

ERRETERIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA



Plan Orokorraren Bulegoa  
Oficina del Plan General

---

## VIII. LA VIVIENDA

---



## VIII.01. INTRODUCCION

---

El presente capítulo se desarrolla siguiendo los siguientes apartados:

- Análisis y diagnóstico del problema de la vivienda en Erretera.
- Estimaciones de nuevas viviendas.
- El mercado de la vivienda.



## VIII.02. ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN ERRETERIA.

Para una perfecta comprensión de la problemática de la vivienda en Errenteria debemos partir de la evolución observada en estos años y de su grado de ocupación y por tanto del nivel de viviendas vacías y de las similitudes o diferencias observadas con el conjunto del territorio provincial y de la propia Comunidad Vasca.

### VIII.02.01. La vivienda en Errenteria. Análisis comparativo de su crecimiento con respecto al País Vasco y a Gipuzkoa.

La vivienda en Errenteria durante estos años ha visto aumentar su número de manera continuada, pero a un ritmo ciertamente muy reducido, salvo periodos muy puntuales.

Las 13.848 viviendas del municipio, a principios de los ochenta han aumentado hasta superar las 15.800 de la actualidad. Gipuzkoa, al igual que la Comunidad Autónoma Vasca también ve incrementar su parque de viviendas en estos 20 años de manera significativa.

La Comunidad Autónoma de Euskadi ha aumentado su parque de viviendas entre 1981 y 1996 (último año del que disponemos de datos) en 95.962, al pasar de 726.554 a 822.516, lo que significa un crecimiento anual de 0.79%. Gipuzkoa, entre 1981 y 2001, pasó de 230.404 a 296.759, lo que supone acrecentar su parque de viviendas en 66.355 viviendas; incremento anual de 1.27%

Errenteria tiene una tasa de crecimiento del 0,69%, claramente inferior a la registrada en el territorio provincial.

Estas cifras adquieren su verdadera significación al comprobar que sólo en estos últimos años, entre 1996 y 2001, la tasa de crecimiento del municipio supera a la media provincial pero, a pesar de todo el valor global del periodo es muy inferior al de la provincia.

La evolución del parque de viviendas en el conjunto de la Comunidad Autónoma, la provincia y el municipio, entre los años 1981 y 2001, es la siguiente.

EVOLUCION DEL NUMERO DE VIVIENDAS (1981-2001)			
Año	País Vasco Crecimiento Anual	Gipuzkoa Crecimiento Anual	Errenteria Crecimiento Anual
1981-86	0.68	0.65	0.10
1986-91	0.58	0.56	0.25
1991-96	1.22	2.43	0.72
1996-2001*	-----	1.52	2.06
1981-01**	0.79	1.27	0.69

\* No poseemos los datos del País Vasco

\*\* Los datos del País Vasco son para el periodo 1981-1996

Fuente: Anuario estadístico vasco. Varios años. IZFE



### VIII.02.02. Evolución del parque de vivienda en Errenteria.

El número de viviendas pasa en el período 1981-2001 de 13.848 a 15.898, lo que supone un aumento de 2.050. Este aumento no se distribuye homogéneamente en el tiempo, ya que sólo a partir de 1996 podemos hablar realmente de aumento en el parque de viviendas municipal.

Los quince años transcurridos entre 1981 y 1996 apenas ofrecen variaciones significativas. El aumento de 507 viviendas significa un incremento medio anual de 33,8 viviendas. Sin embargo, entre 1996 y el año 2001 el aumento fue de 1.543 con un promedio anual ligeramente superior a las 300 viviendas, a pesar que en los años 2002 y 2001 el incremento fue inferior al de años precedentes e incluso el año 2000, fue ciertamente insignificante (sólo 37 nuevas viviendas).

La evolución de la vivienda en el período 1986-2001 se refleja en el cuadro adjunto. La misma recoge la evolución por períodos quinquenales y en los últimos años la evolución anual, años 1997, 1998, 1999, 2000 y 2001.

Año	Vivienda	Incremento	% sobre Gipuzkoa	Año 1981=Base 100
1981	13.848	-----	6.01	100,00
1986	13.922	74	5.84	100.53
1991	14.102	180	5.76	101.83
1996	14.355	253	5.19	103.66
1997*	14.940	585	5.41	107.88
1998*	15.339	399	5.44	110.77
1999*	15.652	313	5.41	113.02
2000*	15.689	37	5.32	113.29
2001*	15.898	209	5.36	114.80

\* Datos a 31 de diciembre.

La evolución de los últimos años, desde 1996 hasta 2001, permite al municipio mantener su representatividad sobre el conjunto provincial y romper la tendencia mostrada en los años ochenta y primeros de los noventa. En 1981, las viviendas de Errenteria significaban el 6%; veinte años después, suponen el 5,36%, porcentaje prácticamente idéntico al alcanzado en los años precedentes, a pesar del considerable descenso en el número de licencias de estos últimos años.

EUSTAT señala el número de viviendas nuevas según año de concesión de licencia y en el período 1997-200 para Errenteria es la siguiente:

Concesión número licencias (1997-200)			
1997	1998	1999	2000
169	146	37	7



### VIII.02.03. La vivienda ocupada en Errenteria.

El nivel de ocupación de la vivienda en el municipio es alto e incluso muy alto.

A principios de los años ochenta era del 87%, por encima del 83% que se registra en Gipuzkoa y del 83,7% del conjunto del País Vasco. Superaba a los municipios limítrofes; a Pasaia, también con un elevado nivel de ocupación (86,5%) y a Lezo y Oiartzun con niveles claramente inferiores al 80%.

Con el paso de los años se ha mantenido ese elevado porcentaje de viviendas ocupadas.

En 1996, el nivel de ocupación era del 81,9% en la CAV; del 79,7% en Gipuzkoa y del 90% en Errenteria, con lo que la tendencia de la villa se contrapone con las del conjunto provincial y de la Comunidad Autónoma.

El municipio tiene ocupadas 9 de cada 10 viviendas. El paso de los años apenas ha producido modificaciones sustanciales, independientemente que se hayan producido épocas de mayor o menor incremento del número de viviendas, tal y como se refleja en el cuadro adjunto.

NIVEL DE OCUPACIÓN (1981-2001)		
Año	Vivienda	Ocupadas (%)
1981	13.848	12.040 (86,94%)
1986	13.922	12.093 (86,86%)
1991	14.102	12.407 (87,98%)
1996	14.355	12.934 (90,10%)
1997*	14.940	13.369 (89,49%)
1998*	15.339	13.705 (89,35%)
1999*	15.652	14.028 (89,62%)
2000*	15.689	14.124 (90,02%)
2001*	15.898	14.245 (89,60%)

\* A fecha de 31 de diciembre

En números absolutos, el parque de viviendas aumentó en 2.050, (crecimiento del 14,8%, y tasa anual del 0,69 por cien.) El período 1996-1999 fue el que registró el mayor incremento con 1.297 nuevas viviendas lo que supone el 63,27% del total registrado entre 1981 y 2001 y un valor medio de 432, viv/año.

Resulta ciertamente significativo que, dentro de la evolución demográfica del municipio caracterizada por su regresión, sea el período 1996-1999 el de mayor incremento de vivienda el que conozca menor desaceleración poblacional; y contrariamente el



estancamiento en el año 2000 coincide con un descenso de población superior a las 300 personas.

El 31 de diciembre de 2001, el IZFE señala un parque de 15.898 viviendas, de las cuales 14.245 están ocupadas.

#### VIII.02.04. La vivienda vacía en Errenteria.

Entre 1981 y el año 2001, el número de viviendas vacías apenas ha sufrido variaciones, no obstante en determinados momentos, años ochenta, se produjo un aumento sustancial en su número, alcanzándose cifras muy superiores a las actuales.

En la última década su número está prácticamente estancado, en torno a las 1.600, no obstante las pequeñas oscilaciones que se puedan producir; tal y como se recoge en el cuadro adjunto.

VIVIENDA VACIA (1981-2001)	
Año	Vivienda Vacía
1981	1.648
1986	1.829
1991	1.688
1996	1.307
1997*	1.571
1998*	1.634
1999*	1.625
2000*	1.548
2001*	1.636

\* A fecha de 31 de diciembre

Esta situación se debe a factores de diversa índole, que han posibilitado un elevado nivel de ocupación a pesar del aumento del número de viviendas y que se traduce en un menor número de ocupantes por vivienda.

Entre los factores que inciden en estos aspectos, podemos mencionar independientemente de factores comunes a otras zonas del territorio los siguientes:

1. El carácter de "ciudad residencial" que en estos últimos años ha adquirido Errenteria, de manera paralela a la desaparición de ciertas industrias enclavadas en el tejido urbano de la villa.
2. El elevado precio de la vivienda en la capital donostiarra y en algunos municipios periféricos, que imposibilita el acceso a la misma a un colectivo importante y los orienta a la búsqueda de vivienda en municipios limítrofes, entre los cuales Errenteria parece la oferta más atractiva.



Sin embargo, en este apartado debemos tener en cuenta la elevación del precio de vivienda de segunda ocupación en los últimos meses. La misma arroja numerosas interrogantes sobre el futuro de la villa, tanto a nivel demográfico como de ocupación de vivienda, ya que puede actuar como factor restrictivo a la hora de posibilitar el acceso a una vivienda de segunda ocupación.

El cuadro adjunto muestra el número de viviendas vacías por barrios. La información que ha sido facilitada por el Ayuntamiento de Errenteria a través de su Departamento de Informática señala en un informe fechado el año 2001 un total de 1540 viviendas vacías, que prácticamente coincide con el dato de 31 de diciembre del año 2000 que ofrece el IZFE, 14.124 viviendas ocupadas y 1540 vacías.

La distribución de estas viviendas por barrios se recoge en el cuadro adjunto:

#### DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS VACIAS POR BARRIOS

BARRIO	VIVIENDAS
Alaberga	38
Basanoaga	20
Beraun	94
Capuchinos	104
Casco Histórico	168
Centro	334
Gabierrota	43
Galtzaraborda	182
Gaztaño	37
Iztietia	144
La Fandería	34
Larzabal	8
Las Agustinas	62
Morrongilleta	77
Olibet	60
Pontika	73
Resto	62
<b>TOTAL</b>	<b>1540</b>

La cuarta parte de estas viviendas deshabitadas se encuentran ubicadas en el Centro de la Villa, que es la zona donde el precio de la vivienda de segunda mano es más elevado. Otros barrios donde se supera el total del centenar de viviendas desocupadas son: Capuchinos, Galtzaraborda, Iztietia y el Casco Histórico, que junto a Beraun son las zonas más habitadas.



### VIII.02.05. Tamaño medio de la unidad familiar/vivienda.

La tendencia regresiva de la demografía del municipio junto con el aumento del parque de viviendas ha producido un considerable descenso del tamaño medio de la unidad familiar en las viviendas ocupadas.

Esta tendencia se da en todo el conjunto de la Comunidad Vasca. Si tomamos las referencias del País Vasco, Gipuzkoa y Errenteria entre los años 1981 y 2001, comprobamos esta evolución.

Tamaño unidad familiar/vivienda ocupada					
Territorio	1981	1986	1991	1996	2001
Errenteria	3.80	3.61	3.35	3.06	2.72
Gipuzkoa	3.62	3.58	3.32	3.08	2.80
País Vasco	3.50	3.52	3.31	3.11	

Sin embargo, este descenso que les lleva a alcanzar valores claramente inferiores a las tres personas por vivienda ocupada, no les permite situarse en valores que se dan en numerosos países de la Comunidad Europea, donde el porcentaje de unidades familiares unipersonales es claramente superior a los valores de Errenteria.

País	Personas/vivienda ocupada
Bélgica	2.50
Alemania	2.25
Grecia	2.80
España	3.25
Francia	2.53
Irlanda	3.10
Italia	2.81
Luxemburgo	2.89
Holanda	2.43
Reino Unido	2.38
Portugal	2.99

Fuente: EUSTAT

Los datos que poseemos, de 1995, nos señalan que salvo en Irlanda, España y Portugal el tamaño medio de la unidad familiar es inferior a 3 personas vivienda, y que en los países más desarrollados económica y socialmente (Francia, Alemania, Holanda, Bélgica, Reino Unido) las cifras se sitúan en 2,5 personas/vivienda o inferiores, cifras sensiblemente inferiores a las de Errenteria en la actualidad.

Claramente, vinculado con lo anterior está el porcentaje de unidades familiares mono-personales, algo que no es exclusivo de la población del municipio y que está vinculado a factores múltiples: población adulta, proceso de independencia laboral de los jóvenes, etc.



En el período comprendido entre 1991 y 2001, en el municipio se ha producido un incremento de 1.458 sobre las 1.315 del inicio de la década, lo que supone duplicar su número inicial.

El cuadro adjunto muestra la evolución de las viviendas ocupadas por 1 persona en estos últimos años (1991-2001). Asimismo y en un intento de ilustrar la realidad del entorno se recoge junto a la situación actual de Errenteria la de los municipios limítrofes Pasaia, Lezo, Oiartzun y Donostia, la propia comarca y el conjunto provincial.

	Viviendas con 1 persona	Viv. total ocupada	%
Errenteria 91	1.315	12.407	10.59
Gipuzkoa 91	----	---	---
Errenteria 96	1.878	12.934	14.51
Gipuzkoa 96	35.279	219.623	16.06
<b>Errenteria 2001</b>	<b>2.773</b>	<b>14.245</b>	<b>19.47</b>
Donostialdea 2001	26.573	138.123	19.23
Donostia 2001	17.438	68.318	25.52
Pasaia 2001	1.486	6.296	23.61
Lezo 2001	462	2.172	21.27
Oiartzun 2001	540	3.092	17.46
Gipuzkoa 2001	51.759	244.062	21.20

Fuente: IZFE y EUSTAT

En el año 2001 Errenteria cuenta con 2.773 viviendas ocupadas por otras tantas personas, mientras el resto de la población se distribuya en 11.472 viviendas ocupadas. En estas viviendas el tamaño medio de la unidad familiar es de 3,13 personas.

Con respecto a 1996, se producen variaciones significativas, ya que aumenta en 895 el número de viviendas ocupadas por una sola persona, hasta alcanzar un valor ligeramente inferior al 20%.

Sin embargo, este valor es inferior en 5 puntos a Donostia, en 4 con respecto a Pasaia y en casi 2 puntos con Lezo.

El tamaño medio de las restantes unidades familiares es de 3,13 personas, frente a las 3,58 de hace sólo 5 años.

En cualquier caso estos valores también están por bajo de los alcanzados en los principales países europeos. La referencia de los países de la CEE en 1995 (en miles) sobre la representatividad de las familias de una sola unidad en el conjunto era la siguiente:



<b>País</b>	<b>Uf. unipersonales</b>	<b>Viv. totales</b>	<b>%</b>
Bélgica	1110	4067	27.29
Alemania	12542	36413	34.44
Grecia	779	3756	20.70
España	1536	12112	12.68
Francia	6752	23126	29.19
Irlanda	261	1146	22.77
Italia	4612	20360	22.65
Luxemburgo	24	144	16.66
Holanda	1966	6425	30.59
Austria	906	3119	29.04
Portugal	448	3275	13.67
Finlandia	832	2222	37.44
R. Unido	6922	24453	28.30
Islandia	601	1752	34.30
Suiza	935	2881	32.45

Fuente: EUSTAT

El valor alcanzado en Errenteria en el año 2001, ya se superaba claramente en 1995 en muchos países europeos. Del conjunto de países con entidad demográfica y poblacional, sólo Portugal y España ofrecían cifras sensiblemente inferiores a la de los restantes países de la CEE.



---

### VIII.03. PREVISION DE NECESIDADES DE VIVIENDA.

---

En función del objetivo del presente estudio, y al igual que en el caso de la población nuestras estimaciones sobre las necesidades de la vivienda se realizan sobre el horizonte del año 2013.

#### VIII.03.01. El futuro parque de viviendas en Errenteria. Horizonte 2012.

El futuro parque de viviendas en Errenteria estará condicionado como es obvio por múltiples factores. Desde nuestro punto de vista, siempre que no aparezcan factores exógenos adversos (económicos y/o financieros, laborales etc) que produzcan una ruptura brusca en las previsiones a corto plazo el futuro parque de viviendas va a estar en función de:

1. El futuro de la población de Errenteria en el año 2012. Las diferencias entre ambas hipótesis, superior a las 2.000 personas no va a ser un factor determinante a la hora de evaluar las necesidades de vivienda.
2. El porcentaje de unidades familiares unipersonales. Las viviendas habitadas por 1 sola persona que desde 1981 ha aumentado considerablemente.
3. El tamaño medio de la unidad familiar por vivienda ocupada. La tendencia muy clara muestra que la unidad familiar va disminuyendo de manera paulatina y todavía disminuirá más (basta con observar los valores porcentuales que alcanzan las unidades familiares en muchos países europeos). Las variaciones en los últimos años han sido ciertamente significativas.

En función de lo expuesto podemos estimar que:

1. El paso de los años producirá un aumento del número de vivienda unipersonales. Los últimos cinco años han conocido un aumento de 635 sobre un volumen inicial de 2.138 viviendas.
2. El tamaño medio de la unidad familiar por vivienda continuará en descenso. Entre 1991 y 2001, el tamaño de la unidad familiar por vivienda ha disminuido de 3,35 a 2,71, lo que supone en valores porcentuales un incremento próximo al 20%. En los últimos cinco años se ha descendido de 2,95 a los mencionados 2,71 hab./vivienda.

En todos los casos el nivel de ocupación es similar y muy elevado.

Podemos plantear varias hipótesis de trabajo, donde se combinan las posibles alternativas: aumento del número de viviendas ocupadas por 1 sola persona, descenso del tamaño medio de la unidad familiar por vivienda ocupada y descenso del tamaño de la unidad familiar en las viviendas no ocupadas por una sola persona.



La mayor o menor intensidad de las variaciones nos recomienda plantear las siguientes hipótesis de trabajo:

1. Descenso del tamaño medio de residentes por vivienda en torno al 8%. Situando el ratio de ocupación en 2,5 personas.
2. Aumento del número de viviendas ocupadas por 1 residente. Se estima un incremento similar del 8%.
3. Descenso del tamaño de unidades familiares de 2 ó más personas. Se estima un descenso entre el 9 y el 10%.

En todos los casos, tanto en lo referente a aumento del número de viviendas unipersonales como a los descensos del ratio de personas por vivienda o al tamaño de la unidad familiar no unipersonal las variaciones son mínimas (inferiores al 1% anual).

Un descenso más acusado en las hipótesis mencionadas significaría una mayor demanda potencial de vivienda.

En función de lo expuesto el parque de viviendas ocupadas de Errenteria en el año 2012 variara sustancialmente.

Con las hipótesis anteriores y situándonos en un arco que va desde los 43.181 habitantes estimados para el año 2012 en la hipótesis más optimista hasta el planteamiento de mantenimiento de los 39.000 habitantes del año 2001, (hipótesis desestimada al plantear las posibles tendencias de la demografía municipal) la demanda de vivienda se situaría en :

Año	Población	Vivienda Total	Vivienda Ocupada	Vivienda vacía
2012	39.000	17.330	15.600	1.730
2012	40.679	18.080	16.272	1.808
2012	43.181	19.191	17.272	1.919
		<b>Aumento vivi. total</b>	<b>Aumento viv. ocupada</b>	<b>Aumento viv. vacía</b>
2001-2012		1.432	1.355	94
2001-2012		2.182	2.027	172
2001-2012		3.293	3.027	283

Esto implica que nuestras hipótesis de trabajo señalan una demanda de vivienda que se situaría entre las 1.432 y las 3.293, según se refiera a las hipótesis más desfavorable (39.000 hab.) o más optimista (43.181).

Desde nuestro punto de vista, la hipótesis intermedia la consideramos como la más realista y por tanto en función de los 40.679 habitantes tendríamos una demanda potencial de 2.182 nuevas viviendas.



### VIII.03.02. La cuantificación residencial y las DOT.

En el Decreto 28/1997, de 11 de febrero por el que se aprueban definitivamente las directrices de Ordenación territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se establece, en su artículo 7.1. "Cuantificación residencial en el planeamiento municipal" lo siguiente: "Hasta la aprobación de los Planes Territoriales Parciales, el planeamiento municipal utilizará para la cuantificación residencial, los criterios, indicadores y coeficientes que figuran en el Anexo 1 del documento de las Directrices".

Por su parte, el artículo 10 del Decreto 28/1997 "Uso de vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada no vinculada a explotación agropecuaria" señala:

1. En el suelo no urbanizable se prohíbe el uso de la vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada salvo en aquellos casos en que, fehacientemente, se demuestre su vinculación a la explotación de los recursos agropecuarios.
2. La demanda de vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada en medio rural ha de ir dirigida hacia los núcleos rurales o a ámbitos clasificados y calificados urbanísticamente para acoger tal uso.



#### VIII.04. EL MERCADO DE LA VIVIENDA.

El nivel de ocupación de las viviendas, como se ha comentado con anterioridad, continua siendo muy elevado, a pesar del incremento experimentado en el periodo 1996-1999. Situado en torno al 90%, está muy por encima de la media comarcal y territorial, en ningún caso se ha visto alterado por la aparición de nuevas viviendas; proceso que por otra parte, como se ha comentado parece estar estancado

El precio de la vivienda en Errenteria es elevado, en consonancia con las líneas del mercado inmobiliario del conjunto territorial y comarcal y que en el caso del municipio se puede decir que está centrado de manera preferente en el mercado de segunda ocupación ya que no hay grandes operaciones urbanísticas, en cuanto a número de viviendas, como pudo haber sido años atrás La Fandería. Como en el informe presentado en el mes de febrero del año 2001, hemos estado en contacto con agentes inmobiliarios además de tomar como referencia las guías de las agencias inmobiliarias de la prensa local y de las revistas especializadas editadas por los propios agentes inmobiliarios.

Las áreas de mayor numero de viviendas son lógicamente las que presentan mayor oferta, con la excepción del Centro de la Villa - primer ensanche, calles de Viteri y Alameda -, si exceptuamos Iztietta.

Los precios son variados, según la ubicación, superficie, estado de conservación del inmueble, orientación, ascensor, proximidad al centro etc.

El trabajo de campo se ha realizado en los meses de junio, julio, agosto y septiembre del presente año 2002. A través del mismo podemos señalar los precios de la vivienda en Errenteria además de apreciar su evolución en estos últimos meses.

Para ello ofrecemos el siguiente cuadro:

PRECIOS DE LA VIVIENDA DE SEGUNDA OCUPACIÓN (AÑO 2002)		
BARRIO	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio/m <sup>2</sup>
Morrongilleta	62 m <sup>2</sup>	192.325 € (3.100 €/m <sup>2</sup> )
	80 m <sup>2</sup>	162.300 € (2.025 €/m <sup>2</sup> )
Alaberga	70 m <sup>2</sup>	136.430 € (1.950 €/m <sup>2</sup> )
	78 m <sup>2</sup>	147.247 € (1.890 €/m <sup>2</sup> )
	75 m <sup>2</sup>	136.429 € (1.820 €/m <sup>2</sup> )
	75 m <sup>2</sup>	152.360 € (2.031 €/m <sup>2</sup> )
Galtzaraborda	65 m <sup>2</sup>	143.014 € (2.200 €/m <sup>2</sup> )
	75 m <sup>2</sup>	136.400 € (1.820 €/m <sup>2</sup> )
	70 m <sup>2</sup>	155.061 € (2.215 €/m <sup>2</sup> )
Olibet-C. Nuevas	60 m <sup>2</sup>	161.071 € (2.685 €/m <sup>2</sup> )
Kaputxinos	55 m <sup>2</sup>	108.182 € (1.965 €/m <sup>2</sup> )
	70 m <sup>2</sup>	179.102 € (2.558 €/m <sup>2</sup> )
	79 m <sup>2</sup>	170.000 € (2.150 €/m <sup>2</sup> )



PRECIOS DE LA VIVIENDA DE SEGUNDA OCUPACIÓN (AÑO 2002)		
BARRIO	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio/m <sup>2</sup>
Beraun	70 m <sup>2</sup>	180.304 € (2.575 €/m <sup>2</sup> )
	90 m <sup>2</sup>	184.500 € (2.050 €/m <sup>2</sup> )
Las Agustinas	62 m <sup>2</sup>	132.825 € (2.100 €/m <sup>2</sup> )
Pontika	75 m <sup>2</sup>	161.000 € (2.145 €/m <sup>2</sup> )
	71 m <sup>2</sup>	173.700 € (2.446 €/m <sup>2</sup> )
Iztietta *	60 m <sup>2</sup>	105.175 € (1.750 €/m <sup>2</sup> )
	60 m <sup>2</sup>	135.225 € (2.200 €/m <sup>2</sup> )
Iztietta (P. Diputación)	90 m <sup>2</sup>	173.390 € (1.926 €/m <sup>2</sup> )
Gaztaño *	62 m <sup>2</sup>	120.800 € (1.940 €/m <sup>2</sup> )
	65 m <sup>2</sup>	121.404 € (1.867 €/m <sup>2</sup> )
Gabierrota	70 m <sup>2</sup>	136.430 € (1.900 €/m <sup>2</sup> )
	100 m <sup>2</sup>	229.500 € (2.295 €/m <sup>2</sup> )
Centro. (S. Izpizua)	60 m <sup>2</sup>	155.000 € (2.580 €/m <sup>2</sup> )
Centro (S. Clara)	60 m <sup>2</sup>	142.740 € (2.379 €/m <sup>2</sup> )
Centro (Viteri)	75 m <sup>2</sup>	154.760 € (2.063 €/m <sup>2</sup> )
Centro (Pl. Fdez Landa)	70 m <sup>2</sup>	222.975 € (3.185 €/m <sup>2</sup> )

\* A reformar

Como se aprecia un arco muy amplio de precios, pero que salvo rarísimas excepciones y en muy pocas ocasiones desciende de 1.825 €/m<sup>2</sup> (equivalentes a más de 300.000 Pta.) siendo frecuentes los precios superiores a 1.900 €/m<sup>2</sup> e incluso a los 2.000 €/m<sup>2</sup>, en zonas que no son céntricas. En Alaberga, Galtzaraborda, Kaputxinos,, Beraun, Agustinas etc. se ofrecen viviendas de segunda ocupación a cifras superiores a los 2.000€/m<sup>2</sup>

Lógicamente, los valores más elevados son los de los inmuebles del centro de la Villa donde se superan los 2.500 e incluso los 3.000 € (Plaza de Fdez. Landa)

Estos precios han aumentado de manera considerable con respecto a finales del año 2000 aunque, por motivos obvios, resulta muy difícil comparar los precios de la vivienda. En cualquier caso a grandes rasgos podemos señalar las siguientes variaciones.

- .- **Morrongilleta**.....Aumento próximo al 15%.
- .- **Alaberga**.....Aumento próximo al 20% (vivienda de 70 m<sup>2</sup>)
- .- **Galtzaraborda**.....Aumento del 10%
- .- **Olibet-Casas Nuevas**...Aumento próximo al 20%
- .- **Kaputxinos** .....Aumento próximo al 20% (vivienda de 80 m<sup>2</sup>)
- .- **Beraun**.....Aumento superior al 20% (vivienda de 70 m<sup>2</sup>)
- .- **Agustinas**.....Aumento próximo al 15%.
- .- **Pontika** .....Aumento superior al 10%.
- .- **Iztietta**.....Aumento del 10%



#### **VIII.05. REGIMEN DE TITULARIDAD DE VIVIENDA.**

---

Por último y respecto a la vivienda debemos mencionar el tema de la propiedad de las mismas. En tal sentido, los datos del EUSTAT de principios de la década de los noventa señalan que en el 88,7% de las viviendas del municipio lo son en propiedad de sus inquilinos. De esta cifra, el 74% se encuentran pagadas y el 13% con pagos pendientes; el resto, 1%, son cesiones, herencias etc. Esta media difiere algo de la provincial, ya que la vivienda en propiedad en Errenteria se sitúa cuatro puntos por encima de la media provincial y las que están pagadas tienen una representación superior de 6 puntos (73,9% y 67,5% respectivamente). El alquiler en Gipuzkoa está tres puntos por encima de la media del municipio (12 % y 9% respectivamente).

La dinámica reciente del municipio, con una movilidad espacial de la que ha carecido hasta hace pocos años (inmigración comarcal reciente), puede incidir en una mayor participación porcentual de propietarios en el conjunto del parque de viviendas del municipio.



**VIII.06.**  
**DESARROLLO RESIDENCIAL A PARTIR DE LA APROBACIÓN DE LAS NNSS**

**VIII.06.01. Relación de licencias de obras**

Desde la aprobación definitiva de las NNSS el fomento residencial, por años, se ha desarrollado según se detalla en las tablas siguientes:

<b>Año 1992</b>						
U.I./Sector	Calle	Promotor	Arquitecto	Licencia Obra	Licencia 1ª utilizac.	Nº Viv.
14/01: Casco Histórico	Fdez. de Landa, 2	D. Mojedano	J.M. Elicegui	13/03/92	04/03/94	9
14/01: Casco Histórico	Iglesia, 4	J. De Castro	M.Mª. Lasa	18/12/92	08/03/96	1
<b>Total Viviendas</b>						<b>10</b>

<b>Año 1993</b>						
U.I./Sector	Calle	Promotor	Arquitecto	Licencia Obra	Licencia 1ª utilizac.	Nº Viv.
14/10: Antigua Fábr. Rosarios	M. Alduncin 12-14	B. e I. Lecuona	A.Aizpurua	29/10/93	04/01/96	15
<b>Total Viviendas</b>						<b>15</b>

<b>Año 1994</b>						
U.I./Sector	Calle	Promotor	Arquitecto	Licencia Obra	Licencia 1ª utilizac.	Nº Viv.
12/05: C/ Mª de Lezo, 28-30		Procomul S.L	E.Larrinaga	23/12/94	23/01/98	16
12/09: C/ Mª de Lezo 20		Erquicia Iraeta	J.Urbe - Echeverría	22/04/94	16/12/96	8
14/01: Casco Histórico	Arriba, 7	J. Oyarzabal	M.Mª Lasa	22/04/94	04/06/94	2
14/03: Antig. Fábrica Tejidos Lino	Santa Clara	Progen, S.A.	L.Peña Ganchequi	25/11/94	12/05/00	30
14/10: Antig. Fábrica Rosrios	M. Alduncin 16	Procomul,S.L.	A.Aizpurua	13/05/94	10/01/97	8
14/14: Antig. Fábrica Omega	Pablo Iglesias, 8	J.A.Perez Irurzun	I.Mª Mendiola	20/05/94	02/08/96	12
<b>Total Viviendas</b>						<b>76</b>



Año 1995						
U.I./Sector	Calle	Promotor	Arquitecto	Licencia Obra	Licencia 1ª utilizac.	Nº Viv.
08/01: Esmaltería Guipuzcoana	Koldo Mitxelena 1,23 Morronguilleta, 5	Promociones Esmaltería	Corta Guibert	22/09/95	29/08/97 <sup>6</sup> 08/02/01 <sup>(2)</sup>	115
12/11: C/ M <sup>a</sup> de Lezo 8	C/ M <sup>a</sup> de Lezo, 8	Apesteagua	E. Larrinaga	19/05/95	21/11/97	8
14/09: Campa Patxiku	Tomás López, 4 y 6.	F. Oyarbide	Uranga Gastamintza	15/12/95	06/03/98	25
20/01: Manzana nº 2	Salk y Sabin, 6	Construc. Teus S.A.	M. M <sup>a</sup> Lasa	05/05/95	08/05/98	24
22/03: Garaje de las Agustinas	M.Alduncin, 37-39	Promoc. Alduncin	J.L. Plá	15/12/95	22/01/99	12
<b>Total Viviendas</b>						<b>184</b>

(1) bloques 1 al 4.

(2) bloques 5 al 11.

Año 1996						
U.I./Sector	Calle	Promotor	Arquitecto	Licencia Obra	Licencia 1ª utilizac.	Nº Viv.
37: La Fandería	D. Regoyos, 2-8	Progen, S.A.	Barrenechea Franches Iriondo	04/01/96	19/12/97	50
37: La Fandería	Avda. Fandería, 9-15	Progen, S.A.	Barrenechea Franches Iriondo	12/04/96	03/07/98	60
37: La Fandería	Avda. Fandería, 1-7	Progen, S.A.	Barrenechea Franches Iriondo	12/04/96	19/12/97	60
37: La Fandería	D. Regoyos, 24-30	Progen, S.A.	Barrenechea Franches Iriondo	16/12/96	20/11/98	50
37: La Fandería	D. Regoyos, 10-16	Progen, S.A.	Barrenechea Franches Iriondo	04/01/96	03/07/98	50
37: La Fandería	Avda. Fandería, 17-21	Progen, S.A.	Barrenechea Franches Iriondo	20/09/96	09/10/98	40
<b>Total Viviendas</b>						<b>310</b>



Año 1997						
U.I./Sector	Calle	Promotor	Arquitecto	Licencia Obra	Licencia 1ª utilizac.	Nº Viv.
14/09: Campa Patxiku	Tómas Lopez, 2	F. Oyarbide	Uranga Gastamintza	18/07/97	22/12/99	16
37: La Fandería	Avda. Fandería, 23-29	Progen, S.A	Barrenechea Franchés Iriondo	24/10/97	04/06/99	60
37: La Fandería	Avda. Fandería, 31-37	Progen, S.A.	Barrenechea Franchés Iriondo	24/10/97	04/08/99	60
37: La Fandería	García Lorca, 1	Artiako Haritza	J.M.Abalos	18/07/97	05/06/99 04/08/99	40
<b>Total Viviendas</b>						<b>176</b>

Año 1998						
U.I./Sector	Calle	Promotor	Arquitecto	Licencia Obra	Licencia 1ª utilizac.	Nº Viv.
06/02: Hotel Versailles	Alto Capuchinos 15 al 30	Ikusmira	Barrenechea Franches Iriondo	17/07/98	11/09/00	16
08/13.1: Viviendas Telleri	Bittor Idiazabal,1	Oraune Promnes	J. Caballero	06/02/98	09/08/99	18
08/10: Viteri 31 al 39	Viteri, 39	A. Barbarin	M.Mª Lasa	29/05/98	27/01/00	5
14/01: Casco Histórico	Medio,30	J.I. Mitxelena	M.Mª Lasa	18/11/98	08/06/00	4
34:Vaguada Gaztaño- Las Agustinas	C/ Lousada 1,3,5 y7	Construc. Miichelena y Lecuona	Querejeta Otaegi	28/08/98	23/01/01	4
34:Vaguada Gaztaño- Las Agustinas	C/ Lousada,9	Construc. Michelena y Lecuona	Querejeta Otaegi	28/08/98	08/02/01	12
34:Vaguada Gaztaño- Las Agustinas	C/ Lousada 11,13,15 y 17	Construc. Michelena y Lecuona	Querejeta Otaegi	28/08/98	23/01/01	4
34:Vaguada Gaztaño- Las Agustinas	C/ Lousada, 19,21,23,25,27,29, 31,33	Construc. Michelena y Lecuona	Querejeta Otaegi	13/11/98	23/01/01	8
37: La Fandería	D. Regoyos, 32-38	Progen, S.A.	Barrenechea Franches Iriondo	11/06/98	22/12/99	50
<b>Total Viviendas</b>						<b>121</b>



<b>Año 1999</b>						
U.I./Sector	Calle	Promotor	Arquitecto	Licencia Obra	Licencia 1ª utilizac.	Nº Viv.
20/01: Manzana nº2	Avda.Navarra 3-5	A. de Miguel	M.Mª. Lasa	04/06/99	04/03/02	26
34: Vaguada Gaztaño-Las Agustinas	C/ Lousada 2,4,6 8,10,12,14,16,18,20	Construc. Michelena y Lecuona	Querejeta Otaegi	04/06/99	15/10/02	10
37: La Fandería	D. Regoyos 18-20	Artigako Haritza	J.M. Abalos	04/06/99	05/07/01 22/11/01	40
14/01: Casco Histórico	Viteri,7/ Sta María, 14	Domo-Simon	J.Mª Aguirre	10/08/99	19/09/00	6
12/14: Fabrill Lanera	Tulla, Urbasa Parcelas B-1/2/3	Prom. Esmaltería	Corta Guibert	25/08/99	05/07/01	76
13: Gaztaño	Aldapa nº 16	Const. Irandatz, S.L.	Goikoetxea Sanz	30/11/99		1
12/14: Fabrill Lanera	Morronguilleta,1,3 Zabaleta 2,4 Tulle, 7	Prom. Esmaltería	Corta Guibert	29/11/99	14/12/01	40
34: V. Gaztaño-Las Agustinas	Lousada 22,24,26 28,30,32,34,36,38	Cons. Michelena y Lecuona	Querejeta Otaegi	29/11/99	15/10/02	9
06/01: Cdad. Jardín Versalles	Villa Milagros	R. Díaz	Izaskun Irazabalbeitia	16/04/99	27/06/99	2
<b>Total Viviendas</b>						<b>210</b>

<b>Año 2000</b>						
U.I./Sector	Calle	Promotor	Arquitecto	Licencia Obra	Licencia 1ª utilizac.	Nº Viv.
12/03: Gecotor-Sabatenea	Morronguilleta,2.9 Aralar Pl., 1	Inmob. Izarra	J.M. Ibargoyen	06/07/00	10/12/02	52
14/06:V. Luzuriaga- C/ T. López	Tomás López, 1 P. St. Clara,2	Prom. Gros- G.Vía	R. Azcue	22/06/00	19/02/03	30
14/01: Casco Histórico	Magdalena, 34	Hnos. Ascasibar	M.M.Lasa	26/10/00	18/07/02	4
06/01: Cdad. Jardín Versalles	Alto de Capuchinos nº 6	Rafael Artola	S. Ortiz de Elguea	15/12/00	24/06/03	3
<b>Total Viviendas</b>						<b>89</b>



Año 2001						
U.I./Sector	Calle	Promotor	Arquitecto	Licencia Obra	Licencia 1ª utilizac.	Nº Viv.
08/10: Viteri nº31 al 39	Viteri, 31-33	Gesinam Renteria, S.L.	M.M.Lasa	22/01/01 21/08/02	Renuncia a la licencia	
14/01: Casco Histórico	Iglesia nº 26	Begoña Múgica	MT.Carmona Ana Pérez	08/02/01	19/09/02	2
08/03: Correos y Telégrafos	Xenpelar nº 5	Artigako Haritza S.L.	J.M.Abalos	08/06/01		14
12/14: Fabril Lanera	Tulle nº 5	Proms. Esmaltería SL	Corta Guibert	08/06/01	11/10/02	8
14/03: Antigua Fáb. T. de Lino	A.Navarra, 29	Elurri S.Coop	Aseginolaza Tellería	26/07/01		25
12/14: Fabril Lanera	Tulle, nº 1 - 3	F. Oyarbide	M.M. Lasa	20/09/01	11/10/03	20
14/01: Casco Histórico	Medio, 18	Erdi Aro Promozioak	Bernabé Trecu	07/11/01	14/10/03	3
14/01: Casco Histórico	Medio, 20-22	Erdi Aro Promozioak	Bernabé Trecu	07/11/01	14/10/03	6
<b>Total Viviendas</b>						<b>78</b>

Año 2002						
U.I./Sector	Calle	Promotor	Arquitecto	Licencia Obra	Licencia 1ª utilizac.	Nº Viv.
37: La Fanderia	D. Ibaruri 3, 4	Sector 37, S.Coop	A. Ibaibariaga	23/05/02		40
<b>Total Viviendas</b>						<b>40</b>



Año 2003						
U.I./Sector	Calle	Promotor	Arquitecto	Licencia Obra	Licencia 1ª utilizac.	Nº Viv.
14/01: C. Histórico	Sancho Enea, nº 25	3JES 99, S.L.	A. Palacios	19/03/03		9
08/13.2: Bisseuil y H.	Plaza Telleri Alde, nº	Naza 2000, S.L.	Arkilan	28/05/03		20
08/13.2: Bisseuil y H.	Plaza Telleri Alde, nº	Naza 2000, S.L.	Arkilan	28/05/03		25
08/13.2: Bisseuil y H.	Plaza Telleri Alde, nº	Naza 2000, S.L.	Arkilan	28/05/03		40
35: Dep. las Agustinas	Lousada,39-41-43	Albate Gestión	J.J. Garmendia	08/08/03		58
12/03.b.: Gecotor/Sabatenea	Parcelas B, C, D	Jauregizahar Promociones	Diaz Guard. Martin Herr.	23/10/03		128
38: Markola	E. Astibia	Promociones Suquia	Arkilan	15/10/03		48
38: Markola	E. Astibia	Promociones Suquia	Arkilan	15/10/03		48
38: Markola	E. Astibia	Promociones Suquia	Arkilan	22/10/03		52
38: Markola	E. Astibia	Promociones Suquia	Arkilan	22/10/03		52
38: Markola	E. Astibia	Promociones Suquia	Arkilan	22/10/03		40
38: Markola	E. Astibia	Promociones Suquia	Arkilan	05/11/03		32
38: Markola	E. Astibia	Promociones Suquia	Arkilan	22/10/03		40
14/01: Casco Histórico	Magdalena 17 y 19	Construcc. OiARBIDE	M. M. Lasa	08/09/03		6
35: Dep. las Agustinas	Lousada 35-37	Michelena y Lecuona	JJ. Garmendia	05/11/03		41
<b>Total Viviendas</b>						<b>639</b>



Año 2004						
U.I./Sector	Calle	Promotor	Arquitecto	Licencia Obra	Licencia 1ª utilizac.	Nº Viv.
35: Depósito de las Agustinas	Avda. Agustinas nº 6	Michelena y Lecuona	JJ. Garmendia			12
15: Iztietza	Astigarraga, 7	Otaka, S.L.	J. Ansa	25/02/03		19
35: Depósito de las Agustinas	Av. Agustinas 8/14	Albate	JJ. Garmendia			41
38: Markola	V. Zapiain, ns. del 1 al 19	Promociones Suquia	Arkilan			18
<b>Total Viviendas</b>						<b>102</b>



### VIII.06.02. Viviendas de Protección Oficial

La relación de viviendas de Protección Oficial desarrolladas a partir de la aprobación definitiva de las NNSS, y como consecuencia de la promulgación de la Ley 17/1994, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, es:

08/13.1.: Viviendas Telleri .....	4
08/13.2.: Bisseuil y Huet/Vinos Etxeberria .....	20
14/03: Antigua Fábrica de Tejidos de Lino .....	55
34: Vaguada de Gaztaño	
Lousada, 2 - 20.....	10
Lousada, 22 - 38.....	9
Lousada, 9 .....	12
35: Depósito de Las Agustinas	
Lousada, 35 - 43.....	99
37: La Fandería	
Avda. de La Fandería, 1 - 7.....	60
Avda. de La Fandería, 9 - 15 .....	60
Avda. de La Fandería, 17 - 21.....	40
Avda. de La Fandería, 23 - 29.....	60
Avda. de La Fandería, 31 - 37.....	60
C/ García Lorca, .....	25
Dolores Ibarruri, 3 -4 .....	40
38: Markola	
Erramon Astibia.....	216
12/14: Fabril Lanera :.....	29 viviendas que pasan a la 12/03



**VIII.06.03. Distribución de Licencias según Áreas y Sectores (hasta 31/12/2003)**

Sector	Unidad de Intervención	Nº Viviendas	Viviendas Totales
06 Versalles	06/01 Ciudad Jardín Versalles	5	21
	06/02 Hotel Versalles	16	
08 Morronguilleta	08/02 Correos y Telegrafos	14	237
	08/10 Viteri 31 al 39	5	
	08/01 Esmaltería Guipuz.	115	
	08/13 Vdas. Telleri	18	
	08/13 Bisseuil y Huet	85	
12 Vaguada de Pontika	12/03 Gecotor/Sabatenea	188	356
	12/05 M <sup>a</sup> de Lezo, 28	16	
	12/09 M <sup>a</sup> de Lezo, 2	8	
	12/11 M <sup>a</sup> de Lezo, 8	8	
	12/14 Fabril Lanera	136	
13 Gaztaño	13/01 Gaztaño Alto	1	1
14 Centro	14/01 Casco Histórico	44	205
	14/03 Antigua Fábrica Lino	55	
	14/06 V.Luzuriaga-C/T. López	30	
	14/09 Campa Patxiku	41	
	14/10 Antigua Fáb. Rosario	23	
	14/14 Antigua Fáb. Omega	12	
15 Iztietia	15/02 Ondartxo	19	19
20 Gabierrota	20/01 Manzana nº 2	50	50
22 Las Agustinas	22/03 Garaje Las Agustinas	12	12
34 Vaguada Gaztaño - Las Agustinas		47	47
35 Depósito de Las Agustinas		99	99
37 La Fandería		600	600
38 Markoia		312	312
<b>TOTAL</b>			<b>1.959</b>



---

**VIII.07.**  
**POTENCIAL RESIDENCIAL**

---

Teniendo en cuenta las determinaciones establecidas en las NNSS el potencial residencial pendiente de su desarrollo es el que se señala, distribuido según Áreas o Sectores, es el siguiente.

<b>Area / Sector</b>		<b>Viviendas totales (nº)</b>
09 Galtzaraborda Este	U.I. 09/04 Insausti-Enea	12
13 Gaztaño Este	U.I.13/02 Villa Valencia	24
14 Centro	U.I. 14/01 Casco Viejo (Santa Clara, 3)	14
33 Gaztaño -Oeste		24
44 Zamalbide Norte		10
48 Tolare-Berri		8
<b>TOTAL</b>		<b>92</b>

Se trata de un potencial muy escaso, y preocupante, en relación con las necesidades y previsiones requeridas, en relación con el modelo de ciudad que se pretende. Debe tenerse en cuenta, también, que algunas de estas actuaciones son de gestión muy dudosa por lo que la posibilidad de que pudieran prosperar quedaría, desde ya, en entredicho.

Sin embargo, como consecuencia de la formulación de la 17º Modificación de las NNSS relativa, entre otros ámbitos, a los Sectores 35: Depósito de las Agustinas, 38: Markola y 39: Larzabal/ Arragua, así como la 19ª Modificación relativa al Sector 61: Sagardiburu, el potencial residencial queda lógicamente ampliado.