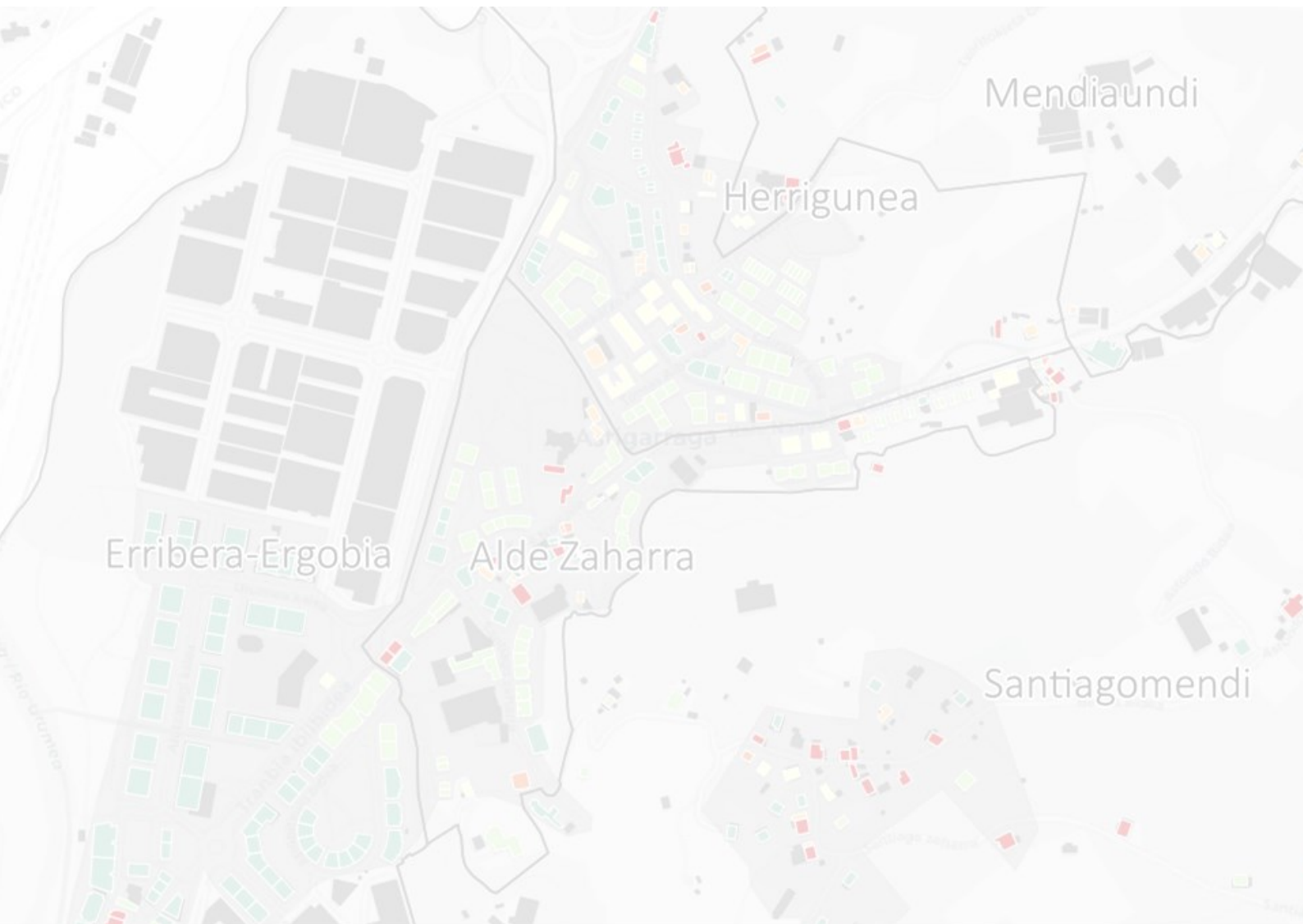

Bizitegi-merkatuko tentsio eremuen izendapena | diagnostikoa eta justifikazio-memoria

ASTIGARRAGAKO UDALA



| 2024ko urria

| Sustatzailea :



| Egilea :



Aurkibidea

Grafiko, taula eta irudien aurkibidea	3
1 Aurrekariak	7
2 Demografia.....	8
2.1 Aldagai nagusiak	8
2.2 Biztanleriaren mugimendua	17
2.3 Prospektiba	25
3 Bizikidetza-unitateak.....	28
3.1 Aldagai nagusiak	28
3.2 Emantzipazio maila	33
3.3 Prospektiba	37
4 Ezaugarri sozioekonomikoak	39
4.1 Aldagai nagusiak	39
5 Etxebizitza parkea	48
5.1 Aldagai nagusiak	48
5.2 Erabilera-maila	54
6 Etxebizitza beharrak eta eskaria.....	57
6.1 Aldagai nagusiak	57
7 Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua	62
7.1 Aldagai nagusiak	62
8 Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua	67
8.1 Aldagai nagusiak	67
9 Etxebizitza-programen eta -politiken intzidentzia	72
9.1 Aldagai nagusiak	72
10 Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa	75
10.1 1. Irizpidea: alokairu-errentaren igoera	75
10.2 2. irizpidea: etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoa	77
11 Ondorioak.....	80
11.1 Demografia.....	80
11.2 Bizikidetza-unitateak.....	81
11.3 Ezaugarri sozioekonomikoak	82
11.4 Etxebizitza parkea	82
11.5 Etxebizitza beharrak eta eskaria.....	83
11.6 Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua	83
11.7 Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua.....	84
11.8 Etxebizitza-programen eta politiken intzidentzia	84
11.9 Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa	84
12 Bibliografia	85

Grafiko, taula eta irudien aurkibidea

| Grafikoak

1. Grafikoa: Biztanleriaren hazkundera (%). Astigarraga eta bere testuingurua, 2000-2024.....	9
2. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (%). Astigarraga, 2000-2024.....	10
3. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (%). Astigarraga, 2000-2024.....	11
4. Grafikoa: Biztanleriaren piramide demografikoa (kop.). Astigarraga, 2009-2024.....	12
5. Grafikoa: Atzeritarren tasaren bilakaera (%). Astigarraga eta bere testuingurua, 2000-2024.	13
6. Grafikoa: Astigarragan eta Donostian jaiotako biztanleen konparaketa (kop.). Astigarraga, 2024.....	14
7. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.). Astigarraga, 2009-2024	15
8. Grafikoa: Biztanleriaren alten eta baje bilakaera (kop.). Astigarraga, 2009-2023.....	17
9. Grafikoa: Alten bilakaera sexuaren arabera (kop.). Astigarraga, 2009-2023	18
10. Grafikoa: Alten bilakaera adinaren arabera (kop.). Astigarraga, 2009-2023.....	19
11. Grafikoa: Alten bilakaera jatorriko lurraldearen arabera (kop.). Astigarraga, 2009-2023.....	19
12. Grafikoa: Baje bilakaera sexuaren arabera (kop.). Astigarraga, 2009-2023.....	20
13. Grafikoa: Baje bilakaera adinaren arabera (kop.). Astigarraga, 2009-2023	21
14. Grafikoa: Baje bilakaera jatorriko lurraldearen arabera (kop.). Astigarraga, 2009-2023	22
15. Grafikoa: Alta eta baje fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.). Astigarraga, 2009-2023.....	23
16. Grafikoa: Biztanleria hazkunderen prospektiba (%). Astigarraga, 2000-2039	25
17. Grafikoa: Biztanleria prospektibaren piramide demografikoa (kop.). Astigarraga, 2024-2039	26
18. Grafikoa: Zahartze tasaren bilakaeraren prospektiba (%). Astigarraga, 2000-2039.....	27
19. Grafikoa: 0-19 urte bitarteko pertsonen tasaren bilakaeraren prospektiba (%). Astigarraga, 2000-2039	27
20. Grafikoa Bizikidetza-unitateen hazkundera (%). Astigarraga, 2009-2024.....	28
21. Grafikoa Bizikidetza-unitateen batez besteko tamainaren bilakaera (kop.) Astigarraga, 2009-2024.....	29
22. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen batez besteko tamaina auzoaren arabera (bikt.). Astigarraga, 2024.....	30
23. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen tipologia adinaren arabera (%). Astigarraga, 2024	32
24. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen tipologia jaiotekuaren arabera (%). Astigarraga, 2024.....	33
25. Grafikoa: 18-34 urte bitarteko pertsonen pisu erlatiboa auzoaren arabera (%). Astigarraga, 2024.....	34
26. Grafikoa: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen tasa auzoaren arabera (%). Astigarraga, 2024	35
27. Grafikoa Bizikidetza-unitateen prospektiba (%). Astigarraga, 2009-2039	37
28. Grafikoa Bizikidetza-unitateen batez besteko tamainaren prospektiba (kop.) Astigarraga, 2009-2039	38
29. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera (%). Astigarraga eta bere testuingurua, 2010-2022 ...	39
30. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Astigarraga, 2010-2022	40
31. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera (%). Astigarraga eta bere testuingurua, 2010-2022....	41
32. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Astigarraga, 2010-2022.....	41
33. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%). Astigarraga eta bere testuingurua, 2000-2023.	43
34. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%). Astigarraga eta bere testuingurua, 2010-2022.	43
35. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Astigarraga, 2010-2022	44

36. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera (€). Astigarraga eta bere testuingurua, 2001-2021	45
37. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€). Astigarraga, 2001-2021.....	45
38. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera (€). Astigarraga eta bere testuingurua, 2001-2021	46
39. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€). Astigarraga, 2001-2021.....	47
40. Grafikoa: Etxebizitza parkearen bilakaera (%). Astigarraga eta bere testuingurua, 2010-2023	48
41. Grafikoa: Etxebizitza nagusien batez besteko biztanle kopuruaren bilakaera (kop.). Astigarraga eta bere testuingurua, 2010-2023.....	50
42. Grafikoa: Familia etxebizitzaren batez besteko antzintasunaren bilakaera (urte). Astigarraga eta bere testuingurua, 2010-2023.....	51
43. Grafikoa: Familia etxebizitzaren batez besteko azaleraren bilakaera (m ²). Astigarraga eta bere testuingurua, 2010-2023	52
44. Grafikoa: Igogailua duten familia etxebizitzaren tasaren bilakaera (%). Astigarraga eta bere testuingurua, 2010-2023	53
45. Grafikoa: Etxebizitza ez-nagusien tasaren bilakaera (%). Astigarraga, 2010-2023.....	54
46. Grafikoa: Inor errolatu gabeko etxebizitzaren tasa (%). Astigarraga, 2024.....	55
47. Grafikoa: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (%). Astigarraga, 2024.....	57
48. Grafikoa: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (%). Astigarraga, 2024	59
49. Grafikoa: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (%). Astigarraga, 2024	60
50. Grafikoa: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (%). Astigarraga, 2024	61
51. Grafikoa: Etxebizitza salerosketak biztanleko ratioaren bilakaera (‰). Astigarraga eta bere testuingurua, 2004-2023	62
52. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera antzintasunaren arabera (kop.). Astigarraga, 2004-2023	63
53. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera jabetzaren arabera (kop.). Astigarraga, 2004-2023.....	64
54. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera (k€). Astigarraga testuingurua, 2004-2024	65
55. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera m ² -ko (€). Astigarraga testuingurua, 2004-2024..	66
56. Grafikoa: Etxebizitza nagusien alokairu-tasaren bilakaera (%). Astigarraga eta bere testuingurua, 2011-2023	67
57. Grafikoa: Etxebizitza nagusiak jabetza motaren arabera (%). Astigarraga eta bere testuingurua, 2023	68
58. Grafikoa: Alokairu libreko fidantza kopuruak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (‰). Astigarraga eta bere testuingurua, 2016-2023.....	69
59. Grafikoa: Alokairu libreko errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (€). Astigarraga eta bere testuingurua, 2016-2023	70
60. Grafikoa: Tentsio eremu izendatzeko 1. Irizpideko adierazleen hazkundea (%). Astigarraga, 2017-2023	77
61. Grafikoa: Bizikidetzaren unitateen diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa (€). Astigarraga eta bere testuingurua, 2021	79

| Taulak

1. Taula: Biztanleriaren bilakaera (kop.). Astigarraga eta bere testuingurua, 2000-2024.....	9
2. Taula: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (kop.). Astigarraga, 2000-2024.....	10
3. Taula: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (kop.). Astigarraga, 2000-2024	11
4. Taula: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.). Astigarraga, 2009-2024	15
5. Taula: Biztanleria auzoaren eta adinaren arabera (kop.). Astigarraga, 2024	17
6. Taula: Biztanleriaren alten eta baje bilakaera (kop.). Astigarraga, 2009-2023	18
7. Taula: Alta eta baje fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.). Astigarraga, 2009-2023	24
8. Taula: Biztanleriaren prospektiba adinaren arabera (kop.). Astigarraga, 2024-2039.....	26
9. Taula: Bizikidetz-unitate kopuruaren eta batez besteko tamainaren bilakaera. Astigarraga, 2010-2024	29
10. Taula: Bizikidetz-unitateak auzoaren eta tamainaren arabera (kop.). Astigarraga, 2024.....	30
11. Taula: Bizikidetz-unitateen tipologia adinaren arabera (kop.). Astigarraga, 2024.....	32
12. Taula: Bizikidetz-unitateen tipologia jaiotzekuaren arabera (kop.). Astigarraga, 2024	33
13. Taula: 18-34 urte bitarteko gazteak emantzipazio egoeraren eta auzoaren arabera (kop.). Astigarraga, 2024	35
14. Taula: Bizikidetz-unitateen prospektiba tamainaren eta urtearen arabera (kop.). Astigarraga, 2024-2039	38
15. Taula: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Astigarraga, 2010-2022	40
16. Taula: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Astigarraga, 2010-2022	42
17. Taula: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Astigarraga, 2010-2022	44
18. Taula: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€). Astigarraga, 2001-2021.....	46
19. Taula: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€). Astigarraga, 2001- 2021.....	47
20. Taula: Etxebizitza parkearen bilakaera motaren arabera (kop.). Astigarraga, 2010-2023.....	49
21. Taula: Etxebizitza nagusien bilakaera biztanle kopuruaren arabera (kop.). Astigarraga, 2010- 2022.....	50
22. Taula: Etxebizitzak erabilera mailaren eta auzoaren arabera (kop.). Astigarraga, 2024.....	56
23. Taula: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Astigarraga, 2024	57
24. Taula: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (kop.). Astigarraga, 2024	58
25. Taula: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Astigarraga, 2024	59
26. Taula: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Astigarraga, 2024	60
27. Taula: Etxebizitza salerosketak biztanleko ratioaren bilakaera. Astigarraga eta bere testuingurua, 2004-2023	63
28. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera (€). Astigarraga testuingurua, 2012-2024	65
29. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera m ² -ko (€). Astigarraga testuingurua, 2012-2024.....	66
30. Taula: Etxebizitza nagusien jabetza motaren arabera (kop.). Astigarraga, 2011-2023	68
31. Taula: Alokairu libreko fidantza kopuruak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (%). Astigarraga eta bere testuingurua, 2016-2023	69
32. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (%). Astigarraga eta bere testuingurua, 2016-2023	71
33. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera eta hazkundea. Astigarraga, 2017-2023	76

34. Taula: Kontsumoko Prezioen Indize (KPI) orokorraren bilakaera eta hazkundera. EAE, 2018-2023.....	76
35. Taula: Oinarrizko hornigaien gastua motaren arabera. EAE, 2021	78
36. Taula: Bizikidetza-unitateen diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa (€). Astigarraga eta bere testuingurua, 2021	78

| Irudiak

1. Irudia: Biztanleriaren bero mapa. Astigarraga , 2024.....	16
2. Irudia: Bizikidetza-unitateen bero mapa. Astigarraga, 2024	31
3. Irudia: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen bero mapa. Astigarraga, 2024	36
4. Irudia: Etxebizitza parkearen bero mapa. Astigarraga, 2024	49
5. Irudia: Etxebizitzen eraikuntza urtearen mapa. Astigarraga, 2024	52
6. Irudia: Inor erroldatu gabeko etxebizitzen bero mapa. Astigarraga, 2024	56

1 Aurrekariak

Espainiako Kongresuan iaz onartutako Etxebizitza Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak bidea zabaldu du hainbat udalerri Bizitegi-merkatuko Tentsio Eremu izendatzeko. Lege horren 18. artikulua arabera, Legean zehaztutako baldintza edo kriterioak betetzen dituzten udalerriek Tentsio Handiko Bizitegi Eremu izendatzea formalki eskatu ahaliko dute, eta, izendapena lortuz gero etxebizitza merkatuan eragiteko zenbait neurri hartu ahal izatea ekarriko die Udal horiei. Horiek horrela, aipatu kriterioak Euskadiko Autonomia Erkidegoko zein udalerri betetzen dituen ebazteko txostena landu du berriki Etxebizitzaren Euskal Behatokiak.

Astigarragako Udalaren kasuan, udalerri osoa Tentsio Handiko Bizitegi Eremu izendatua izan dadin aipatu 12/2023 legeak zehazten dituen kriterioak betetzen dira, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2023ko abenduan argitaratutako txostenaren arabera.

Tentsiopeko-eremu izendapena eskuratzeko prozedura formala abiatzeko eta 18. artikulua aurreikusten duena betetzeko, Eusko Jaurlaritzak protokolo bat osatu eta helarazi die baldintzak betetzen dituzten udalei Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren bitartez. Bertan azaltzen denez, bi dokumentu aurkeztu behar zaizkio Jaurlaritzako Etxebizitza sailari: etxebizitzari buruzko diagnostiko bat (18.2.a artikuluan aurreikusitako prestatze prozeduran eskuratutako informazio guztia modu egituratuan aurkeztuko duena) eta tentsio eremu gisa izendatutako eremuan hautemandako desorekak zuzentzeko inplementatutako diren neurri zehatzen berariazko ekintza plan bat, izendapena indarrean egongo den hiru urteetarako garapen egutegi batekin batera.

Dokumentu horiez gain, 12/2023 Legearen 18.3. artikulua arabera, memoria bat aurkeztu behar da. Memoria horretan biztanleen beharrak asetzeko adina etxebizitza ez dagoela arrazoitu behar da, datu objektiboen bidez; eta etxebizitza berriak osatzeko dinamikak txertatu beha dira, etxebizitza eskuratzeko eskuragarria izan dadin, baldin eta honako zirkunstantziaren bat betetzen bada:

- a) Hipotekaren edo alokairuaren kostuak aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatearen aurrekontuan duen batez besteko kargak, gehi oinarritzko gastu eta hornigaiak, familien batez besteko diru sarreraren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gainditzea.
- b) Etxebizitza merkatuko tentsio eremu izendatu aurreko bost urteetan etxebizitzaren erosketa edo alokairu prezioak izandako hazkunde metatuaren ehunekoa gutxienez ehuneko hiru puntu handiagoa izatea dagokion autonomia erkidegoko kontsumo prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino.

Diagnostiko honetan jasotzen diren datu eta adierazleak Etxebizitzaren Euskal Behatokiak udalerriak Bizitegi merkatuko tentsio eremuen izendapenerako diagnostikoa eta ekintza plana prestatzeko eredu dokumentuan zehazten dituenak dira, nagusiki (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2024). Horrez gain, Gislanek udalerriek bizi duten tentsio eremuen egoera aztertzeko eta testuingurua ulertzeko beharrezkoak diren ustiapen gehigarriak egin ditu. Diagnostikoaren bukaeran 18.3 artikuluan zehaztutako justifikazio-memoria atxiki da.

2 Demografia

Azterketa demografikoa udalerrri ororen biztanlerian gertatzen diren dinamikak ulertzeko funtsezko tresna da. Atal honetan, datu historikoak eta egungo joerak aztertuko dira tokiko demografiak aurrera begira dituen erronkak eta aukerak argitzeko. Biztanle kopuruak denboran zehar izan duen bilakaera aztertuko da, kopurua ez ezik, funtsezko faktoreak ere aztertuz, hala nola sexuaren, adinaren eta jaiolekuaren arabera banaketa, bai eta honek guzti honek udalerrian duen banaketa espaziala ere. Gainera, arretaz aztertuko dira migrazio-fluxuak, berebiziko garrantzia baitute tokiko komunitateen eraketan eta kohesioan.

Azterketa honen helburu nagusia aldaketa horiek komunitatearen bizi baldintzetan eragiten duten aldagaiak zein diren eta nola eragiten duten ulertzea da; besteak beste, etxebizitza parkeak jasaten duen presioa eta etxebizitzaren eskuragarritasunak duen bilakaera.

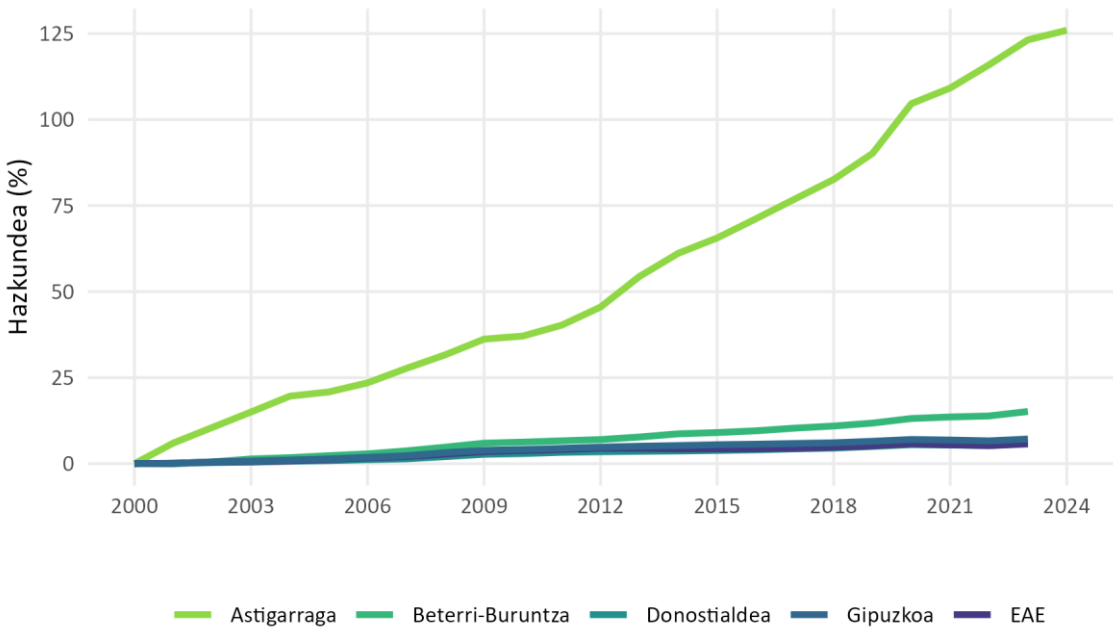
2.1 Aldagai nagusiak

Astigarraga Donostialdeko udalerrri txikienetakoa da Usurbil, Urnieta eta Lezorekin batera. Azken bi hamarkadetan udalerrriak biztanleria hazkunde nabarmena izan du. 2000-2024 epealdian, esaterako, bere hazkunde demografikoa %125,9koa izan da. 2000. urtean 3.435 biztanle izatetik 2024. urtean 7.761 biztanle izatera igaro da Astigarraga; 4.326 herritar gehiago, alegia (ikus 1. Grafikoa eta 1. Taula).

Astigarragaren biztanleria hazkundean jarraia izan bada ere bi aldi nabarmentzen dira, bereziki: lehena, 2011-2014 urteen artean, zeinetan biztanle kopurua %14,9 hazi zen (717 biztanle gehiago). Bigarren aldia 2018-2020 epealdiari dagokio, %12,1 inguruko hazkundearekin (757 biztanle gehiago). Aldi batean zein bestean biztanleria hazkundeak esanguratsuak izan dira (ikus 1. Grafikoa eta 1. Taula).

Udalerrriaren hazkundearen Beterri-Buruntzaren (%15,2), Donostialdearen (%5,9), Gipuzkoaren (%7,2) eta EAEren (%5,7) hazkundearen baina nabarmen handiagoa izan da. Inguruko udalerriei erreparatuz beste horrenbeste esan behar da. Donostiak 8.466 biztanle gehiago ditu (%4,7), Urnietak 700 biztanletik gora bereganatu ditu (%13,0), Hernanik 1.829 (%9,8) eta Andoainek ez du hazkunde aipagarrik izan (%2,8) (ikus 1. Grafikoa eta 1. Taula).

**1. Grafikoa: Biztanleriaren hazkundera (%).
Astigarraga eta bere testuingurua, 2000-2024**



Iturria: INE eta errolda.

**1. Taula: Biztanleriaren bilakaera (kop.).
Astigarraga eta bere testuingurua, 2000-2024**

Eremua	2000	2004	2008	2012	2016	2020	2022	2024 ¹
Astigarraga	3.435	4.109	4.522	4.999	5.880	7.029	7.417	7.761
Beterri-Buruntza	64.627	65.757	67.730	69.159	70.801	73.110	73.592	74.426
Donostialdea	315.864	318.173	322.347	326.822	328.588	333.337	332.548	334.596
Gipuzkoa	679.370	686.513	701.056	712.097	717.832	727.121	724.418	728.027
EAE	2.098.596	2.115.279	2.157.112	2.193.093	2.189.534	2.220.504	2.208.174	2.219.019

Iturria: INE eta errolda.

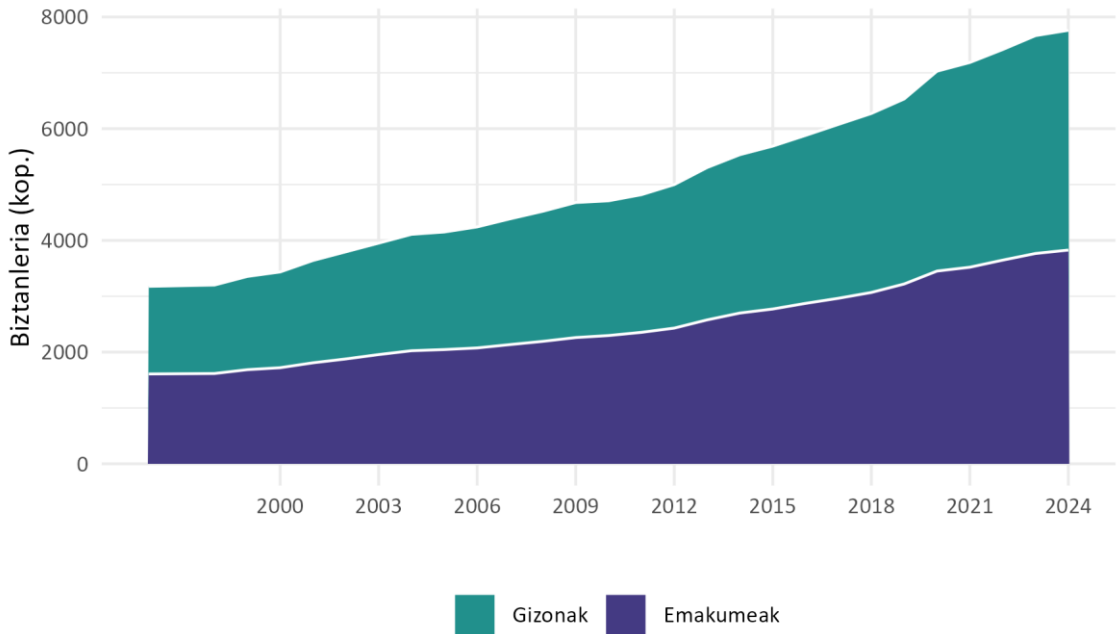
Astigarragako biztanle hazkundera eragin duten arrazoi nagusiak ondorengoak dira:

- Etxebizitza berrien eskaintza indartsuak eragindako mugimendua.
- Azken bi hamarkadetako jaiotza-tasa altua.
- Bizi-itxaropena luzatzea.

Horiek horrela, biztanle hazkundearekin batera Astigarragako biztanleria-egitura ere aldatu egin da. Batetik, biztanleriaren adin egitura gaztetu egin da, eta, bestetik, biztanleriaren jaioterriaren araberrako proportzioak aldatu egin dira. Emakume eta gizonen arteko proportzioa ia bere horretan mantendu da (ikus 2. Grafikoa eta 2. Taula).

¹ Beterri-Buruntza, Donostialdea, Gipuzkoa eta EAEko biztanleria datuak 2023koak dira.

**2. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (%).
Astigarraga, 2000-2024**



Iturria: INE eta errolda.

**2. Taula: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (kop.).
Astigarraga, 2000-2024**

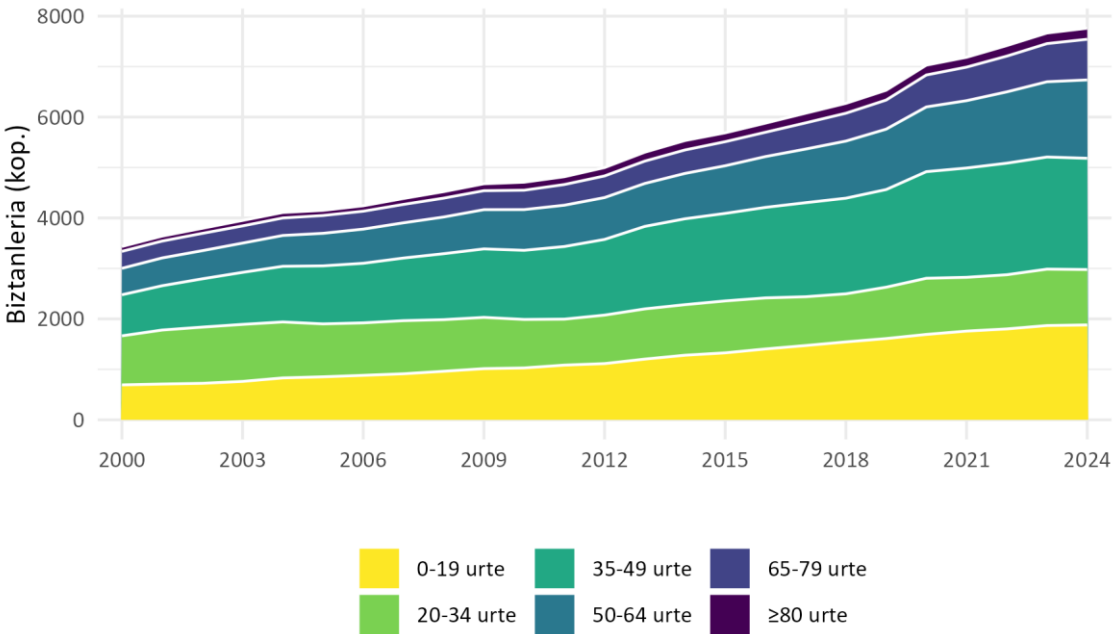
Sexua	2000	2004	2008	2012	2016	2020	2024
Gizonak	1.714	2.084	2.329	2.569	3.007	3.578	3.934
Emakumeak	1.721	2.025	2.193	2.430	2.873	3.451	3.827
Orotara	3.435	4.109	4.522	4.999	5.880	7.029	7.761

Iturria: INE eta errolda.

Adin egiturari dagokionez, 0-19 eta 35-49 urte bitarteko belaunaldia izan da gehien handitu dena: 2000 urtean %20,1 eta %23,6 izatetik (692 eta 814 hurrenez hurren) 2024 urtean %24,2 eta %28,4 izatera igaro da, 1.880 eta 2.205 pertsona gehiago, hurrenez hurren. Bestalde, zahartze tasa (65 urtetik gorako pertsonen ehunekoak), ia ez da aldatu: 2000-2024 urteen bitartean 0,6 puntu besterik ez da handitu, %13,2raino. Edonola ere, gaur egun udalerrian duela 14 urte baino 592 adineko pertsona gehiago daude (ikus 3. Grafikoa, 4. Grafikoa eta 3. Taula).

Bestalde, 20-34 urte bitarteko pertsonen belaunaldiak, hau da, gazteen belaunaldiak 126 pertsona baino ez ditu irabazi eta biztanleria osoaren %28,3 izatetik %14,1 izatera pasa da. Belaunaldi honen proportzio apalak hurrengo urteetako biztanleria-hazkunde naturalean eragin negatiboa izango du, baina piramide demografikoaren oinarria sendoa da eta belaunaldi berriek egoera hori iraultzeko gaitasuna dute. (ikus 3. Grafikoa, 4. Grafikoa eta 3. Taula).

3. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (%).
Astigarraga, 2000-2024



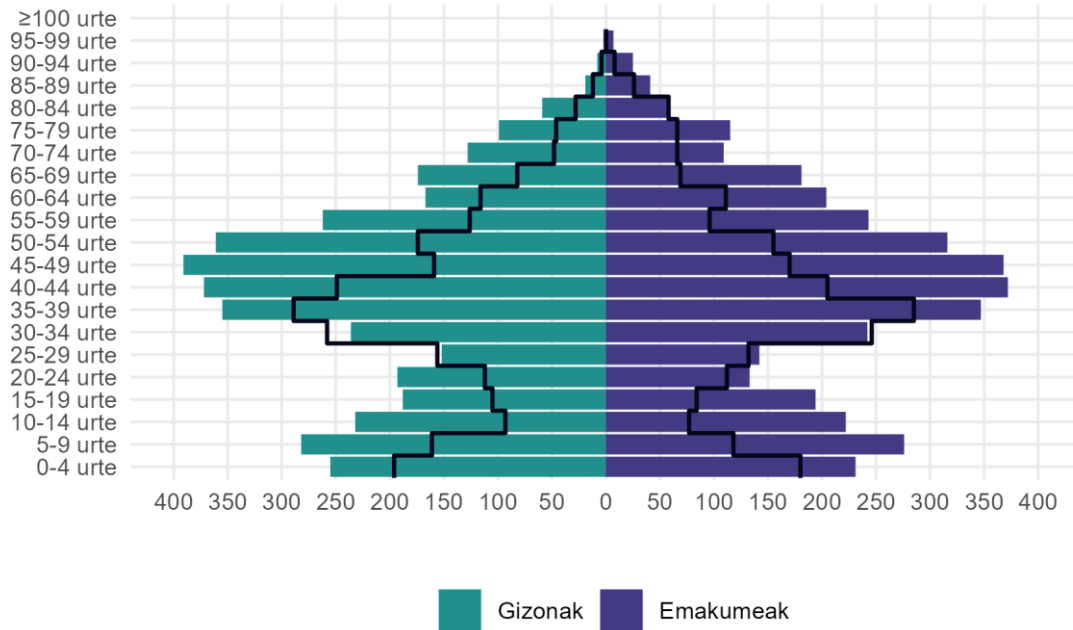
Iturria: INE eta errolda.

3. Taula: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (kop.).
Astigarraga, 2000-2024

Adina	2000	2004	2008	2012	2016	2020	2024
0-19 urte	692	830	962	1.114	1.404	1.692	1.880
20-34 urte	972	1.109	1.023	961	1.012	1.113	1.098
35-49 urte	814	1.103	1.307	1.500	1.794	2.113	2.205
50-64 urte	524	611	727	829	1.007	1.283	1.553
65-79 urte	336	347	374	429	482	633	806
≥80 urte	97	109	129	166	181	195	219
Orotara	3.435	4.109	4.522	4.999	5.880	7.029	7.761

Iturria: INE eta errolda.

4. Grafikoa: Biztanleriaren piramide demografikoa (kop.). Astigarraga, 2009-2024

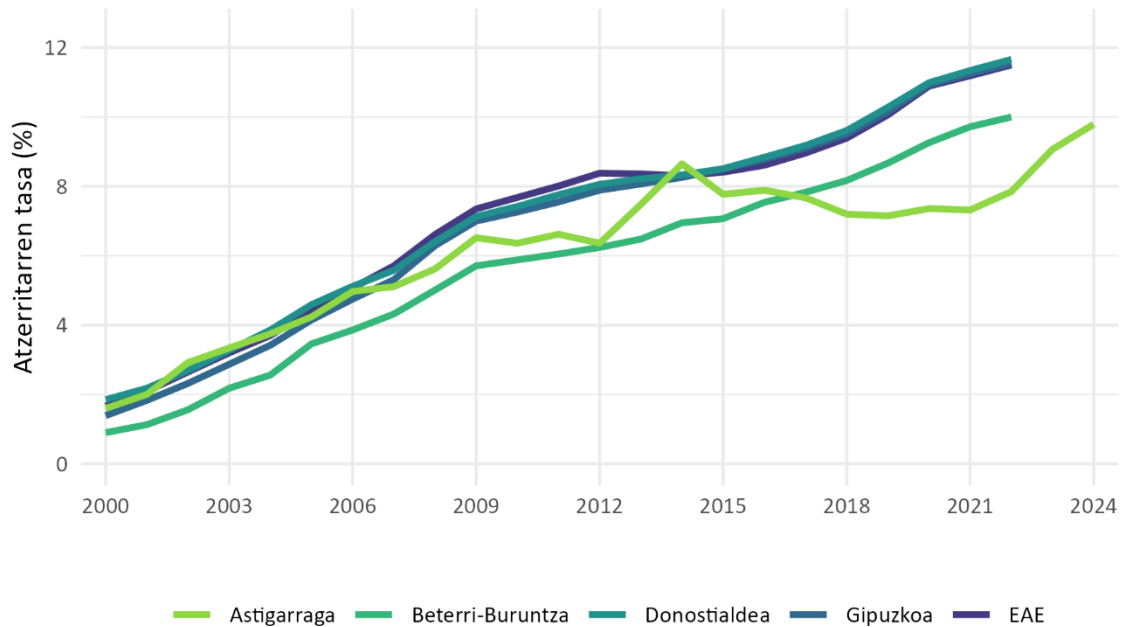


Iturria: INE eta errolda.

Halaber, azken urteetako migrazio saldo positiboak biztanleriaren jaioterriaren araberako egitura ere aldatu du. Atzerritarren proportzioa, esaterako, 2000 urtean %1,6 izatetik (INEko datuak) 2024 urtean %9,8 izatera igaro da (erroldako datuak). Azken urtean, beraz, estatutik kanpo jaiotako 760 herritar ditu Astigarragak. INEko datuekin alderatuta udalerriak Hernanik (%10,8) eta Beterri-Buruntzak (%10,0) Donostialdeak (%11,7), Gipuzkoak (%11,6) eta EAEk (%11,5) baino atzerritarren tasa txikiagoa duela ikus daiteke, izan azken urteko datuan zein bilakaera historikoan (ikus 5. Grafikoa eta 4. Taula).

Esan daiteke Astigarragako atzerritarren tasaren bilakaeran testuinguruarekiko deskonexio argi bat dagoela 2009 eta 2014 urteetan. Etxebizitza parke berriaren eskaintzarekin lotuta dago eta argi erakusten du udalerriak bereganatutako biztanle berriak ez direla estatutik kanpo jaio. Biztanleriaren mugimenduaren atalean Donostialdetik bereganatuta biztanleriak joera honetan izan duen eragina azaltzen da.

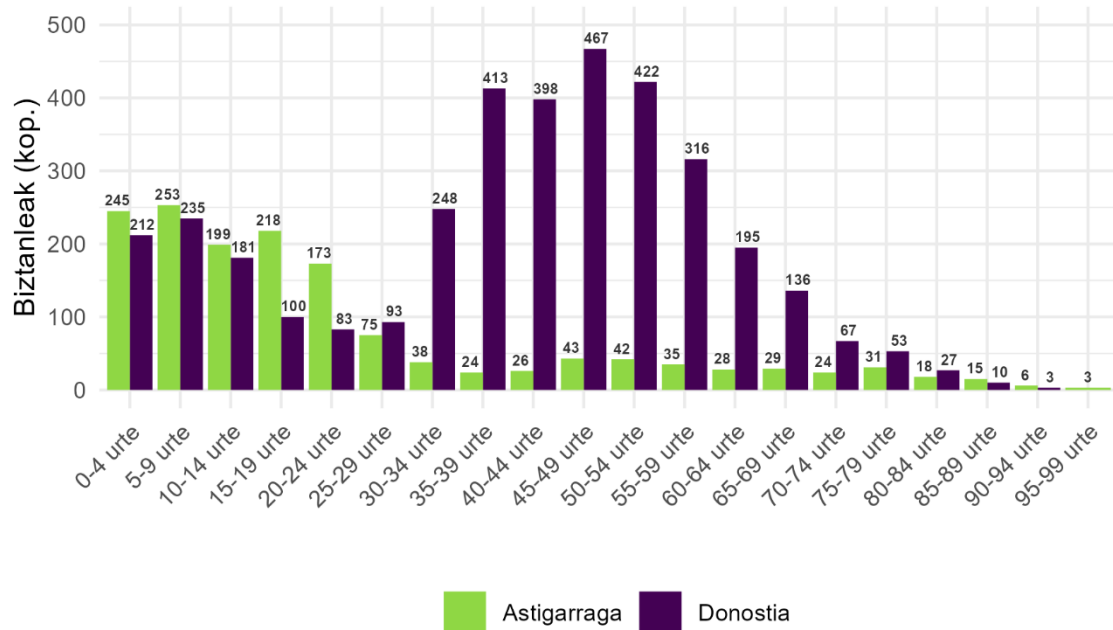
5. Grafikoa: Atzeritarren tasaren bilakaera (%). Astigarraga eta bere testuingurua, 2000-2024



Iturria: INE eta errolda.

Gaur egungo biztanleriaren jatorriari dagokionez, beraz, Astigarragan bizi diren herritarren %19,64a Astigarragan bertan jaio dira (1.525 pertsona), baina ehunekorik handiena Donostialdean (%50,0) jaiotako 3.881 pertsonen osatzen dute: horietatik %93,5a (3.629 pertsona) Donostian jaio dira. Dena den, biztanleriaren jatorrian pentsatzekoa da Donostiak eragin handia izan duela eta duela. Aintzat hartu behar da Astigarra 1943 urtean Donostiari lotu zitzaioela eta bere desanexioa 1987koa dela. Beraz, aurretik jaiotako herritarren errolda datuetan jaiotekua Donostia dela zehazten da, nagusiki. Horrek zenbait adin-talderen jatorriari buruzko datuak baldintzatzen duela. Edonola ere, belaunaldi gazteagoekin, proportzioak bestelakoak dira. (ikus 6. Grafikoa, 7. Grafikoa eta 4. Taula).

6. Grafikoa: Astigarragan eta Donostian jaiotako biztanleen konparaketa (kop.). Astigarraga, 2024

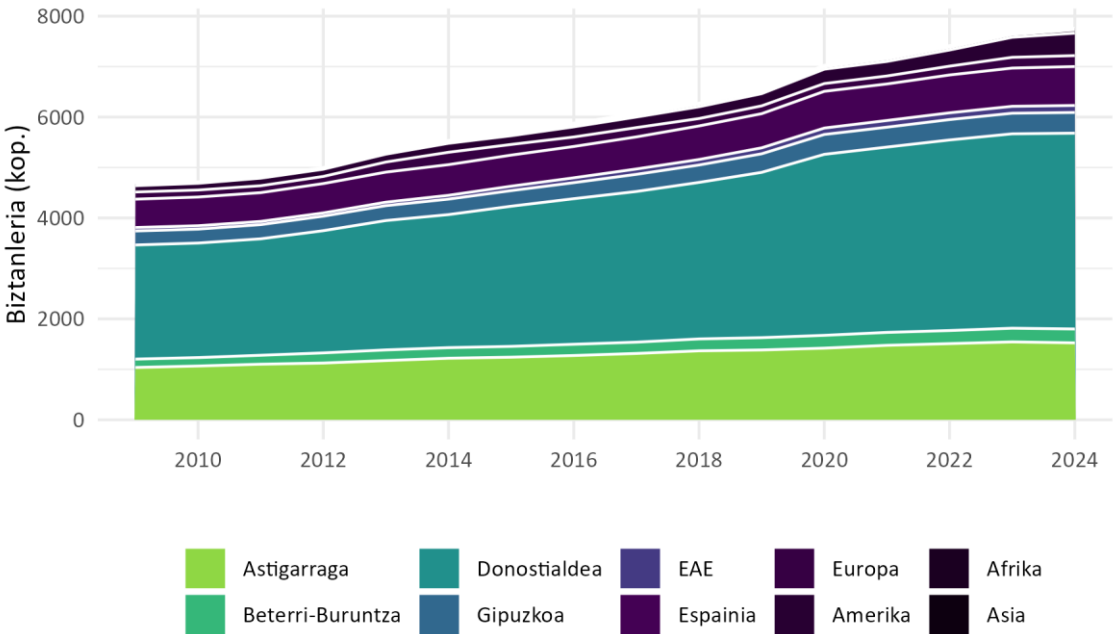


Iturria: Errolda.

Gainerako jatorriei erreparatuz Donostialdeaz landa jaiotako gipuzkoarrak 410 dira, Tolosa (48 pertsona), Irun (46 pertsona), Zumarraga (21 pertsona) eta Beasain (21 pertsona) dira udalerrri esanguratsuenak, baina datuek, oro har, ez dute inolako lurralde patroirik erakusten udalerrri horiek Gipuzkoako biztanleria duten pisu erlatiboaz haratago. Modu berean, EAEn jaiotako 139 pertsona bizi dira Astigarragan eta horien ia %80a (110 pertsona) bizkaitarrak dira. Bestalde, jatorrizko datu iturriak egiten duen lurralde sailkapenaren arabera (INE) 771 pertsona Estatuko probintzia desberdinetan jaio dira, nagusiki, Nafarroa (109 pertsona), Caceres (73 pertsona), Salamanca (66 pertsona), Madril (66 pertsona) eta Bartzelona (109 pertsona). Kasu honetan, bi migrazio fenomeno desberdin bereizi behar dira: Astigarragak, Hernanik bezala, Nafarroa Garaiarekiko duen gertutasunaren ondorio dena batetik, eta gainerako fenomeno sozioekonomikoei erantzuten diena, bestetik (ikus 7. Grafikoa eta 4. Taula).

Estatutik kanpo jaio diren pertsonen jaiolekuari dagokionez, europarrak (217 pertsona) eta amerikarrak (445 pertsona) dira gehiengoa. Europarrena artean portugaldarrak (78 pertsona), ukrainarrak (39 pertsona) eta frantziarrak (22 pertsona) dira nagusi. Amerikarren artean, berriz, kolonbiarrak (77 pertsona), argentinarrak (48 pertsona), venezuelarrak (46 pertsona) eta hondurastarrak (45 pertsona) dira komunitate nagusiak. Afrikarren (64 pertsona) eta asiarren (34 pertsona) kopurua urria da (ikus 7. Grafikoa eta 4. Taula).

7. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.).
Astigarraga, 2009-2024



Iturria: Errolda.

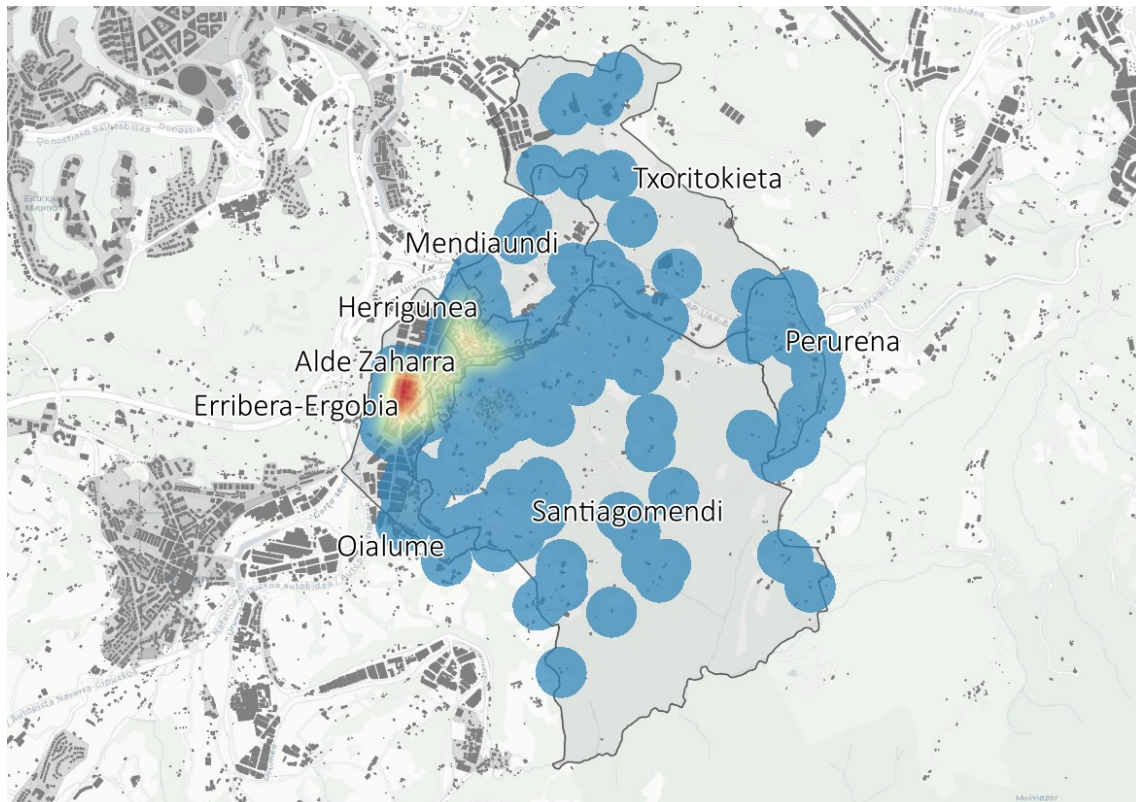
4. Taula: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.).
Astigarraga, 2009-2024

Eremua	2009	2012	2015	2018	2021	2024
Astigarraga	1.037	1.125	1.241	1.367	1.476	1.525
Beterri-Buruntza	166	201	214	236	256	275
Donostialdea	2.262	2.422	2.778	3.102	3.673	3.881
Gipuzkoa	277	288	309	345	394	410
EAE	69	64	88	109	133	139
Espainia	562	582	616	665	724	771
Europa	142	141	211	147	158	217
Amerika	125	143	173	233	288	445
Afrika	22	24	37	52	53	64
Asia	16	10	21	20	27	34
Orotara	4.678	5.000	5.688	6.276	7.182	7.761

Iturria: Errolda.

Udalerriko biztanleriaren azterketa demografikoarekin jarraitzeko biztanleria auzoen² arabera aztertu da. Astigarragak ezaugarri urbanistiko oso desberdineko eremuak ditu, baina biztanle kopuru eta kontzentrazioari dagokionez zortzi auzo nabarmendu dira. Erribera-Ergobia (3.968 biztanle), Herrigunea (1.745 biztanle) eta Alde Zaharra (1.453 biztanle) dira nukleo urbanoa osatzen dutenak. Mendaundi (75 biztanle), Oialume (78 biztanle), Perurena (69 biztanle), Santiagomendi (319 biztanle) eta Txoritokieta 54 biztanle) eremu barreiatuan edota landa-eremuan kokatzen diren auzoak dira. Oialume eta Ergobiak ere badute izaera komertzial-industrial. Bero mapan auzo biztanle kontzentrazio handieneko eremuak antzematen dira, Erribera-Ergobia, Alde Zaharra eta Herrigunea, hain zuzen (ikus 4. Taula eta 1. Irudia).

1. Irudia: Biztanleriaren bero mapa. Astigarraga, 2024



Iturria: errolda.

² Auzoen banaketa GeoEuskadiren kartografian oinarritu da eta Astigarragako Udalaren zehaztapenekin doituta dago.

5. Taula: Biztanleria auzoaren eta adinaren arabera (kop.).
Astigarraga, 2024

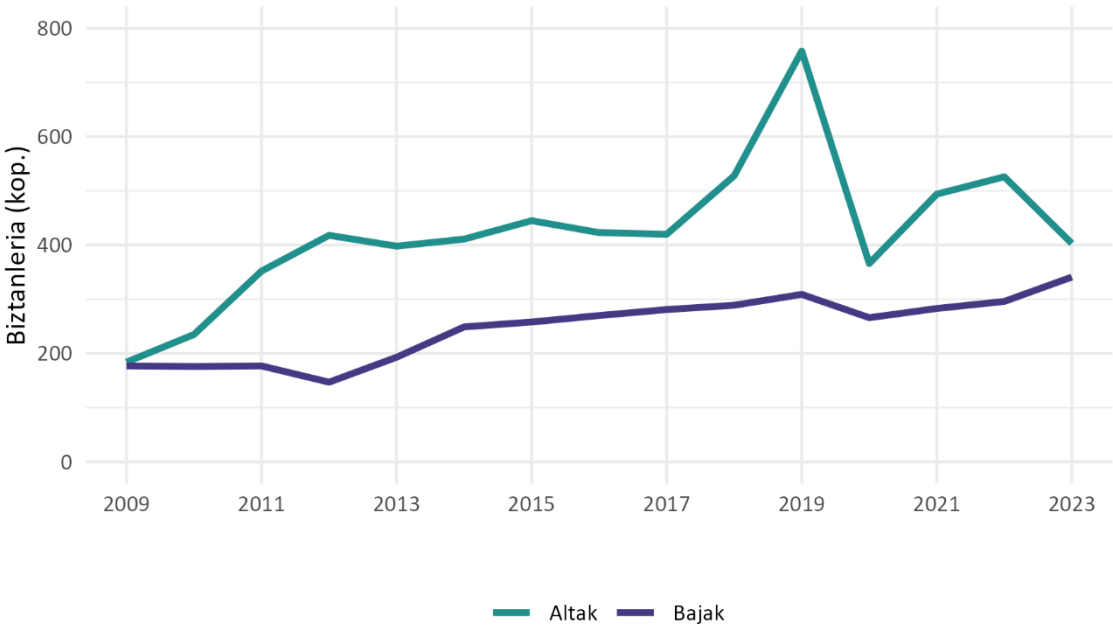
Eremua	0-19 urte	20-34 urte	35-49 urte	50-64 urte	65-79 urte	≥80 urte	Orotara
Alde Zaharra	299	243	297	361	202	51	1.453
Erribera-Ergobia	1.155	515	1.447	585	222	44	3.968
Herrigunea	337	246	356	450	275	81	1.745
Mendiaundi	12	10	13	21	14	5	75
Oialume	15	13	16	20	6	8	78
Perurena	12	9	13	16	14	5	69
Santiagomendi	45	55	53	85	59	22	319
Txoritokieta	5	7	10	15	14	3	54
Astigarraga	1.880	1.098	2.205	1.553	806	219	7.761

Iturria: Errollda.

2.2 Biztanleriaren mugimendua

Astigarragako biztanleria-mugimendua aztertzeko 2009etik 2023ra bitartean udalerriko erroldan immigrazioagatik egon diren altak eta emigrazioagatik egon diren bajak alderatu behar dira. Aldi horretan Astigarragak 2.649 pertsonako migrazio saldo positiboa izan du. Urte guzti horietan zehar alta kopuruak baja kopuruak gainditu ditu, baina azpimarratu behar da migrazio saldo positibo handiena 2017-2019 epealdian izan zuela. 7. atalean ikusiko den bezala, epealdi honek etxebizitza berriak salerosi ziren garaiarekin bat egiten du (ikus 9. Grafikoa, 10. Grafikoa eta 6. Taula).

8. Grafikoa: Biztanleriaren alten eta baje bilakaera (kop.).
Astigarraga, 2009-2023



Iturria: Errollda.

6. Taula: Biztanleriaren alten eta baje bilakaera (kop.). Astigarraga, 2009-2023

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Orotara
Altak	184	235	352	418	398	411	445	423	420	528	758	366	494	526	403	6.361
Bajak	177	176	177	147	193	249	258	270	281	289	309	266	283	296	341	3.712
Saldoa	7	59	175	271	205	162	187	153	139	239	449	100	211	230	62	2.649

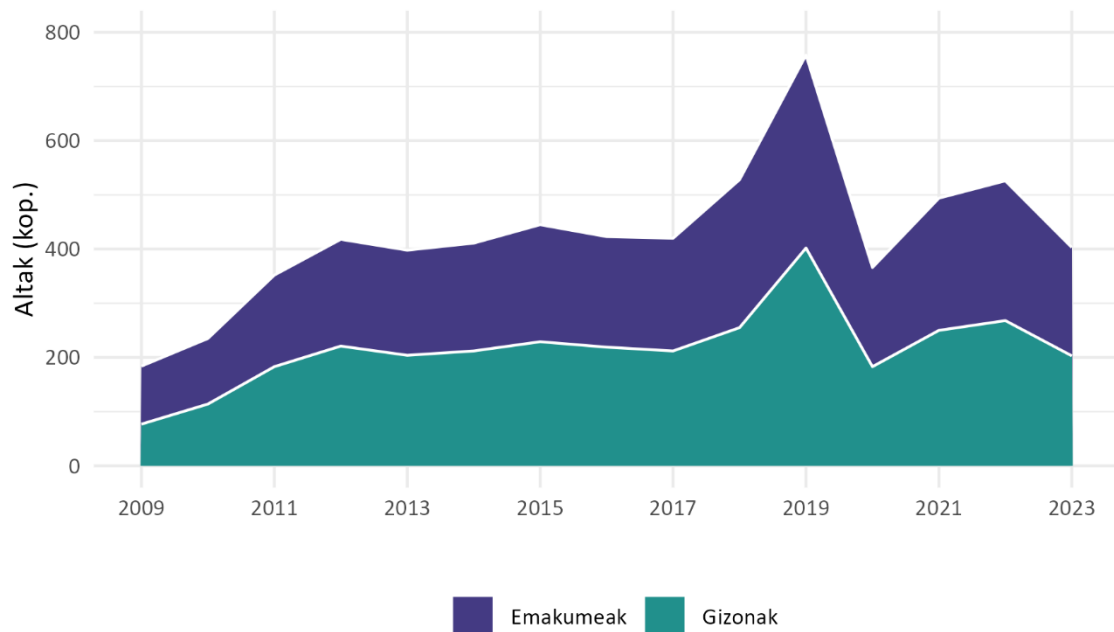
Iturria: Errolda.

Epealdi honetan erroldan izandako 6.361 altetatik 3.232 gizonak dira (%50,8). Gizonen alta kopurua emakumeena baino altuagoa den arren, ez da immigrazioaren edo etxe aldaketen maskulinizazio bat antzematen (ikus 9. Grafikoa).

Altak adin tarteka aztertzen badira, ordea, erroldatze berri gehienak hiru belaunalditan banatzen direla ikusten da: 20-34 urte bitartekoak (2.436 pertsona, %38,3), 35-49 urte bitartekoak (1.887 pertsona, %29,7) eta horien seme-alaben belaunaldia den 0-19 urte bitartekoak (1.131 pertsona, %17,7). 50-64 urte bitarteko belaunaldikoak (612 pertsona) udalerriko alta berrien %9,6 besterik ez dira, eta belaunaldi zaharragoen pisua are txikiagoa da. Horiek horrela, azken urteetan Astigarragara bizitzera joandako pertsona gehienak emantzipazio edo familia osatzeko adin tartean egin dute lekualdatzea (ikus 10. Grafikoa).

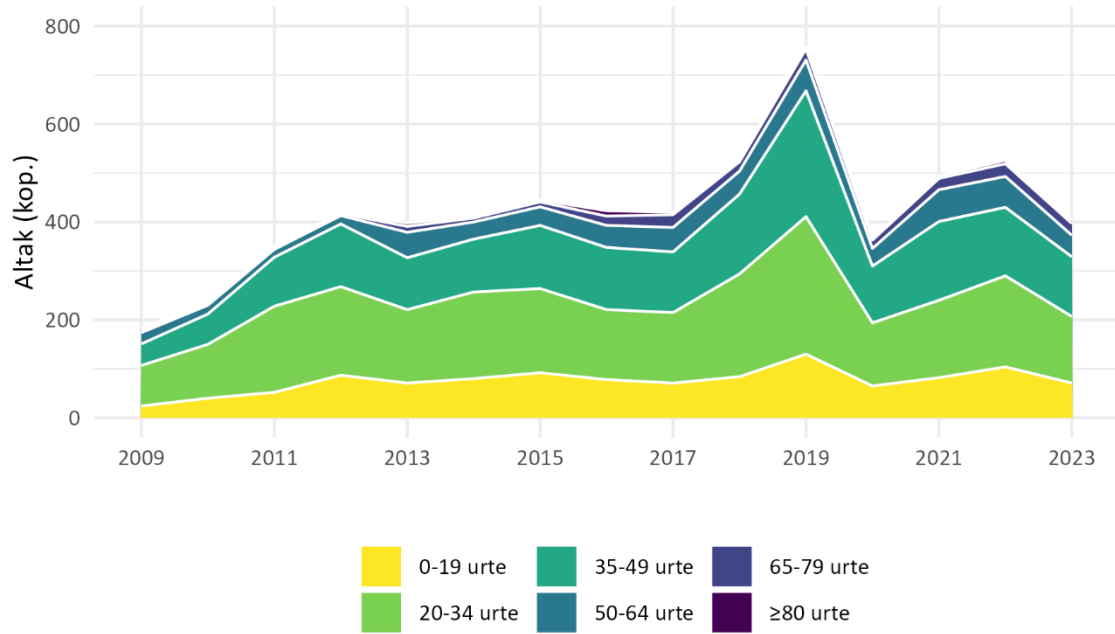
| 18

9. Grafikoa: Alten bilakaera sexuaren arabera (kop.). Astigarraga, 2009-2023



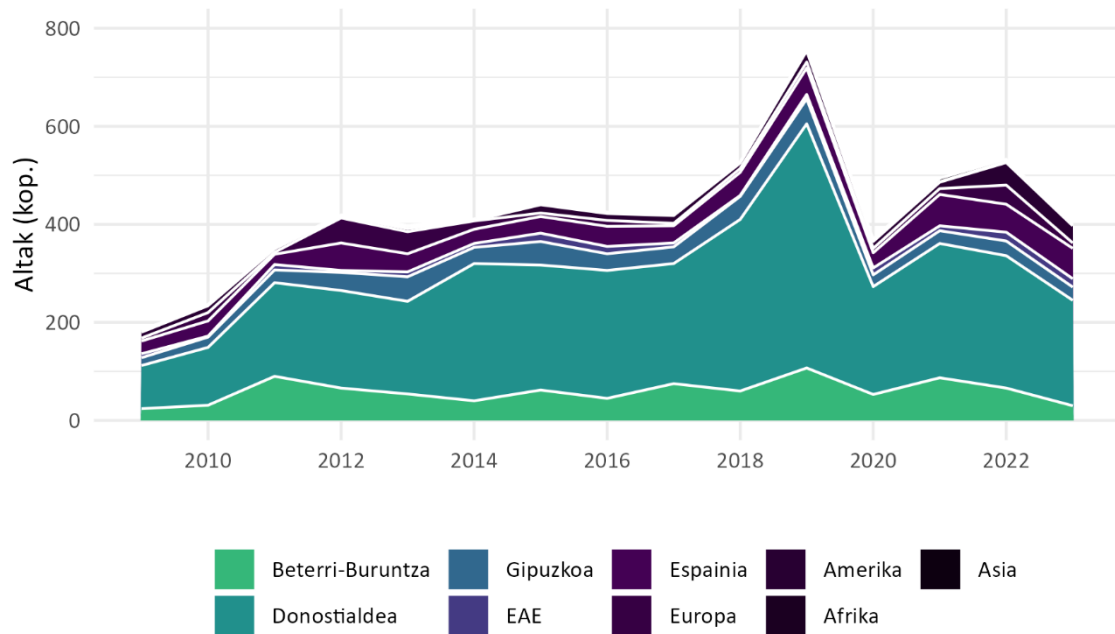
Iturria: Errolda.

10. Grafikoa: Alten bilakaera adinaren arabera (kop.). Astigarraga, 2009-2023



Iturria: Errolda.

11. Grafikoa: Alten bilakaera jatorriko lurraldearen arabera (kop.). Astigarraga, 2009-2023

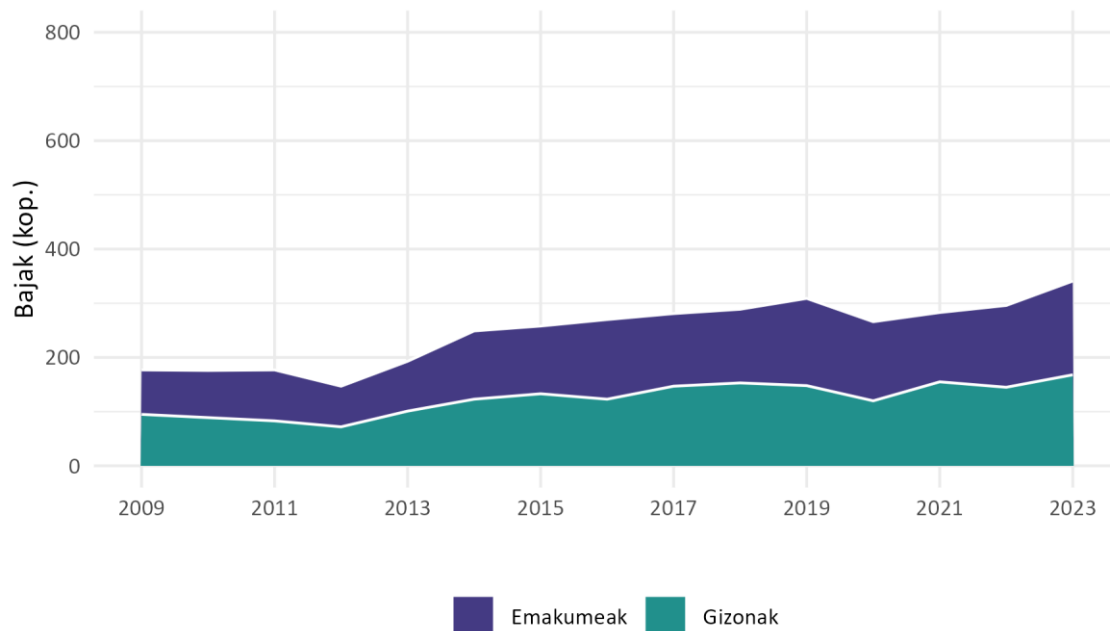


Iturria: Errolda.

Bestalde, alta berriak jatorriaren arabera aztertzen badira, eremu nagusi bakar bat antzematen da: 3.653 pertsona (%57,4) Donostialdetik iritsi dira, eta horietatik 3.059 pertsona (%83,7) Donostiatik, hain zuzen. Bide berean, Beterri-Buruntzatik Astigarragara 890 pertsona (%14,0) mugitu dira eta Gipuzkoatik Astigarragara, berriz, 504 pertsona (%7,9). Beterri-Buruntzaren kasuan biztanleak Hernanitik (511 pertsona) mugitu dira, nagusiki. Aitzitik, Gipuzkoaren kasuan Irun (131 pertsona), Villabona (33 pertsona) eta Hondarribia (26 pertsona) dira nagusi. Horiek horrela, Astigarragak Bidasoaldetik ere biztanleria bereganatu duela esan daiteke (ikus 11. Grafikoa eta 7. Taula).

Azterketa honekin jarraituz, beste 625 pertsona (%9,8) Espainiako eskualde desberdinetatik iritsi dira. Horietatik hiru laurdenek espainiar herritartasuna dute. Gainerako eremuei dagokionez Europa (255 pertsona) eta Amerika (233 pertsona) dira aipagarrienak. Amerikaren kasuan udalerrian dagoeneko indarra duten komunitateetako herrialdeetatik etorri da jendea: Nikaragua, Honduras eta Kolonbia. Europaren kasuan ere: Errumania, Frantzia, Portugal eta Ukraina (ikus 11. Grafikoa eta 7. Taula).

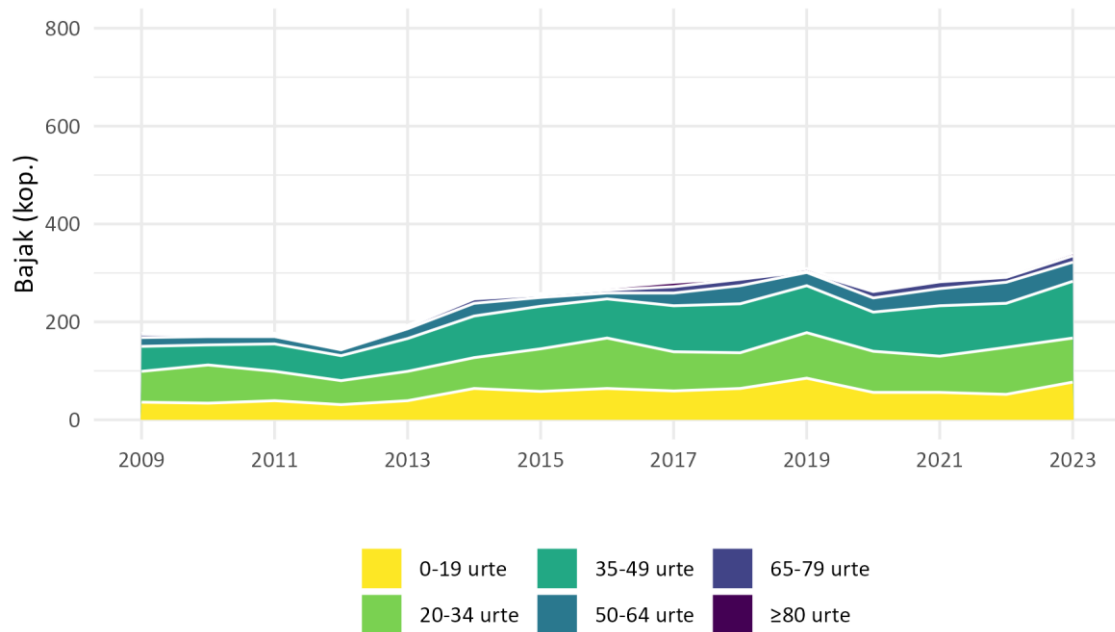
12. Grafikoa: Bajen bilakaera sexuaren arabera (kop.). Astigarraga, 2009-2023



Iturria: Errola.

Azken urteetan Astigarragatik kanpora joan diren pertsonen ezaugarriei dagokionez (3.712 pertsona), gizonak zein emakumeak parekoak dira. Adin tarteari dagokionez, aldiz, azpimarratu behar da udalerria utzi duten pertsonen adinak herrira etorri direnen patroia bera jarraitzen duela, hots 20-34 urte (%31,1) eta 35-49 urte (%32,2) bitartekoak eta hauen seme-alabak diren 0-19 urte bitartekoak dira (%21,9). Datu horiek berresten dute gazteak direla nagusiki udalerritik alde egiten duten pertsonak, eta beste nonbait etxebizitza eskuratzeko aukera izan daiteke horren arrazoi nagusietako bat (ikus 13. Grafikoa).

13. Grafikoa: Bajen bilakaera adinaren arabera (kop.). Astigarraga, 2009-2023

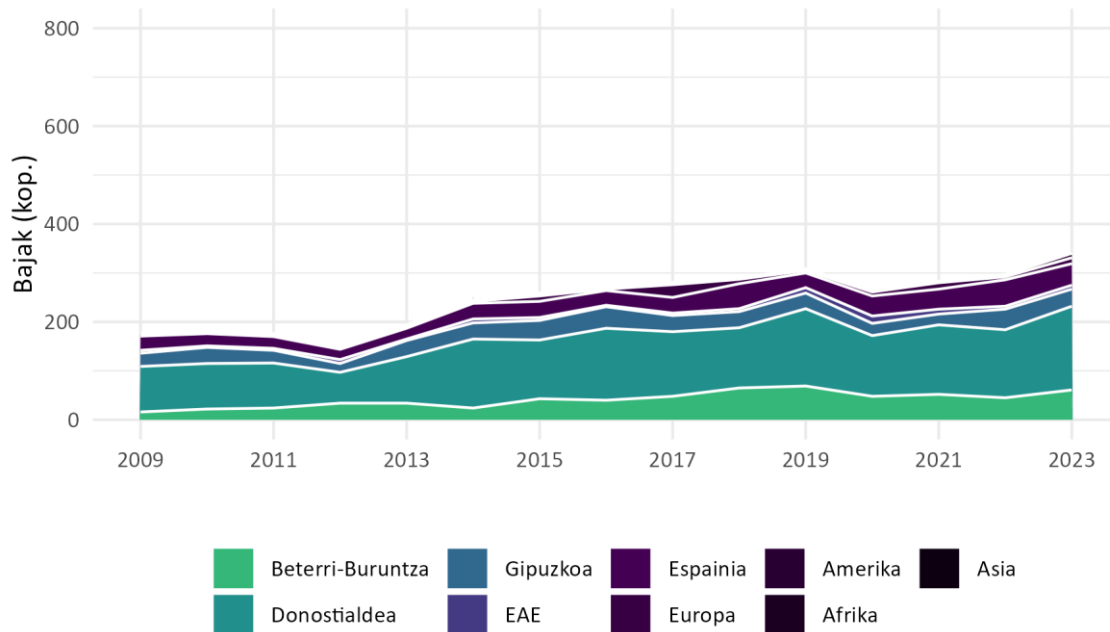


Iturria: Errolda.

Halaber, erroldan baja izan diren pertsonen erdiaren helmuga Donostialdea izan da (1.833 pertsona), eta horietatik %68,0 Donostiara joan dira bizitzera. Argi eta garbi geratzen da Astigarrak eta Donostiak bizilekuari dagokionez duten joan-etorri harremana. Beterri-Buruntzaren kasua ere antzekoa da: 2010-2023 epealdian 625 pertsonen (%16,99) utzi dute Astigarraga Beterri-Buruntzako udalerriren batera bizitzera joateko, gehiengoa Hernanira (%85,1). Aldiz, Gipuzkoa helburu izan duten bajak gutxiago izan dira, 476 orotara (guztizkoaren %12,82), Irun, Orio eta Zarautz izan dira helmuga nagusiak (ikus 13. Grafikoa).

Astigarragako errolda bajetan aztertu diren gainerako helmuga eremuetatik esanguratsua den beste bat Espainia da: 509 pertsonen utzi dute Astigarraga, bajen %13,71, estatuko tokiren batera bizitzera joateko. Astigarraga utzi eta estatutik kanpora lekualdatu diren pertsonen kasuan, berriz, Europa da aintzat hartzeko eremu bakarra (108 pertsona) (ikus 14. Grafikoa).

14. Grafikoa: Bajen bilakaera jatorriko lurraldearen arabera (kop.). Astigarraga, 2009-2023

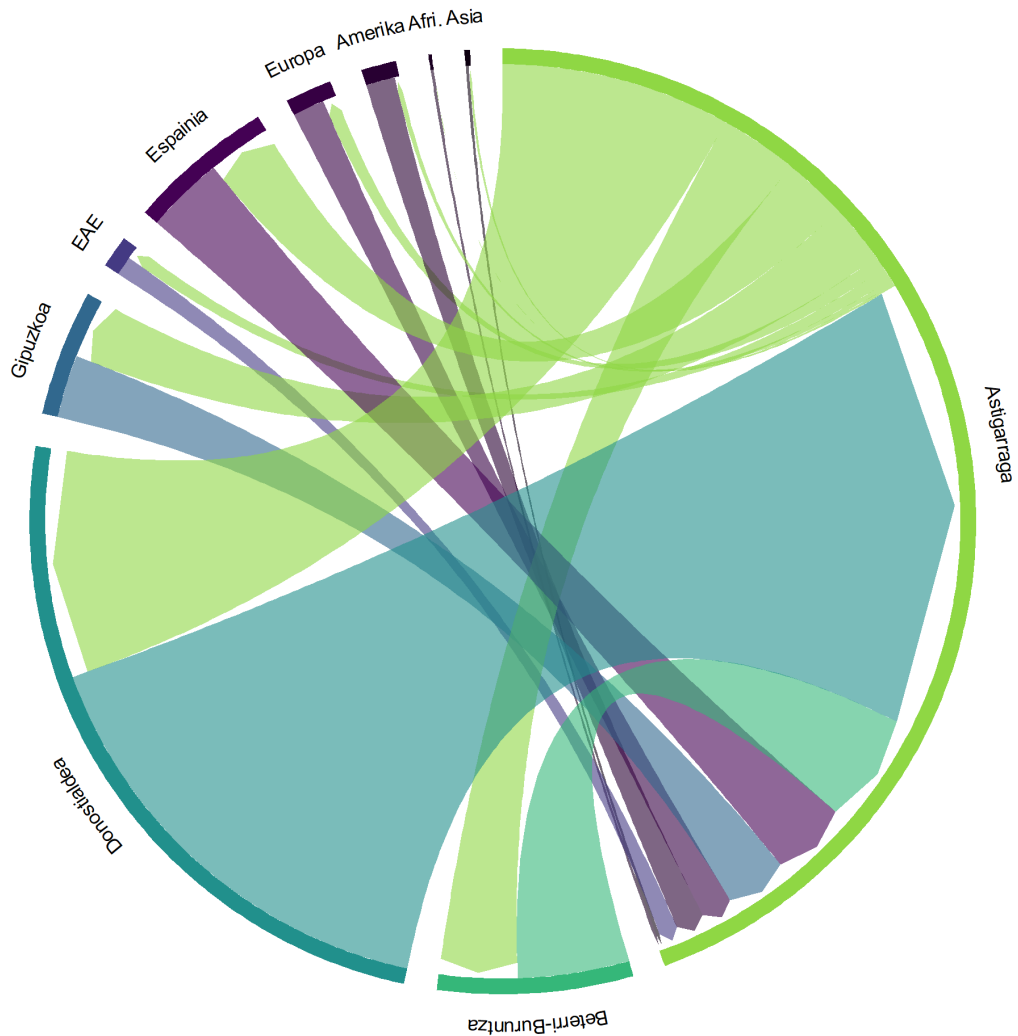


Iturria: Errolda.

Horiek horrela, azken hamalau urte hauetan Astigarragak aztertutako eremu guztiekin izan du migrazio saldo positiboa. Nolanahi ere, pertsonen joan-etorri fluxu handienak Donostialdearekin eta Beterri-Buruntzarekin izan dira. Gainerako jatorrien proportzioa nabarmen txikiagoa da. Fenomeno hau berezia dela esan daiteke (Donostialdearen eragina), inguruko udalerrri gehienetan migrazio saldo positiboa eragiten duten jatorria beste bat baita (Afrika, Amerika edota Europa, nagusik). Donostialdearekin 1.820 pertsonako saldo positiboa izan du, guztizkoaren %68,7, eta Beterri-Buruntzarekin 265 pertsonakoa (%10,0). Gainerako jatorriekin Astigarragak duen saldoa apalagoa da: Amerika 195 pertsona (%7,4), Europa 147 pertsona (%5,5), Espainiako estatua 116 pertsona (%4,4), EAE 51 pertsona (%1,9) eta Gipuzkoa 28 pertsona (%1,1). Afrika eta Asiarekin kopuruak hare eta apalagoak dira (ikus 15. Grafikoa eta 7. Taula).

Laburbilduz, Astigarragak Donostialdearekin eta bereziki Donostiarekin biztanleriaren joan-etorri harreman oso estua du etxebizitzaren eskuragarritasunarekin argi lotuta dagoena. Aldiz, Donostialdeko metropolizazio prozesuaren eta etxebizitza merkatuaren erakargarritasunagatik, estatutik eta estatu kanpotik datozen pertsonak bereganatzen baditu ere proportzioak inguruko herrietan baino arras apalagoak dira. Esan daiteke etxebizitza eskaintzaren ezaugarriek jatorriaren arabeko segregazioa eragiten ari direla Donostialdean eta Astigarraga dela inguruko biztanleria gehien bereganatzen duen udalerrria Donostiaz landa.

**15. Grafikoa: Alta eta baje fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.).
Astigarraga, 2009-2023**



| 23

Iturria: Errolda.

**7. Taula: Alta eta baje fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.).
Astigarraga, 2009-2023**

Eremua	Altak	Bajak	Saldoa
Beterri-Buruntza	890	625	265
Donostialdea	3.653	1.833	1.820
Gipuzkoa	504	476	28
EAE	153	102	51
Espainia	625	509	116
Europa	255	108	147
Amerika	233	38	195
Afrika	24	2	22
Asia	24	19	5
Orotara	6.361	3.712	2.649

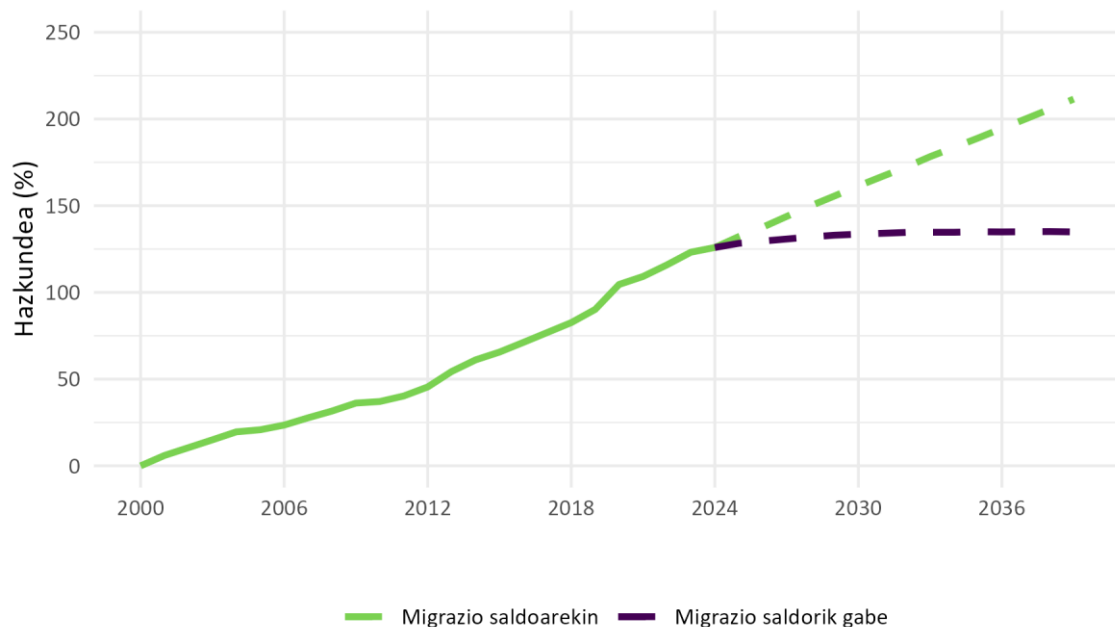
Iturria: Errolda.

2.3 Prospektiba

Astigarragako biztanle hazkundearen prospektiba ariketa bat egin da azken urteetako ugalkortasun-tasak, heriotza-tasak eta migrazio-saldoak aintzat hartuta. Esan gabe doa dinamika horiek, migrazio-saldoa, bereziki, testuinguruaren baitan oso aldakorak izan daitezkeela. Etxebizitza eskaintzak, esaterako, eragin zuzena du, eta, ondorioz, prospektibaren aurreikuspenak moldatu ditzakete. Hortxe dago gakoa Astigarragaren kasuan.

Horiek horrela, hurrengo hamabost urteetan Astigarragako biztanleriaren %37,9eko hazkundera aurreikusten da: 10.700 biztanleren kopurua iritsiko litzateke. Hau da, udalerriak gaur egun baino ia 3.000 bat biztanle gehiago izango ditu. Biztanleria hazkunde horren arrazoi bakarra aurreko urteetan adin tarte guztietan izandako migrazio saldo positiboarekin jarraitzean dago. Horietako asko ugaltzeko adinean. Izan ere, hau hazkunde naturalarekin soilik Astigarragan hurrengo urteetan biztanle kopurua egonkor mantenduko litzateke bere adin egitura dela eta aurreikusten diren jaiotza eta heriotzen arteko orekatik (ikus 16. Grafikoa eta 8. Taula).

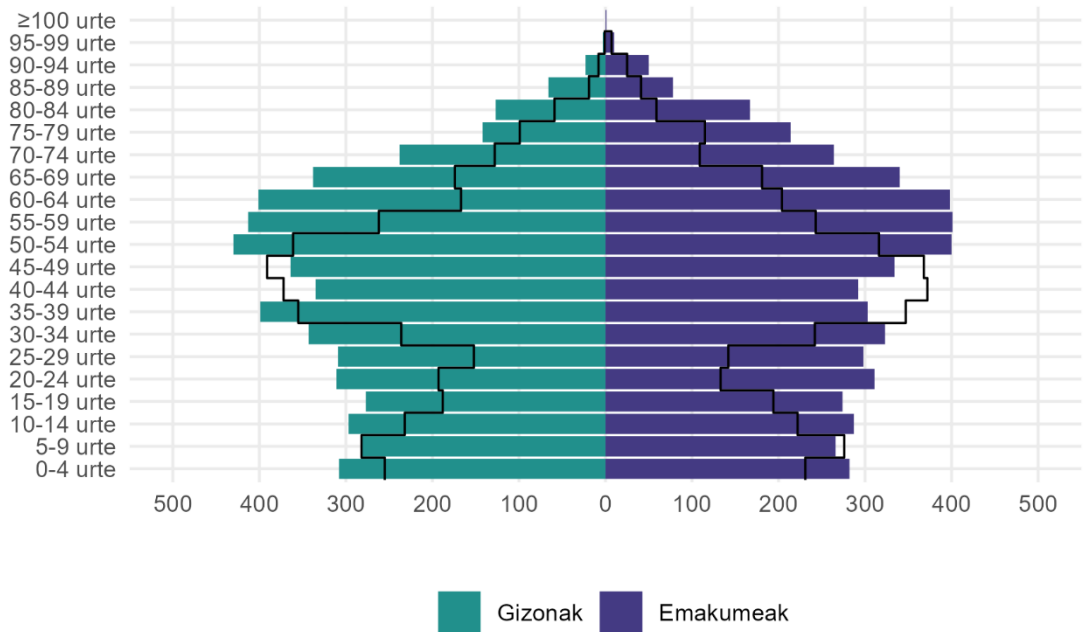
**16. Grafikoa: Biztanleria hazkundearen prospektiba (%).
Astigarraga, 2000-2039**



Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

Astigarragak mende hasieratik bizi izandako hazkunde handiak, ordea, udalerriko adin egitura gaztetzear gain, jaiotza berriekin gaztetzen jarraitzeko indarra eman dio. Dena den, hurrengo urteetan gaur egun nagusi diren belaunaldiak zahartuz joango dira. Hamabost urte barru, zahartze tasa, esaterako, %20aren inguruan kokatuko da: 2.500 pertsona baino gehiagok 65 urtetik gora izango dituzte. Aitzitik, 2039rako 0-19 urte bitarteko pertsonen ehunekoa egungo %24,2tik %21,3ra murriztea espero da: proportzioak behera egiten badu ere gaur egun baino 400 bat haur eta nerabe gehiago izango dira. Gainera, gaur egungo haur eta nerabeak udalerrian errotzea lortzen bada 20-39 urte bitarteko pertsonen pisua udalerrian handia izango da. Belaunaldi horren errotzearen eta jaiotza tasaren baitan egongo da biztanleria egitura biziberritzeko gaitasuna (ikus 17. Grafikoa, 18. Grafikoa, 19. Grafikoa eta 8. Taula).

17. Grafikoa: Biztanleria prospektibaren piramide demografikoa (kop.).
Astigarraga, 2024-2039



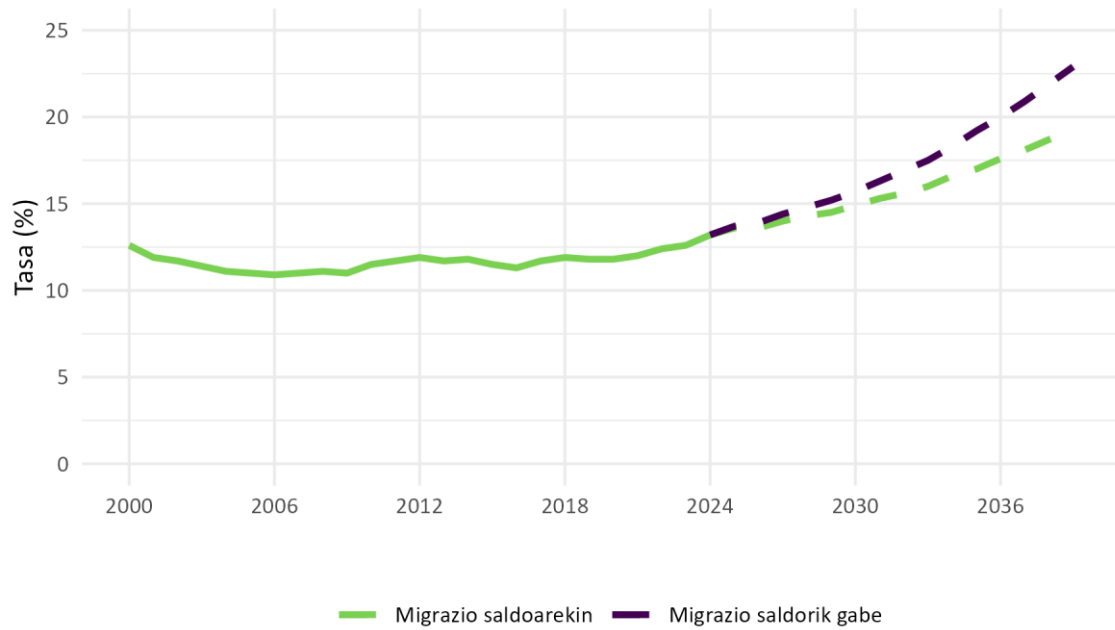
Iturria: Errola eta INE. Ekoizpen propioa.

8. Taula: Biztanleriaren prospektiba adinaren arabera (kop.).
Astigarraga, 2024-2039

Adina	2024	2027	2030	2033	2036	2039
0-19 urte	1.880	2.008	2.122	2.189	2.230	2.274
20-34 urte	1.098	1.210	1.348	1.529	1.733	1.895
35-49 urte	2.205	2.185	2.102	2.037	1.989	2.027
50-64 urte	1.553	1.797	2.068	2.274	2.389	2.443
65-79 urte	806	908	1.013	1.160	1.342	1.536
≥80 urte	219	267	325	369	435	525
Orotara	7.761	8.375	8.978	9.558	10.118	10.700

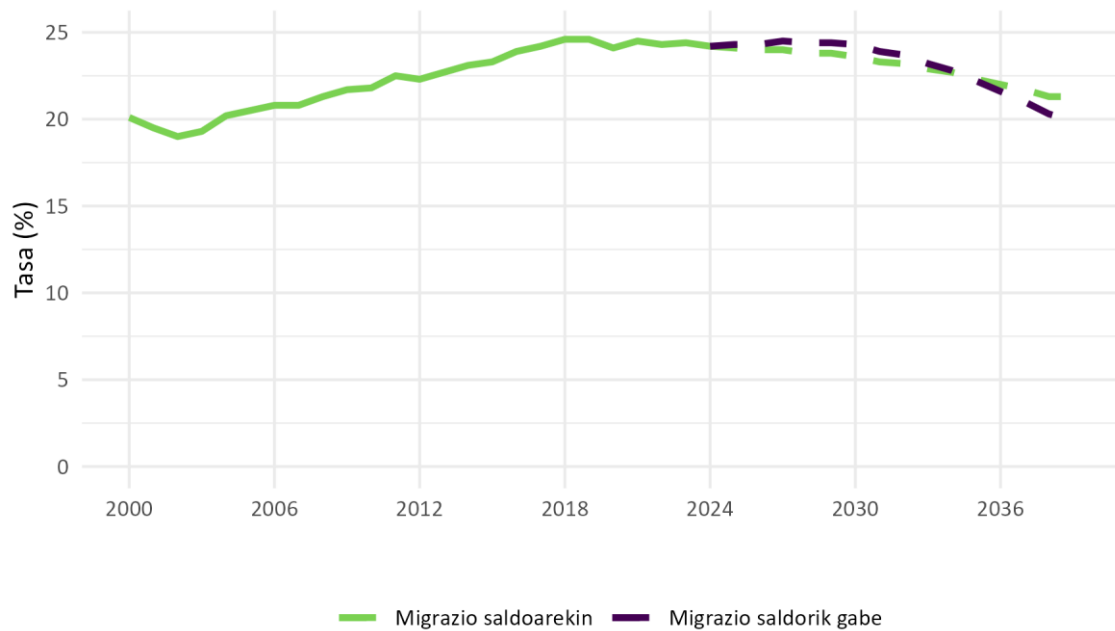
Iturria: Errola eta INE. Ekoizpen propioa.

**18. Grafikoa: Zahartze tasaren bilakaeraren prospektiba (%).
Astigarraga, 2000-2039**



Iturria: Errola eta INE. Ekoizpen propioa.

**19. Grafikoa: 0-19 urte bitarteko pertsonen tasaren bilakaeraren prospektiba (%).
Astigarraga, 2000-2039**



Iturria: Errola eta INE. Ekoizpen propioa.

3 Bizikidetza-unitateak

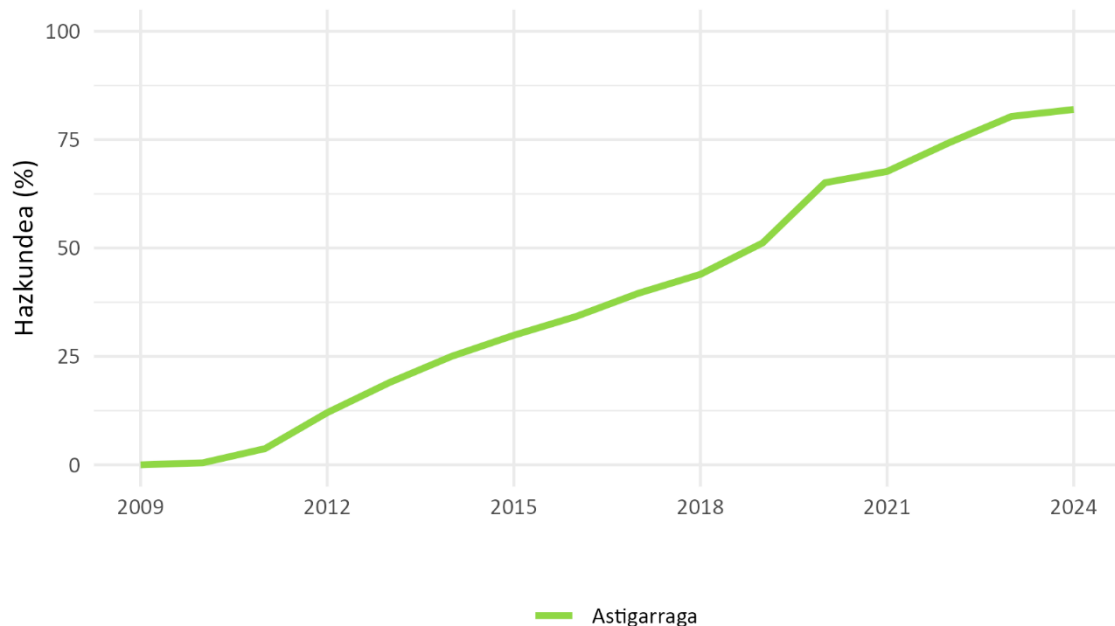
Egitura demografikoak bizikidetza-unitateetan du isla. Izan ere, etxebizitza parkeak dituen aukeren baitan biztanleria non eta nola antolatzen den ezaugarritzen dute. Atal honetan etxebizitzek duten erabilera (non, nor, zenbat, nolakoak) eta gazteen emantzipazio maila aztertzen da. 18-34 urte bitarteko gazteen egoera erresidentzialari arreta berezia jartzen zaio.

Izan ere, bizikidetza-unitateen tipologiak eta gazteen emantzipazio gaitasunak eragin zuzena dute udalerriko etxebizitza parkearen erabilera mailan, gaur egungoan eta etorkizunekoan.

3.1 Aldagai nagusiak

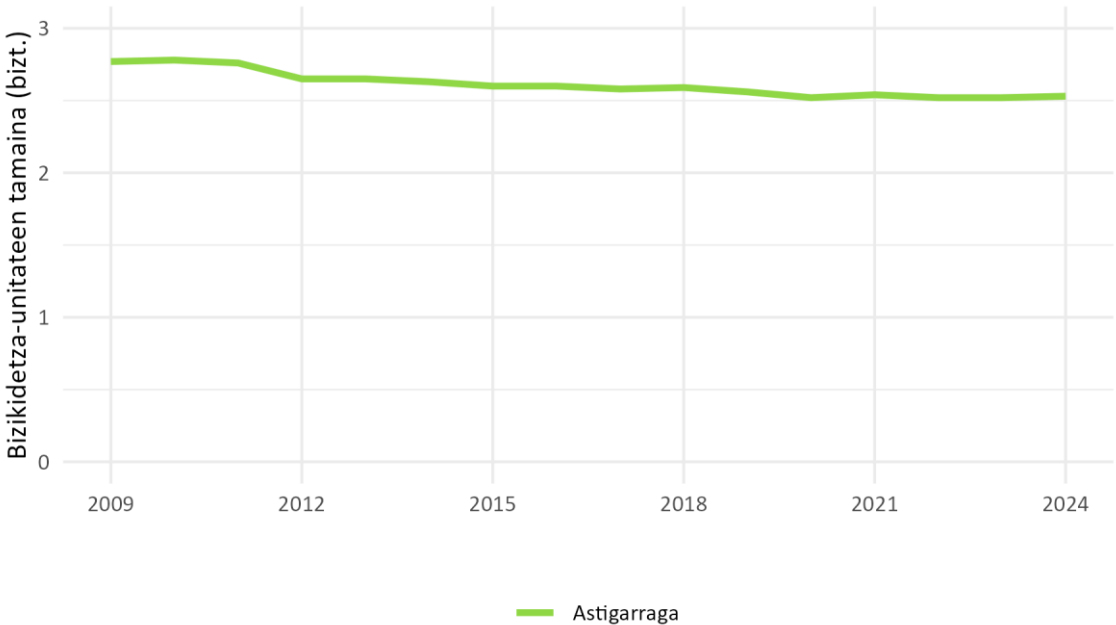
Biztanleriarekin gertatu bezalaxe, Astigarragako bizikidetza-unitateen kopuruak ere gora egin du azken urteetan. 2009-2024 urteen artean bizikidetza-unitateak 1.686 izatetik 3.068 izatera igaro dira, %82,0ko hazkundeak, alegia. Bi faktore nagusik eragin dute bizikidetza-unitateen igoera: biztanleriaren hazkundeak, batetik, eta bizikidetza-unitateen tamaina txikitzeak, bestetik. Izan ere, azken urteetan etxebizitza batean bizi den batez besteko pertsona kopurua txikituz joan da, 2009an 2,77izatetik 2024ean 2,53 izatera arte. Hau da, gaur egun pertsona kopuru berdinentzat duela urte batzuk baino etxebizitza kopuru handiagoa behar da, eta, ondorioz, etxebizitza parkearen gaineko presioa handitu egin da (ikus 20. Grafikoa, 21. Grafikoa eta 9. Taula).

20. Grafikoa Bizikidetza-unitateen hazkundeak (%).
Astigarraga, 2009-2024



Iturria: Errola.

**21. Grafikoa Bizikidetza-unitateen batez besteko tamainaren bilakaera (kop.)
Astigarraga, 2009-2024**



Iturria: Errolda.

**9. Taula: Bizikidetza-unitate kopuruaren eta batez besteko tamainaren bilakaera.
Astigarraga, 2010-2024**

Adierazlea	2009	2012	2015	2018	2021	2024
Bizikidetza-unitateak (kop.)	1.686	1.889	2.190	2.427	2.827	3.068
Batez besteko tamaina (bizt.)	2,77	2,65	2,60	2,59	2,54	2,53

Iturria: Errolda.

Auzo bakoitzeko bizikidetza-unitateen kopuruak biztanleriaren patroia espazial bera jarraitzen du: Erribera-Ergobia (1.561 bizikidetza-unitate), Herrigunea (707 bizikidetza-unitate) eta Alde Zaharra (586 bizikidetza-unitate) dira familia gehien biltzen dituzten auzoak, eta aldiz, Txoritokieta (18 bizikidetza-unitate), Mendaundi (27 bizikidetza-unitate), Perurena (28 bizikidetza-unitate), Oialume (33 bizikidetza-unitate) eta Santiagomendi (108 bizikidetza-unitate) gutxien dituztenak (ikus 10. Taula eta 2. Irudia).

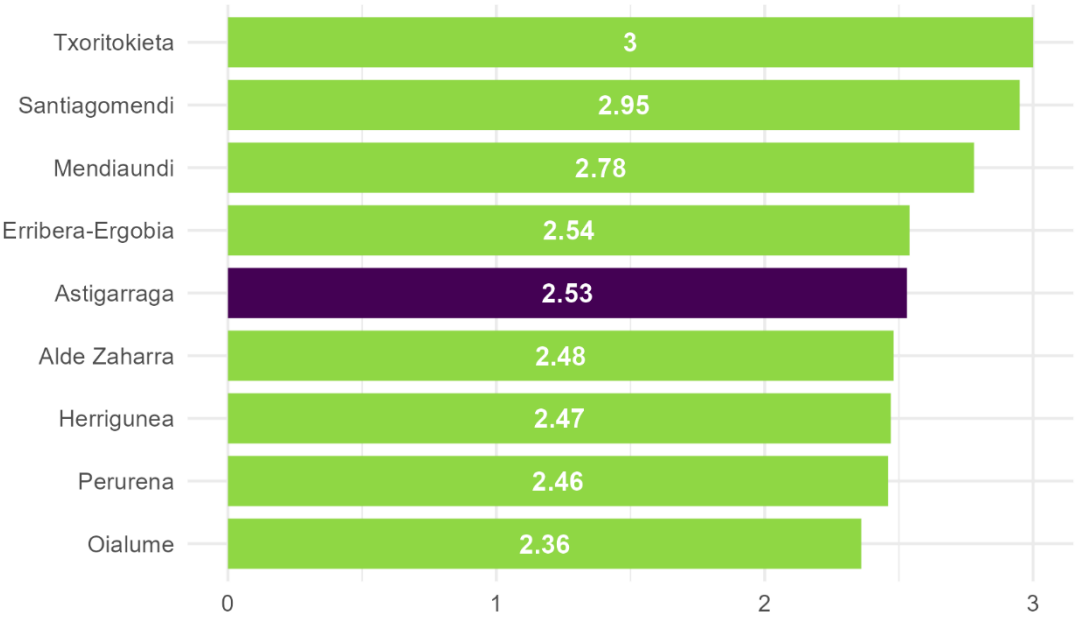
Bizikidetza-unitateen tamainari dagokionez, Astigarragan kide bakarrez (%26,6) eta bi kidez (%26,6) osatutako bizikidetza-unitateak dira gehiengoa. Hiru kidez (%20,5) edo lau kidez (%21,1) osatutako familiak ere portzentaje esanguratsu bat dira. Bost kide (%4,2) edo sei kide edo gehiago (%0,9) dituzten bizikidetza-unitateen kopurua, berriz, txikia da. Datuak auzoz auzo aztertuta, bizikidetza-unitateen tamainaren batez bestekoan diferentzia batzuk antzematen dira. Hiri-nukleoaren ingurunean dauden Erribera-Ergobia, Herrigunea eta Alde Zaharrean zein Perurena eta Oialumen ere bizikidetza-unitateen batez besteko tamaina udalerriko ratioaren antzekoa da. Txoritokietan, Santiagomendin eta Mendaundin, berriz, bizikidetza-unitateen batez besteko tamaina 2,8-3,0 bitartekoa da, auzo horien izaera desberdinaren ezaugarri (ikus 22. Grafikoa eta 10. Taula).

10. Taula: Bizikidetza-unitateak auzoaren eta tamainaren arabera (kop.).
Astigarraga, 2024

Eremua	1 kide	2 kide	3 kide	4 kide	5 kide	≥6 kide	Orotara
Alde Zaharra	161	166	113	114	29	3	586
Erribera-Ergobia	422	371	338	366	59	5	1.561
Herrigunea	181	227	132	129	31	7	707
Mendiaundi	7	5	5	8	1	1	27
Oialume	14	4	6	7	2	0	33
Perurena	7	9	6	4	2	0	28
Santiagomendi	22	27	27	17	5	10	108
Txoritokieta	3	6	3	3	1	2	18
Astigarraga	817	815	630	648	130	28	3.068

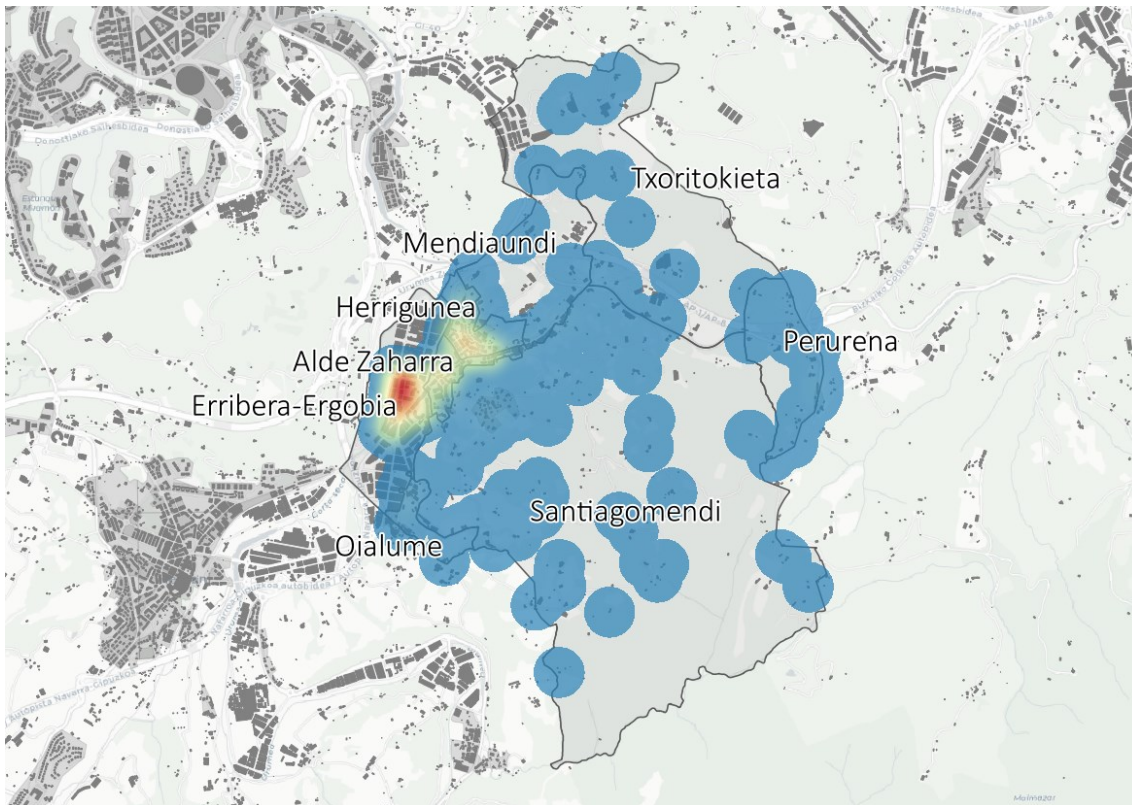
Iturria: Errolda.

22. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen batez besteko tamaina auzoaren arabera (bizt.).
Astigarraga, 2024



Iturria: Errolda.

2. Irudia: Bizikidetza-unitateen bero mapa. Astigarraga, 2024

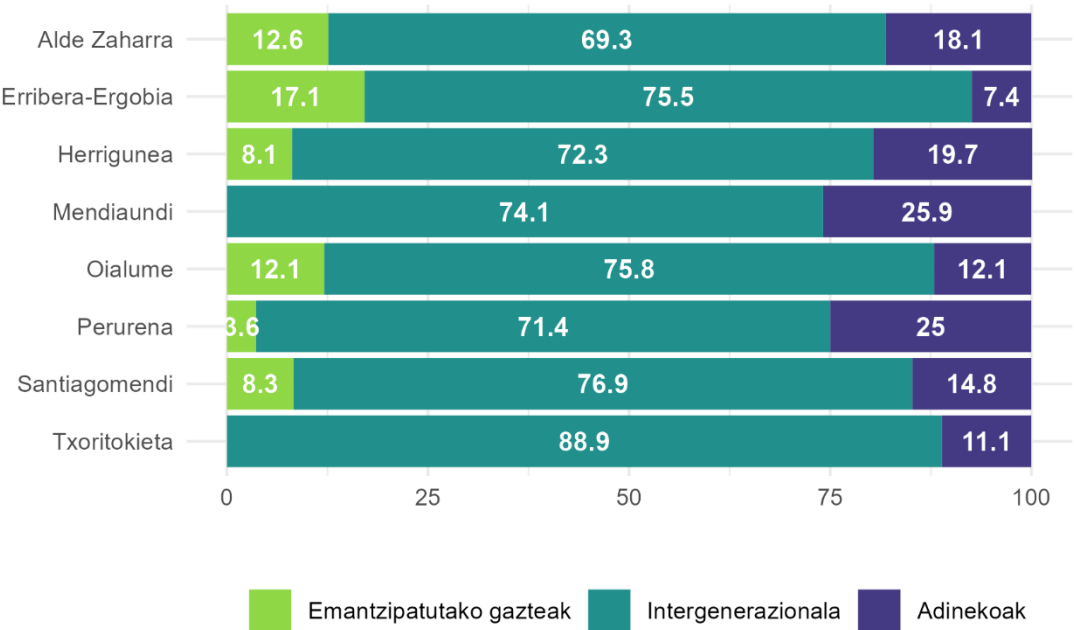


Iturria: Errola.

Bizikidetza-unitateen tipologia adinaren eta jatorriaren arabera ere aztertu da. Adinari dagokionez, bizikidetza-unitateen %74,0a (2.259 bizikidetza-unitate) intergenerazionalak dira; hau da, adin tarte desberdinetako pertsonen osatuta daude. Bestalde, %12,9a (397 bizikidetza-unitate) adineko pertsonen bakarrik osatuta dago eta %13,4ak (412 bizikidetza-unitate) gutxienez 18-34 urte bitarteko gazte emantzipatu bat du bere baitan (3.2 atalean gazteen emantzipazio maila sakonago aztertzen da). Bizikidetza-unitateen tipologia auzo auzo aztertzen badira emaitzak hauek dira: Mendiakundi (%25,9), Herrigunea (%19,7) eta Alde Zaharra (%18,1) dira adineko pertsonen bizikidetza-unitateetan proportzio handiena duten auzoak, eta Erribera-Ergobia (%17,1), Alde Zaharra (%12,6), Oialume (%12,1) dira gazte emantzipatuen bizikidetza-unitate erlatibo gehien dutenak (ikus 23. Grafikoa eta 11. Taula).

Bide berean, bizikidetza-unitateen %85,7a (2.269 bizikidetza-unitate) estatuan jaiotako pertsonen bakarrik osatuta dago. Bizikidetza-unitateen %10,7a (329 bizikidetza-unitate), berriz, anitzak dira; hau da, estatuan zein estatutik kanpo jaiotako pertsonen osatuta daude. Azkenik, %3,6a (110 bizikidetza-unitate) estatutik kanpo jaiotako pertsonen osatutako bizikidetza-unitateak dira. Auzo mailan, adibidez, Erribera-Ergobia (50 bizikidetza-unitate), Alde Zaharra (36 bizikidetza-unitate), Herrigunea (20 bizikidetza-unitate) dute Astigarragan estatutik kanpo jaiotako pertsonen osatutako bizikidetza-unitateen %96,36 (ikus 24. Grafikoa eta 12. Taula).

23. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen tipologia adinaren arabera (%).
Astigarraga, 2024



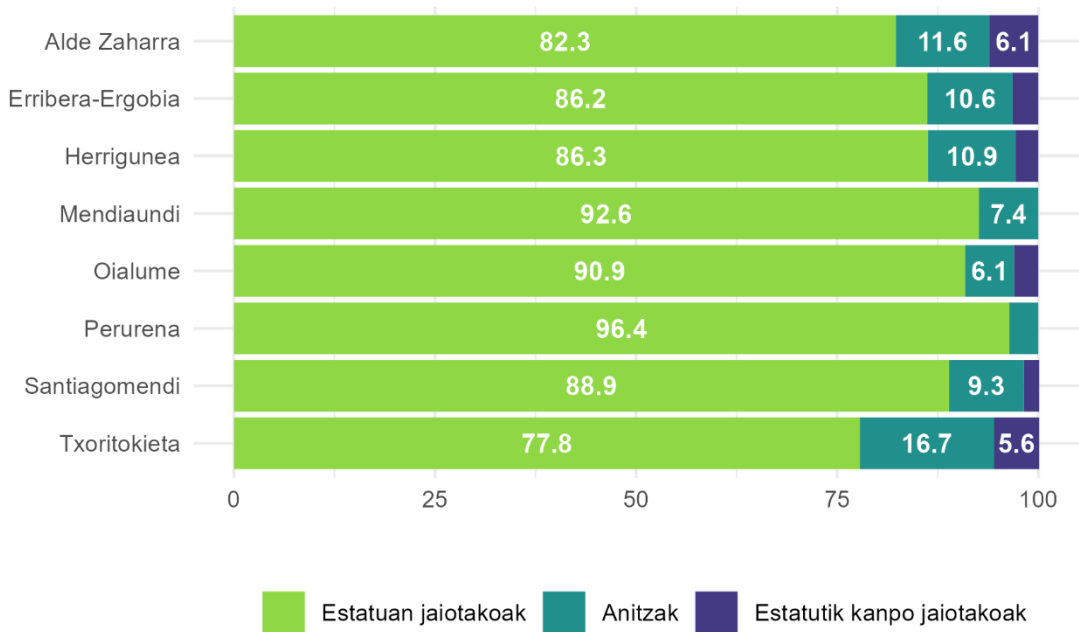
Iturria: Errolda.

11. Taula: Bizikidetza-unitateen tipologia adinaren arabera (kop.).
Astigarraga, 2024

Eremua	Emantzipatutako gazteak	Intergenerazionala	Adinekoak	Orotara
Alde Zaharra	74	406	106	586
Erribera-Ergobia	267	1.178	116	1.561
Herrigunea	57	511	139	707
Mendiandi	0	20	7	27
Oialume	4	25	4	33
Perurena	1	20	7	28
Santiagomendi	9	83	16	108
Txoritokieta	0	16	2	18
Astigarraga	412	2.259	397	3.068

Iturria: Errolda.

24. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen tipologia jaiolekuaren arabera (%). Astigarraga, 2024



Iturria: Errolda.

12. Taula: Bizikidetza-unitateen tipologia jaiolekuaren arabera (kop.). Astigarraga, 2024

Eremua	Estatuan jaioetakoak	Anitzak	Estatutik kanpo jaioetakoak	Orotara
Alde Zaharra	482	68	36	586
Erribera-Ergobia	1.345	166	50	1.561
Herrigunea	610	77	20	707
Mendiandi	25	2	0	27
Oialume	30	2	1	33
Perurena	27	1	0	28
Santiagomendi	96	10	2	108
Txoritokieta	14	3	1	18
Astigarraga	2.629	329	110	3.068

Iturria: Errolda.

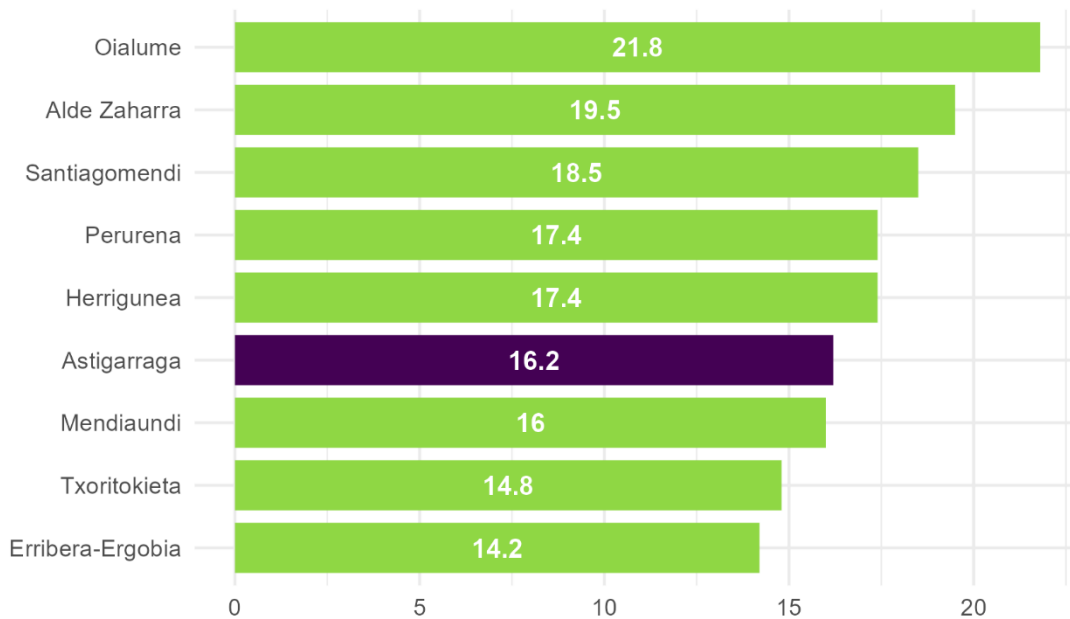
3.2 Emantzipazio maila

Atal honetan 18-34 urte bitarteko biztanleriaren emantzipazio maila aztertuko da. Adin tarte honetako pertsonak zailtasun handia izan ohi dute etxebizitza eskuratzeko, eta, ondorioz, administrazioetik datorren laguntzaren zatirik handienaren hartzaile izan ohi da. Astigarragan 1.260 gazte bizi dira, biztanleria osoaren %16,2a. Adin tarte honetako pertsonak auzo bakoitzean duten pisu erlatiboaren arabera Oialume (%21,8), Alde Zaharra (%19,8) eta Santiagomendi (%18,5) dira nagusi. Nolanahi ere, Erribera-Ergobiak (564 pertsona), Herrigunea (304 pertsona) eta Alde

Zaharra (284 pertsona) dira gazte gehien eta udalerriko gazteen %91,4 biltzen dituzten auzoak (ikus 25. Grafikoa eta 13. Taula).

Azpitarragarria da Erribera-Ergobiak gazteen pisu erlatiboan izan duen bilakaera. Etxebizitza salerosketa kopuru handienak izan diren urteetan auzo honek 18-34 urte bitarteko gazte asko bereganatu zituen: 2011 urtean, esaterako, gazteen pisu erlatiboa %26,3a zen eta 2019an, berriz, %20,3a. Gaur egun %14,2koa besterik ez da. Argi dago Erribera-Ergobiako etxebizitza berrien eraikuntzak aurreko gazte belaunaldiaren emantzipazioaren mesedetan izan zela, nagusiki.

25. Grafikoa: 18-34 urte bitarteko pertsonen pisu erlatiboa auzoaren arabera (%). Astigarraga, 2024



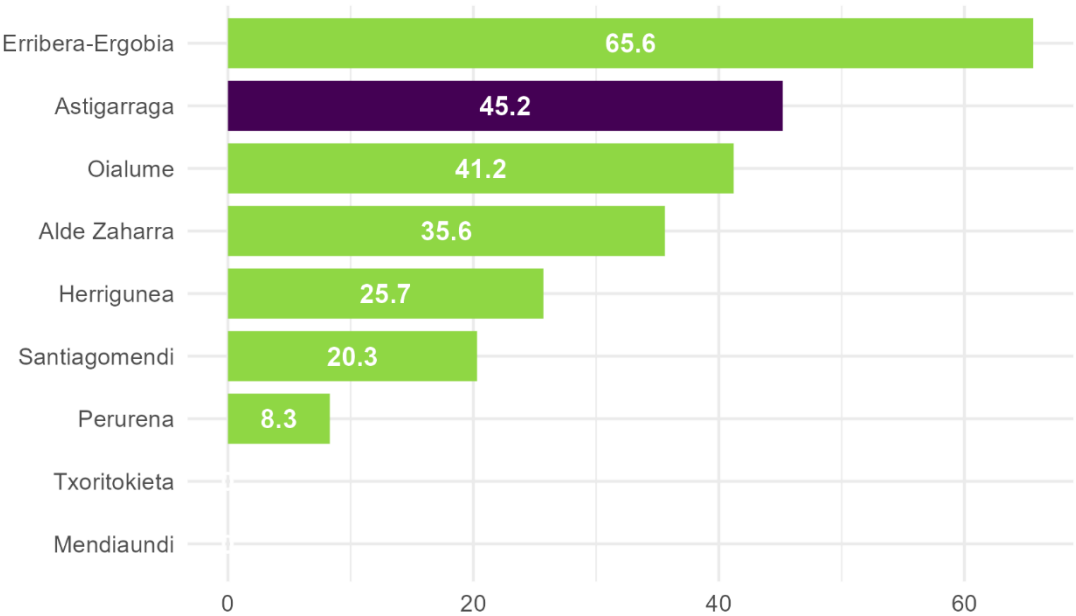
Iturria: Errolda.

Emantzipatutako gazteen kopurua identifikatzeko azken erroldako datuen ustiapena egin da. 18-34 urte bitarteko gazte bat emantzipatuta dagoela esateko hipotesi bat baliatu da: bere bizikidetzaren unitate berean ezin da bera baino hogeita urte gehiago dituen pertsonarik bizi. Baliteke baldintza honek gazte emantzipatuen unibertso osoa ez identifikatzea, familia egitura tradizionalari erantzuten baitio, baina eskuragarri dauden datu kuantitatiboetatik hurbilpen zehatzena egiteko modua da.

Horiek horrela, Astigarragan 18-34 urte bitarteko 569 gazte daude emantzipatuta, udalerriko adin tarte horren pertsonen %45,2a. Gazteen Euskal Behatokiaren arabera, EAEko 18-34 urte bitarteko pertsonen emantzipazio tasa %37,0 da. Gipuzkoan, berriz, %35,0 (Gazteen Euskal Behatokia, 2019). Hortaz, baieztatu daiteke Astigarragako emantzipatutako gazteen ehunekoa bere herrialdekoaren eta autonomi erkidegokoaren balioa baino askoz handiagoa dela (ikus 26. Grafikoa, 13. Taula eta 3. Irudia).

Arestian Erribera-Ergobiak gazteen presentzia izan duen pisu erlatiboaren galera aipatu bada ere, gaur egun oraindik ere gazte gehien biltzen dituen auzoa da (564 pertsona). Gainera, aintzat hartu behar da bertan bizi diren gazteen %65,6a emantzipatuta dagoela (370 gazte). Datu honek zonaldeko eskaintzaren ezaugarriari erantzuten dio, kontzentrazio dinamikez gain (ikus 26. Grafikoa, 13. Taula eta 3. Irudia).

26. Grafikoa: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen tasa auzoaren arabera (%).
Astigarraga, 2024



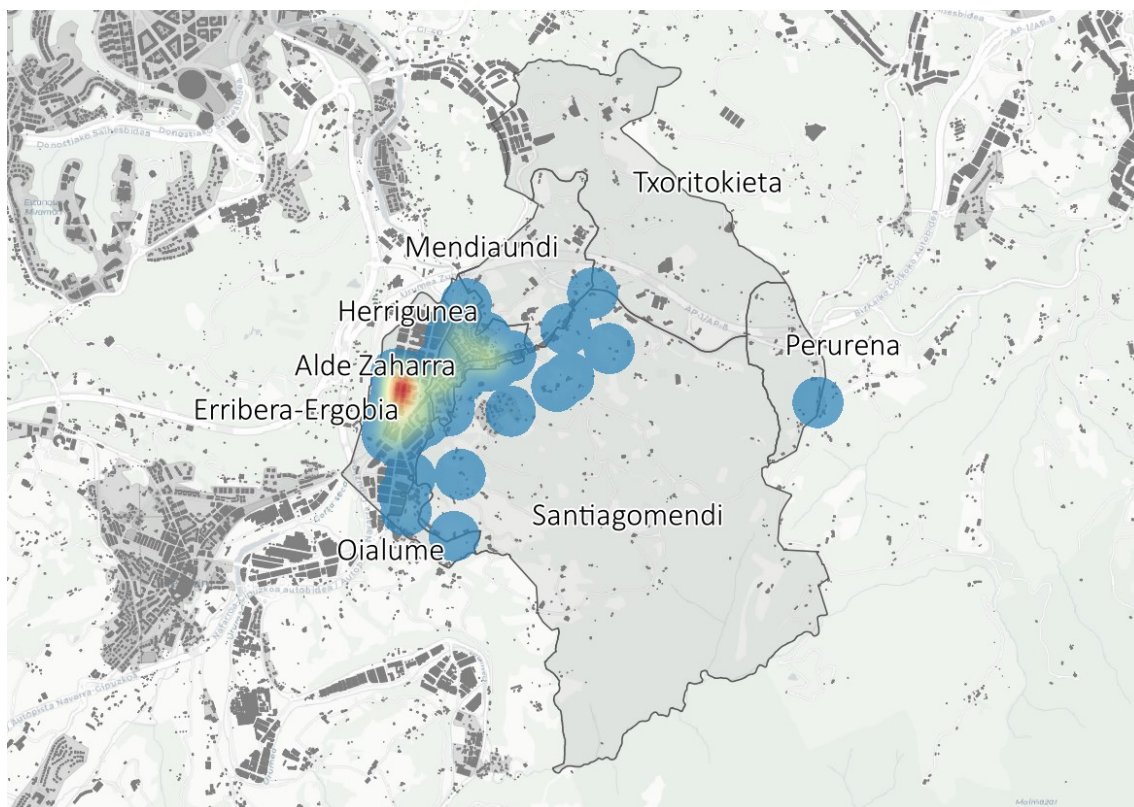
Iturria: Errola.

13. Taula: 18-34 urte bitarteko gazteak emantzipazio egoeraren eta auzoaren arabera (kop.).
Astigarraga, 2024

Eremua	Emantzipatutako gazteak	Emantzipatu gabeko gaztea	Orotara
Alde Zaharra	101	183	284
Erribera-Ergobia	370	194	564
Herrigunea	78	226	304
Mendiyaundi	0	12	12
Oialume	7	10	17
Perurena	1	11	12
Santiagomendi	12	47	59
Txoritokieta	0	8	8
Astigarraga	569	691	1.260

Iturria: Errola.

**3. Irudia: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen bero mapa.
Astigarraga, 2024**



| 36

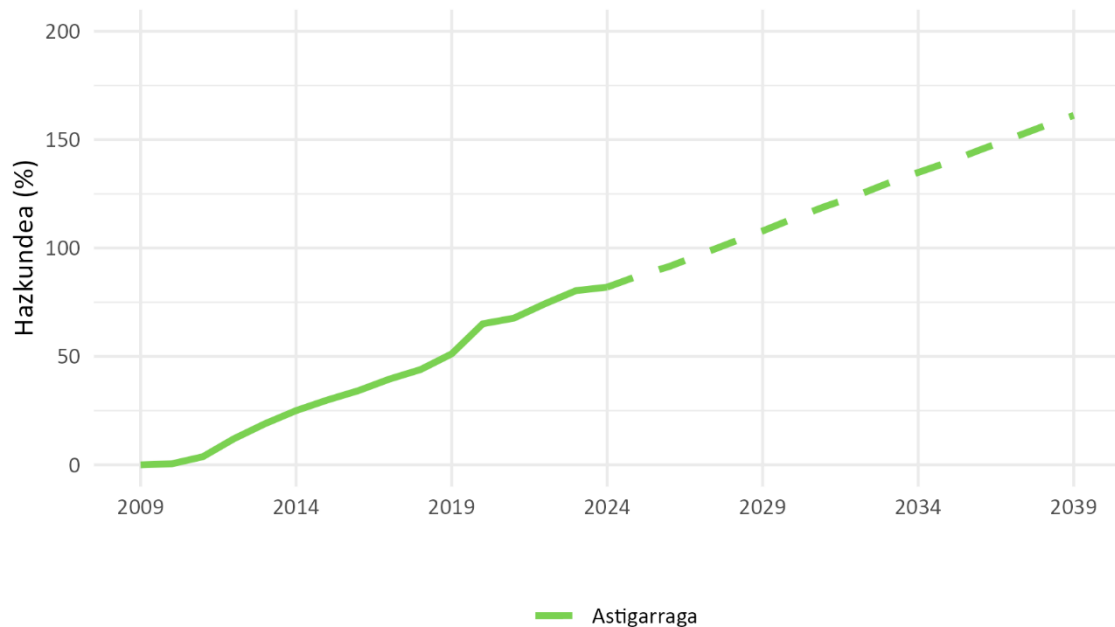
Iturria: Errola.

3.3 Prospektiba

Biztanleriaren prospektiba oinarri hartuta bizikidetza-unitateen prospektiba egin da. Hurrengo 15 urteetan Astigarragako bizikidetza-unitateak %43,5 inguru haziko da: 3.068 bizikidetza-unitate izatetik 4.400 bizikidetza-unitate inguru izatera, 1.300 bat gehiago. Gorakada horrek gaur egungo etxebizitza parkearen gaineko presioa handituko du, ezinbestean (ikus 27. Grafikoa eta 14. Taula).

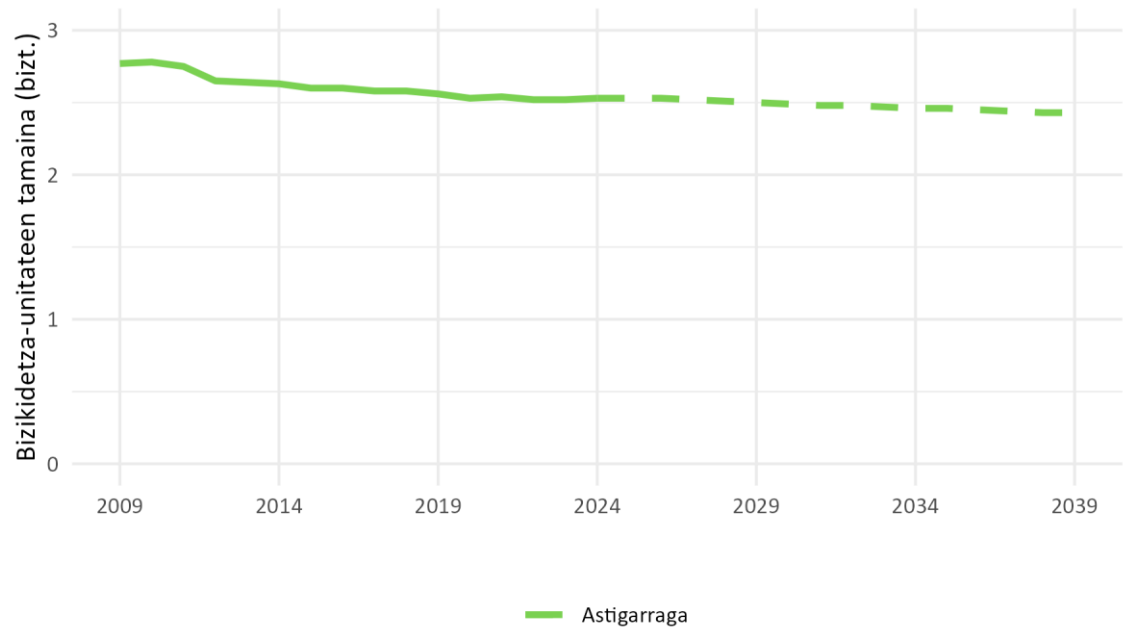
Bi arrazoi nagusik eragingo dute bizikidetza-unitateen hazkundea: biztanleriaren hazkundeak, batetik, eta bizikidetza-unitateen batez besteko biztanle kopuruaren beherakadak, bestetik. Izan ere, adin egituraren aldaketaren eta konbibentzia mota berrien ondorioz bizikidetza-unitateen batez besteko biztanle kopurua gaur egun 2,53 izatetik 2,43 izatera jaitsiko da: gaur egun 1.000 biztanle bizitzeko 395 etxebizitza behar badira, 2039an 412 beharko lirakeke; 17 gehiago (ikus 28. Grafikoa eta 14. Taula).

27. Grafikoa Bizikidetza-unitateen prospektiba (%).
Astigarraga, 2009-2039



Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

28. Grafikoa Bizikidetza-unitateen batez besteko tamainaren prospektiba (kop.)
Astigarraga, 2009-2039



Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

14. Taula: Bizikidetza-unitateen prospektiba tamainaren eta urtearen arabera (kop.).
Astigarraga, 2024-2039

Urtea	1 kide	2 kide	3 kide	4 kide	5 kide	≥6 kide	Orotara
2024	817	815	630	648	130	28	3.068
2027	893	892	676	691	140	30	3.322
2030	986	991	722	722	149	33	3.603
2033	1.077	1.096	762	748	155	36	3.874
2036	1.155	1.207	807	770	160	38	4.137
2039	1.238	1.312	854	794	166	40	4.404

Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

4 Ezaugarri sozioekonomikoak

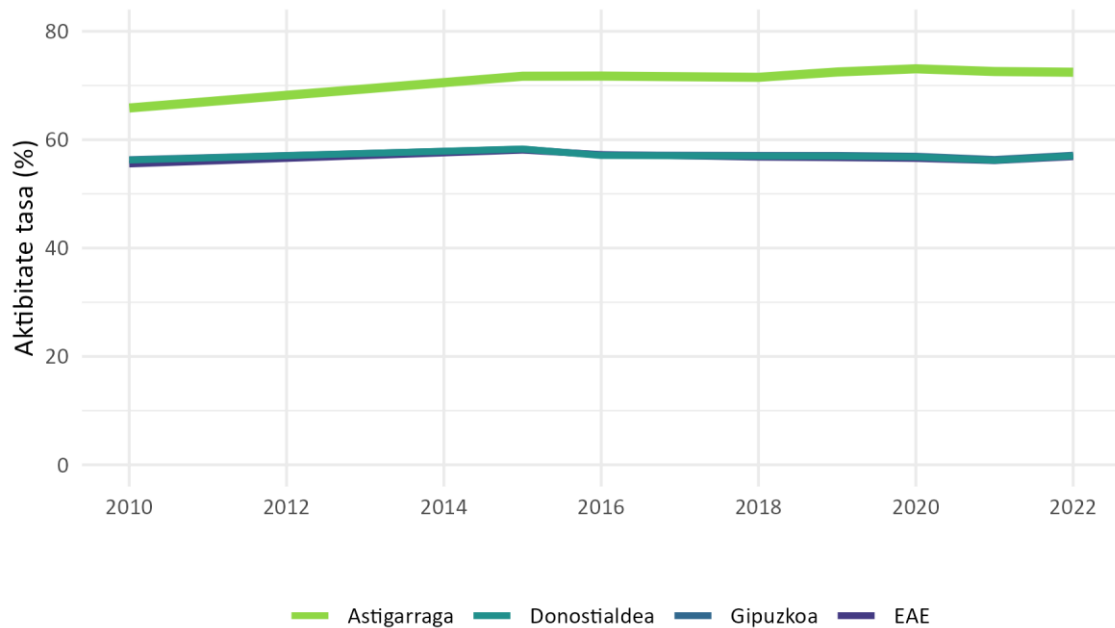
Udalerriko biztanleriak dituen ezaugarri sozioekonomikoen azterketak etxebizitza parkearen erabilera eta eskuragarritasuna ulertzeko gakoak ematen ditu. Aktibitate tasak, langabezia tasak edota errenta mailak etxebizitzaren eskaeran eta hauen nolakotasunean eragin zuzena dute, bai eta biztanleriak udalerrian bertan edo eskualdean duen distribuzioan ere.

4.1 Aldagai nagusiak

Azken urteetan Astigarrako aktibitate-tasa, pixkanaka bada ere, handituz joan da. 2022ko datuen arabera udalerriko 16 urtetik gorako biztanleen %72,5 dago lanean edo lan bilaketa aktiboan. Ehuneko hau Donostialdeko (%57,0), Gipuzkoako (%57,1) eta EAEko (%56,9) tasa baino nabarmen handiagoa da, biztanleriaren gaztetetasunaren ondorioz. Udalerriko aktibitate-tasa sexuaren arabera aztertuta, desberdintasunak antzematen badira ere, gizonak %73,2 eta emakumeak %71,7), azpimarratu beharrekoa da desoreka hori modu positiboan murriztu dela azken urteetan. Emakumeen aktibitate-tasa 2010ean %59,5 izatetik 2022an %71,7 izatera igaro da, alegia, bien arteko aldea 12.7 puntukoa izatetik 1,5 puntukoa izatera igaro da (ikus 29. Grafikoa, 30. Grafikoa eta 15. Taula).

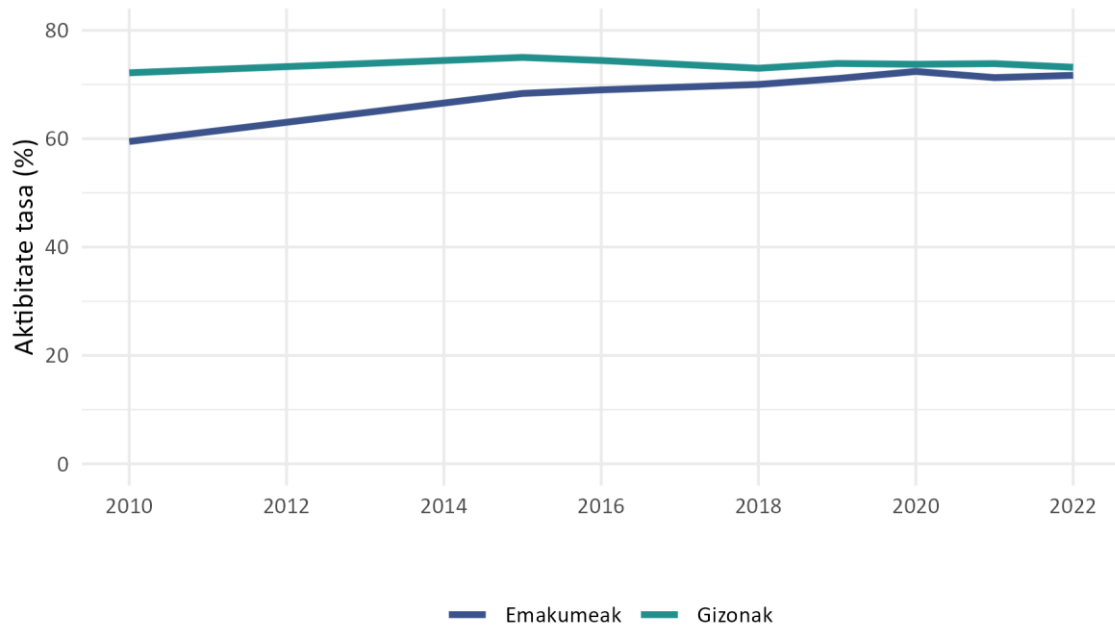
| 39

**29. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera (%).
Astigarraga eta bere testuingurua, 2010-2022**



Iturria: Eustat.

30. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Astigarraga, 2010-2022



Iturria: Eustat.

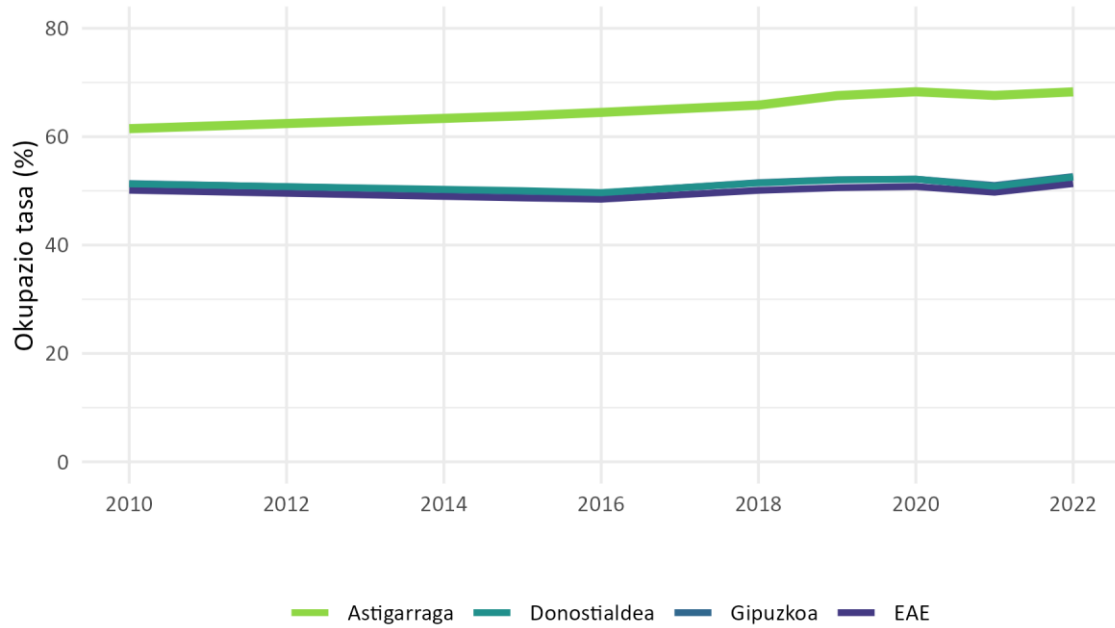
15. Taula: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Astigarraga, 2010-2022

Sexua	2010	2015	2016	2018	2020	2022
Emakumeak	59,5	68,4	69,0	70,0	72,4	71,7
Gizonak	72,2	75,0	74,4	73,0	73,7	73,2
Guztira	65,9	71,7	71,7	71,5	73,1	72,5

Iturria: Eustat.

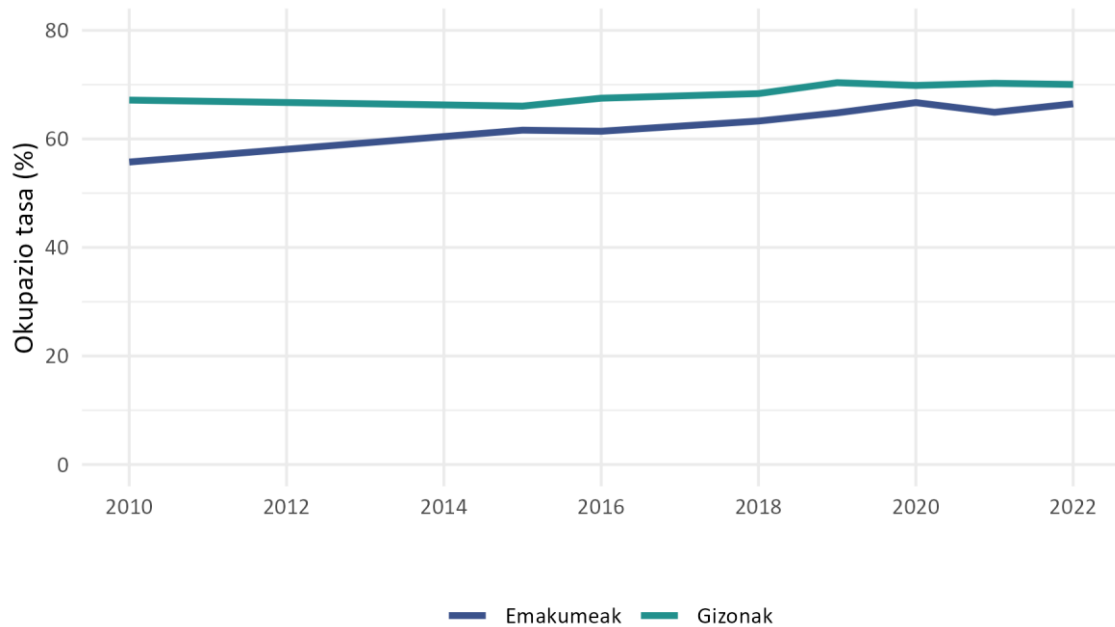
Modu berean, udalerriko okupazio-tasa (%68,3) Donostialdekoa (%52,6), Gipuzkoakoa (%52,7) eta EAEkoa (%51,3) baino handiagoa da. Kasu honetan sexuaren arabera desoreka, azken urteetan murriztu egin bada ere (ia 12 puntu), egun oraindik emakumeen okupazio-tasa (%66,5) gizonena baino 3,5 puntu apalagoa da (%70,0). Udalerrak gainerako eremuek baino adin egitura gazteagoa du eta belaunaldi berrietan emakumeak lan merkatuan duen integrazioa handiagoa nabaria da (ikus 31. Grafikoa, 32. Grafikoa eta 16. Taula).

31. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera (%). Astigarraga eta bere testuingurua, 2010-2022



Iturria: Eustat.

32. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Astigarraga, 2010-2022



Iturria: Eustat.

16. Taula: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Astigarraga, 2010-2022

Sexua	2010	2015	2016	2018	2020	2022
Emakumeak	55,7	61,6	61,4	63,3	66,7	66,5
Gizonak	67,2	66,0	67,5	68,4	69,9	70,0
Guztira	61,5	63,9	64,5	65,8	68,3	68,3

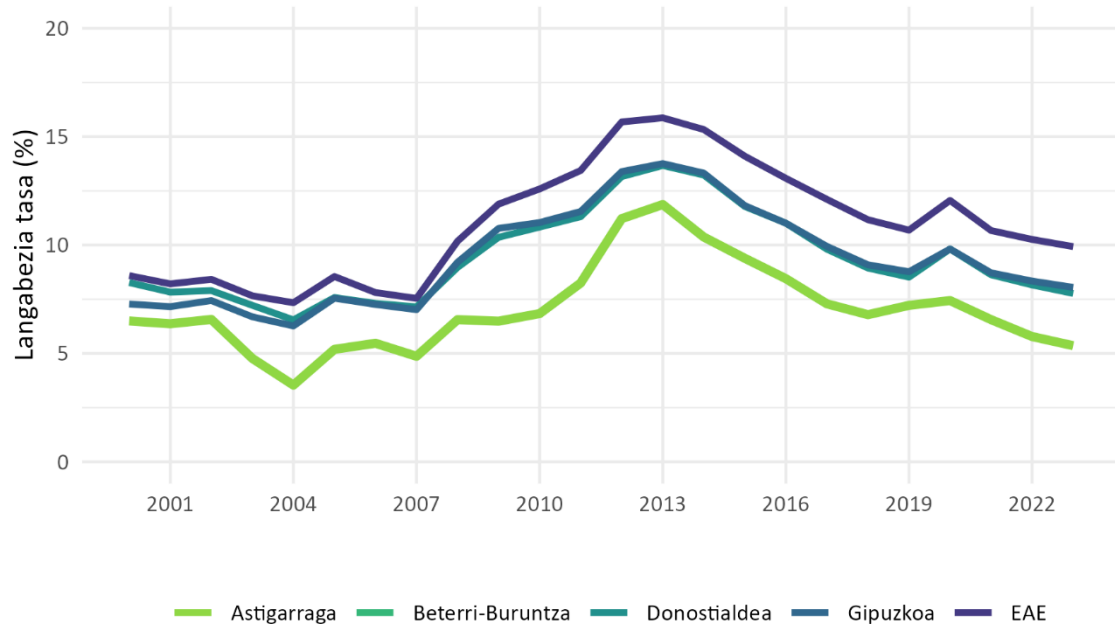
Iturria: Eustat.

Langabezia-tasaren bilakaerak, izan Eustaten zein Lanbideren datuak, joera berdina adierazten dute. 2008ko krisi sozioekonomikoak Astigarragako langabezia-tasan eragina izan zuen: urte horretatik aurrera udalerriko langabetuen proportzioak gora egin zuen. Lanbideren datuen arabera Astigarragako langabezia-tasa 2013an iritsi zen azken bi hamarkadetako balio handienara (%11,9). Hortik aurrera langabezia-tasak beherako joera hartu du eta azken datuen arabera %5,4an kokatzen da. Eustaten datuak ez dira urtez urtekoak, baina erregistratutako balio maximoa 2015ean izan zen (%11,0) (ikus 33. Grafikoa, 34. Grafikoa eta 17. Taula).

Nolanahi ere, azpimarratu behar da krisi ekonomikoaren testuinguruan Astigarragak aztertu diren lurralde eremuek baino hobeto eutsi ziola bere landunen proportzioari. Are gehiago, aztergai dugun aldian (2000-2023) Astigarragako langabezia-tasa beti izan da Beterri-Buruntza, Donostialdea, Gipuzkoa eta EAEko tasa baino txikiagoa. 2004az geroztik aldea nabarmena da (ikus 33. Grafikoa, 34. Grafikoa eta 17. Taula).

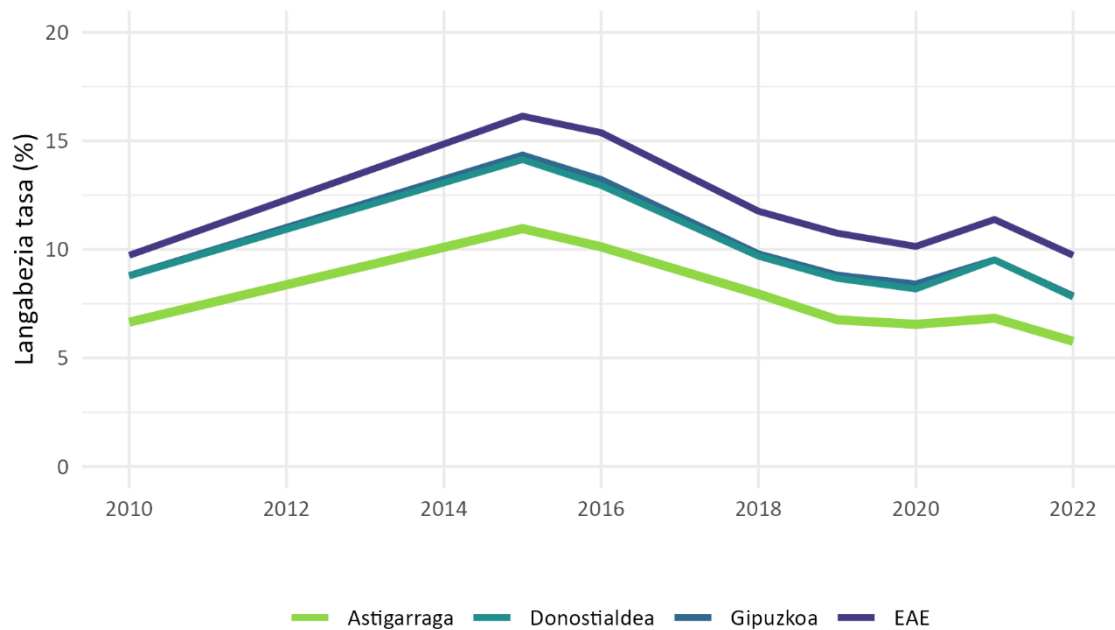
Eustaten azken datuen arabera (2022) emakumeen langabezia tasa (%7,3) gizonena (%4,3) baino 4 puntu altuagoa da. Dena den, merezi du datu horien bilakaeran arreta jartzeak, izan ere, krisi ekonomikoak gehien eragin zuen urteetan emakumeen langabezia-tasa gizonena baino txikiagoa izan zen. Errekuperazio ekonomikoaren testuinguruan, ordea, egoera hori irauli egin zen. Egoera honen arrazoi nagusietako bat industriak Astigarragaren eta herrialdearen egitura ekonomikoan duen pisua eta mendealdeko lan merkatuan dagoen genero arrakala dira (ikus 35. Grafikoa eta 17. Taula).

33. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%). Astigarraga eta bere testuingurua, 2000-2023



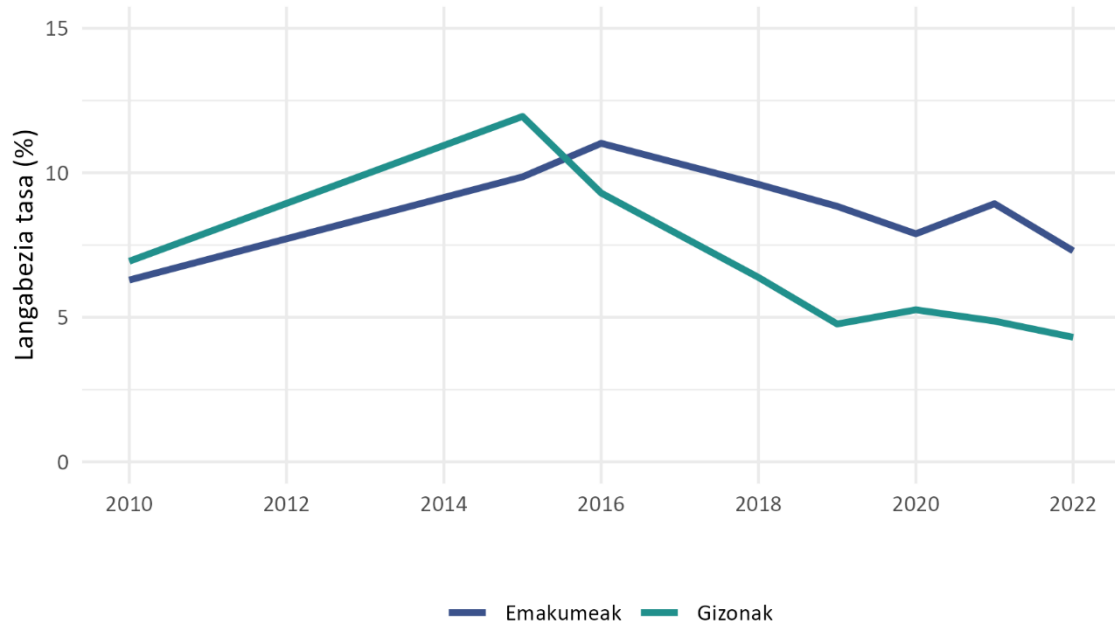
Iturria: Lanbide.

34. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%). Astigarraga eta bere testuingurua, 2010-2022



Iturria: Eustat.

35. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Astigarraga, 2010-2022



Iturria: Eustat.

17. Taula: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Astigarraga, 2010-2022

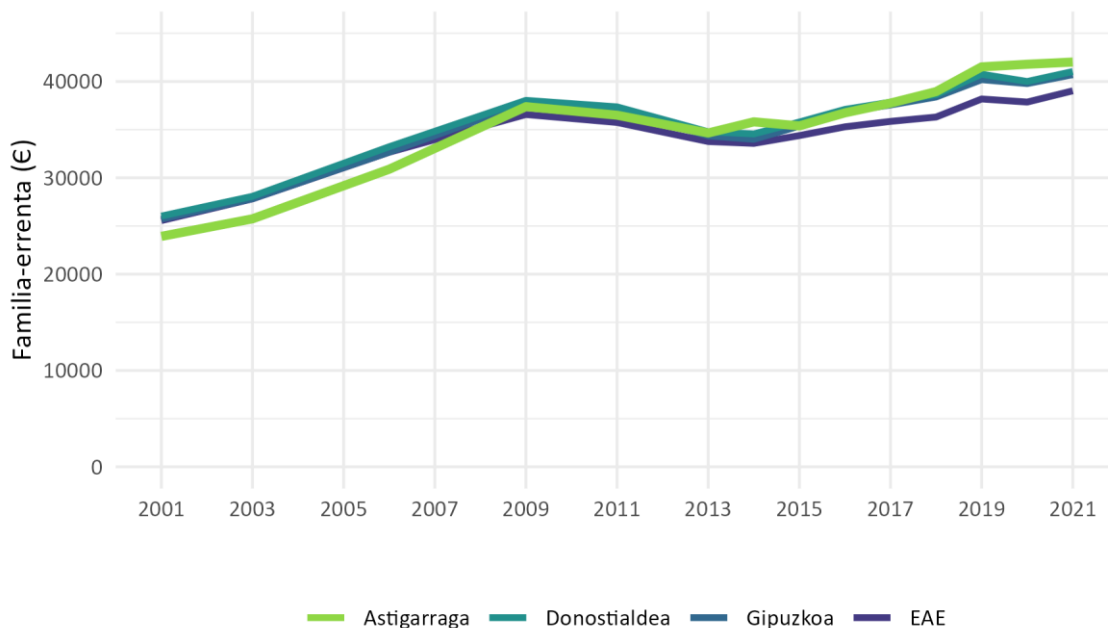
Sexua	2010	2015	2016	2018	2020	2022
Emakumeak	6,3	9,9	11,0	9,6	7,9	7,3
Gizonak	6,9	12,0	9,3	6,4	5,3	4,3
Guztira	6,7	11,0	10,1	8,0	6,6	5,8

Iturria: Eustat.

Familia-errenta erabilgarriari dagokionez, familia astigarragatarren errenta-mailak behera egin zuen 2008ko krisi ekonomikoaren ostean (2009-2014 artean). Azken urteetan, ordea, testuinguru positiboa izan da eta errenta-mailak gora egin du. 2021eko datuen arabera Astigarragako familia-errenta erabilgarriaren batez bestekoa 42.016€ da. Dena den, familia-errentak 2014tik aurrera gora egin du, harik eta Donostialdekoaren eta Gipuzkoakoaren gainetik egotera. Astigarragako familia-errenta erabilgarria Donostialdekoa (41.033€), Gipuzkoakoa (40.706€) eta EAEkoa (39.030€) baino 1.000-3.000€ inguru handiagoa da (ikus 36. Grafikoa eta 18. Taula).

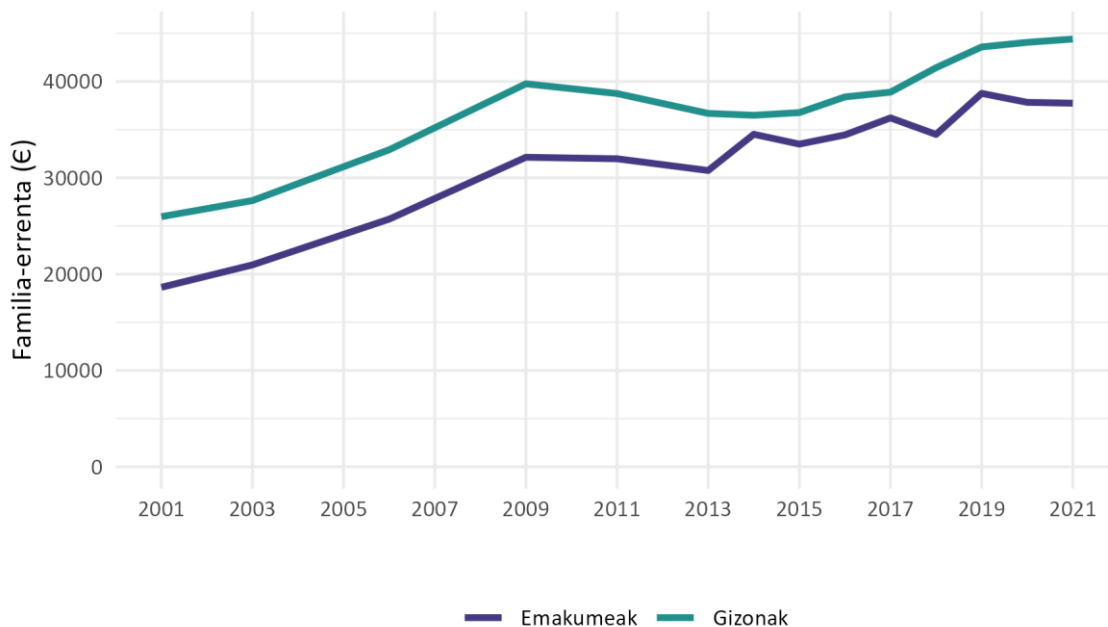
Azterketa epealdi osoan zehar familiako hartzaileen artean generoaren arabera familia-errenta erabilgarriaren diferentzia 13 puntu murriztu bada ere, aldeak 15 puntukoa izaten jarraitzen du. Astigarragan emakumea familia-errentaren hartzaile nagusia dutenen batez bestekoa (37.746€) gizonena (44.404€) baino %15,0 txikiagoa da (6.658€) (ikus 37. Grafikoa eta 18. Taula).

**36. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera (€).
Astigarraga eta bere testuingurua, 2001-2021**



Iturria: Eustat.

**37. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€).
Astigarraga, 2001-2021**



Iturria: Eustat.

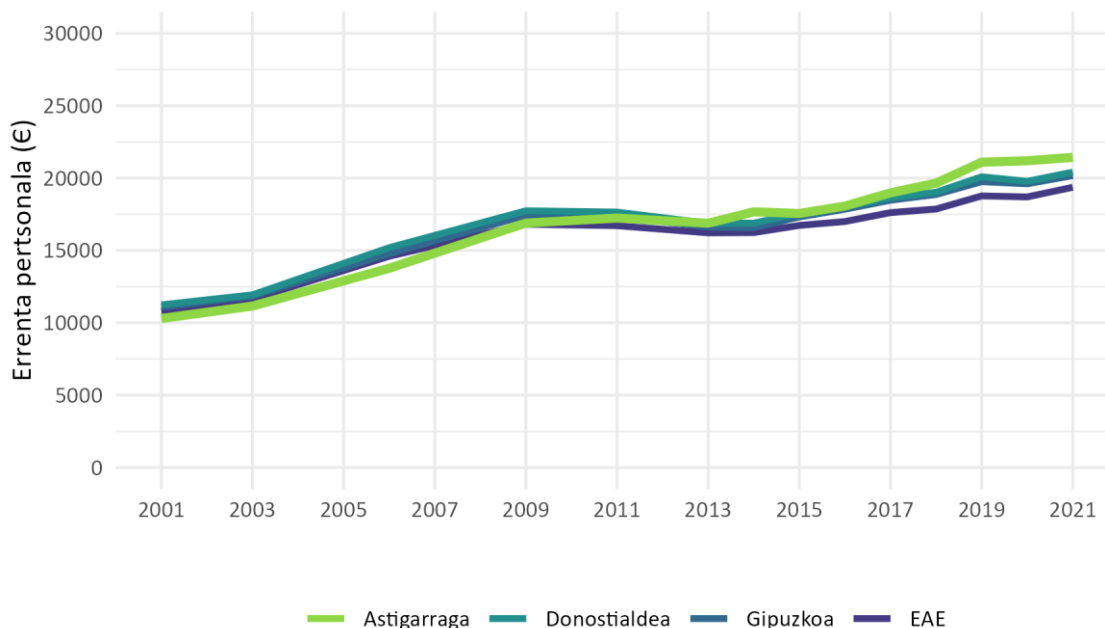
**18. Taula: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€).
Astigarraga, 2001-2021**

Sexua	2001	2006	2009	2013	2017	2021
Emakumeak	18.636	25.715	32.133	30.759	36.218	37.746
Gizonak	25.967	32.913	39.758	36.686	38.891	44.404
Guztira	23.922	30.892	37.386	34.652	37.755	42.016

Iturria: Eustat.

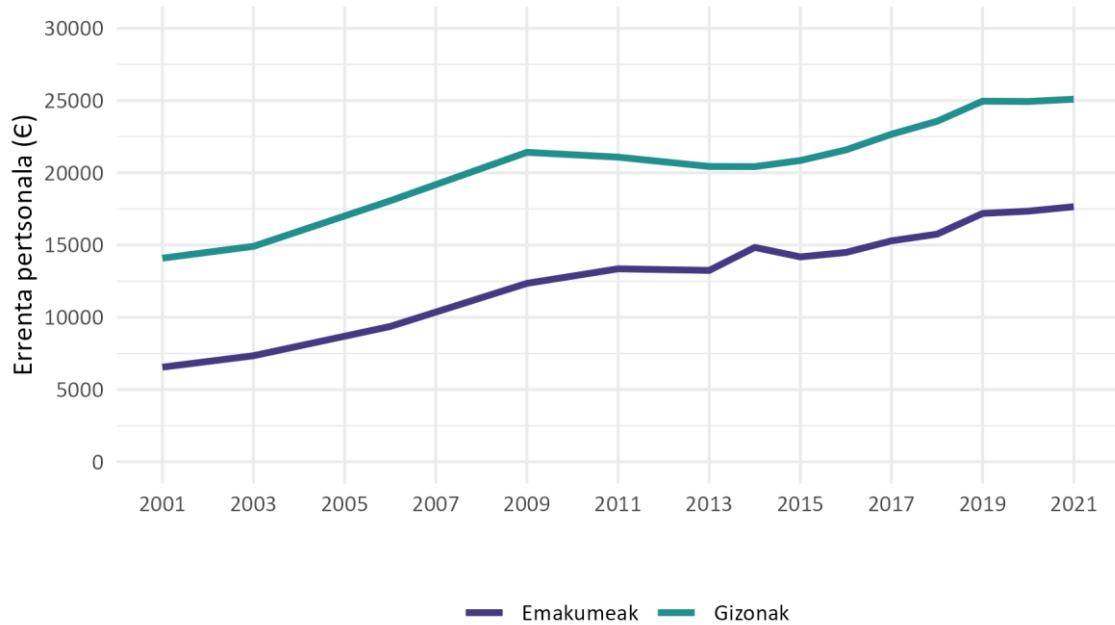
Errenta pertsonal erabilgarriaren batez bestekoak familia-errenta erabilgarriaren joera bera adierazten du. Astigarragako errenta pertsonalaren batez bestekoa (21.431€), Donostialdekoa (20.414€), Gipuzkoa (20.169€) eta EAEkoa (19.366€) baino handiagoa da. Halaber, errenta pertsonal erabilgarrian ere sexuaren araberako desoreka argia antzematen da: Astigarragako emakumeen errenta pertsonal erabilgarria (17.657€) gizonena baino %29,6 txikiagoa da (25.094€). Udalerriko egitura sozioekonomikoak errenta mailan uzten duen genero desoreka argia da (ikus 38. Grafikoa, 39. Grafikoa eta 19. Taula).

**38. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera (€).
Astigarraga eta bere testuingurua, 2001-2021**



Iturria: Eustat.

39. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€). Astigarraga, 2001-2021



Iturria: Eustat.

19. Taula: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€). Astigarraga, 2001-2021

Sexua	2001	2006	2009	2013	2017	2021
Emakumeak	6.551	9.368	12.351	13.247	15.294	17.657
Gizonak	14.095	18.066	21.418	20.440	22.671	25.094
Guztira	10.300	13.769	16.893	16.883	18.978	21.431

Iturria: Eustat.

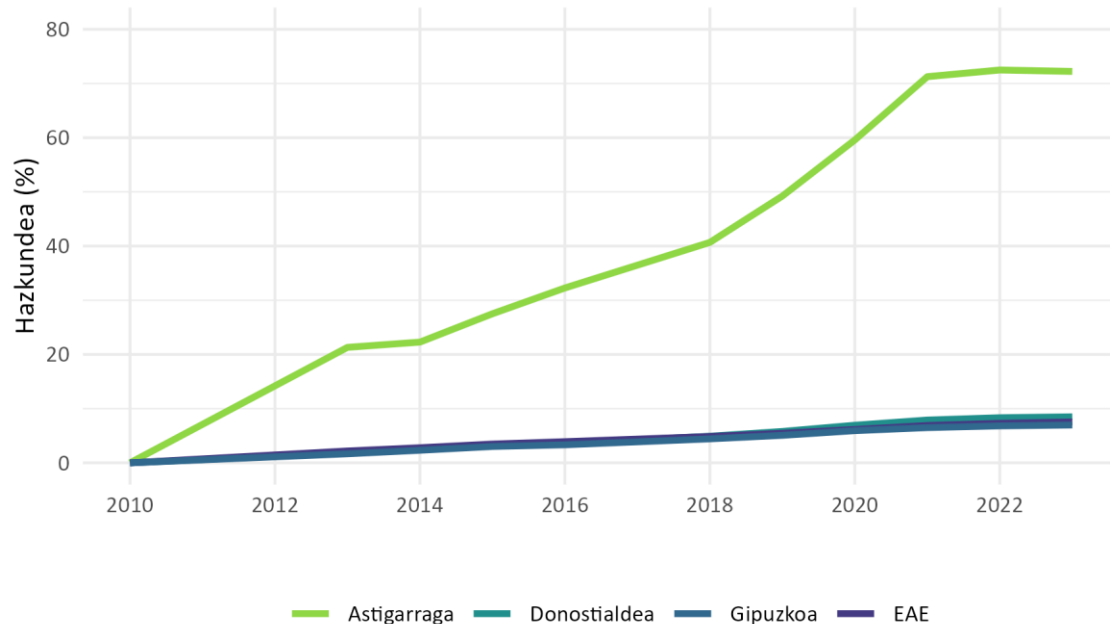
5 Etxebizitza parkea

Udalerri bateko etxebizitza parkearen ezaugarritzea biztanleriaren bizigarritasun baldintzak ulertzeko baliagarria da. Halaber, etxebizitza parkearen erabilera mailak eta erabilera mota desberdinak aztertzeak udalerrriak etorkizunean jasan ditzakeen bizitegi-dinamikak ezagutzeko balio du.

5.1 Aldagai nagusiak

Astigarragako etxebizitza parkea %72,2 hazi da 2010-2023 aldian. Etxebizitza kopurua Donostialdean (%8,5), Gipuzkoan (%7,0) eta EAEn (%7,6) baino nabarmen gehiago hazi da. Etxebizitza parkea 2013 eta 2021 urteen artean handitu zen, bereziki. Horiek horrela, Eustaten azken datuen arabera Astigarragako etxebizitza parkea 3.362 etxebizitzak osatzen dute: horietatik %90,45 etxebizitza nagusiak dira eta %9,55 gainerako etxebizitza motak. Udalerrian establezimendu kolektibo bat ere badago (ikus 40. Grafikoa eta 20. Taula).

**40. Grafikoa: Etxebizitza parkearen bilakaera (%).
Astigarraga eta bere testuingurua, 2010-2023**



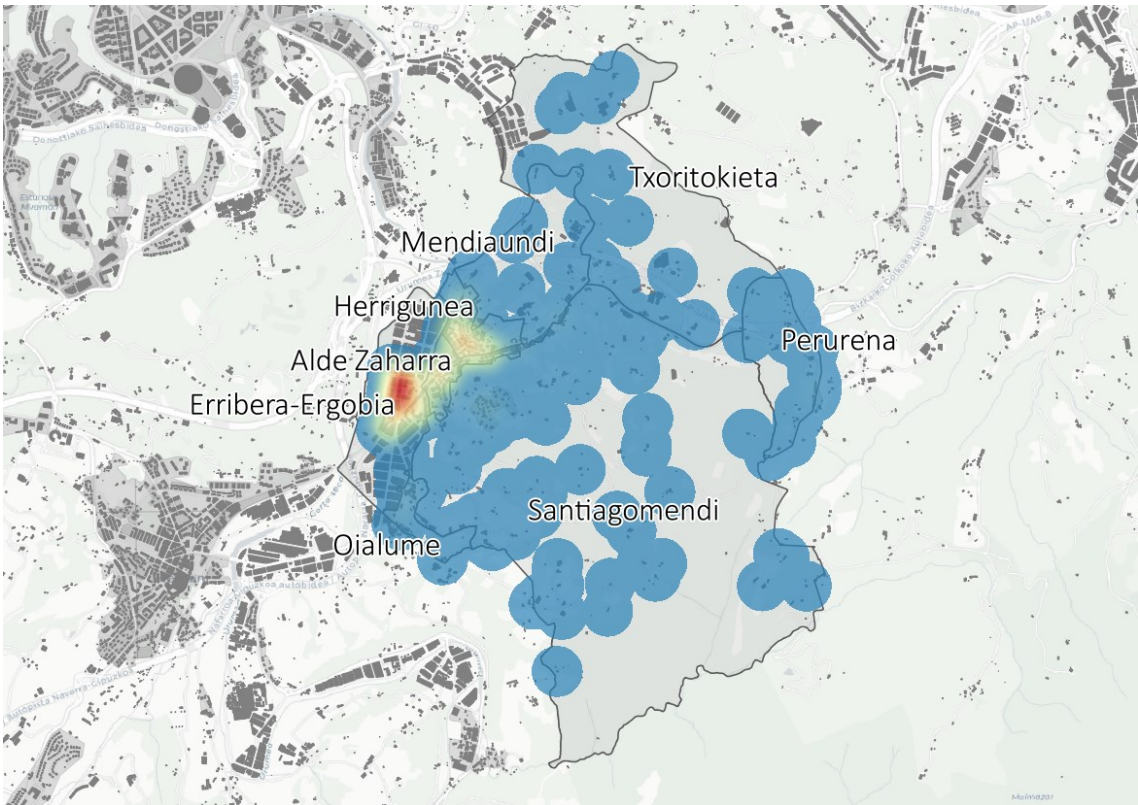
Iturria: Eustat.

20. Taula: Etxebizitza parkearen bilakaera motaren arabera (kop.).
Astigarraga, 2010-2023

Mota	2010	2013	2016	2019	2022	2023
Etxebizitza nagusiak	1.694	2.005	2.263	2.549	2.940	3.041
Gainerakoak	257	362	319	364	426	320
Establezimendu kolektiboak	1	1	0	0	1	1
Guztira	1.952	2.368	2.582	2.913	3.367	3.362

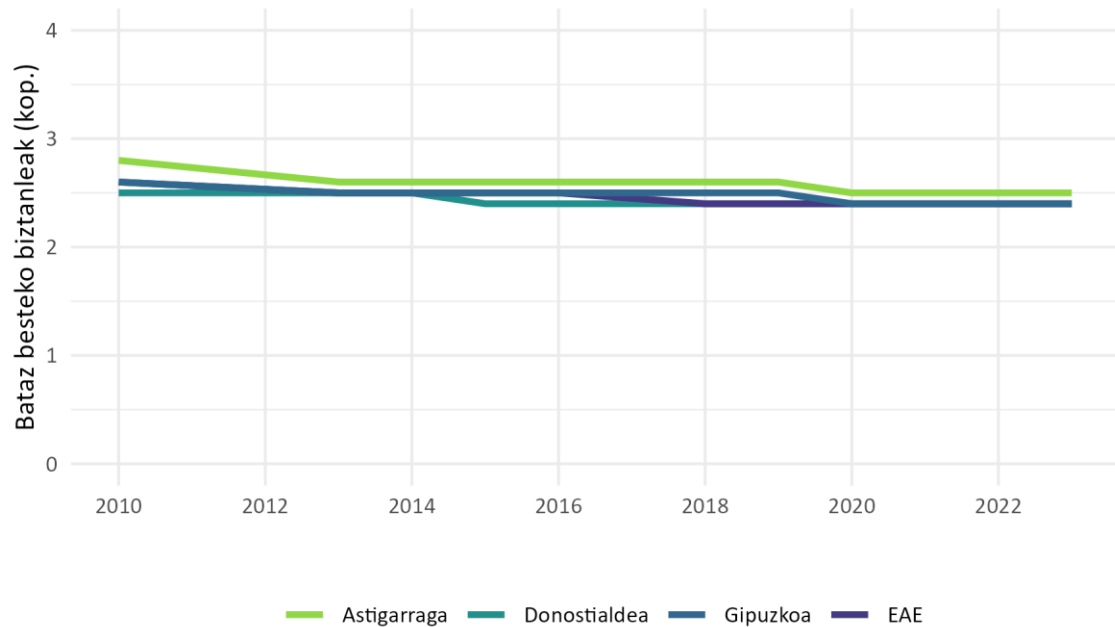
Iturria: Eustat.

4. Irudia: Etxebizitza parkearen bero mapa.
Astigarraga, 2024



Iturria: Errola.

41. Grafikoa: Etxebizitza nagusien batez besteko biztanle kopuruaren bilakaera (kop.). Astigarraga eta bere testuingurua, 2010-2023



Iturria: Eustat.

Eustatek eskaintzen dituen datuen arabera alderatu dira Astigarragako etxebizitza nagusien ezaugarriak gainerako lurralde eremuekin. Etxebizitza bakoitzeko biztanle kopuruaren arabera, pertsona bakarreko etxebizitzak %27,0 dira (822 etxebizitza), bi pertsonakoak %26,4 (804) eta 3-5 pertsona bitartekoak %45,31 (1.378 etxebizitza). Datu horiek bat datoz 3. atalean errolda ustiapenaren bidez egin den bizikidetza-unitateen azterketarekin. Etxebizitza nagusien batez besteko biztanleen datua ere bizikidetza-unitateen azterketarekin bat dator: azken urteetako joera beherakorra da eta bere ratioa (2,5) Donostialdearen, Gipuzkoaren eta EAEren balioak gora dago (ikus 41. Grafikoa eta 21. Taula).

21. Taula: Etxebizitza nagusien bilakaera biztanle kopuruaren arabera (kop.). Astigarraga, 2010-2022

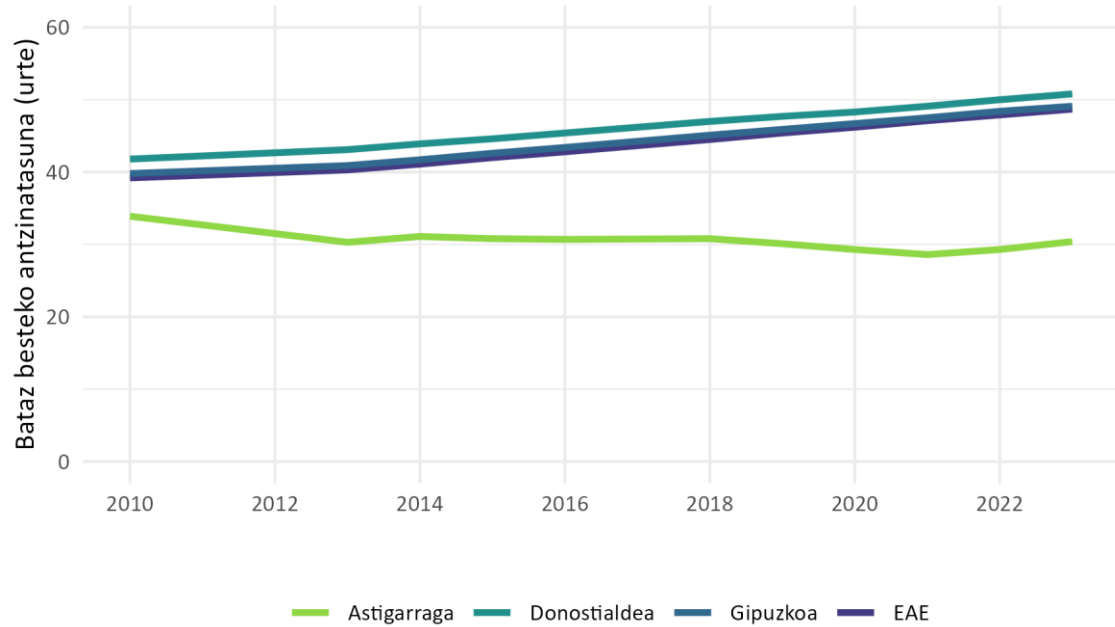
Tamaina	2010	2013	2016	2019	2022	2023
Pertsona 1	324	456	529	647	757	822
2 pertsona	455	543	628	673	828	804
3-5 pertsona	876	976	1.072	1.203	1.320	1.378
6-9 pertsona	37	29	34	26	34	36
≥10 pertsona	2	1	0	0	1	1
Guztira	1.694	2.005	2.263	2.549	2.940	3.041

Iturria: Eustat.

Etxebizitza parkearen antzinatasunari dagokionez, Astigarragako etxebizitza parkeak batez beste 30,4 urteko antzinatasuna du. Donostialdekoa (50,8), Gipuzkoakoa (49,1 urte) eta EAEkoa (48,7 urte) zaharragoak dira. Halaber, etxebizitzaren azalerari erreparatu, Astigarragako etxebizitza

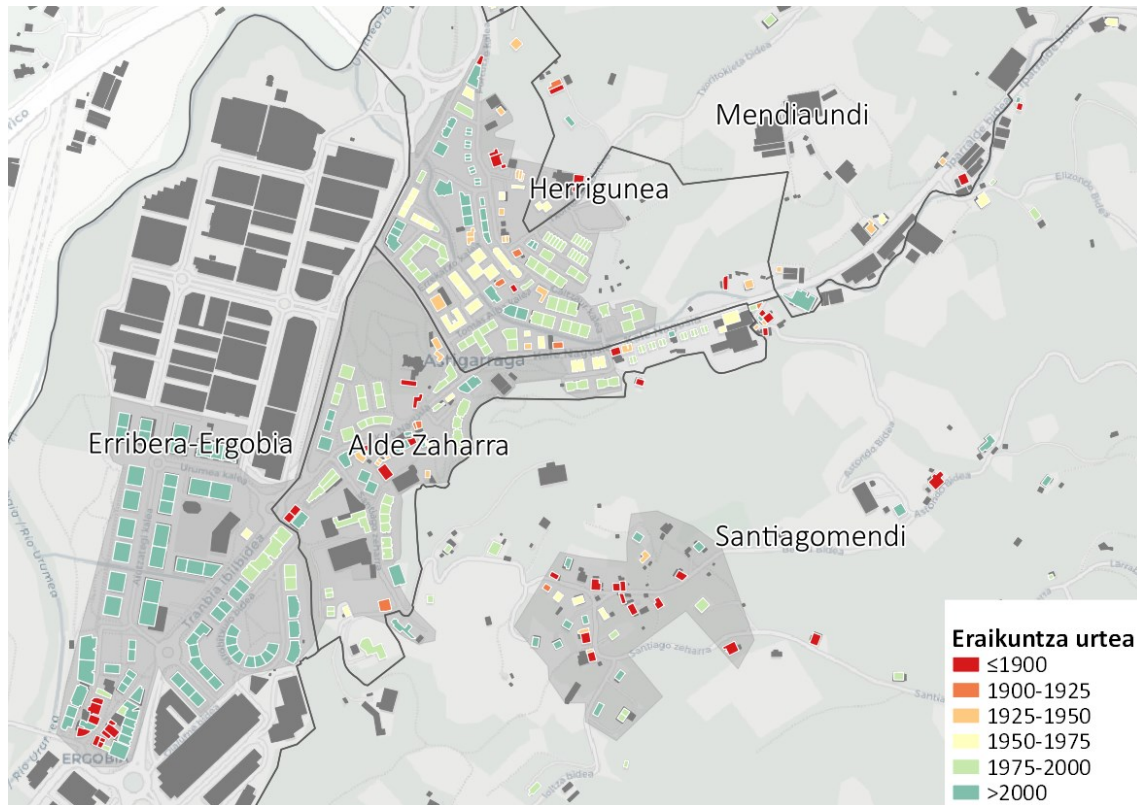
parkearen batez besteko azalera 89,3m²-koa da, Donostialdearena (83,7m²) baino handiagoa eta Gipuzkoaren (87,0m²) zein EAEn (87,4m²) paretsu (ikus 42. Grafikoa, 43. Grafikoa eta 5. Irudia).

**42. Grafikoa: Familia etxebizitzaren batez besteko antzinatasunaren bilakaera (urte).
Astigarraga eta bere testuingurua, 2010-2023**



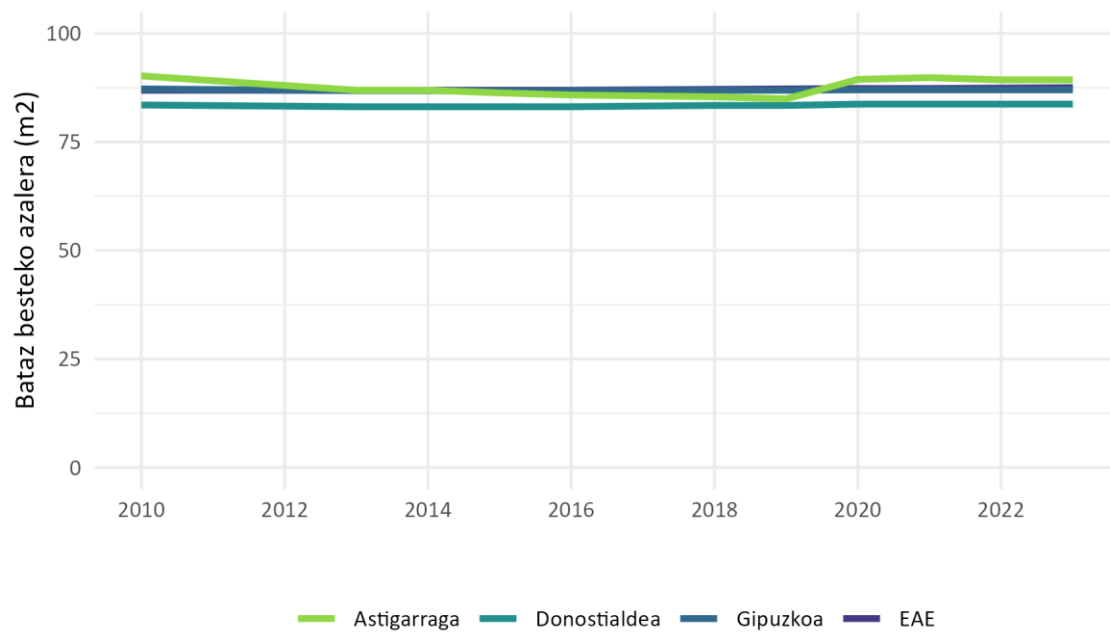
Iturria: Eustat.

5. Irudia: Etxebizitzaren eraikuntza urtearen mapa. Astigarraga, 2024



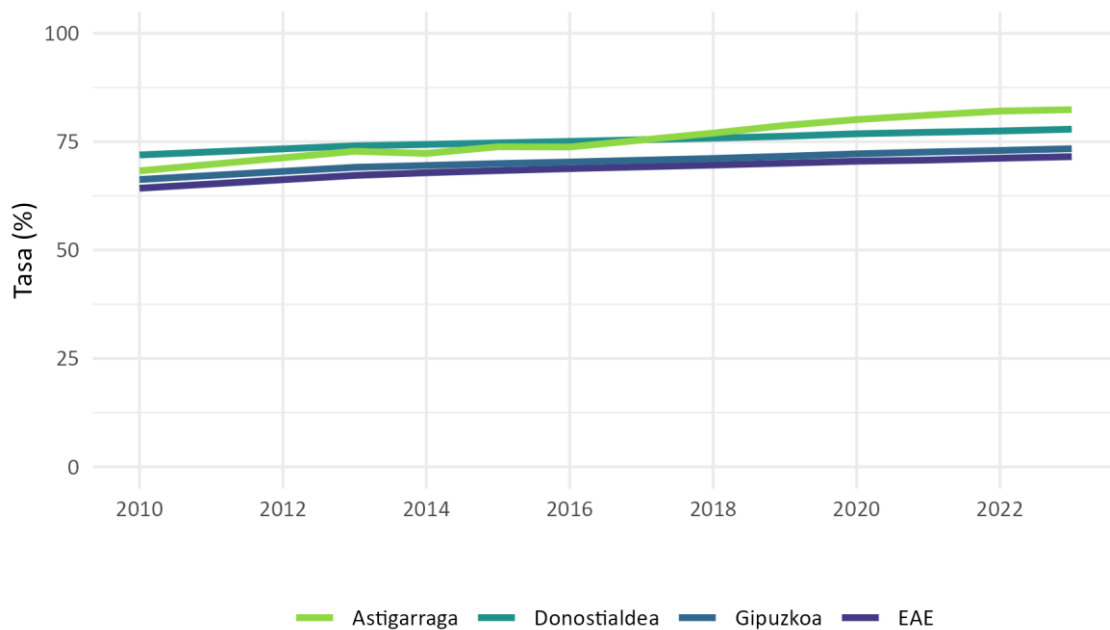
Iturria: Gipuzkoako katastroa.

43. Grafikoa: Familia etxebizitzaren batez besteko azaleraren bilakaera (m²). Astigarraga eta bere testuingurua, 2010-2023



Iturria: Eustat.

**44. Grafikoa: Igogailua duten familia etxebizitzaren tasaren bilakaera (%).
Astigarraga eta bere testuingurua, 2010-2023**

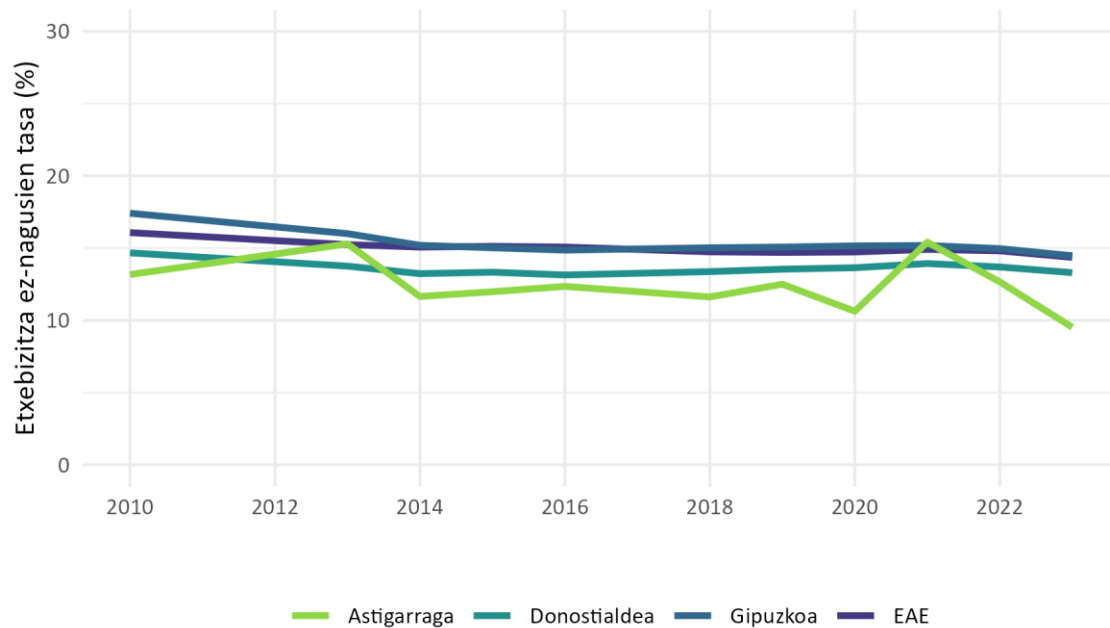


Iturria: Eustat.

5.2 Erabilera-maila

Eustaten datuen arabera etxebizitza nagusiak ez direnen tasa Donostialdean (%13,3), Gipuzkoan (%14,5) edota EAEn (%14,4) baino baxuagoa da Astigarragan (%9,5). Datu horrek erakusten du udalerrian dagoeneko etxebizitza parkeak erabilera maila intentsibo bat duela, erabilera egonkorra ez duten etxebizitzaren kopurua ohikoa baino txikiagoa baita. Etxebizitza nagusi ez direnen multzoa bigarren etxebizitzek, etxebizitza hutsek edota etxebizitza turistikoek osatzen dute (ikus 45. Grafikoa).

**45. Grafikoa: Etxebizitza ez-nagusien tasaren bilakaera (%).
Astigarraga, 2010-2023**



Iturria: Eustat.

Etxebizitzaren erabilera-maila aztertzeko Astigarragako biztanleria-errola eta etxebizitza-errola ustiatu dira. Etxebizitza bat hutsik dagoen zehazteko Eusko Jaurlaritzak 2021eko ekainaren 8an argitaratu zuen 149/2021 dekretuko irizpideak ezin izan dira baliatu dira (Eusko Jaurlaritzak, 2021) kontsumoen gaineko informazioak ez baita eskuratu. Etxebizitza bat hutsik dagoela zehazteko ondorengo irizpideak hartzen dira kontuan: etxebizitza batek ez du ur, gas edo elektrizitate hornidurarik alta emanda, edota horniduren kontsumo maila, bi urtez jarraian pertsonako urteko batez bestekoaren herena baino txikiagoa da. Honela etxebizitzak hutsik dauden zehaztu beharrean inor erroldatuta duten edo ez bakarrik aztertu da.

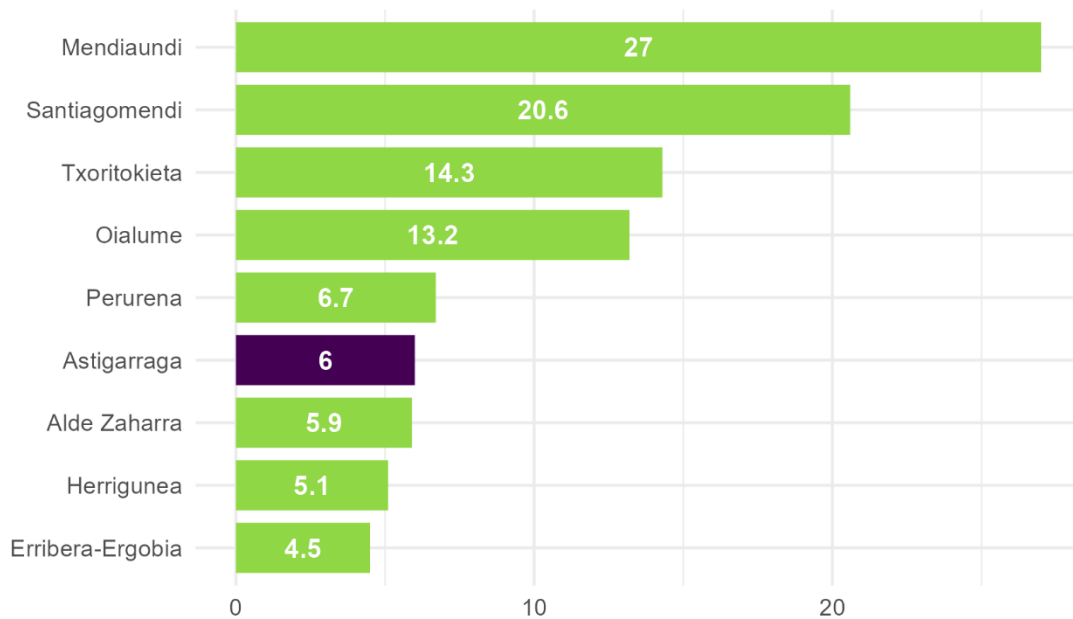
Irizpide horietan oinarrituz 196 etxebizitzak (%6,0) ez dute inor erroldatuta. Datu honek berresten du udalerriko etxebizitza parkeak duen erabilera-maila oso handia dela, Gipuzkoakoarena eta EAEkoarena baino handiagoa. Izan ere, INEren datu estatistikoaren arabera Gipuzkoako etxebizitza hutsen tasa %7,1a da eta EAEkoa %6,5a (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2023) (ikus 46. Grafikoa eta 22. Taula).

Bide horretan, udalerriko etxebizitza parkearen erabilera-mailak auzoaren arabera gorabehera handiak dituela azpimarratu behar da. Dentsitate txikiaren auzoetan dago etxebizitza hutsen proportzio handiena: Mendiaundi (%27,0) eta Santiagomendik (%20,6), esaterako, etxebizitza hutsen tasa nabarmena dute. Kontsumoen gaineko informazioa ez izateak etxebizitzaren

erabileraren inguruan egin daitekeen kategorizazioa baldintzatzen du (ikus 46. Grafikoa eta 22. Taula).

Erribera-Ergobia (%4,5), Alde Zaharra (%5,9) eta Herriguneak (%5,1) dute inor erroldatu gabeko etxebizitza tasarik apalena. Kasu honetan, etxebizitzaren antzinatea eta bizigarritasunak bere erabilgarritasuna handitzen dute. Nolanahi ere, inor erroldatu gabeko etxebizitzaren bero mapak, kopuru absolutuengatik bada ere, horien kontzentrazio bat erakusten du udalerriko hiri-nukleoan (ikus 46. Grafikoa, 22. Taula eta 6. Irudia).

46. Grafikoa: Inor erroldatu gabeko etxebizitzaren tasa (%).
Astigarraga, 2024



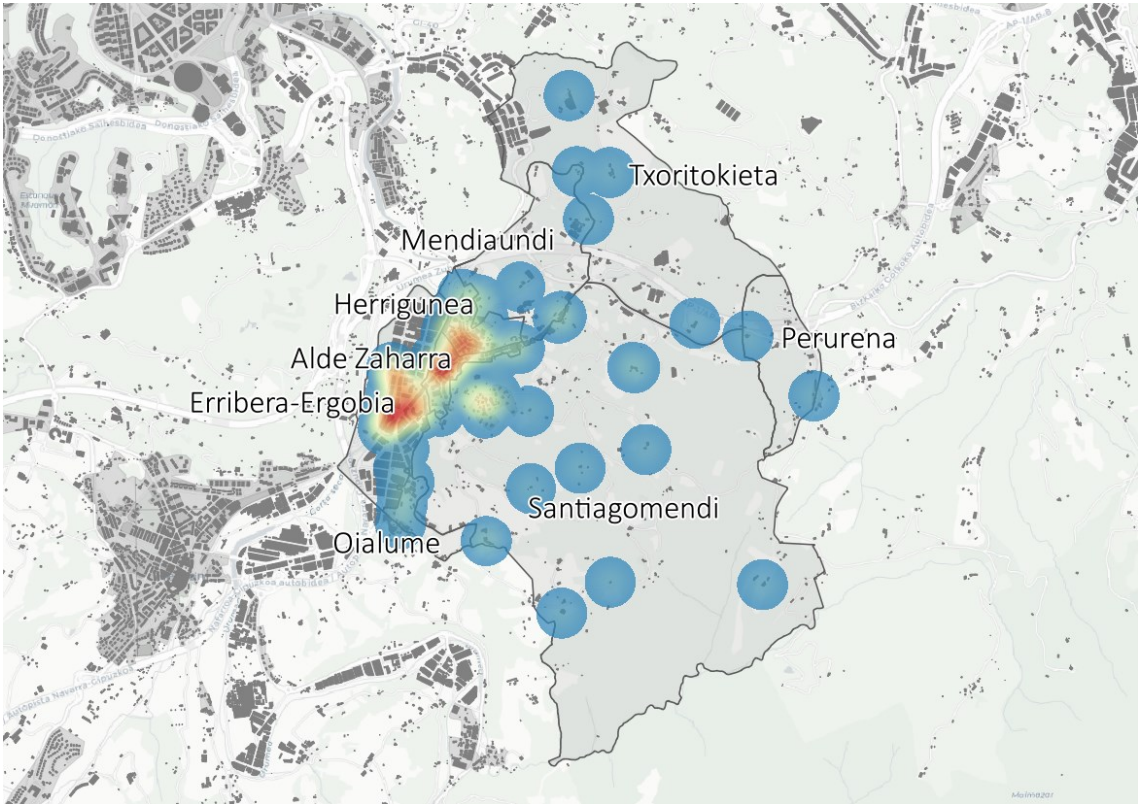
Iturria: Errolda. Ekoizpen propioa.

22. Taula: Etxebizitzak erabilera mailaren eta auzoaren arabera (kop.).
Astigarraga, 2024

Eremua	Erroldaturik gabeko etxebizitzak	Erroldatuak dituzten etxebizitzak	Orotara
Alde Zaharra	37	586	623
Erribera-Ergobia	73	1.561	1.634
Herrigunea	38	707	745
Mendiaundi	10	27	37
Oialume	5	33	38
Perurena	2	28	30
Santiagomendi	28	108	136
Txoritokieta	3	18	21
Astigarraga	196	3.068	3.264

Iturria: Errolda. Ekoizpen propioa.

6. Irudia: Inor erroldatu gabeko etxebizitzaren bero mapa.
Astigarraga, 2024



Iturria: Errolda. Ekoizpen propioa.

6 Etxebizitza beharrak eta eskaria

6.1 Aldagai nagusiak

Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak Etxebide erregistroan inskribatutako eskariei buruzko informazio eskaintzen du udalerriz udalerriz. 2024ko urtarilaren hasieran Astigarragan 1.090 etxebizitza eskaera zeuden aktibo, mila biztanleko 140,4 eskaera. Eskaera maila hori Donostialdeko zein Beterri-Buruntzako udalerriz askorena baino handiagoa da: Donostia (%73,0), Hernani (%91,6), Errenteria (%69,5), Pasaia (%87,5), Urnieta (%84,8), Andoain (%55,5) edota Lasarteren (%80,6), kasu (ikus 47. Grafikoa eta 23. Taula).

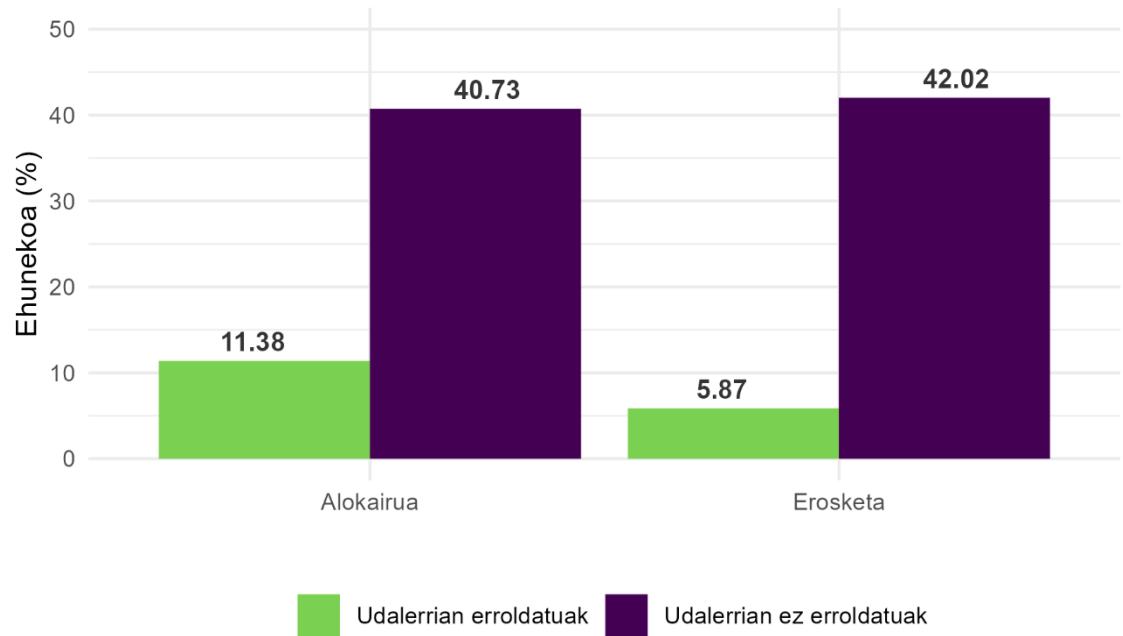
Bi datu orokor azpimarratzea interesgarria da: lehena, eskaera guztien %82,8a Astigarragatik kanpo erroldatuta dagoen jendeak egin ditu, portzentaje esanguratsua. Bigarrena, eskaeren %47,9a erosketarako dira eta %52,1, berriz, alokairurako. Etxebizitza erosteko eskaeraren ehunekoa beste udalerriz batzuetan baino altuagoa da (ikus 47. Grafikoa eta 23. Taula).

23. Taula: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (kop.).
Astigarraga, 2024

Eskatzaileen bizilekua	Erosketa	Alokairua	Orotara
Udalerriz erroldatuak	64	124	188
Udalerriz ez erroldatuak	458	444	902
Orotara	522	568	1.090

Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

47. Grafikoa: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (%).
Astigarraga, 2024



Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

Eskaerak errenta mailaren arabera aztertzen badira, eskaerak diru-sarrerara maila ertaineko eta ertain-altuko pertsonak egiten dituzte batik bat: eskaeren %40,8 15.000-27.125€ bitarteko diru-sarrerak dituzten pertsonak egin dituzte eta %26,4, berriz, 27.125-42.315€ arteko sarrerak aitortzen dituztenek. Eskaerak kide kopuruaren arabera aztertuta kide bakarreko etxebizitza eskaerak dira gehienak (%71,1) eta generoaren arabera emakumeen eskaerak %42,8 dira, gizonenak %39,1 eta bi sexuetakako pertsonenak %18,1 (ikus 48. Grafikoa, 49. Grafikoa, 50. Grafikoa, 24. Taula, 25. Taula eta 26. Taula).

Bestalde, hauek dira eskaeren beste hainbat ezaugarri.

- Etxebizitza egokituen 11 eskaera.
- Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboari lotuta 9 eskaera.
- 36 urtetik beherako pertsonen 266 eskaera.
- Etxebizitza-premia berezidun 126 eskaera.

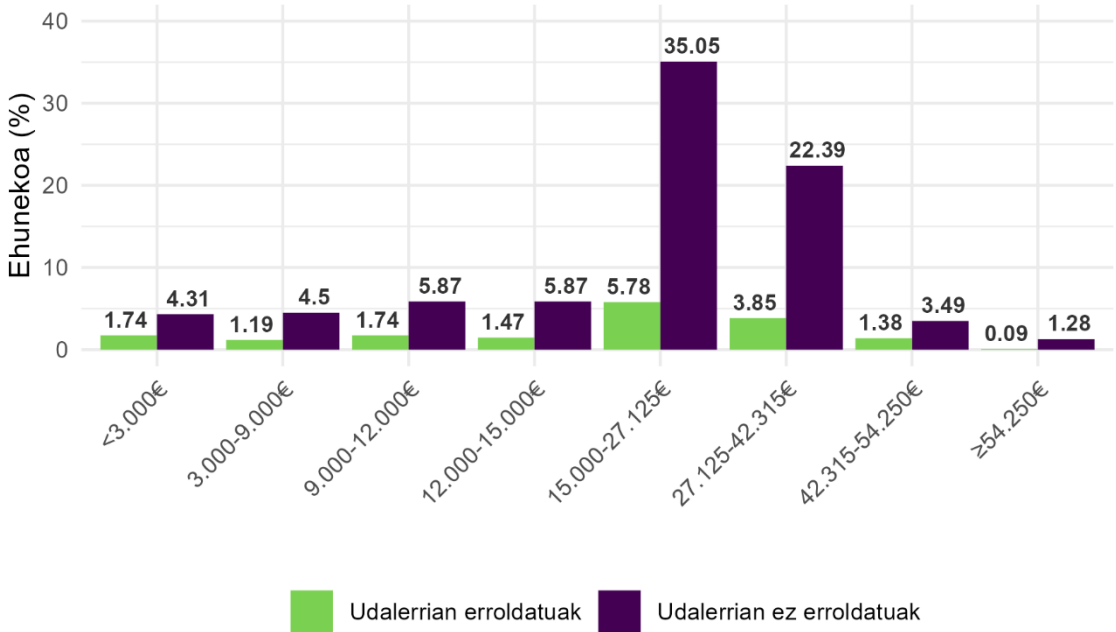
Azpiragarria da 36 urtetik beherako pertsonen eskaerak eskaera guztien %24,4a bakarrik direla.

24. Taula: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (kop.).
Astigarraga, 2024

Eskatzaileen diru-sarrera	Udalerrian erroldatuak			Udalerrian ez erroldatuak		
	Erosketa	Alokairua	Orotara	Erosketa	Alokairua	Orotara
<3.000	s.e.	s.e.	19	12	35	47
3.000-9.000	5	8	13	10	39	49
9.000-12.000	s.e.	s.e.	19	15	49	64
12.000-15.000	s.e.	s.e.	16	9	55	64
15.000-27.125	19	44	63	194	188	382
27.125-42.315	25	17	42	178	66	244
42.315- 54.250	9	6	15	28	10	38
>54.250	s.e.	s.e.	s.e.	s.e.	s.e.	14
Orotara	64	124	188	458	444	902

Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

48. Grafikoa: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (%).
Astigarraga, 2024



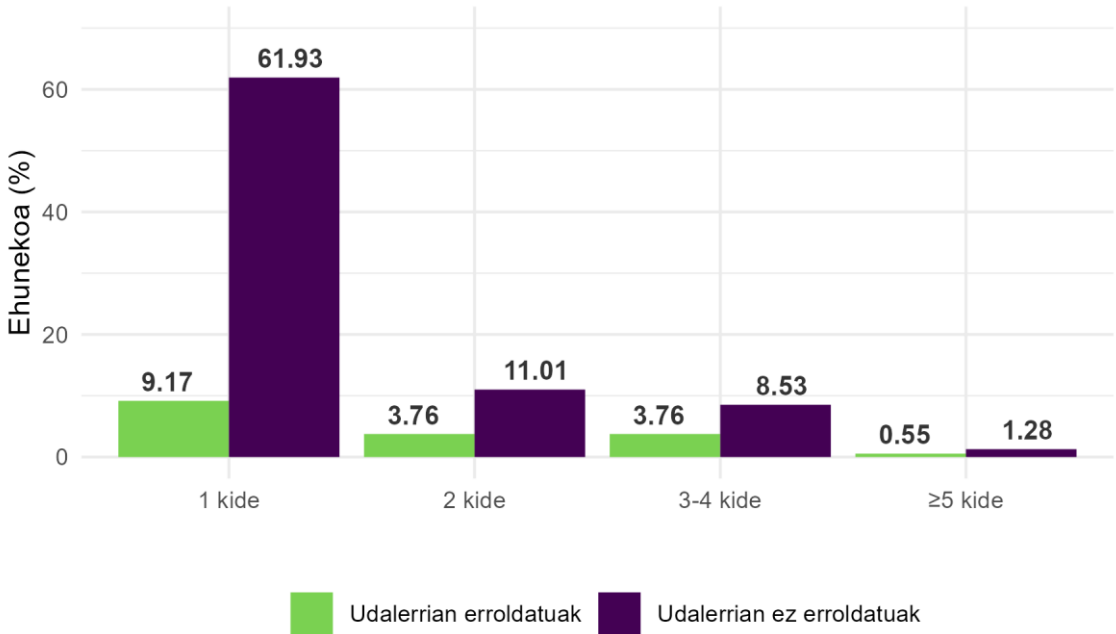
Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

25. Taula: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (kop.).
Astigarraga, 2024

Eskatzaileen Kide kopurua	Udalerrian errolatuak			Udalerrian ez errolatuak		
	Erosketa	Alokairua	Orotara	Erosketa	Alokairua	Orotara
1 kide	39	61	100	380	295	675
2 kide	12	29	41	47	73	120
3-4 kide	12	29	41	29	64	93
≥5 kide	s.e.	s.e.	6	s.e.	s.e.	14
Orotara	64	124	188	458	444	902

Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

49. Grafikoa: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (%).
Astigarraga, 2024



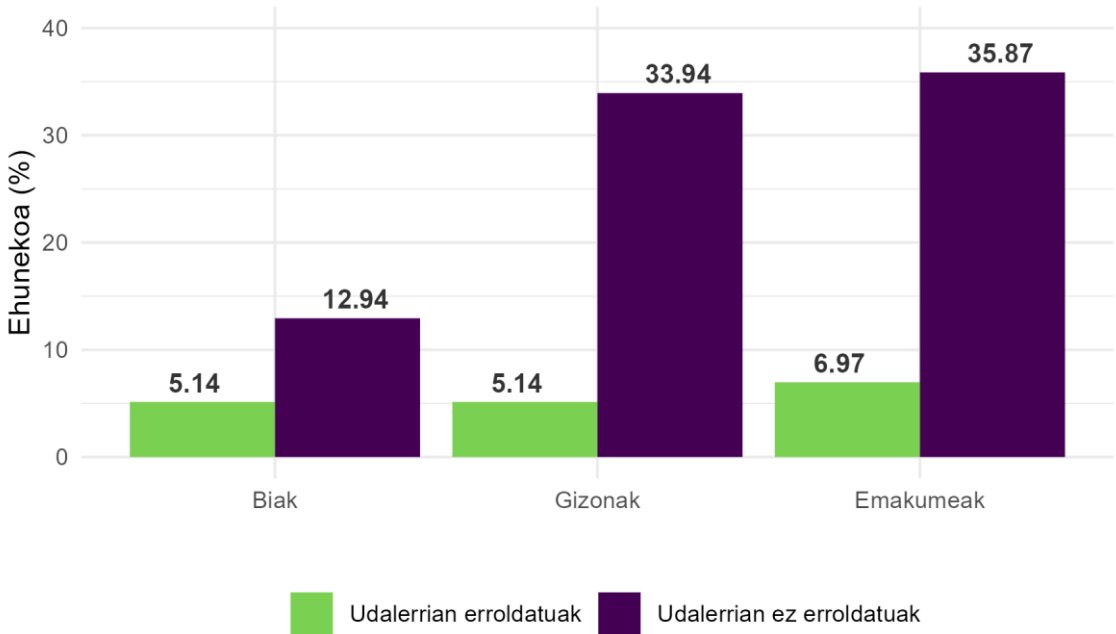
Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

26. Taula: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (kop.).
Astigarraga, 2024

Eskatzaileen generoa	Udalerrian errolatuak			Udalerrian ez errolatuak		
	Erosketa	Alokairua	Orotara	Erosketa	Alokairua	Orotara
Biak	18	38	56	56	85	141
Gizonak	24	32	56	207	163	370
Emakumeak	22	54	76	195	196	391
Orotara	64	124	188	458	444	902

Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

**50. Grafikoa: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (%).
Astigarraga, 2024**



Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

7 Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua

Etxebizitzaren salerosketa kopuruak eta prezioak udalerri bateko etxebizitzaren eskaintza eta eskariaren arteko harremana ezagutzeko lagungarri gertatzen dira. Atal honetan jabetzan hartutako etxebizitzaren ezaugarri eta prezioari lotutako aldagai desberdinak aztertzen dira.

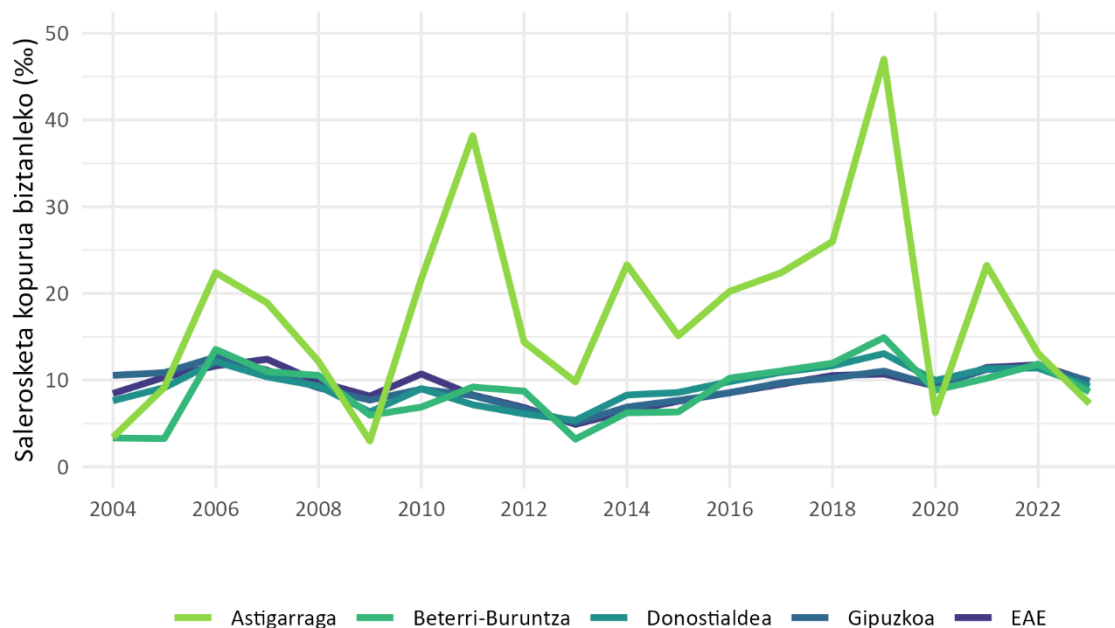
7.1 Aldagai nagusiak

Astigarragako etxebizitzaren salerosketak gorabehera handiak izan ditu azken bi hamarkadetan. Salerosketa kopuruei erreparatuta, 2010-2011 aldia (286 salerosketa), 2014 urtea (129 salerosketa), 2016-2019 aldia (725 salerosketa) eta 2021 urtea (167 salerosketa) izan dira esanguratsuenak. Aipatu behar da urte horiek alde batera utzita ere, aldiz guztietan udalerriko biztanleko etxebizitza salerosketa ratioak Donostialdearen, Beterri-Buruntzaren, Gipuzkoaren zein EAEren gainera egon direla. Azken urteetako salerosketa maila altuenak etxebizitza berrien salmentarekin bat datoz eta 5. atalean aztertu den etxebizitza parkearen hazkundera azaltzen dute (ikus 51. Grafikoa eta 27. Taula).

Bide horretan, 2004-2023 urteen artean erregistratu diren 2013 salerosketetatik gehienak berriak izan dira (%65,7). Modu berean, salerosketa guztien %86,3 etxebizitza libreak izan dira (ikus 52. Grafikoa eta 53. Grafikoa).

| 62

51. Grafikoa: Etxebizitza salerosketak biztanleko ratioaren bilakaera (%).
Astigarraga eta bere testuingurua, 2004-2023



Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa eta INE.

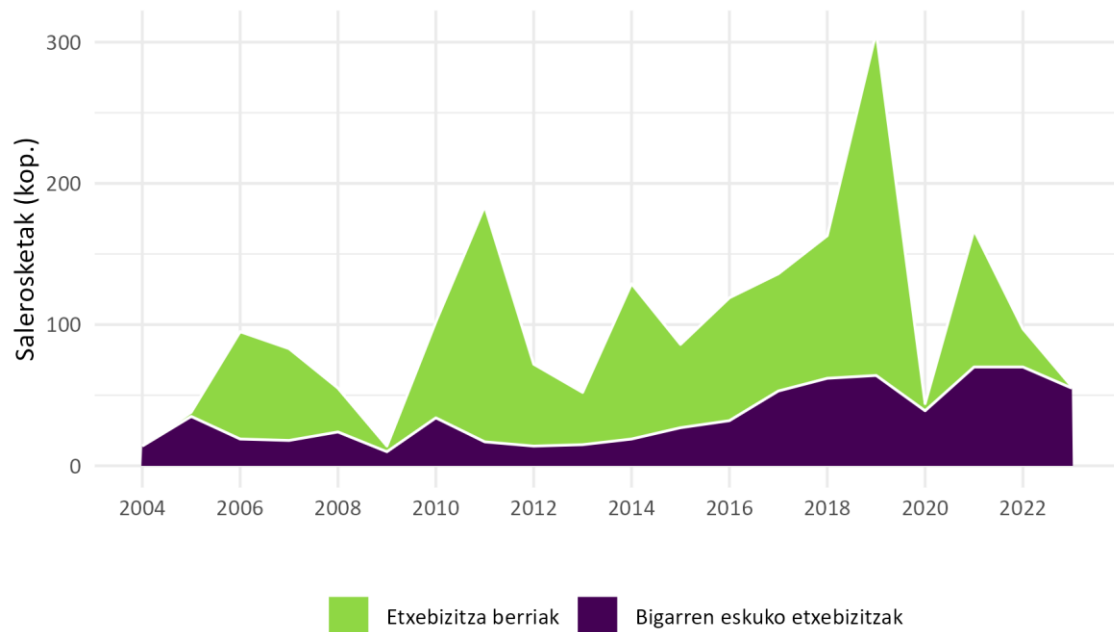
27. Taula: Etxebizitza salerosketak biztanleko ratioaren bilakaera. Astigarraga eta bere testuingurua, 2004-2023

Adierazlea	Eremua	2004	2007	2010	2013	2016	2019	2023
Salerosketak (kop.)	Astigarraga	14	83	102	52	119	307	56
	Beterri-Buruntza	219	735	473	223	724	1.077	644
	Donostialdea	2.427	3.324	2.930	1.756	3.230	4.333	3.097
	Gipuzkoa	7.244	7.748	6.335	3.637	6.140	7.989	7.208
	EAE	17.889	26.573	23.324	10.736	18.730	23.644	21.825
Salerosketak biztanleko (%)	Astigarraga	3,4	18,9	21,7	9,8	20,2	47	7,3
	Beterri-Buruntza	3,3	11,0	6,9	3,2	10,2	14,91	8,7
	Donostialdea	7,6	10,4	9,0	5,4	9,8	13,06	9,3
	Gipuzkoa	10,6	11,2	9,0	5,1	8,6	11,04	9,9
	EAE	8,5	12,4	10,7	4,9	8,6	10,71	9,8

Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa eta INE.

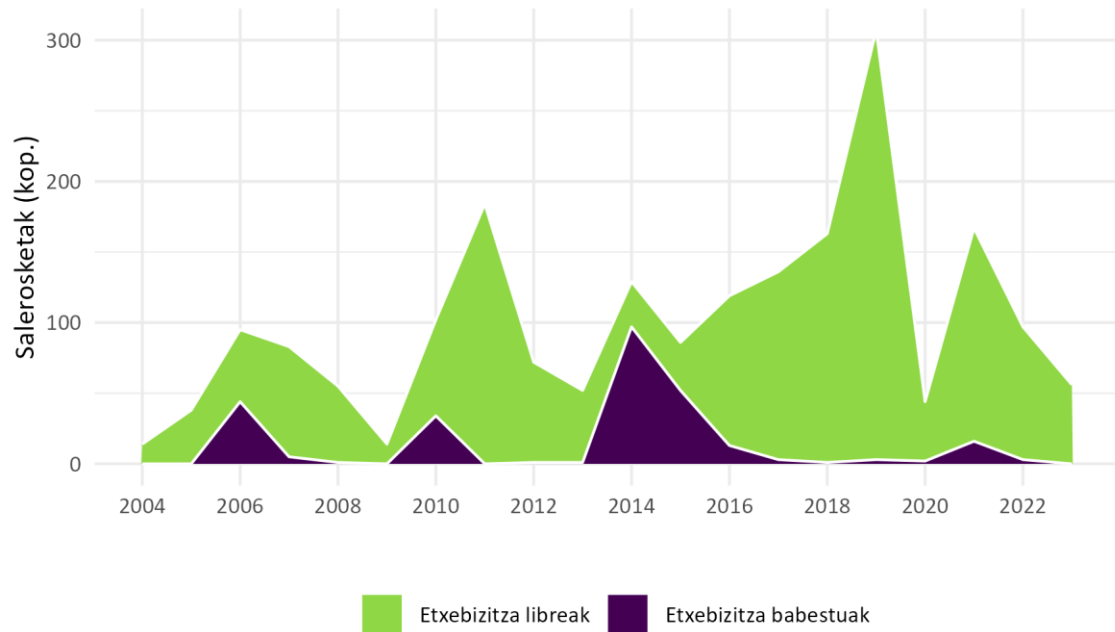
52. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera antzinatasunaren arabera (kop.). Astigarraga, 2004-2023

| 63



Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa eta INE.

53. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera jabetzaren arabera (kop.). Astigarraga, 2004-2023



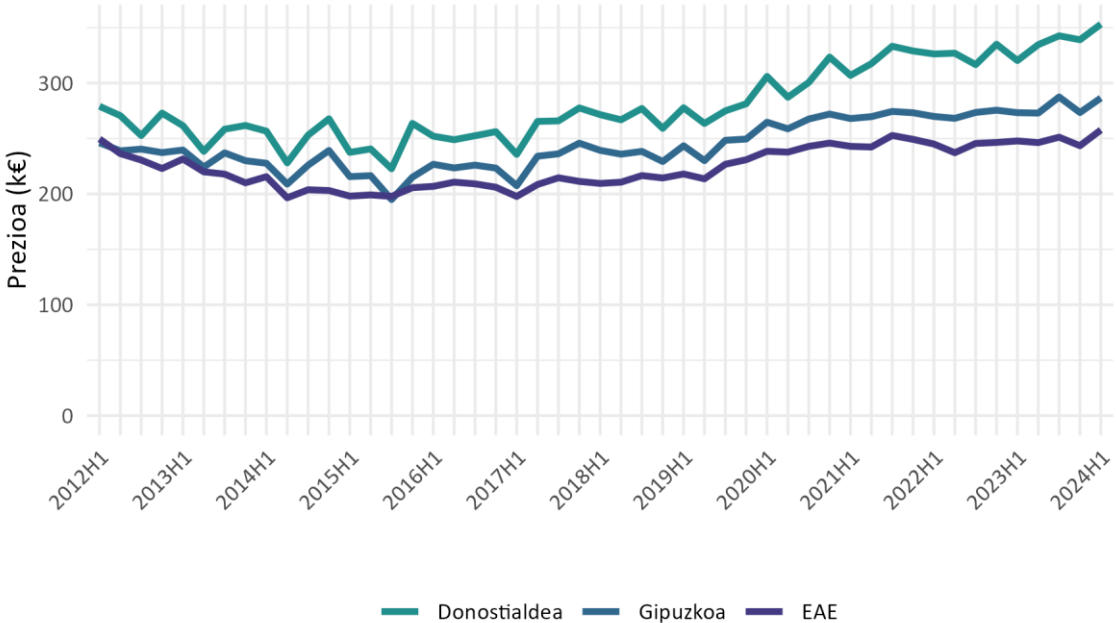
Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa eta INE.

Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak eskuragarri jartzen dituen etxebizitza-salerosketen hiruhileko prezioetan ez da Astigarragako daturik ageri; 40.000 biztanletik gorako udalerrien informazioa bakarrik dago eskuragarri. Eskuragarri dauden datu estatistikoetan ikusi daiteke Donostialdeko etxebizitzaren prezioa, izan etxebizitza osoarena edo metro karratua, Gipuzkoako eta EAEn prezioa baino handiagoa dela. Dena den, Donostialdeko etxebizitzaren prezioak ez du Astigarragako ezaugarritzeko balio hiriburuko etxebizitzaren prezio altuak estatistika hau baldintzatzen baitu.

Dena den, Donostialdeko etxebizitza baten batez besteko prezioa 353.144€koa da, Gipuzkoan (286.558€) baino %23,2 handiagoa eta EAEn (257.750€) baino %37,0 handiagoa. Erreferentzia bezala, Donostiako etxebizitzaren batez besteko prezioa 2024ko lehen hiruhilekoan 479.764€ izan zen, Donostialdean baino 125.000€ garestiago. Metro karratuko prezioarekin ere halaxe gertatzen da: Donostialdeko etxebizitzaren metro karratuaren batez besteko prezioa 4.277€ dira, Gipuzkoan (3.532€) baino %21,1 handiagoa eta EAEn (3.031€) baino %41,1 handiagoa. Donostiako metro koadroko etxebizitzaren prezioa 5.548€ dira (ikus 54. Grafikoa, 55. Grafikoa, 28. Taula eta 29. Taula).

Esan gabe doa Donostiako etxebizitza prezioak Astigarragako eta Donostialdeko udalerrietako etxebizitzaren prezioa eta salerosketarako eskaintza baldintzatzen duela, baina hala ere, azken urteetan, Astigarragak etxebizitza merkeago bat erosteko aukera eskaini die eskualdeko herritarrei.

54. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera (k€).
Astigarraga testuingurua, 2012-2024



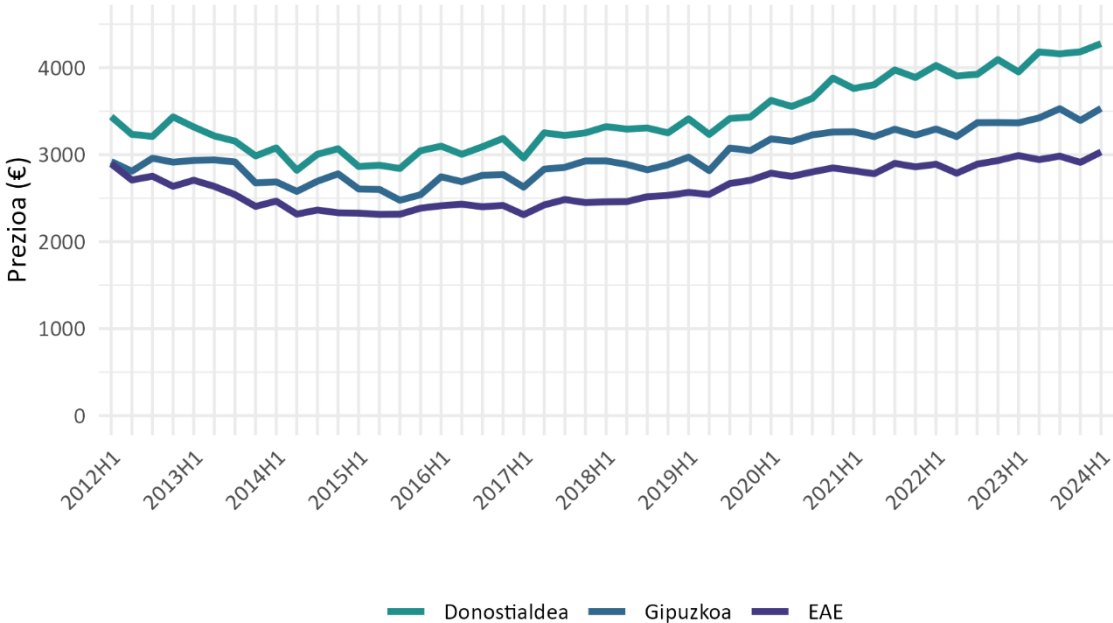
Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

28. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera (€).
Astigarraga testuingurua, 2012-2024

Eremua	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Donostialdea	268.846	251.397	252.441	268.696	304.355	326.265	353.144
Gipuzkoa	240.708	225.429	224.899	235.730	265.791	271.810	286.558
EAE	234.881	204.741	208.165	212.777	241.276	243.582	257.750

Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

55. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera m²-ko (€).
Astigarraga testuingurua, 2012-2024



Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

29. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera m²-ko (€).
Astigarraga testuingurua, 2012-2024

Eremua	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Donostialdea	3.329	2.993	3.095	3.294	3.677	3.987	4.277
Gipuzkoa	2.901	2.685	2.743	2.882	3.206	3.310	3.532
EAE	2.748	2.369	2.415	2.492	2.797	2.875	3.031

Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

8 Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua

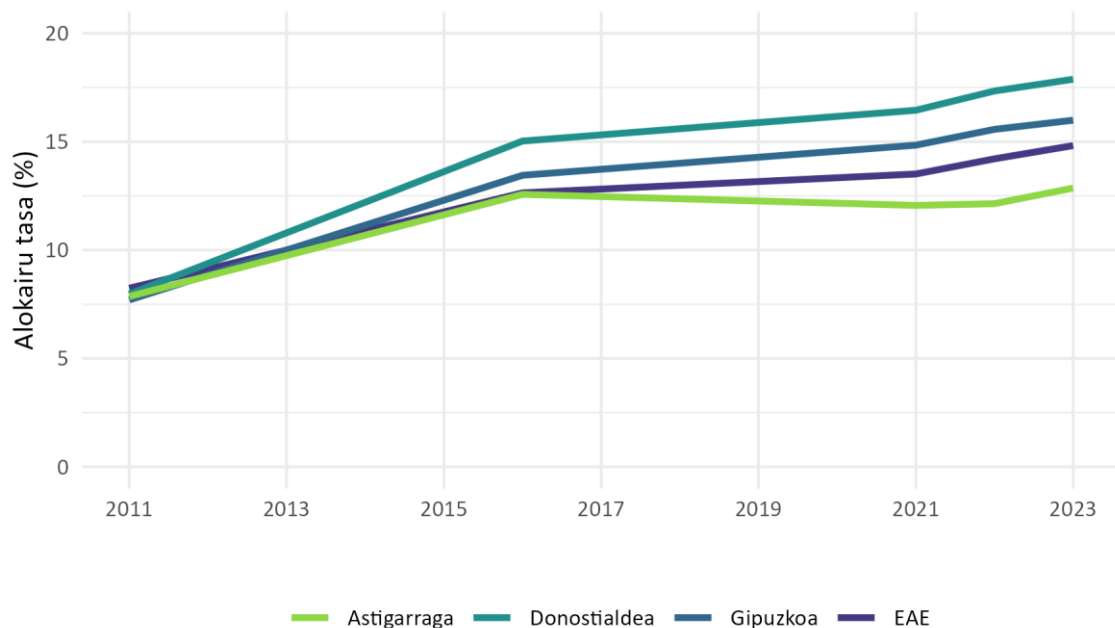
Etxebizitzaren jabetza motak, izan jabetzan edo alokairuan, etxebizitza beharraren egoeraren erakusle da. Alokairu merkatuaren eskaintza baxuak etxebizitza parkearen zati bat bertan bizitzeko ez diren beste erabilera batzuetara bideratzen direla adierazi dezakete. Atal honek alokairuko etxebizitzaren parkea izan zitekeenaren eta benetan denaren arteko aldea ezaugarritzeko datuak eskaintzen ditu.

8.1 Aldagai nagusiak

Eustaten etxebizitza nagusien jabetza motari buruzko datuen arabera 2011-2023 epealdian Astigarragan alokairuan dauden bizikidetzak-unitateen kopurua handitu da: 2011 urtean %7,8a izatetik 2023 urtean %12,9a izatera igaro da. Alokairuan dauden etxebizitzaren tasa EAE (%14,8) Gipuzkoakoa (%16,0) eta Donostialdekoa (%17,9) baino apalagoa da. Donostia (%20,6), Pasaia (%17,7) eta Hernani (%15,8) dira Donostialdeko alokairu-tasaren ehunekoa gainditzen duten udalerririk bakarrak (ikus 56. Grafikoa eta 30. Taula).

Azken datu estatistikoaren arabera Astigarragan aintzat hartzen diren 3.041 etxebizitza nagusietatik 2.622 etxebizitza (%86,2) jabetzan daude, 391 etxebizitza (%12,9) alokatuta eta gainerako 28 etxebizitzek (%0,9) beste jabetza mota bat dute (ikus 57. Grafikoa eta 30. Taula).

56. Grafikoa: Etxebizitza nagusien alokairu-tasaren bilakaera (%). Astigarraga eta bere testuingurua, 2011-2023



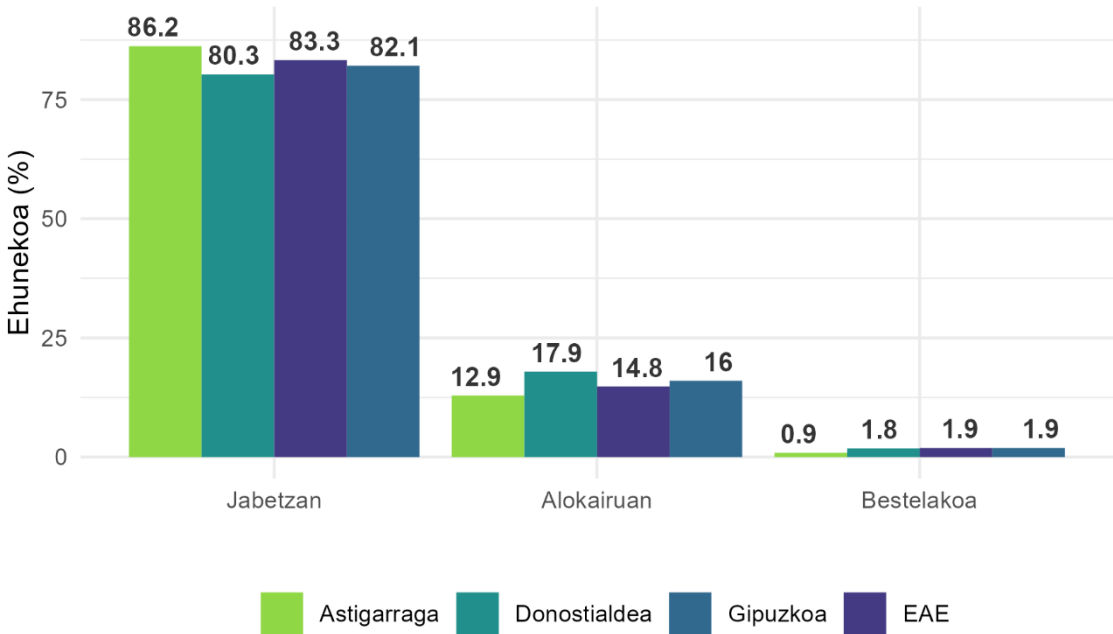
Iturria: Eustat.

**30. Taula: Etxebizitza nagusien jabetza motaren arabera (kop.).
Astigarraga, 2011-2023**

Jabetza mota	2011	2016	2021	2023
Jabetzan	1.601	1.998	2.463	2.622
Alokairuan	145	294	341	391
Bestelakoa	99	47	23	28
Guztira	1.845	2.339	2.827	3.041

Iturria: Eustat.

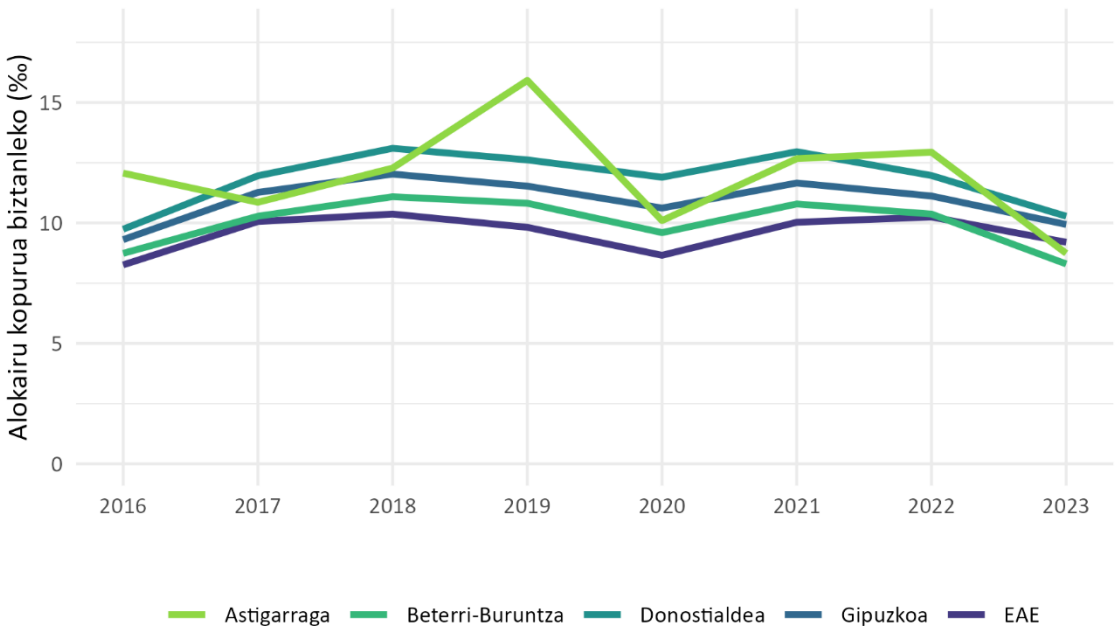
**57. Grafikoa: Etxebizitza nagusiak jabetza motaren arabera (%).
Astigarraga eta bere testuingurua, 2023**



Iturria: Eustat.

Bide horretan, Eusko Jaurlaritzan azken urteetan jaso diren Astigarragako alokairu libreko fidantzen gordailu kopuruak gora-beherak izan ditu. 2018-2019an gora egin bazuten ere, 2019 eta 2020 artean nabarmen jaitsi ziren (33 gutxiago), atzera berriro hazi eta 2023an, inflazio garaian berriro atzera egiteko, azken urteetako mailarik apalenera. 2019an 104 gordailu izatetik 2023an 67 izatera igaro zen, ia %34,6ko beherakada. Horiek horrela, Astigarragako mila biztanleko alokairu-depositu ratioa (%8,7), Beterri-Buruntzakoa (%8,0) bezalaxe, Donostialdekoa (%10,1), Gipuzkoakoa (%9,7) edota EAEkoa (%9,0) baino txikiagoa da (ikus 58. Grafikoa eta 31. Taula).

58. Grafikoa: Alokairu libreko fidantza kopuruak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (%).³. Astigarraga eta bere testuingurua, 2016-2023



Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

31. Taula: Alokairu libreko fidantza kopuruak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (%).⁴. Astigarraga eta bere testuingurua, 2016-2023

Adierazlea	Eremua	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alokairuak (kop.)	Astigarraga	71	66	77	104	71	91	96	67
	Beterri-Buruntza	619	733	795	782	702	792	763	618
	Donostialdea	3.200	3.939	4.325	4.186	3.967	4.314	3.980	3.441
	Gipuzkoa	5.924	7.415	7.869	7.641	7.070	7.689	7.375	6.572
	EAE	16.026	19.853	20.440	19.507	17.305	19.964	20.408	18.366
Alokairuak biztanleko (%)	Astigarraga	12,1	10,9	12,3	15,9	10,1	12,67	12,9	8,7
	Beterri-Buruntza	8,7	10,3	11,1	10,8	9,6	10,79	10,4	8,3
	Donostialdea	9,7	12,0	13,1	12,6	11,9	12,96	12,0	10,3
	Gipuzkoa	9,3	11,3	12,0	11,5	10,6	11,66	11,1	9,9
	EAE	8,3	10,1	10,4	9,8	8,7	10,03	10,3	9,2

Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

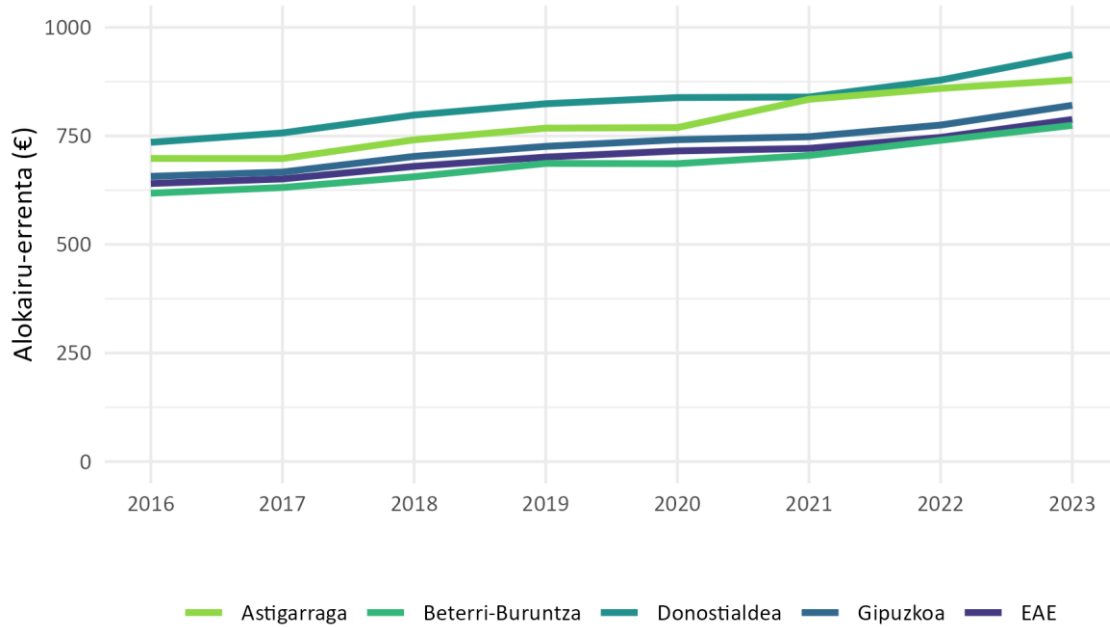
Aztertu diren alokairu libreko fidantza deposituek joera argi bat azaleratzen dute: 2016-2023 urteen artean alokairu-errentaren batez bestekoak eremu guztietan egin du gora. Inguru horretan, Astigarraga izan da alokairu errenta handiena izan duenetako bat: 2016an alokairu-errenta 698,1€ izatetik 2023an 878,9€ izatera igaro da, %25,9ko igoera. Nolanahi ere, Donostialdeko (938,1€) alokairu errentaren balioa beste inongoa baino handiagoa da,

³ Datu agregatuak 5.000 biztanletik gorako udalerriekin bakarrik kalkulatu dira.

⁴ Datu agregatuak 5.000 biztanletik gorako udalerriekin bakarrik kalkulatu dira.

Donostiaren eraginagatik berriro ere, hiriburuko alokairu-errentaren batez besteko azken balioa 1.035,7€ baita (ikus 59. Grafikoa eta 32. Taula).

**59. Grafikoa: Alokairu libreko errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (€)⁵.
Astigarraga eta bere testuingurua, 2016-2023**



Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

⁵ Datu agregatuak 5.000 biztanletik gorako udalerriekin bakarrik kalkulatu dira.

**32. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (%)⁶.
Astigarraga eta bere testuingurua, 2016-2023**

Eremua	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Astigarraga	698,1	697,9	741,0	767,9	769,2	834,3	859,4	878,9
Beterri-Buruntza	618,1	631,1	655,9	686,6	686,1	704,9	739,9	774,2
Donostialdea	735,3	756,9	798,1	824,1	838,3	839,6	878,6	937,1
Gipuzkoa	656,9	666,7	702,8	725,9	741,3	748,1	775,0	820,5
EAE	640,5	650,9	679,9	701,2	715,4	721,2	746,5	787,9

Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

⁶ Datu agregatuak 5.000 biztanletik gorako udalerriekin bakarrik kalkulatu dira.

9 Etxebizitza-programen eta -politiken intzidentzia

Azken atal honen helburua udalerrian etxebizitza beharrari eta honek sortzen dituen problematikari erantzuna emateko martxan dauden laguntzak kuantifikatzea eta hauen intzidentzia aztertzea da.

9.1 Aldagai nagusiak

Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren otsaila amaierako datuen arabera Astigarragan 279 etxebizitza babestu daude, hau da, etxebizitza parke osoaren %8,3 besterik ez. Jatorrian babestu izandako beste 64 etxebizitza desklasifikatuta daude dagoeneko. Une honetan Astigarragan babestutako etxebizitza parke osoa sustapen pribatukoa da. Ez dago babestutako beste formulatako sustapen proiekturik, esaterako etxebizitza sozialak. (ikus 33. Taula).

33. Taula: Babestutako etxebizitza parkea motaren arabera (kop.).
Astigarraga, 2024

Mota	Kopurua
BOE sustapen pribatua	279
BOE kontzertatua	0
EESS sustapen pribatua	0
EESS kontzertatua	0
Orotara	343

Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

Dirulaguntzei dagokionez, Diru-sarrerak Bermatzeko Errenta (DBE) jasotzen dutenei Etxebizitzarako Prestazio Osagarria (EPO) esleitzen zaie. Lanbideren 2024ko maiatzeko datuen arabera Astigarragan 83 pertsonak jasotzen dute EPO laguntza osagarria. Pertsona horietatik 55 emakumeak dira, gehiengoak oinarritzko formazio maila du (52 pertsona oinarritzko ikasketekin edo erregistratu gabekoekin) eta adin tarteari dagokionez dibertsitate handia dago, baina gehienak 35 urtetik gorakoak dira eta adin nagusietan dago multzorik handiena: erdiak (41 orotara) 55 urtetik gorakoak dira (ikus 34. Taula).

Bide horretan, Eusko Jaurlaritzak Astigarragako herritarren 44 espediente kudeatu ditu Gaztelagun programaren baitan. Momentu honetan 15 espediente daude aktibo eta 10 itxi dira dagoeneko. Gainerako 19 espedienteri ez zaie oraindik dirulaguntzarik esleitu edo ez dagokie inongo prestaziorik. Eskatzaileen profilari dagokionez %52,3 emakumeak dira eta adinari dagokionez, 24-29 eta 30-35 urte artekoen eskaerak antzeko kopurua dute (21 eta 20) aldiz, 18-23 urte artekoak oso gutxi dira (orotara 3) (ikus 35. Taula).

34. Taula: EPO onuradunak ezaugarrien arabera (kop.).
Astigarraga, 2024

Ezaugarriak		Kopurua
Adin tartea	16tik 19ra	0
	20tik 24ra	<5
	25etik 29ra	<5
	30etik 34ra	5
	35etik 39ra	10
	40tik 44ra	10
	45etik 49ra	5
	50etik 54ra	7
	55etik 59a	10
	60tik 64ra	9
	>65	22
	Tartetik kanpo	0
Ikasketa maila lan eskaeran	Oinarrizkoak	39
	Batxilerra	10
	LH	19
	Unibertsitatekoak	<5
	Zehaztu gabe	<5
Bizikidetza-unitateko kide kopurua	Kide 1	51
	2 kide	19
	3 kide	10
	4 kide	<5
	5 kide edo gehiago	<5
Modalitatea	Ez da aplikatzen	0
	Laneko diru sarrerak osatzeko	13
	Oinarrizkoa	70
Egoera Zibila	Ezkongabea	37
	Ezkondua edo parekoa	14
	Banandua edo parekoa	27
	Alarguna	5
Sexua	Zehaztu gabe	0
	Gizonezkoak	28
	Emakumezkoak	55
Orotara		83

Iturria: Lanbide.

35. Taula: Gaztelagun programako onuradunak ezaugarrien arabera (kop.).
Astigarraga, 2024

Egoera	Sexua	Adin tartea			Orotara
		18-23 urte	24-29 urte	30-35 urte	
Diru laguntzari ez	Gizonak		3	5	8
	Emakumeak	1	6	4	11
Amaituta	Gizonak		1	3	4
	Emakumeak		2	4	6
Amaitu gabe	Gizonak	2	3	4	9
	Emakumeak		6		6
Orotara		3	21	20	44

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

Azkenik, etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren baitan 2023an Eusko Jaurlaritzak Astigarragako 8 espediente kudeatu zituen. 4 espedienteri etxebizitza esleitu zitzaien denak ere 35 urtetik gorakoak. Gainera, gaur gaurkoz, programa horren barruan Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE) jasotzen duten 4 pertsona daude, bi emakume eta bi gizon (ikus 36. Taula).

36. Taula: EPE onuradunak ezaugarrien arabera (kop.).
Astigarraga, 2024

Egoera	Sexua	Adin tartea			Orotara
		24-29 urte	30-35 urte	>35 urte	
Amaituta	Gizonak	0	1	1	2
	Emakumeak	0	0	1	1
Amaitu gabe	Gizonak	0	0	2	2
	Emakumeak	0	1	2	3
Orotara		0	2	6	8

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

10 Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa

Maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak (BOE, 2023) etxebizitza eskubidea bermatzea du helburu. Lege horren xedea etxebizitza eskubidea bermatzeko eta etxebizitza duin eta egokia eskuratzeko oinarritzko baldintzak arautzea da. Lege horren 18. artikulua etxebizitza-merkatuko tentsio eremua izendatzeko eskumena ematen dio tokiko administrazioari irizpideak betetzen badira.

Baldintzak ondorengoak dira:

- Etxebizitza-merkatuko tentsio eremu izendatu aurreko bost urteetan etxebizitzaren erosketa-edo alokairu-prezioak izandako hazkunde metatuaren ehunekoa gutxienez ehuneko hiru puntu handiagoa izatea dagokion autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino.
- Hipotekaren edo alokairuaren kostuak aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzak-unitatearen aurrekontuan duen batez besteko kargak, gehi oinarritzko gastu eta hornigaiak, familien batez besteko diru-sarreraren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gainditzea.

Horiek horrela, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2023 abenduan aurkeztutako azterlanean (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2023) udalerriek tentsio eremu izendatzeko baldintzak betetzen dituzten aztertzen da bi irizpide zehaztuz. Bi irizpideetako bat betetzea nahikoa da udalerrri bat tentsio eremu izendatu ahal izateko. Astigarragak tentsio eremu izendatzeko baldintzak betetzen dituela zehazten du txostenak.

Jarraian, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak zehaztutako metodologiaren baitan Astigarragak tentsio eremu izendatzeko baldintzak betetzen dituen aztertzen da bertan zehazten diren irizpideak baliatuz (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2024).

10.1 1. Irizpidea: alokairu-errentaren igoera

Lehen irizpideak zehazten du udalerrri bat tentsio eremu izendatzeko alokairu-errentaren azken bost urteetako igoerak autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen (KPI) hazkunde metatuaren ehunekoa hiru puntutan gainditu behar duela. Eusko Jaurlaritzaren Alokairu Merkatuaren Estatistikak (AME) eskaintzen dituen alokairu-errenta datu eguneratuenak 2023 urtekoak dira. Ondorioz, lehen irizpidea aztertzeko 2017-2023 epealdiko alokairu-errentak eta KPI datuak baliatuko dira.

Aipatu behar da, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak udalerrriak tentsio eremu izateko baldintzak betetzen zituzten aztertzeko egin zuen azterlanean 2017-2022 epealdia baliatu zuela. Epealdi horretan udalerrriko alokairu-errenta %23,1 igo zen, KPI baino (%14,0) 9,1 puntu gehiago (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2023).

2017-2023 epealdia aintzat hartuta, alokairu-errenten batez besteko balioa 697,9€ zen 2017 urtean; sei urte geroago alokairu-errentaren batez bestekoa 878,9€ra igo zen. Hau da, sei urtetan alokairu-errenten batez bestekoa baino 181€ gehiago garestitu zen, %25,9ko igoera, zehazki. Bestalde, KPI indizea 2017an 94,7 izatetik 2023an 111,96 izatera igaro zen, %18,2ko hazkundera. KPI indizeak 2021eko balioa hartzen du ehuneko erreferente gisa (ikus 37. Taula eta 38. Taula).

37. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera eta hazkundera. Astigarraga, 2017-2023

Adierazlea	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alokairu-errenta (€)	697,9	741,0	767,9	769,2	843,3	859,4	878,9
Hazkundera (%)	0,00	6,18	10,03	10,22	20,83	23,14	25,93

Iturria: Eusko Jaurlaritzaren fidantza gordailua.

38. Taula: Kontsumoko Prezioen Indize (KPI) orokorraren bilakaera eta hazkundera⁷. EAE, 2018-2023

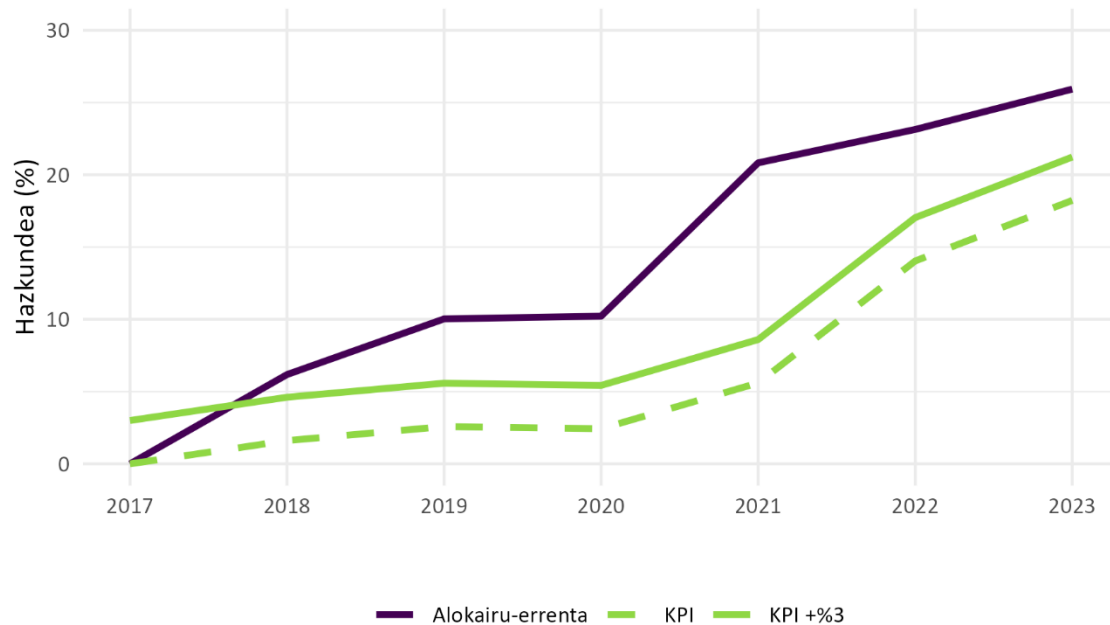
Adierazlea	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
KPI	94,70	96,22	97,14	97,00	100,00	108,00	111,96
Hazkundera (%)	0,00	1,61	2,58	2,43	5,60	14,04	18,23

Iturria: Eustat.

Horiek horrela, datuek adierazten dute 2017-2023 aldian alokairu-errentak izan duen hazkundera (%25,9) EAEko KPIren hazkundera 7,7 puntutan gaintitu duela, eta ondorioz Astigarragak lehen irizpidea betetzen jarraitzen du. Nolanahi ere, alokairu-errentak Astigarragan eta Donostialdean, bereziki, azken urteetako izan duen igoera ikusita hurrengo urteetan adierazle honen bilakaera arretaz jarraitu beharko da (ikus 60. Grafikoa).

⁷ Kontsumoko Prezioen Indize (KPI) orokorraren datuek 2021 urteko datua erreferentzia balio bezala erabiltzen dute. Unitatea: Oinarria 2021=100.

**60. Grafikoa: Tentsio eremu izendatzeko 1. Irizpideko adierazleen hazkundea (%).
Astigarraga, 2017-2023**



Iturria: Eusko Jaurlaritzaren fidantza gordailua eta Eustat.

10.2 2. irizpidea: etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoa

Bigarren irizpidea zehazten du familien batez besteko diru sarreraren ehuneko hogeita hamarra baino gehiago hipotekaren edo alokairuaren eta etxebizitzaren oinarritzko gastuak ordaintzera bideratzen duten udalerrak tentsio eremu izendatzeko baldintza betetzen dutela. Eustatek eskaintzen dituen familia-errenten datu berrienak 2021 urtekoak dira eta Etxebizitzaren Euskal Behatokiak bere metodologian zehazten du familia-errenta eskuragarria baliatu behar dela baldintzen azterketa egiteko. Gainera, koherentzia metodologikoa mantentzeko 2021 urteko alokairu-errenta eta hornidura gastuak baliatzen dira (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2023).

2021ean Astigarragako alokairu-errentaren batez besteko prezioa 843,3€ izan ziren, urteko 10.119,6€ko gastua, alegia. Bestalde, urte berean etxebizitza baten oinarritzko hornidura gastuek hilabetean 259,2€-ko kostua izan zuten, 3.110,3€ urtean (ikus 39. Taula eta 40. Taula).

39. Taula: Oinarrizko hornigaien gastua motaren arabera. EAE, 2021

Mota	Hornigaien gastua (€)
Ur-hornidura	150,1
Zabor bilketa	110,3
Saneamendu-zerbitzua	90,5
Etxebizitzarekin lotutako bestelako zerbitzuak b.i.s.g.	768,9
Elektrizitatea	686,4
Gasa	390,5
Erregai likidoak	37,5
Posta, telefonía eta fax zerbitzuak	876,1
Orotara	3.110,3

Iturria: Eusko Jaurlaritzaren fidantza gordailua eta Eustat.

40. Taula: Bizikidetz-unitateen diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa (€). Astigarraga eta bere testuingurua, 2021

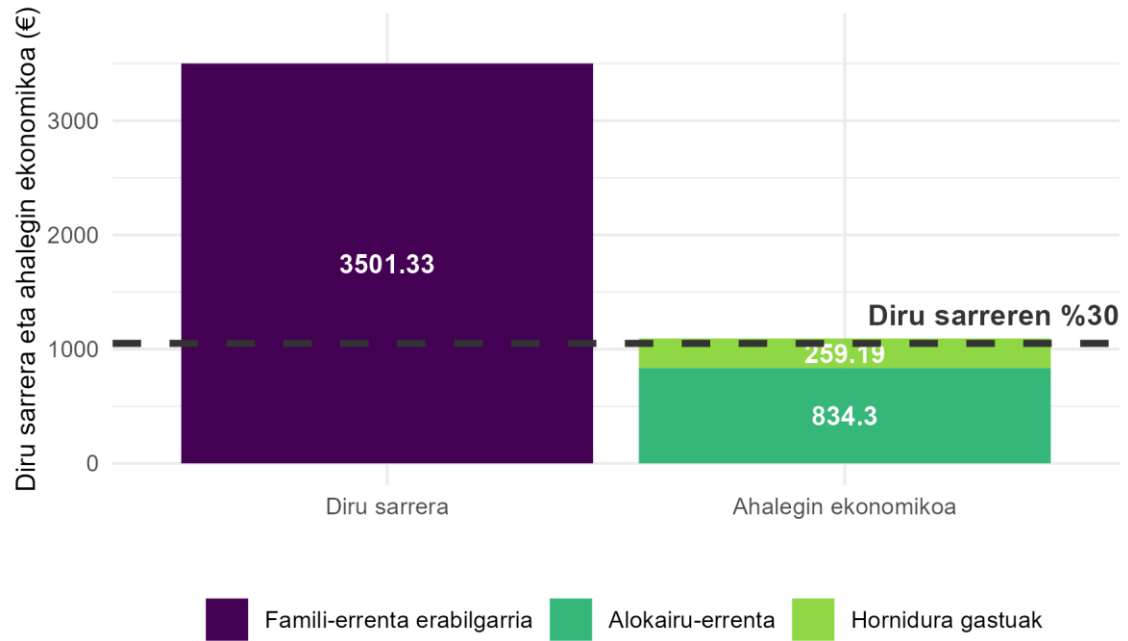
Epealdia	Diru sarrera	Ahalegin ekonomikoa	
	Famili-errenta erabilgarria	Alokairu-errenta	Hornidura gastuak
Hilabeteen	3.501,3	834,3	259,2
Urtean	42.016,0	10.011,6	3.110,3

Iturria: Eusko Jaurlaritzaren fidantza gordailua eta Eustaten Familia gastuen inkesta.

Horiek horrela, eskuragarri dauden azken datuen eta zehaztutako metodologiaren arabera, Astigarragak tentsio eremu izendatzeko bigarren irizpidea betetzen du. 2021 urtean alokairu-errenta eta hornidura gastuei aurre egiteko batez besteko urteko kostua 13.121,9€ izan ziren, familia-errenta erabilgarriaren (42.016,0€) %31,2, alegia. Eraitza honen baitan ere Astigarragak tentsio eremu izendatzeko baldintza betetzen du (ikus 61. Grafikoa, 39. Taula eta 40. Taula).

Baldintza horrek, gainera, kasuistika orokor bat bakarrik aztertzen du, familia eredu tradizionalarena, eta denbora jakin batean. Irizpidea aztertzeko emakumeak hartzaile nagusi diren familia-errenta erabilgarriaren batez bestekoa baliatuko balitz, 37.746€, alegia, alokairu-errentara eta hornidura gastuetara bideratutako ahalegin ekonomikoa %34,8koa litzateke. Modu berean, irizpideak ez du aintzat hartzen ezinbestean bakarrik bizitzera behartuta dauden pertsonen kasuistika. Astigarragako batez besteko errenta pertsonal erabilgarriaren arabera (21.431€), pertsona batek bere diru-sarreraren %61,2a bideratu beharko luke etxebizitza gastuetara.

**61. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa (€).
Astigarraga eta bere testuingurua, 2021**



Iturria: Eusko Jaurlaritzaren fidantza gordailua eta Eustaten Familia gastuen inkesta.

11 Ondorioak

11.1 Demografia

1 ondorioa:

Astigarragak azken bi hamarkadetan biztanleria hazkunde nabarmena izan du, erreferentziazko lurralde eremuek izan duten hazkundearen oso gainetik. 2000-2024 epealdian, esaterako, bere hazkunde demografikoa %125,9koa izan da. 2000. urtean 3.435 biztanle izatetik 2024. urtean 7.761 biztanle izatera igaro da Astigarraga.

Hazkundera jarraia izan zen 2011 eta 2020 artean eta proportzio esanguratsuetan urtero, izan ere, faktore desberdinak uztartu dira bilakaera honetan: etxebizitza eskaintzak indartsua eta iraunkorra, ugaltzeko adinean diren pertsonen etorrerarekin jaiotza-tasa altua eta bizi-itxaropena luzatzea.

Astigarragako biztanleria-egitura ere aldatu egin da, batetik gaztetu (0-19 eta 35-49 urte bitarteko belaunaldiak 1.880 eta 2.205 kide irabazi dituzte mende hasieratik, hurrenez hurren). Hazkunde honen beste aldea da 20-34 urte arteko taldea ez dela proportzio berean hazi 2024 urtea erreferentzia hartuta (biztanleria osoaren %28,3 izatetik %14,1 izatera pasa da). Izan ere, aurreko urteetan udalerriak jasotako pertsona gazteek adinean gora egin dute. Belaunaldi honen proportzio apalak hurrengo urteetako biztanleria-hazkunde naturalean eragin negatiboa zuzena izango du, baina piramide demografikoaren oinarria sendoa da eta belaunaldi berriek egoera hori iraultzeko gaitasuna izango dute.

2 ondorioa:

Jatorriaren araberako proportzioak ere aldatu egin dira. Estatutik kanpo jaiotakoen tasa, esaterako, 2000 urtean %1,6 izatetik 2024 urtean %9,8 izatera igaro da. Azken urtean, beraz, estatutik kanpo jaiotako 760 herritar ditu Astigarragak. Edonola ere, Astigarragako atzerriarren tasaren bilakaeran inguruarekiko deskonexio argi bat dago 2009 eta 2014 urteetan. Fenomeno hau etxebizitza-parke berriaren eskaintzarekin lotuta dago eta argi erakusten du udalerriak bereganatutako biztanle berri gehienak estatuan jaiotakoak direla. Donostialetik etorritakoak izan dira nagusi.

3 ondorioa:

Astigarragak izaera urbanistiko desberdineko auzoak ditu, baina biztanleriaren %92,3 hiru gunetan metatzen da: Erribera-Ergobia (3.968 biztanle), Herrigunea (1.745 biztanle) eta Alde Zaharra (1.453 biztanle) dira nukleo urbanoa osatzen dutenak. Hirurak udalerriaren eremu lauan daude eta azken hamarkadetan eraiki diren etxebizitza gehien eremua dira. Ondorioz, udalerriz kanpoko biztanleen erakarle eta hartzaile nagusiak izan dira. Gainerako eremuek bestelako bilakaera izan dutel.

4 ondorioa:

Astigarragaren migrazio saldoa positiboa da erabat azken 15 urteetan (2.649 pertsona). Saldo positibo handiena 2017-2019 epealdian izan zuen etxebizitza berriak salerosi ziren garaiarekin bat. Mugimendu horretan gizon eta emakumeen arteko aldea ez da esanguratsua, bai ordea adinari dagokionez alta gehienak 50 urtez azpikoak dira eta esan daiteke emantzipazioari nahiz familia osatzeari lotutako lekualdatzeak izan direla gehien bat. Edonola ere, mugimendu hau Donostialdearen baitako metropolizazio prozesuari lotuta dago, nahiz eta kasu honetan estatutik kanpo jaiotako pertsonen etorrera inguruko udalerrietan baino txikiagoa izan. Hau da, Astigarragak Donostialdeko biztanleriaren etxebizitza beharrei erantzuna eman dio.

Udalerria utzi dutenak adin talde berekoak dira, pentsa daiteke etxebizitzaren eskuragarritasunak baldintzatzen duela nor etorri den eta nor joan den, izan ere, joan direnen erdia Donostialdeko udalerrri batera joan da eta horien artean %68 Donostiara. Eskualde mailan eta Donostiarekin batez ere, joan-etorri harreman sendoa dago inguru metropolizatuan.

Esan daiteke metropolizazio dinamiketan murgilduta dagoen Donostialdean etxebizitza eskaintzaren ezaugarriek jatorriaren arabera segregazioa eragiten ari direla eta Astigarraga dela inguruko biztanleria gehien bereganatzen duen udalerria Donostiaz landa.

5 ondorioa:

Hurrengo hamabost urteetan biztanleria %37,9 haziko dela aurreikusten da: Astigarraga 10.700 biztanle izatera iritsiko litzateke. Hau da, udalerrriak gaur egun baino ia 3.000 bat biztanle gehiago izango ditu. Aurreikuspen honen oinarria gaur egungo migrazio saldo positibo altua da. Dinamika horrek bere horretan jarraitzeak baldintzatuko du Astigarragaren hazkundera. Gainerakoan, adin egituragatik biztanleriaren hazkunde naturalak udalerrriaren tamaina orekatua mantenduko luke. Bilakaera horretan, ordea, biztanleria zahartzen joango da eta haurren kopurua gutxitzen (2039an 400 bat haur eta nerabe gutxiago izango dira Astigarragan).

11.2 Bizikidetza-unitateak

6 ondorioa:

Bizikidetza-unitateen kopuruak ere gora egin du azken urteetan. 2009-2024 urteen artean bizikidetza-unitateak 1.686 izatetik 3.068 izatera igaro dira, %82,0ko hazkundera, alegia. Bi faktore nagusik eragin dute bizikidetza-unitateen igoera: biztanleriaren hazkundeak, batetik, eta bizikidetza-unitateen tamaina txikitzeak, bestetik. Izan ere, azken urteetan etxebizitza batean bizi den batez besteko pertsona kopurua txikituz joan da, 2009an 2,77izatetik 2024ean 2,53 izatera arte. Hau da, gaur egun pertsona kopuru berdinentzat duela urte batzuk baino etxebizitza kopuru handiagoa behar da, eta, ondorioz, etxebizitza parkearen gaineko presioa handitu egin da.

7 ondorioa:

Emantzipazio adina 18-34 urte bitarteko biztanlerian oinarrituta kalkulatzen da. Astigarragak adin tarte horretan 1.260 herritar ditu, biztanleria osoaren %16,2a. Horiek horrela, Astigarragan 18-34 urte bitarteko 569 gazte daude emantzipatuta, udalerriko adin tarte horren pertsonen %45,2a. Hortaz, baieztatu daiteke Astigarragako emantzipatutako gazteen ehunekoa bere herrialdekoaren (%35,0) eta EAEko balioa (%37,0) baino nabarmen handiagoa dela. Erribera-Ergobia da gazte gehien duen auzoa (564 pertsona) eta horien %65,6a emantzipatuta dago.

8 ondorioa:

Hurrengo 15 urteetan Astigarragako bizikidetza-unitateak %43,5 inguru haziko dira: 3.068 bizikidetza-unitate izatetik 4.400 bizikidetza-unitate inguru izatera, 1.300 bat gehiago. Gorakada horrek gaur egungo etxebizitza parkearen gainera presioa handituko du, ezinbestean. adin egituraren aldaketaren eta konbibentzia mota berrien ondorioz bizikidetza-unitateen batez besteko biztanle kopurua gaur egun 2,53 izatetik 2,43 izatera jaitsiko da. Horrela, gaur egun 1.000 biztanle bizitzeko 395 etxebizitza behar badira, 2039an 412 beharko lirateke; 17 gehiago mila biztanleko. Astigarragako biztanleriaren prospektiba kontuan hartuta (10.700 biztanle 2039an) 4.400 etxebizitza beharko lirateke orotara. Gaur egungo etxebizitza parkeak ez du presio hori jasaten eta, beraz, udalerriak dinamika hazkor horren alde eskaera eta eskaintza orekatzeko etxebizitza politikak egingo dituen erabaki beharko du.

11.3 Ezaugarri sozioekonomikoak

9 ondorioa:

Astigarragako aktibitate-tasa eta okupazio-tasa handitzen joan dira biztanleria gaztetzearekin batera, harik eta inguruko udalerriena baino arras altuagoa izan arte. Batez besteko Familia-errenta erabilgarriari dagokionez inguruko udalerrien nahiz Gipuzkoakoaren gainetik dago Astigarragakoa. Errenta pertsonalean ere gauza bera gertatzen da. Edonola ere, alde nabarmena dago familiako hartzaile nagusia edo errenta pertsonalaren hartzaile nagusia emakumea denean. Horrek ondorio argiak ditu bai etxebizitza merkatuko prezioetan zein bizitegiari lotutako gastuei aurre egiteko bizikidetza unitateek izan dezaketen gaitasunean.

11.4 Etxebizitza parkea

10 ondorioa:

Astigarragako etxebizitza parkea %72,2 hazi da 2010-2023 aldian. Etxebizitza kopurua erreferentziazko eremu guztietan baino gehiago hazi da. Horrela, egun etxebizitza parkea 3.362 etxebizitzek osatzen dute eta horietatik %90,45 etxebizitza nagusiak dira. Etxebizitza parkea erreferentziazko eremuetan baino berriagoak (30,4 urte) eta azalera handiagokoa dira (89,3 m²), alde handirik ez badago ere. Ezaugarri horiek etxebizitzaren erosketa edo alokairu prezioa garestitzen dute ezinbestean. Gainerakoan, ez da ahaztu behar auzo bakoitzean etxebizitza parkeak ezaugarri propioak dituela eta etxebizitza gehienak Erribera-Ergobia, Alde Zaharrean eta Herrigunean daudenez hauek ezaugarritzen dutela udalerriko etxebizitza-parkearen nolakoa.

11 ondorioa:

Astigarragako etxebizitza parkearen ezaugarriak medio, erreferentziazko lurraldeetan baino erabilera-maila handiagokoa da (etxebizitza nagusiak %90,45) eta inor erroldatuta ez duten etxebizitzak 196 dira (%6), EAEko zein Gipuzkoako indizearen azpitik. Edonola ere poligono jendetsuenei erreparatuz aldea are handiagoa da erreferentziazko lurraldeekiko. Landa giroko auzoak dira etxebizitza hutsen indize handiena dutenak. Astigarragaren etxebizitza parkeak, beraz, presio handia jasaten du.

11.5 Etxebizitza beharrak eta eskaria

11 ondorioa:

Etxebizitza behar eta eskariei dagokionez, Etxebide erregistroan inskribatutako eskari kopuruak (1.090 eskaera aktibo, mila biztanleko 140,4 eskaera) adierazten du Astigarragan etxebizitza eskaera handia dagoela. Udalerriko biztanleko etxebizitza eskaera kopurua, Donostialdeko edozein udalerritakoa baino handiagoa da.

Eskaeren %82,8a udalerritik kanpo erroldatutako pertsonenak dira eta erdiak alokairu eskaerak dira (%52,1). Datu horiek erakusten dute oraindik ere Astigarragak bizilekurako helburu izaten jarraitzen duela lurraldeko biztanleentzat. Halaber, eskatzaileen ezaugarriei dagokionez diru-sarrerara maila ertaineko eta ertain-altuko pertsonak dira, gehienak bakarrik bizitzen jartzeko asmoz, eta ez dago generoaren baitako diferentzia handirik. Aipatzekoa da 36 urtetik beherako pertsonen eskaerak eskaera guztien %24,4a baino ez direla.

11.6 Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua

12 ondorioa:

| 83

Astigarragako etxebizitzaren salerosketak gorabehera handiak izan ditu azken bi hamarkadetan. Salerosketa kopuruei erreparatuta, 2010-2011 aldia (286 salerosketa), 2014 urtea (129 salerosketa), 2016-2019 aldia (725 salerosketa) eta 2021 urtea (167 salerosketa) izan dira esanguratsuenak. Aipatu behar da urte horiek alde batera utzita ere, aldiz guztietan udalerriko biztanleko etxebizitza salerosketa ratioak Donostialdearen, Beterri-Buruntzaren, Gipuzkoaren zein EAEren gainetik egon direla. Azken urteetako salerosketa maila altuenak etxebizitza berrien salmentarekin bat datoz eta 5. atalean aztertutako etxebizitza parkearen hazkundea azaltzen dute.

2004-2023 urteen artean erregistratu diren 2.013 salerosketetatik gehienak etxebizitza berriak izan dira (%65,7). Halaber, aipatzekoa da salerosketa guztien %86,3 etxebizitza libreak izan direla.

13 ondorioa:

Astigarragako erosketa erregimeneko etxebizitzaren prezioen datuak ez daude eskuragarri. Dena den, Donostialdeko etxebizitza baten batez besteko prezioa 353.144€koa da, Gipuzkoan (286.558€) baino %23,2 handiagoa eta EAEn (257.750€) baino %37,0 handiagoa. Erreferentzia moduan hartzeko da 2024ko lehen hiruhilekoan Donostiako etxebizitzaren batez besteko prezioa 479.764€ izan zela, Donostialdeko batez bestekoa baino 125.000€ garestiago.

Donostiako eta Donostialdeko etxebizitzaren prezioekin ezin jakin zein izan den Astigarragako etxebizitzaren salerosketa prezioa, baina agerian uzten du eskualdean, etxebizitzaren prezioa dela eskuratzeko zailtasun nagusia. Halaber, Donostiako etxebizitza prezioak Astigarragako eta Donostialdeko udalerrietako etxebizitzaren prezioa eta salerosketarako eskaintza baldintzatzen duen arren, azken urteetan, Astigarragak etxebizitza merkeago bat erosteko aukera eskaini die eskualdeko herritarrei.

11.7 Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua

14 ondorioa:

Astigarragan alokairuan dauden etxebizitzaren ehunekoa hazten badoa ere (%12,9, 391 etxebizitza) Gipuzkoaren eta Donostialdearen azpitik dago. Dena den, etxebizitzak alokatzeko dinamika ez da oso positiboa: Eusko Jaurlaritzan azken urteetan jaso diren Astigarragako alokairu libreko fidantzen gordailu kopurua oso aldakorra izan da, baina azken bi urtean nabarmen egin du behera, 2019an 104 gordailu erregistratetik 2023an 67 erregistratzera igaro zen.

Gainera, alokairu libreko fidantza deposituek joera argi bat azaleratzen dute: 2016-2023 urteen artean alokairu errentaren batez bestekoak gora egin du eremu guztietan. Ingurumari horretan, Astigarragakoa izan da alokairu errenta handiena eta igoera handiena izan duena: 2016ean alokairu errenta 698,1€ izatetik 2023an 878,9€ izatera igaro da, %25,9ko igoera. Etxebizitzaren berritasunaz gain, Donostiaren eragina ere hor dago.

11.8 Etxebizitza-programen eta politiken intzidentzia

15 ondorioa:

Udalerrriak bizi duen bilakaera demografikoaren eta etxebizitza beharraren aurrean esan behar da Eusko Jaurlaritzak indarrean dituen etxebizitza-programen eta politiken eragina oso eskasa dela. Alde batetik, etxebizitza parkearen %8,3 besterik ez dago babestuta. Bestetik, Etxebizitzarako Prestazio Osagarria (EPO 4 herritarrek jasotzen dute eta Gaztelagun programaren barruan 15 espediente aktibo daude: udalerriko gazteak erreferentzia bezala hartuta, %1,36 besterik ez. Kopuru urriak izanik, pentsatzekoa da etxebizitza aukera merkeagoa behar zuten herritarren desplazamendua gertatu dela urteetan eraiki den etxebizitza parke berriak ez baitu aukera hori eskaini.

11.9 Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa

16 ondorioa:

Datu demografikoek, sozioekonomikoek eta etxebizitzaren erabilera datuek aditzera ematen dute Astigarragako etxebizitza parkea azken urteetan presio handia jasaten ari dela. Etxebizitza eskaria oso handia izan da Donostiak eskualdean eragiten duen etxebizitzaren prezio altuagatik eta udalerrriak eskaintza handia egin duen arren.

Udalerrria bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko irizpideei dagokionez, etxebizitza ordaintzeko egin beharreko ahalegin ekonomikoak udalerrriak tentsio eremu izendatzeko baldintza betetzen duela justifikatzen du. Izan ere, udalerriko familia batek batez beste bere diru sarreren %31,2a bideratzen du etxebizitza gastuetara eta irizpideak %30 gainditzea eskatzen du. Nolanahi ere, datu horiek familia eredu tradizionalaren egoera zein den bakarrik islatzen dute. Emakumeak familia-errentaren hartzaile nagusiak diren kasuetan, esaterako, etxebizitza ordaintzera bideratu beharreko gastua %34,8koa litzateke eta pertsona bat bakarrik bizi den kasuetan %61,2 batatz beste.

Bide berean, alokairu-errentaren hazkundea 2017-2022an %23,1ekoa izan zela, KPIren hazkundea baino 9,1 puntu handiagoa. Datu horrek ere udalerrriak tentsio eremu izendatzeko irizpidea betetzen duela berresten du. Gainera, 2023an alokairu-errentak gora egin zuen eta hazten jarraituko duela aurreikus daiteke.

12 Bibliografia

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

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

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

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

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