



Etxebizitza Beharraren ikerketa Mendaron

2024ko iraila

Estudio de Necesidad de Vivienda en Mendaro

Septiembre 2024





1. SARRERA	6	1. INTRODUCCIÓN	6
2. ETXEBIZITZA-ESKARIA IDENTIFIKATZEA ETA EZAUGARRITZEA.....	8	2. IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA	8
2.1 Etxebiden inskribatutako etxebizitza babestuen eskaria	9	2.1 Demanda de vivienda protegida inscrita en Etxebide	9
2.1.1 Kuantifikazioa eta ezaugarriak	9	2.1.1 Cuantificación y caracterización	9
2.2 Etxebizitza-beharraren eta -eskariaren pertzepzioa inkestaren bidez	14	2.2 Percepción de necesidades y demanda de vivienda a través de encuesta	14
2.2.1 Sarrera	14	2.2.1 Introducción	14
2.2.2 Egungo etxebizitzaren ezaugarriak	15	2.2.2 Caracterización de la vivienda actual	15
2.2.3 Etxekoen unitatearen eta inkestatutako pertsonaren ezaugarriak	18	2.2.3 Caracterización del hogar y de la persona encuestada	18
2.2.4 Etxebizitza-beharren kuantifikazioa	19	2.2.4 Cuantificación de las necesidades de vivienda	19
2.2.5 Etxebizitzaz aldatzeko beharraren ezaugarriak	21	2.2.5 Caracterización de las necesidades de cambio	21
2.2.6 Etxebizitza birgaitzeko beharraren ezaugarriak	24	2.2.6 Caracterización de las necesidades de rehabilitación	24
2.2.7 Etxebizitza eskuratzeko beharraren ezaugarriak	26	2.2.7 Caracterización de las necesidades de acceso	26
2.2.8 Udalerriko hainbat alderdiri buruzko gogobetetze-maila.....	31	2.2.8 Grado de satisfacción con diversos aspectos del municipio	31
2.2.9 Udalerrian bizitzeko nahia	35	2.2.9 Deseo de vivir en el municipio	35
3. ESKU-HARTZEKO / HOBETZEKO BEHARRAK, ETXEBIZITZAREN DATU-BASETIK ABIATUTA	36	3. NECESIDADES DE INTERVENCIÓN / MEJORA A PARTIR DE BASE DE DATOS DE VIVIENDA	36
3.1 ERAIKINEN IKUSKAPEN TEKNIKOA (EIT)	37	3.1 INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (I.T.E)	37
3.1.1 EIT aurkezteko eskakizunaren betetze-maila.....	37	3.1.1 Grado de cumplimiento de la exigencia de presentación de ITE	37
3.1.2 EITak auzoen eta erregistro-dataren arabera	40	3.1.2 ITEs por barrios y fecha de registro	40
3.1.3 Esku-hartzeko eta zuzentzeko mailak	43	3.1.3 Grados de intervención y subsanación	43
3.1.4 Irisgarritasuna.....	44	3.1.4 Accesibilidad.....	44
3.1.5 Kalifikazio energetikoa.....	46	3.1.5 Calificación energética	46
4. ETXEBIZITZA-PARKEA ETA -ESKAINZTA.....	48	4. PARQUE DE VIVIENDAS Y OFERTA	48
4.1 ETXEBIZITZA-PARKEAREN KUANTIFIKAZIOA	49	4.1 CUANTIFICACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS	49
4.2 ETXEBIZITZA-PARKEAREN EZAUGARRIAK.....	50	4.2 CARACTERIZACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS	50
4.3 ETXEBIZITZA BERRIETARAKO LIZENTZIAK.....	52	4.3 LICENCIAS DE VIVIENDA NUEVA.....	52
4.4 EUSKO JAURLARITZAREN ETXEBIZITZA-ESKAINTZAREN PROGRAMAK.....	53	4.4 PROGRAMAS DE OFERTA DE VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO	53
4.5 ETXEBIZITZA-MERKATUA.....	54	4.5 MERCADO DE LA VIVIENDA	54
5. ONDORIO OPERATIBOAK	55	5. CONCLUSIONES OPERATIVAS.....	55

Taulen aurkibidea

1. taula	Etxebideren erregistroan inskribatutako eskariaren bilakaera.....	9
2. taula	Eskariaren banaketa kupoaren arabera.....	12
3. taula	Eskariaren banaketa familia-kideen arabera	12
4. taula	Eskariaren banaketa generoaren arabera.....	12
5. taula	Eskariaren banaketa diru-sarreraren arabera	13
6. taula	Egungo etxebizitzaren azalera erabilgarria	15
7. taula	Etxebizitza dagoen eraikinaren mota	15
8. taula	Etxebizitzaren edukitza-erregimena.....	15
9. taula	Bizileku-auzoa	15
10. taula	Ohiko etxebizitzarekiko gogobetetze-maila.....	16
11. taula	Familia-unitatearen osaera	18
12. taula	Inkestatutako pertsonaren jarduera nagusia	19
13. taula	Inkestatutako pertsonak lan egiten duen udalerrria.....	19
14. taula	Etxebizitza aldatzeko, birgaitzeko eta eskuratzeko beharra Mendaroko etxekeo unitateen artean (balio absolutuak eta ehunekoak).....	20
15. taula	Nora joatea pentsatzen duten edo joan nahiko luketen	22
16. taula	Etorkizuneko etxebizitzarako aurreikusitako azalera erabilgarria	22
17. taula	Etorkizuneko etxebizitzarako aurreikusitako edukitza-erregimena.....	23
18. taula	Bizikidetz-unitateak hilean erabil dezaken diru kopurua etxebizitza erosteko/alokatzeko.....	23
19. taula	Birgaitze-mota	24
20. taula	Datozen 3-4 urteetan emantzipatzeko beharra(1)	26
21. taula	Bizi nahi den/pentsatzen den udalerrria.....	26
22. taula	Etorkizuneko etxebizitzarako aurreikusitako azalera erabilgarria	27
23. taula	Etorkizuneko etxebizitzarako aurreikusitako edukitza-erregimena.....	27
24. taula	Etxebizitza finantzatzen lagunduko luketen diru-sarrera edo errenta propioak dituzten pertsonak.....	28
25. taula	Hilean etxebizitza erosteko/alokatzeko esleitutako diru kopurua	28
26. taula	Etxebizitza finantzatzeko erabiliko luketen hileko batez besteko zenbatekoa, etxebizitza finantzatzen lagunduko luketen diru-sarrerak edo errenta propioak dituzten pertsonen kopuruaren arabera	28

Índice de cuadros

Cuadro 1	Evolución de la demanda inscrita en el registro de Etxebide	9
Cuadro 2	Distribución de la demanda según cupo	12
Cuadro 3	Distribución de la demanda según miembros de la unidad familiar	12
Cuadro 4	Distribución de la demanda según género	12
Cuadro 5	Distribución de la demanda según nivel de Ingresos	13
Cuadro 6	Superficie útil de la vivienda actual.....	15
Cuadro 7	Tipo de edificio donde se ubica la vivienda.....	15
Cuadro 8	Régimen de tenencia de la vivienda	15
Cuadro 9	Barrio de residencia	15
Cuadro 10	Grado de satisfacción con la vivienda habitual.....	16
Cuadro 11	Composición de la unidad familiar	18
Cuadro 12	Actividad principal de la persona encuestada	19
Cuadro 13	Municipio de trabajo de la persona encuestada	19
Cuadro 14	Necesidad de cambio, rehabilitación y acceso en los hogares de Mendaro (Valores absolutos y porcentuales)	20
Cuadro 15	Lugar al que piensan o les gustaría trasladarse	22
Cuadro 16	Superficie útil prevista para la futura vivienda	22
Cuadro 17	Régimen de tenencia previsto para la futura vivienda	23
Cuadro 18	Cuantía económica disponible al mes por la unidad convivencial para la compra/alquiler de vivienda.....	23
Cuadro 19	Tipo de rehabilitación	24
Cuadro 20	Necesidad de emancipación en 3-4 años(1)	26
Cuadro 21	Municipio donde se piensa/desea residir	26
Cuadro 22	Superficie útil prevista para la futura vivienda	27
Cuadro 23	Régimen de tenencia previsto para la futura vivienda	27
Cuadro 24	Personas con ingresos o rentas propias que contribuirían a la financiación de la vivienda	28
Cuadro 25	Dinero destinado al mes a la compra/alquiler de vivienda	28



27. taula	Etorkizuneko etxebizitzaren bilaketa aktiboa (sustapenetara bisitak, higiezin agentek, etxebizitzak ikusi).....	29
28. taula	Etxebizitza babestu bat eskuratzeko asmoa.....	29
29. taula	Bizi nahi den udalerrria	29
30. taula	Adostasun/desadostasun maila honako baieztapen honekin: "Mendaron bizi nahi dut orain eta etorkizunean (hurrengo hamar urteetan)"	35
31. taula	EITak Mendaron eta Gipuzkoan	38
32. taula	Betetze-maila, eskualdeko udalerrien arabera.....	38
33. taula	Betetze-maila, 1.000-3.000 biztanleko udalerrietan.....	39
34. taula	EITak auzoen eta erregistro-urtearen arabera.....	40
35. taula	Zuzendu gabeko 2. edo 3. mailako patologiak dituzten eraikinak	43
36. taula	Irisgarritasun-baldintzak	44
37. taula	Energia-kalifikazioa.....	46
38. taula	EITen energia-kalifikazioa (%), Mendara vs Gipuzkoa.....	47
39. taula	Mendaroko etxebizitza kopuruaren bilakaera, etxebizitza motaren arabera.....	49
40. taula	Familia-etxebizitza nagusiak, edukitze-erregimenaren arabera. 2023.....	50
41. taula	Familia-etxebizitzak, eraikin bakoitzeko etxebizitza-kopuruaren arabera	50
42. taula	Familia-etxebizitzak, egitura-ezaugarrien arabera	51
43. taula	Etxebizitza-eskaintza Mendaron (2024ko abuztua).....	54
44. taula	Pisuen eskaintza eta batez besteko prezioak, azalera-tartearen arabera.....	54

Cuadro 26	Cuántía media que destinarían al mes a la financiación de la vivienda según el número de personas con ingresos o rentas propias que contribuirían a la financiación de la vivienda	28
Cuadro 27	Búsqueda activa de la futura vivienda (visita promociones, agentes inmobiliarios, ver viviendas)	29
Cuadro 28	Intención de acceder a una vivienda protegida.....	29
Cuadro 29	Municipio de residencia deseado	29
Cuadro 30	Grado de acuerdo/desacuerdo con la siguiente afirmación: "Deseo vivir en Mendara ahora y en el futuro (próximos diez años)"	35
Cuadro 31	ITEs en Mendara y Gipuzkoa	38
Cuadro 32	Cumplimiento según municipios de la comarca	38
Cuadro 33	Cumplimiento en municipios de 1.000 a 3.000 habitantes	39
Cuadro 34	ITEs por barrios y años de registro.....	40
Cuadro 35	Edificios con patologías de grado 2 o 3 no subsanadas	43
Cuadro 36	Condiciones de accesibilidad.....	44
Cuadro 37	Calificación energética.....	46
Cuadro 38	Calificación energética (%) ITEs Mendara vs Gipuzkoa	47
Cuadro 39	Evolución del número de viviendas en Mendara por tipo de vivienda	49
Cuadro 40	Viviendas familiares principales según régimen de tenencia. 2023	50
Cuadro 41	Viviendas familiares según el número de viviendas por edificio	50
Cuadro 42	Viviendas familiares según características estructurales	51
Cuadro 43	Oferta de vivienda en Mendara (agosto 2024).....	54
Cuadro 44	Oferta de pisos y precios medios según tramo de superficie	54



Grafikoen aurkibidea

1. grafikoa	Etxebizitza babestuaren eskaera-tasa	10
2. grafikoa	Etxebiden inskribatutako pertsonak, II-2024	10
3. grafikoa	Etxebizitza babestuaren eskariaren banaketa nahi den edukitze-erregimenaren arabera	11
4. grafikoa	Etxebizitzarekiko batez besteko gogobetetzea premiaren arabera	16
5. grafikoa	Etxebizitzaren irisgarritasunarekin lotutako alderdiak	17
6. grafikoa	Inkestatutako etxeetan bizi diren pertsonen banaketa sexuaren arabera	18
7. grafikoa	Etxebizitzaz aldatzeko beharra	21
8. grafikoa	Etxebizitzaz aldatzeko beharraren arrazoi nagusia	21
9. grafikoa	Etorkizuneko etxebizitzaren bilaketa aktiboa (sustapenetara bisitak, higiezin agentek, etxebizitzak ikusi)	23
10. grafikoa	Etxebizitza birgaitzeko beharra	24
11. grafikoa	Beharrezko birgaitze/hobekuntza mota*	25
12. grafikoa	Lehen aldiz familiarren etxetik emantzipatzeko asmoa dutenak bilatzen ari diren aukera	26
13. grafikoa	Etxebizitza babestu baten esleipendun izanez gero onartuko lukeen etxebizitza motari buruzko baiezkotza erantzunen ehunekoa	30
14. grafikoa	Gogobetetze-maila. Etxekoen unitateak	32
15. grafikoa	Gogobetetze-maila esparruaren arabera. Emantzipazioa	34
16. grafikoa	Nagusia ez den etxebizitzaren ehunekoa	49
17. grafikoa	Azken bosturtekoan emandako etxebizitza berrietarako lizentziak (biztanleen %oo)	52

Índice de gráficos

Gráfico 1	Tasa de demanda de vivienda protegida	10
Gráfico 2	Distribución de las personas inscritas en Etxebide, II-2024	10
Gráfico 3	Distribución de la demanda de vivienda protegida por régimen de tenencia deseado	11
Gráfico 4	Puntuación media del grado de satisfacción con la vivienda según necesidad	16
Gráfico 5	Aspectos de accesibilidad de la vivienda	17
Gráfico 6	Distribución según sexo de las personas residentes en los hogares encuestados	18
Gráfico 7	Necesidad de cambio de vivienda	21
Gráfico 8	Motivo principal de la necesidad de cambio de vivienda	21
Gráfico 9	Búsqueda activa de la futura vivienda (visita promociones, agentes inmobiliarios, ver viviendas)	23
Gráfico 10	Necesidad de rehabilitación de vivienda	24
Gráfico 11	Tipo de rehabilitación/mejora necesitada*	25
Gráfico 12	Opción que están buscando las personas que por primera vez están pensando en emanciparse del hogar familiar	26
Gráfico 13	Porcentaje de respuestas afirmativas al tipo de vivienda protegida que aceptaría en caso de resultar adjudicatario de una	30
Gráfico 14	Grado de satisfacción. Hogares	32
Gráfico 15	Grado de satisfacción según ámbito. Emancipación	34
Gráfico 16	Porcentaje de vivienda no principal	49
Gráfico 17	Licencias de vivienda nueva concedidas en el último quinquenio (%o habitantes)	52



SARRERA

1

INTRODUCCIÓN



2022an egindako Mendaroko diagnostiko sozioekonomikoak agerian utzi zuen, besteak beste, etxebizitza-parkearen geldialdia (eta are murrizketa ere) 2010-2021 aldian, eskualdeko gainerako udalerrietan ikusitako hazkundearen aldean.

Era berean, azken urteetan etxebizitza berrietarako lizentziarik eman ez dela egiaztatu zen. Gainera, Mendaron erroldatuta dauden etxebizitza babestuen eskatzaileen poltsa biztanleen % 22koa dela ikusi zen (gaur egun % 24,9koa da zifra hori). Azken batean, agerian geratu zen herritarren beharretara egokitutako eskaintzaren eskasia, bereziki, gazteen kolektiboari dagokionez.

Testuinguru horretan, Mendaroko Udalak etxebizitzaren gaian sakondu nahi izan du, eta, horretarako, azterlan hau sustatu du, zeinaren edukia honela egituratzen baita:

- Babestutako etxebizitza-eskaria identifikatzea eta ezaugarritzea estatistika ofizialen bidez (Etxebide, Gaztelagun, ASAP...)
- Etxebizitza-beharraren eta -eskariaren pertzepzioa jasotzea inkestaren bidez
- Egungo parkean esku-hartzeko eta parkea hobetzeko beharrak, estatistika-iturriak aztertuta
- Etxebizitza-eskaintzaren azterketa
- Ondorio operatiboak

El Diagnóstico socioeconómico de Mendaro abordado en 2022 puso de manifiesto, entre otras cuestiones, el estancamiento (e incluso reducción) del parque de viviendas en el periodo 2010-2021 frente al incremento observado del resto de municipios de la comarca.

Así mismo, se constató la prácticamente nula concesión de licencias de vivienda nueva en los últimos años. Además, se detectó la existencia de una bolsa de demandantes de vivienda protegida, con empadronamiento en Mendaro, del 22% de la población (cifra que actualmente asciende al 24,9%). En definitiva, se evidenció la escasez de oferta adecuada a las necesidades de la población, particularmente, del colectivo joven.

En este contexto, el ayuntamiento de Mendaro ha querido profundizar en la cuestión de la vivienda, promoviendo el presente estudio cuyo contenido se estructura de la siguiente manera:

- Identificación y caracterización de la demanda protegida a través de estadísticas oficiales (Etxebide, Gaztelagun, ASAP...)
- Percepción de necesidades y demanda de vivienda a través de encuesta
- Necesidades de intervención y mejora del parque existente a través del análisis de fuentes estadísticas
- Análisis del mercado y oferta de vivienda
- Conclusiones operativas



**ETXEBIZITZA-ESKARIA
IDENTIFIKATZEA ETA
EZAUGARRITZEA**

2

**IDENTIFICACIÓN Y
CARACTERIZACIÓN DE LA
DEMANDA DE VIVIENDA**



2.1 Etxebiden inskribatutako etxebizitza babestuaren eskaria

2.1.1 Kuantifikazioa eta ezaugarriak

Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Behatokiak Mendaroko etxebizitza babestuaren eskaerari buruzko datuak ematen ditu, Etxebideren erregistroan inskribatutako pertsonen datuak oinarri hartuta.

Eskuragarri dagoen azken datua 2024ko bigarren hiruhilekoari dagokio, eta eskaera hori 70 unitatetan zenbatesten du. Eskaera hori honela banatzen da: 50 udalerrian erroldatutako pertsonak dira, eta gainerako 20ak, berriz, erroldatu gabeko pertsonak.

Nabarmentzekoa da udalerrian etxebizitza babestuaren eskariak gora egin duela; izan ere, 2016an 36 ziren, eta 2024an ere gora egin du eskatzaileen kopuruak; izan ere, lehen hiruhilekoan 65 pertsona zeuden erregistratuta, eta bigarrean, berriz, 70.

Mendaroko etxebizitza babestuaren eskatzaileen ratioa, mila biztanleko, 26,6koa da 2023an, eta Gipuzkoako emaitzaren azpitik dago; gainera, adierazle horrek behera egin du Gipuzkoan, Mendaron ez bezala.

2.1 Demanda de vivienda protegida inscrita en Etxebide

2.1.1 Cuantificación y caracterización

El Observatorio de Vivienda del Gobierno Vasco aporta datos sobre la demanda de vivienda protegida en Mendaro a partir de datos de personas inscritas en el registro de Etxebide¹.

La última cifra disponible corresponde al segundo trimestre de 2024 y cuantifica esta demanda en 70 unidades. Esta demanda se segmenta de la siguiente manera: 50 corresponden a personas empadronadas en el municipio, mientras que 20 están vinculadas a personas no empadronadas.

Cabe destacar el aumento de la demanda de vivienda protegida en el municipio ya que en 2016 se cuantificaba en 36, habiéndose constatado, incluso, un incremento a lo largo del año 2024; en efecto, si en el primer trimestre había 65 personas registradas, en el segundo dicha cifra asciende a 70.

La ratio de demandantes de vivienda protegida por mil habitantes en Mendaro en 2023 es de 26,6, situándose por debajo del resultado de Gipuzkoa que registra una contracción en este indicador, a diferencia de lo que ocurre en Mendaro.

1. taula Etxebideren erregistroan inskribatutako eskariaren bilakaera
Cuadro 1 Evolución de la demanda inscrita en el registro de Etxebide

	2022	2023	I-2024	II-2024
Erroldatuak / Empadronadas	40	35	44	50
Erroldatu gabeak / No empadronadas	20	19	21	20
GUZTIRA / TOTAL	60	54	65	70

Iturria: Eusko Jaurlaritza, Etxebizitzaren Euskal Behatokia.
Fuente: Gobierno Vasco, Observatorio Vasco de la Vivienda.

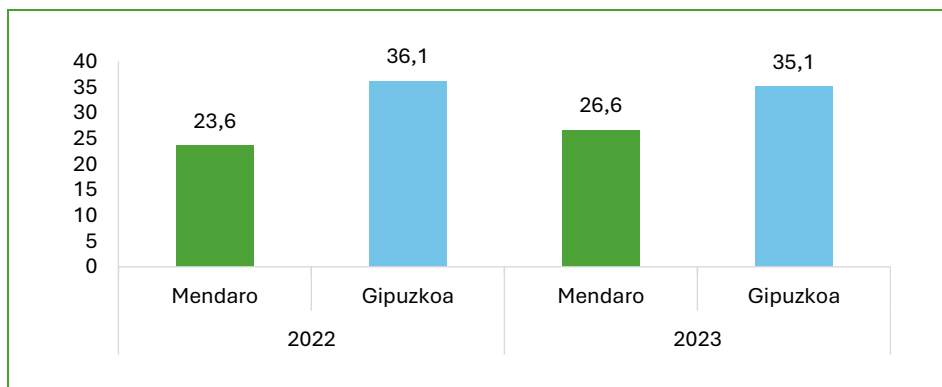
¹ Betekizun orokorrak Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan alta emateko: eskatzaileetako bat gutxienez adinduna edo emantzipatutako adingabea izatea; 2) etxebizitzaren etorkizuneko pertsona titularren bat Euskal Autonomia Erkidegoko udalerriren baten erroldatuta egotea; 3) egiaztatu behar duzue, itxitako azken zerga-urtean, etxebizitzaren titular izango zareten pertsonen diru-sarrera haztatuak, gehienez ondokoak direla: alokairua: 0€ eta 43.753,71€ bitartean eta erosketa: 9.000€ eta 56.094,5€ bitartean. Los requisitos generales para estar inscrito en Etxebide, que figuran en la web [Requisitos \(euskadi.eus\)](http://Requisitos.euskadi.eus) son: 1) ser mayor de edad o menor emancipado o emancipada; 2) alguna de las futuras personas titulares de la vivienda debe estar empadronada en un municipio del País Vasco; 3) Se debe acreditar que en el último año fiscal vencido la totalidad de los ingresos ponderados no supera los siguientes máximos: alquiler: entre 0€ y 43.753,71€ y compra: entre 9.000€ y 56.094,5€.



2. Etxebizitza-eskaria identifikatzea eta ezaugarritzea

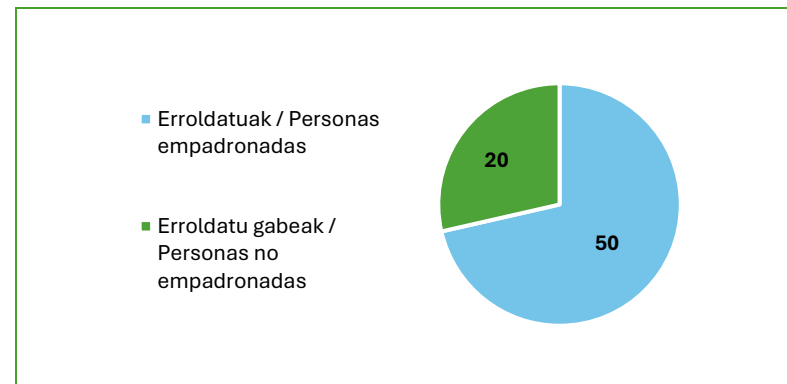
2. Identificación y caracterización de la demanda de vivienda

1. grafikoa Etxebizitza babestuaren eskaera-tasa
Gráfico 1 Tasa de demanda de vivienda protegida



Iturria: EUSTAT. Etxebizitzaren Udal Estatistika.
Fuente: EUSTAT. Estadística Municipal de Vivienda.

2. grafikoa Etxebiden inskribatutako pertsonak, II-2024
Gráfico 2 Distribución de las personas inscritas en Etxebide, II-2024



Iturria: Eusko Jaurlaritza, Etxebizitzaren Euskal Behatokia.
Fuente: Gobierno Vasco, Observatorio Vasco de la Vivienda.

2024rako eskuragarri dagoen informazioak erroldatuta ez dagoen eskariari buruzko datuak solik ematen ditu, horiek aukeratutako edukitze-erregimenari dagokionez, eta azterketa hori ezin da erroldatutako eskariarentzat egin, duela gutxi aplikatutako estatistika-sekretuaren gaia dela eta.

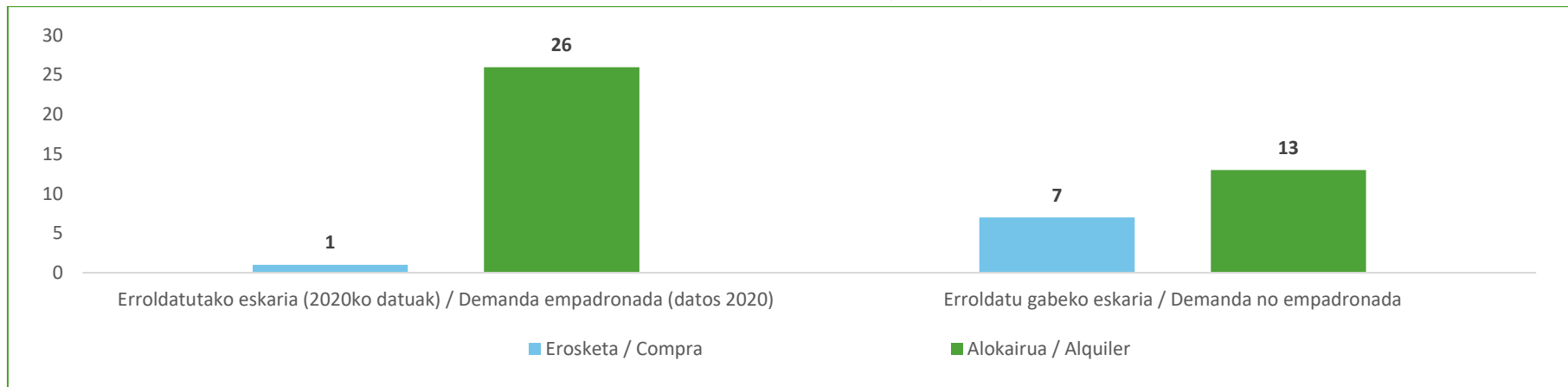
Erroldatu gabeko eskaeren artean alokairuaren aukera nagusitzen da: 13 eskaera, erosketako 7 eskaeren aldean. Dena den, eskura dauden datuetan urte batzuk atzera eginez gero, ikusten da alokairua ere aukera nagusia zela udalerrian erroldatutako pertsonen artean. Izan ere, 2020an erroldatutako 27 eskatzaitetik soilik batek aukeratu zuen erosketa; alokairuaren nagusitasuna aurreko urteetan ere egiaztatzen zen. Eraitza horiei esker ondoriozta daiteke 2024an erroldatutako 50 eskatzaitetik gehien-gehienek ere alokairuaren alde egin dutela, erosketaren aukera 5 eskatzaitetiko baino txikiagoa izanik, eta horrek sekretu estatistikoa aplikatu izana azaltzen du datuak argitaratzeko garaian. Kalkuluen arabera, alokairuak udalerriko etxebizitza babestuen guztizko eskariaren % 83 xurgatuko luke gutxienez.

La información obtenida para 2024 sólo permite conocer la distribución de la demanda no empadronada según el régimen de tenencia por el que se opta, no siendo posible este análisis para la demanda empadronada por la cuestión del secreto estadístico, de aplicación reciente.

Entre la demanda no empadronada se constata que prevalece la opción del alquiler: 13 frente a 7 que se decantan por la compra. Ahora bien, si la mirada a los datos disponibles se retrotrae unos años se observa que el alquiler era también la alternativa dominante entre las personas empadronadas en el municipio. De hecho, de las 27 personas empadronadas inscritas en 2020 sólo 1 optaba por la compra; el predominio del alquiler también se constataba en años anteriores. Estos resultados permiten deducir que la inmensa mayoría de las 50 personas empadronadas inscritas en 2024 se han decantado también por el alquiler, resultando la alternativa de compra con un valor inferior a 5 lo que ha activado la cautela del secreto estadístico en la presentación de datos. Cabe estimar, por tanto, que el alquiler absorbería como mínimo el 83% de la demanda total de vivienda protegida del municipio.

3. grafikoa Etxebizitza babestuaren eskariaren banaketa nahi den edukitze-erregimenaren arabera

Gráfico 3 Distribución de la demanda de vivienda protegida por régimen de tenencia deseado



Iturria: Eusko Jaurlaritza, Etxebizitzaren Euskal Behatokia.
 Fuente: Gobierno Vasco, Observatorio Vasco de la Vivienda.

Informazio xehatuak, 2024ko bigarren hiruhilekoko zifrei buruzkoak, erakusten du inskribatutako 26 pertsonak kupo orokorra zutela (% 37), 22ek (% 31) 36 urtetik beherakoena, eta 17ek (% 24) etxebizitza-premia berezia zutela.

Etxebizitza babestua eskatzen duen bizikidetzaren unitatearen tamainari dagokionez, pertsona bakar batek osatutako eskaeraren garrantzia egiaztatzen da (% 58,6). Bi kideko unitateak guztizkoaren % 17,1 dira, eta handienek gainerako % 17,1a hartzen dute.

Eskatzailearen sexuari dagokionez, banako eskatzaileen kasuan, gizonak dira nagusi (% 44,3), eta emakumeak, berriz, guztizkoaren % 31,4 dira. Eskatzaileen artean bi sexuak dituzten bizikidetzaren unitateak guztizkoaren % 24,3 biltzen dute.

La información detallada, correspondiente a las cifras del segundo trimestre de 2024, muestra que 27 personas inscritas se integran en el cupo general (37%), 22 (31%) corresponden al de personas menores de 36 años y 17 (24%) presentaban necesidad especial de vivienda.

En cuanto a la tipología según tamaño de la unidad convivencial solicitante de vivienda protegida, se constata el elevado peso de la demanda integrada por una única persona (58,6%). Las unidades de dos miembros representan un 17,1% y las de mayor tamaño absorben también el 17,1% restante.

En cuanto al sexo de la persona solicitante, se constata un predominio de hombres que suponen el 44,3% frente al 31,4% correspondiente a las mujeres. Las unidades convivenciales solicitantes en las que están presentes ambos sexos concentran un 24,3%.



2. Etxebizitza-eskaria identifikatzea eta ezaugarritzea

2. Identificación y caracterización de la demanda de vivienda

2. taula Eskariaren banaketa kupoaren arabera
Cuadro 2 Distribución de la demanda según cupo

	Guztira / Total
Etxebizitza egokitua / Vivienda adaptada	s.e
Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa / Derecho subjetivo a la vivienda	s.e
36 urtetik beherakoak / Menores 36 años	22
Etxebizitza-premia berezia / Especial Necesidad de vivienda	17
Orokorra / General	26
GUZTIRA / TOTAL	70

3. taula Eskariaren banaketa familia-kideen arabera
Cuadro 3 Distribución de la demanda según miembros de la unidad familiar

	Guztira / Total
Kide bat / 1 miembro	41
2 kide / 2 miembros	12
3-4 kide / 3-4 miembros	12
5 kide edo gehiago / 5 o más miembros	5
GUZTIRA / TOTAL	70

4. taula Eskariaren banaketa generoaren arabera
Cuadro 4 Distribución de la demanda según género

	Guztira / Total
Biak / Ambos	17
Gizona / Hombre	31
Emakumea / Mujer	22
GUZTIRA / TOTAL	70

Iturria: Eusko Jaurlaritza, Etxebizitzaren Euskal Behatokia.
Fuente: Gobierno Vasco, Observatorio Vasco de la Vivienda.



2. Etxebizitza-eskaria identifikatzea eta ezaugarritzea

2. Identificación y caracterización de la demanda de vivienda

Etxebiden inskribatutako etxebizitza babestuaren eskariaren batez besteko diru-sarrerak 14.651 €-koak dira. Udalerrian erroldatutako eskariari erreparatuz gero, batez besteko hori 12.991 €ra jaisten da, eta erroldatu gabeko eskariari dagokionez, 18.718 €-ra igotzen da. Erroldatu gabeko eskariaren kasuan, eskuragarri dauden datuek aukera ematen dute etxebizitza erostea aukeratzen dutenen eta alokairua aukeratzen dutenen batez besteko diru-sarrerak bereizteko. Aldea, espero zitekeen bezala, izugarria da: erosi nahi duten pertsonen batez besteko diru-sarrerak 27.362 €-koak dira, eta alokairuko etxebizitza lortu nahi dutenenak, berriz, 14.064 €-koak, erroldatutako eskaritik gertuen daudenak. Izan ere, lehen ikusi den bezala, alokairuaren aukera da nagusi.

El nivel de ingresos medios de la demanda de vivienda protegida inscrita en Etxebide arroja un valor promedio de 14.651 €. Si se atiende a la demanda empadronada en el municipio este promedio desciende a 12.991€ mientras que en la demanda no empadronada se eleva hasta los 18.718 €. En el caso de la demanda no empadronada los datos disponibles permiten diferenciar los ingresos medios de quienes optan por la compra de la vivienda y de quienes se decantan por el alquiler. La diferencia, como cabía esperar, es enorme: las personas que quieren comprar cuentan con unos ingresos medios de 27.362 € mientras que los de quienes aspiran a una vivienda en alquiler se sitúan en los 14.064€, más próximos a los de la demanda empadronada en la que, como se ha visto anteriormente, predomina la alternativa del alquiler.

5. taula Eskariaren banaketa diru-sarreraren arabera
Cuadro 5 Distribución de la demanda según nivel de Ingresos

	Guztira / Total
Diru-sarrera haztatuen batez bestekoa / Media ingresos ponderados	14.651,3
Diru-sarrerak behar bezala egiaztatu gabe / Sin acreditar ingresos correctamente	s.e
>=0 - <3.000	20
>= 3.000 y < 9.000	s.e
>= 9.000 - < 12.000	10
>= 12.000 - < 15.000	11
>= 15.000 - <= 21.000	7
> 21.000 - <=28.047,25	7
> 28.047,25 - <= 43.753,71	12
> 56.094,5	--
GUZTIRA / TOTAL	70

Iturria: Eusko Jaurlaritza, Etxebizitzaren Euskal Behatokia. 2024/07/01
Fuente: Gobierno Vasco, Observatorio Vasco de la Vivienda. 01/07/2024



2. Etxebizitza-eskaria identifikatzea eta ezaugarritzea

2. Identificación y caracterización de la demanda de vivienda

2.2 Etxebizitza-beharraren eta -eskariaren pertzepzioa inkestaren bidez

2.2 Percepción de necesidades y demanda de vivienda a través de encuesta

2.2.1 Sarrera

Mendaroko Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta 2024ko maiatzean eta ekainean zehar egin zen. Inkesta horretan bi gai multzo bereizi ziren: lehena, udalerriko etxebizitza-beharrak identifikatzera bideratu zen, eta bigarrena, herritarren gogobetetze-maila orokorra atzematera eta lehentasunezko esku-hartze eremu handiak identifikatzera.

Inkestaren helburua udalerriko etxebizitza-premiak kuantifikatu eta ezaugarritzea izan da. Behar horiek, familien kasuan, bi motatakoak izan daitezke: etxebizitza-aldaketa edo egungo etxebizitzaren birgaitzea. Hala ere, gaur egun bizi diren etxetik emantzipatu nahi duten pertsonen (edo familia-unitateen) beharra ere aztertu da. Gehienbat gurasoen etxetik emantzipatu nahi duten seme-alaben kasua da, baina beste egoera batzuk ere aintzat har daitezke, hala nola etxera itzuli diren bananduak edo dibortziatuak, edo familia-unitate batekin bizi den baina etxebizitza bat bere kontura lortu nahi duen beste edozein senide.

Inkesta hau zabaltzeko eta betetzeko bideak bi izan dira:

- Telefono bidez, batez ere familien beharrak detektatzeko erabili da (etxebizitza aldatzea, birgaitzea), nahiz eta emantzipazio-premiak dituzten etxeen unitateko kideak identifikatzeko oinarri ere izan den.
- Sare sozialen bidez. Batez ere, sarbide- edo emantzipazio-beharrak detektatzeko eta ezaugarritzeko erabili da.

Dagozkion arazketak egin ondoren, telefono bidez lortutako familien lagin eraginkorra 164koa izan da, eta inkestari sare sozialen bidez erantzun dioten pertsonen lagina, berriz, 47koa.

2.2.1 Introducción

La Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en Mendaro ha sido realizada en los meses de mayo y junio de 2024. Esta encuesta ha contado, en realidad, con dos bloques diferenciados de cuestiones: el primero orientado propiamente a la identificación de las necesidades de vivienda en el municipio y el segundo dirigido a captar el grado de satisfacción general de la población residente y detectar las grandes áreas de intervención prioritaria.

La encuesta se ha realizado con el fin de cuantificar y caracterizar las necesidades de vivienda del municipio. Estas necesidades, en el caso de los hogares, responden a dos tipologías: cambio o rehabilitación. Ahora bien, se ha analizado, también, la necesidad de personas (o unidades familiares) que desean emanciparse del hogar en el que residen actualmente. En su mayor parte se trata de hijos/as que quieren emanciparse del hogar paterno/materno, pero también cabe contemplar otras situaciones como la de personas separadas o divorciadas que han vuelto al hogar, o la de cualquier otro familiar que resida con una unidad familiar, pero desee acceder a una vivienda por su cuenta.

Las vías de divulgación y cumplimentación de esta Encuesta han sido dos:

- Telefónica, utilizada fundamentalmente para detectar las necesidades de los hogares (cambio, rehabilitación de vivienda) aunque, también, ha servido de base para identificar a miembros del hogar con necesidades de emancipación.
- A través de redes sociales, utilizada fundamentalmente para detectar y caracterizar las necesidades de acceso o emancipación.

Tras las oportunas depuraciones, la muestra efectiva de hogares obtenida por vía telefónica se ha cifrado en 164 mientras que la muestra de personas que han respondido a la encuesta a través de redes sociales ha sido de 47.

2. Etxebizitza-eskaria identifikatzea eta ezaugarritzea

2. Identificación y caracterización de la demanda de vivienda

2.2.2 Egungo etxebizitzaren ezaugarriak

Lehenik eta behin, eta sarrera gisa, inkestan parte hartu duten familiak gaur egun bizi diren etxebizitzaren ezaugarriak jasotzen dira jarraian.

Erantsitako taulan egiazta daitekeenez, tamaina txikiko, ertaineko eta handiko etxebizitzaren presentzia nabarmena da lortutako laginean; halaber, familia bakarreko etxebizitzaren, izan isolatuak edo atxikiak, ordezkaria esanguratsua da, ia % 11 biltzen baitute; ehuneko hori ez dago urrun Mendarorako Etxebizitzaren Erroldak zenbatesten duen familia bakarreko etxebizitzaren % 13ko zifra errealetik.

Etxebizitzaren edukitza-erregimenari dagokionez, inkestatutako familien % 5,5 alokairu-erregimenean bizi da, eta ehuneko hori erreala baino txikiagoa da Etxebizitzaren Erroldako datuen arabera. Jabetzako etxebizitza batean bizi direnen artean, gehienek (hirutik ia bik) etxebizitza guztiz ordaindu dute dagoeneko.

Bizileku-auzoari dagokionez, udalerriko hiru auzoak, Mendarozabal, Azpilgoeta eta Garagartza, ordezkaturik daude inkestan laginean.

2.2.2 Caracterización de la vivienda actual

En primer lugar, y a modo introductorio, se recogen a continuación las características de las viviendas actualmente ocupadas por los hogares que han participado en la encuesta.

Tal como puede comprobarse en la tabla adjunta hay una presencia relevante de viviendas de tamaño pequeño, mediano y grande en la muestra obtenida; también hay una significativa representación de viviendas de tipología unifamiliar, aislada o adosada, que aglutinan casi un 11% del total; este porcentaje no está alejado de la cifra real del 13% de unifamiliares que el Censo de viviendas cuantifica para Mendaró.

En cuanto al régimen de tenencia de la vivienda se constata que el 5,5% de los hogares encuestados ocupa su vivienda en régimen de alquiler, porcentaje inferior al real según los datos del Censo de viviendas. Entre quienes residen en una vivienda en propiedad la mayoría (casi dos de cada tres) ya la ha pagado totalmente.

En lo que respecta al barrio de residencia, los tres barrios del municipio, Mendarozabal, Azpilgoeta, Garagartza están representados en la muestra.

6. taula Egungo etxebizitzaren azalera erabilgarria
Cuadro 6 Superficie útil de la vivienda actual

	Guztira / Total
40 m² arte / Hasta 40 m²	1,2
41etik 60 m²-ra / De 41 a 60 m²	7,4
61etik 75 m²-ra / De 61 a 75 m²	23,9
76tik 90 m²-ra / De 76 a 90 m²	40,5
91tik 120 m²-ra / De 91 a 120 m²	16,6
120 m² baino gehiago / Más de 120 m²	10,4
GUZTIRA / TOTAL	100,0

7. taula Etxebizitza dagoen eraikinaren mota
Cuadro 7 Tipo de edificio donde se ubica la vivienda

	Guztira / Total
Pisu bat da, etxebizitza eraikin batean / Es un piso en un edificio de viviendas	88,4
Familia bakarreko etxebizitza bakartua / Es una vivienda unifamiliar aislada	4,3
Familia bakarreko etxebizitza atxikia / Es una vivienda unifamiliar adosada	7,3
GUZTIRA / TOTAL	100,0

8. taula Etxebizitzaren edukitza-erregimena
Cuadro 8 Régimen de tenencia de la vivienda

	Guztira / Total
Jabetzan eta guztiz ordainduta / En propiedad y totalmente pagada	60,4
Jabetzan eta guztiz ordaindu gabe / En propiedad y con pagos pendientes	26,8
Jabetzan, herentzia edo dohaintza bidez / En propiedad por herencia o donación	6,7
Alokatuta / Alquilada	5,5
Beste egoera bat / Otra situación	0,6
GUZTIRA / TOTAL	100,0

9. taula Bizileku-auzoa
Cuadro 9 Barrio de residencia

	Guztira / Total
Mendarozabal	28,7
Azpilgoeta	26,8
Garagartza	44,6
GUZTIRA / TOTAL	100,0

Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta.
Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda.

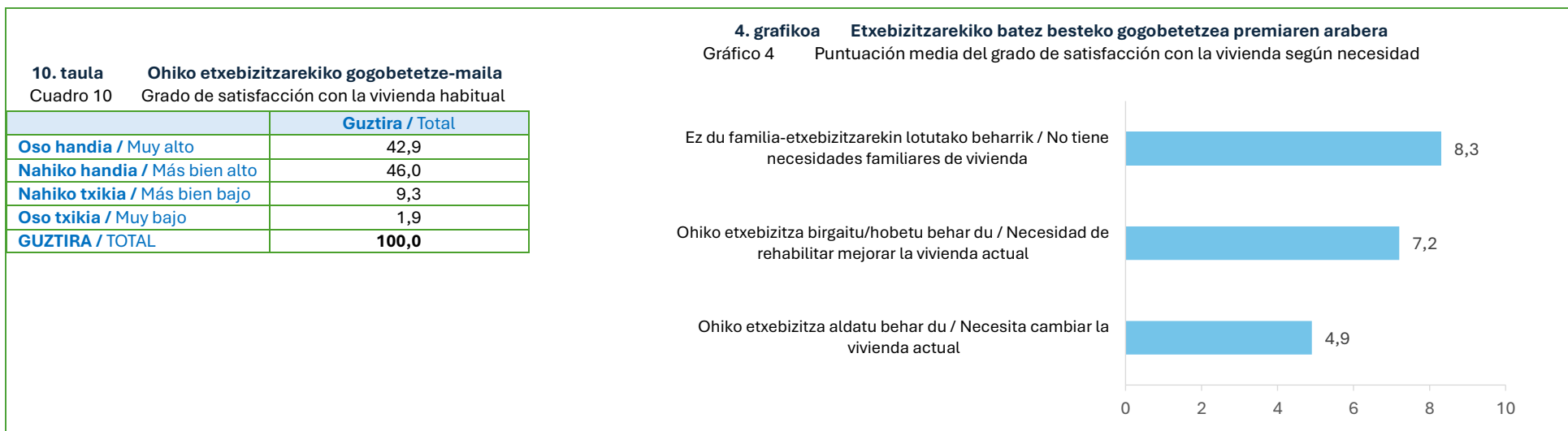


2. Etxebizitza-eskaria identifikatzea eta ezaugarritzea

2. Identificación y caracterización de la demanda de vivienda

Etxebizitzarekiko gogobetetze-maila orokorrari buruzko galderan oso balorazio positiboa lortu da: inkestatutako pertsonen % 89k adierazi du gogobetetze-indizea oso handia edo handia dela; beste muturrean, % 11k adierazi du ez dagoela oso edo batere pozik. Etxebizitzarekiko gogobetetze-maila, dena den, oso lotuta dago premiekin edo, hobeto esanda, etxebizitzaren inguruko premiarik ezarekin. Hain zuzen ere, batez besteko puntuazioetan ikus daitekeenez, etxebizitza aldatzeko edo birgaitzeko beharrik ez duten familien batez besteko gogobetetze-indizea 8,3 puntukoa da, eta etxebizitza aldatzeko beharra duten etzekoen unitateetan, berriz, 4,9koa soilik; birgaitzeko beharra duten etzekoen unitateak tarteko posizioan daude: 7,2.

Ante la pregunta relativa al grado de satisfacción general con la vivienda ocupada se obtiene una valoración muy positiva: el 89% de las personas encuestadas declaran un índice de satisfacción muy alto o más bien alto; en el extremo opuesto, un 11% afirma estar poco o nada satisfecho. El grado de satisfacción con la vivienda está, no obstante, muy relacionado con las necesidades o más bien con la ausencia de necesidades en relación a la misma. En efecto, tal y como queda ilustrado a través de las puntuaciones medias, el índice de satisfacción medio en los hogares que no tienen necesidad de cambio o de rehabilitar la vivienda alcanza los 8,3 puntos mientras que en los hogares con necesidad de cambiar de vivienda es de tan sólo el 4,9; en una posición intermedia se sitúan los hogares con necesidad de rehabilitación: 7,2.



Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta.
Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda.

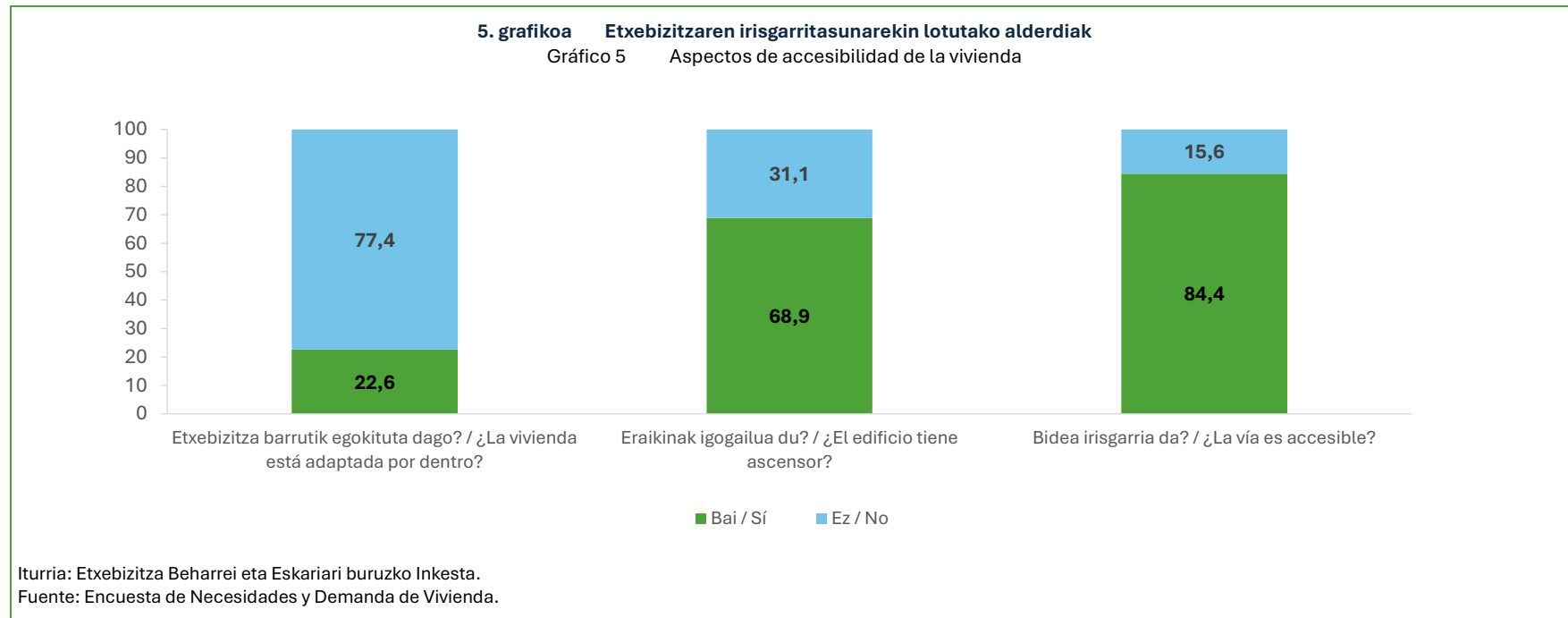


2. Etxebizitza-eskaria identifikatzea eta ezaugarritzea

2. Identificación y caracterización de la demanda de vivienda

Azkenik, 5. grafikoan eraikinaren irisgarritasunari lotutako gaiak jasotzen dira, desgaitasun fisikoa duen pertsona bat sartzeko egokituta dagoen ala ez jakiteko galderari emandako erantzunen arabera. Lortutako emaitzak honako hauek dira: galdetutakoen % 16k adierazi du bidea ez dela irisgarria, % 31k adierazi du bere eraikinak ez duela igogailurik eta % 23k erantzun du bere etxebizitza ez dagoela barrutik egokituta.

Finalmente, se recogen en el gráfico 5 las respuestas a cuestiones relativas a si el edificio está adaptado o no para el acceso de una persona con discapacidad física. Los resultados son los siguientes: el 16% de las personas encuestadas afirma que la vía no es accesible, el 31% declara que su edificio carece de ascensor y un 23% responde que su vivienda no está adaptada por dentro.





2.2.3 Etxekoen unitatearen eta inkestatutako pertsonaren ezaugarriak

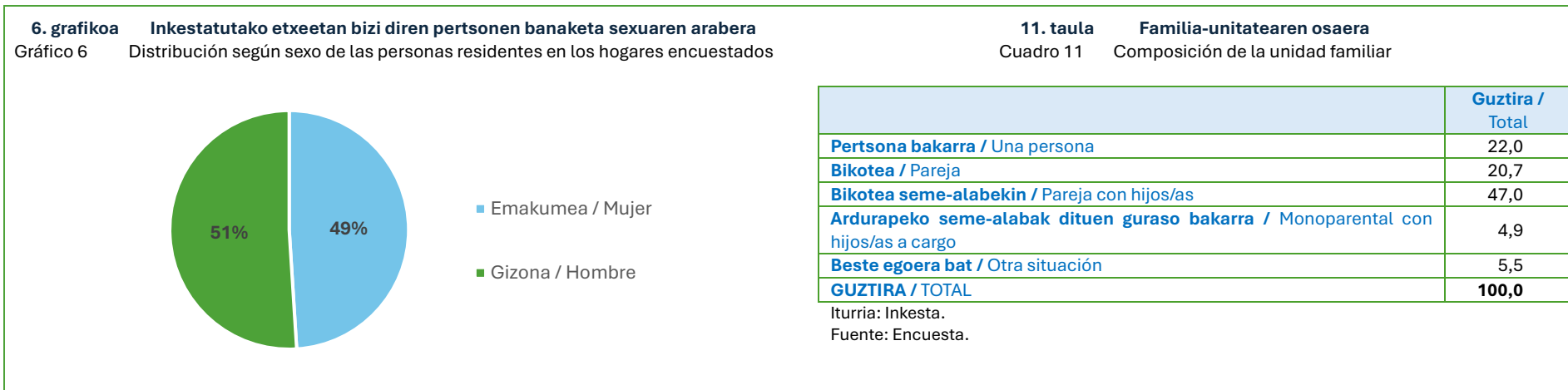
Inkestatutako etxekoen unitateen familia-osaerari erreparatuta, ikus daiteke etxekoen unitateen % 22an pertsona bakarra bizi dela; tipologia nagusia seme-alabak dituen bikotearena da, guztizkoaren % 47; seme-alabarik gabeko bikoteak % 21 dira, eta ondorengoak ardurapean dituzten guraso bakarreko familiak guztizkoaren % 5 dira. Bestelako egoerek gainerako % 5a hartzen dute.

Inkestatutako pertsonen % 53k ordaindutako enplegua zuen; horietatik % 21ek Mendaron egiten du lan. Mendarotik kanpo lan egiten dutenen artean, Elgoibar (% 10), Eibar (% 5) eta Azpeitia (% 2,4) nabarmentzen dira.

2.2.3 Caracterización del hogar y de la persona encuestada

Atendiendo a la composición familiar de los hogares encuestados se observa que en un 22% de ellos vive una persona sola; la tipología predominante es la de pareja con hijos/as que suponen el 47% del total; las parejas sin hijos/as representan un 21% y las familias monoparentales con descendientes a cargo suponen un 5%. Otras situaciones mixtas absorben, por su parte, el restante 5%.

El 53% de las personas encuestadas tenía un empleo remunerado; de ellas el 21% trabaja en Mendaro. Entre los municipios receptores de población ocupada proveniente de Mendaro destacan Elgoibar (10%), Eibar (5%) y Azpeitia (2,4%).



Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta.
Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda.

2. Etxebizitza-eskaria identifikatzea eta ezaugarritzea

2. Identificación y caracterización de la demanda de vivienda

12. taula Inkestatutako pertsonaren jarduera nagusia Cuadro 12 Actividad principal de la persona encuestada		13. taula Inkestatutako pertsonak lan egiten duen udalerrria Cuadro 13 Municipio de trabajo de la persona encuestada	
	Guztira / Total		Guztira / Total
Landuna (ordaindutako enplegua) / Ocupado/a (con trabajo remunerado)	52,4	Mendaro	21,3
Langabetua / Parado/a	1,8	Elgoibar	10,4
Ez aktiboa (ikaslea, etxeko langilea, pentsioduna) / Inactivo/a (estudios, trabajo del hogar, pensión)	45,7	Eibar	4,9
GUZTIRA / TOTAL	100,0	Azpeitia	2,4
		Ermua	2,4
		Beste bat / Otro	58,5
		GUZTIRA / TOTAL	100,0

Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta.
Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda.

2.2.4 Etxebizitza-beharren kuantifikazioa

Mendaroko etxebizitza-beharrak kuantifikatu eta ezaugarritzeko etxekoen unitateei egindako inkestari esker egiaztatu ahal izan da % 8k etxebizitzaz aldatzeko beharra duela, eta ia % 32k adierazi du bizi den eraikina eta/edo etxebizitza birgaitzeko beharra duela.

Emaitza horiek Mendaroko etxekoen unitateen guztizkora jasoz gero, etxebizitzaz aldatzeko beharra 63 unitatetan zenbatetsiko litzateke, eta birgaitze-premiaren bat duten etxebizitzak, berriz, 245 inguru izango lirateke.

Emaitza horiek Gipuzkoako lurralde osorako ikusitakoekin alderatuz gero (2023an), eta Eusko Jaurlaritzaren datuen arabera, etxebizitzaz aldatzeko beharraren indizea nahiko antzekoa da: % 8,8, eta Mendarokoa, berriz, % 8.

Birgaitzeari dagokionez, beharren pertzepzioari buruzko inkestak % 32ko indizea erakusten du Mendaron. Indize horrek etxebizitzaren elementu komun eta/edo pribatiboen beharrak barne hartzen ditu.

Emantzipatzeko edo etxebizitza eskuratzeko premiei dagokienez, etxekoen unitateen % 7,9an 3-4 urteren buruan emantzipatzeko beharra duten eta diru-sarrera propioak dituzten pertsonak daude. Ehuneko hori 6 puntu handituko litzateke epe labur/ertainean emantzipatzeko beharra duten baina diru-sarrera propiorik ez duten pertsonak gehituz gero. Gipuzkoan 2023an lortutako emaitzekin alderatuz gero (Eusko Jaurlaritzaren inkesta), ikus

2.2.4 Cuantificación de las necesidades de vivienda

La encuesta efectuada entre los hogares de Mendaro con el fin de cuantificar y caracterizar la necesidad de vivienda en el municipio ha permitido constatar que hay un 8% que manifiesta tener necesidad de cambiar mientras que casi un 32% afirma tener necesidad de rehabilitar el edificio y/o la vivienda que habita.

Si se elevan estos resultados sobre el total de hogares de Mendaro, la necesidad de cambiar de vivienda se cuantificaría en unas 63 unidades mientras que las viviendas con algún tipo de necesidad de rehabilitación ascenderían a unas 245.

Si se comparan estos resultados con los observados para el conjunto del territorio de Gipuzkoa (en 2023) y, según los datos del Gobierno Vasco, el índice de necesidad de cambio es bastante similar: 8,8% frente al 8% de Mendaro.

En cuanto a la rehabilitación la encuesta de percepción de necesidades arroja un índice del 32% en Mendaro. Este índice incluye necesidades de elementos comunes y/o privativos de la vivienda.

En cuanto a las necesidades de emancipación o acceso a una vivienda, en 7,9% de hogares hay personas con necesidad de emancipación en 3-4 años que cuentan con ingresos propios. Este porcentaje aumentaría en otros 6 puntos porcentuales si se atiende a los hogares que dicen que hay personas con necesidad de emancipación a corto/medio plazo pero que no disponen de ingresos propios. Si se compara con los resultados obtenidos para



2. Etxebizitza-eskaria identifikatzea eta ezaugarritzea

2. Identificación y caracterización de la demanda de vivienda

daiteke etxebizitza eskuratzeko beharraren ehunekoak (18-44 urteko pertsonak) % 7,3koa dela.

Gipuzkoa en 2023 (encuesta del Gobierno Vasco) se observa que el porcentaje de necesidad de acceso (personas de 18 a 44 años) es del 7,3%.

Portzentajezko emaitza horiek udalerrian dauden etxebizitza nagusien guztizko kopuruari aplikatuta, premien zenbatespena zifra absolututan lortzen da: 63k etxebizitzaz aldatzeko beharra dute, 245ek egungo etxebizitza birgaitzeko beharra, eta 61ek lehen etxebizitza eskuratzeko beharra dute eta diru-sarrera propioak dituzte.

Elevando estos resultados porcentuales y aplicándolos al número total de viviendas principales existentes en el municipio se obtiene la estimación de las necesidades en cifras absolutas: 63 necesidades de cambio de vivienda, 245 necesidades de rehabilitación de vivienda y 61 necesidades de acceso a una primera vivienda entre personas que cuentan ya con ingresos propios.

14. taula Etxebizitza aldatzeko, birgaitzeko eta eskuratzeko beharra Mendaroko etxekoen unitateen artean (balio absolutuak eta ehunekoak)
Cuadro 14 Necesidad de cambio, rehabilitación y acceso en los hogares de Mendara (Valores absolutos y porcentuales)

	%, etxekoen unitateen guztizkoaren gainean / % s/total ho-gares	Estimazioa Estimación	
		Emaitza, ehunekoak etxebizitza nagusi guztietara igoz (1) Resultado elevando los porcentajes al total de viviendas principales (1)	Azken emaitza zuzentzailea aplikatuta (2) Resultado/o final aplicando corrector (2)
Aldatzea / Cambio	8,1	63	<i>no procede</i>
Birgaitzea / Rehabilitación	32,5	245	<i>no procede</i>
Eskuratzzea, diru-sarrera propioekin / Acceso con ingresos propios	7,9	61	72
Eskuratzzea, diru-sarrera propiorik gabe / Acceso sin ingresos propios	6,1	47	55

(1) Zenbaki absolutuetan zenbatetsitako zifrak Mendaroko etxebizitza nagusien kopuruari dagokion premia-ehunekoak aplikatuz ateratzen dira (774 etxebizitza 2023an).
 (1) Las cifras estimadas en números absolutos resultan de aplicar el correspondiente porcentaje de necesidad al número de viviendas principales de Mendara (774 en 2023).
 (2) Kontuan hartu behar da etxebizitza bat eskuratzeko beharra duten etxeetan pertsona bat baino gehiago egon daitezkeela egoera horretan. Izan ere, lortutako batez besteko ratioa premia mota hori duen familia bakoitzeko etxebizitza eskuratzeko beharra duten 1,17 pertsonakoa da; koefiziente zuzentzaile hori aplikatuta, etxebizitza eskuratzeko beharrari buruzko honako zifra hauek lortzen dira
 Se debe tener en cuenta que en los hogares con necesidades de acceso puede haber más de una persona en dicha situación. De hecho, el ratio promedio obtenido es de 1,17 personas con necesidad de acceso por cada hogar con este tipo de necesidad; aplicando este coeficiente corrector se obtienen las siguientes cifras de necesidad de acceso.

Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta.
 Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda.

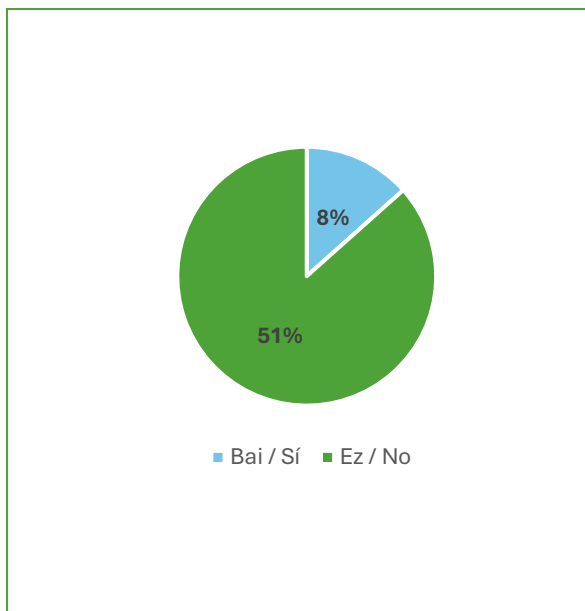
2.2.5 Etxebizitza aldatzeko beharraren ezaugarriak

Arreta etxebizitza aldatzeko beharra duten etxeokoen unitateetan jarriz gero (gutzizkoaren % 7,9), eta, zehazkiago, premia hori eragiten duten arrazoiak sakonduz, ikusten da arrazoi nagusia etxebizitza bat erosteko nahia dela, gaur egun alokairuan edo lagata bizi den etxebizitza utzita. Balkoia edo terraza nahi izatea edo etxebizitzaren beraren arazoak (hezetasunak, adibidez) dira etxebizitza aldatzeko beharra adierazten duten pertsonen argudiatzen duten bigarren arrazoiak. Jarraian, etxebizitzaren kokapenarekiko gogobetetzea edo gai pertsonalak daude, aldaketa-beharrak azaltzen duten faktore gisa. Azkenik, etxebizitzaren tamaina da etxebizitza aldatu nahi izateko azken arrazoiak.

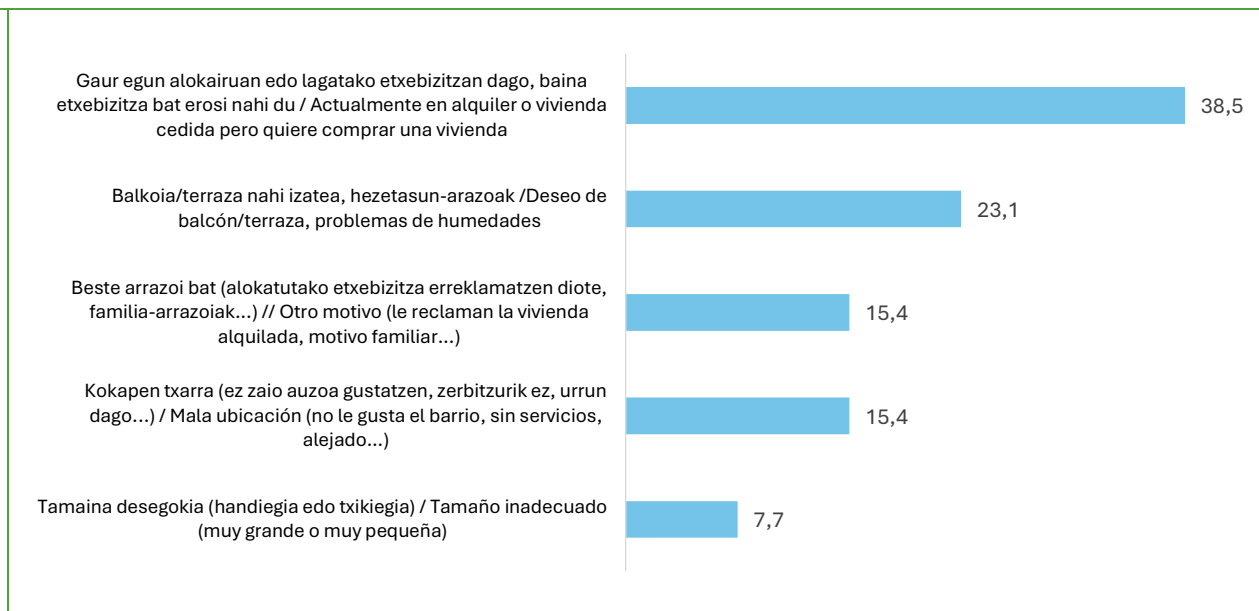
2.2.5 Caracterización de las necesidades de cambio

Centrando la atención en los hogares necesitados de cambiar de vivienda (el 7,9% del total) y, más concretamente en los motivos que suscitan tal necesidad, se observa que el dominante es el deseo de comprar una vivienda dejando la alquilada o cedida, ocupada en la actualidad. La apetencia de disponer de balcón o terraza o problemas de la propia vivienda (como la existencia de humedades, por ejemplo) es la segunda razón en importancia argüida por las personas que expresan necesidad de cambiar a otra. La insatisfacción con la ubicación de la vivienda o cuestiones personales se sitúan a continuación como factores explicativos de la necesidad de cambiar. Por último, el tamaño de la vivienda se posiciona en último lugar como motivo del cambio deseado.

7. grafikoa Etxebizitza aldatzeko beharra
Gráfico 7 Necesidad de cambio de vivienda



8. grafikoa Etxebizitza aldatzeko beharraren arrazoi nagusia
Gráfico 8 Motivo principal de la necesidad de cambio de vivienda



Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta.
Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda.



2. Etxebizitza-eskaria identifikatzea eta ezaugarritzea

2. Identificación y caracterización de la demanda de vivienda

Etxebizitzaren aldaketaren aurrean nora joatea pentsatzen duten edo joan nahiko luketen galdetuta, gehienek, 10etik 9k, adierazi dute udalerrian bertan geratu nahi dutela: horietatik erdiek auzo berean bizi nahi dute, eta beste erdiek Mendaroko beste auzo batera joan nahi dute. Beste udalerrri batera bizitzera joan nahi duten etxeen unitateak ez dira guztizkoaren % 8ra iristen.

Etorkizuneko etxebizitzarako aurreikusitako azalera erabilgarriari dagokionez, ehuneko esanguratsuenak 76 eta 120 m² bitarteko etxebizitza bat nahi du. Tarte horretan, inkestatutako eskari potentzialaren % 77 egongo litzateke. Hala ere, % 8k 40-60 m²-ko etxebizitza bat du buruan, eta % 15ek 60-75 m²-koa.

Ante la pregunta de dónde piensan o les gustaría trasladarse ante el cambio de la vivienda la inmensa mayoría, 9 de cada 10, afirma querer permanecer en el municipio: de ellos la mitad quiere residir en el mismo barrio y otra mitad quiere irse a otro barrio de Mendaro. Los hogares que quieren ir a residir a otro municipio no alcanzan el 8% del total.

En cuanto a la superficie prevista para la futura vivienda, los porcentajes más significativos corresponden a tramos de 76 a 120 m². En este estrato se situaría el 77% de la demanda potencial encuestada. Hay, no obstante, un 8% que contempla una vivienda de entre 40 y 60 m² y un 15% que aspira a una cuyo tamaño oscile entre los 60 y 75 m².

15. taula Nora joatea pentsatzen duten edo joan nahiko luketen

Cuadro 15 Lugar al que piensan o les gustaría trasladarse

	Guztira / Total
Auzo berean / Dentro del mismo barrio	46,2
Mendaroko beste auzo batean / En otro barrio de Mendaro	46,2
Beste udalerrri batean / En otro municipio	7,7
GUZTIRA / TOTAL	100,0

Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta.
Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda.

16. taula Etorkizuneko etxebizitzarako aurreikusitako azalera erabilgarria

Cuadro 16 Superficie útil prevista para la futura vivienda

	Guztira / Total
41etik 60 m²-ra / De 41 a 60 m²	7,7
61etik 75 m²-ra / De 61 a 75 m²	15,4
76tik 90 m²-ra / De 76 a 90 m²	38,5
91tik 120 m²-ra / De 91 a 120 m²	38,5
GUZTIRA / TOTAL	100,0

2. Etxebizitza-eskaria identifikatzea eta ezaugarritzea

2. Identificación y caracterización de la demanda de vivienda

Edukitze-erregimenari dagokionez, % 85ek etxebizitza erostearen alde egingo luke, eta % 15ek, berriz, jabetza zein alokairua aukeratuko luke.

En lo que respecta al régimen de tenencia, el 85% se decantaría por la compra de la vivienda mientras que un 15% afirma que optaría indistintamente por la propiedad o el alquiler.

Etxebizitza erosteko edo alokatzeko hileroko zenbat diru bideratu daitekeen galdetuta, lehenik eta behin, esan behar da % 15ek ez duela hileroko ekarpenik behar, herentzia bat izango litzatekeelako edo aurrezkiekin, egungo etxebizitzaren salmentarekin eta abarrekin finantzatzeko asmoa izango lukeelako. Hileroko ekarpena beharrezkoa dela uste dutenen artean, % 15ek hilean 300 €-rainoko ekarpena egin dezakeela adierazi du, % 23k hilean 300 eta 450 €-rainokoa, eta antzeko ehuneko batek hilean 450 eta 600 €-rainoko ekarpena egin dezakeela adierazi du; 600 eta 750 €-rainoko tartean eskariaren % 15 egongo litzateke, eta, azkenik, 750 eta 900 €-rainoko hileroko kuotarekin, eskariaren % 8 aurkitzen da.

Realizada la consulta sobre cuánto dinero podrían destinar mensualmente a la compra o al alquiler de la vivienda se obtiene, en primer lugar, que hay un 15% que no ve necesaria una aportación mensual puesto que se trataría de una herencia o bien piensa financiarla con ahorros, venta de la vivienda actual, etc. Entre quienes sí consideran necesaria una aportación mensual un 15% declara que podría disponer de hasta 300€, un 23% afirma poder dedicar entre 300 y 450 € al mes, un porcentaje similar podría hacer frente a una aportación mensual de 450 a 600 €; en el tramo de 600 a 750 € se situaría el 15% de la demanda y, por último, con una cuota mensual de entre 750 y 900 € se posicionaría el 8% de la demanda.

Etxebizitzaz aldatzeko beharra duten familien % 54 dagoeneko etxebizitza bat bilatzen ari dira merkatuan.

El 54% de los hogares con necesidad de cambiar de vivienda están ya buscando activamente una en el mercado.

17. taula Etorkizuneko etxebizitzarako aurreikusitako edukitza-erregimena

Cuadro 17 Régimen de tenencia previsto para la futura vivienda

	Guztira / Total
Jabetzan / En propiedad	84,6
Edozein / Indistintamente	15,4
GUZTIRA / TOTAL	100,0

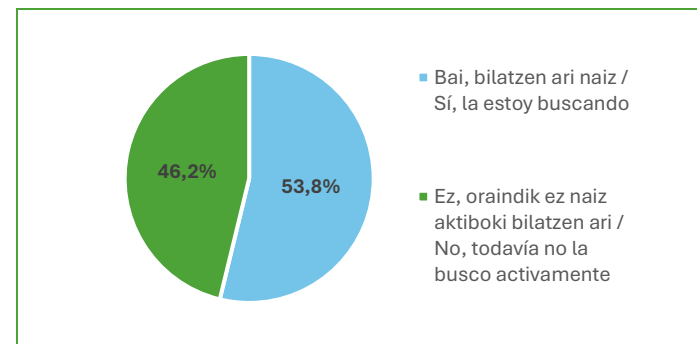
18. taula Bizikidetzaren unitateak hilean erabil dezaken diru kopurua etxebizitza erosteko/alokatzeko

Cuadro 18 Cuantía económica disponible al mes por la unidad convivencial para la compra/alquiler de vivienda

	Guztira / Total
181 tik 240 eurora / De 181 a 240 euros	7,7
241 tik 300 eurora / De 241 a 300 euros	7,7
301 tik 450 eurora / De 301 a 450 euros	23,1
451 tik 600 eurora / De 451 a 600 euros	23,1
601 tik 750 eurora / De 601 a 750 euros	15,4
751 tik 900 eurora / De 751 a 900 euros	7,7
Ezer ez (herentzia, aurrezkiak, beste etxebizitzaren salmenta,..) / Nada (herencia, ahorros, venta de otra vivienda...)	15,4
GUZTIRA / TOTAL	100,0

9. grafikoa Etorkizuneko etxebizitzaren bilaketa aktiboa (sustapenetara bisitak, higiezin agentea, etxebizitzak ikusi)

Gráfico 9 Búsqueda activa de la futura vivienda (visita promociones, agentes inmobiliarios, ver viviendas)



Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta.
Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda.

2.2.6 Etxebizitza birgaitzeko beharraren ezaugarriak

Inkestan parte hartu duten etxekoek unitateen % 32,5ek adierazi dute etxebizitza birgaitzeko beharra dutela.

Egin beharreko birgaitze-motari dagokionez, etxekoek unitateen % 31k adierazi du etxebizitzaren elementu pribatiboen birgaitzea behar duela; % 51k, aldiz, elementu komunetan eta % 18k bietan.

Dagokion birgaitze-obren xehetasunetan sakonduz, etxebizitzaren berezko elementuen artean, bainugela eta/edo sukaldea aldatzea nagusitzen da, birgaitzeko beharra duten etxekoek unitateen % 22k eta % 18k adierazi duenez, hurrenez hurren.

Elementu komunei dagokienez, lehenik eta behin, irisgarritasunaren/igogailuaren gaia agertzen da, birgaitzeko premien heren bat baino gehiago hartzen baitu; ondoren, bigarren lekuan, fatxadako obrak aurkitzen dira (birgaitzeko beharra duten etxekoek unitateen % 28). Balkoiak/terrazak jartzeko nahia ere nabarmentzen da, birgaitzeko beharra duten etxekoek unitateen % 16k adierazi du hori.

2.2.6 Caracterización de las necesidades de rehabilitación

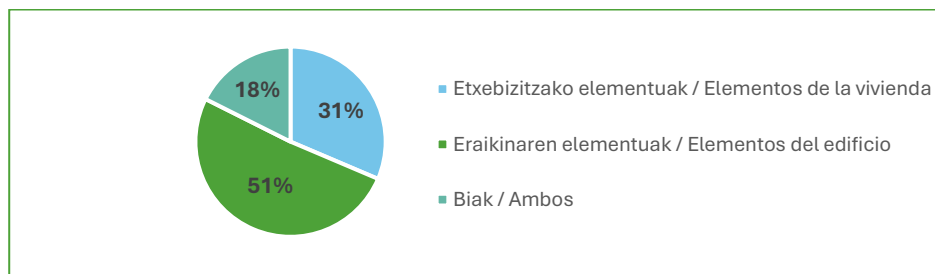
El 32,5% de los hogares participantes en la encuesta han expresado una necesidad de rehabilitar su vivienda.

Atendiendo al tipo de rehabilitación requerido se observa que el 31% de los hogares declara precisar rehabilitación de los elementos privativos de la vivienda, el 51%, en cambio, en elementos comunes y un 18% en ambos.

Ahondando en el detalle de las obras de rehabilitación a ejecutar se constata que, entre los elementos propios de la vivienda, prevalece el cambio de baño y/o cocina, con unos porcentajes respectivos del 22% y 18% del total de hogares con necesidad de rehabilitación.

En lo que respecta a los elementos comunes, la cuestión de la accesibilidad/ascensor emerge en primer lugar, explicando más de un tercio de las necesidades de rehabilitación; le siguen, ocupando el segundo lugar en importancia, las obras en fachada a (28% de los hogares con necesidad de rehabilitación). También destaca la cuestión del deseo de colocación de balcones/terrazas que atañe a un 16% de los hogares con necesidad de rehabilitación.

10. grafikoa Birgaitze-mota
Gráfico 10 Tipo de rehabilitación



Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta.
Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda.

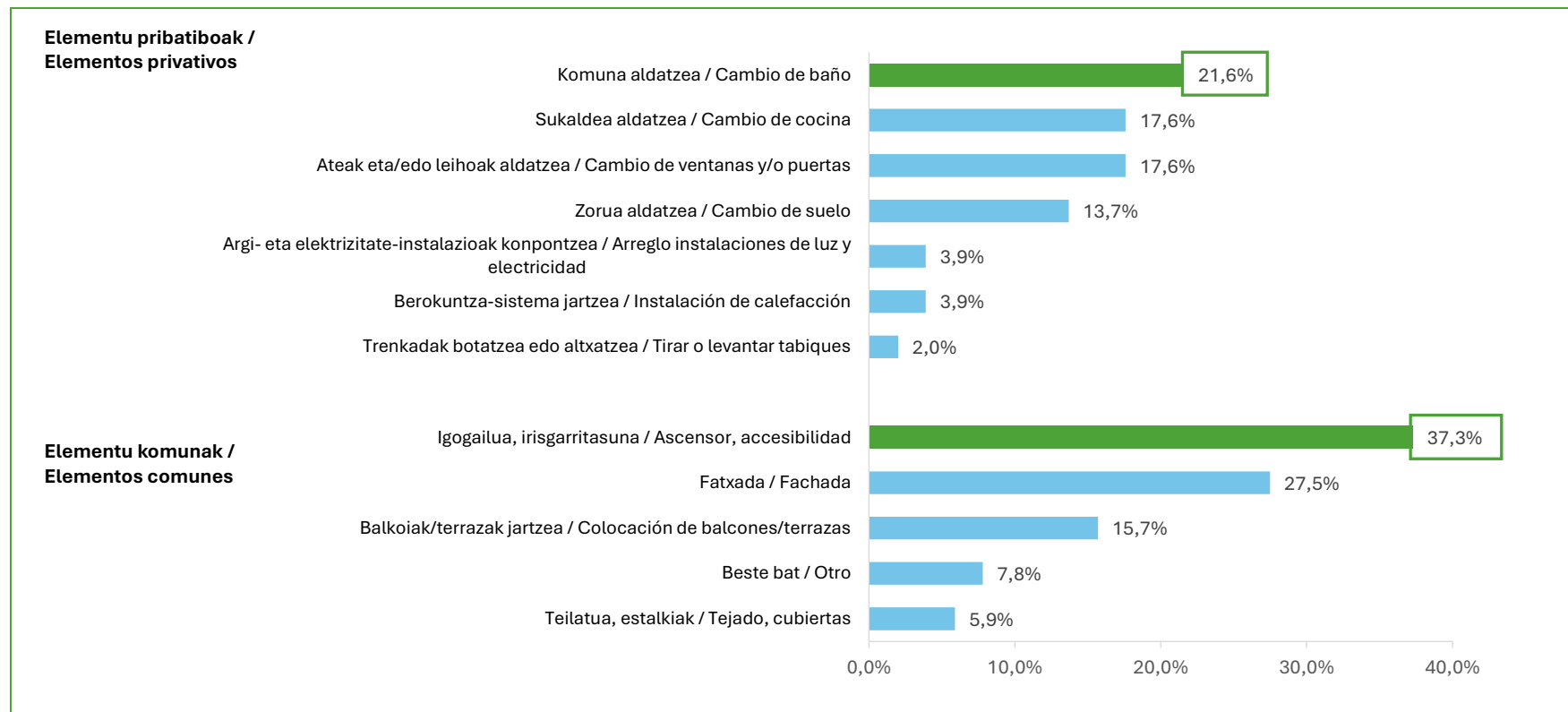
19. taula Etxebizitza birgaitzeko beharra
Cuadro 19 Necesidad de rehabilitación de vivienda

	Guztira / Total
Bai/Sí	32,5
Ez/No	67,5
GUZTIRA / TOTAL	100,0



11. grafikoa Beharrezko birgaitze/hobekuntza mota*

Gráfico 11 Tipo de rehabilitación/mejora necesitada*



*Erantzun bat baino gehiago eman daiteke/ Es posible más de una respuesta.

Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta.

Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda.

2.2.7 Etxebizitza eskuratzeko beharraren ezaugarriak

Etxebizitza-premiei buruzko inkesta telefonoz eta sare sozialen bidez bideratu da, eta egiaztatu ahal izan da emantzipazio-premiei buruzko inkestari erantzun dioten hiru pertsonatik bik adierazi dutela premia hori sentitzen dutela eta diru-sarrerak dituztela. Bestalde, % 22k adierazi du hurrengo 3-4 urteetan emantzipatzeko beharra duela, baina orain ez duela diru-sarrera propioirik. Azkenik, % 13k erantzun du ez duela lehen etxebizitza eskuratzeko beharrik.

Familia-etxetik emantzipatzeko beharra duten pertsonen % 44k etxebizitza bat eskuratu nahi du bakarrik bizitzeko, % 38k bikotekidearekin bizitzen hasteko, % 10ek beste pertsona batzuekin etxebizitza partekatzea pentsatzen du, eta azkenik, % 8k beste egoera bat duela dio.

20. taula Datozen 3-4 urteetan emantzipatzeko beharra(1)
Cuadro 20 Necesidad de emancipación en 3-4 años(1)

	Guztira / Total
Bai, emantzipatzeko beharra dut eta diru-sarrera propioak ditut / Sí, tengo necesidad de emanciparme y tengo ingresos	65,2
Bai, emantzipatzeko beharra dut eta EZ dut diru-sarrera propioirik / Sí, tengo necesidad de emanciparme y NO tengo ingresos	21,7
Ez, ez dut etxebizitza bat eskuratzeko beharrik / No, no tengo necesidad de acceder a una vivienda	13,0
GUZTIRA / TOTAL	100,0

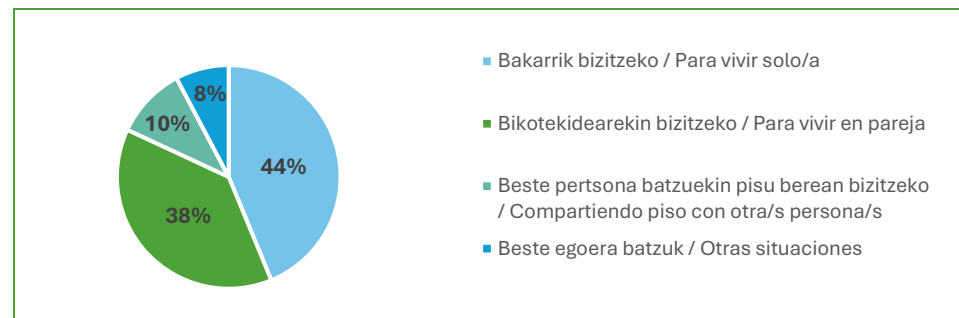
2.2.7 Caracterización de las necesidades de acceso

La Encuesta de necesidades de Vivienda, canalizada por vía telefónica y por redes sociales, ha permitido constatar que dos de cada tres personas que han respondido a la encuesta sobre necesidades de emancipación han afirmado que sienten dicha necesidad y que cuentan con ingresos. Un 22% ha declarado que sí tiene necesidad de emanciparse en los próximos 3-4 años pero que ahora no tiene ingresos propios. Finalmente, un 13% ha respondido que no tiene necesidad de acceder a una primera vivienda.

El 44% de las personas con necesidad de emancipación del hogar familiar quiere acceder a una vivienda para vivir sólo/a, un 38% desea hacerlo para iniciar una convivencia en pareja, un 10% tiene en mente emanciparse compartiendo piso con otras personas; por último, un 8% afirma tener otra situación distinta.

12. grafikoa Lehen aldiz familiaren etxetik emantzipatzeko asmoa dutenak bilatzen ari diren aukera

Gráfico 12 Opción que están buscando las personas que por primera vez están pensando en emanciparse del hogar familiar



21. taula Bizi nahi den/pentsatzen den udalerria
Cuadro 21 Municipio donde se piensa/desea residir

	Guztira / Total
Auzo berean / Dentro del mismo barrio	40,5
Mendaroko beste auzo batean / En otro barrio de Mendaro	32,4
Beste udalergi batean / En otro municipio	27,0
GUZTIRA / TOTAL	100,0

Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta.
Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda.

2. Etxebizitza-eskaria identifikatzea eta ezaugarritzea

Nahi den edo aurreikusitako etxebizitzaren tamainari dagokionez, pertsonen % 18k ez dio galdera honi erantzun; talde hori alde batera utzita, % 12k 60 m² baino gutxiagoko etxebizitza txiki bat aukeratuko luke (eta erdiak 40 m² baino gutxiagoko etxebizitza). Hala ere, gehiengoak 76 eta 90 m² bitarteko azalera-tartea aukeratuko luke, eskariaren % 44k adierazi baitu aukera hori.

Etorkizuneko etxebizitzaren edukitze-erregimenari dagokionez, argi eta garbi jabetza-eskaria da nagusi, erantzunen % 62 biltzen baititu; ehuneko hori honako hauek osatzen dute: eskatzaileen % 38,5ek etxebizitza berri bat erostearen alde egingo luke, eta % 23,1ek bigarren eskuko etxebizitza baten alde egingo luke. Alokairuak, aldiz, erantzunen % 10 baino ez du biltzen. Gainera, eskaera potentzialaren % 28k dio formula bat edo bestea aukeratuko lukeela.

Eusko Jaurlaritzaren Gaztelagun programaren esparruan Mendarorako eskuragarri dagoen informazioaren arabera (alokairu-ordainketarako zuzeneko laguntza, 18 eta 35 urte bitarteko gazteen emantzipazioa bultzatzeko), programa horren onuradun izan ziren 3 pertsona baino ez dira ageri, dagoeneko espedientea itxita dutenak; guztira, 9.491 €-ko laguntzak jaso zituzten.

22. taula Etorkizuneko etxebizitzarako aurreikusitako azalera erabilgarria
Cuadro 22 Superficie útil prevista para la futura vivienda

	Guztira / Total	Guztira Ed/Ee gabe / Total sin Ns/Nc
40 m ² arte / Hasta 40 m ²	5,1	6,2
41etik 60 m ² -ra / De 41 a 60 m ²	5,1	6,2
61etik 75 m ² -ra / De 61 a 75 m ²	10,3	12,5
76tik 90 m ² -ra / De 76 a 90 m ²	23,1	28,1
91tik 120 m ² -ra / De 91 a 120 m ²	35,9	43,7
120 m ² baino gehiago / Más de 120 m ²	2,6	3,2
Ez daki edo ez du erantzuten / No sabe o no contesta	17,9	--
GUZTIRA / TOTAL	100,0	100,0

Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta.
Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda.

2. Identificación y caracterización de la demanda de vivienda

En cuanto al tamaño deseado o previsto hay un 18% de personas que no responden a esta pregunta; si se deja a un lado a este colectivo resulta que hay un 12% de personas que se decantan por una vivienda pequeña de menos de 60 m² (y la mitad por una inferior a 40 m²). La tipología más demandada es, no obstante, la del tramo de superficies comprendidas entre los 91 y 120 m², donde se sitúan el 44% de la demanda.

En lo que se refiere al régimen de tenencia de la futura vivienda, domina claramente la demanda en propiedad, que concentra directamente un 62% de las respuestas; este porcentaje se compone de un 38,5% de demandantes que se decantaría por comprar una vivienda nueva y un 23,1% que optaría por una vivienda de segunda mano. El alquiler, en cambio, aglutina sólo un 10% de las respuestas. Hay, además, un 28% de la demanda potencial que afirma que optaría indistintamente por una u otra fórmula.

La información recabada para Mendaro del programa Gaztelagun del Gobierno Vasco (consistente en ayuda directa al pago del alquiler para favorecer la emancipación de jóvenes de entre 18 y 35 años) reflejan que ha habido sólo 3 expedientes ya finalizados de personas que se beneficiaron de dicho programa; el importe global de las ayudas de las que se beneficiaron fue de 9.491 €.

23. taula Etorkizuneko etxebizitzarako aurreikusitako edukitze-erregimena
Cuadro 23 Régimen de tenencia previsto para la futura vivienda

	Guztira / Total
Jabetzan (etxebizitza berria) / En propiedad nueva	38,5
Jabetzan (erabilitako etxebizitza) / En propiedad usada	23,1
Alokairuan / En alquiler	10,3
Edozein / Indistintamente	28,2
GUZTIRA / TOTAL	100,0



2. Etxebizitza-eskaria identifikatzea eta ezaugarritzea

2. Identificación y caracterización de la demanda de vivienda

Etxebizitza ordaintzen lagun dezaketen eta diru-sarrera propioak dituzten pertsonen kopuruari dagokionez, egiaztatu da kasuen ia % 50ean bi pertsona izango liratekeela etxebizitzaren finantzaketari aurre egingo lioketenak (zehazki, % 48,7). Etxebizitza pertsona bakar baten diru-sarrerekin ordaintzeko aukerak eskariaren % 44 hartuko luke, eta, azkenik, bi pertsona baino gehiagoren finantzaketa partekatua gainerako ia % 8 izango litzateke.

Etxebizitza ordaintzera bideratu dezaketen diru-kopuruaren arabera banaketak erakusten du hilean 300 euro baino gehiago erabili ezin dituzten eskatzaileak nahitaez alokairura joan beharko liratekeela. Kolektibo hori guztizkoaren % 33 da. Hilean 300 eta 600 euro bitarteko tartean, eskari potentzialaren % 31 dago, eta 600 eta 900 euro artean, berriz, % 13. Hortik gora guztizkoaren % 7 aurkitzen da.

Emaitza horien arabera, erosketa edo alokairuaren artean edozein aukeratuko luketen ia pertsona guztiek alokairuaren alde egin beharko lukete azkenean, diru-sarrera eskuragarrien arabera. Kontuan izan behar da Gipuzkoako udal-alokairuen batez bestekoa 278 € zela 2023an, Eusko Jaurlaritzaren datuen arabera.

En cuanto al número de personas con ingresos que podrían contribuir al pago de la vivienda, se constata que casi en el 50% de los casos serían dos personas las que afrontarían la financiación de la misma (48,7% concretamente). La financiación del pago de la vivienda con ingresos provenientes de una sola persona englobaría al 44% de la demanda y, finalmente, la financiación compartida por más de dos personas representaría casi un 8% restante.

La distribución según la cuantía económica que afirman poder destinar al pago de la vivienda refleja que las personas demandantes que no pueden destinar más de 300 euros al mes a financiar la vivienda estarían abocados necesariamente al alquiler. Este colectivo viene a representar un 33% del total. En el tramo de 300 a 600 euros al mes se sitúa otro 31% de la demanda potencial, entre los 600 y 900 € estaría un 13% y con más de dicha cuantía un 7%.

Estos resultados apuntan a que prácticamente todas las personas que declaraban que optarían indistintamente por la compra o el alquiler, en razón de los ingresos disponibles, deberían finalmente decantarse por el alquiler. Ha de tenerse en cuenta que el promedio de rentas de alquiler municipales en Gipuzkoa era ya de 278 € en 2023, según datos del Gobierno Vasco.

24. taula Etxebizitza finantzatzeko erabiliko luketen hileko batez besteko zenbatekoa, etxebizitza finantzatzeko erabiliko luketen diru-sarrerak edo errenta propioak dituzten pertsonen arabera

Cuadro 24 Personas con ingresos o rentas propias que contribuirían a la financiación de la vivienda

	Guztira / Total
Pertsona bakarra / Solo 1 persona	43,6
Bi pertsona / Dos personas	48,7
Bi pertsona baino gehiago / Más de dos personas	7,7
GUZTIRA / TOTAL	100,0

26. taula Etxebizitza beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta. Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda.

Cuadro 26 Cuantía media que destinarían al mes a la financiación de la vivienda según el número de personas con ingresos o rentas propias que contribuirían a la financiación de la vivienda

	Erosketa / Compra	Alokairua / Alquiler	Edozein / Indistintamente
Pertsona bakarra / Solo 1 persona	399	181	571
Bi pertsona / Dos personas	506	--	492
Bi pertsona baino gehiago / Más de dos personas	--	150	271

25. taula Hilean etxebizitza erosteko/alokatzeko esleitutako diru kopurua

Cuadro 25 Dinero destinado al mes a la compra/alquiler de vivienda

	Guztira / Total
60 euro arte / Hasta 60 euros	2,6
121etik 180 eurora / De 121 a 180 euros	5,1
181etik 240 eurora / De 181 a 240 euros	10,3
241etik 300 eurora / De 241 a 300 euros	15,4
301etik 450 eurora / De 301 a 450 euros	10,3
451tik 600 eurora / De 451 a 600 euros	20,5
601etik 750 eurora / De 601 a 750 euros	7,7
751tik 900 eurora / De 751 a 900 euros	5,1
901tik 1.200 eurora / De 901 a 1.200 euros	5,1
1.200 euro baino gehiago / Más de 1.200 euros	2,6
Ez daki/ez du erantzuten / No sabe/no contesta	15,4
GUZTIRA / TOTAL	100,0

2. Etxebizitza-eskaria identifikatzea eta ezaugarritzea

2. Identificación y caracterización de la demanda de vivienda

Etxebizitza eskuratzeko beharra dutela adierazi duten pertsonen % 39k adierazi du etxebizitza hori aktiboki bilatzen ari dela.

Etxebizitza babestu bat eskuratzeko asmoa duen ala ez galdetuta, egiaztatu da % 15ek baino ez duela adierazi erregistroren batean izena emanda dagoela. Etxebizitza babestuaren esleipendun izanez gero, erosketa da aukerarik gustukoena, 13. grafikoa ikus daitekeen bezala.

Datozen 3-4 urteetan etxebizitza bat eskuratu nahi duten bi pertsonatik ia batek Mendaron bizi nahi du. Ehuneko horri beste % 9 gehitu beharko litzaioke, Mendaro edo Elgoibar aukeratu dezaketen pertsonen dagokienez.

El 39% de las personas que declaran tener necesidad de acceder a una vivienda declara que la está buscando ya activamente.

Ante la pregunta de si piensa o no acceder a una vivienda protegida se constata que sólo un 15% de respondientes afirma estar ya apuntado en algún registro. La opción preferida en caso de ser adjudicatario/a de vivienda protegida es la compra, tal y como puede verse en el gráfico 13.

Casi una de cada dos personas que quiere acceder a una vivienda en los próximos 3-4 años quiere hacerlo en Mendaro. A este porcentaje habría que sumarle otro 9% correspondiente a personas que podrían decantarse indistintamente por Mendaro o Elgoibar.

27. taula Etorbizuneko etxebizitzaren bilaketa aktiboa (sustapenetara bisitak, higiezinen agenteak, etxebizitzak ikusi)

Cuadro 27 Búsqueda activa de la futura vivienda (visita promociones, agentes inmobiliarios, ver viviendas)

	Guztira / Total
Bai, bilatzen ari naiz / Sí, la estoy buscando	38,5
Ez, oraindik ez naiz aktiboki bilatzen ari / No, todavía no la busco activamente	61,5
GUZTIRA / TOTAL	100,0

Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta.
Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda.

28. taula Etxebizitza babestu bat eskuratzeko asmoa
Cuadro 28 Intención de acceder a una vivienda protegida

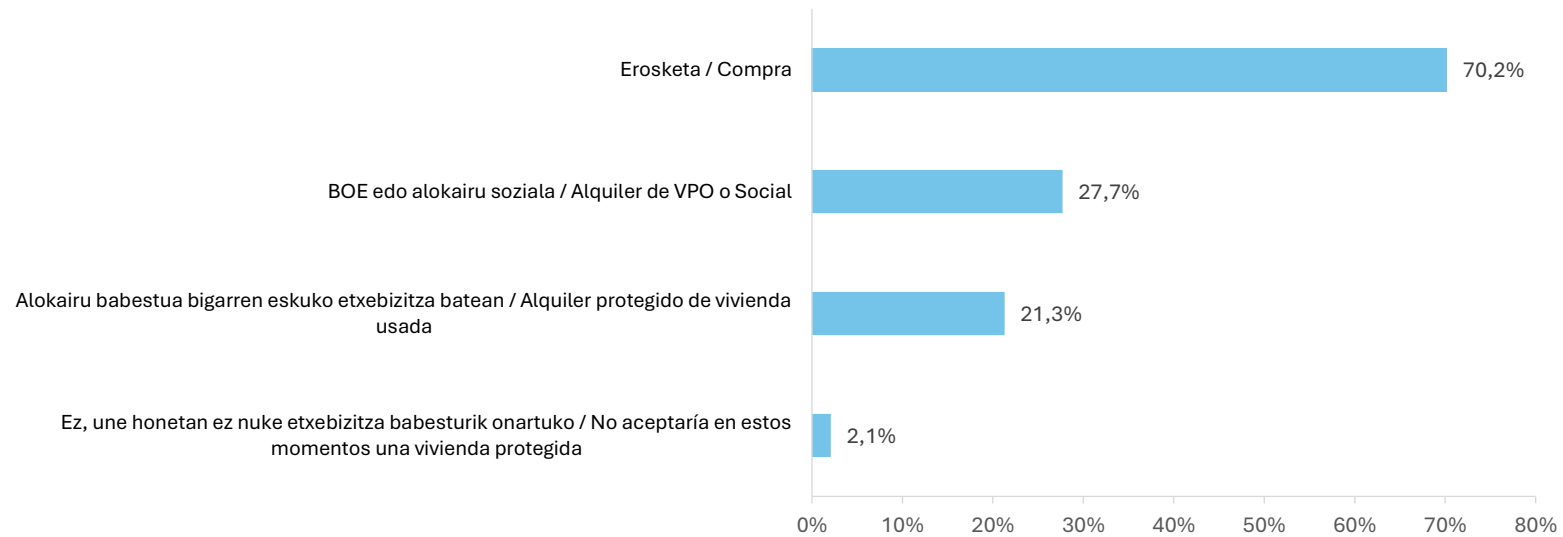
	Guztira / Total
Bai, erregistroren batean izena eman dut (Udaletxea, Etxebide) / Sí, ya estoy apuntado en algún registro (Ayuntamiento, Etxebide, ...)	15,4
Bai, baina oraindik ez nago inskribatuta / Sí, pero todavía no estoy inscrito/a	46,2
Ez, inola ere ez / No, en ningún caso	7,7
Ez daki/ez du erantzuten / No sabe/no contesta	30,8
GUZTIRA / TOTAL	100,0

29. taula Bizi nahi den udalerrria
Cuadro 29 Municipio de residencia deseado

	Guztira / Total
Mendaro	47,8
Elgoibar	17,4
Mendaro edo Elgoibar / Mendaro o Elgoibar	8,7
Beste bat / Otro	26,1
GUZTIRA / TOTAL	100,0



13. grafikoa Etxebizitza babestu baten esleipendun izanez gero onartuko lukeen etxebizitza motari buruzko baiezko erantzunen ehunekoa
 Gráfico 13 Porcentaje de respuestas afirmativas al tipo de vivienda protegida que aceptaría en caso de resultar adjudicatario de una



Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta.
 Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda.

2. Etxebizitza-eskaria identifikatzea eta ezaugarritzea

2. Identificación y caracterización de la demanda de vivienda

2.2.8 Udalerriko hainbat alderdiri buruzko gogobetetze-maila

Udalerriko elementu kualitatiboen balorazioari buruzko kontsulta egin da, bertan bizi direnek hautemandako indarguneak eta ahulguneak ezagutzeko. Etxekoen unitateei zein etxebizitza bat eskuratzeko beharra izan dezaketen pertsonen galdetu zaie, eta gai bakoitzean oso *ados* edo oso *desados* aukeren artean hautatzeko eskatu zaie.

Lortutako emaitzek adierazten dute etxekoen unitateen gogobetetzea oso handia dela mugitzeko erraztasunei (garraio publikoa eta oinezkoen bideak auzoen artean) eta udalerriko ingurumen-balioei (airearen eta uraren kalitatea)² dagokienez. Horiek guztiek 100 puntutik 82 gainditzen dituzte.

Bigarren multzoan, 50 puntutik 78 puntura bitarteko balorazioak lortzen dituzten zerbitzu publikoak daude, emaitza desberdinekin:

- ✓ Osasun-zerbitzuek eta Udalak emandako zerbitzuek 70 puntu gainditzen dituzte.
- ✓ Bigarren mailan, 67 punturekin, berdeguneak aurkitzen dira (parkeak, lorategiak, pasealekuak...).
- ✓ 50 eta 62 puntu bitartean, beheranzko hurrenkeran, honako hauek daude: kultura-ekipamenduak, ongizateko eta gizarte-laguntzako zerbitzuak, hezkuntza-eskaintza eta trafikoa (errepideak, bidegorriak) eta aparkalekuak.

Hirugarren blokea, funtsean, ingurune ekonomikoko elementuei dagokie, hala nola udalerririk jardura ekonomikoa eta bisitariak erakartzeko dituen baliabideei eta gaitasunei (48 puntu), eta beheko maila batean, ostalaritza- eta merkataritza-eskaintzari (20 puntu baino gehiago). Gutxi baloratutako talde horretan, salbuespen gisa, zerbitzu publiko bat ere badago: kirol-ekipamenduak (37 puntu).

Azken multzoan, nabarmentzeko modukoak dira etxebizitza eskuratzeko eta uholdeak saihesteko, ez baitira 21 puntura iristen, eta asegabetasun-maila handia dute.

2.2.8 Grado de satisfacción con diversos aspectos del municipio

Se ha consultado sobre la valoración de distintos elementos cualitativos del municipio, para obtenerse los puntos fuertes y débiles para sus residentes. Se ha preguntado tanto a los hogares como a las personas con potencial necesidad de acceso a una vivienda, solicitando su posicionamiento entre las opciones que oscilan desde *muy de acuerdo* hasta *muy en desacuerdo*.

Los resultados obtenidos muestran en los hogares una muy alta satisfacción por las facilidades para la movilidad (transporte público y peatonal entre barrios) y por los valores ambientales del municipio (calidad atmosférica y la de las aguas)³. Todos ellos superan los 82 puntos sobre 100.

Un segundo bloque, está formado por servicios públicos que obtienen valoraciones desde los 50 hasta los 78 puntos, con distintos niveles:

- ✓ Superan los 70 puntos los servicios sanitarios y los servicios prestados desde el Ayuntamiento.
- ✓ En un segundo nivel, con 67 puntos se sitúan los espacios verdes (parques, jardines, paseos...).
- ✓ Entre 50 y los 61 puntos, en orden descendente, se encuentran los equipamientos culturales, los servicios de bienestar y asistencia social, la oferta educativa y el tráfico (carreteras, bidegorris) y aparcamientos.

Un tercer bloque se corresponde fundamentalmente con elementos de entorno económico como las dotaciones y capacidades del municipio para atraer actividades económicas y visitantes (con 48 puntos) y en un escalón inferior la oferta hostelera y comercial (que sobrepasan los 20). En este grupo poco valorado también se encuentra, como excepción, un servicio público, como son los equipamientos deportivos (con 37 puntos).

Como último bloque, destacan con mucha notoriedad el acceso a la vivienda y la prevención de inundaciones, que no alcanzan los 21 puntos, con un elevado grado de insatisfacción.

² Pertzepzioari buruzko inkesta bat izanik, deigarria da egoera erreala, ordea, desberdina dela saneamenduari eta zarata-mailei dagokienez. Hondakin-uren isurketak ez dira tratatzen, eta Elgoibarko Apraitz tratamendu-estaziora ponpatzea eta eramatea aurreikusita dago (Uraren Euskal Agentzia proiektua berrikusten ari da). Soinu-kalitateari dagokionez, zarata-mapek maila altuak erakusten dituzte (60-65 dB (A) gauez, A.8 errepidearen bi aldeetan isolatutako eraikinetan, eta 55-59 dB (A) Azpilgoeta eta San Joseko etxebizitza-kopuru handi batean, Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegiturarako Departamentuaren zarata-mapen arabera). Gai horien inguruko pertzepzioaren eta errealtatearen arteko kontraesana azal daiteke herritarrek hondoko zarata horretara ohitu direlako eta urei dagokienez, Deba ibaiaren aurreko egoera negatiboago batetik zetozelako eta, ziurrenik, etxe bakoitzeko isurketen azken norakoari buruzko benetako ezagutzarik ezagatik eta isurketa horien "ikusezintasunagatik". Era berean, ingurumen-pertzepzio orokorra aldekoa da, dentsitate eta degradazio handiagoko hiriguneen aurrean.

³ Siendo una encuesta de percepción, llama la atención que la situación real es, sin embargo, distinta respecto al saneamiento y niveles de ruido. Los vertidos de aguas residuales, no se tratan, estando previsto (y actualmente en fase de revisión del proyecto por la Agencia Vasca del Agua) el bombeo y conducción de los mismos a la estación de tratamiento de Apraitz (Elgoibar). Respecto a la calidad sonora, los mapas de ruido muestran niveles elevados (60-65 dB(A) en periodos nocturno en edificios aislados a ambos lados de la A.8 y 55-59 dB(A) en un elevado número de viviendas en Azpilgoeta y San José, según mapas de ruido del Departamento de Infraestructuras Vías de la Diputación Foral de Gipuzkoa). La contradicción entre la percepción y la realidad de estos vectores pudiera explicarse por la costumbre a este ruido de fondo y en cuanto a las aguas, por partirse de una situación anterior más negativa del río Deba y probablemente por falta de conocimiento real sobre el destino final e "invisibilidad". de los vertidos de cada hogar. También porque existe una percepción ambiental global favorable, frente a zonas urbanas más densas y degradadas.



14. grafikoa Gogobetetze-maila. Etxekoen unitateak

Gráfico 14 Grado de satisfacción. Hogares

(Oso ona edo ona moduan baloratutako erantzunen % / % de respuestas que han calificado de muy buena o buena)



Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta.
 Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda.



2. Etxebizitza-eskaria identifikatzea eta ezaugarritzea

2. Identificación y caracterización de la demanda de vivienda

Emantzipatu nahi dutenek adierazitako gogobetetze-mailari dagokionez, ingurumen-kalitatea nabarmentzen da (90 puntutik gorako balorazioarekin airearen eta uraren kalitatearen arloan), eta gairitu egiten du etxekoen unitateek adierazitakoa, baita auzoen arteko mugikortasunari (81) eta berdeguneei (72) ematen zaien balorazio ona ere.

Garraio publikoak (69 puntu), aldiz, etxekoen unitateei egindako kontsultan (87 puntu) baino balio nabarmen txikiagoa lortu du, nahiz eta Mendaro bide horretatik ondo komunikatutako udalerrri gisa erakusten jarraitzen duen.

Zerbitzu publikoen balorazioa etxekoen unitateen ildo beretik doa, eta osasun-zerbitzuen maila ona nabarmentzen da (69 puntu); bestalde, udalak emandako arreta eta zerbitzuak, hezkuntza-eskaintzak eta kultura-ekipamenduak balorazio nahikoa gairitzen dute (hirurak 50etik gora). Aipatzekoa da Udalak emandako arretari eta zerbitzuei esleitutako puntuazioa txikiagoa dela etxekoen unitateei egindako galdetegian lortutako balorazioarekin alderatuta (57 puntu eta 78 puntu, hurrenez hurren), eta trafikoari dagokionez ere (41 puntu) balorazio txikiagoa da (50 puntu etxekoen unitateen artean) eta ez da nahikora iristen. Kirol-ekipamenduen gogobetetze-maila txikia da talde honetan ere, 40 puntu inguruko antzeko balioespenarekin.

Balorazio txikia duen beste multzo bat jarduera ekonomikoa erakartzeko gaitasuna jasotzen duena da, baita ostalaritzako eta jatetxeen eskaintza eta merkataritza-eskaintza ere (lehenak 38 punturekin eta azkena 28rekin).

Asegabetasun handieneko eremuak uholdeen prebentzioa (hemen, ordea, puntu batzuk gehiago lortzen ditu, 22 puntu 15en aldean) eta, batez ere, bisitariak eta turistak erakartzeko gaitasuna dira. Arazo hori askoz ere kritikoagoa da etxekoen unitateetan baino (7 puntu eta 34 puntu, hurrenez hurren), eta etxebizitzarako sarbidea ere bai. Izan ere, azken hori elementu okerrena da, eta etxekoen unitateetan baino askoz nabarmenagoa (3 puntu eta 20 puntu, hurrenez hurren), emantzipatzeko etxebizitza bilatzen duten gazteen artean sortzen duen frustrazioaren isla.

Laburbilduz, Mendaro bizitzeko leku erakargarria dela uste da, garraio publikoaren bidez ondo komunikatuta, balorazio nahikoa gairitzen duten zerbitzu publikoekin, kirol-ekipamenduak izan ezik. Bestalde, ostalaritza- eta merkataritza-eskaintza ahula dela uste da, jarduera ekonomikoa erakartzeko gaitasun txikiarekin eta bisitariak erakartzeko ahalmen txikiagoarekin, eta pertzepzio hori areagotu egiten da gazteen kasuan. Etxebizitza eskuratzeari dagokionez, asegabetasun-maila handia dago, batez ere talde horretan.

El grado de satisfacción otorgado por quienes desean emanciparse manifiesta en su bloque superior la calidad ambiental (sobrepasando los 90 puntos en los vectores de calidad atmosférica y aguas), superando a la dada por los hogares y la también buena valoración e importancia que se da a la movilidad entre barrios (81), así como los espacios verdes (72).

El transporte público (69 puntos) presenta un valor significativamente más bajo que el obtenido en la consulta a hogares (88 puntos), aunque sigue mostrando a Mendaro como un municipio bien comunicado por este medio.

Los servicios públicos obtienen valoraciones en la misma línea que los hogares, con un buen nivel en los servicios sanitarios (69 puntos), pasando el aprobado en la valoración de la atención y los servicios prestados por el Ayuntamiento, la oferta educativa, los equipamientos culturales (los tres por encima de 50). Destaca la inferior puntuación otorgada a la atención y los servicios prestados por el Ayuntamiento en comparación con la puntuación obtenida en la encuesta a hogares (57 frente a 78 puntos) y el tráfico que, por debajo del aprobado (41 puntos), también baja notablemente (50 puntos en los hogares). Vuelve a manifestarse el bajo nivel de satisfacción que obtienen los equipamientos deportivos, con una cifra similar que ronda los 40 puntos.

Un bloque también con baja valoración es el que también recoge a la capacidad de atracción de actividad económica, así como la oferta de hostelería y restauración y la oferta comercial (los primeros con 38 puntos y el último con 28).

Los ámbitos de mayor insatisfacción vuelven a ser la prevención de inundaciones (aquí sin embargo con algunos puntos más, 22 frente a 15 puntos) y sobre todo la capacidad de atracción de visitantes y turistas, problema que se percibe con mucha mayor crítica que en los hogares, 7 puntos frente a 34) y acceso a la vivienda, que siendo el elemento peor valorando lo es de manera mucho más aguda que en los hogares (3 puntos frente a 20), prueba de la frustración que ocasiona entre los jóvenes que buscan vivienda para emanciparse.

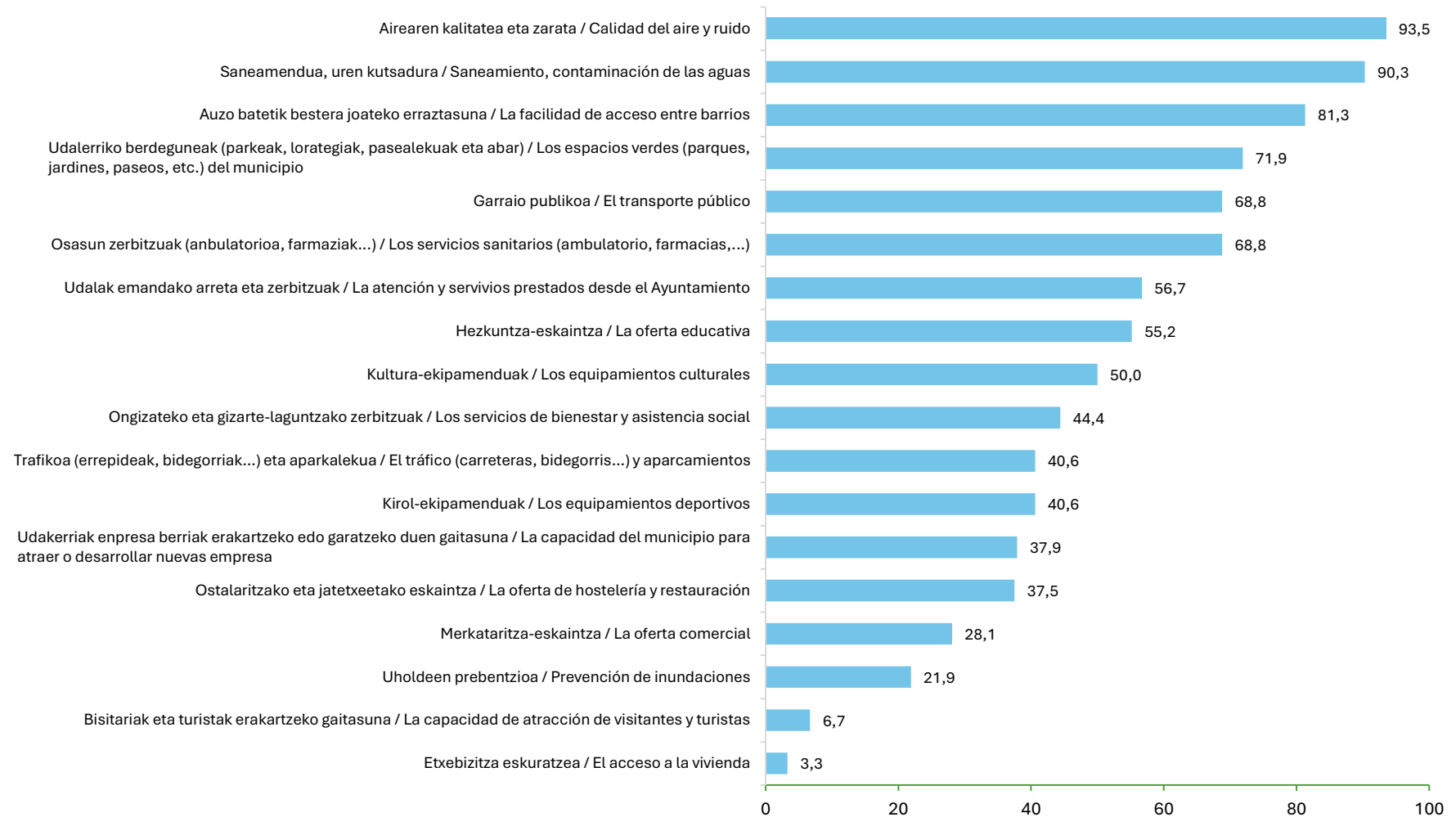
En resumen, Mendaro se percibe como un lugar territorialmente atractivo para vivir, bien comunicado por el transporte público, con servicios públicos que superan el aprobado, excepto los equipamientos deportivos, con débiles dotaciones hosteleras y comerciales y baja capacidad de atraer actividades económicas y aún más baja de atraer visitantes, percepción que se agudiza en el caso de los jóvenes. Existe un alto grado de insatisfacción en el acceso a la vivienda, sobre todo también para este colectivo.



15. grafikoa Gogobetetze-maila esparruaren arabera. Emantzipazioa

Gráfico 15 Grado de satisfacción según ámbito. Emancipación

(Oso ona edo ona moduan baloratutako erantzunen % / % de respuestas que han calificado de muy buena o buena)



Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta.
 Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda.

2. Etxebizitza-eskaria identifikatzea eta ezaugarritzea

2. Identificación y caracterización de la demanda de vivienda

2.2.9 Udalerrian bizitzeko nahia

Inkestan parte hartu duten etxekoek unitateei egindako kontsultaren bidez ondorioztatzen da ia % 90ek Mendaron bizi nahi dutela orain eta etorkizunean (datozen hamar urteetan). Soilik % 4k adierazi du ez dagoela ados "Orain eta etorkizunean udalerrian bizi nahi dut" esaldiarekin.

Emantzipatzeko beharrei buruzko inkesta bete duten pertsonen kolektiboari erreparatuz gero, emaitzak oso desberdinak dira. Izan ere, kolektibo horretan, udalerrian errotuta dagoen ehunekoa % 62 da, etxekoek unitateetan ikusitakoa (% 90) baino askoz txikiagoa, zeinak adin-profil altuagoa baitu. Bestalde, aipatzekoa da emantzipatzeko beharra duen taldearen % 24 ez dagoela ados etorkizunean Mendaron bizitzeko ideiarekin.

2.2.9 Deseo de vivir en el municipio

La consulta efectuada a los hogares participantes en la Encuesta da como resultado que casi el 90% quiere vivir en Mendaró ahora y en los próximos diez años. Únicamente un 4% manifiesta su desacuerdo con la afirmación "Deseo vivir ahora y en el futuro en el municipio).

Si se atiende al colectivo de personas que han cumplimentado la encuesta sobre necesidades de emancipación, los resultados son muy diferentes. De hecho, en este colectivo el porcentaje que muestra arraigo al municipio es del 62%, muy por debajo del observado en las familias consolidadas (90%), con un perfil de edad superior. Hay en este grupo, en cambio, un 24% que muestra su desacuerdo con la idea de verse viviendo en Mendaró en el futuro.

30. taula Adostasun/desadostasun maila honako baieztapen honekin: "Mendaron bizi nahi dut orain eta etorkizunean (hurrengo hamar urteetan)"

Cuadro 30 Grado de acuerdo/desacuerdo con la siguiente afirmación: "Deseo vivir en Mendaró ahora y en el futuro (próximo diez años)"

	Etxekoek unitateei egindako inkesta / Encuesta a hogares	Emantzipatzeko beharrei buruzko inkesta/ Encuesta sobre necesidades de emanciparse
Oso ados / Muy de acuerdo	62,4	31,0
Nahiko ados / Bastante/algo de acuerdo	27,4	31,0
Ez ados/Ez desados / Ni de acuerdo/Ni en desacuerdo	5,7	13,8
Nahiko/zerbait desados / Bastante/algo en desacuerdo	2,5	10,3
Oso desados / Muy en desacuerdo	1,9	13,8
GUZTIRA / TOTAL	100,0	100,0

Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta.
Fuente: Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda.

**ESKU-HARTZEKO /
HOBETZEKO BEHARRAK,
ETXEBIZITZAREN DATU-
BASETIK ABIATUTA**

3

**NECESIDADES DE
INTERVENCIÓN / MEJORA A
PARTIR DE BASE DE DATOS DE
VIVIENDA**

3.1 ERAIKINEN IKUSKAPEN TEKNIKOA (EIT)

3.1.1 EIT aurkezteko eskakizunaren betetze-maila

Gaur egun indarrean dagoen dekretuaren arabera (117/2018 Dekretua, uztailaren 24koa, Euskal Autonomia Erkidegoko eraikinen ikuskapen teknikoari buruzkoa), Eraikinen Ikuskapen Teknika izan behar duten eraikinak dira, batik bat, erabilera nagusia bizitegitarako duten eta berrogeita hamar urte baino gehiago dituzten eraikinak, oin berriko obrak edo eraikina guztiz berritzeko obrak amaitu diren datatik zenbatzen hasita. Ikuskapenak dagokion udalean aurkeztu beharko dira, eraikinak berrogeita hamar urte bete eta hurrengo urtearen barruan (bide edo erabilera publikoko espaziorik ez duten familia bakarreko bizitegi-erabilera eraikinak izan ezik, horiek udalari aurkeztuko baitizkiote, hark hala eskatuta).

Araudi honen esparruan EIT aurkeztera behartuta dauden eraikinak zenbatesteko, EUSTATen datu-basean dagoen informazioaren arabera, 1973. urteko edo lehenagoko eraikuntza edo eraberritze integraleko urtea duten eraikinak hartu dira kontuan, Euskoregite plataforman salbuetsi gisa adierazitako eraikinak kenduta. Salbuetsizat jotako eraikinak aplikazio-eremutik kanpo dauden eraikinei dagozkie, bai eta udalak eskatu arte EIT aurkeztetik salbuetsita daudenei ere.

Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak argitaratutako "Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikinen Ikuskapen Teknikoen Erregistroaren - EUSKOREGITE- kudeaketaren jarraipen-txostena" delakoaren 2024ko lehen hiruhilekoko datuen arabera, eta data horretan adierazitako baldintzak betez, 26.407 eraikin zeuden EIT aurkeztera behartuta Gipuzkoan.

Izapidetze-prozesuan zehar, eta Erregistro Orokorrean argitaratu aurretik, EITak hainbat fasetatik igarotzen dira: sinatuak (teknikariek eginak eta sinatuak eta udaletara bidaltzeko zain daudenak), bidaliak (udal-erregistroaren zenbaki bat esleitzeko zain daudenak) eta hartuak (EUSKOREGITE Ikuskapen Teknikoen Erregistroan argitaratzeko zain daudenak). Izapidetze-egoera horietakoren batean zeuden Gipuzkoan guztira 1.061 eraikin.

Aipatutako 2024ko lehen hiruhilekoko txostenean argitaratutako datuek aukera ematen dute Gipuzkoako eta Mendaroko zifrak alderatzeko.

3.1 INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (I.T.E)

3.1.1 Grado de cumplimiento de la exigencia de presentación de ITE

Los edificios obligados a disponer de una Inspección Técnica de Edificios, de acuerdo al actual decreto vigente (Decreto 117/2018 de 24 de julio, de la inspección técnica de edificios de la Comunidad Autónoma del País Vasco), son aquellos de uso predominantemente residencial que tengan una edad superior a cincuenta años a contar desde la fecha de finalización de las obras de construcción o de reforma integral del mismo. Las inspecciones deberán presentarse ante el ayuntamiento correspondiente dentro del año siguiente a aquél en el que el edificio cumple cincuenta años (excluidos los edificios de uso residencial unifamiliar que no tengan fachada a vía o espacio de uso público que lo presentarán ante el ayuntamiento, a requerimiento de éste).

Para el cálculo de los edificios obligados por esta normativa se han considerado, conforme a la información existente en la base de datos de EUSTAT, aquellos edificios cuyo año de construcción o de reforma integral es igual o anterior a 1973, descontando los edificios indicados como Exentos en la plataforma Euskoregite. Los edificios indicados como exentos corresponden tanto a los edificios que se encuentran fuera del ámbito de aplicación, como los que se encuentran exentos de presentación de ITE hasta requerimiento del ayuntamiento.

De acuerdo con los datos del "Informe de seguimiento de la gestión del Registro para la Inspección Técnica de Edificios de la CAPV-EUSKOREGITE" (Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte del Gobierno Vasco), del primer trimestre de 2024, y cumpliendo en esta fecha las condiciones indicadas anteriormente se encontraban 26.407 edificios obligados en Gipuzkoa.

A lo largo del proceso de tramitación, y antes de su publicación en el Registro General, las ITEs pasan por diferentes fases: firmadas (elaboradas y firmadas por personal técnico y pendientes de su envío a los Ayuntamientos), enviadas (pendientes de asignación de un número de registro municipal) y recepcionadas (pendientes de ser publicadas en el Registro de Inspecciones Técnicas EUSKOREGITE). En alguna de estas situaciones de tramitación se encontraban en Gipuzkoa un total 1.061 edificios.

Los datos proporcionados por el citado informe del primer trimestre de 2024 permiten efectuar algunas comparaciones entre las cifras de Gipuzkoa y las del municipio de Mendaro.



31. taula EITak Mendaron eta Gipuzkoan
Cuadro 31 ITEs en Mendaro y Gipuzkoa

	Mendaro	Gipuzkoa
Behartuta dauden eraikinak / Edificios obligados	114	26.407
Argitaratutako EITak, antzinatasunagatik / ITEs publicadas por antigüedad	48	15.124
-Behartuta dauden eraikinen betetze-maila / Grado de cumplimiento s/obligados	42,11%	57,27%
Argitaratutako EITak, beste arrazoi batzuegatik / ITEs publicadas por otros motivos	8	3.561
Iraungita erregistratutako EITak / ITEs publicadas caducadas	0	55
ARGITARATUTAKO EITak GUZTIRA / TOTAL ITEs PUBLICADAS	56	18.685

Iturria: “Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikinen Ikuskapen Teknikoen Erregistroaren -EUSKOREGITE- kudeaketaren jarraipen-txostena”. Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila), 2024.

Fuente: “Informe de seguimiento de la gestión del Registro para la Inspección Técnica de Edificios de la CAPV-EUSKOREGITE”. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte del Gobierno Vasco), 2024.

Daturik adierazgarriena da Mendaron antzinatasunagatik argitaratutako EITak dituzten eraikinen proportzio txikia (arrazoi horrengatik legezko betebeharra dutenen % 42,11), Gipuzkoari dagokion zifra baino nabarmen txikiagoa (% 57,27).

La cifra más significativa es la baja proporción (42,11% sobre los que tienen obligación legal por antigüedad) de edificios con ITEs publicadas por este motivo en Mendaro, cifra notablemente inferior a la citada en Gipuzkoa (57,27%).

Mendaroko defizit hori eskualdeko udalerrri gehienekin alderatuta ere ikus daiteke. Eibarko datua nabarmentzen da, % 71,20ra iristen baita, eta kontrako norabidean, Mutriku dago (% 38,19); ondorioz, eskualdearen betetze-maila Gipuzkoakoaren oso antzekoa da.

Este déficit en Mendaro también se aprecia con respecto a la mayor parte de los municipios de la comarca. Destaca el dato de Eibar, que alcanza el 71,20 % y en sentido opuesto Mutriku (38,19%), dando como resultado un grado de cumplimiento en la comarca muy similar al de Gipuzkoa.

32. taula Betetze-maila, eskualdeko udalerrien arabera
Cuadro 32 Cumplimiento según municipios de la comarca

Udalerría / Municipio	Behartuta dauden eraikinak / Edificios obligados	Argitaratutako EITak, antzinatasunagatik / ITEs publicadas por antigüedad	%
Soraluze-Placencia de las Armas	252	141	55,95
Mutriku	254	97	38,19
Mendaro	114	48	42,11
Elgoibar	434	244	56,22
Eibar	882	628	71,20
Deba	302	151	50,00
ESKUALDEA / COMARCA	2.238	1.309	58,49
UDALERRIEN BATEZBESTEKOA / MEDIA MUNICIPIOS			52,28

Iturria: “Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikinen Ikuskapen Teknikoen Erregistroaren -EUSKOREGITE- kudeaketaren jarraipen-txostena”. Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila), 2024.

Fuente: “Informe de seguimiento de la gestión del Registro para la Inspección Técnica de Edificios de la CAPV-EUSKOREGITE”. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte del Gobierno Vasco), 2024.



3. Esku-hartzeko / hobetzeko beharrak, etxebizitzaren datu-basetik abiatuta

3. Necesidades de intervención / mejora a partir de base de datos de vivienda

Hala ere, defizit hori zehaztu egiten da Gipuzkoako populazio-maila bereko beste udalerririk batzuekin alderatuz gero.

1.000 eta 3.000 biztanle arteko udalerririk erreferentziatzen hartuta, betetze-maila oso antzekoa da, 17 udalerririk artean lortutako batez bestekoa % 39,18koa baita, are Mendarokoa (% 42,11) baino zertxobait txikiagoa. Hain zuzen ere, udalerririk hori 9. da 17en artean, eta, beraz, udalerririk kopuru bera du, bai aurrean, bai atzean. Batez besteko zifrak oso muturreko datuak biltzen ditu: % 60 gainditzen duten udalerririk (Legorreta, Berastegi, Zizurkil) eta % 5era ere iristen ez direnak (Aia, Zaldibia).

Eragina izan dezakeen faktore bat landatartasuna da, edo, hobeto esanda, eraikinen tamaina, batez ere bide publikora begira fatxadarik ez duten baserriren edo familia bakarreko etxeen proportzioagatik; izan ere, 50 urte baino gehiago dituztenez, eraikin horiek ez lirateke izango duela gutxi egin diren eranskinen edo txaleten garapenak, ohiko populazioko etxebizitzak baizik.

Sin embargo, este déficit se ve matizado si se compara con otros municipios del mismo estrato poblacional de Gipuzkoa.

Tomando como referencia los municipios entre 1.000 y 3.000 habitantes, el grado de cumplimiento es muy similar, dado que el promedio obtenido entre los 17 municipios es el del 39,18%, incluso algo inferior al de Mendaro (42,11%). Precisamente este municipio ocupa el lugar 9 entre los 17, por lo que cuenta con el mismo número de municipios tanto delante como detrás. La cifra media, evidentemente incluye datos muy extremos, con municipios que sobrepasan el 60% (Legorreta, Berastegi, Zizurkil) y otros que no llegan siquiera al 5% (Aia, Zaldibia).

Un factor que puede estar incidiendo es la ruralidad o más bien la dimensión de los edificios, fundamentalmente por la proporción de caseríos o casas unifamiliares sin fachada a vía pública, edificios que al tener una antigüedad mayor de 50 años no serían los recientes desarrollos de adosados o chalets, sino viviendas del poblamiento tradicional en los mismos.

33. taula Betetze-maila, 1.000-3.000 biztanleko udalerririketan
Cuadro 33 Cumplimiento en municipios de 1.000 a 3.000 habitantes

Udalerririk / Municipio	Biztanleririk (milaka biztanleko) / Población (Miles de habitantes)	Betetze maila (%) / Cumplimiento (%)
Anoeta	2,1	53,25
Antzuola	2,1	36,94
Amezketarik	1,5	22,58
Ataun	1,7	25,76
Aia	2,1	3,14
Berastegi	1,1	64,52
Zegamarik	1,5	37,15
Zizurkil	3,0	63,04
Elgetarik	1,1	43,18
Getaririk	2,9	50,00
Idiazabal	3,2	10,71
Irurarik	1,9	43,33
Legorretarik	1,5	67,74
Mendaro	2,0	42,11
Ormaiztegarik	1,2	58,02
Segurarik	1,5	40,70
Zaldibiarik	1,7	3,60
UDALERRIRIK BATEZBESTEKOKA / MEDIA MUNICIPIOS		39,18

Iturria: “Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikinen Ikuskapen Teknikoen Erregistroaren –EUSKOREGITE- kudeaketaren jarraipen txostena”. Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila), 2024.

Fuente: “Informe de seguimiento de la gestión del Registro para la Inspección Técnica de Edificios de la CAPV-EUSKOREGITE”. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte del Gobierno Vasco), 2024



3. Esku-hartzeko / hobetzeko beharrak, etxebizitzaren datu-basetik abiatuta

3. Necesidades de intervención / mejora a partir de base de datos de vivienda

Mendaroko datuetan sakonduz, 66 eraikinek, 50 urtetik gorako antzinatasunagatik behartuta egon arren, ez dute erregistratu nahitaezko txostena. Izapidetze-faseak ikusita, gerta daiteke horietako batzuk prozesu horretan egotea.

Profundizando en los datos de Mendara, hay 66 edificios que estando obligados por su antigüedad mayor de 50 años, no tienen registrado el preceptivo informe. Dadas las fases de tramitación, puede ocurrir que algunos de ellos se encuentren en ese proceso.

Betetze-mailari buruzko datu horiez gain, jasotako beste magnitude batzuk ezagutzea ere interesgarria da. Hori dela eta, beharrezkoa da EITen txostenak banan-banan aztertzea, emaitzak EUSKOREGITE Erregistroan dituzten Mendaroko eraikin bakoitzerako. 49 txosten aurkitu dira. Informazioa lau multzotan banatzen da:

Además de estos datos sobre cumplimiento, también interesan conocer otras magnitudes recogidas. Por ello, es preciso bajar a detalle analizando los informes de las ITEs, de forma individualizada, para cada uno de los edificios de Mendara cuyos resultados se encuentran en el Registro EUSKOREGITE. Se han localizado 49 informes. La información se divide en cuatro bloques:

- Auzoen (aipatutako iturriaren esleipenaren arabera) eta erregistro-data araberako banaketa.
- Beharrezko esku-hartze mailak.
- Irisgarritasuna
- Kalifikazio energetikoa.

- Distribución por barrios (según la asignación de la fuente citada) y fecha.
- Grados de intervención necesarios.
- Accesibilidad
- Calificación energética.

3.1.2 EITak auzoen eta erregistro-dataren arabera

3.1.2 ITEs por barrios y fecha de registro

Guztizko kopuru horretatik, 18 Garagartzari dagozkio, 16 Azpilgoetari eta 15 Mendarozabali, eta ez da bat bera ere erregistratu Plaza auzoan. Erregistro-dataren arabera, zatirik handiena (% 55) 2018an egin zen, hau da, egun indarrean dagoen dekretua aldarrikatu zen urtean, eta hurrengo ekitaldietan gutxinaka egin da aurrera (% 29 guztira). Nabarmenezkoa da 2022. urtea, 5 erregistroekin.

Del total señalado, 18 corresponden a Garagartza, 16 Azpilgoeta, 15 a Mendarozabal y ninguna a Plaza. Por fecha de registro, el grueso (55%) se realizó en 2018, año en el que se promulgó el decreto actualmente vigente, y con un goteo (sumando el 29%) distribuido en los ejercicios siguientes, destacando el año 2022 con 5 registros.

34. taula EITak auzoen eta erregistro-urtearen arabera

Cuadro 34 ITEs por barrios y años de registro

	GUZTIRA / TOTAL	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Azpilgoeta	16	1	-	1	3	7	2	1	-	1	-
Mendarozabal	15	-	-	1	-	9	1	1	-	2	1
Garagartza	18	-	-	-	2	11	1	1	-	2	1
Plaza	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GUZTIRA / TOTAL	49	1	-	2	5	27	4	3	-	5	2

Iturria: EUSKOREGITE. Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila), 2024ko maiatza
 Fuente: EUSKOREGITE. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte, Gobierno Vasco), mayo 2024



3. Esku-hartzeko / hobetzeko beharrak, etxebizitzaren datu-basetik abiatuta

Auzoen araberako egoerak, etxebizitza-parkearen antzinatasunaren arabera, oso desberdinak dira: kontzentrazioa handiagoa da Azpilgoetan, Mendarozabalen (San Jose inguruan) eta Garagartzako behealdean. Planoan zonen araberako mugaketa erakusten da, Euskoregiteen jasotakoaren arabera.

Azpilgoetan, EIT kopuruari dagokionez, Zelaikua poligonoko eraikinak nabarmentzen dira (1962-1965ekoak, batez ere), planoan eta argazkian jasotzen direnak, bai eta Azpilgoeta kaleko antzinako eraikin txikiagoak ere. Horrek esan nahi du eraikin garrantzitsuenek, duten tamainagatik, dagoeneko bete dutela prozedura hori.



Mendarozabalen, 1963-1970 urteetan eraikitako etxebizitza-bloke ugari daude, San Jose taldean, Mendarozabal kalean, eta horiek ere neurri txikiagatik nabarmentzen dira (Gipuzkoako Foru Aldundiaren katastroan jasotako azaleraren arabera), horietako asko 60 m²-ko azalera gordinaren ingurukoak, baina magnitude horren azpitik ere. Planoan eta argazkian jasotzen da. Auzoko eraikin garrantzitsuenek prozedura bete dute.

3. Necesidades de intervención / mejora a partir de base de datos de vivienda

Las situaciones por barrios, en razón a la antigüedad del parque de vivienda, son notablemente diferenciadas, con bolsas más concentradas en Azpilgoeta, Mendarozabal (zona de San José) y la parte baja de Garagartza. En el plano se recoge la delimitación por zonas según consta en Euskoregite.

En Azpilgoeta destacan por número de ITEs los edificios del polígono Zelaikua (de 1962-1965, sobre todo), que se recogen en el plano y fotografía, y otros antiguos de menor dimensión de la propia calle Azpilgoeta. Esto supone que los edificios más relevantes por su dimensión ya han cumplido este procedimiento.



En Mendarozabal hay una profusión de bloques de viviendas de 1963-1970, grupo San José, calle Mendarozabal, que destacan también por la reducida dimensión (según superficie recogida en el catastro de la Diputación Foral de Gipuzkoa), muchos de ellos del entorno de 60 m² de superficie bruta, e incluso por debajo de esa magnitud. Se recoge en el plano y fotografía. Han cumplido el procedimiento todos los edificios más relevantes del barrio.

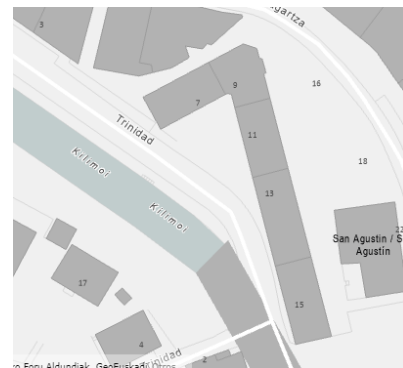
3. Esku-hartzeko / hobetzeko beharrak, etxebizitzaren datu-basetik abiatuta

3. Necesidades de intervención / mejora a partir de base de datos de vivienda



Azkenik, Garagartzan, Euskoregintzen jasotako mugapearen arabera, eraikin berriago gehienak daude (1993-2006, batez ere), eta eraikin zaharragoetan EITak egin dira, hala nola Jose Maria Linazasoro (1935eko bi atari), Kilimon Hiribidea (1956-1964ko 3 erkidego) eta, batez ere, Trinidad kalea (4 eraikin ditu, batez ere 1957 eta 1960 bitartekoak) eta tipologia bereko beste 3, oraindik EIT egiteke dutenak. 9, 11 eta 13 zenbakidun hiru eraikin horiek dira gabeziarik esanguratsuenak.

Finalmente, en Garagartza, según la demarcación recogida en Euskoregite, se encuentran una mayoría de edificios más recientes (1993-2006, sobre todo), existiendo edificaciones más antiguas en las que se han realizado ITEs como en las calles José María Linazasoro (dos portales de 1935), Kilimon Hiribidea (3 comunidades de 1956-1964) y sobre todo Trinidad Kalea (con 4 edificios sobre todo de 1957 a 1960) y otros 3, de la misma tipología, que tienen aún pendiente la ITE. Estos tres edificios, números 9, 11 y 13 son las carencias más significativas.



50 urtetik gorako eraikin nabarmen gehienek EITak dituzte, baina oraindik egin ez diren kasu garrantzitsu batzuk identifikatu dira (erregistroan ez dago jasota), hala nola Trinitate kaleko 9, 11 eta 13 eraikinak, beren dimentsioagatik garrantzitsuak direnak.

Estando presentes entre los que cuentan con ITEs la mayor parte de los edificios de entidad que sobrepasan los 50 años de antigüedad, se identifican algunos casos relevantes en los que aún no se ha realizado (no consta en el registro), como los edificios la calle Trinidad 9, 11 y 13, son relevantes por su dimensión



3. Esku-hartzeko / hobetzeko beharrak, etxebizitzaren datu-basetik abiatuta

3. Necesidades de intervención / mejora a partir de base de datos de vivienda

3.1.3 Esku-hartzeko eta zuzentzeko mailak

EITan jasotako informazioaren artean, ikusizko ikuskapenean hautemandako patologia bakoitzari lotutako esku-hartze maila ageri da. Bost maila bereizten dira, eta zuzenketak egiteko gehienezko epea finkatzen da:

- 1. MAILA. Berehalako jarduketa. Berehalako arriskua edo pertsonen kalte egiteko arriskua detektatzen bada. 24 orduko epea.
- 2. MAILA. Oso premiazko jarduketa. Epe ertainean pertsonen kalte egin diezaieketen akats garrantzitsuak detektatzen badira. Epea: 3 hilabete.
- 3. MAILA. Premiazko jarduketa. Eraikinaren narriadura azkarra eragin dezaketen akats larriak detektatzen badira. Urtebeteko epea, gehienez ere.
- 4. MAILA. Epe ertainean egin beharreko jarduketa. Sistema osoari eragiten ez dioten unean uneko akatsak detektatzen badira.
- 5. MAILA. Mantentze-jarduketa. Akatsik atzematen ez bada edo akatsak arinak badira.

Mendaroko EITen datuak aztertu dira. Gaur egungo egoerari dagokionez, garrantzitsuena eta adierazgarriena da: 2. edo 3. mailako patologia egotea, zuzendu ez direnak (edo horien zuzenketa ez dago erregistroan jasota). Maila horiek oso premiaz (3 hilabete) edo premiaz (urtebete) egin beharreko jarduketei dagozkie.

EITen herenak ez ditu konpondu beren txostenetan identifikatutako oso premiazko (horietako bitan) edo premiazko jarduera-patologia. Kopuru absolututan 16 eraikin dira, batez ere San Jose inguruan (6, Mendarozabal kalea 1, 2, 3, 6, 14, 18) eta neurri txikiagoan Garagartzan (6, J.M. Linazasoro kalea 5, Kilimon hiribidea 13, Trinidad 4, 15, Garagartza 44) eta Azpilgoetan (4, Azpilgoeta kalea 1, 3, 16, 26).

3.1.3 Grados de intervención y subsanación

Entre la información contenida en la ITE, figura el grado de intervención que se precisa, dependiente de las patologías detectadas visualmente. Se distinguen cinco grados y para ellos se fija el plazo máximo de subsanación:

- GRADO 1. Actuación Inmediata. Si se detecta riesgo inminente o de posibles daños a personas. Plazo de 24 horas.
- GRADO 2. Actuación Muy urgente. Si se detecta deficiencias importantes que a medio plazo pueden suponer daño para las personas. Plazo de 3 meses.
- GRADO 3. Actuación Urgente. Si se detectan deficiencias graves que pueden ocasionar el deterioro rápido del edificio. Plazo máximo de 1 año.
- GRADO 4. Actuación Necesaria a medio plazo. Si se detectan deficiencias puntuales que no afectan al conjunto del sistema.
- GRADO 5. Actuación Mantenimiento. Si no se detectan deficiencias o estas son leves.

Se han analizado los datos de las ITEs de Mendaro. En lo que se considera más relevante y expresivo de su situación actual: la existencia de patologías de los grados 2 o 3 que no se hayan subsanado (o cuya subsanación no consta en el registro). Estos grados corresponden a actuaciones a realizar de forma muy urgente (3 meses) o urgente (1 año).

Un tercio de las ITEs no han resuelto las patologías de actuación muy urgente (en dos de ellos) o urgentes que, en su caso, se habían identificado en sus respectivos informes. En términos absolutos se trata de 16 edificios, sobre todo en la zona de San José (6, calle Mendarozabal 1, 2, 3, 6, 14, 18) y en menor medida relativa en Garagartza (6, calle J.M. Linazasoro 5, Kilimon hiribidea 13, Trinidad 4, 15, Garagartza 44) y Azpilgoeta (4, en calle Azpilgoeta 1, 3, 16, 26).

35. taula Zuzendu gabeko 2. edo 3. mailako patologia dituzten eraikinak

Cuadro 35 Edificios con patologías de grado 2 o 3 no subsanadas

	EITak guztira / Total ITEs	Zuzendu gabeak / No subsanadas	%
Azpilgoeta	16	4	25,00
Mendarozabal	15	6	40,00
Garagartza	18	6	33,00
Plaza	-	-	-
GUZTIRA / TOTAL	49	16	32,65

Iturria: EUSKOREGITE. Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila), 2024ko maiatza

Fuente: EUSKOREGITE. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte del Gobierno Vasco), mayo 2024



3. Esku-hartzeko / hobetzeko beharrak, etxebizitzaren datu-basetik abiatuta

3. Necesidades de intervención / mejora a partir de base de datos de vivienda

3.1.4 Irisgarritasuna

Irisgarritasunari dagokionez, txostenak honako hauek jasotzen ditu:

- Irisgarritasun-baldintzak betetzen ditu
- Ez ditu betetzen, hutsuneak baititu baldintza funtzioaletan (kanpoko irisgarritasuna, solairuen artekoa edo solairu bakoitzaren barruan), hornidura-elementuetan (erreserbak, higiene-zerbitzuak, mekanismoak) eta informazioan eta seinaleztapenean.
- Zentzuzko doikuntzak egin daitezke (bai/ez).

Kontuan izan behar da izapidetutako EIT ugari, indarrean dagoen araudia betez, higiezin jabetzak planteatutako eraberritze- edo birgaitze-esku-hartzeen aurretik egin zirela, birgaitzeko dirulaguntzak eskatzeko baldintza gisa. Horregatik, datu hauek abiapuntuko egoeraren adierazle dira, eta eraikinaren gabeziak adierazten dituzte, eta ez gaur egungo egoera.

Erregistroko datuen arabera, EIT egin den eraikin bakar batek ere ez zituen betetzen irisgarritasun-baldintzak. Baina 29 eraikinei buruzko datuak dira, eta beste 20k ez dute informazio hori bete.

Gehienetan (29tik 19, % 65,5), eta irisgarritasun-baldintzak bete ez arren, zentzuzko doikuntzak egin daitezke, eta gainerakoetan ez da posible. Zonaldeka, egingarriagoa da Azpilgoetan (erantzun duten 12etatik 9), ondoren, Mendarozabalen (6tik 4) eta Garagartzan (11tik 6).

3.1.4 Accesibilidad

En cuanto a la accesibilidad, los informes recogen:

- Sí satisface las condiciones de accesibilidad
- No satisface, presentando deficiencias en las condiciones funcionales (accesibilidad desde el exterior, entre plantas o dentro de cada una de ellas), dotaciones de elementos (reservas, servicios higiénicos, mecanismos) e información y señalización.
- Es susceptible de realizar ajustes razonables (si/no).

Hay que tener en cuenta que un buen número de ITEs tramitadas, en cumplimiento de la normativa vigente, se realizaron antes de las intervenciones de reforma o rehabilitación planteadas por la propiedad de los inmuebles, como condición para la solicitud de ayudas a la rehabilitación. Por ello, los datos son indicativos de la situación de partida, denotando las carencias del edificio, y no de la situación actual.

Los datos del registro señalan que ningún edificio en los que se ha realizado ITE cumplía las condiciones de accesibilidad, con la salvedad de que sólo constan datos de 29 edificios y otros 20 no han cumplimentado esta información.

En la mayor parte (19 sobre 29, un 65,5%) y a pesar de no cumplir, es posible realizar ajustes razonables y en el resto no es posible. Por zonas, es más factible en Azpilgoeta (9 sobre los 12 que han respondido), seguido de Mendarozabal (4 sobre 6) y Garagartza (6 sobre 11).

36. taula Irisgarritasun-baldintzak
Cuadro 36 Condiciones de accesibilidad

	EITak guztira / Total ITEs	Datuekin / Con datos	Irisgarria / Accesible	Ez irisgarria, arrazoizko doikuntzak egin daitezke / No accesible, posibles ajustes razonables
Azpilgoeta	16	12	-	9
Mendarozabal	15	6	-	4
Garagartza	18	11	-	6
Plaza	-	-	-	-
GUZTIRA / TOTAL	49	29	-	19

Iturria: EUSKOREGITE. Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila), 2024ko maiatza
Fuente: EUSKOREGITE. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte del Gobierno Vasco), mayo 2024

3. Esku-hartzeko / hobetzeko beharrak, etxebizitzaren datu-basetik abiatuta

Baliteke egungo baldintzak hobetu izana birgaitzearen ondoren. Horren froga da, eta in situ ikusi denez, igogailu berriak eraiki direla San Josen, Mendarozabal kaleko 5. eta 9. zenbakietan. Lehenengoan, igogailu horiek ez dira irisgarriak, baina arrazoizko doikuntzak izan ditzakete. Bigarrenetan, ez zen irisgarritasunari buruzko informaziorik sartu formularioan, baina 2021ean premiazko jarduketan patologiei buruz egindako zuzenketak aipatu dira, eraikinean esku hartu izanaren adierazgarri.



3. Necesidades de intervención / mejora a partir de base de datos de vivienda

Las condiciones actuales pueden haber mejorado tras la rehabilitación. Prueba de ello, y según se ha observado in situ, existen ascensores de nueva construcción en San José, calle Mendarozabal 5 y 9, estando en la primera de ellas señalado como no accesible pero susceptible con ajustes razonables. En la segunda no se incluyó información sobre accesibilidad en el formulario si bien se han reseñado las subsanaciones llevadas a cabo en 2021 sobre patologías de actuación urgente que presentaba, significativo de que se ha intervenido en el edificio.





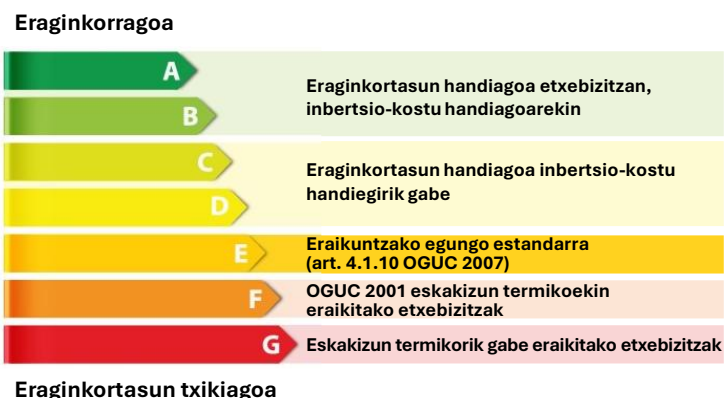
3. Esku-hartzeko / hobetzeko beharrak, etxebizitzaren datu-basetik abiatuta

3. Necesidades de intervención / mejora a partir de base de datos de vivienda

3.1.5 Kalifikazio energetikoa

Antzeko egoera gertatzen da eraikinaren kalifikazio energetikoari dagokionez, txostenean jasotakoarekin bat etorritz, eta, hala badagokio, kalifikazio hori aldatu duten jarduketak egin badira.

Etxebizitzetako eraginkortasun energetikoaren mailak A mailatik G mailaraino doaz, handienetik txikienera.



3.1.5 Calificación energética

Similar circunstancia se da en cuanto a la calificación energética del edificio, con lo recogido en el informe antes, de en su caso, realizarse actuaciones que pueden haber variado esa calificación.

Los niveles de eficiencia energética en las viviendas van desde la A hasta la G, de mayor a menor.



Mendaron egindako EITetan islatutako datuek eskalako maila baxuenekin bat datozen balioak erakusten dituzte, izan ere, EIT gehienak 50 urtetik gorakoak diren eraikinetan egin dira. Batez ere F kalifikazioa nagusitzen da, ia erdiak (% 46,9), eta baita G kalifikazioak ere (% 30,6), E kalifikazioaren gainetik (% 22,4). Eta ez da maila eraginkorrenen kasurik erregistratu.

Los datos reflejados en las ITEs realizadas en Mendaró, en edificios que mayoritariamente superan los 50 años, muestran valores que en su totalidad se corresponden con los más bajos de la escala. Predominan sobre todo las calificaciones F, que son casi la mitad (46,9%), y también la G (30,6%), por encima de la E (22,4%). Y no se da ningún caso de los niveles más eficientes.

37. taula Energia-kalifikazioa
Cuadro 37 Calificación energética

	EITak guztira / Total, ITEs	A	B	C	D	E	F	G
Azpilgoeta	16	-	-	-	-	7	5	4
Mendarozabal	15	-	-	-	-	2	9	4
Garagartza	18	-	-	-	-	2	9	7
Plaza	-	-	-	-	-	-	-	-
GUZTIRA / TOTAL	49	-	-	-	-	11	23	15

Iturria: EUSKOREGITE. Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila), 2024ko maiatza

Fuente: EUSKOREGITE. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte del Gobierno Vasco), mayo 2024



Eraginkortasun txikiagoko kalifikazioetan kontzentratzeari dagokionez, Gipuzkoan egindako EIT guztiak kontuan hartuta ere ematen da emaitza hori, baina Mendaroko datuak negatiboagoak dira, % 77 azken bietan kontzentratzen baitira (F eta G), eta % 49, berriz, Gipuzkoan.

La concentración en las calificaciones menos eficientes también se da considerando la totalidad de las ITEs realizadas en Gipuzkoa, si bien los datos de Mendaro resultan más negativos, ya que un 77% se concentran en las dos últimas (F y G) por un 49% en Gipuzkoa.

38. taula EITen energia-kalifikazioa (%), Mendaro vs Gipuzkoa

Cuadro 38 Calificación energética (%) ITEs Mendaro vs Gipuzkoa

	EITak guztira / Total, ITEs	A	B	C	D	E	F	G
Mendaro	100,00	-	-	-	-	22,45	46,94	30,61
Gipuzkoa	100,00	0,27	0,16	0,31	2,78	47,21	28,17	21,10

Iturria: EUSKOREGITE. Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila), 2024ko maiatza

Fuente: EUSKOREGITE. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte del Gobierno Vasco), mayo 2024



**ETXEBIZITZA-PARKEA ETA
-ESKAINTZA**

4

**PARQUE DE VIVIENDAS
Y OFERTA**

4.1 ETXEBIZITZA-PARKEAREN KUANTIFIKAZIOA

Mendaroko etxebizitza-parkea 967 familia-etxebizitzak osatzen dute, eta horietatik 774, hau da, % 80 etxebizitza nagusiak dira, eta gainerakoak etxebizitza hutsak edo bigarren erabilerakoak dira. Etxebizitza ez-nagusien tasa % 20koa da 2023an, eta tasa horrek nolabaiteko uzkurdura izan du azken urtean, egungo etxebizitza-parkearen aprobetxamenduak hobera egin duela adieraziz.

4.1 CUANTIFICACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS

El parque de viviendas de Mendaro está configurado por 967 viviendas familiares de las cuales 774, es decir, un 80% son viviendas principales correspondiendo el resto a viviendas vacías o de uso secundario. La tasa de viviendas no principales, cifrada en un 20% en 2023, ha acusado una cierta contracción en el último año, apuntando a una mejoría en el aprovechamiento del parque de viviendas existente.

39. taula Mendaroko etxebizitza kopuruaren bilakaera, etxebizitza motaren arabera

Cuadro 39 Evolución del número de viviendas en Mendaro por tipo de vivienda

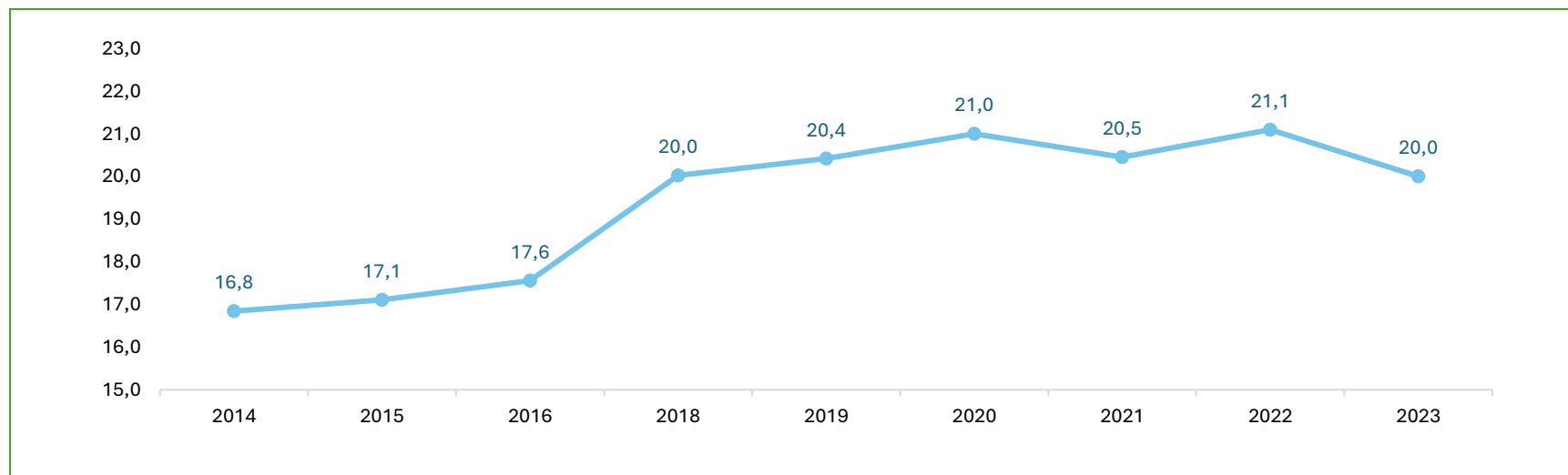
	2014	2015	2016	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Familia-etxebizitza / Vivienda familiar	944	947	951	959	960	962	963	967	967
- Etxebizitza nagusia / Vivienda principal	785	785	784	767	764	760	766	763	774
- Gainerakoak / Resto	159	162	167	192	196	202	197	204	193

Iturria: EUSTAT. Etxebizitzaren Udal Estatistika.

Fuente: EUSTAT. Estadística Municipal de Vivienda.

16. grafikoa Nagusia ez den etxebizitzaren ehunekoa

Gráfico 16 Porcentaje de vivienda no principal



Iturria: EUSTAT. Etxebizitzaren Udal Estatistika.

Fuente: EUSTAT. Estadística Municipal de Vivienda.

4.2 ETXEBIZITZA-PARKEAREN EZAUGARRIAK

Mendaron alokairuan bizi diren etxebizitza nagusien ehunekoa ez da % 12ra iristen (eskualdean % 15 eta Gipuzkoan % 16).

Mendaroko familia-etxebizitzen parkeak familia bakarreko eta bi familiako etxebizitzen tipologiaren presentzia oso handia erakusten du, % 13 eta % 5eko garrantzia baitute, hurrenez hurren.

Familia-etxebizitzen batez besteko antzintasuna 46,2 urtekoa da, eta batez besteko azalera 100,2 m²-koa. Konparazio gisa, Mendarok, batez beste, Gipuzkoa osoak baino antzintasun eta tamaina handiagoko etxebizitza-parkea du.

Mendaron igogailurik gabeko etxebizitzen kopurua oso esanguratsua da (% 44; eskualdean eta Gipuzkoan, berriz, % 27). Emaita horretan eragina du, noski, gorago aipatutako altuera txikiko eraikinen tipologiak.

40. taula Familia-etxebizitza nagusiak, edukitze-erregimenaren arabera. 2023
Cuadro 40 Viviendas familiares principales según régimen de tenencia. 2023

	Guztira / Total	Jabetzan / En propiedad	Alokairuan / En alquiler	Beste modu bat / Otra forma
Mendaro	100,0	86,8	11,5	1,7
Debabarrena / Bajo Deba	100,0	83,2	14,8	2,0
Gipuzkoa	100,0	82,1	16,0	1,9

Iturria: EUSTAT. Biztanleriaren eta Etxebizitzen Zentsua.

Fuente: EUSTAT. Censo de Población y Viviendas.

4.2 CARACTERIZACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS

El porcentaje de viviendas principales cuyo régimen de tenencia es el alquiler no alcanza el 12% en Mendaro (15% en la comarca y 16% en Gipuzkoa).

El parque de viviendas familiares de Mendaro refleja una presencia muy importante de la tipología uni y bifamiliar, que obtienen unos pesos respectivos del 13% y 5%.

La antigüedad media de las viviendas familiares es de 46,2 años y la superficie media de 100,2 m². Comparativamente, Mendaro ofrece en términos de promedios, un parque de viviendas de menor antigüedad y de mayor tamaño que la comarca y que Gipuzkoa en su conjunto.

El número de viviendas sin ascensor es muy significativo en Mendaro (44% frente al 27% de la comarca y de Gipuzkoa). En este resultado influye, claro está, la tipología de edificios de baja altura comentada más arriba.

41. taula Familia-etxebizitzak, eraikin bakoitzeko etxebizitza-kopuruaren arabera
Cuadro 41 Viviendas familiares según el número de viviendas por edificio

	Guztira / Total	1	2	3-10	4-20	20tik gora / Más de 20
Mendaro	100,0	13,1	4,6	67,2	12,5	2,7
Debabarrena / Bajo Deba	100,0	4,2	2,2	32,4	38,9	22,4
Gipuzkoa guztira / Total Gipuzkoa	100,0	6,7	2,5	33,2	32,1	25,5
Landa-eremua / Zona Rural	100,0	14,2	5,7	41,3	26,8	11,9
Hirigunea / Zona Urbana	100,0	2,6	0,8	28,8	35,0	32,9

Iturria: EUSTAT. Biztanleriaren eta Etxebizitzen Zentsua.

Fuente: EUSTAT. Censo de Población y Viviendas.

42. taula Familia-etxebizitzak, egitura-ezaugarrien arabera
Cuadro 42 Viviendas familiares según características estructurales

	Mendaro	Debabarrena/ Bajo Deba	Gipuzkoa
Batez besteko antzintasuna / Antigüedad media	46,2	51,4	48,0
Batez besteko azalera erabilgarria / Superficie útil media	100,2	82,9	87,0
1-3 logela / 1-3 habitaciones	1,9	4,5	7,2
4 logela / 4 habitaciones	14,4	30,7	26,0
5 logela / 5 habitaciones	62,0	49,2	50,3
6 logela / 6 habitaciones	9,3	11,2	11,6
>=7 logela / >= 7 habitaciones	12,4	4,4	4,9
Bainugela batekin / 1 baño	68,0	74,6	66,5
2 bainugela edo gehiagorekin / 2 o más baños	32,0	25,0	32,9
Bainugela gabe / Sin baño	0,0	0,5	0,6
Igogailuarekin / Con ascensor	55,6	73,3	73,0
Igogailu gabe / Sin ascensor	44,4	26,7	27,0

Iturria: EUSTAT. Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsua.

Fuente: EUSTAT. Censo de Población y Viviendas.



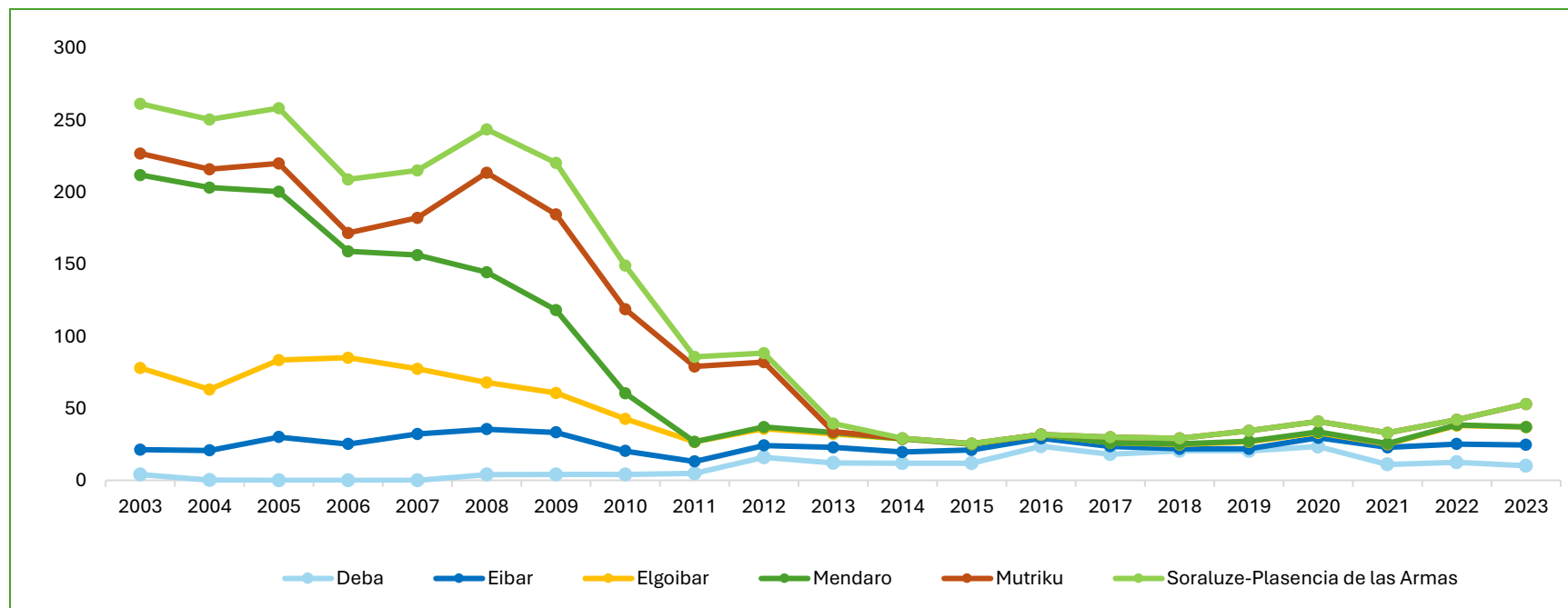
4.3 ETXEBIZITZA BERRIETARAKO LIZENTZIAK

Mila biztanleko emandako etxebizitza berrien lizentzien kopuruari buruzko adierazleak argi eta garbi adierazten du, 2000ko lehenengo urteetan jarduera eta dinamismo handiko aldi baten ondoren, sektorearen atonia izan dela azken urteetako ezaugarri nagusia.

4.3 LICENCIAS DE VIVIENDA NUEVA

El indicador relativo al número de licencias de vivienda nueva concedidas por mil habitantes refleja claramente que, tras una etapa de gran actividad y dinamismo en los primeros años 2000, la atonía del sector ha sido el rasgo característico en los últimos años.

17. grafikoa Azken bosturtekoan emandako etxebizitza berrietarako lizentziak (biztanleen ‰)
Gráfico 17 Licencias de vivienda nueva concedidas en el último quinquenio (‰ habitantes)



Iturria: EUSTAT. Etxebizitzaren Udal Estatistika.

Fuente: EUSTAT. Estadística Municipal de Vivienda.



4.4 EUSKO JAURLARITZAREN ETXEBIZITZA-ESKAINTZAREN PROGRAMAK

Gaztelagun da alokairua ordaintzeko zuzeneko laguntza, 18 eta 35 urte bitarteko gazteen emantzipazioa bultzatzeko.

Mendaron programa horren onuradunei buruz bildutako datuek erakusten dutenez, 3 espediente amaituta daude; guztira 9.491 €-ko laguntza jaso zuten.

Bizigune Etxebizitza Hutsen Programak alokairu babestuko merkatuan sartzen ditu partikularren etxebizitzak (6 urtez). Helburua hutsik dauden etxebizitzei erabilera soziala ematea da, Etxebide Etxebizitzaren Euskal Zerbitzuan izena emanda dauden pertsonen eta familiei sarbidea erraztuz. Alokabidek berme batzuk eskaintzen ditu (errentaren unean uneko kobrantza, errentamenduaren kudeaketa integrala, etxebizitzaren mantentzea, etab.) programa erakargarria izan dadin.

Programa honi buruz bildutako datuek erakusten dute Mendaron (2024ko maiatzean) guztira 29 etxebizitza daudela programa horretan.

ASAP programaren (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) helburu nagusia da titulartasun pribatuko etxebizitza hutsak errentamendu-merkatuan sartzea erraztea, errentarientzat arrazoizko prezioan.

Etxebizitza hutsen jabeek programan parte har dezaten sustatzeko, berme-sistema bat ezarri da, aseguru-poliza gisa, ez-ordaintzeak, kalteak eta laguntza juridikoa estaltzeko. Jabeen eskaintako bermeen truke, Eusko Jaurlaritzak alokairuen gehieneko errentak finkatzen ditu, merkatu librean baino prezio baxuagoak eta lehiakorragoak bermatuz. Horrela, etxebizitza eskatzen dutenek aukera gehiago izango dituzte alokairuko etxebizitza eskuratzeko.

Programa honi buruz lortutako datuek erakusten dutenez, 2024ko maiatzean Mendaron ez dago etxebizitzarik ASAP programan sartuta.

4.4 PROGRAMAS DE OFERTA DE VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO

Gaztelagun es la ayuda directa al pago del alquiler para favorecer la emancipación de jóvenes de 18 a 35 años.

Los datos recabados en Mendaro sobre los beneficiarios de este programa muestran que 3 expedientes están finalizados, habiendo recibido una ayuda total de 9.491 €.

El Programa de **Vivienda Vacía Bizigune** incorpora las viviendas de particulares al mercado de alquiler protegido (durante 6 años). Su propósito es dar uso social a las viviendas deshabitadas, facilitando el acceso a personas y familias inscritas en el Servicio Vasco de Vivienda Etxebide. Alokabide ofrece una serie de garantías (cobro puntual de la renta, gestión integral del arrendamiento, mantenimiento de la vivienda, etc.) para que el programa resulte atractivo

Los datos recopilados en relación a este Programa muestran que hay en Mendaro (a mayo de 2024) un total de 29 viviendas incluidas en el mismo.

El **Programa ASAP** (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) tiene como objetivo principal facilitar que las viviendas vacías de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible para las personas arrendatarias.

Para fomentar la participación en el programa de personas propietarias de viviendas vacías se establece un sistema de garantías en forma de pólizas de seguros que cubre impagos, desperfectos y asistencia jurídica. A cambio de las garantías ofrecidas a las personas propietarias, el Gobierno Vasco fija las rentas máximas de los alquileres, garantizando precios más bajos y competitivos que en mercado libre. De este modo, se posibilita que los demandantes de vivienda puedan disponer de mayores opciones de acceso a la vivienda en alquiler.

Los datos obtenidos en relación a este Programa muestran que, a fecha de mayo de 2024, no hay en Mendaro ninguna vivienda del municipio incorporada al Programa ASAP.



4.5 ETXEBIZITZA-MERKATUA

Idealista eta Fotocasa higiezinaren atariei dagokienez, Mendaroko 36 etxebizitzaren eskaintza egiaztatu da (bikoiztasunak kenduta); horietatik 29 eraikin kolektiboetako pisuak dira eta 7 txaletak.

Pisuek 84 m²-ko azalera dute batez beste, eta txaletek 325 m²-koa. Salgai dauden pisuen azalera-tarteen arabera, tamaina txiki/ertaineko eskaintza dagoela ikus daiteke: 29etatik 13 75 m²-tik beherakoak dira.

Identifikatutako 29 etxebizitzetarako eskatutako batez besteko prezioa 157.011 €-koa da, eta txaleten batez besteko balioa 464.286 €-koa. Egiaztatu den gutxieneko prezioa 91.380 €-koa da, eta Mendarozabal kalean dagoen 68 m²-ko etxebizitza bati dagokio. Eskaintza-prezio handiena duen etxebizitza 240.000 €-koa da, eta Garagartza kalean dagoen 120 m²-ko etxebizitzari dagokio.

Etxebizitza bat baino gehiago eskaintzen dituzten kaleak honako hauek dira: Garagartza, Mendarozabal, Jose Maria Linazasoro, Herriko Enparantza eta Azpilgoeta.

43. taula Etxebizitza-eskaintza Mendaron (2024ko abuztua)
Cuadro 43 Oferta de vivienda en Mendara (agosto 2024)

	Pisuak / Pisos	Txaletak / Chalets
Kopurua / Número	29	7
Batez besteko azalera / Superficie media	84,1	325,7
Batez besteko prezioa / Precio medio	157.011	464.286
Prezioa m² / Precio m²	1.868	1.425

Iturria / Fuente: Fotocasa/Idealista

4.5 MERCADO DE LA VIVIENDA

Atendiendo a los portales inmobiliarios Idealista y Fotocasa cabe constatar una oferta (eliminadas las duplicidades) de 36 viviendas en Mendara de las cuales 29 son pisos en edificios colectivos y 7 son chalets.

Los pisos tienen una superficie media de 84 m² y los chalets de 325 m². Atendiendo a los tramos de superficie de los pisos en venta se aprecia la existencia de oferta de tamaño pequeño/medio: 13 de los 29 se sitúan por debajo de los 75 m².

El precio medio solicitado para los 29 pisos en venta identificados es de 157.011 € mientras que el valor promedio de los chalets es de 464.286 €. El precio mínimo constatado es de 91.380€ y se corresponde con un piso de 68 m² situado en la calle Mendarozabal. El piso con mayor precio de oferta alcanza los 240.000 € y se corresponde con una vivienda de 120 m² situada en la calle Garagarza.

Las calles con más de un piso en oferta son las siguientes: además de la citada Garagarza, Mendarozabal, Jose María Linazasoro, Herriko Enparantza y Azpilgoeta.

44. taula Pisuen eskaintza eta batez besteko prezioak, azalera-tartearen arabera
Cuadro 44 Oferta de pisos y precios medios según tramo de superficie

	Kopurua / N°	Prezioak / Precios
< 60 m²	2	105.000
60-75	11	128.558
76-90	7	164.170
91-120	7	217.143
120tik gora / Más de 120	2	130.000
GUZTIRA / TOTAL	29	157.011



ONDORIO OPERATIBOAK

5

CONCLUSIONES OPERATIVAS



5. Ondorio operatiboak

5. Conclusiones operativas

- 2024ko uztailean, **Etxebiden babestutako etxebizitzaren eskatzaileen** inskripzioak 70 unitatekoak ziren, 50 udalerrian erroldatutako pertsonenak eta 20 erroldatu gabeko pertsonenak. Alokairuaren aukera da nagusi Etxebiden izena emanda daudenen artean. Etxebiden inskribatutako eskari potentzial horren batez besteko diru-sarreraren maila 14.651 € da, erroldatutako pertsonen artean 12.991 € eta erroldatu gabekoen artean 18.718€.
- Egindako inkestaren arabera, Mendaroko familien % 7,9k **emantzipatzeko beharra** dute datozen 3-4 urteetan, eta diru-sarrera propioak dituzte. Termino absolutuetan, eta etxebizitzaren unitate batzuetan behar hori duen kide bat baino gehiago egoteari lotutako faktore zuzentzailea kontuan hartuta, emantzipatzeko beharra duten diru-sarrera propioak dituzten 72 pertsona egongo lirakeke. Diru-sarrerak izateko betekizuna ezabatuz gero, epe labur/ertainean emantzipatzeko beharra duten beste 55 pertsona gehiago egongo lirakeke. Diru-sarreraren eskuragarritasuna ere esanguratsua da.
- Egindako inkestak aukera ematen du, halaber, familiek adierazitako **etxebizitza aldatzeko beharrak** kuantifikatzeko. Behar hori adierazten duten familien ehuneko % 8 da, hau da, etxebizitzaz aldatu nahi duten 63 familia. Premia horien atzean, kasu askotan (% 39), alokatutako edo lagatutako etxebizitza bat utzi eta jabetzan hartzeko nahia dago. Etxebizitzaz aldatzeko beharra dutela dioten gehienek diote udalerrian geratu nahi dutela. Mendarozabal eta Garagartza auzoak dituzte aldaketa-premiaren indize handienak.
- Etxebizitzen **birgaitze-premiak**, inkesta bidez lortutakoak, familien % 32ri dagozkio, hau da, erabilera nagusiko 245 etxebizitza ingururi. Ia bitik batek elementu komunak birgaitzeko beharra adierazten du, % 31k elementu pribatiboak eta % 18k bi birgaitze-motak. Auzoka, Azpilgoetan dago birgaitzeko premiaren tasarik altuena.
- Inkesta baliagarria izan da, halaber, egoiliarrek **udalerriri buruz egiten duten balorazioa** atzemateko. Oro har, udalerrira bizitzeko leku erakargarritzat jotzen da, ondo komunikatuta. Hala ere, puntu gutxien lortu dituzten alderdien artean, edo gogobetetze-maila txikiena erakusten dutenen artean, honako hauek daude: etxebizitza eskuratzea, uholdeen prebentzioa, merkataritza- eta ostalaritza-hornidurak, eta bisitariak eta jarduera ekonomikoak erakartzeko gaitasun txikia.
- Era berean, **etorkizunean Mendaron bizitzeko nahiari** buruz galdetu da inkestaren bidez, eta gehienek udalerrian jarraitu nahi dutela ondorioztatu da, baina adinaren arabera alde nabarmenak daudela, errotze-maila nabarmen txikiagoa baita gazteen artean.
- En julio de 2024, el número de inscripciones de **solicitantes de vivienda protegida en Etxebide** ascendía a 70 unidades, 50 correspondían a personas empadronadas en el municipio y 20 a personas no empadronadas. La opción del alquiler es la que domina entre las personas inscritas en Etxebide. El nivel de ingresos medios de esta demanda potencial inscrita en Etxebide es de 14.651€, siendo de 12.991€ entre las personas empadronadas de 18.718 € entre las no empadronadas.
- La encuesta efectuada arroja como resultado que en un 7,9% de los hogares de Mendara hay personas con **necesidad de emanciparse** en los próximos 3-4 años y que cuentan con ingresos propios. En términos absolutos, y teniendo en cuenta el factor corrector vinculado a que en algunos hogares hay más de un miembro con dicha necesidad, resulta que habría 72 personas con ingresos propios que tiene necesidad de emancipación. Si se elimina el requisito de contar con ingresos habría otras 55 personas más con necesidad de emancipación a corto/medio plazo. La disponibilidad de ingresos es también significativa.
- La encuesta realizada permite también cuantificar las **necesidades de cambio de vivienda** expresada por las familias. El porcentaje de hogares que manifiestan esta necesidad es del 8% lo que supone una cifra estimada de 63 familias que quieren cambiar de vivienda. Detrás de estas necesidades subyace en muchos casos (39%) el deseo de dejar una vivienda alquilada o cedida y hacerse con la propiedad. La inmensa mayoría de quienes declaran tener necesidad de cambiar de vivienda afirma querer permanecer en el municipio. Son los barrios de Mendarozabal y Garagartza los que presentan los mayores índices de necesidad de cambio.
- Las **necesidades de rehabilitación** de la vivienda, obtenidas a través de encuesta, atañen al 32% de los hogares, es decir, a unas 245 viviendas de uso principal. Prácticamente uno de cada dos expresa necesidad de rehabilitar elementos comunes, un 31% elementos privados y un 18% ambos tipos de rehabilitación. Por barrios, Azpilgoeta presenta la tasa de necesidad de rehabilitación más alta.
- La encuesta ha servido también para captar la **valoración del municipio** por parte de sus residentes. Globalmente, el municipio se percibe como un lugar atractivo para vivir y bien comunicado. Sin embargo, entre los aspectos peor puntuados o con los que se constata un mayor grado de insatisfacción figuran el acceso a la vivienda, la prevención de inundaciones, las dotaciones comerciales y hosteleras y la escasa capacidad de atracción de visitantes y actividades económicas.
- Así mismo, se ha preguntado a través de la encuesta sobre el **deseo de vivir en Mendara en el futuro**, obteniéndose que la inmensa mayoría desea permanecer en municipio, pero con diferencias apreciables según la edad ya que el grado de arraigo es significativamente menor entre los jóvenes.



5. Ondorio operatiboak

5. Conclusiones operativas

- Mendaron **EITa** aurkezteko eskakizunaren betetze-maila 1.000 eta 3.000 biztanle arteko tartean dauden udalerrien antzekoa da (% 42 eta % 39, hurrenez hurren). Kopuru absolutuetan, 66 eraikinek (50 urtetik gorako antzinatasuna dutenak) ez dute erregistratu nahitaezko txostena. Mendaron egindako EITen esku-hartze eta zuzenketa mailari buruzko datuei dagokienez, egiaztatu da horietako heren batean (16 eraikin) ez direla konpondu presazko edo presazko jarduketan patologiak.
- **Etxebizitza-eskaintzari** dagokionez, higiezinaren atarrietan (2024ko abuztua) 29 solairuko eta 7 txaleteko eskaintza zegoela egiaztatu zen. Batez besteko prezioak 157.011 €eta 464.286 €ziren.
- Azken batean, etxebizitza-premien kuantifikazioak aukera ematen du birgaitzeko eskaera handia dagoela egiaztatzeko; era berean, azpimarragarriak dira etxebizitza aldatzeko beharrak, batez ere alokairuko etxebizitzak edo lagatakoak okupatzen dituzten familien aldetik. Era berean, gazteek lehen etxebizitza eskuratzeko eskaera oso handia egin dute. Azken talde horrek garrantzi berezia du udalerraren etorkizunerako, beste bizileku batera joateko joera edo prestasun handiagoa baitu. Izan ere, gazteek erakusten dute gainerako herritarrek baino proportzio txikiagoan geratu nahi dutela Mendaron. Biztanleria galtzeko eta zahartzeko arriskua saihestu eta gazteak atxiki nahi badira, beharrezkoa da etxebizitza eskuragarrien eskaintza handitzea, Mendaron emantzipatzea posible eta bideragarria izan dadin.
- Gainera, etxebizitzaren arloan egin beharreko lana ondorio argia da, Mendaron bizi diren biztanle guztiek udalerraren arazo edo defizit nagusiei buruz galdetu diotenean egin duten baloraziotik ondorioztatzen dena. Arlo horretan, gazteen gogobetetze-eza bereziki nabarmena da.
- Lan honetan ateratako ondorioak ikusita, Mendaroko etxebizitzaren esparruan ezarri beharreko helburuak argiak dira:
 - Etxebizitza eskuragarrien (berriak) eskaintza handitzea
 - Etxebizitzak birgaitzea sustatzea eta babestea, bai bertan bizi diren bizilagunen gogobetetzea hobetzeko, bai erabiltzen ez diren eraikinak/etxebizitzak merkatuan jartzeko berreskuratzeko "igarobide" edo tresna bihurtzeko, eta, horrela, etxebizitza eskuragarrien eskaintza handitzeko.
 - Kaudimena duten kolektiboentzako etxebizitza librean eskaintza ahalbidetzea.
- Udalerraren dimentsioak berak (eragiketa higiezinaren bolumena zehazten du, eta horrek, aldi berean, proiektuaren errentagarritasunari eragiten dio) eta indarrean dagoen plangintzak ezartzen dituen mugek aipatutako helburuei erantzuteko kontuan hartu beharreko alternatibak baldintzatzen dituzte. Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa batek, aldaketa puntualen bidez edo plan osoaren berrikuspenez, aukera emango luke proiektuetan irismen eta anbizio handiagoa izateko, beste modalitate batzuk sartzeko, esku-hartzeak hobeto antolatzeko eta etxebizitza-politikaren plangintza
- El grado de cumplimiento de la exigencia de presentación de **ITE** en Mendaro es similar a los municipios situados en el tramo de población entre 1.000 y 3.000 habitantes (42% frente al 39%). En términos absolutos hay 66 edificios que estando obligados (antigüedad superior a 50 años) no tienen registrado el preceptivo informe. En cuanto a los datos sobre el grado de intervención y subsanación de las ITES realizadas en Mendaro , se ha constatado que en un tercio de ellas (16 edificios) no se han resuelto las patologías de actuación muy urgente o urgente.
- En cuanto a la **oferta de vivienda**, en los portales inmobiliarios se constató (agosto 2024) una oferta de 29 pisos y 7 chalés. Los precios medios respectivos eran de 157.011 € y 464.286€.
- En definitiva, la cuantificación de las necesidades de vivienda permite constatar que hay una importante demanda de rehabilitación; también son destacables las necesidades de cambio de vivienda, sobre todo por parte de familias que ocupan viviendas en alquiler o cedidas. Así mismo, se detecta una muy significativa demanda de vivienda de primer acceso por parte del colectivo joven. Este último grupo tiene una especial relevancia para el futuro del municipio a la vista de su mayor propensión o disposición a trasladarse a otro lugar de residencia. En efecto, la juventud muestra que quiere quedarse en Mendaro en menos proporción que el resto de la población. Si se quiere evitar el riesgo de pérdida de población y su envejecimiento y retener al colectivo joven es preciso incrementar la oferta de vivienda asequible para que su emancipación en Mendaro sea posible y viable.
- Además, la necesaria actuación en materia de vivienda es la conclusión clara que se desprende de la valoración que el conjunto de la población residente en Mendaro ha hecho al ser preguntada por los principales problemas o déficits del municipio. La insatisfacción de la juventud en esta materia es especialmente remarcable.
- A la vista de las conclusiones obtenidas en el presente trabajo los objetivos a establecer en el ámbito de la vivienda en Mendaro resultan claros:
 - Incrementar la oferta de vivienda asequible (nueva)
 - Promover y apoyar la rehabilitación de viviendas tanto para la propia mejora de la satisfacción de sus ocupantes en las que están habitadas como para que se convierta en una vía de “tránsito” o instrumento que permita recuperar edificios/viviendas en desuso para su puesta en el mercado, incrementando así la oferta de vivienda asequible .
 - Posibilitar la existencia de oferta de vivienda libre para colectivos solventes.
- La propia dimensión del municipio (que determina el volumen de las operaciones inmobiliarias lo que afecta, a su vez, a la rentabilidad del proyecto) y las limitaciones que introduce el planeamiento vigente condicionan las alternativas a considerar en la respuesta a los citados objetivos. Una modificación del Plan General de Ordenación Urbana ya sea mediante modificaciones puntuales o efectuando la



5. Ondorio operatiboak

5. Conclusiones operativas

estrategikoagoa egiteko. Hala ere, kasu horretan, ekintzak gauzatzeko epeak asko luzatuko lirateke.

- Alderdi horiek guztiak kontuan hartuta eta fokua epe laburrean edo ertainean egin litezkeen jarduketetan jarrita (nahiz eta batzuetan plangintzan aldaketa puntualak ere egin behar diren), honako lan-ildo hauek proposatzen dira, espektro handieneko lehena izan ezik, baliabide urriak dituzten kolektiboen beharrak estaltzera bideratuak:
 - Laguntza publikoen zabalkundea indartzea
 - Zuzkidura-bizitokiak sustatzea
 - Alokairu sozialerako birgaitutako etxebizitzaren udal-parkea
 - Alokairuko babes ofizialeko etxebizitzaren sustapena, Udalak lurzorua erosita

revisión del conjunto del mismo, permitiría un mayor alcance y ambición en los proyectos, inclusión de otras modalidades, una mejor ordenación de las intervenciones y una planificación más estratégica de la política de vivienda. Ahora bien, en este caso los plazos para la materialización de las acciones se prologarían mucho en el tiempo.

- Teniendo en cuenta todos estos aspectos y poniendo el foco en actuaciones que podrían llevarse a cabo a corto o medio plazo (si bien en algunas también se requieren modificaciones puntuales del planeamiento), se proponen las siguientes líneas de trabajo orientadas, salvo la primera de mayor espectro, a la cobertura de las necesidades de colectivos con recursos escasos:
 - Refuerzo en la difusión de ayudas públicas
 - Promoción de alojamientos dotacionales
 - Parque municipal de viviendas rehabilitada para alquiler social
 - Promoción de viviendas de protección oficial de alquiler mediante adquisición de suelo por el Ayuntamiento



LAGUNTZA PUBLIKOEN ZABALKUNDEA INDARTZEA

Inkestan jasotako datuen arabera, emantzipatu nahi duten pertsonen etxebizitza-eskari handia dute, batez ere; horien artean, gehienek diru-sarrerak dituzte. Etxebidaren erregistroan izena emanda dauden etxebizitza babestuen eskatzaileen datuek ere egiaztatzen dute eskari metatu esanguratsua dagoela, eta, gainera, goranzko bidea egiten ari dela.

Diru-sarreraren eskuragarritasuna, ordea, txikia da; izan ere, emantzipatzeko beharra duten pertsonen heren batek adierazi du ezingo lukeela hilean 300 euro baino gehiago erabili, eta beste heren batek dio 300 eta 600 euro artean dituela.

Birgaitzeari dagokionez ere, interes handia dago etxebizitzak hobetzeko, bai eremu pribatuetakoak, bai eraikinekoak; horrela, familien heren batek uste du etxebizitzak birgaitzea behar duela.

Premia horien aurretik, komeni da ahal den neurrian optimizatzea laguntza publikoak jasotzeko aukera. Etxebizitza eskuratzeari dagokionez, eskuragarri dauden datuek erakusten dute badi-rela tresna batzuk, hala nola Eusko Jaurlaritzaren Bizigune Etxebizitza Hutsen Programa, partikularren etxebizitzak alokairu babestuaren merkatura sartzen dituen, Mendaron 29 etxebizitza sartuta 2024ko maiatzean. Zifra positiboa da, eta udalerrian etxebizitza hutsen edo bigarren erabilerako etxebizitzen kopurua murrizten laguntzen ari da (193, 2023an). Hala ere, ezarpen txikia dute beste batzuek, hala nola Gaztelagunek, gazteen emantzipazioa bultzatzeko alokairua ordaintzeko zuzeneko laguntza, eta 3 espediente baino ez dira amaitu. Are gutxiago zabaldu da ASAP programa (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa). Programa horrek laguntzak ematen dizkie etxebizitza hutsen jabeei, alokairuaren prezioa mugatzearen truke, eta ez dago etxebizitzarik txertatuta 2024ko maiatzean.

2021an, Mendaroko Udalak gazteentzako etxebizitzak alokatzeko dirulaguntzen deialdia egin zuen (Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala, 2021eko apirilaren 30ekoa), eta 18 eta 35 urte bitarteko pertsonentzako errentaren zati bat diruz lagundu zen, 28.000 euroko (persona bakarra) eta 44.000 euroko (hainbat persona) diru-sarreraren mugarekin. Etxebizitza, Bizigune edo ASAP, etxebizitza hutsak mobilizatzeke programei lotuta egotea eskatzen zen, 700 eurotik beherako hileko errentarekin eta errentamendu-kontratuaren iraupena urtebetetik beherakoa izanik. Dirulaguntzaren zenbatekoa hilean 100 eta 250 euro bitartekoa zen. Deialdi hori ez da errepikatu ondorengo ekitaldietan.

REFUERZO EN LA DIFUSIÓN DE AYUDAS PÚBLICAS

Los datos recogidos en la encuesta muestran una elevada demanda de vivienda sobre todo por parte de las personas que desean emanciparse, entre las cuales hay una mayoría que cuenta con ingresos. Los datos de solicitantes de vivienda protegida inscritos/as en el registro de Etxebide también corroboran la existencia de una significativa demanda acumulada que, además, está trazando una trayectoria ascendente.

La disponibilidad de ingresos es, sin embargo, reducida, ya que un tercio de las personas con necesidad de emancipación declara en la encuesta que no podría destinar más de 300 euros al mes y otro tercio afirma disponer entre 300 y 600 euros.

En rehabilitación también se muestra un alto interés por mejorar las viviendas, tanto las áreas privadas como las del edificio, de manera que un tercio de los hogares considera que su vivienda necesita rehabilitación.

Antes estas necesidades, convendría optimizar en lo posible el acceso a ayudas públicas. En lo que corresponde al acceso a la vivienda, datos disponibles muestran que hay instrumentos como el Programa de Vivienda Vacía Bizigune del Gobierno Vasco, que incorpora viviendas de particulares al mercado de alquiler protegido-, con 29 viviendas incluidas en Mendaro a mayo de 2024. Se trata de una cifra positiva que está colaborando en la reducción del número de viviendas vacías o de uso secundario en el municipio (193 en 2023). Sin embargo, gozan de escasa implantación otros como Gaztelagun, ayuda directa al pago del alquiler para favorecer la emancipación de jóvenes, con sólo 3 expedientes finalizados. Y todavía menos difundido el Programa ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), que otorga apoyos a las personas propietarias de viviendas vacías a cambio de la limitación en el precio del alquiler, sin ninguna vivienda incorporada a mayo de 2024.

En 2021, el Ayuntamiento de Mendaro realizó una Convocatoria de subvenciones para el alquiler de viviendas para jóvenes (Boletín Oficial de Gipuzkoa, de 30 de abril de 2021), subvencionándose una parte de la renta a personas entre 18 y 35 años, con límites de ingresos de 28.000 euros (una sola persona) y 44.000 euros (varias personas). Se solicitaba que la vivienda estuviera sujeta a los programas de movilización de vivienda vacía Bizigune o ASAP, con una renta mensual que no superase los 700 euros y duración del contrato de arrendamiento inferior a un año. La cuantía de la subvención se situaba entre 100 y 250 euros mensuales. Esta convocatoria no se ha repetido en los ejercicios posteriores.



2021eko apirilaren 30a, ostirala

79

Viernes, a 30 de abril de 2021

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MENDAROKO UDALA

Mendaroko herrian gazteek etxebizitzak alokatzeko diru-laguntzak emateko deialdia.

Osoko Bilkurak, 2021eko martxoaren 25ean egindako bileran, besteak beste, ondoko erabakia hartu du:

Oinarri hauen helburua da, gazteek alokairuzko etxebizitzak eskuratzea errazteko behar diren baldintzak sustatzea, horrela autonomia eta emantzipazioa lortzeko prozesuan laguntzeko Udalak emango dituen dirulaguntzak arautzea; «Laguntzak emateko ebaluazio bakoitzaren bidez dirulaguntzak zuzenean ematea» prozeduraren bidez.

Laguntza honiek 2021eko ekitaldiko aurrekontuko 1.0230.480.01.152.10 partidaren kargura finantzatu dira, baita hurrengo ekitaldietako aurrekontu partida analogoen bidez, bette-re hurrengo ekitaldietako aurrekontuetan halaikorrak aurreikusiten bada. Aurrekontu-kreditua amaitu ondoren erantzun gabeko eskaerarik egongo balitz, eta organo eskudunak hala erabakiko balu, dirulaguntzak egotzen zaizkion aurrekontuko partida handitu liteke, ebatzi gabeko erantzun ahal izateko.

Herritartasun Batzordeak proposatuta, Osoko Bilkurak

ERABAKI DU

Lehenengo: Onartzea Mendaroko udalerrian gazteek etxebizitzak alokatzeko diru-laguntzen oinarri arautzaileak.

Bigarrena: Onartzea aipatutako diru-laguntzen deialdia, eta hurrengo urteetan zehar iraunduko du, udal aurrekontuetan finantzazioa duen bitartean.

Deialdi honetan aurreikusitako diru-laguntza hauek izateko eskaerak, deialdia Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen den hurrengo egunetik kontatzen hasita.

Hirugarren: Erabaki honen bidez onartutako oinarri arautzaileek eragina izango dute Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen diren egunetik aurrera.

Erabaki hau behin betikoa da eta amaiera ematen dio administrazio bideari.

Interesatuak erabaki honen aurka zuzenean Administrazioarekiko Auzietako Donostiako Epaitegiaren, argitaratu eta biharamunetik hasita bi hilabeteko epean.

Hala ere, partikularrek aukera dute horren aurretik Berraztertzeko Hautatzeko Erreurtsoa aurkezteko Gobernu Juntari, argitaratu eta biharamunetik hasita hilabeteko epean. Hori eginez gero, ezingo da administrazioarekiko auzi errekursorik aurkeztu harik eta berraztertzearen berriazko ebazpena eman edo uesteko ezespina gertatu arte. Dena dela, egoki irizitako beste edozein erreurtso aurkez daiteke.

Guztiek jakin dezaten argitaratzen da hori.

Mendaro, 2021eko apirilaren 22a.—Iñaki Arregui Uria, alkatea. (2733)

AYUNTAMIENTO DE MENDARO

Convocatoria de subvenciones para el alquiler de viviendas para jóvenes en la localidad de Mendaro.

El Pleno, en sesión celebrada el 25 de marzo de 2021, ha adoptado, entre otros, el siguiente acuerdo:

El objeto de las presentes bases es regular las subvenciones a otorgar por el Ayuntamiento para promover el acceso a la vivienda en alquiler a personas jóvenes, ayudándoles de este modo en el proceso hacia la autonomía y la emancipación, mediante el procedimiento de «Concesión directa en régimen de evaluación individualizada».

Estas ayudas se financiarán con cargo a la partida 1.0230.480.01.152.10 del presupuesto del ejercicio 2021, así como en las partidas presupuestarias análogas de los siguientes ejercicios, siempre que se establezca así en los respectivos presupuestos. En el caso de que, una vez agotado el crédito presupuestario, se produjeran solicitudes no atendidas, y así lo acordara el órgano competente, la partida presupuestaria a la que se imputan las subvenciones podrá ser ampliada para atender las no resueltas.

A propuesta de la Comisión de Ciudadanía, el Pleno

ACUERDA

Primero: Aprobar las bases reguladoras de las ayudas económicas destinadas al alquiler de viviendas para jóvenes en el municipio de Mendaro.

Segundo: Aprobar la citada convocatoria de subvenciones, que se mantendrá durante los años siguientes, en tanto en cuanto cuente con financiación en los presupuestos municipales.

Las solicitudes para acogerse a las subvenciones previstas en la presente convocatoria, se presentarán a partir del día siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

Tercero: Las bases reguladoras aprobadas por el presente Acuerdo surtirán efectos desde la fecha de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

Este acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa.

Las personas interesadas podrán interponer directamente contra él el Recurso Contencioso-Administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de San Sebastián, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación.

No obstante, las personas particulares, con carácter previo, podrán interponer Recurso Potestativo de Reposición ante la Junta de Gobierno, en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de su publicación. En este caso, no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente el de reposición o se haya producido su desestimación presunta. Todo ello sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Lo que se publica para general conocimiento.

Mendaro, a 22 de abril de 2021.—El alcalde, Iñaki Arregui Uria. (2733)



5. Ondorio operatiboak



5. Conclusiones operativas

Bizigune eta ASAP programa dinamizatzeko, udalen eta Alokabideren arteko lankidetzak-akordioak daude, jenderik gabeko edo hutsik dauden etxebizitzak mobilizatzeko eta alokairuan jartzeko. Lankidetzak-akordio horien arabera, Udalak ezinbestekotzat jotzen du bi programak dinamizatzea, eta, horretarako, Eusko Jaurlaritzak, Alokabideren bidez, ezarritakoekin lankidetzan jardun dezaketen baliabide ekonomiko eta pertsonalak ematea, jenderik gabeko ahalik eta etxebizitza gehien horien beharra duten pertsonen eskura jar daitezkeen. Formatu estandarra dago.

Para la dinamización del programa Bizigune y ASAP, existen Acuerdos de colaboración entre ayuntamientos y Alokabide, con la finalidad de movilización de viviendas deshabitadas o vacías y puesta en alquiler. En virtud de dichos Acuerdos de colaboración, el Ayuntamiento entiende imprescindible dinamizar ambos Programas, facilitando al efecto los medios económicos y personales que puedan cooperar con los ya establecidos por el Gobierno Vasco, a través de Alokabide, a lograr que el mayor número posible de viviendas deshabitadas puedan ponerse a disposición de personas necesitadas de ellas. Existiendo un formato estándar.

https://www.alokabide.euskadi.eus/contenidos/informacion/aloka_convenios_2023/es_d ef/adjuntos/KOLABORAZIO-AKORDIOA- ACUERDO-DE-COLABORACION- BIZIGUNE- ASAP_AYUNTAMIENTO_ALOKABIDE.pdf

https://www.alokabide.euskadi.eus/contenidos/informacion/aloka_convenios_2023/es_d ef/adjuntos/KOLABORAZIO-AKORDIOA- ACUERDO-DE-COLABORACION- BIZIGUNE- ASAP_AYUNTAMIENTO_ALOKABIDE.pdf

	
<p>KOLABORAZIO AKORDIOA</p>	<p>ACUERDO DE COLABORACIÓN</p>
<p>ALOKABIDE S.A. (EUSKO JAURLARITZAKO LURRALDE PLANGINTZA ETXEBIZITZA ETA GARRAIO SAILA)</p>	<p>ALOKABIDE S.A. (DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES DEL GOBIERNO VASCO)</p>
<p>ETA</p>	<p>Y</p>
<p>..... UDALA</p>	<p>AYUNTAMIENTO DE</p>
<p>GAIA:</p>	<p>ASUNTO:</p>
<p>ETXEBIZITZA HUTSAK MOBILIZATZEKO</p>	<p>MOVILIZACIÓN DE VIVIENDA DESHABITADA</p>



5. Ondorio operatiboak

Formatu horretan, Udalak honako zeregin hauek egiteko konpromisoa hartu du:

- Bere langileez edo egituraz hornituko ditu beharrezko baliabideak, informazioa emango du eta Bizigune eta ASAP inprimakiak emango ditu herritarrei arreta emateko bulegoetan. Etxebizitzak onartzeko prozedurak hasiko ditu, jabearekin elkarriketa informatibo bat eginez. Etxebizitza eskatzaileei informazioa emango die etxebizitza eskuratzeko, esleitzeko eta Etxebide Etxebizitzaren Euskal Zerbitzuan inskribatzeko baldintzei buruz.
- Urtero publizitate-kanpaina bat egin beharko du udal-komunikabideetan (web-orria, udal-aldizkaria, bandoak...), eta kanpaina eta programazioa Alokabiderek in koordinatuta diseinatuko dira.
- Etxebizitza Sailari eta Alokabideri, indarrean dagoen legeriarekin bat etorritik, jenderik gabeko etxebizitzetara eta etxebizitza titularrei buruzko datuak emango zaizkie, programa indartzeko. Azkenik, alderdien artean neurri fiskalak eta bestelakoak aztertuko dira. Etengabe koordinatuko da Etxebizitza Sailarekin eta Alokabiderek.

Mendaroko Udalak 2021ean sinatu zuen lankidetzaren hitzarmen hau. Gipuzkoan ere sinatu dute: Andoain (2021), Antzuola (2006), Aretxabaleta (2005), Arrasate (2004), Azkoitia (2004), Azpeitia (2022), Beasain (2009), Bergara (2015), Deba (2007) Eibar (2004), Elgeta (2006), Elgoibar (2024) Errenteria (2019), Eskoriatza (2004), Getaria (2022), Hernani (2006), Hondarribia (2015), Lasarte-Oria (2005), Legazpia (2005), Lezo (2004), Mutriku (2015), Oiartzun (2016), Oñati (2005), Sorluze (2015), Tolosa (2022), Urretxu (2008), Zarautz (2016) eta Zumaia (2021).

Birgaitzeari dagokionez, Eusko Jaurlaritzak hainbat laguntza ematen ditu (propioak edo Next Generation enpresakoak) eraikinak birgaitzeko. Laguntza horiek asko eskatzen dituzte auzo-erkidegoek, Eraikinen Ikuskapen Teknikoaren (EIT) txostenetan atzemandako arazoak konpontzeko finantzaketa lortzeko. Mendaron, 49 eraikinek egin dute ebaluazio hori (nahitaezkoa 50 urteko antzinasuna dutenentzat), baina eraikin batzuk egin gabe geratu dira, eta ebaluazioa egin dutenen herenak konpondu gabeko premiazko ebazpeneko patologiak ditu oraindik (urtebeteko epea). Birgaitze-prozesuak (administratiboak, ekonomikoak, barne-akordioak, kudeaketa, finantzaketa, eraikuntza-enpresen esku-hartzea, etab.) komunitateari berari dakartzkion zailtasunei, parte hartzen duten erakundeetara dagozkienak gehitzen zaizkie (izapidetzea, funtsak agortzea, etab.), eta horrek adierazten du, laguntza-tresnak egon arren, bidea erabat nahasita dagoela.

Halaber, Mendaron bizitegi-eraikinak eta etxebizitzak hobetzeko dirulaguntzak emateko deialdiaren bidez, etxebizitzak birgaitzeko eta eskuratzeko laguntza osagarriak emateko konpromisoa hartu du Udalak. 2021ean, 2022an eta 2024an deialdiak egin dira, eta azkena Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu da, 127. zenbakian, 2024ko uztailaren 2an. Bertan, oinarri arautzaileak kontsultatu daitezke. Diruz lagunduko dira etxebizitzetako

5. Conclusiones operativas

De este formato se puede destacar en cuanto a las tareas que el Ayuntamiento se compromete a efectuar:

- Dotará de los medios necesarios de su propio personal o estructura, aportará información y facilitará los impresos de Bizigune y ASAP en sus oficinas de atención ciudadana. Iniciaré procedimientos de admisión de viviendas mediante una entrevista informativa con la propiedad. Informará a los demandantes de vivienda de las condiciones de acceso, adjudicación y promover su inscripción en el Servicio Vasco de Vivienda Etxebide.
- Anualmente deberá realizar una campaña publicitaria en los medios de comunicación municipales (página web, revista municipal, bandos...), diseñándose la campaña y su programación en coordinación con Alokabide.
- Se facilitará al Departamento de Vivienda y Alokabide, de conformidad con la legislación vigente, datos sobre viviendas deshabitadas y titulares con el fin de potenciar el programa. Finalmente, se estudiará entre las partes, medidas fiscales y de otro tipo. Se mantendrá una coordinación permanente con el Departamento de Vivienda y Alokabide.

El Ayuntamiento de Mendaro suscribió este Acuerdo de colaboración en 2021. En Gipuzkoa también lo han suscrito: Andoain (2021), Antzuola (2006), Aretxabaleta (2005), Arrasate (2004), Azkoitia (2004), Azpeitia (2022), Beasain (2009), Bergara (2015), Deba (2007) Eibar (2004), Elgeta (2006), Elgoibar (2024) Errenteria (2019), Eskoriatza (2004), Getaria (2022), Hernani (2006), Hondarribia (2015), Lasarte-Oria (2005), Legazpia (2005), Lezo (2004), Mutriku (2015), Oiartzun (2016), Oñati (2005), Sorluze (2015), Tolosa (2022), Urretxu (2008), Zarautz (2016) y Zumaia (2021).

En lo que corresponde a rehabilitación, existen diversas ayudas del Gobierno Vasco (propias o de Next Generation), para rehabilitación de edificios, que se demandan ampliamente por las comunidades vecinales como vía para conseguir financiación para resolver los problemas detectados en los informes de Inspección Técnica de Edificios (ITE). En Mendaro, si bien 49 edificios se han sometido a esta evaluación (obligatoria para los que cuentan con 50 años de antigüedad), quedan algunos de entidad sin realizar y un tercio de los que la han elaborado aún tienen patologías de urgente resolución (1 año de plazo) sin solucionar. A las dificultades que implica el proceso de rehabilitación (administrativas, económicas, acuerdos internos, gestión, financiación, intervención de empresas constructoras, etc.) para la propia comunidad, se añaden las propias de las instituciones concurrentes (tramitación, agotamiento de los fondos, etc.), lo que denota que, a pesar de existir instrumentos de apoyo, el camino es ciertamente intrincado.

El Ayuntamiento de Mendaro también se ha implicado en proporcionar apoyos suplementarios a la rehabilitación y acceso a la vivienda mediante la convocatoria para la concesión de subvenciones en materia de mejora de edificios residenciales y vivienda. Se



5. Ondorio operatiboak

elementu komunei (irisgarritasuna, fatxadak, estalkiak, EITek eskatutako obrak, hobekuntza energetikoa, klimatizazioa eta energia fotovoltaikoko instalazioak) edo pribatiboei (desgaitasuna duten pertsonentzat edo 65 urtetik gorakoentzat egokitzea; kanpo-arotzeria, aerotermia bidezko klimatizazioa) buruzko jarduketak. Ildo espezifiko bat ere badago, Alokabide (ASAP) programaren bitartekaritzaren bidez hutsik dauden etxebizitzak alokairua sustatzeko obretarako. Deialdi honetarako aurreikusitako udal-gastua 16.000,00 eurokoa izanik, urtero gastatzen da.

5. Conclusiones operativas

han realizado convocatorias en 2021, 2022 y 2024, publicándose la última en el Boletín Oficial de Gipuzkoa número 127 de 2 de julio de 2024, donde pueden consultarse las bases reguladoras. Se subvencionan actuaciones relativas a elementos comunes (accesibilidad, fachadas, cubiertas, obras requeridas por las ITEs, mejora energética, climatización e instalaciones de energía fotovoltaica) o privativos de las viviendas (adecuación para personas con discapacidad o mayores de 65 años; carpintería exterior, climatización por aerotermia). También hay una línea específica para obras dirigidas al fomento del alquiler de viviendas vacías mediante la intermediación del programa Alokabide (ASAP). Siendo el gasto municipal previsto para esta convocatoria de 16.000,00 euros, se viene cubriendo anualmente.



Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala  Boletín Oficial de Gipuzkoa

2024ko uztailaren 2a, asteartea

127

Martes, a 2 de julio de 2024

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MENDAROKO UDALA

Iragarkia

Mendaroko Alkateak, 2024ko ekainaren 25eko 182/2024 Alkatetza Dekretuaren bidez, honako ebazpen hau eman du:

Lehenengoa. Mendaroko bizitegi-eraikinak eta etxebizitzak hobetzeko dirulaguntzak emateko deialdia onartzea.

Bigarrena. 16.000,00 euroko gastua baimentzea, 1.0321.780.01.152.20 2024 aurrekontu-partidaren kargura, ebazpen honen ondoriozko betebeharrak ekonomikoak aurre egiteko.

Hirugarrena. Dirulaguntzen deialdia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzea.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio-bidea amaitzen du. Interesdunek zuzenean aurkeztu ahal izango dute administrazioarekiko auzi-errekurtsoa Donostiako Administrazioarekiko Auzien Epailtegian, bi hilabeteko epean, ebazpena argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Hala ere, aldez aurretik, sukerako berraztertze errekurtsoa aurkeztu diezaiokete udal honetako alkateari, hilabeteko epean, argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera. Kasu horietan, ezingo da administrazioarekiko auzi-errekurtsoak jarri harik eta berraztertze-errekurtsoa berariaz ebazti arte edo presuntziozko ezespere gertatu arte. Hori gutzia, egokitzat jotzen den beste edozein errekurtso jartzeari kalterik egin gabe.

Mendaro, 2024ko ekainaren 26a.—Enetz Ezenarro Arriola, alkatea. (4807)

Mendaroko bizitegi-eraikinak eta etxebizitzak hobetzeko obretarako dirulaguntzen Oinarri arautzaileak.

1. artikulua. Oinarrien xedea.

Honen xedea da Mendaroko Udalak Mendaroko udalerriko bizitegi-eraikinak eta etxebizitzetan hobekuntzak sustatzeko ematen dituen zuzeneko emakida-prozeduraren bidez eman beharreko dirulaguntzen emakidari aplikatu beharreko oinarri arautzaileak ezartzea. Diruz lagundu daitezkeen jarduketak honako hauek dira:

— 1. lerroa: Elementu komunei buruzko jarduerak:

a) Irigarritasuna eraikitzen. Igoailuak, maldak eta plataformak instalatzea eta egokitzea.

b) Fatxadak eraberritzea. Eraikin baten fatxada edo fatxadak jatorrizko egoerara edo egoerara lehengoritzea, konposizio-unitateak aldatu gabe eta egiturazko elementuetan eraginik izan gabe. Diruz lagundu ahal izango dira eraikuntza-soluzioak aldatzea dakarten birgaitze-obrak, fatxadaren jatorrizko baldintzak hobetzea dakartenak. Akabera-elementuak konpontzea, berri-zea edo ordeztzea ere sartuko da, hala nola entokatzea eta pintura.

AYUNTAMIENTO DE MENDARO

Anuncio

El Alcalde de Mendaro por Decreto de Alcaldía 182/2024, de 25 de junio de 2024, ha adoptado la siguiente resolución:

Primero. Aprobar la convocatoria adjunta para la concesión de subvenciones en materia de mejora de edificios residenciales y viviendas en Mendaro.

Segundo. Autorizar un gasto de 16.000,00 euros, con cargo a la partida presupuestaria 1.0321.780.01.152.20 2024, para hacer frente a las obligaciones económicas derivadas de la presente Resolución.

Tercero. Publicar la convocatoria de subvenciones en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

Este acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa. Las personas interesadas podrán interponer directamente contra el recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de San Sebastián en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación.

No obstante, con carácter previo, podrán interponer recurso potestativo de reposición ante el Alcalde de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de su publicación. En este caso, no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente el de reposición o se haya producido su desestimación presunta. Todo ello, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Mendaro, a 26 de junio de 2024.—El alcalde, Enetz Ezenarro Arriola. (4807)

Las Bases reguladoras de la concesión de subvenciones para las obras de mejora de los edificios residenciales y viviendas de Mendaro.

Artículo 1. Objeto de las bases.

Es objeto de la presente establecer las bases reguladoras de aplicación a la concesión de las subvenciones a otorgar mediante el procedimiento de concesión directa en régimen de estimación individualizada que el Ayuntamiento de Mendaro concede para fomentar las obras de mejora de los edificios residenciales y viviendas del municipio de Mendaro, siendo las actuaciones subvencionables las siguientes:

— Línea 1: Actuaciones relativas a elementos comunes:

a) Accesibilidad a los edificios. Instalación y adecuación de ascensores, rampas y plataformas en inmuebles.

b) Restauración de fachadas. La restauración de la fachada o fachadas de un edificio a sus condiciones o estado original, sin que se produzca la alteración de la unidad compositiva, ni se incida en elementos estructurales. Serán subvencionables las obras de rehabilitación que supongan una modificación de las soluciones constructivas que a su vez deriven en una mejora respecto a las condiciones originales de la fachada. Estará incluidas también la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado, como revoco y pintura.



5. Ondorio operatiboak

5. Conclusiones operativas

Birgaitzeari dagokionez ere, **DEBEGESA** Debabarreneko Garapen Agentziaren zerbitzu espezifikoa bat dago. Mendaroko Udala eskualdeko sozietate horretako kide da, eta Debabarrena Birgaitzeko Hirigintza Sozietatearen funtzioa betetzen du, bere webgunean (<https://www.debegesa.eus/eu/birgaitze-zerbitzua/>) jasotzen duenez:

- Herritarrak birgaitzearen abantailez kontzientziatzeko zerbitzu integrala
- Auzo-erkidegoei, jabeei edo maizterrei beren etxebizitzak birgaitzen laguntzea
- Laguntza integrala obra-prozesu osoan
- Eusko Jaurlaritzaren laguntza ekonomikoak izapidetzeko doako informazioa eta laguntza. Kontsulta pertsonalizatua, aldez aurretik hitzordua eskatuta partikularrentzat eta komunitateentzat

Udaletan ezarritako komunikabideen eta laguntzaren esperientziei dagokienez, adibide handinahi gisa, inguruko udaletan identifikatu dira, Azpeitian, Zumaian eta Tolosan. Lehenengo bietan, Etxebizitza Bulego bat dago izen horrekin, eta web-orri honetan eskura daiteke:

<https://azpeitia.eus/zerbitzuak-eta-tramiteak/etxebizitza-bulegoa>

The screenshot shows the homepage of Azpeitia Denontzat. It features a search bar, a navigation menu with options like 'Hasiera', 'Azpeitia', 'Udala', 'Zerbitzuak eta Tramiteak', 'Gardentasuna', 'Sailak', 'Agenda', and 'Berriak'. Below the menu are logos for 'Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU', 'Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia', and 'EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO'.

AZPEITIA BERRITZEN S.A. - ETXEBIZITZA BULEGOA

Etxebizitza planari jarraiki, etxebizitza publikoaren sustapeneren esparruan, eta modu berean, Udalaren zenbait sustapen programetan -etxebizitza eta enplegu arloetan- Azpeitia Berritzen SA tokiko merkataritza-sozietateak, honako zerbitzu eta laguntza-tresna hauek eskaintzen ditu:

- Alokairua
 - Birgaitze - Dirulaguntzak
 - Etxebizitza Publikoa
- Alokairuan etxebizitza bat eskuratu nahi duzu?

 Etxebizitza baten jabe zara eta errentan eskaini nahi duzu?

 Etxebizitza librearen alokairua ordaintzeko dirulaguntzak

En referencia también a la rehabilitación, existe un servicio específico de DEBEGESA Debabarreneko Garapen Agentzia, sociedad comarcal en la que forma parte el Ayuntamiento de Mendaro, que ejerce la función de Sociedad Urbanística de Rehabilitación de Debabarrena, según recoge en su web (<https://www.debegesa.eus/es/servicio-rehabilitacion/>):

- Servicio integral para concienciar a la ciudadanía sobre las ventajas de la rehabilitación.
- Prestación de ayuda a las comunidades vecinales, personas propietarias o inquilinas en la rehabilitación de sus viviendas
- Apoyo integral en todo el proceso de obra
- Información gratuita y ayuda para la tramitación de ayudas económicas del Gobierno Vasco. Consulta personalizada mediante cita previa para particulares y comunidades

En cuanto a experiencias de medios de comunicación y apoyo implantados en los Ayuntamientos, como ejemplos más ambiciosos, se han identificado en los ayuntamientos del entorno en Azpeitia, Zumaia y Tolosa. En los dos primeros, existe con esa denominación una Oficina de Vivienda accesible en la web:

<https://azpeitia.eus/es/servicios-y-tramites/oficina-de-vivienda>

The screenshot shows the 'Oficina de Vivienda' section on the Azpeitia website. It features a search bar, a navigation menu with options like 'INICIO', 'Azpeitia', 'Ayuntamiento', 'Servicios y trámites', 'Transparencia', 'Departamentos', 'Agenda', and 'Noticias'. Below the menu are logos for 'Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU', 'Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia', and 'EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO'.

OFICINA DE VIVIENDA

Seguindo el Plan de Vivienda, en el marco de la promoción de vivienda pública y además con el fin de dar soporte al Ayuntamiento en determinados programas de fomento en materia de vivienda y empleo, la sociedad mercantil local Azpeitia Berritzen S.A. perteneciente íntegramente al Ayuntamiento ofrece los siguientes servicios y herramientas de apoyo:

- Programa Alquiler
 - Rehabilitación - Subvenciones
 - Vivienda Pública
- ¿Desea conseguir una vivienda en alquiler?

 ¿Eres propietario de una vivienda y quieres ofrecerla en alquiler?

 Subvenciones para pagar el alquiler vivienda libre



5. Ondorio operatiboak

5. Conclusiones operativas

<https://zumaia.eus/es/ayuntamiento/estructura-municipal/servicios-y-equipamentos/oficina-de-vivienda>

<https://zumaia.eus/es/ayuntamiento/estructura-municipal/servicios-y-equipamentos/oficina-de-vivienda>

ETXEBIZITZA BULEGOA

OFICINA DE VIVIENDA

Zumaian askotariko beharrak daude, eta, horregatik, ahalik eta alternatiba gehienak esploratzeko lan egiten dugu, etxebizitza duina izateko eskubidea gauzatu nahi dutenei hainbat aukera emateko.

En Zumaia hay necesidades muy diversas y por ello trabajamos para explorar el mayor número de alternativas posibles, para dar diferentes alternativas a quienes quieran ejercer su derecho a una vivienda digna.

Zumaiko Etxebizitza Udal Bulegoaren helburua da zumaiaiek etxebizitza duina izateko eskaerari erantzuteko lan egitea. Arreta zerbitzu iraunkorra da, eta hainbat udal baldibideen kudeaketa zuzena bulegotik egingo da: alokairurako dirulaguntzak, Bizigune programa, etxebizitza promozio publikoen inguruko informazioa, eta bestelakoak.

La Oficina Municipal de Vivienda tiene como objetivo trabajar para dar respuesta a la demanda de vivienda digna para los zumaiairos. La atención es un servicio permanente y la gestión directa de los recursos municipales se realizará desde la oficina: subvenciones al alquiler, programa Bizigune, información sobre promociones públicas de vivienda, etc.



- Alokairua**
Dirulaguntzak eta Etxebidien Izen-ematea
- Etxebizitza huts bat daukazu?**
Alokatu ezazu Bizigune programarekin
- Etxebizitza promozioak**
- Etxebizitza turistikoak**
Ardudi eta bestelakoak

ORDUTEGIA
Astearte eta ostegunetan: 07:30-14:30
Aurrez zita hartu 943 86 50 25 (305 luzapena) telefonara deituta edo etxebizitzabulegoa@zumaia.eus e-mailera idatzita.
E-POSTA: etxebizitzabulegoa@zumaia.eus
HELBIDEA: Udaletxea

ORDUTEGIA
Astearte eta ostegunetan: 07:30-14:30
Aurrez zita hartu 943 86 50 25 (305 luzapena) telefonara deituta edo etxebizitzabulegoa@zumaia.eus e-mailera idatzita.
TELEFONOA: 943 86 50 25
E-POSTA: etxebizitzabulegoa@zumaia.eus
HELBIDEA: Udaletxea

Tolosan ere badago etxebizitza-zerbitzu bat, Udalaren webgunean leku berezi bat duena. Udal-informazio oso osoa da, sustapenatarako laguntzak, albisteak eta ematen den arreta biltzen dituena.

En Tolosa también existe un servicio de vivienda, que dispone de un lugar específico en la web del Ayuntamiento. Se trata de información municipal muy completa, recogiendo ayudas promociones, noticias, así como la atención que se dispensa.

<https://udala.tolosa.eus/eu/zerbitzuak/etxebizitza>

<https://udala.tolosa.eus/es/servicios/vivienda>





5. Ondorio operatiboak

5. Conclusiones operativas

Antzemandako beharren, udalerraren ibilbidearen eta erreferentziak esperientzien arabera, Mendaroko honako hau proposatzen da:

- ❖ **Jenderik gabeko edo hutsik dauden etxebizitzak mobilizatzeko eta alokairuan jartzeko Bizigune eta ASAP** programei dagokienez Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan eta hedapenean indarrean dagoen 2021ean sinatutako lankidetzak akordioa aktibatzea edo indartzea. Udalak egin beharreko ekintzak zehaztuta daudenez, badirudi eskaerak zabaltzeko eta jasotzeko ekintzak direla lehentasunezkoak, mugatuz gero.
- ❖ **Udalaren webgunean etxebizitzari buruzko atal espezifiko bat konfiguratzeko, laguntza horiei** buruzko informazioa jasotzeko; Mendaroko Udalak ezarritako dituenak, bai eta Debegesako birgaitze-zerbitzurako eta Eusko Jaurlaritzaren (Etxebide) laguntzetarako estekak ere, aipatutakoez gain. Era berean, Udalak gai horri buruz eta sustapenei buruz dituen berriak jaso ditzake, bai eta horien aurrerapena ere, egiten badira. Aukera arina da eta udalerraren mugak eta tamaina hartzen ditu kontuan.

De acuerdo con las necesidades detectadas, trayectoria del municipio y experiencias de referencia, para Mendaro se propone:

- ❖ **Activación o refuerzo del acuerdo de colaboración firmado en 2021, que se encuentra en vigor, sobre difusión y colaboración con el Gobierno Vasco en relación a los programas Bizigune y ASAP** para la movilización de viviendas deshabitadas o vacías y puesta en alquiler. Estando definidas las acciones a realizar por el Ayuntamiento, las de difusión y recepción de solicitudes parecen las de mayor prioridad, caso de acotarse.
- ❖ **Configurar un apartado específico dedicado a vivienda en la web municipal,** donde se recoja información sobre dichas ayudas; las que tiene establecidas el Ayuntamiento de Mendaro, así como enlaces al servicio de rehabilitación de Debegesa y a las ayudas del Gobierno Vasco (Etxebide), aparte de las citadas. También podría recoger noticias del Ayuntamiento sobre esta materia y sobre promociones y su avance si se llevan a cabo. Se trata de una opción ligera y que tiene en cuenta las limitaciones y dimensión del municipio.

ERRENTAKO ETA ALDI BATERAKO ERABILERAKO (5 URTE) ZUZKIDURA-BIZITOKIAK SUSTATZEA BATEZ ERE GAZTEEI ZUZENDUTA, UDAL-TITULARTASUNEN LURZORUAN

Egindako inkestaren arabera, lehen etxebizitza eskuratzeko premiari buruzko galdetegia bete duten pertsonen % 87k adierazi du datozen 3-4 urteetan emantzipatzeko beharra sentitzen duela; pertsona horien % 44k bakarrik bizi nahi du, eta % 38k bikotekidearekin. Nabarmentzekoa da emantzipatu nahi dutenen % 73k udalerrian bizitzen jarraitu nahi duela, eta kopuru hori mantendu egiten da etxebizitza babestuen eskatzaileei kontsulta egitean, nahiz eta, neurri batean, Elgoibar ere lehentasunezko tokizat hartzen duen.

% 72k nahi duen etxebizitzaren tamaina, batez ere, ertaina edo handia da (>75 m²), eta, horien artean, gehienek 90 m² baino gehiago nahi dituzte. Hala ere, zifra horiek ez datoz bat bakarrik bizitzeko aurreikuspenarekin, ezta nahikoa diru izateko aukerekin ere (heren batek ezingo luke hilean 300 euro baino gehiago erabili, eta beste heren batek 600 euro baino gehiago, bi kasuetan ekarpena egiten duten bi kide batuta, halakorik badago). Desioak ere talka egiten du aukera ekonomikoekin, etxebizitza babestua eskuratzeko aukerarik onena erosketa denean (% 70), etxebizitza berriaren edo erabiliaren alokairu babestua baino (% 28 eta % 21, hurrenez hurren).

Horrela, epe luzera baliozkoa izan litekeen tamaina ertain-handiko etxebizitza bat lortu nahi dela adierazten da, baita etxebizitza hori eskuratzeko diru-sarrera nahikoa izatea ere, baina epe laburrera ekonomikoki kasu askotan alokairuaren bidez bakarrik da bideragarria.

Emantzipazio-eskaeraren egoera baten aurrean, batez ere indibidualki eta bigarren terminoan bikoteka erabiltzeko, eta aldi baterako egoeran, aukera bat zuzkidura-bizitoki da. Bizitegi-eraikin gisa definitzen dira, titulartasun publikokoa, etxebizitza babestuaren arloan aurreikusitako laguntzek lagunduta eta erabiltzaileek aldi baterako okupatuta, zuzenbidean onartutako edozein formularen bidez (errentamendua, biztanzeko eskubidea, gozamina...), eta, zuzkidura-izaera dutenez, ezin izango dira inola ere saldu.

Gehienez 5 urteko egonaldiarekin, hileko kanona (alokairua) bizikidetzaren unitatearen diru-sarreraren % 30ekoa da gehienez, logela bat edo bi izatearen eta diru-sarreraren mailaren mendeko zifretan. Horrela, hilean 150-350 (logela bat) eta 180-420 (bi logela) eurotan kokatzen dira, diru-sarreraren eta tamainaren arabera; horrela, Mendaron etxebizitza behar dutela adierazi duten pertsonen % 95 inguru ekonomikoki bideragarriak dira, diru-sarreraren maila handiagoa gaituzten ez duten bitartean. Bizikidetzaren unitatearen diru-sarrerak ezin izango dira 3.000 eurotik beherakoak izan, ezta urtean⁴ 43.753,71 eurotik gorakoak ere. Gutxienez baldintza ez zaie eskatzen mugikortasun murriztua duten pertsonen, ezintasun

PROMOCIÓN DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EN RENTA Y USO TEMPORAL (5 AÑOS) FUNDAMENTALMENTE DIRIGIDO A JÓVENES, EN SUELO DE TITULARIDAD MUNICIPAL

La encuesta realizada muestra que un 87% de las personas que han cumplimentado el cuestionario sobre necesidad de acceder a una primera vivienda ha declarado sentir necesidad de emanciparse en los próximos 3-4 años; de esas personas un 44% quiere vivir sólo/a y un 38% en pareja. Destaca que un 73% de quienes desean emanciparse piensan o desean seguir viviendo en el municipio, cifra que al consultar a las/los demandantes de viviendas protegidas se mantiene, aunque en parte incluye también a Elgoibar como lugares preferentes.

El tamaño de vivienda deseado por el 72% es, principalmente, mediano o grande (>75 m²), entre los cuales la mayor parte desea, incluso, que supere los 90 m², cifras que, sin embargo, no guardan correspondencia con la previsión de vivir solo/a ni con las posibilidades de disponer de dinero suficiente (un tercio no podrían dedicar más de 300 euros mensuales y otro tercio hasta los 600 euros, sumando en ambos casos dos miembros que aportan, si los hay). El deseo también choca con las posibilidades económicas cuando se elige la compra (70%) como mejor opción para acceder a una vivienda protegida, frente al alquiler protegido de vivienda nueva (28%) o usada (21%).

Se manifiesta así una aspiración a una vivienda de tamaño mediano-grande, que pudiera ser válida a largo plazo, y a una disponibilidad suficiente de ingresos para adquirirla, pero que a corto plazo sólo resulta económicamente viable en muchos casos mediante alquiler.

Ante una situación de demanda de emancipación, para uso mayormente individual y en segundo término en pareja, y con una situación de temporalidad, una opción es la de los alojamientos dotacionales. Se definen como una edificación residencial, de titularidad pública, favorecida por las ayudas previstas en materia de vivienda protegida y ocupada por sus usuarios/as con carácter temporal, mediante cualquier fórmula admitida en derecho (arrendamiento, derecho de habitación, usufructo...) y, dada su naturaleza dotacional, en ningún caso serán susceptibles de venta.

Con un máximo de estancia de 5 años, el canon mensual (alquiler) es de un máximo del 30% de los ingresos de la unidad convivencial, en cifras dependientes de contar con uno o dos dormitorios y del nivel de ingresos. De esta manera se sitúan en 150-350 (un dormitorio) y 180-420 (dos dormitorios) euros mensuales, según los ingresos y el tamaño, de manera que son económicamente viables para aproximadamente un 95% de las personas que han manifestado necesitar vivienda en Mendaro, mientras no sobrepasen el nivel superior de ingresos. Los ingresos de la unidad convivencial no podrán ser menores de 3.000 euros ni

⁴ Según consta en la página de Etxebide (septiembre de 2024) <https://www.etxebide.euskadi.eus/opciones-alquiler/>



5. Ondorio operatiboak

5. Conclusiones operativas

fisikoa dutenei, genero-indarkeriaren biktima diren emakumeei edo etxebizitzarako eskubide subjektiboa aitortuta dutenei.

Tamaina txikiko etxebizitzak dira (40 m² baino gutxiago logela bakarrekoentzat eta 60 m² baino gutxiago adinekoentzat), eta hiru pertsona baino gehiago ezin dira izan.

Xede dituzten pertsonen tipologia, funtsean, 36 urtetik beherakoentzat da (gutxienez pertsona bat), eta etxebizitza batzuk premia bereziarekin, etxebizitzarako eskubide subjektiboarekin eta etxebizitza egokituekin jotzen diren pertsonentzat gordetzen dira. Beste kasu batzuk ere onartzen dira, baldintzapean, adinekoentzat. Lehentasuna ematen zaie udalerrian erroldatutako pertsonari, eta gutxieneke epe bat ere eska daiteke.

Baldintza zehatzak Udalaren eta Eusko Jaurlaritzaren (Etxebizitza) artean ezartzen dira, hitzarmen baten bidez. Udalak lurzorua jartzen du, proiektuak eginez, Eusko Jaurlaritzak obra finantzatuz eta gauzatuz, eta Alokabideren bidez kudeatzen du ondoren. Hitzarmenean (aurrerago aurkezten da kasu jakin baten lotura) argi eta garbi jasotzen dira funtzio horiek.

Ezinbestekoa da Udalak lurzorua jartzea, modalitate honetarako ekipamendu komunitariotzat edo zuzkidura-erabilera ahalbidetzen duen bestelako ekipamendutzat har daitekeena. Lehendik zeuden titulartasun publikoko eraikin edo lokalen ekarpena ere baliozkoa da, baldin eta horretarako erabiltzen badira. Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 23. artikuluan jasotzen da zuzkidura-bizitokiei buruzko legezko zehaztapenak jasotzen dituen dokumentua.

Mendarorako, baldintza horiek betetzen dituzten lurzoru-aukerak kontuan hartuta, **aurretiazko azterketa batetik, aukera bat identifikatu da Azpilgoetan, zehazki, Mendaroko Landa Zentro Balioaniztunean (gaur egun eguneko zentroak eta tutoretzapeko 3 apartamentuk osatzen dute) eta inguruko berdegunean**, biak udal-jabetzakoak. Lurzatiak **erabilera mistoko espazio bat sortzeko dituen aukerak aprobe txatu beharko lirarteke, dauden instalazioak birmoldatuz, egungo erabilerari eutsiz eta zuzkidura-bizitokiak gehituz**. Era berean, belaunaldien arteko erabilera izango luke, eta erabilera partekaturako aretoren bat ere ahalbidetuko luke.

Mendaroko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean 32. Area definitzen da. SANTAKRUZKOAk 2.847 m²-ko azalera du guztira, eta bertan bizitegi-zati bat (478 m²), hiri-bide nagusien sistema orokorreko beste bat (arrapala), 110 m²-koa, komunitatearen ekipamendukoa (578 m², balio anitzeko landa-zentroa) eta hiri-espazio libreen gainerako sistema orokorra (1.681 m², Santakruzkoa hiri-parkea) daude. Plan Orokorrak, 2006ko eraikuntza-lizentziaren

mayores de 43.753,71 euros anuales⁵. El requisito mínimo no se exige a personas con movilidad reducida, discapacidad física, mujeres víctimas de violencia de género o quienes tengan reconocido el derecho subjetivo a la vivienda.

Se trata de viviendas de reducida dimensión (menos de 40 m² para los de un dormitorio y menos de 60 m² para los mayores) y acorde al número de personas, que no puede ser más de tres.

La tipología de las personas a las que van dirigidos es fundamentalmente a menores de 36 años (por lo menos una de las personas), reservándose parte de las viviendas para personas con esta condición que se consideren con especial necesidad, derecho subjetivo a la vivienda y viviendas adaptadas. También se admiten otros supuestos, condicionados, a personas mayores. Se otorga preferencia de acceso a las personas empadronadas en el municipio e incluso puede exigirse un mínimo periodo previo.

Las condiciones concretas se establecen entre el Ayuntamiento y el Gobierno Vasco (Vivienda) mediante un convenio. El Ayuntamiento aporta el suelo, realizando los proyectos, financiando y ejecutando la obra el Gobierno Vasco, que se hace cargo también de la gestión posterior mediante Alokabide. En el convenio, del que más adelante se aporta enlace de un caso concreto, se recogen con claridad estas funciones.

Es imprescindible que el Ayuntamiento aporte el suelo, que para esta modalidad es utilizable el calificado de equipamiento comunitario u otro equipamiento que permita el uso dotacional. También es válida la aportación de edificaciones o locales preexistentes de titularidad pública que se destinen al efecto. Se recoge en el artículo 23 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, de la Comunidad Autónoma del País Vasco, documento que incluye las precisiones legales referentes a los alojamientos dotacionales.

Para Mendaro, teniendo en cuenta las posibilidades de suelo que cumplen estos requisitos, **desde un análisis preliminar, se identifica una opción en Azpilgoeta, en concreto en el Centro Rural Polivalente de Mendaro (actualmente configurado por el Centro de día y 3 apartamentos tutelados) y la zona verde de su entorno**, ambos de propiedad municipal. Se trataría de aprovechar las posibilidades de la parcela para crear un **espacio de uso mixto, remodelando las instalaciones existentes, manteniendo el uso actual y añadiendo los alojamientos dotacionales**. Tendría así también un uso intergeneracional, que incluso permitiría alguna sala para uso compartido.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Mendaro, se define el Área 32. SANTAKRUZKOA con 2.847 m² de superficie total, en la cual hay una parte residencial (478 m²), otra de Sistema General de Vías Urbanas Principales (rampa) de 110 m², de

⁵ Según consta en la página de Etxebide (septiembre de 2024) <https://www.etxebide.euskadi.eus/opciones-alquiler/>

5. Ondorio operatiboak

5. Conclusiones operativas

arabera, eraikina handitzeko aukera ematen du, bigarren solairu batekin, azalera berekoa eta orain arte egin ez dena. Planoan, HAPOna; zonakatzea ikus daiteke.

Equipamiento Comunitario (578 m², el Centro Rural Polivalente) y el resto de Sistema General de Espacios Libres Urbanos (1.681 m², parque urbano Santakruzkoa). El Plan General, de acuerdo con la licencia de edificación de 2006, permite la ampliación de la edificación con una segunda planta, de la misma superficie y que hasta el momento no se ha realizado. En el plano, del PGOU; puede verse esta zonificación.





5. Ondorio operatiboak

5. Conclusiones operativas

Ekipamendu-erabileren xehetasun handiagoa Gipuzkoako Foru Aldundiaren katastroan ikus daiteke: Azpilgoeta, 32, katastroko erreferentzia 4989044, 1.596 m²-ko lursaila, azalera erabilgarriko eraikina duena: 181,20 m² osasungintzarako (eguneko zentroa osatzen du) eta 48,92 m²-ko hiru etxebizitza (tutoretzapeko hiru apartamentu), guztiak beheko solairuan.

Mendaroko Udalak deitutako lehiaketa bidez esleitutako enpresa batek kudeatzen du zentroa (apartamentuak barne). Eguneko zentroak 15 lagunentzako lekua du. Autonomia arazoak dituzten adinekoentzako apartamentuak 2006an eraiki ziren, eraikinaren gainerako zatiak bezala, baina 2022. urtearen amaierara arte ez dira okupatu, berregokitu ondoren. Deba Kostako (Deba, Elgoibar, Mendaro eta Mutriku) Gizarte Zerbitzuen arloko udalen arteko akordio baten ondoren, erabilera eta gastu partekatuak izango dituzte, udalerrri bakoitzeko biztanleriaren arabera.

Multzto horretan zuzkidura-bizitokiak eraikitzeo aukerei dagokienez, 28 Arlorako definitutako hirigintza-araudi partikularraren mende daude, bai eta plangintza jarraitzen den aukeraren arabera aldatzeko beharraren edo premiarik ezaren mende ere. Fisikoki, zuzkidura-bizitokietarako lekua dago, parkea erabiliz. Berdegune horren okupazioa, ertzetan zuhaitzi nabarmenak dituen, partzialki edo erabat ordezkatu daiteke, eraikinak birmoldatuz eta altuera handiagoa aprobetxatuz.

Birmoldaketa horrek barne har ditzake tutoretzapeko egungo apartamentuak. Horrela, belaunaldien arteko erabilera emango zaio multzoari, betiere etxebizitzaren eta banatutako erabileren arteko independentziari eutsiz, giro egokia eta nahi ez diren interferentziarik gabea ziurtatzeko. Ikaskuntza-liburutegi-coworking eremu partekatuak sor litezke, etxebizitzaren, gazteen lan-espazioaren, adinekoek ikasteko eta irakurtzeko espazioaren eta abarren arteko sinergiak bilatuz.

Horrela, **aukera eskalatu egin daiteke: lurzatiak libre dagoen lurzorua erabili, gainerako erabilerekiko independentea izan edo egungo erabilerak lekuz aldatu, eta eraikin berri bat eraiki, soilik ostatu gehigarrietarako, edo egungo eraikinak birmoldatu, berriekin eraikin komun bat osatuz, edo aipatutako aukera handinahi eta berritzaileena bezala.**

Parkea, batez ere eremu baliotsuenetan, handitu eta berriro diseinatu daiteke, elkarren ondoan dauden lursailekin.

Garrantzitsua da eremuaren eraikigarritasuna plangintzak mugatzen duela eta, handitu behar izanez gero, hura aldatu beharko litzatekeela. Prozedura hori bideragarria da, baina luzatu egin ohi da. Hori kontuan hartu behar da alternatiba baten edo bestearen alde egiterakoan.

Un mayor detalle de los usos de equipamiento existente se constata en el catastro de la Diputación Foral de Gipuzkoa, Azpilgoeta, 32, referencia catastral 4989044, parcela de 1.596 m², con edificación de superficie útil figuran 181,20 m² con destino a sanidad (que constituye el centro de día) y tres viviendas de 48,92 m² (tres apartamentos tutelados), todos ellos en planta baja.

La gestión del centro (incluyendo apartamentos) se efectúa por una empresa asignada mediante concurso convocado por el Ayuntamiento de Mendaro. El centro de día tiene capacidad para 15 personas atendidas. Los apartamentos, destinados a personas mayores con problemas de autonomía, se construyeron en 2006, como el resto del edificio, sin embargo, han estado sin ocupar hasta finales de 2022, tras reacondicionarse. Tras un acuerdo entre los ayuntamientos del área de Servicios Sociales de Deba Kosta (Deba, Elgoibar, Mendaro y Mutriku), tendrán un uso y gastos compartidos, en función de la población de cada municipio.

En cuanto a las posibilidades para construir alojamientos dotacionales en este conjunto, dependen de normativa urbanística particular definida para el Área 28 y de la necesidad o no de modificar el planeamiento según la opción que se siga. Físicamente, hay espacio para alojamientos dotacionales utilizando el parque. La ocupación de esta zona verde, con algunos ejemplares de arbolado destacado en sus bordes, podría ser sustituida parcial o totalmente, remodelando los edificios y aprovechar una mayor altura.

Esta remodelación puede englobar a los actuales apartamentos tutelados, dando de este modo un uso intergeneracional al conjunto, manteniendo en todo caso la independencia entre viviendas y usos distribuidos para asegurar un clima adecuado y sin interferencias no deseadas. Podrían crearse zonas compartidas de estudio-biblioteca-coworking, buscando sinergias entre la vivienda, el espacio de trabajo de los jóvenes, de estudio y lectura de los mayores, etc.

De este modo, **puede escalarse la opción, desde utilizar suelo libre de la parcela, siendo independiente con el resto de usos o trasladar los actuales usos y construir un nuevo edificio exclusivamente para los alojamientos adicionales o remodelar las actuales edificaciones formando con las nuevas un edificio común o como la posibilidad más ambiciosa e innovadora citada.**

El parque, siguiendo en su condición sobre todo en las zonas más valiosas, podría incluso ampliarse y rediseñarse, con parcelas contiguas.

Es relevante el hecho de que la edificabilidad del área está limitada por el planeamiento y que si precisa aumentarse sería necesario efectuar una modificación del mismo, procedimiento viable pero que habitualmente se alarga en el tiempo. Este hecho ha de tenerse en cuenta a la hora de decantarse por una alternativa u otra.

5. Ondorio operatiboak

5. Conclusiones operativas

Mota horretako etxebizitzaren tamaina eta adierazitako lurzorua kontuan hartuta, **10-12 etxebizitza berri inguru estimatu daitezke** (tutoretzapekoez gain, birformulazten ez badira).

Zuzkidura-bizitokien kopuruari dagokionez, normalean herri handiagoetan dauden esperientziak 25-50 (25 Tolosan, 51 Erreterian, 52 Lezon) edo handiagoak dira. Hala ere, 5 etxebizitzako sustapenak daude (Orio, BOE bloke baten behealdean), 10 etxebizitzakoak (Arrankudiaga-Zollo).

Erreferentzia gisa, Erreterian sustapen askoz handiagoa dago, 51 zuzkidura-bizitokirekin, 2.143 m²-ko lursail batean, eta horietatik 1.070 m² eraikinaren oinplano-azalerari dagozkio, zeinak hiru solairu eta sotoak baititu garaje gisa. Etxebizitza gehienak 40 m² ingurukoak dira. Lurak Arramendiko parkearen zati bati dagozkio. Eraikina, erantsitako irudian.

Dado el tamaño de las viviendas de este tipo y al suelo indicado, **podría estimarse en torno a 10-12 nuevas viviendas** (además de las tuteladas en el caso de que no se reformulen).

En cuanto al número de alojamientos dotacionales, las experiencias existentes en municipios mayores habitualmente se encuentran en cifras de 25-50 (25 Tolosa, 51 en Erreteria, 52 en Lezo), e incluso superiores. No obstante, existen promociones de 5 viviendas (Orio, en bajo de un bloque de VPO), 10 viviendas (Arrankudiaga-Zollo).

Como referencias, una promoción mucho mayor en Erreteria con 51 alojamientos dotacionales se sitúa en una parcela de 2.143 m², de los cuales 1.070 m² corresponden a la superficie de planta del edificio, que cuenta con bajo más tres plantas y sótanos como garaje. La mayoría de las viviendas rozan los 40 m² de superficie. Los terrenos corresponden a parte del parque de Arramendi. El edificio, en la imagen adjunta.



Arrankudiaga-Zollon, 10 apartamentutarako, erabili beharreko partzelak 1.000 m² ditu, HAPOn aurreikusitako erabilera nagusiekin, irakaskuntzakoak eta soziokulturalak. Mendarorekiko nolabaiteko paralelismoarekin, biztanleria-dimentsioan (txikiagoa ere bai, 1.000 biztanle ingurukoa baita), aukera horren bideragarritasuna frogatu da, Eusko Jaurlaritzarekin hitzarmen bat egin baita. 2022ko hitzarmen honen baldintzak erreferentzia gisa erabil daitezke, eta estekan daude:

<https://www.euskadi.eus/web01-bopv/eu/bopv2/datos/2022/02/2200589e.pdf>

En Arrankudiaga-Zollo, para 10 apartamentos la parcela a utilizar cuenta con 1.000 m², con usos dominantes previstos en el PGOU de carácter docente y socio cultural. Con cierto paralelismo a Mendaro en la dimensión poblacional (incluso menor, ya que roza los 1.000 habitantes) se demuestra la viabilidad de esta opción, en la que se ha efectuado un convenio con el Gobierno Vasco. Los términos de este convenio, de 2022, pueden servir de referencia y se encuentran en el enlace siguiente:

<https://www.euskadi.eus/bopv2/datos/2022/02/2200589a.pdf>



ALOKAIRU SOZIALERAKO BIRGAITUTAKO ETXEBIZITZEN UDAL-PARKEA

Etxebizitza eskuratzeko baliabide ekonomiko urriak ez die gazteei bakarrik eragiten; beste sektore batzuk ere egoera berean daude, eta egindako inkestaren arabera, eskatzaileen herenek ez dute 300 euro baino gehiago hilean horretarako.

Hori dela eta, erosteko aukerak alde batera utzita, aukera bideragarria da kostu txikiko alokairua eskuratzeko aukera erraztea. Aukera hori hainbat modalitatetan jasotzen da dokumentu honetan.

Mendaroko berezitasun bat, Gipuzkoako beste zonalde batzuetan ez bezala (Donostialdea, batez ere), erabilitako etxebizitzaren salmenta-prezioa konparatiboki txikiagoa izatea da. Egoera hori hurbileko udalerrietan ere gertatzen da, hala nola Elgoibarren eta Soraluzen. Aztertutako Interneteko atarrietan 36 etxebizitza daude salgai (2024ko abuztua); horietatik 29 pisuak dira eta 7 txaletak. Pisuen batez besteko prezioa 157.011 eurotan eskaintzen da, 84 m²-ko batez besteko azalerarekin. Horietako batzuk 100.000 eurotik beherakoak dira (91.380 euro). Zifra horiek etxebizitza berriak baino prezio baxuagoak erakusten dituzte, eskaintzarik balego edo eraiki beharko balitz.

Etxebizitza merkeen ezaugarriak, egoera eta kokalekua, eta, batez ere, funtsik ez duten edo kredituak eskuratzeko edo ordaintzeko zailtasunak dituzten pertsonentzat, badirudi kontraesanak daudela egungo eskaintzaren eta bete gabeko premien artean. Egoera horri aurre egiteko, eta alokairu-eskaintza nahikoa ez denez, udalak bere jabetzako eraikinak, etxebizitzak edo lokalak egokitu ahal izango lituzke, edo, halakorik izan ezean, etxebizitzak erosi, arazoizko prezioan alokatzeko.

Ildo horretan, Eusko Jaurlaritzak Udal Bizigune programa du, Bizigune programaren aldaera bat, partikularren etxebizitza hutsak aktibatuzera bideratua, udal-titulartasuneko etxebizitzak hartzea eta Alokabide sozietate publikoaren bidez jartzea helburu duena. Hauek dira ezaugarri nagusiak:

- Udalaren titulartasuneko etxebizitza libreak izanik, Udalak Alokabideri lagatzen dizkio, 6 urteko gozamen-kontratu baten bidez (kontratu hori luza daiteke). Alokabidek errentamendu-kanon bat ordaintzen dio udalari hilero, eta errentariei errenta bat kobratzen die, bizikidetzaren unitatearen diru-sarrera haztatuen % 30 gainditu ezin duena. Udalari ordaintzen dion errentamendu-kanonaren eta errentariak ordaintzen duten errentaren arteko aldea Alokabidek ordaintzen du, eta Alokabide arduratzen da, halaber, ez ordaintzeaz.
- Alokabide arduratzen da errenta eta alokairuaren alderdi guztiak kobratzeaz, maizterrekiko tratuz, gorabeherei arreta emateaz, kontserbazio-egoera

PARQUE MUNICIPAL DE VIVIENDAS REHABILITADAS PARA ALQUILER SOCIAL

La escasa disponibilidad económica para el acceso a la vivienda no afecta exclusivamente a jóvenes, sino que hay otros sectores en la misma situación y tal como indica la encuesta realizada, que indica que un tercio de los demandantes no cuentan con más de 300 euros al mes para este fin.

Descartándose por ello las posibilidades de compra, la opción viable es la de facilitar el acceso a un alquiler a coste reducido, que en diversas modalidades se recogen en el presente documento.

Una peculiaridad de Mendaro, a diferencia de otras zonas de Gipuzkoa (Donostialdea, sobre todo) es el comparativamente menor precio de venta de las viviendas usadas. Esta circunstancia también se da en municipios próximos como Elgoibar y Soraluze. En portales de internet analizados se localizan (agosto 2024) 36 viviendas en venta, de las cuales 29 son pisos y 7 chales. El precio medio de los pisos se oferta en 157.011 euros, con una superficie media de 84 m². Entre ellos se encuentran algunos con precio menor a 100.000 euros (91.380 euros). Estas cifras muestran precios más bajos que lo que serían vivienda nueva, si hubiera oferta o tuviera que edificarse.

Las características de las viviendas más asequibles, estado, e incluso emplazamiento y, sobre todo, lo que supone su adquisición para personas que no disponen de fondos o tienen dificultades de acceso a créditos o al pago del mismo, parecen condiciones que explican contradicciones entre oferta existente y necesidades no satisfechas. Para salvar esta situación, y ante la insuficiente oferta de alquiler, el ayuntamiento podría adecuar edificios, viviendas o locales de su propiedad, o en caso de no disponerlos, adquirir viviendas para su alquiler a precio asequible.

En esta línea, el Gobierno Vasco cuenta con el programa Bizigune Municipal, una variante del programa Bizigune destinado a activar pisos vacíos de particulares, cuyo objetivo es captar viviendas de titularidad municipal y ponerlas, a través de la Sociedad Pública Alokabide. Las características principales son:

- Siendo viviendas libres de titularidad municipal, el Ayuntamiento las cede a Alokabide mediante un contrato de usufructo por 6 años prorrogables. Alokabide abona al ayuntamiento un canon mensual de arrendamiento y cobra a las personas arrendatarias una renta que no puede exceder del 30% de ingresos ponderados de la unidad convivencial. La diferencia entre canon de arrendamiento que abona al ayuntamiento y la renta que pagan las personas arrendatarias es sufragada por Alokabide, que también se hace cargo de posibles impagos.
- Alokabide, se encarga de cobrar la renta y todos los aspectos del alquiler, trato con las personas inquilinas, atención a las incidencias y el mantenimiento y conservación del estado de conservación y devolver las viviendas en buenas



5. Ondorio operatiboak

mantentzeaz eta zaintzeaz, eta etxebizitzak egoera onean itzultzeaz. Udalak, normalean alokairuko etxebizitzetan jabeen egokitu ohi zaiena.

- Etxebizitzen esleipena ere Alokabidek egiten du, Etxebide erregistroan inskribatutako pertsonen artean, Bizigune programarako ezarritako baldintzei eta baremazioari jarraituz, eta Udalak lehenetsuneko betekizun gisa sartu ahal izango du udalerrian erroldatzea, gehenez ere hiru urteko antzinatekin.

Etxebizitzak baldintza egokietan egon ez daitezkeenez eta prest jartzeko obrak egin behar direnez, funtsik ez badu, % 0ko intereserako aurrerakina eska dezake, dagokion errentamendu-kanonarekin konpentsatuta.

Gertuko esperientzia gisa, 2019an, Eibarko Udalak, Udal Bizigune programa horren barruan, hitzarmen bat sinatu zuen Eusko Jaurlaritzarekin, eta, horren bidez, 7 etxebizitza laga zizkion Alokabideri. Erakunde horrek eraberritze- eta egokitze-lanak egin zituen 96.000 euroren truke, eta zenbateko hori hilero deskontatzen joan zen kanonetik. Alokabidek gauzatzeko modu hori ez da 2024an jasotakoaren berdina (Udala izango litzateke), eta baliteke aldaketa bat egon izana edo hitzarmen bakoitzaren mende egotea. Gipuzkoan, gainera, badira hitzarmen horiek dituzten beste udalerririk: Andoain (2023) eta Beasain (2023). Lasarte-Oria (2018), Oñati (2018) eta Soraluze (2023).

Mendaroko kasu zehatzean, egokiena litzateke etxebizitzak, udal-eraikinak edo lokalak (etxebizitza bihur daitezkeenak) birgaitzea, eta Alokabiderek alokatzea. Halakorik ez badago, lehenik eta behin etxebizitza erabiliak edo horretarako egokiak diren higiezinak erosi beharko dira. Horretarako, erosketa-lehiaketa publikoa erabiltzen da, deialdi baten bidez, muga-prezio bat markatuz eta balorazio-baldintza bat ezarriz. Estatuko hiriburu eta udalerririk handietan esperientziak daude, baina baita adingabe batzuen ere. Normalean, merkatuarena baino prezio txikiagoa izaten da, eta EIT eginda eta sailkapen energetiko altua izatea eskatzen da. Parametro horietan kontuan hartu beharreko alderdi bat da eremu degradatuenean izaera areagotzea saihestea, ezaugarri desberdinetako bizikidetzak-unitateak nahasten diren espazioak bilatuz.

Kuantitatiboki, eta parke publiko horren garapen ekonomiko jasagarria lortzeko helburuarekin, kontuan hartuta Udalak gaitu behar dituela, bere baliabideekin, eraikina/etxebizitza/lokala bere jabetzakoa bada edo eskuratzen baditu, hasierako helburu bat ezarri ahal izango litzateke, 2 etxebizitza edo eraikin batekoa, eta pixkanaka udal-parke hori handitzen joan, Alokabidek ordaindutako kanonak ematen dituen diru-sarrerak ere kontuan hartuta.

Horretarako, lankidetzak-hitzarmenaren eredu bat dago, Eusko Jaurlaritzak zehaztua, eta esteka honetan ikus daiteke:

https://www.alokabide.euskadi.eus/contenidos/informacion/aloka_convenios_2023/es_dof/adjuntos/CONVENIO-UdalBizigune_HITZARMENA_2023_06_14.pdf

5. Conclusiones operativas

condiciones. El Ayuntamiento asume lo que habitualmente suele corresponder a los propietarios en las viviendas de alquiler.

- La adjudicación de las viviendas se realiza también Alokabide entre las personas inscritas en el registro Etxebide, siguiendo las condiciones y baremación establecidas para el programa Bizigune, pudiendo el Ayuntamiento incluir como requisito preferente el empadronamiento en el municipio con un máximo de tres años de antigüedad.

Dado que las viviendas pueden no estar en condiciones adecuadas y sea preciso realizar obras para su puesta a punto, si no dispusiera de fondos, puede solicitar un anticipo al 0% de interés, compensándose su coste con el canon de arrendamiento que le corresponda.

Como experiencias cercanas, en 2019 el Ayuntamiento de Eibar, dentro de este programa Bizigune Municipal, firmó un convenio con el Gobierno Vasco, por el que cedió 7 viviendas a Alokabide, entidad que llevó a cabo obras de reforma y adecuación por 96.000 euros, cantidad para ir descontándola mensualmente del canon. Esta forma de ejecución por Alokabide no es la misma que la que se recoge en 2024 (sería el Ayuntamiento) y pudiera ser que ha habido una variación o que dependa de cada convenio. En Gipuzkoa hay además otros municipios donde se cuenta con estos convenios, como son Andoain (2023), Beasain (2023). Lasarte-Oria (2018), Oñati (2018) y Soraluze (2023).

En el caso concreto de Mendaro, lo más adecuado sería rehabilitar viviendas, edificios municipales o locales (convertibles en vivienda), destinándose al alquiler con Alokabide. En caso de no disponerse, precisaría primero adquirir viviendas usadas o inmuebles aptos para ello. Para ello, un procedimiento utilizado es el de concurso público de compra, mediante una convocatoria, marcando un precio límite y fijando un condicionado de valoración. Hay experiencias en capitales y municipios grandes en el Estado, pero también de algunos menores. Habitualmente el precio suele ser menor al de mercado y se solicita tener la ITE realizada y clasificación energética elevada. Un aspecto a tener en cuenta en estos parámetros es evitar el incrementar el carácter de las zonas más degradadas, buscando espacios donde se mezclen unidades convivenciales de distintas características.

En términos cuantitativos y con el objetivo de lograr un desarrollo económico sostenible de este parque público, teniendo en cuenta que es el Ayuntamiento con sus medios el que debe de habilitarlas si el edificio/vivienda/local es de su propiedad o adquirirlas, podría establecerse un objetivo inicial de 2 viviendas o un edificio e ir progresivamente engrosando este parque municipal, contando también con los ingresos que va proporcionando el canon abonado por Alokabide.

Para instrumentarlo existe un modelo de convenio de colaboración, determinado por el Gobierno Vasco, al que se puede acceder en el enlace:



https://www.alokabide.euskadi.eus/contenidos/informacion/aloka_convenios_2023/es_ef/adjuntos/CONVENIO-UdalBizigune_HITZARMENA_2023_06_14.pdf



Udalaren Logoa / Logo Ayuntamiento

**HITZARMENA**

***en, 2023ko *aren *(e)an

HONAKO HAUEK BILDU DIRA

ALDE BATETIK: Iñaki Arriola López jauna, Eusko Jauriaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailburua eta ALOKABIDE S.A. Administrazio Kontseiluko presidentea, helbidea: Gasteizko Gamarra kalea, 1A, AIZ:A-1300706.

BESTETIK: *** jaun/andrea, *** Udaleko alkate-udalburu gisa (aurerantzean, "Udala" edo "jabea").

Alderdi biek agiri hau egiteko beharrezkoa den lege-galtasuna aitortu diote elkarri eta, horretarako, honakoa

ADIERAZI DUTE

- I. ALOKABIDE Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari abikilitako sozietate publikoa da. Bere helburuen artean alokairu erregimeneko etxebizitzak kudeatzea dago, Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioari ALOKABIDE, S.A. sozietate publikoan partaidetzak sortu eta hartzeko baimena eman zion martxoaren 29ko 65/2011 DEKRETUan ezarritakoaren arabera.
- II. *** go Udala hitzarmen honen I. ERANSKINA dokumentuan zehaztutako etxebizitzaren titularra da.
- III. Lankidetzaren hitzarmen honen helburua ALOKABIDEri I ERANSKINEAN aipatzen diren etxebizitzak ematea da, udalerrian etxebizitza eskatzaileei alokairu erregimenean uzteko.
- IV. Bi aldeak interesekin ados daudenez, ondorengo Kolaborazio Hitzarmen hau sinatzea erabaki dute, hurrengoaren arabera:

CONVENIO

En ***, a * de * de 2023

REUNIDOS

DE UNA PARTE: D. Iñaki Arriola López, Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte del Gobierno Vasco y presidente del Consejo de Administración de ALOKABIDE S.A con domicilio en Vitoria-Gasteiz, calle Portal de Gamarra 1A, y con NIF: A-1300706

DE LA OTRA: D./Dña. *** en su calidad de Alcalde/sa-Presidente/a del Ayuntamiento de *** (en adelante, "el ayuntamiento" o "parte propietaria").

Ambas partes se reconocen recíprocamente la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente documento y a tal efecto

EXPONEN

- I. Que ALOKABIDE es la sociedad pública adscrita al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte entre cuyos fines se encuentra la gestión de viviendas en régimen de alquiler según lo establecido en el DECRETO 65/2011, de 29 de marzo, de autorización a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi para la creación y adquisición de participaciones en la sociedad pública ALOKABIDE S.A.
- II. Que el Ayuntamiento de *** es titular de las viviendas que se detallan en el documento ANEXO I de este convenio.
- III. Que el presente Convenio de Colaboración tiene por objeto la cesión a ALOKABIDE de las viviendas citadas en el ANEXO I para su posterior cesión en régimen de alquiler a las personas demandantes de vivienda en el municipio.
- IV. Que, estando ambas partes de acuerdo en sus respectivos intereses, han decidido formalizar el presente Convenio de Colaboración conforme a las siguientes:

ALOKAIRU SOZIALERAKO ERABILITAKO ETXEBIZITZEN UDAL-PARKEA

Etxebideren erregistroak, 2024an, Mendaron babestutako etxebizitzak eskatzeko 70 eskaera jasotzen ditu guztira, eta horietatik 50 udalerrian erroldatutako pertsoneri dagozkie. Egindako inkestako datuek ere interes handia erakusten dute mota horretako etxebizitzaren inguruan; izan ere, nahiz eta dagoeneko izena emanda dauden % 15 izan, hiru aldiz handiagoa den proportzio batek (% 46) interesa du etxebizitza eskuratzeko, baina oraindik ez du izena eman. Sustapenik ez egoteak eragina izan dezake inskribatutako pertsonen eta horretarako asmoa dutenen arteko desoreka horretan.

Nahi den etxebizitza motari dagokionez, % 70ek etxebizitza babestu bat onartuko luke erosketa bidez esleipendun izanez gero, alokairuko etxebizitza bati dagokionez onartuko luketenen gainetik (% 28) edo berdín-berdín (% 21). Kopuru horiek adierazten dute erdiak alokairua eskuratuko lukeela. Eskura dituzten diru-sarrerren mailak kontuan hartuta, benetako aukerak direla-eta erosketa egin ezin dutenak eransteke eskubidea.

Gazteez gain, zeinentzat beste proposamen batzuk ere egiten diren, alokairuko beste etxebizitza babestu batzuk ere badaude, hala nola erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzak (etxebizitza sozialak) eta erregimen orokorrekoak. Lehenengoak dira Eusko Jaurlaritzak gehien sustatzen dituenak, eta bigarrenak, normalean udalek sustatzen dituztenak.

Etxebizitza horiek eskuratzeko baimendutako gehieneko diru-sarrerren⁶ mailak 27.125 euro eta 42.315 euro dira, hurrenez hurren, eta zifra horiek Eusko Jaurlaritzak 2023ko aldaketari buruz emandako oharretakoak dira, baina, ikusi dudanez, eskari-segmentuak argi eta garbi markatzen dituzte. Errenta etxebizitzaren kostu teorikoaren eta esleipendunen diru-sarrerren araberakoa izango da.

Mendaron ez dago lurzoru kalifikaturik, ez eta ekipamendu kolektiborik edo zuzkidura-ekipamendurik ere, eta, beraz, epe motz-ertainerako aukerarik bideragarriena da Udalak orube bat edo etxebizitza-erakin bat erostea, eraitsi eta etxebizitza horietarako beste bat eraikitzeke. Erosketa horrek kostu bat dakarrenez, helburua da Eusko Jaurlaritzak haren eraikuntza sustatzea eta bere gain hartzea, eta, beraz, hasiera batean, etxebizitza sozialera bideratu beharko litzateke.

Eskala-ekonomiako gutxieneko gaitan oinarrituta, eta esku-hartzea Eusko Jaurlaritzak bere gain hartzea kontuan hartuta, 12 etxebizitza eraikitzea planteatzen da. Plangintzak neurri horretarako aukera gutxi dituenaz, bi eraikin erosteko aukera azter daiteke, bien eraikigarritasuna gehitzeko eta eraikin berri bat diseinatzeke. Eredu edo

PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE ALQUILER

El registro de Etxebide recoge, en 2024, un total de 70 solicitudes de demanda de viviendas protegidas en Mendaro, de las cuales 50 corresponden a personas empadronadas en el municipio. Los datos de la encuesta realizada también muestran un alto interés por este tipo de viviendas, de manera que, si bien son un 15% las que ya están inscritas, una proporción tres veces mayor (46%) está interesada en acceder, pero aún no se ha inscrito. La ausencia de promociones puede estar incidiendo en este desfase entre personas inscritas y quienes se plantean hacerlo.

En cuanto al tipo de vivienda que se desea, un 70% aceptaría en caso de ser persona adjudicataria una vivienda protegida mediante compra, por encima de las que lo harían respecto a una de alquiler (28%) o indistintamente (21%). Estas cifras denotan que la mitad accederían al alquiler. A añadir, dados los niveles de ingresos disponibles, quienes dadas sus posibilidades reales no pudieran acceder a la compra.

Además de los jóvenes, a quién se dirigen fundamentalmente otras propuestas, existen otras modalidades de viviendas protegidas de alquiler, como son las viviendas de protección oficial de régimen especial (viviendas sociales) y las de régimen general. Las primeras son las que mayoritariamente promociona el Gobierno Vasco y las segundas, generalmente las promocionan los ayuntamientos.

Los niveles de ingresos máximos⁷ permitidos para acceder a estas viviendas. son 28.047 euros y 43.753 euros, respectivamente marcan claramente los segmentos de demanda a los que atienden. La renta dependerá del coste teórico de la vivienda y del nivel de ingresos de las personas adjudicatarias.

En Mendaro y al no existir suelos calificados, ni equipamiento colectivo o dotacional idóneo para este uso, la opción más viable a corto-medio plazo es la de adquisición por el Ayuntamiento de un solar o un edificio actual de viviendas para su demolición y construcción de uno nuevo destinado a estas viviendas. Dado que esta compra supone un coste, el objetivo es que el Gobierno Vasco promueva y asuma la construcción del mismo, por lo cual habría de ser en principio destinado a la vivienda social.

En base a cuestiones mínimas de economía de escala, y a que la intervención sea asumida por el Gobierno Vasco, se plantea la construcción de 12 viviendas. Dado que el planeamiento presenta pocas oportunidades para este dimensionamiento, se puede analizar la posibilidad de adquirir dos edificios de manera que se pueda agregar la edificabilidad de ambos y diseñar un edificio nuevo que las acoja. Si se trata de zonas o

⁶ Zifra horiek, aldatu egin dira denboran zehar, Etxebideren webgunean ageri dira (2024ko iraila). [Alokairu tipologiak \(euskadi.eus\)](https://www.euskadi.eus/alekairu-tipologiak)

⁷ Cifras que han ido modificándose a lo largo del tiempo, figuran en la Web de Etxebide (septiembre 2024): [Descripción de tipos de alquiler \(euskadi.eus\)](https://www.euskadi.eus/descripcion-de-tipos-de-alquiler)



5. Ondorio operatiboak

eraikin degradatuak badira, etxebizitza lortzeaz gain, horiek berroneratzea ere lor daiteke. Jakina, hirigintza-araudiaren ikuspegitik aztertu beharko da, aldez aurretik, konplexutasuna, hala badagokio, eraikigarritasunaren aldaketa barne hartuta.

5. Conclusiones operativas

edificios degradados, puede conseguirse adicionalmente a la consecución de vivienda su regeneración. Evidentemente, habrá que analizar previamente la complejidad desde el punto de vista de normativa urbanística, incluida en su caso la modificación de la edificabilidad.