**

Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza.

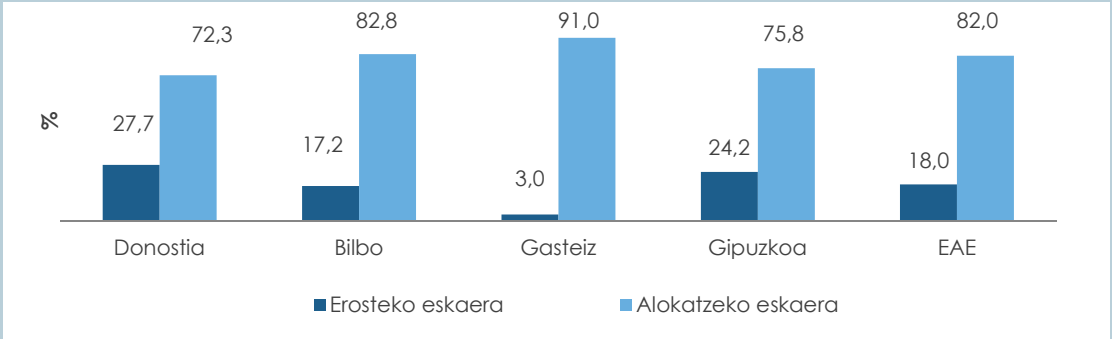
4.4 Grafikoa Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestua eskatzen duten eta Donostian erroldatuta dauden biztanleen bilakaera, 2013-2019



Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza.

Donostian, etxebizitza babestuko eskaera gehienak alokatzeko etxebizitzei dagozkie. Zehatzago esanda, Donostiako udalerrian erroldatutako biztanleek etxebizitza alokairuan eskuratzeko 5.125 eskaera eta etxebizitza erosteko 2.011 eskaera egin dituzte Etxebiden. Gipuzkoako hiriburuan, etxebizitza babestua erosteko eskaera, Euskadiko beste hiriburuetan eta Gipuzkoako eta EAEko beste udalerrietan baino handiagoa da, 2017ko datuak alderatuta.

4.5 Grafikoa Alokatze- eta erosketa-eskaeraren garrantzia, esparru geografikoen arabera, 2017



Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza.

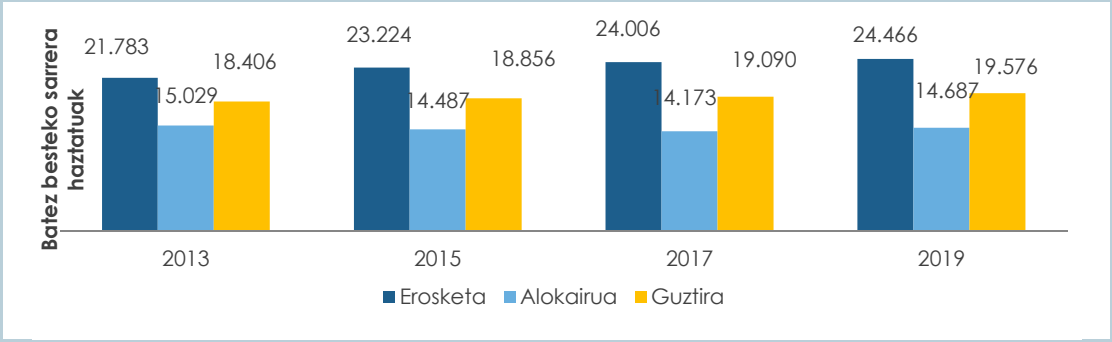
Etxebideren bitartez etxebizitza babestua eskatzen duen biztanleria donostiarraren profila nahiko heterogeneoa da; diru-sarrera maila oso diferentea da alokatzeko eta erosteko eskaera egiten dutenen artean. Batez besteko diru-sarrera haztatuei dagokienez, alokatzeko eskaera egiten dutenen artean 14.687 eurokoa da, eta erosteko eskaera egiten dutenen artean 24.466 eurokoa. Etxebiden erregistratutako Donostiako biztanleen diru-sarreren maila Gipuzkoakoa eta, oro har, Euskadikoa baino pixka bat handiagoa da, 2017ko datuen arabera.

4.4 taula Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestua eskatzen duten eta Donostian erroldatuta dauden biztanleen batez besteko diru-sarreren maila, 2019

	Erosketa		Alokairua		Guztira	
	Kop.	%	Kop.	%	Kop.	%
Urteko diru-sarrera haztatuen maila						
3.000 euro baino gutxiago	25	1,2	206	4,0	231	3,2
3.000 eta 9.000 euro artean	56	2,8	942	18,4	998	14,0
9.000 eta 12.000 euro artean	102	5,1	1.067	20,8	1.169	16,4
12.000 eta 20.000 euro artean	534	26,6	1.808	35,3	2.342	32,8
20.000 eta 25.000 euro artean	357	17,8	522	10,2	879	12,3
25.000 eta 32.000 euro artean	418	20,8	346	6,8	764	10,7
32.000 eta 39.000 euro artean	316	15,7	159	3,1	475	6,7
39.000 eta 50.000 euro artean	163	8,1	63	1,2	226	3,2
Frogatu gabe	40	2,0	12	0,2	52	0,7
Guztira	**2.011**	**100,0**	**5.125**	**100,0**	**7.136**	**100,0**
Urteko betez besteko sarrera haztatuak (eurotan)	**24.466**	**--**	**14.687**	**--**	**19.576**	**--**

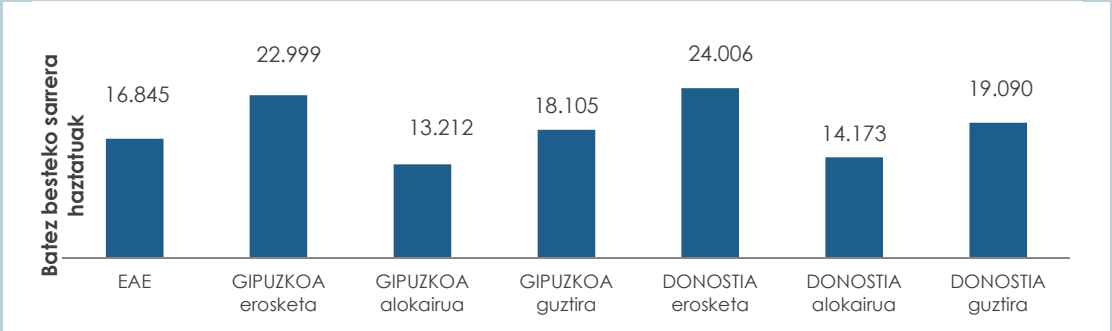
Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza.

4.6 Grafikoa Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestua eskatzen duten eta Donostian erroldatuta dauden biztanleen batez besteko diru-sarreren mailaren bilakaera, 2013-2019



Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza.

4.7 Grafikoa Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestua eskatzen duten biztanleen batez besteko diru-sarreren maila, 2017



Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza.

Etxebiden erregistratuta dagoen etxebizitza babestua eskatzen duten Donostiako biztanleen gainerako ezaugarri soziodemografikoei dagokienez, lehendabizi azpimarratu behar da etxebizitza babestuko eskaera-espedienteen kasuen % 42an eskaeraren titularra emakumezkoa dela, % 36an gizonezkoa eta gainerako % 22an biak dira eskaeraren titularrak. Emakumezkoek gizonezkoek baino alokatzeko eskaera gehiago egiten dituzte.

Familia-unitatearen tamainari dagokionez, eta Donostian erroldatutako biztanleen Etxebideko espedienteekin jarraituz, esan behar da izen emate gehienak pertsona bakarrari dagozkiola, hau da, eskaeren % 65. Proportzio hori % 72ra igotzen da erosteko etxebizitza babestuen eskaeren kasuan.

4.5 taula Etxebiden erregistratutako Donostiako etxebizitza babestuko eskaera-espedienteen kuantifikazioa, 2019

	Erosketa		Alokairua		Guztira	
	Kop.	%	Kop.	%	Kop.	%
Titularren sexua						
Gizona	726	36,1	1.704	33,2	2.430	34,1
Emakumea	853	42,4	2.434	47,5	3.287	46,1
Biak	432	21,5	987	19,3	1.419	19,9
Guztira	**2.011**	**100,0**	**5.125**	**100,0**	**7.136**	**100,0**
Familia-unitateko kideak						
Pertsona 1	1.453	72,3	3.159	61,6	4.162	64,6
2 pertsona	294	14,6	1.068	20,8	1.362	19,1
3 edo 4 pertsona	234	11,6	765	14,9	999	14,0
5 pertsona edo gehiago	30	1,5	133	2,6	163	2,3
Guztira	**2.011**	**100,0**	**5.125**	**100,0**	**7.136**	**100,0**

Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza.

Kolektiboei dagokienez, 2019ko datuek erakusten dute Donostiako eskaeren % 58 kupo orokorra deitutakoari dagozkiela, hau da, tratamendu espezifiko bat jarraitzen duen kolektibo baten barruan ez daudela. Bereziki babestutako kolektiboen artean, 30 urte baino gutxiago dituzten pertsonek eskaeraren % 17 ordezkatzen dute, eta banatuta eta dibortziatuta dauden pertsonek % 14. Guraso bakarreko familiak Donostiako espedienteen % 9 dira eta, alokairu-eskaeren artean, % 11ra heltzen dira.

4.6 taula Donostian erroldatuta dagoen eta etxebizitza babestua eskatzen duen biztanleriaren banaketa, kolektiboen arabera, 2019

	Erosketa		Alokairua		Guztira	
	Kop.	%	Kop.	%	Kop.	%
Gainerako eskaera	1.396	69,4	2.764	53,9	4.160	58,3
Etxebizitzaren jabetzaren galera	1	0,0	10	0,2	11	0,2
30 urte baino gutxiago	431	21,4	752	14,7	1.183	16,6
70 urte baino gehiago	18	0,9	230	4,5	248	3,5
Banaketa eta dibortzioa	116	5,8	899	17,5	1.015	14,2
Genero-indarkeriaren biktimak	1	0,0	64	1,2	665	9,3
Guraso bakarreko familia	52	2,6	584	11,4	636	8,9
Desgaitasun psikikoa	15	0,7	210	4,1	225	3,2
Mugikortasun murriztuko desgaitasuna	16	0,8	112	2,2	128	1,8

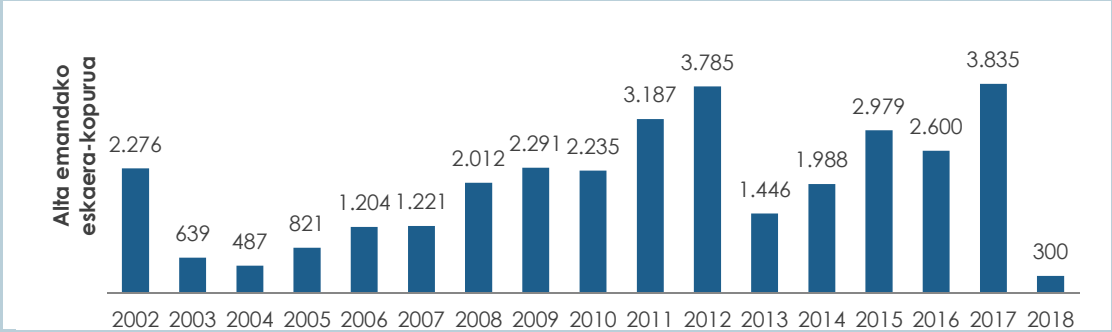
* Kolektiboen zifren batura ez da guztizkora iristen (ehunekoen batura ez da 100), izena emanda dagoen pertsona bat kolektibo batean baino gehiagotan egon baitaiteke.
Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza.

4.3. ETXEBIZITZA BABESTUEN ESKAERA DONOSTIAKO ETXEGINTZAN

Donostiako biztanleriak, gainera, Donostiako Etxegintzako erregistroan etxebizitza babestuko eskatzaile gisa erregistratzeko aukera du. Sortu zenetik, eta eskura daitezkeen azken datuen arabera (2018ko urtarrila), erakunde publikoak, guztira, etxebizitza babestuko 33.306 eskaera erregistratu ditu.

Bilakaeraren ikuspuntu batetik azpimarratu behar da 2017an erregistratutako eskaera berrien bolumena aurreko urteetakoen (2013-2016) oso gainetik dagoela eta 2012ko eskaeren bolumena gainditzen duela.

4.8 Grafikoa Donostiako Etxegintzako erregistroan alta emandako etxebizitza babestuko eskaeren bilakaera, 2002-2018



Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

Eskaera guztietatik, erregistroen zati handi bat duela 5 urte edo gehiago udal-erakundean etxebizitza babestua eskatu zuten pertsonei dagokie. Azken 4 urteetan, 2015 eta 2018 artean, erregistroan 9.714 eskaerek eman dute alta. Kolektibo horren gainean bere ezaugarri eta eskaera nagusien analisi espezifikoa egiten da.

4.7 taula Donostiako Etxegintzako erregistroan alta emandako etxebizitza babestuko eskaeren antzinatasuna, 2018

Antzinatasuna (urteak)	Eskaera kopurua	%
Altako urtea		
2015a baino lehen	23.592	% 70,8
2015	2.979	% 8,9
2016	2.600	% 7,8
2017	3.835	% 11,5
2018	300	% 0,9
GUZTIRA	**33.306**	**% 100**
Antzinatasuna erregistroan		
Urte 1 baino gutxiago	3.702	% 11,1
1-2 urte	5.923	% 17,8
3-4 urte	3.327	% 10
5-6 urte	7.036	% 21,1
7-8 urte	4.594	% 13,8
9-10 urte	2.052	% 6,2
11-15 urte	6.672	% 20
GUZTIRA	**33.306**	**% 100**

Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

Datu demografikoetatik hasiz, aipatu behar da erregistroan eskaera egiten duen biztanleriaren batez besteko adina 49,4 urtekoa dela, 2015etik erregistratutako biztanleriarena 35 urtekoa den bitartean. Duela gutxi erregistratutako biztanleriaren erdiak baino gehiagok 18 eta 30 urte bitartean ditu (% 55); hala ere aipatzekoa da epe horretan bertan 50 urte edo gehiagoko biztanleek 1.300 eskaera baino gehiago erregistratu dituztela.

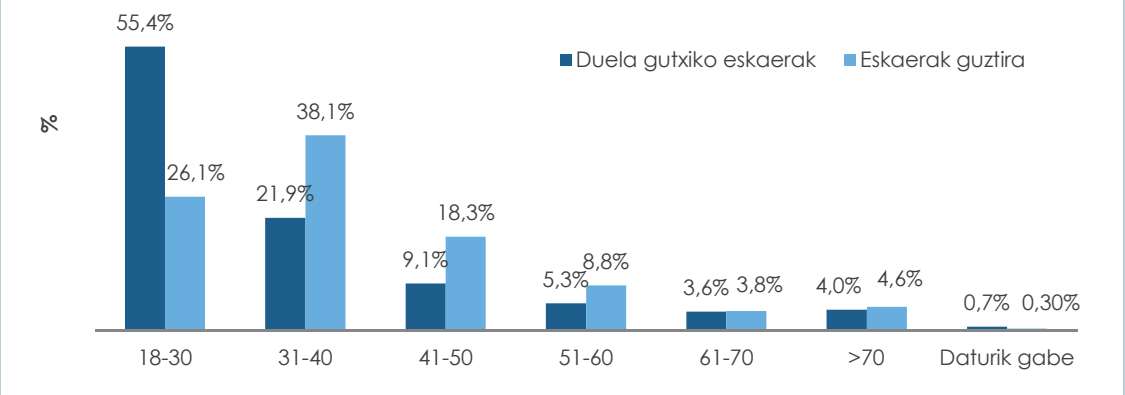
4.8 taula Donostiako Etxegintzako erregistroko etxebizitza babestua eskatzen duen biztanleriaren ezaugarri soziodemografikoak, 2002-2018

Adina*	Duela gutxiko izen-ematea (2015-2018)		Izen-emateak guztira (2002-2018)	
	Eskaera kopurua	%	Eskaera kopurua	%
Adina				
18-30	5.378	% 55,4	8.690	% 26,1
31-40	2.129	% 21,9	12.676	% 38,1
41-50	888	% 9,1	6.084	% 18,3
51-60	511	% 5,3	2.919	% 8,8
61-70	351	% 3,6	1.261	% 3,8
>70	389	% 4,0	1.543	% 4,6
Daturik gabe	68	% 0,7	133	% 0,3
GUZTIRA	**9.714**	**% 100**	**33.306**	**% 100**
Batez besteko adina	**34,7 urte**	**--**	**49,4 urte**	**--**

* Eskaera batzuetan ez da adinari buruzko informaziorik jaso.

Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

4.9 Grafikoa Donostiako Etxegintzako erregistroko eskaeren banaketa, adin-tartearen arabera, 2018



Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

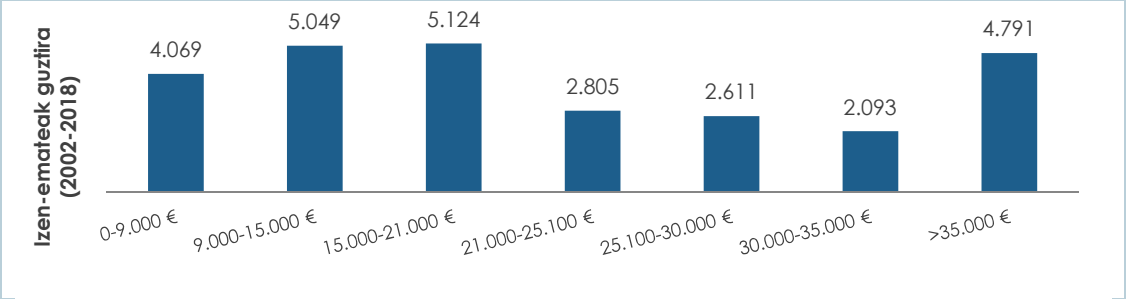
Diru-sarreren mailari lotuta, datuek ahalmen ekonomiko txikia erakusten dute eskaera askotan. Eskaera-espedienteen % 20an ez da diru-sarreren eskuragarritasuna frogatzen. Proportzio hori % 32ra iristen da 2015eko eta 2018ko eskaeretan. 21.000 eurotik beherako sarrera-mailak dituzten espedienteen proportzioa eskaera guztien % 43 da eta proportzio hori % 48ra igotzen da duela gutxi egindako eskaeretan.

4.9 taula Donostiako Etxegintzako erregistroko etxebizitza babestua eskatzen duen biztanleriaren diru-sarrera maila, 2002-2018

Sarrerak (€)	Duela gutxiko izen-ematea (2015-2018)		Izen-emateak guztira (2002-2018)	
	Eskaera kopurua	%	Eskaera kopurua	%
Sarreren maila				
0-9.000 €	1.546	% 16,9	4.069	% 12,2
9.000-15.000 €	1.632	% 16,8	5.049	% 15,2
15.000-21.000 €	1.365	% 14,1	5.124	% 15,4
21.000-25.100 €	616	% 6,3	2.805	% 8,4
25.100-30.000 €	488	% 5,0	2.611	% 7,8
30.000-35.000 €	362	% 3,7	2.093	% 6,3
>35.000 €	569	% 5,9	4.791	% 14,4
Sarrerekin guztira	**6.578**	**% 67,7**	**26.542**	**% 79,7**
Egiaztatutako sarrerarik gabe (0 sarrera)	3.136	% 32,3	6.764	% 20,3
GUZTIRA	**9.714**	**% 100**	**33.306**	**% 100**

Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

4.10 Grafikoa Donostiako Etxegintzako erregistroko eskaeren banaketa, sarrera-tartearen arabera, 2018



Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

Eskaera-motari dagokionez, Donostiako Etxegintzak erregimen orokorreko etxebizitza babestuko 25.994 eskaera ditu; guztien % 78. Gazteentzako apartamentuen eskaeran 6.339 espediente (% 19) daude eta adineko pertsonen eskaeran 973 (% 2,9). Azken 4 urteetan egindako eskaeren artean, gazteen eskaria azpimarratu behar da, alta emandako 3.028 erregistro berriekin.

4.10 taula Donostiako Etxegintzako erregistroko etxebizitza babestuko eskaera mota, 2002-2018

Eskaera mota	Duela gutxiko izen-ematea (2015-2018)		Izen-emateak guztira (2002-2018)	
	Eskaera kopurua	%	Eskaera kopurua	%
Gazteak	3.028	% 31,2	6.339	% 19,0
Orokorra	6.259	% 64,4	25.994	% 78,0
Adinekoak	427	% 4,4	973	% 2,9
GUZTIRA	**9.714**	**% 100**	**33.306**	**% 100**

Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

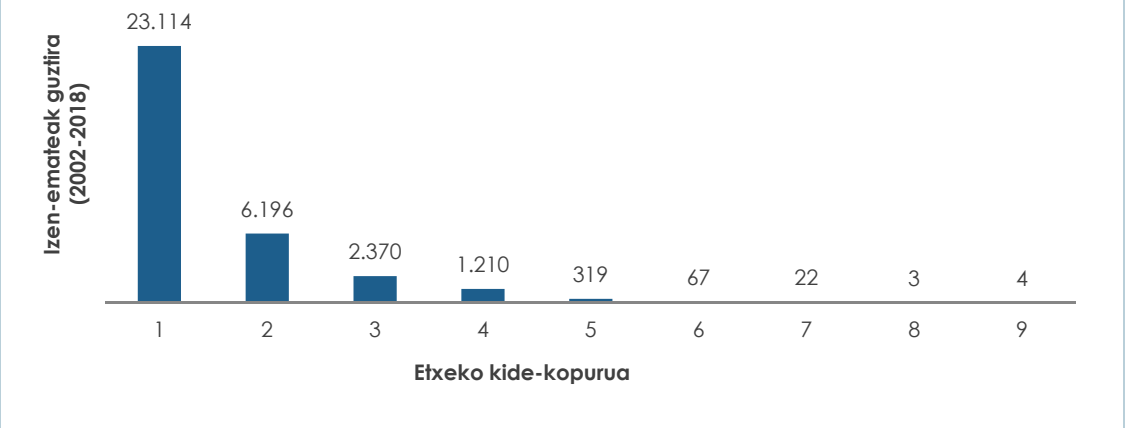
4.11 taula Donostiako Etxegintzaren erregistroan eskatutako etxebizitza-mota, 2002-2018

Eskaera mota	Duela gutxiko izen-ematea (2015-2018)		Izen-emateak guztira (2002-2018)	
	Eskaera kopurua	%	Eskaera kopurua	%
Tasatuak eta BOE	2.016	% 20,8	11.800	% 35,4
Tasatuak	83	% 0,9	141	% 0,4
BOE	7.615	% 78,4	21.365	% 64,1
GUZTIRA	**9.714**	**% 100**	**33.306**	**% 100**

Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

Azkenik, eta etxeen osaerari, hau da, bizikidetza-unitateko kide-kopuruari, dagokionez, azpimarratzekoa da eskaerarik gehienak pertsona bakarrak egin dituela (23.144, hau da, guztien % 69,4). Ondoren, bi pertsonak egindako eskaerak daude, 6.196, alegia, guztien % 18,6. Pertsona bakarrak edo bik egindako eskaerak, eskaera guztien % 90 dira.

4.11 Grafikoa Donostiako Etxegintzako erregistroko eskaeren banaketa, bizikidetza-unitateko kide-kopuruaren arabera, 2018



Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

4.12 taula Donostiako Etxegintzako erregistroan eskatutako etxebizitzaren edukitze-erregimena, 2002-2018

Eskaera mota	Duela gutxiko izen-ematea (2015-2018)		Izen-emateak guztira (2002-2018)	
	Eskaera kopurua	%	Eskaera kopurua	%
Alokairua	6.597	% 67,9	15.651	% 47,0
Jabetza	802	% 8,3	4.012	% 12,0
Alokairua eta jabetza	2.288	% 23,6	13.600	% 40,8
Daturik gabe	27	% 0,3	43	% 0,1
GUZTIRA	**9.714**	**% 100**	**33.306**	**% 100**

Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

4.4. ETXEBIZITZARAKO ESKUBIDE SUBJEKTIBOA

Etxebizitzaren 3/2015 Legea onartzeak etxebizitzarako eskubide subjektiboa (EES) aitortzea suposatu du. Eskubide hori etxebizitza bat eskuratzen lagunduz –ahal den neurrian– gauzatzen da eta, halakorik ezin denean, laguntza ekonomikoa emanez. Etxebideren erregistroa etxebizitzaren 3/2015 Legean jasotako eskubide subjektibo berrira egokitu da, eskubide horien onuradun izateko baldintzak betetzen dituzten bizikidetzako unitateei lehentasuna emanez.

2019ko urtarrileko datuen arabera, Etxebideko etxebizitza babestuen eskaera guztietatik 494 etxebizitzako eskubide subjektiboa aitortzeko gaur egungo baldintzak betetzen dituzten Donostiako eskaerei dagozkie; eta horietatik 348 udalerrian bertan erroldatutako biztanleei dagozkie. Erantsitako taulan eskaera-espediente horien profila biltzen da.

4.13 taula Etxebizitzarako eskubide subjektiboa aitortzeko gaur egungo baldintzak betetzen dituen eta Etxebideko etxebizitza babestua eskatzen duen Donostiako biztanleriaren ezaugarriak, 2019

	Erroldatuak		Erroldatu gabeak		Guztira	
	Kop.	%	Kop.	%	Kop.	%
Urteko diru-sarrera haztatuen maila						
3.000 baino gutxiago	7	2,0	1	0,7	8	1,6
3.000 eta 9.000 artean	184	52,9	56	38,4	240	48,6
9.000 eta 12.000 artean	107	30,7	54	37,0	161	32,6
12.000 eta 20.000 artean	50	14,4	35	24,0	85	17,2
Guztira	**348**	**100,0**	**146**	**100,0**	**494**	**100,0**
Urteko betez besteko sarrera haztatuak (eurotan)	**8.757**		**9.699**		**9.228**	
Kolektiboa						
Desgaitasuna	7	2,0	2	1,4	9	1,8
Gainerakoa	341	98,0	144	98,6	485	98,2
Titularren sexua						
Gizona	66	19,0	13	8,9	79	16,0
Emakumea	188	54,0	82	56,2	270	54,7
Biak	94	27,0	51	34,9	145	29,4
Guztira	**348**	**100,0**	**146**	**100,0**	**494**	**100,0**
Familia-unitateko kideak						
Pertsona 1	130	37,4	28	19,2	158	32,0
2 pertsona	92	26,4	34	23,3	126	25,5
3 edo 4 pertsona	105	30,2	63	43,2	168	34,0
5 pertsona edo gehiago	21	6,0	21	14,4	42	8,5
Guztira	**348**	**100,0**	**146**	**100,0**	**494**	**100,0**

Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza.

2017ko azarora arte Eusko Jaurlaritzak jasotako eskubide subjektiboaren eskaerei dagokienez, adierazi behar da 296 Gipuzkoari dagozkiela. Gipuzkoako lurraldean 151 EES aitortu dira.

4.14 taula Biztanleriaren etxebizitzarako eskubide subjektiboaren eskaerak, Gipuzkoan aurkeztutakoak, 2016-2017*

ETXEBIZITZARAKO ESKUBIDE SUBJEKTIBOA (hasieratik metatutako datuak)	Kop.
EES eskaera kop.	296
Gauzatzeko dauden eskaera kop.	7
Uko egindako eskaera kop.	11
Atzera botatako eskaera kop.	125
EES aitortua duten eskaera kop.	151
Esleitzeko lehentasuna	54
Etxebizitzaren esleipena	77
Estatuko Etxebizitza Plana	16
Estatuko Etxebizitza Plan iraungia	4
Eskaera kop. EES iraungiarekin	2

* 2017ko azarora arteko datuak.

Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza.

5. ETXEBIZITZEN PARKEA ETA EUREN KARAKTERIZAZIOA

5.1. ETXEBIZITZEN PARKEA KATASTROAREN ARABERA

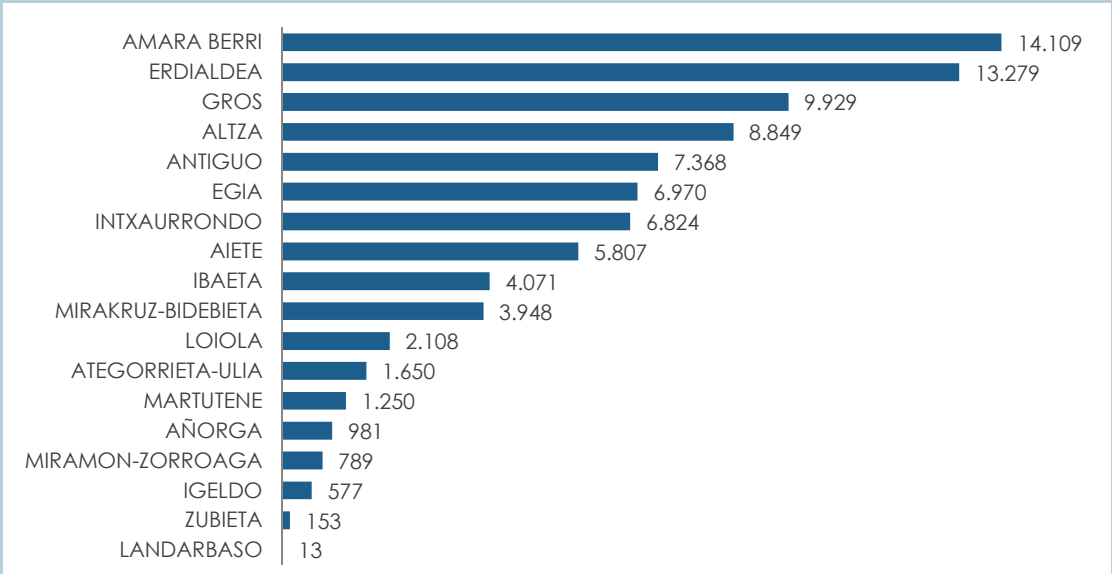
2017ko Katastroko zifren arabera, Donostian guztira 88.675 etxebizitza daude. Auzoen arabera, etxebizitza-kopururik handiena Amara Berrin dago (14.109 etxebizitza), eta ondoren Erdialdean (13.279) eta Grosen (9.929).

5.1 taula Donostiako etxebizitza-kopurua, auzoen arabera, 2017

Auzoa	Etxebizitzak
AIETE	5.807
ALTZA	8.849
AMARA BERRI	14.109
ANTIGUO	7.368
AÑORGA	981
ATEGORRIETA-ULIA	1.650
ERDIALDEA	13.279
EGIA	6.970
GROS	9.929
IBAETA	4.071
IGELDO	577
INTXAURRONDO	6.824
LANDARBASO	13
LOIOLA	2.108
MARTUTENE	1.250
MIRAKRUZ-BIDEBIETA	3.948
MIRAMON-ZORROAGA	789
ZUBIETA	153
GUZTIRA	**88.675**

Iturria: 2017ko Katastroa.

5.1 Grafikoa Donostiako etxebizitza-kopurua, auzoen arabera, 2017



Iturria: 2017ko Katastroa.

Bestalde, erroldatutako pertsonak dituzten etxebizitzen (77.058) analisia kontuan hartuta, interesgarria da horien antzinatasuna baloratzea. Erroldatutako pertsonak dituzten Donostiako etxebizitzen heren bat baino zertxobait gehiago (27.448) 1961 eta 1980 artean eraiki ziren. Azpimarratzekoa da, era berean, 1981 eta 2000 artean eraikitako etxeen kopurua ere (15.364).

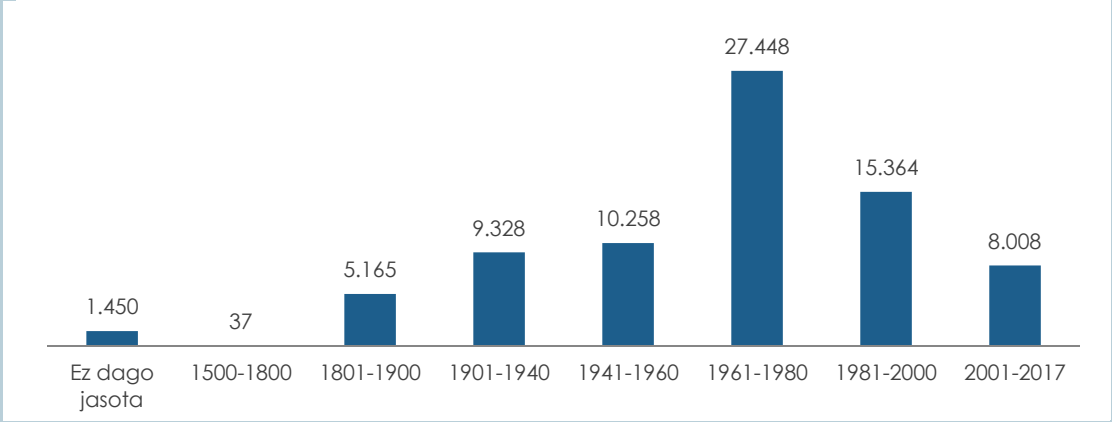
5.2 taula Donostiako etxebizitzen* eraikuntza-urtea (antzinatasuna)

Eraikuntza-urtea	Etxebizitzak	%
(ez dago jasota)	1.450	% 1,9
1500-1800	37	% 0,1
1801-1900	5.165	% 6,7
1901-1940	9.328	% 12,1
1941-1960	10.258	% 13,3
1961-1980	27.448	% 35,6
1981-2000	15.364	% 19,9
2001-2017	8.008	% 10,4
GUZTIRA	**77.058**	**% 100,0**

* Erroldatutako pertsonak dituzten etxebizitzak

Iturria: 2017ko errolda.

5.2 Grafikoa Donostiako etxebizitzen* eraikuntza-urtea (antzinatasuna)

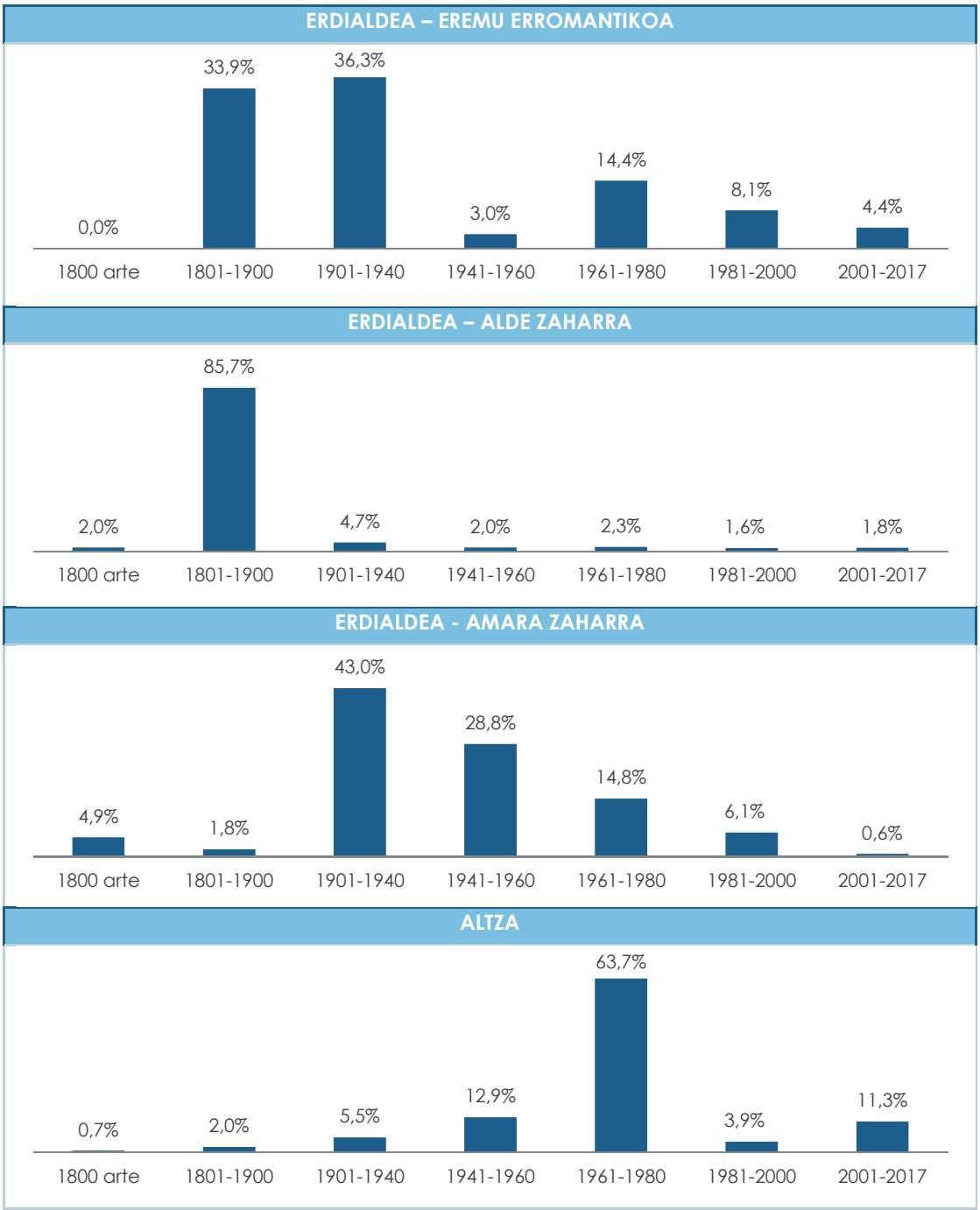


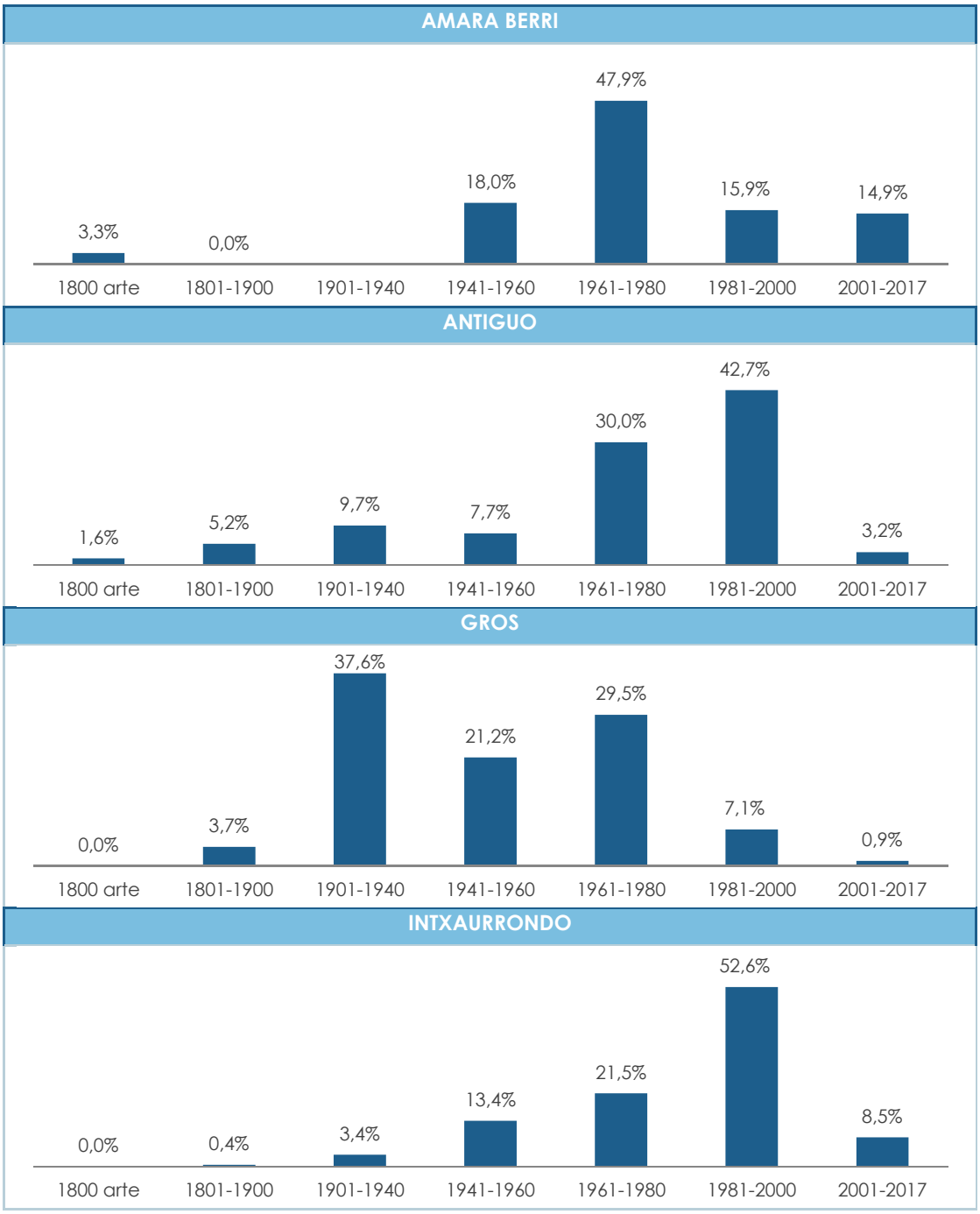
* Erroldatutako pertsonak dituzten etxebizitzak

Iturria: 2017ko errolda.

Auzoen arabera, azpimarratu behar da etxerik zaharrenak Erdialdea - Alde Zaharrean daudela, erroldatuak bizi diren etxebizitzen % 94,3 1960 baino lehen eraiki baitziren. Erdialdea – Amara Zaharrak eta Erdialdea – Eremu Erromantikoak ere 1960 baino lehen eraiki ziren eta erroldatuak bizi diren etxebizitza asko dituzte (% 78,5 eta % 73,2, hurrenez hurren). Aitzitik, Intxaurrondo da 1960 baino lehen eraiki ziren eta erroldatuak bizi diren etxebizitza-proportziorik txikiena (% 17,5) duena, eta, ondoren, Altza (% 21) eta Amara Berri (% 21,3).

5.3 Grafikoa Donostiako etxebizitzen* eraikuntza-urtea (antzinatasuna), auzoen arabera





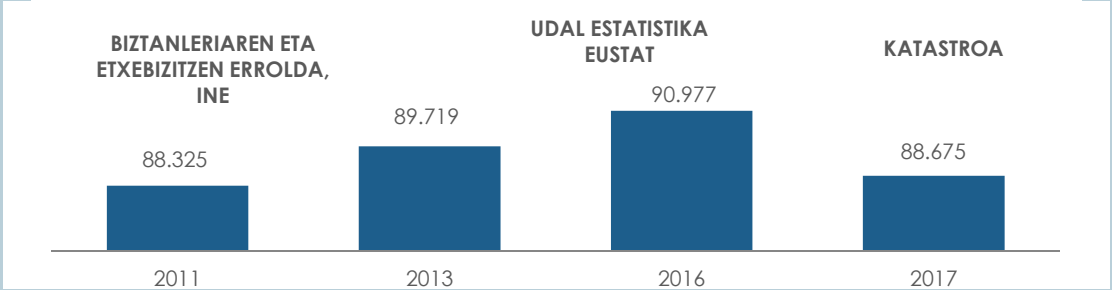
* Norbait erroldatua dagoen etxebizitzak

Iturria: 2017ko errolda

5.2. ETXEBIZITZEN PARKEAREN BILAKAERA

Eustaten Etxebizitzen Udal Estatistikak argitaratutako datuak erreferentzia gisa hartuz, Donostian, guztira, 90.977 etxebizitza daude, eta Katastroaren arabera, berriz, 88.675. Etxebizitzen errolda bakar eta eguneratu bat ez edukitzeak kopuru zehatza ezagutzea eragozten du.

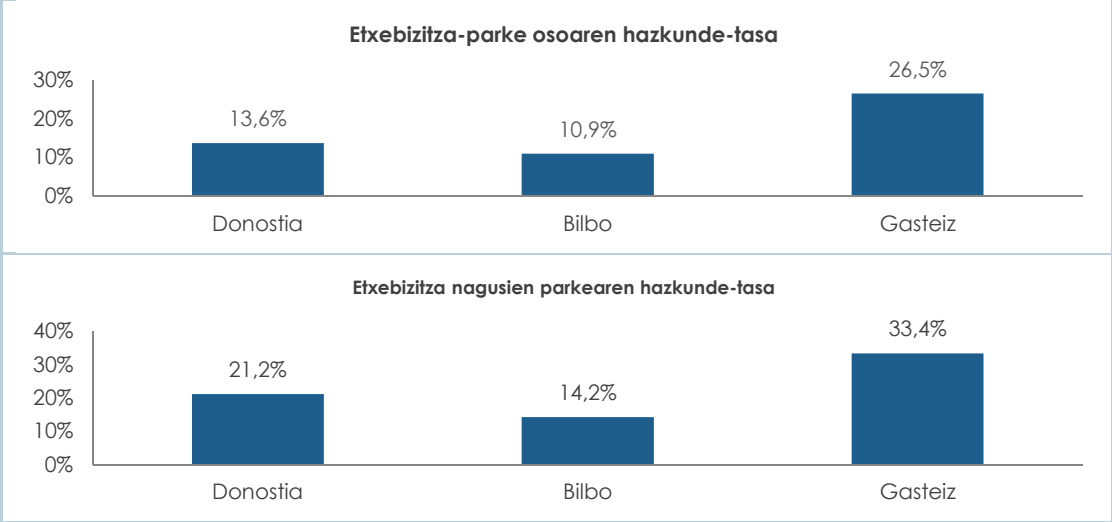
5.4 Grafikoa Etxebizitzen bilakaera Donostian, 1991-2017



Iturria: Biztanleriaren eta etxebizitzen erroldak, INE eta Etxebizitzen Udal Estatistika, Eustat.

Bilakaeraren ikuspegitik eta Euskadiko beste bi hiriburuekin alderatuz gero, INEren datuen arabera, Donostian etxebizitzen bolumena % 14 hazi da 2001. eta 2011. urteen artean. Bilbon erregistratutakoa baino gehikuntza handixeagoa eta Gasteizko etxebizitzen parkean emandakoa baino askoz txikiagoa. Aurreko hamarkadan, azken hiriburu horretan asko eraiki da, batez ere etxebizitza babestuko merkatuan.

5.5 Grafikoa Etxebizitzen parkearen bilakaera EAEko hiriburuetan, 2001-2011



Iturria: Biztanleriaren eta etxebizitzen erroldak, INE eta Etxebizitzen Udal Estatistika, Eustat.

2016an Donostian dauden etxebizitza guztietatik (90.977) 90.820 familia-etxebizitzak dira eta horietatik 76.647 etxebizitza nagusiak dira, hots, familien ohiko bizilekuak.

Euskal Autonomia Erkidegoan, oro har, gertatzen den moduan, Donostian ere etxebizitzen parkearen aprobetxamendu handia erregistratzen da; etxebizitza nagusien tasa % 84koa da, Estatuko beste leku batzuetakoa baino askoz ere handiagoa.

5.3 taula Etxebizitzaren bilakaera Donostian, 2013-2016

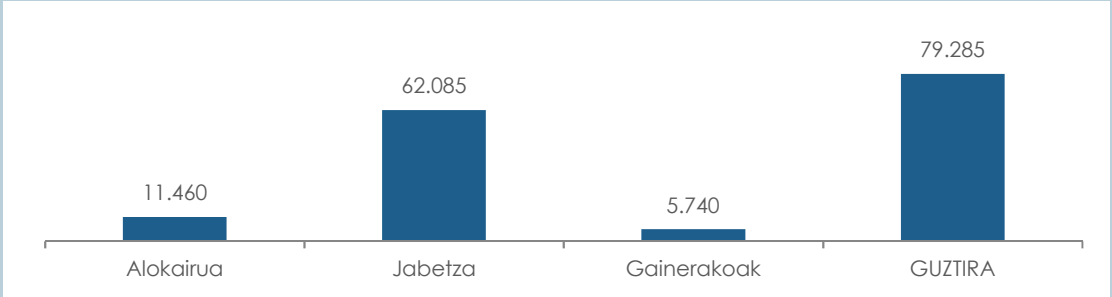
	Familia-etxebizitza	Etxebizitza nagusia	Etxebizitza guztira
2013	89.563	75.339	89.719
2014	90.071	75.964	90.231
2015	90.648	76.338	90.807
2016	90.820	76.647	90.977

Iturria: Etxebizitzen Udal Estatistika, Eustat.

5.3. ALOKAIRUKO ETXEBIZITZEN PARKEA

Alokairuko etxebizitzek edukitze-erregimen minoritarioa izaten jarraitzen dute EAEn eta Donostiako udalerrian. 2011ko erroldako datuen arabera, etxebizitza nagusietako 11.460tan edukitze-erregimena alokairua da, eta hori guztien % 14 da.

5.6 Grafikoa Etxebizitza nagusiaren banaketa edukitze-erregimenaren arabera, 2011



Iturria: Biztanleriaren eta etxebizitzen erroldak, INE

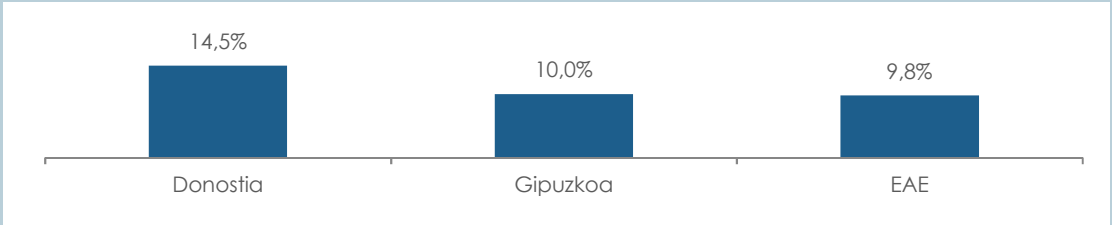
Bestalde, Katastroko datuetatik hasiera batean ondorio hau atera daiteke: Donostian (gure inguruko beste hiri batzuetan bezala) etxebizitza-alokairuko jarduera oso gutxi profesionalizatua dago.

Etxebizitzen titulartasunari dagokionez, ikus daiteke etxebizitzen % 94,6 pertsona fisikoen jabetzakoak direla, % 2,5 erakunde publikoenak eta beste % 0,1 erakunde erlijiosoenak. Etxebizitzen % 2,7 baino ez dira enpresa edo pertsona juridiko pribatuenak. Kasu askotan, etxebizitza horiek salmentarako izakinen stock-a dira.

Aipatu behar da etxebizitza guztietatik oso gutxi direla etxebizitzen alokairura bideratutako antolakuntza eta egitura propioak dituzten merkataritza-sozietateen jabetzakoak. Etxebizitza-alokatzaile gehienak pertsona fisikoak dira. Jarduera profesional gisa alokairuaren ezarpen-maila oso txikia da, eta normalean banakako jabe txikiak nagusitzen diren merkatu bat da.

2011ko Erroldako datuen arabera, Gipuzkoarekin eta Euskal Autonomia Erkidegoarekin alderatuz gero, etxebizitza nagusien guztizkoa hartuta, alokairuak pisu handiagoa dauka Donostian.

5.7 Grafikoa Alokairu-erregimenak etxebizitza nagusietan duen garrantzia, esparru geografikoen arabera, 2011



Iturria: Biztanleriaren eta etxebizitzen erroldak, INE

Bestalde, alokairuko etxebizitzan sakonduz, arreta berezia eskaini behar zaie, Etxebizitzaren 3/2015 Legearen 54.1. artikuluan xedatu bezala, Hiri Errentamenduen 29/1994 Legearen 36.1. artikuluaren arabera finkatutako fidantza jartzeko obligazioa duten 2015eko irailaren 26tik aurrera sinatutako errentamendu-kontratuei.

Alokairuko kontratuen eta fidantzen fitxategitik hartutako informazioaren arabera, indarrean dauden alokairuko 4.416 kontratuk, guztira, dagokion fidantza ezarri dute Donostian[2]. Kopuru horrek Gipuzkoan jarritako fidantzadun kontratuen % 35 eta EAEko % 14 suposatzen du.

5.4 taula Fidantza jarri duten alokairu-kontratuak

	2010 arte	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Daturik gabe	Guztira
Donostia	701	6	3	°	28	237	2.049	1.336	46	4.416
Gipuzkoa	741	14	75	38	63	1.206	6.016	3.969	139	12.661
EAE	**768**	**37**	**247**	**353**	**607**	**2.944**	**15.811**	**8.798**	**1.052**	**30.617**

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

5.4. ETXEBIZITZA HUTSA

Hutsik dagoen etxebizitzaren edo inor bizi ez den etxebizitzaren kontzeptua kontu handiz erabili behar da, eta berariazko administrazio-adierazpena eskatzen du.

Zentzu horretan, Etxebizitzaren 3/2015 Legean honako hau adierazten da:

"56. artikulua. Jenderik gabeko etxebizitza.

1. Etxebizitza jenderik gabe dagoela joko da baldin eta jarraituki bi urtean baino gehiagoan okupatu gabe egon bada, eta, betiere, etxebizitza ez erabiltzea justifikatzen duen arrazoirik izan ez bada lege honetan edo lege hau garatzeko araudian ezarritako baldintzen arabera.

2. Jarraituki okupatu gabe egotea justifikatuta dagoela joko da baldin etxebizitza bigarren bizitetxea bada, edo lana, osasuna, mendetasuna edo gizarte-larrialdia dela eta egoitza aldatu behar izan bada eta horregatik etxebizitza aldi batez desokupatu behar izan bada, edo titularrak merkatuko prezioan baldin badauka eskaintzan jarrita, saltzeko edo alokatzeko, edo kasu horien pareko beste batzuk gertatzen badira. Halaber, okupatu gabe egotea justifikatzen duen arrazoia dela joko da titularra irabazi-asmorik gabeko entitateren bat izatea eta etxebizitza erabilera zehatz baterako gordetzea, kolektibo jakin batzuei zuzenduta.

*3. **Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa** dagokion udalak erabaki ahal izango du, edo, bestela, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak, dagokion udalari entzun ondoren. Nolanahi ere, ebazpena emateko, administrazio-prozedura bati jarraitu beharko zaio, eta etxebizitzaren titularrei entzun beharko zaie prozedura horren barruan.*

[2] 2017ko uztaileko datuak.

4. Jenderik gabeko etxebizitzen titularrek etxebizitza-gaietan eskumena edo ahalmena duten administrazio eta entitate publikoei utzi ahal izango diete etxebizitzen kudeaketa, alokairuan, horretarako onartutako hitzarmen eta programetan zehaztutako baldintzetan, betiere".

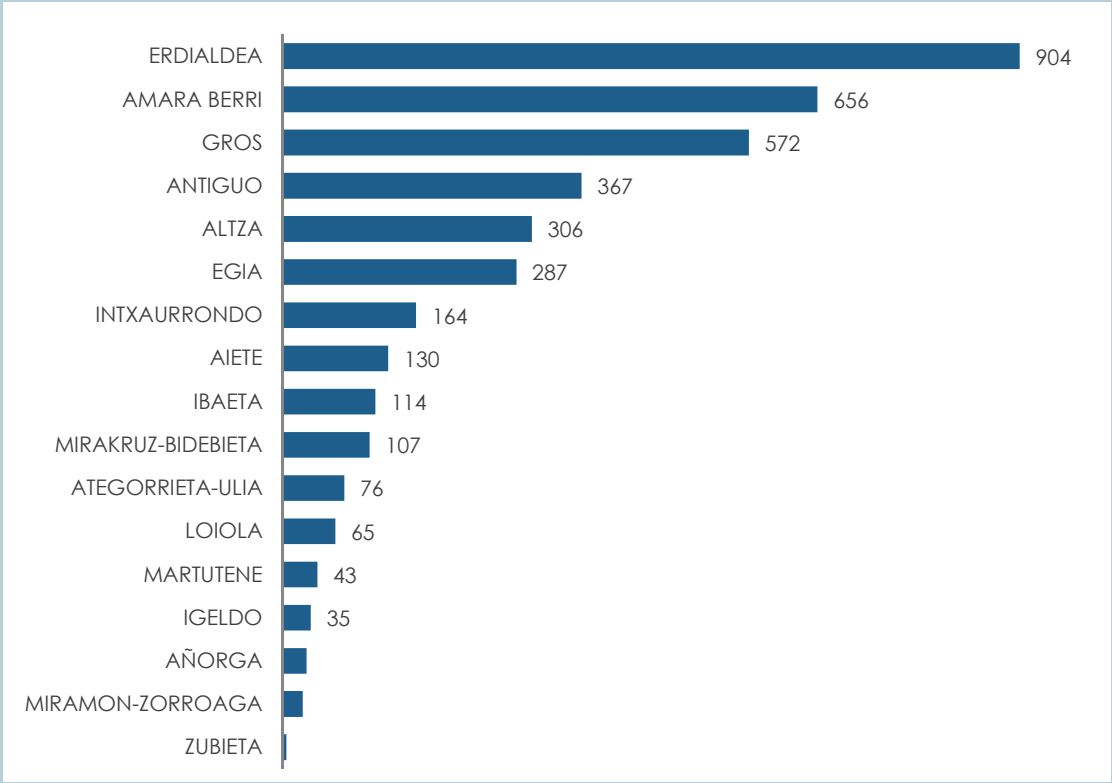
Udalaren datuen arabera, ur-kontsumoen eta erroldatuen balioespenean oinarrituta, **ustez hutsik dauden etxebizitzak 3.885** direla kalkula daiteke.

Beharrezkoa den adierazpen hori legezkoa denez, diagnostiko honetan, helburu fiskaletarako erabilitako irizpidearen arabera, jenderik gabeko etxebizitzatzat hartu direnen karakterizazioa baino ez da egiten.

Auzoen, unitate txikien, azaleraren eta antzinatasunaren arabera, etxebizitza horien banaketa analizatzen da.

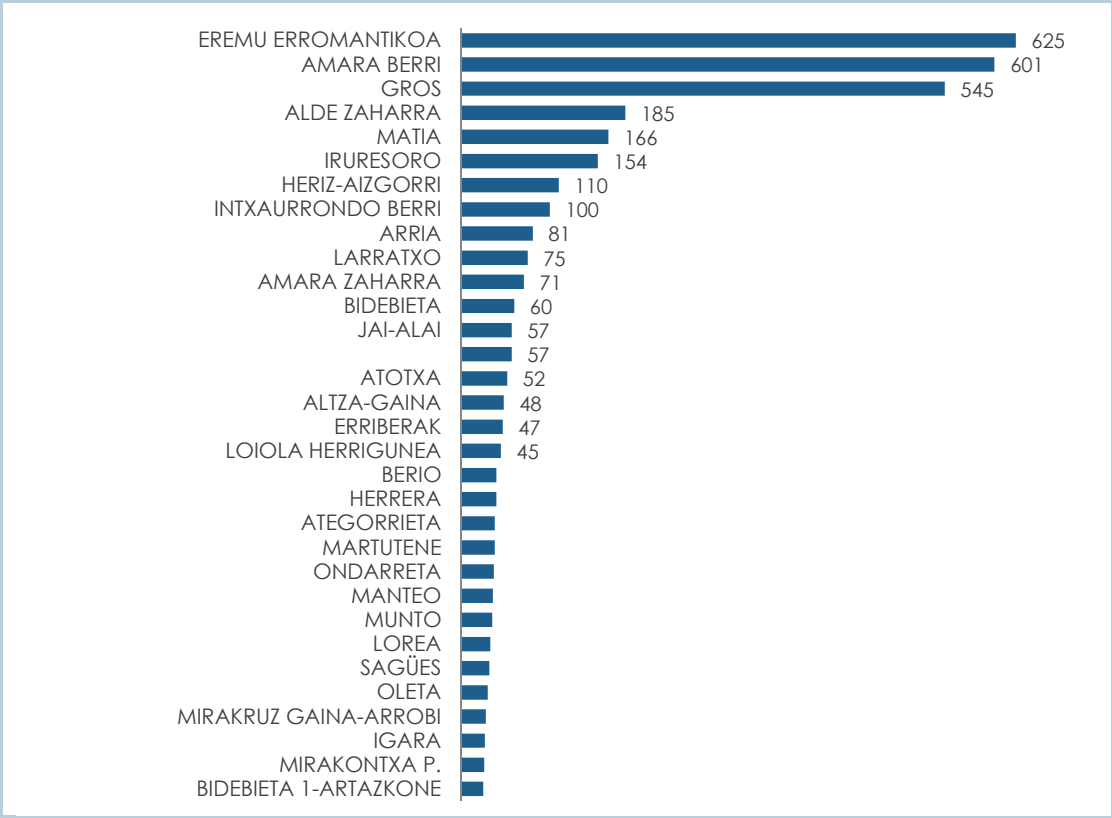
Auzoen eta unitate txikien araberako banaketa, honako hau litzateke:

5.8 Grafikoa Etxebizitza hutsen kopurua, auzoen arabera



Iturria: Donostiako Udala

5.9 Grafikoa Etxebizitza hutsak, auzoen arabera



Iturria: Donostiako Udala.

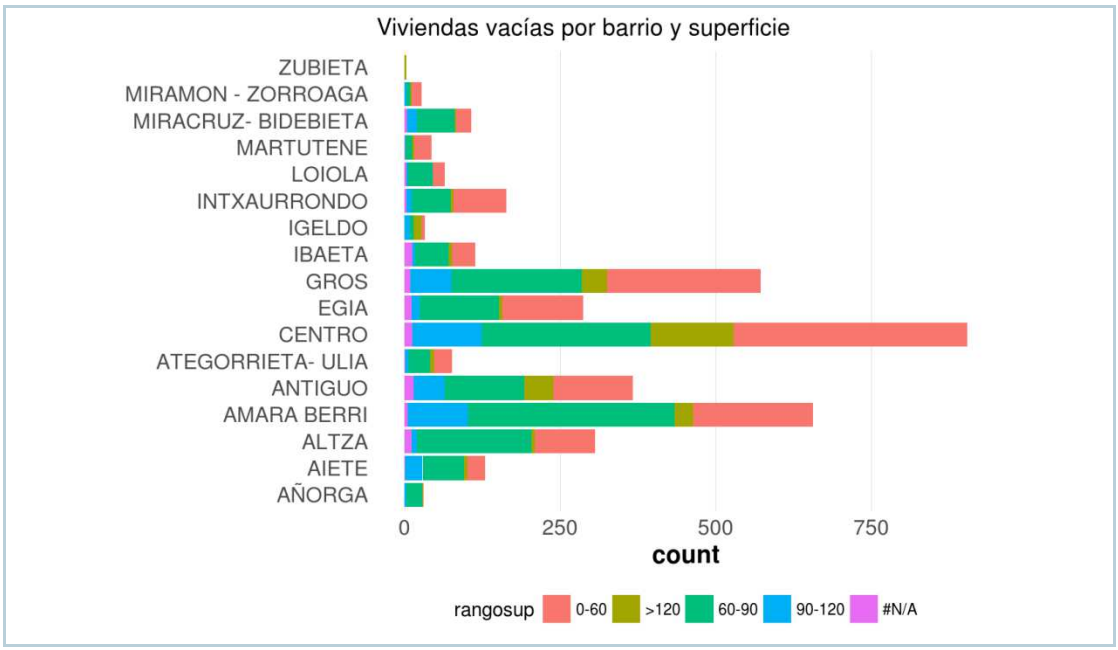
Eraikuntzaren antzinatasun balioetsiari dagokionez, % 45 1961 baino lehen eraikitako etxebizitzak dira, % 36 1961 eta 1980 bitartean eraiki ziren eta % 19 baino ez dira hortik aurrera (1980tik aurrera) eraikitakoak.

5.5 taula Etxebizitza hutsen eraikuntzaren antzinatasun balioetsia, auzoen arabera

	-	1801-1900	1901-1940	1941-1960	1961-1980	1981-2000	2001-2017	Daturik ez	guztira
AÑORGA	0	1	2	5	12	4	0	7	**31**
AIETE	1	4	2	3	58	34	15	13	**130**
ALTZA	0	7	12	40	204	5	10	28	**306**
AMARA BERRI	9	1	0	181	336	84	39	6	**656**
ANTIGUO	0	46	57	29	135	69	17	14	**367**
ATEGORRIETA-ULIA	0	4	15	17	19	1	5	15	**76**
ERDIALDEA	0	392	212	52	141	49	32	26	**904**
EGIA	0	12	47	91	103	9	0	25	**287**
GROS	0	19	233	105	176	25	2	12	**572**
IBAETA	0	2	4	21	15	39	18	15	**114**
IGELDO	0	2	0	0	7	2	1	21	**33**
INTXAURRONDO	0	4	15	48	59	25	2	11	**164**
LOIOLA	0	3	6	7	39	3	2	5	**65**
MARTUTENE	0	1	0	25	7	0	1	9	**43**
MIRAKRUZ-BIDEBIETA	0	0	2	15	76	2	4	8	**107**
MIRAMON-ZORROAGA	0	0	0	0	4	0	15	8	**27**
ZUBIETA	0	0	0	0	0	0	0	3	**3**
GUZTIRA	**10**	**498**	**607**	**639**	**1391**	**351**	**163**	**226**	**3.885**

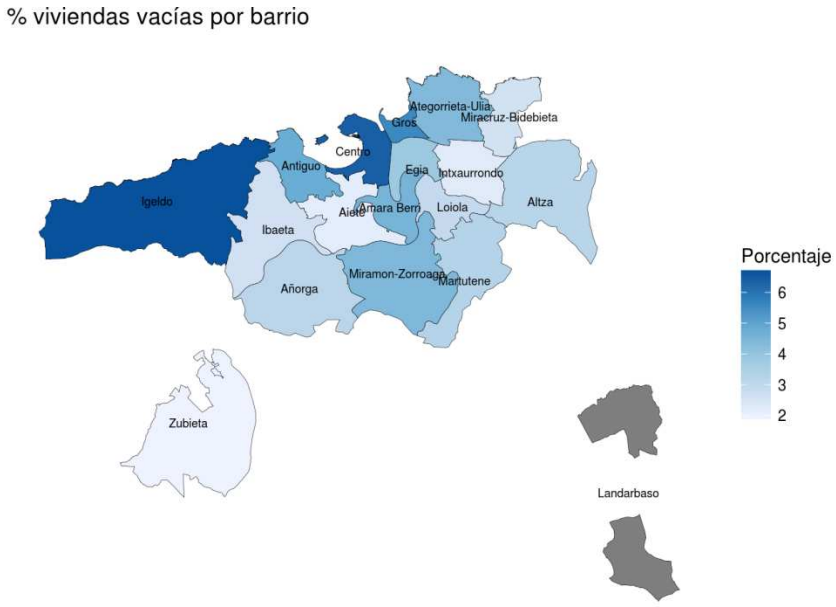
Iturria: Donostiako Udala

5.10 Grafikoa Etxebizitza hutsak, auzoen arabera



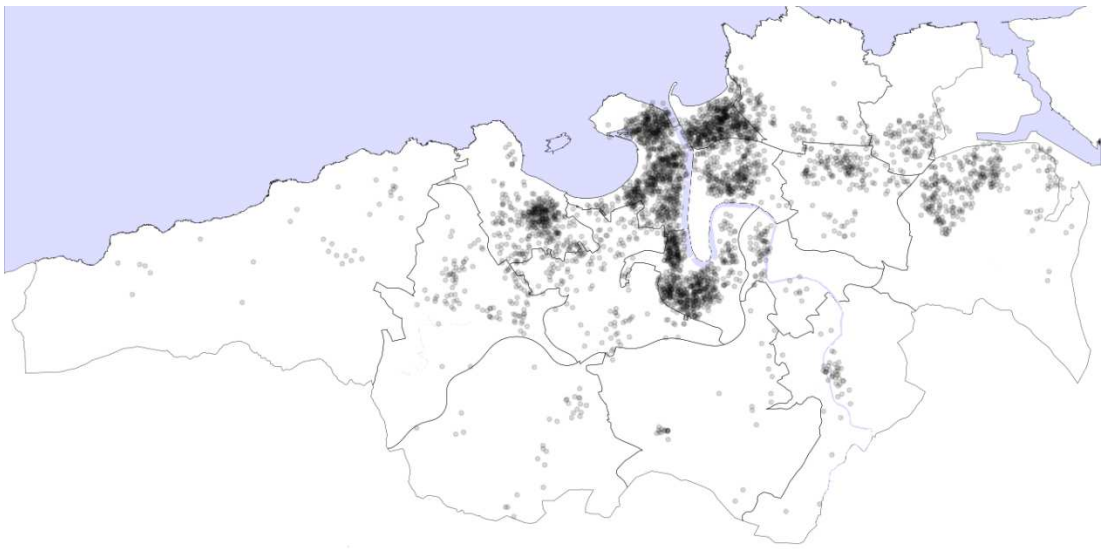
Iturria: Donostiako Udala.

5.1 mapa Etxebizitza hutsen ehunekoa, auzoen arabera



Iturria: Donostiako Udala.

5.2 mapa Etxebizitza hutsen metaketa, auzoen arabera



Iturria: Donostiako Udala.

5.5. ETXEBIZITZA BABESTUEN PARKEA

a) *Etxebizitza babestuen parkea Donostian*

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailburuordetzaren etxebizitza babestuko kalifikazioen inguruko datu historikoen arabera, Donostian, guztira, 9.847 etxebizitza babestu kalifikatu dira. Horietatik 6.635ek kalifikazio bera izaten jarraitzen dute eta 3.212 etxebizitza babestu jada deskalifikatu egin dituzte.

Donostiako etxebizitza babestuen guztizkoa Gipuzkoako etxebizitza babestuen % 30 da, eta EAEko etxebizitza babestuen % 8.

5.6 taula EAEn eraikitako etxebizitza babestuak, euren kalifikazioaren amaierako dataren arabera

	Kalifikazio-amaierako data 2017a baino lehen	Kalifikazio-amaierako data 2017an edo ondoren	Kalifikazio-datarik gabe (etengabe)	Etxebizitzak guztira	Kalif. iraunkorra dutenen %a
Donostia	3.212	3.166	3.469	9.847	% 35,2
Gipuzkoa	8.238	8.077	16.526	32.841	% 50,3
EAE	40.495	27.507	57.190	125.192	% 45,7

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitza babestu gehienak salmentarako dira. Zehazki, Donostian guztien % 73 (7.204 etxebizitza) erosteko etxebizitzak dira. Sustatzaileak alokatutakoen kopurua ere esanguratsua da (1.860 etxebizitza Donostian, guztien ia % 20).

5.7 taula Eraikitako etxebizitza babestuak, eskuratzeko eta erabiltzeko erregimenaren arabera

	Sustatzaileak alokatzea	Alokatzeko salmenta	Alokairua erosteko aukerarekin	Erabilera propioa (autosustapena, kooperatiba)	Salmenta	Guztira
ETXEBIZITZAK GUZTIRA						
Donostia	1.860	305	0	478	7.204	9.847
Gipuzkoa	2.502	971	52	742	28.574	32.841
EAE	6.759	4.955	761	5.929	106.788	125.192
ETXEBIZITZAK KALIFIKAZIOAREKIN						
Donostia	1.770	305	0	85	4.564	6.724
Gipuzkoa	2.502	971	52	349	20.729	24.603
EAE	5.840	4.954	761	5.504	67.638	84.697

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitza-motari dagokionez, gehienak sustapen pribatuko BOEak dira. Hala ere, Donostian garrantzi handia dute sustapen itunduko BOEek ere. Horrela, 4.003 etxebizitza sustapen pribatuko BOE dira (guztien % 43,6), eta 3.270 etxebizitza sustapen itunduko BOE (% 35,6).

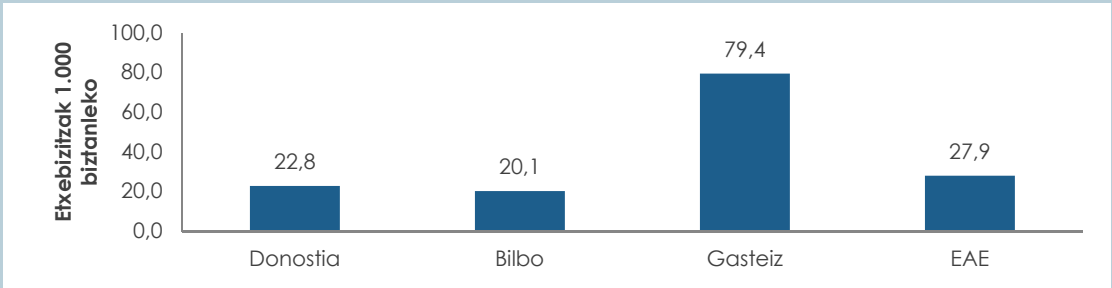
5.8 taula Etxebizitza babestu eraikiak Donostian

	Donostia
Sustapen pribatuko BOE	4.003
Sustapen itunduko BOE	3.270
Sustapen zuzeneko etxebizitza soziala (Sailaren sustapena)	985
Etxebizitza erabilia prezio tasatuan	356
Erregimen pribatuko etxebizitza soziala	138
Etxebizitza sozial itundua	194
Gizarte-erregimenean alokatzeko (sustapena) eskuratzea	0
Etxebizitza berria prezio tasatuan	178
Erregulazio autonomikoko BOE tasatua	0
Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuak	0
Etxebizitza libreak	3
BOEko erregimenean alokatzeko (sustapena) eskuratzea	48
Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuak	0
Informaziorik gabe	1
GUZTIRA	**9.176**

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitza babestuko eraikuntza-jarduerari dagokionez, Euskadiko beste hiriburuekin alderatuta, azpimarratu behar da azken hamabost urteetan etxebizitza babestuko hastapenak Donostian milatik 23 izan direla; Bilbon erregistratutako datuaren oso antzekoa (milatik 20 Bilbon) eta Gasteizko eraikuntza-intentsitate handiaren oso azpitik. Hiriburu horretan, 1.000 biztanletik 79 hastapeneko ratioa erregistratu da. Azken urteetan, Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza-politikak lurralde-desoreka handi hori zuzentzera bideratu dira.

5.11 Grafikoa Hasitako etxebizitza babestuen ratioa 1.000 biztanleko, 2000-2016



Iturria: Hasitako etxebizitzen estatistika. Eusko Jaurlaritza eta biztanleria eta etxebizitzen errolda. INE.

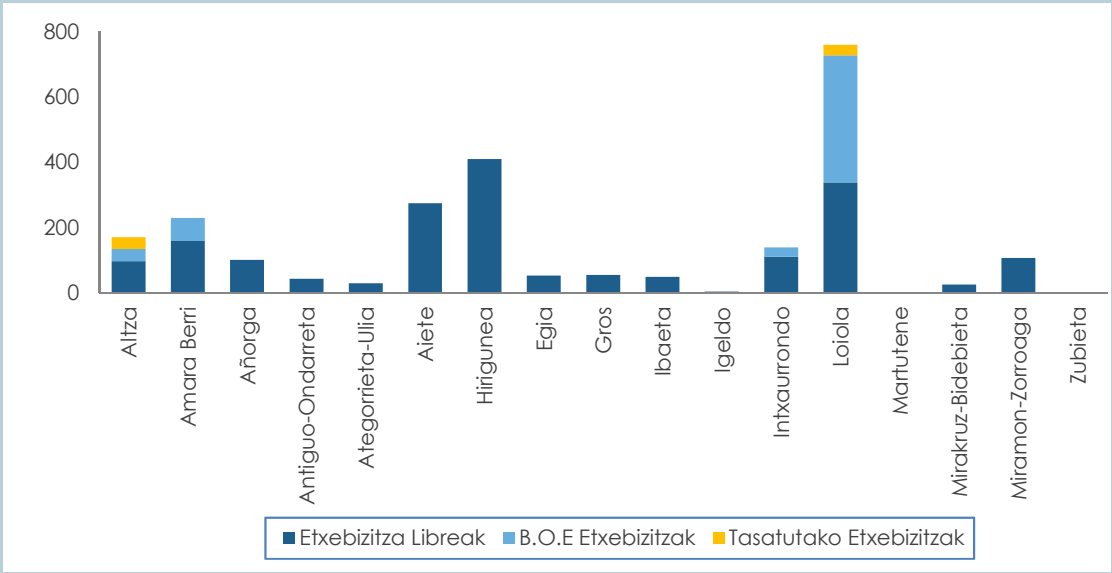
Bestalde, Udalaren datu berrienek adierazi dutenez, 2015eko maiatza eta 2019ko martxoa bitartean hirian lizentzia eman zaien etxebizitzen kopurua 524 babes ofizialekoa (BOE) izan da, eta 68 etxebizitza tasatukoa. Auzoz auzo, Loiola da argi eta garbi azken urteetan babes ofizialeko edo tasatutako etxebizitza gehien dituen auzoa (zehazki, 389 babes ofizialeko etxebizitza, eta 32 tasatutako etxebizitza).

5.9 taula Lizentzia duten etxebizitza kopurua auzoz auzo: 2015/05-2019/03

Auzoak	Etxebizitza Libreak	B.O.E Etxebizitzak	Tasatutako Etxebizitzak
Altza	97	37	36
Amara Berri	159	70	0
Añorga	101	0	0
Antiguo-Ondarreta	43	0	0
Ategorrieta-Ulia	29	0	0
Aiete	274	0	0
Hirigunea	409	0	0
Egia	53	0	0
Gros	55	0	0
Ibaeta	49	0	0
Igeldo	4	0	0
Intxaurrondo	111	28	0
Loiola	338	389	32
Martutene	1	0	0
Mirakruz-Bidebieta	25	0	0
Miramon-Zorroaga	107	0	0
Zubieta	0	0	0
Guztirakoak	**1.858**	**524**	**68**
GUZTIRA			**2.450**

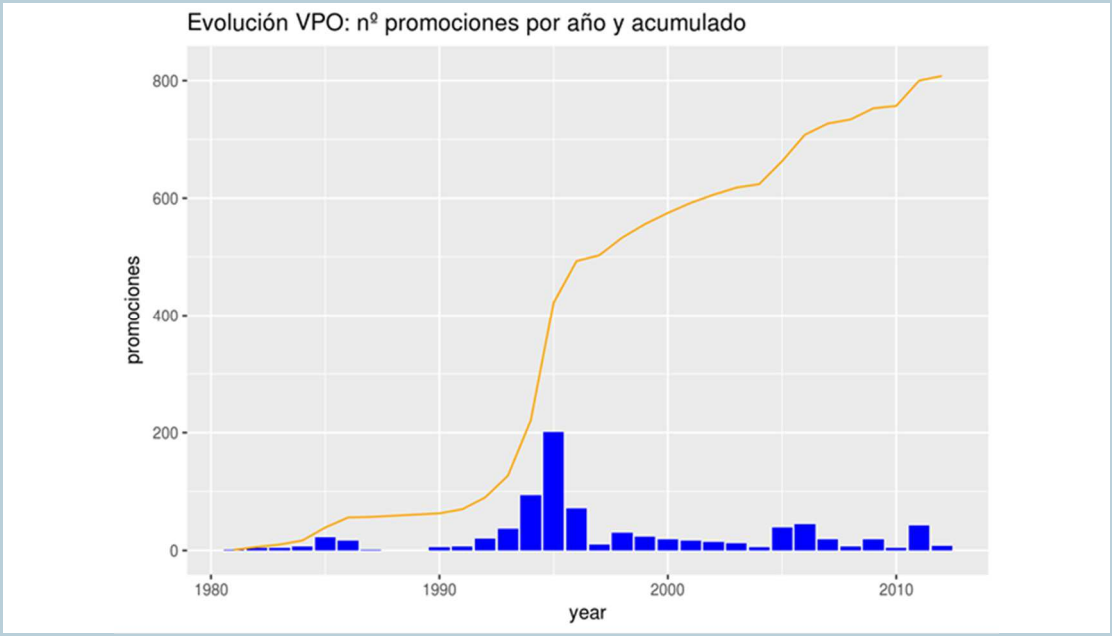
Iturria: Obra Handien datu-basea. Hirigintza Iraunkorra. Donostiako Udala

5.12 Grafikoa Lizentzia duten etxebizitza kopurua auzoz auzo: 2015/05-2019/03



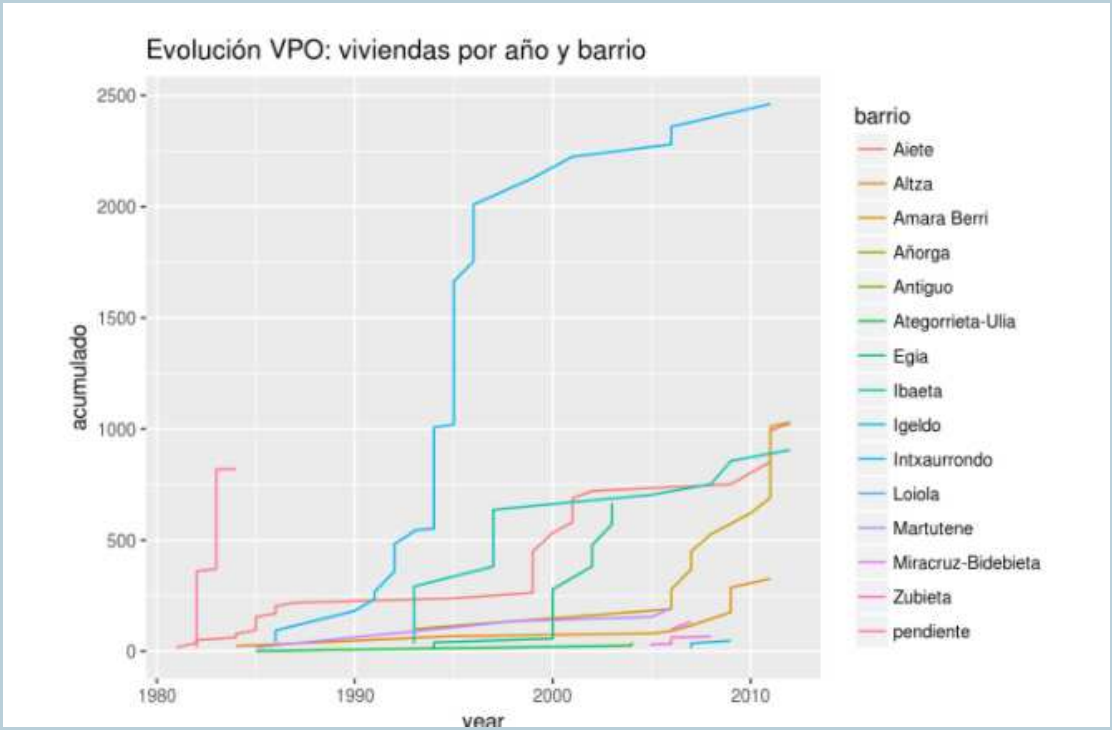
Iturria: Obra Handien datu-basea. Hirigintza Iraunkorra. Donostiako Udala

5.13 Grafikoa BOE eraikuntzaren bilakaera Donostian



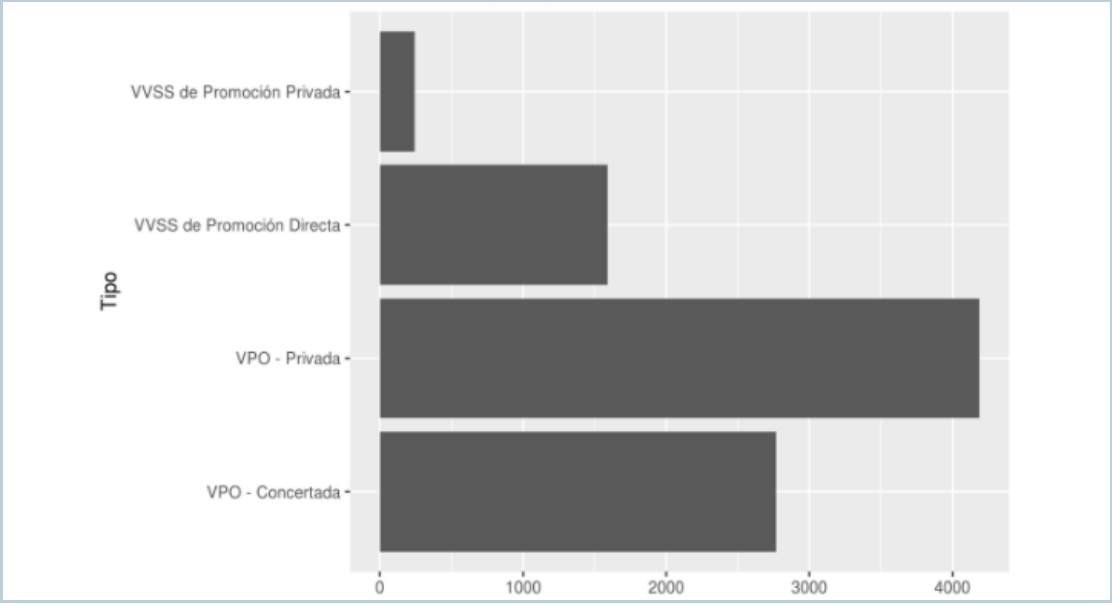
Iturria: Donostiako Udala.

5.14 Grafikoa BOE eraikuntzaren bilakaera Donostian, auzoen arabera



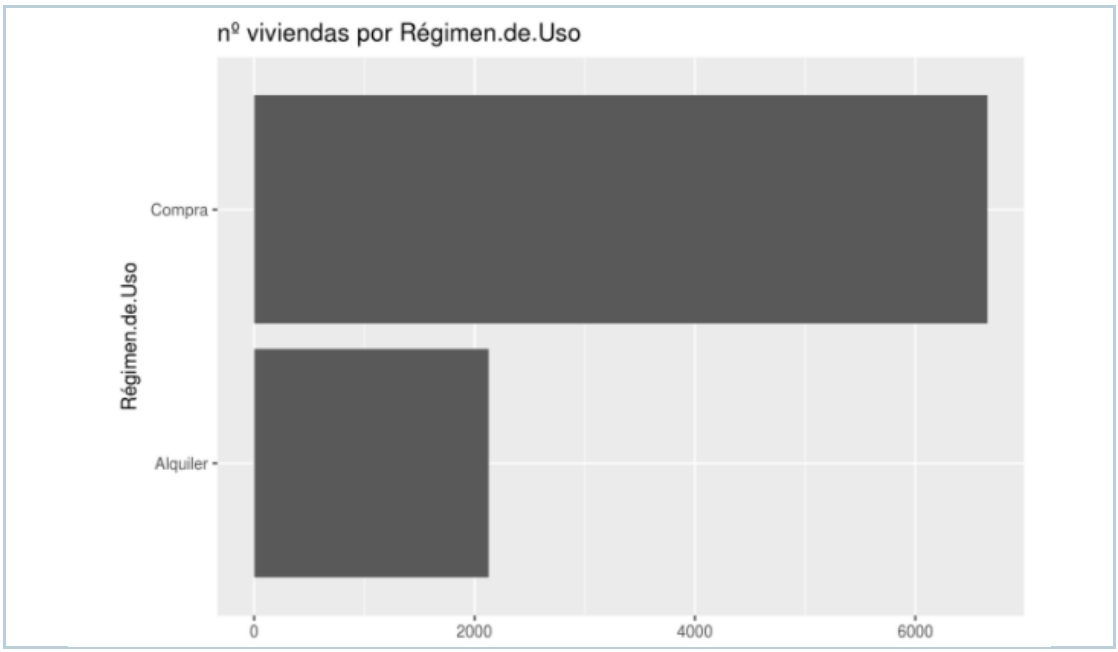
Iturria: Donostiako Udala.

5.15 Grafikoa Etxebizitza babestuen kopurua, tipologiaren arabera



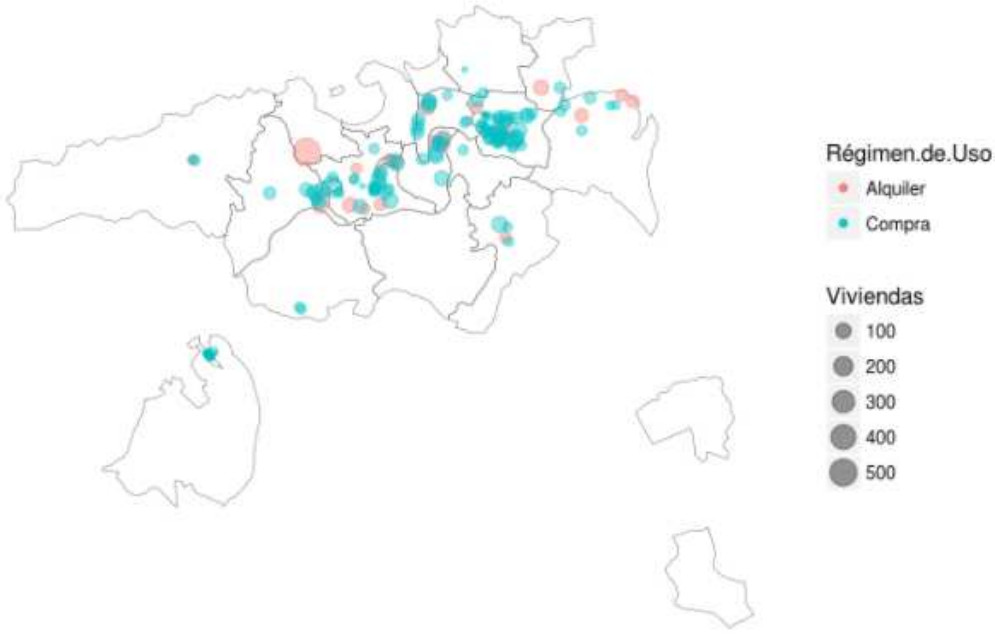
Iturria: Donostiako Udala.

5.16 Grafikoa Etxebizitza babestuen kopurua, erabiltzeko erregimenaren arabera



Iturria: Donostiako Udala.

5.3 mapa BOE sustapenen banaketa, erabiltzeko erregimenaren arabera



Iturria: Donostiako Udala.

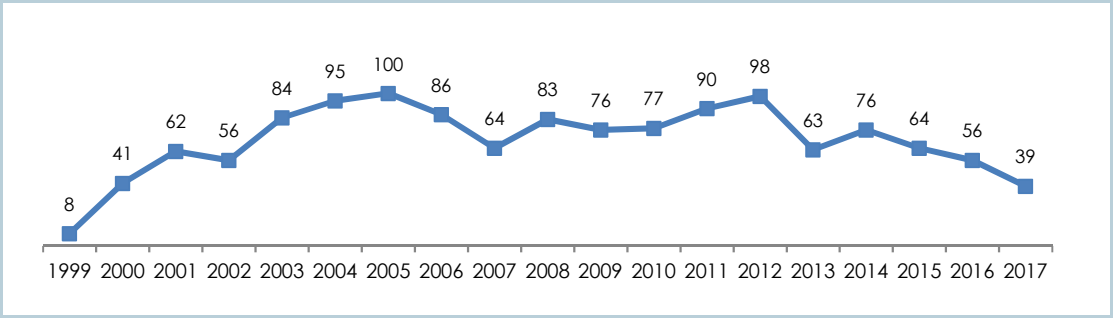
b) *Donostiako Etxegintzak sustatutako etxebizitza babestua*

Donostiako Udalak kudeatutako datuen arabera, 762 etxebizitza Alokabideren –etxebizitza babestua alokatzeko udal-zerbitzua– esku egon dira edo daude.

2017. urtean 39 kontratu sinatu ziren Alokabideren bitartez. Azken 5 urteetan datuek beheranzko joera jarraitu dute, 2012an sinatutako 98 kontratuetatik pixkanaka jaitsiz. Alta emandako kontratu-kopururik handieneko urtea 2005 izan zen, eta 100 kontratuk eman zuten alta.

Alokabide bitartekaritza-programak **ez du diru-laguntzarik jasotzen**.

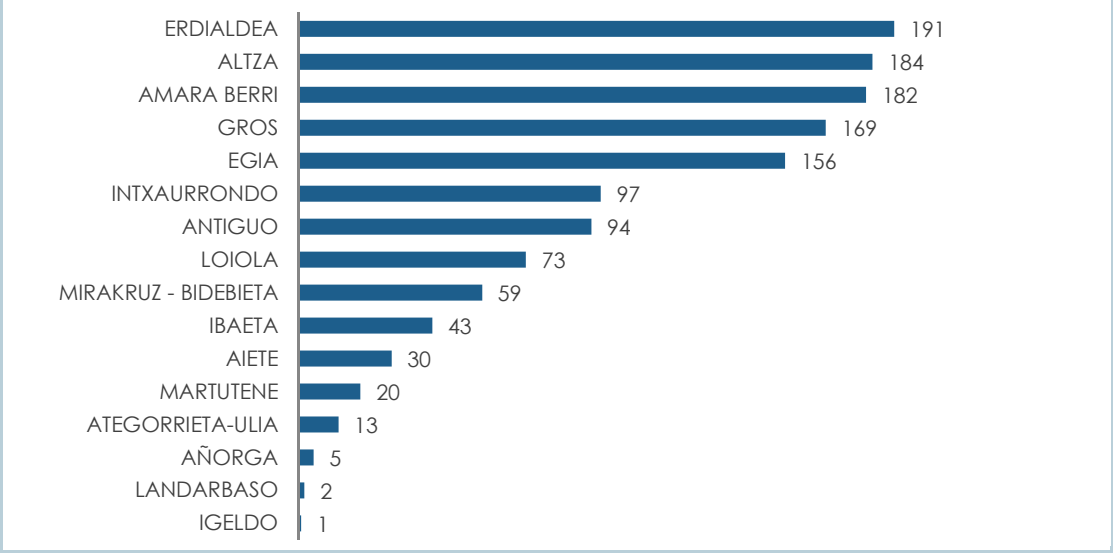
5.17 Grafikoa Alokabide bitartez sinatutako alokairu-kontratuen kopurua Donostian, 1999-2017



Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala.

Datuak auzoen arabera aztertuz, eta 1999-2017 epean Alokabiderekin sinatutako alokairu-kontratuen metaketa kontuan hartuz, ikus daiteke urte horietan Erdialdean, Amara Berrin, Grosen, Altzan eta Egian eman zela kontratuen alta kopuru handiena.

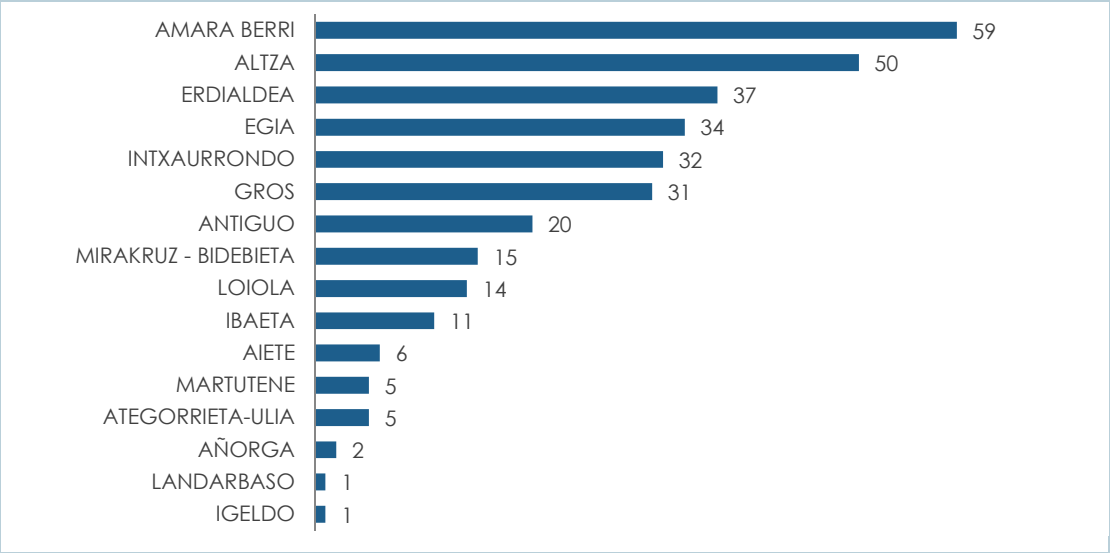
5.18 Grafikoa Alokabide bitartez sinatutako alokairu-kontratuen guztizko kopurua, auzoen arabera, 1999-2017



Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala.

Bestalde, eta indarrean jarraitzen duten kontratuak kontuan hartuta, esan behar da gaur egun, guztira, Alokabideren alokairuko 323 kontratu daudela indarrean (2018ko urtarrileko datuak). Alokairu-kontratu kopururik handiena Amara Berri (59 kontratu) eta Altza (50 kontratu) auzoetan dago.

5.19 Grafikoa Alokabidek kudeatzen dituen eta indarrean dauden alokairu-kontratuak, auzoen arabera

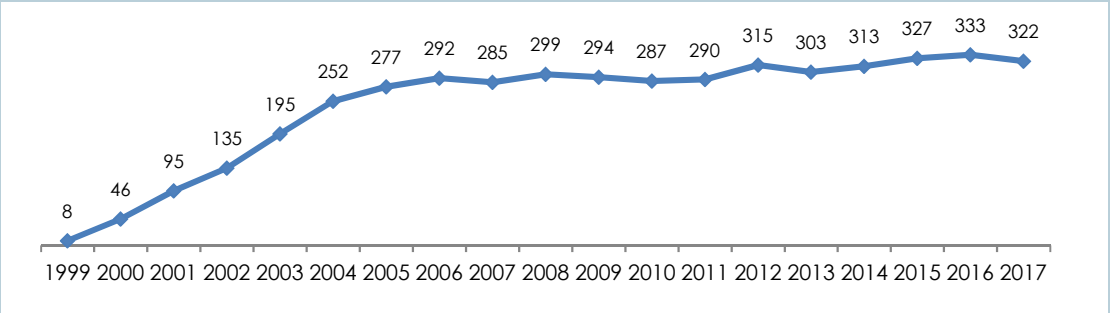


Oharra: 2018ko urtarrileko datuak.

Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala.

Denbora-ikuspegi batetik, indarrean dauden kontratuen kopuruak azkar egin zuen gora 1999. urtetik –zerbitzua indarrean sartu zen urtetik– 2006. urtera –indarrean ia 300 kontratu izatera heldu zen–. 2006az geroztik, indarrean zeuden kontratuen kopurua antzeko mailan mantendu da, eta 2012az geroztik urtean 300 kontratuen kopurua gainditu da.

5.20 Grafikoa Urtean indarrean dauden alokairu-kontratuen kopurua Donostian, 1999- 2017



Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala.

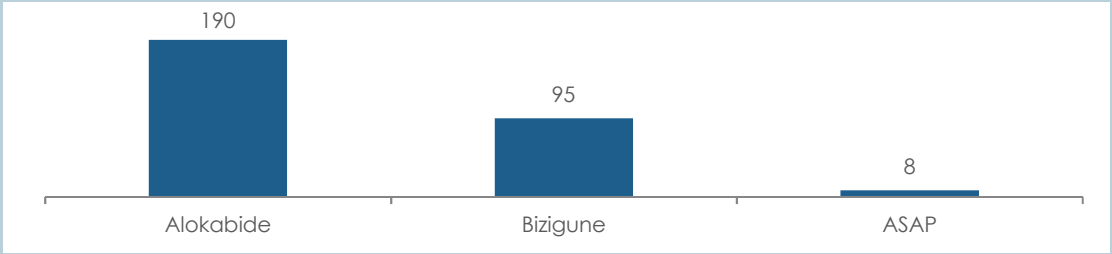
5.4 mapa Alokabide programako etxebizitzak Donostian

Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala.

c) *Eusko Jaurlaritzaren alokairu babestuko etxebizitza*

Eusko Jaurlaritzak, gainera, Donostian prezio babestuko alokairu-parke bat dauka. Zehatzago esanda, Alokabidek, Gipuzkoako hiriburuan, 190 etxebizitzako parke propioa dauka. Gainera, Bizigune programaren 95 etxebizitza eta ASAP programaren 8 etxebizitza ere kudeatzen ditu. ASAP programak hutsik dagoen etxebizitza librea aurkitzen du merkatu librean baino prezio baxuagoan alokatzeko.

5.21 Grafikoa Eusko Jaurlaritzaren alokairuko etxebizitzen parkea Donostian



Iturria: Biztanleriaren eta etxebizitzen erroldak, INE

5.10 taula Eusko Jaurlaritzaren Alokabidek Donostian eta Gipuzkoan kudeatutako alokairuko etxebizitzen parkea

	Etxebizitza kop.	
	Donostia	Gipuzkoa
Alokabide	190	838
Bizigune	95	1.169
ASAP	8	75

Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

6. ETXEBIZITZEN PARKEA GUTXIEGI ERABILTZEA ETA IRISGARRITASUN FALTA

6.1. ETXEBIZITZAK GUTXIEGI ERABILTZEA

Biztanleriaren egituraren bilakaerak erakutsi du, etengabe ematen ari den zahartzeaz gain, familiaren tamaina asko murriztu dela, pertsona bakarreko etxeen kopurua izugarri handituz. Halaxe da, Donostiako etxeen % 30ean pertsona bakarra bizi da. Horietako askok 65 urte baino gehiago dituzte, eta etxe bakoitzaren batez besteko tamaina 2,4 pertsonakoa izatera murriztu da.

Bestalde, etxebizitzen batez besteko tamaina 80 eta 85 m^2 erabilgarrikoa bada ere, alde handiak daude auzo batzuetatik besteetara. Zehazki, etxebizitza handienak kide gutxien bizi diren eta hirigunetik hurbilen dauden udalerriko guneetan daudela egiaztatu da.

Ondorioz, etxebizitzak gutxiegi erabiliak daude, horrek dakartzan ondorioekin. Ezin da ahaztu etxebizitza bat mantentzeak eragiten duen kostua. Kostu hori handiagoa da etxebizitzaren tamaina handiagoa den neurrian. Energia-kontsumoa kontuan hartuta, EEEren datuen arabera, etxe bakoitzeko batez besteko kontsumoa urtean 1.012 eurokoa da (408 euro biztanle bakoitzeko batez beste). EEEk hauteman du kontsumoak behera egin duela; baina beherakada horren atzean energia-pobreziako egoerak ere badaude, hau da, fakturak ordaindu ezin dituztenez berogailua jarri ezin duten etxeak .

Beharrezkoa baino etxebizitza handiagoen kasuan hori ageriko kontua da, etxebizitza batean bakarrik bizi den pertsona batek berogailuan asko gastatu behar duelako bertan baldintza onetan bizitzeko, benetan behar duena baino metro gehiago berotu behar dituenez. Beraz, alde batetik, kostuak murrizteko berogailua ez jartzea erabakitzen duten pertsonak ditugu (energia-pobrezia) eta, bestetik, euren beharren gainetik kontsumitzen jarraitzen dutenak ditugu (energia-eragingabetasuna). Parke eraikia gutxiegi erabiltzeak aktibo higiezinak eta energia-gastua xahutzea dakar, eta etxeen jabeek eta hiriak berak hori ezin dute jasan.

Hori energia-kontsumoari dagokionez, baina etxebizitza handiek mantentze-kostu handiagoak dituzte maila guztietan: komunitate, etxebizitzaren kontsumo, aseguru eta abarren inguruan kuota handiagoak.

Eska daitezkeen baldintzak eta estandarrak eguneratzeak etxebizitzen erabileraren optimizazioa, hiriko zona askotan bizitegi-alderdia suspertzea, eta azalera txikiagoko etxebizitzen eskaintza handitzea ekar dezake eta, ondorioz, uneko beharretara hobeto egokitzen den unitate bakoitzeko prezio bidezkoagoa eragin dezake.

Historikoki pertsonek etxebizitzen ezaugarrietara egokitzen joan behar izan dute, baina egoera hori aldatu egin behar da, eta etxebizitzak pertsonen beharretara egokitzera igaro behar dugu. Egokitzeko neurri horietako bat izan daiteke etxebizitza handiak txikiagotan zatitzea eta hauek premia berrietara egokitzea.

Eginak dauden etxebizitzak banatzeko aukera indarreko araudiaren alderdi askotan hartzen da kontuan:

a) *Jabetza Horizontalaren Legea*

Jabetza Horizontalaren Legearen 10. 1.e) artikuluan honako hau ezartzen da: "***derrigorrezko izaera izango dute eta ez dute Jabekideen batzarraren aldez aurreko adostasunik beharko*** –eraketa-tituluaren edo estatutuen aldaketa eragin ala ez, eta Herri Administrazioek inposatuta edo jabeek eskatuta– ***etxebizitzak edo lokalak eta hauen eranskinak materialki banatzeko egintzek*** –txikiagoak eta independenteak eratzeko–, eraikin horren aldameneko beste eraikin batzuk gehituz azalera handitzeko egintzek, edo zati bat besterenduz azalera hori murrizteko egintzek. Guztia haien jabeek nahi dutelako eta haiek eskatuta egingo da, hiri-birgaitze edo -berroneratze eta -berritze ekintzen jarduketa-esparru batean eraikina sartu ondoren ekintza horiek gauzatu daitezkeenean".

b) *3/2015 Legea, Etxebizitzarena*

Bestalde, Etxebizitzaren Legearen 51. artikuluan eginak dauden etxebizitzen banaketaren inguruan honako hau adierazten da:

- *Eraikitako ondarearen birgaitzeak berekin ekar dezake eraikinaren egokitzapen funtzionala egitea,* ***lehendik dauden etxebizitzak zatitu eta etxebizitza-unitate berriak sortuz*** *edo unitate handiagoetan bilduz. Etxebizitza-unitate berri horiek gizarteak unean-unean dituen eskakizunetara egokituak izan beharko dute, bai azaleraz eta bai konfigurazioz, eraikitako ondarearen funtzio soziala bete dezaten.*
- *Aipatutako egokitzapen funtzionala egiteko, ezinbestekoa da zatiketak ez eragitea inongo konposizio-apurketarik eraikinaren egituran edo funtzioan, eta ondorioz sortuko diren etxebizitza berriek ondo betetzea babes publikoko etxebizitzen diseinuarentzat ezarritako parametro, zehaztapen eta ordenantzak –baldin halako etxebizitzen kalifikazioari heltzen badiote– eta orobat* ***gutxieneko bizigarritasun-baldintzak****, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak ezarritakoak.*
- *Lehendik dauden etxebizitzen jabeek, egokitzapen funtzionalaren bidez beren etxebizitzak birgaitu nahi badituzte, eta egokitzapen funtzionala etxebizitzak unitate berrietan zatituta egitea eskatzen badute, udalean izapidetuko dute etxebizitza edo etxebizitzak kokatuta dauden finkaren ekitatezko banaketarako proiektua.*
- *Ekitatezko banaketarako proiektu horrek eduki hauek izango ditu: a) Zatiketatik sortzen diren etxebizitza-unitate berrien deskribapena. b) Etxebizitza-unitate berriei dagozkien partaidetza-kuoten erregularizazioa, auzo-erkidegoko gainerako jabeek jabetza horizontalaren araubidean dauzkaten kuotei inola eragin gabe.*
- *Ekitatezko banaketarako proiektu hori udalean izapidetu eta onartzeko prozedura erregelamendu bidez finkatuko da.*

c) *Donostialdeako LPP*

Halaber, Donostialdeako Lurralde Plan Partziala onartzen duen uztailaren 27ko 121/2016 Dekretuaren I. eranskineko 30.6. artikuluan, eginak dauden etxebizitza batzuk banatzeko aukera jasotzen da: "*etxebizitza batean bizi den «familia-taldearen» tamaina murrizteko joera kontuan hartuz, hiri-plangintzan beharrezkoak diren aldaketa tipologikoak eta/edo araudia egokitzekoak aintzat hartu beharko dira, eraikitako sabai-azalera edo aurreikusitako sabai-azalera eraikigarria handitu gabe etxebizitza kopurua handitzeko eta, hartara, adierazitako joerari erantzuteko (etxebizitzaren azalera minimoa murriztea,* ***egun dauden etxebizitzetako batzuk zatitzeko aukera,*** *lokal jakin batzuk etxebizitza gisa berrerabiltzeko aukera, etab.).*

d) *Hiri Antolamenduko Plan Orokorra (HAPO) eta Udal-ordenantzak*

Donostian etxebizitzak banatzeko aukera, gaur egun, araututa dago Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" DOK dokumentuan (2010eko ekaina), 1998an behin-behinean eta modu iraunkorrean onartutako Eraikuntzako Ordenantza Osagarrietan, eta beheko solairuko etxebizitzei eta etxebizitzak banatzeari buruzko 2011ko martxoko Udal Ordenantzan.

Bizigarritasun-zedula eta etxebizitzen bizigarritasuneko gutxieneko baldintzak arautzen dituen urriaren 30eko 141/2012 Dekretuan, etxebizitzei eska dakizkiekeen bizigarritasun-baldintzen artean, etxebizitza horiek gutxienez 36 m² erabilgarriko azalera edukitzea ezartzen du.

2012ko urriaren 15eko Aginduak, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuarenak, etxebizitza-eskatzaileen erregistroari eta babes ofizialeko etxebizitzak nahiz araubide autonomikoko zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedurei buruzkoak, bigarren artikuluan adierazten du etxebizitza bat gainokupatuta dagoela, biztanle bakoitzeko 6.1 taulan adierazitakoa baino azalera txikiagoa duenean:

6.1 taula Gainokupatutako etxebizitza kontsiderazioa

EJren 2012/10/15 AGINDUA ETXEBIZITZA PREMIA		
PERTSONA KOP.	**GUTXIENEKO AZALERA**	**AZA./BIZT.**
1	25	25,00
2	32	16,00
3	39	13,00
4	45	11,25
5	54	10,80
6	58	9,67
7	62	8,86
8	64	8,00
9	72	8,00
10	80	8,00
11	88	8,00
12	96	8,00

Iturria: 2012ko urriaren 15eko Agindua

Araua kontuan hartuta, txikituz doan azalera bezala ulertuko da, etxebizitza bateko biztanleen kopuruak gora egiten duenean; eta 8. biztanletik aurrera 8 m²/biztanleko gehikuntza finkoa ezartzen du.

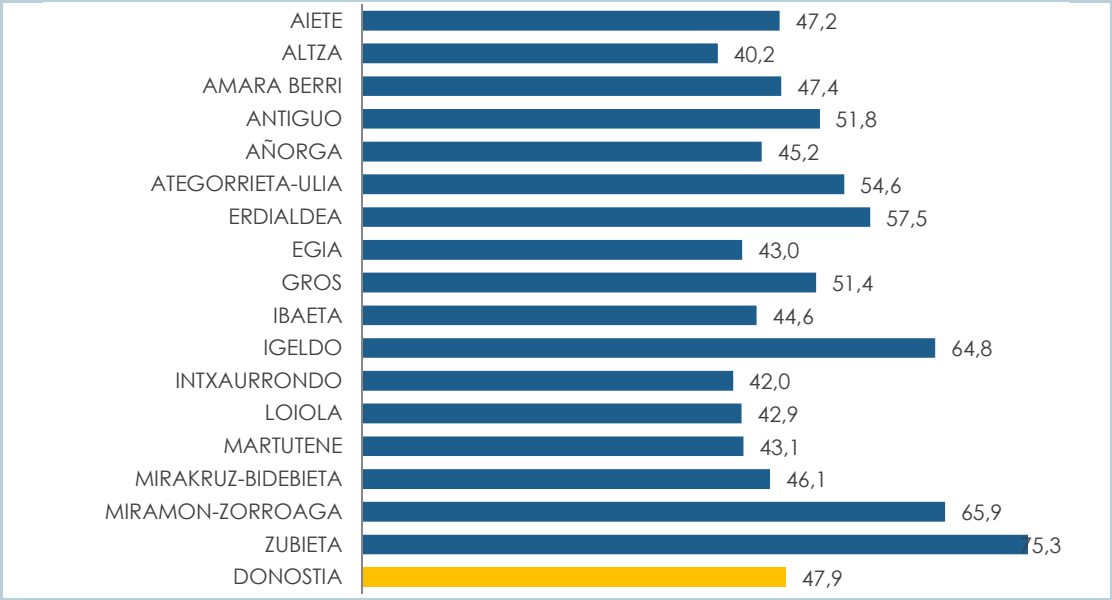
Hirigintza Arau Orokorren 61. artikuluan ezarritakoaren arabera, Donostiako hiri-eremu osoan etxebizitzaren tamaina minimoa 35 m² erabilgarrikoa da, eta etxebizitzaren banaketa horizontalerako azalera eraiki minimoa etxebizitzaren tipologiak baldintzatuko du:

- a.10. Hirigune historikoko bizitegi-partzelak: 115 m² eraikiak
- a.2. Zabalguneko bizitegi-partzelak: 130 m² eraikiak
- a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi-partzelak: 130 m² eraikiak

Era berean, araudiaren bitartez eraikineko gehieneko etxebizitza-kopurua ere arautzen da, eta gerta liteke, beraz, etxebizitzaren gutxieneko azaleraren baldintza beteta ere, arrazoi horren ondorioz banaketa ezin egin ahal izatea.

Donostiako Etxegintzak Donostiako auzoetako etxebizitzen okupazioari buruzko analisia egin du. Zehazki, familia-etxearen tamainaren (bizikidetza-unitatea osatzen duten kideen kopurua) eta okupatzen duten etxebizitzaren azaleraren arteko erlazioa analizatzen da. Biztanle bakoitzeko batez beste azalera eraikia 47,9 m^2 da. Auzoen arabera, Zubietak eta Miramon-Zorroagak dute biztanleko azalerarik handiena, eta Altza, Intxaurrondo eta Egia dira azalera txikiena dutenak.

6.1 Grafikoa Etxebizitzen batez besteko azalera (m^2) biztanleko Donostian, auzoen arabera



Iturria: Donostiako Etxegintzak, Donostiako Udalak, Donostiako auzoetako etxebizitzen okupazioari buruz egindako analisia.

Egindako analisian aldaera hori beste batzuekin alderatzen da, esate baterako, adinarekin, eta, bereziki, 65 urtetik gora dituzten eta bakarrik bizi diren eta familiaren premia dela eta neurrigabea den azalera duen etxebizitza okupatzen dutenekin.

Orokorrean, ageriko neurrigabetzat jotzen da pertsona bakoitzak biztanleko 75 m^2-tik gorako azalera edukitzea. Donostiarako eskuragarri dauden datuen eta Donostiako Etxegintzaren analisiaren arabera, guztira 16.089 biztanlek (guztiaren % 8,6k) dute biztanleko 75 m^2-tik gorako azalera. 16.089 biztanle horiek 13.387 etxebizitzatan (etxebizitza guztien % 17,4) eta 4.941 ataritan (atari guztien % 51,9) bizi dira[3].

Azkenik, Donostiako Etxegintzak kide bateko edo biko etxe baterako nahikoa izan daitekeen etxebizitzako azalera eta programa baten proposamena ere egin du, Donostian etxebizitzen gutxieneko eta batez besteko tamaina erregulatzeko proposamenak planteatzeko[4].

6.2. ETXEBIZITZEN IRISGARRITASUNA

Europar Batasunak eta herrialde kideek desgaitasuna duten pertsonen egoera soziala eta ekonomikoa hobetzea planteatzen dute, eta Desgaitasunari buruzko Europar Estrategia 2010-

[3] A eranskina gehitu da, bertan zehaztasunez aztertzen da etxebizitzak gutxiegi erabiltzearen kontzeptua

[4] B eranskina gehitu da, bertan aztertzen da Donostiako etxeen premietara egokitutako azalera eta programa bat. Lana Iñigo Gómez de Segura Albeniz arkitektoak egin du.

2020n hesirik gabeko Europarako konpromisoa berritzen dute. Europar Estrategian irisgarritasun gisa ulertzen da desgaitasuna duten pertsonek, gainerako herritarrek dituzten baldintza berberekin, eskuragarri edukitzea ingurune fisikoa, garraioa, informazioaren eta komunikazioaren teknologiak (IKT), eta beste instalazio eta zerbitzu batzuk.

Desgaitasuna duten pertsonen eta hauen gizarteratzeko eskubideen Lege Orokorraren Testu Bategina onartzen duen azaroaren 29ko 1/2013 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez, aukera- eta tratu-berdintasunerako eskubidea bermatzen saiatzen dira. Halaber, desgaitasuna duten pertsonek gainerako herritarrek dituzten eskubide berberak modu errealean eta eraginkorrean gauza ditzaten bermatzen da, autonomia pertsonala, ***irisgarritasun unibertsala***, enplegua eskuratzea, komunitatean integratzea eta bizitza independentea edukitzea, eta bazterketa modu guztiak ezabatzea sustatuz.

1/2013 Legegintzako Errege Dekretuaren arabera, bidezko doikuntzak egin ditzaketen espazio publiko urbanizagarri eta eginak dauden eraikuntza ***guztiek irisgarriak izan beharko dute 2017ko abenduaren 4tik aurrera***. Hala, etxebizitzen irisgarritasuna da etxebizitzako politika publikoetatik jorratu beharreko gai nagusietako bat.

Bestalde, Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Euskal Legean azpimarratzen dira eraikinak birgaitzeko, irisgarritasun-baldintzen hobekuntzako eta haiek okupatzen dituzten pertsonen behar funtzionalak egokitzeko beharrak. Legean ez da bizitzeko moduko espazioaz gozatzeko eskubidea bakarrik jasotzen, baita hiri-ingurune duin eta egoki baterako eskubidea ere. Era horretan, eraikinak birgaitzeak eta hiri-berroneratzeak garrantzi handia hartzen dute.

Gaur egun, Eusko Jaurlaritzak ***Irisgarritasun Unibertsaleko Euskal Estrategia*** bat garatzeko konpromisoa hartu du, estrategia horri esker guztiek aukera-berdintasuna izan dezaten lortzeko. Guztientzako irisgarritasun unibertsaleko eta diseinuko printzipioa hartzen da, eta lehendik dauden produktuak, espazioak, eraikinak eta zerbitzuak pixkanaka irisgarritasun-baldintzetara egokitzeko bidean aurrera egitea bilatzen da.

Ikuspegia etxebizitza-eraikinetan ipiniz, maila guztietan ikusten ari gara ***etxebizitzetan irisgarritasunaren arazoa konpontzeko beharraz*** eta irisgarritasun unibertsalean aurrera egiteaz kontzientziatzeko prozesua ematen ari dela. Egoera horrek erakusten du etxebizitzaren irisgarritasun faltaren eraginak ezkutuan eta isilduta egon direla, ustez pribatua zen esparru bati zegozkiolako.

Euskal Autonomia Erkidegoan, Etxebizitzan eskuduntzak dituzten Eusko Jaurlaritza eta udalak bezalako administrazioak hainbat ekimen garatzen ari dira etxebizitzen irisgarritasuna sustatzeko, batez ere irisgarritasun hori hobetzeko diru-laguntzen deialdiak eginez. 2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Plan berriaren 4. ardatza da "eraikinen mantenua eta birgaitzea sustatzea, egungo parkearen irisgarritasuna eta energia-eraginkortasuna hobetuz".

Esan behar da, Plan berri honen bitartez, irisgarritasunaren arloan aurrera egiteko beharra bereziki azpimarratzen dela, hiri-espazioaren eta -ingurunearen eta eraikuntzaren irisgarritasun unibertsala bermatzeko jarduketak sustatzen eta positiboki bereizten saiatuz. Zehazki, Planean ondorengo hau aurreikusten da: irisgarritasunaren arloan lehentasunezko esku-hartze premiak identifikatzea; lehentasunezko bezala identifikatutako kasuetan irisgarritasuna bermatuko duten jarduketak jakinaraztea, informatzea eta eskaintzea, eta Euskadin Irisgarritasun Unibertsaleko Estrategia baten definizioa sustatzea.

Bestalde, erronka garrantzitsu horri erantzuteko helburuarekin, Donostiako Udalak etxebizitzen irisgarritasun unibertsala birgaitzeko politikak egituratzeko ardatz gisa konfiguratzen du. Horretarako, Donostiako bizitegi-eraikuntzen analisi zorrotza egin zen. Bertan, igogailurik ez zuten eraikuntzak zein ziren eta horrek bertan bizi direnengan duen eragina ikusi zen.

Hiriko eraikinen inguruan Donostiako Etxegintzak egindako analisiari esker, udalerrian dagoen igogailu-premia kalkulatu ahal izan da, erreferentzia gisa eraikuntzen eta biztanleen erroldaren datuak eta Eusko Jaurlaritzako Industriako Jasogailuen Erregistroa hartuz.

Azterlan horren arabera, Donostian igogailurik gabeko eraikin kolektibotan 1.623 atari daude (guztien %17,1). Horietan 29.045 pertsona bizi dira (hiriko biztanle guztien % 15,6) 12.646 etxebizitzatan (hiriko etxebizitzen % 16,4).

Zehatzago, eta arreta 2. solairuan edo gorago dauden etxebizitzetan jarrita, Donostian 9.443 etxebizitza daude (etxebizitza guztien % 12,3) igogailurik gabeko eraikin kolektiboetako bigarren solairuan edo gorago. Horietan guztira 21.655 pertsona bizi dira (hiriko biztanle guztien % 11,6).

Eraginpeko biztanleriaren adinari dagokionez, kalkulatzen da egoera horretan dauden pertsona guztietatik 5.034k (Donostiako biztanleen % 2,7) 65 urte baino gehiago dituztela eta 3.630 etxebizitzatan (hiriko etxebizitza guztien % 4,7) eta 1.414 ataritan banatuta (guztien % 14,9) bizi direla.

Era berean, kalkulatzen da arazo horrek eragindako 80 urtetik gorako pertsonak 1.782 direla (Donostiako biztanleriaren % 1), eta 1.506 etxebizitzatan (guztien % 2) eta 892 ataritan (hiriko atari guztien % 9,4) banatuta bizi direla.

Egindako azterketaren arabera, hirian igogailurik ez duten etxeen kopuru handiena Intxaurrondon, Altzan, Erdialdean eta Egian aurkitzen dugu.

Bestalde, Donostiako Etxegintzak irisgarritasuneko soluzio eredugarrien proposamen bat ere egin du, era horretan igogailuen instalazioa estandarizatzeko eta merkatzeko asmoz. Ikusten da eraikuntza-tipoak hiriko hainbat eremutan errepikatzen direla, eta horrek nabarmen erraztu dezake adierazitako estandarizazioa[5].

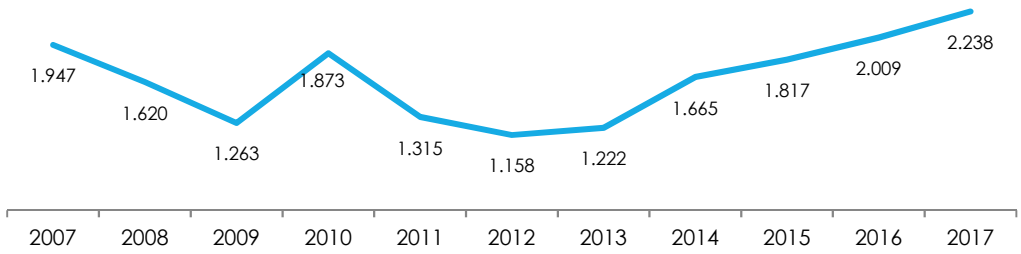
[5] **D eranskina** gehitu da; bertan irisgarritasunik eza arkitekturaren ikuspegitik aztertzen da, eta bizitegietako irisgarritasunik ezarentzat soluzio eredugarriak proposatzen dira. Lan honen egilea HTC Arquitectos da, eta, zehazki, Paula Arrizabalaga Mendiguren, Javier Bueno Becerra eta David Sánchez Bellido.

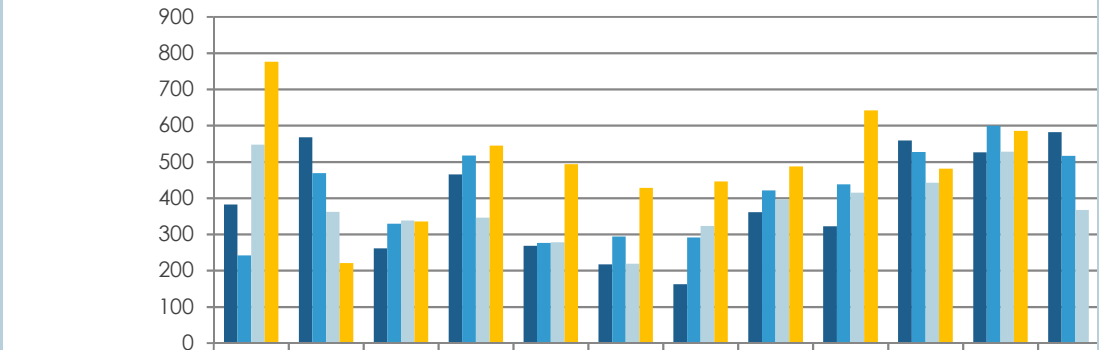
7. ETXEBIZITZA ESKAINTZA

7.1. ETXEBIZITZEN SALEROSKETEN BILAKAERA

Sustapen Ministerioak argitaratutako higiezinen transakzioen estatistikaren arabera, 2017. urtean, Donostian, guztira, etxebizitzen 2.238 salerosketa egin ziren. Bilakaerari dagokionez, eta hainbat urtetako krisiaren ondoren, 2012az geroztik transakzioen kopuruak gora egin duela ikus daiteke. Urte horretan salerosketen kopuru minimoa –1.158– eman zen. Hala, higiezinen merkatuaren pixkanakako susperraldia hautematen da, eta 2016ko kopuruak 2007koak (1.947 transakzio) baino handiagoak izatera heldu ziren.

7.1 Grafikoa Etxebizitzei dagozkien higiezinen transakzioak Donostian.





	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1. hiruhilekoa	382	568	261	465	268	217	162	361	322	559	526	582
2. hiruhilekoa	242	469	329	517	276	294	291	421	438	527	599	516
3. hiruhilekoa	547	362	338	346	278	219	323	396	415	442	528	367
4. hiruhilekoa	776	221	335	545	493	428	446	487	642	481	585	

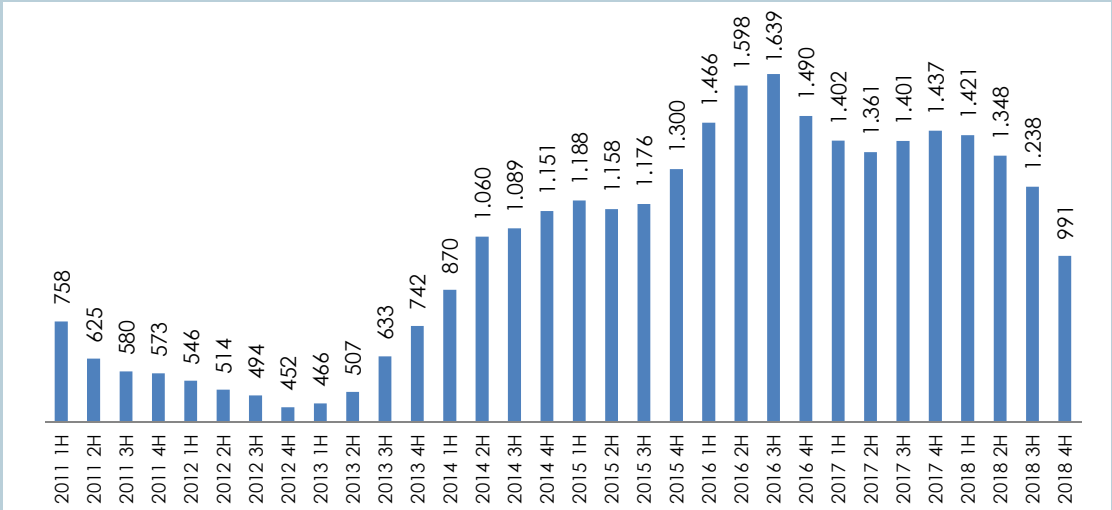
Iturria: Sustapen Ministerioa. Higiezinen transakzioen estatistika.

Bestalde, Donostiako Udalak Gamerinek, Higiezinen Merkatuaren Analisi Taldeak, bildutako datuak ditu, eta, besteak beste, azken urteetan udalerrian izan diren etxebizitza-transakzio kopurua (pisuak) jasotzen da bertan.

Aurreko 12 hilabeteetan metatutako salerosketa-kopuruari dagokion datua kontuan hartuz gero, 2011-2018 aldirako, zifra horren atzerakada nabari da 2016ko hirugarren hiruhilekotik. Izan ere, 2016ko hirugarren hiruhilekoan erregistratu zen etxebizitzen salerosketen maximoa, 1.639 etxebizitzekin (2015eko hirugarren hiruhilekoaren eta 2016ko hirugarren hiruhilekoaren artean). Bestalde, 2018ko laugarren hiruhilekoari dagokion datua bereziki baxua da, aurreko

12 hilabeteetan, guztira, 991 etxebizitza salerosketa baino ez baitira erregistratzen, 2014ko lehen seihilekoan lortutako mailan kokatuz, merkatua krisiaren ondorioetatik berreskuratzen ari zen epealdia.

7.2 Grafikoa Salerosketa eragiketen bilakaera (aurreko 12 hilabeteetako kopuru metatua), Donostia, 2011(1h)- 2018 (4h)



Iturria: Gamerin, Higiezinen Merkatuaren Analisi Taldea.

Era berean, azken hiruhilekoetako urteko eta hiruhileko aldaketa kontuan hartuz gero, transakzio kopuruak 2018an behera egin duela ikus daiteke. 2018ko bigarren hiruhilekotik, urteko aldaketak zein hiruhileko aldaketak geroz eta beherakada handiagoa erakusten dute.

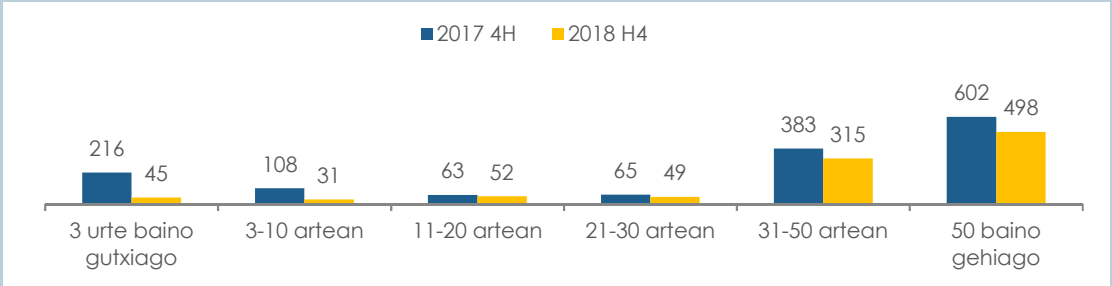
7.1 Taula Etxebizitzen salerosketa kopurua Donostian (aurreko 12 hilabeteetako kopuru metatua) eta aldaketak, 2017 (3h) – 2018 (4h)

	Kopurua	Urteko aldaketa	Hiruhileko aldaketa
2017 3H	1.401	-14,5	2,9
2017 4H	1.437	-3,6	2,6
2018 1H	1.421	1,4	-1,1
2018 2H	1.348	-1,0	-5,1
2018 3H	1.238	-11,6	-8,2
2018 4H	991	-31,0	-20,0

Iturria: Gamerin, Higiezinen Merkatuaren Analisi Taldea.

Bestalde, antzinatasunaren arabera salerosketa kopurua aztertuz gero, etxebizitza gehienek 30 urte baino gehiago dituztela ikusten da. Horrela, 2018an erositako etxebizitza guztien artean, 498-k (%50,3) 50 urte baino gehiago zituzten, eta 315-ek (%31,8), berriz, 30 eta 50 urte artean zituzten. 10 urtez azpiko etxebizitzen salerosketak 76 izan ziren 2018an (%7,7).

7.3 Grafikoa Etxebizitzen transakzio kopurua Donostian, antzinatasunaren arabera, 2017 eta 2018



Iturria: Gamerin, Higiezinen Merkatuaren Analisi Taldea.

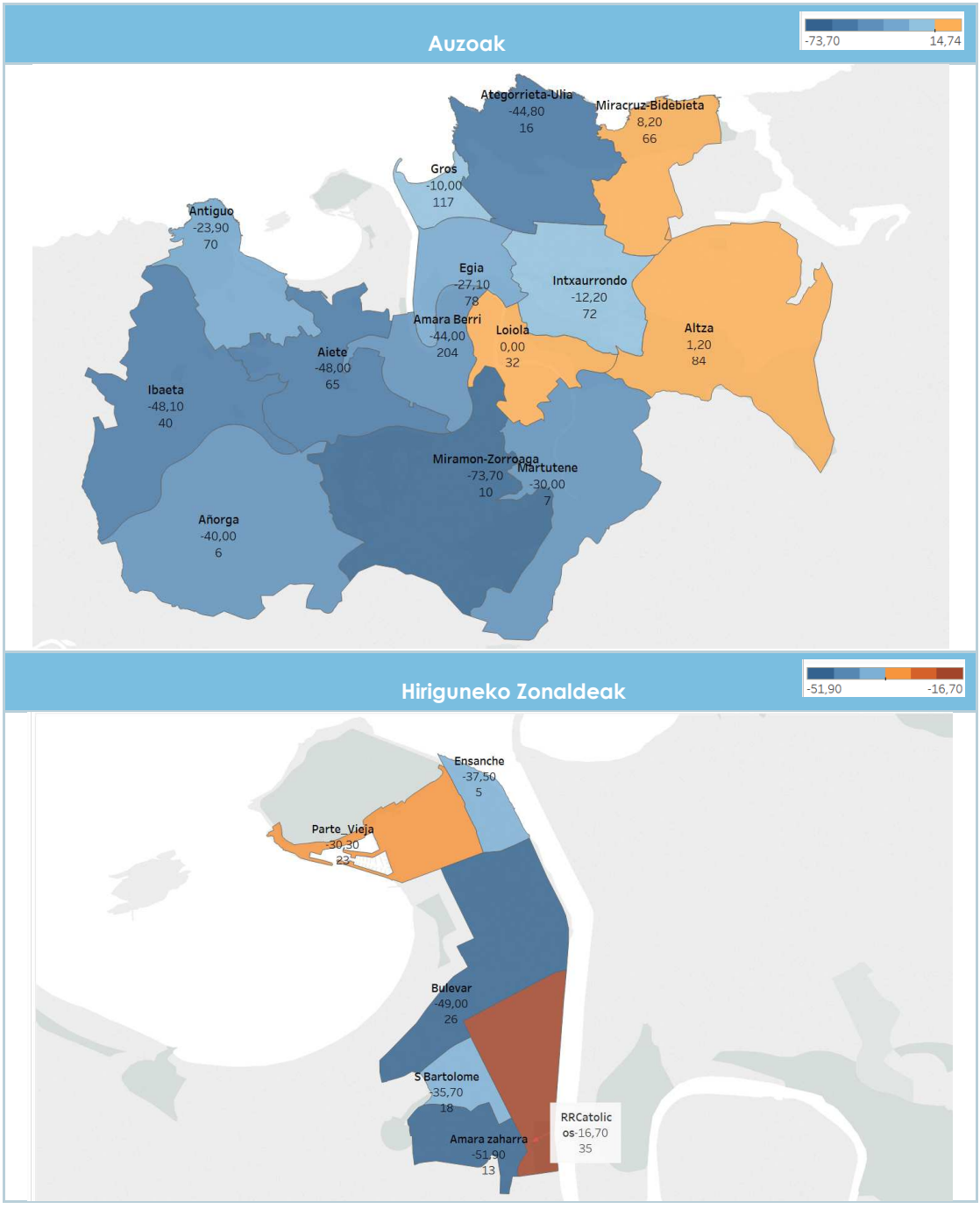
Azkenik, auzo bakoitzeko salerosketa kopuruari erreparatuz gero, aipatzekoa da salerosketa gehien izan zituzten auzoak Amara Berri (204 salerosketa) eta Gros (117) izan zirela, eta jarraian Altza (84). Aldiz, zenbateko baxuenak Mirakontxa Pasealekuaren inguruan erregistratu dira, non ez den transakziorik izan 2018an, eta baita Zabalgune zonaldean (5 salerosketa), Añorgan (6) eta Martutenen (7).

7.2 Taula Etxebizitzen transakzio kopurua Donostian, auzoz auzo, 2010, 2014 eta 2018

Auzoa	2010	2014	2018
Aiete	74	81	65
Altza	149	35	84
Amara Berri	103	315	204
Amara Zaharra	18	11	13
Antiguo	56	94	70
Añorga	-	27	6
Ategorr.- Ulia	18	15	16
Boulevard	24	66	26
Egia	106	73	78
Zabalgunea	-	17	5
Gros	120	133	117
Ibaeta	23	37	40
Intxaurrondo	69	36	72
Loiola	6	21	32
Martutene	16	6	7
Mirakruz- Bid.	57	27	66
Miramon–Zor.	-	58	10
Alde Zaharra	36	19	23
Mirakontxa P.	-	4	-
Errege Katolikoak	18	39	35
San Bartolome	-	33	18

Iturria: Gamerin, Higiezinen Merkatuaren Analisi Taldea.

7.1 Mapa Etxebizitza salerosketa kopurua Donostian, eta aurreko urtearekiko aldaketa, auzoz auzo, 2018

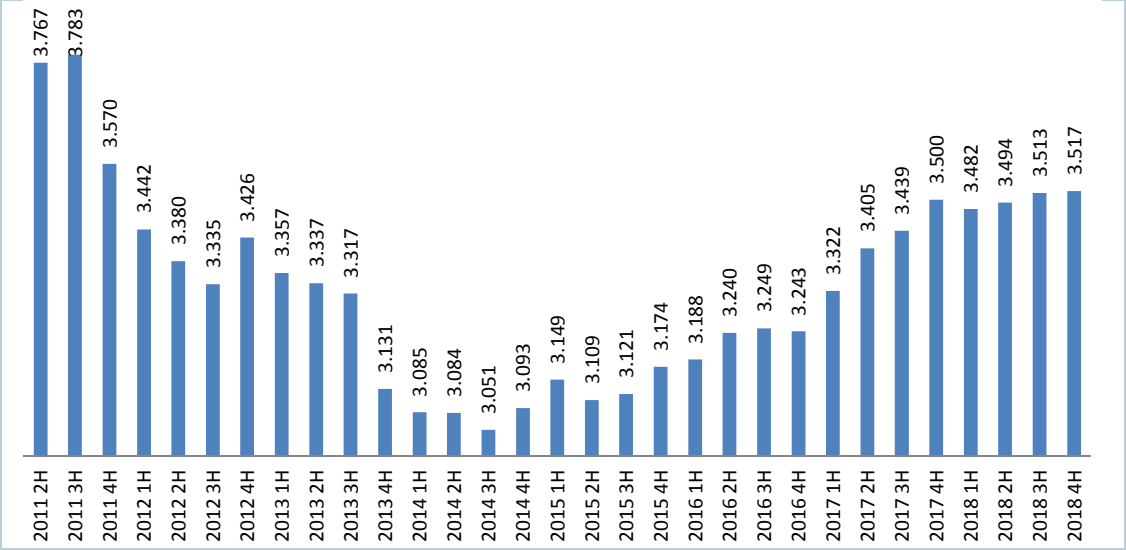


Iturria: Gamerin, Higiezinen Merkatuaren Analisi Taldea.

7.2. ETXEBIZITZEN PREZIOEN BILAKAERA

Donostiako etxebizitzen prezioen bilakaerari dagokionez, azken urteetako datuen analisiak erakusten du prezioek beherakada handia izan zutela 2011 eta 2014 bitartean (3.783 €/m² 2011ko hirugarren hiruhilekoan, eta 3.051 €/m² 2014ko hirugarren hiruhilekoan). Ordutik, badirudi prezioak pixkanaka errekuperatzen joan direla, 2018. urtearen amaieran 3.517 €/m² lortuz, 2011. urtearen amaieran erregistratutako zifrara gerturatzea lortu delarik.

7.4 Grafikoa Prezio/m² bilakaera, Donostia, 2011(2h)- 2018 (4h)



Iturria: Gamerin, Higiezinen Merkatuaren Analisi Taldea

Prezioen azkenaldiko bilakaerari dagokionez, badirudi goranzko joera dutela, nahiz eta bilakaera hau pixkanaka ari den gertatzen. Nolanahi ere, 2017ko aldaketak 2018koak baino handiagoak direla ikusten da, eta horrek prezioen geldialdirako joera islatu dezake, hurrengo hilabeteetako datuekin egiaztatu ahal izango dena.

7.3 Taula Donostiako etxebizitzen batez besteko prezioa (€/m²) eta aldaketak, 2017 3H – 2018

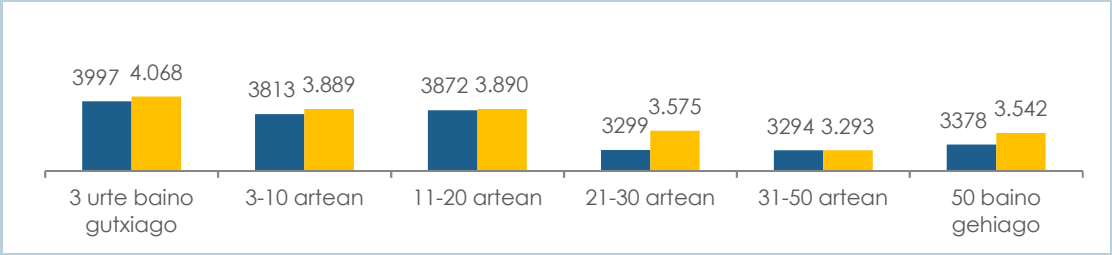
	Prezioa €/m²	Urteko Aldaketa	Hiruhileko aldaketa	Higiezinaren balioa (€)	Urteko Aldaketa	Hiruhileko aldaketa
2017 3H	3.439	5,9	1,0	311K	3,4	0,2
2017 4H	3.500	7,9	1,7	316K	6,4	1,6
2018 1H	3.482	4,8	-0,5	314K	3,1	-0,7
2018 2H	3.494	2,6	0,4	316K	1,9	0,7
2018 3H	3.513	2,1	0,5	314K	1,0	-0,6
2018 4H	3.517	0,5	0,1	316K	-0,2	0,4

Iturria: Gamerin, Higiezinen Merkatuaren Analisi Taldea

Bestalde, duela gutxi gertaturiko etxebizitzen salerosketen prezioak (€/m²) kontuan hartuta, eta etxebizitzaren antzinatasuna kontuan hartuta, nabarmentzekoa da prezio altuena duten etxebizitzak duela gutxi eraikitakoenak direla (hau da, 3 urtetik beherako antzinatasuna dutenak). Oro har, etxebizitza zenbat eta zaharragoa izan, orduan eta prezio baxuagoa izaten dute. Nolanahi ere, azpimarratzekoa da preziorik baxuena duten etxebizitzek 31 eta 50

urte bitarteko antzinatasuna dutela, 50 urtetik gorako etxebizitzen prezioa apur bat altuagoa delarik.

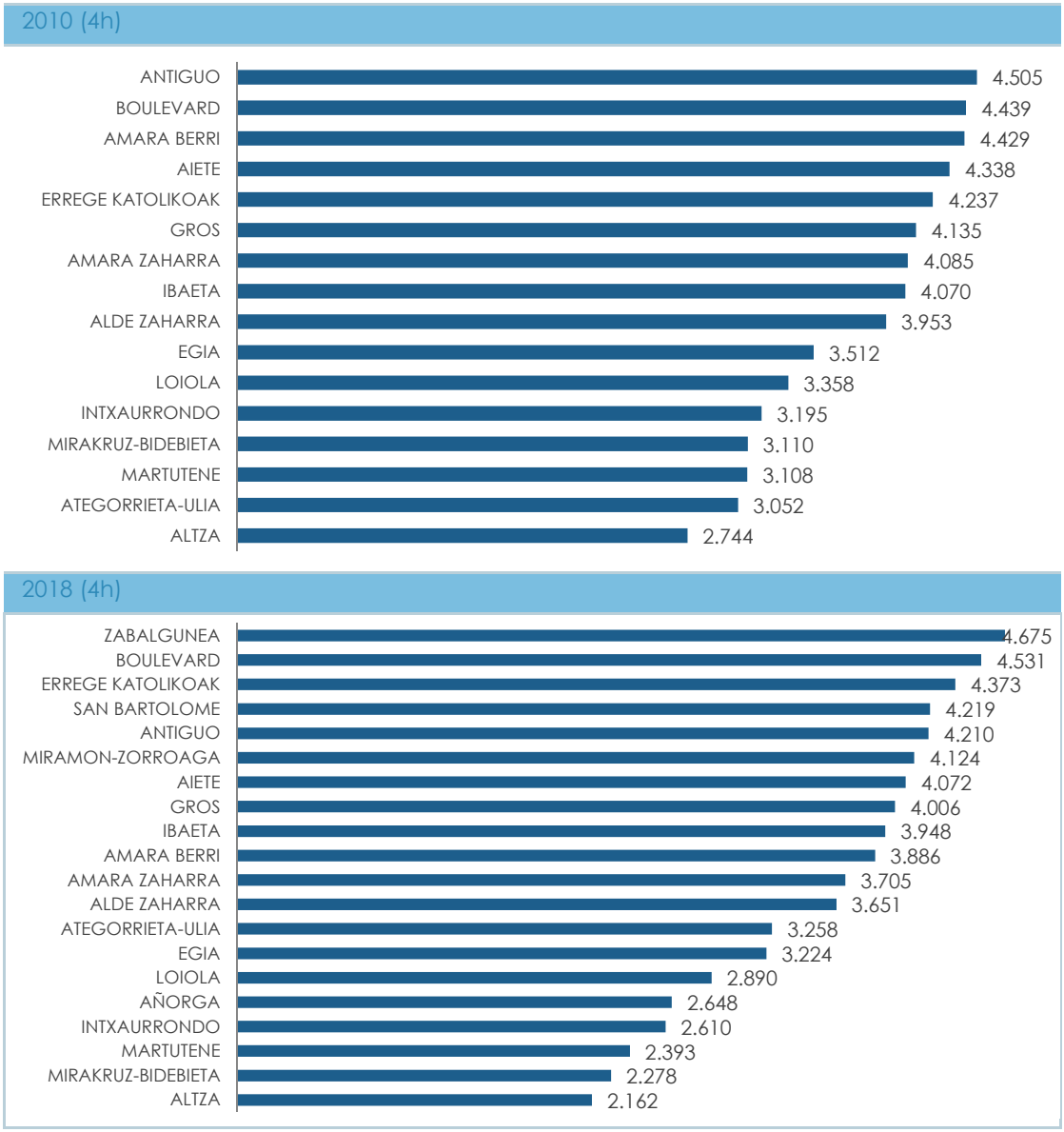
7.5 Grafikoa Donostiako etxebizitzen prezioa, antzinatasunaren arabera, 2017 4H eta 2018 4H (€/m²)



Iturria: Gamerin, Higiezinen Merkatuaren Analisi Taldea

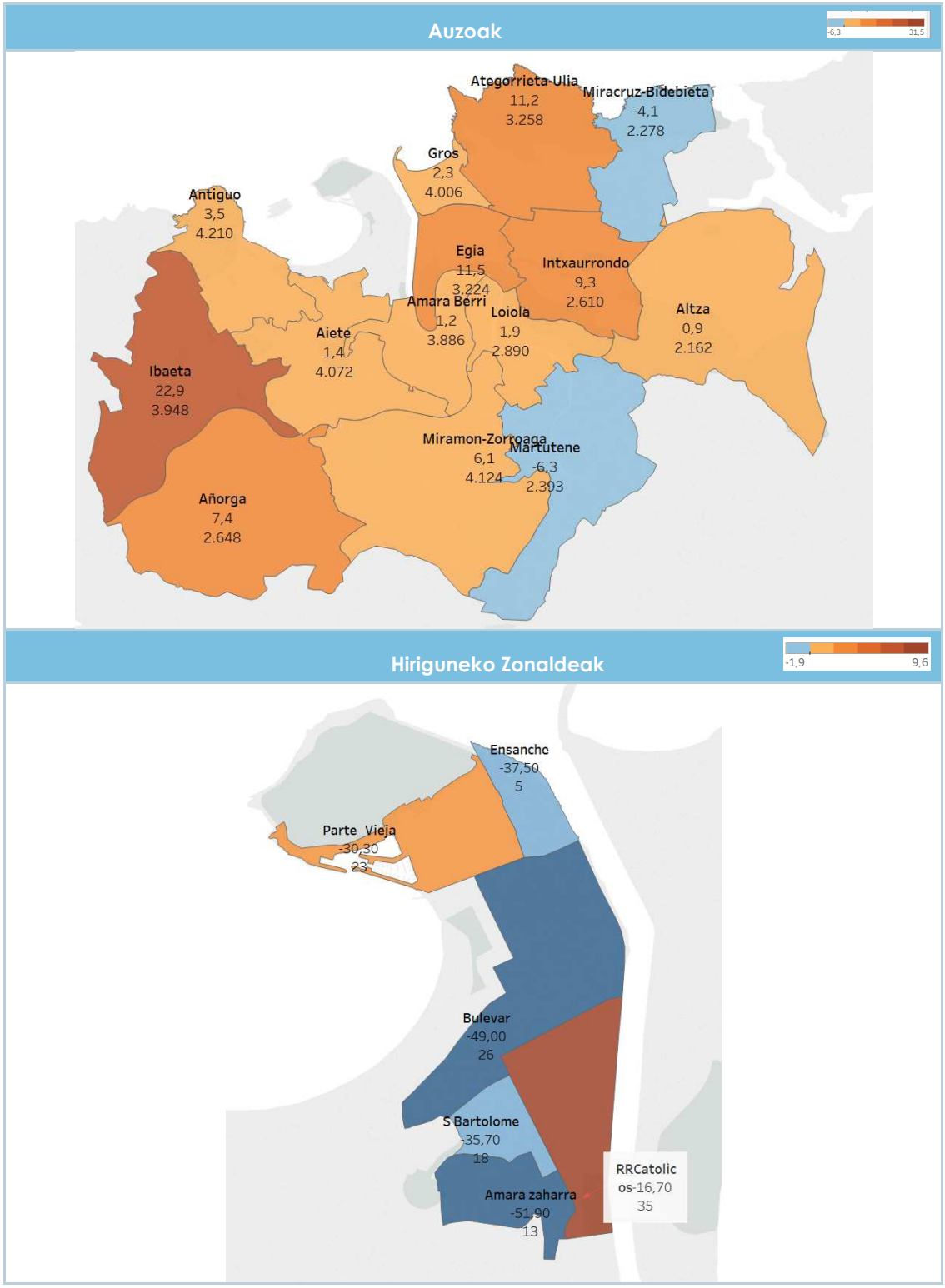
Bestalde, interesgarria da hiriko prezioen inguruko informazioa auzoz auzo aztertzea. 2018ko azken hiruhilekoan erregistratutako prezioak erreferentziatzat hartuta, hiriko prezio garestienak Zabalguneko zonaldean (4.675 €/m²), Boulevarden (4.531 €/m²), Errege Katolikoak zonaldean (4.373 €/m²) eta San Bartolomen (4.219 €/m²) aurkitzen dira. Aldiz, prezio apalenak Altzan (2.162 €/m²), Mirakruz-Bidebietan (2.278€/m²) eta Martutenen (2.393 €/m²) daude. Oro har, eta aurrez aipatu bezala, prezioak 2010. urtean 2018an baino altuagoak zirela ikus daiteke.

7.6 Grafikoa Donostiako etxebizitzen batez besteko prezioa, auzoz auzo (€/m²), 2010 eta 2018



Iturria: Gamerin, Higiezinen Merkatuaren Analisi Taldea

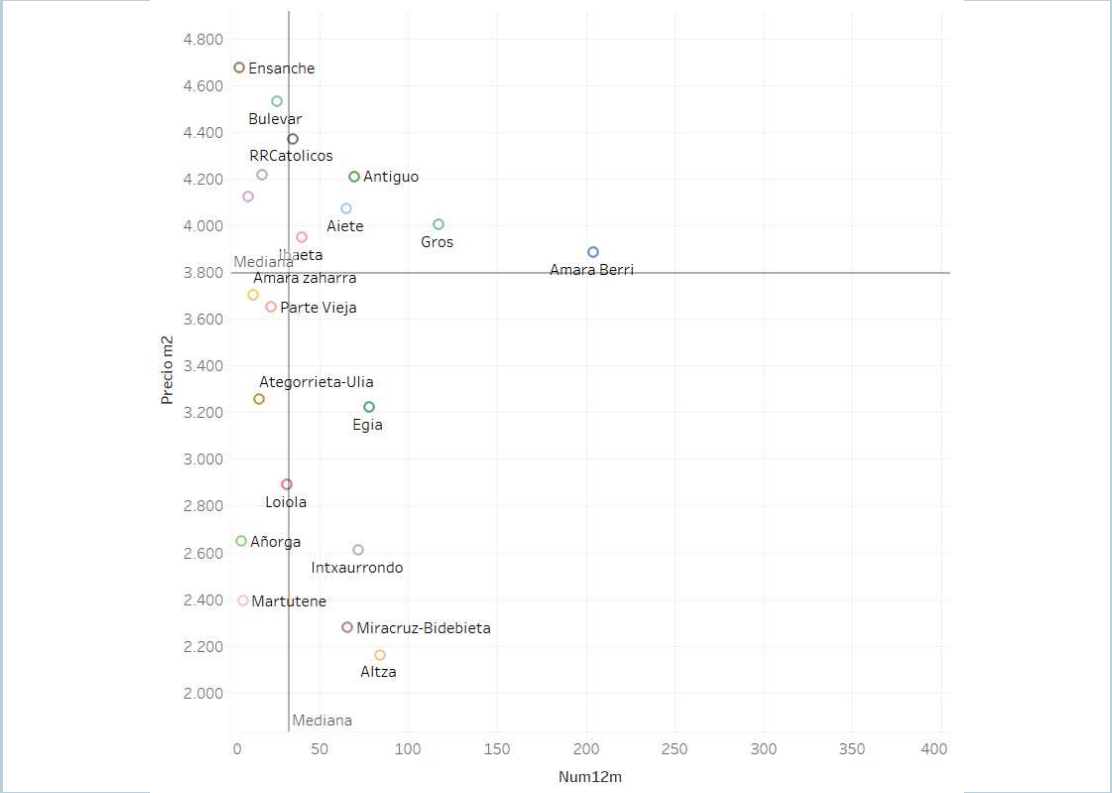
7.2 Mapa Etxebizitzaren batez besteko prezioa (€/m²) Donostian, eta aurreko urtearekiko aldaketa, auzoz auzo, 2018



Iturria: Gamerin, Higiezinen Merkatuaren Analisi Taldea

Era berean, azken 12 hilabeteetan 2018ko azken hiruhilekoan metro karratuaren prezioa eta metatutako salerosketa kopurua alderatuz gero, esan daitekeena da, adibidez, Amara Berri eta Gros auzoak direla salerosketa gehien dituzten inguruak, eta, aldi berean, euren prezioak udalerriko batez besteko prezioen inguruan dabiltza. Zabalgune, Boulevard edo Errege Katolikoak bezalako zonaldeek prezio oso altuak dituzte, baina transakzio kopuru txikia. Mirakruz-Bidebieta eta Altzak oso prezio baxuak dituzte, baina salerosketa eragiketa kopurua esanguratsua da.

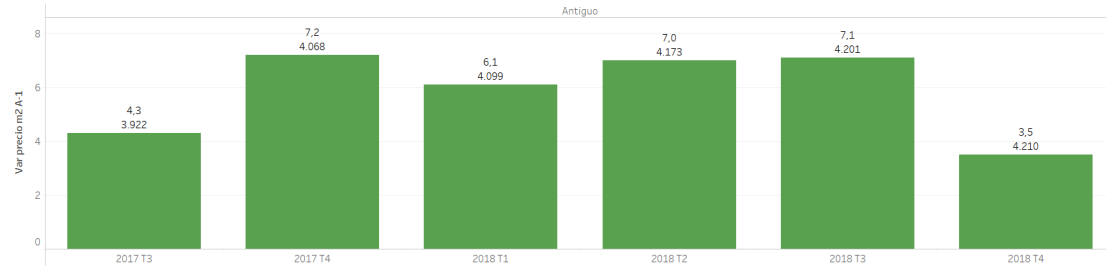
7.7 Grafikoa Prezio m2 eta salerosketa kopuruaren alderaketa, azken 12 hilabeteetan metatutako datuak, Donostiako auzoak, 2018 4H



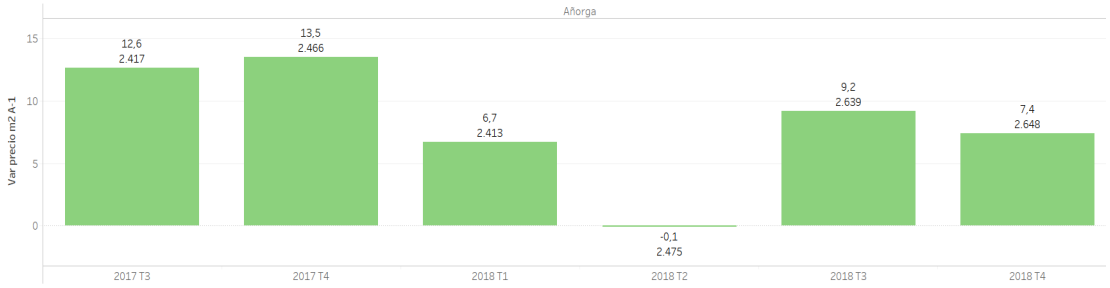
Iturria: Gamerin, Higiezinen Merkatuaren Analisi Taldea

7.8 Grafikoa Prezio m2 (€/m²) bilakaera eta aurreko urtearekiko aldaketa, Donostiako auzoetan, 2017 3h-2018 4h

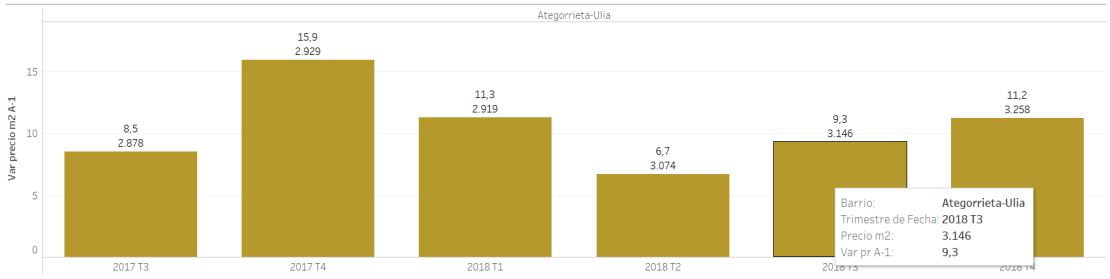
Antiguo



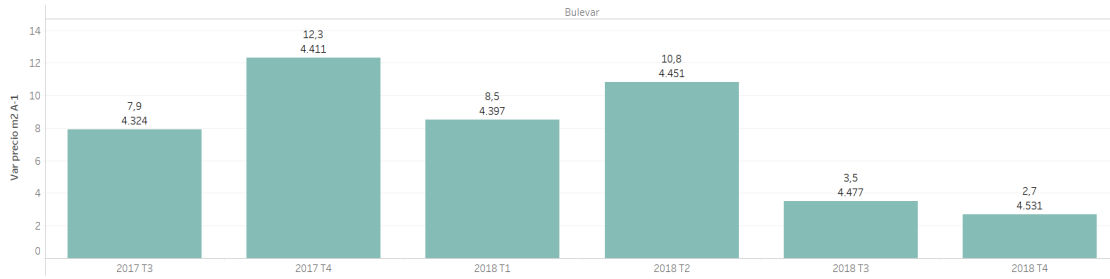
Añorga



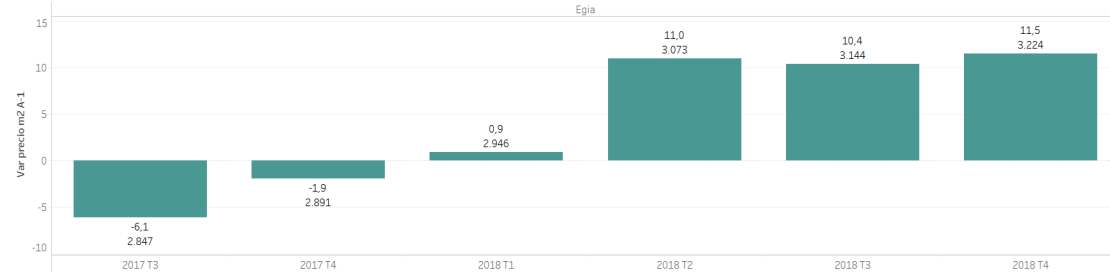
Ategorrieta-Ulia



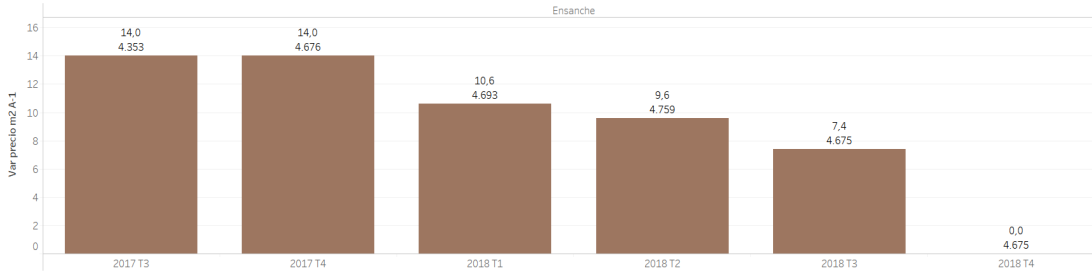
Bulevar



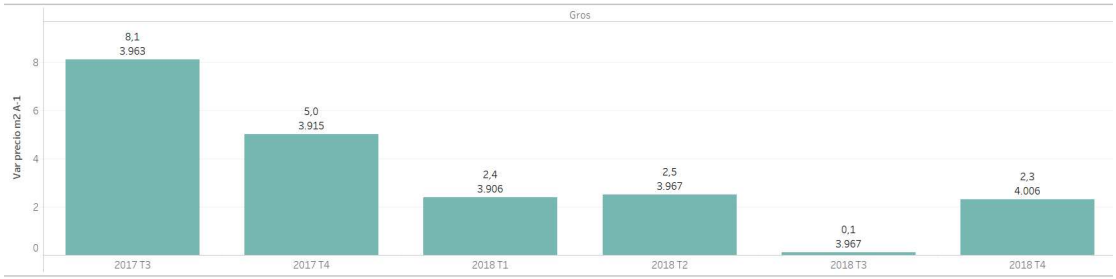
Egia



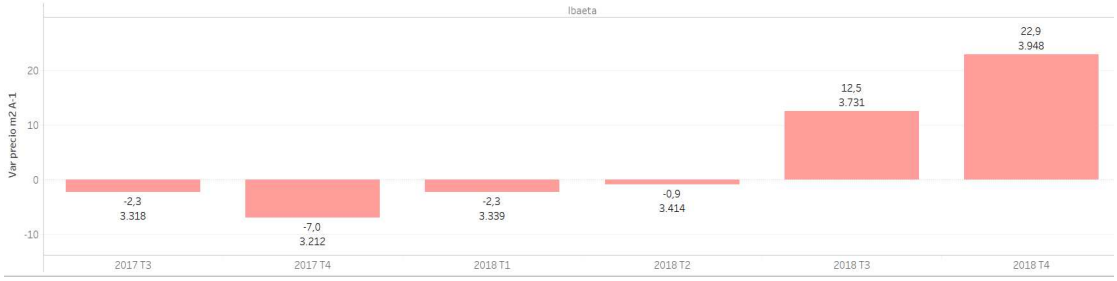
Zabalgune



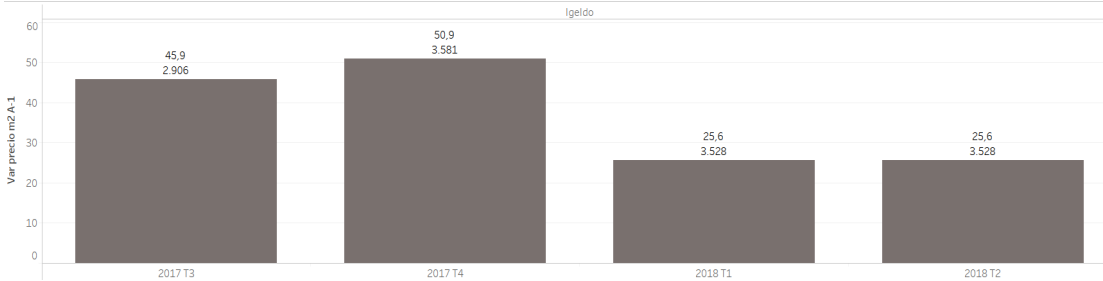
Gros



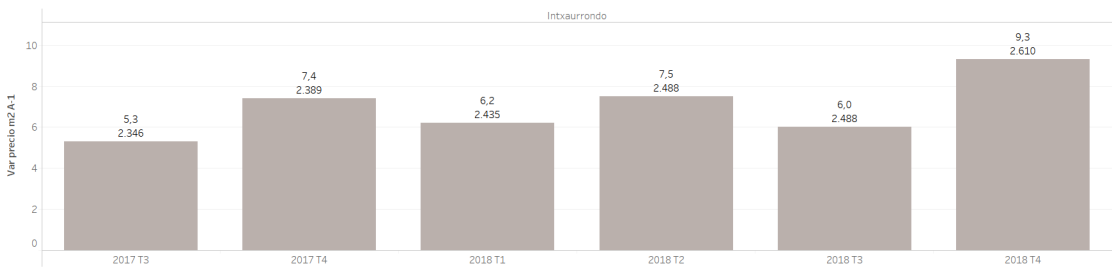
Ibaeta



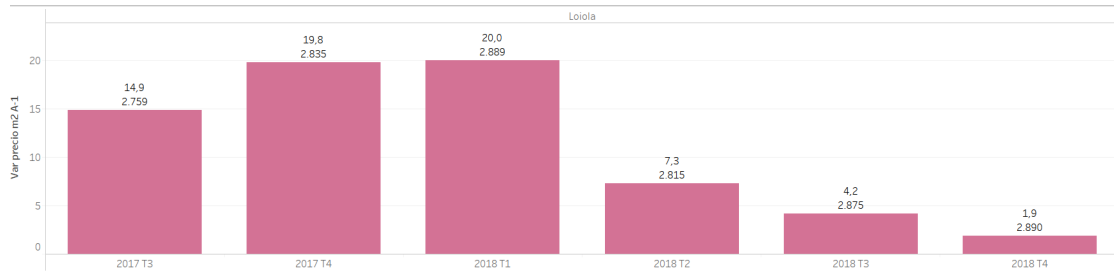
Igeldo



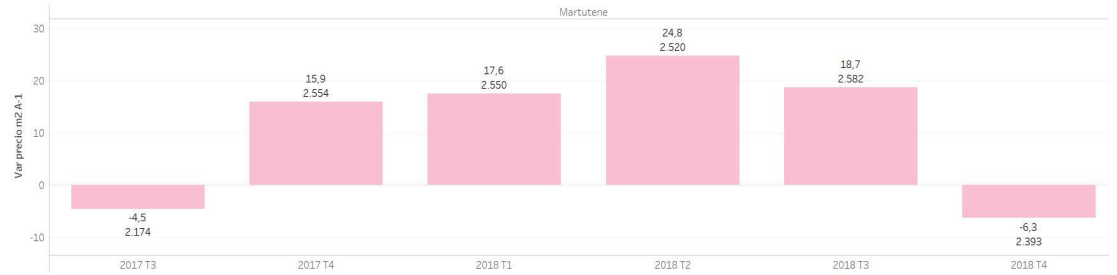
Intxaurrondo



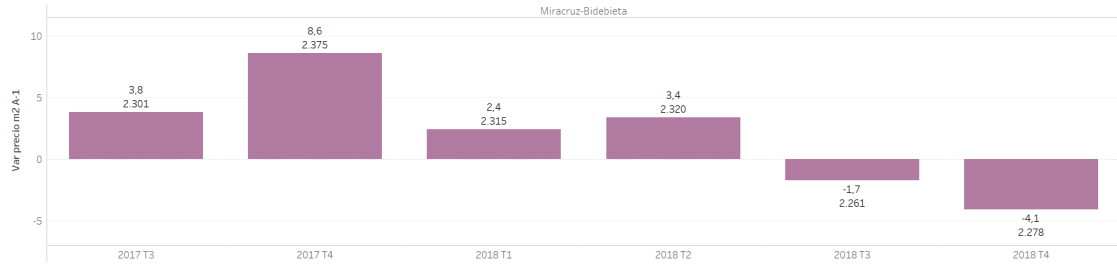
Loiola



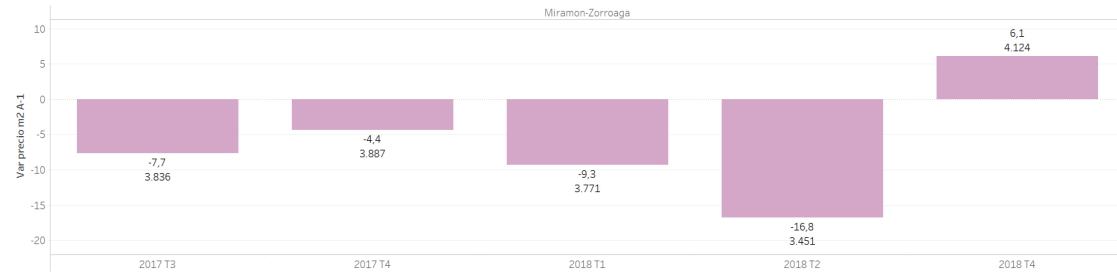
Martutene



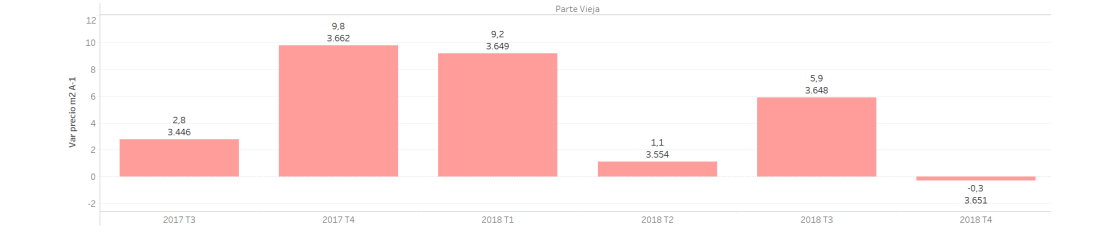
Mirakruz-Bidebieta

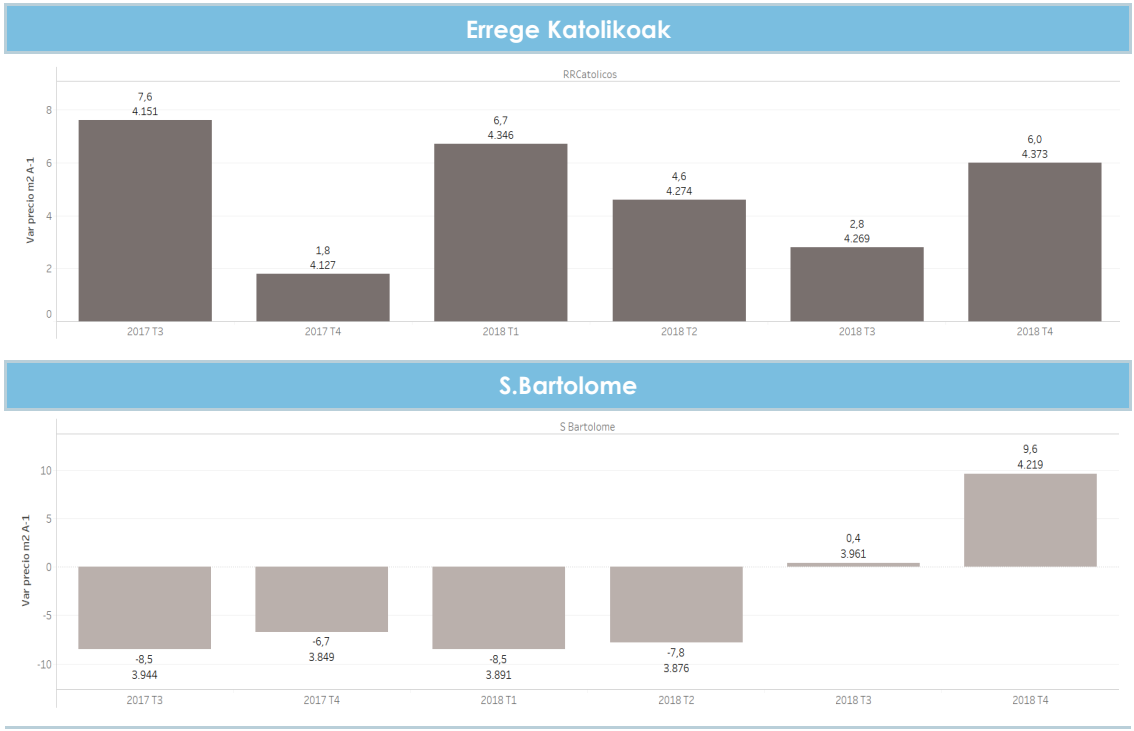


Miramon-Zorroaga



Alde Zaharra



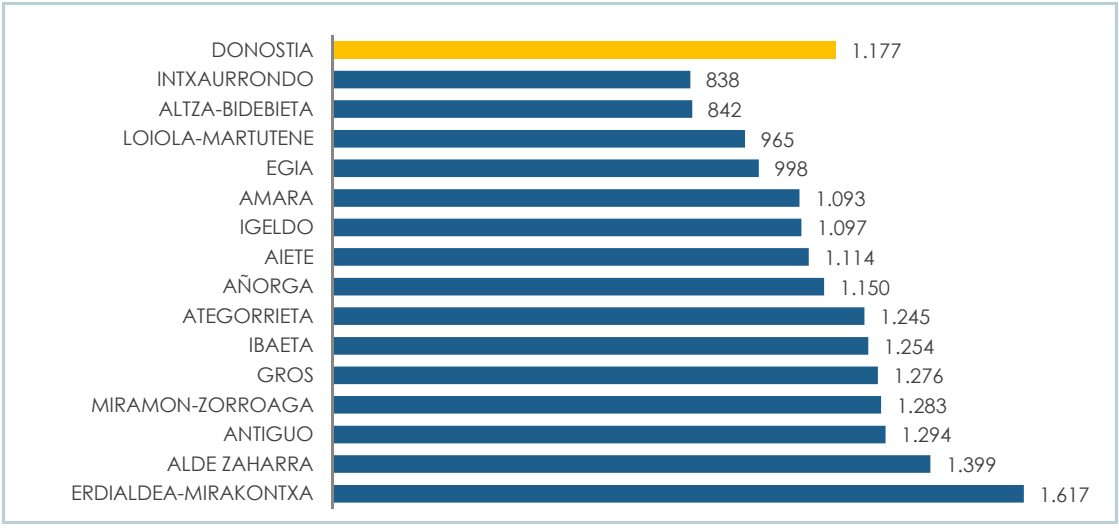


Iturria: Gamerin, Higiezinen Merkatuaren Analisi Taldea

7.3. ALOKAIRU-ERRENTEN BILAKAERA

Idealista.com higiezinen atariak argitaratutako datuen arabera, Donostian hileko batez besteko alokairu-errenta 1.177 eurokoa da 2018an. Dena den, hiriko auzoen artean diferentzia handiak daudela azpimarratu behar da. Prezio altuenak dituzten zonak Erdialdea - Mirakontxa - Alde Zaharra –1.617 euroko batez besteko errenta– dira, eta Grosen batez besteko errenta 1.399 eurokoa da. Prezio baxuenak, berriz, Intxaurrondon (838) eta Altza-Bidebietan (842) ditugu. Gainera, Erdialdea - Mirakontxa zonan daude 2018an argitaratutako etxebizitza gehienak (749 etxebizitza), eta, ondoren, Grosen (447 etxebizitza).

7.9 Grafikoa Alokairuko batez besteko errenta Donostian, auzoen arabera, 2018



Kalkulatutako batez bestekoak, balio atipikoak ezabatu ondoren

Iturria: Idealista

7.4 Taula Iragarritako etxebizitza-kopurua eta alokairuko batez besteko errenta Donostian, auzoen arabera, 2018

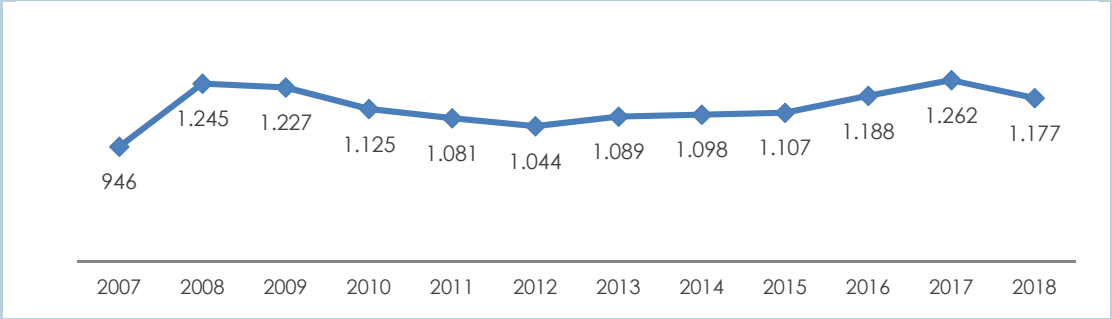
Auzoa	Etxebizitza kop.	Batez besteko errenta (€)
Añorga	6	1.150
Aiete	219	1.114
Altza-Bidebieta	177	842
Amara	324	1.093
Antiguo	268	1.294
Ategorrieta	37	1.245
Erdialdea - Mirakontxa	749	1.617
Egia	145	998
Gros	447	1.276
Ibaeta	46	1.254
Igeldo	11	1.097
Intxaurrondo	71	838
Loiola-Martutene	52	965
Miramon-Zorroaga	12	1.283
Alde Zaharra	200	1.399
Guztira	**2.745**	**1.177**

2018an sortutako iragarki berriak. Kalkulatutako batez bestekoak, balio atipikoak kendu ondoren.

Iturria: Idealista

Denboraren ikuspegitik, Idealista.com ataritik ateratako datuen arabera, 2012. urteaz geroztik alokairuaren prezioek gorako joera hartu dute. Urte horretan batez besteko errenta hilean 1.044 eurokoa zen. 2018an prezioek berriz ere zertxobait behera egin dute 2016ko mailetara.

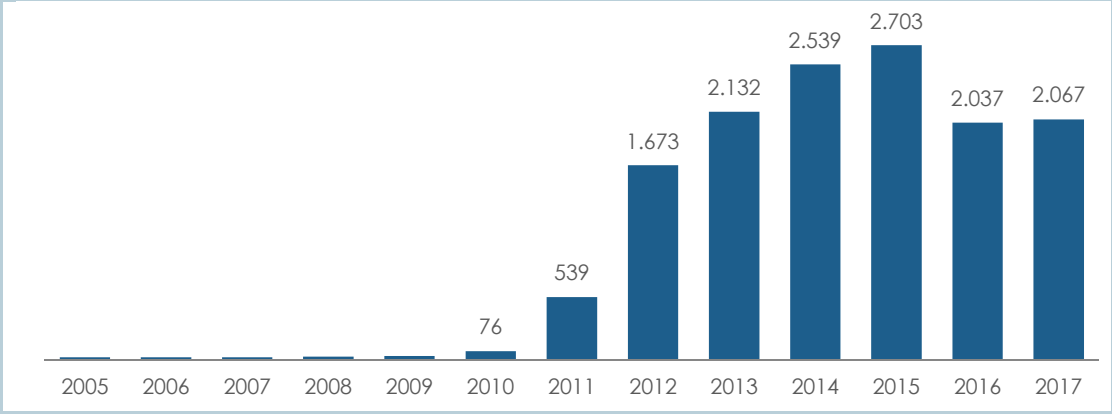
7.10 Grafikoa Alokairuko batez besteko errenten bilakaera Donostian (€)



Kalkulatutako batez bestekoak, balio atipikoak ezabatu ondoren

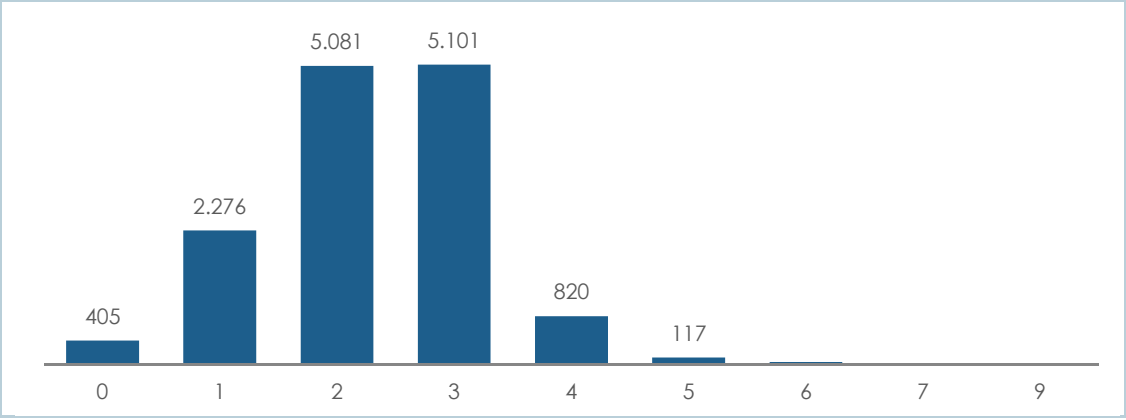
Iturria: Idealista

7.11 Grafikoa Urte bakoitzean eskainitako etxebizitza-kopurua



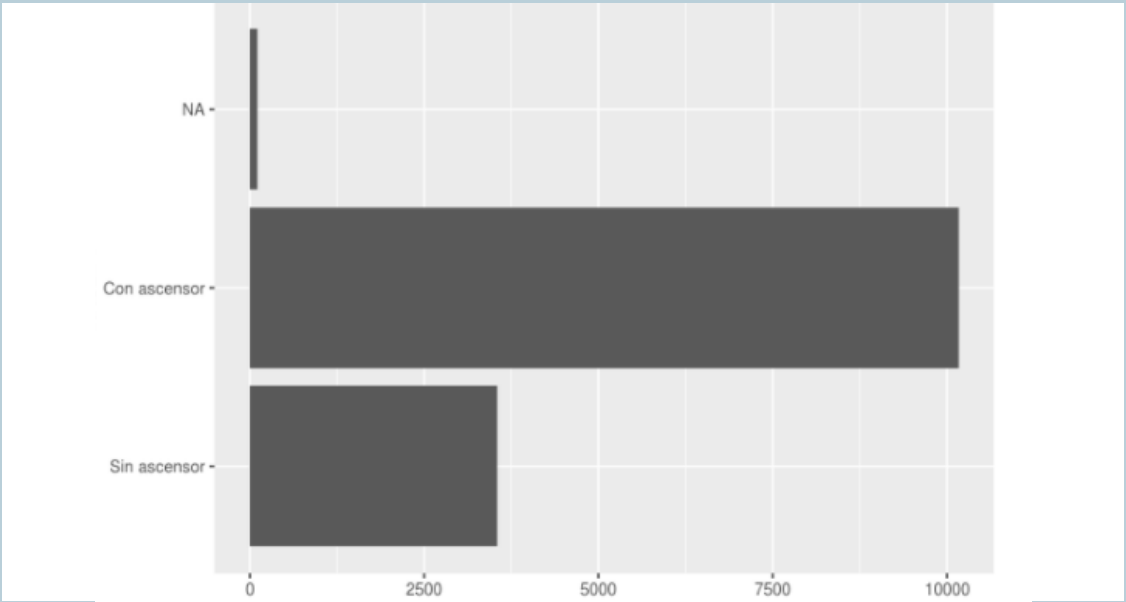
Iturria: Idealista

7.12 Grafikoa Urte bakoitzean eskainitako etxebizitza-kopurua, gela-kopuruaren arabera



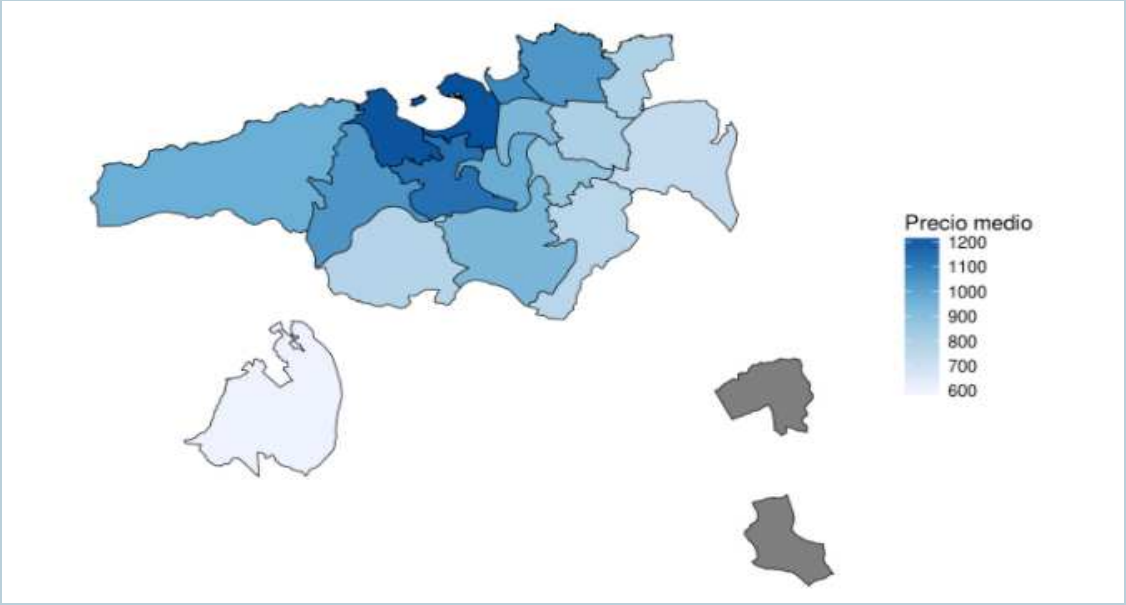
Iturria: Idealista.

7.13 Grafikoa Eskainitako etxebizitza-kopurua, igogailua duten ala ez kontuan hartuta



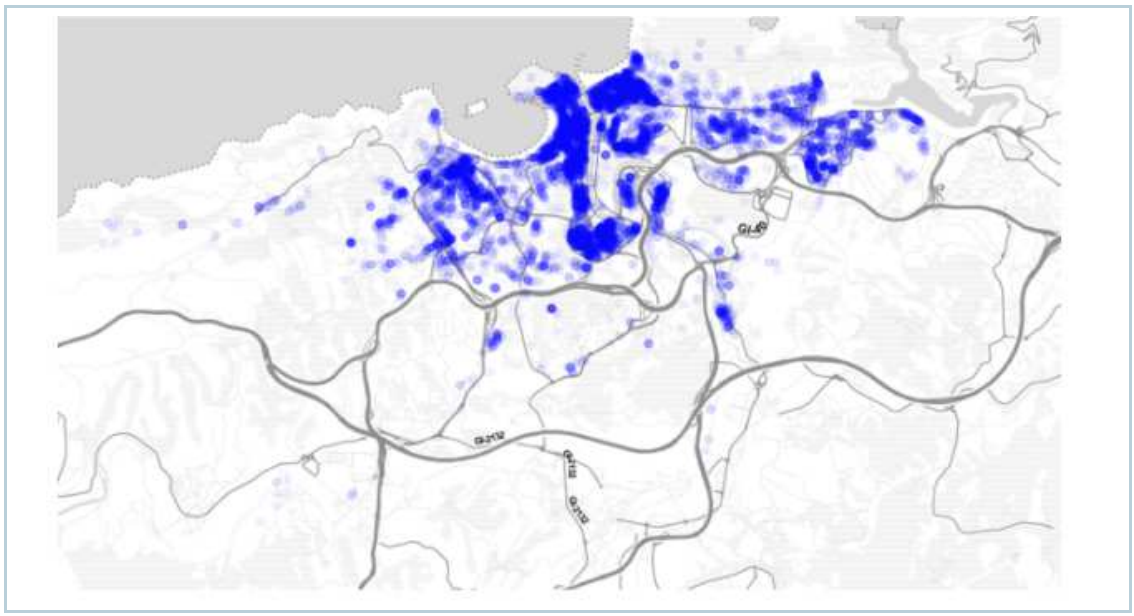
Iturria: Idealista

7.3 Mapa Eskainitako etxebizitzen batez besteko prezioa, auzoen arabera, 2017



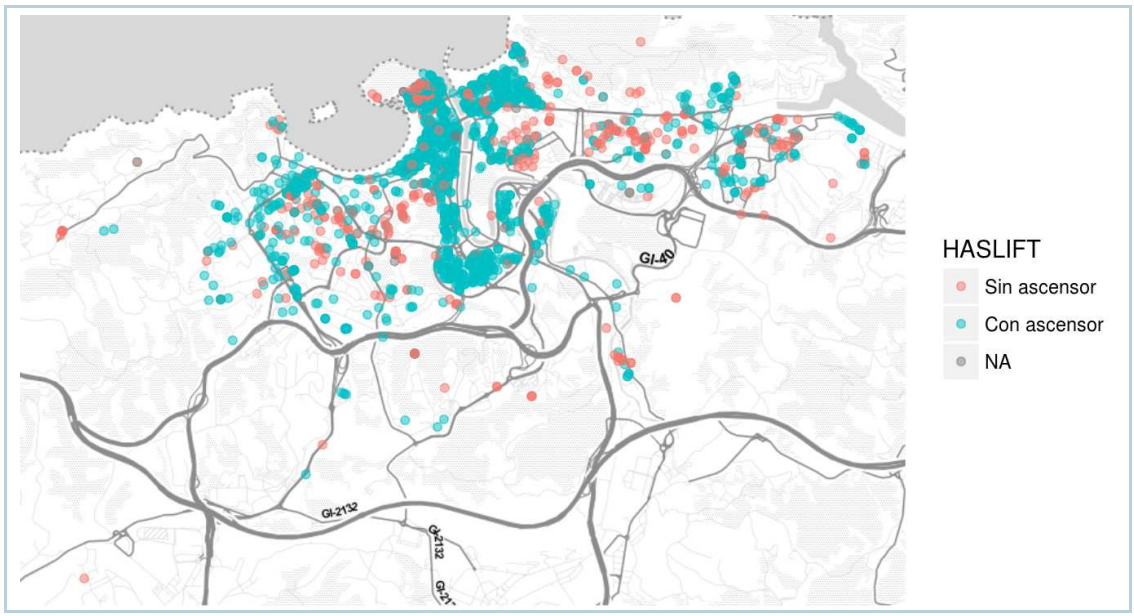
Iturria: Idealista.

7.4 Mapa Alokairu-erregimenean eskainitako etxebizitzen banaketa



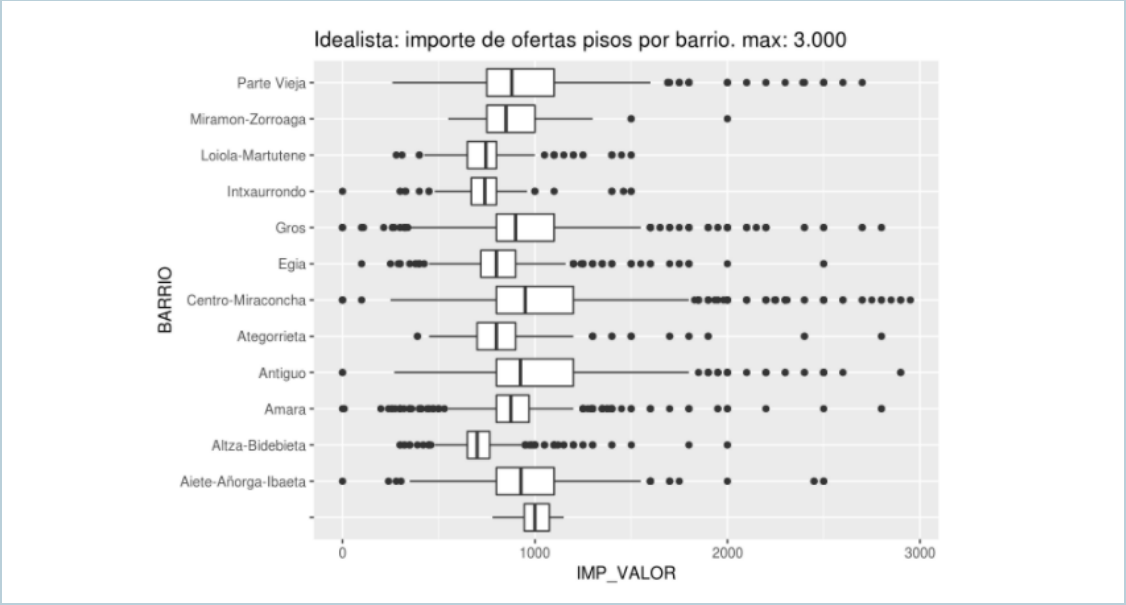
Iturria: Idealista.

7.5 Mapa Eskainitako etxebizitzak igogailua duten ala ez kontuan hartuta



Iturria: Idealista.

7.14 Grafikoa Etxebizitzen eskaintzen zenbatekoa, auzoen arabera



* Baliagarria da puntu guztiak ikustea, baina balioen batez bestekoak eta banaketa ikusteko baliagarriagoa da "box plots". Adierazpen bakoitzaren maximoa aldatzen da balioak hobeto ikusteko. Era horretara, ikusten da batez bestekoak distortsionatzen dituzten balio oso altuak daudela (0 diren balioak ere badira).

Iturria: Idealista.

7.4. BIZITOKI TURISTIKOAK[6]

a) *Airbnb atariaren eskaintza Donostian*[7]

Montera34k 2017an argitaratutako datuen arabera, Donostian Airbnb-k 1.829 bizitoki (edo iragarki) eskaintzen ditu. Horietatik 1.346 etxebizitza osoak dira (% 74), 475 gela pribatuak (% 26) eta 8 baino ez dira gela partekatuak. Horrek adierazten du ostatu hartzeko 7.349 plaza eskaintzen direla (2017ko apirileko datuak).

Bestalde, Eusko Jaurlaritzako Turismo, Merkataritza eta Kontsumo Sailaren arabera, Donostiak lizentziadun edo erregistratutako 854 etxebizitza turistiko ditu (2017ko uztaileko datuak), eta Airbnb-ren webgunean argitaratutako bizitoki turistikoak gehiago dira.

7.5 Taula Airbnb-n eskaintzen diren Donostiako bizitoki turistikoak, 2017

	Kop.
Etxebizitza osoak	1.346
Gela pribatuak	475
Gela partekatuak	8
GUZTIRA	**1.829**

Iturria: "Efecto de Airbnb en Donostia-San Sebastián", Montera34

[6] *Efecto de Airbnb en Donostia* txostena 2017ko apirileko "Maps&data: El efecto Airbnb en datos" tailerraren eta 2017ko uztaileko "Summerlab'17" topaketaren emaitza da. Bien koordinatzailea Montera34 izan zen. 2017ko martxoko datuak (1.219 iragarki) eta 2017ko apirilekoak (1.829 iragarki) aztertzen dira. Hemen dago eskuragarri: https://lab.montera34.com/airbnb/donostia/

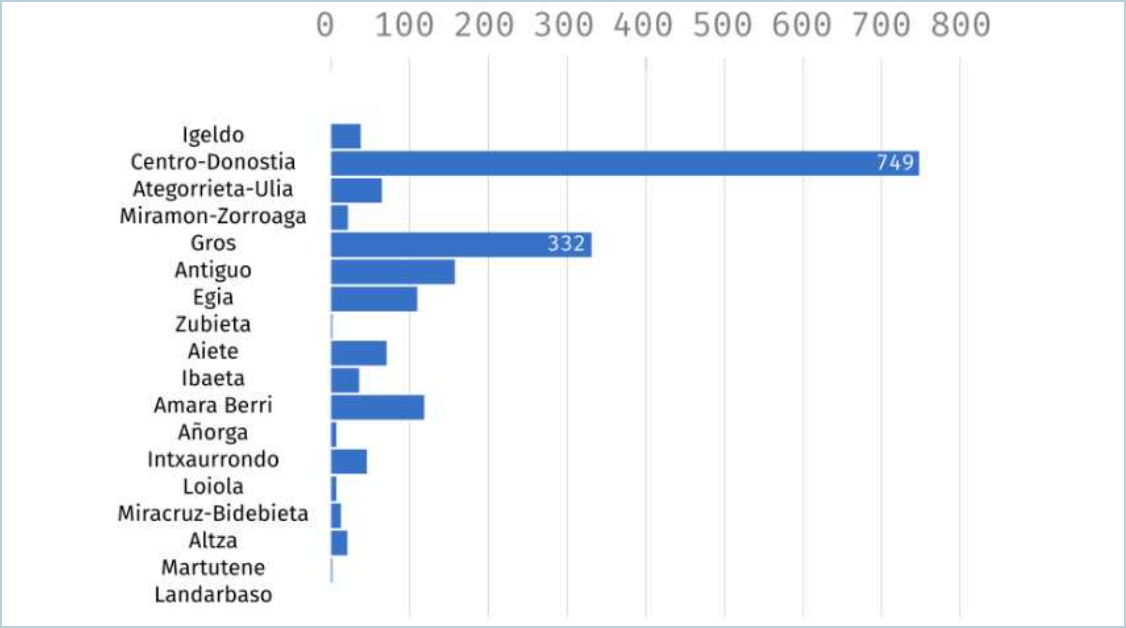
[7] 2019ko otsailean Inside Airbnb-n atera ziren datuek adierazten dute 1.437 bizitoki turistiko daudela iragarrita Donostian (1.305 etxebizitza osoak dira).

Termino konparatiboetan, azpimarra daiteke Donostia dela Airbnb-n iragarki gehien duen EAEko hiria. Zehazki, *Efecto de Airbnb en Donostia* txostenak[8] agerian jartzen du Airbnb-ko EAEko iragarkien % 40 Donostiakoak direla, eta Bilbokoak % 16 dira eta Gasteizkoak ez dira % 4ra iristen.

Jarraian, Airbnb-ren iragarkien analisia egiten da, Gipuzkoako hiriburuko auzoen arabera. Donostiako 1.829 iragarkietatik gehienak Erdialdekoak (749, guztien % 40) eta Grosekoak (332 iragarki, ia % 20) dira.

Auzoen araberako iragarki-kopuruaz gainera, interesgarria da auzo bakoitzeko etxebizitza-kopuruaren araberako eskaintza zein den jakitea. Igeldo eta Erdialdea dira etxebizitza guztiak kontuan hartuta iragarki gehien dituztenak (% 7,6 eta % 5,4, hurrenez hurren). % 3ren gainetik daude, era berean, Ategorrieta - Ulia, Miramon - Zorroaga eta Gros.

7.15 Grafikoa Airbnb-ko Donostiako iragarki-kopurua, auzoen arabera, 2017

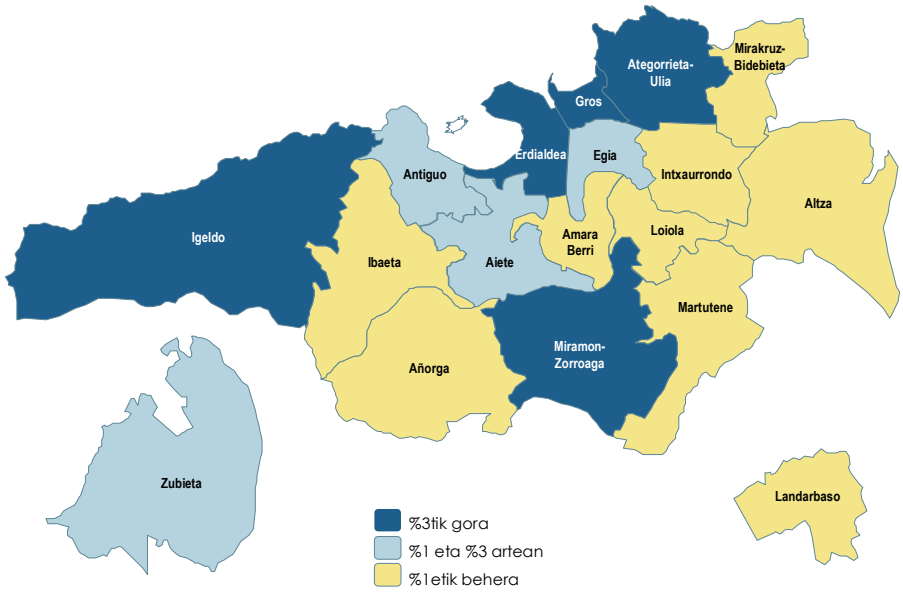


Iturria: *Efecto de Airbnb en Donostia*, Montera34. 2017ko apirila

Donostia da etxebizitzako iragarki-proportziorik handiena duen EAEko hiria, eta nabarmentzen dira Igeldo, Erdialdea, Ategorrieta- Ulia, Miramon - Zorroaga eta Gros auzoak (ehunekoak % 3tik gorakoak dira).

[8] *Efecto de Airbnb en Donostia*, 2017ko martxoa-apirileko datuak, Montera34-k argitaratua. Hemen dago eskuragarri: https://lab.montera34.com/airbnb/euskadi/

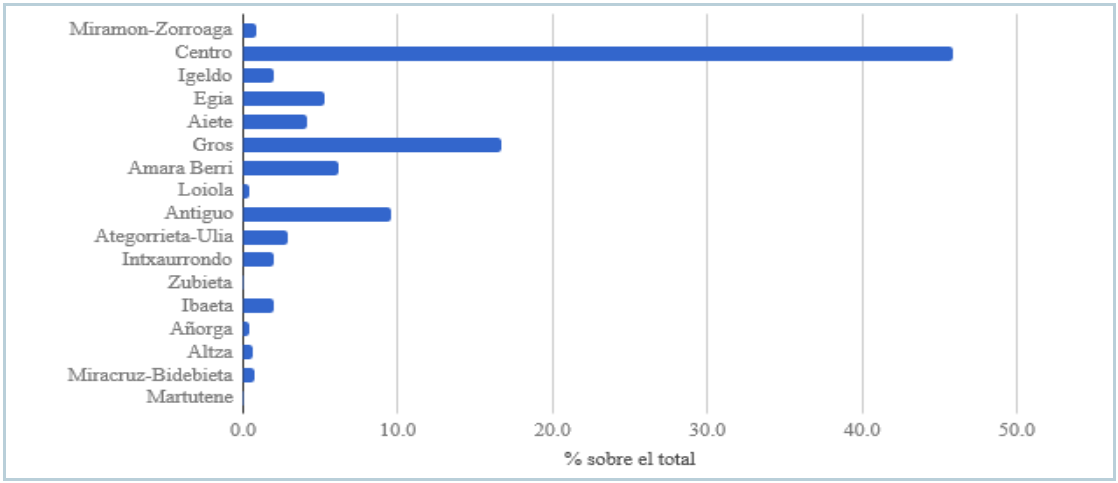
7.6 Mapa Airbnb iragarkien ehunekoa etxebizitzen guztizkoaren gainean, auzoen arabera, 2017



Iturria: *Efecto de Airbnb en Donostia*, Montera34. 2017ko apirila

Bestalde, eta iragarritako 1.346 etxebizitza osoei dagokienez, eskuragarri dauden datuek erakusten dute turismorako eskaintzen diren etxebizitza osoen % 46 Erdialdean daudela, % 17 Grosen eta % 10 Antiguon.

7.16 Grafikoa Airbnb-n argitaratutako Donostiako etxebizitza turistiko osoen banaketa, auzoen arabera (%), 2017



Iturria: *Efecto de Airbnb en Donostia*, Montera34. 2017ko apirila

Azkenik, eta Airbnb-n iragarritako etxebizitza turistiko osoen prezioei dagokienez, plazako batez besteko prezioa Donostian 34,8 eurokoa da (pertsonako eta eguneko). Zonen arabera, preziorik altuenak batez ere Badian (Erdialdean eta Antiguon), San Martin kale inguruan (Erdialdean) eta Amaran, Urumea parean, daude. Zona horiez gainera, badira batez besteko

prezio altua duten beste zona batzuk ere, baina horietako iragarki-kopurua oso txikia da, eta prezioak, beraz, ez lirateke zona osoaren ordezkagarriak izango.

7.6 Taula Plaza bakoitzeko prezioak Airbnb-n argitaratutako Donostiako etxebizitza turistikoetan, auzoen arabera, 2017

Prezioa/eguna	Batez bestekoa (€)	Gutxienekoa (€)	Gehienekoa (€)
Miramon-Zorroaga	37,3	7,5	62,5
Erdialdea	37,0	6,0	269,5
Igeldo	36,7	15,0	73,1
Egia	36,5	13,3	134,8
Aiete	36,1	7,8	162,3
Gros	34,7	9,8	184,5
Amara Berri	33,2	11,0	106,3
Loiola	31,6	12,0	45,5
Antiguo	31,5	9,2	102,3
Ategorrieta-Ulia	28,3	6,9	67,5
Intxaurrondo	27,8	9,0	83,3
Zubieta	27,5	27,5	27,5
Ibaeta	27,1	9,8	115,0
Añorga	24,7	0,0	50,0
Altza	20,6	15,0	30,0
Mirakruz-Bidebieta	18,5	12,0	30,0
Martutene	17,5	17,5	17,5
GUZTIRA	**34,8**	**0,0**	**269,5**

Iturria: *Efecto de Airbnb en Donostia*, Montera34. 2017ko apirila

b) *Donostiako turismo-etxebizitzen erroldan erregistratutako etxebizitzak*

Donostiako Udalak, indarrean dagoen araudiaren arabera, dagokion lizentzia (tramitazioan dagoen lizentzia edota onetsitako lizentzia) duten turismo-erabilerako etxebizitzei buruzko datuak argitaratzen ditu. Zehazki, eta 2018ko Irailean eskuragarri dauden datuen arabera, Donostiako udalerrian, guztira, turismo-erabilerarako 1.289 etxebizitza daude; kopuru honetan barneratzen dira 1.163 etxebizitza oso (guztizkoaren %90) eta 126 gela. Etxebizitza guzti hauen artean, 686 etxebizitza eta gela behar bezala inskribatuta dauden Udalaren Turismo Etxebizitzen Erregistroan (%53,2), eta 603 tramitazio prozesuan daude (%46,8).

Bestalde, esan beharra dago 2018 urtean zehar 124 etxebizitzek utzi dutela beren turismo-jarduera, eta 180 etxebizitzei jarduera etetea agindu zaie.

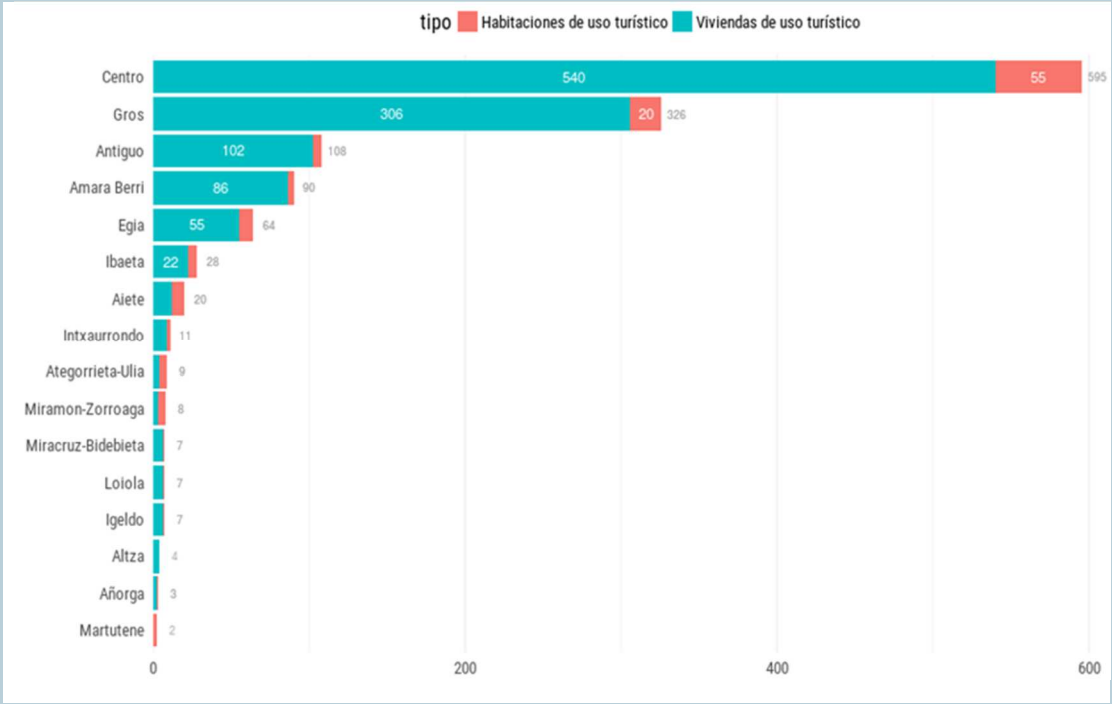
7.7 Taula Erabilera turistikoko etxebizitzak Donostian (gelan eta etxebizitzak) Udalean erregistratuta. 2018 Iraila.

	Tramitean	Onartua	Guztira
Gela	77	49	126
Etxebizitza osoa	526	637	1.163
GUZTIRA	**603**	**686**	**1.289**

Iturria: Donostiako Udala

Datuak auzoka aztertuz gero, eskura dagoen informazioak agerian uzten du Udalean erregistratutako erabilera turistikoko etxebizitza gehienak Erdialdeko (595) eta Groseko (326) auzoen artean banatzen direla; horrela, bi auzoek udalerriko erabilera turistikoko etxebizitza guztien %71,5 bereganatzen dute (gela eta etxebizitza osoak barne). Antiguo auzoan ere etxebizitza ugari daude (108), eta ondoren, Amara Berri (90).

7.17 Grafikoa Erabilera turistikoko etxebizitzak (gelak eta etxebizitza osoak) Donostian, auzoz auzo. 2018 Iraila.



Iturria: Donostiako Udala

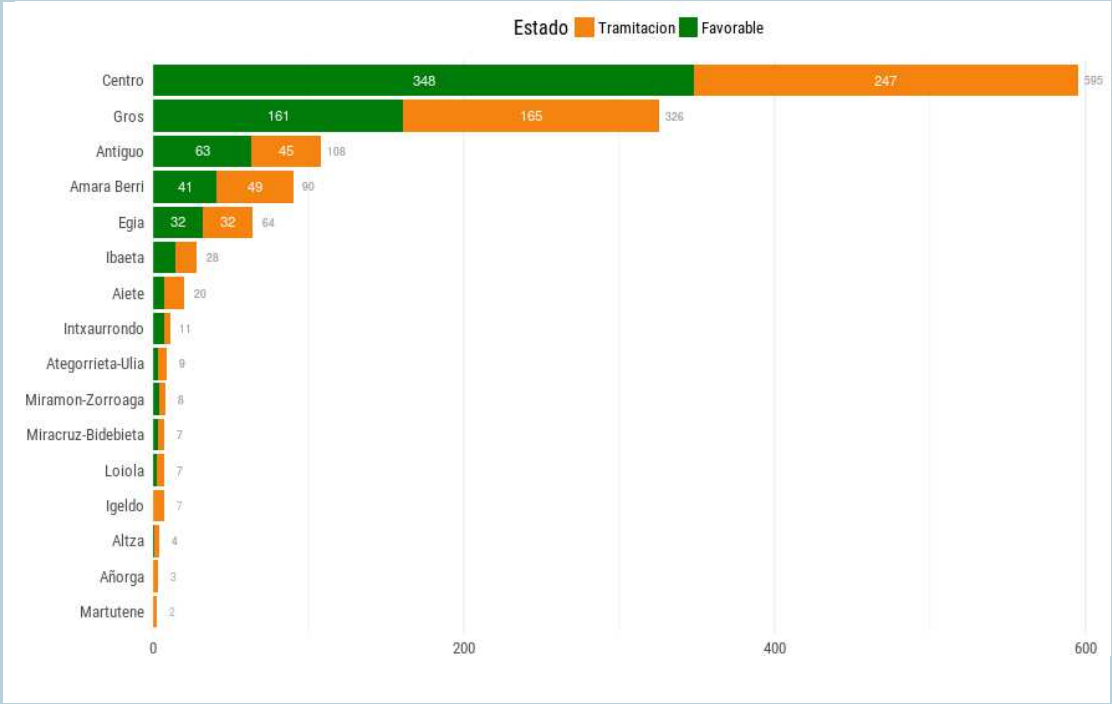
7.8 Taula Erabilera turistikoko etxebizitzak (gelak eta etxebizitza osoak), 60 etxebizitza baino gehiago erregistratuta dituzten auzoak. 2018 Iraila.

	Gela	Etxebizitza	Guztira
Erdigunea	55	540	595
Gros	20	306	326
Antiguo	6	102	108
Amara Berri	4	86	90
Egia	9	55	64

Iturria: Donostiako Udala

Auzo bakoitzean turismo erabilerarako lizentziaren tramitazioaren egoera kontuan hartzen bada, nabarmentzekoa da Erdigunean tramitazio egoeran dauden 247 etxebizitza daudela, eta Grosen, 165 (2018 Iraileko datuak).

7.18 Grafikoa Erabilera turistikoko etxebizitzak Donostian, tramitazio egoeraren arabera, auzoz auzo. 2018 Iraila.



Iturria: Donostiako Udala

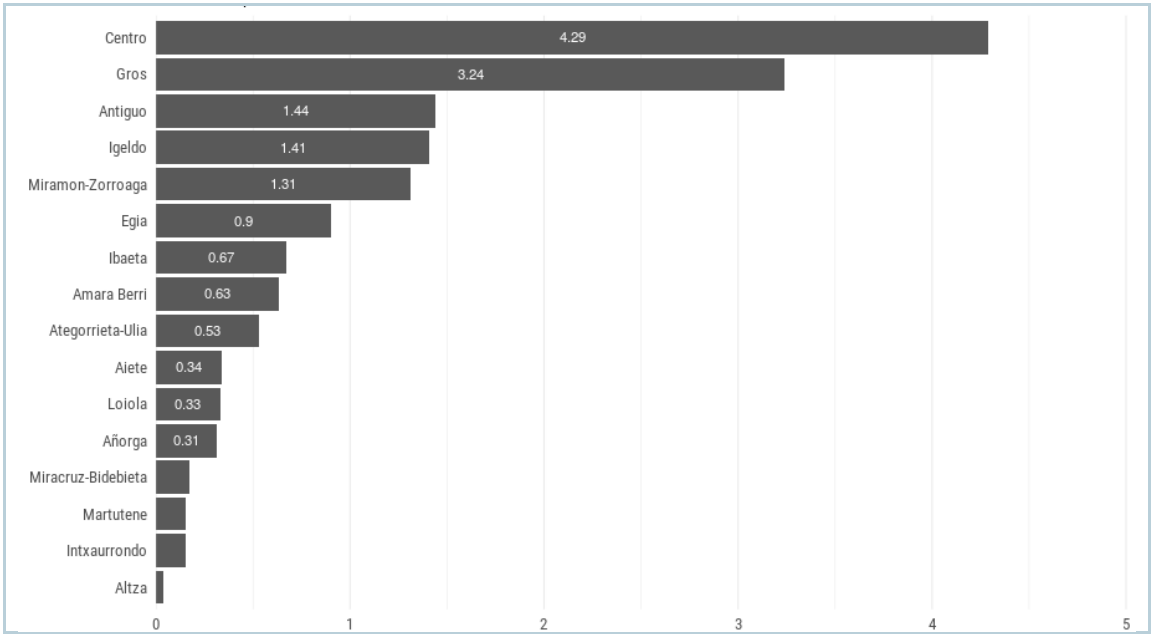
7.9 Taula Erabilera turistikoko etxebizitzak tramitazio egoeraren arabera, erregistratutako 60 etxebizitzatik gorako auzoetan. 2018 Iraila.

	Tramitean	Onartua	Guztira
Erdialdea	247	348	595
Gros	165	161	326
Antiguo	45	63	108
Amara Berri	49	41	90
Egia	32	32	64

Iturria: Donostiako Udala

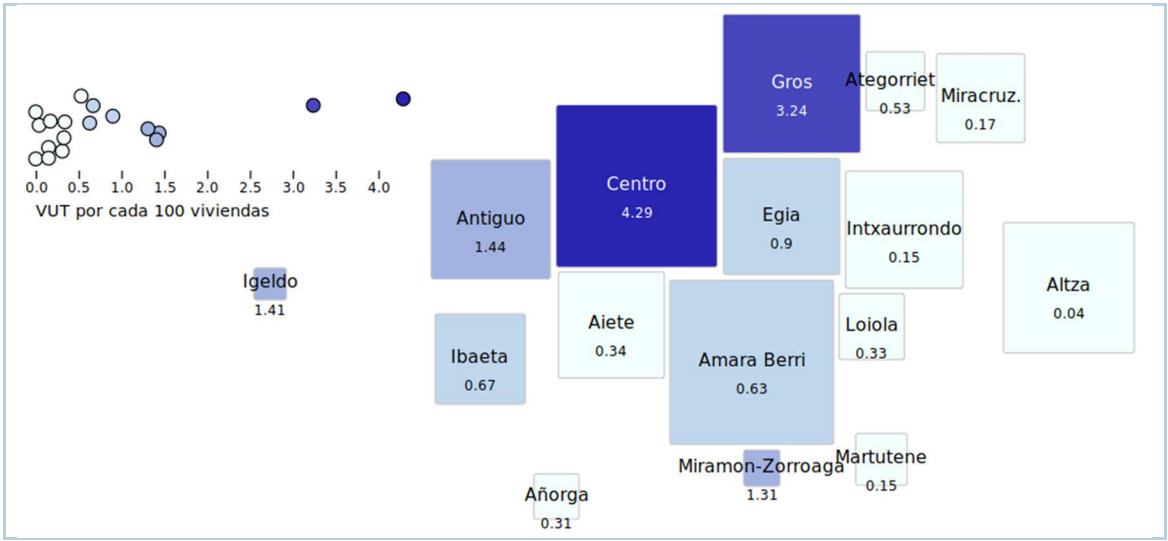
Azkenik, garrantzitsua da kontuan hartzea zer nolako pisua duten turismo-erabilerako etxebizitzek auzo bakoitzeko guztizko etxebizitzekiko. Ratiorik altuenak Erdialdeko eta Groseko auzoetan daude, aurrez adierazitako guztizko datuen ildo beretik. Zehazki, Erdigunean, guztira, erabilera turistikoko 4,29 etxebizitza daude 100 etxebizitzako. Ratio hau puntu batean murrizten da Gros auzoan, bertan, erabilera turistikoko 3,24 etxebizitza daudelarik 100 etxebizitzako. Hirugarren lekuan, Antiguok erabilera turistikoko 1,44 etxebizitzako ratioa dauka 100 etxebizitzako, eta Igeldo, berriz, laugarren lekuan aurkitzen da (1,41 etxebizitza).

7.19 Grafikoa Erabilera turistikoko etxebizitzen ratioa 100 etxebizitza bakoitzeko, auzoz auzo. 2018 Iraila.



Iturria: Donostiako Udala

7.20 Grafikoa Erabilera turistikoko etxebizitzak 100 etxebizitza bakoitzeko, auzoz auzo. 2018 Iraila.

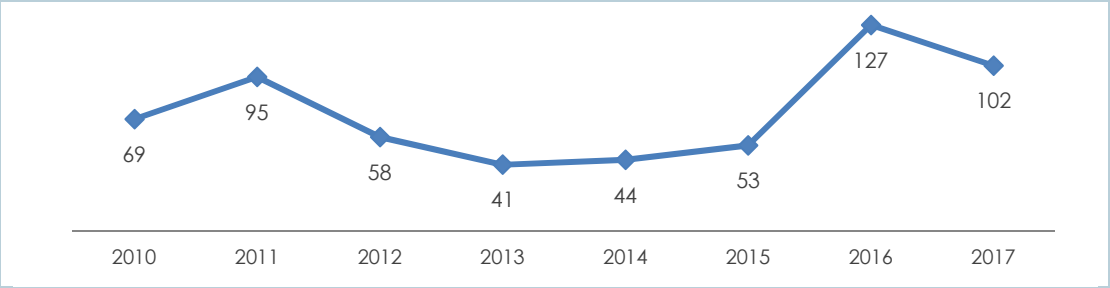


Iturria: Donostiako Udala

7.5. HIRIGINTZA JARDUERA AZKEN URTEETAN

Donostiako hirigintza-jarduerari dagokionez, lehenik eta behin bizitegi-erabilerarako emandako lizentziak aztertzen dira, eta lehenbizi obra nagusiko lizentzia-espediente guztiak aztertzen dira. Datuen arabera, 2017an obra nagusiko 102 lizentzia tramitatu ziren. Denboran izandako bilakaerari dagokionez, alde handiak daude urte batzuetatik besteetara (minimoa 2013koa da, 41 lizentzia eman ziren).

7.21 Grafikoa Obra nagusiko espedienteen bilakaera, 2010-2017



Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala.

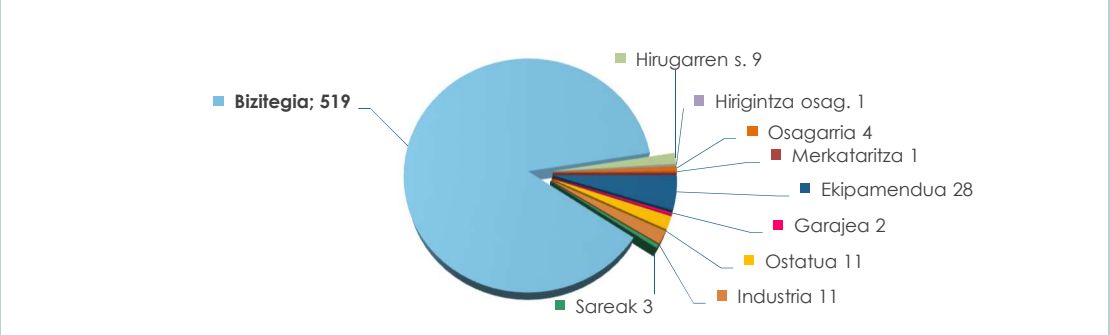
2010 eta 2017 artean, obra nagusiko 589 lizentzia-espediente tramitatu ziren guztira. Hurrengo taulan lizentzia horiek erabileren arabera karakterizatzen dira, eta agerian jartzen da tramitatutako obra nagusiko lizentziarik gehienak (% 90) bizitegi-erabilerarako lizentziak direla (guztira, 519).

7.10 Taula 2010 eta 2017 artean tramitatutako obra nagusiko lizentzien erabileraren karakterizazioa

Erabilera	Guztira	%
Obra osagarria	4	% 0,7
Merkataritza	1	% 0,2
Ekipamendua	28	% 4,8
Garajea	2	% 0,3
Ostatua	11	% 1,9
Industria	11	% 1,9
Sareak	3	% 0,5
Bizitegia	519	% 88,1
Hirugarren sektorea	9	% 1,5
Hirigintza osag..	1	% 0,2
GUZTIRA	**589**	**% 100,0**

Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala.

7.22 Grafikoa 2010 eta 2017 artean tramitatutako obra nagusiko lizentzien erabileraren karakterizazioa



Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala.

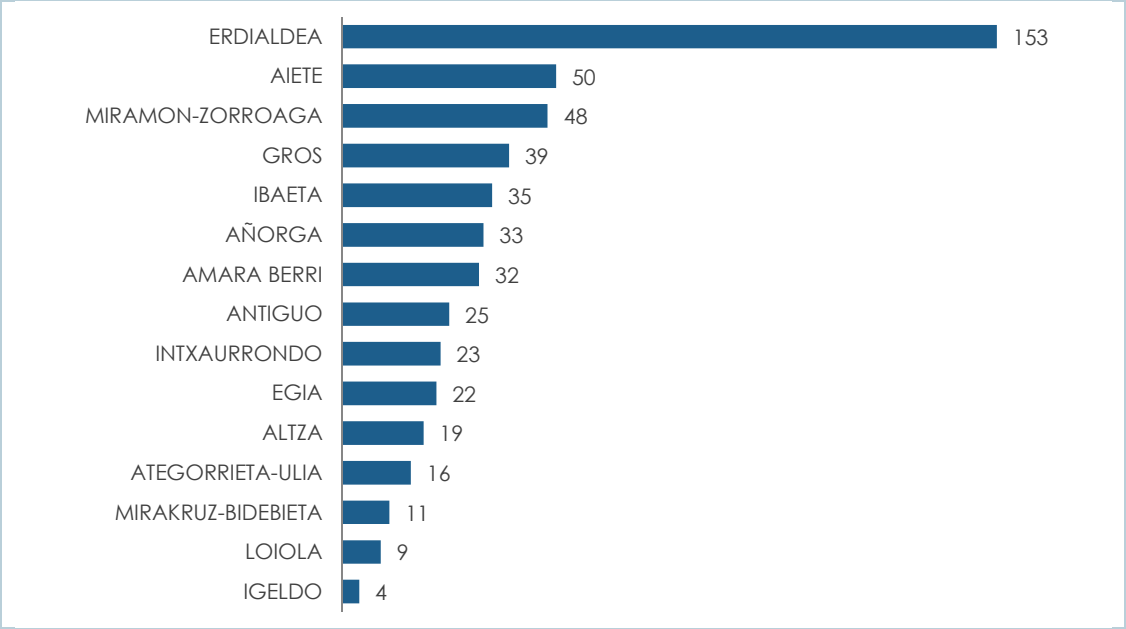
Bizitegi-erabilerako obra nagusiko lizentzia-espedienteak aztertuz gero, auzoen araberako analisiaren arabera 2010-2017 aldian espediente-kopururik handiena Erdialdean tramitatu zen (153 espediente, guztiaren % 29,5). Nolabaiteko pisua duten beste auzoak Miramon-Zorroaga, Aiete eta Gros dira.

7.11 Taula Tramitatutako bizitegi-erabilerako obra nagusiko lizentzia-espedienteen kopurua, auzoen arabera, 2010-2017

Auzoa	Guztira	%
AÑORGA	33	% 6,3
AIETE	50	% 9,7
ALTZA	19	% 3,7
AMARA BERRI	32	% 6,2
ANTIGUO	25	% 4,8
ATEGORRIETA-ULIA	16	% 3,1
ERDIALDEA	153	% 29,5
EGIA	22	% 4,2
GROS	39	% 7,5
IBAETA	35	% 6,7
IGELDO	4	% 0,8
INTXAURRONDO	23	% 4,4
LOIOLA	9	% 1,7
MIRAKRUZ-BIDEBIETA	11	% 2,1
MIRAMON-ZORROAGA	48	% 9,3
GUZTIRA	**519**	**% 100,0**

Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala.

7.23 Grafikoa Tramitatutako bizitegi-erabilerako obra nagusiko lizentzia-espedienteen kopurua, auzoen arabera, 2010-2017



Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

Bestalde, interesgarria da urte bakoitzeko erresoluzioen arabera emandako lizentziadun etxebizitzen gutxi gorabeherako kopurua zein den jakitea ere. Zehazki, 2017an 604 etxebizitza

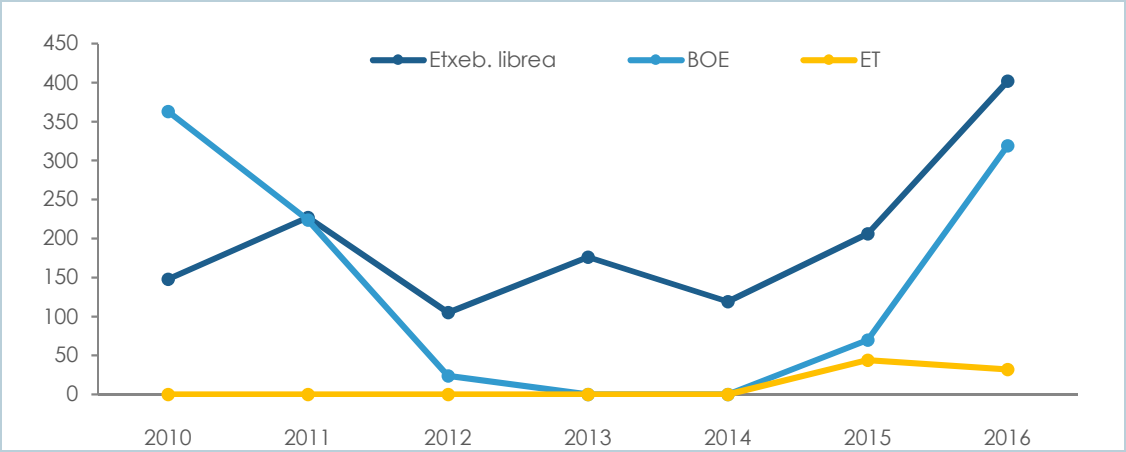
daude egoera horretan, eta guztiak etxebizitza libreak dira. 2010 eta 2017 artean guztira 3.063 etxebizitza daude egoera horretan (1.987 libre, 1.000 BOE eta 76 etxebizitza tasatu)

7.12 Taula Urte bakoitzean emandako lizentziadun etxebizitzen kopurua, etxebizitza-motaren arabera, 2010-2017

Ebazpenaren urtea	Etxebizitza-kopurua			
	Etxebizitza librea	BOE	ET	Etxebizitzak guztira
2010	148	363	-	511
2011	227	224	-	451
2012	105	24	-	129
2013	176	-	-	176
2014	119	-	-	119
2015	206	70	44	320
2016	402	319	32	753
Guztira	**1.987**	**1.000**	**76**	**3.063**

Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala.

7.24 Grafikoa Urte bakoitzean emandako lizentzia duten etxebizitzen kopurua, etxebizitza-motaren arabera, 2010-2017



Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala.

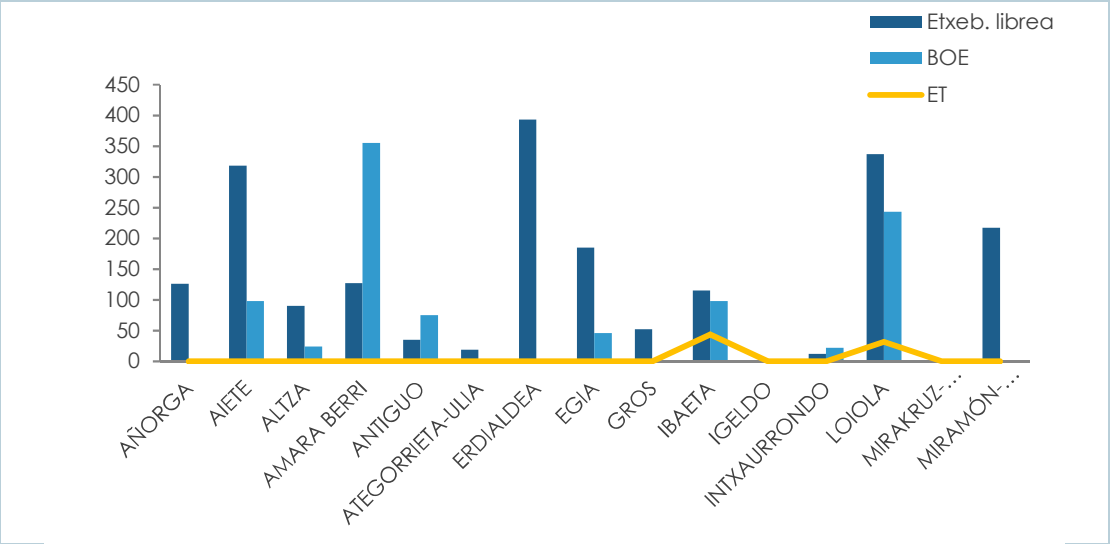
2010-2017an emandako lizentzia duten etxebizitzen kopurua auzoen arabera aztertzen badugu, ikusiko dugu Loiola dela urte horietan etxebizitza-lizentziarik gehien emandako auzoa (guztira 612 lizentzia), eta ondoren Amara Berri (482) eta Aiete (416) daude.

7.13 Taula 2010-2017an ebatzitako etxebizitza-lizentzien kopurua, etxebizitza-motaren eta auzoen arabera

Auzoa	Etxebizitza-kopurua			
	Etxebizitza librea	BOE	ET	Etxebizitzak guztira
AÑORGA	126	0	0	126
AIETE	318	98	0	416
ALTZA	90	24	0	114
AMARA BERRI	127	355	0	482
ANTIGUO	35	75	0	110
ATEGORRIETA-ULIA	19	0	0	19
ERDIALDEA	393	0	0	393
EGIA	185	46	0	231
GROS	52	0	0	52
IBAETA	115	98	44	257
IGELDO	0	0	0	0
INTXAURRONDO	12	22	0	34
LOIOLA	337	243	32	612
MIRAKRUZ-BIDEBIETA	0	0	0	0
MIRAMON-ZORROAGA	217	0	0	217
Guztira	**2.026**	**961**	**76**	**3.063**

Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala.

7.25 Grafikoa 2010-2017 aldian ebatzitako etxebizitza-lizentzien kopurua, etxebizitza-motaren eta auzoen arabera



Iturria: Gamerinen higiezinen merkatuaren txostena. Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala.

7.6. GARATZEKO HIRIGINTZA AURREIKUSPENAK

2010ean onartutako Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean (HAPO) bizitegi-garapeneko aurreikuspena duten ondorengo esparruak biltzen dira:

7.14 Taula HAPOko bizitegi-garapeneko aurreikuspenak

SAILKAPENA	IZENA	LIBREA	BOE	ET	GUZTIRA
LURZORU URBANIZAGARRIA	AL. 17 ESNABIDE	35	98	15	148
	AL. 20 AUDITZ-AKULAR	761	1726	628	3115
	AÑ. 01.1 ATOTXA ERREKA	265	0	0	265
	AY.06 ARBAIZENEA	82	0	0	82
	AY.13 ALTO DE ERRONDO (II)	99	0	0	99
	MA.08 ANTONDEGI	445	1888	755	3088
	MZ.10 BASOZABAL	86	0	0	86
	ZU.02 ALDATXETA	194	466	169	829
	ZU.09 LIZARRAGA-ERROTABIDE	8	18	6	32
	LURZORU URBANIZAGARRIA GUZTIRA	**1975**	**4196**	**1573**	**7744**
HIRI LURZORU FINKATUA	AL.01.1 SAN LUIS	20	60	0	80
	AL.02.1 TXINGURRI	76	24	24	124
	AL.04.2 JOLASTOKIETA ALTO	52	37	36	125
	AL.06.1 VILLA DOLORES	9	0	0	9
	AL.07.F1 VAGUADA DE OLETA	99	38	35	172
	AL.08.2 ROTETA AZPIKOA	25	0	0	25
	AL.11.1 ZULUAGA	11	0	0	11
	AL.11.2 EUFEMIA	1	0	0	1
	AL.11.3 REGINA CONCEPCIÓN	7	0	0	7
	AL.12.1 SASUATEGI	71	14	14	99
	AL.14 PAPIN	134	44	44	222
	AL.18.1 ALFE	28	9	9	46
	AM.02.ENSANCHE DE AMARA (II)	88	0	0	88
	AÑ.03.01 AÑORGAKO GELTOKIA	155	46	46	247
	A0.03 SEMINARIO	83	0	0	83
	A0.12.1 TXAPALADEGI BERRI	20	0	0	20
	AU.01 MANTEO	54	4	4	62
	AU.04 TOKIEDER	3	0	0	3
	AU.05 ATEGORRIETA	25	0	0	25
	AY.04 BASOERDI	60	0	0	60
	AY.07.LAZCANO	3	0	0	3
	AY.10 LUGARITZ	13	0	0	13
	AY.12 ALTO DE ERRONDO (I)	4	0	0	4
	AY.16. PAGOLA	92	0	0	92
	AY.17 BERA-BERA	8	0	0	8
	AY.18 MUNTO	4	0	0	4
	CE.02 PUERTO	6	0	0	6
	CE.05 SAN BARTOLOME	174	0	0	174
	CE.06 AMARA ZAHARRA	16	0	0	16
	CE.09.1 VILLAS DE SAN ROKE	11	0	0	11
	EG.03 TABACALERA	121	35	35	191
	EG.08.1 ONCOLOGICO	83	0	0	83
	EG.09 SAN FRANCISCO JAVIER	45	0	0	45
	IB.02 TOLARE	6	0	0	6
	IB.10.2 AITA BARANDIARAN	47	0	0	47
	IB.18 ZAPATARI SUR	100	0	0	100
	IB.22 EL INFIERNO	130	43	43	216
	IG.01 AMEZTI	3	0	0	3
	IN.02 INTXAURRONDO ZAHARRA	15	0	0	15
	IN.04 JULIMASENE	53	0	0	53
	LO.01 CIUDAD JARDIN LOIOLA	151	64	36	251
	LO.05 TXOMIN ENEA	177	363	191	731
	MA.01 ANTZITA	266	178	0	444
	MA.05 MARTUTENE	72	16	16	104
	MA.06 SARRUETA	326	218	0	544
	MA.07.PORTUTXO	36	8	8	52
	MZ.01 MERKELIN	9	0	0	9
	MZ.03.2 VIAL IYOLA	6	0	0	6
	MZ.04.4 MIRAMON (II)	23	0	0	23
	MZ.06 AGERRE	20	0	0	20
	ZU.01 ZUBIETAKO KASKOA	6	0	0	6
	HIRI LURZORU FINKATUA GUZTIRA	**3047**	**1201**	**541**	**4789**
GUZTIZKO OROKORRA		**5.168**	**5.397**	**2.114**	**12.679**

Iturria: Donostiako HAPO.

2010eko HAPOaren aurreikuspenen arabera, Donostiak 7.633 etxebizitza babesturako lurzoru kalifikatua dauka. Horietatik:

- 5.769 lurzoru urbanizagarrian daude, garapena gauzatzeko zain; guztien % 70 dira. Horietatik, Donostialdeako LPParen arabera, Antondegi ez da egokia hura garatzeko.
- 1.057 Urumea ibaiaren ibarrean: Txomin Enea, Antzita eta Sarrueta, % 13 dira.
- 428 Altzan daude. Hauek % 5 dira.

Zenbait esparru berrikuste-prozesuan daude:

- Infernua: 552 etxebizitza: 220 babestuak
- Illarra: Berriro dentsifikatzea
- Papin: Industrial bezala birkalifikatzea

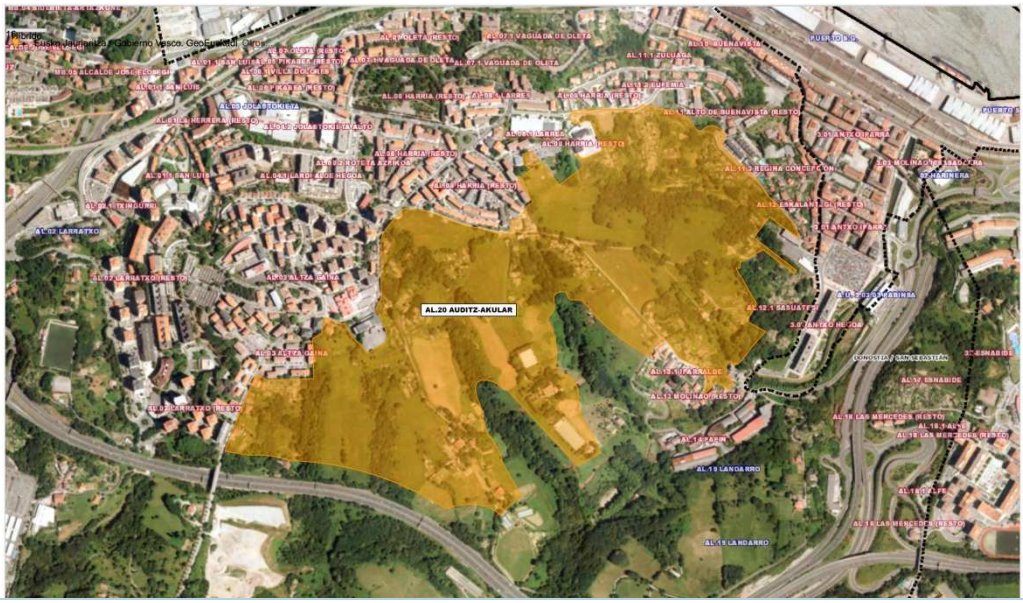
Ondorio orokor gisa, ikus daiteke BPErako erreserbatutako lurzoruaren zati handiena –Auditz Akular eta Antondegi– gaur egun garatu ezin diren esparruak direla.

7.15 Taula HAPOko bizitegi-garapeneko aurreikuspenak

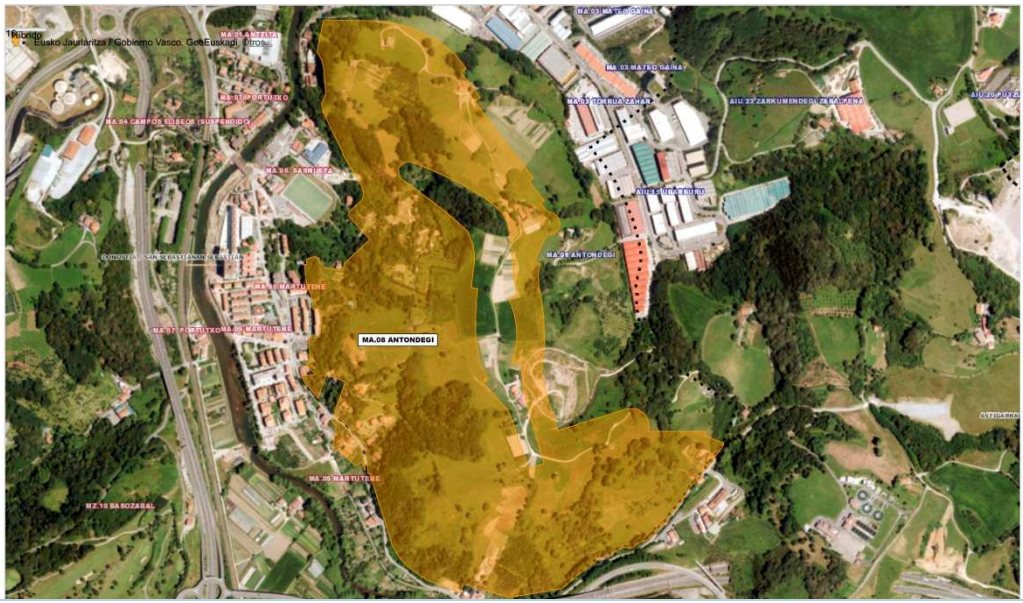
SAILKAPENA	IZENA	BOE	ET	GUZTIRA
LURZORU URBANIZAGARRIA	AL. 17 ESNABIDE	98	15	113
	AL. 20 AUDITZ-AKULAR	1726	628	2.354
	MA.08 ANTONDEGI	1888	755	2.643
	ZU.02 ALDATXETA	466	169	635
	ZU.09 LIZARRAGA-ERROTABIDE	18	6	24
	LURZORU URBANIZAGARRIA GUZTIRA	**4196**	**1.573**	**5.769**
HIRI LURZORU FINKATUA	AL.01.1 SAN LUIS	60	0	60
	AL.02.1 TXINGURRI	24	24	48
	AL.04.2 JOLASTOKIETA ALTO	37	36	73
	AL.07.F1 VAGUADA DE OLETA	38	35	73
	AL.12.1 SASUATEGI	14	14	28
	AL.14 PAPIN	44	44	88
	AÑ.03.01 AÑORGAKO GELTOKIA	46	46	92
	EG.03 TABACALERA	35	35	70
	IB.22 EL INFIERNO	43	43	86
	LO.01 CIUDAD JARDIN LOIOLA	64	36	100
	LO.05 TXOMIN ENEA	363	191	554
	MA.01 ANTZITA	178	0	178
	MA.05 MARTUTENE	16	16	32
	MA.06 SARRUETA	218	0	218
	ZU.04.HIPODROMO	33	131	164
	HIRI LURZORU FINKATUA GUZTIRA	**1.213**	**651**	**1.864**
GUZTIZKO OROKORRA		**5.409**	**2.224**	**7.633**

Iturria: Donostiako HAPO.

7.7 Mapa Auditz-Akular



7.8 mapa Antondegi



7.9 mapa Aldatxeta

7.10 mapa Esnabide

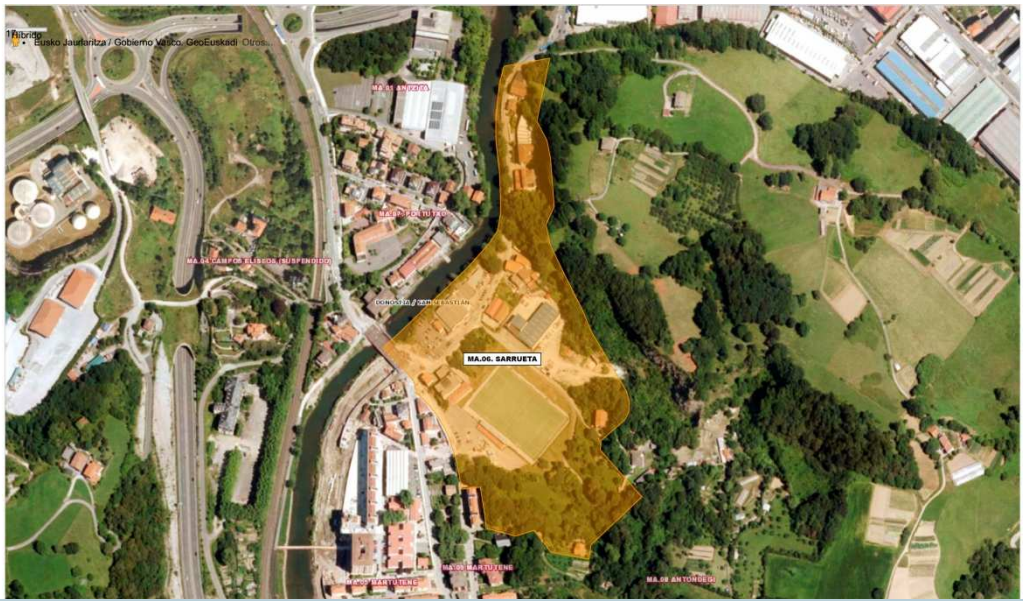
7.11 mapa Lorategi Hiria Loiola

7.12 mapa Txomin Enea

7.13 mapa Antzita

7.14 mapa Martutene

7.15 mapa Sarrueta



7.16 mapa Oletako ibarbidea

7.17 mapa San Luis

8. DONOSTIAKO ETXEGINTZAREN JARDUERA

8.1. ALOKAIRURAKO PARKEAREN KUDEAKETA

Donostiako Etxegintza Enpresa Erakunde Publikoak Donostiako Udalaren etxebizitzako zerbitzu publikoa kudeatzen du. Horretarako, 1.859 elementuko –etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien artean– bizitegi-ondarea ustiatzen du.

Bizitegi-ondare horren erabileren eta tipologien araberako banaketari dagokionez, Donostiako Etxegintzak kudeatzen dituen 1.859 elementu horietatik 1.662 etxebizitza eta zuzkidura-bizitoki alokairukoak dira, eta gainerako 197ak gela-eskubidea duten zuzkidura-bizitokiak (guztiak adinekoentzat dira). Alokatzeko baliabideei dagokienez (1.662), 327 zuzkidura-bizitokiak dira (283 gazteentzat eta 44 adinekoentzat), eta gainerakoak alokairuko etxebizitzak (1.335, hau da, Donostiako Etxegintzaren bizitegi-ondare guztiaren % 72).

8.1 Taula Donostiako Etxegintzaren bizitegi-ondarearen banaketa, erabileren eta tipologien arabera

Lagatzeko erregimena	Babes publikoko etxebizitza-mota	Xedea			
		Gazteentzako zuzkidura-bizitokiak	Adinekoentzako zuzkidura-bizitokiak	Etxebizitza	GUZTIRA
ALOKAIRUA	BOE EO	-	-	920	920
	ES SUST. PBL	-	-	211	211
	ES SUST. PBTA	-	-	138	138
	EL ASIMILATUA BOE	-	-	66	66
	UDAL ZB	283	44	-	327
ALOKAIRUA GUZTIRA		**283**	**44**	**1.335**	**1.662**
Gela-eskubidea	UDAL ZB	-	197	-	-
GELA-ESKUBIDEA GUZTIRA		-	**197**	-	-
GUZTIZKO OROKORRA		**283**	**241**	**1.335**	**1.859**

Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

Auzoen araberako banaketa kontuan hartuta, datuek erakusten dute baliabideen ia erdia Aiete (464, guztiaren % 25) eta Intxaurrondo (390, guztiaren % 21) auzoetan pilatzen dela.

8.2 Taula Donostiako Etxegintzaren bizitegi-ondarearen banaketa, auzoen arabera

Auzoa	Xedea			
	Gazteentzako zuzkidura-bizitokiak	Adinekoentzako zuzkidura-bizitokiak	Etxebizitza	GUZTIRA
AIETE	56	-	408	**464**
ALTZA	-	-	173	**173**
AMARA BERRU	-	-	193	**193**
ANTIGUO	50	63	-	**113**
AÑORGA	-	-	1	**1**
ATEGORRIETA-ULIA	-	71	-	**71**
ERDIALDEA	-	-	46	**46**
EGIA	-	-	2	**2**
GROS	-	-	2	**2**
IBAETA	48	63	139	**250**
IGELDO	-	-	12	**12**
INTXAURRONDO	129	44	217	**309**
LOIOLA	-	-	1	**1**
MARTUTENE	-	-	40	**40**
MIRAKRUZ-BIDEBIETA	-	-	101	**101**
GUZTIZKO OROKORRA	**283**	**241**	**1.335**	**1.859**

Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

8.1 mapa Donostiako Etxegintzaren bizitegi-ondarearen banaketa, auzoen arabera

Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

8.2. ETXEBIZITZAK BIRGAITZEKO LAGUNTZAK

Toki Araubidearen Oinarrien apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 25. artikuluak etxebizitza arloan egozten dion eskuduntzaren eta bere lurralde-esparruaren barruan diru-laguntzen arloan dituen eskuduntzen esparruan, Donostiako Udalak, berak onartutako Ordenantzetan, diru-laguntzak eman ditu etxebizitzak eta bizitegi-eraikinak birgaitzeko. Laguntza hauen kudeaketan bildutako esperientziaren, eta gaur egun indarrean dauden Ordenantzen edukia justifikatu zuten baldintza batzuetan gertatutako aldaketaren ondorioz, laguntza horiek berriro bideratzeko beharra ikusi da. Hala, laguntza horiek helburu berritara bideratu dira.

"Donostiako bizitegi-eraikinak eta etxebizitzak birgaitzeko diru-laguntzak arautzeko Ordenantza" 2014ko apirilaren 30eko osoko bilkuran onartu zen behin betiko eta 2014ko maiatzaren 9ko GAOn (86. zk.) argitaratu zen.

Ordenantza indarrean egon den denboran, birgaitze-obretarako diru-laguntza eskaera ugari aurkeztu dira. Espediente horiek Donostiako Etxegintzak tramitatu eta helarazi dituenez, erakundeak ordenantza honen babesean birgaitze-obren errealitatea zuzenean ezagutu ahal izan du eta esperientzia zabala eskuratu du.

8.3 Taula Eraikinak birgaitzeko diru-laguntzak, lerroen arabera, 2014-2017

LERROAK	2014	2015	2016	2017	GUZTIRA	%
Fatxadak eta estalkiak isolatzea	1.275.819,62	334.160,06	1.080.140,84	1.553.874,66	4.243.995,18	**% 56,1**
Energetikoki eragingarriak diren instalazioetan egindako lanak	61.808,17	-	30.237,06	32.000,00	124.045,23	**% 1,6**
Energia alternatiboak	-	-	-	-	-	**% 0,0**
Irisgarritasuna	373.843,66	91.303,44	290.090,50	508.815,79	1.264.053,39	**% 16,7**
Eraikinen Ikuskaritza Teknikoak eskatutako lanak	489.813,63	88.439,36	612.200,78	575.566,23	1.766.020,00	**% 23,3**
Estetikoki zaharberritzeko egin beharreko lanak (eraikin katalogatuak)	4.552,69	-	11.445,17	29.909,61	45.907,47	**% 0,6**
Eraikinetako elementu komunen segurtasuna eta osasungarritasuna hobetzeko lanak	24.280,73	7.907,20	11.788,57	19.044,43	63.020,93	**% 0,8**
Etxebizitzaren barnealdea isolatzea	3.070,37	-	1.497,00	2.225,31	6.792,68	**% 0,1**
Kanpoko arotz lanak	13.004,78	-	6.912,81	11.863,29	31.780,88	**% 0,4**
Mugikortasun mugatua duten pertsonentzat eta 70 urtetik gorakoentzat etxebizitza egokitzea	7.165,31	-	4.726,47	11.407,03	23.298,81	**% 0,3**
Etxebizitza kontserbatzeko eginiko lanak, eraikinaren egitura egokitzean kalteak saihesteko	1.047,08	-	-	-	1.047,08	**% 0,0**
Etxebizitzak bizitzeko gutxieneko baldintzetara egokitzeko egin beharreko lanak	-	-	-	-	-	**% 0,0**
Etxebizitza hutsen alokairua sustatzea	-	-	498,55	-	498,55	**% 0,0**
GUZTIRA	**2.254.406,04**	**521.810,06**	**2.049.537,75**	**2.744.706,35**	**7.570.460,20**	**% 100,0**

Iturria: Donostiako Etxegintza. Donostiako Udala

Donostiako Udalarentzako lehentasuna duten ekintza zehatzen artean, etxebizitzak eta bizitegi-eraikinak gaur egun etxebizitzen kasuan dauden irisgarritasuneko eta funtzionaltasuneko baldintzetara egokitzea sustatu eta bultzatu nahi da. Horregatik, aipatutako ordenantza izapidetze-prozesuan dago, lehentasunez, laguntzak irisgarritasun-soluzioetara bideratzeko.

Praktikak erakusten digu irisgarritasun-arazoen inguruko soluzioa funtsezko eragilea dela eraikinen birgaitze integralerako. Erabiltzaileek, beti, lehentasuneko premia gisa ulertzen dute, eta askotan, hura zuzentzearekin batera, eraikuntza hobetzeko beste jarduketa batzuk burutzen dira. Ez dugu ahaztu behar etxebizitzen egokitze funtzionalaren bitartez, etxebizitza horiek balio handiagoa hartzen dutela, jende gehiagok haiek erabiltzeko aukera izango duelako.

9. LABURPENA ETA ONDORIOAK

9.1. ONDORIO NAGUSIAK

Ondorio gisa azpimarratu behar da, egindako diagnostikoaren arabera, udalerrian lehentasunezko hainbat arreta-premia daudela, eta Donostiako Udal Etxebizitza Plana premia horiei erantzuten saiatuko dela:

1. **Prezioek gora egin izanaren ondorioz, etxebizitza eskuratzeko arazo larria dago**

   Salmentari zein alokairuari dagokienez, etxebizitzen prezioek gora egin dutenez, herritar askok ezin dute etxebizitza baldintza egokitan eskuratu.

2. **Bizitegiaren ikuspegitik zaurgarritasun-egoeran dagoen pertsonen kolektiboa gero eta handiagoa eta anitzagoa da**

   Ekonomiaren krisiak, lanaren ezegonkortasunak, dibortzioek eta banantzeek gora egiteak, biztanleria zahartzeak eta kotizazio gabeko pentsioekin bakarrik bizi diren emakume alargunen kopuru handiak, eta abarrek, eragiten dute gizartearen eta bizitegiaren ikuspegitik zaurgarritasun-egoerak gero eta anitzagoak eta gehiago izatea.

3. **Urteek aurrera egin ahala larritzen ari den eta konponbidea eman behar zaion irisgarritasun-arazo larria dago**

   Donostiako udalerriko biztanleria gero eta zaharragoa da, eta irisgarritasun-arazo larriak dituen etxebizitza-parke zaharkituan bizi da. Lan zorrotza egin da etxebizitzen ezaugarrien datuak bertan bizi direnen ezaugarriekin alderatzeko. Lan horri esker egiaztatu ahal izan da adineko pertsona asko igogailurik gabeko etxebizitza altutan bizi direla; hau da, nolabait ere euren etxebizitzetan harrapatuta bizi direla.

4. **BPEtarako lurzorua oso garapen zaila duten esparrutan dago.**

   BPEn sustapen berrietarako hirigintza-garapena BPEtarako garapen-esparru nagusien bideragarritasun ekonomiko zailak baldintzatzen du.

5. **Parke eraikia gutxiegi erabilia dago, argi eta garbi**

   Pertsona bakarrak edo bik okupatutako tamaina handiko etxebizitza asko aurkitu dira. Gutxiegi erabiltze horrek, lehendabizi, bertan bizi direnentzako mantentze-gainkostua eragiten du, haien premiak kontuan hartzen baditugu; eta, bestetik, etxe gehiago egiteko aukera ematen du.

6. **Etxe batean pertsona gutxiago bizitzeak etxebizitza txikiagoak edukitzea eskatzen du**

   Aurreko gaiarekin loturik, analisiak erakusten du etxeen batez besteko tamaina murrizten ari dela pixkanaka, etxebizitza txikiagoak edukitzeko premia eraginez. Kasu horretan hainbat oztopo aurkitzen dituzte.

7. **Etxebizitza baten jabe diren pertsona askok arazo larriak dituzte etxebizitza horiek euren beharretara egokitzen ez direlako, batez ere adineko pertsonen kasuan.**

   Irisgarritasun- edo egokitzapen-arazo horrek, bereziki, arazoari aurre egin ezin dioten pertsonengan du eragina.

B zatia -
UDAL ETXEBIZITZA PLANA

1. SARRERA

Donostiako Udal Etxebizitza Plan hau Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean eta Eusko Jaurlaritzaren 2018-2020 aldirako Etxebizitzan Gida Planean oinarrituta egin da. Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Euskal Legeak aldaketa garrantzitsua eragin du etxebizitzen inguruko politika publikoen ikuspegian. Legearen zioen azalpenean etxebizitza-politikan jarraitu beharreko irizpide nagusiak ezartzen dira, eta inoiz baino berriagoak gertatzen dira:

"Etxebizitza izateko eskubidea nahitaezkoa da gizakiarentzat, funtsezko beste eskubide batzuk baldintzatzen baititu; adibidez, enplegua izatekoa, botoa ematekoa, prestazio eta zerbitzu publikoak jasotzekoa, seme-alabak eskolaratzekoa, kulturaz eta ingurumen egokiaz gozatzekoa, bizipenak senideekin eta lagunekin partekatzekoa, eta beste hainbat ere, itzal handieneko doktrinak eta justizia-auzitegiek behin eta berriz nabarmendu dutenez. Etxebizitza izateko eskubideak eta eskubide hori benetan gauzatzeak bizitza duin bat eramatea errazten eta ahalbidetzen diote gizakiari.

Duela zenbait hamarkadatatik, 1948ko abenduaren 10eko Giza Eskubideen Aldarrikapen Unibertsalean (25.1 artikulua), 1966ko abenduaren 16ko Ekonomia, Gizarte eta Kultura Eskubideen Nazioarteko Itunean (11.1 artikulua) eta Europako Parlamentuak, Kontseiluak eta Batzordeak 2000ko abenduaren 7an onartutako Europar Batasunaren Oinarrizko Eskubideen Gutunean (34.3 artikulua), hiruretan, etxebizitzaren garrantzi soziala azpimarratzen da eta pertsonen eta haien familien bizi-baldintzak hobetzearekin eta gizarte-bazterketa saihestu eta gainditzeko posibilitatearekin lotzen da.

Nazioarteko xedapen horiei lotuta, 1978ko Konstituzioak aurrerapen handia ekarri zuen, esplizituki aitortzen baitu, 47. artikuluan, herritar guztiek daukatela eskubidea etxebizitza duin eta egokia izateko, eta botere publiko guztiei exijitu eta agintzen die beharrezko baldintzak susta eta arau egokiak ezar ditzatela eskubide hori benetan gauza dadin.

Alderdi objektibo batetik, bestalde, bizitzeko espazio egoki batez, bizileku batez edo egoitza batez gozatzeko eskubideaz gain, legeak inguru eta hiri- edo landa-ingurune duin eta egokia izateko eskubidea ere jasotzen du, hau da, Europako Zuzenbide konparatuari jarraiki «habitata» esaten zaiona izatekoa, halakotzat ulertuz etxebizitzaz gain pertsonaren eta erkidegoaren bizitzan behar diren zerbitzu, jarduera, ekipamendu eta gainerako elementuak kokatzen diren leku konplexu hori. Horrela, eraikinak birgaitzeak eta hiriguneak berroneratu eta ekonomikoki eta sozialki biziberritzeak, hirigintzako erabileren mestizajearen ikuspuntutik (gizarte-kohesioa), berebiziko garrantzia hartzen dute. Joan-etorrien premia txikiagotzeko jarduerak bultzatzea, zerbitzu- eta azpiegitura-kontsumoaren eskakizuna gutxitzea eta lurraldean gutxiago esku hartzea jardun publikoaren nahitaezko ildoak dira, eta horrela eman ziren aditzera Etxebizitzaren aldeko Euskadiko Gizarte Itunaren foroaren deliberamenduetan ere.

Gainera, etxebizitzan eta lurzoruaren erabileran, aurreikusi egin behar dira zainketa-lanak (zeinak, batez ere, etxeko esparruan eta etxearen inguruko esparruan egiten baitira) eta bizi-proiektu pertsonalen garapena errazten dituzten aldaketa sozialak. Azken batean, gizarte-antolaketa hobe bat ezarri beharra dago, ardura partekatuan eta ordaindutako eta ordaindu gabeko lana uztartzean oinarritua.

Ildo horretatik, eta kontuan izanik gure geografian bizitegi-lurzorua urria dela, hiri barreiatuaren ordez hiri trinkoaren eredua sustatuko duten mekanismoak ezartzearen aldeko apustua egiten da, lekuan lekuko bereizgarriak errespetatu eta ingurunearekiko harmonizazioa gordeko duen ereduaren alde, horrela lurzorua modu arrazoizkoagoan okupatuko baita eta, ondorioz, hazkunde jasangarriago, homogeneoago eta harmonizatuagoa erraztuko.

Badira hainbat arazo garrantzitsu gure ingurunean aspalditik eta sistematikoki errepikatzen direnak: etxebizitza lortzeko zailtasuna, bereziki larria gizarteko sektorerik ahulenetan; eraikitzeko

lurzoru egoki eta prestaturik ez egotea, eta lurzoruak kudeaketa- eta prestaketa-prozesuaren ondoren hartzen duen balioa, etxebizitzaren azken prezioan eragin handia duena.

Itun horrek ematen duen ikuspegi berriaren erdigunean dago hirietan esku hartzea, hiri-espazioak birkalifikatuz, auzoak biziberrituz (alderdi sozialak eta ekonomia-jarduerari lotuak barne) eta dauden eraikinen parkea hobetuz (gizarteak eraikin berriei eskatzen dizkien baldintzekin homologatzeko), eta horixe da lege-arau honek artikulatzen duena."

Printzipio eta orientabide horiek finkatzen dituzte etxebizitzaren arloko politika publikoak, eta maila guztietan, bai maila autonomikoan, bai maila foralean, bai udal-mailan.

Etxebizitza da herritarren kezka nagusietako bat, bereziki Donostia bezalako hiri batean, non prezio altuen ondorioz herritar askok ezin duten etxebizitza duin bat prezio egokian erosi. Administrazio publikoek etxebizitza duin eta egoki bat erabiltzeko eskubidea gauzatzeko mandatua dute. Etxebizitzako gida planen bitartez, EAE eta udalak etxebizitza babestua sustatzeko politikak garatzen ahalegindu dira, euren politikaren funtsezko ardatz gisa.

EUSKO JAURLARITZAREN ETXEBIZITZAREN GIDA PLANA 2018-2020

1. ARDATZA	ETXEBIZITZA-PARKEAREN ALOKAIRUA BULTZATZEA
2. ARDATZA	BABESTUTAKO ETXEBIZITZA PARKEAREN KUDEAKETA ERAGINKORREAN AURRERA EGITEA
3. ARDATZA	IKUSKATZEA ETA ESLEIPEN-PROZEDURAK ETA BABESTUTAKO ETXEBIZITZARAKO SARBIDEKO BALDINTZAK ALDATZEA
4. ARDATZA	ERAIKINEN MANTENUA ETA BIRGAITZEA SUSTATU, EGUNGO PARKEETAKO ESKURAGARRITASUN ETA ERAGINKORTASUN ENERGETIKOA HOBETUZ
5. ARDATZA	ETXEBIZITZEN BERRIKUNTZAN AURRERA EGIN, MODELO EZBERDINAK EZARRIZ HERRITAR GAZTEEN ETA KOLEKTIBO EZBERDINEN BEHARREI EGOKITZEN DIRENAK
6. ARDATZA	KUDEAKETA HOBEA IZATEN LAGUNTZEN DUEN KOLABORAZIO SAREAK ETA POLITIKA SEKTORIAL DESBERDINEN INTEGRAZIOA SORTZEA

Donostiak etxebizitzaren arloan duen erronka nagusietako bat egoera bereziki zaurgarrian dauden kolektiboen premiei erantzutea da, arreta berezia eskainita adineko pertsonei, desgaitasun fisiko eta intelektuala duten pertsonei, bazterkeria edo mendekotasun egoera larriei, eta beti genero-ikuspegia kontuan hartuta; izan ere, egoerarik zaurgarrienean dagoen kolektibo nagusietako bat emakumeena da (bakarrik bizi diren emakumeak, guraso bakarreko familietako amak, kotizatu gabeko pentsioak dituzten emakume alargunak, genero-indarkeriaren biktima diren emakumeak, etab.).

Premia horiei neurri batean erantzuna emateko aurre egin beharreko beste erronka bat Donostian lehendik eraikita dagoen parkean esku hartzea da etxebizitzen bizigarritasun-baldintzak hobetuta; era horretara bermatu ahal izango da Donostiako biztanle guztiak gutxieneko bizigarritasun eta erosotasun baldintzak betetzen dituzten etxebizitza duinetan bizi direla. Era berean, Udal Etxebizitza Planaren erronka da eraikinean eta etxebizitzan irisgarritasun autonomoa bermatzea, pertsonak euren etxean harrapatuta gera ez daitezen. Erronka garrantzitsu horren baitan, aurrera egin behar da etxebizitzen energia-efizientzia lortzeko bidean, eta helburu bikoitzarekin: euren etxeetan erosotasun-maila egokia izan ahal izateko eta, era horretara, energia-pobrezia saihesteko familiek aurre egin beharreko energia-kostuak murriztea eta berotegi-efektuko gas-isurketak gutxitzea, era horretara klima-aldaketaren aurkako borrokan laguntzeko politika sektorial guztien bideari jarraituz.

Azkenik, Udal Etxebizitza Planak kontuan hartzen ditu pertsonen bizi-zikloa eta premia aldakorrak. Donostiaren erronka da bizitegi-alternatibak eskaintzea pertsonek euren bizi-zikloan aurre egin behar izaten dieten egoerei erantzuna emateko (familia handitzea edo txikitzea, zahartzea, mugikortasuna mugatzen duen gaixotasuna edo istripua, etab.).

Aparteko zaurgarritasun-egoeran dauden kolektiboei dagokienez, adierazi behar da azken urteotan, ekonomiaren krisiaren eta lanaren ezegonkortasunaren ondorioz, gero eta pertsona gehiagok dituztela zailtasun handiak etxebizitza eskuratzeko eta mantentzeko kostuei aurre egiteko, eta agerikoa da, beraz, kolektibo hori gero eta handiagoa eta anitzagoa dela.

Bestalde, kontuan izan behar da etxebizitza funtsezko elementua dela pertsonen segurtasuna eta ongizatea bermatzeko. Etxebizitza egokiaren eta zerbitzu komunitarioak eta sozialak eskuratzearen artean erlazio zuzena dago, eta erlazio horrek adinekoen burujabetasunean eta bizi-kalitatean eragiten du. Estatuko nahiz nazioarteko erakunde publikoen helburuetako bat da ELGAk 90eko hamarkadan hedatu zuen "Etxean zahartu" leloa egia bihurtzea. Lehentasun hori Estatuena da, gastua, bereziki gizarte-zerbitzuetakoa, arrazionalizatzea eragiten duenez, baina baita pertsonena ere: Euskadiko adineko pertsonen % 84k bere ohiko etxean bizitzen jarraitu nahi du, mendekotasun-egoerek eraginda laguntzaren bat jaso behar izan arren (ECV+55, 2014).

Etxebizitza egokian, erosoan eta norberaren beharretara egokituan bizitzea autonomia eta bizi-kalitatea mantentzeko bermea da. Etxearen ezaugarriak erabakigarriak dira gizabanakoaren eta udalerriko kanpoko baliabideen arteko erlazioan. Hori zuzenean lotuta dago etxebizitzen irisgarritasun-falta bezalako arazoekin.

Planaren asmoa da, beraz, etxebizitza-politika etxebizitza arrazoizko prezioan erosi ezin dutenei zuzenduta egitea. Baina ez bakarrik haiei, baita, etxebizitza baten jabe izan arren, etxebizitza euren beharretara egokitzeko arazo gaindiezinak dituztenei ere, egoera horrek euren bizi-kalitatea zuzenean baldintzatzen baitu.

Azken hamarkadetan aldaketa esanguratsuak izan dira gizarte-ohituretan, pertsonen bizi-itxaropenean eta jardueran, Donostiako etxeen egituran eta eraketan. Baina eraikinetan ez dira aldaketa horiek gertatu; jatorrizko diseinuan eta kontzeptuan ainguratuak daude, eta berriro itzuliko ez diren garai eta ohitura batzuetarako pentsatuta daude.

Horregatik, oinarrizko printzipio batetik abiatzen da, hau da, pertsonak aldatzen dira, etxeak aldatzen dira, ohiturak aldatzen dira, eta eraikinek, haien zerbitzura dauden elementu gisa, eraldatu egin beharko lukete premia eta errealitate sozial berri horietara egokitzeko.

Biztanleriaren zahartzea kontuan hartuta, Donostian, herritarren % 24k gaur 65 urte baino gehiago dituzte, eta % 8k 80 urte baino gehiago. Datozen urteetan proportzio horiek gora egingo dute, bizi-itxaropena luzatzen ari delako eta gero eta adineko pertsona gehiago daudelako.

Bereziki, etxebizitzari buruzko alderdiak funtsezkoak dira zahartzen ari diren pertsonei bizia erraztuko dieten espazioak sortzean. Bizitzaren edozein etapatan pertsonen ongizaterako, segurtasunerako eta autonomiarako balio unibertsal gisa alderdi erabakigarria den etxebizitzak, zahartzaroan, alderdi funtzionalez gain, etxearen esanahia kontuan hartu behar du. Alderdi hori, subjektiboagoa eta pertsonalagoa izanik, pertsonaren bizitzarekin eta nortasunarekin, etxeak partaide izateko eta afektibitate, zaintza eta harremanetarako eskaintzen duen espazioarekin, lotzen da.

Donostia hiri sendoa dela eta esparru honetan etxebizitza berriaren eraikuntzaren inpaktuak oso garrantzi txikia duela kontuan hartuz, aldaketa demografikoarekin lotuta etxebizitzan esku hartzeko helburu nagusia egina dagoen etxebizitzak izan behar du. Etxebizitza horietako gehienak ez dira diseinatu edo eraiki zahartzen ari diren pertsonen beharrei erantzuteko, irisgarritasunari, tamainari, independentziari edo kokapenari dagokienez.

Hortaz, funtzionalki zaharkituak dauden etxebizitzako elementuen eraldaketa aktiboa egin behar da. Era horretan, etxebizitzak, euren malgutasunagatik, bizi-ziklo diferenteen beharretara egokitu ahal izan daitezen, eta euren aniztasunagatik bizitza-estilo diferenteei ere erantzun ahal diezaieten.

Ondorioz, ondoren aipatuko ditugun hauek funtsezko gaiak dira: etxebizitzaren egokitzapen funtzionala; irisgarritasuna bermatzeko hobekuntzak; hori ahalbidetzen duten araudien egokitzapena; finantza-tresna berriak sortzea, pertsonei egokitzapen horiek egiteko behar duten finantziazioa emateko, edo horiek eman ezin direnean, etxebizitza-ibilbide bat egin

ahal izateko; baliabide edo ibilbide posibleei buruzko informazioa jasotzeko aholkularitza, bai arlo publikoan bai pribatuan; edo bestelako premiak dituzten pertsonek euren beharretara egokitzen den aukera aurki dezaten, mota diferenteko bizilekuen aukera garatzea. Gai horiei ekiteko, ekosistema publiko/pribatua osatzen duten profesionalen eta arlo diferenteen, eta herritarren, lan bateratua beharko da.

2. MISIOA, BISIOA ETA BALIOAK

MISIOA

Donostiako Udal Etxebizitza Planaren misioa da bizitegiaren ikuspegitik aparteko zaurgarritasun-egoeran bizi diren kolektiboen beharrei erantzutea, batez ere lehendik eratuta dagoen hiriaren gainean jardunez, etxebizitzen eta eraikinen parkearen bizigarritasun, irisgarritasun eta energia-efizientzia baldintzak hobetzea eta bizitegi alternatiboak eskaintzea bizi-zikloan zehar aldatzen joaten diren pertsonen premiei erantzuteko.

BISIOA

Donostiako Udalaren bisioa da biztanleriarentzat bizigarritasun, segurtasun, irisgarritasun, energia-efizientzia, malgutasun eta dibertsitate baldintza egokiak bilduko dituzten etxebizitzen eta eraikinen parkea eta hiri-ingurunea izatea, herritar guztiei erantzuna eman ahal izateko ingurune langukoiak eta soluzio anternatiboak sortuta pertsonen bizitzako ibilbideak kontuan hartuz.

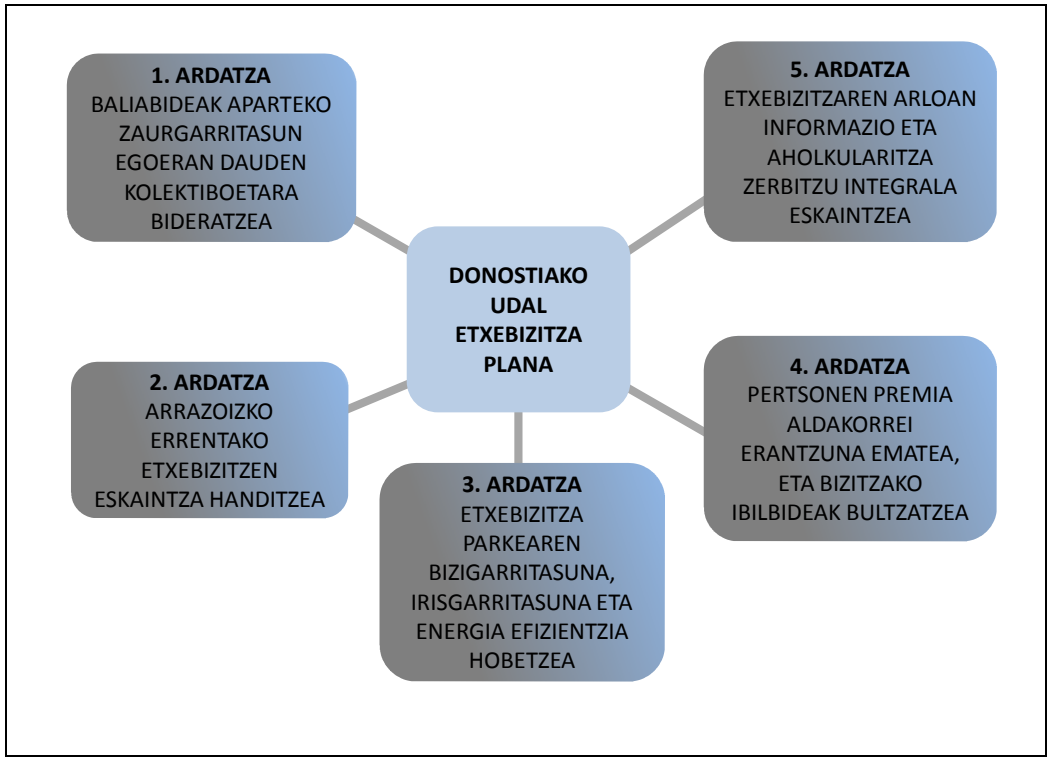
BALIOAK

- Gardentasuna eta herritarren parte-hartzea
- Genero-berdintasuna
- Jasangarritasuna eta ingurumena errespetatzea
- Gizarte kohesioa eta inklusioa
- Irisgarritasun unibertsala
- Erakundeen arteko lankidetza, eta gizarte eta ekonomia eragileekin elkarlana
- Berrikuntza
- Efizientzia baliabide publikoen kudeaketan
- Bideratzea eta komunikatzea

3. PLANAREN ESTRATEGIA OROKORRA

Donostiako Udal Etxebizitza Planak lehen adierazitako hiru erronka nagusiei eman nahi die erantzuna: bizitegiaren ikuspegitik aparteko zaurgarritasun-egoeran bizi diren kolektiboen beharrei erantzutea, etxebizitzen eta eraikinen parkearen bizigarritasun, irisgarritasun eta energia-efizientzia baldintzak hobetzea eta bizitegi-alternatibak eskaintzea bizi-zikloan zehar aldatzen joaten diren pertsonen premiei erantzuteko.

Erronka garrantzitsu horiei erantzuteko helburuarekin, Donostiako Udal Etxebizitza Planaren Estrategia bost ardatz estrategikotan, 15 jarduketa-lerrotan eta 46 ekintzatan egituratzen da:



Estrategiaren lehenengo ardatzaren helburua da udaleko babes publikoko bizitegi-sistemako baliabideak, batez ere, aparteko zaurgarritasun-egoeran dauden kolektiboetara zuzentzea. Horretarako bi jarduketa-lerro abiaraziko dira: esleipen-prozedurak berrikustea baremazio-sistemaren bidez, genero-ikuspegiari eta emakumeek etxebizitzari dagokionez dituzten zailtasunei arreta berezia eskainita, eta alokairurako etxebizitza-parkearen kudeaketan alderdi soziala indartzea, udaleko beste atal, erakunde eta gizarte-erakundeekin lankidetzan.

Bigarren ardatza zuzenduko da arrazoizko errentako alokairu-erregimeneko etxebizitzaren eskaintza handitzera, kolektiborik ahulenei etxebizitza eskuratzen laguntzera bideratuta. Ardatz honek hiru jarduketa-lerro ditu: alokatzeko poltsa sustatzea, etxebizitza hutsak mugiarazten ahaleginduz; zuzkidura-bizitokien sustapena areagotzea; eta alokairu-erregimeneko babes publikoko etxebizitzak sustatzea.

Hirugarren ardatzaren helburua da etxebizitzak eta eraikinak birgaitzea sustatzea, bizigarritasuna, irisgarritasuna eta energia-efizientzia hobetzeko. Ardatz hau lau lan-lerrotan banatuta dago: etxebizitza-parkearen irisgarritasuna hobetzea, batez ere auzorik eta kolektiborik zaurgarrienetan; energia-efizientziaren irizpidea jarraitzen duten jarduketak bultzatzea; etxebizitzak banatzea parkea ahalik eta gehien aprobetxatzea lortzeko; eta

kontrol-neurriak ezartzea birgaitze-lanetara bideratutako laguntzak behar bezala ezar daitezen, etxebizitzaren funtzio soziala beteko dela bermatzeko.

4. ardatzaren helburua biztanleriaren premia aldakorrei erantzutea da, bizi-zikloak errazteko hiru jarduketa-lerroren bitartez: etxebizitzen trukeak erraztea, etxebizitza kolaboratiboen ekimenak babestea eta gazteentzat etxebizitza partekatuen programa sustatzea.

Azkenik, 5. ardatza Donostiako biztanleriari etxebizitzaren arloan informazio eta aholkularitza zerbitzu osoa emateko da. Ardatz honek hiru jarduketa-lerro ditu: aholkularitza-zerbitzua etxebizitzak birgaitzearekin, alokatzearekin, etxegabetze-egoerekin eta abarrekin zerikusia duten gaietan; sentsibilizazio eta kontzientziazio estrategia; eta etxebizitzaren arloan informazioa etengabe eguneratzea eta jarraipena egitea.

3.1 Taula Donostiako Udal Etxebizitza Planaren estrategia

PLANAREN ESTRATEGIA	
1. ARDATZA. UDALEKO BABES PUBLIKOKO BIZITEGI SISTEMAKO ALOKAIRURAKO BALIABIDEAK BIZITEGIAREN IKUSPEGITIK APARTEKO ZAURGARRITASUN-EGOERAN DAUDEN KOLEKTIBOETARA BIDERATZEA	
1.1. lerroa	**Etxebizitzak esleitzeko prozedurak berrikustea baremazio-sistema erabiliz, genero-ikuspegiari arreta berezia eskainita**
1.1.1. ekintza	Baremazio- eta esleipen-sistema berria prestatzea Gizarte Zerbitzuekin lankidetzan
1.1.2. ekintza	Genero-ikuspegiari arreta berezia eskaintzea etxebizitza babestuak esleitzean, emakumeek etxebizitzari dagokionez dituzten aparteko egoera zaurgarriak kontuan hartuta (bakarrik bizi diren emakumeak, guraso bakarreko familietako amak, kotizazio gabeko pentsioak dituzten emakume alargunak, genero-indarkeriaren biktima diren emakumeak,...)
1.1.3. ekintza	Desgaitasunaren esparruko gizarte-erakundeei baliabideak lagatzea, aparteko zaurgarritasun-egoeran dauden pertsonei (desgaitasun fisikoa edo intelektuala duten pertsonei) esleitu diezazkieten
1.1.4. ekintza	Gizarte Zerbitzuekin lankidetzan jardutea bazterketa edo mendekotasun egoera larrian dauden kolektiboei erantzuna emateko: larrialdi-egoerak, errefuxiatuen harrera, etxegabetasuna, etab.
1.2. lerroa	**Alokairurako parkearen kudeaketan alderdi soziala indartzea**
1.2.1. ekintza	Elkarlanean jardutea Udaleko beste atal batzuekin (Gizarte Ekintza, Hezkuntza eta Gizarte Sustapena,...)
1.2.2. ekintza	Koordinatuta jardutea Gipuzkoako Foru Aldundiko gizartearen arloko departamentuekin (desgaitasuna duten pertsonak, adineko pertsonak, haurrak eta familia, etab.)
1.2.3. ekintza	Gizarte-erakundeekin lankidetzan gizarte-laguntza eskaintzea alokairurako etxebizitza-parkean
1.2.4. ekintza	Gizarte-kolektibo ordezkagarriekin eta etxegabetzeen aurkako plataformekin koordinatzea
2. ARDATZA. KOLEKTIBORIK AHULENEI ETXEBIZITZA ESKURATZEN LAGUNTZEA, ARRAZOIZKO ERRENTAKO ALOKAIRURAKO ETXEBIZITZEN ESKAINTZA HANDITUTA	
2.1. lerroa	**Alokatzeko poltsa sustatzea**
2.1.1. ekintza	Alokatzeko poltsaren bitartez errentan jartzeko etxebizitzak hutsak erakartzeko lana indartzea, sustapen-neurriak eta zigor-neurriak bateratuta
2.1.2. ekintza	Alokatzeko poltsaren bitartez errentan jartzeko bizitoki turistikoak erakartzeko lana indartzea
2.1.3. ekintza	Eusko Jaurlaritzarekin elkarlanean jardutea, Bizigune eta ASAP programetarako etxebizitzen kudeaketa hobetzeko
2.1.4. ekintza	Ezagutza eta esperientziak partekatzeko espazio komun batean parte hartzea
2.2. lerroa	**Zuzkidura-bizitokiak bultzatzea**
2.2.1. ekintza	Udalerriko auzoetako zuzkidura-bizitokitan inbertsio-ahalegina handitzea deserrotzea saihesteko
2.2.2. ekintza	AZBak bereziki gazteetara eta adinekoetara bideratzea alokairurako
2.3. lerroa	**Babes publikoko etxebizitza berriak sustatzea, ahal bada alokairu-erregimenean**
2.3.1. ekintza	Babes publikoko etxebizitza sustatzea alokairu-erregimenean
2.3.2. ekintza	Etorkizunean etxebizitza babestua sustatzeko lurzorua prestatzea
3. ARDATZA. ETXEBIZITZAK ETA ERAIKINAK BIRGAITZEA SUSTATZEA, BIZIGARRITASUNA, IRISGARRITASUNA ETA ENERGIA-EFIZIENTZIA HOBETZEKO	
3.1. lerroa	**Eraikinen eta etxebizitzen irisgarritasuna hobetzea sustatzea, jarduketak auzo eta kolektiborik zaurgarrienetan fokalizatuta**
3.1.1. ekintza	Lehentasuna duten jarduketak eta lehentasunezko arreta behar duten kolektiboak identifikatzea: bakarrik bizi diren adinekoak, batez ere emakumeak.
3.1.2. ekintza	Tipologia komunak dituzten eraikinetarako jarduketa zehatzak proposatzea
3.1.3. ekintza	Igogailuen instalazioa sustatzeko programa espezifikoa abian jartzea
3.1.4. ekintza	Birgaitzeko diru-laguntzak, lehentasun gisa, irisgarritasuna hobetzeko esku-hartzeetara bideratzea
3.1.5. ekintza	Herritarrekin harremanetan jartzeko eta herritarrei informazioa helarazteko kanpaina egitea

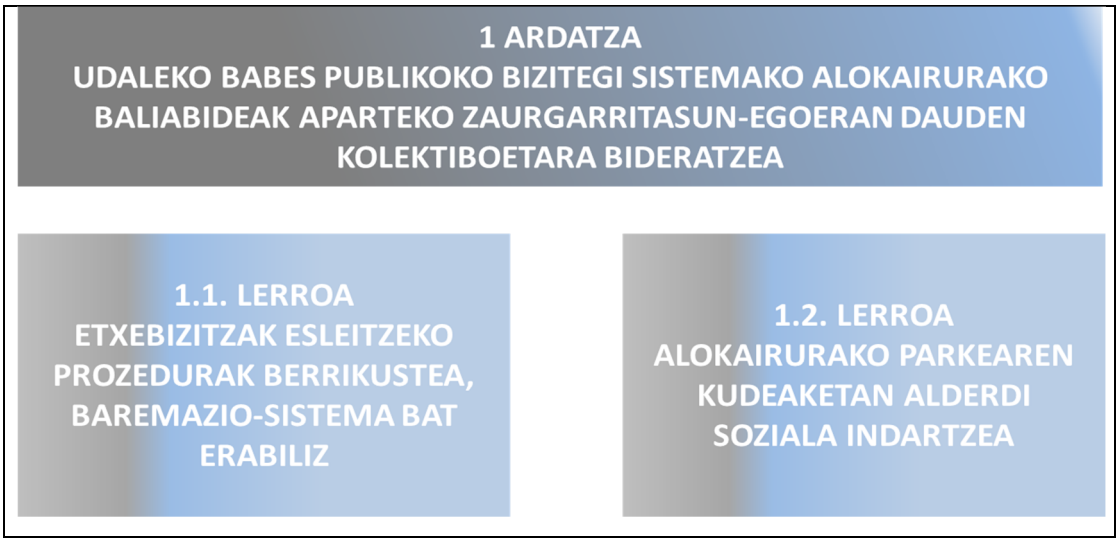
3.2. lerroa	**Etxebizitza-parkearen energia-efizientzia hobetzeko ekintzak sustatzea**
3.2.1. ekintza	Etxebizitza-parkearen energia-efizientzia hobetzeko jarduketa pasiboak eta aktiboak abian jartzeko Eusko Jaurlaritzaren programak hirian sustatzea
3.2.2. ekintza	Energia-efizientziaren irizpideei jarraituz birgaitutako etxebizitzen monitorizazio energetikoa sustatzea
3.3. lerroa	**Etxebizitzen banaketa laguntzea**
3.3.1. ekintza	Gaur egungo araudia aldatzea banaketa errazteko
3.3.2. ekintza	Malgutasun tekniko handiagoa eskaintzen duten eraikuntza-aukerak aztertzea
3.3.3. ekintza	Bana daitezkeen etxebizitzak identifikatzea
3.3.4. ekintza	Aldi baterako bizileku-aldaketa erraztea birgaitze-jarduketak burutzeko
3.4. lerroa	**Laguntzak behar bezala ezartzen direla kontrolatzeko neurriak ezartzea**
3.4.1. ekintza	Laguntzen azken xedearen jarraipena eta kontrola egitea
3.4.2. ekintza	Birgaitzeko diru-laguntza jaso duten etxebizitzen aldi baterako afekzioa
4. ARDATZA. PERTSONEN PREMIA ALDAKORREI ERANTZUTEA ETA BIZITZAKO IBILBIDEETAN LAGUNTZEA	
4.1. lerroa	**Etxebizitzen trukea erraztea**
4.1.1. ekintza	Adineko pertsonen jabetzako etxebizitza lagatzeko eta alokairuko parke babestuan sartzeko programa
4.1.2. ekintza	Etxebizitza babestuak eskuratzeko baldintzak berrikustea
4.1.3. ekintza	Gizarte-zerbitzuen eta etxebizitzako kudeatzaile publikoen arteko koordinazioa
4.2. lerroa	**Etxebizitza kolaboratiboen (cohousing) ekimenak babestea**
4.2.1. ekintza	Gizarte-eragileekin (pribatu eta publiko) hausnartu, eztabaidatu eta beste esperientzia batzuk aztertzeko guneak sortzea
4.2.2. ekintza	Donostiako testuingurura egokitutako esparru bat definitzea, era parte-hartzailean, etxebizitza kolaboratiboko ekimenak garatzeko
4.2.3. ekintza.	Cohousing-ari buruzko aholkularitzaren berri eman eta zerbitzua eskaintzea, elkarlaneko bizi-proiektu baten formula berritzaile gisa
4.2.4. ekintza	Etxebizitza-esperientzia kolaboratiboak bultzatzea, haien garapena bideratuz eta erraztuz
4.2.5. ekintza	Espazio zehatzak bilatzea (orubeak edo eraikinak) hiri-testuinguruan, eta beren erabilera-lagapena sustatzea lehiaketa publiko baten bitartez
4.3. lerroa	**Gazteentzat etxebizitza partekatuko programa sustatzea**
4.3.1. ekintza	Etxebizitzak partekatzeko programa diseinatzea
4.3.2. ekintza	Etxebizitzak partekatzeko aukera jakinaraztea eta horri buruzko informazioa ematea
5. ARDATZA. ETXEBIZITZAREN ARLOAN INFORMAZIO ETA AHOLKULARITZA ZERBITZU INTEGRALA ESKAINTZEA	
5.1. lerroa	**Etxebizitzaren arloko aholkularitza-zerbitzua**
5.1.1. ekintza	Birgaitzearen arloko laguntza tekniko osoa (tramiteak koordinatzea eta laguntzak kudeatzea, EITak egitea, adituen aholkularitza, bizilagun-elkarteen bitartekaritza,…)
5.1.2. ekintza	Alokatzeko Poltsa programari buruzko aholkularitza (etxebizitza hutsen jabeei edo maizter izan daitezkeenei)
5.1.3. ekintza	Aholkularitza banatu daitezkeen etxebizitzen jabeei
5.1.4. ekintza	Informazioa eta laguntza errenta edo hipoteka ordaindu ez izanaren ondorio diren etxegabetze-kasuetan
5.2. lerroa	**Sentsibilizazio eta kontzientziazio estrategia**
5.2.1. ekintza	Aparteko zaurgarritasun-egoeran dauden kolektiboei buruzko kontzientziazio soziala sustatzea
5.2.2. ekintza	Eraikin-kontzeptuari eta eraikina mantentzearen garrantziari buruz kontzientziatzea
5.2.3. ekintza	Energia-efizientziari eta kontsumoak murrizteari buruz kontzientziatzea (energia eraginkortasunez erabiltzea)
5.3. lerroa	**Etxebizitzaren arloko informazioa etengabe eguneratzea, eta jarraipena egitea**
5.3.1. ekintza	Etxebizitzari eta Donostiari buruzko informazio eguneratua eskaintzea (Etxebizitzaren Euskal Behatokiarekin lankidetzan)
5.3.2. ekintza	Landa-eremuan etxebizitzarekin dagoen arazoa sakonago aztertzea
5.3.3. ekintza	Adinekoek etxebizitzaren arloan dituzten premiak sakonago ezagutzea

4. 1. ARDATZA. UDALEKO BABES PUBLIKOKO BIZITEGI SISTEMAKO ALOKAIRURAKO BALIABIDEAK BIZITEGIAREN IKUSPEGITIK APARTEKO ZAURGARRITASUN-EGOERAN DAUDEN KOLEKTIBOETARA BIDERATZEA

Azken urteotan nabarmen aldatu dira etxebizitza-politiken erantzuna behar duten pertsonen profilak, eta nabarmen egin dute gora bizitegiaren ikuspegitik zaurgarriak diren egoerek, bizitegiaren eta gizartearen ikuspegitik bazterketa-arriskuan dauden eta diru-sarrera oso baxuak dituzten pertsonen kopuruek.

Donostiak premia horiei erantzuna emateko alokairu-erregimeneko etxebizitza babestuen eta zuzkidura-bizitokien parke bat du, eta premia horietan gero eta nabarmenagoa da behar bezalako gizarte-laguntzaren beharra.

Hori dela eta, Plan honetan planteatzen da egungo esleipen-sistema berrikustea egoerarik ahulenean dauden edo bazterketa-egoeran dauden kolektiboei erantzuna emango zaiela ziurtatu ahal izateko. Esleipen-sistema berria osatzeko neurri gisa aurreikusten da alokairurako parkearen kudeaketan alderdi soziala indartzea, udaleko parke publikoko maizterren premia sozialei aurrea hartzeko eta premia horiek gidatzeko eta berbideratzeko.



4.1. 1.1 LERROA: ETXEBIZITZAK ESLEITZEKO PROZEDURAK BERRIKUSTEA BAREMAZIO-SISTEMA ERABILIZ, GENERO-IKUSPEGIARI ARRETA BEREZIA ESKAINITA

Aurreikusten da etxebizitzak esleitzeko prozedurak berrikustea kolektibo jakinen diskriminazio positiboa lortu ahal izateko baremazio-sistema erabiliz. Lan hori Gizarte Zerbitzuekin batera egingo da, aurretik egindako lanak sakonduz.

Baremazio-sistemak, hasiera batean, honako egoerak hartuko ditu kontuan:

- Familia desegituratuak (guraso bakarreko familiak, seme-alabak dituzten pertsona dibortziatuak)
- Mugikortasun urria
- Desgaitasun intelektuala edo gaixotasun mentala
- Genero-indarkeria
- Familia-kargak
- Gizarte eta bizitegi bazterketa egiaztatua
- 35 urtetik beherako pertsonak (emantzipatzen laguntzeko)

Azkenean ezarriko diren kupoez gainera, aurreikusten da bizitegi-baliabideak lagatzea gizarte-erakundeei eta Gizarte Zerbitzuei, aparteko larrialdi-egoera sozialei erantzun ahal izateko. Era berean, parkearen kudeaketa optimizatzearen alde lan egingo da, esleipenetan kolektibo ezberdinen elkarbizitza sustatzeko gizarte-kohesioa indartzeko helburuz.

4.1 Taula 1.1 lerroa. Etxebizitzak esleitzeko prozedurak berrikustea

1.1 LERROA.	ETXEBIZITZAK ESLEITZEKO PROZEDURAK BERRIKUSTEA BAREMAZIO SISTEMA ERABILIZ, GENERO IKUSPEGIARI ARRETA BEREZIA ESKAINITA
1.1.1 ekintza.	Baremazio eta esleipen sistema berria prestatzea Gizarte Zerbitzuekin lankidetzan
1.1.2 ekintza.	Genero-ikuspegiari arreta berezia eskaintzea etxebizitza babestuak esleitzean, emakumeek etxebizitzari dagokionez dituzten aparteko egoera zaurgarriak kontuan hartuta (bakarrik bizi diren emakumeak, guraso bakarreko familietako amak, kotizazio gabeko pentsioak dituzten emakume alargunak, genero-indarkeriaren biktima diren emakumeak,...)
1.1.3 ekintza.	Desgaitasunaren esparruko gizarte-erakundeei baliabideak lagatzea, aparteko zaurgarritasun-egoeran dauden pertsonei (desgaitasun fisikoa edo intelektuala duten pertsonei) esleitu diezazkieten
1.1.4 ekintza.	Gizarte Zerbitzuekin lankidetzan jardutea bazterkeria edo mendekotasun egoera larrian dauden kolektiboei erantzuna emateko: larrialdi-egoerak, errefuxiatuen harrera, etxegabetasuna, etab.)

4.2. 1.2 LERROA: ALOKAIRURAKO PARKEAREN KUDEAKETAN ALDERDI SOZIALA INDARTZEA

Alokairu-erregimeneko etxebizitza-parke publikoa kudeatu den urte hauetan guztietan egiaztatu da kasu askotan ez dela nahikoa etxebizitza babestu bat eskuratzea pertsonen arazoak konpontzeko, horrez gainera, gizarte-laguntza ere behar dela.

Donostiako Udalak urte asko daramatza dimentsio hori Udaleko beste atal batzuekin eta gizartearen arloko beste erakunde batzuekin lantzen. Hala ere, jabetzen gara alderdi hori oraindik ere gehiago indartu behar dela, eta, horretarako, eragile ezberdinekin, besteak beste, gizarte-kolektibo ordezkagarriekin eta etxegabetzeen aurkako plataformekin, lankidetza eta koordinazio lana areagotuko da.

4.2 Taula 1.2. lerroa. Alokairurako parkearen kudeaketan alderdi soziala indartzea

1.2 LERROA.	ALOKAIRURAKO PARKEAREN KUDEAKETAN ALDERDI SOZIALA INDARTZEA
1.2.1 ekintza.	Elkarlanean jardutea Udaleko beste atal batzuekin (Gizarte Ekintza, Hezkuntza eta Gizarte Sustapena,...)
1.2.2 ekintza.	Koordinatuta jardutea Gipuzkoako Foru Aldundiko gizartearen arloko departamentuekin (desgaitasuna duten pertsonak, adineko pertsonak, haurrak eta familia, etab.)
1.2.3 ekintza.	Gizarte-erakundeekin lankidetzan gizarte-laguntza eskaintzea alokairurako etxebizitza-parkean
1.2.4 ekintza.	Gizarte-kolektibo ordezkagarriekin eta etxegabetzeen aurkako plataformekin koordinatzea

5. 2. ARDATZA. KOLEKTIBORIK AHULENEI ETXEBIZITZA ESKURATZEN LAGUNTZEA, ARRAZOIZKO ERRENTAKO ALOKAIRURAKO ETXEBIZITZEN ESKAINTZA HANDITUTA

Etxebizitza babestuen eskatzaileen Eusko Jaurlaritzaren erregistroan (Etxebide) Donostian erroldatutako 7.136 pertsona daude babes publikoko etxebizitza bat eskatzen dutenen artean, horietatik 5.125ek (guztiaren % 72k) alokairu-erregimeneko etxebizitza babestua eskatzen dute[9].

Alokairuko etxebizitza eskatzen duten pertsonen batez besteko sarrerak urteko 14.687 eurokoak dira, baina % 43 ez dira urtean 12.000 eurora iristen. Eskaera gehienak pertsona bakarrak egindakoak dira (guztiaren % 62), eta horien artean gehienak emakumeak dira (% 47); gizonezkoak % 33 dira, eta eskaeren % 19tan biak agertzen dira.

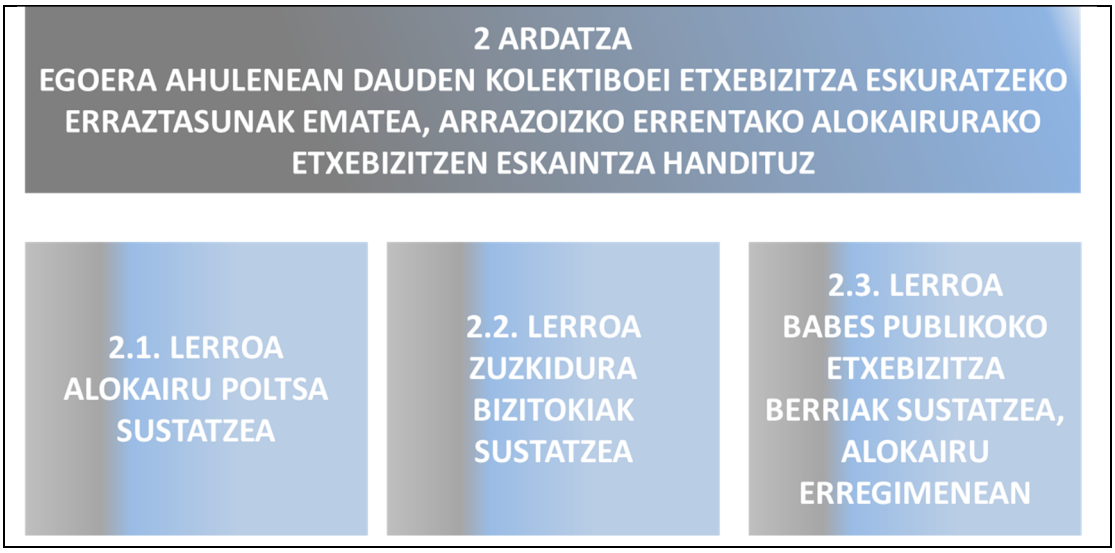
Eskaera horren karakterizazioa sakonduz gero, egiaztatzen da gero eta pisu handiagoa dutela pertsona bananduek edo dibortziatuek (899 eskaera) eta guraso bakarreko familiek (584 eskaera). Azpimarratu behar da, bestalde, asko direla alokairu-erregimeneko etxebizitza babestua eskatzen duten 70 urtetik gorako pertsonak (230 eskaera) eta beste hainbat kolektibo zaurgarritako pertsonak, hala nola, genero-indarkeriaren biktima diren emakumeak, desgaitasun psikikoa duten pertsonak edo mugikortasun urria dutenak.

Bestalde, Donostian etxebizitza babestua eskatzen duten 494 pertsonak (348 erroldatuak eta 149 erroldatu gabeak) betetzen dituzte etxebizitzarako eskubide subjektiboa aitortzeko baldintzak, eta administrazio publikoek, beraz, alokairu-erregimeneko etxebizitza batekin edo, bestela, Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoaren (EPE) bidez erantzun behar diote eskubide horri.

Laburbilduta, Donostiako Udalaren eta etxebizitza-politiken erronka da alokairu-erregimeneko etxebizitza babestuen eskaintza handitzea lanaren ikuspegitik egoera ezegonkorrean dagoen, behar adina sarrerarik ez duen edo etxebizitza merkatu librean eskuratzea zailtzen edo eragozten dion egoeraren batean dagoen biztanle-talde handiari erantzuna emateko.

Helburu horrekin, Etxebizitza Planak hiru jarduketa-lerro planteatzen ditu. Lehenbizikoa da alokairuaren merkaturako etxebizitza hutsak erakartzea; bigarrena zuzkidura-bizitokiak sustatzea; eta hirugarrena alokairu-erregimenerako babes publikoko etxebizitza berriak sustatzea.

[9] 2019ko otsaileko datuak



5.1. 2.1. LERROA: ALOKATZEKO POLTSA SUSTATZEA

Donostiako Etxegintzak Alokatzeko Poltsa izeneko programa bat du etxebizitza libreak alokairu babesturako erakartzeko. Donostiako Udal Etxebizitza Planaren helburuetako bat da etxebizitzen parke hori handitzea, baliabide eskasak dituzten pertsonen etxebizitza-eskaerari erantzuteko.

Alde horretatik, udalerrian oso handia da etxebizitza turistikoen presioa, eta azken urteetan etxebizitza horien kopuruak hazkunde esponentziala izan du. Ondorioz, etxebizitza nagusi gisa erabiltzeko (erosita edo alokairuan) etxebizitzen eskaintza murriztu egin da eta etxebizitza nagusiaren alokairuaren errenta hazi egin da, eskaintza txikia delako.

Eusko Jaurlaritzak 2016an Turismoaren Legea onartu zuenean turismoko bizitokien erregistroa jarri zuen martxan. Bestalde, Donostiako Udalak, fenomeno hori geldiarazteko helburuarekin, etxebizitza turistikoaren hirigintza-erabilera eta ohiko etxebizitzan logelak turismorako erabiltzeko erabilera arautzeko Ordenantza bat osatu du.

Administrazioen arteko datu-baseak gurutzatu ondoren, 160 etxebizitza turistiko itxi dira Donostian. Turismorako erabiltzeko etxeen Euskadiko erregistroaren arabera, Donostian mota horretako 1.200 etxebizitza inguru daude.

Udalaren aurreikuspenen arabera, araudia betetzen ez duten eta, beraz, erabilera turistikora bideratu ezin diren etxebizitza horien zati bat ohiko alokairura bidera daiteke, bai merkatu librean bai Alokabideren alokatzeko poltsa babestuan.

Era berean, alokairu babestura bideratzeko etxebizitza hutsak erakartzeko lana sustatzea ere aurreikusten da. Erroldatzeak eta ur-kontsumoak gurutzatuta egindako kalkuluan oinarritutako Udalaren datuen arabera, Donostian ustez 3.885 etxebizitza daude hutsik.

Udal Etxebizitza Planean aurreikusten da etxebizitza horiek erakartzea bultzatzea alokatzeko poltsaren bitartez errentan emateko. Halaber, Planak Eusko Jaurlaritzari laguntza eskainiko dio Bizigune Programak eta ASAPek Donostian dituzten etxebizitzen kudeaketa hobetzeko.

Eusko Jaurlaritzak zuzendutako topaketetan eta espazio komunetan hartuko du parte Donostiako Udalak, udalaren etxebizitza-politikan eragile aktibo gisa jasotako esperientzia eta ezagutza eskaintzeko.

5.1 Taula 2.1. Lerroa. Alokatzeko Poltsa sustatzea

2.1 LERROA.	ALOKATZEKO POLTSA SUSTATZEA
2.1.1 ekintza.	Alokatzeko poltsaren bitartez errentan jartzeko etxebizitzak erakartzeko lana indartzea
2.1.2. ekintza	Alokatzeko poltsaren bitartez errentan jartzeko bizitoki turistikoak erakartzeko lana indartzea
2.1.3. ekintza	Eusko Jaurlaritzarekin elkarlanean jardutea, Bizigune eta ASAP programetarako etxebizitzen kudeaketa hobetzeko
2.1.4. ekintza	Ezagutza eta esperientziak partekatzeko espazio komun batean parte hartzea

5.2. 2.2 LERROA: ZUZKIDURA BIZITOKIAK SUSTATZEA

Alokairu babestuaren arloan gero eta handiagoa den eskaera horri erantzuteko beste lan-lerro bat da zuzkidura-bizitokiak sustatzen ahalegin handiagoa egitea. Horixe da, premia espezifikoak dituzten pertsonentzako –batez ere gazteak eta adinekoak– formula aproposena, etxebizitzaren bizitzako ibilbideak ahalbidetzen dituenez.

Etxebizitzaren 3/2015 Legeak zuzkidura-bizitokien figura indartzen du. Bertan, bizitoki horiek "*aldi baterako gizarte-premiei (gazteen emantzipazioa, banandutako pertsonak, emigranteak…) erantzuteko bizileku egoki*" gisa sailkatzen dira. Lege horren 23. artikuluaren arabera, zuzkidura-bizitokitzat joko dira "*bertan bizitzeko egokia den eraikina, ekipamendu edo zuzkidura gisa eratzen dena eta pertsonen edo bizikidetza-unitateen bizileku-premia aldi baterako konpontzeko erabiltzen dena, errenta edo kanon baten truke*".

Bestalde, Donostiako Etxegintza Enpresa Erakunde Publikoak zuzkidura-bizitokien eraikinetan eskainitako zerbitzu publikoen Araudi Erregulatzailearen arabera, bizitoki horiek, nagusiki, bi kolektibotara bideratuko dira: gazteak eta adinekoak. Hala ere, ezaugarri jakin batzuk direla eta beste kolektibo batzuen (sektore kaltetuak, hirigintza-berralojamenduak, etab.) premiei ere erantzun ahal izango zaie; betiere aplikatzekoa den araudi autonomikoaren esparruan.

Gazteen kasuan, aldi baterako bizitokiak balioko du baldintza ekonomikoek eta soziolaboralek bizitza independentea lortzea asko zailtzen duten une batean haien emantzipazioa errazteko.

Adineko pertsonen kasuan, apartamentu independente eta euren beharretara egokitutako batean egoten lagunduko dien beste bizitoki bat eskaini nahi zaie, bizitza autonomoa izaten jarrai dezaten, harreman sozialak mantenduz eta etxebizitza arrunt batean izango ez luketen babesa jasoz. Kasu askotan, adineko pertsona horiek euren etxebizitza Etxegintzaren esku jarriko dute, ibilbideen bitartez, pertsona gazteagoei edo mugikortasun- edo adin-arazoak ez dituztenei eskaintzeko.

Udal Etxebizitza Planarentzako, beraz, zuzkidura-bizitokien sustapenak lehentasuna dauka, gazteen emantzipazioan laguntzeko eta adineko pertsonen beharrei erantzuteko tresna gisa.

2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planean udalekin elkarlanean jarduteko aukera jasotzen da, premia duten gizarte-sektoreentzako zuzkidura-bizitokien udalaz gaindiko sare bat pixkanaka osatzeko helburuarekin. Bizitoki horiek pertsonen bizitza-ibilbidea egiteko aukera eskaintzen dute. Esparru horretan, Donostiako Udal Etxebizitza Planak helburu hori lortzeko Eusko Jaurlaritzarekin elkarlanean jardutea aurreikusten du.

Zehazki, Donostiako Udal Planak zuzkidura-bizitokitan inbertsioa handitzeko lanean jardutea aurreikusten du, Gros, Amara, Antiguo, Intxaurrondo eta Altza bezalako auzo finkatutan

helburu batzuk planteatuz, hau da, datozen hamarkadan 700 apartamentu eraikitzeko helburua.

5.2 Taula 2.2 lerroa. Zuzkidura-bizitokiak sustatzea

2.2 LERROA.	ZUZKIDURA-BIZITOKIAK SUSTATZEA
2.2.1 ekintza.	Udalerriko auzoetako zuzkidura-bizitokitan inbertsio-ahalegina handitzea deserrotzea saihesteko
2.2.2 ekintza.	AZBak bereziki gazteetara eta adinekoetara bideratzea alokairurako

5.3. 2.3 LERROA: BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZA BERRIAK SUSTATZEA, BATEZ ERE ALOKAIRU-ERREGIMENEAN

Zuzkidura-bizitokiei esker epe iragankor batean kolektibo jakinei erantzuten bazaie ere, udalerrian dagoen alokairu-eskaera handiak beste soluzio batzuk eskaintzea eskatzen du, adibidez, alokairu-erregimenean babes publikoko etxebizitzak sustatzea edo erabilera lagatzeko erregimenean dauden kooperatibak bezalako beste aukera batzuk.

Eskatzaile askok ezin dute etxebizitza bat eskuratu merkatu librean (ez erosi ez alokatu). Horregatik, Planaren bitartez, gero eta dibertsifikatuagoa dagoen eskaera bati erantzuten saiatuko diren formula berriak bultzatzen saiatuko dira.

Halaber, epe luzera sektorearen jarduera bermatuko duten lurzoruak prestatzen laguntzeko eta etorkizunean etxebizitza babestu gehiago eraiki ahal izateko lanean jarraituko da.

Donostiako Udal Etxebizitza Planaren erronka da babes publikoko etxebizitza sustatzea, ahal bada alokairu-erregimenean. Planak, alde batetik, gizarte-babeseko etxebizitza alokairuan sustatzea planteatzen du eta, bestetik, etxebizitza eskuratzeko beste formula malgu batzuk arakatzea, besteak beste, erabilera lagatzeko kooperatibak.

Donostiako udalerrian sustapen publikoko etxebizitzaren eraikuntza etorkizunari begira bermatzeko lurzoru egokia eta prestatua aurkitzeko eta erabiltzeko lan egingo da.

Beharrezkoa ikusten da Donostiako HAPOren azterketa partziala egitea –etxebizitza babestua garatzeko esparru nagusiak berriro formulatuz–, eta jada kalifikatuta dauden eta hirigintzaren ikuspegitik bideragarriak diren esparruak berriro dentsifikatzea.

5.3 Taula 2.3 lerroa. Babes publikoko etxebizitza berriak sustatzea alokairu-erregimenean

2.3 LERROA.	BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZA BERRIAK SUSTATZEA, BATEZ ERE ALOKAIRU-ERREGIMENEAN
2.3.1. ekintza	Babes publikoko etxebizitza sustatzea alokairu-erregimenean
2.3.2 ekintza.	Etorkizunean etxebizitza babestua sustatzeko lurzorua prestatzea

6. 3. ARDATZA. ETXEBIZITZAK ETA ERAIKINAK BIRGAITZEA SUSTATZEA, BIZIGARRITASUNA, IRISGARRITASUNA ETA ENERGIA-EFIZIENTZIA HOBETZEKO

Eskuratzeko moduko etxebizitza-parke bat izateaz gainera, garrantzizkoa da parke hori bizitzeko modukoa eta eskuragarria izatea. Esan daiteke Donostiako etxebizitza-parkea, orokorrean, nahiko zaharra dela eta irisgarritasun-arazoa etxebizitza askok dutela, eta hori arazo handia da etxebizitza horietan bizi diren pertsonentzat. Etxebizitza horietako askotan, gainera, etxetik bere kabuz irten ezin diren adineko pertsonak bizi dira.

Bestalde, Eusko Jaurlaritza EAEko Irisgarritasun Unibertsalaren Estrategia lantzen ari da, estrategia hori zeharretara eta diziplina eta sektore anitzetatik garatu behar da eta udalek garrantzi handiko eginkizuna betetzen dute bertan herritar guztientzat aukera-berdintasuna lortzeari begira.

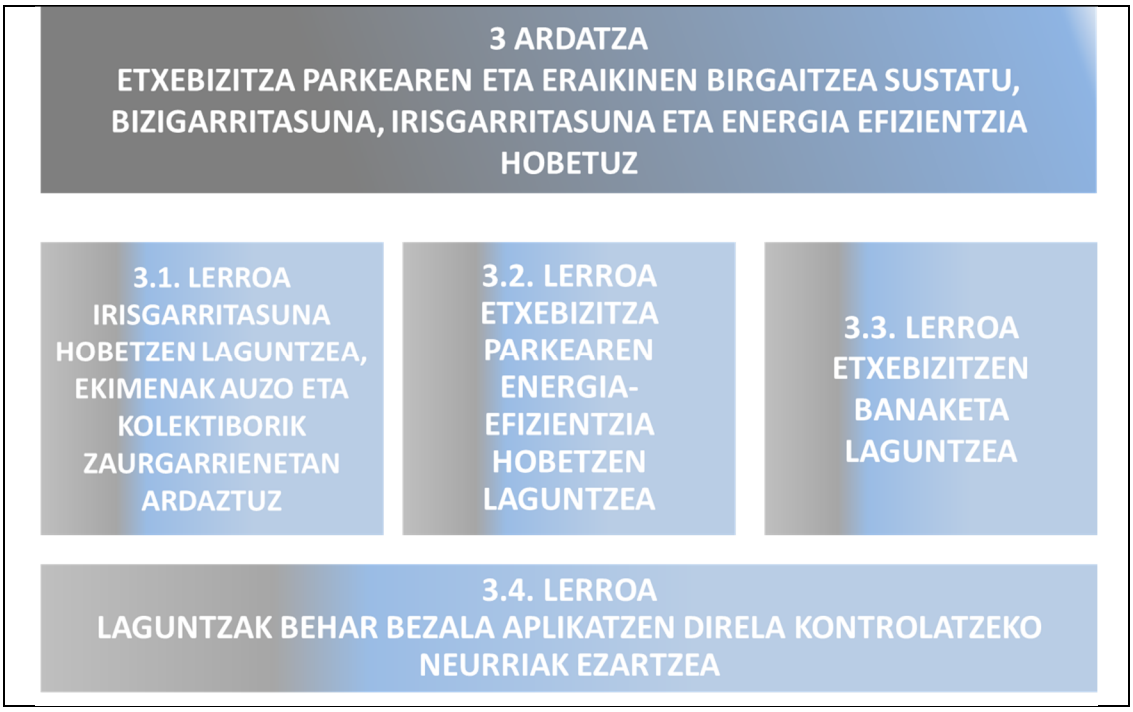
Bestalde, eraikinen energia-efizientziaren arloan ere aurrera egin beharra dago. Donostiako etxebizitza-parkearen % 70 1980 baino lehen eraiki zen, eta ez da ahaztu behar energia-efizientziaren parametroak sartu zituen lehenengo araudia 1979koa dela; litekeena da, beraz, parke horren zati handi batek behar bezalako isolamendurik ez izatea.

Behar bezalako isolamendurik ez izate horrek, bestalde, bi ondorio ditu: batetik, etxebizitza horien bizigarritasun-baldintza eskasak (hezetasuna, beroa galtzea, etab.) eta, horri lotuta, argindarraren fakturak garestitzea edo pobrezia-energetikoa, familiek ezin diotenean gastu horri aurre egin. Bestetik, ingurumenari egiten zaion kaltea; izan ere, energia-efizientzia urria duten etxebizitza horiek energia gehiago kontsumitzen dute eta berotegi-efektuko gas gehiago isurtzen dute.

Ondare eraikian esku hartzeko beste bide bat hiri trinkoaren eredua, lurzoruaren arrazoizko okupazioa eta hazkunde jasangarriago, homogeneoago eta harmonizatuagoa sustatzea da, etxebizitzak banatzearen bitartez. Egindako diagnostikoak agerian jarri du pixkana murrizten ari dela familien batez besteko neurria, eta etxebizitza askotan bizi dela pertsona bakarra. Halako egoerek gora egiten jarraituko dutela ikusten da, eta horrek dakar etxebizitza-parkea gutxiegi erabiltzea eta energia gehiegi behar izatea etxebizitza erosotasun-baldintza optimoetan mantentzeko.

Kontuan izan behar da etxebizitza baten banaketak, etxebizitza horretan bizi den edo diren pertsonaren edo pertsonen bizi-kalitatea hobetzeaz gain, beste etxebizitza bat edukitzeko aukera ematen duela bestelako behar bati erantzuteko eta bizitegi-lurzoru gehiago kontsumitu beharrik izan gabe, gure inguruan halako ondasuna ez baitugu soberan.

Etxebizitza Planak, beraz, lau jarduketa-lerroren aldeko apustua egiten du birgaitzearen arloan: lehenengoa da irisgarritasuna hobetzea; bigarrena energia-efizientziaren arloan aurrera egitea; hirugarrena etxebizitzak zatitzea eta, azkenik, laugarrena kontrol-neurriak ezartzea laguntza publikoak jaso dituzten etxebizitzen funtzio soziala betetzen dela bermatzeko.



6.1. 3.1 LERROA: ERAIKINEN ETA ETXEBIZITZEN IRISGARRITASUNA HOBETZEN LAGUNTZEA, JARDUKETAK AUZO ETA KOLEKTIBORIK ZAURGARRIENETAN FOKALIZATUTA

Etxebizitzako irisgarritasunaren arazoak eragin handia dauka gizarte-, ekonomia- eta politika-mailan. Horregatik, garrantzitsua da jakinaraztea eta erakustea etxebizitzen irisgarritasuna hobetzearen onurak kostuak baino askoz ere handiagoak direla, bai kaltetuentzat –zuzenean edo zeharka–, bai gizarte-mailan eta zerbitzuak eskaintzean.

Donostiako Etxegintzak egindako azterlan batean eraikin kolektiboetan igogailurik gabeko 1.623 atari identifikatu dira, guztira 12.646 etxebizitza dira eta etxebizitza horietan 29.045 pertsona bizi dira. Bigarren solairuan edo gorago 9.443 etxebizitza daude (21.655 pertsona bizi dira horietan). Analisi hori sakonduz gero, kalkulatzen da pertsona horietatik 5.034k (3.630 etxebizitza) 65 urtetik gora dituztela eta 1.782k 80tik gora (1.506 etxebizitza eta 892 atari).

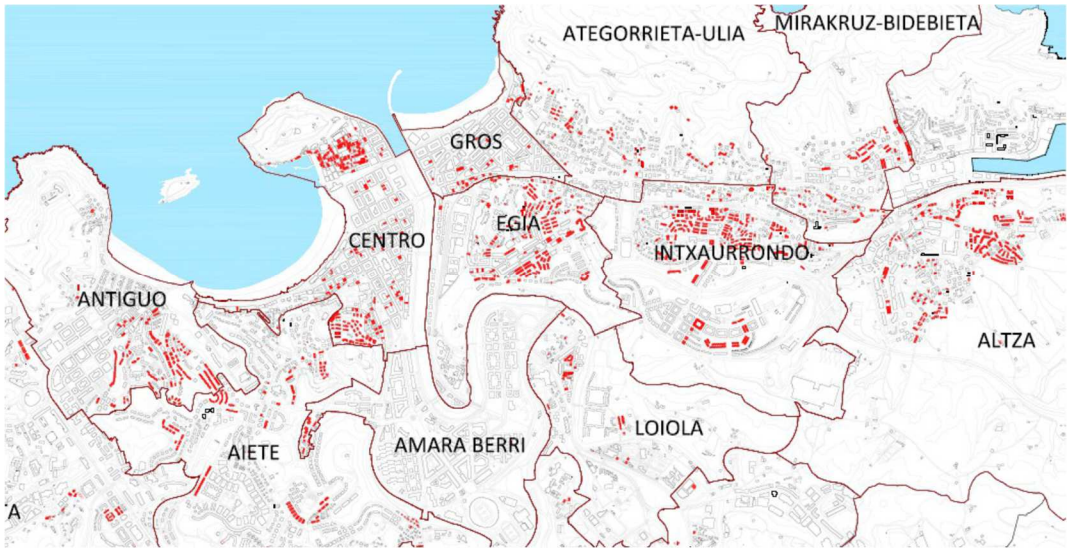
Hau da, arazo honek Donostiako biztanle askorengan du eragina, eta, batez ere, egoerarik zaurgarrienean daudenengan; izan ere, arazo hori duten pertsona asko adinekoak dira, gehienak bakarrik bizi diren emakumeak, eta, gainera, arazoa auzo jakin batzuetan metatzen da, hain zuzen ere, bizitegiaren eta gizartearen ikuspegitik zaurgarritasun-indizerik handienak dituztenetan: Intxaurrondon, Altzan eta Egian.

Arazo horrek Donostian duen garrantzia ikusita, parke osoaren irisgarritasun unibertsalari aurre egitea, alde batetik, bideraezina izango litzateke, eta, bestetik, biztanleek nekez egin ahal izango liokete aurre horrek izango lukeen eragin ekonomikoari[10].

Horregatik Planak helburu errealistak planteatu behar ditu, eskura dauden baliabideak jarduketa jakinetara bideratuz. Jarduketa horiek eraikinaren altuera-irizpideak, bertan bizi diren pertsonen adina eta esku-hartzearen ondorioz etekina aterako duten etxebizitzen kopurua konbinatuko dituzte.

Halaber, helburuak ezartzeko garaian, eraikuntza-tipologia hartuko da kontuan, eta beti, teknikoki eta arkitektonikoki posible dela kontuan hartuz. Hala, eraikinen barruan ezartzeko igogailuen eta kanpoaldean ipini behar direnen artean bereiziko da.

Azkenik, kontuan izan behar da esku-hartze horietako batzuk gauzatu ahal izateko, baliabide gutxiago dituzten pertsonei zuzendutako laguntza-programa baten bidez babes garrantzitsua eman beharko dela.



Jarduketen lehentasuna finkatuko da, lehendabizi, premia handiena duten beharrei erantzutea bilatuz. Zentzu horretan, adineko pertsonek –horietako asko euren etxebizitzetan harrapatuak–, desgaitasuna duten pertsonekin batera, irisgarritasunaren arloan arreta jasotzeko lehentasuna eduki behar dutela pentsatzen da. Egindako lan zorrotzari esker, Planak zein egoerei erantzun behar dien identifikatu ahal izango da, jarduketen egutegia faseka finkatuz.

Udal Etxebizitza Planaren esparruan, igogailuak instalatzeko aukera onenak aztertu nahi dira, antzeko ezaugarriak dituzten eraikin askotan aplikatzeko moduko jarduketetara bideratutako estrategiak ezarri ahal izateko.

Jarduketa horiek irisgarritasunaren hobekuntzan eta birgaitzean inplikatutako eragileen (administrazioa, instalatzaileak, teknikariak eta jabeak) erreferentzia izango dira.

Gainera, hirigintzaren ikuspegitik, esku-hartzeak espazio publikoan eta fatxadaren jatorrizko konfigurazioan eragiten duen kasuetan, garapen arbitrarioak eta inkoherenteak saihestuko dira, eraikuntza-multzo jakinetarako soluzio bateratuak proposatuz. (Ikus D eranskina)

[10] **C eranskina** gehitu da, bertan Donostiako auzoetako irisgarritasunaren egoera globala zehazten da, besteak beste, adina edo bakardadea kontuan hartuta.

Premia horiei erantzuteko, igogailurik gabeko eraikinetan adineko pertsonak edo desgaitasuna duten pertsonak bizi diren jabeen erkidegoetara zuzendutako programa espezifiko bat eduki behar da. Programa hori ez da laguntzak ematera bakarrik mugatuko. Horretaz gain, laguntza integraleko zerbitzua emango da, prozesu osoan zehar aholkularitza, laguntzak tramitatzeko babesa eta abar eskainiz.

Bizitegi-eraikinak eta etxebizitzak birgaitzeko diru-laguntzak ematea arautzen duen Udal Ordenantzan honako hau jasotzen da: lehentasunezko lerro eta lerro estrategiko gisa, jasogailuen instalazioa sustatuz birgaitzeko ahaleginak adosteko Donostiako Udalaren interesa.

Programa ezagutzera emateko informazio-kanpaina egingo da, bereziki ustez lehentasunezko esku-hartzea jasotzea dagokien jabeen erkidegoetan. Era horretara, esku-hartzeak ahalbidetzeko era proaktiboan jarduten saiatuko dira. Programa finken administratzaileen artean zabalduko da, programa errazago zabaltzen laguntzeko eragile nagusiak direlako.

Baina donostiarrek adierazten dute era independentean bizi nahi dutela eta euren etxean eta ohiko ingurunean ahalik eta denbora gehien egon nahi dutela, laguntza behar izan dezaketen arren. Batzuetan, euren etxebizitzak dituen hesiek eta zailtasunek, ahultasuneko edo mendetasuneko egoerak agertzeak, edo zaintza jakin batzuk jasotzeko beharrak eraginda, pertsona horiek euren etxea uztera behartuta egon daitezke.

Hala ere, aldaketa demografikoa hain handia denez ezinezkoa egiten du laguntza-azpiegitura instituzionalizatu nahikoa sortzea; eta, oraingoz, ikerketek adineko pertsonari laguntza bere etxean ematen zaionean kostu/eraginkortasun erlazioa hobea dela erakusten dutenez, etxebizitzaren egokitzapena eta zaintzeko eta babesteko zerbitzu komunitarioak eta sozialak funtsezkoak dira adineko pertsonek etxean bizitzeko duten gogoari eta, era horretan, kide diren komunitatean eta ingurune sozialean modu erosoan eta seguruan zahartzeko duten nahiari erantzuteko.

6.1 Taula 3.1 lerroa. Eraikinen eta etxebizitzen irisgarritasuna hobetzen laguntzea

3.1 LERROA.	ERAIKINEN ETA ETXEBIZITZEN IRISGARRITASUNA HOBETZEN LAGUNTZEA, JARDUKETAK AUZO ETA KOLEKTIBORIK ZAURGARRIENETAN FOKALIZATUTA
3.1.1 ekintza.	Lehentasuna duten jarduketak eta lehentasunezko arreta behar duten kolektiboak identifikatzea: bakarrik bizi diren adinekoak, batez ere emakumeak.
3.1.2 ekintza.	Tipologia komunak dituzten eraikinetarako jarduketa zehatzak proposatzea
3.1.3 ekintza.	Igogailuen instalazioa sustatzeko programa espezifikoa abian jartzea
3.1.4 ekintza.	Birgaitzeko diru-laguntzak, lehentasun gisa, irisgarritasuna hobetzeko esku-hartzeetara bideratzea
3.1.5 ekintza.	Herritarrei informazioa helarazteko eta herritarrekin komunikatzeko kanpaina egitea

6.2. 3.2 LERROA: ETXEBIZITZA PARKEAREN ENERGIA-EFIZIENTZIA HOBETZEA SUSTATZEA

Egungo gizarteak duen erronka nagusietako bat klima aldaketaren aurkako borroka da. Horretarako, karbono baxuko ekonomiara jo behar da eta berotegi-efektuko gas-isurketa mugatu behar da. Klima Aldaketaren EAEko Estrategiak (Klima 2050) ezarritako ibilbide-orriak 2050erako garatzeko 9 xede, 24 jardun-lerro eta 70 ekintza zehaztu ditu. Etxebizitzaren arlotik

egin daitekeena da energia-efizientzia hobetzea, kontsumoak murriztea eta energia berriztagarriak erabiltzearen aldeko apustua egitea.

Eusko Jaurlaritzaren Renove Planean etxebizitzen eta eraikinen efizientzia hobetzeko bi laguntza-programa daude. Zehazki, honako esku-hartzeetan laguntzeko diru-laguntzak daude:

- 1. Programa: energia aurrezteko, eraikinen eta etxebizitzen inguratzaile termikoa birgaitzeko partikularrentzako eta jabekideen erkidegoentzako laguntzak. Zehazki, programa arautzen duen Aginduaren 2.2 artikuluaren arabera, helburua da gutxienez Eraikingintzaren Kode Teknikoko Energia Aurrezteari buruzko Oinarrizko Agirian eskatutako mugako balioetara iristea.
- 4. programa: etxebizitza eta eraikinen birgaikuntza efizientearen arloko diru-laguntzena, ondare eraikian esku hartzeko proiektuak egiteko. Programa honen helburua da etxebizitza gisa erabiltzen diren eta albo bat barne hartzeko moduan gutxienez etxadiak edo etxebizitza-blokeak eratu arte multzokatuta dauden eraikinen irisgarritasuna, suteen aurkako segurtasun-baldintzak eta energia-efizientzia hobetzea. Energia-efizientzia hobetzeari dagokionez, programak lagundutako esku-hartzeak barnean hartu behar ditu eraikinaren portaera energetikoa hobetzeko egiten diren jarduketak, eraberritu ostean gutxienez C kalifikazio energetikoa izan dezan, apirilaren 5eko 235/2013 Errege Dekretuan, eraikuntzen eraginkortasun energetikoa ziurtatzeko oinarrizko prozedura onartzen duenean, zehaztutako oinarrizko prozedurari jarraituz, eta barne hartzen ditu era honetako jarduketak:
  - ✓ Eraikinen inguratzailean egiten diren jarduketa pasiboak, berokuntzarako urteko energia-eskaria gutxienez % 30 murrizten badute, hornitutako energia bera alferrik galtzea saihesteko.
  - ✓ Eraikineko lehen mailako energia ez-berriztagarriaren kontsumoa, eraberritu aurreko kontsumoarekin alderatuz gero, orotara % 30 murriztea lortzen duten eta eraikineko instalazio eta sistemen errendimenduan eta eraginkortasunean eragiten duten jarduketa aktiboak, besteak beste: instalazio zentralizatuak, energia-instalazio komunak eta eguzki-kolektoreak eta energia berriztagarriko beste iturri batzuk jartzea, kontsumo baxuagoarekin erosotasun bera lortuta.

Programaren bidez lagunduko diren jarduketen artean etxebizitzen monitorizazio energetikoa ere badago. Zehazki, birgaitutako eraikinen energia-efizientziaren hobekuntza egiaztatzea eta kuantifikatzea, eta, horretarako, barruko erosotasun termikoa eta berogailuaren energia-kontsumoa neurtzeko jarduketak egitea.

Laguntza-programa honen onuradunak etxadiak edo etxebizitza-blokeak eratu arte multzokatutako eta 1980 baino lehen eraikitako eta abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan ezarritako terminoetan hirigintzaren eta egituraren aldetik horretarako egokitasuna duten eraikinen jabeen erkidegoak dira.

Donostiako Udal Etxebizitza Planean aurreikusten da hirian energia-efizientziako irizpideak jarraituz birgaitze-jarduketak egitea sustatzea, eta Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan jardutea haren laguntza-programak hedatzeko eta interesa duten pertsonei laguntzak tramitatzen laguntzeko eta aholku emateko.

6.2 Taula 3.2 lerroa. Etxebizitza-parkearen energia-efizientzia hobetzeko ekintzak sustatzea

3.2 LERROA.	ETXEBIZITZA PARKEAREN ENERGIA-EFIZIENTZIA HOBETZEKO EKINTZAK SUSTATZEA
3.2.1 ekintza.	Etxebizitza-parkearen energia-efizientzia hobetzeko jarduketa pasiboak eta aktiboak abian jartzeko Eusko Jaurlaritzaren programak hirian sustatzea
3.2.2 ekintza.	Energia-efizientziaren irizpideei jarraituz birgaitutako etxebizitzen monitorizazio energetikoa sustatzea

6.3. 3.3. LERROA: ETXEBIZITZEN BANAKETA LAGUNTZEA

Kontuan izan behar da etxebizitza baten banaketak, etxebizitza horretan bizi den edo diren pertsonaren edo pertsonen bizi-kalitatea hobetzeaz gain, beste etxebizitza bat edukitzeko aukera ematen duela bestelako behar bati erantzuteko eta bizitegi-lurzoru gehiago kontsumitu beharrik izan gabe, gure inguruan halako ondasuna ez baitugu soberan. Zentzu horretan, esan behar da Planak hiri trinkoko eredua, lurzoruaren bidezko okupazioa eta hazkunde iraunkorragoa, homogeneoagoa eta harmonizatuagoa sustatu nahi dituela.

Zentzu horretan, garrantzitsua da azpimarratzea adineko pertsonek euren auzoarekin duten lotura eta euren ingurune hurbilenetik jasotzen duten babesa. Hori dela eta, ez dituzte euren etxebizitzak utzi nahi beste leku batera bizitzera joateko.

Donostiako Udal Etxebizitza Planean, beraz, gutxiegi erabiltzen diren tamaina handiko etxebizitzen banaketa horizontalaren aldeko apustua egiten da, honako helburu hauekin:

- etxebizitza horietan bizi diren pertsonen bizi-kalitatea hobetzea
- adinekoek euren auzoetan bizitzen jarraitzea eta, era horretara, deserrotzea ekiditea
- tamaina txikiagoko etxebizitza gehiago eta, beraz, ekonomikoki eskuragarriagoak lortzea espazio-baliabide gehiago kontsumitu beharrik izan gabe
- energia-pobreziako egoerak ekiditea
- energia-efizientzia hobetzea

Erronka garrantzitsu hori lortzeko, **indarrean dagoen araudia aldatu** behar da, gaur egungo araudiaren aplikazioak eragozten dituen etxebizitza jakin batzuen banaketa egin ahal izateko. Egindako hainbat azterketaren arabera, banaketa horien ondoriozko etxebizitzek etxebizitza duin, trinko, funtzional eta eraginkorreko irizpideei erantzungo liekete, bai azaleraren aprobetxamenduari dagokionez, bai energia-premiei dagokienez.

Zehazki, logela bateko etxebizitza baterako 40 m^2 erabilgarri eta bi logelako etxebizitza baterako 45-50 m^2 erabilgarri nahikoak direla kalkulatu da. (Ikus B eranskina: Donostiako etxebizitzen banaketa horizontalari buruzko azterketa eta proposamena).

Beraz, Planak proposatzen du eginak dauden eraikinetan aplikatzeko eraikuntza-ordenantza espezifikoak idaztea –etxebizitzak helburu partikular batekin bakarrik eraberritzeko–, eraikinaren gainerako zatien baldintzetan eragiteko aukerarik gabe.

Prozesu honetan ezin da ahaztu etxebizitza gainokupatua definitzen duen Etxebizitzaren 3/2015 Legearen 62. artikulua. Alderdi hori arauz garatzea falta da, eta araudiak Legean behin-behineko jasotako ratioak gorantz aldatzea aurreikusi da, irizpide horiek aplikatuz gero gaur egungo etxebizitza asko –babes publikokoak barne– gainokupazioko egoeratan egon daitezkeelako.

Hona hemen 62. artikuluan jasotako ratioak:

- Pertsona bakarra bizi den etxebizitza: gutxienez 25 m^2 erabilgarri

- Bi pertsona bizi diren etxebizitza: gutxienez 33 m^2 erabilgarri
- Hiru pertsona edo gehiago bizi diren etxebizitza: gutxienez 15 m^2 erabilgarri pertsonako.

Azterketa bat egingo da, banaketa horizontala egiteko behar diren baldintzak beteko dituzten etxebizitzak identifikatzeko. Kontuan izango dira etxebizitzen tamaina, eraikinaren eraikuntza-aukerak eta ezaugarri arkitektonikoak, bereizteko aukerak zehazteko (fatxadan baoak, barruko patioak, instalazioak, etab. edukitzea).

Etxebizitzen ezaugarriez gain, etxebizitza horien okupazio-maila hartuko da kontuan, pertsona bakoitzeko azalera-ratioa oso handia duten etxebizitzak aukeratzeko, batez ere pertsona bakarrak okupatutako etxebizitzetan.

Donostiako Udalak aldez aurretik egindako kalkuluaren arabera, 65 urtetik gorako pertsona bakarrak okupatutako eta, tamaina-irizpideei jarraituz, banatzeko aukera duten 6.318 etxebizitza daude 2.936 ataritan banatuta. Hemendik aurrera, aukera teknikoak eta arkitektonikoak aztertu beharko dira.

Indarrean dagoen araudia aldatuz gero, gaur egun hori egiteko aukera dutenak baino etxebizitza gehiago banatu ahal izango lirateke. Baina, banaketa hori egiteko aukera emateaz gain, Udal Etxebizitza Planak lan proaktibo bat egitea aurreikusten du, ahalik eta etxebizitza kopuru handienaren banaketa bultzatzen saiatzeko.

Horretarako, araudia aldatu eta bana daitezkeen etxebizitzak identifikatzeko azterketa egin ondoren, bereziki etxebizitza horien jabeei zuzendutako informazio-kanpaina bat egingo da, azkenean banaketa egitea aukeratzen duten jabe horiei prozesuan zehar orientabidea, aholkularitza, babesa eta laguntza eskainiz. Lan hori beste eragile batzuekin (finken administratzaileak, arkitektoak, eraikuntza-enpresak, teknikariak, etab.) elkarlanean burutuko da.

Etxebizitzak banatzeko obra gehienek ezinezkoa egiten dute bertan bizi direnak bertan bizitzea, obrek irauten duten bitartean. Ondorioz, baliteke obra horietako asko inoiz ez gauzatzea. Pertsona horiek beste etxebizitza bat okupa dezaten errazteak mota honetako jarduketak bultzatzen lagunduko luke.

Horregatik, Etxegintzak aldi baterako bizileku-aldaketa egiteko hitzarmenak sinatzea planteatzen da, berroneratzeko eta birgaitzeko jarduketa mota hau sustatzeko, bai etxebizitzak banatzeko kasuetan bai etxebizitzen irisgarritasuna hobetzeko beste jarduketa batzuetan.

6.3 Taula 3.3. lerroa. Etxebizitzen banaketa laguntzea

3.3 LERROA.	ETXEBIZITZEN BANAKETA LAGUNTZEA
3.3.1 ekintza.	Gaur egungo araudia aldatzea banaketa errazteko
3.3.2 ekintza.	Malgutasun tekniko handiagoa eskaintzen duten eraikuntza-aukerak aztertzea
3.3.3 ekintza.	Bana daitezkeen etxebizitzak identifikatzea
3.3.4 ekintza.	Aldi baterako bizileku-aldaketa erraztea birgaitze-jarduketak burutzeko

6.4. 3.4. LERROA: LAGUNTZAK BEHAR BEZALA EZARTZEN DIRELA KONTROLATZEKO NEURRIAK EZARTZEA

Donostiako Udal Etxebizitza Planak etxebizitzaren funtzio soziala betetzen lagunduko du. Horrela, 3/2015 Legearen, Etxebizitzarenaren, arabera etxebizitzak ez du bere funtzio soziala betetzen baldin eta etxebizitzaren jabeak, edo errentariak edo erabiltzaileak, ez badu hura zaintzeko, mantentzeko eta birgaitzeko betebeharra betetzen.

Horrenbestez, eta etxebizitza zaintzeko eta birgaitzeko betebeharra ez betetzeari dagokionez, legez bidezkoak diren neurriak hartuko dira funtzio sozial hori beteko dela bermatzeko.

Era berean, etxebizitzan edo eraikinean esku-hartzeak egiteko laguntzak eman diren kasuetan, bai irisgarritasuna hobetzeko (igogailuak instalatzeko) bai bestelako esku-hartzeak egiteko, jarraipen eta kontrol lana egingo da laguntza horiek esku-hartzearen xede diren premiei erantzuna emateko erabiltzen direla bermatzeko, eta espekulazioak ekiditeko, etxebizitza horiek aldi baterako afekzioa izango dute.

6.4 Taula 3.4. lerroa. Laguntzak behar bezala ezartzen direla kontrolatzeko neurriak ezartzea

3.4 LERROA.	LAGUNTZAK BEHAR BEZALA EZARTZEN DIRELA KONTROLATZEKO NEURRIAK EZARTZEA
3.4.1 ekintza.	Laguntzen azken xedearen jarraipena eta kontrola egitea
3.4.2 ekintza.	Birgaitzeko diru-laguntza jaso duten etxebizitzen aldi baterako afekzioa

7. 4. ARDATZA: PERTSONEN PREMIA ALDAKORREI ERANTZUTEA ETA BIZITZAKO IBILBIDEETAN LAGUNTZEA

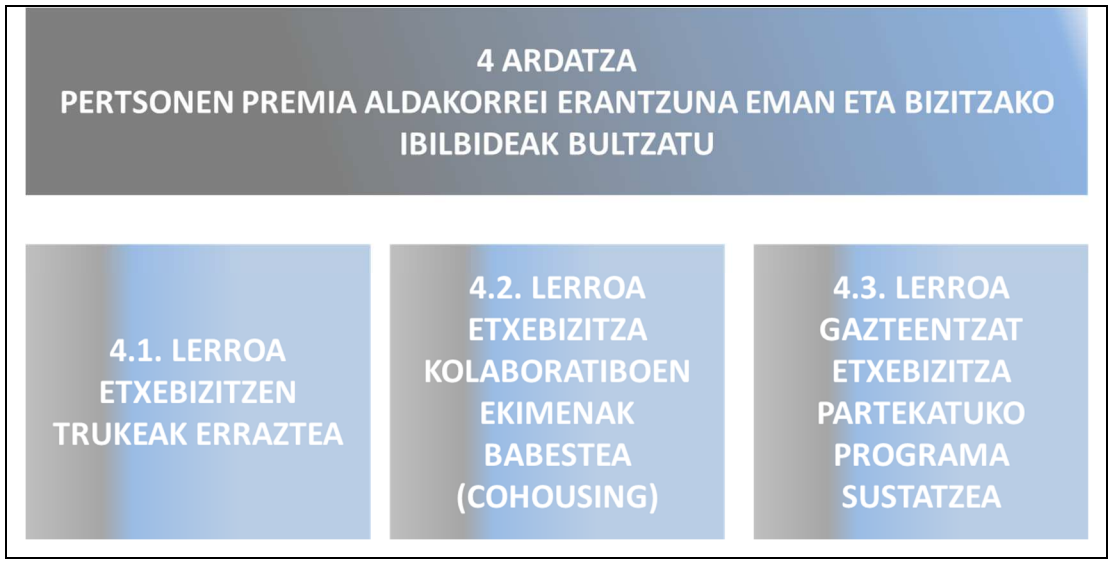
Udal Etxebizitza Planean kontuan hartzen dira pertsonen bizi-zikloa eta aldatzen doazen premiak, eta bizitegi-alternatibak eskaini nahi ditu pertsonek euren bizi-zikloan aurre egin behar izaten dieten era askotako egoera berriei aurre egiteko (familia handitzea edo txikitzea, zahartzea, mugikortasuna mugatzen duen gaixotasuna edo istripua, etab.).

Etxebizitza ondasun estatikoa da, baina bere funtzionalitatea, aldiz, dinamikoa da: etxebizitza bat egokia da pertsonaren ezaugarri berezien arabera; hala, igogailurik gabeko etxebizitza bat ez da irisgarria adineko pertsonentzat edo desgaitasuna duten pertsonentzat, baina oso erabilgarria izan daiteke gazteentzat. Era berean, bakarrik bizi den adineko pertsona batentzat gehiegizkoa izan daiteke etxebizitza handi bat; eta, aldi berean, pertsona bakarrarentzat egokia izan daitekeen tamaina txikiko etxebizitza batean kide gehiagoz osatutako bizikidetza-unitateak bizi dira.

Bestalde, adinekoekin eta etxebizitzarekin lotuta hauteman den arazo nagusietako bat bakardadea da. Egungo bizilagun-erkidegoak eremu indibidualez eta isolatuz eratutako lekuak bihurtu dira, eta horietan oso urriak dira bizilagunen arteko harreman sozialak eta adineko pertsona asko bakarrik eta isolatuta sentitzen dira. Pertsona horietako batzuk jada hasita daude elkartzen beste pertsona batzuekin eremuak eta bizipenak partekatu ahal izateko baina, aldi berean, euren autonomiari eta independentziari eutsi ahal izateko formula alternatiboen bila.

Gazteei dagokienez, berriz, kasu batzuetan ezin izaten diete alokairu-errentei aurre egin lehenengo lanetan dituzten diru-sarrera urriekin, eta horrek ikaragarri zailtzen du emantzipatzeko euren ahalmena. Etxebizitzak partekatzeak lagundu egingo luke emantzipazio hori errazten.

Azken batean, eskaintza dibertsifikatzen saiatzea da kontua, gero eta eskaera zabalagoaren eta desberdinagoaren beharrei erantzuteko.



7.1. 4.1. LERROA: ETXEBIZITZEN TRUKEA ERRAZTEA

Hain zuen ere, irisgarritasun txarra duten eta/edo handiegiak diren etxebizitzetan bakarrik bizi diren pertsonak badaude Donostian. Pertsona horiek, askotan, ez dute euren etxebizitza utzi nahi euren bizitza osoko aurrezkia delako, bertan euren seme-alabak hazi direlako eta euren bizitzaren muina izan delako. Erabat zilegi da euren helburua euren etxebizitza gordetzea izatea, eta etxebizitza hori, eurak ez daudenean, seme-alaben esku geratzea.

Hala ere, kasu batzuetan, adineko pertsona horiek prest egon daitezke euren etxebizitza alokairurako lagatzeko –udalaren berme guztiekin–, horren truke parke babestuko etxebizitza bat –txikiagoa, irisgarriagoa eta funtzionalki egokiagoa– alokairuan lagatzen badiete. Bertan, konfort-baldintza hobeak izango lituzkete eta, beraz, bizi-kalitate handiagoa lortuko lukete. Lagatako etxebizitza, errentamendu babestuko erregimenean, etxebizitza horren baldintzetara hobeto egokitzen den bizikidetzako beste unitate-mota batek okupatu ahal izango luke.

2018-2020 aldirako Euskadiko Etxebizitzaren Gida Planean bizitzan zehar pertsonen bizitzako ibilbideak laguntzeko jarduketa-ildo bat jaso da, etxebizitzen trukea laguntzen saiatzeko.

Donostiako Udal Etxebizitza Planaren erronka da etxebizitza-ibilbideak sustatzea, norberaren beharretarako jada egokiak ez diren –bereziki adinagatik edo familiaren osaketagatik– etxebizitzetan bizi diren pertsonei etxebizitza babestuen parkean sartzen utziko dieten formulen bitartez.

Irisgarritasunik gabeko eraikinetan eta/edo norberaren beharrerako etxebizitza handiegitan bakarrik bizi diren adineko pertsonentzako etxebizitza-ibilbideak aktibatzea planteatu da. Parke babestuan sartzen utziko zaie, baldin eta euren etxebizitza errenta babestuei alokatzeko –behar bezalako bermeekin– lagatzen badute.

Plana merkatu librearen eta babestuaren artean etxebizitzen trukea errazten saiatuko da. Hau da, sistema bat jarriko da martxan. Sistema horren bitartez, bere etxebizitza lagatzen duen familiak behar dituen baldintzak beteko dituen etxebizitza baten truke alokairu-parke babestuan sartuko den etxebizitza bat laga ahal izango da.

Jabetzan etxebizitza ez edukitzeko baldintzaren salbuespen-egoerak analizatu eta ezarriko dira, batez ere bizitzako ibilbideei erantzuten saiatzeko konpromisoarekin loturik, eta etxebizitza norberaren beharretara (adineko pertsonek euren etxebizitza lagatzen dute etxebizitza babestu baten truke, irisgarritasuneko arazoengatik edo beste egoera batzuengatik) egokitzen saiatuko dira.

Zentzu horretan, 2018-2020 aldirako Euskadiko Etxebizitzaren Gida Planean etxebizitza-beharra berriro definitzera zuzendutako jarduketa-ildo bat jasotzen da. Ildo horren barne bada ekintza bat. Ekintza horren arabera, kasu jakinetan jabetzan etxebizitza ez edukitzeko baldintza aztertuko da.

Donostiako Udala gizarte-ekintzako arloaren eta etxebizitzako kudeatzaile publikoen arteko koordinazioa sustatzen saiatuko da, hautemandako beharrei emango zaizkien bizitegi-soluzioak baloratzeko eta planteatzeko. Era horretara, pertsonak gizarte-bazterkeriako edo etxebizitza galtzeko (ez ordaintzearen ondoriozko etxegabetzeak) egoeran egotea saihestuko da.

Alde horretatik, Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiak, Eusko Jaurlaritzak eta EUDEL–Euskadiko Udalen Elkarteak epailearen aginduz egiten diren etxegabetze-kasuetan zaurgarritasun-egoerak hautematen direnean elkarrekin jarduteko duela gutxi izenpetutako lankidetza-hitzarmenari esker prebentzio moduan esku hartu ahal izango da pertsona edo familia etxetik

aterarazi aurretik, eta tartean diren alde guztiek neurri sozialak hartuko dituzte pertsona edo familia hori kalean edo babesik gabe gera ez dadin.

Hitzarmenaren berrikuntza nagusietako bat egungoan hautemandako hutsune nagusiari, tartean diren eragile guztien arteko komunikaziorako bide eraginkor eta operatiborik ezari, ematen dion erantzuna da. Hutsune horri irtenbidea emateko aurreikusi da erakundeen arteko komunikazioa erraztuko duen eta egindako jarduketen azterketa estatistikoa ahalbidetuko duen erregistro informatiko bat sortzea, helburutzat hartuta espedienteak arintasunez kudeatzea eta behar izanez gero aurreikusitako gizarte-jarduketak planifikatu ahal izatea.

7.1 Taula 4.1. lerroa. Etxebizitzen trukea erraztea

3.3 LERROA.	ETXEBIZITZEN TRUKEA ERRAZTEA
4.1.1 ekintza.	Adineko pertsonen jabetzako etxebizitza lagatzeko eta alokairuko parke babestuan sartzeko programa
4.1.2 ekintza.	Etxebizitza babestuak eskuratzeko baldintzak berrikustea
4.1.3 ekintza.	Gizarte-zerbitzuen eta etxebizitzako kudeatzaile publikoen arteko koordinazioa

7.2. 4.2 LERROA: ETXEBIZITZA KOLABORATIBOEN (COHOUSING) EKIMENAK BABESTEA

Planean jaso den bezala, etxebizitza aktibo nagusienetako bat da gure bizitzan aurrera egin ahal izateko, gure funtsezko afektibitate-sarea finkatzen laguntzen baitu, norbere egonkortasuna lortzeko gakoetako bat baita eta gure etorkizuna proiektatzeko bitarteko bat baita.

Zentzu horretan, cohousinga edo etxebizitza kolaboratiboko eredua egungo etxebizitza-sistemaren aurrean beste aukera eskaintzen duen eredu bat da, etxebizitza eskuratzeari, bizikidetza-ereduari era pertsonen bizi-zikloari dagokienez. Etxebizitzaren jabe izatean baino, bere erabileran oinarritzen den formula bat da, partekatua, belaunaldien artekoa eta inklusiboa den bizitza-egitamu batean oinarritua, non auzoko harremanek eta komunitateak egungo bizitza-ereduak dakartzan arazoei konponbide bat eman nahi baitieten: isolamendua (adinekoen eta arrisku-egoeran bizi direnen artean bereziki), arreten krisia, familia eta lana bateragarri egiteko zailtasunak, arazo ekonomikoak, espazio-behar ezberdinak egoera zehatz bakoitzean, familia-ereduen/bizikidetza-unitateen aniztasuna, etab.

Jabetza pribatuaren edo etxebizitza publikoen ereduak osatzera datoz alternatibak dira. Xedea ez da lehenak ordezkatzea, balio publikoa eta soziala sortzen lagunduko duen beste aukera bat eskaintzea baino, pertsonen beharretan eta komunitate-eraikuntzan jartzen baitu bere arreta. Herri erakundeek dute -eta izan beharko lukete- etxebizitza bat eskuratzeko eskubidea gizarte-arriskuko egoeran dauden pertsonei bermatzeko beharra, babes ofizialeko etxebizitzak sustatuz. Etxebizitza kolaboratiboen aukerak bizitza-egitamu komun bat eskaintzen du: bizitegi-aukera iraunkor, egonkor, funtzional, merke eta malgu bat eskaintzen du.

Publiko-komun-pribatu bereizketa malgutu eta bizitzaren taldekako antolakuntza sustatzen duten bizikidetza-ereduak dira. Eredu hauetan oinarritutako esperientziek normalean eremu pribatukoak diren zenbait jarduera etxetik at ateratzen dituzte, bitartekoen taldekako erabilera sustatuz baina norbere intimitatea albora utzi gabe. Horrexegatik, eredu hauetako ezaugarri nagusienetako bat da erabiltzaileek bizikidetza-ereduaren ezarpenean, eraikinaren

diseinuan edo bere kudeaketa eta taldekako erabileran parte hartzen dutela. Honela, harremanak, topaketak eta auzolana sustatzen dira erabiltzaileen artean.

Eremu pribatuak eta komunak konbinatu eta autokudeaketa-eredu batean oinarritutako formula hau, horrenbestez, balio handiko aukera bat da pertsonen bizi-ibilbideko aro ezberdinetan: gazteen emantzipazio-prozesuak errazteko eta zahartzaroan edo gizarte-arriskuko egoeretan ingurune lagunkoiagoak sustatzeko gehienbat.

Udalak aholkularitza eskainiz eta beren sustatzea erraztuz babestuko dituen beste erregimen batzuetan abiarazitako ekimenez gain eta antzeko bizitegi-aukerak gauzatzeko egon litezkeen beste bide batzuk lankidetzan aztertzeko ariketari kalte egin gabe, lurzoru publikoaren erabilera lagatzeko aukera aztertuko da. Erabilera-lagapenari esker, herri administrazioak jabetza mantenduko du eta lagatako espazioak ondare publiko izaten jarraituko du. Erabilera-eskubideak, halaber, eta jabetzak edo alokairuak ez bezala, merkea eta denboran egonkorra den alternatiba bat eskaintzen du eta, administrazioaren kasuan, etxebizitza publikoak sustatu baino merkeagoa da, lagapenaren onuradun den kooperatibak eraikiko edo egokituko baitu etxebizitza. Era berean, lagapen-hartzaileak dauka eraikin osoa kontserbatzeko eta mantentzeko ardura, lurrazal eskubidearen lagapena indarrean dagoen epealdian zehar.

Lagapen horiek egiterakoan, eraiki beharreko etxebizitzen erregimena babestutako alokairuaren antzekoa da. Horrexegatik, erabilera-lagapenaren formula babestutako etxebizitza alokairuaren antzekoa den erregimen batean sustatzeko aukera bat da herri administrazioarentzat, baina jarduketa horien kudeaketa eta finantzazioa erraztuz, lagapen-hartzaile den kooperatibaren ardura baitira azken horiek.

Kasu hauetan, formula hauetaz baliatu ahal izateko zehaztu den jabetzako etxebizitzarik ez izateko baldintza berrikus daiteke. Hau da, salbuespenak sar daitezke jabetzako etxebizitzarik ez izateko baldintzan, etxebizitza horren salmenta etxebizitza kolaboratiboak sustatzeko erabiliko den edo etxebizitza babestutako etxebizitza-parkera lagako den kasuetan adibidez.

Ondorioz, erabilera-lagapeneko ereduak etxebizitzaren erabileran jartzen du bere arreta, jabetzan jarri beharrean. Eredu hau lurrazal eskubide baten ezarpenean oinarritzen da -lehiaketa publikoen zein hitzarmenen bitartez, proiektu pilotuen kasuan-. Lehiaketen aukera hobea da, lehia askea eta aukera-berdintasuna bermatzeko.

Lehiaketa bitartez lagako diren espazio publikoen esleipendunak aukeratzeko, ondokoei emango zaie lehentasuna: ondasunen gizarte-errentagarritasuna, komunitatearen sorrera, irabazi-asmorik ez egotea eta taldeko jabetza mantentzea eta etxebizitzek merkea, irisgarria eta inklusiboa den bizitegi-aukera bat eskaintzea, ondare-eragiketaren ekonomia-errentagarritasunaren aurrean. Horiez gain, arkitektura, ingurumen edo mugikortasun mailako alderdiak eta eraikinak auzoarekin edo ingurunearekin duen harremana hartuko dira aintzat.

Alternatiba hauek taldekako bizitzan, bizikidetzan eta elkarren arteko arretan oinarritutako eredu bat eskaintzen dute, arestian aipaturiko komunitate-ezaugarriak dituen proiektu bat garatzea bermatuko dutenak. Horrenbestez, irabazi-asmorik gabeko, taldekako jabetzan oinarritutako eta eraikineko biztanleak bazkide izango dituzten etxebizitza-kooperatibei zuzenduriko lehiaketei emango zaie lehentasuna. Bizikidetza eta komunitate-proiektua bezalako alderdietan kooperatibak agertzen duen ibilbide eta lana nabarmenduko da. Halaber, lagapena bizitza-egitamu komuneko proiektu bat berma ezin dezaketen etxebizitzak sustatzeko xedearekin eratutako kudeatzaile profesional, eraikuntza-enpresa edo kooperatiben esku uzten saihestuko da. Horrexegatik, garrantzitsua izango da orubeen edo eraikinen hirigintzako arau-markoa ere beharrezko informazio guztiarekin batera ematea, etxebizitzen sustapenean edo erosketan aditu ez diren balizko esleipendunez ari baikara.

Laga daitezkeen orube edo eraikinei dagokienez, eredu honen ezaugarrietara egokituko diren zenbait baldintza betetzea bilatuko da. Funtsezko baldintzetako bat orube edo eraikinen tamaina da: ezingo dute handiegiak izan, komunitatea sortuko duen eta proiektua era amankomunean gauzatu eta zuzenduko duen talde kohesionatu baten agerpena ahalbide dezaten. Eredu hau garatzen herrialde ezberdinek pilatu duten esperientziak dio 35 etxebizitza egon beharko luketela, gehienez, sustapen bakoitzean. Gutxieneko kopurua ekonomia-lorgarritasuna bermatuko duen hori izango da.

Cohousing edo etxebizitza kolaboratiboko etxebizitza-eredua oso hedatua dago Ipar Europako herrialdeetan (Danimarka adibidez, Angel eredua) edo Hego Amerikako zenbait herrialdetan (Uruguai, FUCVAM eredua). Nahiko ezezagunak badira ere, geroz eta ugariagoak dira gure geografia-inguruan: Bartzelonako La Borda proiektua edo Madrilgo Entrepatios delakoa nabarmentzekoak dira. Gure artean, eredu hauek lantzen hasi diren zenbait talde sortu dira; ondokoak, besteren artean: Egunsentia-Aurora eta Ametse Koop Bizkaian; Bizikoopon Vitoria-Gasteizen; Etxekonak, Etxekide eta Karakola Etxea Nafarroan; eta Elkarbidean o Abaraska Donostian.

Testuinguru horretan, administrazio ezberdinek zenbait ekintza abiarazi dute etxebizitza-aukera hauek bideragarri egiten dituen testuinguru bat eskaintzeko xedearekin. Aipatzekoa da Bartzelonako Udaleko kasua: burututako lehen esperientzia pilotu baten ostean, 2016. urtean jabetza publikoko 7 orube lagatzeko lehiaketa publiko bat deitu zuen, etxebizitza kolaboratiboko proiektuak gauzatzeko helburuarekin. Bartzelonako kasuaren atzetik, asko dira beren etxebizitza arloko politiken norabidea eredu honen zentzuan birbideratu duten administrazioak: Zaragozako Udala edo Balear Uharteetako eta Valentziako gobernu autonomikoak, esaterako. Nabarmentzekoak dira ere udalerri askotan egindako bideragarritasun-azterlanak. Sabadell, Montornès, Mataró eta Caldes (Aldundiaren laguntzarekin) Katalunian edo Mieres Asturiasen. Hartutako neurrien artean, izaera sozialeko ekimen hauen sustatzea oztopatzen zuten araudiak aldatu dituzte.

Etxebizitza-eredu alternatibo hauek garatu ahal izateko, testuinguru bakoitzak bere errealitate eta ezaugarrietara egokitutako arau-marko apropos bat eskaini behar du. Zentzu horretan, gizarte-eragileekin (pribatu eta publiko) batera egin nahi dugu aurrera Donostian, guztion artean ikasi, aukera ezberdinak aztertu eta etxebizitza-eredu alternatiboetan sakondu ahal izateko. Inguruko eragileekin batera bultzaturiko berezko proiektu bat garatzea da helburua.

Eusko Jaurlaritzako 2018-2020 Aldirako Etxebizitzaren Gida Planak erabilera-lagapeneko kooperatibak sortzeko beharra eta etxebizitza kolaboratiboko ekimenak babesteko beharra jasotzen du bere 5. ardatz estrategikoan. Egungo legediak aipatu formulak ahalbidetzen ditu. Eusko Jaurlaritzako 2/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, lurrazal eskubideen baldintzak, bere iraungitzea (75 urte, gehienez) eta bizitegi-zuzkidura babestuaren gaineko bere aplikazioa jasotzen ditu bere IV. Kapituluan (128., 129. eta 130. artikuluak).Halaber, Eusko Jaurlaritzako 3/2015 Legeak, Etxebizitzarenak, ondokoa dio bere hirugarren xedapen gehigarrian: "irabazi-asmorik gabeko elkarte pribatuek etxebizitza-multzo bat –higiezin bakar batean– sustatu edo eskuratu ahal izango dute, erabilera-lagapeneko araubidean, beren kideen bizitegi-premiak asetzeko, helburu horrekin eratutako elkarteak badira".

Horregatik guztiagatik, udalerrian izaera horretako ekimenak sustatzea aurreikusten du Donostiako Udalak. Aurretik, baina, bizitegi-modalitate alternatibo horien garapena ahalbidetuko duen arau-marko bat ezarriko du, berezko testuinguru bat garatzen lan eginaz udalerriaren errealitatera egokitutako konponbideak aurkitu eta aplikatu ahal izateko.

Donostiako Udalak bere babesa emango die izaera honetako esperientziaren bat abiaraztea eskatzen duten dagoeneko eratutako taldeei. Beraiekin batera lan egingo du ere berezko formulen garapenean.

7.2 Taula 4.2 lerroa: Etxebizitza Kolaboratiboen (Cohousing) ekimenak babestea

LÍNEA 4.2.	ETXEBIZITZA KOLABORATIBOEN (COHOUSING) EKIMENAK BABESTEA
4.2.1 Ekintza	Gizarte-eragileekin (pribatu eta publiko) hausnartu, eztabaidatu eta beste esperientzia batzuk aztertzeko guneak sortzea
4.2.2 Ekintza	Donostiako testuingurura egokitutako arau-marko bat sortzea, era parte-hartzailean, etxebizitza kolaboratiboko ekimenak garatu ahal izateko.
4.2.3 Ekintza	Bizitza-egitamu kolaboratibo baterako formula berritzailea den heinean, Cohousingaren inguruko aholkularitza komunikatzea, informatzea eta eskaintzea.
4.2.4 Ekintza	Etxebizitza-esperientzia kolaboratiboak babestea, aholkularitza emanaz eta beren garapena erraztuz.
4.2.5 Ekintza	Espazio zehatzak bilatzea (orube edo eraikin) hiri-testuinguruan eta beren erabilera-lagapena sustatzea lehiaketa publiko baten bitartez.

7.3. 4.3 LERROA: GAZTEENTZAT ETXEBIZITZA PARTEKATUKO PROGRAMA SUSTATZEA

Etxebizitza partekatzea oso ohiko aukera da gure inguruko herrialdetan, batez ere guraso bakarreko unitateen eta gazteen artean. Etxegintzak etxebizitza propioak edo adineko pertsonenak –ibilbideen arabera lagatakoak– kudeatu ahal izango ditu eta, oro har, hainbat pertsona bertan bizitzeko moduko tamaina izango dute. Etxebizitza horiek gazteei etxebizitza partekatuko erregimenean eskainiko zaizkie. Eskatzaile-taldeak eratu ahal izango dira, edo beste pertsona batzuekin partekatzeko aukera zabalik eduki dezakete. Era horretara, etxebizitzen erabilera hobetuko da, kostuak merketuz eta gutxiegi erabiltzea saihestuz.

7.3 Taula 4.3 lerroa. Gazteentzat etxebizitza partekatuko programa sustatzea

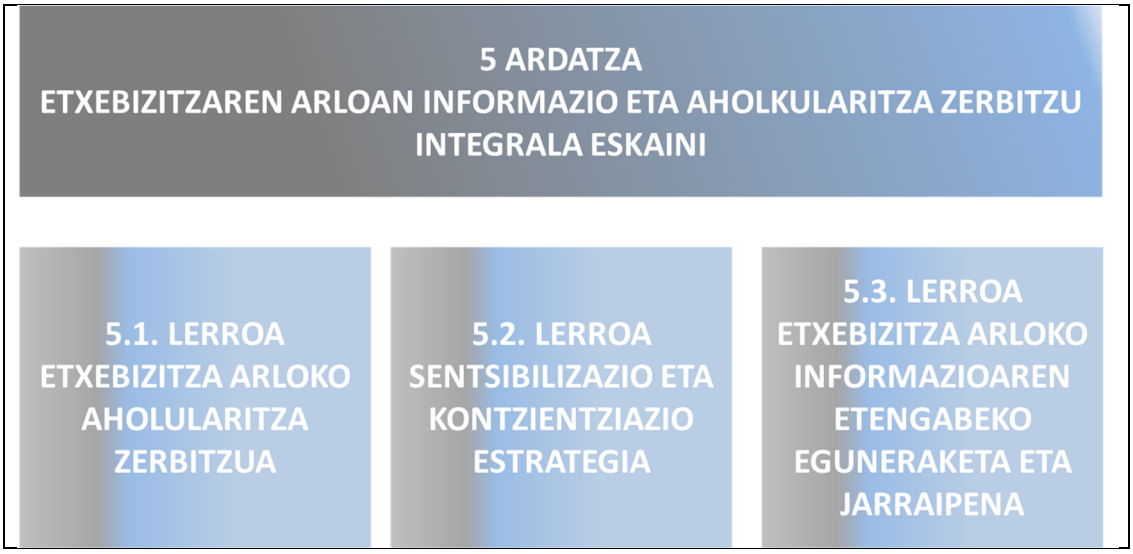
4.3 LERROA.	GAZTEENTZAT ETXEBIZITZA PARTEKATUKO PROGRAMA SUSTATZEA
4.3.1. ekintza	Etxebizitzak partekatzeko programa diseinatzea
4.3.2. ekintza	Etxebizitzak partekatzeko aukera jakinaraztea eta horri buruzko informazioa ematea

8. 5. ARDATZA: ETXEBIZITZAREN ARLOAN INFORMAZIO ETA AHOLKULARITZA ZERBITZU INTEGRALA ESKAINTZEA

Donostiako Udal Etxebizitza Planaren esparruan, etxebizitzaren arloko informazio eta aholkularitza zerbitzu integrala eskainiko da. Parte-hartze prozesuak agerian jarri du herritarrei eta gizarte eta ekonomia eragileei etxebizitzaren arloko informazioa helarazi behar zaiela, kasu bakoitzean biderik egokienak erabilita.

Informazioa eskaintzeaz gainera, egiaztatu da aholkularitza ere eskaini behar dela jabeen erkidegoei eraikinak eta etxebizitzak mantentzearen eta birgaitzearen arloan egin behar dituzten tramiteetan laguntzeko: EITak egitea, laguntzak eskatzea, birgaitze-lanak kudeatzea eta exekutatzea, etab. Bestalde, hauteman da herritarrak kontzientziatu behar direla etxebizitza bat edukitzeak eta erabiltzeak dituen inplikazioen gainean: zaintza, energia-erabilera, isurketak eta hondakinak, irisgarritasun-araudia, kolektiborik zaurgarrienen premiak, etab.

Azkenik, Donostiako Udalak etxebizitzaren esparruan garatutako programen berri emango zaie donostiarrei: etxebizitza hutsak hautematea, etxebizitza partekatzeko programak, zuzkidura-bizitokiak, etab.



8.1. 5.1 LERROA: ETXEBIZITZAREN ARLOKO AHOLKULARITZA-ZERBITZUA

Donostiako etxebizitza-parkea, orokorrean, nahiko zaharra da eta araudia betetzeak eragiten dituen betebeharrek zenbaitetan gain hartzen diete jabeen erkidegoei. 80/2014 Dekretuaren arabera, 50 urtetik gorako eraikin guztiek EITa pasatu behar dute eta, gainera, laguntza publikoak lortu nahi dituztenek ere EITa egin behar dute, eraikinaren adina edozein izanik ere.

Egindako EITen emaitzek agerian jartzen dituzte, alde batetik, berehalako edo premiazko jarduketen beharrak eta, bestetik, irisgarritasun eta energia-efizientziako arazoak. Agertoki

horren aurrean, Udal Etxebizitza Planak identifikatu du birgaitzearen arloan laguntza integrala eman behar dela, jabeen erkidegoei tramiteak koordinatzen, laguntzak kudeatzen eta abarrean laguntzeko.

Eskainiko den zerbitzuaren bidez biztanleriak, besteak beste, adituen aholkularitza edo bizilagunen erkidegoetan bitartekaritza-zerbitzua jasoko dute.

Bestalde, alokairuaren merkatura ahalik eta etxebizitza-kopururik handiena erakartzeko helburuarekin, aurreikusten da etxebizitza hutsen jabeei etxebizitzak abian dauden programetan sartzeko izan ditzaketen aukeren berri ematea: dauden bermeak, etab. Era berean, etxebizitza horien maizterrei ere emango litzaieke aholku.

Etxebizitzak banatzeko programari dagokionez, Udalak lan proaktiboa egingo du bana daitezkeen etxebizitzen jabeei orientazioa, aholkularitza, laguntza eta asistentzia emateko azkenean etxebizitza banatzea erabakiko balute jarraitu beharreko prozesuan.

Azkenik, informazio eta laguntza zerbitzu bat ere izango da errenta edo hipoteka ordaindu ez izanaren ondorio diren etxegabetze-kasuetan.

8.1 Taula 5.1 lerroa. Etxebizitzaren arloko aholkularitza-zerbitzua

5.1 LERROA.	ETXEBIZITZAREN ARLOKO AHOLKULARITZA-ZERBITZUA
5.1.1 ekintza.	Birgaitzearen arloko laguntza tekniko integrala (tramiteak koordinatzea eta laguntzak kudeatzea, EITak egitea, adituen aholkularitza, bizilagun-erkidegoetan bitartekaritza,...)
5.1.2 ekintza.	Alokatzeko Poltsa programari buruzko aholkularitza (etxebizitza hutsen jabeei edo maizter izan daitezkeenei)
5.1.3 ekintza.	Aholkularitza banatu daitezkeen etxebizitzen jabeei
5.1.4 ekintza.	Informazioa eta laguntza errenta edo hipoteka ordaindu ez izanaren ondorio diren etxegabetze-kasuetan

8.2. 5.2 LERROA: SENTSIBILIZAZIO ETA KONTZIENTZIAZIO ESTRATEGIA

Donostiako eraikinen eta etxebizitzen egoera hobetzeko prozesuan aurrera egiteko garrantzi handia du herritarrei ikusarazteak euren etxebizitzak mantentzearen eta birgaitzearen garrantzia. Beharrezkoa da biztanleriak etxebizitzaren kontzeptuan aurrera egitea, eta argi eta garbi jabetzea elementu komunak mantentzea ere jabe bakoitzaren erantzukizuna dela.

Bestalde, esku-hartzeak errazteko administrazio publikoek garatuko dituzten laguntza-programak alde batera utzita, ez da ahaztu behar azkenean etxebizitzen jabeek aurre egin behar dietela bai lanen kostuaren zatirik handienaren finantzazioari bai esku-hartze horiek egitearekin zerikusia duten eragozpenei. Alde horretatik, sentsibilizazio eta informazio kanpainak ere egingo dira aparteko zaurgarritasun-egoeran dauden kolektiboen beharren gainean.

Horretarako, finken administratzaileak eragile baliotsuak dira jabeen erkidegoei birgaitze-lanak kudeatzen eta gauzatzen laguntzeko eta horren inguruan informazioa emateko, bai eta jarduketa horiekin lotutako laguntzak eskuratzen eta tramitatzen eta bizilagunen erkidegoetan bitartekaritza-prozesuetan laguntzeko ere.

8.2 Taula 5.2 lerroa. Sentsibilizazio eta kontzientziazio estrategia

5.2 LERROA.	SENTSIBILIZAZIO ETA KONTZIENTZIAZIO ESTRATEGIA
5.2.1 ekintza.	Aparteko zaurgarritasun-egoeran dauden kolektiboei buruzko kontzientziazio soziala sustatzea
5.2.2 ekintza.	Eraikin-kontzeptuari eta eraikina mantentzearen garrantziari buruz kontzientziatzea
5.2.3 ekintza.	Energia-efizientziari eta kontsumoak murrizteari buruz kontzientziatzea (energia eraginkortasunez erabiltzea)

8.3. 5.3: ETXEBIZITZAREN ARLOKO INFORMAZIOA ETENGABE EGUNERATZEA, ETA JARRAIPENA EGITEA

Azkenik, etxebizitzaren arloko etengabeko jarraipen eta eguneratze sistema bat izan nahi da, Etxebizitzaren Euskal Behatokiarekin lankidetzan, interesa dutenei Donostiako etxebizitzari buruzko informazioa emateko.

Era berean, orain arte behar adinako arreta eskaini ez zaien gaiak edo esparruak sakonago aztertuko dira, hala nola, landa-eremuan etxebizitzarekin dagoen arazoa edo adinekoek etxebizitzaren arloan dituzten premiak zein diren zehaztasunez jakitea.

8.3 Taula 5.3 lerroa. Etxebizitzaren arloko informazioa etengabe eguneratzea, eta jarraipena egitea

5.3 LERROA.	ETXEBIZITZAREN ARLOKO INFORMAZIOA ETENGABE EGUNERATZEA, ETA JARRAIPENA EGITEA
5.3.1 ekintza.	Etxebizitzari eta Donostiari buruzko informazio eguneratua eskaintzea (Etxebizitzaren Euskal Behatokiarekin lankidetzan)
5.3.2 ekintza.	Landa-eremuan etxebizitzarekin dagoen arazoa sakonago aztertzea
5.3.3 ekintza.	Adinekoek etxebizitzaren arloan dituzten premiak sakonago ezagutzea

9. DENBORA PROGRAMAZIOA ETA PROGRAMAZIO EKONOMIKOA

Jarraian, garatu beharreko jarduketa posibleen hasierako kalkulua egiten da. Azpimarratu behar da hirigintza-arloko dokumentuek baimendu eta legezkotu beharko dutela edozein eraikuntza-jarduketa, eta Plan hau ez dela hirigintza-dokumentu bat.

9.1 Taula Etxebizitza/Jarduketa kopurua

SUSTATZAILEA	Proiektua	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Guztizko orokorra
ETXEBIZITZAK ALOKAIRUAN									
Tipologia: ZB									
UDALA	ZB Amara Zaharra			80					**80**
	ZB Inst Ccion Alza		80						**80**
	ZB Manteo 1	80							**80**
	ZB Manteo 2				80				**80**
	ZB Ondarreta					80			**80**
	ZB Intxaurrondo Mons 87				100				**100**
	Udala guztira	**80**	**80**	**80**	**180**	**80**			**500**
EUSKO JAURLARITZA	ZB Morlans	160							**160**
	ZB Erriberak		50						**50**
	Eusko Jaurlaritza guztira	**160**	**50**						**210**
ZB GUZTIRA		**240**	**130**	**80**	**180**	**80**			**710**
Tipologia: BOE									
UDALA	BOE Alokairua Illara	60							**60**
	BOE Alokairua Jolastokieta	37							**37**
	Udala guztira	**97**							**97**
EUSKO JAURLARITZA	BOE Alokairua Altza				150				**150**
	BOE Alokairua Txomin 2-1			90					**90**
	BOE Alokairua Txomin 2-2				90				**90**
	Eusko Jaurlaritza guztira			**90**	**240**				**330**
BOE GUZTIRA		**97**		**90**	**240**				**427**
ALOKAIRUAN GUZTIRA		**337**	**130**	**170**	**420**	**80**			**1.137**
ETXEBIZITZAK JABETZAN									
Tipologia: BOE									
PRIBATUA	BOE Esnabide	135							**135**
	BOE San Luis	60							**60**
	BOE Txingurri			48					**48**
	BOE Jolastokieta	73							**73**
	BOE Añorgako Geltokia		92						**92**
	BOE Lorategi Hiria		100						**100**
	BOE Antzita		178						**178**
	BOE Sarrueta		218						**218**
	BOE Aztertzen ari diren garapenak			400	400	400	400	400	**2.000**
	Pribatua guztira	**268**	**588**	**448**	**400**	**400**	**400**	**400**	**2.904**
BOE guztira		**268**	**588**	**448**	**400**	**400**	**400**	**400**	**2.904**
JABETZAN GUZTIRA		**268**	**588**	**448**	**400**	**400**	**400**	**400**	**2.904**
DIRU-LAGUNTZAK									
Tipologia: BIRGAITZEA									
UDALA	Diru-laguntzak igogailuak	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000			**5.000**
	Udala guztira	**1.000**	**1.000**	**1.000**	**1.000**	**1.000**			**5.000**
ETXEBIZITZAK GUZTIRA		**605**	**718**	**618**	**820**	**480**	**400**	**400**	**4.041**
DIRU-LAGUNTZAK GUZTIRA		**1.000**	**1.000**	**1.000**	**1.000**	**1.000**			**5.000**
GUZTIZKOA GUZTIRA		**1.605**	**1.718**	**1.618**	**1.820**	**1.480**	**400**	**400**	**9.041**

Iturria: Donostiako Etxegintza

10. PARTE-HARTZE PROZESUA

Dokumentu hau prozesu parte-hartzaile batean oinarrituta egin da, eta prozesu horretan hainbat eragilek, erakundek eta interesa zuten pertsonek egin ahal izan dituzte ekarpenak. (Ikus F Eranskina) Ekarpen horietako gehienak jaso dira Udal Etxebizitza Planaren dokumentu honetan. Esan daiteke, beraz, Donostiako Udal Etxebizitza Plana donostiarrek eta donostiarrentzat egindako dokumentua dela.

ERANSKINAK

A ERANSKINA. GUTXIEGI ERABILTZEN DIREN ETXEBIZITZEI ETA BIZTANLERIAN DUTEN INTZIDENTZIARI BURUZKO AZTERKETA, AUZOEN ARABERA

B ERANSKINA. DONOSTIAKO ETXEBIZITZEN BANAKETARI BURUZKO AZTERKETA ETA PROPOSAMENA

C ERANSKINA. IRISGARRITASUNARI ETA BIZTANLERIAN DUEN INTZIDENTZIARI BURUZKO AZTERKETA, AUZOEN ARABERA

D ERANSKINA. IRISGARRITASUNARI SOLUZIOA EMATEKO PROPOSAMEN EREDUGARRIAK ETA ANALISI ARKITEKTONIKOA

E ERANSKINA. ZUZKIDURA BIZITOKIEN GARAPEN BERRIETARAKO PROPOSAMENAK

F ERANSKINA. PARTE-HARTZE PROZESUA