

ETXEAK BIZITZEKO

Donostian etxebizitza-larrialdiari eta turistifikazioaren ondorioei aurre egiteko proposamenak

2026ko ekaina

**BIZI
LAGUN
EKIN**

DESAZKUNDE
TURISTIKOAREN
ALDEKO
DONOSTIARREN
PLATAFORMA
DE
DONOSTIARRAS POR
EL DECRECIMIENTO
TURISTICO

1.	SARRERA	3
2.	DIAGNOSTIKORAKO GAKOAK	4
3.	PROPOSAMENEN OINARRIAK	7
4.	NEURRIAK	10
4.1.	Hotel-establezimenduak	10
4.2.	Alokairu turistikoa	11
4.3.	Ohikoak ez diren erabileretarako etxebizitzak	12
5.	NEURRIEN ZERRENDA ESKEMATIKOA	14
6.	BIBLIOGRAFIA	15

1. SARRERA

Etxebizitzarako sarbidea desberdinkeria bektore nagusietako bat bihurtu da, etxebizitzak, lehentasunez bizitegi-funtzioa betetzeari utzita, gero eta gehiago aktibo ekonomiko, inbertsio-tresna eta bizitegi-erabileraz bestelako jardueren euskarri gisa funtzionatzen duen testuinguru batean. Dinamika horien artean, turistifikazioak leku nagusia du, etxebizitza-parkearen erabilera birkonfiguratzeko duelako, hiri-espazioaren gaineko lehia areagotzen duelako eta biztanleria egoiliarren kanporatzean zuzenean laguntzen duelako. Beraz, etxebizitzaren eta turismoaren arteko harremana ez da zirkunstantziala, egiturazkoa baizik, eta politika publikoetatik horrela landu behar da.

Donostian, 2015etik gaur egunera arteko aldia prozesu horien intentsifikazio azkarrak markatu du. Turisten etorreraren hazkunde jarraituak, ostatu-modalitateen hedapenak eta etxebizitza-parkearen bizitegi-erabileraz bestelako erabileren finkapenak bat egin dute etxebizitzarako sarbidearen garestitze etengabearekin eta etxebizitza-larrialdiaren areagotzearekin. Ziklo hori ez da koiunturala izan, ezta berez itzulgarria ere; aitzitik, turismo-erabilerak eta errentagarritasunaren logikak bizitegi-funtzioaren aurrean pisua irabazi duten hiri-eredu bat finkatu du.

Egoera horren aurrean, etxebizitzaren eta turistifikazioaren inguruko eztabaida sozialean mugimendu esanguratsuak izan dira. Herri-mugimenduak arazoa agenda publikoaren erdigunean kokatu du, eta haren egiturazko ondorioei buruzko kontzientziak gero eta handiagoari ekarpena egin dio. Pertzepzio-aldaketa horrek eremu instituzionalean ere izan du isla, arazoaren aitortze aurrerapausoak egin baitira; hala ere, etxebizitzaren arloko politika publikoak historikoki eragin-gaitasun handiko eragile ekonomikoek -jabe handien, inbertsio-funtzen eta higiezinaren sustatzaileen- botereak baldintzatu ditu, eta horrek hartutako neurrien irismena eta eraginkortasuna mugatu ditu. Testuinguru horretan, etxebizitzarako eskubidea benetan bermatzeko, esku-hartze publikoa ez ezik, herritarren inplikazio aktiboa ere behar da, eskubide hori higatzen duten dinamiken aurrean modu kolektiboan antolatzeke gai izango dena.

Dokumentu hau testuinguru horretan kokatzen da, eta helburua du Donostian turistifikazioaren eta etxebizitza-larrialdiaren arteko lotura estuena duten alderdiei aurre egiteko proposamen-multzo bat formulatzea, horiek ere egiturazko lanketa behar baitute. Oinarri sendoa duen diagnostiko batetik abiatuta, esku-hartze publikoa gidatu behar duten printzipioak ezartzen dira, eta etxebizitza-parkearen erabilera berrantolatzea bideratutako neurri zehatzak proposatzen dira, haren funtzio soziala lehenetsiz eta funtzio hori kolokan jartzen duten erabilerak mugatuz. Azken batean, helburua da laguntzea hiri-eredu bat eraikitzen, etxebizitzak errentak erauzteko baliabide izateari utziko diona eta biztanleria osoarentzat bermatutako eskubide izango dena.

2. DIAGNOSTIKORAKO GAKOAK

- a) Turistifikazioa ez da fenomeno espontaneoa, ezta soilik kulturala; lurzoruaren errentagarritasunak, higiezin finantzarizazioak, kapitalismo garaikideak eta bisitariak erakartzera bideratutako orientazio instituzionalak bultzatuta hiriak berrantolatzeke modu bat da. Esparru horretan, hiria ez da lehenetsunez bertako biztanleriaren eguneroko bizitzarako antolatzen; fluxuak, kontsumoa eta errenten erauzketa maximizatzeke antolatzen da.¹
- b) Eskari handiko hirietan, turismoak ez du sektore isolatu gisa jarduten; bizitegi-merkatu osoa berrantolatzen duen bektore gisa baizik. Ostatu turistikoaren hedapenak, merkataritzaren espezializazioak eta auzo jakin batzuen balorizazio sinbolikoak hiri-espazioaren gaineko lehia areagotzen dute eta etxebizitzarako sarbidea garestitzen.
- c) Azken hamarkadako etxebizitza-larrialdia ezin da azaldu soilik eskaintzaren eta eskariaren arteko desorekarekin. Etxebizitza inbertsio-aktibo, ondare-erreserba eta errentagarritasun handiko merkantzia bihurtu duen egiturazko eraldaketari ere erantzuten dio; horrek haren bizitegi-funtzioa ahultzen du eta kanporatze sozialeko prozesua larriagotzen du. Irakurketa hori bat dator etxejabe handien pisu gero eta handiagoarekin eta hiri-merkatu tentsionatuetan etxebizitza ez-nagusien multzo zabalak finkatzearekin.²
- d) Erakunde publikoak ez dira eragile neutralak izan dinamika horien aurrean. Urteetan zehar, euste-neurri partzialak eta hiri- zein turismo-sustapeneko politikak uztartu dituzte; politika horiek hiriguneak inbertsioentzat erakargarriago egiten lagundu dute, eta, ondorioz, arautzeak berandu iritsi dira, ez dira nahikoak izan edo arazoa larriagotzen zuten hazkunde-estrategiekin batera joan dira.³
- e) Donostian, 2015 eta 2025 artean, turista-etorrerak hazkunde oso esanguratsua izan du: hotel-sarrerak % 76 baino gehiago hazi dira, eta gama ertain-altuko establezimenduetan hazkundera % 90 ingurukoa izan da. Hazkunde horrekin batera, bisitariaren profila ere eraldatu da: atzerriko turistaren sarrerak % 120 baino gehiago hazi dira, prezioak igo dira, logelako errentagarritasuna handitu da eta gastatzeko ahalmen handiagoko segmentuen pisua areagotu da; horrek turismo-ereduaren elitizazio-prozesua finkatu du. Era berean, udako sasoi mugatu beharrean, presio turistikoa ia urte osoan zehar hedatu da desestazionalizazio-estrategien bidez, okupazioa modu jarraituan areagotuz.⁴
- f) Donostian erabilera turistikora bideratutako etxebizitzaren bolumenak egiturazko izaera du, ez hondarrekoa: ehunka unitate atera dira bizitegi-parketik egonaldi laburreko ostatu gisa ekonomikoki ustiatzeko. Dinamika hori leheneratu beharrean, udal-arautzeak lizentzia berrietarako sarbidea itxi du, eta, aldi berean, de facto finkatu du

1 Etxebizitzaren Euskal Behatokia (2024)

2 Eusko Jaurlaritza (2025)

3 Donostiako Udala (2020)

4 Eustat. (2026)

lehendik dauden etxebizitzentzat turismo-ustiapenerako pribilegioa, egoera hori lehenegoratzeko epe edo horizonte argirik gabe. Ebidentzia enpirikoak modu sendoan erakutsi du ostatu mota horren kontzentrazioa lotuta dagoela alokairuaren eta etxebizitzaren prezioen igoera nabarmenekin, bereziki turismo-intentsitate handieneko auzoetan. Horietan ondorioak gogorragoak dira, eta bizitegi-eskaintza murrizten eta desplazamendu-prozesuak azkartzen laguntzen dute. Testuinguru horretan, arazoa ez da etxebizitza erabilgarrien kopurura mugatzen; gero eta gehiago bizitegi-erabileraz bestelako helburuetarako erabiltzean datza, eta horrek etxebizitza-parkearen funtzio soziala desnaturalizatzen du eta errentak erauztera bideratutako hiri-eredu bat finkatzen du, eguneroko bizitzaren erreprodukziara bideratu beharrean.⁵

- g) Donostiako bizitegi-merkatuak egituraz tentsionatuta dagoela eta okerrera egiten ari dela erakusten duten adierazleak ditu. Azken urteetan, alokairuaren batez besteko prezioak hileko 18 €/m²-ko muga nabarmen gainditu du, eta goranzko joera jarraitua mantendu du; aldi berean, etxebizitza eskuratzeko ahalegin ekonomikoak diru-sarreraren % 37,9 ingurukoa da, ezarritako jasangarritasun-atalaseak nabarmen gaindituta. Paraleloki, jabetzako etxebizitzara sarbidea ere nabarmen garestitu da, % 40tik gorako ahalegin-tasekin, eskaintza eskasak eta eskariaren presioak bultzatuta. Oro har, adierazle horiek ez dute desoreka koiunturalik edo merkatu-ziklorik deskribatzen; bizitegi-erregimen baztertzaille baten finkatzea erakusten dute, etxebizitzarako sarbidea gero eta gehiago mugatzen da gaitasun ekonomiko handieneko segmentuetara.⁶
- h) Donostia 2025eko maiatzaren 14an ofizialki bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatu izana ez da anomalia administratibo bat; luzaroan ernaldu den krisi baten aitortza instituzional berantiarra da. Izendapenak berresten du etxebizitzarako sarbidearen arazoa ez dela koiunturala, egiturazkoa eta udalerrri-mailakoa baizik.⁷
- i) Etxebizitzaren gaineko presioa ez da soilik alokairuaren garestitzearekin azaltzen; bizitegi-parkearen egiturak ere azaltzen du. 2023ko urtarrilaren 1ean, Donostiak 95.149 etxebizitza zituen; horietatik 15.568 ez ziren etxebizitza nagusiak, hau da, guztizkoaren % 16,4 inguru. Multzo horren barruan, eremu tentsionatuaren memoriak 4.392 denboraldiko etxebizitza eta 2.109 etxebizitza huts zenbatzen ditu. Etxebizitzalarrialdi iraunkorra duen hiri batean, magnitude horrek etxebizitza-parkearen bizitegiz kanpoko erabilera handia uzten du agerian.⁸
- j) Higiezinaren metaketak ere badu dagoeneko dimentsio material eta kuantifikagarria. Eusko Jaurlaritzak eremu tentsionatuari buruz egindako justifikazio-memoriak Donostian 300 etxejabe-handi inguru identifikatzen ditu -hamar etxebizitza edo gehiagoren titular gisa definituak-, eta horiek 3.000 etxebizitza baino gehiago biltzen dituzte udalerrian. Horrek indartu egiten du eragile jakin batzuek bizitegi-parkearen

5 Mozo Carollo et al. (2024)

6 Etxebizitzaren Euskal Behatokia. (2025)

7 Irekia (2025)

8 EUSTAT (2023)

prezioak, erabilgarritasuna eta erabilerak baldintzatzeko duten gaitasuna. Ezin dugu ahaztu eskala txikiko jabetza-metaketa, ezta espekulazio-modu horren ondorio material eta kulturalak ere. Testuinguru horretan, auzotarren kanporatzea ez da kasu individualen batura gisa ulertu behar; etxebizitzaren funtzio sozialak gero eta gutxiago gobernatzen duen hiri-merkatu baten ondorio sistemiko gisa baizik.⁹

- k) Bizitegi-eraikinak hotel-establezimendu bihurtzea eskuragarri dagoen etxebizitza-eskaintza zuzenean murrizteko mekanismoa da, bizitegi-merkatutik unitate osoak ateratzen baititu errentagarritasun handiagoko turismo-erabileretara bideratzeko. Donostian, dinamika horrek intentsitate esanguratsua izan du turismo-hedapenaren zikloan, emandako baimen kopuru garrantzitsuarekin, horietako asko lehenago etxebizitzarako ziren eraikinetan. Azken hamarkadan Donostian hotel eta ostatuen hedapenak turismo-azpiegituraren hazkunde oso esanguratsua ekarri du. Datu ofizialen arabera, hotel-establezimenduen kopurua 2015eko 104tik 2025eko 155era igaro da, hau da, % 49ko igoera. Hazkunde horrek ostatu gaitasunaren handitze nabarmena erakusten du, pandemiaren ondoren ere finkatua eta egiturazko itzulerarik gabe. Testuinguru horretan, hotel-sistemaren hedapena hiri-lurzoruaren turismo-erabilera intentsifikatzeko prozesu gisa ulertu behar da, espazioarekiko lehia indartzen duena eta bizitegi-erabileren desplazamenduan laguntzen duena. Azken urteetan lizentzia berriak emateko arau-mugak ezarri badira ere, horiek batez ere etorkizuneko euste-mekanismo gisa jardun dute, dagoeneko eraldatutako stocka eta bizitegi-parkean metatutako inpaktua leheneratu gabe. Testuinguru horretan, etxebizitza hotel/ostatu bihurtzea ez da fenomeno sektorial gisa interpretatu behar; erabileren egiturazko desplazamendu prozesu gisa baizik, bizitegi-eskaintzaren uzkurduan laguntzen duena eta higiezinaren merkatu osoaren gaineko presioa indartzen duena.¹⁰

9 Eusko Jaurlaritza (2025)

10 Eustat (2026)

3. PROPOSAMENEN OINARRIAK

- a) Deskribatutako egoerari ezin zaio doikuntza marjinalen edo neurri zuzentzaile puntualen bidez heldu. Identifikatutako dinamiken tamainak eta egiturazko izaerak esku-hartze publiko irmoa eskatzen dute, hiri-lurzoruaren erabilera interes orokorraren arabera berrantolatzeke, eta ez haren errentagarritasun ekonomikoaren arabera.
- b) Etxebizitzarako sarbidea eskubide gisa aitortu eta modu eraginkorrean bermatu behar da, eta ez aktibo finantzario edo inbertsio-produktu izaeraren menpe jarri. Horrek esan nahi du bizitegi-funtzioa etxebizitza-parkearen eta hiri-lurzoruaren lehentasunezko erabilera gisa kokatu behar dela. Laburbilduz, etxebizitza desmerkantilizatzea behar da.
- c) Etxebizitzaren funtzio sozialak etxebizitzara sarbidearekin talka egiten duen irabazi-asmodun erabilera ororen gainetik egon behar du. Ondorioz, turismo-erabilerak, erabilera espekulatiboak edo azpieroak mugatu eta leheneratu egin behar dira bizitegi-oreka kolokan jartzen dutelako.
- d) Turistifikazioa ez da fenomeno neutroa edo saihestezina; erabaki politiko, arautzaile eta ekonomiko zehatzen emaitza da. Beraz, esku-hartze publikoaren xede izan daiteke eta izan behar du, tresna normatibo eraginkorren bidez.
- e) Arautzeak ezin du mugatu etorkizuneko hazkundera geldiaraztera; dagoeneko gertatutako eraldaketen ondorioetatuei ere heldu behar die. Horrek esan nahi du gaur egun finkatuta dauden erabilerak leheneratzeko, murrizteko edo birbideratzeko mekanismoak aplikatu behar direla.
- f) Esku-hartze publikoak biztanleria egoiliarra babestea lehenetsi behar du, zuzeneko edo zeharkako kanporatze-prozesuen aurrean. Horrek esan nahi du auzo-errotzea babestu beharreko balio gisa aitortu behar dela, populazioaren ordezkapen-dinamiken aurrean.
- g) Hiri-politikak bizitegi-egonkortasuna eta eguneroko bizitzaren erreproduktzioa bermatzera bideratu behar du, hiri-espazioa kontsumoa eta aldi baterako egonaldia soilik errazteko ingurune bihurtzea saihestuz.
- h) Bizitegi-erabileraz bestelako erabileretara bideratutako edo azpieroak etxebizitza-bolumen esanguratsua egotea bateraezina da etxebizitza-larrialdiko egoerarekin. Parke hori mobilizatzea esku-hartze publikoaren helburu nagusietakoa izan behar da.
- i) Etxebizitzen jabetza etxejabe handien eskuetan kontzentratzeak, lehenik eta behin, 'etxejabe handiaren' definizio zehatza eskatzen du, eta, aldi berean, arautzeko eta kontrolatzeko tresna espezifikoak, bizitegi-merkatua baldintzatzeko eta interes kolektiboaren kaltetan errentak erauzteko duten gaitasuna mugatzeko.

- j) Etxebizitzaren eta lurzoruaren erabileraren arloko esku-hartze publikoa ez da merkatuaren distortsio bat; bazterketa eta desberdinkeria sortzen dituzten egiturazko akatsak zuzentzeko beharrezko baldintza baizik.
- k) Proposatutako politikak ez dira soilik egungo ondorioak arintzera bideratu behar; hiri-eredua birdefinitzera ere bideratu behar dira, espazioaren merkantilizazioari muga argiak ezarriz eta epe luzera haren funtzio soziala bermatuz.
- l) Esku-hartze publikoak oinarritu behar du etxebizitzaren erabileren hierarkizazio esplizituan, etxebizitzarako eskubide eraginkorrari eta haren funtzio sozialari egiten dioten ekarpenaren arabera. Esparru horretan, bizitegi-erabilerak lehentasunezkoztat eta babestu beharrezkoztat hartu behar dira; bizitegi-erabileraz bestelako erabilerek edo azpierabilitakoek -hala nola etxebizitza hutsak, bigarren etxebizitzak edo ostatu turistikoak-, berriz, legitimazio sozial txikiagoa dute etxebizitza-larrialdiko testuinguruetan.
- m) Erabileren hierarkia hori politika publikoen tratamendu bereizian islatu behar da. Zenbat eta txikiagoa izan bizitegi-erabilera eraginkorrari egiten zaion ekarpena, orduan eta handiagoa izan behar du arauketaren, mugatzearen edo zerga-kargaren mailak, bizitegi-merkatutik etxebizitza kentzen duten erabilerei pizgarria kentzeko eta ohiko bizilekura bideratzea sustatzeko.
- n) Ondorioz, proposatutako neurriak irizpide horrekin koherentzian egituratu behar dira, etxebizitzarako sarbidea lehenetsiko duten mekanismo proportzionalak ezarriz, etxebizitza aktibo ekonomiko edo turismo-baliabide gisa erabiltzearen aurrean. Ikuspegi horrek esku-hartze publikoa modu koherentean, gardenean eta etxebizitzaren funtzio sozialaren printzipioarekin lerrokatuta antolatzea ahalbidetzen du.

Taula

Ondorengo taulak etxebizitza mota desberdinak sailkatzen ditu bizitegi-funtzioarekiko duten lotura-mailaren arabera, inpaktu handienetik txikienera ordenatuta. Ordena horrek zerga-karga ere markatzen du: goiko aldean kokatutako kategoriak handiagoa izango lukete, eta beheko aldean kokatutakoak txikiagoa. Erabilera turistikoko etxebizitzak ez dira sartzen, desagertu behar direla irizten baita, eta, beraz, ez dira sailkapen honen parte.

Izendapena	Definizio teknikoa	Deskribapen operatiboa
Etxebizitza hutsa	Etxebizitza desokupatua	Hutsa Aldi luzeetan bizitegi-erabilerarik ez duen etxebizitza
Erabilera esporadikoko bigarren etxebizitza	Erabilera ez-nagusiko etxebizitza	Bigarren etxebizitza esporadikoa Noizbehinkako erabilera, bizileku funtzio egonkorrik

ETXEAK BIZITZEKO

			eta merkatuari ekarpenik gabe
Txandakatze handiko opor- alokairua	Erabilera turistikoko etxebizitza / aldi baterako ostatua	Ikasturteko alokairu jarraitua + alokairu turistikoa edo etxebizitzaren trukea udan	Bizitegi-erabileraz bestelako erabilera intentsiboa, bizileku partzialarekin konbinatua edo ez
Sasoikako opor- alokairua	Bizitegi- eta turismo- erabilera mistoko etxebizitza	Ikasturteko alokairu jarraitua + udako alokairu jarraitua	Bizileku nagusia, ustiapen ekonomiko partzial edo sasoikakoarekin
Alokairu egonkorreko etxebizitza, sasoikako erabilera partzialarekin	Bizitegi- eta sasoikako erabilera mistoko etxebizitza	Ikasturteko alokairu jarraitua + jabearen erabilera udan	Bizitegi-erabilera jarraitua, etenekin edo erabilera ez- iraunkorrekin
Ohiko etxebizitza	Ohiko bizilekuko etxebizitza	Ohiko etxebizitza	Pertsona egoiliarren bizitegi-erabilera jarraitua

4. NEURRIAK

Neurriak hiru bloketan egituratzen dira: hotel-establezimenduak, alokairu turistikoa eta ohikoak ez diren erabileretarako etxebizitzak. Horien eragina ez da baliokidea, baina hiruretan esku hartu behar da bizitegi-erabileraren lehentasuna bermatzeko.

4.1. Hotel-establezimenduak

Orientazioa

Hotel-establezimenduen arloko esku-hartze publikoa haien hedapena geldiaraztera eta hiriko ostatu-sistemaren osotasunean duten pisua pixkanaka murriztera bideratu behar da. Etxebizitza-larrialdiko testuinguruan, hotel-eskaintzaren hazkundera bateraezina da lurzoruaren eta eraikitako parkearen bizitegi-erabilerari eman behar zaion lehentasunarekin; beraz, etxebizitzaren ordezkapena saihestuko duen eta higiezinaren merkatuaren gaineko presioa mugatuko duen euste- eta murrizte-marko bat ezarri behar da.

Neurriak

Berehala eten behar da udalerrri osoan hotel-establezimenduak eta bestelako ostatu-erabilerak ezartzeko lizentzia berriak ematea, eta horien garapena ahalbidetzen duen edozein salbuespen normatibo ezabatu behar da, ondarearen babesaren bidez justifikatutakoak barne.

Ezabatu egin behar da hiriko eremu jakin batzuetan hotel berriak ezartzea ahalbidetzen duen egungo zonifikazio-sistema, erabilera horien hedapena eusteko eraginkorra ez delako eta, praktikan, haien lurralde-hedapena errazten duelako.

Hirian eskaintzen diren turismo-ostaturako plazen guztizko kopurua murrizteko prozesu planifikatu bat diseinatu eta ezarri behar da, bolumena pixkanaka gutxitzea ahalbidetuko duten helburu kuantifikatuak eta jarraipen-mekanismoak ezarriz.

Debekatu egin behar da bizitegi-erabilerako eraikinetan hotel-establezimendu berriak ezartzea, bai eta etxebizitza-eraikin osoak ostatu turistikoko kolektibo bihurtzea dakarren edozein esku-hartze ere.

Indarrean dauden lizentzien araubidea berrikusi behar da, turismo-presioa murrizteko helburuekin bat ez datozen baimenak mugatzeko, baldintzatzeko edo, hala badagokio, leheneratzeko mekanismoak gaituz; bereziki, arau-hauste egoeretan emandako baimenak edo emanda egon arren gauzatu ez diren lizentziak.

Arau-hauste kasuetarako zehapen-araubide eraginkor bat ezarri behar da, lortutako onurarekiko proportzionalak diren zehapen ekonomikoak eta eragindako kalteak leheneratzeko betebeharra jasoko dituen, bereziki ondare arkitektonikoari edo bizitegi-parkeari eragiten dioten kasuetan.

Debekatu egin behar da ondarearen babesaren argudioa erabiltzea katalogatutako eraikinetan hotel-erabilerak ezartzeko justifikazio gisa; horren ordez, haien funtzio soziala lehenetsiko duten eta jarduera ekonomiko funtzional ez-espekulatiboak garatuko dituzten kontserbazio-estrategiak garatu behar dira.

Ostatu-establezimenduak eta erabilera horietara bideratutako higiezinak sozialki lehentasunezko funtzioetara birbideratzea bultzatu behar da, hala nola etxebizitza eskuragarria, bizitegi-ekipamenduak edo behar sozial espezifikoei lotutako ostatuak.

Ikasle-egoitzen kasuan, zorrotz mugatu behar da oporretako turismo-helburuetarako erabilera.

4.2. Alokairu turistikoa

Orientazioa

Eremu honetako esku-hartze publikoaren helburua erabilera turistikoko etxebizitzak bizitegi-parkea ustiatzeko modalitate gisa desagerraraztea izan behar da. Etxebizitza-larrialdia egiaztatuta duen hiri batean, etxebizitzak egonaldi laburreko ostatu turistikorako erabiltzea erabilera sozialki atzerakoia da, eta bateraezina da etxebizitza-parkearen kudeaketa gidatu behar duen lehentasunezko bizitegi-funtzioarekin.

Berehala aplikatzeko premiazko neurriak

Premiazkoa da erabilera turistikoko etxebizitzak epe laburrean desagerrarazteko bidea ezarriko duten neurriak hartzea:

Etxebizitza turistikorako lizentzia berriak ematea betiko debekatu behar da, eta, aldi berean, gaur egun indarrean dauden lizentziak aldi baterako eta berri ezin diren baimen bihurtu behar dira, haien iraungipena progresiboa baina atzeraezina izan dadin.

Debekatu egin behar da pertsona fisiko edo juridiko berak udalerrian etxebizitza turistikoa bat baino gehiago ustiatzea. Era berean, debekatu egin behar dira jarduera hori turismo-helburuetarako bizitegi-etxebizitzaren ustiapen sistematiko bihurtzen duten kudeaketa bitartekaritzako edo profesionalizatuko enpresa-formak.

Legez kanpoko eskaintza detektatzeko, erregistratzeko, ikuskatzeko eta zehatzeko sistema indartsu bat ezarri behar da, kontrol digitala eta presentziala uztartuz. Horretarako, Udalak ikuskapen-unitate espezifikoa bat sortu behar du, ofizios jarduteko, salaketa anonimoak izapidetzeko, datu-baseak gurutzatzeko eta tokian bertan aldizkako egiaztapenak egiteko gaitasuna izango duena.

4.3. Ohikoak ez diren erabileretarako etxebizitzak

Orientazioa

Etxebizitza-larrialdiko testuinguru batean, bizitegi-funtzio eraginkorrik betetzen ez duten etxebizitzak bolumen handia egotea egiturazko arazoa da, eta esku-hartze publiko espezifiko eskatzen du. Etxebizitza hutsak, erabilera esporadikoko bigarren etxebizitzak eta aldi baterako edo ohikoak ez diren erabileretara bideratutako etxebizitzak arautzeko, kontrolatzeko eta zergapetzeko marko bat sortu behar da, haien azpieroari pizgarriak kentzera eta bizitegi-erabilera egonkorrera txertatzea erraztera bideratua.

Neurri orokorrak

Ohikoak ez diren erabileretarako etxebizitzak nahitaezko udal-erregistro bat sortu behar da, gutxienez noizbehinkako, aldi baterako edo oportetako erabilera duten bigarren etxebizitzak jasoko dituen. Inskripzioarekin batera dagokion kontratua eta aldi baterakotasunaren justifikazioa aurkeztu beharko dira, figura hori bizitegi-alokairuaren arautze arruntari ihes egiteko bide gisa modu iruzurtian erabiltzea saihesteko.

Ohikoak ez diren erabileretarako etxebizitzak gaineko fiskalitate progresiboa ezarri behar da, bizitegi-erabilera eraginkorretik urruntzen direnaren arabera mailakatua. Zenbat eta luzeagoa izan desokupazio- edo azpiero-denbora, orduan eta handiagoa izan behar du errekaruak; halaber, zerga-karga handitu egin beharko da pertsona fisiko edo juridiko berak ohikoak ez diren erabileretarako etxebizitza bat baino gehiago metatzen duenean.

Ohikoak ez diren erabileretarako etxebizitzak ikuskatzeko eta kontrolatzeko udal-sail espezifiko bat sortu behar da, eroldako datuak, administrazio-erregistroak, ur- eta elektrizitate-kontsumoak eta bestelako adierazle garrantzitsuak gurutzatzeko gaitasuna izango duena, baita ikuskapen presentzialak egiteko eta zehapen-espeditentziak izapidetzeko ere. Zehapen-araubideak progresiboa izan beharko du, eta arau-haustearen larritasunaren, jokabidearen errepikapenaren eta erregularizazioarekiko erresistentziaren arabera larriagotu beharko da.

Bigarren etxebizitzak

Hiri osoan ohikoak ez diren etxebizitzak gehieneko muga bat ezarri behar da, haien pisuak etxebizitza-parke osoaren portzentaje jakin bat gaintu ez dezan. Era berean, gehieneko mugak ezarri behar dira auzoka, bereziki bizitegi- eta turismo-presioa handiagoa den eremuetan.

Ezarritako muga gaintzen duten auzoetan ez da izaera horretako etxebizitza berririk baimendu behar. Ereku horietan, lehentasuna zalantzarik gabe ohiko bizitegi-erabilera eta alokairu egonkorrari eman behar zaie.

Aldi baterako alokairua

Aldi baterako alokairuak behar sozial erreal eta legitimoei erantzun diezaike, baina soilik arrazoi justifikatuei zorrotz lotuta dagoenean eta kontrol-araubide eraginkor baten mende dagoenean. Haren arautzeak eragotzi behar du figura hori modu iruzurtian erabiltzea bizitegi-aloairu arruntaren araudia saihesteko edo etxebizitzak modu ezkutuan aparteko errentagarritasuneko erabileretara bideratzeko.

Aldi baterako alokairu-kontratu orok arrazoi objektibo eta egiaztagarri bat izan beharko du kontratuan berariaz jasota, haren izaera ez-iraunkorra justifikatuko duena. Ohiko alokairuari dagozkion betebeharrak saihesteko borondate hutsa ezingo da baliozko arrazoitzat hartu.

Kontratu horien iraupenak 31 egunetik 12 hilabetera bitartekoa izan beharko du. Luzatu ahal izango dira soilik aldi baterako alokairua eragin zuen arrazoia egiaztatuta mantentzen denean, eta inola ere 12 hilabeteko gehieneko muga metatua gainditu gabe.

Donostian, aldi baterako alokairuaren errentak ezingo du gainditu aurreko bost urteetan etxebizitzan egon den azken ohiko alokairuaren errenta, aplikatu beharreko legezko indizearen arabera eguneratua. Etxejabe handien kasuan, errentak prezioen euste- edo erreferentzia-sistema publikoek ezarritako mugak ere errespetatu beharko ditu. Era berean, ezingo dira ezarri aurreko kontratuan existitzen ez ziren gastuak edo baldintza ekonomikoak.

Kontratu horien erregistro- edo udal-inskripzioak eskatu beharko du aldi baterakotasunaren dokumentu bidezko justifikazioa, hain zuzen ere erabilera iruzurtiak saihesteko. Halaber, etxebizitza eta urte bakoitzeko aldi baterako kontratuen gehieneko kopurua ezarri beharko da, okupatzaileen errotazio artifiziala alokairu egonkorra ordezkatzeko mekanismo gisa erabiltzea eragozteko.

Azkenik, berriki erositako etxebizitzak ezingo dira aldi baterako alokairura bideratu erosketa egin zenetik gutxieneko epe bat igaro arte. Muga horrek euste-neurri gisa funtzionatu behar du helburu espekulatibo hutsez edo bizitegi-erabileraz bestelako erabilerarako higiezinak eskuratzearen aurka.

5. NEURRIEN ZERRENDA ESKEMATIKOA

HOTEL-ESTABLEZIMENDUAK

Orientazioa: haien hedapena geldiaraztea eta pisua murriztea

- Lizentzia berriak udalerrri osoan geldiaraztea, salbuespen normatiborik gabe
- Zonifikazio-sistema ezabatzea
- Turismo-ostaturako plazak murrizteko prozesua
- Bizitegi-erabilerako eraikinetan hotelak ezartzea debekatzea
- Indarrean dauden lizentziak berrikustea, turismo-presioagatik edo arau-hausteengatik baldintzatzeko edo leheneratzeko
- Arau-hausteetarako onurarekiko proportzionala den zehapena eta leheneratzeko betebeharra
- Ondare gisa katalogatutako eraikinetan hotelak debekatzea.
- Ostatuak sozialki lehentasunezko funtzioetara birbideratzea
- Ikasle-egoitzen turismo-erabilera mugatzea

ALOKAIRU TURISTIKOA

Orientazioa: pisu turistikoak ezabatzea

- Lizentzia berrien debeku iraunkorra
- Egungo lizentziak aldi baterako eta berri ezin diren baimen bihurtzea
- Pertsona fisiko edo juridiko bakoitzeko etxebizitza turistiko bat baino gehiago debekatzea
- Etxebizitza turistikoen enpresa-kudeaketa edo kudeaketa profesionalizatua debekatzea
- Detekzio, erregistro, ikuskapen eta zehapen sistema indartua
- Kontrol digitalerako, ikuskapen presentzialerako eta abarretarako udal-unitatea sortzea

OHIKOAK EZ DIREN ERABILERETARAKO ETXEBIZITZAK

Orientazioa: murriztea eta bizitegi-erabilerara birbideratzea

Orokorrak

- Nahitaezko udal-erregistroa
- Kontratuak erregistratzeko eta aldi baterakotasunaren arrazoia justifikatzeko betebeharra
- Fiskalitate progresiboa, bizitegi-erabileraren mailaren eta desokupazio-denboraren arabera
- Zehapen progresiboak, larritasunaren, errepikapenaren eta ez-betetzearen arabera

Bigarren etxebizitzak

- Hiri osorako gehieneko muga (parke osoaren %)
- Gehieneko muga auzoka
- Turismo-presio handiko eremuetan debekua

Aldi baterako alokairua

- Printzipioa: soilik behar sozial erreal bati erantzuten badio baimendua
- Arrazoi objektibo eta justifikatua izateko betebeharra
- Bizitegi-alokairua saihesteko erabilera debekatzea
- Iraupena: 31 egunetik 12 hilabetera bitartean
- Luzapenak soilik arrazoia mantentzen bada, gehieneko muga metatuarekin: 12 hilabete
- Turismo-presio handiko eremuetan: prezioa ez izatea azken bizitegi-alokairukoa baino handiagoa (azken 5 urteak)
- Etxejabe handiak: erreferentzia-indizeei lotuta
- Lehendik ez zeuden gastu berriak debekatzea
- Berriki erositako etxebizitzetan aldi baterako erabilera debekatzea

6. BIBLIOGRAFIA

Donostiako Udala (2020). Bizitegi-eraikinetan hotelak ezartzea mugatzeko hirigintza-arauen aldaketa. https://www.donostia.eus/datuirekiak/dataset/planeamiento-uso_hospedaje

Etxebizitzaren Euskal Behatokia (2024). Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak: Donostia/San Sebastián. Eusko Jaurlaritza. <https://observatoriovivienda.euskadi.eus/>

Etxebizitzaren Euskal Behatokia. (2025). Etxebizitza EAEn 2024an eta 2025eko aurrerapena. <https://observatoriovivienda.euskadi.eus/>

Eusko Jaurlaritza (2025). Donostia bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko justifikazio-memoria. https://eremutentsionatua.euskadi.eus/contenidos/informacion/_zte_municipios/eu_def_adjuntos/Donostia_eus.pdf

Eustat (2023). Etxebizitza-parkea, motaren arabera, Donostian. https://eu.eustat.eus/elementos/tbl0011353_c.html

Eustat. (2026). Establezimendu Turistiko Hartzaileen Inkesta (ETHI). https://eu.eustat.eus/estadisticas/tema_141/opt_1/tipo_1/ti_establezimendu-turistiko-hartzaileen-inkesta/temas.html

Irekia (2025). Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzera. <https://programa.irekia.euskadi.eus/eu/themes/40>

Mozo Carollo, I., Morandeira-Arca, J., Etxezarreta-Etxarri, A., & Izagirre-Olaizola, J. (2024). Is the effect of Airbnb on the housing market different in medium-sized cities? Evidence from a Southern European city. *Urban Research & Practice*, 17(2), 260-279. <https://doi.org/10.1080/17535069.2023.2179419>