

# Declaración de zona tensionada del mercado de vivienda |

## Diagnóstico de vivienda, memoria justificativa y plan de acción

Arrasateko Udala

Mayo | 2025

| Promotor:



ARRASATEKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN

| Autores:

**gislan** RAZ



## DIAGNÓSTICO Y MEMORIA JUSTIFICATIVA

<b>1</b>	<b>Antecedentes</b> .....	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Demografía</b> .....	<b>9</b>
	Variables principales .....	9
	Movimiento de la población.....	22
	Prospectiva .....	30
<b>3</b>	<b>Unidades de convivencia</b> .....	<b>33</b>
	Variables principales .....	33
	Nivel de emancipación .....	39
	Prospectiva .....	42
<b>4</b>	<b>Características socioeconómicas</b> .....	<b>44</b>
	Variables principales .....	44
<b>5</b>	<b>Parque de viviendas</b> .....	<b>55</b>
	Variables principales .....	55
	Grado de utilización .....	61
<b>6</b>	<b>Necesidades y demanda de vivienda</b> .....	<b>64</b>
	Variables principales .....	64
<b>7</b>	<b>Mercado de la vivienda en régimen de compra</b> .....	<b>69</b>
	Variables principales .....	69
<b>8</b>	<b>Mercado de la vivienda en régimen de alquiler</b> .....	<b>74</b>
	Variables principales .....	74
	Grandes tenedores.....	80
<b>9</b>	<b>Incidencia de programas y políticas de vivienda</b> .....	<b>82</b>
	Variables principales .....	82
<b>10</b>	<b>Justificación de la denominación de campo de tensión</b> .....	<b>85</b>
	Primer Criterio: incremento de la renta de alquiler.....	85
	Segundo criterio: esfuerzo económico en el pago de la vivienda .....	88
<b>11</b>	<b>Conclusiones</b> .....	<b>91</b>
	Demografía.....	91
	Unidades de convivencia .....	93
	Características socioeconómicas .....	93
	Parque de viviendas .....	94
	Necesidades y demanda de vivienda.....	94
	Mercado de la vivienda en régimen de compra.....	95
	Mercado de la vivienda en régimen de alquiler .....	95
	Incidencia de programas y políticas de vivienda .....	96
	Justificación de la denominación de campo de tensión .....	97
<b>12</b>	<b>Referencias</b> .....	<b>99</b>



## PLAN DE ACCIÓN

<b>1</b>	<b>Antecedentes .....</b>	<b>103</b>
	Conclusiones del diagnóstico .....	103
	Reflexión de partida.....	105
<b>2</b>	<b>Bases del Plan de Acción .....</b>	<b>106</b>
	Misión.....	106
	Visión.....	106
	Prioridades .....	106
<b>3</b>	<b>Medidas del plan de acción .....</b>	<b>107</b>
	Eje 1: Fomento del alquiler asequible.....	107
	Estrategia 1.1: Nuevos desarrollos urbanos.....	108
	Estrategia 1.2: Promoción de viviendas dotacionales .....	117
	Estrategia 1.3: Revitalización del medio rural .....	120
	Estrategia 1.4: Facilitar la promoción de la vivienda mediante el diseño.....	122
	Eje 2: Parque de edificios residenciales y regeneración urbana.....	131
	Estrategia 2.1: Estrategia difusa de calificación de vivienda protegida .....	131
	Estrategia 2.2: Regeneración por densificación.....	136
	Estrategia 2.3: Renovación del parque residencial.....	140
	Eje 3: Sistema de prestaciones y subvención al alquiler .....	142
	Estrategia 3.1: Emancipación juvenil .....	142
	Estrategia 3.2: Colectivos vulnerables.....	145
	Estrategia 3.3: Medidas fiscales para fomento del alquiler .....	147
	Eje 4: Gobernanza y coordinación institucional.....	149
	Estrategia 4.1: Estrategia sancionadora .....	149
	Estrategia 4.2: Estrategia intervencionista .....	152
	Estrategia 4.3: Estrategia reguladora .....	154
	Estrategia 4.4: Estrategia optimizadora .....	156
<b>4</b>	<b>Cronograma.....</b>	<b>159</b>



Gráfico 1: Evolución del crecimiento poblacional (%). Arrasate y su contexto, 2000-2025 .....	10
Gráfico 2: Evolución del crecimiento poblacional (%). Arrasate y sus distritos, 2004-2025 .....	11
Gráfico 3: Evolución de la tasa de natalidad (‰). Arrasate, 2000-2025 .....	12
Gráfico 4: Evolución de la población por sexo (%). Arrasate, 2000-2025 .....	13
Gráfico 5: Evolución de la población por edad (%). .....	14
Gráfico 6: Pirámide de población (nº). Arrasate, 2010-2025 .....	15
Gráfico 7: Evolución de la tasa de población extranjera (%). Arrasate y su contexto, 2000-2025 .....	16
Gráfico 8: Evolución de la población según lugar de nacimiento (nº). Arrasate, 2009-2025 .....	17
Gráfico 9: Tasa de envejecimiento (%). Arrasate y sus distritos, 2025 .....	19
Gráfico 10: Evolución de la tasa de población extranjera (%). Arrasate y sus distritos 2009-2025 .....	20
Gráfico 11: Tasa de población extranjera (%). Arrasate y sus distritos, 2025 .....	20
Gráfico 12: Evolución altas y bajas de población (nº). Arrasate, 2000-2024 .....	22
Gráfico 13: Evolución de las altas por sexo (nº). Arrasate, 2009-2024 .....	24
Gráfico 14: Evolución de las altas por edad (nº). Arrasate, 2009-2024 .....	24
Gráfico 15: Evolución de las altas por lugar de procedencia (nº). Arrasate, 2009-2024 .....	25
Gráfico 16: Evolución de las bajas por sexo (nº). Arrasate, 2009-2024 .....	26
Gráfico 17: Evolución de las bajas por edad (nº). Arrasate, 2009-2024 .....	26
Gráfico 18: Evolución de las bajas por lugar de destino (nº). Arrasate, 2009-2024 .....	27
Gráfico 19: Flujo de altas y bajas por lugar de procedencia y destino (nº). Arrasate, 2009-2024 .....	28
Gráfico 20: Prospectiva del crecimiento poblacional (%). Arrasate, 2000-2040 .....	30
Gráfico 21: Prospectiva de la pirámide poblacional (nº). Arrasate, 2025-2040 .....	31
Gráfico 22: Prospectiva de la evolución de la tasa de envejecimiento (%). Arrasate, 2000-2040 .....	32
Gráfico 23: Prospectiva de la evolución de la tasa de personas 0-19 años (%). Arrasate, 2000-2040 .....	32
Gráfico 24: Crecimiento de unidades de convivencia (%). Arrasate, 2009-2025 .....	33
Gráfico 25: Evolución del tamaño medio de las unidades de convivencia (nº). Arrasate, 2009-2025 .....	34
Gráfico 26: Tamaño medio de las unidades convivenciales según barrio (hab.). Arrasate, 2025 .....	35
Gráfico 27: Tipología de unidades convivenciales por edad (%). Arrasate, 2025 .....	37
Gráfico 28: Tipología de unidades convivenciales según lugar de nacimiento (%). Arrasate, 2025 .....	38
Gráfico 29: Peso relativo de las personas de 18 a 34 años por barrio (%). Arrasate, 2025 .....	39
Gráfico 30: Tasa de personas entre 18 y 34 años emancipadas (%). Arrasate y sus distritos, 2025 .....	40
Gráfico 31: Prospectiva de unidades de convivencia (%). Arrasate, 2009-2040 .....	42
Gráfico 32: Prospectiva de tamaño medio de las unidades de convivencia (nº). Arrasate, 2009-2040 .....	43
Gráfico 33: Evolución de la tasa de actividad (%). Arrasate y su contexto 2010-2023 .....	44
Gráfico 34: Evolución de la tasa de actividad por sexo (%). Arrasate, 2010-2023 .....	45
Gráfico 35: Evolución de la tasa de ocupación (%). Arrasate y su contexto 2010-2023 .....	46
Gráfico 36: Evolución de la tasa de ocupación por sexo (%). Arrasate, 2010-2023 .....	46
Gráfico 37: Evolución de la tasa de desempleo (%). Arrasate y su contexto, 2000-2024 .....	49
Gráfico 38: Evolución de la tasa de paro (%). Arrasate y su contexto 2010-2023 .....	49
Gráfico 39: Evolución de la tasa de paro por sexo (%). Arrasate, 2010-2023 .....	50
Gráfico 40: Evolución de la renta familiar disponible (€). Arrasate y su contexto, 2001-2022 .....	51
Gráfico 41: Evolución de la renta familiar disponible por sexo del perceptor principal (€). Arrasate, 2001-2022 .....	51
Gráfico 42: Evolución de la renta familiar disponible por demarcación (€). Arrasate, 2021 .....	52
Gráfico 43: Evolución de la renta personal disponible (€). Arrasate y su contexto, 2001-2022 .....	53
Gráfico 44: Evolución de la renta personal disponible por sexo (€). Arrasate, 2001-2022 .....	53
Gráfico 45: Evolución del parque de vivienda (%). Arrasate y su contexto 2010-2023 .....	55
Gráfico 46: Evolución del número medio de habitantes de las viviendas principales (nº). Arrasate y su contexto 2010-2023 .....	57
Gráfico 47: Evolución de la antigüedad media de las viviendas familiares (años). Arrasate y su contexto, 2010-2023 .....	58



Gráfico 48: Evolución de la superficie media de vivienda familiar (m <sup>2</sup> ). Arrasate y su contexto 2010-2023 .....	59
Gráfico 49: Evolución de la tasa de vivienda familiar con ascensor (%). Arrasate y su contexto 2010-2023 .....	60
Gráfico 50: Evolución de la tasa de vivienda no principal (%). Arrasate, 2010-2023 .....	61
Gráfico 51: Tasa viviendas no empadronadas (%). Arrasate, 2025.....	62
Gráfico 52: Demanda de vivienda por municipio (%). Arrasate y área funcional, 2024.....	64
Gráfico 53: Demanda de vivienda por régimen y residencia (%). Arrasate, 2024.....	65
Gráfico 54: Demanda de vivienda por ingreso y residencia (%). Arrasate, 2024.....	66
Gráfico 55: Demanda de vivienda por número de miembros y lugar de residencia (nº). Arrasate, 2024 ....	67
Gráfico 56: Demanda de vivienda por número de miembros y lugar de residencia (%). Arrasate, 2024.....	67
Gráfico 57: Demanda de vivienda por género y residencia (%). Arrasate, 2024 .....	68
Gráfico 58: Evolución de la ratio de compra y venta de vivienda por habitante (‰). Arrasate y su contexto, 2004-2023.....	69
Gráfico 59: Evolución de compraventas de vivienda por antigüedad (nº). Arrasate, 2004-2024 .....	70
Gráfico 60: Evolución de compraventa de vivienda por tipo de propiedad (nº). Arrasate, 2004-2024 .....	71
Gráfico 61: Evolución del precio de la vivienda (k€). Contexto de Arrasate 2012-2024.....	72
Gráfico 62: Evolución del precio de la vivienda por m <sup>2</sup> (€). Contexto de Arrasate 2012-2024 .....	73
Gráfico 63: Evolución de la tasa de alquiler de viviendas principales (%). Arrasate y su contexto, 2011-2023.....	74
Gráfico 64: Principales viviendas por tipo de propiedad (%). Arrasate y su entorno, 2023 .....	75
Gráfico 65: Evolución de la ratio de fianzas por habitante en alquiler libre según el año de inicio del contrato (‰). Arrasate y su contexto, 2016-2023 .....	76
Gráfico 66: Evolución de la renta de alquiler libre por año de inicio del contrato (€). Arrasate y su entorno, 2016-2023.....	77
Gráfico 67: Evolución del número de fianzas de alquiler libre por año de inicio del contrato (nº). Arrasate y sus distritos, 2016-2023.....	78
Gráfico 68: Evolución renta alquiler libre por año de inicio del contrato (nº). Arrasate y sus distritos, 2016-2023.....	79
Gráfico 69: Para designar el campo de tensiones 1. Incremento de indicadores del criterio (%). Arrasate y sus distritos, 2017-2023 .....	87
Gráfico 70: Ingresos y esfuerzo económico de las unidades de convivencia (€). Arrasate y sus distritos, 2021.....	89
Tabla 1: Evolución de la población (nº). Arrasate y su contexto, 2000-2025.....	10
Tabla 2: Evolución de la población (nº). Arrasate y sus distritos, 2004-2025.....	11
Tabla 3: Evolución de la tasa de natalidad (‰). Arrasate, 2000-2025.....	12
Tabla 4: Evolución de la población por sexo (nº). Arrasate, 2000-2025 .....	13
Tabla 5: Evolución de la población por edad (nº). Arrasate, 2000-2025 .....	14
Tabla 6: Evolución de la población según lugar de nacimiento (nº). Arrasate, 2009-2025 .....	17
Tabla 7: Población por edad (nº). Arrasate y sus distritos, 2025 .....	19
Tabla 8: Población según lugar de nacimiento (nº). Arrasate y sus distritos, 2025.....	21
Tabla 9: Evolución altas y bajas de población (nº). Arrasate, 2000-2024 .....	23
Tabla 10: Flujo de altas y bajas por lugar de procedencia y destino (nº). Arrasate, 2009-2024.....	29
Tabla 11: Prospectiva de la población por edad (nº). Arrasate, 2025-2040 .....	31
Tabla 12: Evolución de nº de unidades convivenciales y tamaño medio. Arrasate, 2009-2025.....	34
Tabla 13: Unidades convivenciales por barrio y tamaño (nº). Arrasate, 2025 .....	35
Tabla 14: Tipología de unidades convivenciales según edad (nº). Arrasate, 2025.....	37
Tabla 15: Tipología de las unidades convivenciales según lugar de nacimiento (nº). Arrasate, 2025.....	38
Tabla 16: Jóvenes de 18 a 34 años por estado de emancipación (nº). Arrasate y sus distritos, 2025.....	40
Tabla 17: Prospectiva de las unidades de convivencia por tamaño y año (nº). Arrasate, 2025-2040 .....	43
Tabla 18: Evolución de la tasa de actividad por sexo (%). Arrasate, 2010-2023.....	45
Tabla 19: Evolución de la tasa de ocupación por sexo (%). Arrasate, 2010-2023 .....	48
Tabla 20: Evolución de la tasa de paro por sexo (%). Arrasate, 2010-2023 .....	50

Tabla 21: Evolución de la renta familiar disponible por sexo del perceptor principal (€). Arrasate, 2001-2022.....	52
Tabla 22: Evolución de la renta personal disponible por sexo (€). Arrasate, 2001-2022 .....	54
Tabla 23: Evolución del parque de vivienda por tipo (nº). Arrasate, 2010-2023 .....	55
Tabla 24: Evolución de las principales viviendas por número de habitantes (nº). Arrasate, 2010-2023 .....	57
Tabla 25: Parque de viviendas por superficie y barrio (nº). Arrasate, 2023.....	60
Tabla 26: Viviendas por nivel de uso y barrio (nº). Arrasate, 2025.....	62
Tabla 27: Demanda de vivienda por régimen y residencia (nº). Arrasate, 2024 .....	65
Tabla 28: Demanda de vivienda por ingreso y residencia (nº). Arrasate, 2024 .....	66
Tabla 29: Demanda de vivienda por número de miembros y lugar de residencia (nº). Arrasate, 2024.....	67
Tabla 30: Demanda de vivienda por género y residencia (nº). Arrasate, 2024.....	68
Tabla 31: Compraventas de vivienda por antigüedad y tipo de propiedad. Arrasate, 2004-2024 .....	70
Tabla 32: Evolución del precio de la vivienda (€). Contexto de Arrasate 2012-2024 .....	72
Tabla 33: Evolución del precio de la vivienda por m2 (€). Contexto de Arrasate 2012-2024.....	73
Tabla 34: Viviendas principales por tipo de propiedad (nº). Arrasate, 2011-2023.....	75
Tabla 35: Evolución de la ratio de fianzas por habitante en alquiler libre según el año de inicio del contrato (%). Arrasate y su contexto, 2016-2023 .....	76
Tabla 36: Evolución de la renta arrendaticia de alquiler libre por año de inicio del contrato (%). Arrasate y su contexto, 2016-2023 .....	78
Tabla 37: Evolución del número de fianzas de alquiler libre por año de inicio del contrato (nº). Arrasate y sus distritos, 2016-2023.....	79
Tabla 38: Evolución renta alquiler libre por año de inicio del contrato (nº). Arrasate y sus distritos, 2016-2023.....	80
Tabla 39: Parque de vivienda protegida por situación (nº). Arrasate, 2024 .....	82
Tabla 40: Parque de vivienda protegida por tipo de expediente (nº). Arrasate, 2024 .....	82
Tabla 41: Beneficiarios EPO por características (nº). Arrasate, 2024.....	83
Tabla 42: Beneficiarios programa Gaztelagun por características (nº). Arrasate, 2024.....	84
Tabla 43: Solicitudes de derecho subjetivo de ocupación de vivienda por características (nº). Arrasate, 2024.....	84
Tabla 44: Evolución del nº de contratos de alquiler firmados y renta de alquiler libre. Arrasate y sus distritos, 2017-2023 .....	86
Tabla 45: Evolución del Índice General de Precios al Consumo (IPC). EAE, 2017-2023 .....	86
Tabla 46: Gasto de suministros básicos por tipo. EAE, 2021.....	88
Tabla 47: Ingresos anuales y esfuerzo económico de las unidades de convivencia por distrito (€). Arrasate, 2021.....	88
Imagen 1: Mapa de calor de la población. Arrasate, 2025.....	18
Imagen 2: Mapa de calor las unidades convivencia. Arrasate, 2025 .....	36
Imagen 3: Mapa de calor de las personas de 18 a 34 años emancipadas. Arrasate, 2025 .....	41
Imagen 4: Mapa de calor del parque vivienda. Arrasate, 2025.....	56
Imagen 5: Mapa del año de construcción de viviendas en el casco urbano. Arrasate, 2025 .....	58
Imagen 6: Mapa de calor de las viviendas sin personas empadronadas. Arrasate, 2025 .....	63
Imagen 7: Criterios de la denominación de campo de tensión en el mercado residencial. Arrasate y sus distritos, 2025.....	90

## A

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, del Derecho a la Vivienda, ha abierto el camino para la declaración de varios municipios como Zonas Tensionada. De acuerdo con el artículo 18 de la citada Ley, los municipios que cumplan los requisitos o criterios establecidos en la misma podrán solicitar formalmente la declaración de Zona Tensionada, que dará lugar la adopción de determinadas medidas para influir en el mercado de la vivienda en caso de obtener dicha declaración. En este sentido, el Observatorio Vasco de la Vivienda ha elaborado recientemente un informe sobre los municipios de la Comunidad Autónoma del País Vasco para determinar qué municipios los criterios establecidos.

En el caso del Ayuntamiento de Arrasate, de acuerdo con los informes publicados por el Observatorio Vasco de la Vivienda en febrero de 2024 y abril de 2025, se cumplen los criterios que establece la citada Ley 12/2023 para que todo el municipio sea declarado Zona Residencial de Tensionada.

Con el fin de iniciar el procedimiento formal para la obtención de la declaración de zona tensionada y dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 18, el Gobierno Vasco ha elaborado y remitido a través del Observatorio Vasco de la Vivienda un protocolo a los ayuntamientos que reúnen los requisitos. En el este se señala la necesidad de presentar al Departamento de Vivienda un diagnóstico de la vivienda (que presentará de forma estructurada toda la información obtenida en el procedimiento preparatorio previsto en el artículo 18.2.a) y un plan específico de acción de con las medidas concretas a implementar para corregir los desequilibrios detectados en la zona designada como tensionada, junto con un calendario de desarrollo para los tres años de vigencia de la declaración.

Además de estos documentos, de conformidad con el artículo 18.3 de la Ley 12/2023, deberá presentarse una memoria. En dicha memoria se justificará, mediante datos objetivos, la inexistencia de vivienda suficiente para satisfacer las necesidades de la población, incorporando dinámicas tendentes a la disposición de nuevas viviendas que permitan el acceso a las mismas, siempre que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que el coste de la hipoteca o alquiler tenga una carga media en el presupuesto personal o en el presupuesto de la unidad convivencial que junto con los gastos y suministros básicos superen el treinta por ciento del ingreso medio familiar o de la renta media.
- b) Que el porcentaje de incremento acumulado en el precio de adquisición o alquiler de la vivienda en los cinco años anteriores a la declaración de la zona tensionada sea, al menos, superior en tres puntos porcentuales al porcentaje de incremento acumulado del Índice de Precios al Consumo de la Comunidad Autónoma correspondiente.

Los datos e indicadores que se recogen en este diagnóstico son, principalmente, los que el Observatorio Vasco de la Vivienda detalla en el *Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi* y el *Modelo para la elaboración del diagnóstico y plan de acción para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado*. Asimismo, en este documento se recogen las enmiendas realizadas por el Observatorio Vasco de la Vivienda. Además, Gislan ha realizado las explotaciones adicionales necesarias para analizar y comprender el contexto de cada municipio.

Por otro parte, para una mejor comprensión de las dinámicas dentro del municipio, se ha recurrido a la zonificación por distritos. En efecto, el Observatorio Vasco de la Vivienda, en su informe de febrero de 2024 sobre las zonas tensionadas en Euskadi, utiliza la información de los



distritos para analizar el tensionamiento parcial de los (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2024) municipios. La distribución de los distritos no se corresponde con las entidades o barrios propios del municipio. En el caso de Arrasate las entidades y barrios que se circunscriben en cada distrito son:

- Distrito 1: Casco Viejo, Mina, Altamira y San Juan
- Distrito 2: Santa Marina, Santa Teresa y Musakola.
- Distrito 3: San Andrés y Bedoña.
- Distrito 4: Olaran, Uribarri y Uribe-Munar.
- Distrito 5: Garagartza, Gesalibar y Ayuntamiento.

Al final del diagnóstico se adjunta la memoria justificativa especificada en el artículo 18.3.

La segunda parte de este informe presenta el plan de acción redactado por la RAZ consultora especializada en arquitectura, urbanismo, ordenación del territorio y movilidad, que plantea, entre otras cuestiones, medidas concretas para hacer frente a los desequilibrios detectados en el mercado residencial de Arrasate.

## ñ

El estudio demográfico es un instrumento fundamental para entender las dinámicas que se producen en la población del municipio. En este apartado se analizan los datos históricos y las tendencias actuales para identificar los retos y las oportunidades de futuro de la demografía local. Se analizará la evolución del número de habitantes a lo largo del tiempo, analizando no sólo el número, sino también factores fundamentales, como la distribución por sexo, edad y lugar de nacimiento, o la distribución espacial de todo ello en el municipio. Además, se analizarán detenidamente los flujos migratorios, que desempeñan un papel fundamental en la formación y cohesión de las comunidades locales.

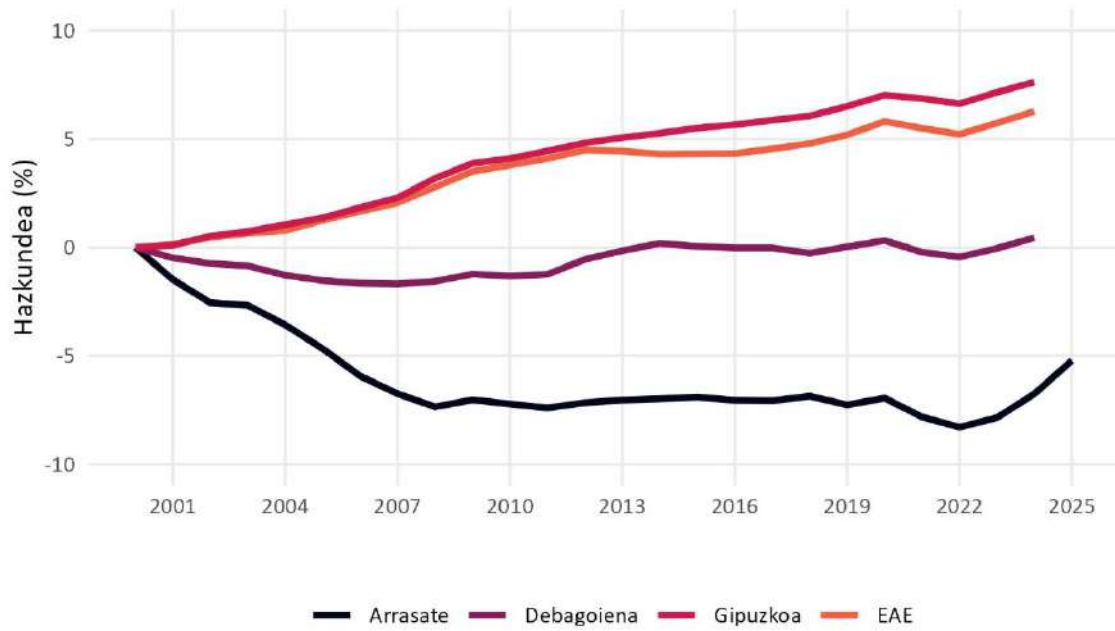
El objetivo principal de este estudio es identificar y comprender cuáles son y cómo influyen las variables que influyen en las condiciones de vida de las comunidades, entre ellas la presión que soporta el parque de viviendas y la evolución de la disponibilidad de vivienda.

En los últimos 25 años el crecimiento de la población de Arrasate ha sido negativo, con una pérdida del 5,2% de la población. El Alto Deba ha vivido un crecimiento moderado (0,5%). Por el contrario, Gipuzkoa (7,6%) y la CAPV (6,3%) presentan resultados positivos claros. Puede decirse que Arrasate ha seguido desde principios de siglo una dirección contraria a la seguida por los ámbitos de referencia. Arrasate ha pasado de 23.718 habitantes en el año 2000 a 22.482 habitantes en 2025, 1.236 menos (ver Gráfico 1 y Tabla 1).

Sin embargo, hay que detallar la evolución de estas dos décadas. Mientras las áreas de referencia (Gipuzkoa y CAPV) crecían, Arrasate y Debagoiena experimentaron un crecimiento negativo en la mayoría de los ejercicios. En esta evolución, sin embargo, las principales pérdidas se produjeron a principios de siglo, durante los años de crecimiento económico. En los años posteriores a la recesión económica, el número de habitantes se mantuvo bastante estable, mientras que el crecimiento comenzó durante los años posteriores a la pandemia, igual que en todos los ámbitos de referencia. En el caso de Arrasate, sólo en el periodo 2022-2025 ha ganado 731 habitantes, un incremento del 3,4% (ver Gráfico 1 y Tabla 1).

En esta dinámica de doble tendencia (Arrasate y Debagoiena perdiendo población mientras crecen los territorios circundantes) puede pensarse que el modelo de movilidad ha variado de uno que afincaba población en el territorio a otro que lo desplaza. Si bien en los últimos tres años se observa un incremento de la población, en especial en Arrasate, está por ver si se va a mantener esta dinámica. El incremento poblacional de los últimos años, como se verá en los siguientes apartados, está correlacionado con el saldo migratorio positivo y la construcción de nuevas viviendas (ver Gráfico 1 y Tabla 1).

€ u A



Fuente: INE y censo.

u A

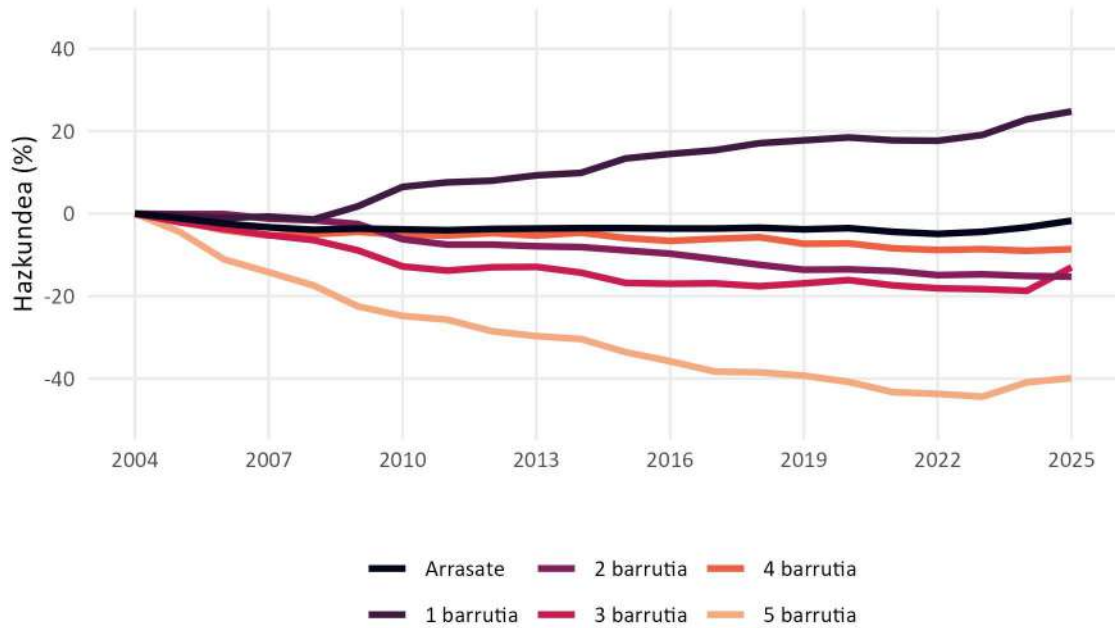
Ámbito	2000	2005	2009	2013	2017	2021	2025
Arrasate	23.718	22.611	22.051	22.049	22.040	21.863	22.482
Alto Deba	62.690	61.733	61.922	62.596	62.679	62.551	62.975
Guipúzcoa	679.370	688.708	705.698	713.818	719.282	726.033	731.182
CAPV	2.098.596	2.124.846	2.172.175	2.191.682	2.194.158	2.213.993	2.230.452

Fuente: INE y censo.

Atendiendo a la evolución por distritos, excepto en el distrito 1, en el resto el resultado es negativo para la mayoría de los ejercicios. Así, mientras que el distrito 1 ha aumentado un 24,8% entre los años 2004-2025, el resto ha sufrido pérdidas: El distrito 2 ha perdido un 15,3%, el distrito 3 un 13,0%, el distrito 4 un 8,6% y el distrito 5 un 39,9%. La tendencia a la pérdida es clara, pero hay que tener en cuenta que en el distrito 1 es donde más viviendas se han construido en las últimas décadas. Por otra parte, en el distrito 3 y en el distrito 5 también ha aumentado el número de habitantes. Estas circunscripciones han sido las responsables del crecimiento poblacional del municipio durante los últimos años (ver Gráfico 2 y Tabla 2).

<sup>1</sup> Los datos de Debagoiena, Gipuzkoa y la CAPV son de 2024.

€ u A



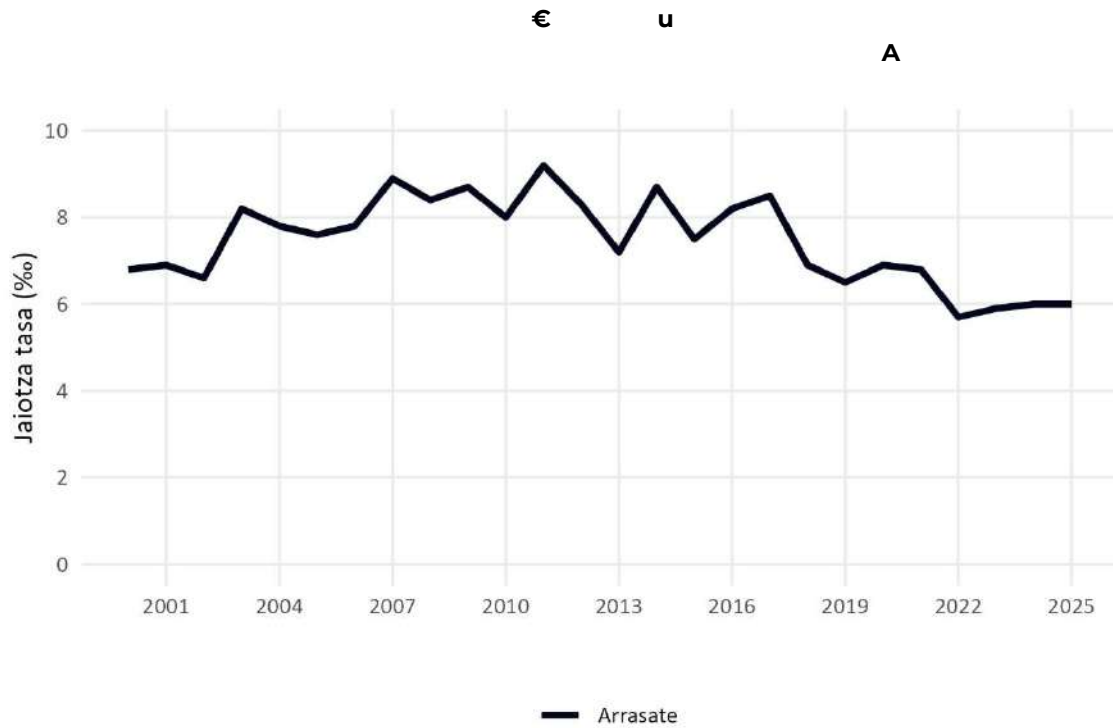
Fuente: INE y censo.

u A

Ámbito	2004	2009	2013	2017	2021	2025
Distrito 1	7.334	7.468	8.017	8.461	8.641	9.156
Distrito 2	5.307	5.173	4.890	4.721	4.571	4.496
Distrito 3	3.358	3.058	2.924	2.792	2.775	2.921
Distrito 4	5.672	5.421	5.374	5.325	5.195	5.187
Distrito 5	1.201	931	844	741	681	722
<b>Arrasate</b>	<b>22.872</b>	<b>22.051</b>	<b>22.049</b>	<b>22.040</b>	<b>21.863</b>	<b>22.482</b>

Fuente: INE y censo.

Entre las principales causas de la pérdida de población acumulada en Arrasate se encuentran el saldo migratorio negativo del periodo 2000-2010 y la baja tasa de natalidad de los últimos años. La tasa de natalidad se incrementó en los primeros años del siglo, pero ha experimentado un progresivo declive desde que estalló la crisis de 2010, hasta situarse por debajo de los índices de principios de siglo (ver Gráfico 3 y Tabla 3).



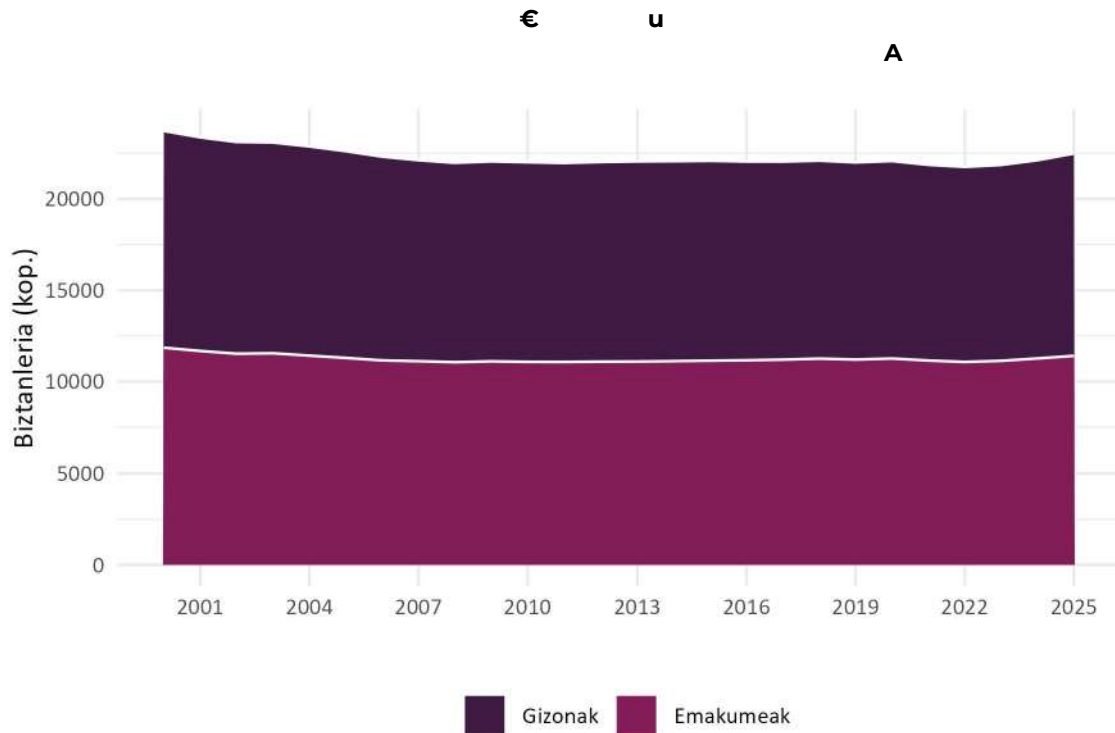
Fuente: INE y censo.

u A

	2000	2005	2009	2013	2017	2021	2025
Tasa de natalidad	6,8	7,6	8,7	7,2	8,5	6,8	6,0

Fuente: INE y censo.

En este sentido, la estructura poblacional de Arrasate se ha visto afectada por esta evolución. Por una parte, el envejecimiento de la estructura de edad de la población y, por otro, el cambio en las proporciones en función del lugar de nacimiento de la población. En cuanto al sexo de sus habitantes, el porcentaje de mujeres (50,7%) supera al de los hombres (49,3%). Esta distribución es muy similar a la del año 2000, si bien desde el inicio del siglo la tasa de mujeres en la población de Arrasate ha ganado 0,8 puntos (ver Gráfico 4 y Tabla 4).



Fuente: INE y censo.

u A

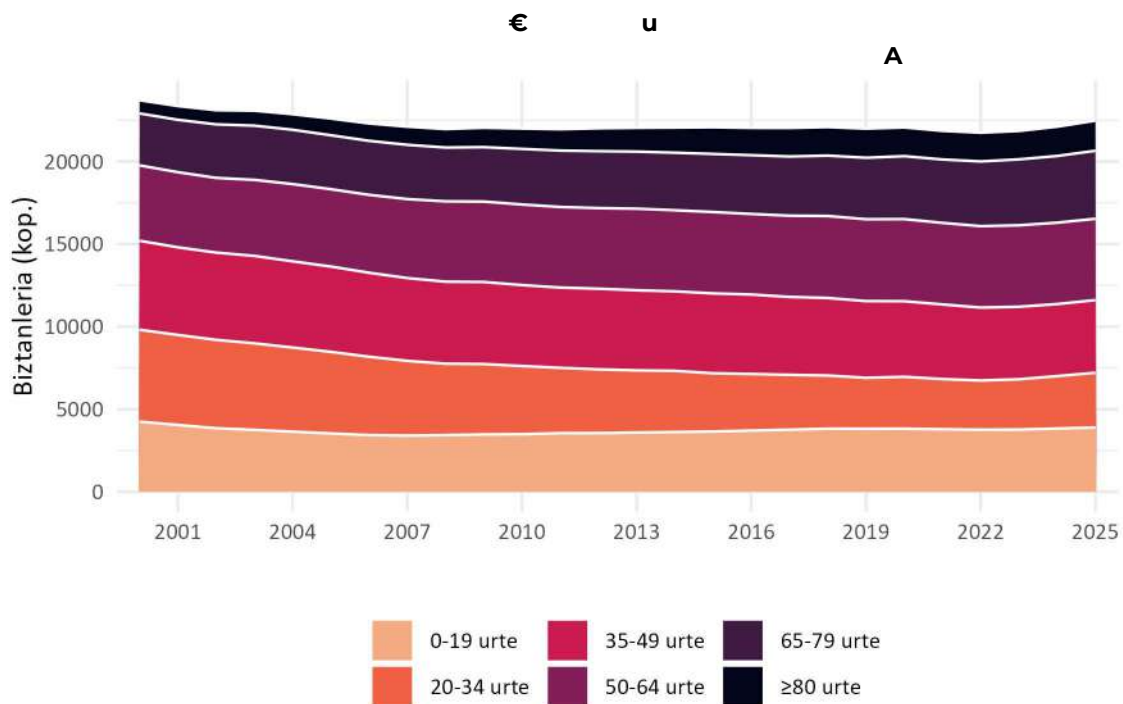
Sexo	2000	2005	2009	2013	2017	2021	2025
Hombres	11.863	11.316	10.942	10.950	10.838	10.710	11.074
Mujeres	11.855	11.295	11.109	11.099	11.202	11.153	11.408
<b>Total</b>	<b>23.718</b>	<b>22.611</b>	<b>22.051</b>	<b>22.049</b>	<b>22.040</b>	<b>21.863</b>	<b>22.482</b>

Fuente: INE y censo.

En cuanto a la estructura de los grupos de edad, se ha producido un cambio significativo en los grupos de edad menores de 50 años con respecto a los años 2000 y 2025: la población total se reduce en 3.593 habitantes. El grupo de 20 a 34 años ha pasado de ser el 23,5% de la población total al 14,7% (8,8 puntos menos). Es decir, la generación de jóvenes ha perdido su presencia en el municipio y hay 2.250 jóvenes menos que hace 25 años. El peso relativo de las generaciones de entre de 0 a 19 años (17,3%) y 35 a 49 años (19,6%) también ha disminuido en 0,6 y 3,2 puntos respectivamente (ver Gráfico 5, Gráfico 6 y Tabla 5).

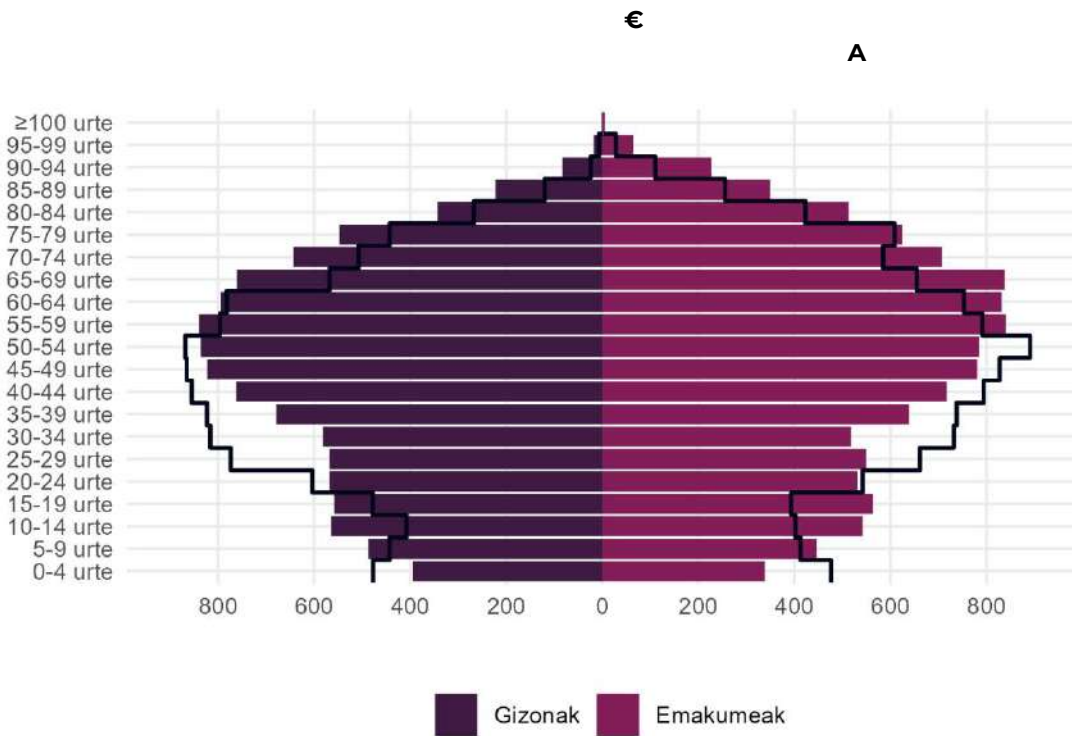
Sin embargo, aumenta el porcentaje y el número de personas de 50-64 años (21,9%), de 65-79 años (18,3%) y de personas mayores de 80 años (8,1%). El caso más significativo es el de las personas mayores de 65 años. Así, el porcentaje de la generación de entre 65 y 79 años es 5,1 puntos superior a la de hace 25 años (974 personas más) y la de mayores de 80 años 4,7 puntos superior (1.024 personas más). Así, la tasa de envejecimiento del municipio se sitúa en el 26,4%, superior a la de todos los ámbitos de referencia. Este dato es indicativo del envejecimiento habido en la estructura demográfica del municipio (ver Gráfico 5, Gráfico 6 y Tabla 5).

Todo ello, además de indicar la dimensión del crecimiento habido en el pasado (baby boom), ofrece información valiosa sobre los movimientos de población que se están produciendo en la actualidad y su influencia. Cabe destacar, en cualquier caso, que las mayores pérdidas de jóvenes se produjeron en la década de principios de siglo (de crecimiento económico) y que las cifras en la generación de entre 0-19 años han ido aumentando a partir de 2013, con el inicio de la recuperación económica. El crecimiento de este grupo, sin embargo, se debe al efecto de la población inmigrante, puesto que la evolución de la natalidad y el crecimiento natural han sido negativos: el número de defunciones ha sido superior al de nacimientos. Esto indica un alto nivel de envejecimiento de la población y un bajo nivel de relevo generacional, lo que puede hacer prever la imposibilidad de revitalizar la población de forma natural durante los próximos años. Esta tendencia ya se aprecia en la forma retrógrada que presenta la pirámide poblacional (ver Gráfico 5, Gráfico 6 y Tabla 5).



Edad	2000	2005	2009	2013	2017	2021	2025
0-19 años	4.250	3.536	3.475	3.591	3.763	3.788	3.896
20-34 años	5.565	4.940	4.263	3.764	3.322	3.043	3.315
35-49 años	5.389	5.168	4.969	4.851	4.719	4.517	4.400
50-64 años	4.567	4.686	4.872	4.942	4.919	4.941	4.926
65-79 años	3.146	3.266	3.297	3.459	3.587	3.839	4.120
≥80 años	801	1.015	1.175	1.442	1.730	1.735	1.825
<b>Total</b>	<b>23.718</b>	<b>22.611</b>	<b>22.051</b>	<b>22.049</b>	<b>22.040</b>	<b>21.863</b>	<b>22.482</b>

Fuente: INE y censo.



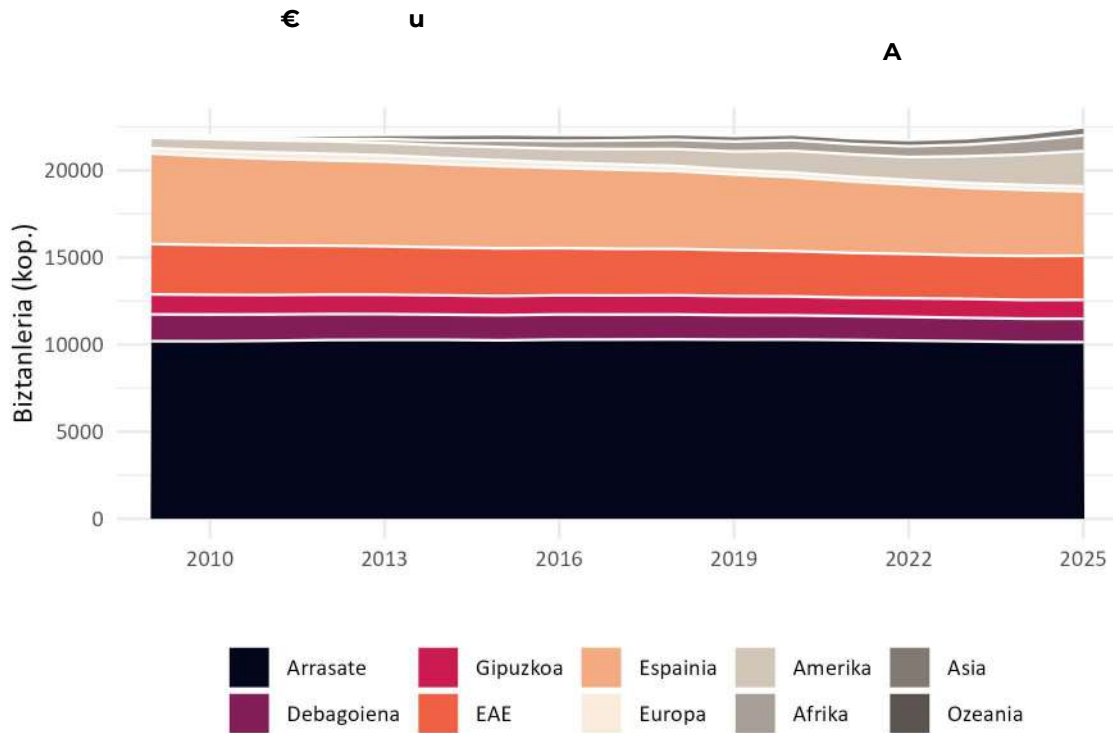
Fuente: Censo.

Asimismo, el saldo migratorio positivo de los últimos años ha modificado la estructura de origen de la población. Por ejemplo, la tasa de población extranjera ha pasado del 0,4% en el año 2000 (datos del INE) al 16,4% en el año 2025 (datos del padrón). En el último año, por tanto, Arrasate cuenta con 3.687 ciudadanos nacidos fuera del Estado. Respecto a los datos del INE, Arrasate presenta una tasa de población extranjera superior a la de Debagoiena (12,1%), Gipuzkoa (13,4%) y la CAPV (13,5%), tanto en el último año como en la evolución histórica (ver Gráfico 7 y Tabla 6).

Cabe destacar que en la primera década del periodo analizado, al igual que Arrasate, la comarca de Debagoiena registró índices inferiores o similares a los de las áreas de referencia, pero en cuanto comenzó a superar los efectos de la recesión (2012-2013) los índices de Arrasate se igualaron a los de las áreas de referencia. A partir de 2022 la tasa de extranjeros ha aumentado más de lo habitual y ha crecido en tasas superiores a las de estas áreas. Esta evidencia pone de manifiesto que el efecto de las variables que provocaron la pérdida de población a principios de siglo ha perdido fuerza y que, con el impulso de la inmigración, Arrasate está entrando en un periodo de crecimiento demográfico (ver Gráfico 7 y Tabla 6).



En el caso de África, la mayoría son de origen marroquí (434 personas), pero también destacan las <sup>2</sup> cifras de saharauis (209 personas) y argelinos (117 personas). En el caso de Asia predominan especialmente los paquistaníes (341 personas). Por último, en el caso de los europeos, destacan los portugueses (95 personas) y los franceses (37 personas) (ver Gráfico 8 y Tabla 6).



Fuente: Censo.

u    A

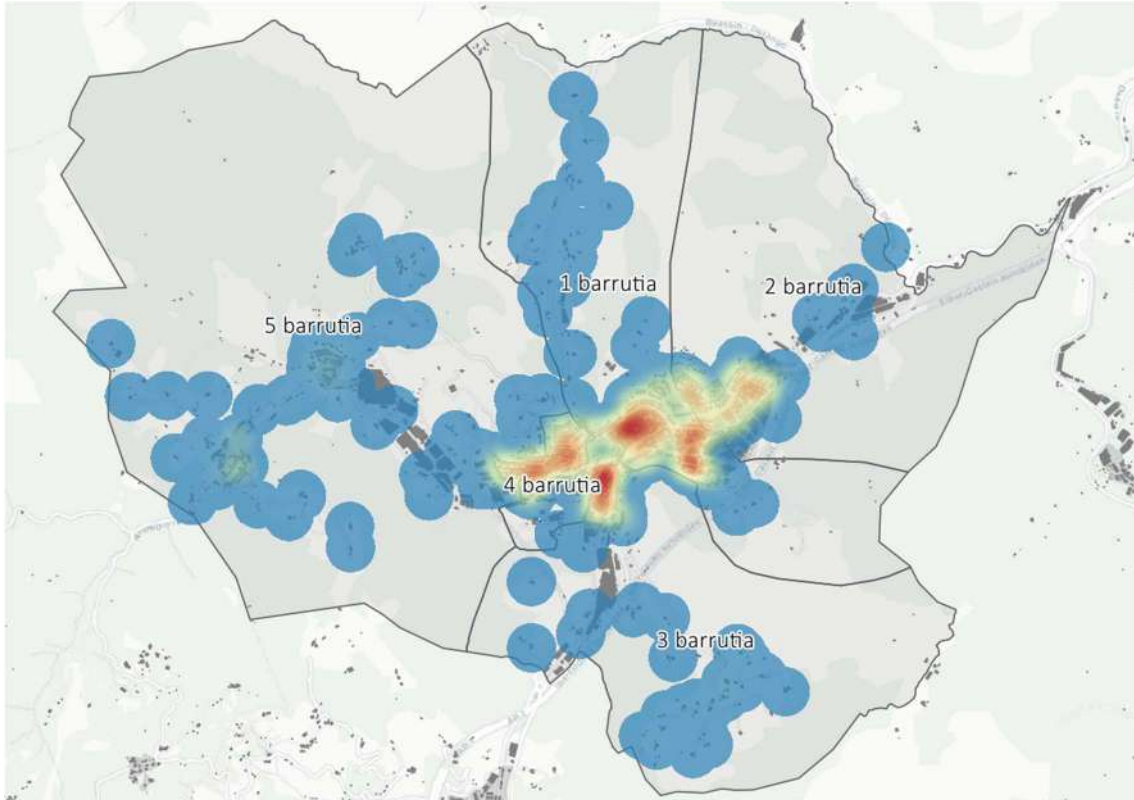
Ámbito	2009	2013	2017	2021	2025
Arrasate	10.198	10.275	10.292	10.264	10.141
Debagoiena	1.540	1.476	1.438	1.374	1.345
Gipuzkoa	1.144	1.116	1.094	1.060	1.083
CAV	2.891	2.776	2.677	2.569	2.535
España	5.195	4.864	4.543	4.106	3.691
Europa	307	365	310	269	290
América	608	710	873	1.286	2.029
África	79	211	493	589	903
Asia	87	255	316	345	463
Oceanía	2	1	4	1	2
<b>Total</b>	<b>22.051</b>	<b>22.049</b>	<b>22.040</b>	<b>21.863</b>	<b>22.482</b>

Fuente: Censo.

<sup>2</sup> El censo establece que los apátridas o sin relación diplomática han nacido en los territorios.

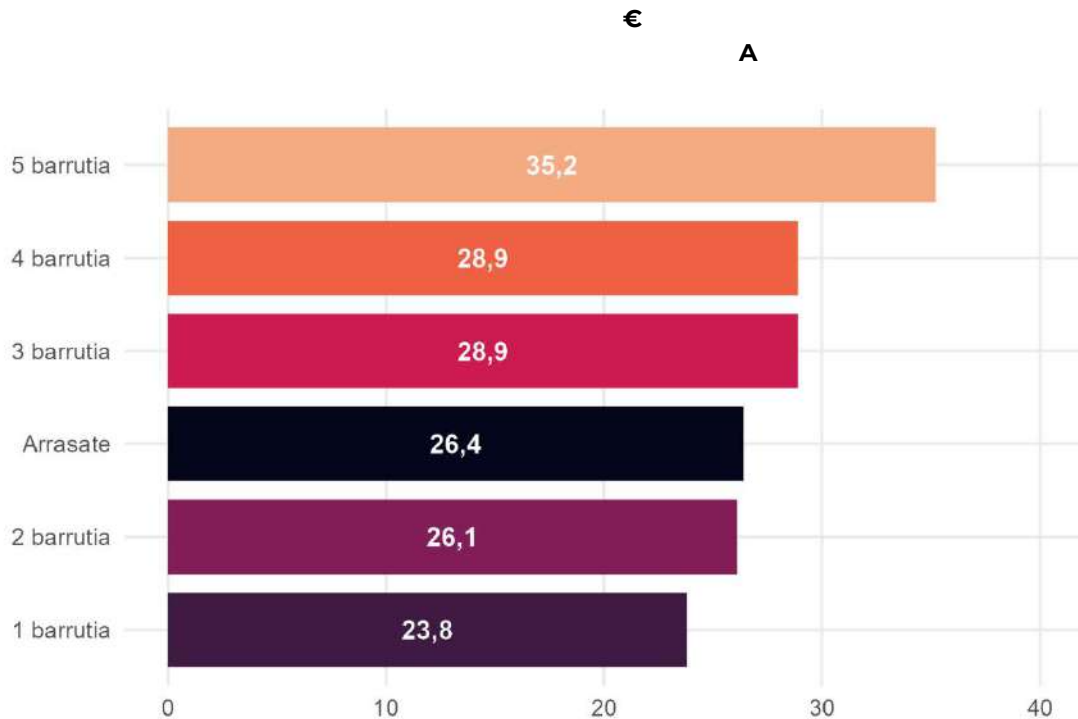
Atendiendo a la demografía por distritos, la población se distribuye de la siguiente manera: 9.156 personas en el distrito 1 (40,7%), 4.496 personas en el distrito 2 (20,0%), 2.921 personas en el distrito 3 (13,0%), 5.187 personas en el distrito 4 (23,1%) y 722 personas en el distrito 5 (3,2%). Sin embargo, los distritos no expresan adecuadamente la concentración de la población debido a su forma y extensión. El mapa de calor de la población muestra claramente los principales puntos de concentración o barrios: Casco Viejo, San Andrés, Uribarri y San Juan (ver Tabla 7 **Errorea! Ez da erreferentzia-iturburua aurkitu.** e Imagen 1).

A



Fuente: censo.

Sin embargo, cada distrito tiene unas características propias. El distrito 1 es el de menor tasa de envejecimiento (23,8%) y el 5 el de mayor (35,2%). El distrito 2 (26,1%) tiene una tasa de envejecimiento menor que el municipio. Los distritos 3 (28,9%) y 4 (28,9%), por el contrario, están por encima, siempre con gran diferencia respecto al distrito 5. En esta clasificación hay que tener en cuenta que la zona más poblada es la más joven y la menos poblada es la más envejecida. De hecho, el distrito 1 es la única que ha crecido en población en el periodo analizado (1.822 habitantes más), y este crecimiento ha sido especialmente intenso en los últimos cuatro años (515 personas más) (ver Gráfico 9 y Tabla 7).



Fuente: Censo.

A

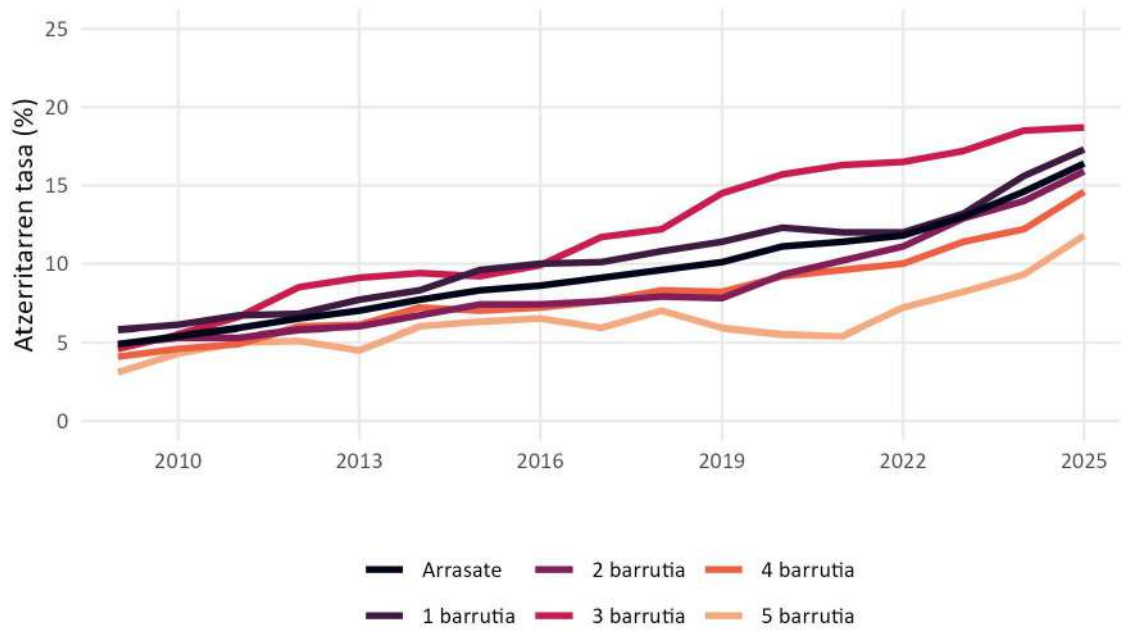
Ámbito	0-19 años	20-34 años	35-49 años	50-64 años	65-79 años	≥80 años	Total
Distrito 1	1.780	1.389	1.830	1.980	1.576	601	9.156
Distrito 2	714	654	813	1.141	776	398	4.496
Distrito 3	427	450	535	666	502	341	2.921
Distrito 4	898	737	1.098	957	1.078	419	5.187
Distrito 5	77	85	124	182	188	66	722
<b>Arrasate</b>	<b>3.896</b>	<b>3.315</b>	<b>4.400</b>	<b>4.926</b>	<b>4.120</b>	<b>1.825</b>	<b>22.482</b>

Fuente: Censo.

La tasa de extranjería muestra una tendencia similar, situándose en el distrito 1 el mayor número de personas de origen extranjero (1.582, 17,3%), pero es el distrito 3 la el que presenta la proporción más alta (18,7%). Estos dos distritos son los únicos que se encuentran por encima de la Tasa de Extranjería del municipio. La circunscripción 5 es la de menor tasa de extranjeros (11,8%). Las tasas de población extranjera del distrito 2 (15,9%) y del distrito 4 (14,6%) también se sitúan por debajo del porcentaje del municipio. Las diferencias entre distritos, sin embargo, deben ser tenidas en cuenta, ya que, al margen del distrito 5, en el resto de los distritos existe una diferencia inferior a 4 puntos entre la mayor tasa de extranjeros (distrito 3) y la menor (distrito 4). Estos datos ponen de manifiesto indicios de segregación por origen en el municipio, posiblemente relacionados con la capacidad adquisitiva y la accesibilidad a la vivienda (ver Gráfico 10, Gráfico 11, Tabla 8).

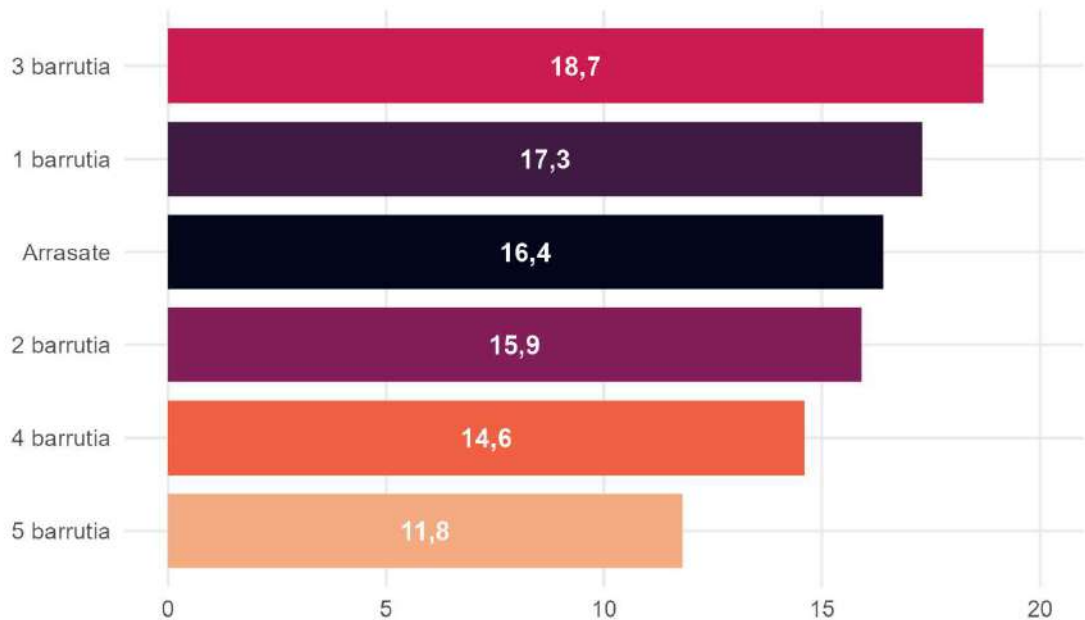


€  
u  
A



Fuente: Censo.

€  
A



Fuente: Censo.



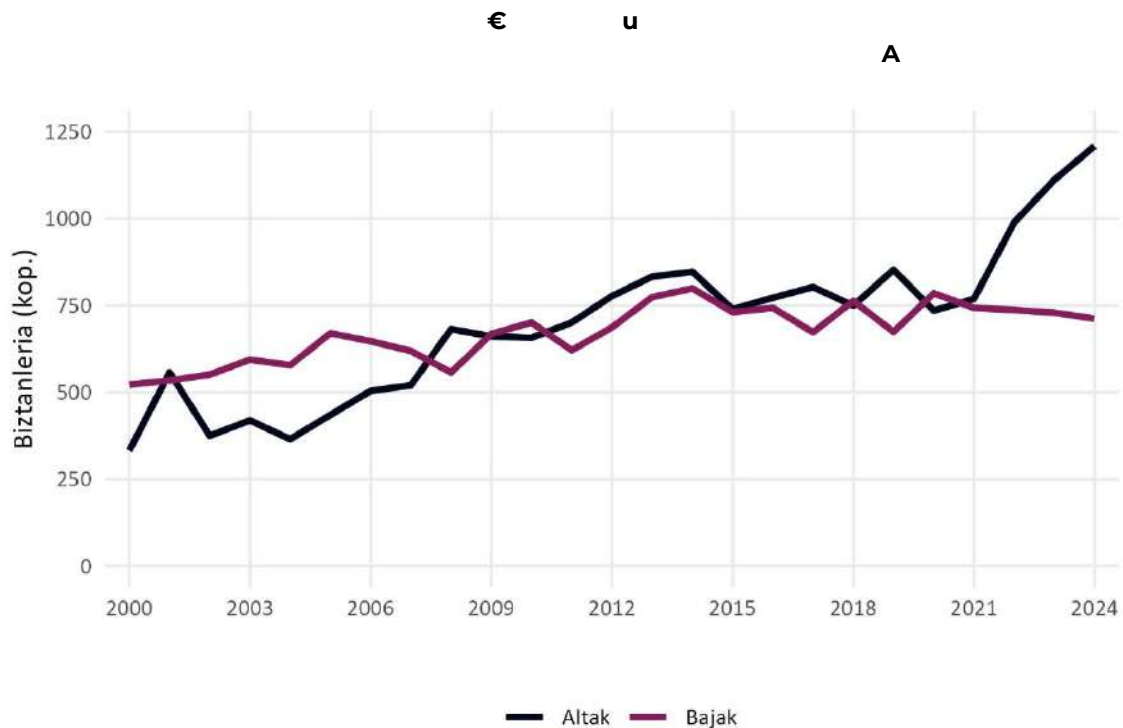
A

Ámbito	Arrasate	Debagoiena	Gipuzkoa	CAPV	España	Fuera del Estado	Total
Distrito 1	4.610	611	413	940	1.000	1.582	9.156
Distrito 2	1.889	235	146	560	951	715	4.496
Distrito 3	1.126	169	114	336	629	547	2.921
Distrito 4	2.261	297	250	609	1.012	758	5.187
Distrito 5	255	33	160	90	99	85	722
<b>Arrasate</b>	<b>10.141</b>	<b>1.345</b>	<b>1.083</b>	<b>2.535</b>	<b>3.691</b>	<b>3.687</b>	<b>22.482</b>

Fuente: Censo.

El análisis del movimiento poblacional en Arrasate se ha realizado con los datos de 2000 a 2024, sumando dos fuentes diferentes: datos de Eustat para el periodo 2000-2008, por una parte, y del padrón municipal (altas y bajas) para el periodo 2009-2024, por otra. En consecuencia, las altas y bajas sólo pueden ser analizadas en detalle a partir del año 2009.

No obstante, entre los años 2000-2024 Arrasate ha tenido un saldo positivo de migración de 583 personas: 17.395 altas y 16.812 bajas. El número de altas y bajas ha ido creciendo año tras año (el número de altas en 2024 es cuatro veces superior a la del año 2000). En esta evolución se pueden distinguir tres periodos claros. En el periodo 2000-2010, con carácter general, las bajas superaron las altas (saldo negativo de migración de 1.134 personas). Entre los años 2011-2021 las altas y bajas se registraron en cifras similares, aunque el número de altas fue mayor (saldo positivo de migración de 585 personas). En los últimos tres años las altas han sido muy superiores a las bajas (un saldo migratorio positivo de 1.132 personas). Por lo tanto, se observa claramente que el saldo migratorio positivo resultante entre el año 2000 y 2024 es consecuencia del movimiento migratorio de los últimos quince años. Para comprender estas dinámicas hay que tener en cuenta una serie de factores, como la compraventa de viviendas o los movimientos migratorios provocados por la economía local. La información sobre las transacciones puede consultarse en el apartado 7 (ver Gráfico 12 y Tabla 9).



Fuente: Censo.



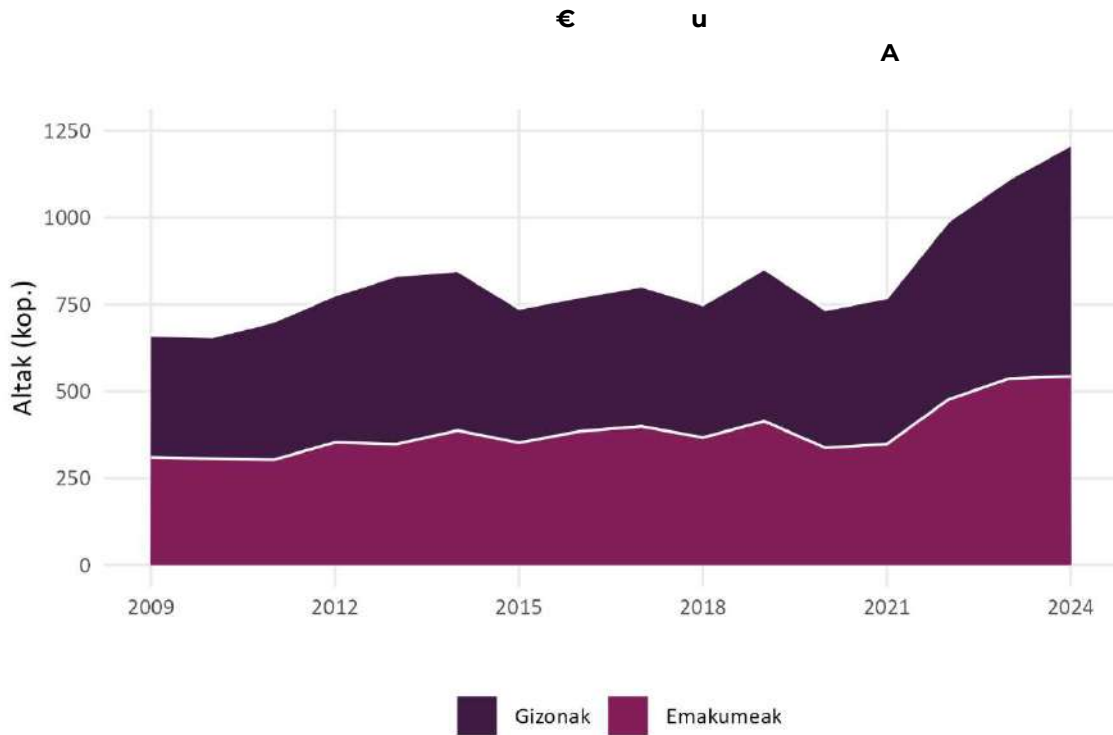
u

A

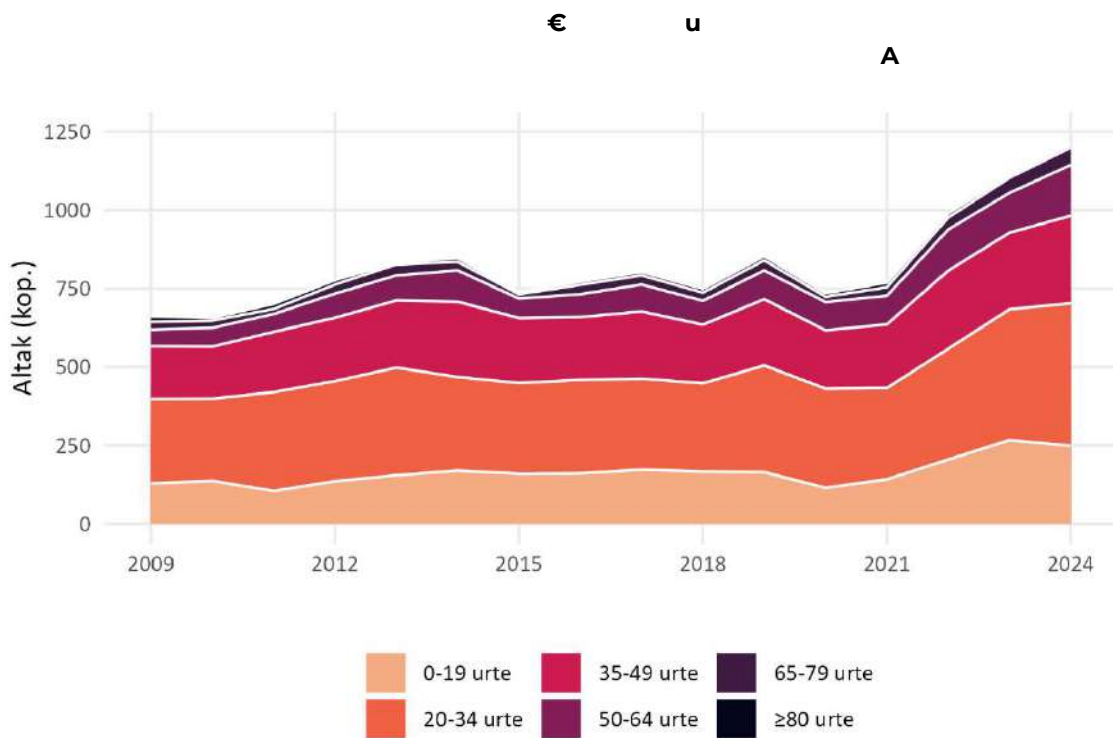
	Altas	Bajas	Saldo
2000	332	522	-190
2004	365	578	-213
2008	682	557	125
2012	777	687	90
2016	772	743	29
2020	735	785	-50
2024	1.209	712	497
<b>Total</b>	<b>17.395</b>	<b>16.812</b>	<b>583</b>

Fuente: Eustat y censo.

La información detallada sobre las altas y bajas se ha analizado exclusivamente entre los años 2009-2024. De las 13.206 altas registradas en este periodo, 7.041 han sido hombres (53,3%) y 6.165 mujeres (46,7%). El número de altas de hombres ha sido superior al de las mujeres, al contrario que en otros lugares, siendo notoria la masculinización de la inmigración o el cambio de domicilio. Sin embargo, si se analizan las altas por tramos de edad, se observa que la mayoría de los nuevos empadronamientos se distribuyen en tres generaciones: 5.135 personas de 20 a 34 años (38,9%), 3.362 personas de 35 a 49 años (25,5%) y sus descendientes, 2.636 personas de 0 a 19 años (20,0%). Las de la generación de 50-64 años (1.417 altas) representan tan sólo el 10,7% de las nuevas altas en el municipio, y el peso de las generaciones de mayor edad es aún menor. En este sentido, la mayoría de las personas que se han trasladado su domicilio a Arrasate en los últimos años lo han hecho como medio de emancipación o en de edad formar una familia (ver Gráfico 13, Gráfico 14).



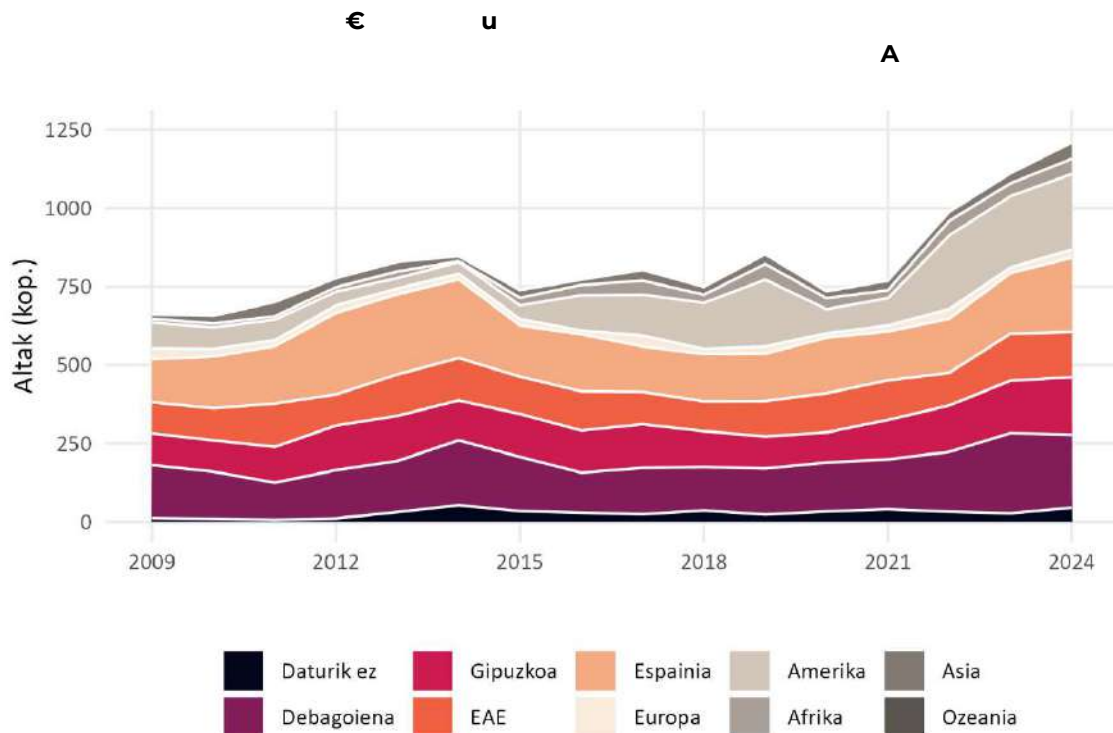
Fuente: Censo.



Fuente: Censo.

Por otra parte, si se analizan las nuevas altas en función de su origen, pueden apreciarse dos dinámicas diferenciadas, las relacionadas con la interacción de las diferentes áreas y regiones del entorno, y las derivadas de un contexto socioeconómico global. En el primer caso, Arrasate ha acogido 2.692 personas de Debagoiena, el 20,4% del total de altas del periodo 2009-2024. De Gipuzkoa ha recibido 2.074 personas (15,7%) y de la CAPV 1.909 personas (14,5%). Si se analizan estos datos con mayor profundidad a nivel municipal, las principales procedencias son: Bergara (828 altas), Aretxabaleta (827 altas), Vitoria-Gasteiz (584 altas), Donostia (508 altas), Eskoriatza (497 altas), Oñati (359 altas), Eibar (244 altas) o Aramaio (212 altas). Arrasate, por tanto, no sólo ha absorbido población de los municipios del entorno, sino también de la capital guipuzcoana y alavesa (ver Gráfico 15).

Asimismo, 2.979 altas tienen origen en algún territorio del Estado, el 22,6% de todas las altas. Entre las altas de personas originarias de territorios de fuera del Estado destacan las 1.843 procedentes de América (14,0%). Las personas procedentes de Asia, África o Europa se sitúan en torno al 3% en todos los casos. Entre los procedentes de España, destacan Madrid (370 altas) y Barcelona (250 altas). También hay 254 personas procedentes de Nafarroa Garaia. En el caso de América, las principales procedencias son: Colombia (715 altas), Honduras (294 altas), Nicaragua (155 altas) y Venezuela (147 altas). En cualquier caso, hay que destacar que casi la mitad de las personas que se han desplazado del estado a Arrasate no tienen la nacionalidad española, por lo que con anterioridad migraron al menos a otro territorio del Estado. Las altas con origen en el Estado u otros países son dinámicas de atracción generadas por el contexto económico local y regional (ver Gráfico 15).

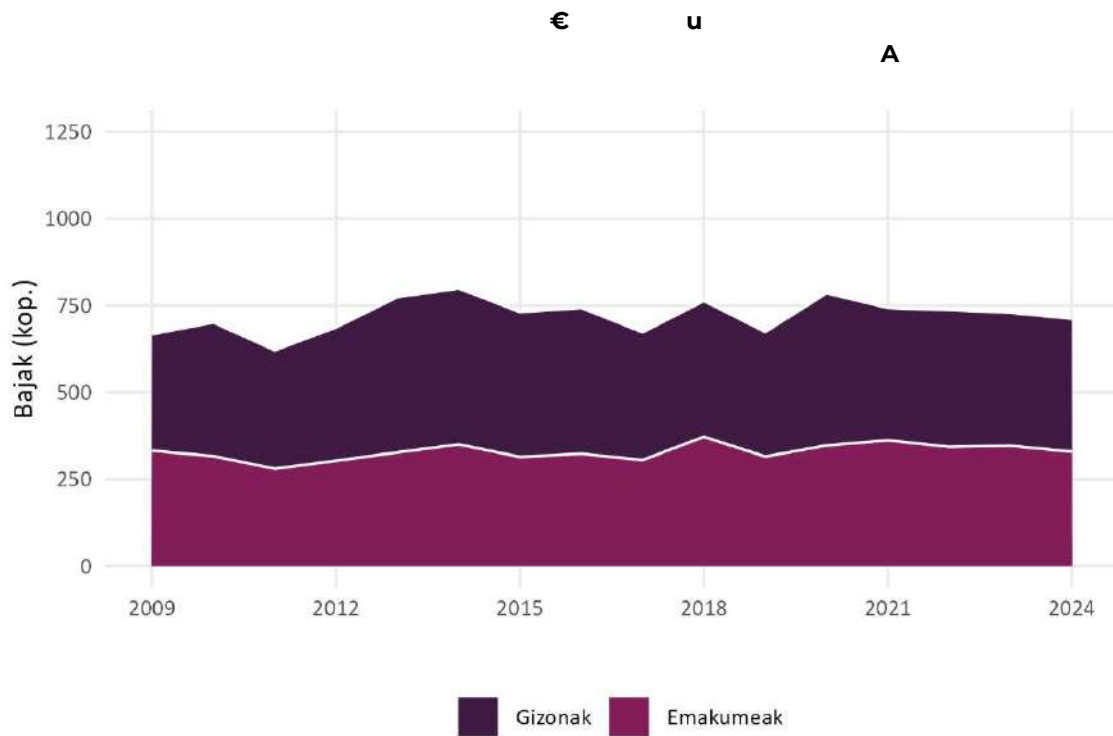


Fuente: Censo.

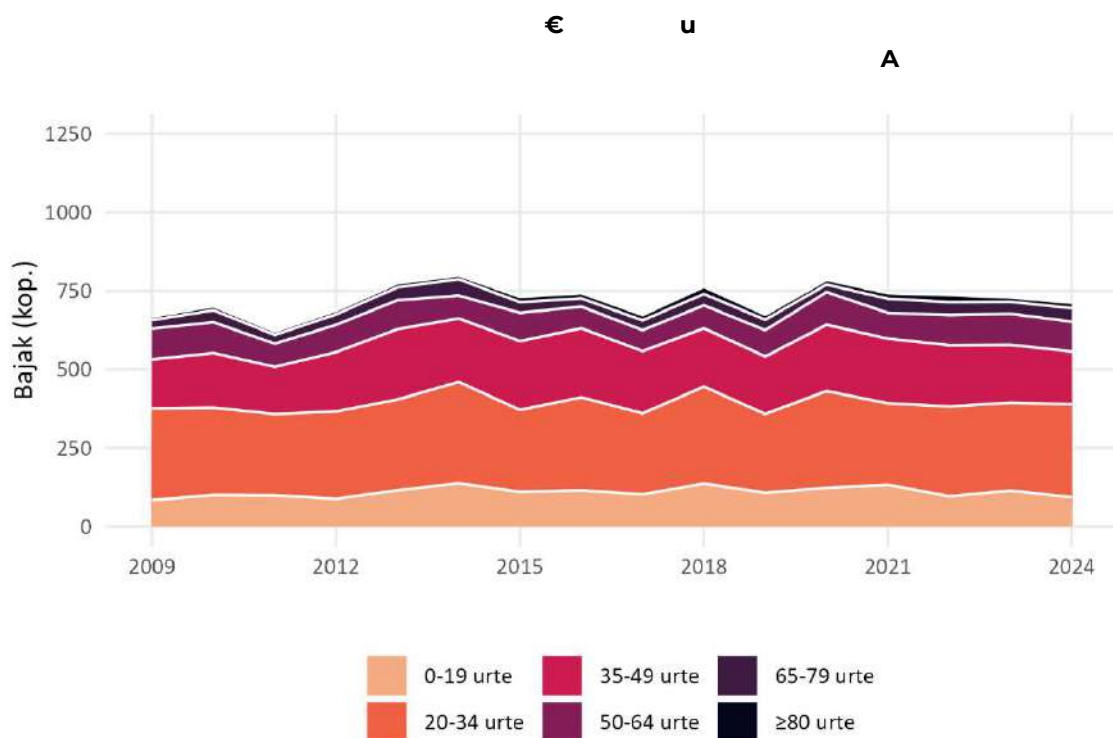
En cuanto a las características de las personas empadronadas fuera de Arrasate en el periodo 2009-2024 (11.540 bajas), la mayoría son hombres (54,4%), al igual que en las altas. En cuanto al tramo de edad, cabe destacar que más de un tercio de las personas que abandonaron el municipio (39,2%) fueron jóvenes de entre 20 y 34 años (4.521 bajas). Junto a ellos, 3.065 personas de 35 a



49 años (26,6%) y 1.754 personas de 0 a 19 años que vienen a ser los hijos e hijas de estos (15,2%). Estos datos confirman que las personas que han abandonado el municipio son mayoritariamente jóvenes (ver Gráfico 16 y Gráfico 17).



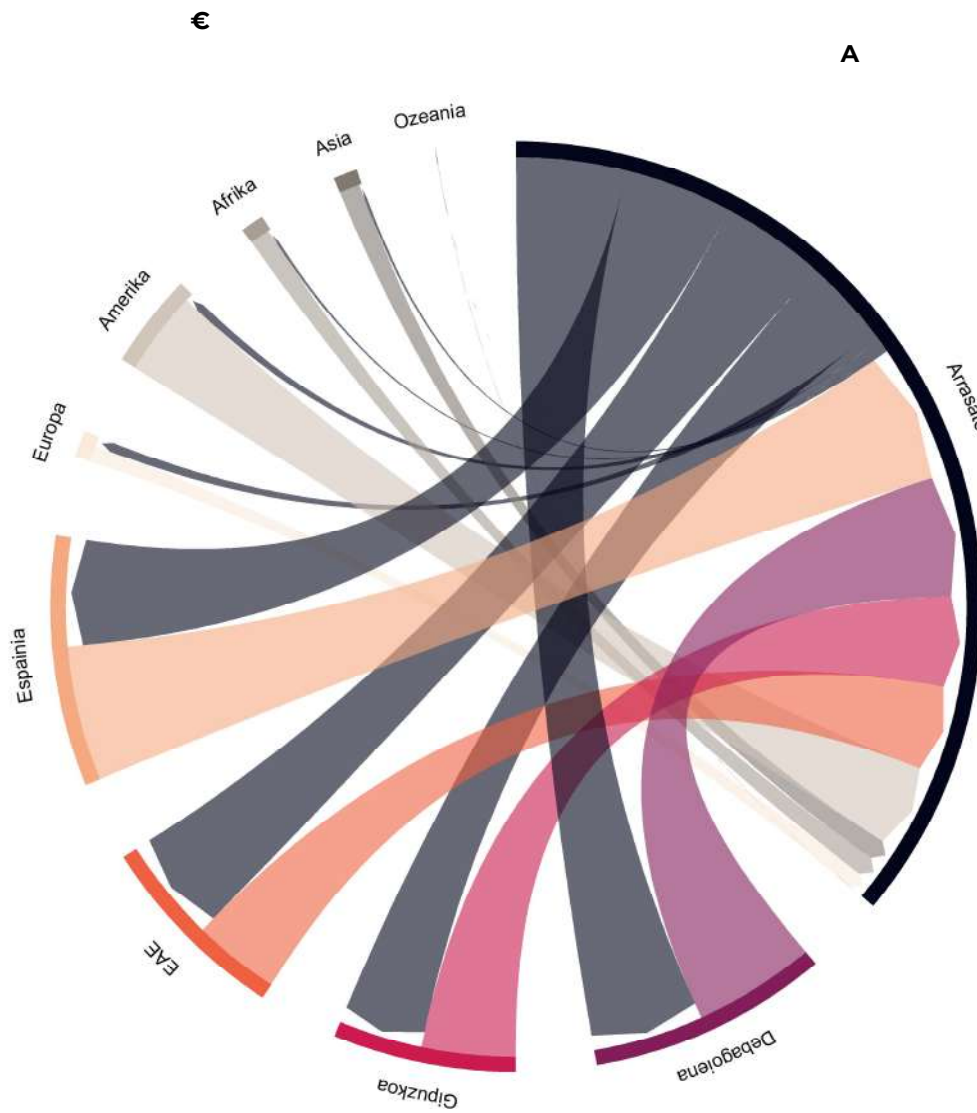
Fuente: Censo.



Fuente: Censo.



Asimismo, también hay que analizar la llegada tan numerosa de personas originarias de fuera del estado. Las oportunidades laborales y las posibilidades de acceso a la vivienda pueden ser motivo suficiente.



Fuente: Censo.



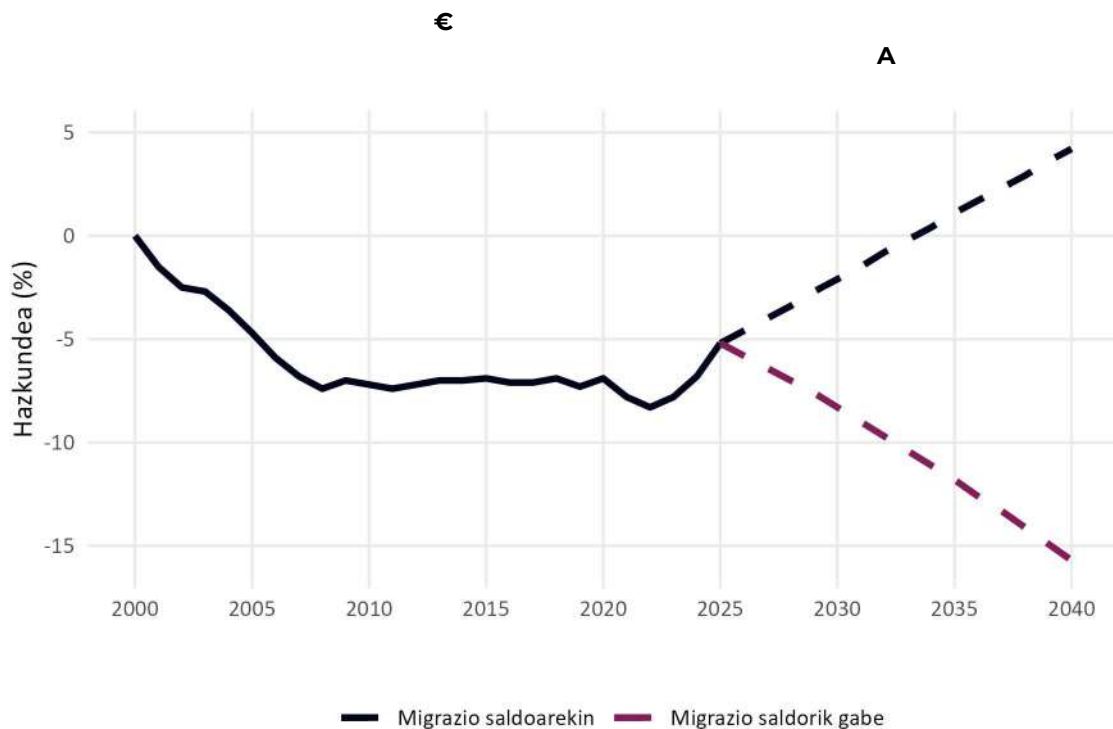
A

Ámbito	Altas	Bajas	Saldo
Debagoiena	2.692	2.445	247
Gipuzkoa	2.074	1.848	226
CAPV	1.909	2.289	-380
España	2.979	2.377	602
Europa	352	214	138
América	1.843	180	1.663
África	446	58	388
Asia	459	59	400
Oceanía	6	2	4
Sin datos	446	2.068	-1.622
<b>Total</b>	<b>13.206</b>	<b>11.540</b>	<b>1.666</b>

Fuente: Censo.

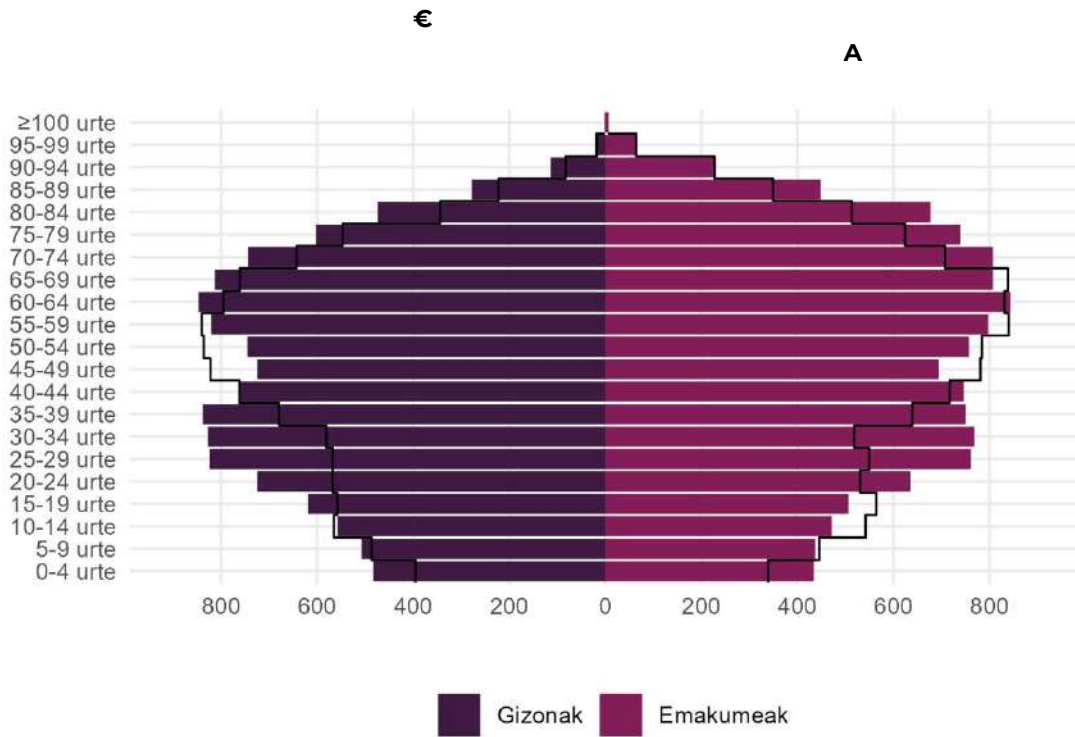
Se ha realizado un ejercicio de prospectiva sobre el crecimiento de la población de Arrasate teniendo en cuenta las tasas de fecundidad, mortalidad y saldos migratorios de los últimos años. Obviamente, estas dinámicas pueden ser muy variables según el contexto, lo que incide directamente en el saldo migratorio. Un ejemplo de ello es el incremento del saldo migratorio positivo de Arrasate en los últimos tres años. La oferta de vivienda, por ejemplo, influye directamente en esta atracción y, en consecuencia, puede influir en las previsiones. En el caso de Arrasate se han analizado diferentes elementos, pero para calcular los índices se han tomado en consideración los saldos migratorios que ofrece el Eustat.

En los próximos 15 años se prevé un crecimiento del 9,9% de la población de Arrasate, que se situaría en torno a los 24.707 habitantes. Es decir, el municipio puede llegar a tener unos 2.225 habitantes más que en la actualidad. La razón es clara: un saldo migratorio positivo. De hecho, si sólo se tuviera en cuenta la evolución natural de la población, es decir, los nacimientos y las muertes, el crecimiento del municipio sería negativo, perdiendo en torno al 11% de la población, casi 2.500 personas menos que en la actualidad. Ese será el resultado del envejecimiento de la estructura de edad de la población (ver Gráfico 20 y Tabla 11).



Fuente: Censo, Eustat e INE. Producción propia.

Como consecuencia de este proceso, la estructura de edad de la población de Arrasate experimentará algunos cambios. De hecho, si se mantiene la tendencia actual, el porcentaje de personas de 20 a 34 años (18,4%) crecerá 3,6 puntos (1.226 personas más). El grupo de más de 80 años (9,4%) también aumentará un punto (489 personas más) y el peso relativo de la generación de 65-79 años (18,3%) se mantendrá prácticamente igual a pesar del aumento del número de personas. Por el contrario, la proporción de personas de 0 a 19 años (16,2%), de 35 a 49 años (18,3%) y de 50 a 64 años (19,5%) decrece entre uno y dos puntos. En este sentido, cabe destacar que el fortalecimiento de la generación de entre 20 y 34 años va a permitir al municipio una revitalización endógena de la población (ver y Gráfico 21, Gráfico 22, Gráfico 23 y Tabla 6).

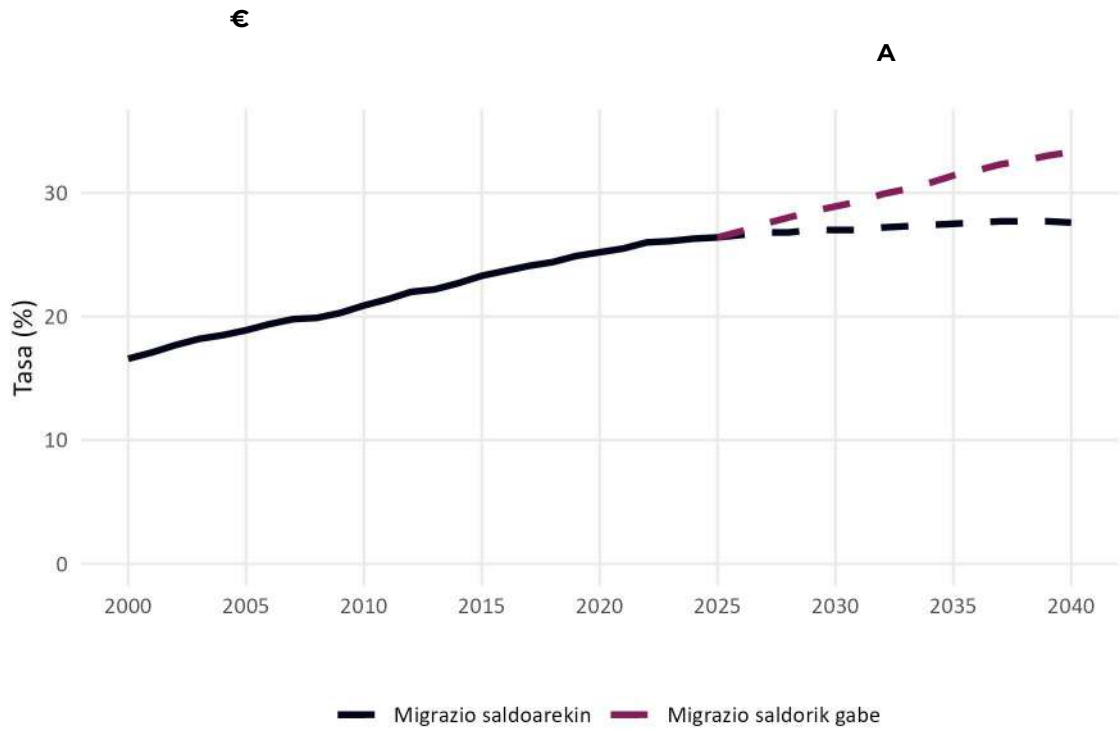


Fuente: Censo e INE. Producción propia.

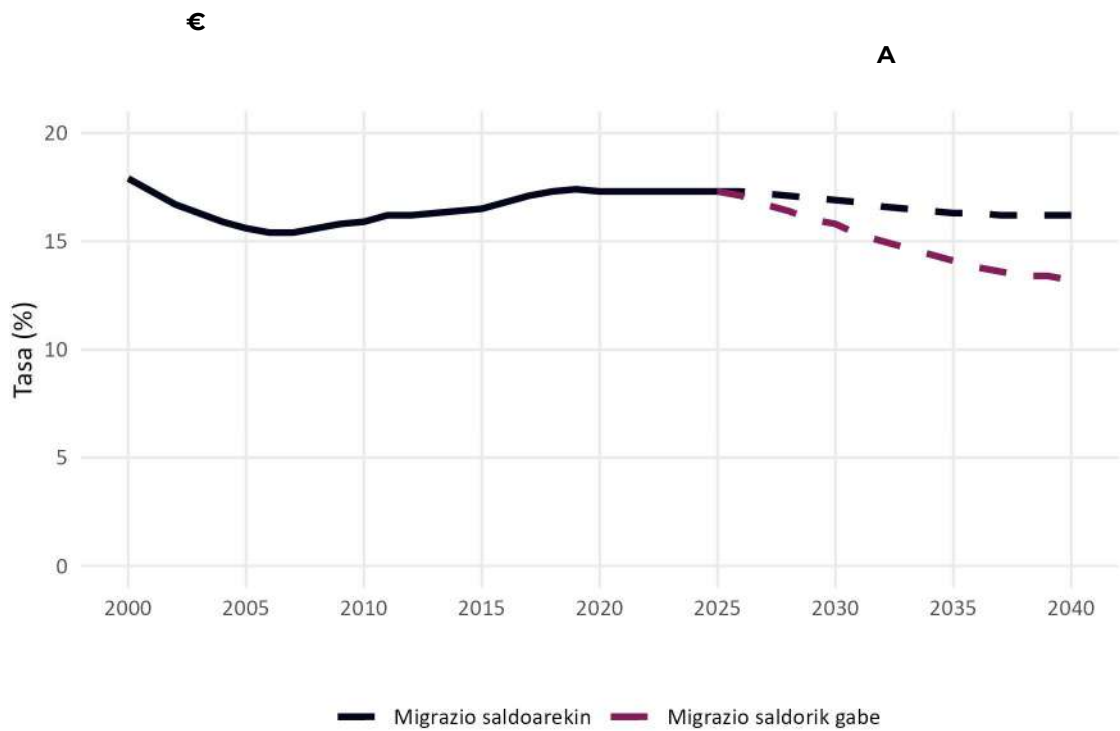
A

Edad	2025	2030	2035	2040
0-19 años	3.896	3.931	3.913	4.014
20-34 años	3.315	3.813	4.284	4.541
35-49 años	4.400	4.215	4.242	4.515
50-64 años	4.926	4.992	4.929	4.810
65-79 años	4.120	4.303	4.499	4.513
≥80 años	1.825	1.964	2.105	2.314
<b>Total</b>	<b>22.482</b>	<b>23.218</b>	<b>23.972</b>	<b>24.707</b>

Fuente: Censo e INE. Producción propia.



Fuente: Censo, Eustat e INE. Producción propia.

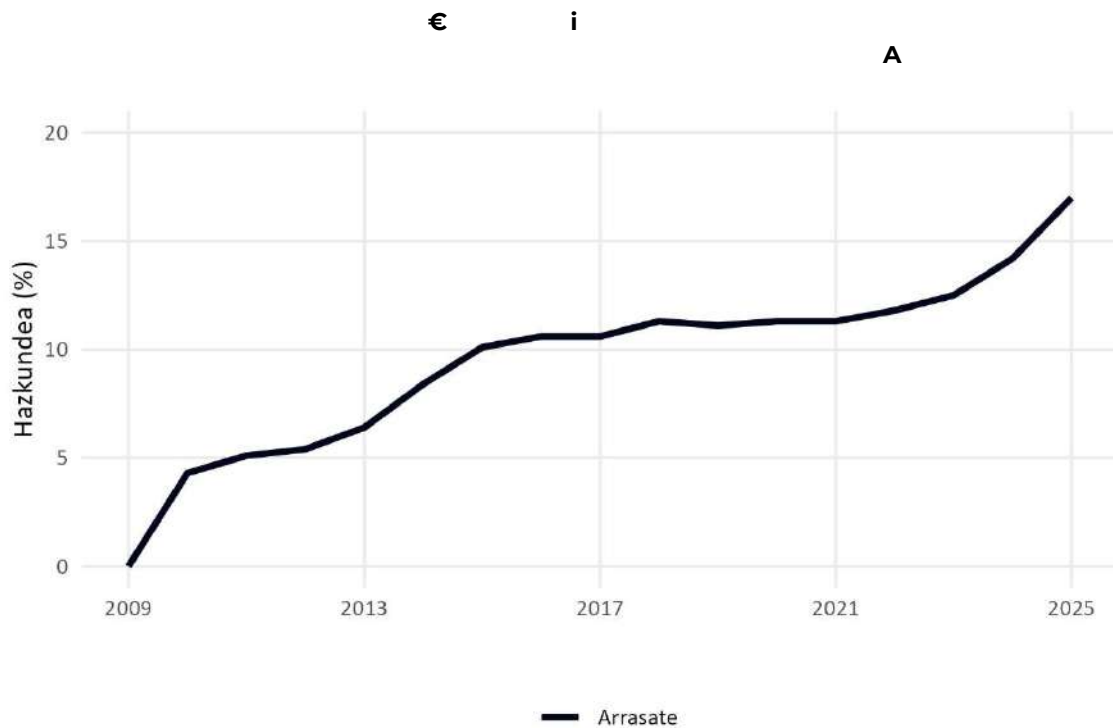


Fuente: Censo, Eustat e INE. Producción propia.

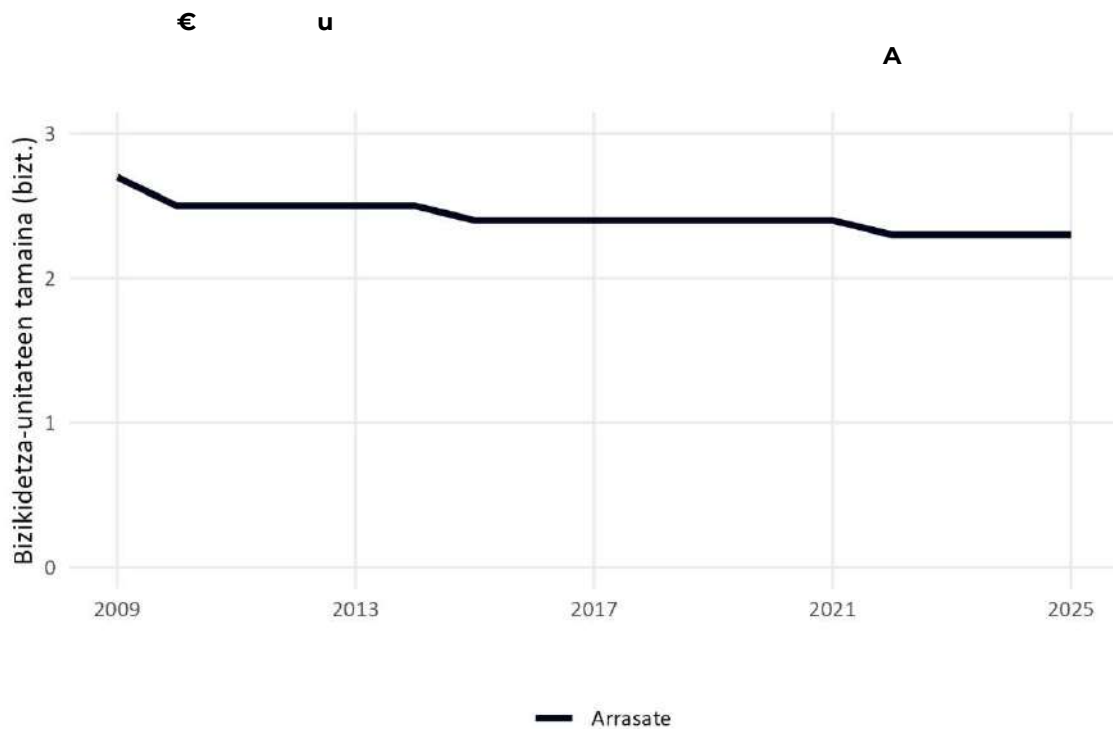
La estructura demográfica se refleja en las unidades de convivencia. De hecho, caracterizan la distribución de la población según las características del parque de vivienda. En este apartado se analiza el uso de las viviendas (dónde, quién, cuántos, cómo) y el grado de emancipación de los jóvenes. Se presta especial atención a la situación residencial de los jóvenes de entre 18 a 34 años.

De hecho, la tipología de unidades de convivencia y la capacidad de emanciparse de los jóvenes inciden directamente en el uso actual y futuro del parque de vivienda del municipio.

El número de unidades de convivencia de Arrasate ha crecido en los últimos años. Entre los años 2009-2024 las unidades de convivencia han pasado de 8.299 a 9.710, lo que supone un incremento de 1.411 unidades, 17,0% más. El incremento del número de unidades convivencia se debe al incremento de la población en los últimos años y a la reducción del tamaño de las unidades. De hecho, en los últimos años el número medio de personas que viven en una vivienda ha ido disminuyendo, desde 2,66 en 2009 hasta 2,32 en 2024. Es decir, en la actualidad para un mismo número de personas se necesita un número mayor de viviendas que hace unos años, lo que ha supuesto un aumento de la presión sobre el parque de viviendas (ver Gráfico 24, Gráfico 25 y Tabla 12Tabla 12: ).



Fuente: Censo.



Fuente: Censo.

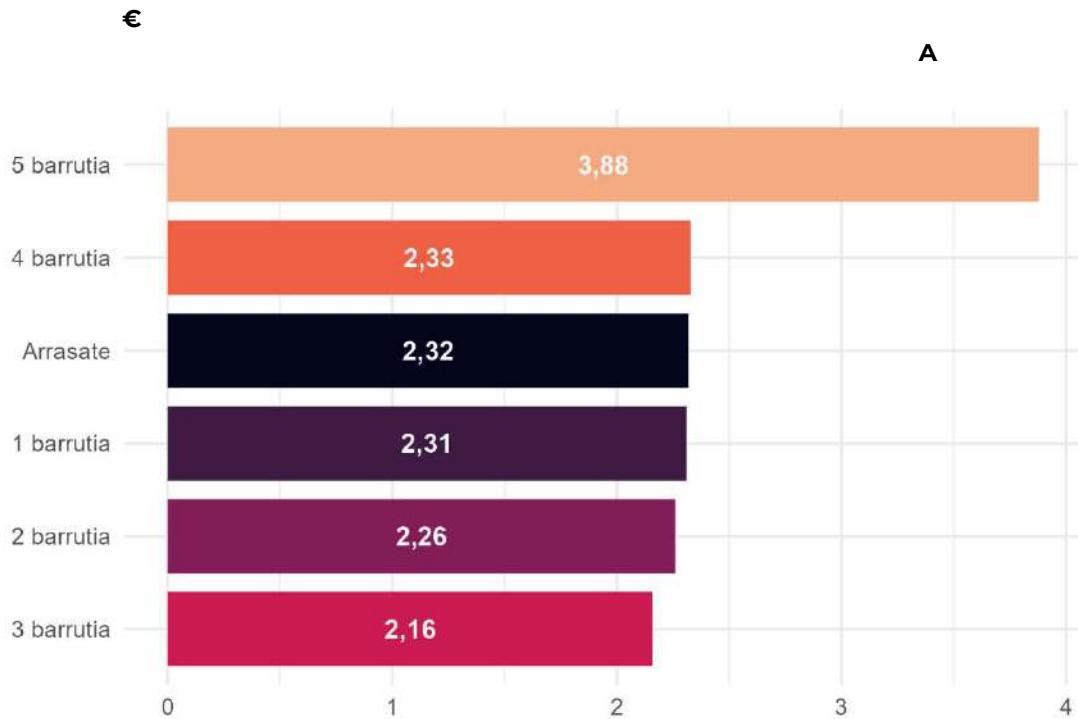
u    A

Indicador	2009	2013	2017	2021	2025
Unidades convivenciales (nº)	8.299	8.834	9.178	9.234	9.710
Tamaño diferente al borde (hab.)	2,66	2,50	2,40	2,37	2,32

Fuente: Censo.

El número de unidades de convivencia de cada distrito sigue el mismo patrón espacial que la población: Las áreas 1 y 4 son las más pobladas, 3.958 y 2.229 unidades, respectivamente, seguidas de los distritos 2 (1.986 unidades) y 3 (1.351 unidades). El distrito 5 es la que menos población presenta (186 unidades) (ver Imagen 2: ).

En cuanto al tamaño de las unidades de convivencia, el tamaño medio más elevado es el del distrito 5 (3,88). Hay que tener en cuenta que el número de familias en este ámbito es escaso y además se ubica el Hospital Aita Menni y el Hospital San Juan de Dios. Por el contrario, el distrito 3 es el que presenta un valor medio menor (2,16). En este caso, además del conjunto residencial de San Andrés, se incluyen los caseríos rurales de Bedoña, siendo habitual que el tamaño de las unidades de convivencia en este tipo de vivienda sea pequeño. El tamaño medio de las unidades de convivencia en el resto de los distritos que conforman el núcleo principal de Arrasate es similar al del municipio en su conjunto (ver Gráfico 26. Tabla 13 y Imagen 2).



Fuente: Censo.

Hay que tener en cuenta que el 65,0% de las unidades de convivencia están formadas por una o dos personas. Asimismo, el 29,7% son unidades de convivencia formadas entre 3 y 5 miembros y. El número total de unidades formadas por seis o más miembros es de 164. La mitad de las unidades más numerosas se encuentran en el distrito 1 (ver Tabla 13s).

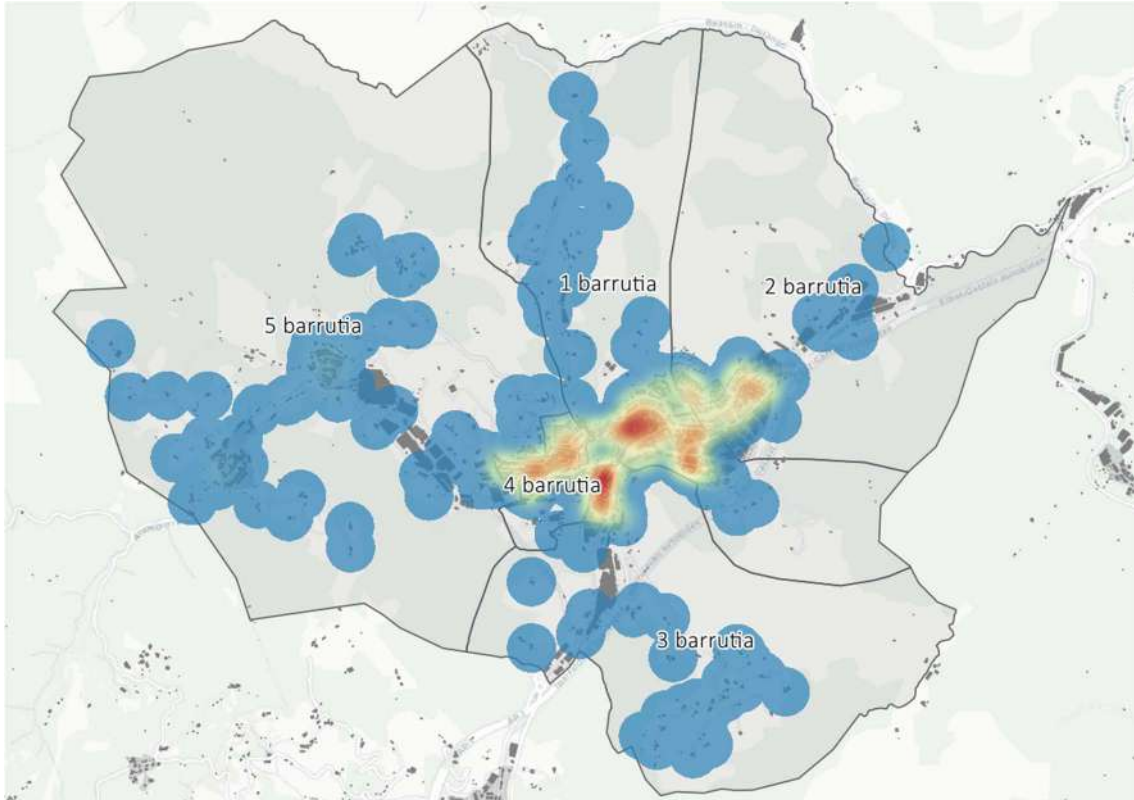
Analizando detenidamente las grandes unidades de convivencia, al margen de las unidades de convivencia en hogares de acogida, cabe destacar 12 casos que constituyen unidades de convivencia especialmente numerosas y que están compuestas por diez o más personas. Consideramos hogares de acogida al Hospital Aita Menni, el Hospital San Juan de Dios, la Casa Abade, la Residencia Iturbide o edificios de propiedad municipal. Fuera de estos espacios, el riesgo de sufrir malas condiciones de habitabilidad debidas a la acumulación de personas en la misma unidad de convivencia es elevado.

A

Ámbito	1 miembro	2 miembros	3 miembros	4 miembros	5 miembros	≥6 miembros	Total
Distrito 1	1.378	1.176	596	574	150	84	3.958
Distrito 2	637	656	338	274	60	21	1.986
Distrito 3	508	426	208	144	42	23	1.351
Distrito 4	686	725	384	321	84	29	2.229
Distrito 5	53	71	30	16	9	7	186
<b>Arrasate</b>	<b>3.262</b>	<b>3.054</b>	<b>1.556</b>	<b>1.329</b>	<b>345</b>	<b>164</b>	<b>9.710</b>

Fuente: Censo.

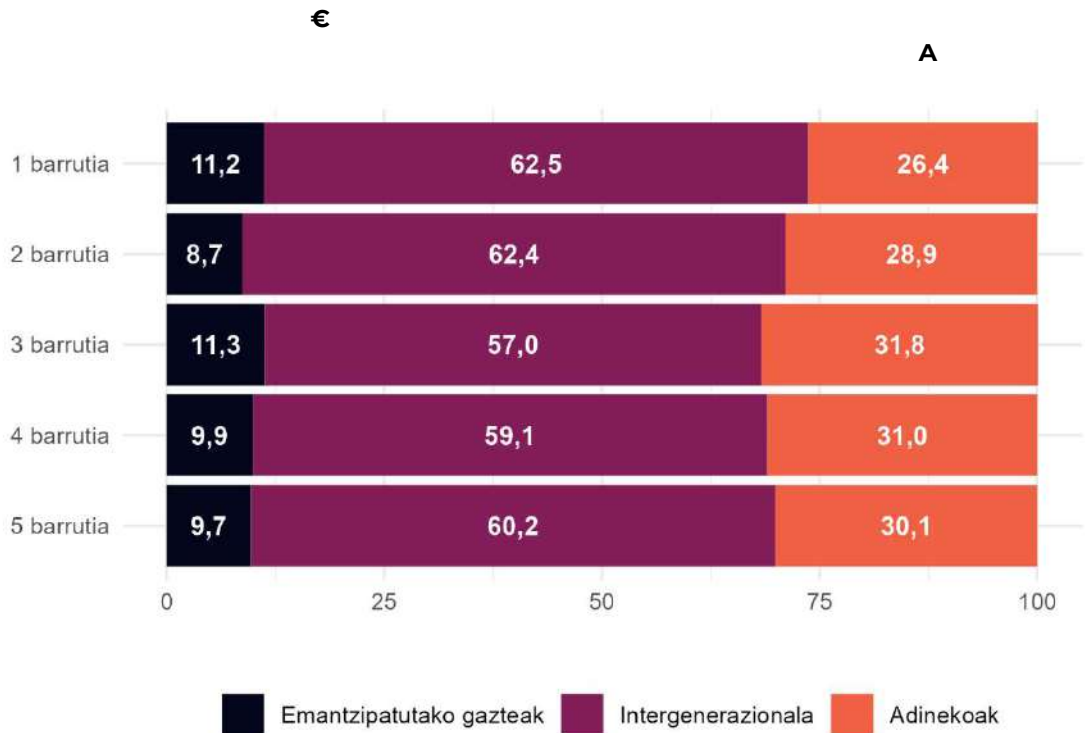
A



Fuente: Censo.

El análisis de las unidades de convivencia en función de su edad y origen permite realizar algunas menciones. En cuanto a la edad, el 60,9% de las unidades de convivencia (5.912 unidades) son intergeneracionales, es decir, están formadas por personas de diferentes tramos de edad. Por otra parte, un 28,8% (2.794 unidades de convivencia) está formado exclusivamente por personas mayores y un 10,3% (1.004 unidades de convivencia) incluye al menos un joven emancipado de entre 18 y 34 años (en el apartado 3.2 se profundiza en el grado de emancipación juvenil). Las situaciones de soledad de las personas mayores requerirán en el futuro nuevas alternativas residenciales que afectarán al parque de viviendas. Se trata de un municipio que vivirá un importante envejecimiento, lo que a su vez generará nuevas necesidades y alternativas residenciales en el parque de vivienda (ver Gráfico 27 y Tabla 14 Tabla 24: Evolución de las principales viviendas por número de habitantes (nº). Arrasate, 2010-2023).

Si se analizan las tipologías de las unidades de convivencia por barrios las diferencias son pequeñas, en el distrito 1 se concentra la mayor proporción de unidades intergeneracionales (62,5%) y sólo hay una diferencia de cinco puntos con respecto al distrito 3, que es el de menor índice (57,0%). Lo contrario ocurre con unidades formadas exclusivamente por personas mayores. El distrito con mayor número de unidades es el 3 (31,8%) y el distrito 1 el de menor número de unidades (26,4%). Con respecto al número de jóvenes emancipados las diferencias son aún menores, situándose todos los distritos entre el 8,7% y el 11,3%. Los distritos 1 y 3 son los que tienen mayor proporción, mientras que el distrito 2 es el que presenta el índice más bajo (ver Gráfico 27 y Tabla 14 ).



Fuente: Censo.

A

Ámbito	Jóvenes emancipados	Intergeneracional	Personas mayores	Total
Distrito 1	442	2.473	1.043	3.958
Distrito 2	172	1.240	574	1.986
Distrito 3	152	770	429	1.351
Distrito 4	220	1.317	692	2.229
Distrito 5	18	112	56	186
<b>Arrasate</b>	<b>1.004</b>	<b>5.912</b>	<b>2.794</b>	<b>9.710</b>

Fuente: Censo.

El 83,1% de las unidades de convivencia (8.073 unidades) está formado exclusivamente por personas nacidas en el Estado. El 9,2% de las unidades (894 unidades) son mixtas, es decir, están compuestas por personas nacidas tanto dentro como fuera del Estado. Por último, el 7,7% (743 unidades de convivencia) son unidades de convivencia constituidas exclusivamente por personas nacidas fuera del Estado. A nivel de distrito, los distritos 1 y 3 representan el porcentaje más elevado de unidades convivenciales compuestas por personas de origen mixto como por personas nacidas fuera del Estado. Desde el interior son las zonas con mayor tasa de población extranjera y, a la vista de las características del saldo migratorio, en los últimos años es en estas áreas donde la tipología de las unidades de convivencia ha sufrido mayores cambios (ver Gráfico 28 y Gráfico 17).



€

A



Fuente: Censo.

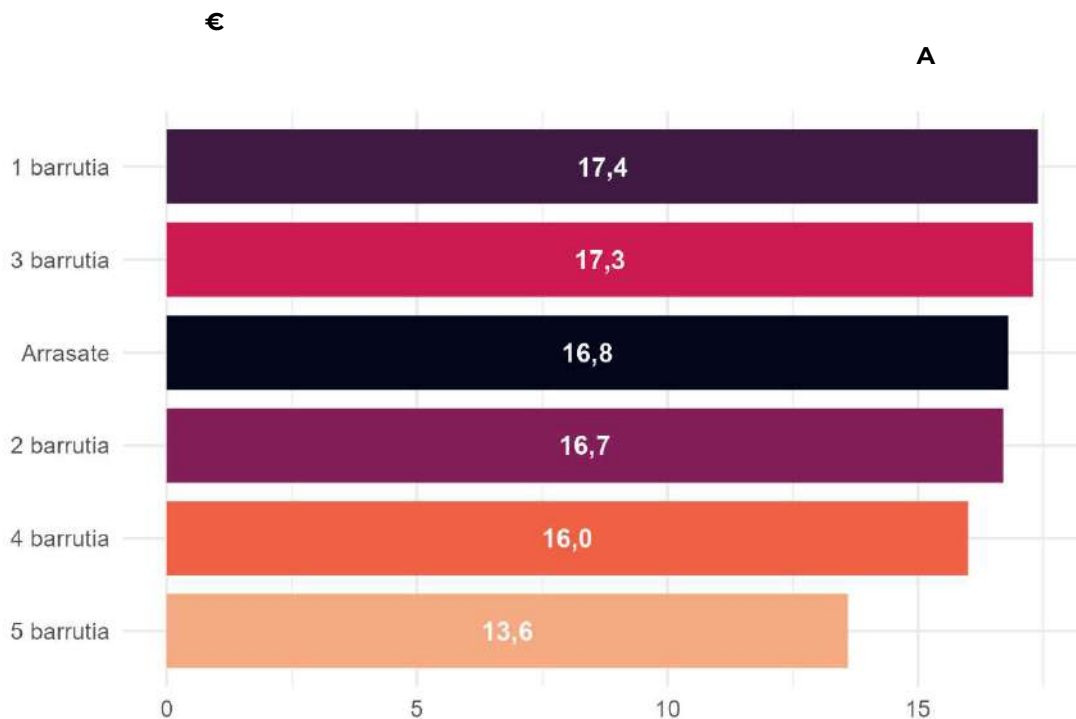
A

Ámbito	Nacidos en el Estado	Múltiples	Nacidos fuera del Estado	Total
Distrito 1	3.241	387	330	3.958
Distrito 2	1.665	181	140	1.986
Distrito 3	1.114	119	118	1.351
Distrito 4	1.890	192	147	2.229
Distrito 5	163	15	8	186
<b>Arrasate</b>	<b>8.073</b>	<b>894</b>	<b>743</b>	<b>9.710</b>

Fuente: Censo.

En este apartado se analizará el grado de emancipación de la población de 18 a 34 años. Las personas de este tramo de edad suelen tener una gran dificultad para acceder a la vivienda, por lo que suele ser destinataria de la mayor parte de la ayuda proveniente de la administración.

En Arrasate están empadronados 3.777 jóvenes, el 16,8% de la población total. Cabe destacar que los distritos 1 (17,4%) y 3 (17,3%) son las áreas con mayor peso relativo de la juventud. Dos son las razones de ello, por una parte, el crecimiento poblacional y el saldo migratorio positivo de los últimos años y por otra el acceso a la vivienda, sean ventas de nueva construcción o alquileres. Sin embargo, el porcentaje de jóvenes de los distritos 2 (16,7%) y 4 (16,0%) se encuentra por debajo de la ratio del municipio. Este fenómeno es aún más acusado en el distrito 5 (13,6%), como muestra del envejecimiento del medio rural (ver Gráfico 29 y Tabla 16 ).

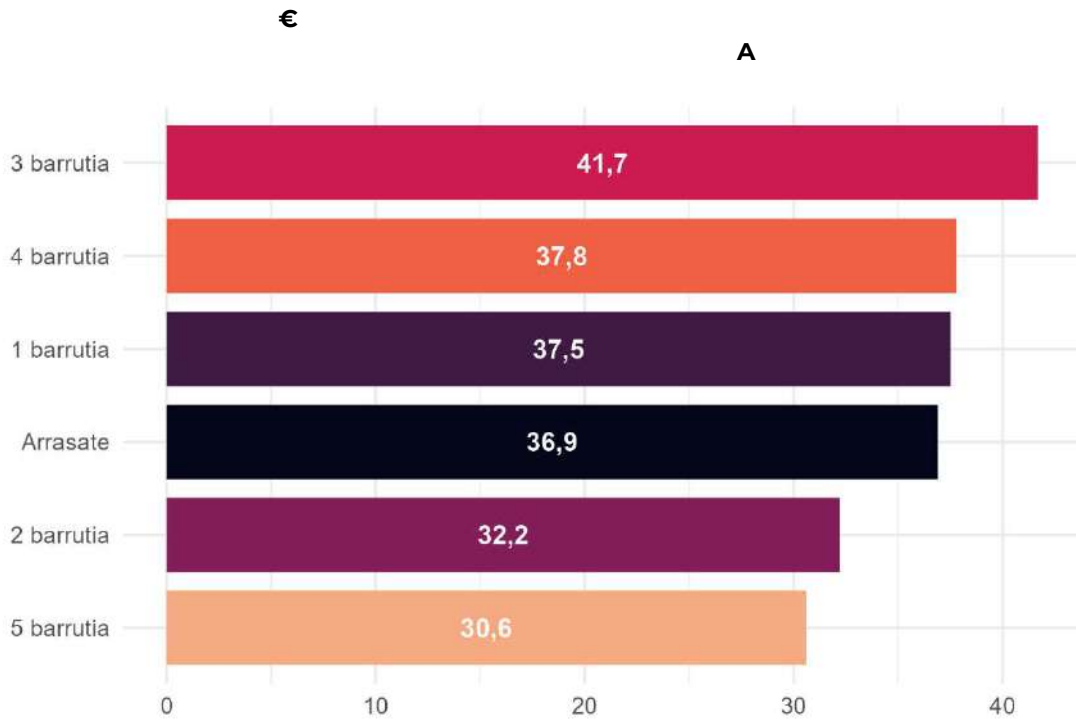


Fuente: Censo.

La identificación del número de jóvenes emancipados se ha realizado a través de la explotación de los datos del último censo. Para el cálculo se ha considerado la hipótesis de que un joven de entre 18 y 34 años está emancipado cuando en su unidad de convivencia la diferencia de edad entre los convivientes no supera los 20 años. Es posible que esta condición no identifique todo el universo de los jóvenes emancipados, ya que responde a la estructura familiar tradicional, pero es la forma más precisa de aproximarse con los datos cuantitativos disponibles.

Así, 1.393 jóvenes de entre 18 y 34 años están emancipados en Arrasate, el 36,9% de las personas de este tramo de edad del municipio. Según datos del Observatorio Vasco de la Juventud de 2023, la tasa de emancipación de las personas de entre 18 a 34 años en la CAPV es del 33,5%. En Gipuzkoa, el 30,4% (Observatorio Vasco de la Juventud, 2023). Así, el porcentaje de jóvenes emancipados de Arrasate se sitúa por encima del porcentaje de su territorio y de la Comunidad Autónoma. En este estudio no se analiza la situación de los jóvenes emancipados tras el abandono del municipio (ver Gráfico 30, Tabla 16 e Imagen 3).

Sin embargo, la tasa de personas emancipadas de 18 a 34 años en cada distrito es muy variable. El distrito 3 (41,7%), el 4 (37,8%) así como el 1 (37,5%) son los que presentan mayor proporción de jóvenes emancipados, aunque hay que destacar que el distrito 4 es el que tiene menor proporción de jóvenes entre los distritos principales. Por el contrario, los distritos 5 (30,6%) y 2 (32,2%) son, en general, los que presentan menor tasa. Es previsible que estas diferencias respondan probablemente a las características de la oferta zonal, además de las dinámicas de concentración habidas (ver Gráfico 30 y Tabla 16).



Fuente: Censo.

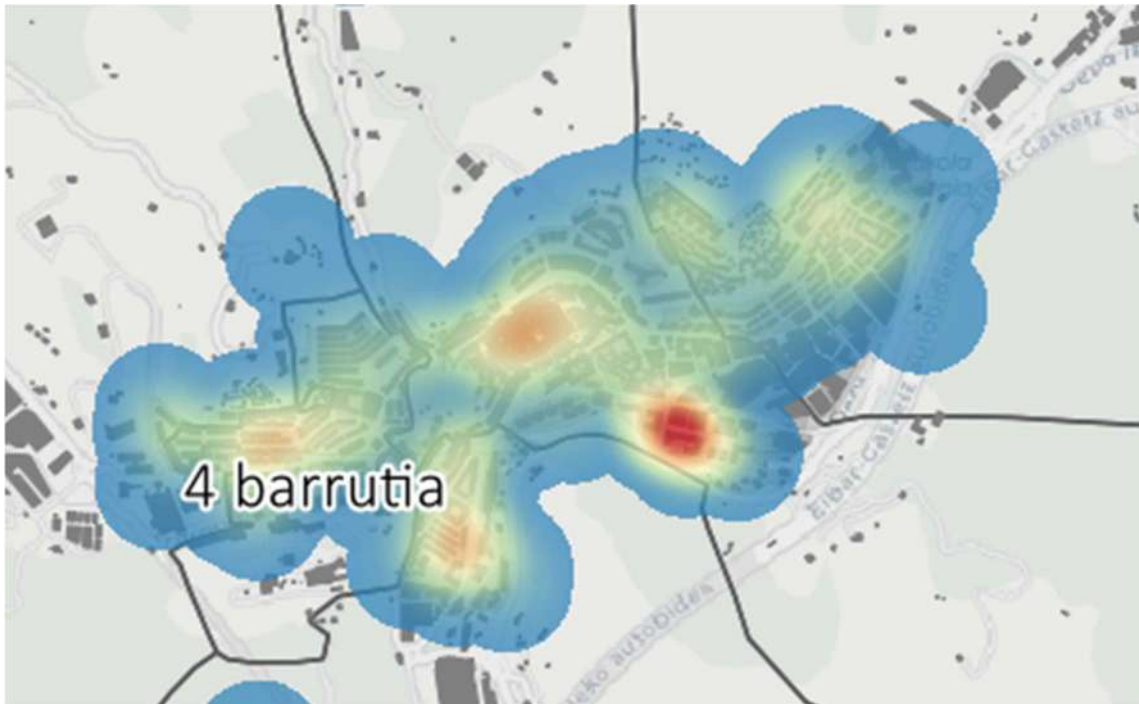
A

Ámbito	Jóvenes emancipados	Joven no emancipado	Total
Distrito 1	597	997	1.594
Distrito 2	242	509	751
Distrito 3	210	294	504
Distrito 4	314	516	830
Distrito 5	30	68	98
<b>Arrasate</b>	<b>1.393</b>	<b>2.384</b>	<b>3.777</b>

Fuente: Censo.



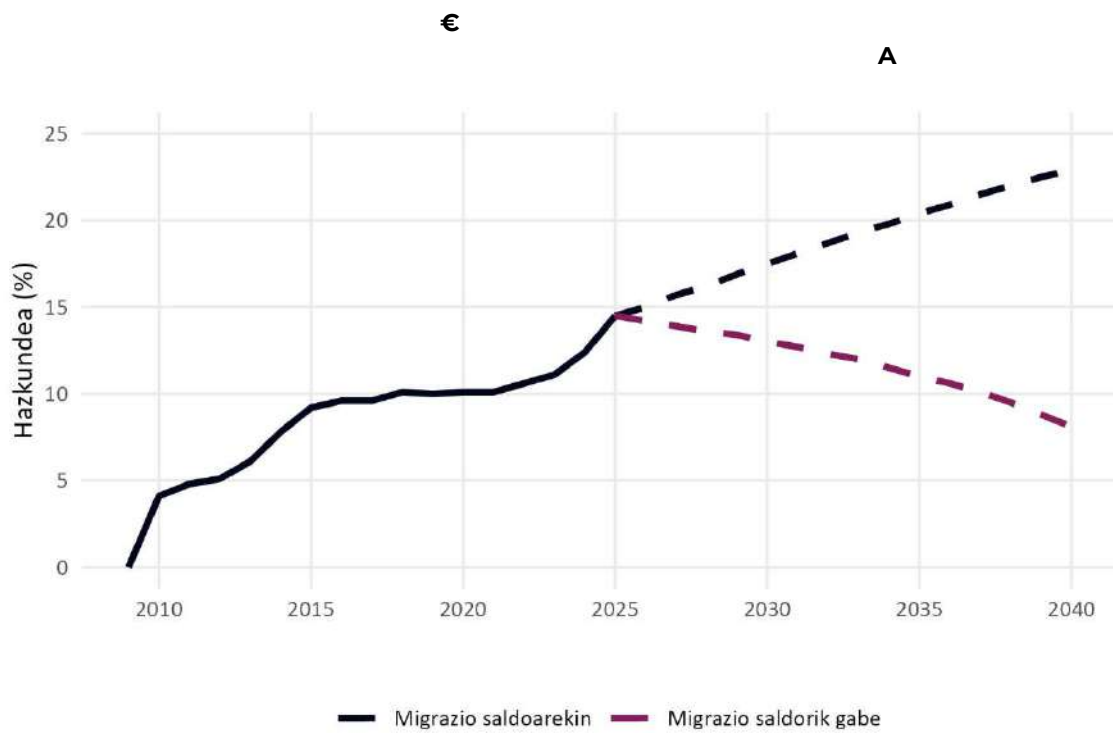
A



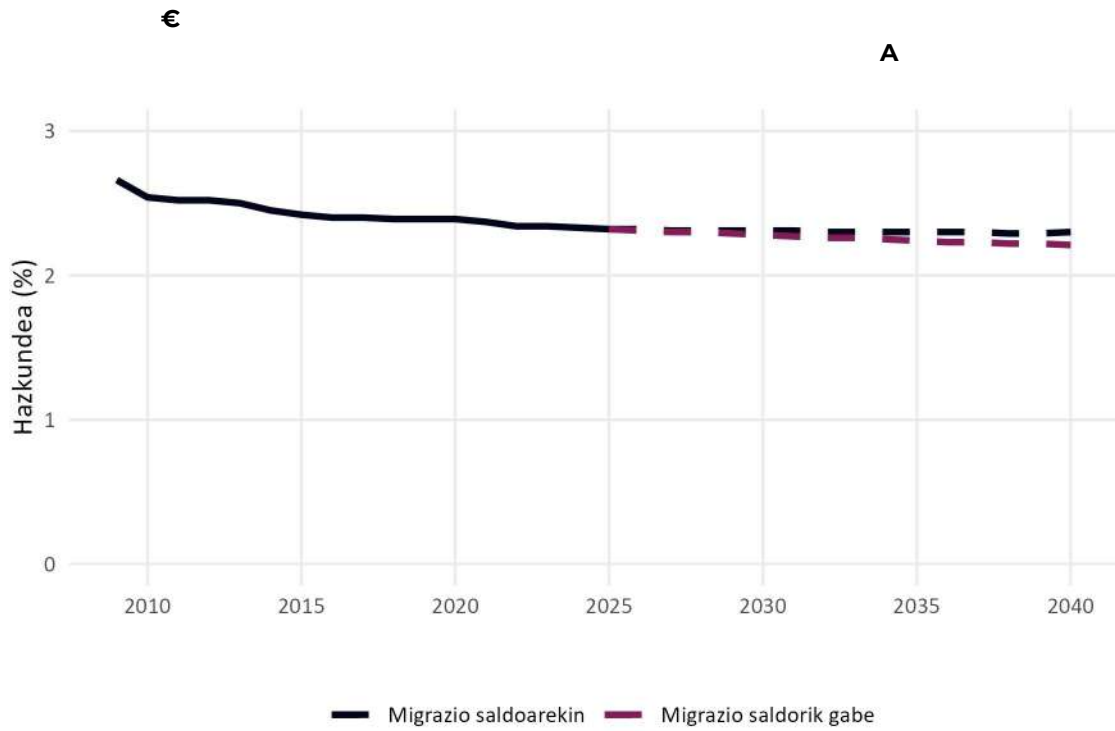
Fuente: Censo.

Se ha realizado la prospectiva de las unidades de convivencia a partir de la prospectiva de la población. En los próximos 15 años el número de unidades de convivencia en Arrasate aumentará en torno al 10,9%: de 9.710 unidades convivenciales a 10.765 unidades, 1.055 más. Este incremento es notable y aumentará la presión sobre el parque de viviendas existente (ver Tabla 17: Gráfico 31 y Tabla 17).

El aumento de las unidades de convivencia se debe, por una parte, al incremento de la población y, por otra, a la disminución del tamaño medio de las unidades. En efecto, el envejecimiento y los nuevos tipos de convivencia se traducen en una reducción del número medio de habitantes de las unidades convivenciales de los 2,32 actuales a 2,30. Es decir, aunque la diferencia es pequeña, si hoy en día son necesarias 431 viviendas para 1.000 habitantes, en 2040 se precisarán 435, cuatro más (ver Gráfico 32 y Tabla 37).



Fuente: Censo, Eustat e INE. Producción propia.



Fuente: Censo e INE. Producción propia.

A

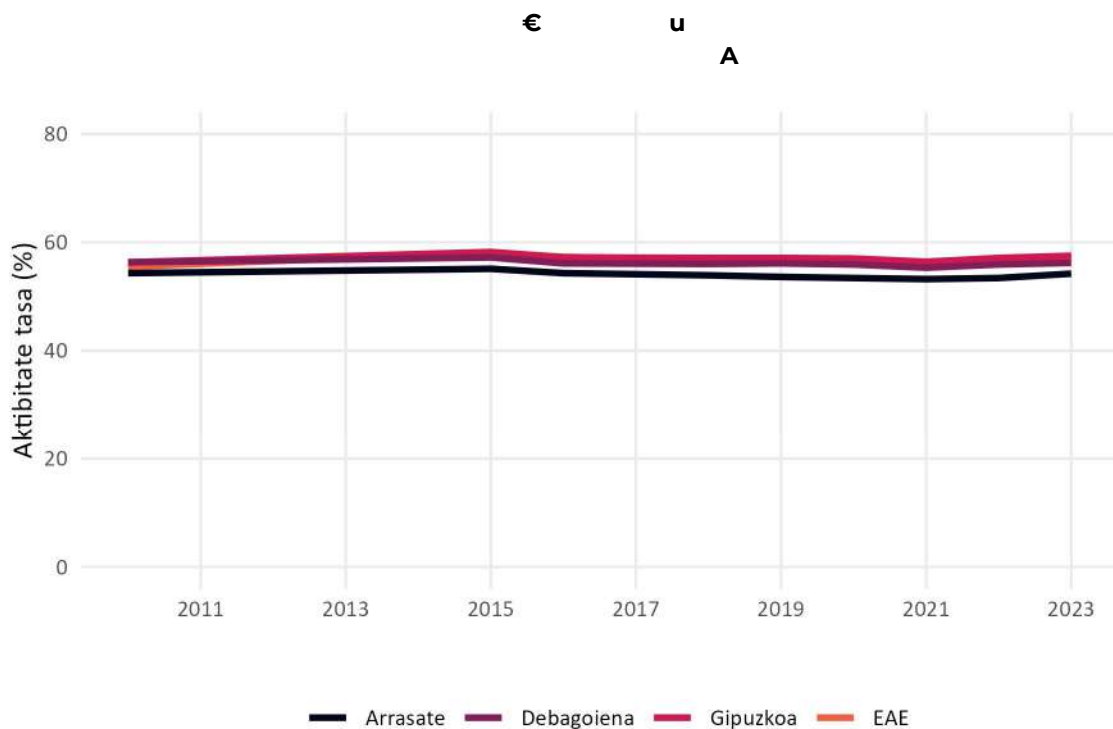
Año	1 miembro	2 miembros	3 miembros	4 miembros	5 miembros	≥6 miembros	Total
2025	3.262	3.054	1.556	1.329	345	164	9.710
2030	3.374	3.198	1.607	1.354	353	168	10.054
2035	3.522	3.336	1.664	1.374	360	174	10.430
2040	3.653	3.440	1.715	1.404	372	181	10.765

Fuente: Censo e INE. Producción propia.

## i

El análisis de las características socioeconómicas de la población del municipio proporciona las claves para entender el uso y la accesibilidad del parque de vivienda. La tasa de actividad, la tasa de desempleo o el nivel de renta afectan directamente a la demanda de vivienda y a la naturaleza de las mismas, así como a la distribución de la población en el propio municipio o en la comarca.

En los últimos años la tasa de actividad en Arrasate se ha mantenido al mismo nivel. Según datos de 2023, el 54,2% de la población mayor de 16 años del municipio está ocupada o en búsqueda activa de empleo. Este porcentaje se sitúa por debajo de la tasa de Debagoiena (56,2%), Gipuzkoa (57,5%) y la CAPV (57,1%), debido principalmente a la estructura de edad de la población. Sin embargo, el análisis de la tasa de actividad del municipio por sexo muestra diferencias. Cabe destacar que, aunque este desequilibrio se ha reducido de forma positiva en los últimos años, la diferencia sólo se ha reducido en dos puntos. La tasa de actividad femenina ha pasado del 49,0% en 2010 al 50,7% en 2023. Este porcentaje es siete puntos menor que la tasa de actividad masculina, mientras que en 2010 la diferencia era de 10,7 puntos (ver Gráfico 33, Gráfico 34 y Tabla 18).



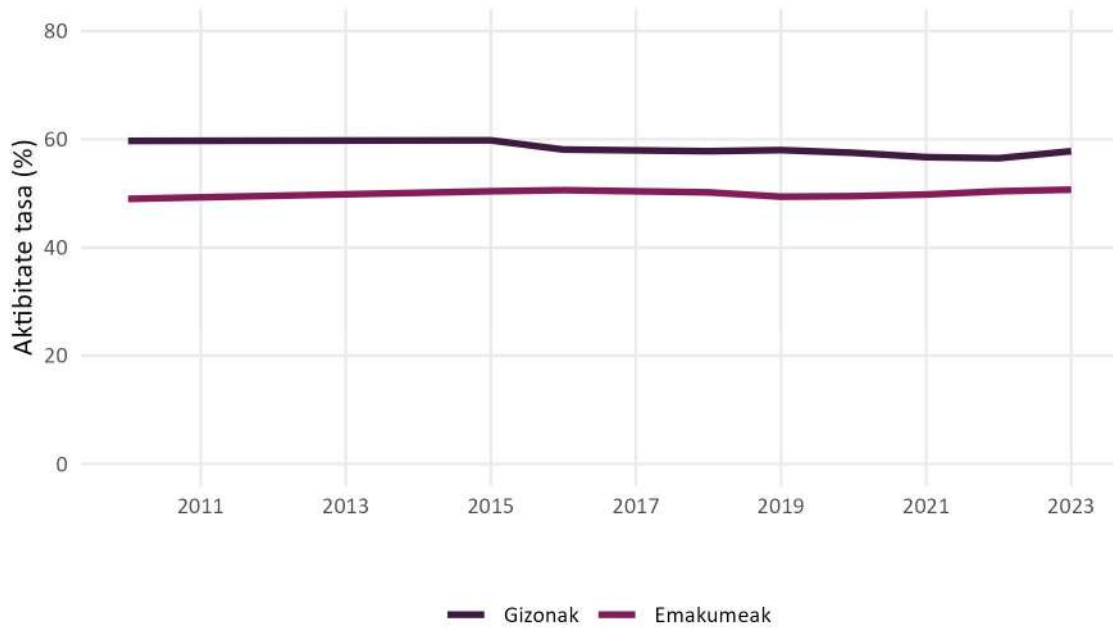
Fuente: Eustat.



€

u

A



Fuente: Eustat.

u

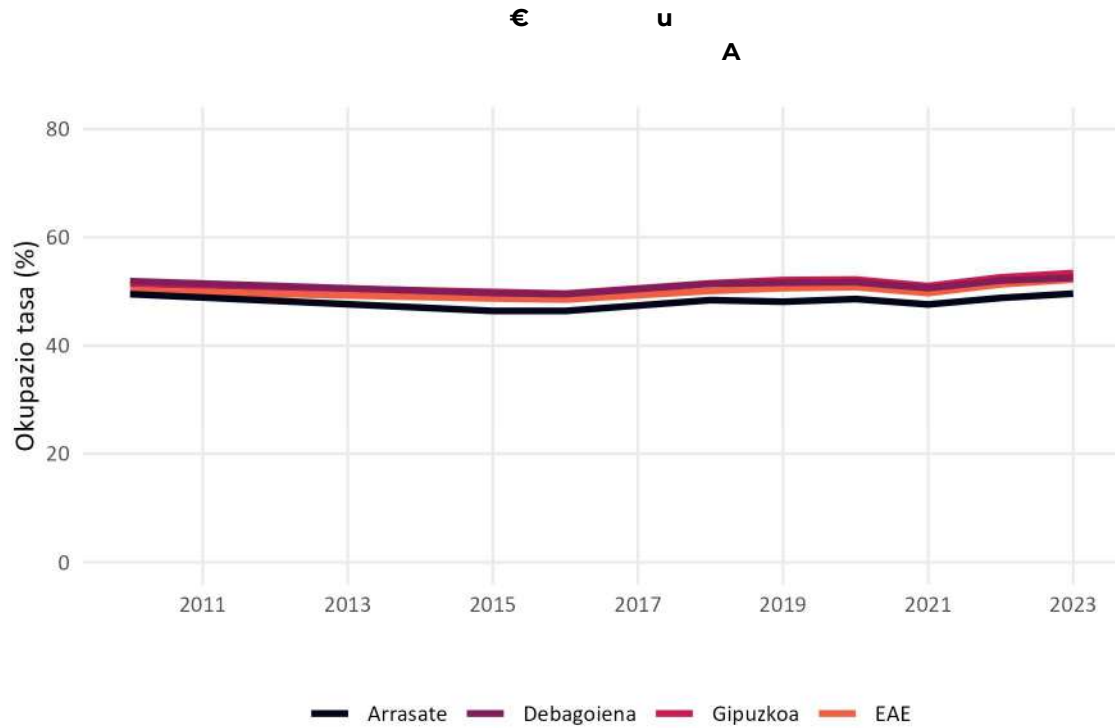
A

Sexo	2010	2015	2016	2019	2021	2023
Mujeres	49,0	50,4	50,6	49,4	49,8	50,7
Hombres	59,7	59,8	58,1	58,0	56,7	57,8
Total	54,3	55,1	54,3	53,6	53,2	54,2

Fuente: Eustat.

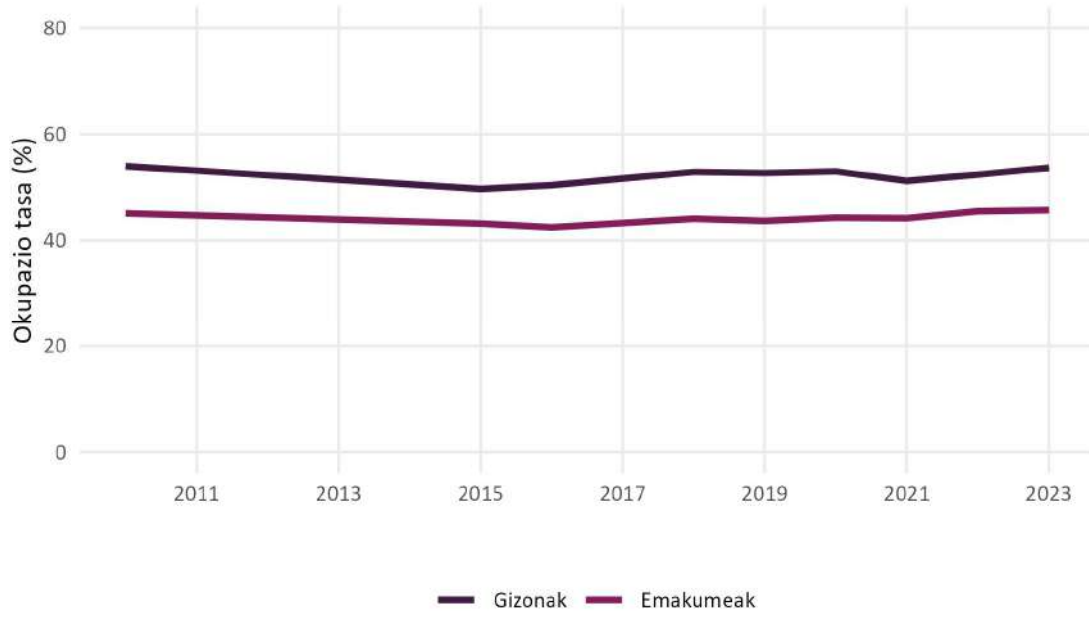


Asimismo, la tasa de ocupación del municipio (49,6%) se encuentra por debajo de la de Debagoiena (52,5%), Gipuzkoa (53,4%) y la CAPV (52,2%). En este caso, el desequilibrio por sexo ha disminuido un punto en los últimos años, pero sigue siendo significativo: la tasa de ocupación femenina (45,7%) es ocho puntos menor a la masculina Gráfico 35: (53,7%) (ver Gráfico 35, Gráfico 36 y Tabla 19).



Fuente: Eustat.

€ u A



Fuente: Eustat.

u

A

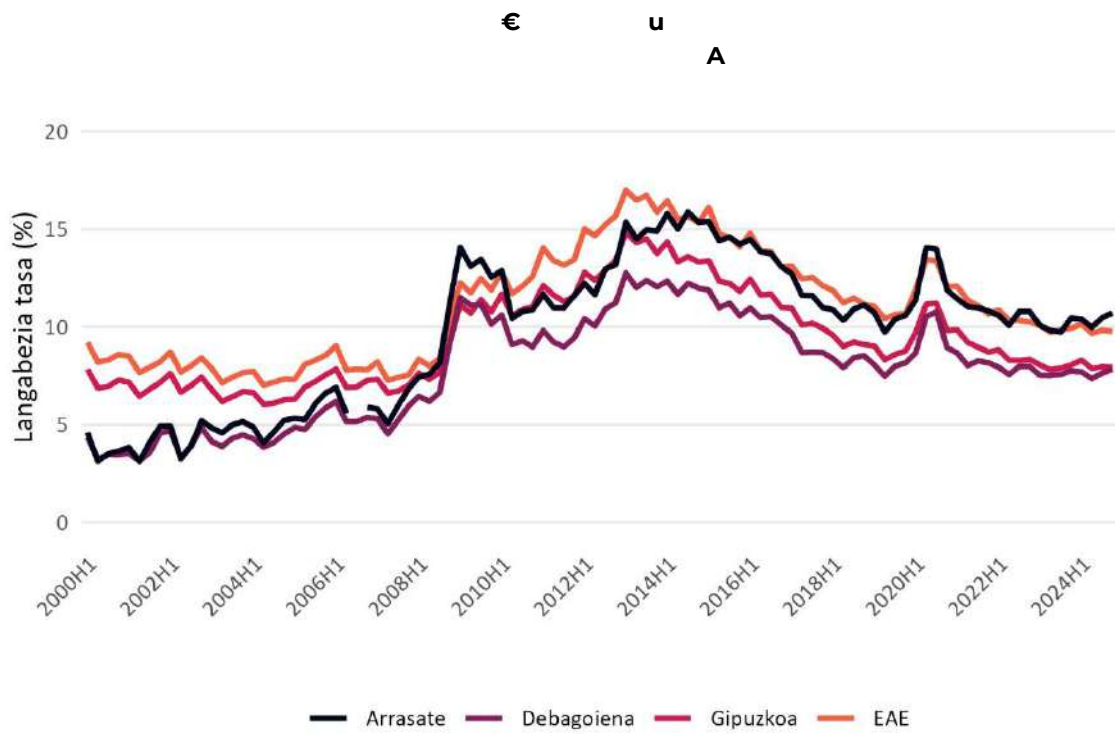
Sexo	2010	2015	2016	2019	2021	2023
Mujeres	45,1	43,2	42,5	43,7	44,2	45,7
Hombres	54,0	49,7	50,4	52,7	51,2	53,7
<b>Total</b>	<b>49,5</b>	<b>46,4</b>	<b>46,4</b>	<b>48,1</b>	<b>47,6</b>	<b>49,6</b>

Fuente: Eustat.

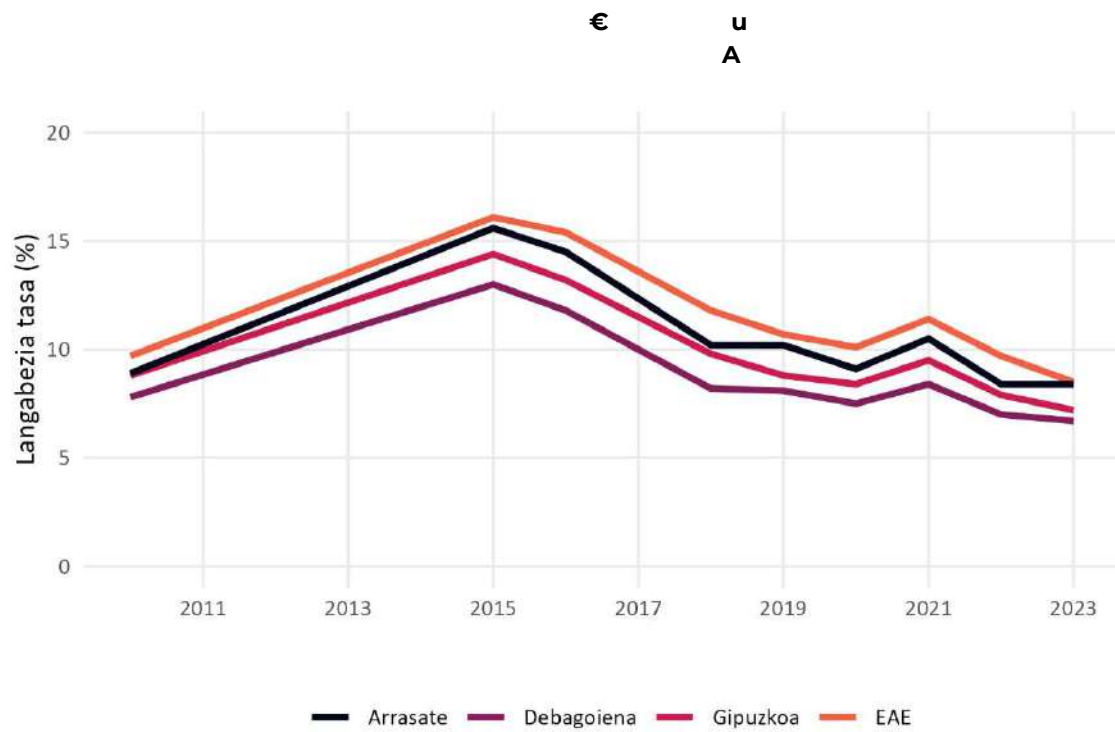
La evolución de la tasa de desempleo, tanto sobre los datos de Eustat como de Lanbide, indica la misma tendencia. La crisis de 2008 afectó a la tasa de desempleo de Arrasate, año a partir del cual la proporción de desempleados del municipio aumentó. Según datos de Eustat, la tasa de desempleo en Arrasate alcanzó en 2015 el mayor valor de las dos últimas décadas (15,6%), mientras que, según Lanbide, los más críticos fueron el primer y tercer trimestre de 2014. A partir de ahí, la tasa de desempleo ha ido disminuyendo y según los últimos datos se sitúa en el 8,4% (ver Gráfico 37 y Gráfico 38).

En cualquier caso, hay que destacar que Arrasate, en un contexto de crisis económica, es un municipio que sufre de forma significativa la influencia de los ciclos económicos, tanto en la generación de empleo como en la pérdida. De hecho, la tasa de desempleo en Arrasate es una de las mayores con respecto a las áreas de referencia y es la primera en sufrir una recesión económica. Los datos de recesión iniciados en 2008 así lo indican. En los años anteriores a la recesión, su índice de desempleo era uno de los más bajos y desde que la recesión económica comenzó a afectar a la industria (2010), se mantuvo por encima del resto, hasta nuestros días. En la actualidad, todavía no ha recuperado la tasa de empleo de principios de siglo. El estudio de este fenómeno supera el objetivo de este estudio, pero su causa puede ser tenida en cuenta porque la alteración de las características socioeconómicas de la población puede suponer un cambio en la demanda de vivienda. Dado que esta modificación ha ocurrido en los últimos años, todavía es temprano para observar su impacto en el mercado de la vivienda (ver Gráfico 37 y Gráfico 38).

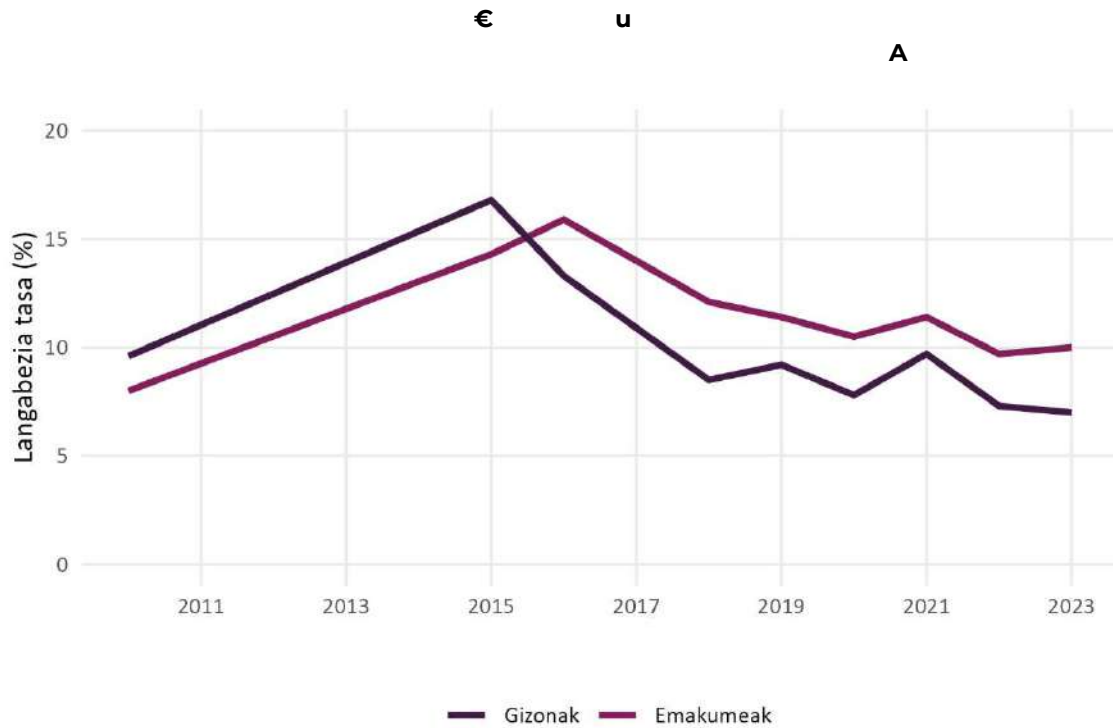
Según los últimos datos de Eustat (2023), la tasa de desempleo femenino (10,0%) es tres puntos superior a la de los hombres (7,0%). No obstante, merece la pena prestar atención a la evolución de estos datos, ya que, en los años de mayor impacto de la crisis económica, la tasa de desempleo femenino se situó por debajo de la de los hombres. Sin embargo, con la recuperación económica, la situación tendía a equipararse, volviendo a ser la tasa de desempleo de las mujeres superior a la de los hombres. Las principales causas de esta evolución se encuentran en la conjunción de dos variables: 1) el impacto de la actividad industrial en la estructura económica de Arrasate y 2) la segregación por género existente en el mercado laboral de la comarca (ver Gráfico 39 y Tabla 20).



Fuente: Profesión.



Fuente: Eustat.



Fuente: Eustat.

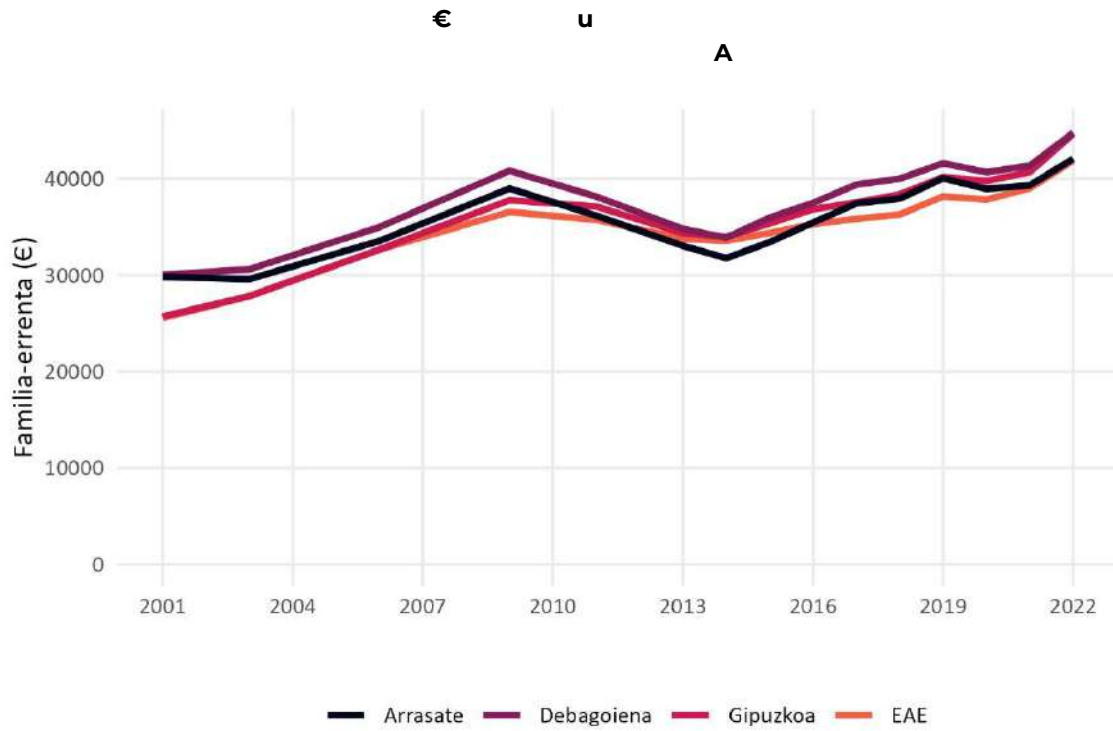
u A

Sexo	2010	2015	2016	2019	2021	2023
Mujeres	8,0	14,3	15,9	11,4	11,4	10,0
Hombres	9,6	16,8	13,3	9,2	9,7	7,0
<b>Total</b>	<b>8,9</b>	<b>15,6</b>	<b>14,5</b>	<b>10,2</b>	<b>10,5</b>	<b>8,4</b>

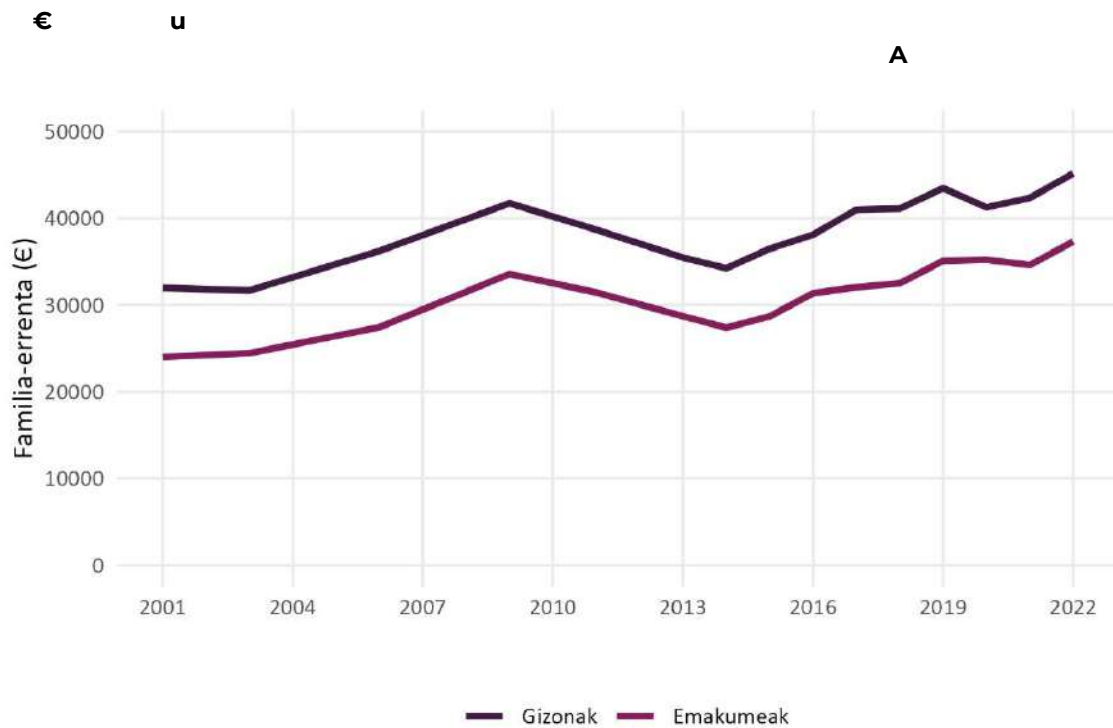
Fuente: Eustat.

En lo que respecta a la renta familiar disponible, los niveles de renta de las familias de Arrasate disminuyeron en los años posteriores a la crisis económica de 2008. En los últimos años, sin embargo, el contexto ha sido positivo y el nivel de renta ha aumentado. Según los datos de 2022, la renta familiar disponible en Arrasate es de 42.092€. Si bien a partir de 2014 el nivel de renta familiar ha experimentado un crecimiento en el municipio, el poder adquisitivo de las familias de Arrasate se sitúa por debajo de la media de Debagoiena (44.789€), Gipuzkoa (44.668€) y se encuentra cerca de la media de la CAPV (41.897€) (ver Gráfico 40Gráfico 40: ).

En el periodo 2001-2024 se observa una diferencia significativa según el sexo la principal perceptora de renta en las familias. Cuando la principal perceptora de renta es una mujer la renta familiar media disponible es de 37.329 €, cuando es un hombre la renta es de 45.193 €. Es decir, las familias en las que es una mujer la principal perceptora de renta el resultado es un 17,4% menor (7.864€ menos) que cuando la renta principal la aporta el hombre. En 2001 esta diferencia era del 24,9% (7.954€ menos). El valor absoluto de la diferencia apenas se ha reducido, pero el relativo sí (ver Gráfico 41 y Tabla 21Gráfico 42).



Fuente: Eustat.



Fuente: Eustat.

u

A

Sexo	2001	2006	2009	2014	2018	2022
Mujeres	24.032	27.449	33.589	27.396	32.515	37.329
Hombres	31.986	36.244	41.745	34.249	41.130	45.193
<b>Total</b>	<b>29.826</b>	<b>33.559</b>	<b>39.003</b>	<b>31.771</b>	<b>37.956</b>	<b>42.092</b>

Fuente: Eustat.

Por otra parte, merece la pena analizar los datos de renta familiar disponible por áreas, si bien datan de 2022. El distrito 5 (52.730€) es la zona con mayor renta familiar disponible con gran diferencia respecto a las demás. El distrito 1 (41.705 €) y el distrito 4 (41.169 €) también se sitúan por encima de la media del municipio (39.331 €), aunque la diferencia no es significativa. Sin embargo, la renta familiar disponible en el distrito 2 y 3 es sensiblemente inferior a la media: 35.866€ y 33.107€ respectivamente. Es destacable la diferencia entre la renta familiar disponible más alta (distrito 5) y la renta disponible más baja (distrito 3): 19.623€. La renta familiar del distrito 1 y del distrito 4 también son aproximadamente 8.000 € superiores a la del distrito 3. La diferencia de renta familiar disponible entre barrios afecta inevitablemente a la capacidad y calidad de acceso a la vivienda y refuerza la segregación por estrato socioeconómico (ver).

Gráfico 42: ).

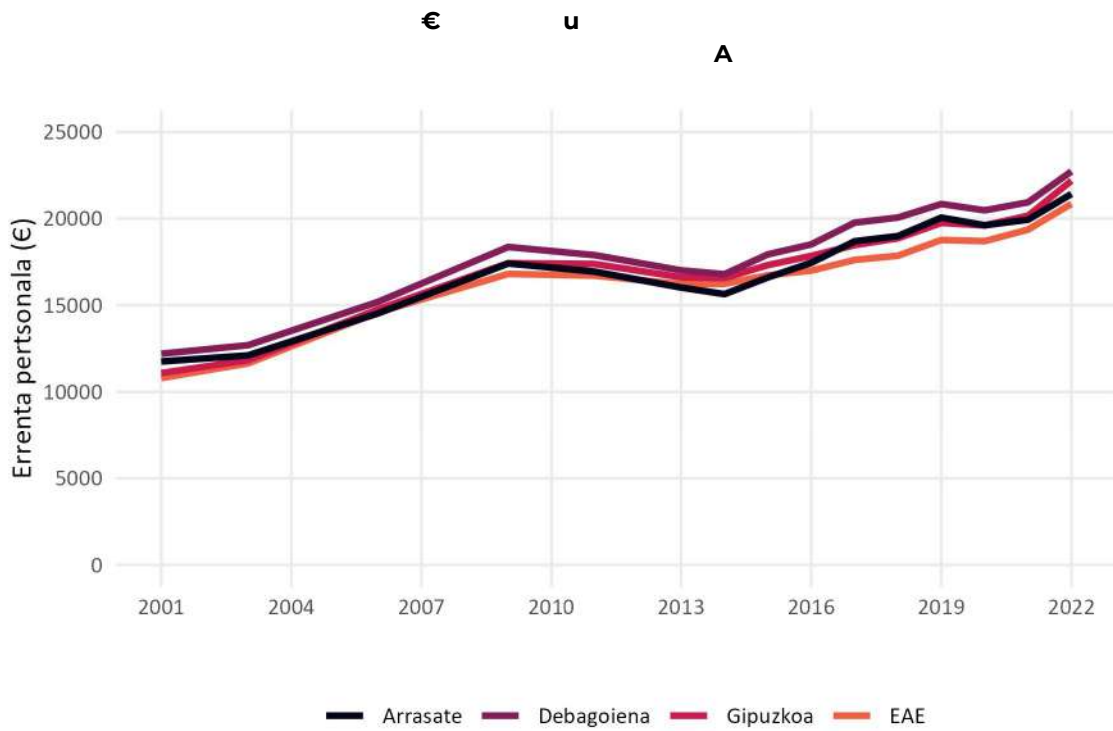


Fuente: Eustat.

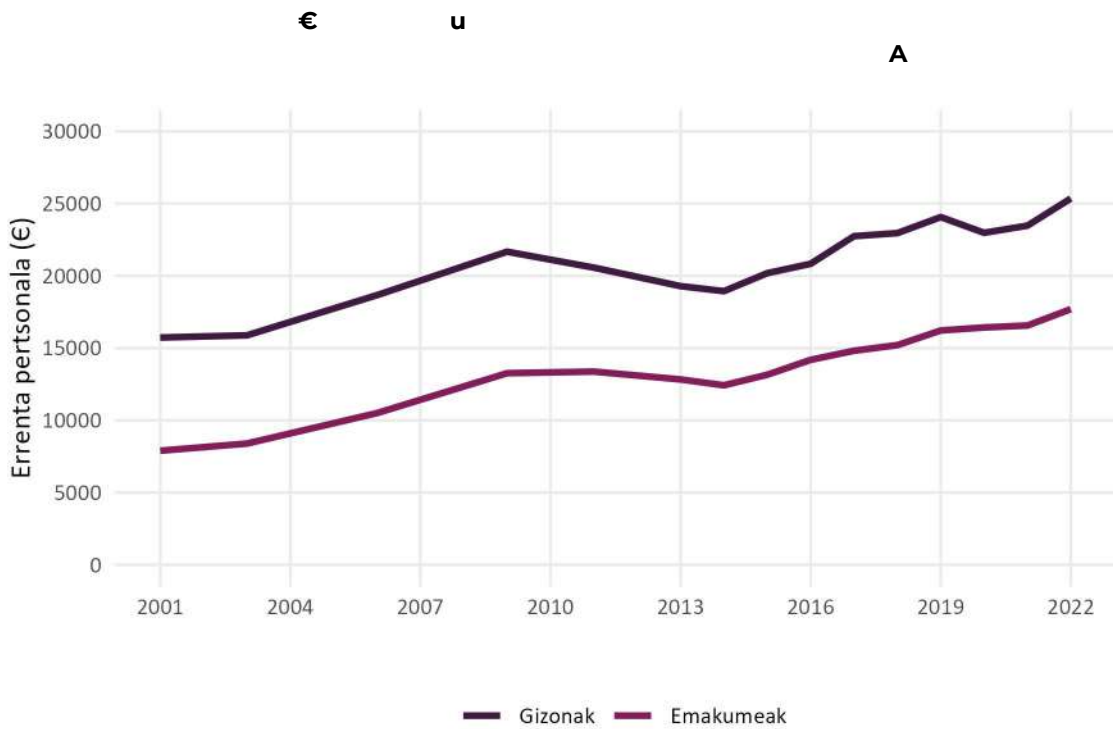
La media de la renta personal disponible muestra la misma tendencia que la renta familiar disponible. La renta personal de Arrasate (21.423 €) es ligeramente inferior a la media de Debagoiena (22.725 €) y Gipuzkoa (22.187 €), pero superior a la de la CAPV (20.855 €). Estos datos confirman que el nivel socioeconómico de Arrasate es similar a la media del territorio. Evidentemente, el nivel medio de renta no refleja los desequilibrios del municipio. Por ejemplo, en la renta personal disponible también se aprecia un claro desequilibrio en función del sexo:



la renta personal disponible media de las mujeres de Arrasate (17.694€) es un 30,2% inferior a la de los hombres (25.354€). El desequilibrio que genera la estructura socioeconómica de la comarca es evidente (ver Gráfico 43, Gráfico 44 y Tabla 22).



Fuente: Eustat.



Fuente: Eustat.



u

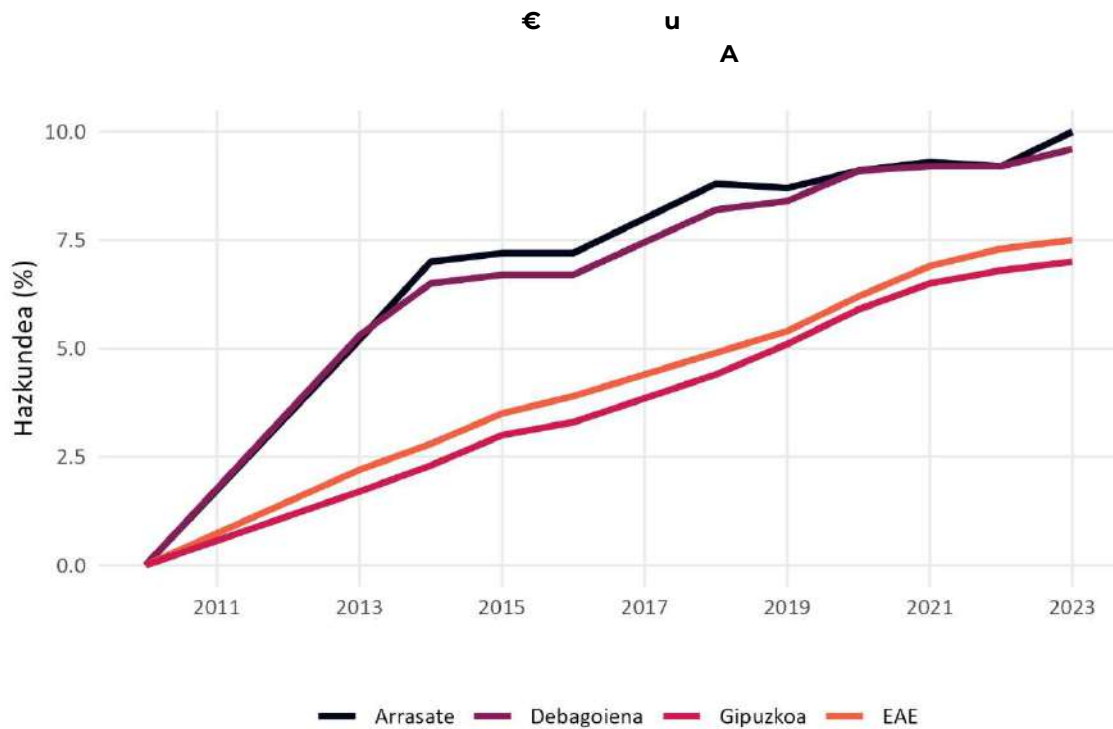
A

Sexo	2001	2006	2009	2014	2018	2022
Mujeres	7.897	10.501	13.262	12.424	15.204	17.694
Hombres	15.729	18.663	21.670	18.938	22.955	25.354
<b>Total</b>	<b>11.758</b>	<b>14.533</b>	<b>17.411</b>	<b>15.643</b>	<b>18.992</b>	<b>21.423</b>

Fuente: Eustat.

La caracterización del parque de viviendas de un municipio sirve para entender las condiciones de habitabilidad de la población. Asimismo, el análisis de los diferentes niveles de uso y tipos de usos del parque de viviendas sirve para conocer las dinámicas residenciales que el municipio puede soportar en el futuro.

El parque de viviendas de Arrasate ha crecido un 10,0% durante el periodo 2010-2023, en línea con el crecimiento del parque de viviendas de Debagoiena (9,6%). El crecimiento más fuerte en estos ámbitos se produjo entre los años 2010 y 2014. En Gipuzkoa (7,0%) y en la CAPV (7,5%) el crecimiento del parque de vivienda ha sido menor. Según los últimos datos de Eustat, el parque de viviendas de Arrasate está formado por 10.567 viviendas, de las cuales el 88,3% son viviendas principales y el 11,6% restante son de otro tipo. El municipio también cuenta con 8 establecimientos colectivos Gráfico 45: (ver Gráfico 45 y Tabla 23).



Fuente: Eustat.

u

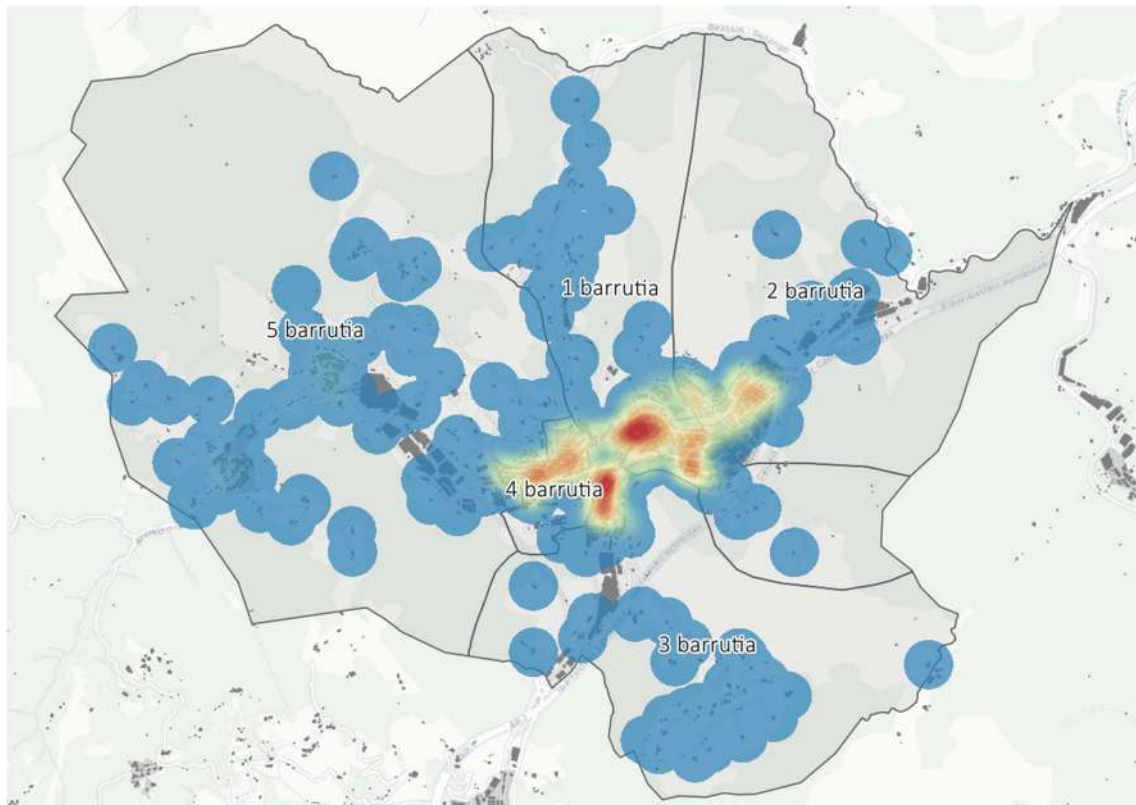
A

Tipología	2010	2013	2016	2019	2022	2023
Viviendas principales	8.347	8.831	9.177	9.217	9.270	9.330
Resto	1.249	1.270	1.110	1.220	1.214	1.229
Establecimientos colectivos	9	8	8	8	8	8
<b>Total</b>	<b>9.605</b>	<b>10.109</b>	<b>10.295</b>	<b>10.445</b>	<b>10.492</b>	<b>10.567</b>

Fuente: Eustat.

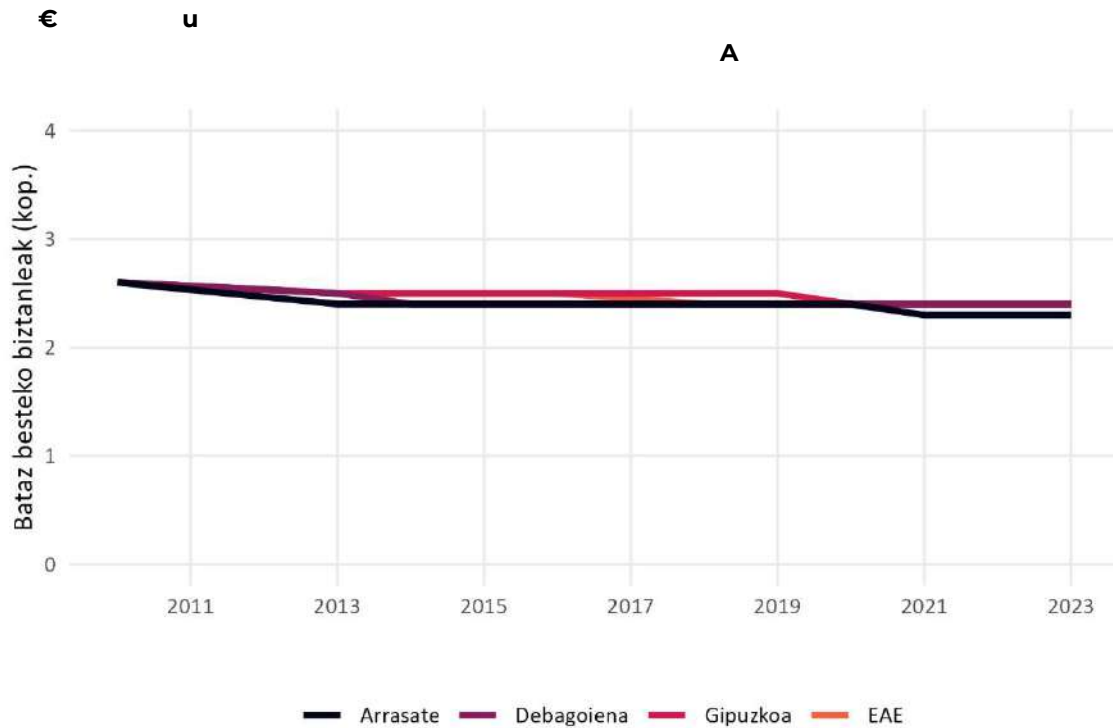
Asimismo, el parque de viviendas no se distribuye de forma homogénea. El distrito 1 (4.308 viviendas) tiene el mayor número de viviendas, el 40,7% del total del parque de viviendas del municipio. Este número viene a ser el mismo que la suma de las viviendas que se agrupan en el distrito 2 (2.152 viviendas, 20,4%) y el distrito 4 (2.410 viviendas, 22,8%). El distrito 3 (1.407 viviendas, 13,3%) y 5 (282 viviendas, 2,7%) son las que menor número de viviendas tienen. En el mapa de calor del parque de viviendas se identifican claramente las zonas de mayor densidad: el distrito 1, la zona norte del distrito 3 y el distrito 4 (ver Tabla 25 e Imagen 4).

A



Fuente: Censo.

Las características de las viviendas principales de Arrasate se han contrastado con el resto de los ámbitos territoriales. Este ejercicio se ha realizado sobre los datos que aporta Eustat. Según el número de habitantes de cada vivienda, las unidades de convivencia unipersonales representan el 32,0% (2.982 viviendas), las de dos personas el 31,9% (2.975 viviendas) y las de 3 a 5 personas el 34,7% (3.233 viviendas). Estos datos coinciden con el análisis realizado en el apartado 3 sobre las unidades de convivencia y que tiene como base la explotación del censo. El dato de población media de las viviendas principales también coincide con el análisis de las unidades convivenciales, que muestra una tendencia decreciente durante los últimos años y una ratio (2,3) ligeramente inferior al de Debagoiena (2,4), Gipuzkoa (2,4) y la CAPV (2,4) (ver Gráfico 46 y Tabla 24).



Fuente: Eustat.

u A

Número de habitantes	2010	2013	2016	2019	2022	2023
1 persona	1.989	2.386	2.733	2.746	2.935	2.982
2 personas	2.571	2.704	2.813	2.938	2.932	2.975
3-5 personas	3.596	3.630	3.537	3.423	3.282	3.233
6-9 personas	182	105	92	107	120	138
≥10 personas	9	6	2	3	1	2
<b>Total</b>	<b>8.347</b>	<b>8.831</b>	<b>9.177</b>	<b>9.217</b>	<b>9.270</b>	<b>9.330</b>

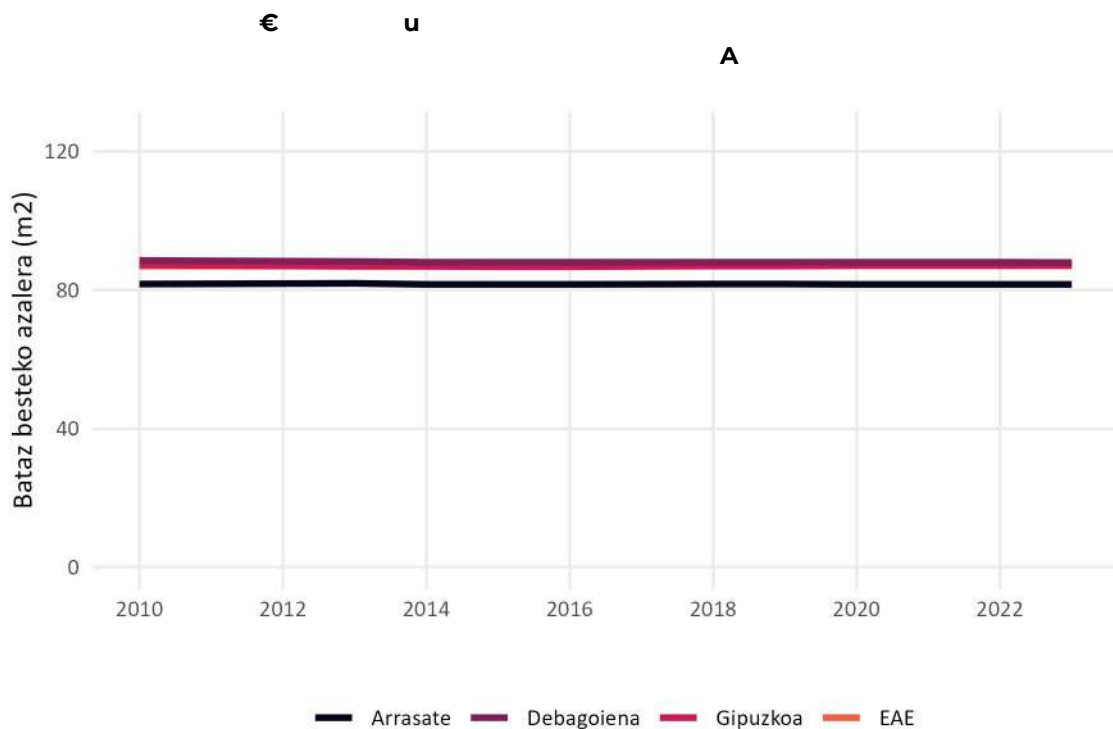
Fuente: Eustat.

En cuanto a la antigüedad, el parque de viviendas de Arrasate tiene una antigüedad media de 45,5 años, similar a la de Debagoiena (45,8). En cambio, la de Gipuzkoa (49,1 años) y la de la CAPV (48,7 años) son ligeramente más antiguas. A pesar de que el Eustat no facilita esta información a nivel de distrito, la explotación catastral muestra las diferentes fases de construcción de viviendas habidas en el municipio. La mayor parte de las viviendas antiguas se concentran en el Casco Antiguo (distrito 1). Fueron construidos durante los años 1950-1975 el barrio Uribarri del distrito 1, el barrio de Santa Marina del distrito 2, el barrio de Santa Teresa y Musakola o el barrio San Andrés del distrito 3. Por otra parte, en barrios como Altamira y Olaran, ambos en el distrito 1, existen viviendas construidas entre 1975-2000. Las viviendas más recientes (≥2000) se encuentran en la zona este del casco (distrito 1 principalmente), San Juan (distrito 2) y Musakola (distrito 2) (ver Gráfico 47 Imagen 5).



Asimismo, atendiendo a la superficie de las viviendas, la superficie media del parque de viviendas de Arrasate es de 81,6 m<sup>2</sup>, 5-6 m<sup>2</sup> por debajo de la media de Debagoiena (87,9m<sup>2</sup>), Gipuzkoa (87,0m<sup>2</sup>) y la CAPV 87,2m<sup>2</sup>). En cuanto a la superficie por distritos, en el distrito 2 (27,6%) y en el distrito 3 (38,5%) se concentra la mayor proporción de viviendas inferiores a 60 m<sup>2</sup>. Por su parte, el distrito 1 y el distrito 5 presentan la mayor proporción de viviendas de más de 90 m<sup>2</sup> (ver Gráfico 48 y Tabla 25).

Además de la evolución de las características del parque de viviendas en el pasado de Arrasate (edificios históricos, edificios de posguerra o de la época de crecimiento durante los 70...), puede ser importante tomar en consideración su capacidad de incidencia en el mercado de la vivienda en función de su sociología. Por ejemplo, las casas construidas entre la posguerra y los años 80 son, además de ser de las de menor confort, son las más abundantes. Cuando sus propietarios dejan de disponer de la vivienda, la posibilidad de que acoja una unidad de bajos ingresos es muy alta. Esta oferta no tiene por qué estar dirigida a dar respuesta al mercado laboral de Arrasate o a la necesidad de sus vecinos, es decir, la oferta de vivienda puede influir en la sociología del futuro, alejando a unos colectivos y acercando a otros.



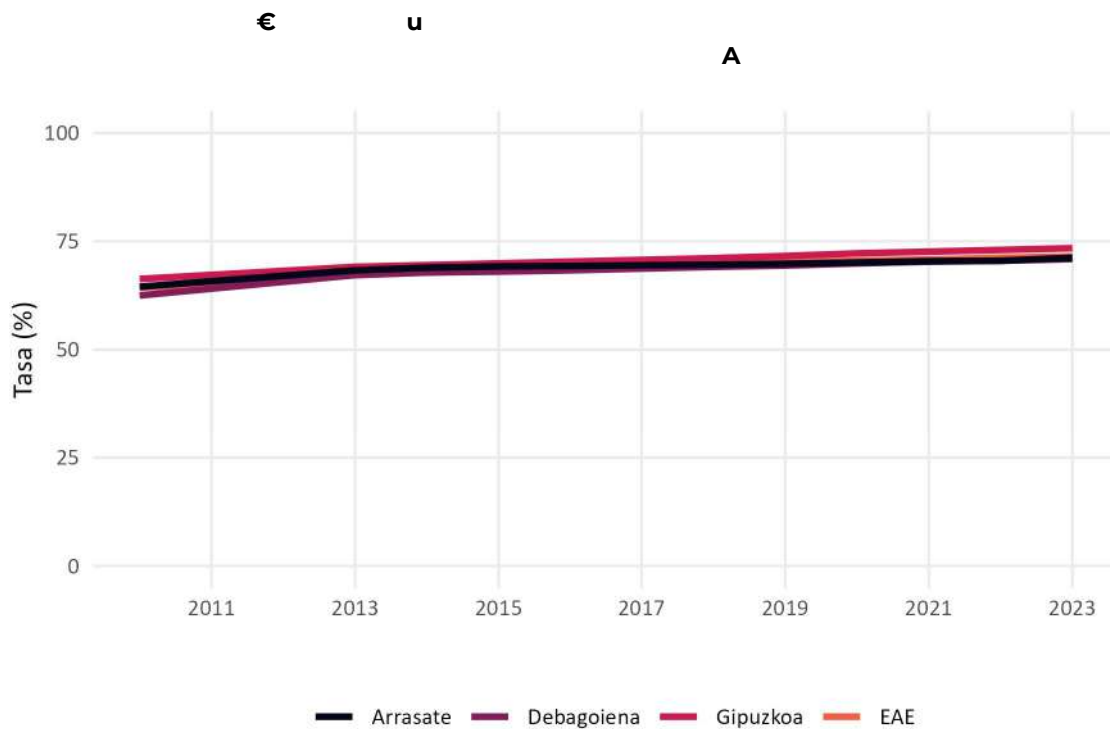
Fuente: Eustat.

A

Ámbito	1060m2	61-90m2	91-120m2	121 a 150 m2	≥151 m2	Total
Distrito 1	608	2.366	1.055	207	72	4.308
Distrito 2	593	1.379	118	51	11	2.152
Distrito 3	542	652	187	13	13	1.407
Distrito 4	242	1.725	403	32	8	2.410
Distrito 5	9	131	53	31	58	282
<b>Arrasate</b>	<b>1.994</b>	<b>6.253</b>	<b>1.816</b>	<b>334</b>	<b>162</b>	<b>10.559</b>

Fuente: Eustat.

En cuanto a la accesibilidad, el 71,2% de las viviendas del municipio dispone de ascensor, frente al Alto Deba (70,9%), Gipuzkoa (73,4%) y la CAPV (71,5%). En una zona eminentemente urbana, la accesibilidad de muchas viviendas puede ser limitada. A lo anterior hay que añadir la accesibilidad de casas y calles construidas en ambientes abruptos, que puede limitar la calidad de vida de muchas personas mayores y que puede precisar una solución residencial alternativa (ver Gráfico 49).

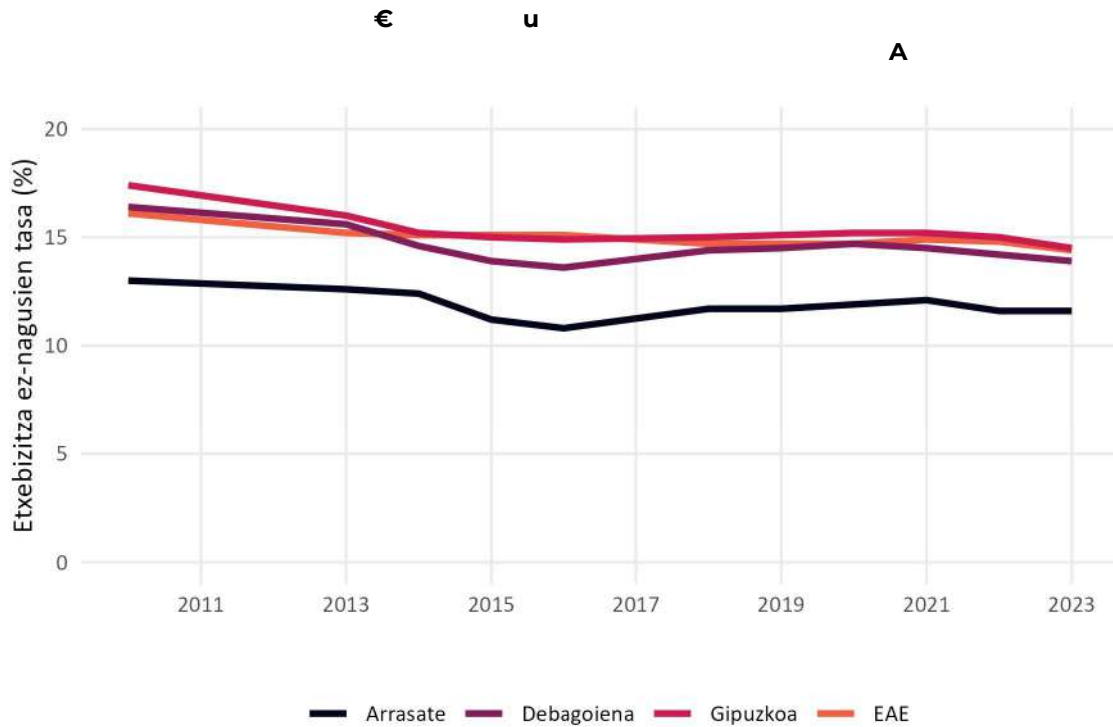


Fuente: Eustat.

<sup>3</sup> No se tienen en cuenta los establecimientos colectivos.



Según datos del Eustat, la tasa de viviendas no principales en Arrasate (11,6) es inferior a la de Debagoiena (13,9%), Gipuzkoa (14,5%) o la CAPV (14,4%) (11,6%). Este dato pone de manifiesto que el parque de viviendas existente en el municipio presenta un grado de uso intensivo, ya que la proporción de viviendas sin uso estable es inferior a la habitual. El conjunto de no viviendas principales está constituido por viviendas secundarias, vacías o turísticas (ver Gráfico 50).



Fuente: Eustat.

Para analizar en detalle el grado de utilización de la vivienda se han explotado las bases de datos del padrón de población y del padrón de viviendas de Arrasate. En este sentido, se han utilizado las siguientes categorías de usos de viviendas: viviendas sin empadronados y viviendas con empadronados. Hay que tener en cuenta que, según las bases de datos del Ayuntamiento de Arrasate, el parque de vivienda es mayor que el que determina el dato estadístico de Eustat: 10.755 viviendas. En las bases de datos disponibles al Ayuntamiento no se ha realizado ningún ejercicio de armonización del universo.

En base a estos criterios en Arrasate 1.045 viviendas (9,7%) no cuentan con personas empadronadas, similar al índice estructural de viviendas vacías. En cualquier caso, según datos del INE, calculados mediante otras metodologías y publicados por este, la tasa de vivienda vacía en Arrasate es del 5,4%. Siguiendo esta fuente (INE) se puede comprobar que el grado de utilización del parque de vivienda de Arrasate es más intensivo que el de Gipuzkoa (7,1%) y el de la CAPV (6,5%) (INE, 2023) (ver Gráfico 51 y Tabla 26).

Hay que destacar que el grado de utilización del parque de viviendas del municipio varía considerablemente según el distrito. La proporción más elevada de viviendas sin empadronados se sitúa en 5 distritos (25,3%). La diferencia con el resto de los distritos es importante, pero hay que tener en cuenta que en este distrito el carácter rural tiene un gran peso y además es el distrito con menor número de viviendas. En este sentido, el porcentaje de viviendas sin empadronados en el distrito 3 (13,5%) también supera la ratio del conjunto del municipio.

Una distribución más detallada del ámbito explicaría mejor la situación del uso de vivienda existente entre los barrios de Bedoña y San Andrés. Por otro parte, los distritos 1 (9,0%), 4 (9,0%) y 2 (7,5%) tienen la menor tasa de viviendas en esta situación (ver Gráfico 51Tabla 26 e Imagen 6).



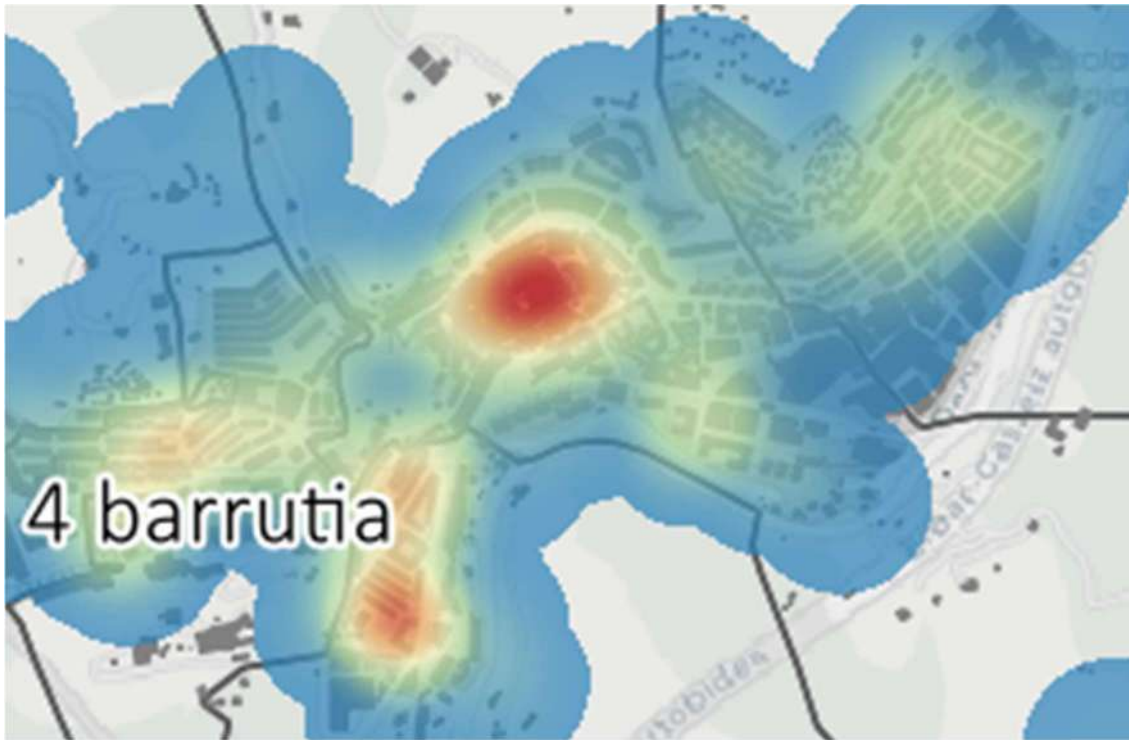
Fuente: Censo. Producción propia.

A

Ámbito	Viviendas no empadronadas	Viviendas empadronadas	Total
Distrito 1	390	3.958	4.348
Distrito 2	161	1.986	2.147
Distrito 3	210	1.351	1.561
Distrito 4	221	2.229	2.450
Distrito 5	63	186	249
<b>Arrasate</b>	<b>1.045</b>	<b>9.710</b>	<b>10.755</b>

Fuente: Censo. Producción propia.

A

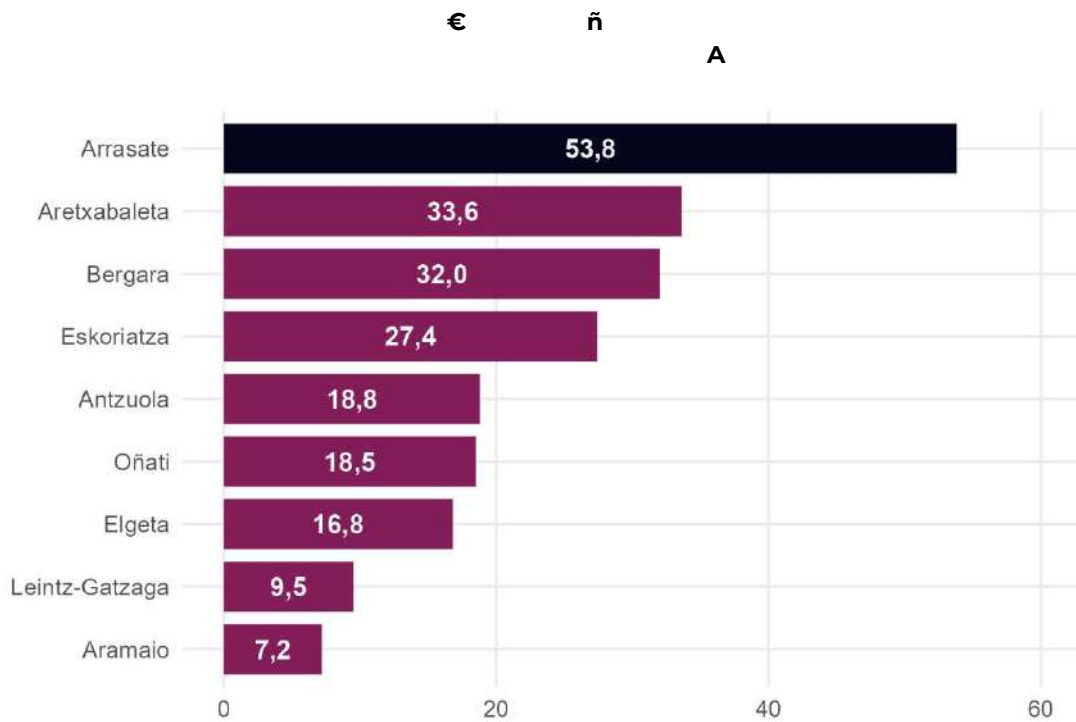


Fuente: Censo. Producción propia.

En este apartado se cuantifican y analizan las solicitudes de vivienda recibidas por la administración. Estos datos sirven para caracterizar la cuantía y el carácter de la necesidad de vivienda actualmente existente en el municipio.

El Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco ofrece información a nivel municipal sobre las solicitudes inscritas en el registro Etxebide. A 1 de octubre de 2024 Arrasate contaba con 1.190 solicitudes activas de vivienda, 53,8 solicitudes por cada mil habitantes. Este nivel de demanda es uno de los más altos entre los municipios del entorno: Aretxabaleta (33,6 solicitudes por mil habitantes), Bergara (32 solicitudes por mil habitantes) o Eskoriatza (27,4 solicitudes por mil habitantes). Sin embargo, está lejos del nivel de demanda existente en la zona de Donostialdea, con índices superiores a 90 solicitudes por mil habitantes en muchos casos (ver Gráfico 53 y Tabla 27).

Es interesante destacar dos datos: el 60,0% del total de solicitudes ha sido realizada por personas empadronadas en Arrasate, un porcentaje significativo; el 89,2% de todas las solicitudes son solicitudes de alquiler y el 89,1% de los empadronados en el municipio ha solicitado una vivienda en alquiler (ver Gráfico 53 y Tabla 27).



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco e INE.

ñ

A

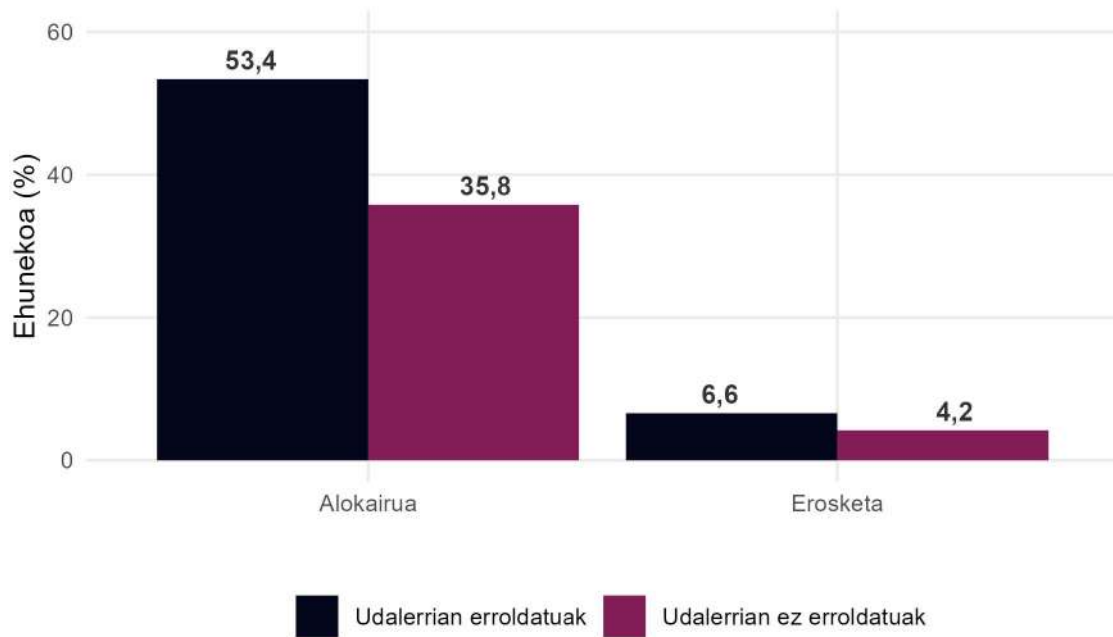
Domicilio de los solicitantes	Compra	Alquiler	Total
Empadronados en el municipio	78	636	714
No empadronados en el municipio	50	426	476
<b>Total</b>	<b>128</b>	<b>1062</b>	<b>1.190</b>

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

€

ñ

A



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

Si se analizan las solicitudes por nivel de renta, la mayoría de las solicitudes son de personas con ingresos bajos (34,1%), medio y medio bajo: el 12,5% de las solicitudes han sido formuladas por personas con ingresos entre 12.000-15.000€ y el 19,2% por personas que declaran ingresos entre 15.000-21.000€. Es decir, el 65,8% de las solicitudes han sido realizadas por personas con ingresos bajos o medios. Analizando las solicitudes por número de miembros, la mayoría son solicitudes de vivienda unipersonales (61,93%) y según el género las solicitudes realizadas por mujeres son el 43,78%, las de hombres el 35,46% y las realizadas en pareja el 20,75% (ver Gráfico 54, Gráfico 55, Gráfico 56, Tabla 28, Tabla 29 y Tabla 30).

Así mismo, estas son otras de las características de las solicitudes.

- 22 solicitudes de viviendas adaptadas.
- 85 solicitudes vinculadas al derecho subjetivo de vivienda.
- 433 solicitudes de personas menores de 36 años.
- 211 solicitudes con necesidades especiales de vivienda.

Cabe destacar que las solicitudes de personas menores de 36 años representan el 36,4% del total de solicitudes.

ñ

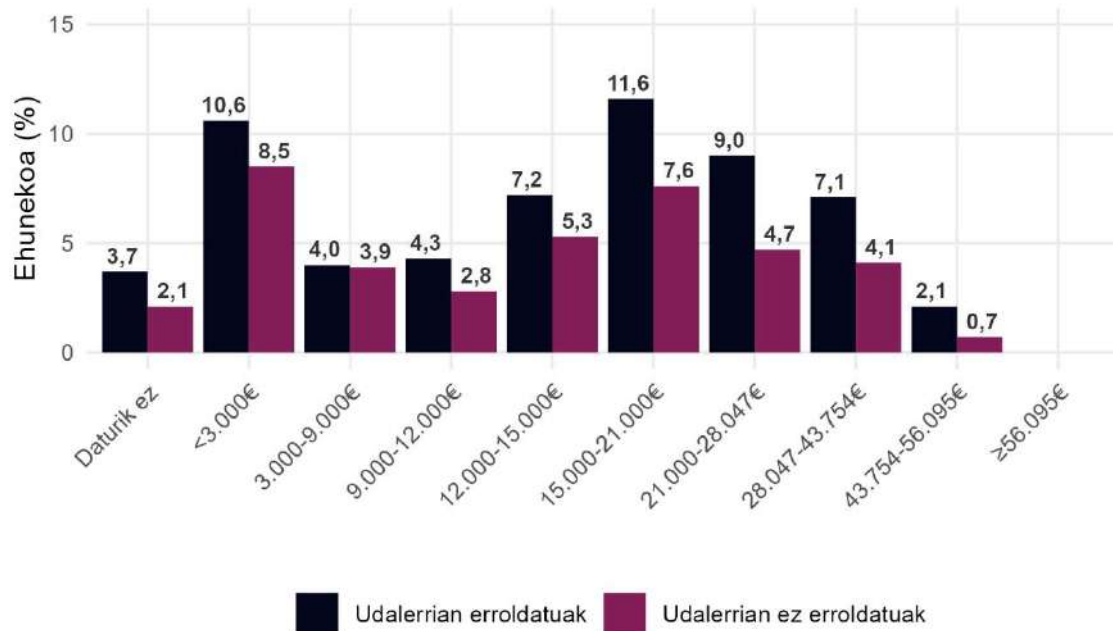
A

Ingresos de los solicitantes	Empadronados en el municipio			No empadronados en el municipio		
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total
Sin datos	*	*	44	*	*	25
<3.000€	*	*	126	*	*	101
3.000-9.000€	*	*	48	*	*	47
9.000-12.000€	*	*	51	*	*	33
12.000-15.000€	*	*	86	*	*	63
15.000-21.000€	7	131	138	6	84	90
21.000-28.047€	22	85	107	13	43	56
28.047- 43.754€	24	61	85	17	32	49
43.754- 56.095€	13	12	25	*	*	8
>56.095€	*	*	*	*	*	*
<b>Total</b>	<b>78</b>	<b>636</b>	<b>714</b>	<b>50</b>	<b>426</b>	<b>476</b>

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

€ ñ

A



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

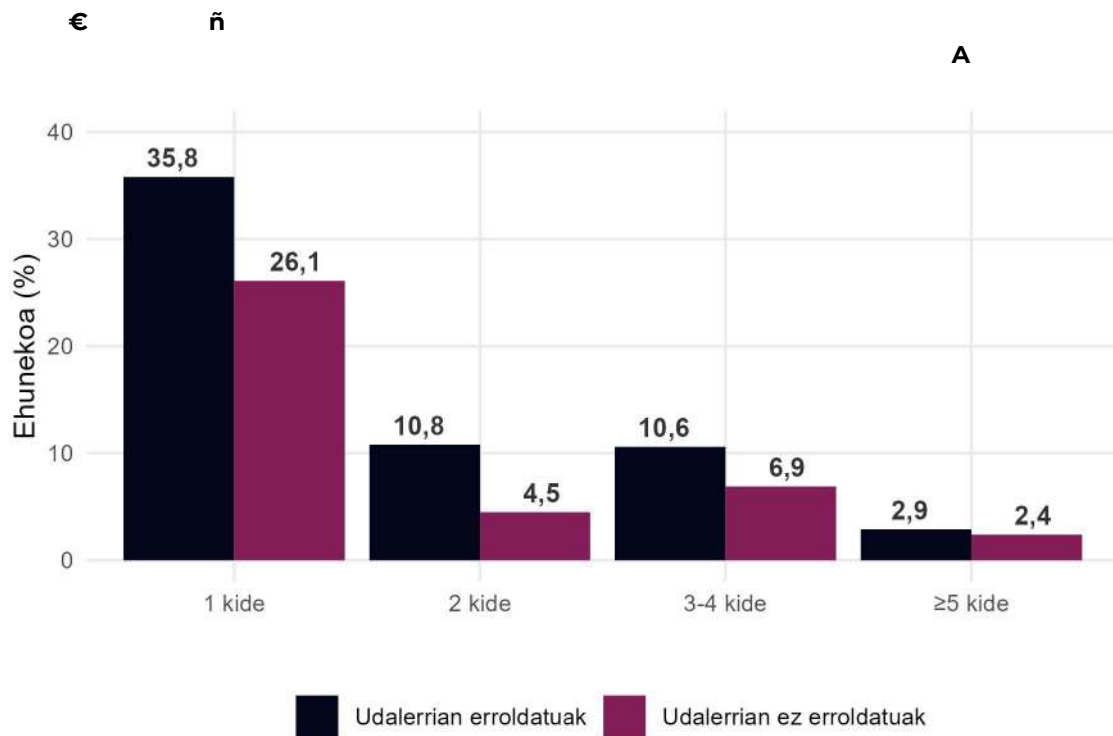
<sup>4</sup> Las pequeñas cantidades no figuran en la tabla por secreto estadístico.

ñ

A

Número de Miembros Solicitantes	Empadronados en el municipio			No empadronados en el municipio		
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total
1 miembro	60	366	426	38	273	311
2 miembros	10	118	128	*	*	54
3-4 miembros	7	119	126	6	76	82
≥5 miembros	*	*	34	*	*	29
<b>Total</b>	<b>78</b>	<b>636</b>	<b>714</b>	<b>50</b>	<b>426</b>	<b>476</b>

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

<sup>5</sup> Las pequeñas cantidades no figuran en la tabla por secreto estadístico.

ñ

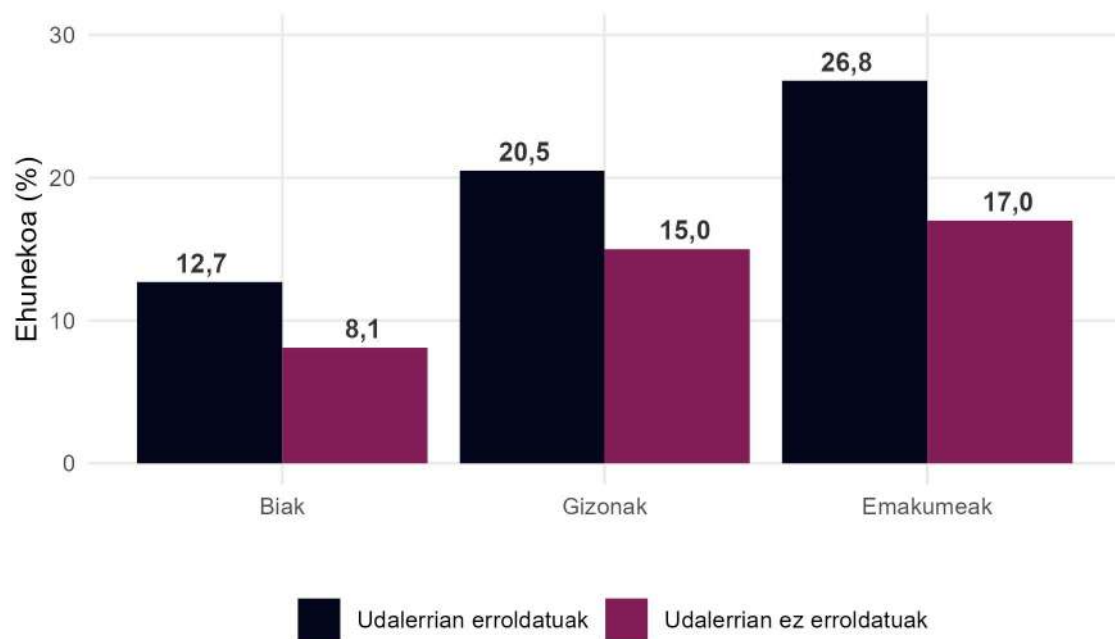
A

Género de los solicitantes	Empadronados en el municipio			No empadronados en el municipio		
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total
Ambos	12	139	151	11	85	96
Hombres	30	214	244	17	161	178
Mujeres	36	283	319	22	180	202
<b>Total</b>	<b>78</b>	<b>636</b>	<b>714</b>	<b>50</b>	<b>426</b>	<b>476</b>

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

€  
A

ñ

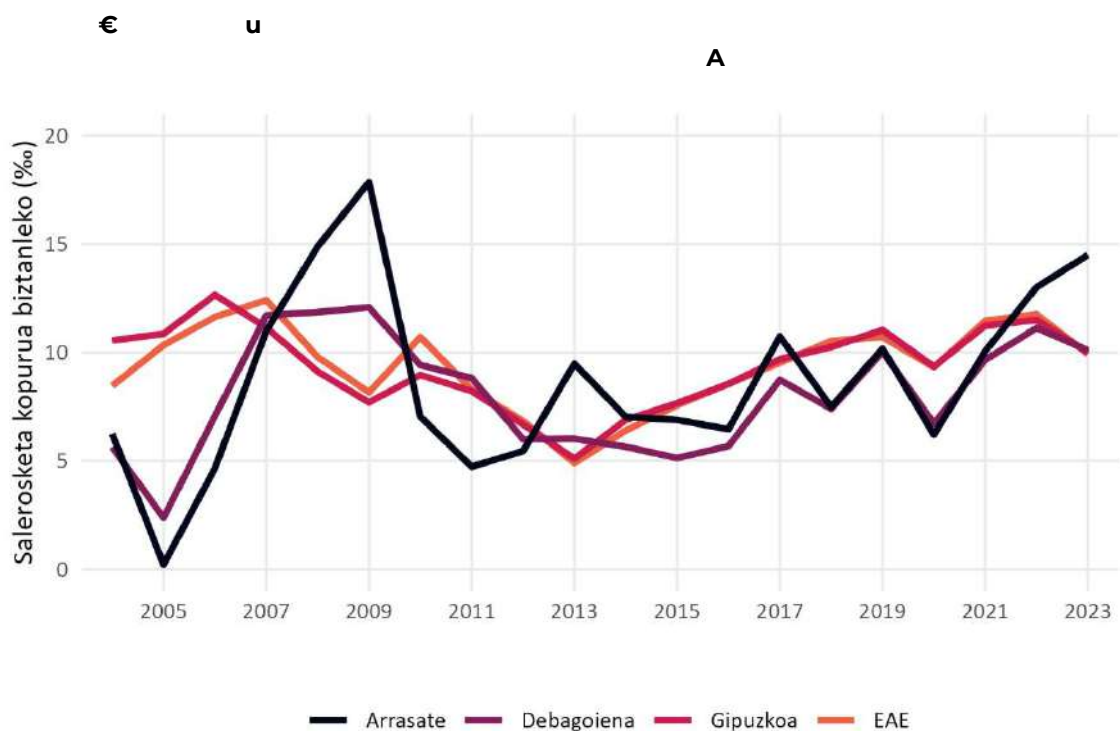


Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

Las cantidades y precios en la compraventa de vivienda ayudan a conocer la relación entre la oferta y la demanda de vivienda en un municipio. En este apartado se analizan las diferentes variables asociadas a las características y precios de las viviendas en propiedad.

Entre los años 2004-2024 se han registrado 4.034 transacciones en el municipio. El nivel de compraventa de viviendas por habitante en Arrasate ha sido, en general, similar al de Debagoiena, Gipuzkoa y la CAPV. En los años 2008-2009 se detecta una mayor compraventa que en los ámbitos de referencia, en los que la compraventa ha alcanzado las 724 viviendas, siendo el 76,0% de nueva construcción y el 84,8% de viviendas libres. El número de viviendas protegidas que se compraron en ese período fue de 107. Asimismo, en el año 2013, cuando las consecuencias de la crisis económica eran aún patentes en muchas comarcas, en Arrasate se registraron más transacciones que en los territorios de referencia: En total, 209, siendo dos tercios de estos (138 transacciones) viviendas protegidas. En los últimos años la compraventa de la vivienda también ha aumentado (ver Gráfico 57, Gráfico 58, Gráfico 59 y Tabla 31).

Así, en el periodo 2004-2024 la mayoría de las transacciones han correspondido a viviendas de segunda mano (62,3%), siendo el 93,7% del total de ellas libres. En este sentido, cabe destacar que durante este periodo sólo el 6,3% de las compraventas ha sido de vivienda protegida (ver Gráfico 57, Gráfico 58, Gráfico 59 y Tabla 31).



Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible de España e INE.

i

A

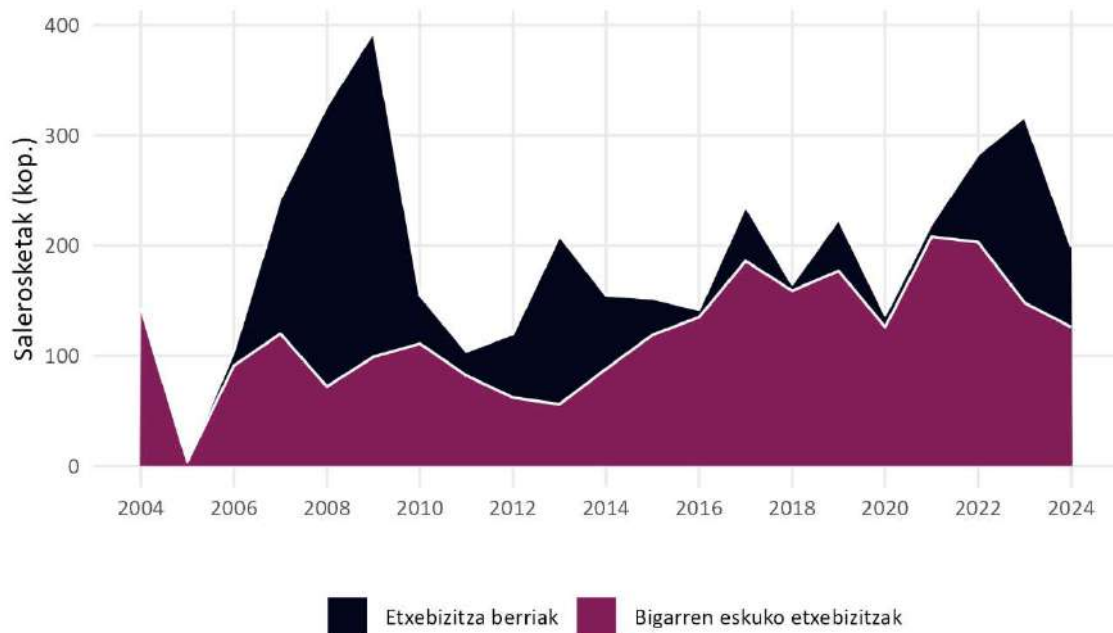
Año	Antigüedad		Propiedad	
	Viviendas nuevas	Viviendas de segunda mano	Viviendas libres	Viviendas protegidas
2004	0	143	141	2
2006	13	91	104	0
2008	255	72	224	103
2010	44	111	154	1
2012	58	62	120	0
2014	67	88	155	0
2016	7	135	142	0
2018	6	159	164	1
2020	11	126	137	0
2022	80	203	282	1
2024	73	126	199	0
<b>Total</b>	<b>1.519</b>	<b>2.515</b>	<b>3.781</b>	<b>253</b>

Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible de España.

€

u

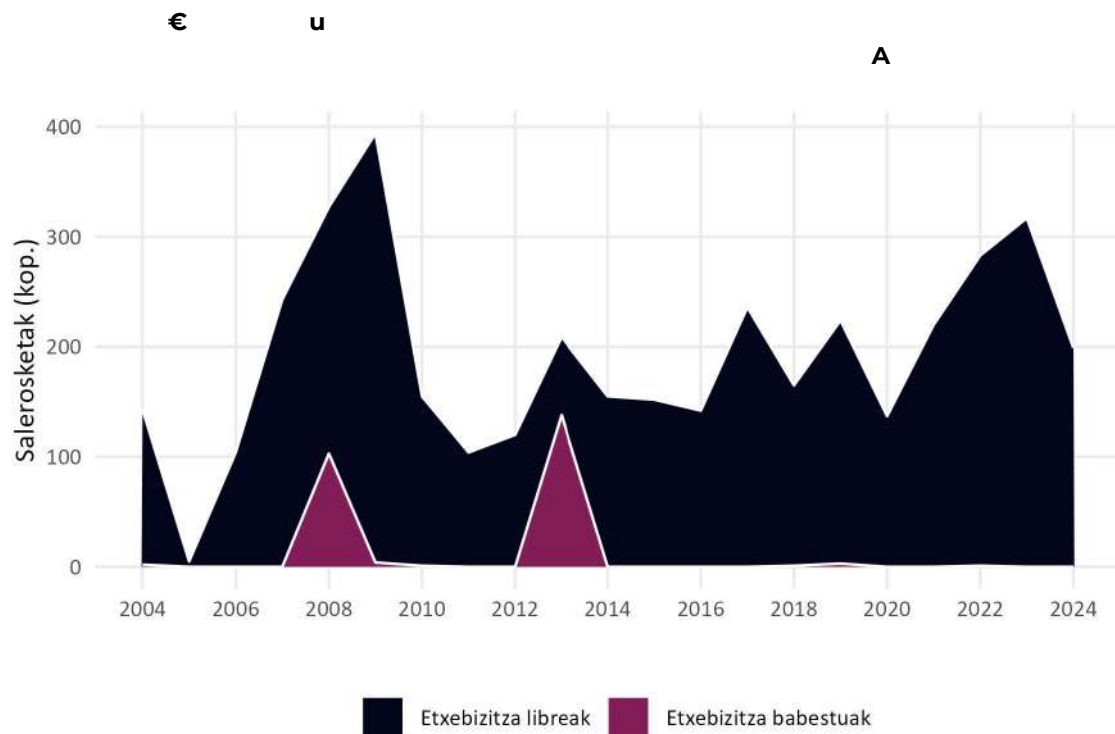
A



Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible de España e INE.

<sup>6</sup> El dato de 2024 es hasta el tercer trimestre.

<sup>7</sup> El dato de 2024 es hasta el tercer trimestre.



Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible de España e INE.

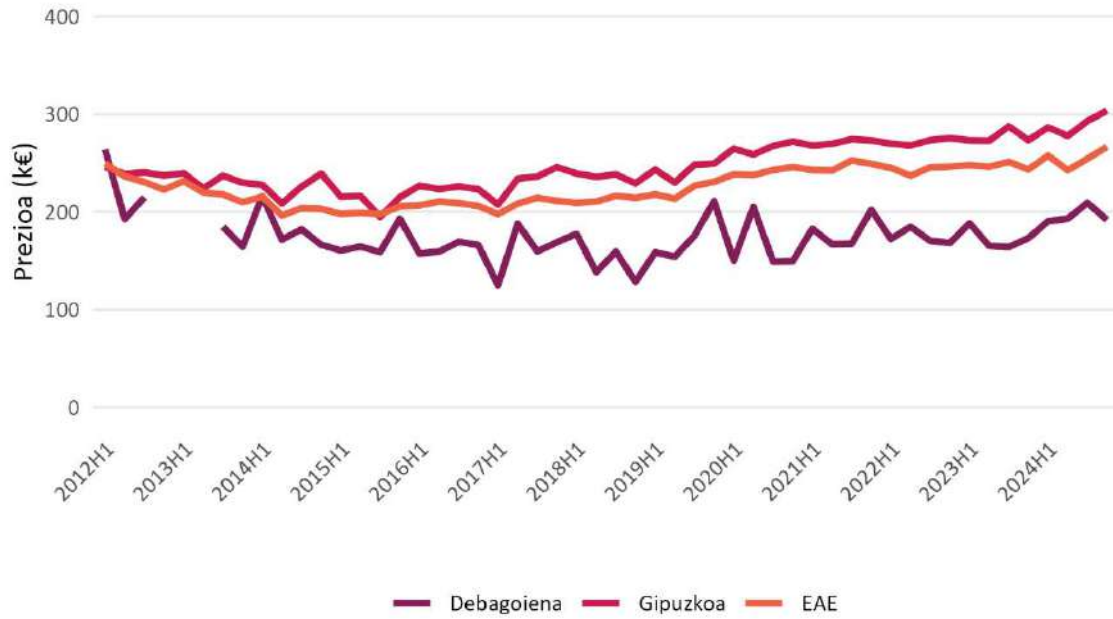
En los precios trimestrales de compraventa de viviendas que pone a disposición el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, no consta la información de los municipios de menos de 40.000 habitantes. Tomando como referencia los datos estadísticos disponibles se observa que el precio de las viviendas del último año en Debagoiena (196.228 €) es inferior al de Gipuzkoa (285.806 €) y al de la CAPV (251.648 €). En resumen, los precios de las viviendas escrituradas en Arrasate durante el último trimestre han sido un 32,4% más barata que en Gipuzkoa. Dada la gran diferencia, cabe suponer que en esta media inciden de forma considerable la compraventa de viviendas de segunda mano y menor superficie (ver en el apartado 5 datos sobre la superficie de las viviendas en Arrasate), por lo que la media comarcal está condicionada por el precio de estas viviendas (ver Gráfico 60 y

Tabla 32).

En cuanto al precio por metro cuadrado de vivienda, la diferencia también es significativa. El precio por metro cuadrado de las viviendas vendidas en Debagoiena en el último año ha sido de 2.478,8€, un 30,5% más barata que en Gipuzkoa (3.566,70€) y un 18,4% más barata que en la CAPV (3.039,1€) Gráfico 61: (ver Gráfico 61 y Tabla 33).

<sup>8</sup> El dato de 2024 es hasta el tercer trimestre.

€ u i A

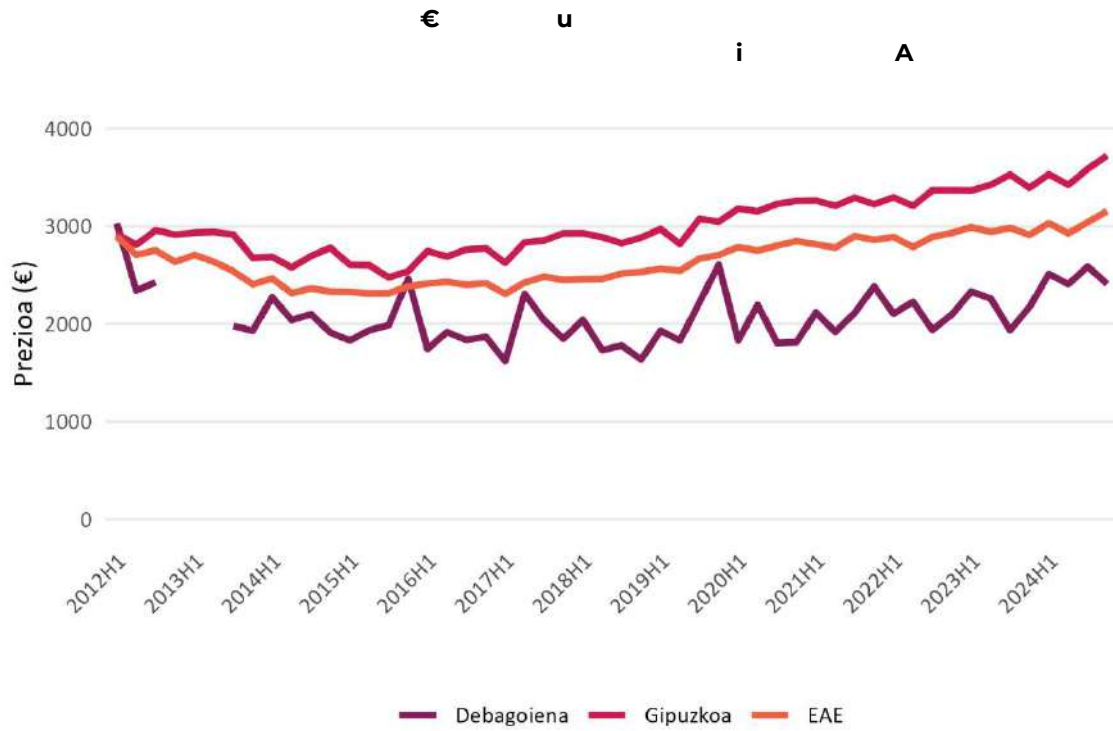


Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

u i A

Ámbito	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Debagoiena	223.904	184.094	163.175	150.978	163.529	174.030	196.228
Gipuzkoa	240.708	225.429	224.899	235.730	265.791	271.810	290.299
CAPV	234.881	204.741	208.165	212.777	241.276	243.582	255.409

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

u i A

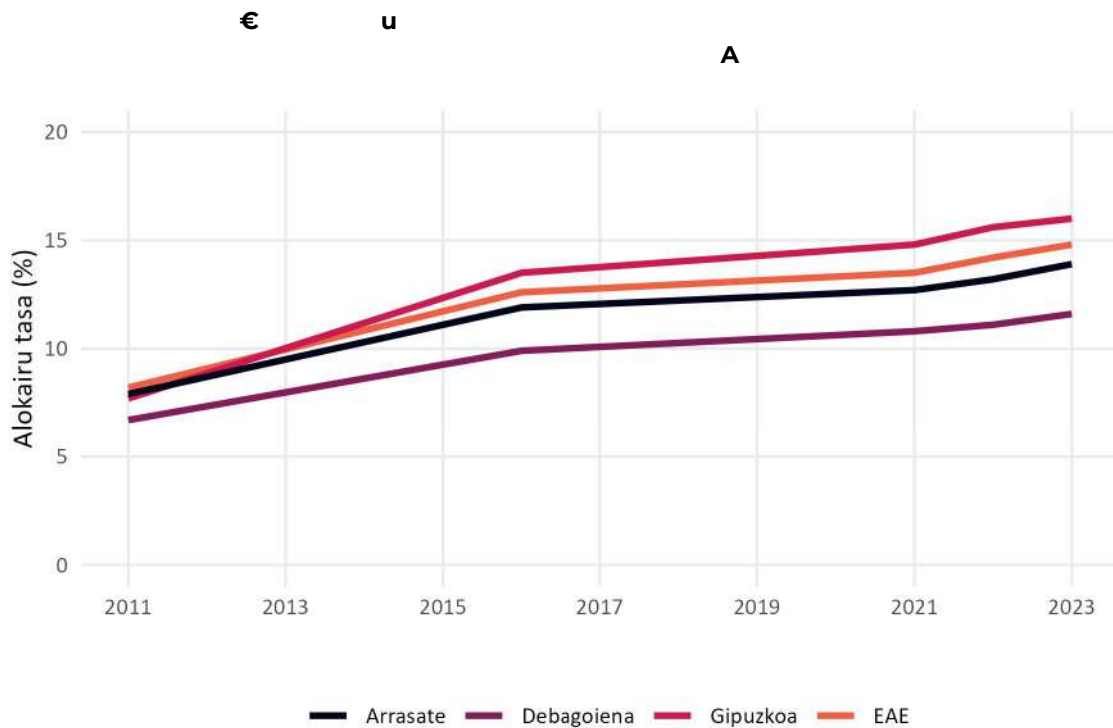
Ámbito	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Debagoiena	2.599,0	2.081,9	1.841,1	1.797,2	1.911,6	2.092,1	2.478,8
Gipuzkoa	2.900,7	2.685,0	2.742,6	2.881,7	3.205,7	3.309,8	3.566,7
CAPV	2.747,9	2.369,4	2.415,4	2.491,9	2.796,8	2.875,1	3.039,1

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

El tipo de propiedad de la vivienda ya sea en propiedad o en arrendamiento, es una muestra de la situación de necesidad de vivienda. La baja oferta del mercado de alquiler puede indicar que parte del parque de viviendas se destina a otros usos no residenciales. Este apartado ofrece datos para caracterizar la diferencia entre lo que podría ser un parque de viviendas en alquiler y lo que realmente es.

Según datos de Eustat sobre el tipo de propiedad de las viviendas principales, el número de unidades convivenciales en alquiler en Arrasate durante el periodo 2011-2023, al igual que en las zonas de referencia, ha aumentado considerablemente: se ha pasado de 691 viviendas en el año 2011 a 1.295 en el año 2023, lo que supone un incremento del 87,4%. En Arrasate la tasa de viviendas en alquiler (13,9%) es superior a la de Debagoiena (11,6%), pero queda por debajo de Gipuzkoa (16,0%) y la CAPV (14,8%) y la diferencia se ha ido incrementando durante los últimos años. En Arrasate la tendencia al alquiler de la vivienda es cada vez mayor. Los datos de necesidades de vivienda confirman esta tendencia (ver Gráfico 62, Gráfico 63 y Tabla 34).

Según los últimos datos estadísticos, de las 9.330 viviendas principales que contempla el Eustat en Arrasate, 7.855 viviendas (84,2%) están en propiedad, 1.295 viviendas (13,9%) alquiladas y los 180 restantes (1,9%) tienen otro tipo de propiedad (ver Gráfico 62, Gráfico 63 y Tabla 34).



Fuente: Eustat.

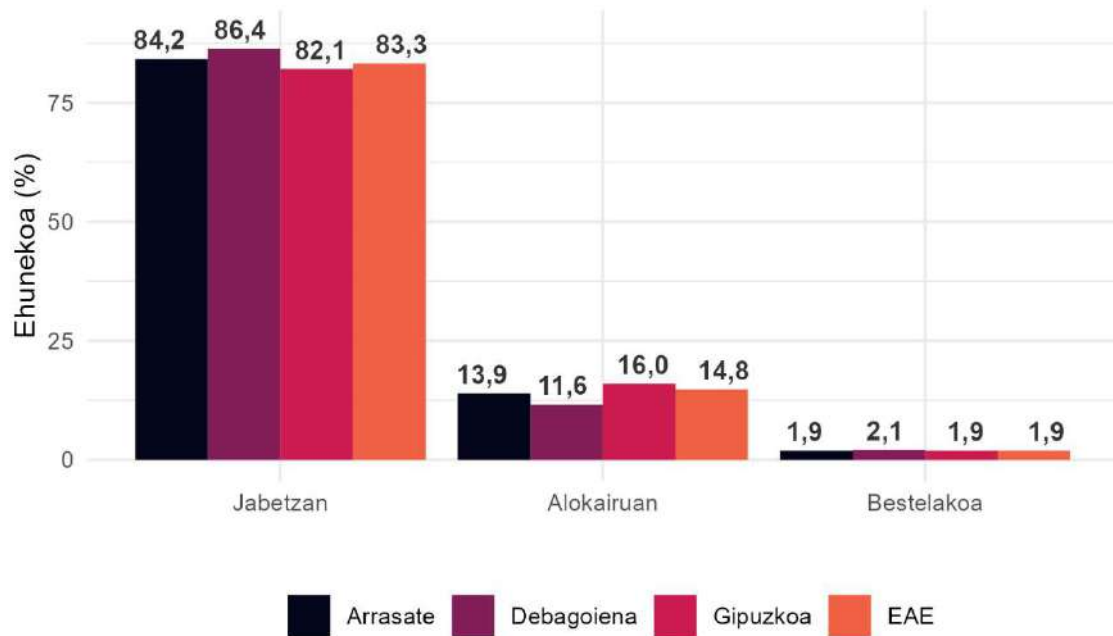
A

Clase de propiedad	2011	2016	2021	2023
En propiedad	7.595	7.874	7.871	7.855
En alquiler	691	1.096	1.174	1.295
Otro	459	213	181	180
<b>Total</b>	<b>8.745</b>	<b>9.183</b>	<b>9.226</b>	<b>9.330</b>

Fuente: Eustat.

€

A



Fuente: Eustat.

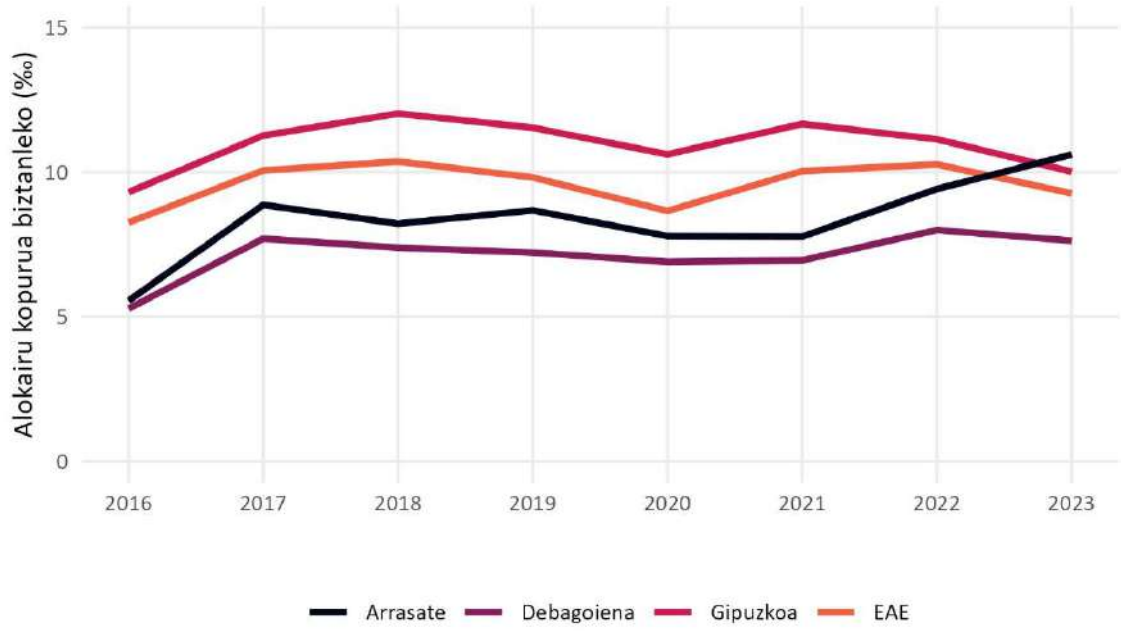
En este sentido, los depósitos de alquiler que se ha registrado el Gobierno Vasco en Arrasate durante los últimos años confirman la importante demanda de alquiler de vivienda que ha habido en el municipio durante los últimos años. Sin embargo, la proporción de vivienda alquilada en Arrasate (% por habitante) ha sido de las más bajas hasta el ejercicio 2021 (en torno al 7-8%) según este registro. Se situó por debajo de Gipuzkoa (11,7) y de la CAPV (10,0). A partir de ese año, el número de fianzas registradas se incrementó hasta llegar al índice más alto entre las áreas de referencia. Según el dato de 2023, la ratio de Arrasate fue de 10,6%, superando el de Debagoiena (7,6%), Gipuzkoa (10,0%) y el de la CAPV (9,3%) (ver Gráfico 64 y Tabla 35).

En consecuencia, puede afirmarse que en los últimos años la dinámica de alquiler de vivienda en Arrasate, a diferencia de las zonas de referencia, se ha reforzado de manera significativa, y puede concluirse que las personas se han trasladado al municipio lo han hecho porque han encontrado una solución habitacional.

u

u

A



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

u

A

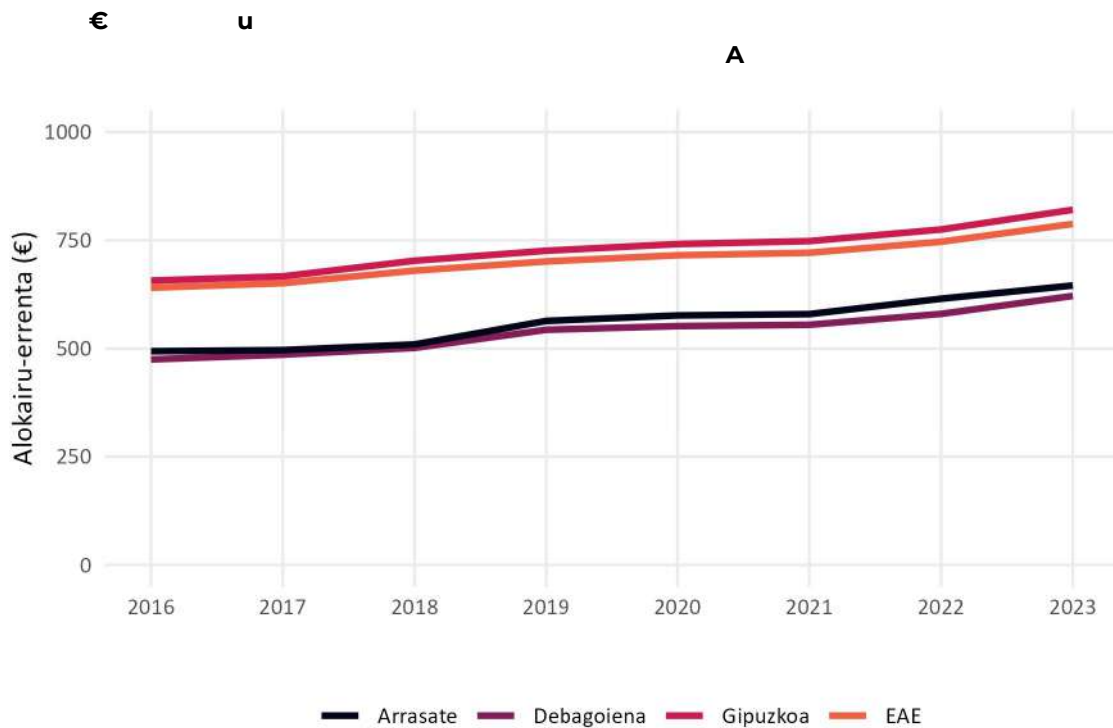
Indicador	Ámbito	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alquileres (nº)	Arrasate	122	195	181	191	172	170	205	232
	Debagoiena	291	424	406	398	382	382	439	420
	Gipuzkoa	5.923	7.415	7.869	7.643	7.072	7.696	7.388	6.622
	CAPV	16.028	19.853	20.443	19.513	17.316	19.982	20.443	18.495
Alquileres por habitante (%)	Debagoiena	5,6	8,9	8,2	8,7	7,8	7,8	9,4	10,6
	Gipuzkoa	5,3	7,7	7,4	7,2	6,9	7,0	8,0	7,6
	CAPV	9,3	11,3	12,0	11,5	10,6	11,7	11,1	10,0
	Debagoiena	8,3	10,1	10,4	9,8	8,7	10,0	10,3	9,3

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del

Gobierno Vasco.

Los depósitos de fianza de alquiler libre analizados muestran una tendencia clara: entre 2016 y 2023 la renta de alquiler media ha aumentado en todos los ámbitos. El crecimiento en Arrasate ha sido del 30,7%: la renta de alquiler ha pasado de 493,9€ en 2016 a 645,7€ en 2023. El incremento de la renta de alquiler es similar al de Debagoiena (30,8%), pero superior al de Gipuzkoa (24,9%) y la CAPV (23,0%). Es decir, el incremento de la demanda de alquiler de los últimos años ha afectado a su precio. Obviamente, el precio medio del alquiler oculta detalles sobre los posibles precios dentro del municipio (ver Gráfico 65 y Tabla 36).

Por otra parte, merece la pena prestar atención al precio de la renta de alquiler en las áreas de referencia. La renta media de alquiler en Arrasate (645,7€) es muy similar a la de Debagoiena (621,5€). Por el contrario, en comparación con Gipuzkoa (820,4€) y la CAPV (787,7€) las diferencias son mayores, 174,7€ y 142,0€ respectivamente. A pesar de que el precio del alquiler en Arrasate ha aumentado más que en Gipuzkoa y la CAPV, el precio sigue estando por debajo de la media. De hecho, los elevados precios de alquiler en las grandes ciudades y en los municipios bajo su influencia condicionan notablemente el resultado Gráfico 65: (ver Gráfico 65 y Tabla 36).



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

u

A

Ámbito	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Arrasate	493,9	496,6	509,6	563,9	576,5	579,6	615,1	645,7
Debagoiena	475,0	486,1	501,7	543,4	551,9	555,0	580,1	621,5
Gipuzkoa	656,9	666,7	702,8	725,8	741,2	748,0	774,9	820,4
CAPV	640,5	650,9	679,9	701,2	715,4	721,2	746,5	787,7

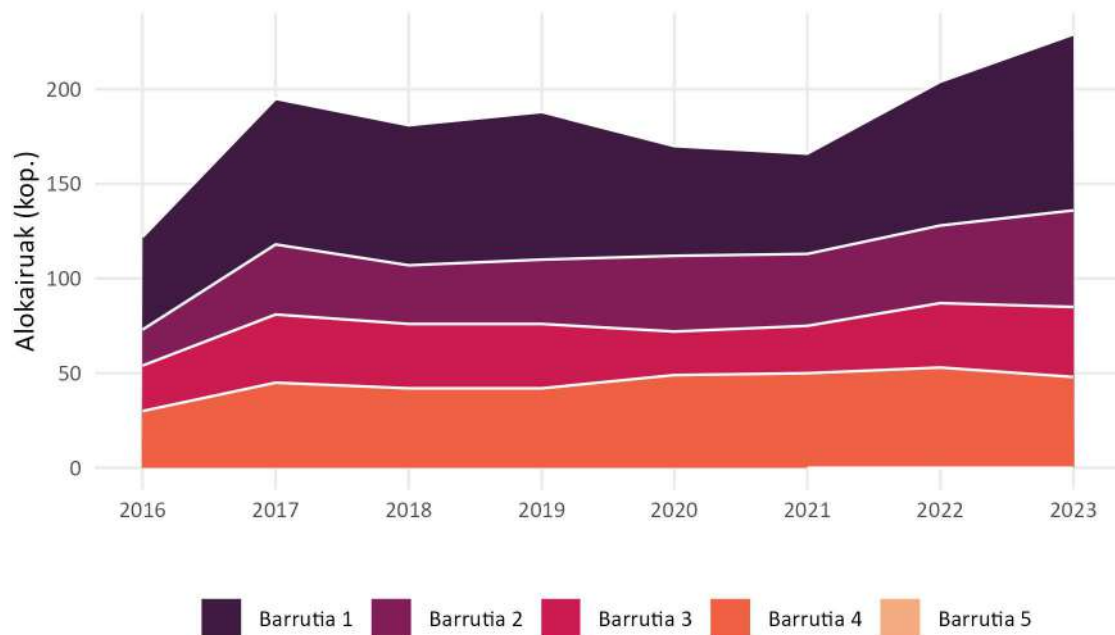
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

Por distritos (no hay datos públicos para el distrito 5), los distritos 1 y 2 son los que han absorbido la mayoría de los alquileres habidos durante estos últimos años, a tenor del registro de depósitos. El resto ha seguido la evolución hasta el momento con pequeñas diferencias. De esta forma, el distrito 1 registró el 40,6% del total de los depósitos y el resto se repartió de forma bastante parecida entre los restantes tres distritos (ver Gráfico 66 y Tabla 37).

€

u

A



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

u

A

Ámbito	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Distrito 1	49	77	74	78	58	53	76	93
Distrito 2	19	37	31	34	40	38	41	51
Distrito 3	24	36	34	34	23	25	34	37
Distrito 4	30	45	42	42	49	50	53	48
Distrito 5	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Arrasate</b>	<b>122</b>	<b>195</b>	<b>181</b>	<b>188</b>	<b>170</b>	<b>166</b>	<b>204</b>	<b>229</b>

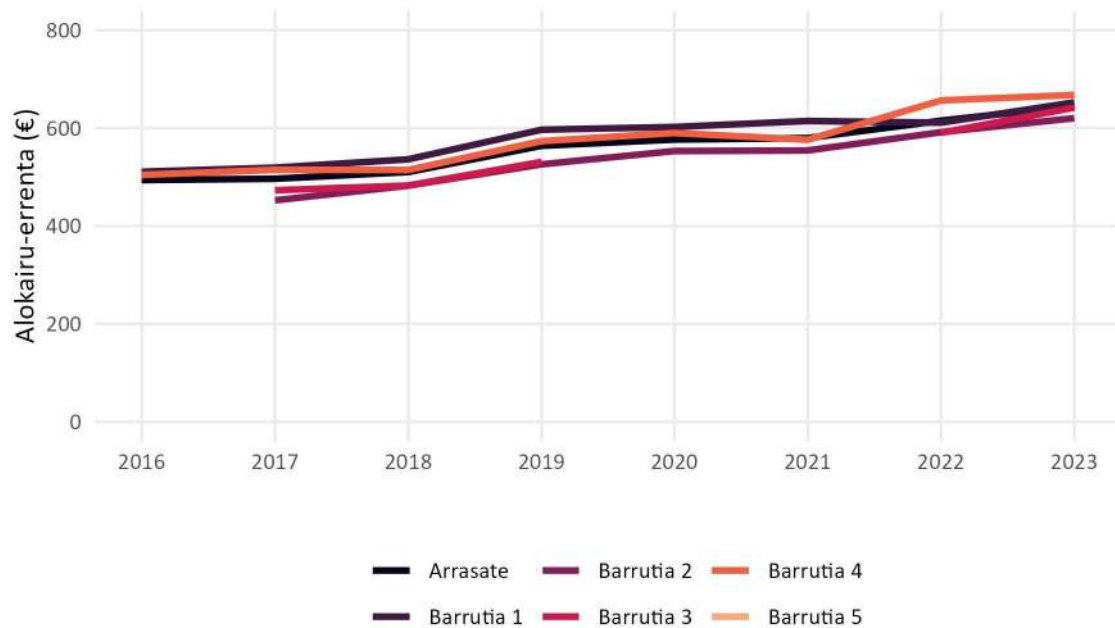
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

En cuanto a la renta de alquiler registrada, las diferencias entre distritos son pequeñas, de manera que la mayor renta de alquiler corresponde al distrito 4 (667,8€) y la menor al distrito 2 (620,3€), en medio se encuentran el distrito 1 (652,6€) y el distrito 3 (641,9€). Esta similitud sugiere que la demanda de vivienda alquilada en Arrasate es elevada y, a pesar de las características del parque de viviendas, la alta intensidad de la demanda tiende a igualar precios (ver Gráfico 67 y Tabla 38).

€

u

A



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

u

A

Ámbito	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Distrito 1	510,9	519,2	536,2	596,7	602,3	614,5	611,1	652,6
Distrito 2	-	452,5	482,4	526,0	553,1	554,3	591,6	620,3
Distrito 3	-	473,0	482,7	531,1	-	-	590,3	641,9
Distrito 4	504,3	514,7	514,5	573,4	590,0	576,3	656,5	667,8
Distrito 5	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Arrasate</b>	<b>493,9</b>	<b>496,5</b>	<b>510,3</b>	<b>563,9</b>	<b>576,6</b>	<b>579,6</b>	<b>615,1</b>	<b>645,6</b>

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

€

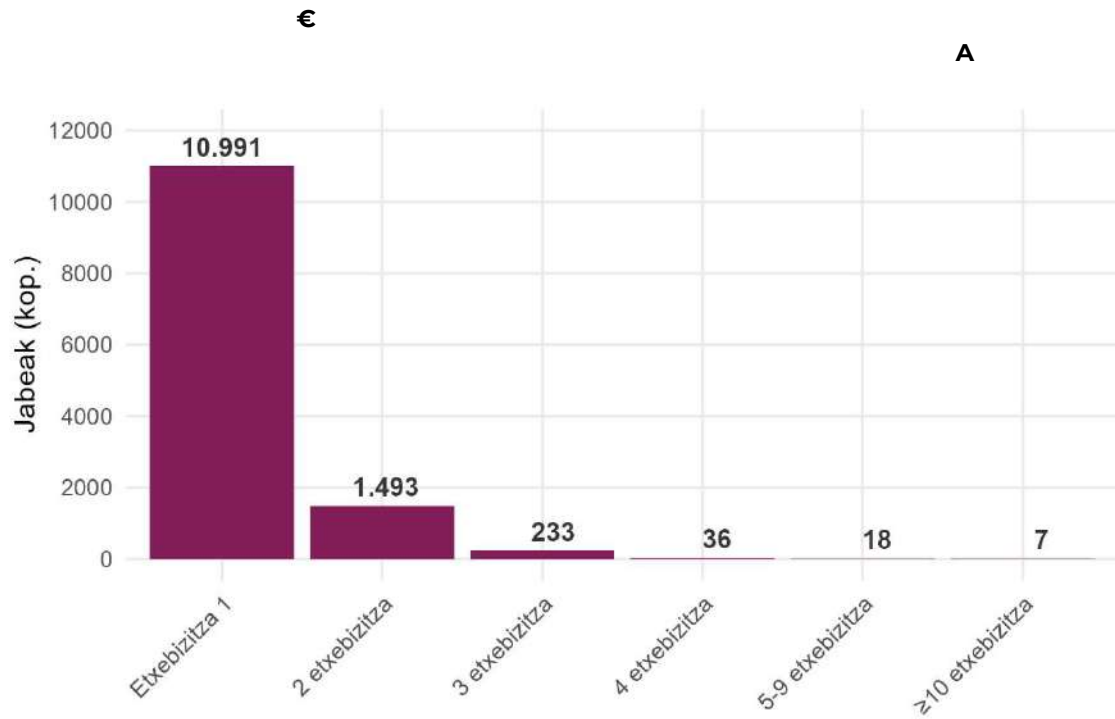
En los municipios que se declaran zonas de tensión de mercado residencial, el precio de la renta de alquiler podrá fijarse en función de los índices de referencia, siempre que se dé uno de los dos supuestos siguientes:

- Con grandes tenedores de vivienda.
- Viviendas sin uso que no hayan tenido contrato de arrendamiento durante cinco años.

Con los datos de la Hacienda Foral de Gipuzkoa se ha realizado una aproximación a los grandes tenedores. El parque de viviendas de Arrasate está en manos de 10.778 tenedores o propietarios. Para entender este dato hay que tener en cuenta que algunas viviendas tienen más de un propietario (ver Gráfico 68 y Tabla 39).

La conclusión clara es que el parque de viviendas está en manos de pequeños tenedores, sobre todo, pero hay 25 grandes tenedores en el municipio. Entre ellos se encuentran Alokabide, la Delegación Territorial de Vivienda y el Ayuntamiento de Arrasate, pero también hay empresas dedicadas a la rehabilitación, el arrendamiento o la venta de viviendas. El resto de grandes tenedores son personas particulares. A todos ellos pertenecen 684 viviendas, el 6,4% del parque de viviendas, pero en la actualidad más de la mitad del universo alquilado (ver Gráfico 68 y Tabla 39).

El porcentaje de parque de vivienda en manos de los grandes tenedores es significativo y, en vista del dinamismo que ha adquirido la tendencia a alquilar la vivienda en los últimos años, los grandes tenedores pueden condicionar de forma reseñable el mercado de alquiler.



Fuente: Hacienda Foral de Gipuzkoa y catastro.

A

Viviendas (nº)	Tenedores (nº)
1 vivienda	10.991
2 viviendas	1.493
3 viviendas	233
4 viviendas	36
5-9 viviendas	18
≥10 viviendas	7
<b>Total</b>	<b>12.778</b>

El objetivo de este último apartado es cuantificar y analizar la incidencia de las ayudas vigentes orientadas dar respuesta a la necesidad de la vivienda en el municipio.

Según datos del Observatorio Vasco de la Vivienda a 31 de octubre de 2024, en Arrasate hay 1.157 viviendas de protección pública, lo que supone un 10,9% del total del parque de vivienda. Asimismo, entre ellas, 289 viviendas han sido descalificadas y pueden ser objeto de venta o alquiler en el mercado libre. En cuanto al tipo de expediente, la mayoría de las viviendas (87,8%, 1.016 viviendas) son Viviendas de Protección Oficial (VPO) y las 141 restantes son viviendas sociales (EESS) (ver Tabla 40 y Tabla 41).

A

Estado	Cantidad
Calificado y terminado	868
Descalificado	289
<b>Total</b>	<b>1.157</b>

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

A

Tipo de expediente	Cantidad
VPO	1.016
RSE	141
<b>Total</b>	<b>1.157</b>

Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

En cuanto a las subvenciones, a quienes perciben la Renta de Garantía de Ingresos (RGI) se les puede asignar la Prestación Complementaria de Vivienda (PCV). Según datos de Lanbide de enero de 2025, en Arrasate 513 personas perciben la RGI (Renta de Garantía de Ingresos), de las cuales 94 cuentan con la PCV (prestación complementaria de vivienda). De estas personas, 60 son mujeres, la mayoría con un nivel de formación básico (55 personas) y, aunque existe una gran diversidad en cuanto al rango de edad, las personas menores de 35 años representan alrededor de una cuarta parte de ese número (se desconoce el número exacto por secreto estadístico) (ver Tabla 42).



h u A

Características		Cantidad
Intervalo de edad	16 al 19	<5
	20 al 24	<5
	25 al 29	14
	30 a 34	7
	Del 35 al 39	11
	Del 40 al 44	15
	45 a 49	13
	De 50 a 54	10
	59 de 55	8
	De 60 a 64	<5
	>65	11
	Fuera de rango	<5
Nivel de estudios en la demanda de empleo	Básicos	55
	Bachiller	5
	FP	15
	Universitarios	<5
	Sin especificar	16
Número de miembros de la unidad convivencial	1 miembro	52
	2 miembros	18
	3 miembros	16
	4 miembros	<5
	5 o más miembros	<5
Modalidad	No se aplica	<5
	Complementar los ingresos de trabajo	27
	Básico	67
Estado Civil	Soltero/a	56
	Casado o asimilado	15
	Separado o asimilado	18
	Viudo	5
Sexo	Sin especificar	<5
	Varones	34
	Mujeres	60
<b>Total</b>		<b>135</b>

Fuente: Profesión.



---

La Ley 12/2023, de 24 (BOE, 2023) de mayo, tiene por objeto garantizar el derecho a la vivienda. Esta ley regula las condiciones básicas que garanticen el derecho a la vivienda y el acceso a una vivienda digna y adecuada. El artículo 18 de la citada Ley atribuye a la Administración autonómica la competencia para designar las zonas de tensión del mercado de la vivienda cuando se cumplan ciertos criterios.

Los requisitos son los siguientes:

- Que el porcentaje de incremento acumulado del precio de adquisición o alquiler de la vivienda en los cinco años anteriores a la declaración de zona de tensión sea al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del Índice de Precios al Consumo de la Comunidad Autónoma correspondiente.
- Que el coste de la hipoteca o del alquiler más los gastos y suministros básicos tenga una carga media en el presupuesto personal o en el presupuesto de la unidad de convivencia superior al treinta por ciento del ingreso medio familiar o de la renta media.

En este sentido, en el estudio presentado por el Observatorio Vasco de la Vivienda en febrero de 2024 (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2024) se analiza si los municipios cumplen los requisitos para la declaración de zona tensionada mediante la definición de dos criterios. El cumplimiento de uno de los dos criterios es suficiente para que un municipio pueda ser declarado zona tensionada. Arrasate cumple uno de los dos criterios, por lo que el informe determina que cumple las condiciones para ser declarado zona tensionada. Además, en todos los distritos del municipio en los que los datos están disponibles se cumple al menos uno de los dos criterios. El quinto distrito carece de información específica para la realización del examen. En consecuencia, el término municipal puede calificarse globalmente como zona tensionada.

A continuación, se analiza el cumplimiento por parte de Arrasate de los requisitos para la declaración de zona tensionada dentro de la metodología definida por el Observatorio Vasco de la Vivienda, siguiendo los criterios que se especifican en cada distrito (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2024).

## i

El primer criterio establece que para la declaración de zona tensionada de un municipio el incremento de la renta de alquiler durante los últimos cinco años deberá superar en tres puntos el porcentaje de crecimiento acumulado del Índice de Precios al Consumo (IPC) de la Comunidad Autónoma. Hay que señalar que el estudio realizado por el Observatorio Vasco de la Vivienda para analizar si los municipios cumplían los requisitos para ser considerados como zonas de tensión tuvo como referencia el periodo 2017-2022 (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2023)

En este estudio tanto Arrasate como sus distritos cumplen el primer criterio para que el municipio sea declarado zona tensionada. En el periodo analizado, el incremento de la renta de alquiler del municipio ha sido del 23,9%. Analizando los datos por distritos, el crecimiento de la renta de alquiler en los distritos 2 (30,7%), 3 (24,7%) y 4 (27,6%) ha sido superior al registrado en el conjunto del municipio. Sólo el distrito 1 experimenta un menor crecimiento (17,7%). Sin embargo, todos los distritos superan el incremento del IPC (14,0%) en más de tres puntos.

Además, cabe destacar que la diferencia entre la renta de alquiler y el IPC respecto al año 2023 es aún mayor (ver Gráfico 69, Tabla 45 y Tabla 46).

u

A

Indicador	Ámbito	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Renta alquiler (€)	Distrito 1	519,2	536,2	596,7	602,3	614,5	611,1	652,6
	Distrito 2	452,5	482,4	526,0	553,1	554,3	591,6	620,3
	Distrito 3	473,0	482,7	531,1	-	569,1	590,3	641,9
	Distrito 4	514,7	514,5	573,4	590,0	576,3	656,5	667,8
	Distrito 5	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Arrasate</b>		<b>496,5</b>	<b>510,3</b>	<b>563,9</b>	<b>576,6</b>	<b>579,6</b>	<b>615,1</b>
Crecimiento (%)	Distrito 1	0,0	3,3	14,9	16,0	18,4	17,7	25,7
	Distrito 2	0,0	6,6	16,2	22,2	22,5	30,7	37,1
	Distrito 3	0,0	2,1	12,3	-	20,3	24,8	35,7
	Distrito 4	0,0	0,0	11,4	14,6	12,0	27,6	29,7
	Distrito 5	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Arrasate</b>		<b>0,0</b>	<b>2,8</b>	<b>13,6</b>	<b>16,1</b>	<b>16,7</b>	<b>23,9</b>

Fuente: Depósito de la fianza del Gobierno Vasco.

u

€

i  
uAu

i

Indicador	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
IPC	94,7	96,2	97,1	97,0	100,0	108,0	112,0
Crecimiento (%)	0,0	1,6	2,6	2,4	5,6	14,0	18,2

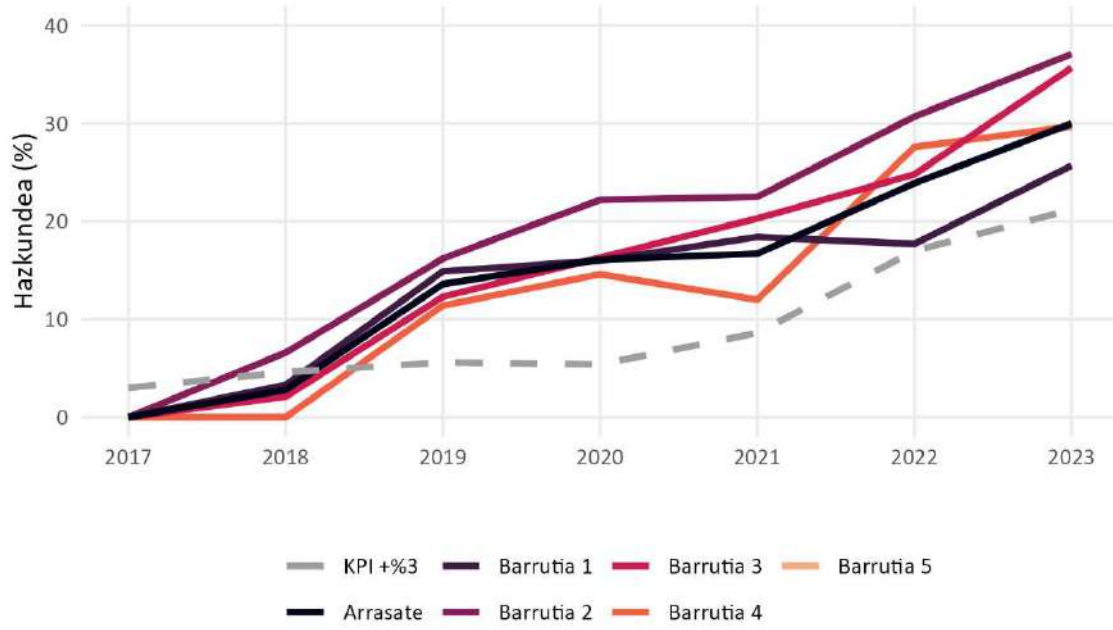
Fuente: Eustat.

<sup>9</sup> Los datos del Índice General de Precios al Consumo (IPC) utilizan el dato del año 2021 como valor de referencia. Unidad: Base 2021=100.



€

A



Fuente: Depósito de fianza del Gobierno Vasco y Eustat.



El segundo criterio establece que en los municipios donde se destina más del treinta por ciento de los ingresos medios de las familias al pago de los gastos básicos, junto con los de hipoteca o alquiler cumplen la condición de zona tensionada. Los datos más recientes de las rentas familiares ofrecidas por el Eustat datan del año 2021 y el Observatorio Vasco de la Vivienda establece en su metodología que el análisis de las condiciones debe realizarse a través de la renta familiar disponible. Además, para mantener la coherencia metodológica se recurre a la renta de alquiler y a los gastos de suministros del año 2021 (Etxebitzaren Euskal Behatokia, 2023).

En el año 2021 el precio medio de la renta de alquiler en Arrasate fue de 579,6€, lo que supone un gasto anual de 6.955,2€. Esta media puede ser superior o inferior en función de los distritos. Por otra parte, los gastos básicos de suministros de una vivienda en el mismo año ascendieron a 259,2€/mes, 3.110,3€/año (ver Tabla 47 y Tabla 48).

€

uAu

Tipo	Gasto suministros (€)
Abastecimiento de agua	150,1
Recogida de basuras	110,3
Servicio de saneamiento	90,5
Otros servicios relacionados con la vivienda n.c.o.p.	768,9
Electricidad	686,4
Gas	390,5
Combustibles líquidos	37,5
Servicios de correo, telefonía y fax	876,1
<b>Total</b>	<b>3.110,3</b>

Fuente: Depósito de fianza del Gobierno Vasco y Eustat.

A

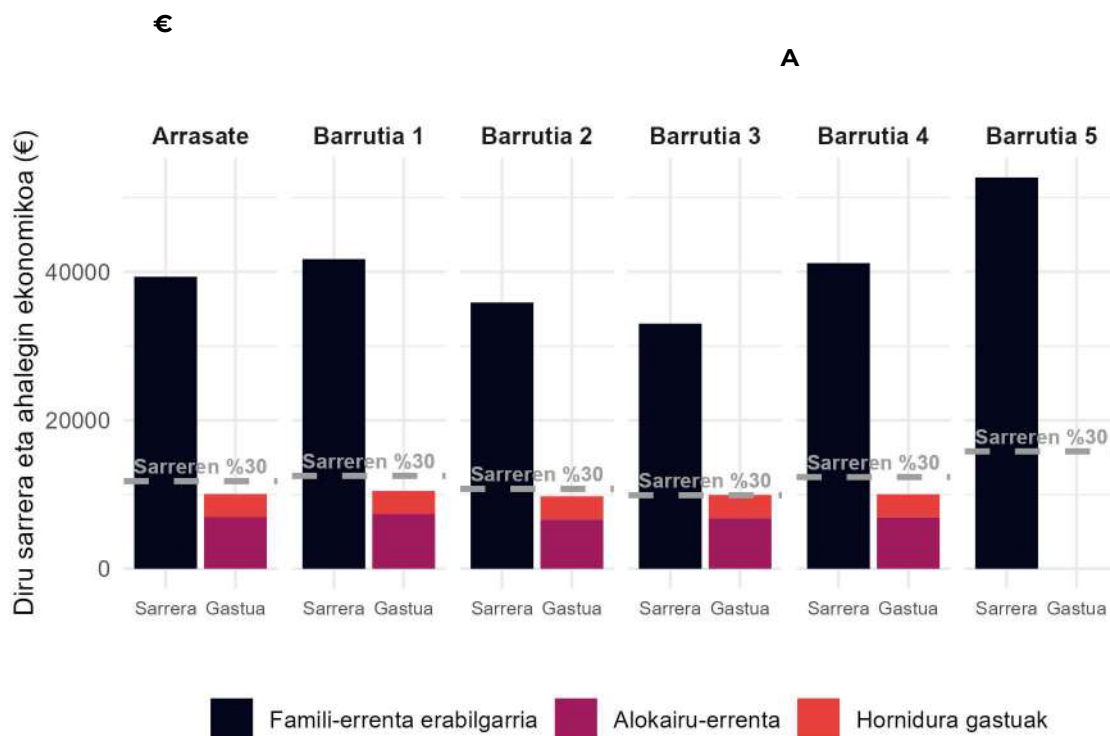
Ámbito	Ingreso	Esfuerzo económico	
	Renta familiar disponible	Gastos de suministros	Renta de alquiler
Distrito 1	41.705	3.110,3	7.374,0 (614,5€/mes)
Distrito 2	35.866	3.110,3	6.651,6 (554,3€/mes)
Distrito 3	33.017	3.110,3	6.829,2 (569,1€/mes)
Distrito 4	41.169	3.110,3	6.915,6 (576,3€/mes)
Distrito 5	52.703	3.110,3	-
<b>Arrasate</b>	<b>39.331</b>	<b>3.110,3</b>	<b>6.955,2 (579,6€/mes)</b>

Fuente: Depósito de fianza del Gobierno Vasco y Eustat.

En este sentido, de acuerdo con los últimos datos disponibles y la metodología definida, el distrito 3 cumple el segundo criterio de declaración de zona tensionada, pero no los distritos 1, 2 y 4, ni el municipio en su conjunto.

De esta manera, en el distrito 3, el coste medio anual para hacer frente a los gastos de alquiler y provisión en el año 2021 ascendió a 9.939,5€, lo que supone un 30,1% de la renta familiar disponible (33.017€). El resto de los distritos no superan el 30%: 25,1% en el distrito 1, 27,2% en el distrito 2 y 24,4% en el distrito 4. Tomando Arrasate en su conjunto, las familias destinan de media un 25,6% de su renta disponible para hacer frente a los costes de alquiler Gráfico 70: (ver Gráfico 70 y Tabla 48).

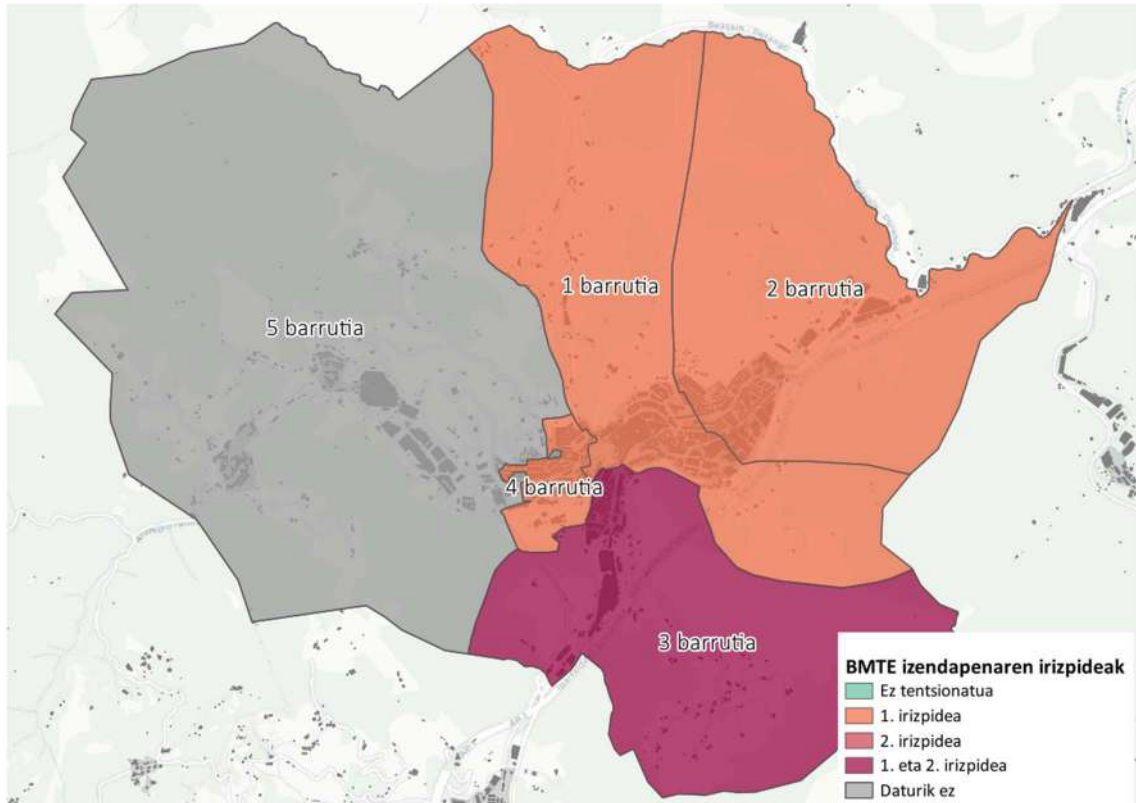
Esta condición, sin embargo, se limita a analizar una casuística general, la del modelo familiar tradicional, y dentro de un límite temporal determinado. Si para analizar el criterio se utilizara la media de la renta familiar disponible de 2021 de las unidades donde es la mujer la principal perceptora de renta, 34.623€, el esfuerzo económico destinado a la renta de alquiler y a los gastos de suministros sería de casi un 30%, muy por encima del criterio establecido en la metodología. Del mismo modo, el criterio no tiene en cuenta la casuística de las personas que viven solas. Según la renta personal disponible media de Arrasate (19.936 €), una persona debería destinar el 50,5% de sus ingresos a gastos de vivienda. Además, el incremento de alquileres en los últimos años sugiere que estas situaciones se han vuelto aún más críticas.



Fuente: Depósito de fianzas del Gobierno Vasco y Encuesta de gastos de familia de Eustat.

i

A



Fuente: Depósito de fianza del Gobierno Vasco y Eustat. Producción propia.

## i

---

ñ

i

En las dos últimas décadas el crecimiento poblacional de Arrasate ha sido negativo, similar al de los municipios de su entorno. Ha pasado de 23.718 habitantes a principios de siglo a 22.482 habitantes en 2025, 1.236 menos.

Entre 2000 y 2024, sin embargo, la evolución ha sido desigual. Mientras las áreas de referencia crecían, Arrasate experimentaba un crecimiento negativo. Las principales pérdidas se produjeron a principios de siglo, durante los años de crecimiento económico. En los años posteriores a la recesión económica se mantuvo bastante estable y se ha iniciado un crecimiento en los años posteriores a la pandemia, claramente superior al de todas las zonas de referencia.

La estructura poblacional de Arrasate también ha cambiado. Esto se debe, por un lado, al envejecimiento en la estructura de edad de la población y, por otro, a los cambios habidos en el lugar de nacimiento de la población. La generación de jóvenes de entre 20 y 34 años es la que más ha perdido, su peso relativo sobre el conjunto de la población se ha reducido en 8,8 puntos y en la actualidad tan sólo representan el 14,7% de la población total. Dicho de otro modo, en este tramo de edad, actualmente hay 2.250 personas menos que hace 25 años. Por el contrario, en los grupos de edad de 50 o más años se incrementa la población en 2.143 habitantes, sobre todo en los grupos de mayor edad. Entre los 65-79 años hay 974 personas más y entre los de más de 80 años son 810 más.

i

La evolución de los últimos años ha cambiado también la estructura de la población en función del lugar de nacimiento. La tasa de extranjería ha pasado del 0,4% en el año 2000 al 16,4% en el año 2024. En el último año, por tanto, Arrasate cuenta con 3.687 ciudadanos nacidos fuera del Estado. La tasa de extranjeros es superior a la de las zonas de referencia. La mayor intensidad de este crecimiento se ha producido en 2022 y años posteriores.

El 45,1% de las personas que viven en Arrasate han nacido en Arrasate. En cuanto al resto de orígenes, el grupo más numeroso son los nacidos en algún territorio de la CAPV (11,3%; 2.535 personas), seguidos de los nacidos en Deba (1.345 personas) y Gipuzkoa (1.083 personas). Los nacidos en algún territorio del Estado son 3.691 (16,4%). En cuanto a la población nacida fuera del Estado (3.687 personas), la mayoría son americanos (2.029 personas), seguidos por africanos (903 personas), asiáticos (463 personas) y europeos (290 personas), mientras que de Oceanía hay dos personas.

i

Atendiendo a la demografía por distritos, la población se distribuye de la siguiente manera: 9.156 personas en el distrito 1, 4.496 personas en el 2, 2.921 en el 3, 5.187 en el 4 y 722 en el 5. Es decir, cuatro de cada diez viven en el distrito 1. Además, durante las últimas décadas la circunscripción 1 ha sido la única que ha incrementado progresivamente su población. El crecimiento poblacional del distrito 3 ha sido una tendencia de los últimos años.

Sin embargo, cada distrito tiene unas características propias. El distrito 1 es el de menor tasa de envejecimiento (23,8%) y el distrito 5 el de mayor envejecimiento (35,2%). La tasa de extranjería muestra una tendencia similar, situándose en el distrito 1 el mayor número de extranjeros (1.582, 17,3%), pero en el 3 se sitúa el índice más alto (18,7%, 547 personas). Al mismo tiempo, el distrito 3 se sitúa por encima de la tasa de envejecimiento del municipio y el distrito 5 es el de menor tasa de extranjería (11,8%). Las diferencias entre circunscripciones, sin embargo, deben ser tomadas en cuenta, ya que, al margen del distrito 5, en el resto existe una diferencia de entre 3 y 4 puntos con respecto a la que presenta una de mayor tasa de extranjeros. En este sentido, los distritos 1 y 3 han sido los receptores de la mayor parte de la inmigración de los últimos años.

## i

En el periodo 2000-2024 Arrasate ha tenido un saldo migratorio positivo de 583 personas: 17.395 altas y 16.812 bajas. El número de altas y bajas ha ido incrementándose año tras año (el número de altas en 2024 es el cuádruple en comparación con el año 2000). En esta evolución se pueden distinguir tres periodos claros. Durante el periodo 2000-2010, en general, las bajas superaron a las altas (saldo migratorio negativo de 1.134 personas). Durante el periodo 2011-2021 las altas y bajas se registraron en cifras similares, aunque el número de altas fue mayor (saldo migratorio positivo de 585 personas). En los últimos tres años las altas han sido muy superiores a las bajas (saldo migratorio positivo de 1.132 personas). La principal causa de esta modificación ha sido la disponibilidad de vivienda en alquiler y venta.

En cuanto a las características de las altas y las bajas, se observa una masculinización de los fenómenos migratorios. En cuanto al tramo de edad, la mayoría de los movimientos se dividen en tres generaciones: personas de entre 20 y 34 años, personas de entre 35 y 49 años, así como hijos e hijas de estos, de entre 0 a 19 años.

Además, el patrón de flujos migratorios es claro: durante el periodo analizado, Arrasate, ha tenido un saldo migratorio positivo con todos los ámbitos del país, del estado y del exterior salvo con la CAPV. Durante el periodo 2009-2024 las bajas con la CAPV han sido 380 más que altas habidas. Vitoria-Gasteiz ha sido uno de los principales objetivos de las bajas de este periodo (991 bajas).

## i

En los próximos 15 años se prevé que la población de Arrasate crezca un 9,9%, llegando a situarse en torno a los 24.707 habitantes. Es decir, el municipio puede llegar a tener unos 2.225 habitantes más que en la actualidad. Este crecimiento lo generará el saldo migratorio positivo. De hecho, si sólo se tuviera en cuenta la evolución natural de la población, es decir, los nacimientos y las defunciones, el crecimiento del municipio sería negativo, perdiendo casi el 11% de la población en el mismo periodo.

Si se mantiene la tendencia actual, el porcentaje de personas de entre 20 y 34 años (18,4%) crecerá 3,6 puntos. El grupo de más de 80 años (9,4%) también aumentará un punto y el peso relativo de la generación de entre 65 y 79 años (18,3%) se mantendrá prácticamente igual a pesar del aumento del número de personas. Por el contrario, la proporción de personas de 0 a 19 años (16,2%), de 35 a 49 años (18,3%) y de 50 a 64 años (19,5%) decrecerá entre uno y dos puntos.

i

El número de unidades convivenciales de Arrasate ha crecido en los últimos años. Entre los años 2009-2024 el número de unidades de convivencia ha pasado de 8.299 a 9.710, 1.411 unidades más, lo que supone un incremento del 17,0%.

El número medio de personas que conviven en una misma vivienda durante los últimos años ha decrecido, desde 2,66 en 2009 hasta 2,32 en 2024. Es decir, hoy en día para un mismo número de personas se necesita un número de viviendas mayor que hace unos años, por lo que este ha sido uno de los factores que ha contribuido a aumentar la presión sobre el parque de viviendas.

i

En Arrasate hay empadronados 3.777 jóvenes de entre 19 y 34 años, el 16,8% de la población total. Las personas de este tramo de edad tienen un peso similar en todos los distritos (con diferencias cercanas a un punto), salvo en el distrito 5 (13,6%). En cualquier caso, cuatro de cada diez jóvenes de Arrasate está empadronado en una vivienda del distrito 1.

Arrasate cuenta con 1.393 jóvenes de entre 18 y 34 años emancipados, un 36,9% de las personas de este tramo de edad del municipio, situándose por encima del porcentaje de jóvenes emancipados de Debagoiena (30,4%) y de la CAPV (33,5%). Además, los distritos 1 (37,5%), 4 (37,8%) y 3 (41,7%) son las que presentan mayor tasa de jóvenes emancipados. En estas zonas se ha concentrado la oferta de nueva vivienda y de alquiler de los últimos años.

i

En los próximos 15 años el número de unidades de convivencia aumentará en torno al 10,9% en Arrasate: de 9.710 unidades a 10.765 unidades, 1.055 más. Paralelamente, el número medio de habitantes de las unidades de convivencia se reducirá de 2,32 a 2,30 en la actualidad. Es decir, aunque la diferencia es pequeña, si hoy en día son necesarias 431 viviendas para 1.000 habitantes, en 2040 serán 435, cuatro más. Es decir, si se mantiene la dinámica de crecimiento poblacional, la presión sobre el parque de viviendas del municipio se irá incrementando.

i

i

La tasa de actividad del municipio (54,2%) y la tasa de ocupación (49,6%) se mantienen similares durante el periodo analizado. Según los datos de 2023, Arrasate ha ido a la altura de las zonas de referencia, pero con índices más bajos, aunque no muy distintos. En cuanto a la tasa de desempleo (8,4%), esta se ha visto fuertemente afectada por los ciclos económicos, si bien antes de 2010 la de Arrasate ha pasado de ser uno de los índices más bajos entre las áreas de referencia, a ser uno de los principales en los años siguientes y así se ha mantenido hasta la actualidad. El desequilibrio registrado entre sexos no se ha reducido, se ha mantenido igual durante todo el período y para todos los indicadores.

Según los datos de 2022, la renta familiar disponible en Arrasate es de 42.092€, en línea con los índices de las áreas de referencia. En la renta personal (21.423 €) también sucede lo mismo. En todo caso, existe una diferencia significativa cuando la principal perceptora de renta es la mujer. La renta media de las familias en las que la mujer es la renta principal es un 17,4% inferior a la de los hombres.

Por otra parte, merece la pena analizar los datos de renta familiar disponible por distritos, si bien los datos datan de 2022. El distrito 5 (52.730€) es la zona con mayor renta familiar disponible con gran diferencia respecto al resto. El distrito 1 (41.705 €) y el distrito 4 (41.169 €) también se sitúan por encima de la media del municipio (39.331 €), aunque la diferencia no es significativa. Sin embargo, la renta familiar disponible en el distrito 2 y 3 es sensiblemente inferior: 35.866€ y 33.107€ respectivamente. La diferencia de renta familiar disponible entre barrios afecta inevitablemente a la capacidad y calidad en el acceso a la vivienda y refuerza la segregación por estrato socioeconómico.

## i

El parque de viviendas de Arrasate ha crecido un 10,0% en el periodo 2010-2022, en paralelo al crecimiento del parque de viviendas de Debagoiena (9,6%). En estos ámbitos el crecimiento más fuerte se produjo entre los años 2010 y 2014. En Gipuzkoa (7,0%) y en la CAPV (7,5%) el crecimiento del parque de vivienda ha sido menor. Según los últimos datos de Eustat, el parque de viviendas de Arrasate está formado por 10.567 viviendas. De ellas, el 88,3% son viviendas principales y el 11,6% de otro tipo. El municipio cuenta también con 8 establecimientos colectivos. A su vez, el parque de viviendas es más moderno y con menor superficie que el de las áreas de referencia.

## i

En Arrasate hay 1.045 viviendas (9,7%) sin personas empadronadas, equivalente el índice estructural de viviendas vacías. Cabe destacar que el grado de utilización del parque de viviendas del municipio presenta importantes variaciones según el distrito. La proporción más elevada de viviendas sin empadronados se sitúa en el distrito 5 (25,3%). En este sentido, el porcentaje de viviendas sin personas empadronadas en el distrito 3 (13,5%) también supera el ratio del conjunto del municipio. Una distribución más detallada del ámbito explicaría mejor la situación del uso de vivienda existente entre los barrios de Bedoña y San Andrés. Por otro parte, los distritos 1 (9,0%), 4 (9,0%) y 2 (7,5%) son los que presentan la menor tasa de viviendas sin personas empadronadas.

## i

A 1 de octubre de 2024 Arrasate contaba con 1.190 solicitudes activas de viviendas, 53,8 solicitudes por cada mil habitantes. Este nivel de demanda es uno de los más altos de entre los municipios de la zona, aunque muy alejado del nivel de demanda existente en la zona de Donostialdea. El 60,0% del total de solicitudes han sido realizadas por personas empadronadas en Arrasate, un porcentaje significativo. El 89,2% de las solicitudes son solicitudes de alquiler. El 89,1% de los solicitantes que están empadronados en el municipio ha solicitado una vivienda en alquiler.

El 65,8% de las solicitudes han sido realizadas por personas con ingresos bajos o medios. El 61,9% de las solicitudes son para vivienda unifamiliar. Así mismo, las mujeres solicitantes son el 43,8% del total. Cabe destacar que las solicitudes de personas menores de 36 años representan el 36,4% del total de solicitudes.

## i

Entre los años 2004-2024 se han registrado 4.034 transacciones en el municipio. El nivel de compraventa de viviendas por habitante en Arrasate ha sido, en general, similar al de Debagoiena, Gipuzkoa y la CAPV. Aunque en los períodos 2008-2009, 2013 y 2022-2023 el nivel de compraventa por habitante ha sido superior al de las zonas de referencia. La mayoría de las transacciones han correspondido a viviendas de segunda mano (62,3%), mientras que el 93,7% del total han sido viviendas libres. En este sentido, cabe destacar que la vivienda protegida ha representado el 6,3% de las viviendas que se han comercializado en el periodo analizado.

## i

Los datos sobre el precio de las viviendas en régimen de compra no están disponibles para zonas de menos de 40.000 habitantes. En los datos estadísticos disponibles se puede observar que el precio de la vivienda bien sea por unidad o por metro cuadrado en Debagoiena (196.228 €) ha sido inferior al de Gipuzkoa (285.806 €) y al de la CAPV (251.648 €). En resumen, el precio de las viviendas escrituradas en Arrasate en el último trimestre es un 32,4% inferior a la media de Gipuzkoa. Dada la gran diferencia, es de suponer que en esta media está condicionada por la compraventa de las viviendas de segunda mano más pequeñas.

En cuanto al precio por metro cuadrado de vivienda, la diferencia también es significativa. El precio por metro cuadrado de las viviendas vendidas en Debagoiena en el último año ha sido de 2.478,8€, un 30,5% más barata que en Gipuzkoa (3.566,70€) y un 18,4% más barata que en la CAPV (3.039,1€).

En esta geografía es de suponer que la oferta de vivienda en Arrasate ofrece una alternativa residencia para la mano de obra de la comarca, es decir, que Arrasate ha contado con una importante oferta de vivienda para personas de bajo poder adquisitivo que trabajan en la comarca, satisfaciendo la demanda local y una parte de la comarcal.

## i

El número de viviendas en alquiler de Arrasate ha aumentado un 87,4%: En 2011 ha pasado de 691 viviendas a 1.295 en 2023. En Arrasate la tasa de viviendas en alquiler (13,9%) es superior a la de Debagoiena (11,6%), pero está por debajo de Gipuzkoa (16,0%) y la CAPV (14,8%) y la diferencia se ha ido incrementando en los últimos años.

La tendencia al alquiler ha sido creciente y muestra que el número de contratos firmados cada año ha superado los ámbitos de referencia. Dos datos reflejan esta fuerte tendencia, 122 depósitos registrados en 2016 y 232 en 2023, con un crecimiento sostenido durante este periodo. En consecuencia, puede afirmarse que en los últimos años la dinámica de alquiler de vivienda en

Arrasate, a diferencia de los ámbitos de referencia, se ha reforzado de manera significativa, y puede pensarse que en ella se ha encontrado la solución habitacional tanto de los habitantes de la comarca como de los que han trasladado a la misma.

Los depósitos de fianza de alquiler libre analizados muestran una tendencia clara: Entre 2016 y 2023 la renta media de alquiler ha aumentado en todos los ámbitos. El crecimiento de Arrasate ha sido del 30,7%: En 2016 la renta de alquiler ha pasado de 493,9€ a 645,7€ en 2023. El crecimiento de la renta de alquiler es similar al de Debagoiena (30,8%), pero superior al de Gipuzkoa (24,9%) y la CAPV (23,0%). Es decir, el incremento de la demanda de alquiler de los últimos años ha afectado al incremento de su precio. Obviamente, el precio medio del alquiler oculta detalles sobre los precios que pueden existir dentro del municipio. Además, si bien el precio del alquiler en Arrasate ha crecido más que en Gipuzkoa y la CAPV, sigue estando bastante por debajo de su coste medio. Estos datos van en consonancia con el fenómeno mencionado en el punto anterior, es decir, que la oferta de alquiler de Arrasate ha permitido satisfacer, además de la demanda local, parte de las necesidades de la comarca.

## i

El parque de viviendas de Arrasate está en manos de 12.778 propietarios y propietarias. En el municipio hay 18 tenedores con entre 5 y 9 viviendas y 7 poseedores con más de diez viviendas en propiedad. Entre todas ellas se encuentran 684 viviendas, lo que supone el 6,4% del parque total de viviendas. Entre estos tenedores se encuentran Alokabide, la Delegación de Vivienda y el Ayuntamiento de Arrasate, pero también hay empresas dedicadas a la rehabilitación, el arrendamiento o la venta de viviendas.

Hay que tener en cuenta que el número de viviendas en alquiler y el precio de las mismas ha aumentado en los últimos años. En este nivel de tensión, los grandes tenedores pueden influir mucho en condicionar la renta de alquiler del municipio.

En este sentido, de acuerdo con lo señalado en el artículo 3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, del Derecho a la Vivienda, se justifica suficientemente, con este razonamiento, la conversión de la definición de grandes tenedores de vivienda en cinco o más entidades de diez o más inmuebles.

Por otro lado, a los contratos de alquiler de viviendas de inmuebles situados en zonas de mercado de vivienda tensionado, se les aplicará el límite de renta previsto en el apartado 7 del artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, sobre Arrendamientos Urbanos, en el caso de inmuebles vacíos que no hayan tenido contrato de arrendamiento en vigor durante los últimos cinco años desde la entrada en vigor de la declaración. Es decir, la renta acordada al inicio del nuevo contrato no podrá superar el límite máximo del precio que debe aplicarse según el sistema de índices de referencia de precios. En Arrasate hay 1.045 viviendas sin empadronados (el 9,7 % del total del parque y casi tantas como viviendas alquiladas (%80).

## i

Arrasate cuenta con 1.157 viviendas de protección pública, el 10,9% del total del parque de viviendas. Sin embargo, entre ellas 289 viviendas han sido descalificadas y pueden ser vendidas o alquiladas en el mercado libre, lo que supone que son un 8,07% del total de viviendas las que

mantienen su protección en la actualidad. En cuanto al tipo de calificación, la mayoría de las viviendas (87,8%, 1.016 viviendas) son Viviendas de Protección Oficial (VPO) y los 141 restantes son viviendas sociales (EESS).

En Arrasate son 513 las personas que reciben la RGI y 94 de ellas cuentan con la ayuda complementaria para gastos de vivienda (PCV). De estas personas, 60 son mujeres, la mayoría con un nivel de formación básico (55 personas) y aunque existe una gran diversidad en cuanto al rango de edad, las personas menores de 35 años representan alrededor de una cuarta parte de esta cifra.

## i

El siglo XXI ha supuesto importantes cambios, uno de ellos es la movilidad y el consiguiente debilitamiento del arraigo de las personas con respecto a su lugar de origen. Si en algún momento Arrasate tuvo que dimensionar el parque de viviendas a su demografía y a las previsiones asociadas a su actividad económica, se puede afirmar que esta causalidad es hoy más débil que en el pasado. A principios del milenio Arrasate perdió población por el traslado de estos a otras zonas en búsqueda de empleo o alojamiento, mientras que durante los últimos años Arrasate ha recibido población por la posibilidad de instalarse en él. Este último fenómeno, sin embargo, es importante, entre otras cosas, porque esta dinámica es la que en el futuro revitalizará la demografía del municipio, pero sobre todo definirá la dimensión y la naturaleza de la necesidad de vivienda. La disponibilidad de vivienda en Arrasate está ofreciendo una alternativa de residencia (tanto en propiedad como en alquiler) a personas de la comarca, fenómeno que aumenta la presión sobre el parque de viviendas local. Además, la población ocupada en edad fértil es mayoritariamente de baja cualificación y bajo poder adquisitivo. En consecuencia, si se confirma lo anterior, Arrasate puede verse en situación de tener que responder a las inercias generadas por dar respuesta a la demanda comarcal.

## i

Los datos demográficos, socioeconómicos y de uso de la vivienda indican que el parque de viviendas de Arrasate está sufriendo una fuerte presión durante los últimos años. La demanda de vivienda ha sido elevada, especialmente en lo que se refiere al alquiler.

Tanto Arrasate como sus distritos cumplen con el primer criterio de zona tensionada. En el periodo analizado, el incremento de la renta de alquiler del municipio ha sido del 23,9%. Analizando los datos por distritos, el crecimiento de la renta de alquiler en los distritos 2 (30,7%), 3 (24,7%) y 4 (27,6%) ha sido superior a la media registrada en el municipio. Sólo el distrito 1 experimenta un menor crecimiento (17,7%). Sin embargo, todos los distritos superan el incremento del IPC (14,0%) en más de tres puntos. Además, cabe destacar que la diferencia entre la renta de alquiler y el IPC respecto al año 2023 es aún mayor.

En relación con el segundo criterio, de acuerdo con los últimos datos disponibles y la metodología definida, el distrito 3 de Arrasate cumple también el segundo requisito sobre tensionamiento. El coste medio anual para hacer frente a los gastos de alquiler y provisión en este distrito en el año 2021 fue de 9.939,5€, lo que representa el 30,1% de la renta familiar disponible (33.017€). El resto de los distritos no supera el mínimo del 30%.



Sin embargo, estos datos sólo reflejan la tensión que vive el modelo familiar tradicional. Por ejemplo, en aquellos casos en los que la mujer es la principal perceptora en de renta en la familia, el gasto a destinar para el pago de la vivienda llega casi a un 30% y en el caso de las personas que viven solas, alcanza el 50,5%.



---

BOE. (2023). *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.*

Etxebizitzaren Euskal Behatokia. (2023). *Etxebizitza hutsak Espainian: EINen ikerketa berria eta beste erreferentzia estatistiko batzuekin egindako alderaketa.*

Etxebizitzaren Euskal Behatokia. (2023). *Euskadiko tentsio eremuei buruzko txostena.*

Etxebizitzaren Euskal Behatokia. (2024). *Bizitegi merkatuko tentsio eremuen izendapenerako diagnostikoa eta ekintza plana prestatzeko eredia.*

Etxebizitzaren Euskal Behatokia. (2024). *Euskadiko tentsio eremuei buruzko txostena.*

Eusko Jaurlaritza. (2021). *149/2021 Dekretua, ekainaren 8koa, jenderik gabeko etxebizitzetara eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzkoa.*



ARRASATEKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN

RAZ



**A**  
x

**h**                      **A**

Estrategia 1.1: Nuevos desarrollos urbanos.....	108
1.1.1. Puesta a disposición de solares de dominio público al Departamento de Vivienda del GV .....	115
1.1.2. Promover en los nuevos desarrollos una mezcla equilibrada de diferentes tipologías .....	115
Estrategia 1.2: Promoción de viviendas dotacionales .....	117
1.2.1. Estudiar la posibilidad de integrar viviendas dotacionales en solares de equipamiento .....	117
Estrategia 1.3: Revitalización del medio rural .....	120
<b>1.3.1 Flexibilización de usos en suelo no urbanizable.....</b>	<b>120</b>
<b>1.3.2 Promoción de alojamientos protegidos de núcleos rurales .....</b>	<b>121</b>
<b>1.3.3 Estudiar la promoción de cooperativas residenciales para favorecer la rehabilitación de caseríos.....</b>	<b>122</b>
Estrategia 1.4: Facilitar la promoción de la vivienda mediante el diseño.....	122
1.4.1 Reduciendo cargas de urbanización.....	123
1.4.2. Promoviendo concursos para atraer ideas innovadoras .....	127
Estrategia 2.1: Estrategia difusa de calificación de vivienda protegida .....	131
2.1.1. Actuaciones residenciales de alta rehabilitación .....	131
2.1.2. Renovación de la ordenanza de transformación de locales en residenciales.....	132
2.1.3. Ordenanza de distribución de viviendas .....	135
Estrategia 2.2: Regeneración por densificación .....	136
2.2.1. Intensificación social .....	136
2.2.2 Mixificación de polígonos industriales .....	138
Estrategia 2.3: Renovación del parque residencial .....	140



2.3.1. Subvenciones destinadas a la rehabilitación de edificios.....	140
2.3.2. Bonificaciones para promover la rehabilitación de edificios.....	141
Estrategia 3.1: Emancipación juvenil .....	142
3.1.1. Gaztelagun .....	142
3.1.2. Emancipación.....	143
3.1.3. Subvenciones municipales para subvencionar el alquiler de jóvenes.....	143
Estrategia 3.2: Colectivos vulnerables.....	145
3.2.1. Seguimiento de las solicitudes de derecho subjetivo a la vivienda .....	145
3.2.2. Seguimiento de la transformación de la RGI y la OPE .....	145
Estrategia 3.3: Medidas fiscales de fomento del alquiler.....	147
3.3.1. Bonificación del ICIO en las viviendas que se instalen en régimen de alquiler accesible. ....	147
3.3.2. Bonificación del IBI en viviendas destinadas al alquiler accesible.....	147
Estrategia 4.1: Estrategia sancionadora .....	149
4.1.1. Sobrecarga IBI .....	149
4.1.2. Canon sobre viviendas vacías.....	149
4.1.3. Rigor en la inspección de la situación del alquiler fraudulento.....	150
4.2. estrategia: Estrategia intervencionista.....	152
4.2.1. Plantear un sistema de cooperación en las áreas de desarrollo residencial .....	152
Estrategia 4.3: Estrategia reguladora .....	154
4.3.1. Limitación del precio de alquiler .....	154
4.3.2. Regulación del alquiler turístico.....	155
Estrategia 4.4: Estrategia optimizadora .....	156
4.4.1. Permuta de vivienda .....	156
4.4.2. Analizar alternativas residenciales para personas mayores .....	157
4.4.3. Bajar negocios a nivel de calle .....	157

# A

---

X

## Tendencia demográfica:

De seguir con la evolución demográfica actual, en 15 años Arrasate contará con 1.055 unidades de convivencia más (2.250 personas). Esto supone un incremento del 9% de la población. Este crecimiento es consecuencia exclusiva de los flujos de inmigración, ya que sin este flujo se perdería el 11% de la población durante el mismo periodo.

Esta conclusión, en cualquier caso, más que una tendencia estable, puede ser una proyección provocada por una dinámica de un momento determinado. La gran cantidad de vivienda construida en pocos años ha podido atraer a una nueva población, pero no porque haya un crecimiento poblacional en sí mismo, sino porque el acceso a la vivienda ha atraído población de otros orígenes. Un indicador del crecimiento natural y de la presión es el incremento del número de personas que conviven en cada vivienda, lo que podría indicar que cada vez hay más personas en una situación habitacional estática, pero en el caso de Arrasate esto no ocurre, es más, el número de personas que viven en cada hogar decrece.

## Aprovechamiento residencial:

En el 9,7% del parque residencial de Arrasate no hay empadronados, concretamente en 1.045 viviendas. Esto no refleja una imagen real de las viviendas vacías, ya que gran parte de los hogares sin empadronados tienen un uso semi-estable o esporádico, por lo que no podemos deducir que el 9,7% del parque de viviendas esté subutilizado. Para disponer de una imagen más detallada sería necesario realizar estudios específicos, contemplando, entre otros aspectos, el consumo de suministros de vivienda.

Además de los usos residenciales de uso ocasional, existen aquellos que requieren rehabilitación. Su mal estado evita la movilización inmediata y las medidas para promover su movilización provocarían una comercialización por goteo.

Por último, la existencia de parte del parque de viviendas vacías genera oportunidades de rotación y cambio, permitiendo la movilidad, la adaptabilidad de la vida a sus diferentes fases y la adaptación a otras necesidades. Un parque residencial totalmente ocupado no permite cambios internos ni que la gente que viene del exterior encuentre una primera residencia.

## Características del parque residencial:

A pesar del predominio de quienes viven en propiedad, el número de familias que viven en régimen de alquiler han crecido un 87% en los últimos 13 años. Las viviendas actualmente en alquiler son el 13.9%, más que en el Alto Deba (11.6%) pero menos que la media de Gipuzkoa (16%) y la CAPV (14.8%). Del mismo modo, el precio del alquiler ha aumentado en el mismo tramo un 30.7%, por encima de la media de Gipuzkoa y de la CAPV. Esto es un indicador de la presión existente en el mercado de alquiler.

Las viviendas son mayoritariamente libres, pero hay 868 viviendas protegidas, el 8,07% del parque (otros 287 han perdido esta calificación). El planeamiento prevé que aún se puedan construir 500 viviendas protegidas más, aproximadamente la mitad de las 1.000 viviendas que quedan pendientes de construir. Si todas estas viviendas se construyeran, el índice de vivienda protegida



del parque residencial de Arrasate llegaría en torno al 11.5%, cifra que no es suficiente para ejercer una presión descendente en el mercado de la vivienda.

A falta de datos que analizan sólo Arrasate, el precio de venta de la vivienda de la comarca de Debagoiena es sensiblemente inferior a la de Gipuzkoa, concretamente en un 32%. Esto no significa que la vivienda sea barata en Arrasate, con unas ventas medias en el último año de 2.478.8€/m<sup>2</sup>, pero es evidente que el encarecimiento de los precios en la costa guipuzcoana, y especialmente en San Sebastián, provoca un importante aumento de la media provincial. Podríamos decir que Arrasate se parece más a la realidad de Araba.

#### Perfil de los solicitantes de vivienda protegida:

El 65,8% de las solicitudes han sido realizadas por personas con ingresos bajos o medios. Asimismo, el 61,9% de las solicitudes son para unidades familiares unipersonales. Desde la perspectiva de género, el 43,8% de las solicitantes son mujeres. Cabe destacar que la demanda de personas menores de 36 años representa el 36,4% del total de solicitudes, es decir, el problema del acceso a una vivienda asequible no es exclusivo de los jóvenes, es un problema estructural que afecta a distintas generaciones. Además, se observa de forma muy clara que principalmente son personas individuales las demandantes de vivienda, más que las unidades familiares, lo que debería abrir una reflexión sobre la tipología residencial a ofrecer, ya que la mayoría de los hogares están preparados para satisfacer las necesidades de la familia nuclear tradicional.

Del documento de diagnóstico se desprende que Arrasate cumple con los requisitos para la declaración de zona tensionada. Por lo que se refiere al primer criterio, en el periodo 2017-2022 se ha producido un incremento del precio del alquiler del 23.9%, a pesar de que, por distritos, el incremento ha sido mayor en algunas zonas. Con respecto al segundo criterio, el de destinar más del 30% de la renta exclusivamente al alquiler, aunque sólo el distrito 3 lo cumple, este requisito del 30% no es más que una media que responde al modelo familiar tradicional. Con el aumento de las unidades familiares unipersonales, el esfuerzo económico para ellas es significativamente mayor.

Como punto de partida, podemos resumir la situación en Arrasate con las siguientes hipótesis:

En Arrasate se está produciendo un incremento poblacional en los últimos años, debido principalmente a que la construcción de nuevas viviendas permite el acceso a la misma. Este movimiento ha sido el contrario al vivido en la década anterior, ya que hacia la primera década del siglo XXI Arrasate perdió población en beneficio de los pueblos de su entorno.

En el caso de las nuevas viviendas, su destino principal es el de la venta, por lo que no ha habido grandes cambios en la oferta residencial destinada al alquiler. Esto, a su vez, ha generado una fuerte subida de los precios de alquiler. En cuanto a la venta, el precio de los nuevos alojamientos libres es muy elevado, el hecho de que el precio de la vivienda en Arrasate sea inferior al del resto de Gipuzkoa es consecuencia de una combinación de factores. Su lejanía de las zonas turísticas costeras reduce la presión de esta actividad económica. Por otra parte, cuenta con una parte del parque residencial obsoleto, cada vez más caro, pero considerablemente más económico que la obra nueva. Estos últimos años, la población de renta baja se ha desplazado a estos alojamientos, gran parte de ella población inmigrante, lo que a su vez comienza a trazar los primeros indicios de segregación espacial.

La estructura del parque de viviendas no responde a una parte importante de la población en fase de emancipación. Bien por su novedad, por dimensión o por otras razones, la posibilidad de que una persona en solitario encuentre un lugar en el que vivir es muy difícil a consecuencia del esfuerzo económico y la escasez de oferta.

## h

## A

Para que el Plan tenga una visión integral y finalista, el Observatorio Vasco de la Vivienda exige tener clara la Misión y la Visión. La Misión explica las motivaciones y objetivos del Plan, mientras que la Visión, tras la ejecución de las medidas del Plan (3 años), definirá la situación esperada con respecto al mercado de la vivienda en Arrasate.

*Que los diagnósticos residenciales den respuesta a la situación real de la demanda de vivienda en Arrasate y que se adopten las medidas adecuadas a la misma, fomentando un crecimiento moderado frente al crecimiento sostenido de los últimos años con efecto de atracción. Se trata de garantizar el derecho a una vivienda digna mediante el fomento del aprovechamiento, reacondicionamiento y mejora del parque de vivienda, así como evitar situaciones de alquiler irregular, protegiendo a las personas más vulnerables.*

*Ampliar las posibilidades de los demandantes de vivienda en Arrasate, que el esfuerzo económico a realizar sea razonable en función de la capacidad de cada persona, y que exista una oferta de alquiler amplia, segura y estable. Se busca una alternativa residencial para los sectores económicos más vulnerables de la población, evitando de esta manera la creación de zonas de segregación y marginalización, potenciando la mixtura social y cultural.*

Las prioridades son objetivos más concretos que las estrategias y acciones previstas en el Plan a tres años. Estos objetivos sintetizan la apuesta estratégica que se realiza a través del Plan y, por tanto, son coherentes con las principales estrategias contenidas en el mismo.

1. Situar la vivienda en el centro del debate político y social como un derecho fundamental, desde el que se promueva la reflexión sobre los males causados por las dinámicas especulativas, con el fin de contextualizar las medidas a adoptar e influir en la actitud individual.
2. Habría que exponer que la vivienda asequible es un derecho de toda la ciudadanía. El objetivo de las políticas públicas no es sólo encontrar una solución a quienes se encuentran en la situación más vulnerable, sino buscar un funcionamiento más equilibrado del conjunto de la sociedad, de manera que todos los individuos tengan recursos para vivir una vida digna, activa, sana y plena en lugar de destinar una parte significativa de sus beneficios al pago de su vivienda.
3. Mostrar que mediante el diseño se puede dar respuesta a diversas problemáticas y que muchas cuestiones como la vivienda, la movilidad o el espacio público están íntimamente relacionadas. Fomentar mediante el diseño la variedad y la diversidad, promoviendo un mercado residencial que responda a las situaciones individuales.

4. Garantizar la coordinación entre los distintos agentes para el aprovechamiento óptimo de los recursos.

---

Las medidas del Plan de Acción se estructuran por ejes. El Observatorio Vasco de la Vivienda propone un esquema detallado distribuido en ejes, pero se entiende que básicamente recomienda su uso, por lo que este plan seguirá la misma estructura, aunque algunas medidas puedan vincularse a más de un apartado.

Uno de los principales objetivos de la denominación de zona tensionada es la limitación de los precios del alquiler y la puesta en marcha de otras medidas que se proponen en este documento.

Conseguir una bajada de precios en zonas tensionadas no es fácil, y la única forma de conseguirlo es aumentar y mejorar la oferta de vivienda en alquiler, para que las personas que quieran/necesitan vivir en alquiler puedan elegir dentro de una oferta más amplia. Este crecimiento de la oferta también tiene sus riesgos, a menudo al aumentar la oferta libre, el precio que se toma de referencia es el que se paga en el momento, por lo que la oferta aumenta, pero el precio no baja. Para ello, es imprescindible promover alquileres con precios inferiores a los del mercado libre, tanto residenciales protegidos como dotacionales-residenciales, que resulten atractivos para una gran parte de la población. Si los individuos tienen la posibilidad de acceder a los alojamientos protegidos lo harán y así, el mercado libre no tendrá más remedio que rebajar los precios para poder competir.

Este eje cuenta con cuatro estrategias. Las dos primeras afectan directamente al crecimiento del parque público, la promoción de alojamientos protegidos en alquiler en nuevos desarrollos y el desarrollo de alojamientos dotacionales. La tercera medida actuaría de forma inducida. Su objetivo es promover nuevos desarrollos residenciales en zonas rurales para reducir la presión en el núcleo urbano. La última medida es una medida transversal, pero afecta especialmente a los nuevos desarrollos. La reducción de los costes de construcción a través del urbanismo y la arquitectura permite un desarrollo más económico de las promociones, reduciendo ligeramente la presión sobre los mercados de alquiler y compra.

## Estrategia 1.1: Nuevos desarrollos urbanos

El principal instrumento de que dispone cualquier Ayuntamiento para hacer frente a la necesidad de vivienda es su Plan General. El Plan General define las áreas de nueva edificación residencial y establece sus derechos y obligaciones urbanísticas. El Plan General de Arrasate fue aprobado en 2016 y aún quedan por construir 100.000 m<sup>2</sup> en 15 áreas urbanísticas diferentes. La mayoría de estas áreas no alcanzan los 2.000 m<sup>2</sup> y son áreas de consolidación, sustitución y compactación, o pequeños proyectos aprobados en un núcleo como Gesalibar. El número de alojamientos es muy reducido en cada una de ellas, por lo que sólo se han analizado las 5 áreas urbanísticas más grandes, cuya incidencia es más acusada.

Para poder influir en el precio del mercado residencial, es necesario aumentar el número de alojamientos protegidos, ya que la existencia de un gran parque residencial de precio limitado impulsa los precios del mercado a la baja. En la ciudad consolidada esto es difícil de conseguir, pero los nuevos desarrollos urbanos en suelo urbanizable permiten ampliar este tipo de vivienda en el parque residencial.

En los últimos años se ha producido un rápido desarrollo en Arrasate, con 35.885m<sup>2</sup> de viviendas construidas desde la puesta en marcha del nuevo Plan General, mucho más que en años anteriores. Esto también ha generado un efecto de atracción, acorde con el crecimiento de la población de los últimos años. Es difícil imaginar si los nuevos asentamientos que se construyen responden a necesidades propias o a la demanda externa, lo que generaría desequilibrios entre la planificación y las necesidades reales.

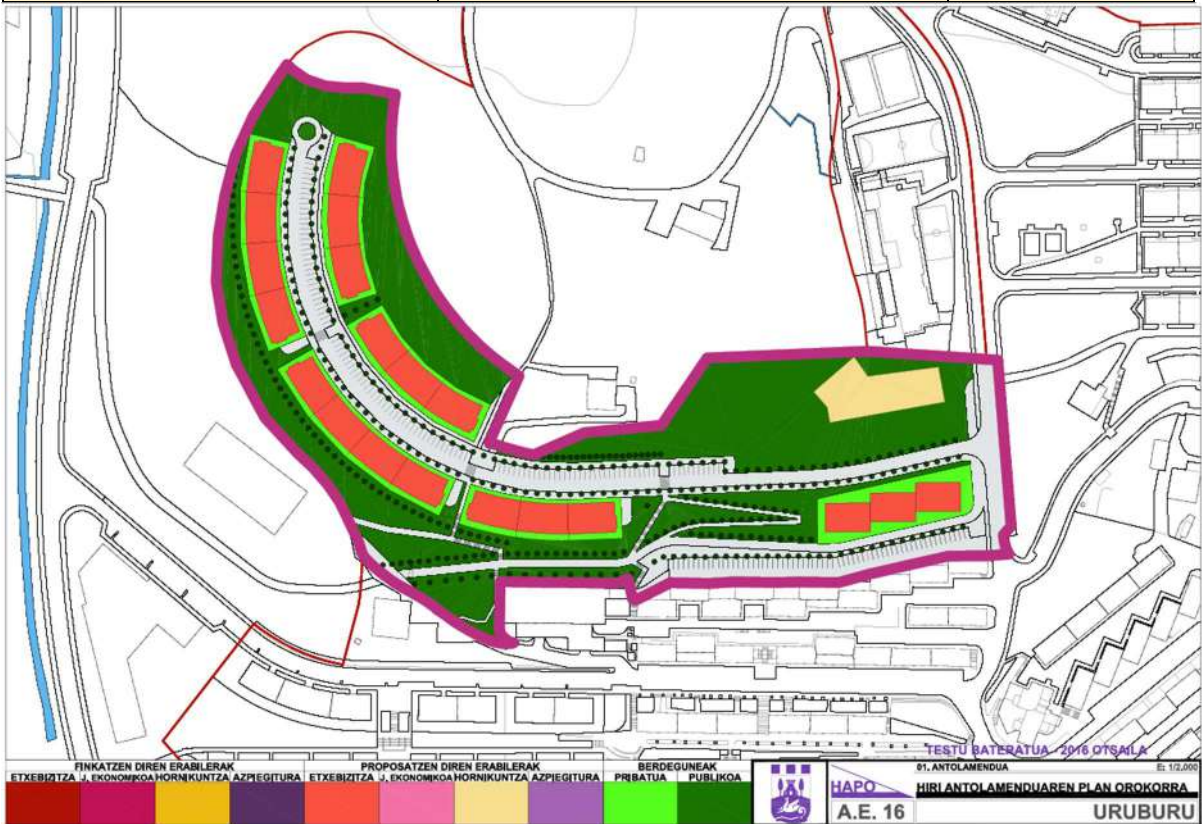
La existencia de un parque de viviendas que responda a diferentes necesidades puede ayudar a dar respuesta a situaciones de tensión, que en ocasiones son consecuencia de la escasez de una tipología concreta. Por ejemplo, las pequeñas viviendas baratas, de uno o dos dormitorios, que podrían ser aptas para la emancipación juvenil, son escasas en nuestro contexto, lo que genera un cuello de botella en el que la gente joven no puede acceder a un primer piso para desarrollar su propio proyecto de vida. Al mismo tiempo, cuando las personas ya consiguen recursos suficientes, se generaliza la demanda de una tipología determinada (3 habitaciones, 2 baños, garaje), aumentando la presión sobre esta. Un parque residencial diversificado ofrece diferentes posibilidades para que cada individuo busque un producto en función de sus circunstancias y necesidades, para lo cual los nuevos desarrollos son una buena oportunidad para generar esa diversidad. La diversidad no viene de la mano de los promotores, que normalmente desarrollan productos estandarizados, por lo que las administraciones públicas, bien a través de la definición de los planes, bien actuando como promotores, deberían promover esa diversidad.

A continuación, se realiza un rápido análisis de los principales ámbitos urbanísticos recogidos por el vigente Plan General, señalando sus principales características.

## AE.16 URUBURU

Situado sobre el barrio de Uribarri, se trata de una zona estrecha y larga que se extiende en paralelo a la ladera del monte y que se prolonga hacia el oeste del camino que conduce al barrio de Udala. Se pueden construir 300 viviendas, lo que las convierte en el mayor desarrollo urbanístico de Arrasate.

Datos generales		m2
Características del área	Superficie	43.939
	Sistemas generales	-
	Superficie computable	-
Edificabilidad urbanística		30.000
Edificabilidad física		35.000
Edificabilidad		0.8m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



Edificabilidad			m2	m2	m2
Sobre rasante	Vivienda	Vivienda de Protección Oficial	16.500	30.000	30.900
		Viviendas Protegidas Tasadas	6.000		
		Vivienda Libre	7.500		
	Otros	Comercio	900	900	

La situación de la zona, alejada del casco urbano, supondría un encarecimiento de los costes de urbanización y edificación. Así mismo, desde el punto de vista de la estructura urbana, la organización planteada no genera carácter de calle y la escasez de actividades económicas dificultará el desarrollo de vida y ambiente de barrio.

Desde el punto de vista de la movilidad, semejante aumento del número de viviendas puede generar un importante incremento de la intensidad del tráfico en las calles Erguin y Udalpe, siendo una zona sin conexión de transporte público ni vía ciclista.

## AE.29 SAN ANDRÉS BERRI

Es un solar situado al sur de Arrasate, en dirección a Aretxabaleta, junto al polígono industrial de San Andrés. Se desarrolla mediante Plan Parcial y las primeras edificaciones se encuentran ya construidas.

Datos generales		m2
Características del área	Superficie	16.073
	Sistemas generales	602
	Superficie computable	15.473
Aprovechamiento		23.500
Edificabilidad		1.52 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



Edificabilidad		m2	m2	m2	
Sobre rasante	Vivienda	Vivienda de Protección Oficial	6.000	23.500	23.500
		Viviendas Protegidas Tasadas	5.500		
		Vivienda Libre (ejecutada)	12.000		
	Otros		0	0	

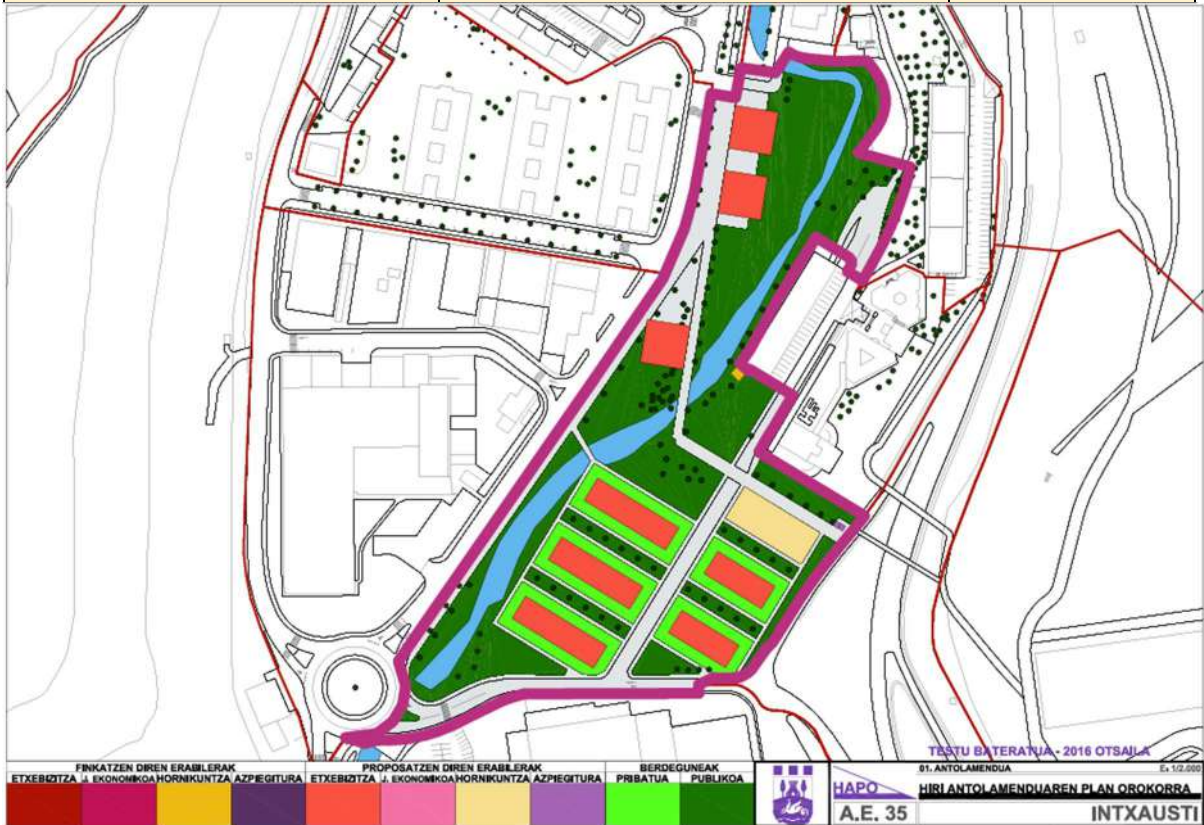
Se trata de una actuación ya en marcha, la urbanización está ejecutada y se han construido las viviendas libres mientras faltan las protegidas y las tasadas. Se trata de una operación de alta densidad en la que las edificaciones ocupan tipológicamente una altura de B+8 plantas. Si bien es bastante densa, en términos de compacidad no es una ordenación compacta, ya que se trata de una ordenación formada por piezas sueltas situadas en el centro del espacio libre.

El área permite la construcción de unas 110 viviendas.

### AE.35 INTXAUSTI

Situado al sur del núcleo urbano, al este de San Andrés Berria, y directamente relacionado con él, forma un eje que une las dos orillas del río.

Datos generales		m2
Características del área	Superficie	32.568
	Sistemas generales	-
	Superficie computable	32.568
Edificabilidad urbanística		23.200
Edificabilidad física		29.300
Edificabilidad		0.9m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



Edificabilidad		m2	m2	m2	
Sobre rasante	Vivienda	Vivienda de Protección Oficial	>5.100	23.200	24.200
		Viviendas Protegidas Tasadas	<5.100		
		Vivienda Libre	11.000		
	Otros	1000	1.000		

Se trata de un desarrollo que forma parte del casco urbano consolidado, siendo una pieza de unión entre el casco urbano y el polígono industrial Fagor. Permite acondicionar y restaurar una zona actualmente en estado de abandono, conectando mejor la ikastola Arizmendi con el casco urbano. En cuanto a la densidad, esta es adecuada y los valores ambientales del área permiten generar un barrio agradable. Se considera importante la reflexión sobre la urbanización, ya que se trata de un ámbito bien comunicado, las necesidades de infraestructura viaria son muy limitadas, y el abandono natural del entorno puede reducir las cargas de urbanización.



Las condiciones concretas deberán definirse mediante un Plan Especial, y debería estudiarse la posibilidad de disponer de algún pequeño comercio o equipamiento además del uso mayoritariamente residencial.

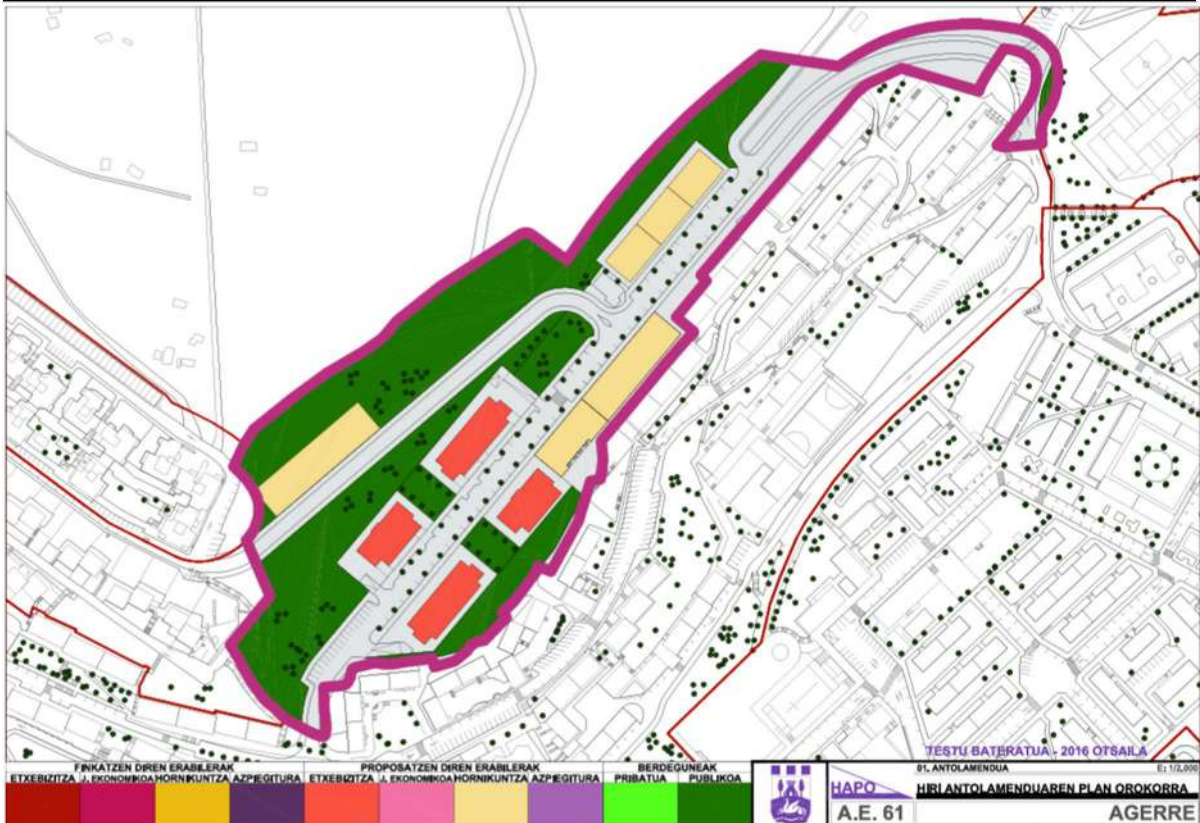
## AE.61 AGERRE

Agerre es una zona que se extiende al norte del barrio de Santamaría aguas arriba, y que permitiría conectar la calle Elkano con la calle Makatzena. Además de los usos residenciales, se propone un amplio aparcamiento centralizado.

Datos generales

m2

Características del área	Superficie	35.848
	Sistemas generales	0
	Superficie computable	35.848
Edificabilidad Urbanística		11.260
Edificabilidad física		26.675
Edificabilidad		0.75m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



Edificabilidad

m2

m2

m2

Sobre rasante	Vivienda	Vivienda de Protección Oficial	2.500	11.260	18.935
		Viviendas Protegidas Tasadas	0		
		Vivienda Libre	8.760		
	Otros	Edificio de aparcamientos	7.675	7.675	

El planeamiento aprobado propone un pequeño número de alojamientos ordenados en torno a una gran infraestructura viaria, con cargas de urbanización muy elevadas, dificultades técnicas inherentes a la construcción en ladera. Serán alojamientos alejados del casco urbano y en una zona de accesibilidad muy compleja.

La construcción de la red viaria prevista requiere la ejecución de desmontes y rellenos importantes. Aunque es interesante la ubicación de un aparcamiento centralizado junto con el desarrollo y en otras medidas se recomienda seguir este tipo de estrategias, la ubicación de la zona puede suponer un incremento del tráfico transversal en la zona de Santa Teresa.

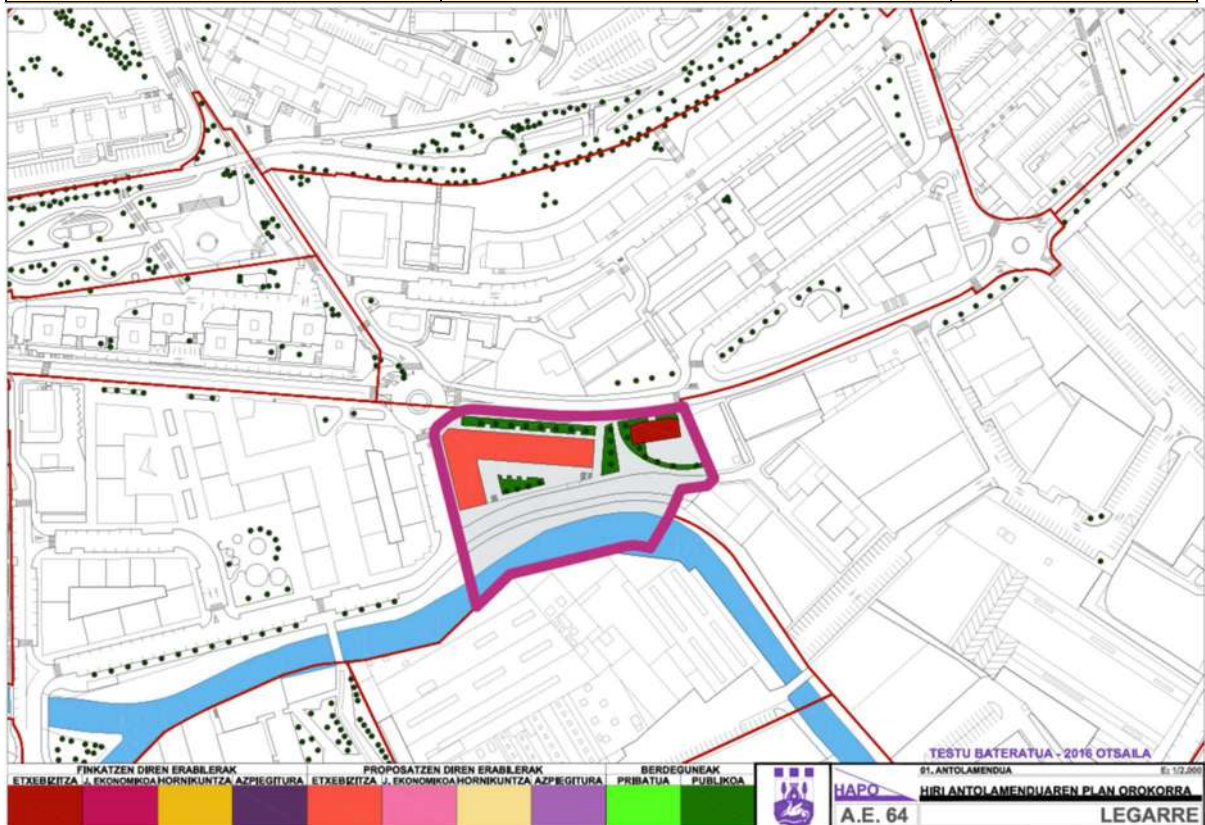
## AE.64 LEGARRE

Área situada al este del casco urbano, junto a un meandro del río Deba, en dirección al barrio de Musakola. En la actualidad existe un edificio industrial en un estado bastante deficiente, y el proyecto propone su demolición y la construcción de un nuevo edificio en su lugar.

Datos generales

m2

Características del área	Superficie	7.620
	Sistemas generales	-
	Superficie computable	7620
Edificabilidad urbanística	9.884	9.884
Edificabilidad		1.29m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



Edificabilidad

m2

m2

m2

Sobre rasante	Vivienda	Vivienda de Protección Oficial	0	9.884	9.884
		Viviendas Protegidas Tasadas	0		
		Vivienda Libre	9.884		

Puede ser una operación interesante desde el punto de vista de su ubicación y tamaño, ya que permite construir nuevas viviendas en una posición central. Si bien se considera conveniente la adecuación de la orilla, no se considera necesario continuar la avenida Martxoaren 8 hasta la zona de Zigarrola. Mantener esto como paseo a pie o no desarrollarlo reduciría significativamente los costes de urbanización

En cuanto a las viviendas, no se plantea ni una sola vivienda protegida, lo que se ve como un problema, ya que Legarre es una opción muy interesante de cara a crear alojamientos protegidos debido a su posición y características.

### *1.1.1. Puesta a disposición al Departamento de Vivienda del GV solares de dominio público*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate. Gobierno Vasco*

#### **Contexto**

Los solares destinados a la construcción de viviendas protegidas en los nuevos desarrollos urbanísticos se encuentran a menudo vacíos durante largos años, porque en los casos en que los suelos pertenecen a promotores particulares, la rentabilidad de la realización de los alojamientos protegidos es menor, y en el caso de los solares públicos, porque los ayuntamientos no disponen de capacidad económica propia para desarrollar la operación. Este problema supone que no se puedan desarrollar muchas de las 75.000 viviendas protegidas programadas a nivel de la CAPV.

En los últimos años el departamento de vivienda del Gobierno Vasco ha asumido de manera cada vez más evidente la iniciativa de promover estas promociones para hacer frente al problema de la carencia de vivienda, pero ha argumentado en varias ocasiones la escasez de suelo disponible. Ante esta situación de escasez, ha solicitado a los Ayuntamientos la concesión de los suelos y confirmando que el Departamento de Vivienda, a través de la Empresa Pública VISESA u otro acuerdo, desarrollará dichas viviendas.

#### **Descripción**

Poner a disposición del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, mediante acuerdo, los solares de propiedad pública resultantes de los procesos de crecimiento o transformación urbana, para que éste sea el encargado de la construcción de las viviendas.

En este momento no hay muchos solares de este tipo en Arrasate, además del solar para 110 residenciales de San Andrés Berri, pero es una medida planteada con vistas a nuevos desarrollos.

### *1.1.2. Promover en los nuevos desarrollos un mix equilibrado de diferentes tipologías*

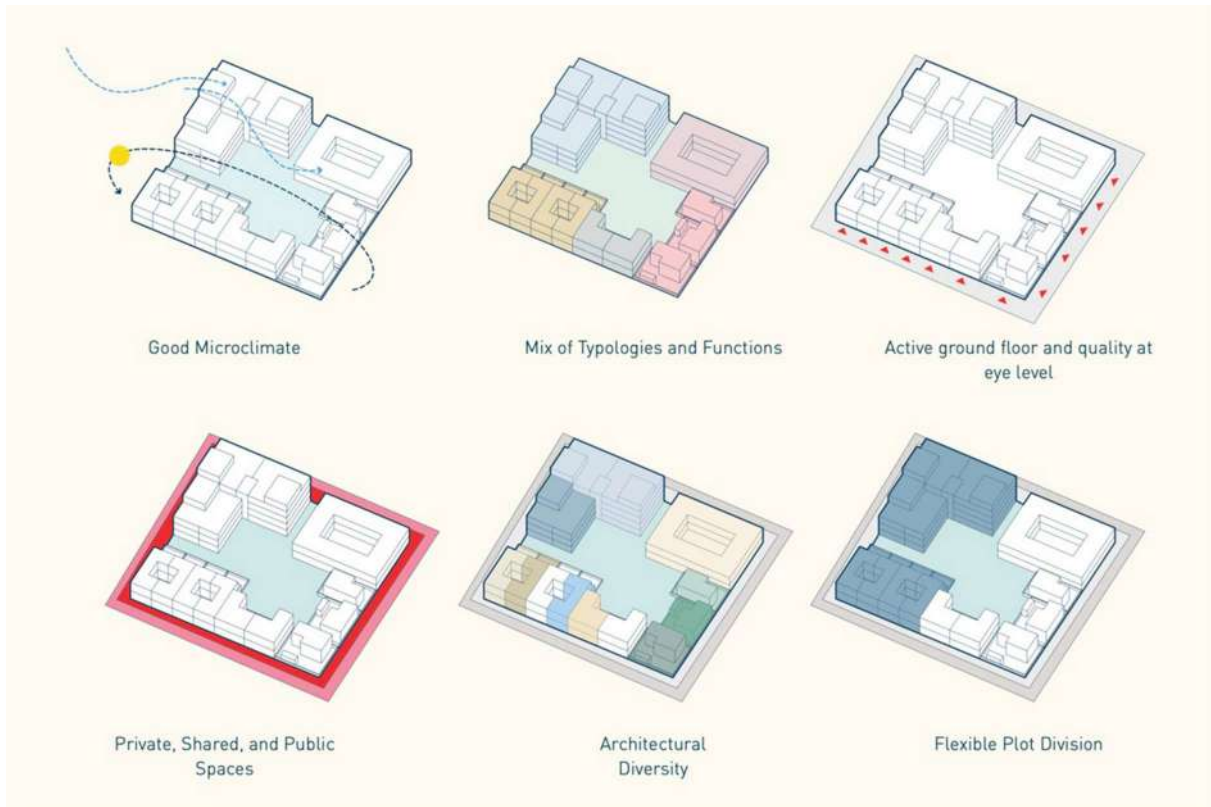
*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate. Gobierno Vasco*

#### **Contexto**

El planeamiento urbanístico ya obliga a mantener un equilibrio entre viviendas protegidas, tasadas y libres en el marco de las operaciones que se realicen en suelo urbanizable o en suelo urbano no consolidado. Esta combinación es imprescindible para promover la cohesión entre los vecinos que viven en ella y evitar la segregación económica y social, para que las personas de diferentes orígenes y formas de vida puedan convivir y prosperar.

Esta obligación se cumple normalmente mediante la atribución de una modalidad a cada solar, segregando los distintos tipos de alojamientos y desarrollando edificios de carácter homogéneo. Esto puede generar realidades dispares a muy poca distancia física pero a gran distancia social.

Además, en muchas de las actuaciones residenciales y de dotación de baja edificabilidad no se establece un número mínimo de vivienda protegida, perdiendo con ello la posibilidad de acceso a una vivienda protegida en el centro urbano consolidado.



Jah Gehl. Proyecto de Planeamiento para la Ciudad de Huechuraba. Chile.

## Descripción

Buscar la organización que genere la mayor mixtura posible en los nuevos desarrollos urbanísticos. Esto puede conseguirse, entre otras cosas, mediante edificios de tipología mixta, o mediante la sustitución de grandes edificios por edificios de menor tamaño y diferente tipología.

### Estrategia 1.2: Promoción de viviendas dotacionales

La sociedad vasca tiene una concepción de la vivienda bastante perpetua, es decir, la ve como un espacio para toda la vida (casi), no cambiante. En un mundo cada vez más móvil y en el que las fases de la vida están cambiando y extendiendo, el mercado de la vivienda tradicional difícilmente responde a las aspiraciones/necesidades reales de la sociedad. Las viviendas dotacionales ofrecen una oportunidad para emanciparse, para desplazarse por un plazo determinado o, simplemente, para responder a los casos en los que las viviendas que ofrece el mercado tradicional no se adaptan a su modo de vida. Aunque en principio están pensados para satisfacer las necesidades residenciales de las personas en situación de vulnerabilidad, un amplio parque residencial dotacional puede ayudar a otros muchos sectores.

- Pueden destinarse a personas jóvenes para que pasen los primeros años de emancipación y tengan capacidad de ahorro.
- Podrán asignarse a personas mayores cuando tengan problemas de soberanía funcional y su domicilio no se adapte a sus necesidades.
- Pueden asignarse a personas con muy bajo recurso, sacándolas de una situación de emergencia y dándoles un refugio temporal y seguro.
- ...

Los alojamientos dotacionales suelen ser sensiblemente más pequeños que las viviendas de mercado libre, lo que permite la entrada de un gran número de viviendas en muy poco espacio. Así, en caso de que se creen cantidades suficientes, permiten reducir la presión sobre el mercado de la vivienda.

#### *1.2.1. Estudiar la posibilidad de integrar viviendas dotacionales en solares de equipamiento*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate. Gobierno Vasco*

## Contexto

La ley de suelo aprobada en el año 2006 imponía a los municipios de más de 20.000 habitantes la obligación de constituir una reserva de viviendas dotacionales. Estas viviendas se planteaban como reservas en los nuevos desarrollos urbanísticos y desde entonces se han ido construyendo este tipo de viviendas en solares calificados para equipamiento. Si bien se trata de uso de vivienda, las viviendas dotacionales no tienen por qué estar en solares con calificación residencial, lo que plantea nuevas posibilidades con mayor libertad: el carácter de equipamiento permite ubicarse en solares compartidos con otros usos dotacionales, profundizando en la idea de ciudad mixta, dinámica y compacta.

Algunos tipos de equipamiento (guarderías, ambulatorios, centros de día, etc.) no son muy voluminosos y caben bien en una planta baja, posibilitando que el resto de las plantas sean destinadas al uso residencial. Si bien se incorpora una nueva capa de complejidad en cuanto a

gestión y financiación, la promoción de un mejor aprovechamiento de un recurso escaso como el suelo hace imprescindible el desarrollo de este tipo de técnicas.

Las viviendas dotacionales se han destinado con frecuencia a un determinado sector social, para personas adultas, en situación de exclusión, etc., lo que en ocasiones ha generado *situaciones de* getificación mediante la acumulación en un mismo edificio de familias de perfil muy homogéneo y sin apenas relacionarse con el tejido urbano de la zona. Para hacer frente a esta situación, también en el caso de estas viviendas dotacionales, la mezcla de diferentes perfiles (jóvenes, mayores, perfiles vulnerables...) puede generar una interacción social y una red de cuidados y apoyo mutuo.



*Edificio residencial y equipamiento comunitario en construcción en París. PIOVENEFABI*

Estas viviendas dotacionales pueden servir para situaciones muy diversas, no sólo para ofrecer a ciertos colectivos una alternativa residencial que no se encuentra en el mercado. En el caso de los particulares que, como consecuencia de un siniestro u otras circunstancias, no puedan hacer uso de su vivienda, es muy conveniente que las Administraciones Públicas dispongan de los medios necesarios para poder ofrecer una vivienda a las personas en situación de carencia temporal de vivienda.

### Descripción

Buscar solares de equipamiento de baja edificabilidad o que se puedan aprovechar mejor para albergar alojamientos dotacionales. Puede ser un buen momento para transformar y reconstruir completamente los equipamientos que estén obsoletos.



*Mercado de Santa Caterina en Barcelona y residencias para personas mayores. Enric Miralles y Benedetta Tagliabue*

## Estrategia 1.3: Revitalización del medio rural

### 1.3.1 Flexibilización de usos en suelo no urbanizable

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate*

#### Contexto:

El suelo no urbanizable ha sido históricamente considerado rural y tanto la Ley de Suelo 2/2006 como muchas otras legislaciones sectoriales lo han precedido. Prueba de ello es la diferencia entre las actividades autorizadas y promovidas en suelo urbano y no urbanizable. El objetivo es evitar la transformación excesiva del medio no urbanizado, y aunque tiene sentido ecológico, a veces falla no sólo con el contexto de hiper-cercanía y conectado de la Euskal Herria del siglo XXI, sino con la lectura histórica de las actividades desarrolladas en el medio rural.

Las distintas normativas limitan enormemente las posibilidades de una segunda vida tras la pérdida de su uso original por parte de las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable. Estos usos están especialmente planteados para las actividades agrícolas y ganaderas, aunque también tienen su lugar el turismo y otras actividades.

El P.G.O.U. de Arrasate señala en su artículo primero, en relación con los usos actuales del suelo no urbanizable, el carácter defensivo de la normativa:

*El presente plan general ha delimitado como suelo no urbanizable aquel territorio del Municipio que ha de ser preservado de la intervención urbana, en razón a sus excepcionales condiciones naturales, sus características ambientales, paisajísticas y ecológicas, y su valor agrícola, ganadero o forestal.*

*En esta clase de suelo queda prohibida la construcción de nuevas edificaciones destinadas a vivienda no vinculada a explotación agropecuaria, de conformidad a lo señalado en la Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.*

Las casas torre, molinos, palacios, etc., así como las fábricas, se han instalado con frecuencia fuera de los pueblos, en el lugar más adecuado en cuanto a recursos y en el contexto actual, este patrimonio podría ser aprovechado, entre otras cosas, para la promoción de usos residenciales. Algunos tipos de viviendas se adaptan especialmente bien a estos edificios, como los alojamientos dotacionales vinculados a la educación, el cuidado, la salud u otras circunstancias.

Conscientes de que la desnaturalización y el exceso de antropización del mundo rural constituye un riesgo y de que la mayor parte de las actuaciones que en él se pueden llevar a cabo estén delimitadas por la Ley del Suelo, las Directrices de Ordenación del Territorio u otros Planes Sectoriales, el planeamiento municipal debería tener un punto de flexibilidad de uso en el suelo no urbanizable que permita su revitalización.

#### Descripción:

Que en el proceso de revisión del PGOU se tenga muy en cuenta en consideraciones de carácter rural a la hora de plantear usos autorizados y prohibidos. En este sentido, en suelo no urbanizable pueden admitirse otras actividades, además de la agropecuaria, tales como talleres, panaderías, estudios, etc., que podrían ser admisibles en edificaciones existentes, con el fin de dar uso al patrimonio arquitectónico y contribuir a su restauración.

Por otra parte, se podría realizar un trabajo en torno a los alojamientos relacionados con las actividades económicas. En este sentido, en el propio pabellón o edificio principal de la actividad, podrá ampliarse la posibilidad de acondicionar un alojamiento provisional y de dimensión mínima, siempre que este edificio esté vinculado a la actividad.

### *1.3.2 Promoción de alojamientos protegidos de núcleos rurales*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate*

#### **Contexto**

Al margen del núcleo central de Arrasate, se consideran suelo urbano los municipios de Garagartza, Gesalibar y Udala, pero tienen un carácter muy diferente al del núcleo urbano de Arrasate, con diferencias entre ellos. Esta particularidad deberá tenerse en cuenta en la fase de revisión del PGOU, permitiendo su desarrollo endógeno, pero evitando la suburbanización.

Además, en los núcleos predominan los caseríos o chalés, sin que existan viviendas asequibles. La introducción de un pequeño número de alojamientos protegidos en estos lugares puede contribuir a la mixtura social o a la emancipación cercana de los jóvenes del núcleo.



*4 viviendas protegidas en el municipio de Garralda. Nuñez Carrasco*

#### **Descripción**

Proponer en el proceso de revisión del PGOU desarrollos acordes con la naturaleza de cada núcleo rural, estudiando la posibilidad de construir en ellos viviendas protegidas.

### *1.3.3 Estudiar la promoción de cooperativas residenciales para favorecer la rehabilitación de caseríos*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate*

#### **Contexto**

El caserío es la imagen más simbólica de la arquitectura vasca y el paisaje de Euskal Herria está lleno de edificios de este tipo. Se trata de edificios que han conciliado vida y trabajo a lo largo de cientos de años, con actividades agrícolas, ganaderas e incluso pequeñas industrias que apoyaban a la familia en un mismo edificio. En las últimas décadas, la agricultura y la ganadería se han ido convirtiendo en actividades cada vez más atípicas y aunque muchos de estos caseríos han conservado su uso original, otros han pasado a ser viviendas simples, y otros muchos se encuentran en situación de abandono y pérdida.

El gran tamaño de estos edificios dificulta la rehabilitación por parte de un único propietario debido a la inversión económica a realizar y su desuso acelera el deterioro. Cada vez es más frecuente la división de caseríos y la construcción de 2 viviendas dentro de un mismo edificio, lo que permite compartir gastos. Sin embargo, en el caso de los caseríos más grandes esta fórmula también resulta difícil.

De acuerdo con lo establecido en el Anexo II de las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV para el año 2019, los caseríos pueden distribuirse horizontalmente hasta duplicar el número de viviendas de origen. Esto limita en la mayoría de los casos la construcción de 2 viviendas en un gran caserío, lo que, como se ha dicho, puede dificultar la viabilidad de la rehabilitación.

Sin embargo, una de las posibilidades que se está planteando en distintos lugares para posibilitar la rehabilitación integral de caseríos enteros es la de agrupar en ellos a varias familias como cooperativas de viviendas. A pesar de la diversidad de formas de organización, todo el edificio podría entenderse como una propiedad indivisible en la que existen o pueden existir varias viviendas y otros espacios compartidos. Esto puede evitar el límite de la división horizontal permitiendo la vida de más familias en un edificio.

Este tipo de iniciativas pueden fomentar la revitalización y rejuvenecimiento del espacio rural al mismo tiempo que contribuyen al mantenimiento de su patrimonio arquitectónico, pero también pueden generar problemas colaterales, entre ellos, generando un aumento de la población en el medio rural y en consecuencia un incremento en el uso del vehículo particular, dado que en el medio rural los problemas de movilidad se resuelven a través del coche. En cualquier caso, hay que decir que este tipo de iniciativas son una excepción a la norma, por lo que apenas habrá impacto desde un punto de vista macro.

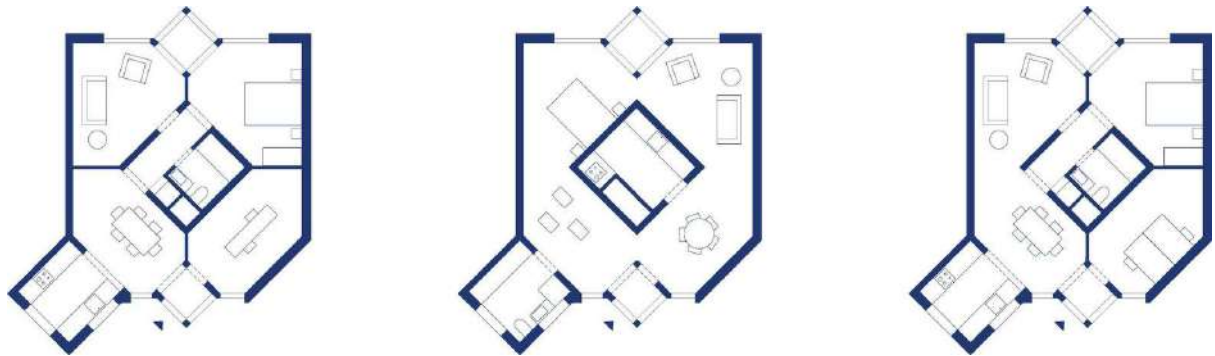
#### **Descripción**

Realizar un trabajo sobre las iniciativas que puedan crearse para la construcción de cooperativas residenciales en caseríos y otras edificaciones, definiendo el criterio municipal respecto a tales proyectos.

#### Estrategia 1.4: Facilitar la promoción de la vivienda mediante el diseño

Esta medida pretende incidir colateralmente en el problema del encarecimiento de la vivienda. Su objetivo principal es facilitar la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas, a pesar de que la que afecta a la forma urbana tiene otros efectos colaterales. Aborda dos líneas

fundamentales: por un lado, la reducción de las cargas de urbanización y, por otro, la promoción de nuevas ideas y propuestas que puede generar la promoción de los concursos arquitectónicos y urbanísticos.



*Plantas de pisos experimentales diseñadas por el Estudio Catalán*

### 1.4.1 Reduciendo cargas por urbanización

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate*

#### Contexto

En el momento de la construcción de las viviendas protegidas, se habla cada vez más del exceso riesgo y escasa rentabilidad que supone su construcción para los promotores. Uno de los argumentos por los que muchas operaciones urbanísticas no prosperan es que las reservas de vivienda protegida no lo hacen viable. La CAPV es la comunidad autónoma con mayores reservas de vivienda protegida a nivel estatal (75% en suelo urbanizable y 40% en suelo urbano no consolidado), y estas reservas garantizan un importante número de viviendas protegidas en las nuevas áreas que se desarrollan. En un momento en el que la vivienda se ha convertido en la primera preocupación de la población, algunas administraciones y agentes insisten en la necesidad de construir viviendas, y para ello estos altos estándares se consideran cada vez más como un obstáculo. Según este punto de vista, el tener que cumplir estos estándares suponen en muchas ocasiones la no construcción de ninguna vivienda, por lo que es mejor bajar los estándares y conseguir menos viviendas protegidas, pero ejecutar la operación.

Frente a este enfoque, el urbanismo y la arquitectura tienen modos de reducir costes y de reducir los estándares para conseguir que las operaciones sean más viables. A pesar de que se debe analizar caso por caso, la forma de hacer urbanismo que se ha generalizado en las últimas décadas tiene importantes costes tanto en urbanización como en construcción. Podríamos hablar de tres puntos en este sentido:

1. Sobredimensionamiento del espacio público.
2. Nivel de urbanización del espacio público muy alto.
3. Sobrecargas derivadas de la construcción de aparcamientos en sótano.

Hay otros factores, pero dentro de esta medida nos centraremos en estos tres puntos, señalando los criterios que se pueden seguir en los nuevos desarrollos urbanos para reducir los costes de construcción y hacer más viables las operaciones.

*Reducción por compactación:*

En las últimas décadas el imaginario colectivo ha primado la necesidad de espacios públicos y equipamientos y el urbanismo responde a esta demanda con grandes reservas de suelo destinadas a equipamientos y espacios públicos. Esta demanda es perfectamente razonable porque muchos de nuestros pueblos y ciudades son herederos del urbanismo franquista, en el que a menudo se construían viviendas sin apenas servicios o espacios públicos.

En cualquier caso, suele ser un debate centrado en la cantidad y no se presta tanta atención a la calidad de los espacios y equipamientos. Bajo la premisa de que “más es mejor”, los proyectos urbanísticos, llenos de espacios públicos sin estructura e identidad, se han impuesto en las últimas décadas, con todos los costes de urbanización y mantenimiento que ello supone. Los redactores de este Plan de Acción creemos que más espacios públicos no son necesariamente mejores y que lo ideal es que el espacio público sea proporcionado.



*Regensburg Quarter, de Nuremberg, organización compacta de 400 alojamientos protegidos*

Este sobredimensionamiento del espacio público tiene dos efectos. Por un lado, la falta de compactación y densidad genera espacios sin vida, rompiendo la escala y la continuidad urbanas. Esto fomenta el uso del vehículo privado y reduce la seguridad y la habitabilidad en la calle. Por otra parte, el coste de urbanización se incrementa notablemente debido a la mayor superficie a urbanizar y a la necesidad de su mantenimiento a largo plazo.

Hay que señalar que en muchos de los desarrollos residenciales que se proponen en Arrasate la densidad es muy alta, pero la densidad y la compactación no son lo mismo, aunque densos pueden tener poca compactación.

*Reducción de costes de urbanización:*

En un desarrollo urbanístico es el promotor el que asume la urbanización del espacio público (pero no el mantenimiento). Este coste puede calcularse en torno a un coste aproximado de entre 280€ y 300€ por metro cuadrado de vivienda libre. Es decir, unos 20.000-30.000€ del precio final de una vivienda libre corresponde a cargas de urbanización.

Esto es consecuencia de dos factores, la falta de compacidad comentada en el punto anterior, donde la superficie a urbanizar suele ser muy elevada, y el alto grado de construcción de la propia urbanización, es decir, la alta calidad pero también el elevado coste de las obras.

Estos gastos pueden reducirse de dos formas:

- Por un lado, reduciendo la superficie urbanizada mediante un diseño compacto del desarrollo.
- Priorizando formas de urbanización más blandas, sostenibles, naturales, frente a las costosas urbanizaciones tradicionales.



*Acceso a una residencia en el barrio Vauban de la ciudad alemana de Freiburg. Urbanización "blanda" y de bajo mantenimiento*

*Reducción mediante modificación de la organización de los aparcamientos:*

Una parte significativa de los costes de construcción corresponden a los aparcamientos. Estas se realizan normalmente en el subsuelo y tienen diferentes consecuencias, unas económicas, otras sociales y otras urbanísticas. En primer lugar, encarece el producto, asignando automáticamente

a cada vivienda uno o varios coches, que se suman al precio de la vivienda. Ello hace imprescindible la adquisición de un bien no obligatorio y a veces no deseado o necesitado.

En segundo lugar, la tenencia del vehículo en el domicilio genera una dependencia respecto a éste, ya que facilita enormemente su utilización. Además de la contaminación, supone un aumento del tráfico y la marginación de los peatones, reduciendo el número de usuarios de la calle y afectando de forma colateral negativamente a los comercios.

Por último, provocan un impacto considerable en el paisaje urbano puesto que los aparcamientos han de ser horizontales y en contextos de fuerte pendiente, los zócalos ciegos de los edificios residenciales adquieren una enorme presencia, proyectando una imagen de cerramiento y frialdad en el paisaje urbano.



*Los edificios situados en pendiente se adaptan de forma diferente al suelo, creando paisajes muy diferentes.*

La disociación de los aparcamientos de la vivienda abre diferentes posibilidades. Por un lado, segregan la compra de la casa de la del garaje, ahorrando dinero a quien no necesita el garaje. Por otra parte, también reduce los costes propios de la edificación, ya que la construcción en superficie es más barata que la edificación en subsuelo. La centralización de los aparcamientos demandados por los estándares supone, además, el desplazamiento de la gente hacia ellos, aumentando el flujo de gente y generando vida en la calle. Los propios edificios de aparcamiento tienen además la capacidad de combinar otros usos (comercial, equipamiento).



*Edificio de aparcamientos prefabricados en el barrio de Altza. Propuesta de Vaumm.*

## Descripción

Tener en cuenta en el proceso de diseño de nuevos desarrollos urbanísticos conceptos como la compacidad, el grado de urbanización y la ordenación de aparcamientos, no sólo para garantizar la viabilidad económica de la actuación, sino también desde el punto de vista de la calidad urbana.

### *1.4.2. Promoviendo concursos para atraer ideas innovadoras*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate. Gobierno Vasco*

## Contexto

Como mencionamos el derecho a la vivienda, Henry Lefebvre y muchos más proclamaron el “derecho a la ciudad”. Aunque este trataba del uso y la apropiación social de la ciudad, esta apropiación debe tener una estructura física que se manifiesta fundamentalmente en la forma del pueblo y de la ciudad tradicional: una ciudad compacta, densa, mixta, viva, cambiante... El urbanismo heredero del movimiento moderno sigue en la lógica de la zonificación y es esta lógica la que sigue dominando en nuestra forma de producir ciudad. Segregación del alojamiento, de las fábricas, del comercio, de los equipamientos... Ello ha provocado que muchos de los barrios que se han construido en las últimas décadas tengan un carácter bastante monofuncional y homogéneo.

Tanto la ciudad como las viviendas se han integrado en un sistema de producción estandarizado y estas formas de hacer definen la forma de ser y de vivir de la ciudad contemporánea. Los puntos señalados en la medida anterior (falta de compactación, alto nivel de urbanización y dominio del vehículo) son los síntomas de esta nueva forma urbana. La crisis de la vivienda actual lo es por un lado debido al precio de la vivienda, pero también por la falta de diversidad en los tipos de esta, la homogeneidad de los espacios, la imposibilidad de crear estructuras comerciales, etc.



*Barrios en diferentes ciudades de Gipuzkoa, ocupados por el mismo promotor, centrados en la escasa vida en la calle y el automóvil.*

Así, se ha impuesto un sistema de producción urbana costoso, no especialmente bello y monótono. La diversidad abre posibilidades para satisfacer diferentes necesidades, se aparta del modelo de prototipo familiar y ofrece herramientas para dar respuesta a una sociedad cada vez más plural. La construcción de la ciudad y de los alojamientos no cambiará por sí misma dado que los promotores tienen una forma de hacer interiorizada y la necesidad de vivienda es tal que se vende cualquier producto que se produzca. Si se desea el cambio, este tiene que ser inducido y para ello hay que fomentar nuevas ideas.

El urbanismo y la arquitectura tendrán una incidencia permanente en la configuración del municipio, por lo que su diseño tiene una importancia capital y no puede cederse únicamente a



los promotores que buscan un beneficio a corto plazo, si bien contribución es imprescindible para que puedan llevarse a cabo los desarrollos.

Los concursos arquitectónicos y urbanísticos permiten plantear sobre la mesa diferentes formas de responder a un mismo problema, lo que permite a la administración elegir la que más le convenga. Compartir la decisión sobre estos concursos con los ciudadanos puede ayudar a que éstos se sientan parte del proyecto de construcción de la ciudad.

Además, hay que tener en cuenta que a la hora de desarrollar nuevas viviendas, el cumplimiento del Decreto de Habitabilidad 80/2022 puede ocasionar en algunos casos problemas puesto que la arquitectura y el urbanismo son disciplinas que se ajustan a las condiciones del entorno y el decreto se trata de un documento genérico para garantizar buenas prácticas. No obstante, en el artículo 10 del Decreto se mencionan las excepciones que no deben cumplir el decreto, siendo los concursos de ideas que fomentan la innovación en la arquitectura y en la vivienda una de esas excepciones. Ello puede facilitar en algunos casos la ejecución de proyectos residenciales o urbanísticos singulares e interesantes.

### **Descripción**

Potenciar la participación municipal en el diseño de proyectos urbanísticos y de vivienda pendientes de desarrollo a través de concursos de ideas u otros métodos y promover la implicación ciudadana en el proceso urbanístico.



*Frawen-Werk-Stadt. Proyecto residencial protegido desarrollado en Viena por mujeres arquitecto mediante participación*

En cuanto al actual parque residencial y la regeneración urbana, las estrategias de este plan de acción son tres.

Por un lado, lo que hemos denominado “estrategia difusa de la calificación de la vivienda protegida” puede permitir ir consiguiendo paulatinamente alojamientos protegidos en la ciudad consolidada.

En segundo lugar, se proponen actuaciones de reordenación urbana mediante densificación para la renovación del parque residencial. Esta medida se propone para el nuevo Plan General, en el que se pueden concretar estas actuaciones.

Finalmente, se mantienen y fomentan las medidas fiscales y las subvenciones para la rehabilitación de edificios.

### *Estrategia 2.1: Estrategia difusa de calificación de vivienda protegida*

A pesar de que las viviendas protegidas tienen una capacidad global de presionar hacia lo bajo el precio del mercado de la vivienda, la problemática residencial es muy locacional, la situación cambia de barrio a barrio y las diferencias pueden ser muy importantes a muy poca distancia. Para que sea efectiva la reducción de precios, las viviendas protegidas deben estar lo más integradas posible en todo el tejido, no se puede concentrar sólo en unas pocas zonas.

En la ciudad consolidada apenas hay vivienda protegida, lo que la lleva a funcionar en la lógica del mercado libre, sin la presión a la baja del mercado protegido. Por ello, es fundamental el desarrollo de políticas de acceso a los alojamientos protegidos en este núcleo consolidado. Algunas de estas medidas van dirigidas a la obtención individual o en pequeños grupos de alojamientos calificados como protegidos.

#### *2.1.1. Actuaciones residenciales de gran rehabilitación*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate*

### **Contexto**

En el caso de reformas de edificios completos para la adquisición de viviendas protegidas en determinadas ciudades, se establece un número mínimo de viviendas protegidas a cumplimentar en el propio edificio. Gracias a ello, en los núcleos consolidados, la renovación de la ciudad va acompañada de la aparición de un número reducido de viviendas protegidas. A menudo en pequeñas operaciones urbanísticas, como las actuaciones de dotación, los promotores compensan sus obligaciones urbanísticas mediante una monetización, pero en el caso de los alojamientos protegidos es más importante tener un domicilio protegido en una posición central que disponer de dinero de la compensación.

Esta medida también plantea dificultades. Por un lado, las actuaciones de rehabilitación integral se realizan normalmente cuando la propiedad de los edificios es vertical, ya que la gestión es mucho más fácil. Las edificaciones de propiedad vertical en el contexto de Arrasate no son muy habituales reduciendo sustancialmente la posibilidad de realizar este tipo de actuaciones. Por otra parte, la implantación de un mínimo residencial protegido supone una reducción de la

rentabilidad económica de la operación de rehabilitación, lo que dificulta aún más su ejecución. Así, el impacto de esta medida debe entenderse a muy largo plazo y con un alcance muy limitado.

## Descripción

Iniciar la elaboración de ordenanzas municipales o desarrollo de una normativa en el marco del nuevo Plan General, para la regulación de un número mínimo de alojamientos protegidos en caso de grandes rehabilitaciones (por ejemplo, en edificios de viviendas colectivas superiores a 600 m<sup>2</sup>).

### *2.1.2. Renovar ordenanza de transformación de locales en residenciales*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate*

## Contexto

El Ayuntamiento de Arrasate aprobó en 2006 el “Texto Refundido de la Ordenanza Municipal reguladora de las actuaciones de cambio de uso de locales a vivienda en áreas residenciales consolidadas en suelo urbano”. Con esta medida se posibilitaba la conversión en viviendas de las plantas bajas infrautilizadas con el fin de garantizar un derecho fundamental como la vivienda. La Ley 3/2015, de 18 de junio, de la vivienda, consciente de esta realidad, permitió elaborar y adaptar ordenanzas para autorizar cambios de uso residencial en plantas bajas sin modificar el Plan General, por lo que durante el año 2018 el Ayuntamiento de Arrasate consideró conveniente una adaptación de la ordenanza municipal. Dicha adaptación fue aprobada en sesión plenaria de 6 de noviembre de 2018.

El 30 de noviembre de 2022 entró en vigor el “Decreto 80/2022, de 28 de junio, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco”. La presente norma regula las condiciones mínimas de los nuevos alojamientos en diversos sentidos, así como los alojamientos resultantes del cambio de uso, por lo que se consideró necesaria la adaptación de la ordenanza municipal de Arrasate, así como su adecuación a la realidad del momento. La última adaptación se realizó el 23 de febrero de 2023 con la aprobación de la “Nueva ordenanza municipal reguladora de la transformación de locales en viviendas”.

Su ámbito de aplicación se especifica en los Anexos I, II y III de la Ordenanza. Afecta a la mayor parte del casco excluyendo el Casco Antiguo, si bien el anexo II define las plantas bajas no transformables, delimitando de forma significativa el ámbito de aplicación. Esta clasificación se realiza con un criterio de reconocimiento de cierta jerarquía callejera y el fomento la concentración comercial.

El capítulo II de la Ordenanza establece las condiciones que debe cumplir el local. Se deberá cumplir básicamente el Decreto de condiciones de habitabilidad de 2022 pero en el artículo 3 se prohíbe que el acceso a la nueva vivienda se realice directamente desde la calle. Esto limita considerablemente el ámbito de aplicación de la normativa, ya que la mayoría de los locales comerciales dan directamente a la calle y el acceso desde el núcleo de comunicación puede suponer una transformación en la configuración del portal, dificultando considerablemente la viabilidad de la operación.



*Un Loft diseñado por el estudio Verne en una "baja" de Pamplona*

Por otra parte, la ordenanza no permite la instalación de barrote, pero el decreto de habitabilidad obliga a colocar "elementos de protección", dificultando la armonización entre ambas medidas, aunque los elementos de protección no tienen por qué ser barrote.

Este cambio de uso de vivienda se entiende como una actuación dotacional, lo que supone un pago de tasas. Asimismo, no establece ningún tipo de protección para las viviendas surgidas de estos cambios de uso, por lo que, si bien sirve para la creación de viviendas libres, no se consigue aumentar el parque protegido o tasado, siendo esta necesidad fundamental en la bajada del precio de la vivienda.

### Descripción

Aprobación de una nueva ordenanza de plantas bajas, teniendo en cuenta, entre otras cuestiones, las siguientes:

- Revisión del ámbito de aplicación ampliando el ámbito.
- Posibilitar la apertura directa a la calle de las viviendas transformadas.

- Calificación como residencial protegido o tasado de las viviendas así transformadas.
- Adecuar el apartado de la normativa de mantenimiento estético repensando medidas como la prohibición de barrotes.

Asimismo, en algunas calles se pueden proponer intervenciones estratégicas de ámbito municipal o supramunicipal, adquiriendo y transformando un gran número de plantas comerciales bajas. En ellos podrían plantearse viviendas dotacionales. En el caso de que se celebren por concurso público, se podrían plantear excepciones a la ejecución del decreto de habitabilidad, facilitando el desarrollo de la actuación. El Gobierno Vasco ya está desarrollando actuaciones de este tipo a través del programa *Loft Studio House*, por lo que se ve interesante adherirse al mismo.



*Proyecto Loft Studio House realizado por el estudio AZAB en el barrio bilbaíno de La Mina.*



*Proyecto Loft Studio House realizado por el estudio Usandizaga en Vitoria-Gasteiz.*

### 2.1.3. Ordenanza de distribución de viviendas

Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate

#### Contexto

Tal y como se ha podido comprobar en el documento de diagnóstico de la declaración para el área de vivienda tensionada en Arrasate y en contraste con trabajos similares realizados en otros municipios, se concluye que en el País Vasco las unidades familiares son cada vez más pequeñas. Esto supone una disociación entre el tamaño de los hogares y el número de usuarios. Los hogares son principalmente de 3 habitaciones y muchas veces vive una sola persona. Del mismo modo, las personas jóvenes, de cara a una primera fase de emancipación, apenas tienen acceso a una vivienda de tamaño reducido que pudiera facilitarlos.

En los últimos años son cada vez más frecuentes en algunos contextos y relacionados con el encarecimiento de las viviendas, las subdivisiones de las casas de gran tamaño, obteniendo de cada una 2 o más viviendas. Si bien esto supone la ampliación y diversificación del parque de viviendas, no consigue abaratamiento residencial, y el precio por metro cuadrado de las pequeñas viviendas es más caro que el más grande.

En algunos lugares se ha empezado a plantear que las nuevas viviendas resultantes de la división residencial tengan algún grado de protección para evitar la especulación con ellas. Por ejemplo, podría aprobarse una ordenanza que obligue a una calificación de protección oficial a una de las viviendas resultantes de la división residencial de más de 160 m<sup>2</sup>. Estas medidas deberían tener en cuenta factores como la familia.

La aplicación de esta medida tiene una serie de limitaciones. En primer lugar, que en Arrasate no son muy habituales las viviendas de más de 160m<sup>2</sup> fuera de las zonas rurales, y esta medida tiene como objetivo incidir en el núcleo urbano. En segundo lugar, el objetivo de la medida de acceso a los alojamientos protegidos reduce la rentabilidad económica de la división y puede desincentivar este tipo de transformaciones. Por último, toda nueva vivienda que aparezca en estas divisiones debe cumplir con el Decreto de Habitabilidad 80/2022, lo que en muchos casos resulta bastante complejo, especialmente en lo que se refiere a iluminación y espacios exteriores.

#### Descripción

Aprobar una ordenanza que regule el carácter protegido de las nuevas viviendas resultantes de la división de viviendas o establecer condiciones particulares al respecto dentro del nuevo Plan General.

## Estrategia 2.2: Regeneración por densificación

### *2.2.1. Intensificación social*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate*

#### **Contexto**

Pueblos y ciudades más habitables, mixtos y dinámicos se consiguen a partir de la densidad, la compacidad y la diversidad. Existen barrios totalmente monofuncionales (sólo residencial y normalmente residencial del mismo tipo), sin una estructura urbana clara (en lugar de las calles definidas por las fachadas, edificios situados en espacio vacío) y de media-baja densidad.

Estos barrios son herederos de la planificación moderna. El solar es el propio edificio y el espacio vacío de su entorno es un espacio “público”. Pero esta ubicuidad del espacio público genera distorsión y supone una especie de “tierra de nadie”. Uno de los principios rectores de la arquitectura postmoderna radicó en el reconocimiento de la ciudad conformada por calles y plazas, y, aunque cayó en el formalismo, su voluntad fue el incentivar la diversidad de usos de la ciudad tradicional, la claridad en la comprensión de los espacios y la recuperación de la escala humana. Esta ciudad tradicional está basada en la PARCELA. Las parcelas son dominios privados y todo aquello situado fuera del solar es público. La separación entre ambos ámbitos es clara y los dos reinos funcionan de forma equilibrada uno junto al otro, la calle pública sirve al interior privado y el residencial privado da vida a la calle pública.

En estos barrios se podrían llevar a cabo procesos de transformación con un triple objetivo.

1. Revertir el estado de los barrios degradados
2. Aumentar la densidad para obtener mayor el número de viviendas, actuando también frente al problema de la escasez de vivienda
3. Profundizar en el modelo de ciudad mixta, compacta y cohesionada

La transformación urbanística de algunos barrios puede plantearse de cara al Plan General, no sólo como rehabilitación, sino como densificación y transformación.

Este proceso se puede llevar a cabo de diferentes maneras, las operaciones más habituales son las de restauración integral bajo dirección administrativa, mediante el vaciado, la demolición y la reconstrucción o la restauración por fases de todo el barrio o área. El Plan Especial sería la herramienta urbanística. La ventaja de esta forma de actuación es que se realiza en un único momento, pero requiere una inversión pública extraordinaria, capacidad de gestión y capacidad para llevar a cabo traslados.



*Estudios LAN concurso de reestructuración de la manzana de Des Moines. Bruxelles.*

Una segunda alternativa es la inducción de la transformación urbanística a través de los derechos de edificabilidad. Se podría proceder a una reestructuración de la propiedad por parcelación y a un incremento de la edificabilidad de cada parcela con transformaciones individuales. Cada propiedad realizaría la transformación en el momento que lo desee o pueda.

Esto puede poner en marcha una transformación a MUY LARGO PLAZO. En la organización de algunos barrios hay que entenderlo como una transformación, no es una imagen final, es una transición como la que se daba en los procesos de construcción y consolidación de los ensanches. Además de la vivienda, en algunos solares pueden aparecer comercios o talleres, creando dinamismo y variedad. Además, las características propias de cada solar generarían diferentes tipologías de vivienda, en comparación con la homogeneidad actual.

### Descripción

Iniciar el debate sobre la conveniencia de plantear estrategias de densificación en algún barrio de Arrasate, como debate sobre el nuevo Plan General y la planificación a largo plazo, analizando las repercusiones que este tipo de intervenciones pueden generar.

Hay que tener en cuenta que el Gobierno Vasco ha aprobado en los últimos años las operaciones de compra y rehabilitación de viviendas destinadas a la promoción de vivienda protegida. Estas ayudas pueden facilitar la viabilidad de este tipo de operaciones.

### 2.2.2 Mixificación de polígonos industriales

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate. Mancomunidad de Debagoiena*

#### Contexto

En Arrasate se ha realizado un proceso de sustitución de usos en los últimos años (aunque no exclusivamente) en diferentes ámbitos. Los terrenos de las fábricas que se han ido cerrando se han reconvertido en barrios residenciales. En otros solares se han construido “polígonos industriales”, pero muchos de ellos ya no tienen carácter industrial, ya que son predominantemente comerciales. En estos polígonos se mezclan de forma natural los servicios, la industria de baja intensidad y también los alojamientos.

Esta situación es contraria al carácter zonificador de la normativa. Aunque discursivamente es favorable a la mixtura, el núcleo de la legislación urbanística sigue la lógica de la zonificación, predominando la dualidad residencial/actividad económica con estándares y regulaciones diferentes. Esto dificulta mucho el desarrollo y consolidación de zonas realmente mixtas, aunque la realidad histórica ha generado este tipo de núcleos urbanos.



*Reforma del Área Industrial de Serrería y Txaeta en Arrasate. Sustitución total de actividades sin conservación.*

Las características formales de estos polígonos, la forma y diversidad de la parcelación, así como las cualidades espaciales de los propios edificios permiten crear barrios vivos, mixtos, activos y habitables. Una normativa que permite diferentes tipos de actividades en el seno de arquitecturas

de diferentes épocas permitiría, en un ámbito consolidado, la aparición de nuevas viviendas junto con las actividades económicas.

Su beneficio es doble. Por un lado, porque incide directamente en el problema de la escasez de viviendas, posibilitando la construcción de nuevas viviendas en la propia ciudad consolidada. Por otra parte, supone la simultaneidad de usos residenciales y productivos, contribuyendo a evitar los efectos negativos de la movilidad laboral.

El Ayuntamiento de Arrasate ya tiene en cuenta esta realidad y de cara al futuro Plan General se puede plantear la posibilidad de profundizar en esta mixtificación.



*Complejo multifuncional PACT de Amberes. Usos residenciales, comerciales, de negocio, aprovechando la estructura de una fábrica abandonada.*

## Descripción

Para el nuevo Plan General de Arrasate y como base para el debate sobre el futuro modelo urbanístico, poner sobre la mesa estrategias de uso mixtificado en algunos polígonos industriales, e impulsar la reflexión sobre los cambios que puede generar.

## Estrategia 2.3: Renovación del parque residencial

La obsolescencia del parque de viviendas es un problema cada vez más habitual en nuestra sociedad. Muchos de los edificios que se construyeron en las décadas 50-70 han pasado ya 50 años y sufren problemas asociados, tanto por problemas estructurales como por falta de actualización. Las nuevas generaciones a menudo prefieren comprar una vivienda de obra nueva en los nuevos barrios alejados del casco consolidado y a hacer frente a los gastos de acondicionamiento y mantenimiento que supone comprar una antigua. Esto conlleva también una segregación espacial en función de la edad que se superpone a la de las variables socioeconómicas. Por ello, la adecuación y renovación del parque residencial no sólo es necesaria para garantizar el mantenimiento de los propios edificios, sino también para promover una estructura social mixta y viva.

### *2.3.1. Subvenciones destinadas a la rehabilitación de edificios*

*Organismos responsables: Ayuntamiento de Arrasate, Gobierno Vasco*

#### **Contexto**

Una de las cuestiones principales que se suscita en el debate sobre la vivienda vacía es la precaria situación de muchas viviendas. Estas casas, que no cumplen las condiciones de habitabilidad, necesitan una gran inversión para su adaptación y uso, y en muchos casos los propietarios no son capaces o no tienen urgencia para acometer estas obras.

El mal estado de una vivienda puede acarrear, además, un aumento de la degradación, ya que filtraciones, humedades u otras enfermedades pueden poner en peligro la integridad del edificio.

Ante esta situación existen subvenciones para promover estas reformas, tanto por parte del Gobierno Vasco como a nivel municipal. Arrasate no dispone en este momento de una subvención directa de este tipo. Hay que señalar que estas subvenciones presentan una contradicción estructural en cuanto que suponen una mejora de las propiedades privadas y un encarecimiento de las mismas sin contraprestación para la Administración Pública. Por ello, se puede discutir hasta qué punto estas subvenciones deben mantenerse o si la administración que las conceda debe recibir compensación por ello. Esta compensación no debe ser monetaria, sino que debería estar orientada a garantizar que la vivienda reparada mediante subvenciones cumpla su función social, por lo que pueden realizarse planteamientos de distinta naturaleza. Por ejemplo, la vivienda objeto de subvención no podrá ser vendida al año X, o el precio de venta deberá estar limitado.

#### **Descripción**

Esta medida consiste en analizar el desarrollo por parte de Arrasate de una subvención destinada a la rehabilitación de viviendas. Esta subvención podrá afectar a la totalidad del municipio o centrarse en zonas concretas de especial interés.

### 2.3.2. Bonificaciones para promover la rehabilitación de edificios

Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate

#### Contexto

El Ayuntamiento de Arrasate cobra el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) a las operaciones de mantenimiento, restauración, acondicionamiento o transformación de cualquier edificio que no sea de dominio público. Este impuesto equivale al 5% del precio de ejecución material. Sin embargo, existen algunas excepciones, algunas de las cuales afectan a las viviendas.

- Bonificaciones por interés especial o utilidad municipal:
  - a) Caseríos
    - a. Bonificación del 50% en la rehabilitación de caseríos, cuando el titular de la vivienda esté dado de alta en la Dirección de Desarrollo Rural y Agricultura General del Departamento de Promoción Económica, Medio Rural y Territorio Equilibrado de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
    - b. Bonificación del 95% por obras de reparación de tejados de caseríos.
    - c. Bonificación del 50% en las obras de rehabilitación que se realicen en edificios catalogados como caseríos según el PGOU.
  - b) Una bonificación del 50% en la rehabilitación de viviendas protegidas, siempre y cuando el Ayuntamiento no haya subvencionado la ejecución de las obras y no se cuente con la ayuda económica del Gobierno Vasco.
  - c) Bonificación del 50% en las obras realizadas dentro del programa Bizigune.
  - d) Bonificación del 50% para las obras de rehabilitación del casco antiguo.
- Bonificaciones para el fomento de las energías renovables.
- Bonificación del 50% de la cuota en las obras de construcción de viviendas de protección oficial, bajos y garajes. Cuando en una misma promoción de viviendas y en un mismo proyecto existan viviendas de VPO y viviendas, locales, garajes o trasteros libres, se aplicará una bonificación del 40%.

En el caso de la rehabilitación de otras viviendas no se prevén bonificaciones y puede ser interesante prever bonificaciones de cierta entidad fuera de las que establece la ordenanza actual.

#### Descripción

Seguir aplicando las bonificaciones del ICIO para incentivar las obras de restauración. Revisión de la ordenanza municipal para adecuar el importe de las bonificaciones y/o considerar nuevos tipos de obras.

En este eje se recogerán principalmente las medidas de fomento del alquiler que ya están en marcha y se hablará de la necesidad de mantenerlas o modificarlas.

### Estrategia 3.1: Emancipación juvenil

En los últimos años se ha generalizado mucho el debate sobre el alquiler y se percibe como un problema que afecta principalmente a los jóvenes. Históricamente vivir en alquiler era una opción provisional que las personas jóvenes hacían para salir de casa, como primer experimento para vivir solas, con sus amigos o con su pareja, y así se entendía como una opción temporal barata que permitía ahorrar mientras tanto y saltar al siguiente paso (la propiedad). El encarecimiento del alquiler ha eliminado totalmente esta capacidad de ahorro y la residencia en arrendamiento ha pasado de una situación provisional a una situación definitiva, no por voluntad propia, sino por la dificultad de acceso al capital inicial necesario para la adquisición de vivienda en propiedad.

Ante esta situación, las Administraciones Públicas han comenzado a poner en marcha en los últimos años un conjunto de medidas dirigidas especialmente a los jóvenes, con el fin de contribuir a esta primera transición.

#### *3.1.1. Gaztelagun*

*Organismos responsables: Ayuntamiento de Arrasate y Gobierno Vasco*

#### **Contexto**

Es la ayuda que pueden solicitar personas individualmente, familias o personas que viven en pisos compartidos y la cantidad percibida depende de la renta y del salario.

Factores como el tamaño del municipio, la capitalidad o la proximidad a las capitales determinan las rentas máximas de alquiler con posibilidad de subvención. En el caso de Arrasate:

- Renta máxima del alquiler: 750€

Los solicitantes de la subvención deberán cumplir una serie de requisitos, siendo el primero de ellos y el más significativo el de las condiciones económicas.

- Ingresos mínimos y máximos del beneficiario:
  - Una sola persona: Entre 3000€ y 26.725€.
  - Unidad familiar: Entre 3.000 € y 32.724 €.
  - Familia numerosa: Entre 3.000 € y 34.906 €.

También existen otros requisitos, como la no propiedad de una vivienda o la no posibilidad de uso de esta, la no disposición de vivienda arrendada o la no percepción de la Renta de Garantía de Ingresos o de otras rentas de inserción. También hay más requisitos.

En Arrasate, en el año 2025, son 134 las personas que reciben esta subvención. Más de la mitad (76) se encuentra en el tramo de edad de 25 a 29 años, con una presencia por sexos muy equilibrada.

## Descripción

Continuar con la divulgación y el seguimiento del programa por parte del Ayuntamiento de Arrasate. Así mismo, seguir realizando una labor específica con aquellas personas que no puedan ser objeto de subvención y tengan dificultades para el pago de la renta.

### 3.1.2. Emancipación

*Organismos responsables: Ayuntamiento de Arrasate y Gobierno Vasco*

## Contexto

Ante la dificultad de las personas jóvenes para iniciar la puesta en marcha de su propio proyecto de vida, el Decreto 191/2023 puso en marcha el programa Emantzipa. Este programa es una subvención directa para favorecer la emancipación de jóvenes de 25 a 29 años. La subvención podrá destinarse tanto al alquiler como a la compra de la vivienda, siendo de 300 €/mes los que no varíen en función del salario.

Las condiciones para acceder a esta subvención son muy genéricas, con la única condición de estar emancipado.

## Descripción

Continuar con la información y el seguimiento del programa por parte del Ayuntamiento de Arrasate.

### 3.1.3. Subvenciones municipales para sufragar el alquiler juvenil

*Organismos responsables: Ayuntamiento de Arrasate*

## Contexto:

El Ayuntamiento de Arrasate aprobó el 7 de marzo de 2025 subvenciones para apoyar el pago del alquiler dirigido a jóvenes de entre 18 y 35 años. Cuenta con un presupuesto anual de 15.000€ y 45-55 solicitudes desde la puesta en marcha del programa en 2017.

Requisitos a cumplir por el solicitante:

- Edad entre 18 y 35 años.
- Haber estado empadronado en Arrasate durante 2 años en los últimos 10 años.
- El incumplimiento por parte del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco de las condiciones que dan derecho a las ayudas de alquiler del programa Gaztelagun.
- No disponer de vivienda en propiedad, o en el caso de sucesiones, cuyo valor catastral sea inferior a 75.000€, o que aun tratándose de vivienda no puedan hacer uso de esta.
- Estar empadronados.
- Ingresos máximos de hasta 29.000 € para una sola persona y hasta 40.000 € para las unidades convivenciales.
- Obtenga menos de 600 €/año en rentas de capital.
- ...

### Condiciones de la vivienda

- Deberá disponer de cocina suficientemente equipada.
- Habitación con ducha o bañera.
- Sistema de agua caliente en estado de uso.
- Instalación eléctrica a 220 voltios en estado de uso.
- Suministro de agua potable.
- Ventilación a calle.

### Exclusiones

- Vivienda de protección pública.
- Alquilerados dentro del programa Bizigune.
- Dormitorios alquilerados.
- Locales con uso de vivienda.
- Aquellos cuya renta sea superior a 750 €/mes.
- Contratos cuya duración sea inferior a un año.

Estas subvenciones están dirigidas a las personas que se encuentran en situación más vulnerable. La subvención en sí misma no exige que la vivienda tenga cédula de habitabilidad, documento obligatorio que exige el Gobierno Vasco, siendo esta probablemente una de las principales diferencias entre las condiciones de una y otra, además del plazo de empadronamiento.

La cuantía de la subvención es proporcional a la renta que contribuirá al pago de una parte del alquiler.

Ingresos		Alquiler	Subvención máxima
Individual	Unidad convivencial		
26.000-29.000€	35.000-40.000€	%20	100
23.000-26.000€	30.000-35.000€	%30	150
20.000-23.000€	26.000-30.000€	%40	200
1.000-20.000€	1-26.000€	%50	250

Hay que considerar que esta relación entre el porcentaje y el máximo que se va a pagar no parece muy realista. En el caso de que la subvención cubra alquileres de hasta 750€, tendría sentido que la subvención máxima estuviera en torno a esta cantidad. Los máximos que se plantean actualmente se calculan sobre una base de 500€ a la hora de establecer la bonificación máxima.

### Descripción:

Se propone el mantenimiento y optimización de las subvenciones, realizando un seguimiento de la efectividad de la medida, siguiendo la actualización de precios.

## Estrategia 3.2: Colectivos vulnerables

Aunque afecta a la sociedad en general, el encarecimiento de la vivienda afecta especialmente a los colectivos vulnerables, entre los que destaca el riesgo de desahucio, que se convierte en un obstáculo para el adecuado desarrollo de la vida. De este modo se deben desarrollar políticas específicas orientadas a paliar la situación de estos colectivos.

### *3.2.1. Seguimiento de las solicitudes de derecho subjetivo a la vivienda*

*Organismos responsables: Ayuntamiento de Arrasate y Gobierno Vasco*

#### **Contexto**

El Gobierno Vasco tiene activos en Arrasate 36 expedientes de derecho subjetivo de vivienda, entre ellos a 24 les fueron adjudicadas viviendas y 9 se encuentran en situación preferente en la solicitud. Además, 3 personas reciben la Prestación Complementaria de Vivienda (5).

<i>Tipo</i>	<i>Sexo</i>	<i>Total</i>
Adjudicación de vivienda	Hombres	15
	Mujeres	9
Asignación preferente	Hombres	5
	Mujeres	4
Prestaciones Complementaria de Vivienda (PCV)	Hombres	2
	Mujeres	1
Total		36

#### **Descripción**

Que los servicios sociales y de atención de Arrasate continúen facilitando información sobre el derecho subjetivo a la vivienda y sigan realizando un seguimiento de la situación de los beneficiarios junto con los servicios sociales del Gobierno Vasco.

### *3.2.2. Seguimiento de la transformación de la RGI y la PCV*

*Organismos responsables: Ayuntamiento de Arrasate y Gobierno Vasco*

#### **Contexto**

La Prestación Complementaria de Vivienda, vinculada a la Renta de Garantía de Ingresos, es la que ofrece mayor cobertura y se dirige a aquellos colectivos que presentan necesidades más críticas con respecto al acceso a la vivienda, concretamente a la vivienda de alquiler.

Los beneficiarios son personas y familias que ya viven en una vivienda de alquiler libre y que además de la RGI perciben 300 euros mensuales adicionales para pagar la renta de alquiler. Según los últimos datos de Lanbide, en mayo de 2024 eran 137 las personas que percibían esta prestación en Arrasate, de las cuales 73 son mujeres.

#### **Descripción**



Continuar con el trabajo realizado por Servicios Sociales en la información y coordinación para el acceso al PCV e informar sobre la transformación y aportar información sobre el cambio de gestión de la nueva PCV (de Lanbide a la Viceconsejería de Vivienda del GV).

## Estrategia 3.3: Medidas fiscales para fomento del alquiler

### *3.3.1. Bonificación del ICIO en las viviendas que se instalen en régimen de alquiler accesible.*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate*

#### **Contexto**

Tal y como se ha mencionado en la medida 2.3.2, el Ayuntamiento de Arrasate cobra el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras en la construcción, mantenimiento y rehabilitación de edificios. Estas medidas gozan de bonificaciones especiales, entre ellas, en el caso de obras ejecutadas dentro del programa Bizigune.

Un problema de muchas viviendas vacías es su antigüedad o su alejamiento de los actuales estándares de confort y el principal problema de su actualización y comercialización es su coste de rehabilitación.

Abaratar los costes de rehabilitación puede ser una manera de facilitar esta rehabilitación y fomentar la puesta en alquiler de viviendas vacías. Arrasate cuenta con una ordenanza municipal reguladora del Impuesto sobre Obras e Instalaciones de Edificios en la que se les puede conceder una bonificación de hasta el 95% “cuando estén declarados de especial interés o utilidad municipal por razones sociales, culturales o histórico-artísticas o de fomento del empleo”

En este sentido, se podría considerar que las obras destinadas a la renovación de una vivienda y su puesta en alquiler protegido pueden ser de especial interés, por lo que se les podría establecer una bonificación del ICIO.

#### **Descripción**

Continuar con el sistema de bonificaciones y realizar una actualización periódica del mismo para adaptarlo a las nuevas situaciones. De la misma manera que en el caso de las viviendas que formarán parte del programa Bizigune dentro de este sistema de bonificaciones, se propone conceder una bonificación a las rehabilitaciones residenciales que, sin formar parte del mismo, se destinen a alquiler protegido.

### *3.3.2. Bonificación del IBI en viviendas destinadas al alquiler accesible.*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate*

#### **Contexto**

El Ayuntamiento de Arrasate tiene reducciones en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles en varios casos, uno de los cuales es el siguiente:

*Las viviendas incluidas dentro del ‘programa vivienda vacía’ promovido por el Gobierno Vasco al amparo del Decreto 466/2013 tendrán una bonificación del 50% desde el ejercicio siguiente a la firma del contrato de cesión y hasta el ejercicio posterior a la finalización de la cesión. Es decir, la bonificación se aplicará a quienes tengan suscrito un contrato de cesión en el devengo del impuesto a 1 de enero.*



El objetivo de esta medida es la promoción de viviendas a precio reducido, mediante la concesión de beneficios fiscales a los propietarios. En este caso sólo se bonifican los inmuebles incluidos en el programa Vivienda Vacía, pero en los casos en los que la renta del alquiler esté por debajo del precio de referencia también podría aplicarse, al objeto de fomentar el alquiler de precios económicos fuera de los programas propios del Gobierno Vasco.

### Contexto

Mantenimiento de las bonificaciones que se conceden en la actualidad y revisión del sistema de bonificaciones para su aplicación en otros supuestos, premiando aquellos alquileres que tengan un precio inferior al del mercado de renta.

Dentro de este eje se abordarán las siguientes estrategias

- Estrategias punitivas orientadas a movilizar elementos que incumplen la función social
- Estrategia intervencionista, entendida como la asunción por la Administración Pública del control y gestión de los recursos destinados a garantizar la función social del domicilio.
- Estrategia reguladora, destinada a controlar los usos actualmente autorizados que puedan resultar perjudiciales para la función social.
- Estrategia optimizadora, orientada a mejorar el desempeño de la función social por los recursos infrautilizados.

#### Estrategia 4.1: Estrategia sancionadora

Su objetivo es movilizar viviendas que no están cumpliendo su objetivo social mediante la imposición del pago de tasas. Asimismo, plantea la adopción de medidas contra los arrendadores de viviendas de forma ilegal, con objeto de evitar el fraude y garantizar la seguridad jurídica y los derechos de las personas que viven en alquiler.

##### *4.1.1. Sobrecarga IBI*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate*

#### **Contexto**

Mediante la Ley 12/2023 se posibilita el recargo del IBI en relación con las viviendas vacías. La capacidad de incidencia de la medida es muy limitada ya que sólo permite encarecer el 100% del IBI, pudiéndose aumentar en otro 50% en el caso de que el propietario disponga de 2 viviendas vacías en el mismo municipio.

En todo caso, el simple hecho de hablar de recargo sobre el IBI puede llevar a los individuos con casas vacías a movilizarlas para evitarlo.

#### **Descripción**

Realizar un seguimiento de las viviendas vacías e iniciar la aplicación del recargo del IBI. En la medida de lo posible, consultar con los propietarios para facilitar la puesta en el mercado o el alquiler de estas viviendas.

##### *4.1.2. Canon sobre viviendas vacías*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate*

#### **Contexto:**

El Decreto 149/2021, de 8 de junio, sobre viviendas deshabitadas y medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda. El presente Decreto define la definición de las viviendas vacías y, una vez declaradas así, se plantean distintas alternativas de intervención con el fin de movilizarlas:

- Implantación del canon de vivienda vacía.
- Podrá establecerse en régimen de arrendamiento obligatorio conforme a lo establecido en el artículo 59 de la Ley 3/2015 de Vivienda.
- Se podrán imponer multas.
- La Administración podrá proceder a la expropiación forzosa en aquellos ámbitos en los que exista demanda de vivienda según lo establecido en el artículo 72 de la Ley 3/2015 de Vivienda.

Esta medida trata sobre la aplicación del canon de vivienda. La cuantía del canon será de 10 euros por metro cuadrado y se incrementará un 10% durante la vigencia de la declaración anual, hasta el triple de su importe inicial, hasta 30 € por metro cuadrado.

La implantación del canon requiere, en primer lugar, la realización de un registro de viviendas vacías, lo cual es conceptualmente complejo, ya que en muchas viviendas se dan usos provisionales o esporádicos que evitarían la consideración de vivienda vacía. Tal y como se indicaba en el diagnóstico, en torno al 10% de las viviendas de Arrasate no se registran personas empadronadas, pero esto no significa que estén vacías.

## Descripción

Proceder a la aplicación del Canon de Vivienda Vacía, mediante la llevanza a tal efecto de un registro de viviendas vacías en los términos establecidos por la legislación. Hay que tener en cuenta que, en algunos casos, lo que la normativa considera vivienda vacía, debido a una situación particular, puede tener dificultades especiales de movilización (herencias distribuidas, problemas familiares...), y en estos casos seguramente habrá que trabajar de forma individualizada.

Para evitar que esta medida se entienda como una estrategia meramente recaudatoria, los ingresos obtenidos por estas sobrecargas deberán destinarse directamente al desarrollo de las políticas de vivienda, preferentemente al incremento del patrimonio público municipal.

### *4.1.3. Rigor en la inspección de situaciones del alquiler fraudulento*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate*

## Contexto

Aunque en los últimos años el debate sobre la ocupación ha situado la inseguridad jurídica de los propietarios en el centro del debate político y mediático, el fenómeno de la ocupación es un problema muy marginal a la vista del tamaño del parque residencial, y la realidad demuestra que son más frecuentes las situaciones de desprotección de los inquilinos y los ataques contra ellos. Aunque los casos más graves son los de infravivienda, son muy frecuentes los alquileres sin contrato, los que establecen condiciones excesivas y otras situaciones en las que los inquilinos son las principales víctimas.

De acuerdo con lo hablado en el intercambio de información con el Ayuntamiento, existen casos en los que los propietarios se aprovechan de la desesperada situación de unos inquilinos para alquilar viviendas que no se encuentran en una situación digna.



Esta situación supone una doble injusticia. Por un lado, porque no se garantiza el derecho a una vivienda digna y, por otro, porque el alquiler no es legal, el inquilino está indefenso ante otras muchas situaciones. Problemas de empadronamiento, de solicitud de ayudas económicas, de escolarización de hijos e hijas...

### Descripción

Puesta en marcha de un servicio de denuncia de fraude por parte de los propietarios para que los inquilinos puedan denunciar de forma segura situaciones inadecuadas.

## Estrategia 4.2: Estrategia intervencionista

La Ley del Suelo Vasco abre la puerta a la expropiación forzosa en caso de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas establecidas en el artículo 176, alegando causa de interés público. El artículo 177 hace referencia a algunos supuestos de aplicación de la expropiación por razones urbanísticas.

### *4.2.1. Plantear un sistema de cooperación en las áreas de desarrollo residencial*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate. Gobierno Vasco*

#### **Contexto**

La dificultad de construir una vivienda protegida se atribuye a menudo al encarecimiento de los materiales de construcción, que en los últimos años ha sufrido un encarecimiento considerable, pero el foco no se pone a menudo al precio del suelo que constituye el núcleo del problema. En el caso de los suelos urbanizables, al declarar urbanizables los solares de naturaleza rústica, su precio creció enormemente en función de las previsiones de rendimiento. Así, el suelo no tiene un valor fijo, el precio del suelo depende del precio de mercado que se espera vender las viviendas. Esto hace imposible bajar el precio final de la vivienda, que no es una consecuencia sino un objetivo. En el caso del suelo urbano no consolidado, el precio del suelo también vendrá marcado por el precio de venta previsto en las operaciones que impliquen la demolición y reconstrucción de edificios cuyo plazo de vida se haya agotado totalmente (las fábricas son las más habituales). Si bien en estos casos los costes de urbanización son más elevados, el precio del suelo también sigue siendo significativo.

De este modo, si no se repercute en el valor del suelo no es posible influir en el precio de la vivienda. Para ello, las Administraciones Públicas, lejos de actuar como meros adquirentes, dejando las actuaciones a disposición de los promotores privados, deberían actuar como promotores o parte activa, estableciendo sus condiciones y defendiendo sus intereses.

El artículo 177 de la Ley del Suelo Vasco otorga el derecho a la expropiación por razones urbanísticas en determinados supuestos. En particular:

- La obtención de terrenos y demás bienes y derechos destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y edificaciones industriales o terciarias de fomento o interés público.
- Incumplimiento de los plazos de ejecución total o parcial del planeamiento, así como del deber de edificar.
- El incumplimiento de las obligaciones legales de conservación y mantenimiento de los inmuebles.

Aunque la expropiación es un instrumento drástico, la construcción es una obligación y la ley faculta a las administraciones públicas para mantener una posición de fuerza en la mesa de negociación con promotores y propietarios y para impulsar medidas orientadas al interés público.



## Descripción

Incorporar al Ayuntamiento como parte activa en suelos pendientes de desarrollo futuro, ya sea mediante la adquisición de algunos de ellos o siguiendo otros planteamientos. En todo caso, el Ayuntamiento de Arrasate deberá promover la colaboración con los propietarios de las zonas con derechos urbanísticos que estén interesados en su desarrollo con los siguientes objetivos:

- Garantizar que el diseño del desarrollo urbanístico cumple con los intereses y principios municipales.
- Garantizar su adecuación a las necesidades del Ayuntamiento.
- Conseguir que se construya el mayor número de alojamientos disponibles.
- Garantizar la coherencia con la red municipal de equipamientos y espacios libres.

Para ello, el ayuntamiento debe participar activamente en la promoción y desarrollo de proyectos, bien con sus propios recursos o bien en colaboración con otras administraciones.

## Estrategia 4.3: Estrategia reguladora

El objetivo de esta estrategia es priorizar este uso en los edificios de uso residencial, limitando (o prohibiendo directamente) los usos no residenciales con ánimo de lucro existentes en los edificios de tipología residencial, con el fin de garantizar la función social de la vivienda.

### *4.3.1. Limitación del precio de alquiler*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate y Gobierno Vasco,*

#### **Contexto**

Uno de los recursos más importantes que abre la Ley 12/2023 desde la aprobación del derecho a la vivienda, la declaración de zona en un mercado residencial tensionado es el que permite establecer una limitación a la renta en alquiler. A pesar de su novedad en el Estado español, se trata de un recurso muy extendido en toda Europa y supone, a partir de un precio de referencia, establecer uno u otro precio al alquiler en función de las características de la vivienda. De esta forma, la renta se establecerá basándose en unas características “objetivas”, no en las expectativas del mercado. Pese a ser un instrumento que no sirve para garantizar el derecho a la vivienda, establece una limitación al negocio que se puede realizar con la misma, permitiendo no aumentar o reducir los precios.

La Ley 12/2023 supuso modificaciones en la Ley 29/1994, reguladora del alquiler en el Estado español. Se establece el valor de la renta en el artículo 17 de esta Ley y el punto primero señala que la renta del alquiler es libre, es decir, se establecerá en función de la demanda y la oferta. Dentro de esta base, la ley de 2023 estableció 2 excepciones significativas.

1. En las zonas en las que la vivienda sea declarada zona de mercado tensionado, el nuevo contrato de arrendamiento no podrá superar el precio del contrato vigente en los últimos 5 años, una vez aplicada la actualización de la renta anual. Este precio podrá incrementarse hasta en un 10% si se cumple alguna de las siguientes condiciones:
  - a. Si la vivienda ha sido rehabilitada.
  - b. Mejoras que supongan un ahorro de hasta el 30% de las energías no renovables.
  - c. Se hayan ejecutado obras que mejoren las condiciones de accesibilidad.
  - d. Firma de arrendamiento por plazo superior a 10 años.
2. En el caso de grandes propietarios<sup>1</sup>, la renta de los nuevos arrendamientos deberá establecerse en función del índice de precios, que estará condicionado por la ubicación y características de la vivienda.

Así, la declaración de la zona con mercado de vivienda tensionado proporciona recursos para limitar el incremento del precio del alquiler que han llevado a esta situación y mantenerlo dentro de unos valores razonables. Hay que decir que, al igual que ocurre con el alquiler, la venta también conduce a una situación de tensionamiento, pero la ley no establece recursos frente a este problema. Un posible perjuicio marginal sería el paso a la venta de parte del parque residencial actualmente en alquiler. Aunque esto incrementara la oferta de venta, estos alojamientos son

---

<sup>1</sup> Se consideran grandes tenedores de fincas las personas físicas o jurídicas que tengan más de 10 inmuebles distintos de los garajes o trasteros, o cuando la superficie de sus inmuebles supere los 1.500 m<sup>2</sup>. Este criterio podrá adaptarse a la declaración de zona tensionada, afectando a personas con más de 5 inmuebles.

libres y por tanto no tienen límite de precio, con escasa incidencia en el precio del mercado de la compra.

### Descripción

Junto con la declaración de zona tensionada, considerar de acuerdo con la definición de gran tenedor a las personas físicas o jurídicas que sean propietarias de 5 bienes inmuebles o más en Arrasate, y establecer medidas de control que garanticen el cumplimiento del índice de precios de los contratos de alquiler que se suscriban en sus propiedades.

Asimismo, junto con la declaración de zona tensionada, deberían establecerse medidas de control para garantizar que los nuevos contratos de arrendamiento que se suscriban no superen el precio anterior.

#### *4.3.2. Regulación del alquiler turístico*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate y Gobierno Vasco,*

### Contexto

La vivienda es un bien escaso que debe destinarse al cumplimiento de su finalidad como derecho fundamental. Sin embargo, además de este uso básico, la realidad es que las viviendas se destinan a otros muchos usos. Segunda residencia, vivienda compartida entre varios núcleos familiares, almacén, casa de fin de semana... Son muchos los usos que se otorgan a las viviendas, y aunque no están directamente orientados a satisfacer la necesidad de vivienda, muchos de estos casos cumplen una función para sus propietarios.

En los últimos años la democratización del turismo y la generalización de las nuevas tecnologías han propiciado la aparición de un fenómeno de muy alta rentabilidad, el residencial turístico. Las viviendas turísticas no cumplen una función social en el sentido señalado y su generalización está encaminada a un rápido rendimiento económico. Esto genera, además, distorsiones en el mercado de la vivienda, ya que permite transformar una necesidad básica en inversión activa, incidiendo en el precio de la necesidad básica. A pesar de que estas circunstancias no afectan de manera significativa a algunas zonas, se han producido presiones insoportables en algunas zonas, y poco a poco el tejido residencial tradicional ha ido sustituyendo a los residenciales dedicados al turismo.

En Arrasate la turistificación aún no es un problema, es más, es una actividad que se puede potenciar, pero se considera adecuado contar con un planteamiento municipal de alojamientos turísticos, más allá de la normativa genérica aprobada a nivel autonómico.

### Descripción

Se pueden adoptar diferentes alternativas para limitar las viviendas turísticas.

- Prohibición del alojamiento turístico en el casco urbano.
- Establecimiento de índices de saturación.
- Demostrar el uso habitual de la vivienda en los casos en que se dedique al alquiler turístico ocasional.

Se propone que a través del nuevo Plan General o de una ordenanza municipal específica se establezca una regulación específica en materia de vivienda turística.

## Estrategia 4.4: Estrategia optimizadora

El objetivo de esta estrategia es hacer un uso más intenso de los espacios y edificios ya construidos, favoreciendo un mayor número de personas en un mismo espacio, promoviendo nuevos usos en las zonas sin uso y desplazando usos inadecuados de zonas aptas para la vivienda, entre otras.

### *4.4.1. Permuta de vivienda*

*Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate*

#### **Contexto**

Las necesidades de vivienda son diferentes a lo largo de las diferentes etapas de la vida. El crecimiento y la reducción de la familia, las distribuciones y situaciones similares requieren flexibilidad y las estructuras rígidas de los hogares dificultan su adaptación a las nuevas necesidades. Según un informe emitido por Etxebide, en el año 2017 el 8,4% de los hogares vascos necesitaban cambio de domicilio, por lo que esta situación no es en absoluto un fenómeno marginal.

Para poder asimilar estas modificaciones son cada vez más frecuentes los debates arquitectónicos sobre viviendas flexibles, sin que ello afecte al parque residencial existente. Por ello, en lugar de adaptar las casas, se puede plantear la posibilidad de que las personas cambien de vivienda.

A nivel local es posible crear una red de permuta de viviendas en la que, según las necesidades, el ayuntamiento puede intermediar entre propietarios particulares para el intercambio de viviendas. Esto puede ser para un período determinado o de forma definida. Las condiciones de estos intercambios podrían definirse de forma particular, pero las condiciones generales, las garantías y el seguimiento pueden ser facilitados por el Ayuntamiento, de forma que se pueda crear un “banco” de intercambio residencial para canalizar estas situaciones.

La necesidad de cambio de domicilio, en muchas ocasiones no está relacionada con el cambio de núcleo familiar, sino con el cambio de centro de trabajo, lo que afecta a una escala geográfica más amplia, por lo que las medidas como esta son más eficaces cuando se coordinan a nivel municipal, por ejemplo, regional, provincial o autonómico.

#### **Descripción**

Estudiar la posibilidad de poner en marcha un servicio que ponga en contacto a las personas que deseen buscar una vivienda más adecuada a sus necesidades. Este servicio puede ser el mismo que puede ofrecer otros servicios relacionados con la vivienda.

Algunas iniciativas que deberían llevarse a cabo:

- Campaña de información para fomentar el uso compartido.
- Valoración y promoción de la compartición de experiencias.
- Adoptar medidas de mejora y adaptación del programa basado en las experiencias.

#### 4.4.2. Analizar alternativas residenciales para personas mayores

Entidad responsable: Ayuntamiento de Arrasate y Gobierno Vasco

##### Contexto

De acuerdo con lo señalado en el punto anterior, la mayoría de las diferencias entre las características de la vivienda y las necesidades de la persona van apareciendo en la vejez. Muchas de las personas que viven solas son personas mayores, solteras o viudas, que a menudo necesitan ayuda. Esta ayuda varía en función de su estado físico y psicológico, pudiendo llegar desde la asistencia ocasional a la asistencia total. Estas personas pueden no ser capaces de satisfacer todas estas necesidades en sus casas, y otros espacios pueden ser más adecuados para ellas.

De este modo, se pueden encontrar dos posibles soluciones fuera del propio domicilio: viviendas autónomas, con un mínimo servicio de cuidados, en este caso las viviendas dotacionales son las más frecuentes, y residencias para personas mayores, con más servicios de vigilancia.

Se podría plantear un sistema de intercambio en el que, a cambio de adoptar una de estas dos soluciones, el lugar de residencia de la persona que va a recibir los cuidados quedaría en alquiler protegido dentro de los programas residenciales de las entidades públicas.

##### Descripción

Se propone analizar las alternativas residenciales para personas mayores en dos direcciones:

- La posibilidad de ofrecer una vivienda dotacional a cambio de la vivienda particular para destinarla a alquiler social, como es el caso del programa Bizilagun.
- Elaborar un acuerdo con una residencia para personas mayores para que el propietario pueda residir en la misma mientras dispone su vivienda para el alquiler social.

Es conveniente disponer de una serie de prerequisites para poder llevar a cabo estas medidas. Por un lado, se requiere un número suficiente de alojamientos dotacionales adaptados, y por otro, se requiere la colaboración y acuerdos con los centros que presten servicios de cuidados.

#### 4.4.3. Bajar negocios a nivel de calle

Entidad responsable: Ayuntamiento de Mondragón

##### Contexto

El comercio, además de su característica económica, tiene un factor social en los pueblos y ciudades. Son espacios en los que los individuos particulares se reúnen y relacionan, ofrecen servicios y productos y estimulan el dinamismo, el ambiente y la vida en las calles en general. Un espacio público vivo y respetuoso es el logro de una sociedad madura y los comercios ayudan a conseguirlo. Además, la presencia de tiendas en las calles ayuda a hacer esto más seguro. El concepto de *"eyes on the street"* que mencionaba Jane Jacobs, el hecho de que haya gente en la calle y en los comercios provoca, de forma pasiva, una vigilancia colectiva del espacio público.

Algunas actividades económicas se desarrollan en la primera o en otras plantas de los edificios (clínicas, peluquerías, abogados, arquitectos). A pesar de que esto no es malo, se produce una situación paradójica en la que las viviendas se encuentran ocupadas para otros usos distintos del residencial y, sin embargo, muchas de las plantas comerciales bajas se encuentran vacías. Si todo



el espacio comercial estuviera ocupado, la situación sería distinta, pero en muchas calles de Arrasate el paisaje está lleno de locales vacíos.

Con esta medida se pretende incentivar mediante bonificaciones y subvenciones el traslado de estos negocios a nivel de calle, Sería interesante también disponer de un registro de locales vacíos y que los propietarios estén identificados, como instrumento para promover su movilización.

### Descripción

Adoptar medidas de promoción para trasladar a nivel de calle los negocios situados en viviendas. Las opciones pueden ser diferentes:

- Establecer bonificaciones del ICIO en las obras a ejecutar por los locales que se trasladen a una planta baja.
- Establecer bonificaciones sobre el IBI en los negocios que liberan una vivienda y se ubican en un local.

Esta medida supone la liberación de una vivienda, que se mantiene en la lógica del mercado libre, sin que ello suponga un aumento del número de viviendas asequibles. Por ello, convendría que, a través de negociaciones con el Ayuntamiento, estos alojamientos se destinen a alquiler regulado. Para ello se pueden tomar distintas medidas.

- Adquisición de vivienda liberada por el Ayuntamiento o, en su caso, por el Gobierno Vasco, mediante derechos de tanteo.

Paralelamente, el Ayuntamiento podría crear una especie de “banco” de locales comerciales publicando una relación únicamente de locales en desuso en el que figuren también los propietarios como forma de facilitar el contacto con los potenciales usuarios o compradores.

i

EJE ESTRATEGIA ACTUACIÓN	2026	2027	2028	WIP <sup>2</sup>
<b>1. EJE FOMENTO DEL ALQUILER ACCESIBLE</b>				
1.1 Estrategia: Nuevos desarrollos urbanos				
1.1.1. Puesta a disposición de solares de dominio público al Departamento de Vivienda del GV <sup>3</sup>	X	X		X
1.1.2. Fomentar la mezcla de diferentes tipologías en los nuevos desarrollos				X
1.2 Estrategia: Promoción de viviendas dotacionales				
1.2.1. Estudiar la posibilidad de integrar alojamientos dotacionales en solares de equipamiento	X	X		X
1.3 Estrategia: Revitalización del medio rural				
1.3.1. Flexibilización de usos en suelo no urbanizable				X
1.3.2. Promoción de alojamientos protegidos en núcleos rurales				X
1.3.3. Estudiar la promoción de cooperativas residenciales que favorezcan la rehabilitación de caseríos				X
1.4 Estrategia: Facilitar la promoción de la vivienda mediante el diseño				
1.4.1. Reduciendo las cargas de urbanización				X
1.4.2. Promoción de concursos de captación de ideas innovadoras				X
<b>2. EJE PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y REGENERACIÓN URBANA</b>				
2.1 Estrategia: Estrategia de calificación difusa de la vivienda protegida				
2.1.1. Actuaciones residenciales de alta rehabilitación				X
2.1.2. Renovación de la ordenanza de transformación de locales en residenciales		X		X
2.1.3. Ordenanza de distribución de viviendas		X		X
2.2 Estrategia: Regeneración por densificación y mixtificación				
2.2.1. Intensificación social				X
2.2.2. Mixtificación de polígonos industriales				X
2.3 Estrategia: Renovación Parque Residencial				
2.3.1. Subvenciones destinadas a la rehabilitación de edificios		X	X	
2.3.2. Bonificaciones para promover la rehabilitación de edificios	X	X		
<b>3. EJE SISTEMA DE PRESTACIONES Y SUBVENCIÓN AL ALQUILER</b>				
3.1 Estrategia: Emancipación juvenil				
3.1.1. Gaztelagun				X
3.1.2. Emancipación				X
3.1.3. Subvenciones municipales para subvencionar el alquiler de jóvenes		X		
3.2 Estrategia: Colectivos vulnerables				
3.2.1. Seguimiento de las solicitudes de derecho subjetivo a la vivienda				X

<sup>2</sup> WIP. *Work in progress*. La actuación que ha de ir materializándose en el tiempo no tiene ni un inicio ni un final concreto, es un modelo de trabajo, un seguimiento, un criterio y una continuidad a lo largo del tiempo. Más que una medida concreta, debería ser entendida como una actitud a seguir por el ayuntamiento en relación con el urbanismo y la problemática de la vivienda.

Los temas a tratar en el proceso de desarrollo del nuevo Plan General se explicarán también dentro de este pilar.

<sup>3</sup> Los solares actualmente libres podrían ser ofrecidos en una primera fase, entendida como la disposición de estos terrenos en el contexto de los nuevos desarrollos.



EJE ESTRATEGIA ACTUACIÓN	2026	2027	2028	WIP <sup>2</sup>
3.2.2. Seguimiento de la transformación de la RGI y la OPE				X
3.3 Estrategia: Medidas fiscales de fomento del alquiler				
3.3.1. Bonificación del ICIO en viviendas que se instalen en régimen de alquiler accesible				X
3.3.2. Bonificación IBI en viviendas destinadas a alquiler accesible		X		
4. EJE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL				
4.1 Estrategia: Estrategia sancionadora				
4.1.1. Sobrecarga IBI	X	X	X	
4.1.2. Canon sobre vivienda vacía	X	X	X	
4.1.3. Rigor en la inspección de la situación del alquiler fraudulento				X
4.2 Estrategia: Estrategia intervencionista				
4.2.1. Plantear un sistema de cooperación en las áreas de desarrollo residencial				X
4.3 Estrategia: Estrategia reguladora				
4.3.1. Limitación del precio de alquiler	X			
4.3.2. Regulación del alquiler turístico	X			
4.4 Estrategia: Estrategia optimizadora				
4.4.1. Permuta de vivienda				X
4.4.2. Analizar alternativas residenciales para personas mayores				X
4.4.3. Bajar negocios a nivel de calle		X		

