

Declaración de zonas de mercado residencial tensionado | diagnóstico y memoria justificativa

AYUNTAMIENTO DE ZUMAIA



Zumaia Udalak

Autor

gislan

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg



Índice

Índice de gráficos, tablas e imágenes.....	3
1 Antecedentes.....	7
2 Demografía	8
2.1 Principales variables	8
2.2 Movimiento de la población	16
3 Unidades convivenciales	29
3.1 Principales variables	29
3.2 Grado de emancipación.....	33
4 Características socioeconómicas.....	38
5 Parque de viviendas	54
5.1 Características principales	54
5.2 Nivel de uso	60
6 Necesidades y demanda de vivienda	64
7 Mercado de vivienda en régimen de compra	70
8 Mercado de vivienda en régimen de alquiler.....	77
9 Incidencia de los programas y políticas de vivienda	82
10 Justificación de la declaración de zona tensionada	86
10.1 Criterio 1: incremento de la renta de alquiler.....	86
10.2 Criterio 2: esfuerzo económico para pagar la vivienda	88
11 Conclusiones	90
11.1 Demografía	90
> Conclusión 1:	90
> Conclusión 2:	90
> Conclusión 3:	90
11.2 Unidades convivenciales.....	90
> Conclusión 4:	90
> Conclusión 5:	90
11.3 Situación socioeconómica	91
> Conclusión 6:	91
11.4 Parque de viviendas.....	91
> Conclusión 7:	91
> Conclusión 8:	91
11.5 Necesidades y demanda de vivienda.....	91
> Conclusión 9:	91
11.6 Mercado de vivienda en régimen de compra	92
> Conclusión 10:	92

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg



11.7	Mercado de vivienda en régimen de alquiler	92
	> Conclusión 11:	92
11.8	Incidencia de los programas y políticas de vivienda	92
	> Conclusión 12:	92
11.9	Justificación de la declaración de zona tensionada.....	92
12	Bibliografía.....	94

Índice de gráficos, tablas e imágenes

Gráficos

Gráfico 1: Crecimiento poblacional (%). Zumaia y su entorno, 2000-2024.....	8
Gráfico 2: Evolución de la población por sexo (n.º). Zumaia, 2000-2024.....	10
Gráfico 3: Evolución de la población por edad (n.º). Zumaia, 2000-2024.....	11
Gráfico 4: Pirámide de población (n.º). Zumaia, 2009-2024.....	12
Gráfico 5: Evolución de la tasa de personas foráneas (%). Zumaia y su contexto, 2000-2024	13
Gráfico 6: Evolución de la población por origen (n.º). Zumaia, 2011-2024	13
Gráfico 7: Altas y bajas de población (n.º). Zumaia, 2010-2023	17
Gráfico 8: Altas por sexo (n.º). Zumaia, 2010-2023	20
Gráfico 9: Altas por franja de edad (n.º). Zumaia, 2010-2023	20
Gráfico 10: Altas por territorio de origen (n.º). Zumaia, 2010-2023.....	21
Gráfico 11: Bajas por sexo (n.º). Zumaia, 2010-2023.....	25
Gráfico 12: Bajas por franjas de edad (n.º). Zumaia, 2010-2023	25
Gráfico 13: Bajas por territorio de destino (n.º). Zumaia, 2010-2023.....	26
Gráfico 14: Flujo de altas y bajas por territorio de origen y destino (n.º). Zumaia, 2010-2023 ...	28
Gráfico 15: Incremento de unidades convivenciales (%). Zumaia, 2011-2024.....	29
Gráfico 16: Evolución del tamaño medio de las unidades convivenciales (n.º). Zumaia, 2011-2024	30
Gráfico 17: Viviendas con personas empadronadas por barrio (n.º). Zumaia, 2024.....	33
Gráfico 18: Personas empadronadas por barrios (n.º). Zumaia, 2024	34
Gráfico 19: Tamaño medio de las unidades convivenciales por barrios (n.º). Zumaia, 2024	34
Gráfico 20: Peso relativo de las personas de 18 a 34 años por barrios (%). Zumaia, 2024	35
Gráfico 21: Tasa de personas emancipadas de 18 a 34 años por barrios (%). Zumaia, 2024.....	36
Gráfico 22: Evolución de la tasa de actividad (%). Zumaia y su contexto, 2010-2022.....	41
Gráfico 23: Evolución de la tasa de actividad por sexo (%). Zumaia, 2010-2022	42
Gráfico 24: Evolución de la tasa de ocupación (%). Zumaia y su entorno, 2010-2022.....	43
Gráfico 25: Evolución de la tasa de ocupación por sexo (%). Zumaia, 2010-2022	43
Gráfico 26: Evolución de la tasa de paro (%). Zumaia y su entorno, 2000-2023.....	45
Gráfico 27: Evolución de la tasa de paro (%). Zumaia y su entorno, 2010-2022.....	45
Gráfico 28: Evolución de la tasa de paro por sexo (%). Zumaia, 2010-2022	46
Gráfico 29: Evolución de la renta familiar disponible (€). Zumaia y su entorno, 2011-2021.....	48
Gráfico 30: Evolución de la renta familiar disponible por sexo de la persona perceptora principal (€). Zumaia, 2011-2021	49
Gráfico 31: Evolución de la renta personal disponible (€). Zumaia y su entorno, 2011-2021	52

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg



Gráfico 32: Evolución de la renta personal disponible por sexo (€). Zumaia, 2011-2021	52
Gráfico 33: Evolución del parque de viviendas (%). Zumaia y su entorno, 2010-2022	54
Gráfico 34: Evolución del número medio de habitantes de las viviendas principales (n.º). Zumaia y su entorno, 2010-2022	55
Gráfico 35: Evolución de la antigüedad media de las viviendas familiares (año). Zumaia y su entorno, 2010-2022.....	57
Gráfico 36: Evolución de la superficie media de las viviendas familiares (m²). Zumaia y su entorno, 2010-2022.....	58
Gráfico 37: Evolución de la tasa de viviendas familiares con ascensor (%). Zumaia y su entorno, 2010-2022	59
Gráfico 38: Evolución de la tasa de viviendas no principales (%). Zumaia y su entorno, 2010-2022	60
Gráfico 39: Tasa de viviendas sin empadronamiento por barrio (%). Zumaia, 2024	61
Gráfico 40: Demanda de vivienda por régimen y lugar de residencia (%). Zumaia, 2024	64
Gráfico 41: Demanda de vivienda por ingresos y lugar de residencia (%). Zumaia, 2024	66
Gráfico 42: Demanda de vivienda por número de miembros y lugar de residencia (%). Zumaia, 2024.....	68
Gráfico 43: Demanda de vivienda por género y lugar de residencia (%). Zumaia, 2024	69
Gráfico 44: Evolución del ratio de compraventa de viviendas por habitante (‰). Zumaia y su entorno, 2004-2023.....	70
Gráfico 45: Evolución de las compraventas de viviendas por antigüedad (n.º). Zumaia, 2004-2023	71
Gráfico 46: Evolución de las compraventas de viviendas por tipo de propiedad (n.º). Zumaia, 2004-2023	72
Gráfico 47: Evolución del precio de la vivienda (€). Entorno de Zumaia 2012-2023.....	75
Gráfico 48: Evolución del precio de la vivienda por m² (€). Entorno de Zumaia 2012-2023.....	76
Gráfico 49: Evolución de la tasa de alquiler de las viviendas principales (%). Zumaia y su entorno, 2011-2022	77
Gráfico 50: Viviendas principales por tipo de propiedad (%). Zumaia y su entorno, 2022.....	78
Gráfico 51: Evolución del número de fianzas de alquiler libre por habitante en función del año de inicio del contrato (‰). Zumaia y su entorno, 2016-2022	80
Gráfico 52: Evolución de la renta de alquiler libre por año de inicio del contrato (€). Zumaia y su entorno, 2016-2022.....	81
Gráfico 53: Incremento de indicadores del criterio 1 para la declaración de zona tensionada (%). Zumaia y su entorno, 2017-2022.....	87
Gráfico 54: Ingresos y esfuerzo económico de las unidades convivenciales (€). Zumaia y su entorno, 2021	89

| Tablas

Tabla 1: Evolución de la población (n.º). Zumaia y su entorno, 2000-2024	9
Tabla 2: Evolución de la población por sexo (n.º). Zumaia y su contexto, 2000-2024.....	10
Tabla 3: Evolución de la población por edad (n.º). Zumaia y su entorno, 2000-2024	11
Tabla 4: Población por lugar de nacimiento (n.º). Zumaia, 2011-2024	14
Tabla 5: Población por barrio y edad (n.º). Zumaia, 2024	15
Tabla 6: Altas y bajas de población (n.º). Zumaia, 2010-2023	18

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg



Tabla 7: Flujo de altas y bajas por territorio de origen y destino (n.º). Zumaia, 2010-2023	28
Tabla 8: Evolución de las unidades convivenciales y del tamaño medio. Zumaia, 2011-2024	29
Tabla 9: Unidades convivenciales por barrio y tamaño (n.º). Zumaia, 2024	31
Tabla 10: Jóvenes por situación de emancipación y barrio (n.º). Zumaia, 2024	37
Tabla 11: Evolución de la tasa de actividad por sexo (%). Zumaia, 2010-2022.....	42
Tabla 12: Evolución de la tasa de ocupación por sexo (%). Zumaia, 2010-2022	44
Tabla 13: Evolución de la tasa de paro por sexo (%). Zumaia, 2010-2022.....	47
Tabla 14: Evolución de la renta familiar disponible por sexo de la persona perceptora principal (€). Zumaia, 2001-2021	49
Tabla 15: Evolución de la renta personal disponible por sexo (€). Zumaia, 2001-2021.....	53
Tabla 16: Evolución del parque de viviendas por tipo (n.º). Zumaia, 2010-2022	54
Tabla 17: Evolución de las viviendas principales por número de habitantes (n.º). Zumaia, 2010-2022.....	55
Tabla 18: Viviendas por personas empadronadas y barrio (n.º). Zumaia, 2024	61
Tabla 19: Pisos turísticos por barrio (n.º). Zumaia, 2024	62
Tabla 20: Demanda de vivienda por régimen y lugar de residencia (n.º). Zumaia, 2024	64
Tabla 21: Demanda de vivienda por ingresos y lugar de residencia (n.º). Zumaia, 2024	66
Tabla 22: Demanda de vivienda por número de miembros y lugar de residencia (n.º). Zumaia, 2024.....	68
Tabla 23: Demanda de vivienda por género y lugar de residencia (n.º). Zumaia, 2024	69
Tabla 24: Evolución del ratio de compraventas de viviendas por habitante. Zumaia y su entorno, 2004-2023	71
Tabla 25: Evolución del precio de la vivienda (€). Entorno de Zumaia 2012-2023.....	75
Tabla 26: Evolución del precio de la vivienda por m ² (€). Entorno de Zumaia 2012-2023	76
Tabla 27: Evolución del tipo de propiedad de las viviendas principales (n.º). Zumaia, 2011-2022	77
Tabla 28: Evolución del número bruto de fianzas de alquiler libre y ratio por habitante por año de inicio del contrato. Zumaia y su entorno, 2016-2022	80
Tabla 29: Evolución de la renta de alquiler libre por año de inicio del contrato (€). Zumaia y su entorno, 2016-2022.....	81
Tabla 30: Parque público de viviendas por tipo de calificación (n.º). Zumaia, 2024	82
Tabla 31: Programas de movilización de vivienda vacías (n.º). Zumaia, 2024	82
Tabla 32: Perceptores de RGI por características (n.º). Zumaia, 2024.....	83
Tabla 33: Personas perceptoras de AES por sexo (n.º). Zumaia, 2024	84
Tabla 34: Jóvenes beneficiarios de ayudas municipales de alquiler por sexo (n.º). Zumaia, 2024.....	84
Tabla 35: Personas beneficiarias del Derecho Subjetivo a la Vivienda por tipo y sexo (n.º). Zumaia, 2024	84
Tabla 36: Beneficiarios del programa Gaztelagun por franja de edad y sexo (n.º). Zumaia, 2024.....	85
Tabla 37: Evolución e incremento de la renta de alquiler libre. Zumaia, 2017-2022	87
Tabla 38: Evolución e incremento del Índice de Precios al Consumo (IPC) general. CAPV, 2017-2022.....	87
Tabla 39: Gasto en suministros básicos por tipo. CAPV 2021.....	88
Tabla 40: Ingresos y esfuerzo económico de las unidades convivenciales (€). Zumaia y su entorno, 2021	88

| Imágenes

Imagen 1: Mapa de calor de la población. Zumaia, 2024	15
Imagen 2: Mapa de calor de la población. Zumaia, 2024	31

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg



Imagen 3: Mapa de calor de la población emancipada de 18 a 34 años. Zumaia, 2024	37
Imagen 4: Mapa de calor de viviendas sin empadronamiento. Zumaia, 2024	62
Imagen 5: Mapa de calor de pisos turísticos. Zumaia, 2024	63

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg

1 Antecedentes

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, aprobada el año pasado en el Congreso de España, abre el camino a la declaración de varios municipios como Zonas de Mercado Residencial Tensionado. De acuerdo con el artículo 18 de la citada Ley, los municipios que reúnan los requisitos o criterios establecidos en la misma podrán solicitar formalmente la declaración de Zona Residencial Tensionada y, en caso de obtener la declaración, supondrá para estos ayuntamientos la adopción de una serie de medidas para incidir en el mercado de la vivienda. Debido a ello, el Observatorio Vasco de la Vivienda ha elaborado recientemente un informe para la resolución de qué municipios de la Comunidad Autónoma Vasca cumplen dichos criterios.

En el caso del Ayuntamiento de Zumaia, se cumplen los criterios establecidos en la citada Ley 12/2023 para que todo el municipio sea declarado Zona Residencial Tensionada, según el informe publicado por el Observatorio Vasco de la Vivienda en diciembre de 2023.

El Gobierno Vasco, a través del Observatorio Vasco de la Vivienda, ha elaborado y transmitido a los ayuntamientos que cumplan los requisitos un protocolo para iniciar el procedimiento formal de declaración de zona tensionada y dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 18. En el mismo se señala la necesidad de presentar al Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco dos documentos: un diagnóstico sobre la vivienda (que presente de forma estructurada toda la información obtenida en el procedimiento de elaboración previsto en el artículo 18.2.a) y un plan de acción específico de medidas concretas que se implementen para corregir los desequilibrios detectados en el ámbito declarado como zona tensionada, junto con un calendario de desarrollo para los 3 años de vigencia de la designación.

Además de estos documentos, según el artículo 18.3 de la Ley 12/2023, debe presentarse una memoria. En dicha memoria se debe justificar, mediante datos objetivos, la inexistencia de viviendas suficientes para cubrir las necesidades de la población, incorporando dinámicas de abastecimiento de nuevas viviendas que posibiliten el acceso a la vivienda siempre que se den alguna de las siguientes circunstancias:

- Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
- Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

Los datos e indicadores que se recogen en este diagnóstico son los que el Observatorio Vasco de la Vivienda detalla en el documento modelo para la elaboración del diagnóstico y plan de acción para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado por el municipio, principalmente (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, Bizitegi merkatuko tentsio eremuen izendapenerako diagnostikoa eta ekintza plana prestatzeko eredua, 2024). Además, Gislan ha realizado los trabajos adicionales necesarios para analizar la situación de las zonas tensionadas que viven los municipios y entender el contexto. Al final del diagnóstico se adjunta la memoria justificativa especificada en el artículo 18.3.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg

Finalmente, a continuación del diagnóstico se incluye un plan de acción específico de medidas concretas que se implementarán para corregir los desequilibrios detectados en la zona declarada como zona tensionada.

2 Demografía

2.1 Principales variables

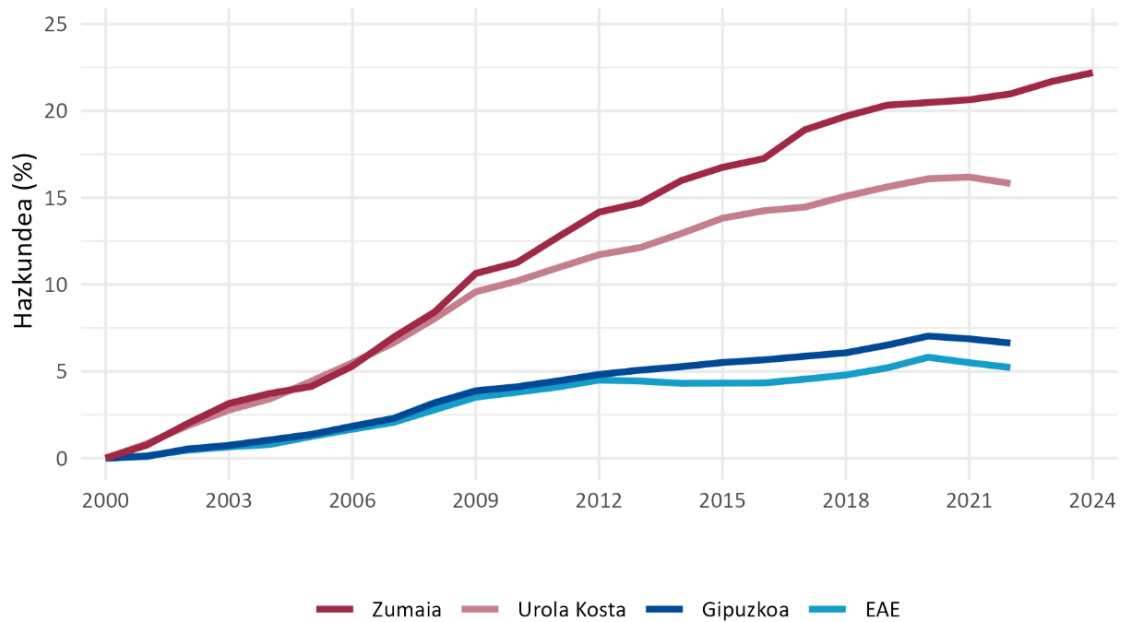
Zumaia es el cuarto municipio más poblado de Urola Kosta en número de habitantes: Zarautz, Azpeitia y Azkoitia tienen mayor tamaño. En las dos últimas décadas el experimentado un importante crecimiento de población. En el periodo 2000-2024, por su crecimiento demográfico ha sido del 22,2%. Zumaia ha pasado de 8.392 habitantes 2000 a 10.255 en el año 2024, lo que supone 1.863 habitantes más (véase Gráfico 1 y

Tabla 1).

Si bien en los primeros años del milenio la dinámica de crecimiento de la población de ha sido muy similar a la de Urola Kosta, a partir de 2009 la población de Zumaia se considerablemente diferenciándose del de la comarca. Así, en el periodo 2000-2022 la crecimiento del municipio (21,0%) fue cinco puntos superior a la de la comarca diferencia de crecimiento de población es mucho mayor en comparación con Gipuzkoa la CAPV (5,2%) (véase Gráfico 1 y

Tabla 1).

Gráfico 1: Crecimiento poblacional (%).
Zumaia y su entorno, 2000-2024



Hazkundera (%)	Crecimiento (%)
----------------	-----------------

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg

Zumaia	Zumaia
Urola Kosta	Urola Kosta
Gipuzkoa	Gipuzkoa
EAE	CAPV

Fuente: INE y censo.

**Tabla 1: Evolución de la población (n.º).
Zumaia y su entorno, 2000-2024**

Zona	2000	2004	2008	2012	2016	2020	2024 ¹
Zumaia	8.392	8.705	9.099	9.581	9.840	10.111	10.255
Urola Kosta	65.818	68.071	71.112	73.535	75.199	76.405	76.231
Gipuzkoa	679.370	686.513	701.056	712.097	717.832	727.121	724.418
CAPV	2.098.596	2.115.279	2.157.112	2.193.093	2.189.534	2.220.504	2.208.174

Fuente: INE y censo.

Las principales causas del crecimiento de población han sido:

- Alta tasa de natalidad, especialmente en el periodo 2000-2017.
- Saldo migratorio positivo de las últimas décadas.
- Aumento de la esperanza de vida.

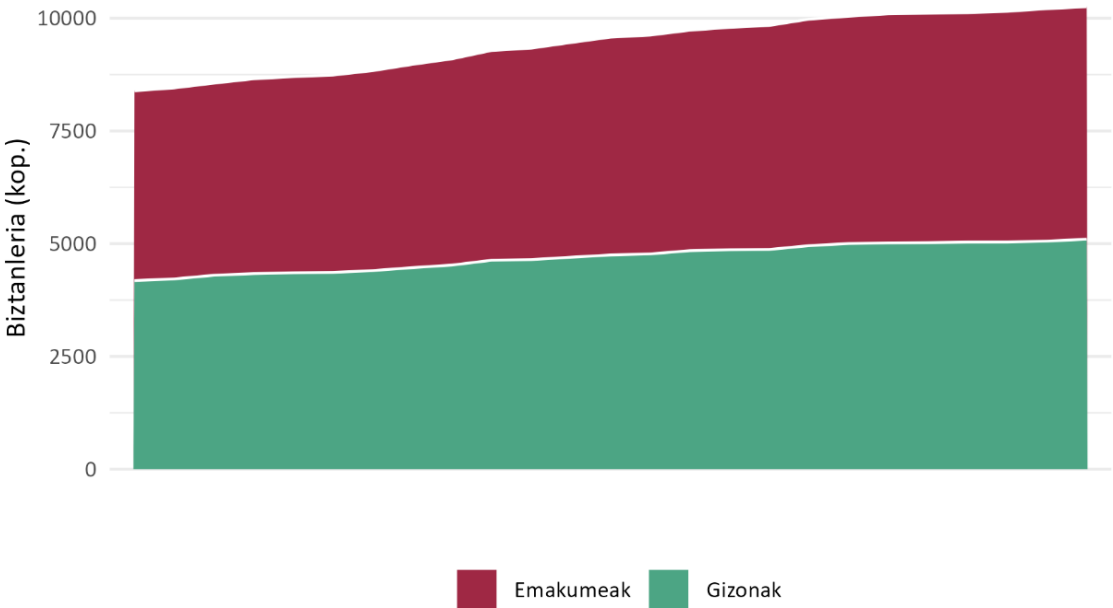
Esta evolución ha provocado cambios en la estructura de la población de Zumaia, con un envejecimiento de la estructura de edad de la población y un cambio en las proporciones de la población en función del lugar de nacimiento. La distribución por sexo, sin embargo, se mantiene equilibrada y no se detectan procesos de feminización, salvo en personas de edad muy avanzada (véase Gráfico y Tabla).

En cuanto a la estructura de edad, la tasa de envejecimiento (porcentaje de personas mayores de 65 años) es la que presenta una mayor variación: pasó del 14,2% en el año 2000 al 21,3% en el año 2024. La generación de 20 a 34 años, sin embargo, ha recorrido el camino contrario. Mientras en el año 2000 era del 24,8%, en la actualidad es del 14,78%. Hay que destacar que esta generación es estratégica tanto de cara al arraigo como a la revitalización de la población. El proceso de arraigo está muy condicionado por la capacidad de acceso a la vivienda en el municipio (3 Gráfico 3, Gráfico y Tabla).

¹ Los datos de población de Urola Kosta, Gipuzkoa y la CAPV son de 2022.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg

Gráfico 2: Evolución de la población por sexo (n.º).
Zumaia, 2000-2024



*Biztanleria=Población

Fuente: INE y censo.

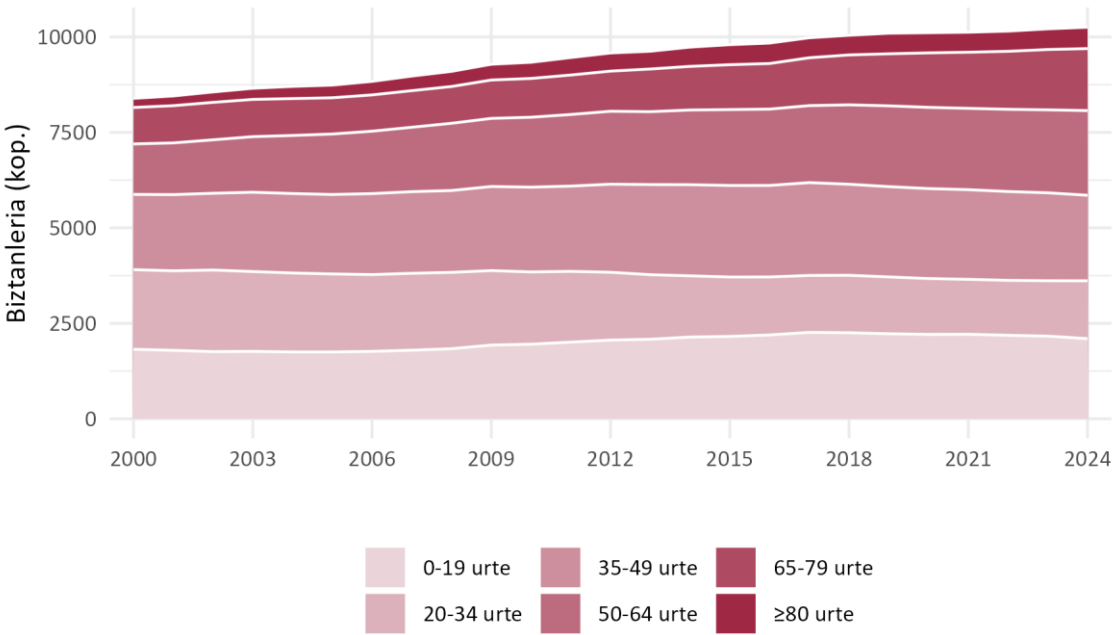
Tabla 2: Evolución de la población por sexo (n.º).
Zumaia y su contexto, 2000-2024

Sexo	2000	2020	2016	2012	2008	2004	2024
Mujeres	4.209	5.087	4.967	4.831	4.573	4.350	5.155
Hombres	4.183	5.024	4.873	4.750	4.526	4.355	5.100
Total	8.392	8.705	9.099	9.581	9.840	10.111	10.255

Fuente: INE y censo.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg

3 Gráfico 3: Evolución de la población por edad (n.º). Zumaia, 2000-2024



*Biztanleria=Población / urte=años

Fuente: INE y censo.

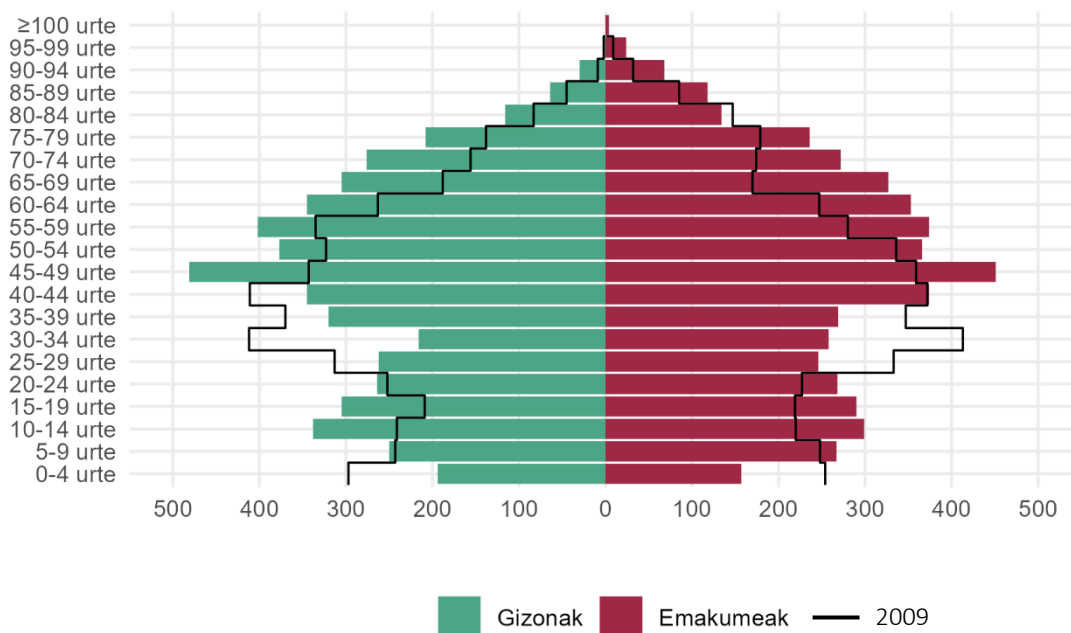
Tabla 3: Evolución de la población por edad (n.º). Zumaia y su entorno, 2000-2024

Edad	2000	2004	2008	2012	2016	2020	2024
0-19 años	1.821	1.751	1.835	2.062	2.196	2.211	2.100
20-34 años	2.085	2.067	2.000	1.775	1.518	1.462	1.514
35-49 años	1.970	2.081	2.143	2.307	2.397	2.356	2.240
50-64 años	1.322	1.521	1.761	1.910	1.999	2.127	2.217
65-79 años	955	966	963	1.051	1.194	1.427	1.624
80 años	239	319	397	476	536	528	560
Total	8.392	8.705	9.099	9.581	9.840	10.111	10.255

Fuente: INE y censo.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg

**Gráfico 4: Pirámide de población (n.º).
Zumaia, 2009-2024**



*Urte=años

Fuente: INE y censo.

Asimismo, en estos años las proporciones según el lugar de nacimiento de la población de Zumaia también han variado. Al haber resultado un saldo migratorio positivo, el mayor cambio se debe al número de personas nacidas fuera del Estado: en el año 2000 la tasa de personas extranjeras pasó del 1,1% (93 personas) al 9,2% en el año 2024 (944 personas). Analizando con más detalle la procedencia de las personas extranjeras actuales, en el municipio hay 498 personas americanas empadronadas, siendo los principales colectivos por procedencia los formados por las personas procedentes de Nicaragua (92), de Colombia (68), de Bolivia (59), de Honduras (41) y de Venezuela (41). Las personas nacidas en Europa son 214: destacan en número las procedentes de Rumanía (67 personas) y las procedentes de Francia (35 personas). En el caso de África (179 personas), la mayoría proceden de Marruecos (102 personas) y de Senegal (39 personas). Por último, el colectivo asiático está compuesto por 44 personas (Gráfico , Gráfico y Tabla).

Del resto de zonas analizadas, el porcentaje de personas nacidas en la CAPV es el único que ha aumentado en los últimos años: Pasó del 2,8% en 2011 (262 personas) al 3,2% en 2024 (327 personas). Por el contrario, la proporción de personas nacidas en Gipuzkoa (15,9%) y en España (10,1%) ha descendido en los últimos años. Cabe señalar que el porcentaje de personas nacidas en Zumaia (50,8%) y en Urola Kosta (10,8%) prácticamente se han mantenido en los últimos años (véase Gráfico y Tabla).

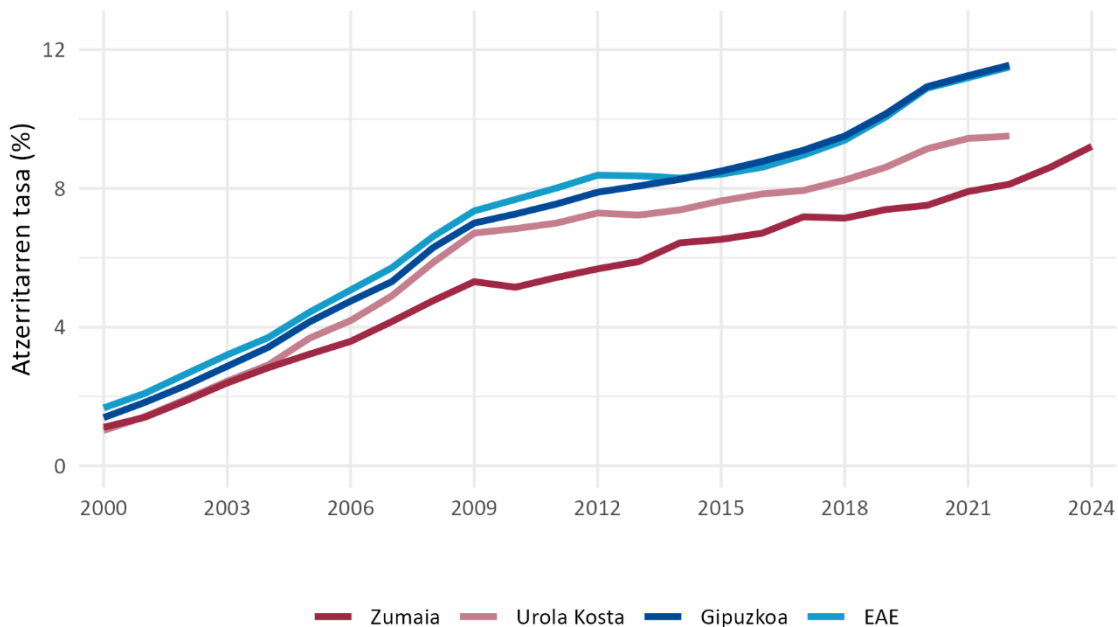
Según los datos actuales, los lugares de nacimiento de las 1.113 personas nacidas en Urola Kosta son principalmente Zestoa (396 personas), Zarautz (208 personas), Azpeitia (155 personas), Azkoitia (124 personas) y Getaria (104 personas). De los 1.631 vecinos nacidos en el resto de Gipuzkoa, destacan los donostiarra (670 personas), los debarras (220 personas) y los eibarreses

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg



(171 personas). En el siguiente punto se analizan las altas y bajas registradas en los últimos años en el padrón de habitantes de Zumaia en función del lugar de nacimiento, con el fin de relacionar los saldos migratorios con la disponibilidad de vivienda.

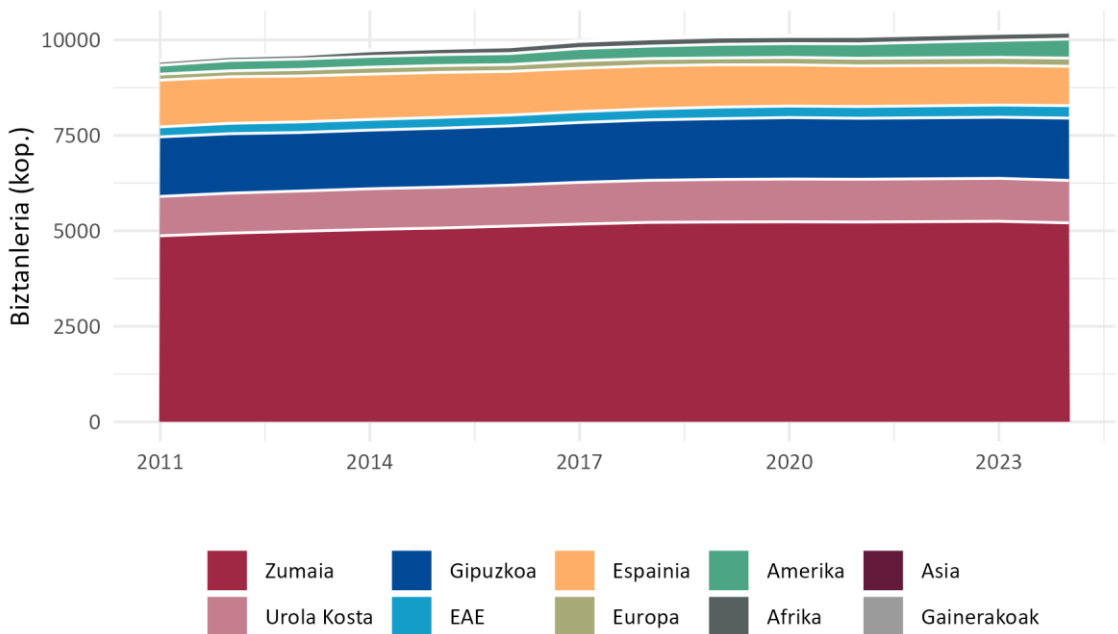
Gráfico 5: Evolución de la tasa de personas foráneas (%).
Zumaia y su contexto, 2000-2024



*Atzeritarren tasa=Tasa de personas foráneas

Fuente: INE y censo.

Gráfico 6: Evolución de la población por origen (nº).
Zumaia, 2011-2024



Fuente: censo.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg

Tabla 4: Población por lugar de nacimiento (nº).
Zumaia, 2011-2024

Lugar de nacimiento	2011	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Zumaia	4.871	5.037	5.125	5.222	5.237	5.257	5.209
Urola Kosta	1.031	1.066	1.072	1.102	1.120	1.120	1.113
Gipuzkoa	1.559	1.535	1.552	1.582	1.610	1.588	1.631
CAPV	262	280	283	288	301	318	327
España	1.224	1.186	1.144	1.131	1.082	1.045	1.031
Europa	158	183	179	187	193	209	214
América	234	281	288	327	361	389	498
África	102	147	177	190	185	196	179
Asia	18	13	12	13	16	27	44
Resto	1	3	3	3	5	5	9
Total	9.460	9.731	9.835	10.045	10.110	10.154	10.255

Fuente: censo.

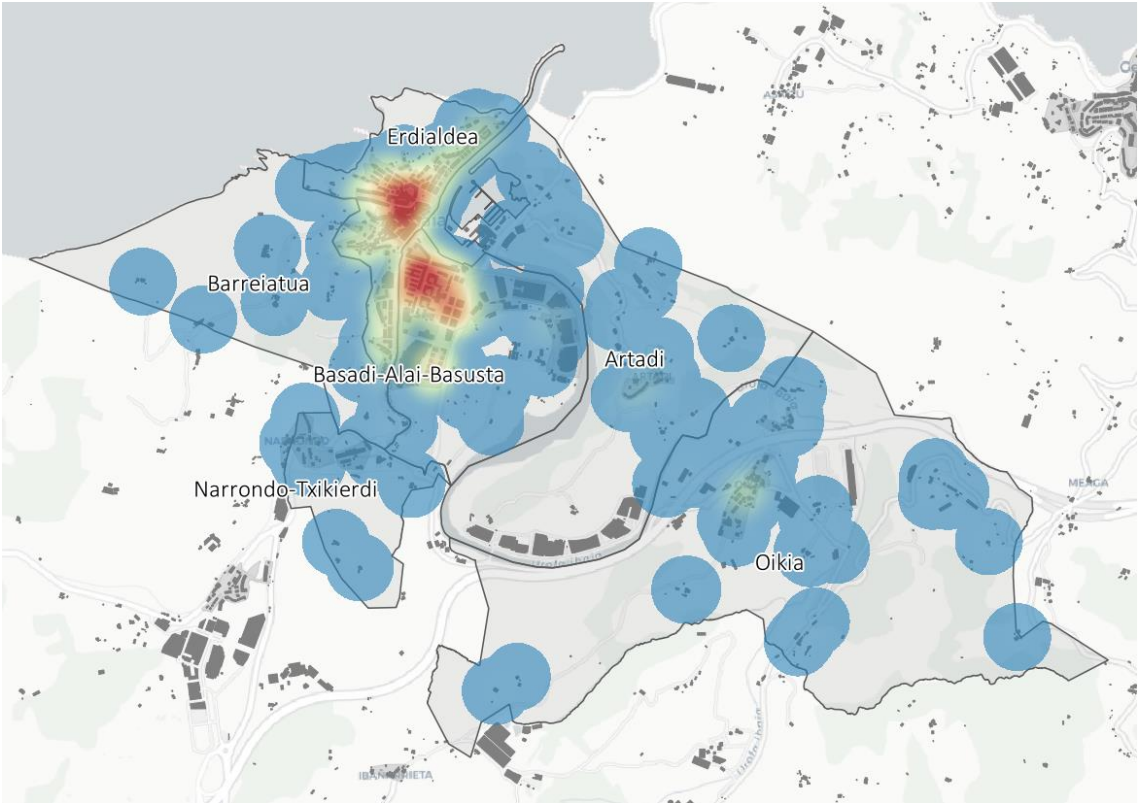
Por último, se ha analizado en qué barrio residen las personas empadronadas en la actual Zumaia. El 94,2% de la población vive en la zona centro (5.216 personas) y en el barrio de Basadi-Alai-Basusta (4.447 personas). El mapa de calor de la población muestra que en estos dos barrios la mayoría de las personas se concentra en torno a determinadas calles. En el caso de la zona centro, la zona formada por Kale Nagusia, Harategi kalea, Zunbilo kalea y Itzurunbidea kalea son las que sufren más presión. En el caso de Basadi-Alai-Basusta, los bloques de casas que conforman la barriada de Basadi y la barriada de Aita Mari son los que presentan una mayor densidad de población. Del resto de barrios, sólo se observa concentración de población en los núcleos de Artadi (142 personas) y Oikia (359 personas) (véase Tabla e ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.).

Comparando los dos barrios principales se observan diferencias en la estructura de edad de la población. La población empadronada en Basadi-Alai-Basusta, por ejemplo, es de edad más avanzada: La tasa de personas de 50 a 64 años (22,1%) y de 65 y más años (24,2%) es 0,8 y 4,9 puntos superior, respectivamente, a la de la zona centro. En la zona centro, en cambio, la tasa es mayor entre las personas de 20 a 34 años (16,0%) y entre las de 35 y 49 años (22,5%). Quienes se encuentran en estas franjas de edad pertenecen a generaciones que se encuentran en periodo de emancipación o que se han emancipado en los últimos años (véase Tabla).

Analizando estos datos, se puede afirmar que la diferencia en la estructura de edad responde a la antigüedad del parque de viviendas. Y es que en la barriada de Basadi-Alai-Basusta predominan las viviendas construidas en los años 70 y las personas que compraron la vivienda en aquella época tienen más edad. En el caso de la zona centro se mezclan tanto viviendas antiguas como nuevas. En las primeras puede pensarse que ha habido una transferencia intergeneracional, y en el segundo caso que han sido ocupadas por jóvenes en una nueva fase de emancipación. Así, el parque de viviendas de la zona centro ha sido el que ha experimentado el mayor flujo de población de los últimos años.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg

Imagen 1: Mapa de calor de la población.
Zumaia, 2024



Fuente: censo.

Tabla 5: Población por barrio y edad (n.º).
Zumaia, 2024

Barrio	0-19 años	20-34 años	35-49 años	50-64 años	65-79 años	80 años	Total
Artadi	32	20	44	24	22	0	142
Diseminado	2	8	6	13	9	2	40
Basadi-Alai-Basusta	889	585	916	982	800	275	4.447
Centro	1.090	837	1.174	1.109	733	273	5.216
Narrondo-Txikiardi	2	13	7	16	9	4	51
Oikia	85	51	93	73	51	6	359
Zumaia	2.100	1.514	2.240	2.217	1.624	560	10.255

*Erdialdea=Centro / Barreiatua=Diseminado

Fuente: censo.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg

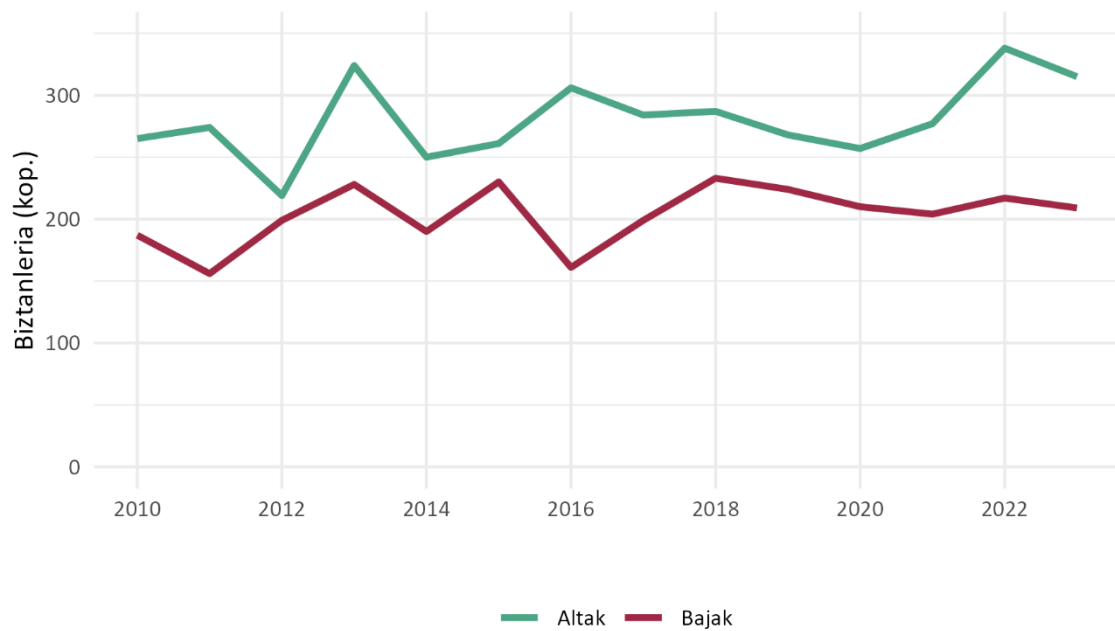
2.2 Movimiento de la población

Para analizar el movimiento de población de Zumaia hay que comparar las altas por inmigración en el padrón municipal entre 2010 y 2023 con las bajas por emigración. Zumaia ha tenido en este periodo un saldo migratorio positivo de 1.078 personas: 3.925 altas y 2.847 bajas. Durante todos estos años el número de personas acogidas ha sido superior a las que ha perdido, destacando sin embargo que los años con mayor saldo migratorio positivo (2011, 2016, 2022) coinciden con los años de mayor compraventa de vivienda (véase Gráfico ,

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg

Tabla y Tabla).

**Gráfico 7: Altas y bajas de población (n.º).
Zumaia, 2010-2023**



*Biztanleria (kop.)=Población (nº)

Fuente: censo.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg



**Tabla 6: Altas y bajas de población (n.º).
Zumaia, 2010-2023**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Altas	265	274	219	324	250	261	306	284	287	268	257	277	338	315	3.925
Bajas	187	156	199	228	190	230	161	199	233	224	210	204	217	209	2.847
Saldo	78	118	20	96	60	31	145	85	54	44	47	73	121	106	1.078

Fuente: censo.

De las 3.925 personas que ha recibido Zumaia en el periodo 2010-2023, 1.978 han sido mujeres (50,4%). Aunque el número de altas de mujeres es superior al de hombres, la ratio es muy equilibrada y, en general, no se detecta una feminización de la inmigración. Si se analizan las altas por franjas de edad, sin embargo, se observa que la mayoría de los nuevos empadronamientos se distribuyen en tres generaciones: 1.448 personas de 20 a 34 años (36,9%), 1.086 personas de 35 a 49 años (27,7%) y 663 personas de 0 a 19 años que son principalmente sus hijos e hijas (16,9%). La generación de 50 a 64 años (449 personas) representa sólo el 11,4% de las altas del municipio y el peso de las generaciones mayores es aún menor. Así, en los últimos años la mayoría de las personas acogidas en Zumaia han realizado el cambio de residencia durante su emancipación o constitución familiar. (véase

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg



Gráfico y

Gráfico).

En cuanto al origen de las nuevas altas predominan dos zonas: 1.204 personas han venido de Urola Kosta a Zumaia (30,7%) y 1.028 de Gipuzkoa (26,2%). En cuanto a los municipios de Urola Kosta, el mayor número de personas se ha recibido de Zestoa (390 personas) y Zarautz (329 personas), mientras que en el caso de Gipuzkoa han sido de Donostia (202 personas), Deba (103 personas) y Eibar (101 personas) (véase

Gráfico).

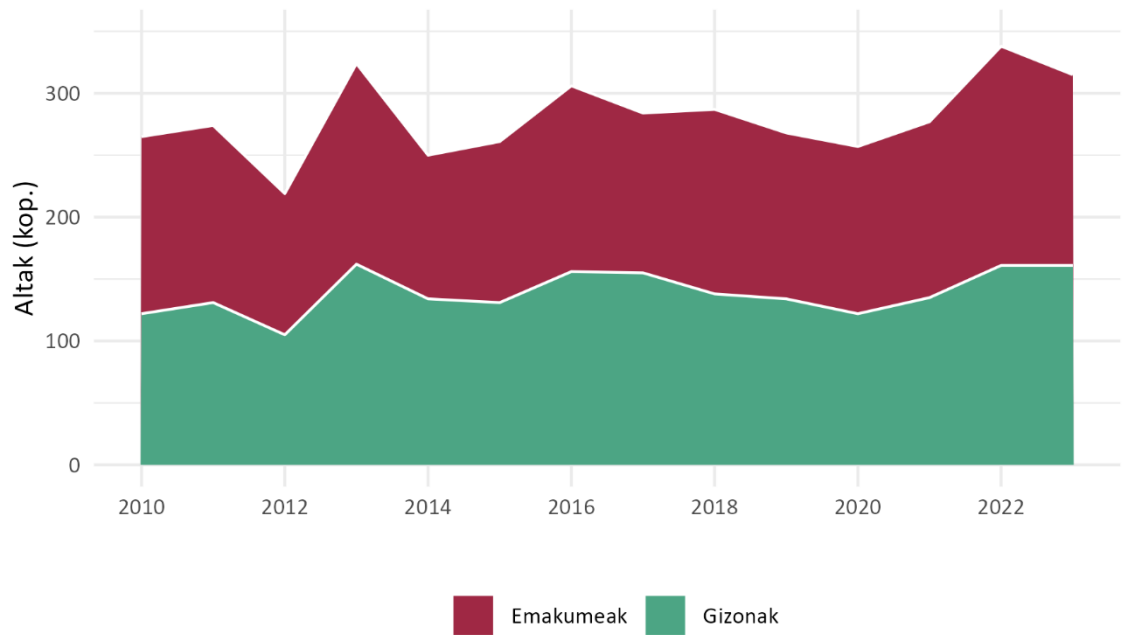
En cuanto al resto de procedencias, desde el resto del Estado español han venido a Zumaia 692 personas, y desde la CAPV 375 personas, el 82,7% de ellas procedentes de Bizkaia. En cuanto a las zonas no estatales, América (335 personas) y Europa (154 personas) son las de origen más numeroso (véase

Gráfico).

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg



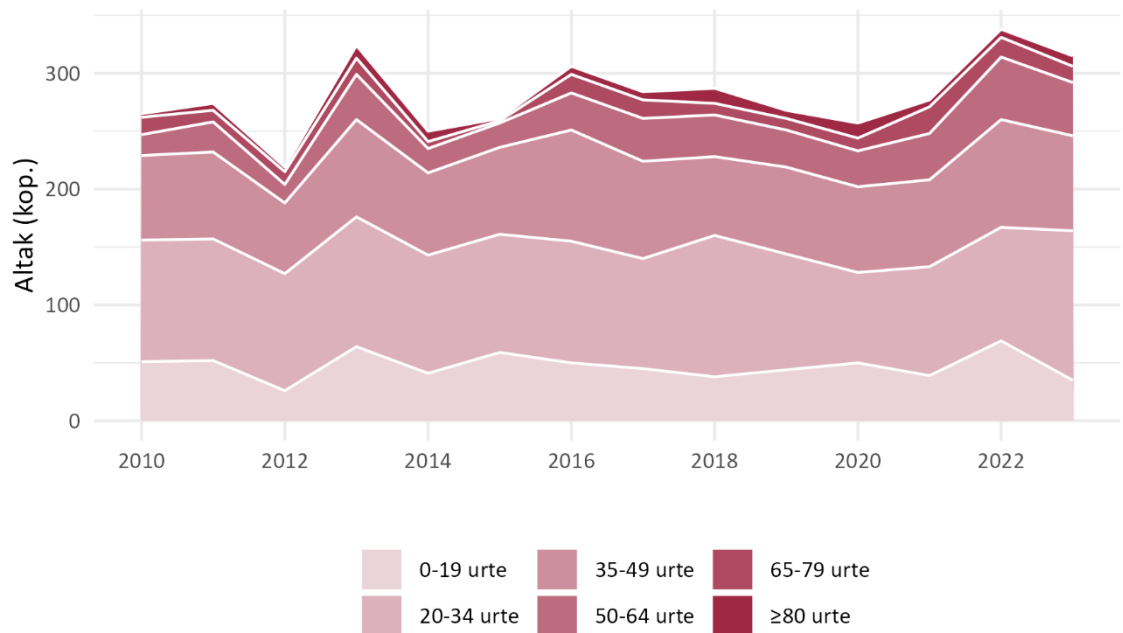
Gráfico 8: Altas por sexo (n.º).
Zumaia, 2010-2023



*Altak=altas / Emakumeak=Mujeres / Gizonak=Hombres

Fuente: censo.

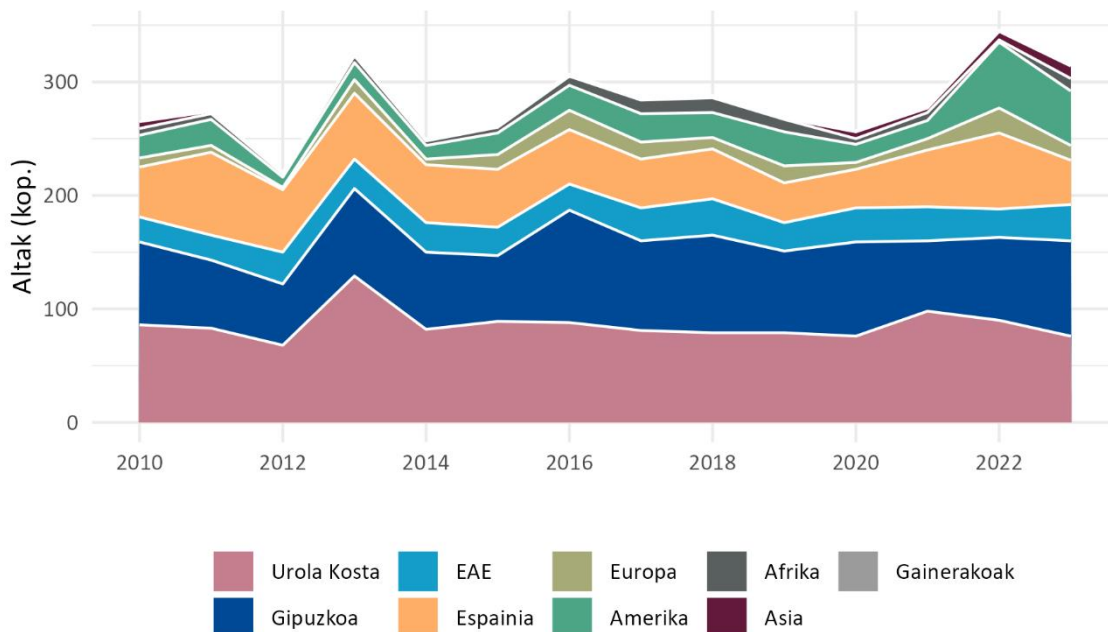
Gráfico 9: Altas por franja de edad (n.º).
Zumaia, 2010-2023



*Altak=altas / Urte=Años

Fuente: censo.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg

**Gráfico 10: Altas por territorio de origen (n.º).
Zumaia, 2010-2023**

*Altak=altas

Fuente: censo.

En cuanto a las características de las personas que se han desplazado fuera de Zumaia en los últimos años (2.847 personas), la proporción entre hombres y mujeres es la misma. En cuanto a la franja de edad, cabe destacar que más de un tercio de las personas que han abandonado el municipio (37,5%) han sido jóvenes de 20 a 34 años. Junto a ellos, 806 personas de 35 a 49 años (28,3%) y 451 de 0 a 19 años (15,9%) son las franjas de edad mayoritarias que han causado baja en el padrón. Estos datos confirman que las personas que abandonan el municipio son mayoritariamente jóvenes, siendo la dificultad de acceso a la vivienda una de las principales razones (véase

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg



Gráfico y Gráfico)

Asimismo, los destinos principales de las personas que han causado baja en el padrón han sido Urola Kosta, un tercio de las bajas (948 personas), y Gipuzkoa (847 personas). Zestoa (344 personas) y Zarautz (278 personas) han recibido el mayor número de personas de las que se han mudado a Urola Kosta. En el caso de Gipuzkoa destaca especialmente Donostia (192 personas), seguida de Deba (87 personas) y Eibar (64 personas) (véase

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg



Gráfico).

En cuanto al resto de zonas de destino, destacan el Estado español (19,4%) y la CAPV (9,5%). En el caso de los destinos fuera del Estado el objetivo principal ha sido Europa, pero en los últimos años sólo ha recibido el 4,7% de la población que ha abandonado Zumaia (véase

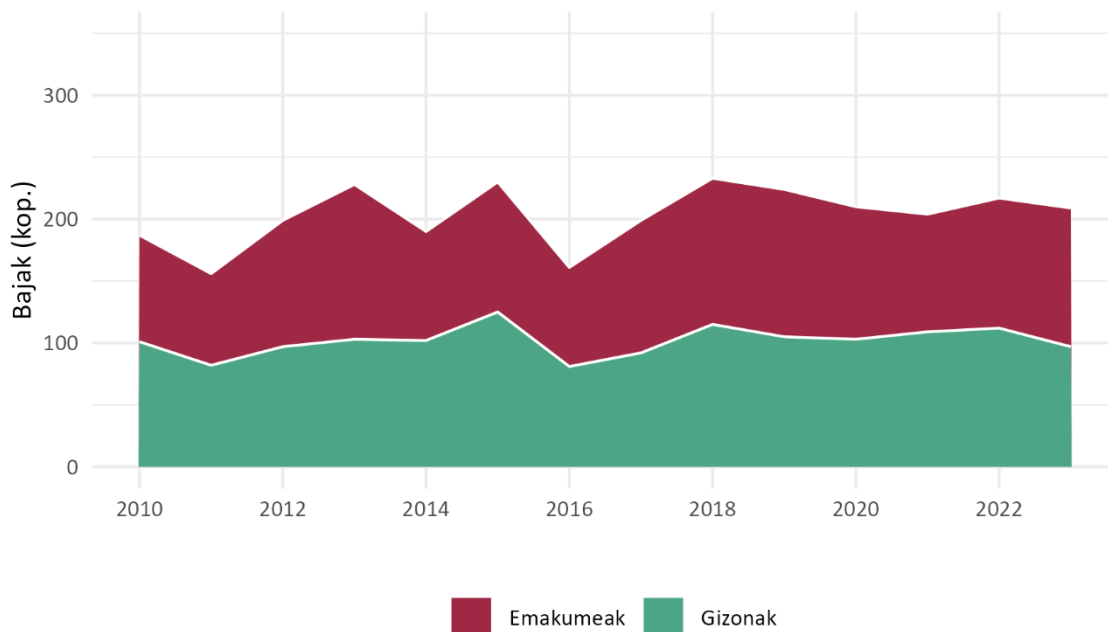
Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg

Gráfico).

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg



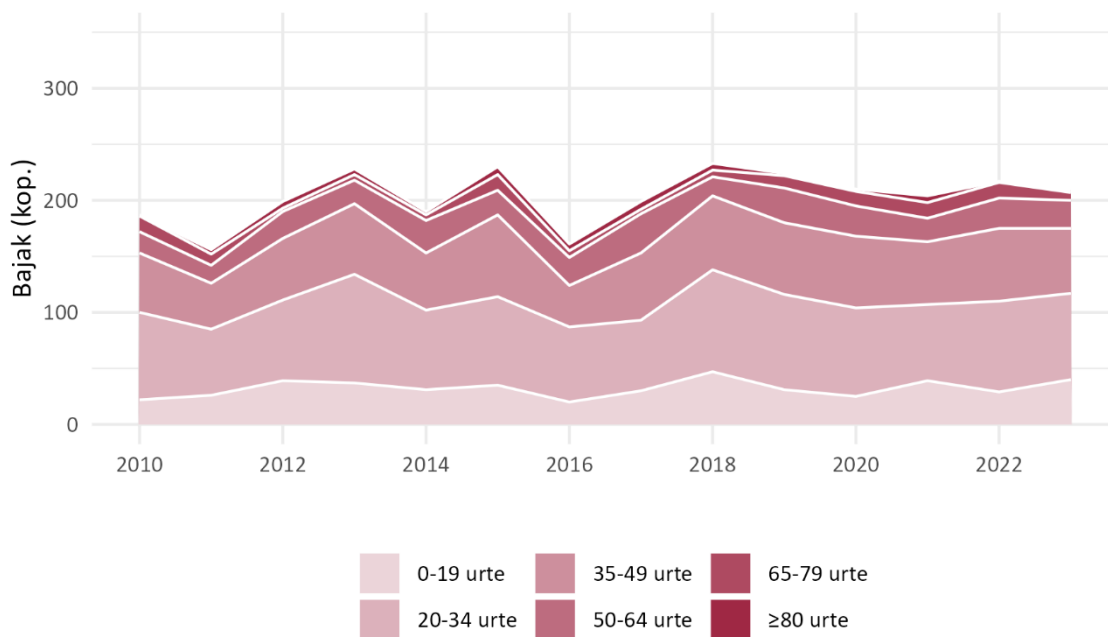
Gráfico 11: Bajas por sexo (n.º).
Zumaia, 2010-2023



*Altak=altas / Emakumeak=Mujeres / Gizonak=Hombres

Fuente: censo.

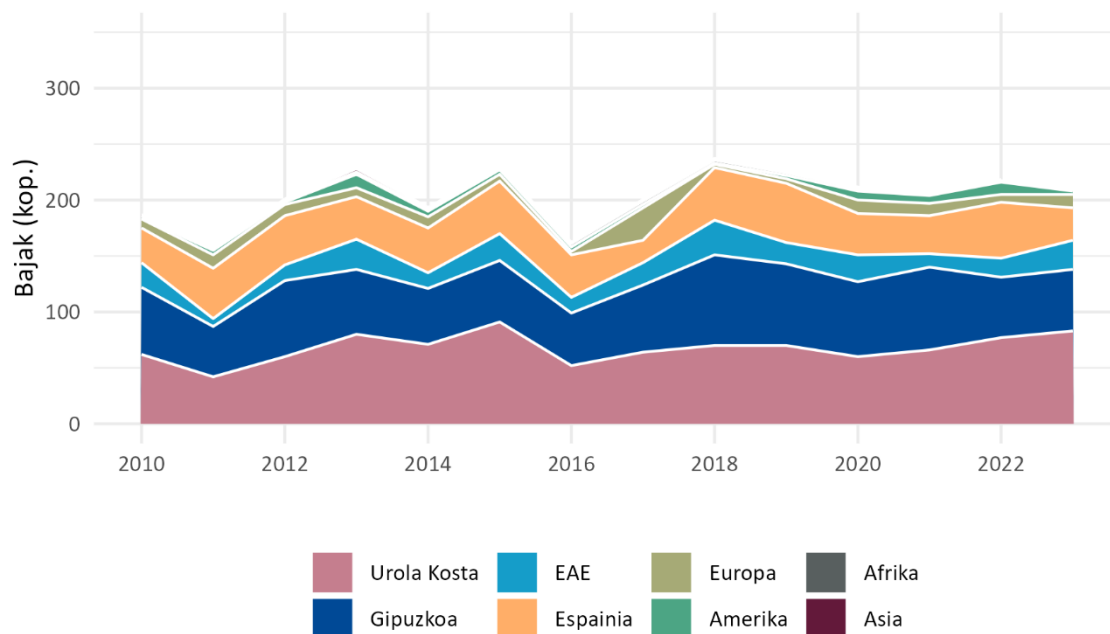
Gráfico 12: Bajas por franjas de edad (n.º).
Zumaia, 2010-2023



*Altak=altas / Urte=Años

Fuente: censo.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg

**Gráfico 13: Bajas por territorio de destino (n.º).
Zumaia, 2010-2023**

*Bajak=Bajas

Fuente: censo.

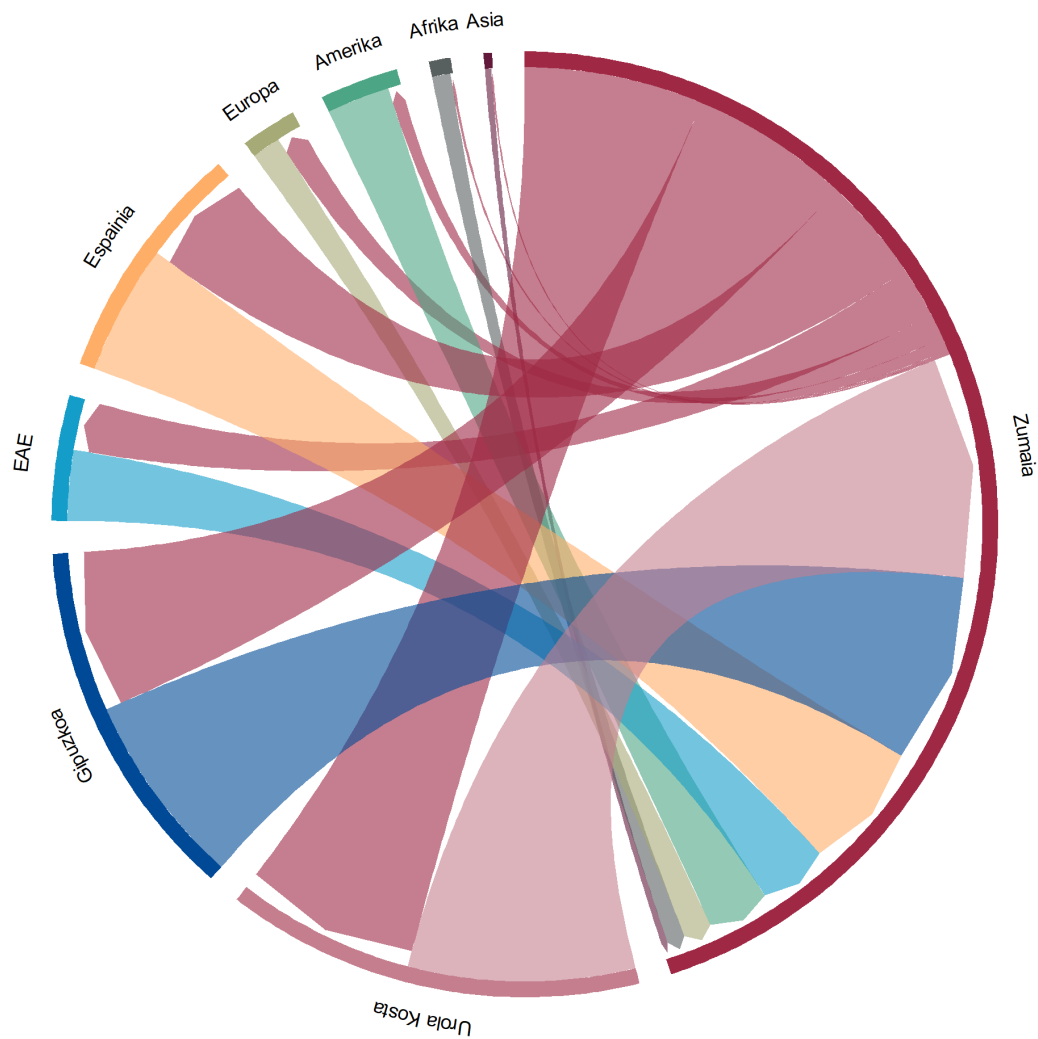
Así, en los últimos catorce años Zumaia ha tenido un saldo migratorio positivo en todas las zonas analizadas. En cualquier caso, aunque los mayores flujos de afluencia de personas han sido con Urola Kosta y Gipuzkoa, el mayor saldo migratorio positivo se ha producido con América (267 personas). Sin embargo, también es significativo el número de personas ganadas de Urola Kosta (256 personas) y de Gipuzkoa (181 personas). De acuerdo con los datos analizados, los fenómenos migratorios a nivel municipal se pueden clasificar en dos causas principales: la disponibilidad de vivienda a nivel regional y provincial, por un lado, y la situación socioeconómica global, por otro (véase

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg

Gráfico y Tabla)

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg

Gráfico 14: Flujo de altas y bajas por territorio de origen y destino (n.º). Zumaia, 2010-2023



Fuente: censo.

Tabla 7: Flujo de altas y bajas por territorio de origen y destino (n.º). Zumaia, 2010-2023

Zona	Altas	Bajas	Saldo
Urola Kosta	1.204	948	256
Gipuzkoa	1.028	847	181
CAPV	375	271	104
España	692	553	139
Europa	154	135	19
América	335	68	267
África	98	14	84
Asia	34	10	24
Resto	5	1	4
Total	3.925	2.847	1.078

Fuente: censo.

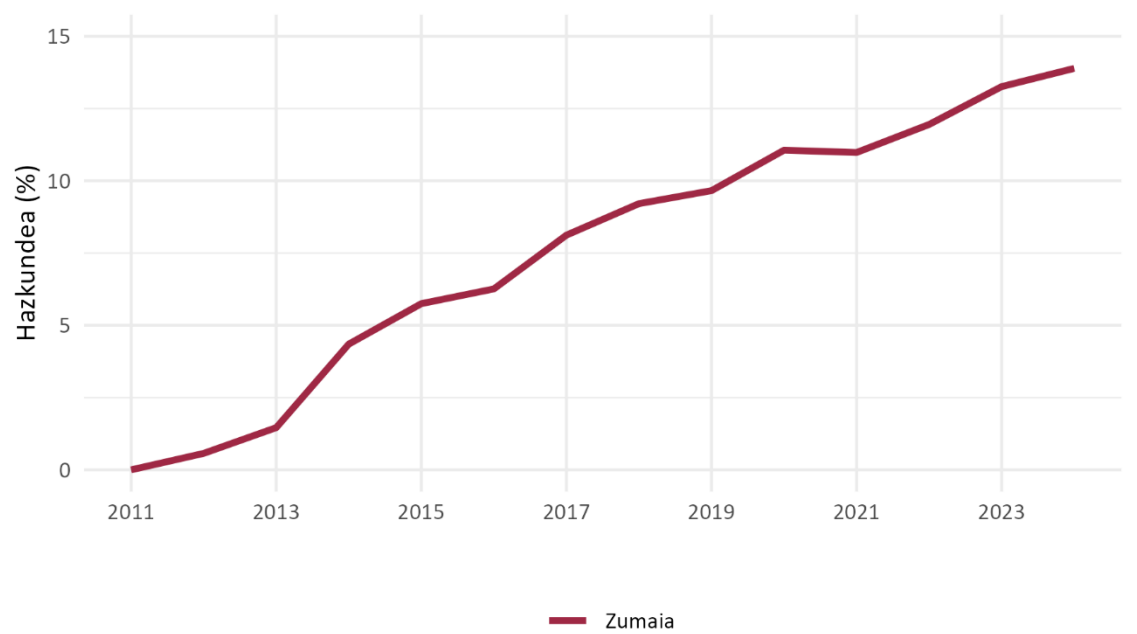
Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg

3 Unidades convivenciales

3.1 Principales variables

Como se ha visto con la población, el número de unidades convivenciales en Zumaia también ha aumentado en los últimos años. Entre 2011 y 2024 las unidades convivenciales han pasado de 3.498 a 3.984, lo que supone un incremento del 13,9%. El aumento de las unidades convivenciales se debe a dos factores principales: el aumento de la población y la disminución del tamaño de las unidades convivenciales. De hecho, en los últimos años el número medio de personas que viven en una vivienda ha ido disminuyendo progresivamente. Es decir, hoy en día para un mismo número de personas se necesita un mayor número de viviendas que hace unos años, lo que ha hecho que aumente la presión sobre el parque de viviendas (véase Gráfico , Gráfico y Tabla).

Gráfico 15: Incremento de unidades convivenciales (%).
Zumaia, 2011-2024



*Hazkundera=Crecimiento

Fuente: censo.

Tabla 8: Evolución de las unidades convivenciales y del tamaño medio.
Zumaia, 2011-2024

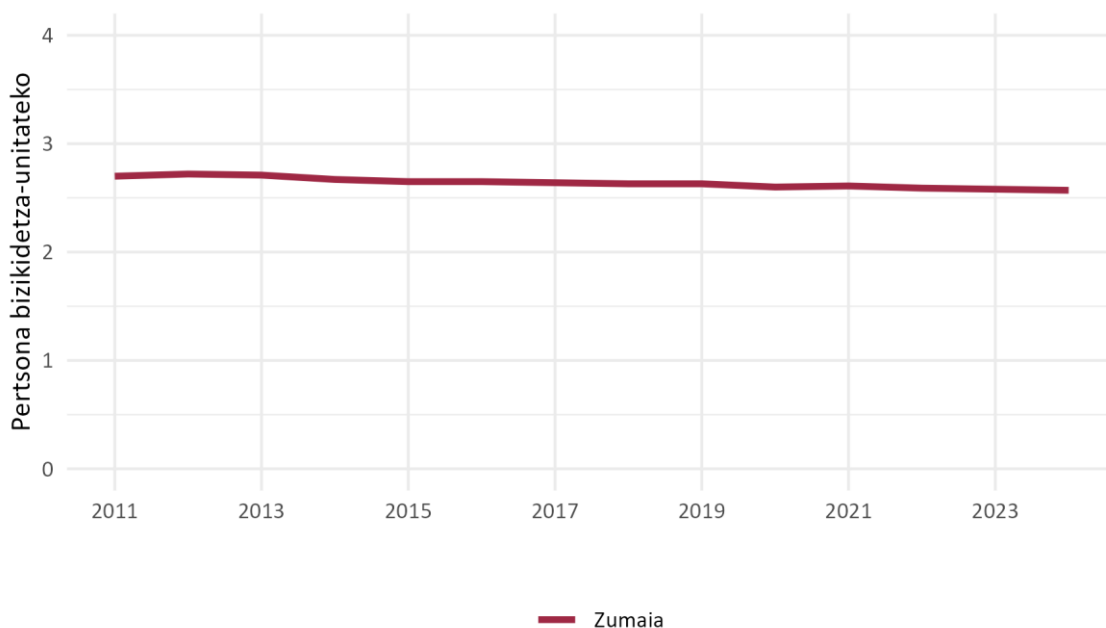
Indicador	2011	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Unidades convivenciales (n.º)	3.498	3.650	3.717	3.820	3.885	3.916	3.984
Tamaño medio	2,70	2,67	2,65	2,63	2,60	2,59	2,57

Fuente: censo.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg



Gráfico 16: Evolución del tamaño medio de las unidades convivenciales (n.º).
Zumaia, 2011-2024



*Pertsona bizikidetza-unitateko=Personas por unidad convivencial

Fuente: censo.

La mayoría de las unidades convivenciales, al igual que la población, se encuentran en de Basadi-Alaia-Basusta (1.726 unidades convivenciales) y en el barrio de la zona centro unidades convivenciales). Hay que tener en cuenta que en todo el municipio las convivenciales compuestas por una persona (1.076) y dos personas (1.083) representan 54,2% de las unidades convivenciales del municipio. Las compuestas por tres miembros suponen el 17,7% y las compuestas por cuatro miembros el 20,9% (véase

Tabla e |Error! No se encuentra el origen de la referencia.).

Comparando los dos barrios principales, en la zona centro el número de unidades pequeñas es mayor que en Basadi-Alaia-Basusta: los hogares unipersonales (579 convivenciales) suponen el 28,3% en el primer caso, y el 25,8% en el segundo (446 convivenciales). Por otro lado, es destacable el mayor tamaño medio de las unidades convivenciales en aquellas zonas en las que se concentra un número reducido de (Artadi, Oikia o área diseminada). Estos datos indican la interrelación entre la y el tipo de vivienda de cada zona. De hecho, el cambio generacional que se ha zona centro ha puesto a disposición de las nuevas generaciones su parque de viviendas (más pequeño y más antiguo), algo que no ha ocurrido en otras zonas (véase

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg

Tabla e ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.).

| 31

Tabla 9: Unidades convivenciales por barrio y tamaño (n.º).
Zumaia, 2024

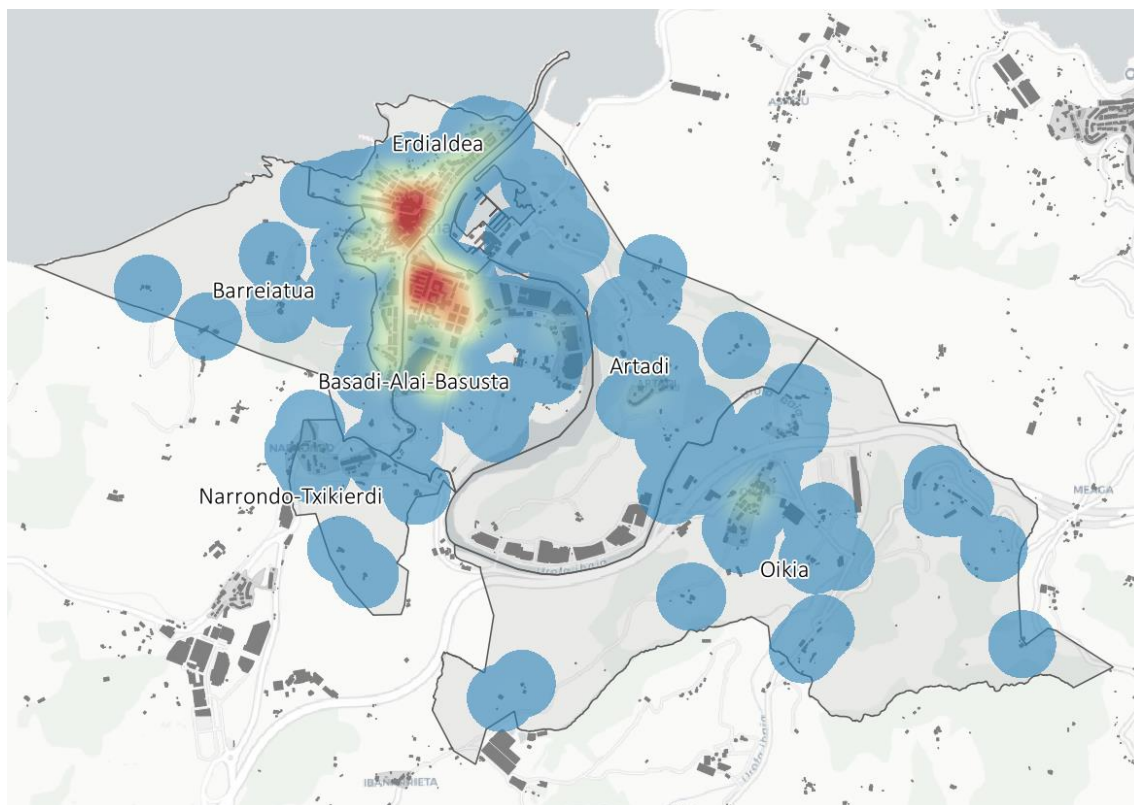
Barrio	1 miembro	2 miembro s	3 miembro s	4 miembro s	5 miembro s	≥6 miembro s	Total
Artadi	16	12	8	11	5	1	53
Diseminado	4	4	3	1	3	0	15
Basadi-Alai-Basusta	446	491	311	361	92	25	1.726
Zona centro	579	536	351	433	115	30	2.044
Narrondo-Txikierdi	12	4	6	2	1	0	25
Oikia	19	36	27	23	7	9	121
Zumaia	1.076	1.083	706	831	223	65	3.984

Fuente: censo.

Imagen 2: Mapa de calor de la población.
Zumaia, 2024

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg





*Erdialdea=Centro / Barreiatua=Diseminado

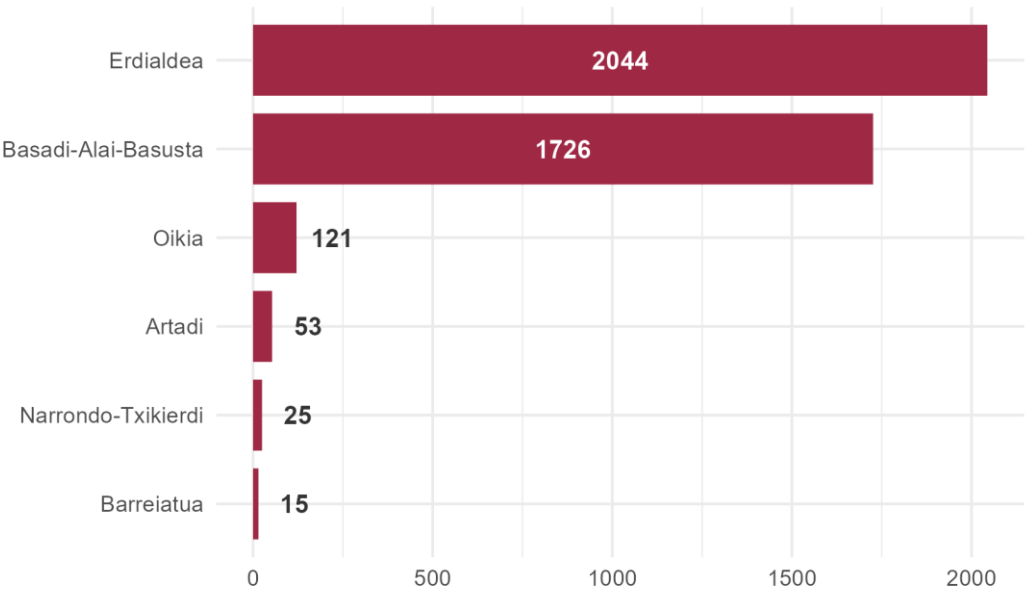
Fuente: censo.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg

3.2 Grado de emancipación

En este sentido, en los apartados anteriores ya se ha expuesto la preponderancia de la zona centro y Basadi-Alai-Basusta desde el punto de vista poblacional y del número de unidades convivenciales. Asimismo, se ha analizado la tendencia del tamaño medio de las unidades convivenciales: en los barrios más poblados (zona centro y Basadi-Alai-Basusta) el número medio de personas por vivienda es inferior al de las zonas menos pobladas (Oikia, Artadi y área diseminada). Narrondo-Txikierdi es la única excepción (véase Gráfico , Gráfico y Gráfico).

Gráfico 17: Viviendas con personas empadronadas por barrio (n.º). Zumaia, 2024

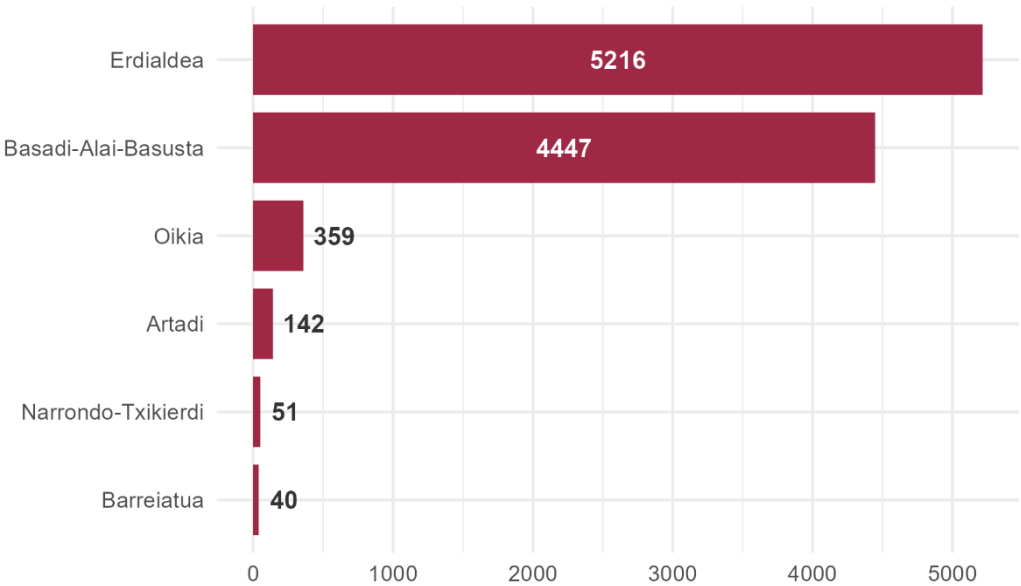


*Erdialdea=Centro / Barreiatua=Diseminado

Fuente: censo.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg

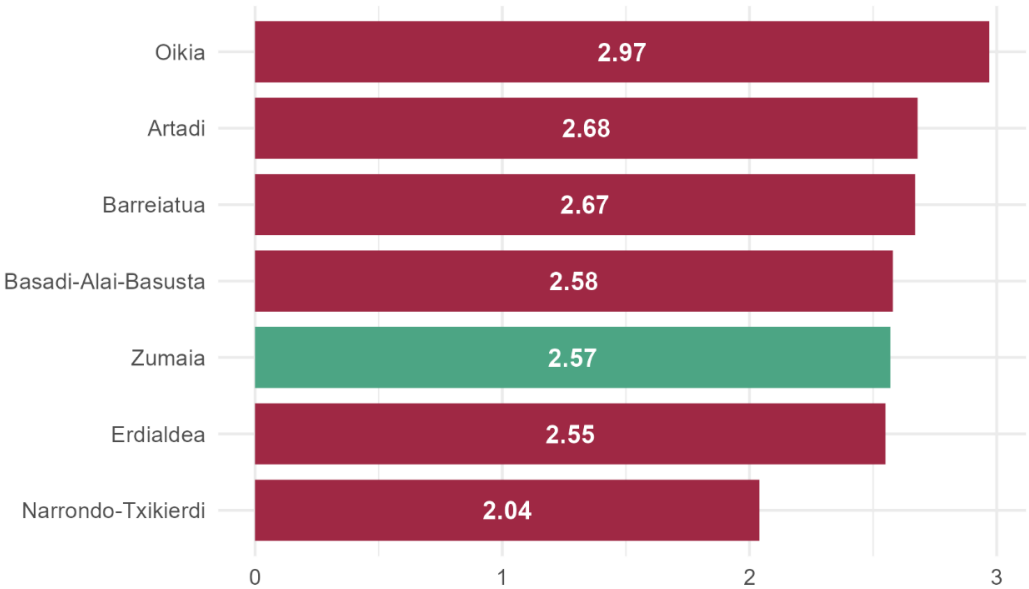
Gráfico 18: Personas empadronadas por barrios (n.º). Zumaia, 2024



*Erdialdea=Centro / Barreiatua=Diseminado

Fuente: censo.

Gráfico 19: Tamaño medio de las unidades convivenciales por barrios (n.º). Zumaia, 2024



*Erdialdea=Centro / Barreiatua=Diseminado

Fuente: censo.

Por otro lado, en Zumaia viven 1.732 jóvenes de entre 18 y 34 años, el 16,9% de la población. Si se analiza el peso relativo de las personas en edad de emancipación en cada barrio, Narrondo-Txikierdi (27,5%) y la zona diseminada (22,5%) presentan la tasa más elevada. Sin embargo, estas dos áreas tienen un número reducido de población, por lo que el porcentaje no es significativo:

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg

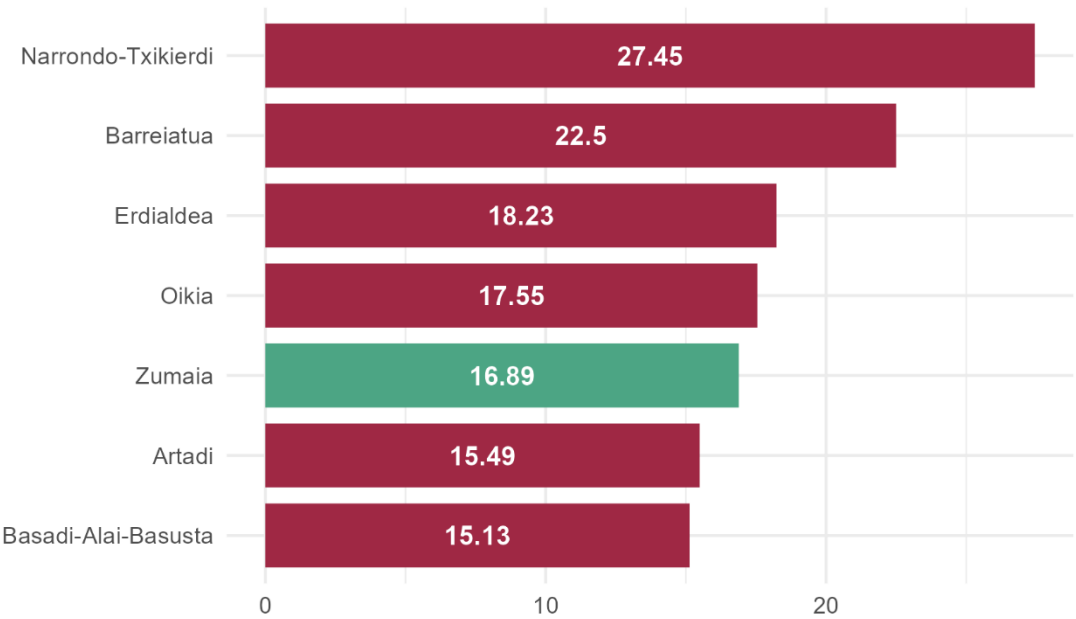
14 jóvenes en Narrondo-Txikiendi y 9 jóvenes en la zona diseminada. En cuanto al resto de barrios, la zona centro (18,2%) y Oikia (17,6%) son los que están por encima de la media municipal. El barrio de Artadi (15,5%) y el barrio de Basadi-Alai-Basusta (15,1%) están por debajo de la tasa de jóvenes de Zumaia (véase Gráfico y Tabla).

Para identificar el número de jóvenes emancipados se han explotado los datos del último censo. Se ha recurrido a la hipótesis de que una persona joven de 18 a 34 años está emancipada: en su misma unidad de convivencia no puede vivir ninguna persona que tenga veinte años más que ella. Puede que esta condición no identifique todo el universo de la juventud emancipada, ya que responde a la estructura familiar tradicional. Pero es la forma de hacer una aproximación más precisa de los datos cuantitativos disponibles.

Así, en Zumaia hay 482 personas de 18 a 34 años emancipadas, el 27,8% de las personas de esa franja de edad del municipio. Según el Observatorio Vasco de la Juventud, la tasa de emancipación de las personas de 18 a 34 años en la CAPV es del 37,0% y en Gipuzkoa del 35,0% (Gazteen Euskal Behatokia, 2019). Por tanto, se puede afirmar que el porcentaje de las personas jóvenes emancipadas en Zumaia es inferior al de su territorio histórico y al de la comunidad autónoma (véase Gráfico y Tabla).

La tasa de emancipación de la juventud de Zumaia no es homogénea en todo el municipio. En la zona centro el 31,7% de la juventud está emancipada, junto con Artadi (31,8%) y Oikia (31,7%) la tasa más alta, pero el número de jóvenes que viven en estos dos últimos barrios no es significativo. En el barrio de Basadi-Alai-Basusta, por su parte, la tasa de jóvenes emancipados (22,3%) se sitúa por debajo de la media municipal (véase Gráfico , Tabla e **Error! No se encuentra el origen de la referencia.**).

Gráfico 20: Peso relativo de las personas de 18 a 34 años por barrios (%). Zumaia, 2024

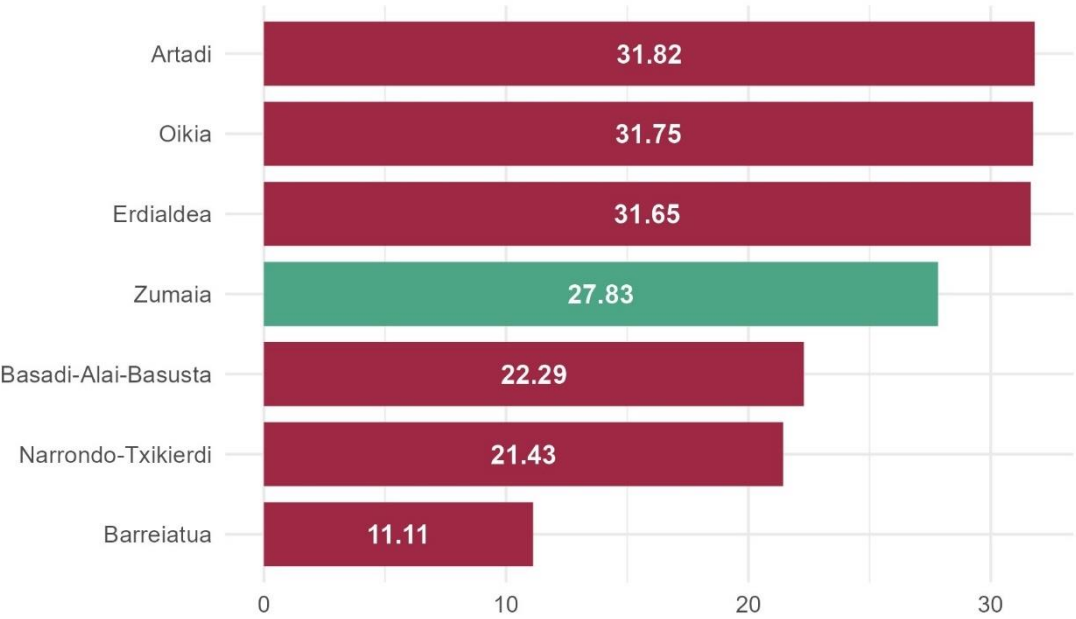


*Erdialdea=Centro / Barreiatua=Diseminado

Fuente: censo.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg

Gráfico 21: Tasa de personas emancipadas de 18 a 34 años por barrios (%).
Zumaia, 2024



*Erdialdea=Centro / Barreiatua=Diseminado

Fuente: censo. Producción propia.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg

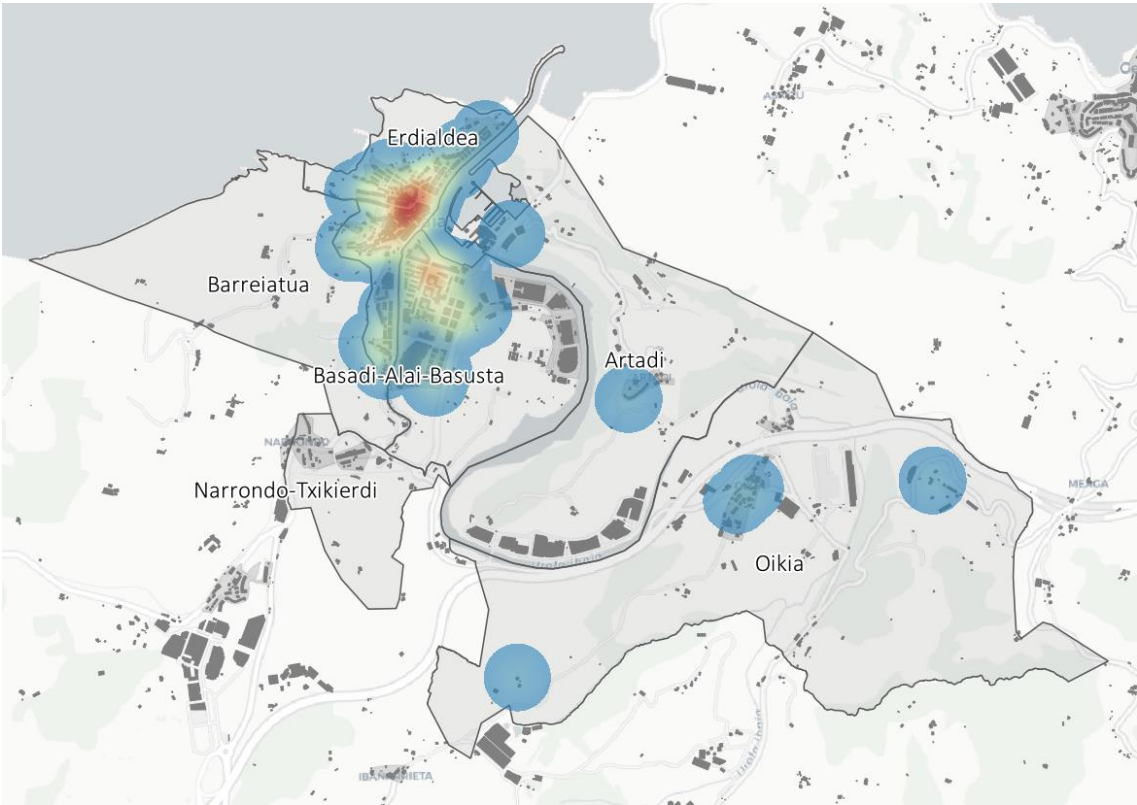


Tabla 10: Jóvenes por situación de emancipación y barrio (n.º).
Zumaia, 2024

Barrio	Jóvenes emancipados	Jóvenes no emancipados	Total
Artadi	7	15	22
Diseminado	1	8	9
Basadi-Alai-Basusta	150	523	673
Zona centro	301	650	951
Narrondo-Txikierdi	3	11	14
Oikia	20	43	63
Zumaia	482	1.250	1.732

Fuente: censo. Producción propia.

Imagen 3: Mapa de calor de la población emancipada de 18 a 34 años.
Zumaia, 2024



*Erdialdea=Centro / Barreiatua=Diseminado

Fuente: censo. Producción propia.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg



4 Características socioeconómicas

En los últimos años la tasa de actividad de Zumaia ha ido aumentando, aunque poco a poco. Según datos de 2022, el 60,8% de la población mayor de 16 años del municipio está ocupada o en búsqueda activa de empleo. Este porcentaje es muy similar a la tasa de Urola Kosta (59,9%), pero es casi cuatro puntos superior a la de Gipuzkoa (57,1%) y a la de la CAPV (56,9%). Analizando la tasa de actividad del municipio por sexo, sin embargo, se observan diferencias. Aunque la tasa de actividad de las mujeres ha pasado del 50,7% en 2010 al 57,7% en 2022, es 6,3 puntos inferior a la tasa de actividad de los hombres (64,0%) (véase Gráfico ,

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg

Gráfico y Tabla)

Asimismo, la tasa de ocupación del municipio (56,5%) es superior a la de Urola Kosta (55,8%), Gipuzkoa (52,6%) y la CAPV (51,3%). En este caso destaca el desequilibrio por sexo: la tasa de ocupación femenina (52,5%) es ocho puntos inferior a la masculina (60,6%) (véase

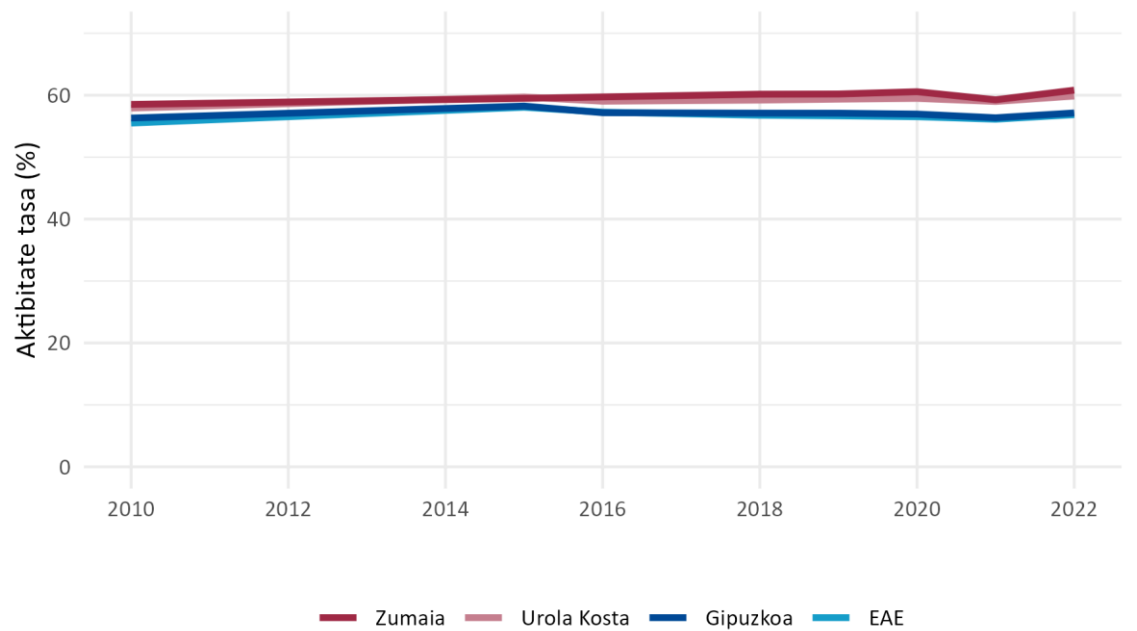
Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg

Gráfico , Gráfico y

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg

Tabla)

**Gráfico 22: Evolución de la tasa de actividad (%).
Zumaia y su contexto, 2010-2022**



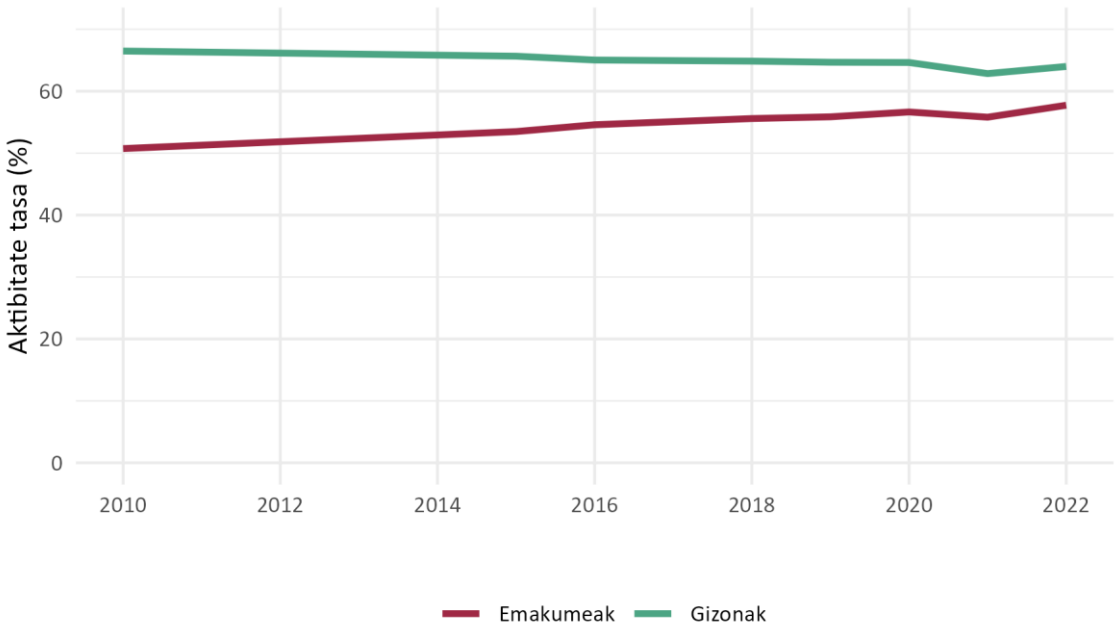
**Aktibitate tasa=Tasa de actividad*

Fuente: Eustat.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg



Gráfico 23: Evolución de la tasa de actividad por sexo (%). Zumaia, 2010-2022



*Aktibitate tasa=Tasa de actividad/ Emakumeak=Mujeres/Gizonak=Hombres

Fuente: Eustat.

Tabla 11: Evolución de la tasa de actividad por sexo (%). Zumaia, 2010-2022

Sexo	2010	2015	2016	2018	2020	2022
Mujeres	50,74	53,49	54,59	55,59	56,65	57,74
Hombres	66,49	65,66	65,04	64,86	64,64	64,00
Total	58,52	59,49	59,73	60,17	60,57	60,82

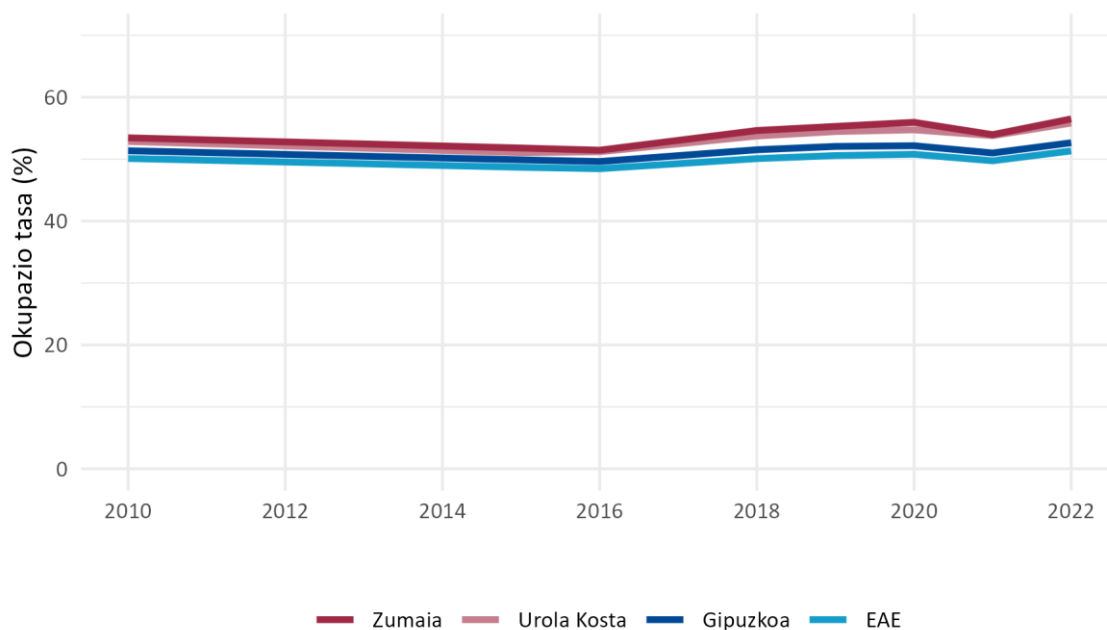
Emakumeak=Mujeres/Gizonak=Hombres

Fuente: Eustat.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg



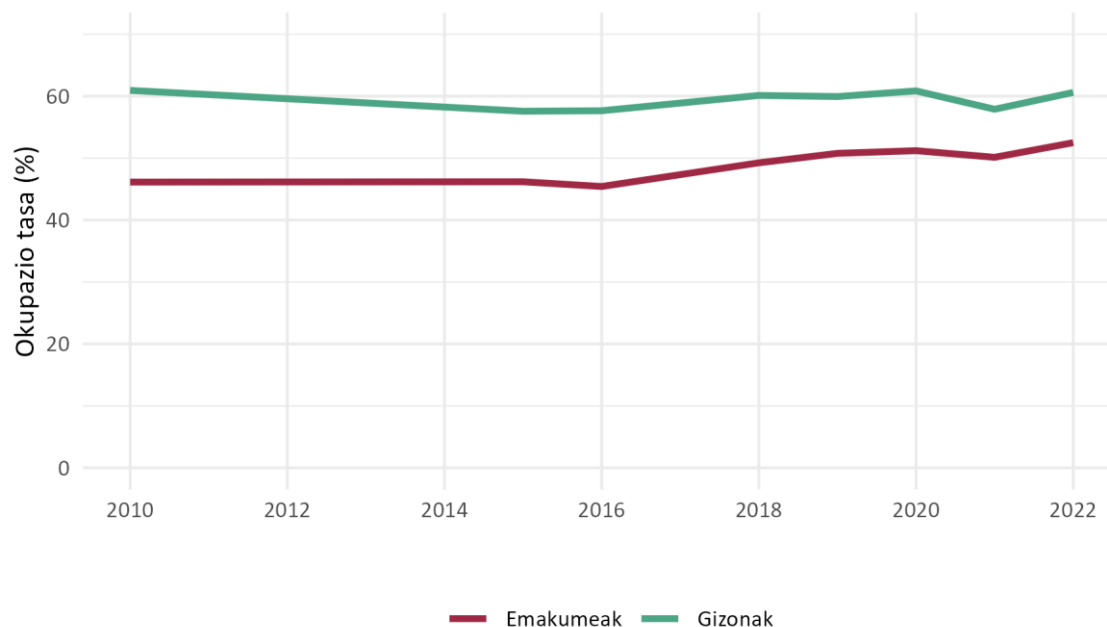
Gráfico 24: Evolución de la tasa de ocupación (%).
Zumaia y su entorno, 2010-2022



*Okupazio tasa=Tasa de ocupación

Fuente: Eustat.

Gráfico 25: Evolución de la tasa de ocupación por sexo (%).
Zumaia, 2010-2022



*Okupazio tasa=Tasa de ocupación/ Emakumeak=Mujeres/Gizonak=Hombres

Fuente: Eustat.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg

**Tabla 12: Evolución de la tasa de ocupación por sexo (%).
Zumaia, 2010-2022**

Sexo	2010	2015	2016	2018	2020	2022
Mujeres	46,14	46,19	45,43	49,25	51,21	52,50
Hombres	60,94	57,58	57,66	60,13	60,86	60,61
Total	53,45	51,8	51,45	54,63	55,95	56,50

Fuente: Eustat.

La evolución de la tasa de paro, tanto en los datos de Eustat como de Lanbide, refleja la misma tendencia. La crisis socioeconómica de 2008 afectó a la tasa de paro de Zumaia: a partir de ese año aumentó el porcentaje de parados del municipio. Según datos de Lanbide, la tasa de paro de Zumaia alcanzó en 2012 el valor máximo de las dos últimas décadas (13,2%). A partir de ahí la tasa de paro toma una tendencia descendente y según los últimos datos se sitúa en el 6,7% (Gráfico y Gráfico).

En las dos últimas décadas la tasa de paro de Zumaia se ha mantenido por debajo de la tasa de la CAPV, pero en torno a los valores de Urola Kosta y de Gipuzkoa. En los últimos años, sin embargo, la situación socioeconómica de la población del municipio ha mejorado respecto a Gipuzkoa y a la CAPV, al menos en términos de tasa de paro: la tasa de paro de Zumaia es 1,4 puntos inferior a la de Gipuzkoa (8,1%) y 3,2 puntos inferior a la de la CAPV (9,9%) (Gráfico y Gráfico).

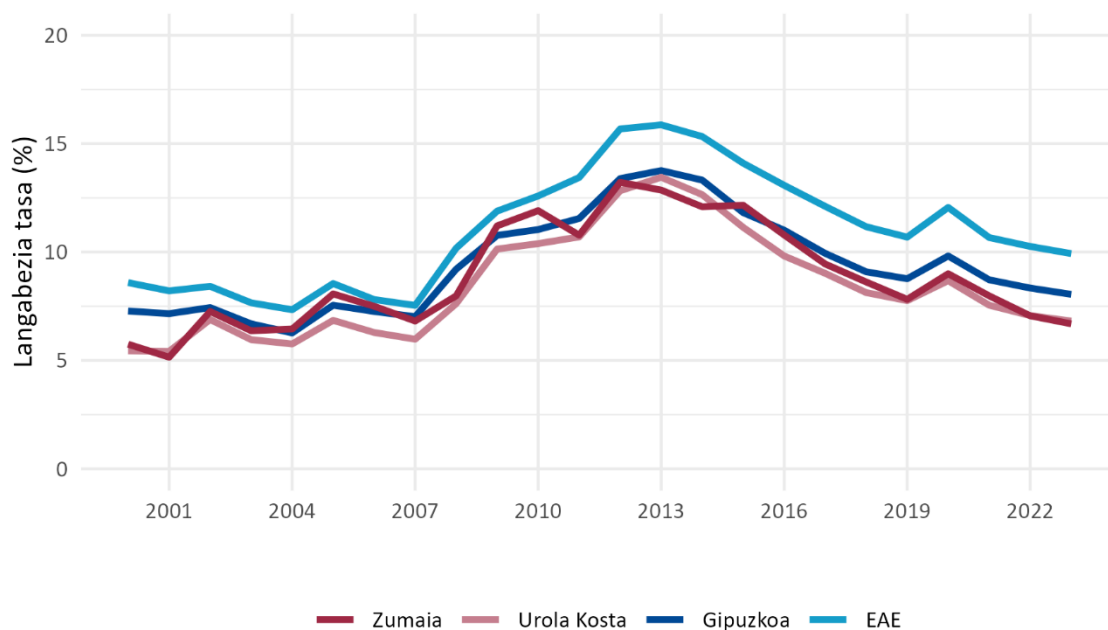
Por otra parte, los datos de la tasa de paro por sexo reflejan un aumento del desequilibrio entre hombres y mujeres en los años de recuperación tras la crisis de 2008. Según datos de Eustat de 2022, la tasa de paro femenina (9,1%) es 3,8 puntos superior a la masculina (5,3%) (véase Gráfico y

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg



Tabla)

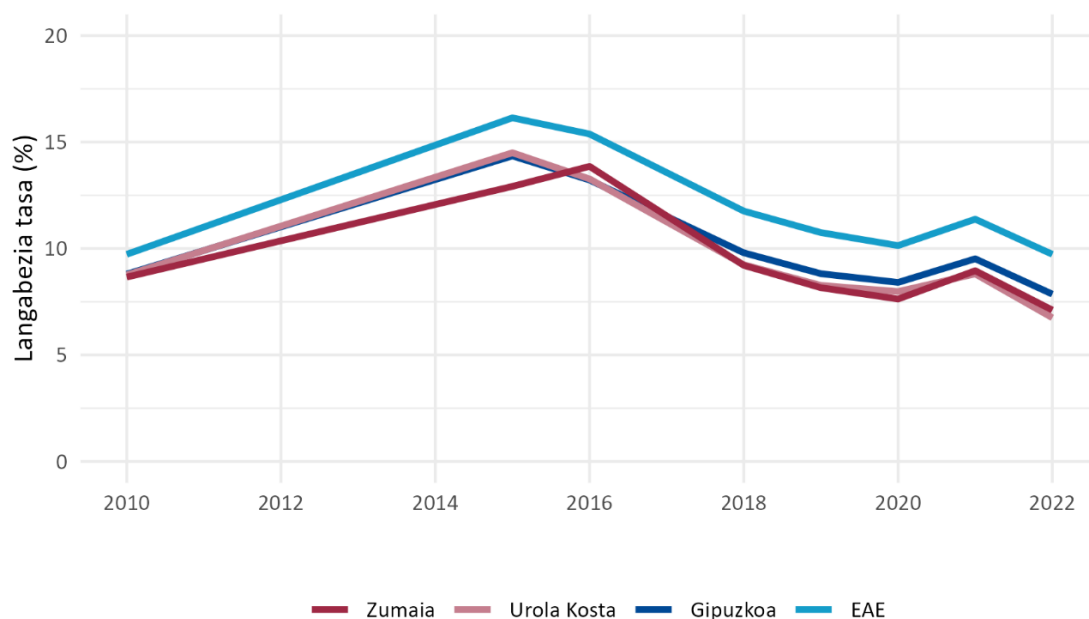
Gráfico 26: Evolución de la tasa de paro (%).
Zumaia y su entorno, 2000-2023



*Langabezia tasa=Tasa de paro

Fuente: Lanbide.

Gráfico 27: Evolución de la tasa de paro (%).
Zumaia y su entorno, 2010-2022



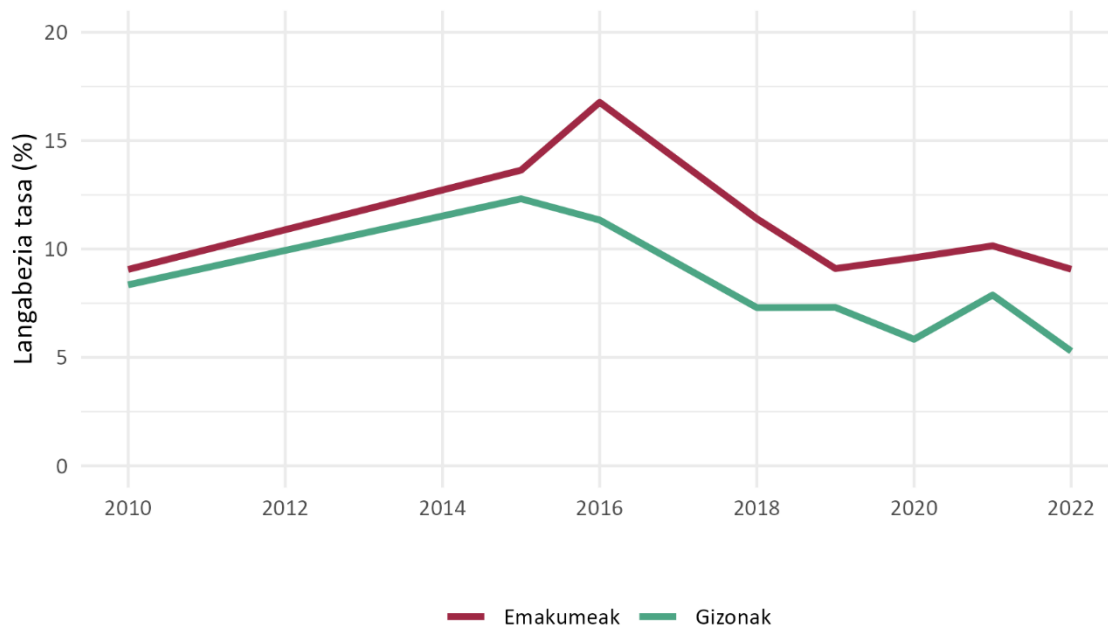
*Langabezia tasa=Tasa de paro

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg



Fuente: Eustat.

**Gráfico 28: Evolución de la tasa de paro por sexo (%).
Zumaia, 2010-2022**



*Langabezia tasa=Tasa de paro

Fuente: Eustat.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg

**Tabla 13 : Evolución de la tasa de paro por sexo (%).
Zumaia, 2010-2022**

Sexo	2010	2015	2016	2018	2020	2022
Mujeres	9,06	13,64	16,77	11,4	9,60	9,07
Hombres	8,35	12,32	11,34	7,30	5,84	5,29
Total	8,66	12,92	13,86	9,21	7,63	7,11

Fuente: Eustat.

La renta familiar disponible de Zumaia disminuyó en los años posteriores a la crisis socioeconómica de 2008. En cambio, en los últimos años el contexto socioeconómico ha sido positivo y el nivel de renta ha aumentado. La renta familiar disponible media actual en Zumaia es de 44.972 €. Cabe señalar que desde el periodo 2013-2014 el nivel de renta del municipio ha crecido más que en las zonas de su entorno, aumentando la diferencia. Así, la renta familiar disponible en Urola Kosta es de 43.221 €, en el caso de Gipuzkoa es de 40.706 € y en la CAPVes de 39.030 € (véase Gráfico).

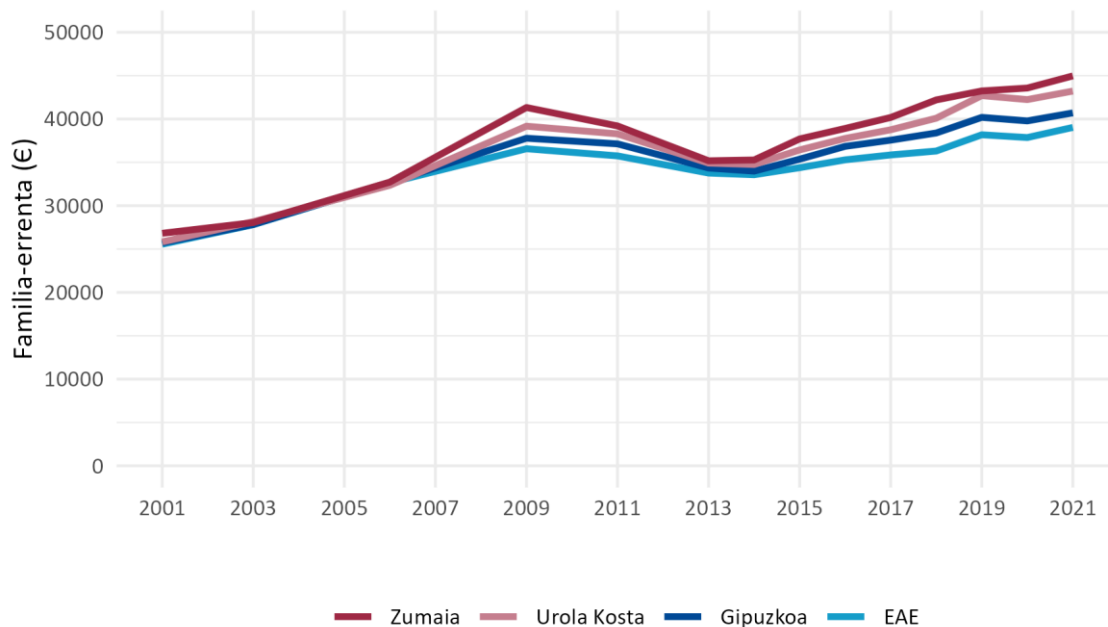
De todas formas, en el caso de la renta familiar disponible del municipio, los datos son muy diferentes cuando el perceptor principal es mujer u hombre. En el caso de Zumaia, la media de la renta familiar disponible de la que son receptoras principales las mujeres es de 38.995 €, un 18,9% inferior a la de los hombres (48.075 €) (véase

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg



Gráfico y Tabla)

**Gráfico 29: Evolución de la renta familiar disponible (€).
Zumaia y su entorno, 2011-2021**



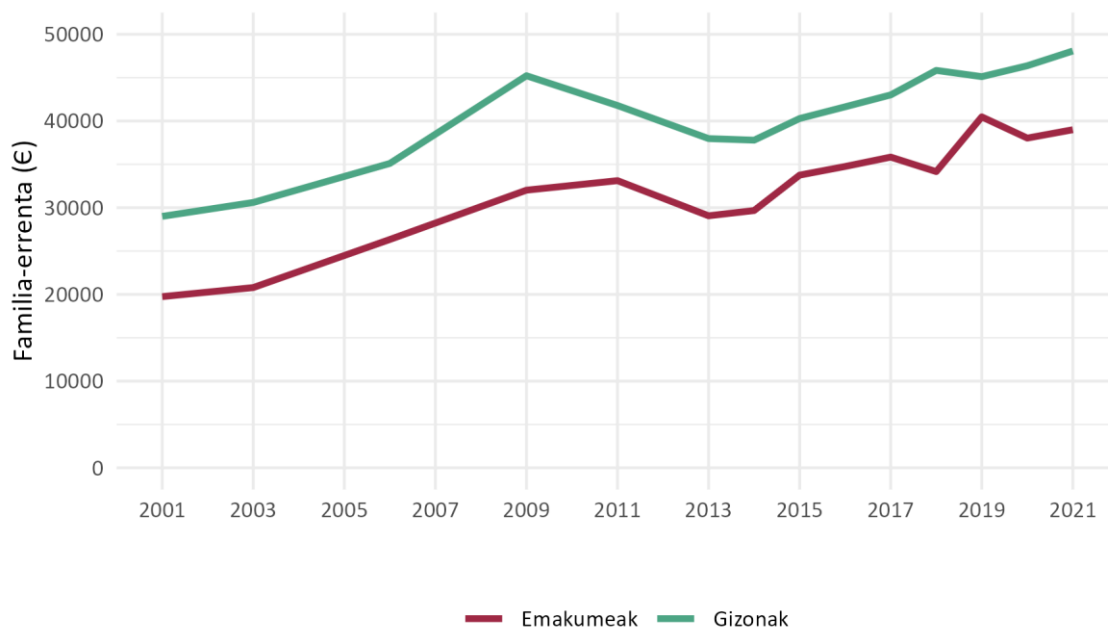
*Familia errenta=Renta familiar

Fuente: Eustat.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg



Gráfico 30: Evolución de la renta familiar disponible por sexo de la persona perceptora principal (€). Zumaia, 2011-2021



*Familia-errenta=Renta familiar

Fuente: Eustat.

Tabla 14: Evolución de la renta familiar disponible por sexo de la persona perceptora principal (€). Zumaia, 2001-2021

Sexo	2001	2006	2009	2013	2017	2021
Mujeres	19.747	26.339	32.024	29.070	35.838	38.995
Hombres	29.004	35.109	45.222	37.974	43.010	48.075
Total	26.820	32.728	41.327	35.184	40.179	44.972

Fuente: Eustat.

La media de la renta personal disponible indica la misma tendencia que la renta familiar disponible. La renta personal media de Zumaia (21.468 €) es superior a la de Urola Kosta (20.729 €), Gipuzkoa (20.169 €) y la CAPV (19.366 €). También se observa un claro desequilibrio por sexo en la renta personal disponible: La renta personal disponible de las mujeres de Zumaia (16.072 €) es un 40,6% inferior a la de los hombres (27.056 €). Este dato confirma el desequilibrio de género en la estructura socioeconómica del municipio (véase



Gráfico , Gráfico y

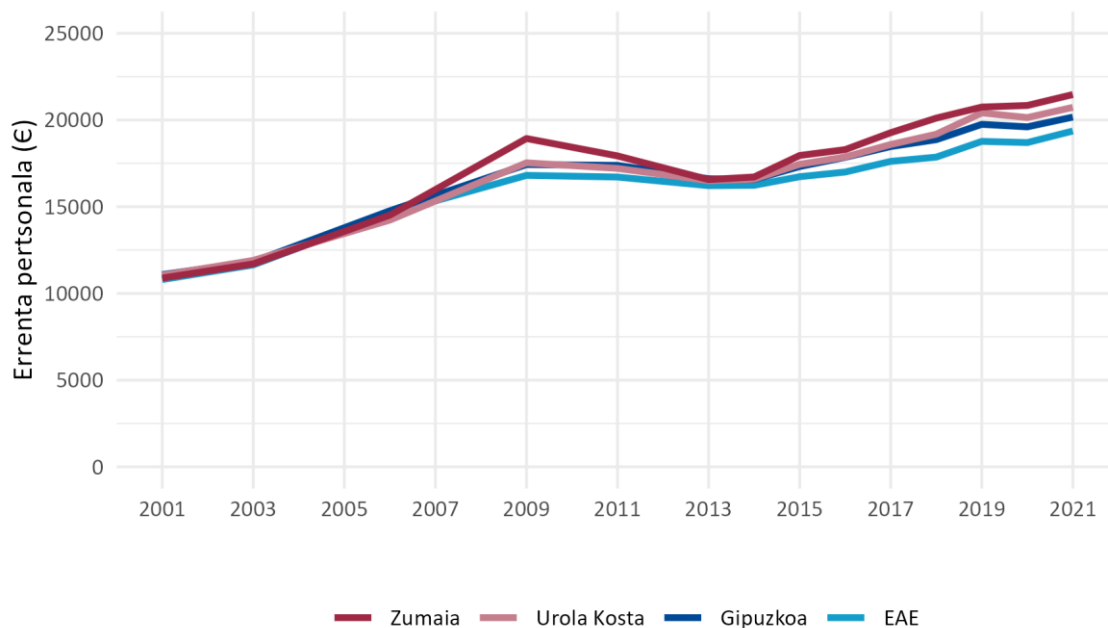
Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg

Tabla).

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg



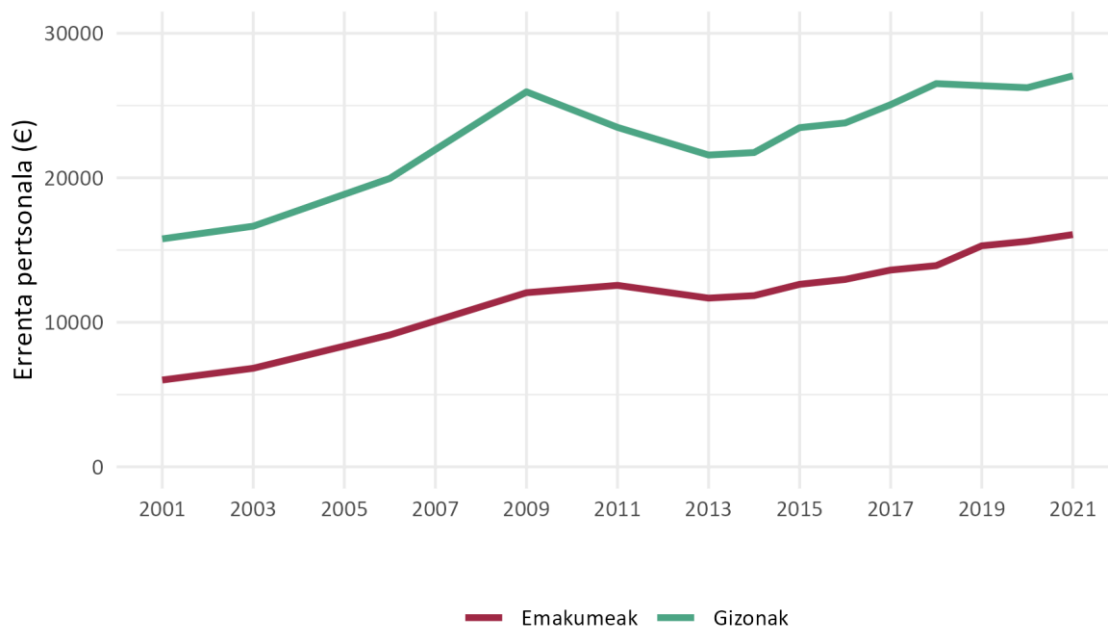
Gráfico 31: Evolución de la renta personal disponible (€). Zumaia y su entorno, 2011-2021



*Errenta Pertsonala=Renta personal

Fuente: Eustat.

Gráfico 32: Evolución de la renta personal disponible por sexo (€). Zumaia, 2011-2021



*Errenta pertsonala=Renta personal

Fuente: Eustat.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg



**Tabla 15: Evolución de la renta personal disponible por sexo (€).
Zumaia, 2001-2021**

Sexo	2001	2006	2009	2013	2017	2021
Mujeres	6.007	9.126	12.051	11.676	13.618	16.072
Hombres	15.776	19.960	25.951	21.578	25.065	27.056
Total	10.885	14.516	18.933	16.564	19.268	21.468

Fuente: Eustat.

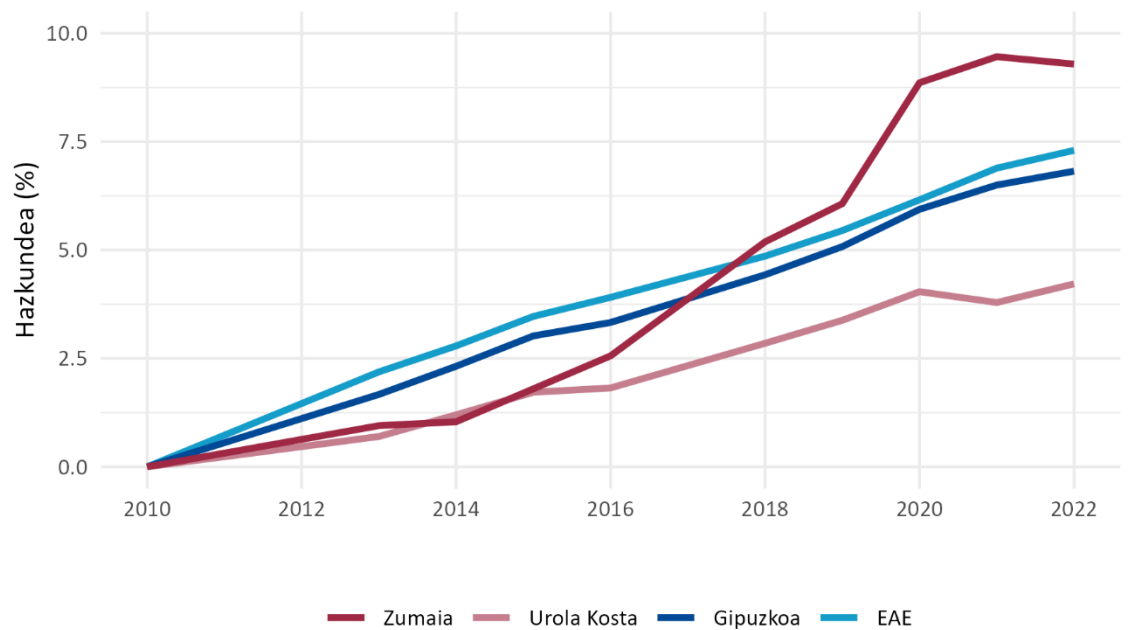
Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg

5 Parque de viviendas

5.1 Características principales

El parque de viviendas de Zumaia ha crecido un 9,3% en el periodo 2010-2022. El número de viviendas ha crecido significativamente más que en Urola Kosta (4,2%), Gipuzkoa (6,8%) y la CAPV (7,3%). Cabe destacar que el incremento del parque de viviendas es particularmente elevado entre 2014 y 2020. Así, según los últimos datos del Eustat, el parque de viviendas de Zumaia está compuesto por 4.739 viviendas, de las cuales el 82,6% son viviendas principales y el 17,4% son del resto de tipos de viviendas. El municipio cuenta también con tres establecimientos colectivos (Gráfico y Tabla).

Gráfico 33: Evolución del parque de viviendas (%). Zumaia y su entorno, 2010-2022



**Hazkundera=Crecimiento*

Fuente: Eustat.

Tabla 16: Evolución del parque de viviendas por tipo (n.º). Zumaia, 2010-2022

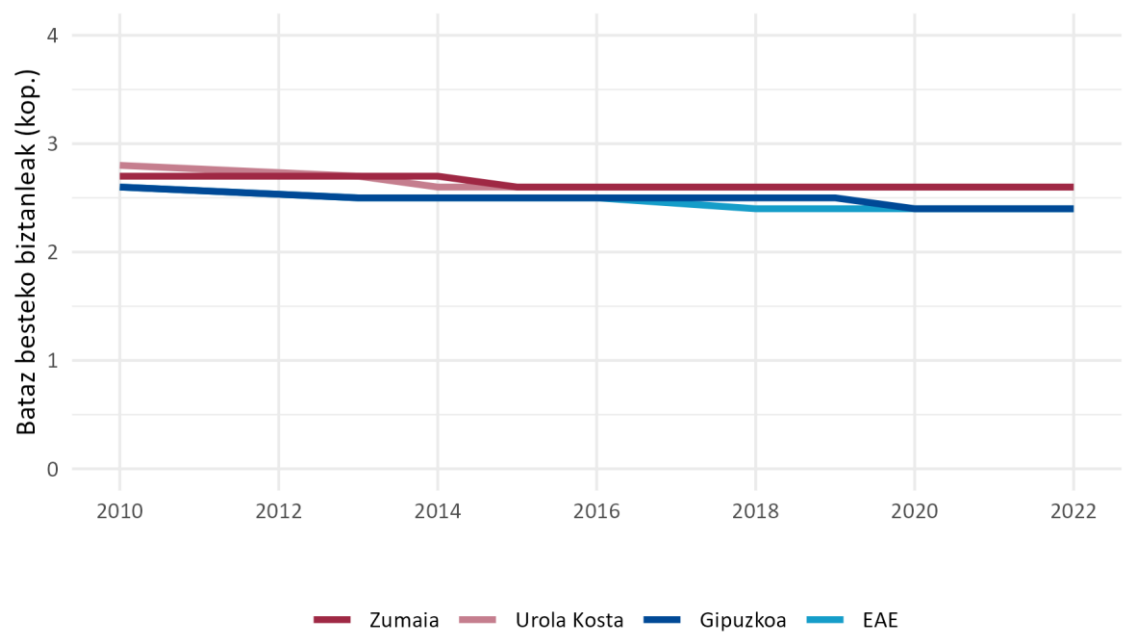
Tipo	2010	2013	2014	2016	2018	2020	2022
Viviendas principales	3.452	3.549	3.651	3.716	3.816	3.882	3.913
Resto	881	824	727	727	742	835	823
Establecimientos colectivos	3	4	3	4	3	3	3
Total	4.336	4.377	4.381	4.447	4.561	4.720	4.739

Fuente: Eustat.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg

Si se analizan las viviendas principales en función del número de habitantes que vive en cada una de ellas, las fuentes estadísticas indican que las viviendas de 3 a 5 personas representan el 45,0% (1.762 viviendas). Las viviendas unipersonales representan el 26,0% (1.018 viviendas) y las viviendas de dos personas el 27,4% (1.073 viviendas). En cualquier caso, la explotación censal realizada en el apartado de unidades convivenciales ha permitido observar que en Zumaia predominan las unidades convivenciales de uno y dos miembros, así como un descenso en el tamaño medio de la unidad convivencial. El tamaño actual de las unidades convivenciales de Zumaia es de 2,57, similar al de Urola Kosta y superior a la media de Gipuzkoa y de la CAPV (véase Gráfico , Tabla y el apartado 3.1).

Gráfico 34: Evolución del número medio de habitantes de las viviendas principales (n.º).
Zumaia y su entorno, 2010-2022



*Bataz besteko biztanleak=Media de habitantes

Fuente: Eustat.

Tabla 17: Evolución de las viviendas principales por número de habitantes (n.º).
Zumaia, 2010-2022

Tamaño	2010	2013	2014	2016	2018	2020	2022
1 persona	798	798	896	935	930	983	1.018
2 personas	884	918	910	951	1.040	1.072	1.073
3-5 personas	1.702	1.770	1.783	1.769	1.788	1.770	1.762
6-9 personas	68	62	60	60	57	56	60
≥ 10 personas	0	1	2	1	1	1	0
Total	3.452	3.549	3.651	3.716	3.816	3.882	3.913

Fuente: Eustat.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg



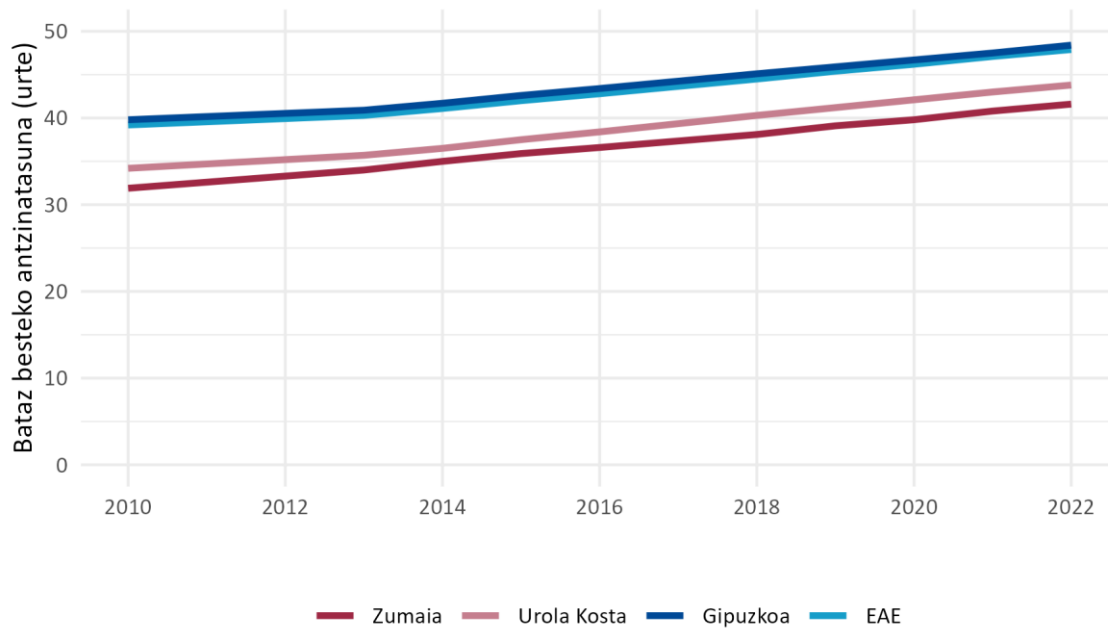


En cuanto a las características de las viviendas familiares, el parque de viviendas de una antigüedad media de 41,6 años. Es menos antigua que la de Urola Kosta (43,8), la Gipuzkoa (48,4 años) y la de la CAPV (47,9 años). En cuanto a la superficie de las superficie media del parque de viviendas de Zumaia es de 90,2 m². En Urola Kosta la es de 95,7 m² y en Gipuzkoa y en la CAPV ronda los 87 m² (véase Gráfico y

Gráfico).

**Gráfico 35: Evolución de la antigüedad media de las viviendas familiares (año).
Zumaia y su entorno, 2010-2022**

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg

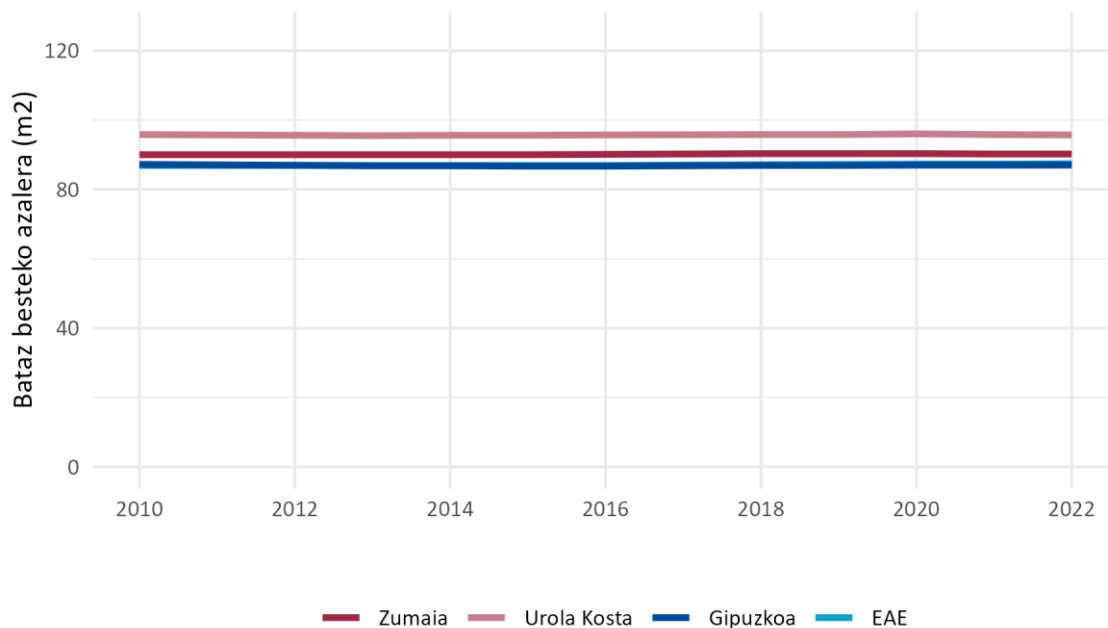


*Bataz besteko antzinatasuna (urte) =Antigüedad media (años)

Fuente: Eustat.

Gráfico 36: Evolución de la superficie media de las viviendas familiares (m²).
Zumaia y su entorno, 2010-2022

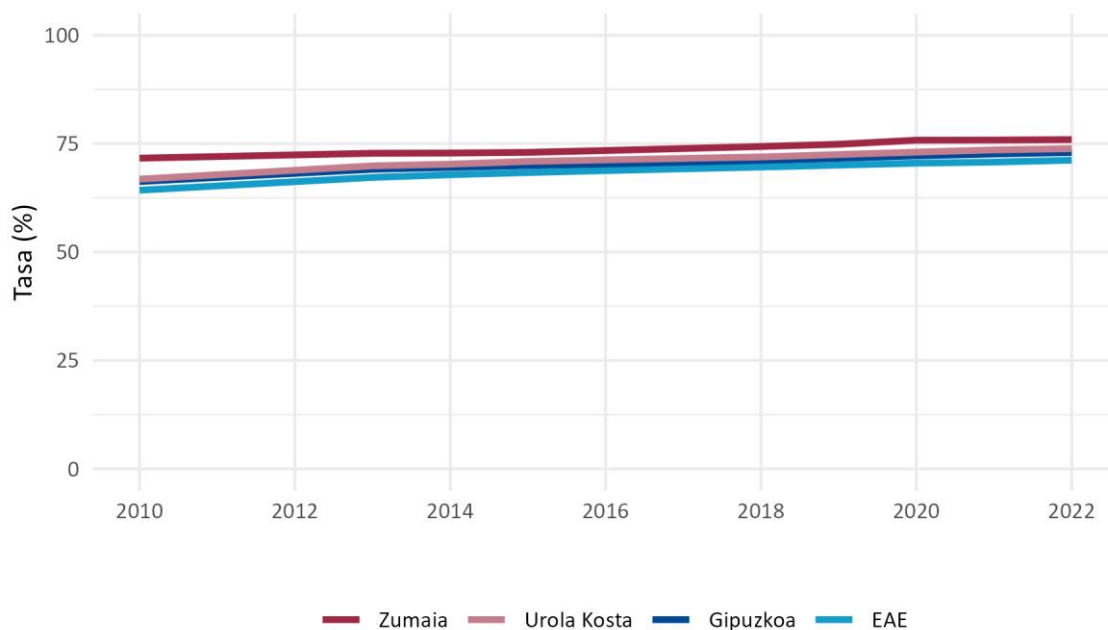
Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg



*Bataz besteko azalera (m2)= Superficie media (m2)

Fuente: Eustat.

Gráfico 37: Evolución de la tasa de viviendas familiares con ascensor (%). Zumaia y su entorno, 2010-2022



Fuente: Eustat.

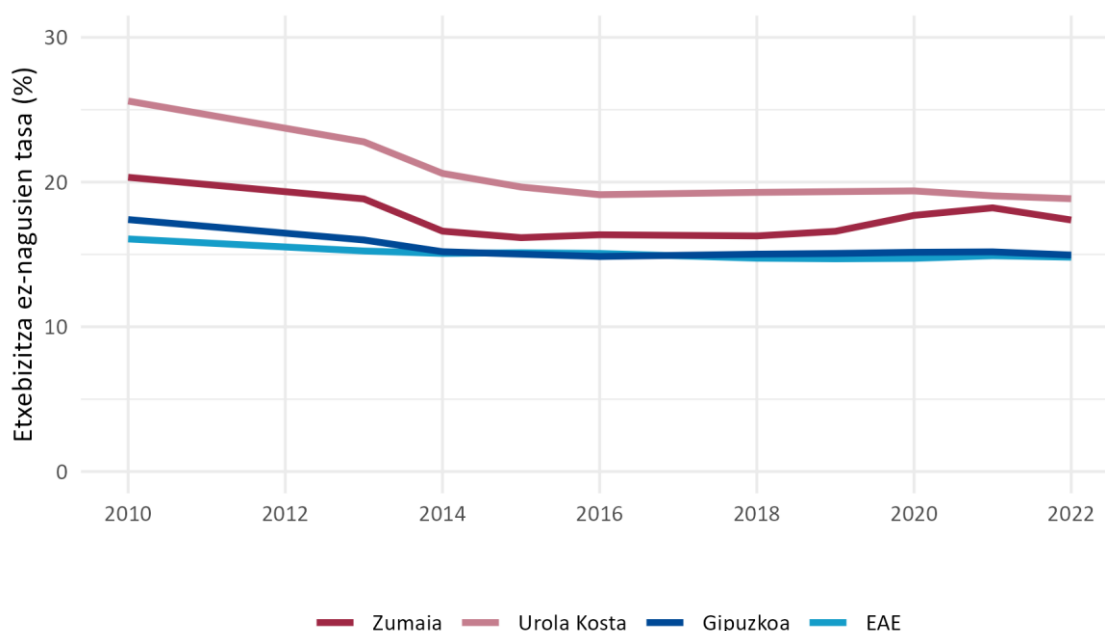
Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg



5.2 Nivel de uso

En cuanto al nivel de utilización del parque de viviendas, hay que tener en cuenta que la tasa de viviendas no principales de Zumaia (17,4%), al igual que en Urola Kosta (18,8%), es alta. En el caso de Gipuzkoa y la CAPV esta tasa no llega al 15%. El conjunto de viviendas no principales de una zona lo constituyen las segundas viviendas, las viviendas vacías o bien las viviendas turísticas. Los municipios costeros de Urola Kosta, incluida Zumaia, son áreas de interés turístico, por lo que el tipo de uso de la vivienda destinada a este fin es elevado como se verá a continuación (véase Gráfico).

Gráfico 38: Evolución de la tasa de viviendas no principales (%). Zumaia y su entorno, 2010-2022



*Etxebizitza ez-nagusien tasa=Tasa de viviendas no principales

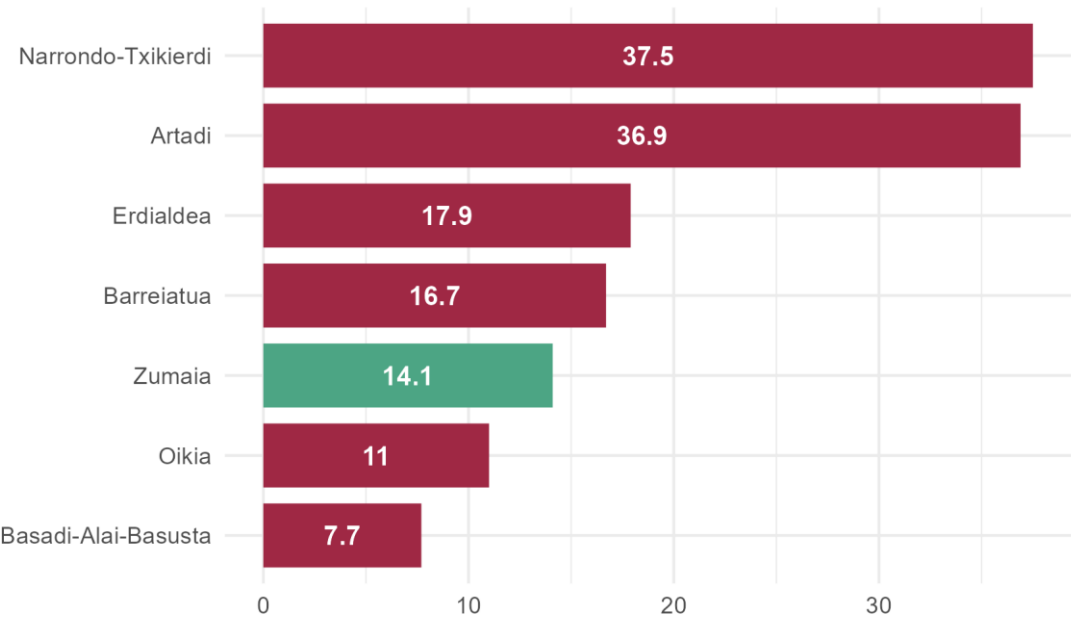
Fuente: Eustat.

Así, la tasa de viviendas sin empadronamiento en Zumaia es del 14,1%, 654 de las 4.638 viviendas. Estos datos se han obtenido de la explotación del censo de población y vivienda disponible en IZFE. Si se distribuyen los datos a nivel de barrio, Narrondo-Txikierdi (37,8%) y Artadi (36,9%) son los barrios con mayor tasa. Estos barrios son zonas que quedan fuera del centro y con un número reducido de habitantes (véase **Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, Tabla e **Error! No se encuentra el origen de la referencia.**).

Por otro lado, atendiendo a los barrios más poblados, la zona centro (17,9%) supera la tasa de viviendas en las que no hay ninguna persona del municipio empadronada. En el caso del barrio de Basadi-Alai-Basusta, la tasa es del 7,7%, la más baja de todos los barrios del municipio. La diferencia en el uso de la vivienda entre los barrios principales se debe a las características urbanísticas del parque de viviendas (véase **Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, Tabla e **Error! No se encuentra el origen de la referencia.**).

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg

Gráfico 39: Tasa de viviendas sin empadronamiento por barrio (%).
Zumaia, 2024



*Erdialdea=Zona Centro/Barreiatua=Diseminado

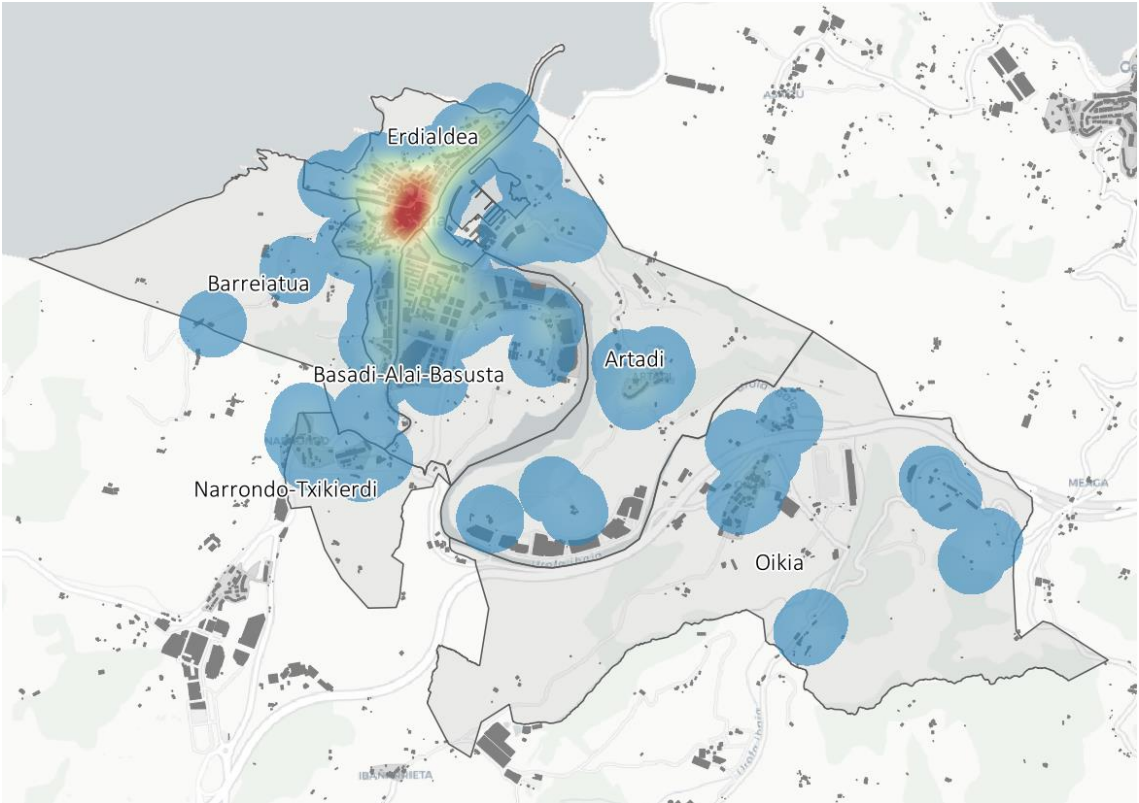
Fuente: Censo de población y vivienda. Producción propia.

Tabla 18: Viviendas por personas empadronadas y barrio (n.º).
Zumaia, 2024

Barrio	Viviendas sin empadronamiento	Viviendas con empadronamiento	Total
Artadi	31	53	84
Basadi-Alai-Basusta	145	1.726	1.871
Zona centro	445	2.044	2.489
Diseminado	3	15	18
Narrondo-Txikierdi	15	25	40
Oikia	15	121	136
Zumaia	654	3.984	4.638

Fuente: Censo de población y vivienda. Producción propia.

Imagen 4: Mapa de calor de viviendas sin empadronamiento.
Zumaia, 2024



*Erdialdea=Zona Centro / Barreiatua=Diseminado

Fuente: Censo de población y vivienda. Producción propia.

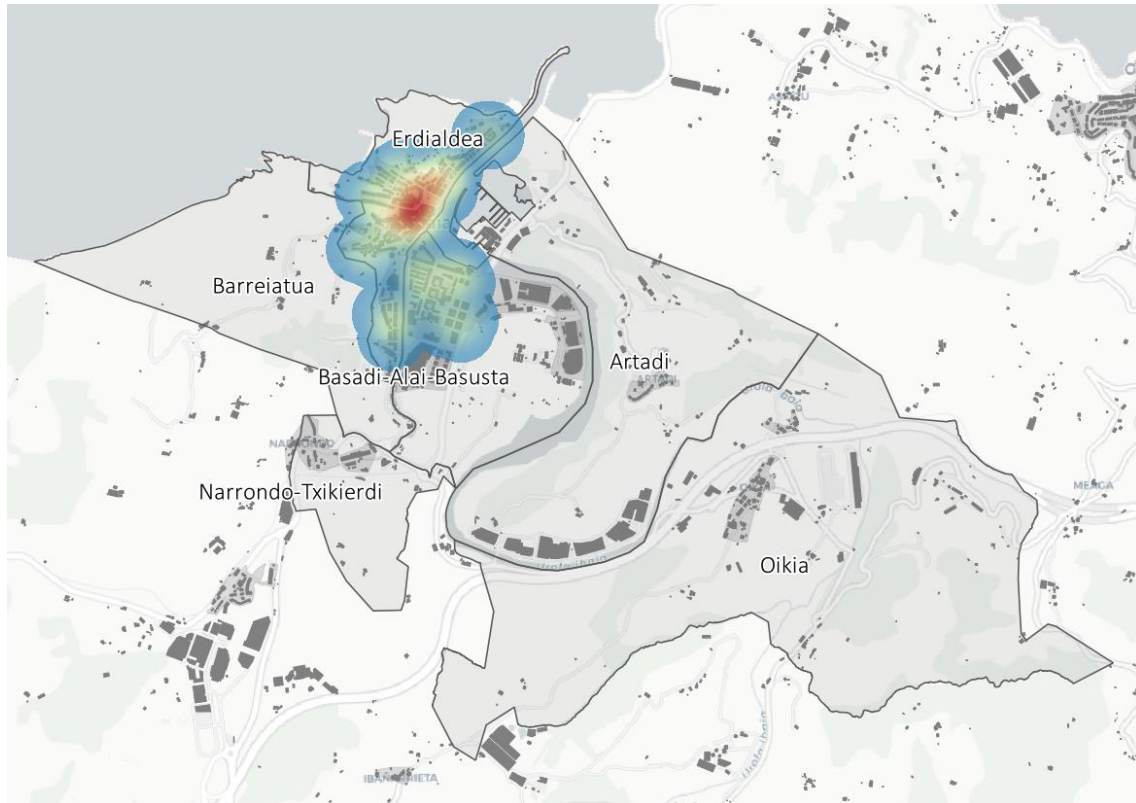
También se han analizado los pisos turísticos para el diagnóstico de los usos residenciales. Zumaia cuenta con 57 viviendas turísticas: 45 viviendas en la zona centro y 12 viviendas en el barrio Basadi-Alai-Basusta. El mapa de calor de los pisos turísticos muestra una clara concentración en el entorno de la plaza Ondartxo en la zona centro y en la zona formada por Kale Nagusia, Harategi kalea y Zumbilo kalea. Además, el mapa de calor de las viviendas sin nadie empadronado y el mapa de calor de los pisos turísticos tienen una gran correlación espacial. En las zonas con alta densidad de pisos turísticos la densidad de viviendas sin empadronamiento es elevada (véase Tabla e **Error! No se encuentra el origen de la referencia.**).

Tabla 19: Pisos turísticos por barrio (n.º).
Zumaia, 2024

Barrio	Pisos turísticos
Artadi	0
Basadi-Alai-Basusta	12
Zona centro	45
Diseminado	0
Narrondo-Txikiendi	0
Oikia	0
Zumaia	57

Fuente: Gobierno Vasco

Imagen 5: Mapa de calor de pisos turísticos.
Zumaia, 2024



*Erdialdea=Zona centro / Barreiatua=Diseminado

Fuente: Gobierno Vasco

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg

6 Necesidades y demanda de vivienda

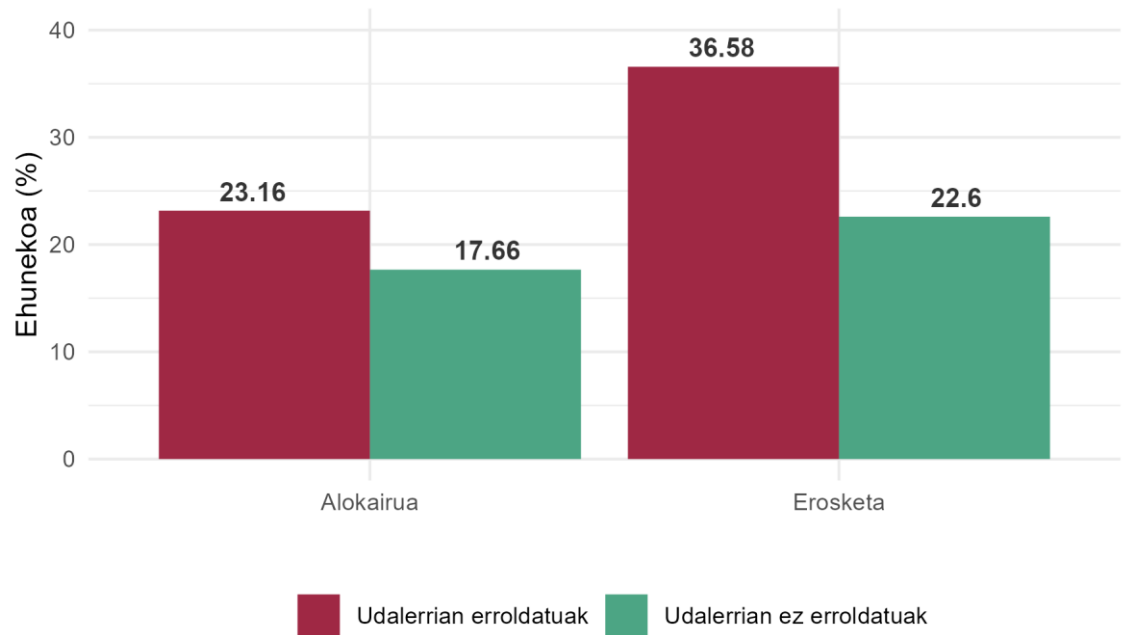
El Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco ofrece información por municipios sobre las solicitudes inscritas en el registro Etxebide. A principios de enero de 2024 en Zumaia había activas 708 solicitudes de vivienda, 69,7 solicitudes por mil habitantes. Este ratio es del nivel de los municipios costeros de Urola Kosta: Zarautz (114,9 %), Getaria (77,2 %) y Orio (82,2 %). En los principales municipios del interior de la comarca, como Azpeitia (43,2 %) y Azkoitia (35,4 %), el ratio es menor. En la capital del territorio histórico había registradas 73,3 solicitudes por cada mil habitantes. El 59,2% de las solicitudes de Zumaia han sido realizadas por personas empadronadas en el municipio y el 59,7% son solicitudes de alquiler (véase Gráfico y Tabla).

Tabla 20: Demanda de vivienda por régimen y lugar de residencia (n.º). Zumaia, 2024

Lugar de residencia de los solicitantes	Compra	Alquiler	Total
Empadronados en el municipio	259	160	419
No empadronados en el municipio	164	125	289
Total	423	285	708

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

Gráfico 40: Demanda de vivienda por régimen y lugar de residencia (%). Zumaia, 2024



*Ehunekoa=Porcentaje / Alokairua=Alquiler / Erosketa=Compra/Udalerrian errolatuak=Empadronados en el municipio/Udalerrian ez errolatuak=No empadronados en el municipio

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

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg

Si se analizan las solicitudes en función del nivel de renta, las demandas se centran en las personas de nivel de ingresos medio y medio-alto, con un 34,0% de solicitudes realizadas por personas con ingresos entre 15.000-27.125 € y un 29,9% por personas que declaran ingresos entre 27.125 y 42.315 €. Analizando las solicitudes por número de miembros, la mayoría son solicitudes de vivienda unipersonal (69,9%), y por género las demandas de las mujeres son el 41,8%, las de los hombres el 38,3% y las de las personas de ambos sexos el 19,9% (véase Gráfico , Gráfico , Gráfico , Tabla , Tabla y Tabla). Otras características de las solicitudes son:

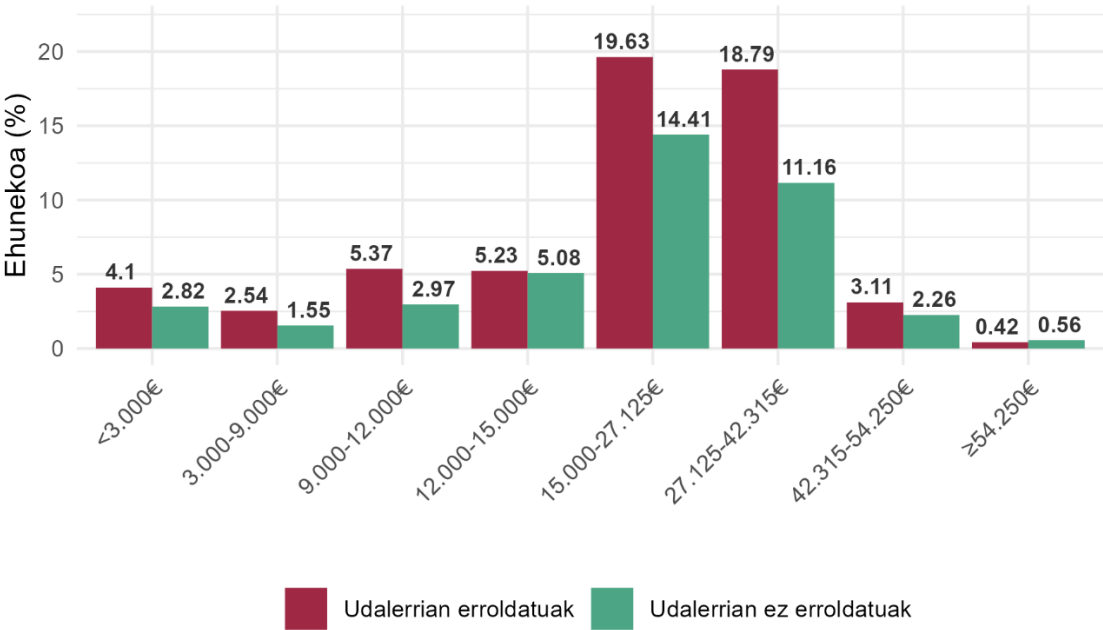
- 5 solicitudes de viviendas adaptadas.
- 14 solicitudes DSV.
- 91 solicitudes de personas menores de 36 años.
- 81 solicitudes con necesidades especiales de vivienda.

Tabla 21: Demanda de vivienda por ingresos y lugar de residencia (n.º). Zumaia, 2024

Ingreso de los solicitantes (€)	Empadronados en el municipio			No empadronados en el municipio		
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total
<3.000	5	24	29	s.e.	s.e.	20
3.000-9.000	s.e.	s.e.	18	s.e.	s.e.	11
9.000-12.000	11	27	38	s.e.	s.e.	21
12.000-15.000	10	27	37	15	21	36
15.000-27.125	87	52	139	59	43	102
27.125-42.315	117	16	133	68	11	79
42.315-54.250	s.e.	s.e.	22	s.e.	s.e.	16
≥54.250	s.e.	s.e.	s.e.	s.e.	s.e.	s.e.
Total	259	160	419	164	125	289

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

Gráfico 41: Demanda de vivienda por ingresos y lugar de residencia (%). Zumaia, 2024





**Ehuneko=Porcentaje / Udalerrian erroldatuak=Empadronados en el municipio / Udalerrian ez erroldatuak=No empadronados en el municipio*

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

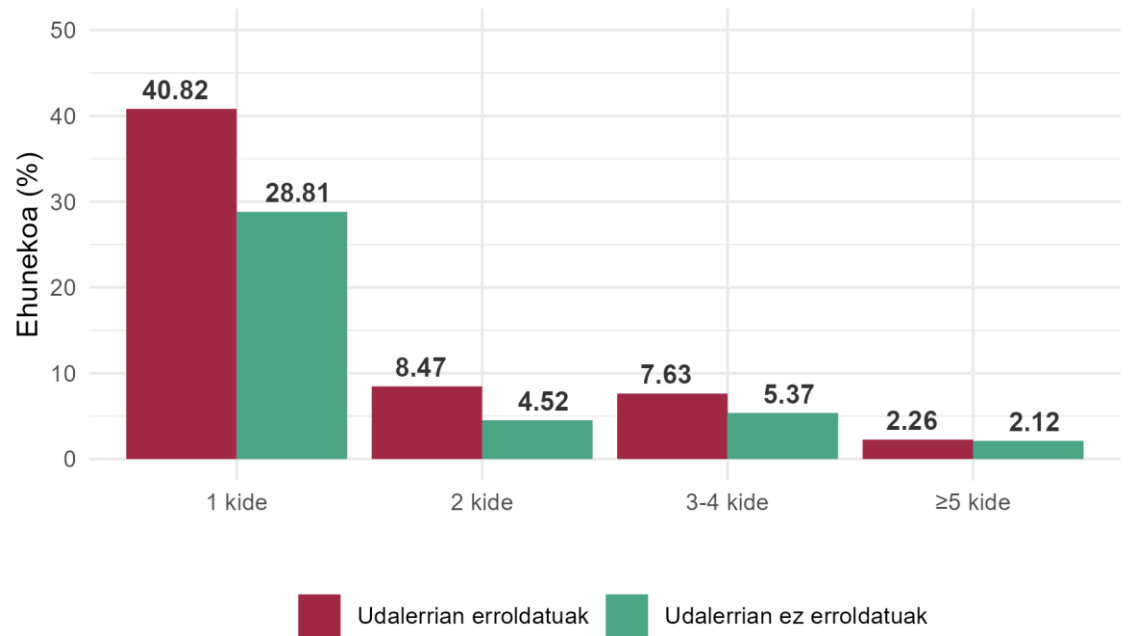
Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg

Tabla 22: Demanda de vivienda por número de miembros y lugar de residencia (n.º). Zumaia, 2024

Nº de miembros solicitantes	Empadronados en el municipio			No empadronados en el municipio		
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total
1 miembro	212	77	289	132	72	204
2 miembros	23	37	60	14	18	32
3-4 miembros	20	34	54	15	23	38
≥5 miembros	s.e.	s.e.	16	s.e.	s.e.	15
Total	259	160	419	164	125	289

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

Gráfico 42: Demanda de vivienda por número de miembros y lugar de residencia (%). Zumaia, 2024



*Ehunekoa=Porcentaje / Udalerrian errolatuak=Empadronados en el municipio / Udalerrian ez errolatuak=No empadronados en el municipio/ Kide=Miembro

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

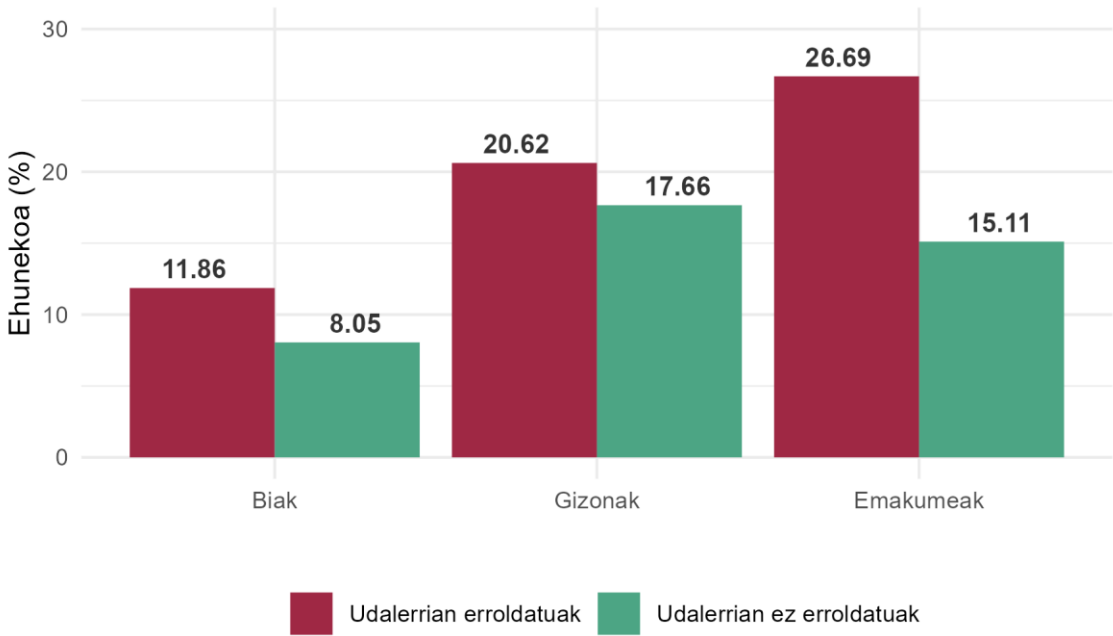
Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg

Tabla 23: Demanda de vivienda por género y lugar de residencia (n.º). Zumaia, 2024

Género de las personas solicitantes	Empadronados en el municipio			No empadronados en el municipio		
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total
Ambos	38	46	84	22	35	57
Hombres	110	36	146	78	47	125
Mujeres	111	78	189	64	43	107
Total	259	160	419	164	125	289

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

Gráfico 43: Demanda de vivienda por género y lugar de residencia (%). Zumaia, 2024



*Ehunekoa=Porcentaje / Udalerrian errolatuak=Empadronados en el municipio / Udalerrian ez errolatuak=No empadronados en el municipio/ Biak=Ambos/Gizonak=Hombres/Emakumeak=Mujeres

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

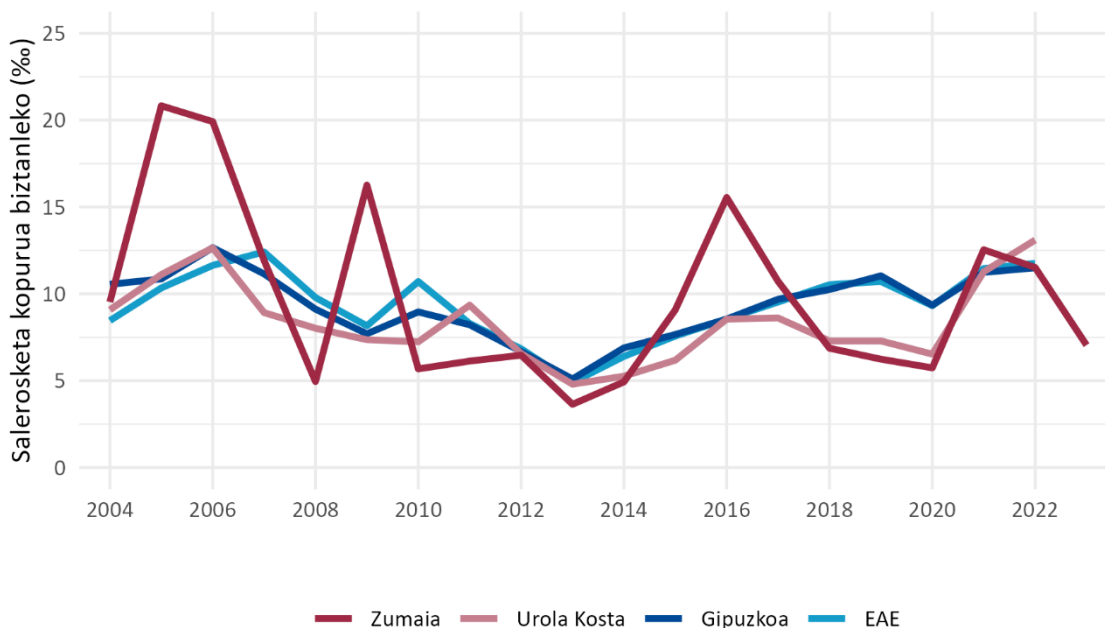


7 Mercado de vivienda en régimen de compra

La compraventa de viviendas en Zumaia ha sufrido importantes oscilaciones en las dos últimas décadas. En los años 2005 (182 compraventas), 2006 (176 compraventas), 2009 (151 compraventas), 2016 (153 compraventas) y 2021 (127 compraventas), las ventas de viviendas superaron las habituales. El número de compraventas en 2016 y 2020 coincide con el crecimiento del parque de viviendas observado en el apartado 5.1. Por lo demás, los ratios de compraventa de viviendas por habitante presentan una evolución similar a los comarcales, nacionales y autonómicos (véase Gráfico y Tabla).

En este sentido, los años de compraventa intensiva de vivienda coinciden con los años de oferta de vivienda nueva. En cualquier caso, de las 1.855 compraventas registradas entre 2004 y 2023, la mayoría han sido de segunda mano (54,2%). Del mismo modo, las viviendas libres suponen el 84,3% del total de compraventas. La oferta de vivienda pública se ha limitado a los años 2004-2007 y 2009 (véase Gráfico y Gráfico).

Gráfico 44: Evolución del ratio de compraventa de viviendas por habitante (‰).
Zumaia y su entorno, 2004-2023



*Salerosketa kopurua biztanleko=Número de compraventas por habitante

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

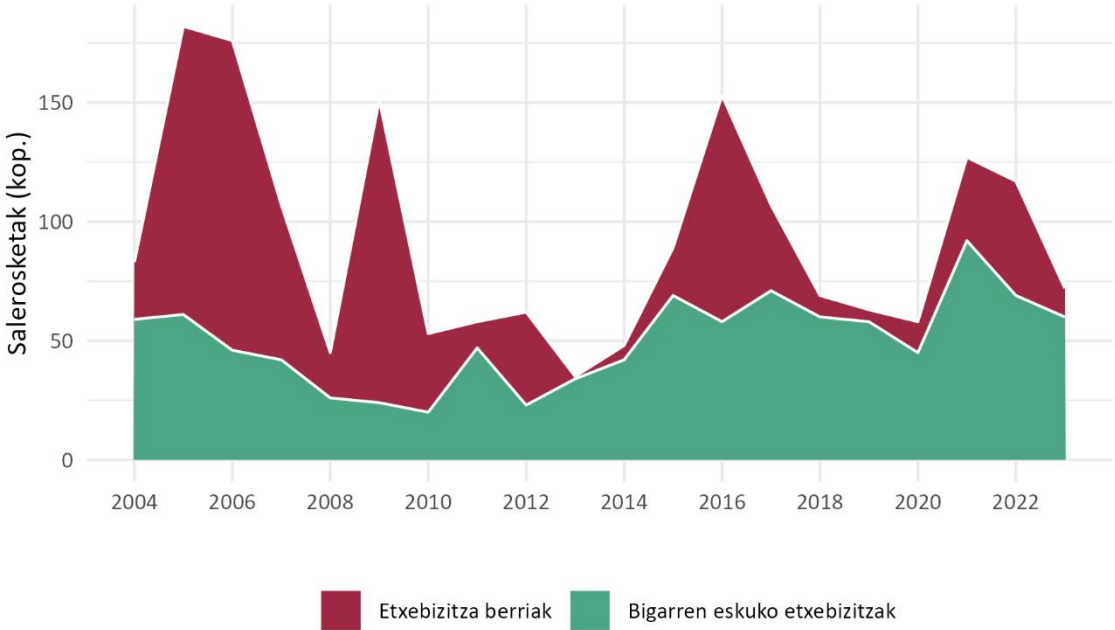
Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg

Tabla 24: Evolución del ratio de compraventas de viviendas por habitante. Zumaia y su entorno, 2004-2023

Indicador	Zona	2004	2007	2010	2013	2016	2019	2023
Compraventas (n.º)	Zumaia	83	107	53	35	153	63	72
	Urola Kosta	618	626	525	354	643	555	898
	Gipuzkoa	7.244	7.748	6.335	3.637	6.140	7.989	7.208
	CAPV	17.889	26.573	23.324	10.736	18.730	23.644	21.825
Compraventas por habitante (%)	Zumaia	9,53	11,92	5,68	3,64	15,55	6,24	7,05
	Urola Kosta	9,08	8,92	7,24	4,8	8,55	7,29	-
	Gipuzkoa	10,55	11,15	8,96	5,1	8,55	11,04	-
	CAPV	8,46	12,41	10,71	4,9	8,55	10,71	-

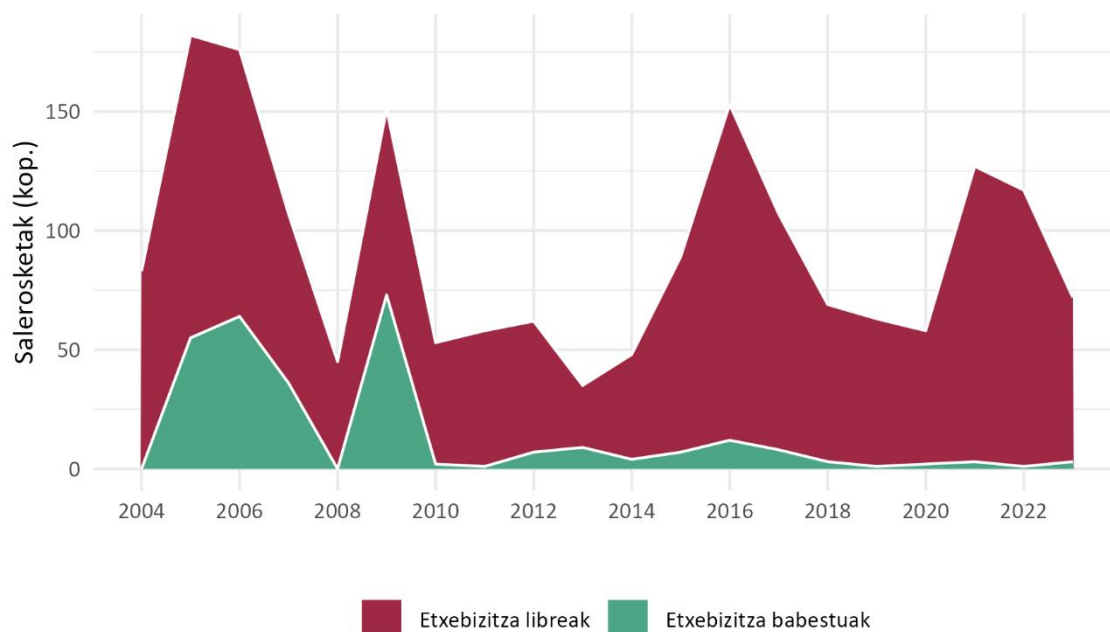
Fuente: Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible de España e INE.

Gráfico 45: Evolución de las compraventas de viviendas por antigüedad (n.º). Zumaia, 2004-2023



*Salerosketak=Compraventas/Etxebizitza berriak=Viviendas nuevas/Bigarren eskuko etxebizitzak=Viviendas de segunda mano

Fuente: Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible de España.

**Gráfico 46: Evolución de las compraventas de viviendas por tipo de propiedad (n.º). Zumaia, 2004-2023**

*Salerosketak=Compraventas/Etxebizitza libreak=Viviendas libres/Etxebizitza babestuak=Viviendas protegidas

Fuente: Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible de España.

En los precios trimestrales de compraventa de viviendas que pone a disposición el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco no figuran datos de Zumaia. Sin embargo, el precio de las viviendas de Urola Kosta, ya sea en su conjunto o por metro cuadrado, se sitúa al mismo nivel que Gipuzkoa, pero siempre por encima de los precios medios de la CAPV. Los precios de la vivienda están aumentando desde 2016, coincidiendo con la recuperación de la crisis económica de 2008. Este incremento ha sido más acusado a partir de 2022 en Urola Kosta, lo que ha hecho que los precios de la vivienda sean más elevados que en Gipuzkoa y la CAPV (véase

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg



Gráfico , Gráfico , Tabla y Tabla).

Según los últimos datos, el precio medio de una vivienda en Urola Kosta es de 311.917 €, un 12,7% superior al de Gipuzkoa (276.813 €) y un 26,2% superior al de la CAPV (247.215 €). Con el precio por metro cuadrado también ocurre lo mismo: el precio medio por metro cuadrado de las viviendas de Urola Kosta es de 3.824 €, un 11,5% superior al de Gipuzkoa (3.428 €) y un 29,3% superior al de la CAPV (2.957 €). El alto precio de las viviendas de Urola Kosta se debe principalmente a la alta demanda de vivienda existente en los municipios costeros, como es el caso de Zumaia (véase

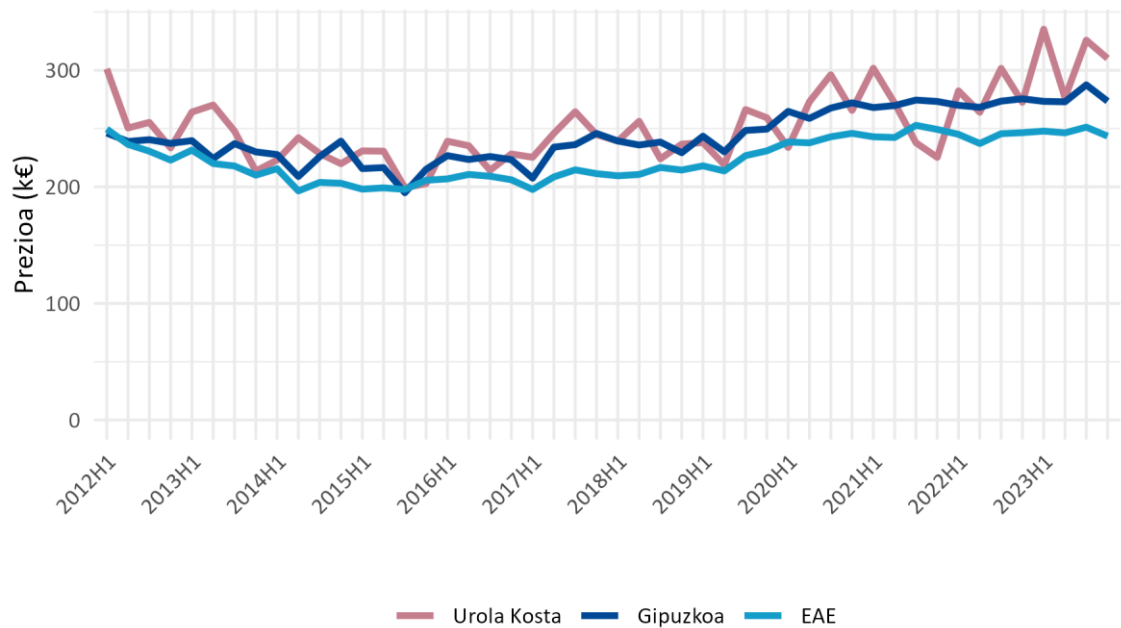
Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg



Gráfico , Gráfico , Tabla y Tabla).

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg

Gráfico 47: Evolución del precio de la vivienda (€). Entorno de Zumaia 2012-2023



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

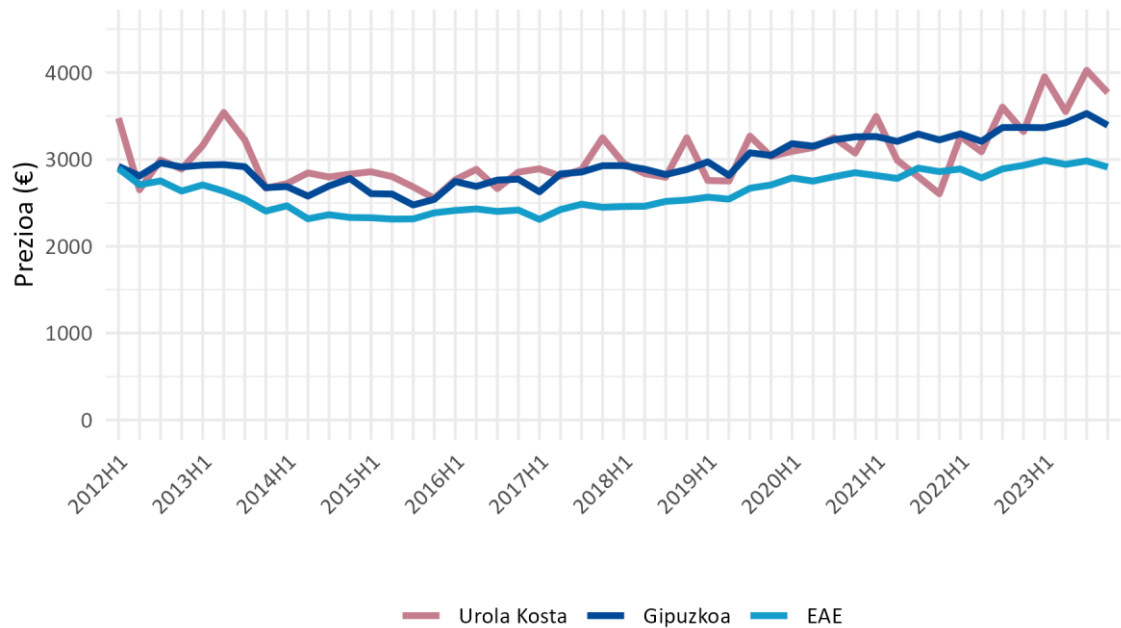
Tabla 25: Evolución del precio de la vivienda (€). Entorno de Zumaia 2012-2023

Zona	2012	2015	2017	2019	2021	2023
Urola Kosta	260.119	215.851	245.146	245.613	259.174	311.917
Gipuzkoa	240.708	210.554	230.886	242.862	271.372	276.813
CAPV	234.881	200.154	208.044	222.329	246.831	247.215

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

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAAFTAS9.b6rg

Gráfico 48: Evolución del precio de la vivienda por m² (€). Entorno de Zumaia 2012-2023



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

Tabla 26: Evolución del precio de la vivienda por m² (€). Entorno de Zumaia 2012-2023

Zona	2012	2015	2017	2019	2021	2023
Urola Kosta	3.002	2.724	2.958	2.953	2.972	3.824
Gipuzkoa	2.901	2.556	2.811	2.978	3.247	3.428
CAPV	2.748	2.335	2.416	2.621	2.839	2.957

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

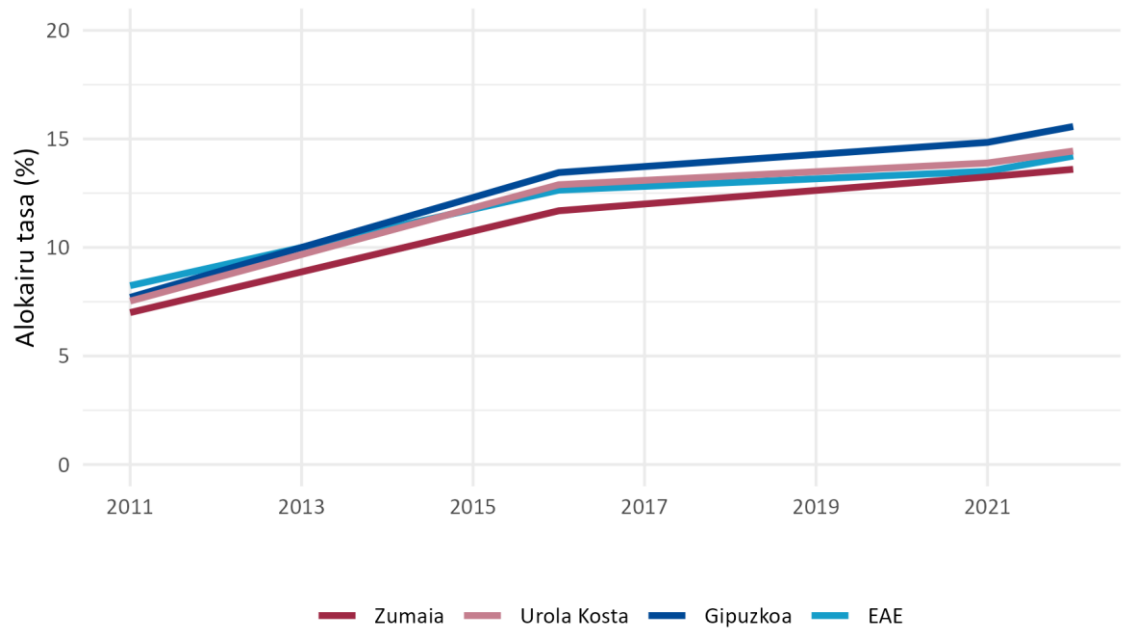
Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg

8 Mercado de vivienda en régimen de alquiler

Según los datos del Eustat sobre el tipo de propiedad de las viviendas principales, en el periodo 2011-2022 se ha incrementado el número de unidades convivenciales en alquiler en Zumaia: ha pasado del 7,0% en 2011 al 13,6% en 2022. Aunque la tasa de viviendas principales en alquiler en el resto de zonas no es elevada, en todos los casos superan el porcentaje del municipio: en nuestra comparación, Gipuzkoa es la zona con mayor tasa de alquiler (15,6%), dos puntos por encima de Zumaia (véase Gráfico , Gráfico y Tabla).

Según los últimos datos estadísticos, de las 3.913 viviendas principales existentes en Zumaia, 3.313 (84,7%) son de propiedad, 532 viviendas (13,6%) son de alquiler y las 68 viviendas restantes (1,7%) tienen otro tipo de propiedad (1,7%) (véase Gráfico , Gráfico y Tabla).

Gráfico 49: Evolución de la tasa de alquiler de las viviendas principales (%). Zumaia y su entorno, 2011-2022



*Alokairu tasa=Tasa alquiler
Fuente: Eustat.

Tabla 27: Evolución del tipo de propiedad de las viviendas principales (n.º). Zumaia, 2011-2022

Tipo de propiedad	2011	2016	2021	2022
En propiedad	3.088	3.247	3.298	3.313
En alquiler	246	440	514	532
Otro tipo	178	78	67	68
Total	3.512	3.765	3.879	3.913

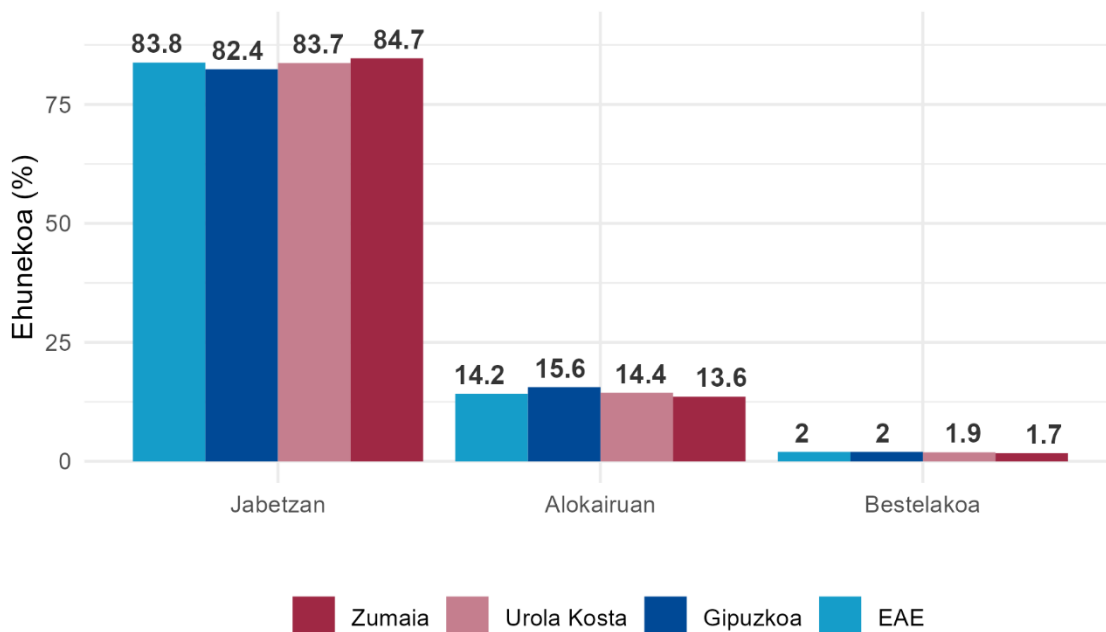
Fuente: Eustat.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg





Gráfico 50: Viviendas principales por tipo de propiedad (%). Zumaia y su entorno, 2022



*Ehunekoa=Porcentaje/Jabetzan=En propiedad/Alokairuan=En alquiler/Bestelakoa=Otro tipo

Fuente: Eustat.

En este sentido, el número de depósitos de fianzas por habitante recibidos en el Gobierno Vasco en los últimos años correspondientes a Zumaia ha descendido. Según datos de 2022 en el municipio se recibieron 8,2 depósitos por cada mil habitantes, cantidad menor que en Urola Kosta (9,1), Gipuzkoa (11,0) y la CAPV (10,2). Además, los datos históricos indican que la dinámica del mercado de alquiler, a diferencia del resto de zonas, es negativa. El número de depósitos de alquiler registrados a partir de 2017 ha ido descendiendo año tras año. En el último año sólo se recogieron 83 depósitos de alquiler (véase

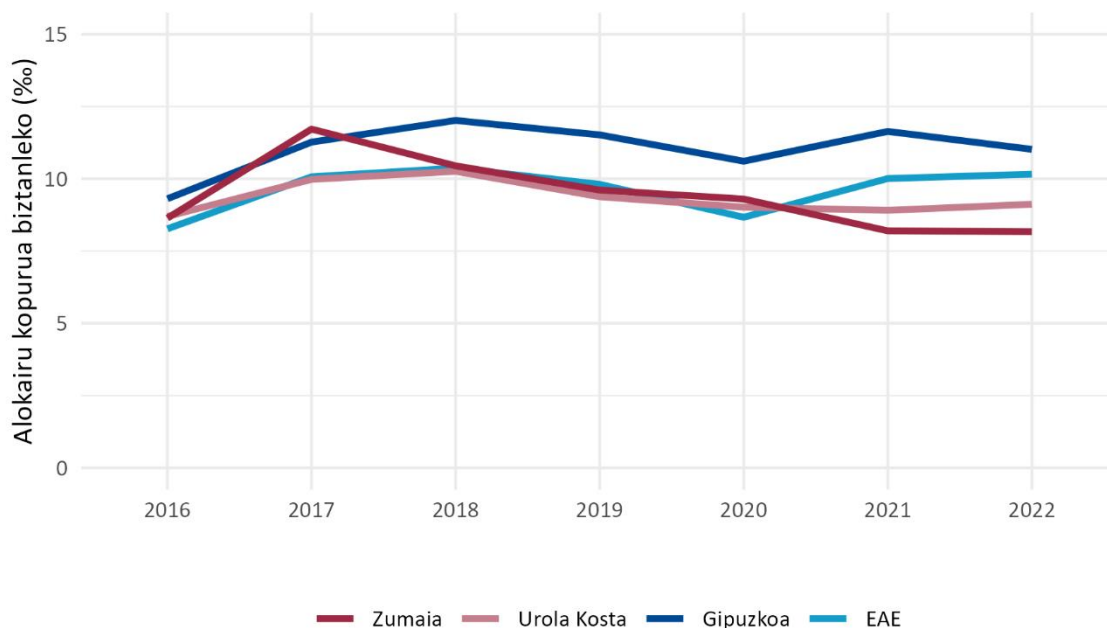
Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg

Gráfico y Tabla).

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg



Gráfico 51: Evolución del número de fianzas de alquiler libre por habitante en función del año de inicio del contrato (%)². Zumaia y su entorno, 2016-2022



*Alokairu kopurua biztanleko=Número de alquileres por habitante

Fuente: Depósito de fianza del Gobierno Vasco e INE. Producción propia.

Tabla 28: Evolución del número bruto de fianzas de alquiler libre y ratio por habitante por año de inicio del contrato. Zumaia y su entorno, 2016-2022

Indicador	Zona	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Alquileres (n.º)	Zumaia	85	117	105	97	94	83	83
	Urola Kosta	566	651	673	619	598	591	603
	Gipuzkoa	5.923	7.415	7.864	7.633	7.060	7.673	7.309
	CAPV	16.048	19.871	20.441	19.499	17.262	19.936	20.215
Alquileres por habitante (%)	Zumaia	8,64	11,72	10,45	9,61	9,3	8,2	8,17
	Urola Kosta	8,7	9,98	10,26	9,38	9,02	8,91	9,12
	Gipuzkoa	9,31	11,27	12,02	11,52	10,61	11,64	11,02
	CAPV	8,27	10,07	10,37	9,81	8,67	10,01	10,16

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

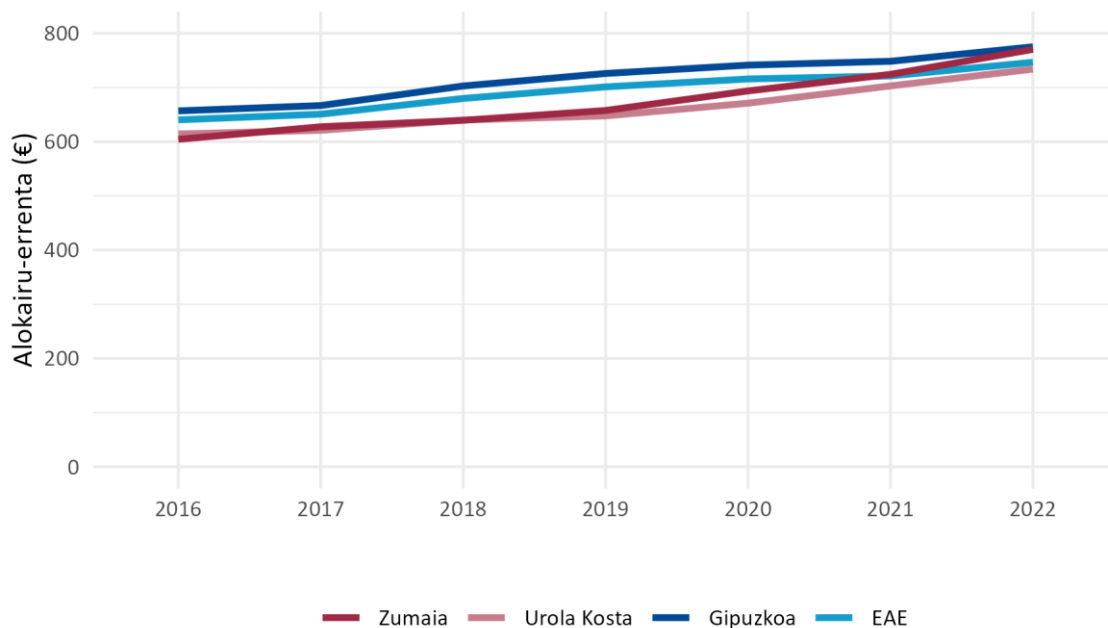
Los datos agregados se han calculado solo con municipios de más de 5.000 habitantes.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg



Por otro lado, la media de los depósitos de rentas de alquiler recogidos a partir de 2016 se ha incrementado año tras año y este crecimiento ha sido mayor en Zumaia que en las otras zonas analizadas. Si en 2016 la media de rentas de alquiler del municipio era de 604,4 €, en seis años este valor ha crecido un 27,5%, hasta alcanzar una renta media mensual de alquiler de 770,4 €. Según los datos de 2022 sólo la renta media de alquiler de Gipuzkoa (775,1 €) supera el valor de Zumaia. En base a los datos, por tanto, se puede afirmar que la oferta del mercado de alquiler en Zumaia es limitada y costosa (véase Gráfico y Tabla).

**Gráfico 52: Evolución de la renta de alquiler libre por año de inicio del contrato (€)³.
Zumaia y su entorno, 2016-2022**



*Alokairu-errenta=Renta de alquiler

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

**Tabla 29: Evolución de la renta de alquiler libre por año de inicio del contrato (€).
Zumaia y su entorno, 2016-2022**

Zona	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zumaia	604,44	627,5	639,46	657,61	693,66	724,27	770,36
Urola Kosta	614,30	621,04	639,96	647,57	671,06	702,93	733,85
Gipuzkoa	656,88	666,69	702,82	725,88	741,29	748,37	775,09
CAPV	640,28	650,82	679,79	701,16	715,74	721,4	746,54

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

³ Los datos agregados se han calculado únicamente con municipios de más de 5.000 habitantes y que tenían disponible los datos de depósitos de alquiler.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg

9 Incidencia de los programas y políticas de vivienda

Según el Observatorio Vasco de la Vivienda, en Zumaia hay 436 viviendas protegidas, lo que representa sólo el 9,2% del parque total de viviendas. De ellas, 258 están calificadas y terminadas, y todas son Viviendas de Protección Oficial (VPO) de promoción privada. Las 178 viviendas públicas restantes están descalificadas (véase Tabla).

Tabla 30: Parque público de viviendas por tipo de calificación (n.º).
Zumaia, 2024

Estado de la calificación	Número
Calificada y finalizada	258
Descalificada	178
Total	436

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

Por otro lado, llama la atención que dentro del programa Bizigune de movilización de viviendas vacías sólo haya seis viviendas, en situación de admisión, y no haya viviendas dentro del programa ASAP. La dinámica de promoción de vivienda vacía en alquiler en el municipio es insignificante (véase Tabla).

Tabla 31: Programas de movilización de vivienda vacías (n.º).
Zumaia, 2024

Programa	Número
Bizigune	6
ASAP	0
Total	6

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

A los perceptores de la Renta de Garantía de Ingresos (RGI) se les asigna la Prestación Complementaria de Vivienda (PCV). Según los datos de Lanbide de febrero de 2024 en Zumaia son 20 las personas que perciben la PCV complementaria. De estas personas 19 son mujeres, la mayoría tienen un nivel básico de formación (12 personas) y tienen entre 35 y 44 años (11 personas) (véase Tabla).

En la misma línea, el Ayuntamiento de Zumaia cifra en 30 el número de personas beneficiarias de la Ayuda de Emergencia Social (AES), de las que 23 son ayudas para el pago del alquiler y las siete restantes para el pago de la hipoteca. También en este caso, la mayoría de las personas destinatarias son mujeres (24 personas). Al margen de las ayudas AES al alquiler, la subvención municipal a jóvenes, que no reciben subvenciones Gaztelagun, está dirigida a 16 jóvenes emancipados, de los cuales tres cuartas partes son mujeres (véase Tabla y Tabla)



Tabla 32: Perceptores de RGI por características (n.º).
Zumaia, 2024

Características		Número
Franja de edad	16-19	
	20-24	
	25-29	<5
	30-34	<5
	35-39	5
	40-44	6
	45-49	<5
	50-54	<5
	55-59	
	60-64	
	65	
	Fuera de franja	
Nivel de estudios en demanda de empleo	Básicos	12
	Bachillerato	<5
	FP	5
	Universitarios	
	Sin especificar	<5
Número de miembros de la unidad convivencial	1 miembro	
	2 miembros	10
	3 miembros	8
	4 miembros	<5
	5 o más miembros	<5
Modalidad	No se aplica	
	Para complementar los ingresos de trabajo	7
	Básica	13
Estado Civil	Soltero/a	9
	Casado/a o análogo	<5
	Separado/a o análogo	8
	Viudo/a	
Sexo	Sin especificar	
	Hombres	<5
	Mujeres	19
Total		20

Fuente: Lanbide.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg



Tabla 33: Personas perceptoras de AES por sexo (n.º).
Zumaia, 2024

Tipo	Mujeres	Hombres	Total
Alquiler	18	5	23
Hipoteca	6	1	7
Total	24	6	30

Fuente: Ayuntamiento de Zumaia

Tabla 34: Jóvenes beneficiarios de ayudas municipales de alquiler por sexo (n.º).
Zumaia, 2024

Tipo	Mujeres	Hombres	Total
Jóvenes beneficiarios de ayudas municipales de alquiler	12	4	16

Fuente: Ayuntamiento de Zumaia

Con el objetivo de garantizar el derecho a la vivienda, el Gobierno Vasco reconoce el Derecho Subjetivo a la Vivienda a las personas que cumplan determinados requisitos. En 2023 se recogieron doce expedientes, siete de ellos de mujeres. De estos expedientes, tres fueron adjudicatarios de vivienda, un único expediente se identificó como adjudicación preferente y ocho expedientes son objeto de prestación económica de vivienda (PEV). Los beneficiarios de la PEV son cinco mujeres y tres hombres, y en cuanto a la edad, a excepción de una mujer de 30 a 35 años, las demás personas tienen más de 35 años (véase Tabla).

Tabla 35: Personas beneficiarias del Derecho Subjetivo a la Vivienda por tipo y sexo (n.º).
Zumaia, 2024

Tipo	Mujeres	Hombres	Total
Prioridad de adjudicación	0	1	1
PEV	5	3	8
Viviendas adjudicadas	2	1	3
Total	7	5	12

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

A través del programa Gaztelagun también se adjudican ayudas al alquiler para favorecer la emancipación de jóvenes menores de 36 años. Por las características de Zumaia (municipio de más de 10.000 habitantes) la renta de las personas solicitantes de las ayudas no puede superar los 750 €, límite inferior a la renta media de alquiler de Zumaia (770,4 €). No obstante, en el programa Gaztelagun se han recibido hasta la fecha 76 expedientes de zumaiaarras: 45 no han sido resueltas o han tenido una resolución desfavorable, siete expedientes ya se han cerrado y los 24 restantes están activos. Teniendo en cuenta todos estos expedientes, el Programa Gaztelagun ha destinado 78.617 € en el municipio. De los expedientes activos, 18 son de mujeres y la franja de edad principal es la de las personas de 24 a 29 años (14 personas) (véase Tabla).

Tabla 36: Beneficiarios del programa Gaztelagun por franja de edad y sexo (n.º).
Zumaia, 2024

Franja de edad	Mujeres	Hombres	Total
18-23 años	3	0	3
24-29 años	11	3	14
30-35 años	4	3	7
Total	18	6	24

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

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg





10 Justificación de la declaración de zona tensionada

La Ley 12/2023, de 24 de mayo (BOE, 2023) tiene como objetivo garantizar el derecho a la vivienda. Esta Ley tiene por objeto regular las condiciones básicas para garantizar el derecho a la vivienda y el acceso a una vivienda digna y adecuada. El artículo 18 de dicha Ley atribuye a la Administración local la competencia para declarar la zona tensionada en el mercado de la vivienda si se cumplen los criterios.

Las condiciones son las siguientes:

- Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.
- Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

Por ello, en el estudio presentado por el Observatorio Vasco de la Vivienda en diciembre de 2023 (*Observatorio Vasco de la Vivienda, Informe sobre Zonas Tensionadas 2023*) se analiza si los municipios cumplen los requisitos para ser declarados zonas tensionadas, determinando dos criterios. El cumplimiento de uno de los dos criterios es suficiente para que un municipio pueda ser declarado zona tensionada. El informe detalla que Zumaia cumple los requisitos para ser declarada zona tensionada.

A continuación, se analiza si Zumaia cumple los requisitos para ser declarada zona tensionada dentro de la metodología definida por el Observatorio Vasco de la Vivienda, siguiendo los criterios que en la misma se detallan (*Observatorio Vasco de la Vivienda, Modelo para la elaboración del diagnóstico y plan de acción para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, 2024*).

10.1 Criterio 1: incremento de la renta de alquiler

El primer criterio determina que para que un municipio sea declarado zona tensionada el incremento de la renta de alquiler en los últimos cinco años debe superar en tres puntos porcentuales el crecimiento acumulado del índice de precios al consumo (IPC) de la comunidad autónoma. Los datos de renta de alquiler más actualizados que ofrece la Estadística del Mercado de Alquiler del Gobierno Vasco (EMAL) corresponden al año 2022. En consecuencia, para analizar el primer criterio se utilizarán las rentas de alquiler y los datos del IPC del periodo 2017-2022.

El valor medio de las rentas de alquiler ha pasado de 627,5 € en 2017 a 770,4 € de renta media de alquiler cinco años después. Es decir, en cinco años la media de las rentas de alquiler se encareció en 142,9 €, un incremento del 22,7%. Por su parte, el índice IPC pasó de 94,7 en 2017 a 108,0 en 2022, un incremento del 14,0%. El índice del IPC toma como referente porcentual el valor de 2021 (véase Tabla y Tabla).

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg

**Tabla 36: Evolución e incremento de la renta de alquiler libre. Zumaia, 2017-2022**

Indicador	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Renta de alquiler (€)	627,50	639,46	657,61	693,66	724,27	770,36
Incremento (%)	0,00	1,91	4,80	10,54	15,42	22,77

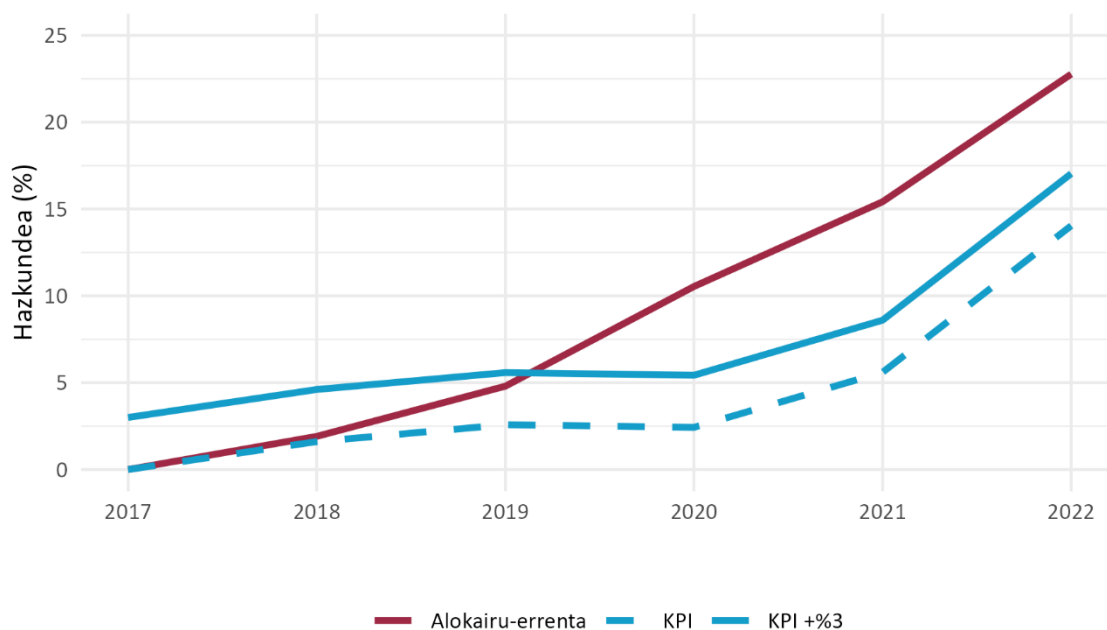
Fuente: Depósito de fianzas del Gobierno Vasco.

Tabla 37: Evolución e incremento del Índice de Precios al Consumo (IPC) general⁴. CAPV, 2017-2022.

Indicador	2017	2018	2019	2020	2021	2022
IPC	94,70	96,22	97,14	97,00	100,00	108,00
Incremento (%)	0,00	1,60	2,57	2,43	5,60	14,04

Fuente: Eustat.

Los datos citados anteriormente ponen de manifiesto que el incremento de la renta de alquiler en el periodo 2017-2022 (22,8%) supera en 8,8 puntos al incremento del IPC (14,0%). Por ello, se confirma que Zumaia cumple con el primer criterio de declaración de zona tensionada. El precio de la renta de alquiler se desagregó del valor del IPC en 2019 y experimentó un crecimiento más brusco (véase Gráfico).

Gráfico 53: Incremento de indicadores del criterio 1 para la declaración de zona tensionada (%). Zumaia y su entorno, 2017-2022

*Hazkundera=Incremento/Alokairu errenta=Renta de alquiler/KPI=IPC

Fuente: Depósito de fianzas del Gobierno Vasco y Eustat.

Los datos del Índice de Precios al Consumo (IPC) general utilizan el dato del año 2021 como valor de referencia. Unidad: 2021= 100.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg



10.2 Criterio 2: esfuerzo económico para pagar la vivienda

El segundo criterio determina que en los municipios en los que más del treinta por ciento de los ingresos medios de las familias se destinen a sufragar los gastos básicos de hipoteca, alquiler y vivienda cumplen el requisito de ser declarados zonas tensionadas. Los datos más recientes de las rentas familiares que ofrece el Eustat se remontan al año 2021 y el Observatorio Vasco de la Vivienda especifica en su metodología la necesidad de aprovechar la renta familiar disponible para realizar el análisis de las condiciones. Además, para mantener la coherencia metodológica se aprovechan la renta de alquiler y los gastos de suministros del año 2021 (*Observatorio Vasco de la Vivienda, Informe sobre Zonas Tensionadas 2023*).

El precio medio de la renta de alquiler de Zumaia en 2021 era de 724,3 €, 8.691,3 € anuales. Por otra parte, los gastos de suministros básicos de una vivienda en el mismo año supusieron un coste mensual de 259,2 €, 3.110,3 € anuales (véase Tabla y Tabla).

Tabla 38: Gasto en suministros básicos por tipo. CAPV 2021

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

Fuente: Encuesta de Gastos Familiares de Eustat.

Tabla 39: Ingresos y esfuerzo económico de las unidades convivenciales (€). Zumaia y su entorno, 2021

Periodo	Ingresos	Esfuerzo económico	
	Renta familiar disponible	Renta de alquiler	Gastos de suministros
Mensual	3.747,67	724,27	259,19
Anual	44.972,00	8.691,24	3.110,30

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

Por ello, de acuerdo con los últimos datos disponibles y la metodología definida, Zumaia no cumple el segundo criterio de declaración de zona tensionada. El coste medio anual para hacer frente a los gastos de alquiler y suministros en el año 2021 fue de 11.801,5 €, el 26,2% de la renta familiar disponible (44.972,0 €) (véase Tabla y Gráfico).

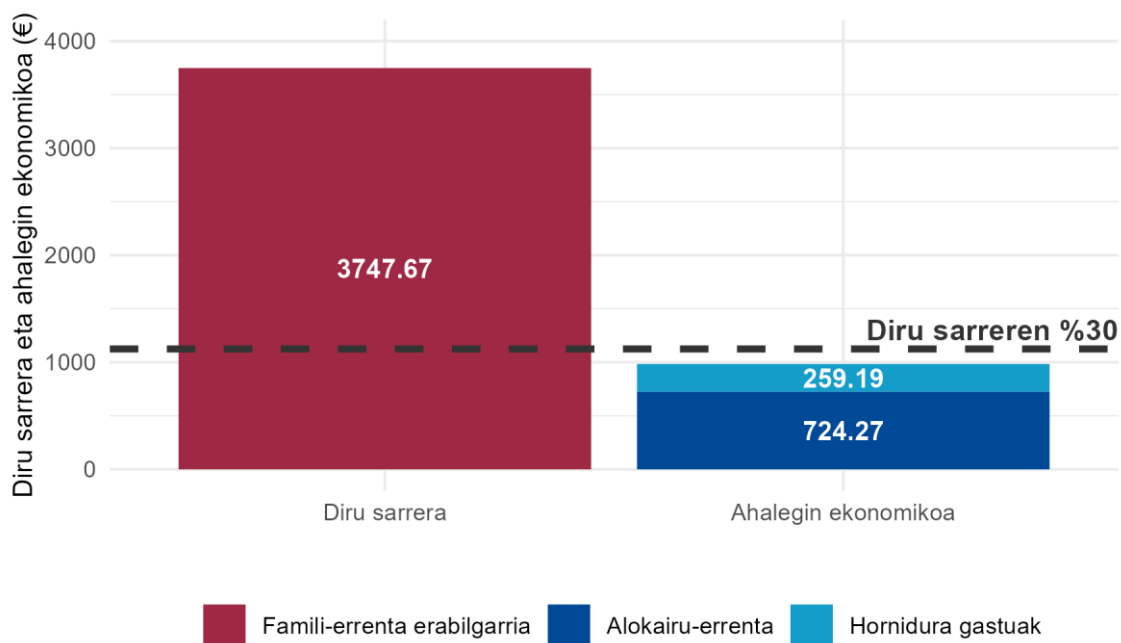
En cualquier caso, esta condición sólo analiza una casuística general, la del modelo de familia tradicional, y durante un tiempo determinado. Si para analizar el criterio se utilizara la media de la renta familiar disponible de la que son receptoras principales las mujeres, 38.995 €, el esfuerzo económico destinado a la renta de alquiler y gastos de suministros sería del 30,3%, superando los criterios establecidos en la metodología. Del mismo modo, el criterio ignora la casuística de las personas que se ven obligadas a vivir solas. En función de la renta personal

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg



disponible media de Zumaia (21.468 €), una persona debería destinar el 55,0% de sus ingresos a gastos de vivienda.

**Gráfico 54: Ingresos y esfuerzo económico de las unidades convivenciales (€).
Zumaia y su entorno, 2021**



*Diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa=Ingresos y esfuerzo económico/ Diru-sarreraren %30=30% de los ingresos/ Diru sarrera=ingresos/ Ahalegin ekonomikoa=Esfuerzo económico/Familia-errenta erabilgarria=Renta familiar disponible/Alokairu-errenta=Renta de alquiler/Hornidura gastuak=Gastos de suministro

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

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg

11 Conclusiones

11.1 Demografía

> Conclusión 1:

Zumaia ha experimentado un importante crecimiento de población en las dos últimas décadas: Ha pasado de 8.392 habitantes en 2000 a 10.255 en 2024, con un incremento de 1.863 personas, un 22,2%. Las principales causas de este incremento han sido la alta tasa de natalidad, el saldo migratorio positivo y el aumento de la esperanza de vida. Este proceso ha envejecido la estructura de edad de la población de Zumaia, por un lado, y ha modificado la estructura según su origen, por otro. En cualquier caso, el aumento de población ha hecho que aumente la presión que soporta el parque de viviendas.

> Conclusión 2:

La distribución de la población no es homogénea a lo largo y ancho del municipio: el 50,9% de la población vive en la zona centro (5.216 personas) y el 43,4% en el barrio de Basadi-Alai-Basusta (4.447 personas). Además, en estos barrios la población también se concentra en unos pocos grupos de casas. Este patrón obedece principalmente a características urbanísticas, pero tiene una incidencia directa en el nivel de uso del parque de viviendas.

> Conclusión 3:

En el periodo 2010-2023 Zumaia ha tenido un importante flujo de habitantes: 3.925 altas y 2.847 bajas, lo que supone un saldo migratorio positivo superior al millar de personas. Tanto las personas que han venido a vivir al municipio como las que lo han abandonado se concentran mayoritariamente en los grupos de edad comprendidos entre los 20-34 años y los 35-49 años, y la relación fue con los municipios de Urola Kosta y Gipuzkoa: Zestoa, Zarautz, Deba, Eibar y San Sebastián, principalmente. El número de población procedente de España y América también es elevado.

Así, los datos indican que la mayor parte de los movimientos de población se producen en la franja de edad de emancipación o de formación de familia y entre los principales municipios cercanos. Zumaia es un lugar de residencia atractivo para las personas con condiciones socioeconómicas y con capacidad de acceso a la vivienda.

11.2 Unidades convivenciales

> Conclusión 4:

Junto al crecimiento de la población, el número de unidades de convivencia también ha aumentado en los últimos años: entre 2011 y 2024 las unidades convivenciales han pasado de 3.498 a 3.984, lo que supone un incremento del 13,9%. El aumento de las unidades de convivencia se debe a dos factores principales: el crecimiento de la población y la disminución del número medio de miembros de las unidades de convivencia. Este último factor aumenta por tanto la presión sobre el parque de viviendas al requerir un mayor número de viviendas para el mismo número de habitantes.

> Conclusión 5:

La tasa de emancipación de las personas de 18 a 34 años en Zumaia se sitúa en el 27,3%, 9,7 puntos y 7,7 puntos por debajo de la tasa de la CAPV (37,0%) y de la de Gipuzkoa (35,0%), respectivamente. La juventud del municipio tiene mayores dificultades para emanciparse que la

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg



de su entorno debido al elevado precio de la vivienda local. En este sentido, en la zona centro la tasa de emancipación de la juventud es superior a la del municipio (31,7%). La oferta y los precios de las viviendas en esta zona son más asequibles para los jóvenes.

11.3 Situación socioeconómica

> Conclusión 6:

En función de la tasa de actividad, tasa de paro, renta familiar y personal de la población de Zumaia, se observa que la situación socioeconómica del municipio es mejor que la de su comarca, territorio histórico y comunidad autónoma. Sin embargo, y a pesar de que el problema es estructural, se observa que hay grandes desigualdades entre hombres y mujeres: la renta disponible de las mujeres no llega al 60% de la de los hombres.

El entorno económico del municipio también condiciona el precio del parque de viviendas. Hay que tener en cuenta que los desequilibrios socioeconómicos limitan mucho la capacidad de acceso a una vivienda.

11.4 Parque de viviendas

> Conclusión 7:

El parque de viviendas de Zumaia ha crecido un 9,3% en el periodo 2010-2022, especialmente entre 2014 y 2020. El incremento del número de viviendas ha sido significativamente mayor que en Urola Kosta, Gipuzkoa y la CAPV. Esta ha sido la razón de que en los últimos años el saldo migratorio positivo haya sido elevado.

El parque de viviendas del municipio es más reciente que el de la comarca y el territorio histórico. En cuanto a su superficie, también son superiores a las de Gipuzkoa y presentan un alto grado de accesibilidad. Estas características hacen que el parque de viviendas aumente inevitablemente el precio de mercado.

> Conclusión 8:

En cuanto al uso de la vivienda, la tasa de vivienda no principal en Zumaia, al igual que en Urola Kosta, es elevada. El atractivo turístico del municipio hace que aumente tanto el número de segundas viviendas como de viviendas turísticas: ejemplo de ello son los 57 pisos turísticos que hay en el municipio, casi todos en la zona centro. En este sentido, en el 14,1% de las viviendas del municipio no hay ninguna persona empadronada (654 viviendas), de las cuales 445 viviendas están en la zona centro.

Las características y el nivel de uso de las viviendas en el municipio y, en particular, en la zona centro, deben ser bien analizadas para determinar si las razones por las que no se ponen a disposición de la población responden a características de habitabilidad o a intereses económicos.

11.5 Necesidades y demanda de vivienda

> Conclusión 9:

En cuanto a las necesidades y demandas de vivienda, el número de solicitudes inscritas en el registro Etxebide (708 solicitudes activas) muestra que en Zumaia hay una demanda importante de vivienda, al igual que en la capital guipuzcoana o en los municipios costeros. El 59,2% de las solicitudes son de personas empadronadas en los municipios y se dirigen principalmente a la compra (59,7%). En cuanto a las características de las personas demandantes, se trata de

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg



personas de nivel de ingresos medio y medio-alto, la mayoría con intención de vivir solas y sin grandes diferencias den cuanto a género.

11.6 Mercado de vivienda en régimen de compra

> Conclusión 10:

La compraventa de viviendas en Zumaia ha vivido años intensivos en las dos últimas décadas: Especialmente durante los años 2005, 2006, 2009, 2016 y 2021. Estos años coinciden con los años en los que ha habido oferta de vivienda nueva. En cualquier caso, el 54,2% de las compraventas realizadas entre 2004 y 2023 corresponden a viviendas de segunda mano y el 84,3% a viviendas libres. Desde 2010 la oferta de parque público de vivienda ha sido muy limitada.

Aunque no es posible obtener datos concretos de Zumaia, teniendo en cuenta el contexto del precio de la vivienda en Urola Kosta, se observa que el precio de las viviendas en Zumaia es superior al de Gipuzkoa y Zumaia. Por ello, se puede afirmar que el interés por la compra de viviendas en Zumaia es elevado cuando se ponen a disposición nuevas viviendas o cuando el contexto socioeconómico es favorable.

11.7 Mercado de vivienda en régimen de alquiler

> Conclusión 11:

Zumaia registra una tasa de viviendas en alquiler del 13,6%, inferior a la de Urola Kosta, Gipuzkoa y la CAPV. Además, el número de fianzas de alquiler libre y su renta media de alquiler muestra que en el municipio no existen dinámicas positivas de alquiler de viviendas y que, además, las rentas de alquiler se han incrementado mucho en los últimos años: 27,5% entre 2016-2022. En el municipio no hay oferta suficiente de viviendas en alquiler y las existentes tienen un precio elevado. Evidentemente estos datos no son positivos para garantizar el derecho a la vivienda ni para promover la emancipación de la juventud.

11.8 Incidencia de los programas y políticas de vivienda

> Conclusión 12:

En cuanto al contexto demográfico, socioeconómico y residencial expuesto, cabe señalar que el impacto de los programas y políticas de vivienda puestos en vigor por el Gobierno Vasco es muy escaso. De hecho, las Viviendas de Protección Oficial no llegan a representar el 10% del parque de viviendas, en el programa Bizigune de movilización de viviendas vacías sólo hay seis viviendas, en 2023 sólo se ha reconocido el Derecho Subjetivo a la Vivienda a 12 personas y 24 personas están en el programa Gaztelagun, el 5% de la juventud emancipada. Sin un plan de acción para garantizar el derecho a la vivienda esta situación no mejorará.

11.9 Justificación de la declaración de zona tensionada

Los datos demográficos, socioeconómicos y de uso de la vivienda indican que el parque de viviendas de Zumaia está sufriendo una fuerte presión en los últimos años: la demanda de vivienda supera a la oferta y el precio de la vivienda es elevado.

En cuanto a los criterios para la declaración de zona tensionada, el incremento de la renta de alquiler en el periodo 2017-2022 justifica el cumplimiento del requisito para declarar zona tensionada al municipio. De hecho, en este periodo la renta de alquiler creció un 22,8%, 8,8 puntos por encima del IPC. Cabe recordar que la condición para la declaración de zona

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFAS9.b6rg



tensionada es que la subida de la renta de alquiler en los últimos cinco años supere en tres puntos la subida del IPC.

Por otro lado, en cuanto al esfuerzo económico para el pago de la vivienda por parte de las familias, Zumaia, aunque por poco, no cumple el criterio que marca la metodología. Una familia del municipio destina de media el 26,2% de sus ingresos a gastos de vivienda y el criterio exige superar el 30%. De todas formas, esta condición sólo analiza una casuística general, la del modelo de familia tradicional. Si se analizara el criterio con la media de la renta familiar disponible, en la que las mujeres son las principales perceptoras, se comprobaría que el esfuerzo económico destinado a la renta de alquiler y a los gastos de suministros sería del 30,3%. Del mismo modo, el criterio ignora la casuística de las personas que se ven obligadas a vivir solas. En función de la renta personal disponible media de Zumaia, una persona que vive sola debería destinar el 55,0% de sus ingresos a gastos de vivienda.

Además, a la vista del incremento medio de la renta de alquiler de los últimos años, si el nivel de renta familiar no aumenta de forma significativa en los próximos años, el criterio de esfuerzo económico para pagar la vivienda se cumplirá más pronto que tarde.

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg



12 Bibliografía

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

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

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

Gazteen Euskal Behatokia. (2019). *Gazteen adierazleak. Euskadiko gazteen panoramika.*

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg

Código de documento	2024IETB0001-A24/03287
Código CUDO	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Documento acreditativo	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg

