

Usurbilgo Udala



DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA DE USURBIL PARA SU DECLARACIÓN COMO ZONA TENSIONADA

Marzo 2025

Elaborado por:

 **eikertalde**



ÍNDICE

1.- PRESENTACIÓN	5
2.- TENDENCIAS DEMOGRAFICAS	6
3.- NIVELES DE EMANCIPACIÓN	13
4.- ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	20
5.- DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA	24
6.- PARQUE DE VIVIENDAS	29
6.1.- Evolución del parque de viviendas	29
6.2.- Parque de viviendas según características de las viviendas	30
7.- MERCADO DE LA VIVIENDA DE COMPRAVENTA	33
8.- MERCADO DE VIVIENDA EN ALQUILER	36
9.- INTENSIDAD DE USO DE LAS VIVIENDAS	41
9.1.- Viviendas principales y segundas viviendas	41
10.- RESPUESTA A LAS POLÍTICAS SOCIALES Y DE VIVIENDA	46
11.- CONCLUSIONES	49





Índice de tablas

Tabla 1: Población de Usurbil y alrededores según su origen. Peso relativo. 2024.....	9
Tabla 2: Población de Usurbil y alrededores según su origen. 2024.....	10
Tabla 3: Número de personas que viven solas en Usurbil, según zona. 2024.....	16
Tabla 4: Tasas de emancipación de la juventud de cada barrio por tramos de edad. 2024.....	17
Tabla 5: Juventud no emancipada (18-34 arte), según tramo de edad. 2024.....	18
Tabla 6: Evolución de la tasa de emancipación juvenil. 2011-2024	19
Tabla 7: Jóvenes no emancipados. 2011-2024.....	19
Tabla 8: Tasa de actividad, tasa de paro y ocupación. 2023.....	20
Tabla 9: Demandas de vivienda protegida en Usurbil. III trimestre 2024.	24
Tabla 10: Solicitantes de Etxebide empadronados en Usurbil según ingresos. III trimestre 2024.....	27
Tabla 11: Solicitudes de Etxebide de las personas empadronadas en Usurbil, según número de miembros y sexo de las personas titulares, en el III trimestre de 2024.....	27
Tabla 12: Solicitudes de Etxebide de personas no empadronadas en Usurbil según ingresos, número de miembros y sexo de las personas titulares en el III trimestre de 2024	28
Tabla 13: Parque de viviendas de Usurbil y alrededores 2010-2023.....	29
Tabla 14: parque de viviendas de Usurbil y alrededores según número de residentes en viviendas principales	30
Tabla 15: Parque de viviendas de Usurbil y alrededores según dispongan o no de ascensor. 2023.....	32
Tabla 16: Viviendas familiares del municipio en función del número de viviendas del edificio. 2023.....	32
Tabla 17: Evolución comparada del precio medio de compraventa de la vivienda libre en San Sebastián	35
Tabla 18: Peso relativo de las viviendas en alquiler, en Usurbil y alrededores. 2023.....	37
Tabla 19: Viviendas por régimen de tenencia 2011-2023.....	37
Tabla 20: Criterio 1. Incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años.....	38
Tabla 21: Criterio 2. Incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años.....	39
Tabla 22: Criterio 1. Incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años (2018-2023).....	40
Tabla 23: Parque de viviendas de Usurbil y alrededores, según tipología de viviendas. 2010-2023.....	41
Tabla 24: Viviendas sin personas empadronadas en Usurbil 2011	43
Tabla 25: Viviendas sin personas empadronadas en Usurbil 2023	43
Tabla 26: Viviendas a las que se aplica el recargo del IBI en Usurbil, por zonas. 2023	43
Tabla 27: Derecho subjetivo a la vivienda y ayudas económicas a personas en exclusión residencial. 2023	Errorea! Laster-marka definitu gabe.

Índice de gráficos

Gráfico 1: Población de Usurbil y alrededores (2001-2024)	6
Gráfico 2: Población de Usurbil y alrededores. 2001 -2024. Tasa de variación	7
Gráfico 3: Población de Usurbil según sexo. 2001-2024	7
Gráfico 4: Población de Usurbil por grupos de edad y sexo. 2001-2024.....	7
Gráfico 5: población de Usurbil por sexo y edad. 2001-2024.	8
Gráfico 6: Población de Usurbil por edad y sexo. 2024	9
Gráfico 7: Personas de 18 a 36 años que se han mudado de Usurbil a otros municipios por territorio de destino. 2012-2022.	10
Gráfico 8: Personas de 18 a36 años que han venido a vivir a Usurbil, según origen. 2012-2022.....	11
Gráfico 9: Saldo de desplazamientos de la población de 18 a 36 años. 2012-2022.....	12
Gráfico 10: Viviendas con personas empadronadas por barrio. 2024.....	14
Gráfico 11: Número total de personas empadronadas en Usurbil por barrio. 2024.....	14
Gráfico 12: Número medio de personas en viviendas con personas empadronadas por zona. 2024.....	15
Gráfico 13: Viviendas por número de personas empadronadas en cada vivienda. 2024.....	15
Gráfico 14: Peso relativo de la población de 18 a 34 años en Usurbil por barrio. 2024.....	16
Gráfico 15: Tasas de emancipación de la juventud por tramos de edad. 2024.....	18
Gráfico 16: Juventud no emancipada (18 a 34 años) por grupo de edad y % de personas NO emancipadas sobre el total de jóvenes. 2024.....	18
Gráfico 17: Evolución de la tasa de paro registrada en Lanbide en Usurbil. 2007-2024.....	20
Gráfico 18: Renta disponible de las familias. 2001-2022.....	21
Gráfico 19: Renta media disponible de las familias, 2011-2022.....	22





Gráfico 20: Renta media disponible de las personas por sexo. 2001-2022.22

Gráfico 21: Número de solicitudes de personas y familias de Usurbil en Etxebide según régimen solicitado.
I trimestre 2024.24

Gráfico 22: Actualmente, ¿Cuál es su situación respecto a la vivienda? Personas y familias emancipadas
vs no emancipadas. Datos de Euskadi y territorio Histórico.26

Gráfico 23 Parque de viviendas de Usurbil y alrededores según antigüedad de las viviendas. 2023.31

Gráfico 24: Parque de viviendas de Usurbil y alrededores según antigüedad de las viviendas. 2010-2023.
.....31

Gráfico 25: Parque de viviendas de Usurbil y alrededores según superficie útil media de las viviendas.
2010-202332

Gráfico 25: Evolución trimestral de las compraventas de viviendas nuevas y usadas en Usurbil: 2007-
2023.34

Gráfico 26: Evolución trimestral de las compraventas de viviendas nuevas y usadas, precio por metro
cuadrado construido en Usurbil: 20007-2023 (media movil).....35

Gráfico 28: Parque de viviendas de Usurbil y alrededores, según tipología de viviendas. 2010-2022.....42

Gráfico 29: Unidades de convivencia beneficiarias de Gaztelagun. 202347

Índice de mapas

Mapa 1. Zonificación del municipio de Usurbil13

Mapa 2. Tasa de emancipación de la juventud de Usurbil por zonas. 2024.17

Mapa 3. Año de construcción de las parcelas de Usurbil: 1900-2023.30

Mapa 4. Viviendas sin personas empadronadas por zonas y peso relativo dentro de las mismas. 2024. ...44





1.- PRESENTACIÓN

A continuación, se presenta el diagnóstico integral sobre la vivienda en Usurbil. El estudio recoge las dimensiones que permiten investigar los factores y variables que ayudan a explicar las dificultades de acceso a la vivienda de los usurbildarra en comparación con los municipios de Donostialdea.

El informe se basa en información estadística oficial procedente de los departamentos de Vivienda del Gobierno Vasco, Eustat y Ayuntamiento de Usurbil e incluye análisis específicos realizados para el diagnóstico a partir de fuentes propias como el Padrón.

En este sentido, se analizan las tendencias demográficas que explican el incremento de la población del municipio respecto a otros municipios de Donostialdea en los últimos años, así como la presión de la demanda de acceso a la vivienda.

Asimismo, se analizan los niveles de emancipación de la juventud de Usurbil, centrándose en los barrios que la componen, a partir de un estudio específico sobre los padrones de 2011 y 2024. Esto permite constatar la creciente dificultad de acceso a la primera vivienda de las personas jóvenes. Asimismo, se analizan algunas variables y dimensiones socioeconómicas, como el nivel de paro y la renta media de los hogares de Usurbil.

También se investiga la evolución del mercado de la vivienda y el parque de viviendas de Usurbil, analizando la intensidad del uso de la vivienda, la evolución del mercado de compraventa y el precio de la vivienda.

En concreto, se analiza el mercado de alquiler de Usurbil, la evolución de las rentas de alquiler y su relación con el nivel de ingresos de la población, así como las referencias al último informe publicado hace algo más de un año por el Gobierno Vasco en el que se identificaba a Usurbil como zona tensionada.

Por último, se presenta un último apartado de conclusiones que identifica de forma transversal los factores críticos que explican la situación de Usurbil y que pueden servir de punto de referencia para ayudar en el diseño de medidas y líneas de trabajo en materia de vivienda.



2.- TENDENCIAS DEMOGRAFICAS

Con un crecimiento de 1.143 habitantes, desde principios de siglo la población local ha incrementado.

En la actualidad, Usurbil cuenta con 6.439 habitantes y es uno de los municipios más pequeños de Donostialdea. Desde principios de siglo la población del municipio se ha incrementado considerablemente, registrando un crecimiento de 1.143 habitantes. Este incremento fue especialmente significativo entre 2001 y 2010 (13,1%) y más moderado en la década posterior (7,5%). De este modo, la población de Usurbil ha crecido un 21,6% desde 2001, muy por encima de la media de Euskadi (6,2%), Gipuzkoa (7,5%) y Donostialdea (6,2%).

Mapa 1: Ubicación de Usurbil



Fuente: Geoeuskadi y elaboración propia

Gráfico 1: Población de Usurbil y alrededores (2001-2024)

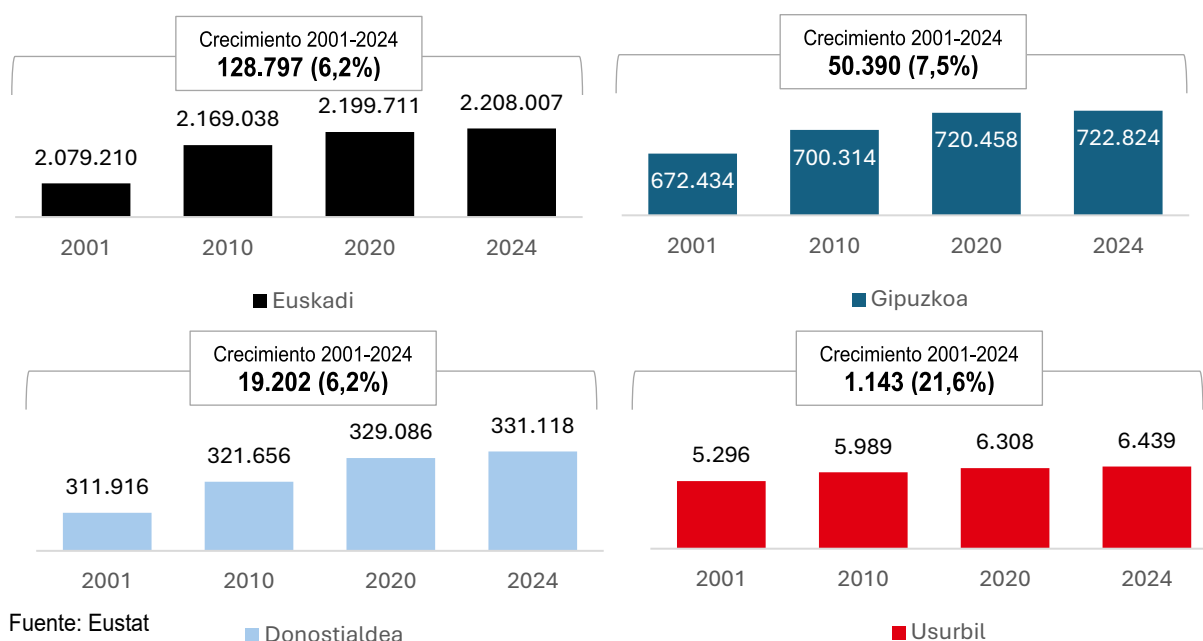
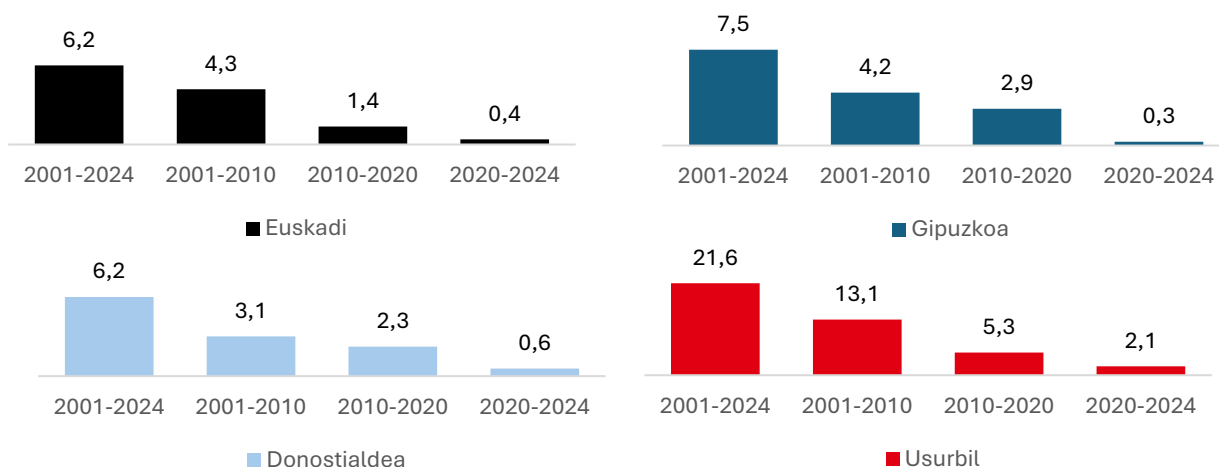


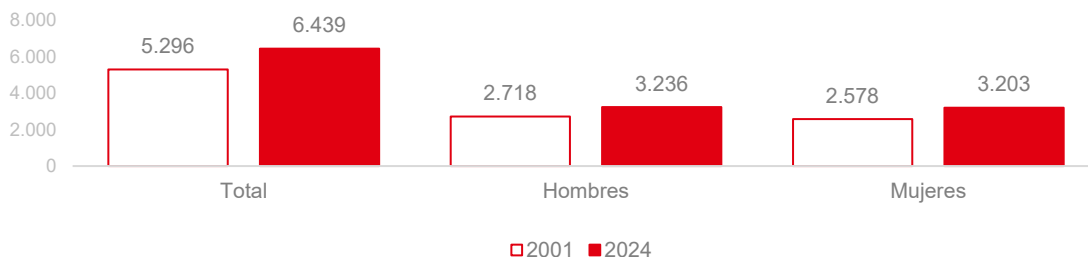
Gráfico 2: Población de Usurbil y alrededores. 2001 -2024. Tasa de variación



Fuente: Eustat

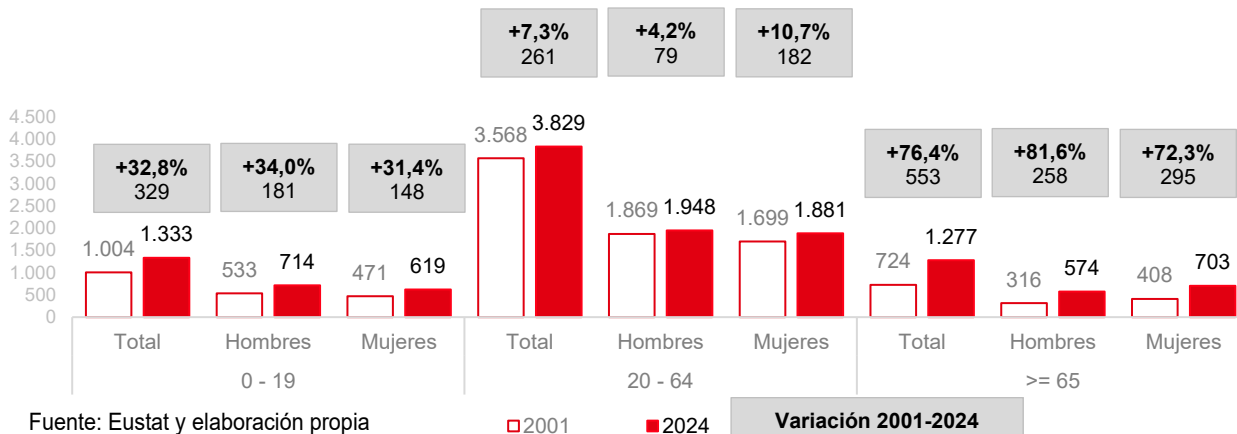
El 50,3% de la población de Usurbil son hombres y el 49,7% mujeres, muestra del equilibrio entre sexos. Esto debería relacionarse con el crecimiento que se ha producido en las dos últimas décadas y que ha ido reduciendo la diferencia entre hombres y mujeres. De hecho, en los últimos años el número de mujeres (625,24,2%) ha crecido más que el de hombres (518, 19,1%). Además, en relación con la mayor esperanza de vida de las mujeres, se observa que su peso relativo aumenta a medida que avanza la edad.

Gráfico 3: Población de Usurbil según sexo. 2001-2024



Fuente: Eustat

Gráfico 4: Población de Usurbil por grupos de edad y sexo. 2001-2024



Fuente: Eustat y elaboración propia





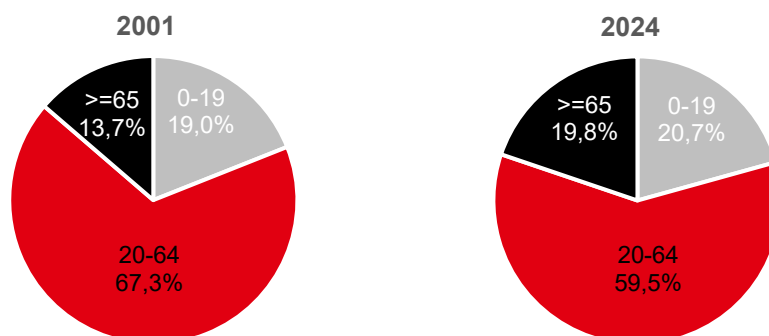
En general, Usurbil se sitúa en un contexto inmerso en un proceso de envejecimiento como el resto de la CAPV. La esperanza de vida aumenta y la natalidad disminuye, por lo que el peso relativo de las personas mayores es cada vez mayor. Sin embargo, comparando con la situación general de la CAPV, se observa que el proceso de envejecimiento de Usurbil todavía no es tan profundo.

A pesar de estar inmersa en un proceso de envejecimiento, la población de Usurbil sigue siendo en general más joven que la de la CAPV.

Atendiendo a la estructura actual, por un lado, al igual que las personas mayores suponen el 19,8% de los usurbildarras, En Euskadi el porcentaje es significativamente mayor (24,0%), mientras que en el caso de los jóvenes ocurre lo contrario: en Euskadi el porcentaje de menores de 19 años es del 17,7% y en Usurbil del 20,7%. Esto significa que la población sigue siendo, porcentualmente, más joven que la de Euskadi.

Teniendo en cuenta la tendencia desde 2001, el número de usurbildarras mayores de 65 años ha aumentado en 6,1 puntos porcentuales y el de la población menor de 19 años en 1,7 puntos porcentuales. En Euskadi, en cambio, el número de personas mayores ha crecido 6 puntos porcentuales y el de jóvenes 0,2. Se puede concluir, por tanto, que desde principios de siglo el incremento del porcentaje de personas mayores ha sido similar en Usurbil y en Euskadi, mientras que el incremento porcentual de población joven ha sido mayor en Usurbil.

Gráfico 5: población de Usurbil por sexo y edad. 2001-2024.

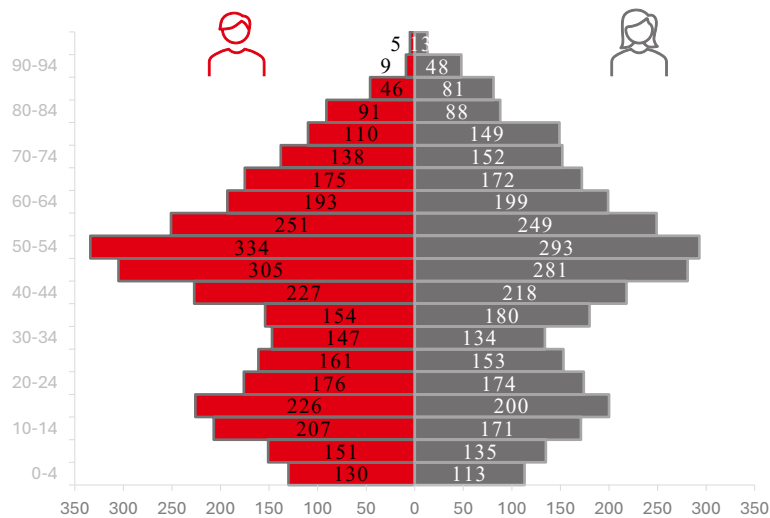


Fuente: Eustat

En este sentido, la pirámide poblacional es un reflejo de la citada dinámica, muy similar a la que podemos encontrar en los países occidentales. Como hemos dicho, poco a poco la población anciana va aumentando su importancia y la parte superior de la pirámide se irá ampliando con el paso del tiempo. En este contexto, será imprescindible desarrollar un parque de viviendas adaptado a una población cada vez mayor, con medidas que fomenten la accesibilidad de las viviendas como uno de los ejes centrales de dicha política.



Gráfico 6: Población de Usurbil por edad y sexo. 2024



Fuente: Eustat

La migración interna de la población ha sido clave en el crecimiento de Usurbil, siendo especialmente destacable la influencia de Donostia-San Sebastián.

A pesar de que el crecimiento demográfico de Usurbil se ha debido a diversas causas, existen varios factores que lo explican. En primer lugar, habría que señalar la importancia que ha tenido la migración interna. Así, comparando con los datos de principios de siglo, Usurbil tiene en la actualidad 842 habitantes más nacidos en la CAPV. Y, en general, si en Euskadi, Gipuzkoa y Donostialdea el crecimiento de esta población desde 2001 se sitúa en torno al 3%, en el caso de Usurbil es del 19,5%.

Por otro lado, destaca el aumento de la población extranjera, con 516 extranjeros empadronados más que en 2001, pasando de representar el 1,2% del total al 9%. Sin embargo, el peso relativo actual de la población extranjera es menor que en Euskadi (13,7%), Gipuzkoa (13,4%) y Donostialdea (13,6%).

Tabla 1: Población de Usurbil y alrededores según su origen. Peso relativo. 2024

		2001	Peso relativo (%)	2024	Peso relativo (%)
Euskadi	Total	2.079.210		2.196.745	
	CAE, total	1.506.957	72,5	1.556.292	70,5
	Otras provincias	525.713	25,3	362.542	16,0
	Extranjeros/as	46.540	2,2	277.911	13,7
Gipuzkoa	Total	672.434		719.875	
	CAE, total	511.085	76,0	529.310	73,2
	Otras provincias	146.035	21,7	99.769	13,4
	Extranjeros/as	15.314	2,3	90.796	13,4
Donostialdea	Total	311.916		330.342	
	CAE, total	228.554	73,3	236.135	71,3
	Otras provincias	74.916	24,0	51.437	15,1
	Extranjeros/as	8.446	2,7	42.770	13,6
Usurbil	Total	5.296		6.350	
	CAE, total	4.319	81,6	5.110	80,2
	Otras provincias	911	17,2	700	10,8
	Extranjeros/as	66	1,2	540	9,0

Fuente: Eustat



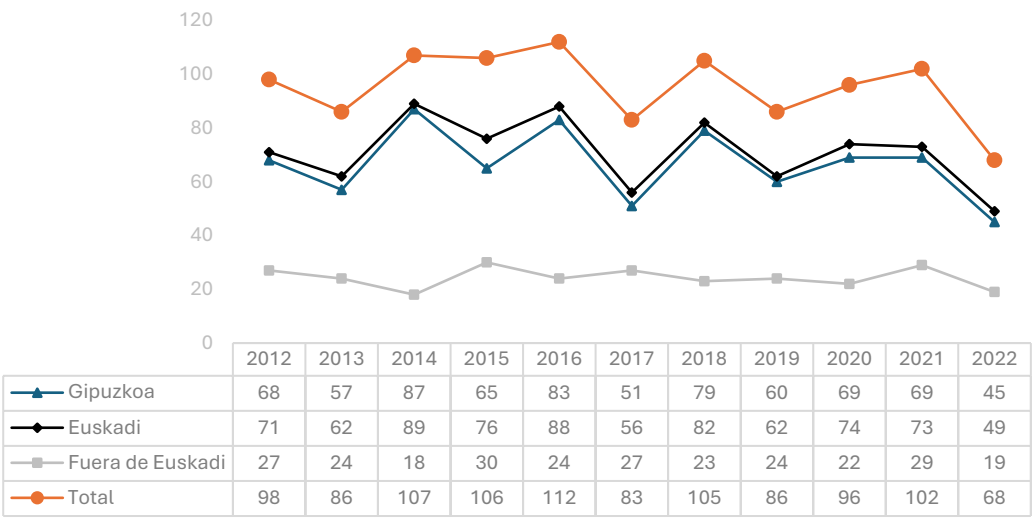
Tabla 2: Población de Usurbil y su entorno según su origen. 2024

		2001-2024 Variación %	Evolución
Euskadi	Total	6,2	128.797
	CAE, total	3,3	49.338
	Otras provincias	-32,8	-172.423
	Extranjeros/as	541,2	251.882
Gipuzkoa	Total	7,5	50.390
	CAE, total	3,5	18.057
	Otras provincias	-33,6	-49.062
	Extranjeros/as	531,5	81.395
Donostialdea	Total	6,2	19.202
	CAE, total	3,3	7.617
	Otras provincias	-33,3	-24.984
	Extranjeros/as	433,0	36.569
Usurbil	Total	21,6	1.143
	CAE, total	19,5	842
	Otras provincias	-23,6	-215
	Extranjeros/as	781,8	516

Fuente: Eustat

Aunque la presencia de personas extranjeras en el municipio es más baja que en resto de Euskadi, ya supone un porcentaje significativo que incide directamente en el mercado de la vivienda, especialmente en el mercado de alquiler. En general, el nivel socioeconómico de las personas procedentes del extranjero es inferior al de las autóctonas, por lo que la llegada de esta población puede asociarse en mayor medida al alquiler de vivienda y no tanto a la compra. Esto supone una presión sobre el mercado del alquiler, aumentando la demanda, reduciendo la oferta y provocando un aumento de los precios.

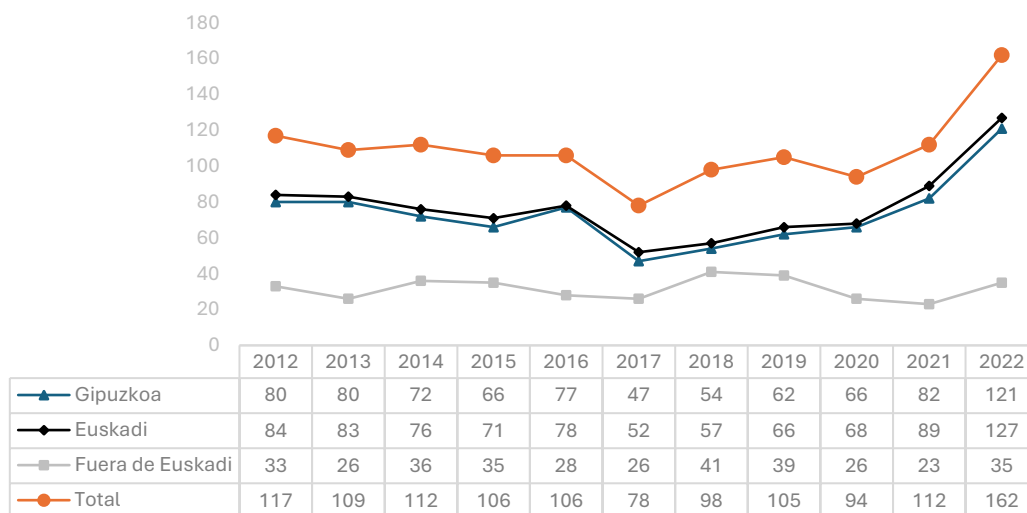
Gráfico 7: Personas de 18 a 36 años que se han mudado de Usurbil a otros municipios por territorio de destino. 2012-2022.



Fuente: Eustat



Gráfico 8: Personas de 18 a 36 años que han venido a vivir a Usurbil, según origen. 2012-2022.



Fuente: Eustat

Otro factor para tener en cuenta en este contexto se asocia a las dinámicas de acceso a la primera vivienda de la juventud, es decir, de las personas en edad de emancipación. Para su estudio, a través de una petición expresa a Eustat, se han identificado el movimiento migratorio de las personas jóvenes de 18 y 36 años entre 2012 y 2022. En concreto, entre 2012 y 2022, 1.049 jóvenes abandonaron el municipio y 1.199 jóvenes procedentes de otros municipios se empadronaron en Usurbil. Por tanto, en el periodo analizado, el saldo poblacional fue positivo en Usurbil, con 150 jóvenes más que los que se fueron. En este sentido, destaca el flujo de personas jóvenes que se han empadronado en Usurbil en los años posteriores a la pandemia, especialmente en 2022, con 162 jóvenes empadronados, 94 más que los que se fueron.

Además, sólo una cuarta parte de los jóvenes que vinieron a Usurbil en 2022 tenían origen en municipios de fuera de Euskadi. Por tanto, es destacable que el 75% de los jóvenes que han venido a Usurbil en los últimos diez años proceden de otro municipio de Euskadi, siendo Gipuzkoa el origen del 95% de estos últimos. Esto es una muestra de la importancia que han tenido los movimientos internos en la última década.

Beterri-Buruntza recibe 457 jóvenes donostiarras sen 2010-2020

En este sentido, no podemos olvidar la influencia de Donostia-San Sebastián en estos flujos. Los habitantes de la capital gipuzkoana, especialmente los jóvenes, han tenido que desplazarse a municipios colindantes donde el acceso a la vivienda es más asequible. Situado a poca distancia de Donostia-San Sebastian, la comarca de la que forma parte Usurbil, Beterri-Buruntza se ha convertido en uno de los principales receptores de estos flujos. Así, en 2010 y 2020 la comarca ha recibido 457 jóvenes que han abandonado la capital¹.

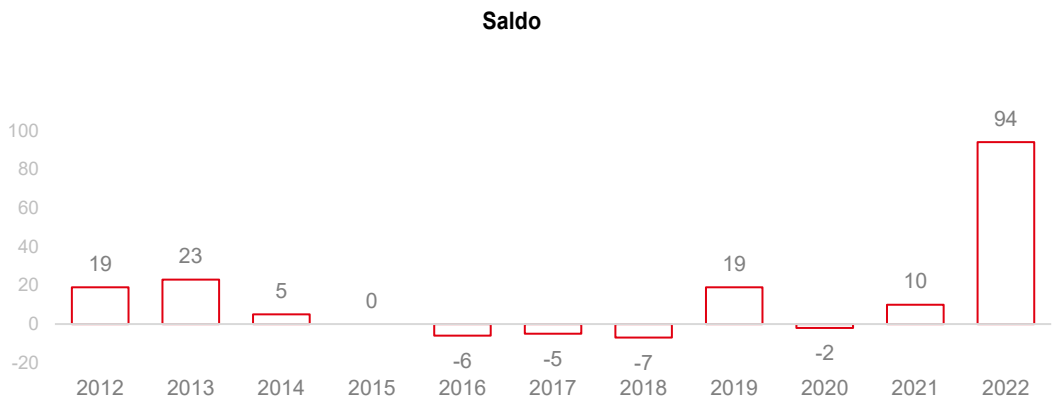
¹ Movilidad de jóvenes vinculados a la residencia en Gipuzkoa (2010-2020).





En consecuencia, si la presión en Donostia-San Sebastian siguiera aumentando, prolongando y profundizando el éxodo juvenil, la situación en estos municipios también podría empeorar, llegando a una situación similar a la que vive la capital.

Gráfico 9: Saldo de desplazamientos de la población de 18 a 36 años. 2012-2022.



Fuente: Eustat





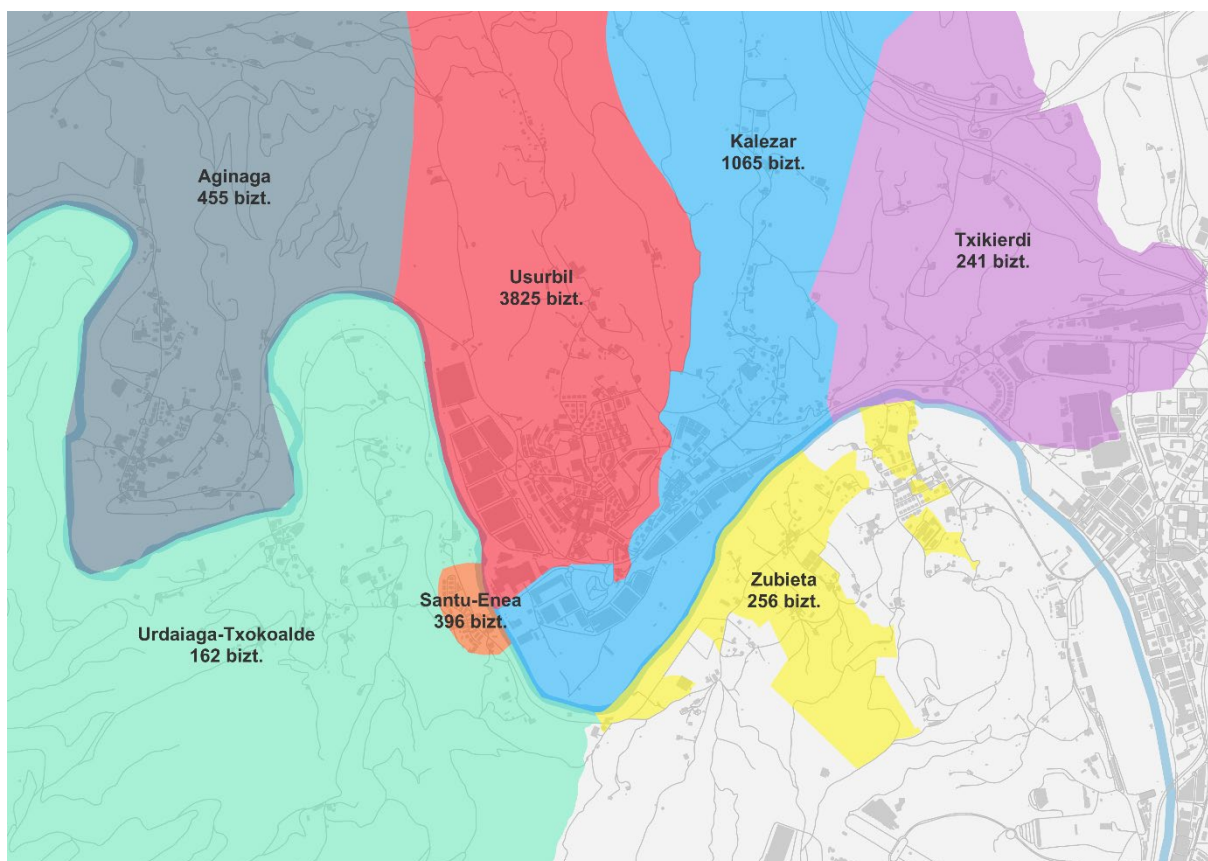
3.- NIVELES DE EMANCIPACIÓN

Para trabajar este apartado se ha dividido el municipio de Usurbil en 7 zonas. El objetivo de esta división es conocer las múltiples realidades existentes en el seno del pueblo, identificando los rasgos y contrastes más relevantes de lo común. Para ello, se ha realizado un análisis pormenorizado del padrón de Usurbil, mediante el cual se han obtenido los niveles de emancipación de cada zona.

En el padrón de 2024 hay registradas 2.579 viviendas y 6.400 personas, y los datos de población por zonas son los siguientes:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| - Aginaga: 455 personas | - Urdaiaga-Txokoalde: 162 personas |
| - Kalezar: 1.065 personas | - Usurbil (núcleo urbano): 3.825 personas |
| - Santu-enea: 396 personas | - Zubieta: 256 personas |
| - Txikierdi: 241 personas | |

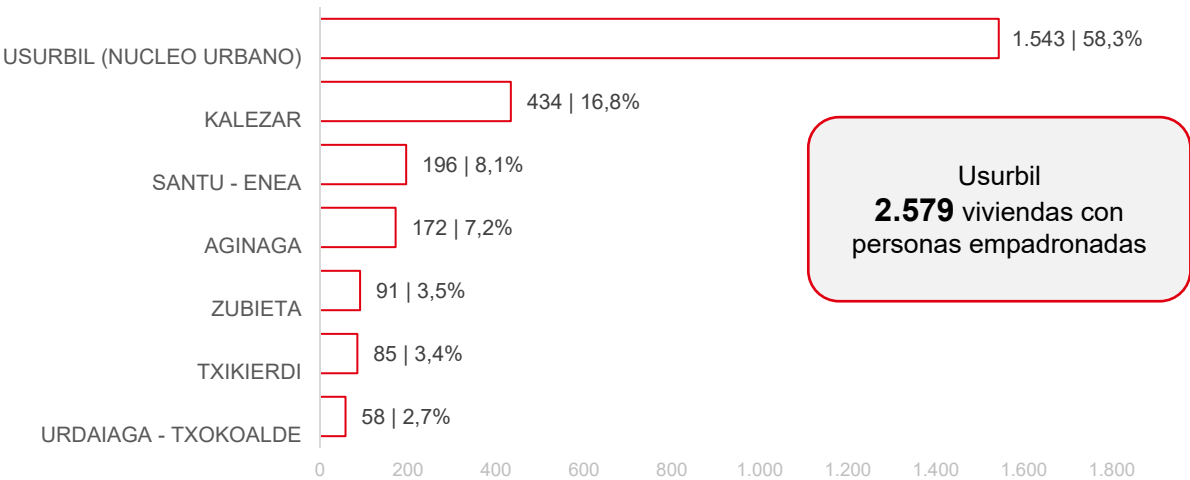
Mapa 1. Zonificación del municipio de Usurbil



Fuente: Ayuntamiento de Usurbil y elaboración propia



Gráfico 10: Viviendas con personas empadronadas por barrio. 2024.



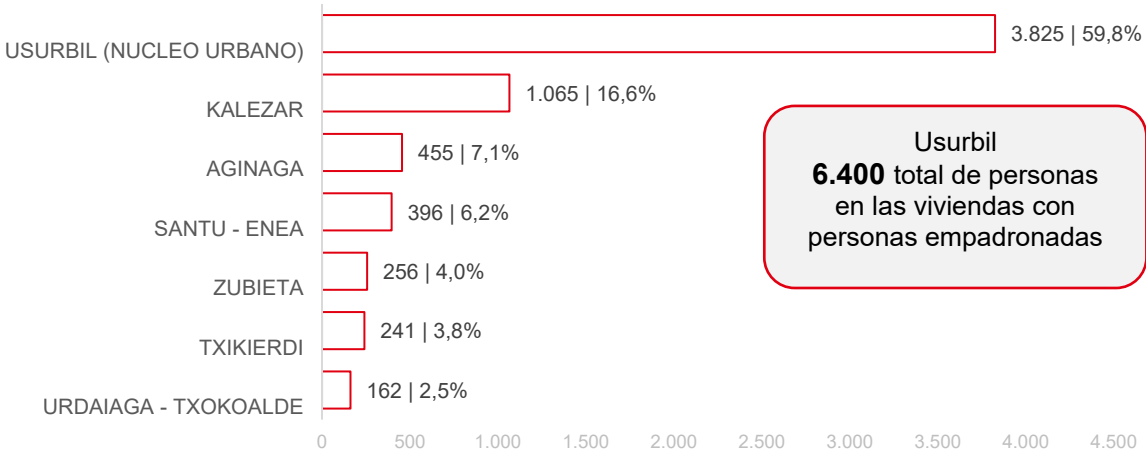
Fuente: Padrón municipal y elaboración propia

El casco urbano de Usurbil y Kalezar concentran más de siete de cada diez viviendas

En el núcleo urbano de Usurbil se pueden encontrar 1.543 viviendas, el 58,3% del total. A continuación, Kalezar es la zona que acumula más viviendas, un 16,8% del total. Esta última es una continuación del núcleo urbano. Entre ambos constituyen el núcleo más importante del municipio. Así, sumando los datos tanto del casco urbano de Usurbil como de Kalezar, suman un total de 1.997 viviendas, más de siete de cada diez del municipio.

El resto de zonas son barrios o zonas situadas en la periferia o en el medio rural, donde el número de viviendas es menor. Sin embargo, se puede considerar el número de viviendas que se encuentran en dos zonas situadas al oeste. Estas zonas son Santu-Enea y Aginaga, que concentran el 14,3% del total. Por un lado, en Santu-Enea, a orillas del río Oria, se sitúan 196 viviendas. Por otro lado, más al oeste, cerca de Orio, en el barrio de Aginaga, 172.

Gráfico 11: Número total de personas empadronadas en Usurbil por barrio. 2024.

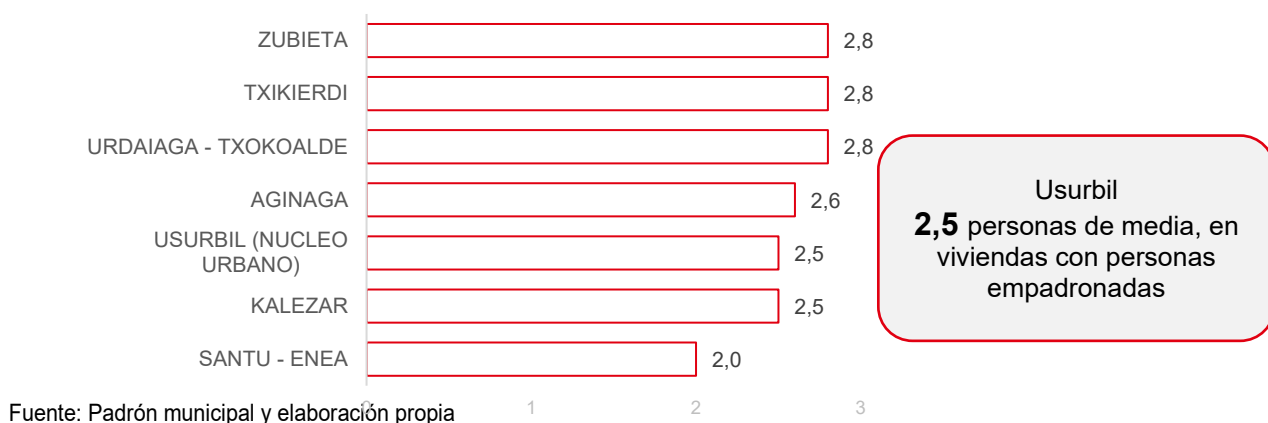


Fuente: Padrón municipal y elaboración propia



Como es lógico, las zonas que concentran un mayor número de viviendas son también las que concentran un mayor número de habitantes. Así, en el núcleo urbano de Usurbil viven 3.825 personas (59,8%) y en Kalezar 1.065 (16,6%), es decir, tres cuartas partes de las personas empadronadas en estas zonas.

Gráfico 12: Número medio de personas en viviendas con personas empadronadas por zona. 2024.



El descenso de la natalidad, los cambios en los valores y en el estilo de vida, entre otros factores, han supuesto que las unidades de convivencia se hayan ido transformando de forma progresiva en los últimos años. En este sentido, en las últimas décadas, el tamaño de los hogares ha experimentado un descenso significativo, debido a que cada vez son menos las personas que viven por vivienda. Así, a nivel estatal, en la década de 1970 el tamaño de los hogares era de 4 personas, en 2001 de 2,9 y en 2024 de 2,5. Los datos de Usurbil (2,5) coinciden con los del ámbito estatal, por lo que deberíamos situarnos dentro de esta tendencia descendente general. En Euskadi, por ejemplo, el tamaño de las unidades convivenciales es aún menor (2,34).

En este sentido, cada vez son más las personas que viven solas. De hecho, el tipo de hogar más frecuente que se puede encontrar en las viviendas de Usurbil es el formado por una sola persona: en 751 viviendas hay una persona empadronada (29,1%). Además, los hogares compuestos por dos personas también tienen un peso relevante en el municipio (28,4%). Este hecho supone que más de la mitad de las viviendas están compuestas por un máximo de dos personas. Esto está directamente relacionado con el progresivo proceso de envejecimiento y la prolongación de la esperanza de vida, que va aumentando progresivamente el número de hombres y mujeres viudas que viven solas.

Gráfico 13: Viviendas por número de personas empadronadas en cada vivienda. 2024.

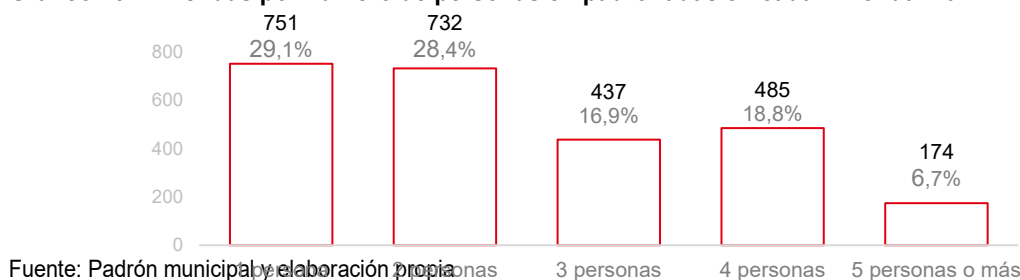


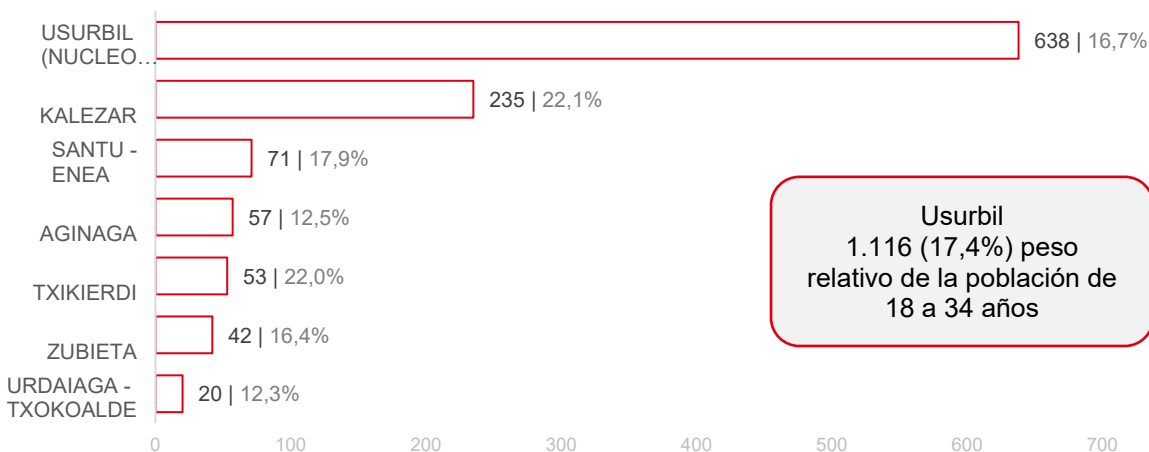
Tabla 3: Número de personas que viven solas en Usurbil, según zona. 2024.

	Personas que viven solas	%
Aginaga	49	6,5
Kalezar	139	15,5
Santu-Enea	80	10,7
Txikierdi	14	1,9
Urdaiaga-Txokoalde	10	1,3
Usurbil (núcleo urbano)	439	58,5
Zubieta	20	2,7
TOTAL	751	100

Fuente: Padrón municipal

En el censo de Usurbil de 2024 se contabilizan 1.116 personas jóvenes empadronadas de entre 18 y 34 años, el 17,4% de la población. Más de la mitad (57,2%) vive en el núcleo urbano de Usurbil. Además, el 16,7% de la población total de esta zona es joven. En Kalezar también viven muchos jóvenes (235), y su peso relativo es más notable, ya que suponen el 22,1% de la población de la zona. Así, Kalezar es la zona con mayor peso relativo de jóvenes.

Gráfico 14: Peso relativo de la población de 18 a 34 años en Usurbil por barrio. 2024.



Fuente: Padrón municipal y elaboración propia

Resulta de especial importancia analizar la situación de las personas jóvenes respecto al acceso a la vivienda, su peso relativo y su distribución y analizar, cuántas de estas personas se han emancipado. Este análisis se ha realizado a través del estudio del padrón, de forma que se han obtenido las tasas de emancipación detalladas por barrios.

El 31,8% de las 1.116 personas jóvenes empadronadas en Usurbil están emancipadas.

En conjunto, la tasa de emancipación de la juventud de Usurbil es del 31,8% y se sitúa 1,1 puntos debajo de la media de Euskadi. Sin embargo, la distribución de la tasa de emancipación dentro del municipio puede considerarse bastante heterogénea, al igual que algunas zonas presentan tasas altas, muchas de las cuales se sitúan por debajo de la media del municipio. Un ejemplo de las altas tasas es Kalezar, donde el 45,1% de las personas jóvenes se ha emancipado. Del mismo modo, Santu-Enea (39,1%) y Urdaiaga-Txokoalde (35,0%) presentan tasas de emancipación que superan la media.

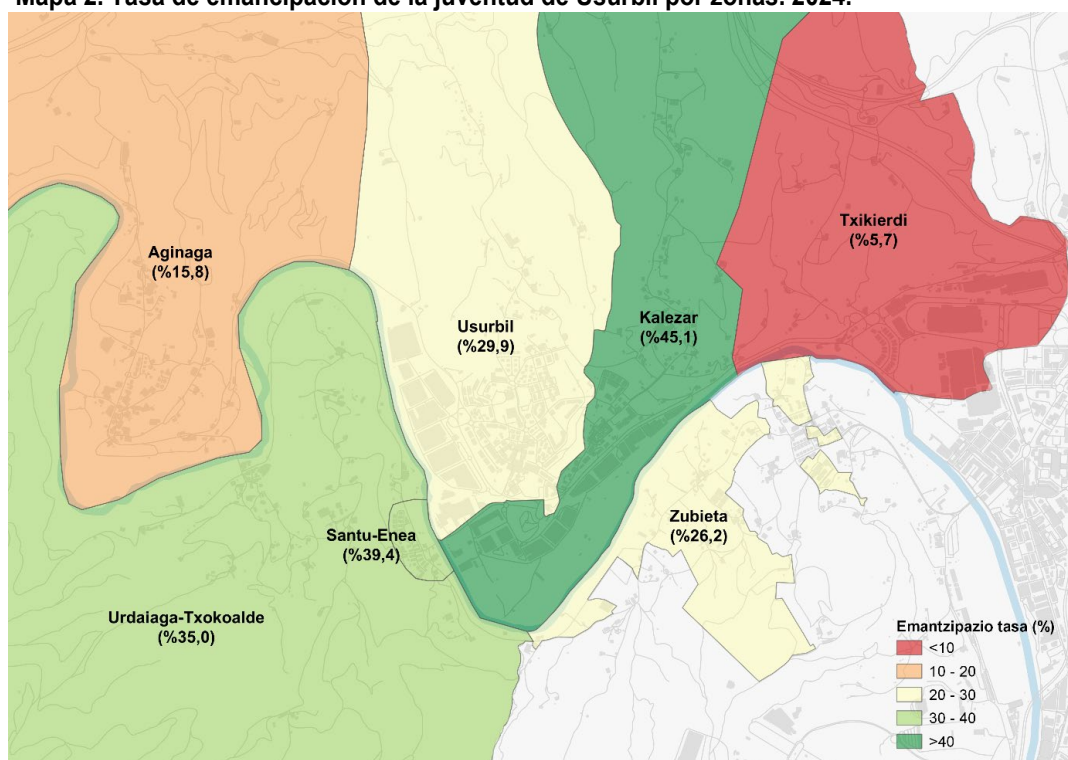
Tabla 4: Tasas de emancipación de la juventud de cada barrio por tramos de edad. 2024.

	Jóvenes entre 18 - 34 años total	Entre 18 - 23 años	Entre 24 - 28 años	Entre 29 - 34 años
Aginaga	15,8%	4,0%	7,7%	36,8%
Kalezar	45,1%	11,4%	32,8%	79,6%
Santu-Enea	39,4%	12,5%	30,4%	59,4%
Txikierdi	5,7%	0,0%	12,5%	11,1%
Urdaia-Txokoalde	35,0%	20,0%	33,3%	50,0%
Usurbil (núcleo urbano)	29,9%	9,2%	28,9%	66,7%
Zubieta	26,2%	6,7%	43,8%	27,3%

Fuente: Padrón municipal y elaboración propia

Ocurre lo contrario en el resto de barrios, como el núcleo urbano de Usurbil. En esta zona la tasa de emancipación es del 29,9%. Conocer la situación en esta zona es especialmente revelador para entender la realidad general del municipio, pues ahí reside gran parte de la juventud de Usurbil. Además, hay barrios que registran tasas de emancipación reducidas como Aginaga (15,8%) y Txikierdi (5,8%), siendo este último un caso extremo.

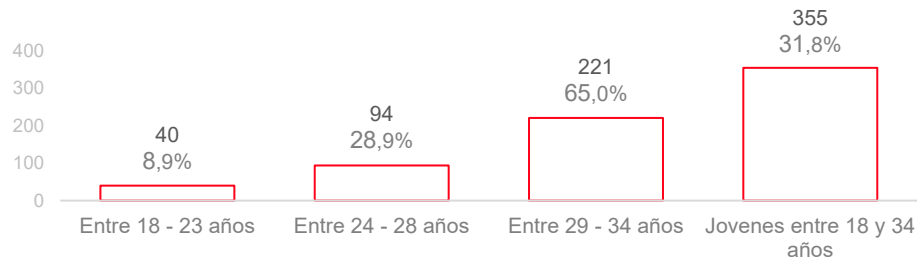
Mapa 2. Tasa de emancipación de la juventud de Usurbil por zonas. 2024.



Fuente: Padrón municipal

Como ocurre en general, en el caso de Usurbil, a medida que aumenta la edad, aumenta la tasa de emancipación. Para profundizar en este análisis, el número total de personas jóvenes se ha dividido en tres franjas de edad: entre 18 y 23 años la tasa de emancipación es del 8,9%, entre 24 y 28 años del 28,9% y entre 29 y 34 años del 65%. Esta tendencia se relaciona, sobre todo, con la estabilidad socioeconómica que se adquiere con el tiempo, ya que, en general, con el tiempo se obtienen empleos estables y mejores ingresos.

Gráfico 15: Tasas de emancipación de la juventud por tramos de edad. 2024.

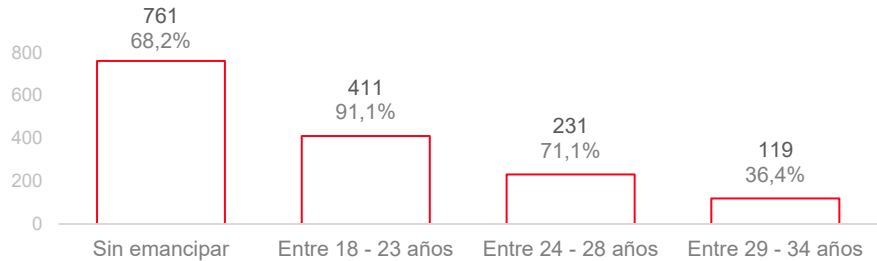


Fuente: Padrón municipal y elaboración propia

761 jóvenes en edad de emancipación aún no se han emancipado

Por tanto, la mayoría de la juventud de Usurbil (761) aún no se ha emancipado, un 68,2% del total. Siguiendo con la lógica anterior, esto es muy evidente entre los jóvenes de 18 a 23 años, ya que nueve de cada diez viven en casa de sus padres.

Gráfico 16: Juventud no emancipada (18 a 34 años) por grupo de edad y % de personas NO emancipadas sobre el total de jóvenes. 2024.



Fuente: Padrón municipal y elaboración propia

Siendo Usurbil la zona o barrio con mayor peso demográfico en el conjunto del municipio, el núcleo urbano de Usurbil concentra más de la mitad de la juventud no emancipada (447 jóvenes no emancipados). Por su parte, Kalezar también muestra datos significativos, con 129 jóvenes no emancipados.

Tabla 5: Juventud no emancipada (18-34 años), según tramo de edad. 2024.

	Jóvenes entre 18 - 34 años total	Entre 18 - 23 años	Entre 24 - 28 años	Entre 29 - 34 años
Aginaga	48	24	12	12
Kalezar	129	70	39	20
Santu-Enea	43	14	16	13
Txikierdi	50	28	14	8
Urdaiaiga-Txokoalde	13	4	6	3
Usurbil	447	257	135	55
Zubieta	31	14	9	8

Fuente: Padrón municipal y elaboración propia

En el periodo 2011-2024 la tasa de emancipación ha decrecido, desde el 44,3% al 31,8%

Los datos analizados hasta ahora han servido para conocer la realidad actual, es decir, han contribuido a realizar una radiografía detallada de la situación de emancipación en 2024. Pero, además, comparando los datos del censo anonimizado de 2011 y 2024, se ha realizado un análisis comparativo para conocer la evolución en la última década. En este sentido, se puede identificar un descenso generalizado de los niveles de emancipación en estos 13 años, desde una tasa del 44,3% en 2011, a una tasa menor que se sitúa en el 31,8% en 2024.

Esto supone un descenso de 12,5 puntos porcentuales en la tasa de emancipación de la juventud de Usurbil en el periodo analizado. Este descenso resulta además especialmente significativo en lo relativo a la juventud de 24 a 28 años, que pasa del 36,2% al 28,9% (-7,3 puntos porcentuales). El único tramo de edad en el que aumentan ligeramente los niveles de emancipación del año 2011 es el del grupo de personas jóvenes de 29 a 34 años (+0,3 p.p.).

Tabla 6: Evolución de la tasa de emancipación juvenil. 2011-2024

	2011		2024		2011-2024	
	Personas	E. tasa %	Personas	E. tasa %	Saldo	%
Entre 18 - 23 años	30	10,8%	40	8,9%	+10	-1,9 p.p.
Entre 24 - 28 años	104	36,2%	94	28,9%	-10	-7,3 p.p.
Entre 29 - 34 años	367	64,7%	221	65,0%	-146	+0,3 p.p.
Total	501	44,3%	355	31,8%	146	-12,5 p.p.

Fuente: Padrón municipal y elaboración propia

Por tanto, la tasa de emancipación se ha reducido considerablemente en los últimos 13 años. En cualquier caso, cabe estacar que esta tendencia es similar en el conjunto de Euskadi. Así, en 2011, la tasa de emancipación en Euskadi era del 45% y se redujo al 34% en 2022. Así las cosas, la tasa de emancipación de Usurbil es hoy algo inferior a la del conjunto de Euskadi (31,8% vs 34,0%).

Tabla 7: Jóvenes no emancipados. 2011-2024

	2011		2024		2011-2024	
	Personas	%	Personas	%	Saldo	%
Entre 18 - 23 años	248	89,2%	411	91,1%	-163	+1,9 p.p.
Entre 24 - 28 años	183	63,8%	231	71,1%	-48	+7,3 p.p.
Entre 29 - 34 años	200	35,3%	119	35,0%	-81	-0,3 p.p.
Total	631	55,7%	761	68,2%	-130	+12,5 p.p.

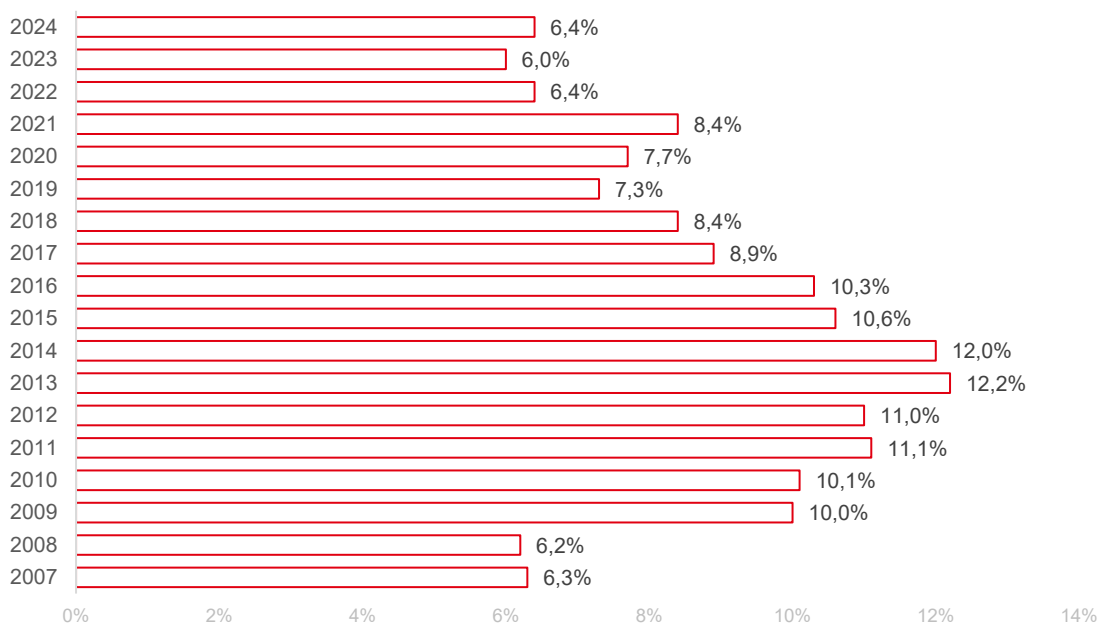
Fuente: Padrón municipal y elaboración propia

4.- ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

La situación socioeconómica de los usurbildarras ha experimentado una tendencia positiva desde la crisis

En general, como ha ocurrido en Euskadi, desde la crisis de 2008, la situación socioeconómica de la población de Usurbil ha ido mejorando progresivamente. Según las cifras que publica Lanbide, desde que la tasa de paro alcanzó su máximo en 2013 (12,1%), se ha ido reduciendo gradualmente hasta llegar a la situación actual (6,4%).

Gráfico 17: Evolución de la tasa de paro registrada en Lanbide en Usurbil. 2007-2024



Fuente: Lanbide

Además, analizando los datos que publica Eustat, y al compararlos con los de su entorno, la mejora que ha experimentado Usurbil se convierte en especialmente destacable. Así, por ejemplo, la diferencia con Euskadi es apreciable, con una tasa de paro del 8,5%, mientras que la tasa de paro de Usurbil es del 5,5% y se sitúa 3 puntos por debajo de la media general.

En el caso de las tasas de ocupación y actividad, Usurbil presenta una situación más positiva que Euskadi, Gipuzkoa y Donostialdea. Así, la tasa de ocupación en Usurbil se sitúa 4,8 puntos por encima de la media de Gipuzkoa y la diferencia en el caso de la tasa de actividad es de 2,4 puntos.

Tabla 8: Tasa de actividad, tasa de paro y ocupación. 2023.

	Tasa de actividad			Tasa de paro			Tasa de ocupación		
	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres
CAE	49,3	51,5	47,1	8,5	7,4	9,7	52,2	55,9	48,9
Gipuzkoa	49,4	51,6	47,2	7,2	6,2	8,2	53,4	56,9	50,2
Donostialdea	50,1	52,1	48,1	7,1	6,5	7,6	53,6	56,7	50,7
Usurbil	51,8	53,4	50,2	5,5	4,6	6,5	58,2	61,3	55,2

Fuente: Eustat



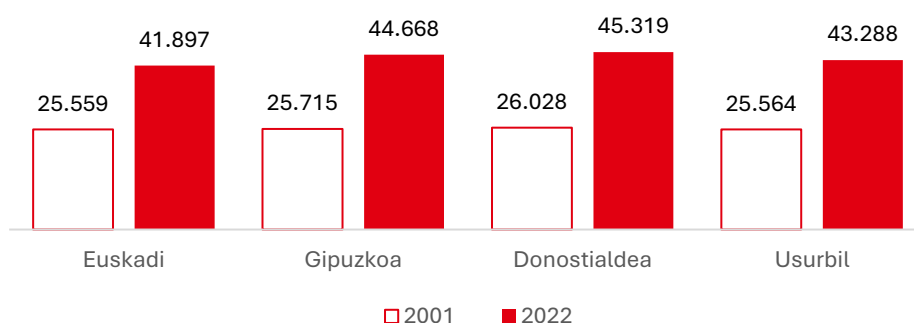
Al igual que en el conjunto de la CAPV, la brecha de género es evidente en el mercado laboral de Usurbil y afecta negativamente en el acceso a la vivienda de las mujeres, especialmente de las jóvenes

Aunque en general la situación socioeconómica de los usurbildarras ha mejorado en los últimos años, existe un principal desequilibrio en el mercado laboral, el de género. Al igual que ocurre en el conjunto de Euskadi, un análisis más pormenorizado del mercado laboral permite identificar la brecha entre hombres y mujeres en todos los indicadores analizados.

Así lo indican los datos publicados por Eustat, mientras entre los hombres la tasa de actividad es del 53,4%, entre las mujeres es del 50,2% (3,2 p.p de diferencia entre hombres y mujeres)), entre los hombres la tasa de paro es del 4,6% entre las mujeres del 6,5% (1,9 p.p. de diferencia entre hombres y mujeres) y, por último, entre los hombres la tasa de ocupación es del 61,3%, entre las mujeres es del 55,2% (6,1 p.p de diferencia entre hombres y mujeres).

En conjunto, la renta disponible de las familias de Usurbil asciende a 43.288€ en 2022. Esta cifra es 1.400 € superior a la de Euskadi y se sitúa por debajo de la de Gipuzkoa y Donostialdea. Además, en los últimos años la renta disponible de las familias de Usurbil ha crecido un 69,3%.

Gráfico 18: Renta disponible de las familias. 2001-2022.



Fuente: Eustat

Aunque se ha ido reduciendo con los años, la brecha de género al analizar la renta disponible también es evidente. En el año 2001, la renta persona media de los hombres en Usurbil (14.651€) era un 122,5% superior a la femenina (6.585€), es decir, más del doble. Sin embargo, en los últimos años la diferencia se ha ido reduciendo, mientras que en el periodo analizado la renta masculina ha aumentado un 73,4%, la renta media de las mujeres ha crecido un 157,3%. Actualmente, la renta disponible de las mujeres de Usurbil se sitúa en 16.940€ y la de los hombres en 25.405€.

Como consecuencia de todo lo expuesto, las mujeres, en términos generales, pueden encontrar mayores dificultades que los hombres para acceder a un puesto de trabajo o a una mayor estabilidad económica, lo que, como no podía ser de otra manera, influye negativamente en las posibilidades de acceso a la vivienda.



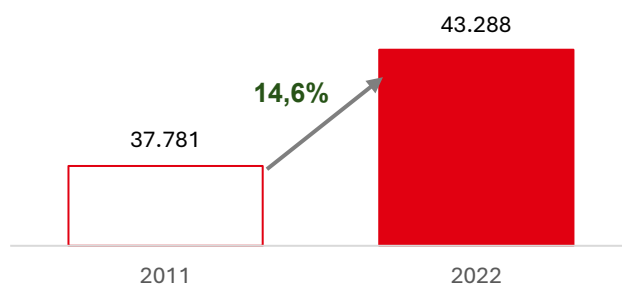


La renta media de los habitantes de Usurbil ha crecido desde principios de siglo. Sin embargo, entre crecimiento no se ha repartido de forma homogénea a lo largo de estos años. Se observan dos fases: una de fuerte crecimiento entre 2001 y 2011, con un aumento de la renta del 47,8%, y otra de menor crecimiento (2011-2022), con un crecimiento del 14,6%.

En la década de 2010 las personas emancipadas tuvieron especiales dificultades a la hora de comprar o alquilar una vivienda

Para conocer la magnitud real de la subida analizada es imprescindible analizar también la subida experimentada por los precios. Entre 2001 y 2022 la renta de los usurbildarras aumentó un 69,3%. En el mismo periodo, el IPC creció un 54,8% y, en consecuencia, la ganancia en poder adquisitivo en los últimos 20 años ronda los 14 puntos porcentuales, lo que supone un crecimiento medio anual del 0,67%.

Gráfico 19: Renta media disponible de las familias, 2011-2022.

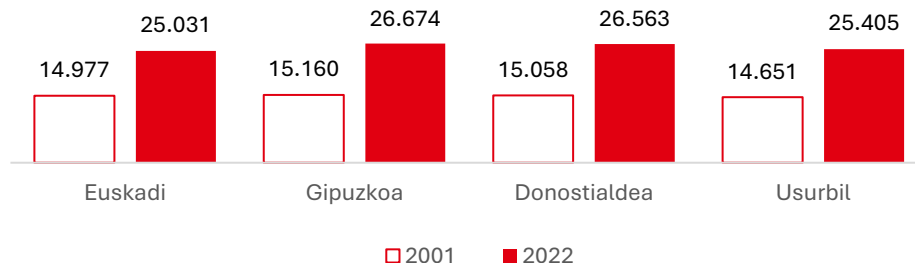


Fuente: Eustat

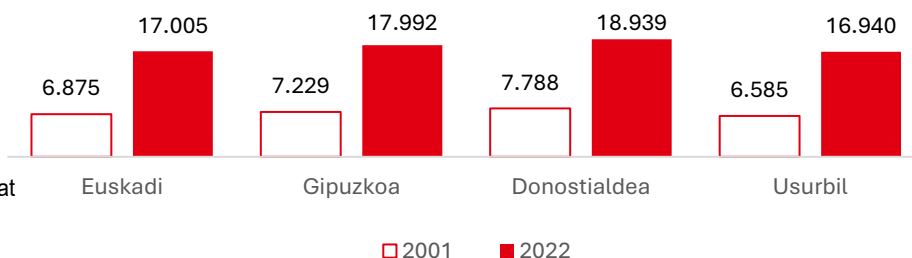
En cambio, durante la década de 2010 el poder adquisitivo de los usurbildarras se redujo. Como consecuencia de la crisis económica de 2008, las rentas de los hogares crecieron por debajo de la inflación entre 2011 y 2021. El IPC de la CAPV creció un 17,7% y la renta familiar, un 14,6%. Por tanto, las personas que se emanciparon en esta época tuvieron más dificultades a la hora de comprar o alquilar una vivienda.

Gráfico 20: Renta media disponible de las personas por sexo. 2001-2022.

Hombres



Mujeres



Fuente: Eustat





Analizando los datos asociados a la renta disponible y al precio de alquiler, se puede calcular el esfuerzo económico que deben realizar los usurbildarras para alquilar una vivienda. Para realizar este análisis nos hemos centrado en el caso de la población más vulnerable del municipio, las unidades convivenciales inscritas en Etxebide.

Casi un tercio de quienes viven de alquiler destina el 57% de su renta disponible al pago de alquiler.

En Usurbil son 315 las viviendas en alquiler, un 12,5% del parque total de viviendas. De ellos, 88 (29%) se han inscrito en Etxebide y ya viven en una vivienda libre de alquiler. La renta media de las unidades convivenciales empadronadas en Usurbil e inscritas en Etxebide es de 15.553,5€ (1.296€ mensuales), claramente inferior a la renta media del municipio. El precio medio del alquiler se ha obtenido a través de los datos que publica AME (Estadística del Mercado de Alquiler), con una renta media del alquiler medio de Usurbil de 740,4€. Por tanto, relacionando el nivel de renta con el precio del alquiler, casi un tercio de los usurbildarras que viven en alquiler destina el 57% de su renta disponible al pago de alquiler, muy por encima del 30% deseable como tope máximo para permitir disponer de una capacidad de gasto razonable.

Si la renta mensual del alquiler supone un alto porcentaje de la renta disponible, esto significa que para algunas unidades convivenciales el esfuerzo económico será excesivo. Esto tendrá que ver directamente con las complicaciones que pueda acarrear en el acceso a la vivienda afectando especialmente a los colectivos más vulnerables.



5.- DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Registradas 409 unidades de convivencia inscritas en Etxebide

En el primer trimestre de 2024 se han registrado 409 unidades de convivencia inscritas en Etxebide. 180 (44%) empadronados en el municipio y 229 (56%) empadronados fuera del mismo.

Tabla 9: Demandas de vivienda protegida en Usurbil. III trimestre 2024.

	REGIMEN						TOTAL
	EMPADRONADOS			NO EMPADRONADOS			
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total	
Cifra absoluta	53	127	180	109	120	229	409
% sobre el total	13,0%	31,0%	44,0%	26,7%	29,3%	56,0%	100,00

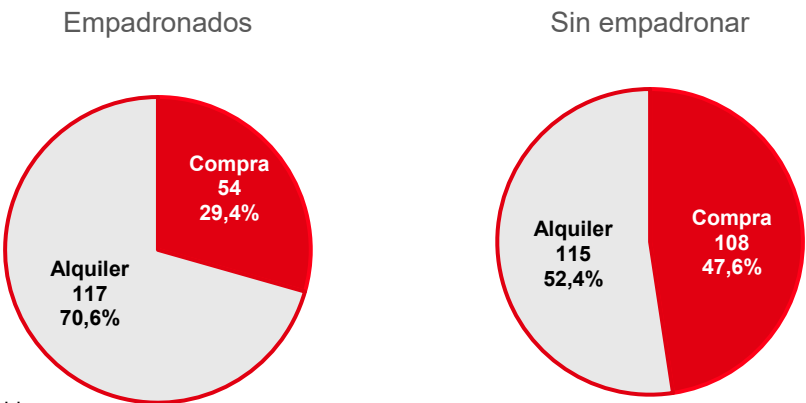
Fuente: Etxebide

En Euskadi se han registran 3,4 demandas de media por cada 100 habitantes en Etxebide. En Usurbil, con 6.439 habitantes y 409 solicitudes, esta ratio se sitúa en 6,4 solicitudes por cada 100 habitantes y, por tanto, muy por encima de la incidencia media de la CAPV. Este mayor grado de incidencia es un factor clave que de la especial problemática de acceso a la vivienda de las y los usurbildarras, lo que pone de relieve la importancia de adoptar medidas para dar respuesta a estas necesidades.

La demanda de personas que viven fuera del municipio es especialmente alta, una muestra de la presión que pueden ejercer municipios como Donostia.

En cuanto al régimen de tenencia, el 70,6% de los demandantes empadronados en Usurbil opta por el alquiler y el 29,4% por la compra. En cambio, entre los demandantes no empadronados se observa una situación más equilibrada, con un 52,4% de las solicitudes destinadas al alquiler y un 47,6% a la compra. En el caso de la vivienda protegida, se observa que el número de solicitudes de vivienda protegida por parte de personas ajenas al municipio es superior al de personas autóctonas. Esta constatación es muy relevante y pone de manifiesto la presión que ejercen Donostia sobre su entorno-

Gráfico 21: Número de solicitudes de personas y familias de Usurbil en Etxebide según régimen solicitado. I trimestre 2024.



Fuente: Etxebide



El Observatorio Vasco de la Vivienda realiza una encuesta sobre las solicitudes inscritas en Etxebide que ayuda a conocer el perfil de las personas solicitantes. Aunque los datos no se disponen a nivel municipal, conociendo la realidad de Gipuzkoa se podrá hacer una aproximación a la realidad de Usurbil.

Por un lado, a nivel provincial, el 75,6% de las unidades convivenciales que han solicitado alquiler protegido están emancipadas, es decir, viven fuera del hogar familiar, sea cual sea la forma: solas, alquilando una habitación, compartiendo alquiler o viviendo en una casa cedida. Por otro lado, casi dos de cada diez solicitantes de alquiler viven actualmente en casa de sus padres.

Si aplicáramos los porcentajes de Gipuzkoa en Usurbil, la situación sería la siguiente:

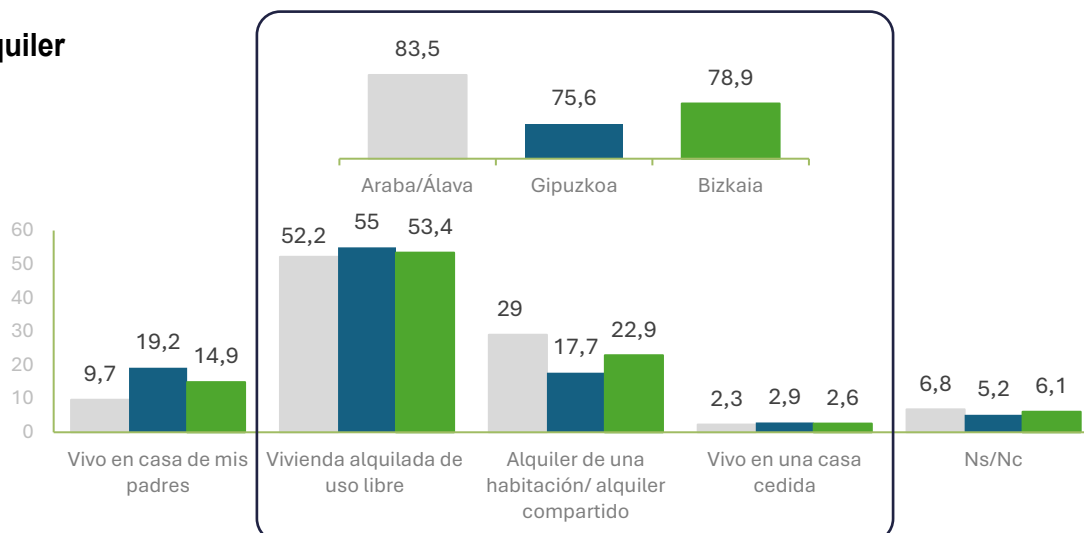
- De 247 solicitudes que solicitan alquiler protegido, 187 viven en una vivienda de alquiler libre y 60 en casa de sus padres. En el caso de las personas y familias empadronadas, 96 vivirían en una vivienda de alquiler libre y 31 en casa de sus padres.
- De las 162 unidades convivenciales inscritas para la compra, 80 viven en una vivienda de alquiler libre y 82 en casa de sus padres. En el caso de los empadronados, 26 vivirían en una vivienda de alquiler libre y 27 en casa de sus padres.
- En total, por tanto, independientemente del régimen, 267 de las 409 unidades de convivencia que han solicitado vivienda protegida en Etxebide (65,3%) ya viven fuera del hogar familiar y están emancipados.



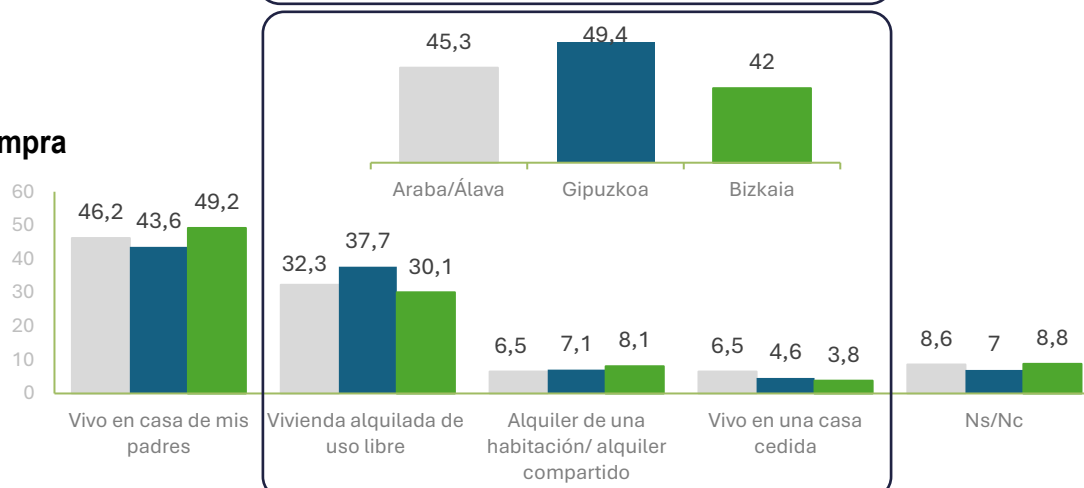


Gráfico 22: Actualmente, ¿Cuál es su situación respecto a la vivienda? Personas y familias emancipadas vs no emancipadas. Datos de Euskadi y territorio Histórico.

Alquiler



Compra



Fuente: Encuesta a solicitudes inscritas en Etxebide en régimen de compra. Observatorio Vasco de la Vivienda

Perfil más habitual de la solicitante de Etxebide: mujer que vive sola y con bajos ingresos

Centrándose en el perfil socioeconómico de quienes están empadronados en Usurbil y son demandantes de Etxebide, habría que destacar varios puntos. Por un lado, se observa que, en general, los ingresos anuales de los solicitantes son bajos (18.004,90€). Los ingresos de 60 unidades convivenciales de Usurbil son inferiores a 15.000€, lo que supone un 33,3% de las personas demandantes empadronadas.

Por otro lado, los ingresos son especialmente bajos entre los inscritos en alquiler. De hecho, mientras que los ingresos medios entre éstos ascienden a 15.553,50€, el ingreso medio de las unidades de convivencia que demandan compra asciende a 23.869,71€, con lo que la diferencia es del 53,6%.

Por tanto, las unidades de convivencia que demandan una vivienda de alquiler protegido en propiedad disponen de una mayor capacidad de ahorro, lo que supone una mayor posibilidad de hacer frente, a una hipoteca, aunque no sea la hipoteca de una vivienda libre, sí a la de una vivienda protegida. En cambio, muchas personas y familias que viven en pisos de alquiler libre no pueden hacer frente a los costes del alquiler libre, por lo que se convierten en demandantes de pisos de alquiler protegido, ya que deben reducir el esfuerzo económico para hacer frente al pago de la renta de alquiler libre.

Sin embargo, en ambos casos, tanto entre los demandantes de una vivienda protegida en propiedad como en alquiler, estos solicitantes presentan dificultades notables para la compra y el pago de una vivienda, no sólo en el caso de la vivienda libre, sino también en el de la vivienda protegida.

Tabla 10: Solicitantes de Etxebide empadronados en Usurbil según ingresos. III trimestre 2024.

	EMPADRONADOS					
	Compra	Alquiler	Total	Compra (%)	Alquiler (%)	Total (%)
Media de ingresos ponderados	23.869,04	15.553,50	18.004,90			
>= 0 y < 3.000	n.d.	n.d.	25	n.d.	n.d.	13,9
>= 3.000 y < 9.000	n.d.	n.d.	10	n.d.	n.d.	5,6
>= 9.000 y < 12.000	n.d.	n.d.	11	n.d.	n.d.	6,1
>= 12.000 y < 15.000	n.d.	n.d.	14	n.d.	n.d.	7,8
>= 15.000 y <= 21.000	14	25	44	26,4	19,7	24,4
> 21.000 y <= 28.047,25	11	14	42	20,8	11,0	23,2
> 28.047,25 y <= 43.753,71	15	9	25	28,3	7,1	13,9
> 43.753,71 y <= 56.094,5	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
> 56.094,5	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Fuente: Etxebide

Además de los bajos ingresos, otro de los factores que caracteriza a la solicitante de Etxebide es el reducido tamaño de las unidades convivenciales, es decir, las unidades convivenciales formadas por una persona son las más frecuentes, con un 58,5% del total. Este colectivo representa el 54,7% en el caso del alquiler y el 66,7% en el de compra. En cuanto al género, las mujeres son quienes realizan más solicitudes (42,1%), superando a los hombres (32,2%).

Tabla 11: Solicitudes de Etxebide de las personas empadronadas en Usurbil, según número de miembros y sexo de las personas titulares, en el III trimestre de 2024.

	ERROLDATUAK					
	Compra	Alquiler	Total	Compra (%)	Alquiler (%)	Total (%)
Número de miembros						
1	37	70	107	69,1	55,1	59,4
2	10	19	29	18,9	15,0	16,1
3 ó 4	6	32	38	11,3	25,2	21,1
5 / +	n.d.	n.d.	6	n.d.	n.d.	3,3
Genero						
Ambas	10	35	45	18,9	27,6	25,0
Hombre	18	38	56	34,0	29,9	31,1
Mujer	25	54	79	47,2	42,5	43,9

Fuente: Etxebide

Con toda esta información recogida se puede realizar una aproximación al perfil del solicitante empadronado en Usurbil: una mujer que solicita alquiler, vive sola y tiene bajos ingresos.

Tabla 12: Solicitudes de Etxebide de personas no empadronadas en Usurbil según ingresos, número de miembros y sexo de las personas titulares en el III trimestre de 2024

	ERROLDATU GABEAK					
	Compra	Alquiler	Total	Compra (%)	Alquiler (%)	Total (%)
Número de miembros	26.184,21	20.803,44	23.372,64			
1						
2	83	77	160	76,1	64,2	69,9
3 ó 4	14	20	34	12,8	16,7	14,8
5 / +	13	14	27	11,9	11,7	11,8
Genero	n.d.	n.d.	5	n.d.	n.d.	2,2
Ambas						
Hombre	17	24	41	15,6	20,0	17,9
Mujer	42	46	88	38,5	38,3	38,4
Número de miembros	50	50	100	45,9	41,7	43,7

Fuente: Etxebide

Por último, se observa que el número de solicitudes de vivienda protegida por parte de personas empadronadas fuera del municipio es superior al de las personas empadronadas en Usurbil. Esto indica que muchas personas, para hacer frente al alquiler o debido a las dificultades de una vivienda en sus municipios, consideran realizar en un futuro mudarse a Usurbil. Como se ha indicado, resulta muy relevante la presión que ejerce Donostia sobre los municipios del entorno como es el caso de Usurbil.

6.- PARQUE DE VIVIENDAS

6.1.- Evolución del parque de viviendas

El parque de viviendas de Usurbil se compone de 2.915 viviendas²

El parque actual de Usurbil está formado por 2.915 viviendas. Realizando un análisis evolutivo, se observa que entre 2010 y 2023 se han construido 248 viviendas más, con lo que el parque se ha incrementado en un 9,3%. En el mismo periodo, el número de viviendas en Euskadi aumenta un 7,5%, el de Gipuzkoa un 7,0% y el de Donostialdea un 8,5%. Todos estos ámbitos territoriales, por tanto, han experimentado un crecimiento de su parque de viviendas menor que el de Usurbil en el periodo analizado.

Tabla 13: Parque de viviendas de Usurbil y alrededores 2010-2023.

	2010	2023	Variación (2010-2024)
Euskadi	1.005.740	1.081.648	7,5%
Gipuzkoa	328.911	351.859	7,0%
Donostialdea	149.240	161.920	8,5%
Usurbil	2.667	2.915	9,3%

Fuente: Eustat

Como se ha señalado anteriormente, en los últimos años el tamaño de las unidades de convivencia se ha ido reduciendo paulatinamente en la mayoría de los países occidentales. Y así ha sido también en el ámbito que nos ocupa, tanto en Donostialdea como en Usurbil. La tendencia es clara, cada vez son más los hogares que están formados por una sola persona, mientras que los de mayor tamaño, compuestos por 3-5 personas, van disminuyendo. En Usurbil, en 2011 los hogares compuestos por una persona suponían el 22,2% del total y los de 3 a 5 personas el 49,7%. A los 13 años pasan a ser 29,3% (+7,1 p.p) y 41,4% (-8,3 p.p).

²Nota metodológica: En este diagnóstico se han utilizado diversas fuentes de datos para obtener el número total de viviendas de Usurbil. La fuente de referencia principal y oficial es EUSTAT, cuyas cifras publicadas se han utilizado en la mayor parte del estudio. EUSTAT aporta datos concretos y actualizados que ayudan a reflejar con exactitud la situación de la vivienda en Usurbil.

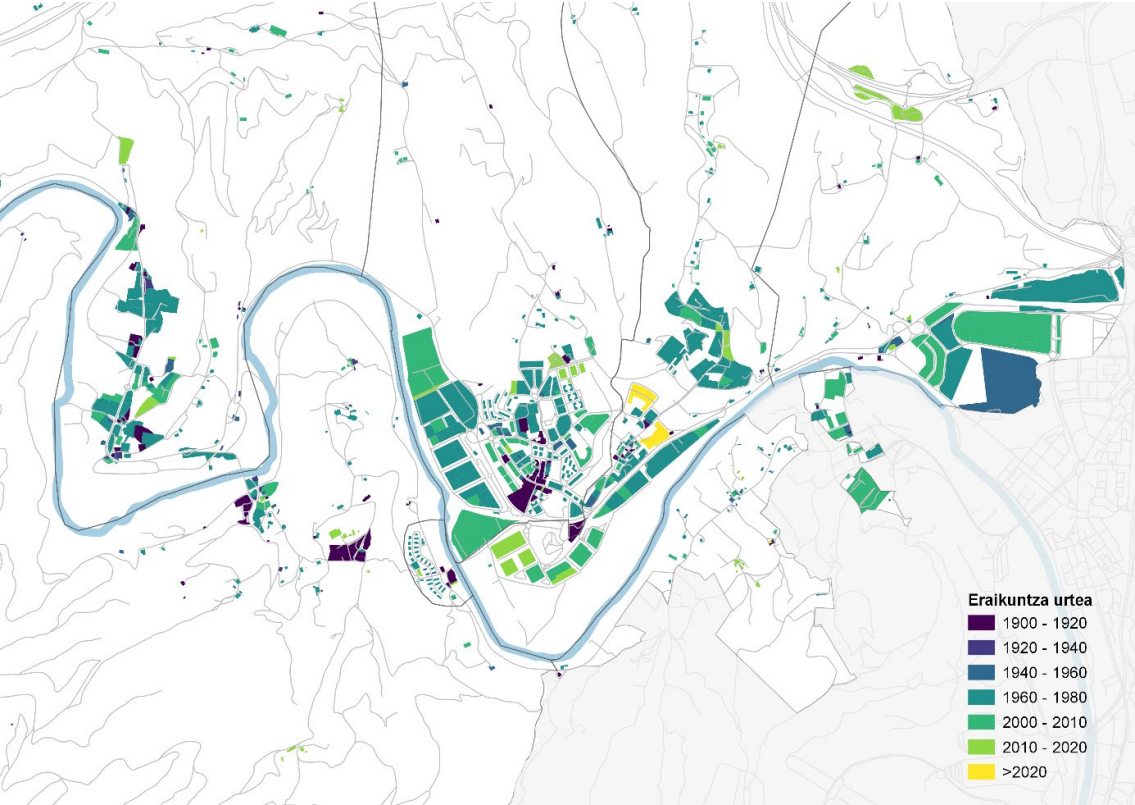
Sin embargo, en algunos apartados del estudio, como las tasas de emancipación o las posibles viviendas vacías, se han utilizado los datos del padrón municipal, ya que ha sido imprescindible para la realización de estos estudios. Cabe destacar que el número total de viviendas registradas en el padrón municipal es sensiblemente inferior al aportado por EUSTAT. Esta discrepancia ha sido tenida en cuenta en la elaboración de estos apartados.

Siendo esto así, es importante destacar que, a pesar de esta diferencia, el uso de los datos del padrón municipal ha sido imprescindible para algunos cálculos específicos, dada la naturaleza de la información disponible. Para ilustrar la situación de todo el parque de viviendas en el municipio y de referencia, se han tomado como fuente oficial y principal los datos facilitados por EUSTAT.





Mapa 3. Año de construcción de las parcelas de Usurbil: 1900-2023.



Fuente: Gipuzkoa Irekia

Tabla 14: parque de viviendas de Usurbil y alrededores según número de residentes en viviendas principales

		2010	%	2023	%
Donostialdea	Total	127.190		140.251	
	1 persona	32.582	25,6	43.822	31,2
	2 personas	36.961	29,1	42.705	30,4
	3-5 personas	55.111	43,3	51.222	36,5
	6-9 personas	2.419	1,9	2.375	1,7
	>= 10 personas	117	0,1	127	0,1
	Número medio de residentes	2,5		2,4	
Usurbil	Total	2.211		2.523	
	1 persona	491	22,2	738	29,3
	2 personas	567	25,6	691	27,4
	3-5 personas	1.099	49,7	1.045	41,4
	6-9 personas	52	2,4	46	1,8
	>= 10 personas	2	0,1	3	0,1
	Número medio de residentes	2,7		2,5	

Fuente: Eustat



6.2.- Parque de viviendas según características de las viviendas

Otro factor a tener en cuenta es la antigüedad de las viviendas. En comparación con las zonas adyacentes, se observa que el parque de viviendas de Usurbil es más joven, con una edad media de 42,3 años. Así, el parque es más joven que el de Euskadi y Gipuzkoa, aunque la mayor diferencia se observa con Donostialdea, donde la edad media de las viviendas es de 50,8 años.

Gráfico 23 Parque de viviendas de Usurbil y alrededores según antigüedad de las viviendas. 2023.

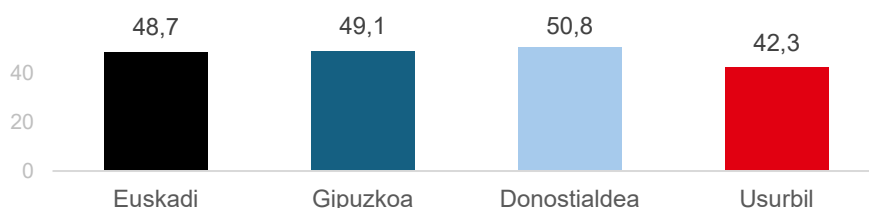
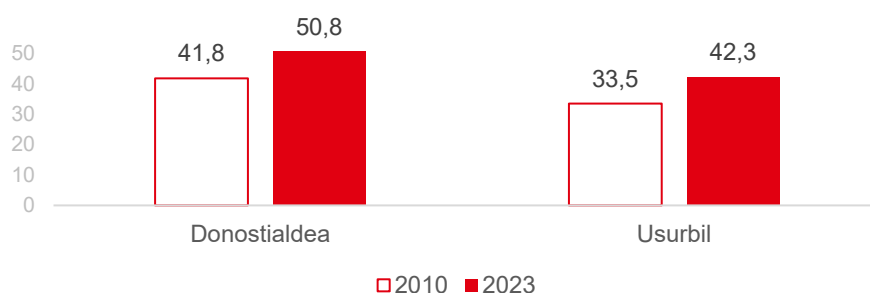


Gráfico 24: Parque de viviendas de Usurbil y alrededores según antigüedad de las viviendas. 2010-2023.



Fuente: Eustat

El 38,9% de las viviendas no dispone de ascensor debido principalmente a la mayor presencia de viviendas de baja densidad

En cuanto a la accesibilidad, de media, en Euskadi siete de cada diez viviendas tienen ascensor (71,5%) y aunque los datos de Gipuzkoa y Donostialdea son algo más altos, se sitúan en esta realidad. Así, los datos más destacables son los de Usurbil, que no comparte la tendencia general señalada. De hecho, el porcentaje de viviendas con ascensor es especialmente bajo en el municipio, del 61,1%.



Tabla 15: Parque de viviendas de Usurbil y alrededores según dispongan o no de ascensor. 2023.

		Cantidad	%
Euskadi	Total viviendas	1.081.648	
	Con ascensor	773.152	71,5
Gipuzkoa	Total viviendas	351.859	
	Con ascensor	257.973	73,4
Donostialdea	Total viviendas	161.920	
	Con ascensor	125.979	77,9
Usurbil	Total viviendas	2.915	
	Con ascensor	1.781	61,1

Fuente: Eustat

En este sentido, un factor importante que condiciona la situación de Usurbil es la tipología de vivienda. Con carácter general, un municipio con más viviendas unifamiliares o adosadas tendrá más viviendas sin ascensor, ya que en estas tipologías no suele ser necesario. El número de viviendas por edificio permite identificar si son viviendas unifamiliares, adosadas o bloques. En Usurbil, las viviendas unifamiliares suponen el 12,1% del total y en Gipuzkoa, por ejemplo, esta cifra es mucho más baja (6,7%). Además, si se tienen en cuenta las que están constituidas por un máximo de dos viviendas, en Usurbil su peso relativo alcanza el 19,8%, casi el doble que en Euskadi (10,5%).

A la hora de explicar el peso de las viviendas de baja densidad en Usurbil, tienen mucho que decir las viviendas situadas fuera del núcleo urbano, es decir, las situadas en el medio rural. De hecho, según los datos publicados por el Nomenclátor Geográfico Oficial de la CAPV, en Usurbil se pueden encontrar 144 caseríos, lo que supone el 4,9% del parque total de viviendas.

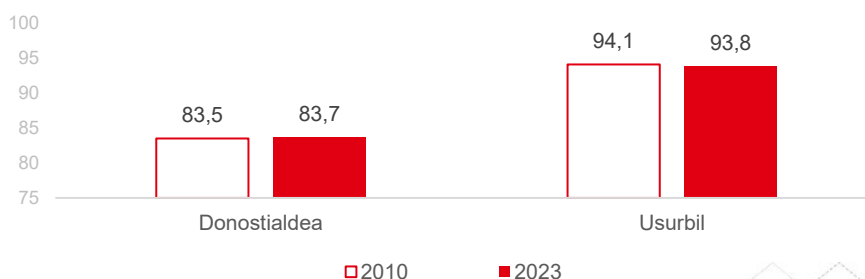
Tabla 16: Viviendas familiares del municipio en función del número de viviendas del edificio. 2023.

	1 viviendas	2 viviendas	1 ó 2 viviendas
Euskadi	8,1%	2,4%	10,5%
Gipuzkoa	6,7%	2,5%	9,2%
Donostialdea	4,8%	1,4%	6,2%
Usurbil	12,1%	7,6%	19,8%

Fuente: Eustat

Como se ha señalado, el porcentaje de viviendas de baja densidad es superior a la media de la comarca, lo que repercute directamente también en el tamaño medio de las viviendas. Las viviendas unifamiliares y adosadas suelen tener mayor superficie útil que las viviendas situadas en bloques. Así, al igual que la superficie útil media de las viviendas de Donostialdea es de 83,7m², la de Usurbil es de 93,8m².

Gráfico 25: Parque de viviendas de Usurbil y alrededores según superficie útil media de las viviendas. 2010-2023





7.- MERCADO DE LA VIVIENDA DE COMPRAVENTA

Dado que el mercado de compraventa de Usurbil es muy reducido, la información sobre el número de compraventas debe interpretarse con cautela, en base a los datos aportados por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.

En este sentido, la información que proporciona la Estadística de Compraventas de Inmuebles (ECVI) del Gobierno Vasco permite realizar una aproximación al número de viviendas que han sido objeto de compraventa en un año y al precio de las viviendas de estas transacciones en Usurbil.

Estadística de Compraventa de Inmuebles (ECVI)

La estadística de compraventa de inmuebles tiene como objetivo conocer la evolución de las compraventas y precios escriturados de bienes inmuebles (viviendas, garajes, locales, oficinas, trasteros...) existentes en la Comunidad Autónoma de Euskadi.

El universo poblacional objeto de esta estadística son las transacciones de compraventa de inmuebles, con transmisión del 100% del dominio sobre la propiedad, recogidas en los Colegios de Registradores de la Propiedad.

La referencia temporal es trimestral. Se entiende por trimestre de referencia la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad, por ser el momento en que se registra la operación de transmisión.

En el número de viviendas (completa, nueva o usada) se incluyen tanto las libres como las protegidas y no tenemos forma de diferenciar esta información. El precio por metro cuadrado y total sólo se concede en el caso de vivienda libre.

Esta estadística registra los datos relacionados con la información que el Colegio de Registradores de la Propiedad facilita al Gobierno Vasco sobre transacciones o compraventas trimestrales. Por tanto, los datos que se aportan se relacionan con el número de transacciones y el precio medio de las compraventas registradas, por lo que la información debe ser considerada como referencia o análisis de tendencias, no tanto como el precio medio asociado al stock de viviendas en el municipio.

Esto es así porque la tipología de las viviendas que se venden en cada periodo puede variar sustancialmente el precio medio registrado en función de su ubicación, tamaño, nueva vivienda o uso.

Sin embargo, de los datos relativos al número de compraventas de viviendas usadas y de viviendas nuevas libres se desprende que, en 2013, las viviendas usadas suelen ser la mayor parte de las viviendas vendidas en el municipio.





En cambio, antes de 2014, destaca la venta de un importante número de viviendas nuevas vinculadas a promociones iniciadas en los años previos a la crisis (en Euskadi el impacto es más significativo a partir de 2010-2012).

De hecho, en estos años se vendieron 96 viviendas nuevas (2013) y 80 viviendas nuevas (2009). En cambio, a partir de 2014 la actividad del mercado es muy baja en el caso de la vivienda nueva libre, mientras que las transacciones de vivienda usada crecen moderadamente. A partir de 2017 se han registrado más de veinte transacciones por año, con más de 48 compraventas en 2022 y 143 en 2023.

Gráfico 26: Evolución trimestral de las compraventas de viviendas nuevas y usadas en Usurbil: 2007-2023.



Fuente: órgano Estadístico de la Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco

Según la información facilitada por la Estadística de Compraventa Inmobiliaria (ECVI), el análisis del precio de las compraventas (incluyendo todas las viviendas, sean nuevas o usadas) es complejo, ya que el número de compraventas no es muy elevado y la tipología de las viviendas objeto de compraventa puede ser muy diferente según sus características y ubicaciones. Hay años en los que no se puede dar el dato porque el número de compraventas es mínimo.

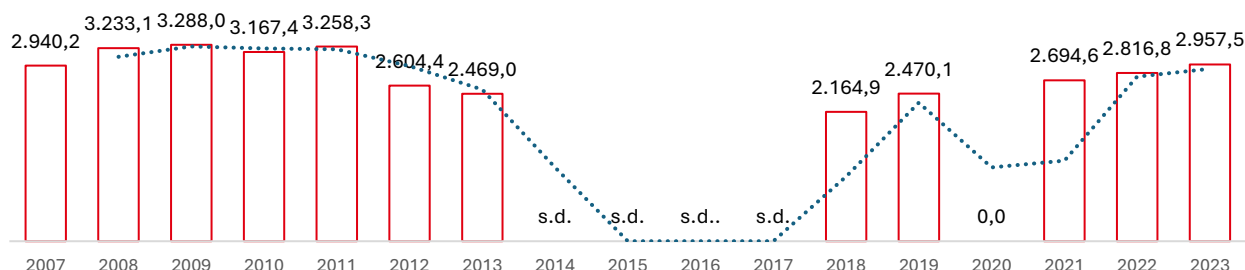
En cualquier caso, se observa que el precio medio por metro cuadrado de las compraventas se ha disparado en los años previos al boom inmobiliario, hasta superar ampliamente la cota de los 3.000 euros. Sin embargo, a partir de 2011 comienza a descender muy significativamente, hasta los 2.469 euros en 2013.

La recuperación del mercado inmobiliario a partir de 2017 permite detectar un incremento constante del precio de la vivienda libre hasta 2023, cuando se vuelve a rozar la cota de los 3.000 euros por metro cuadrado. En cualquier caso, cabe destacar que el análisis del precio de la vivienda, descontando el IPC, que ha crecido un 36% entre 2007 y 2023, pone de manifiesto que en 2023 no se han alcanzado los niveles del precio del boom inmobiliario.

De este modo, a partir de 2018, el precio de la vivienda libre en Usurbil (nueva+usada) creció de forma espectacular, pasando de 2.161 euros por metro cuadrado en 2018 a 2.957 euros en 2023, lo que supone un incremento en torno al 40% en 5 años (media anual del 8%).



Gráfico 27: Evolución trimestral de las compraventas de viviendas nuevas y usadas, precio por metro cuadrado construido en Usurbil: 20007-2023 (media móvil)



s.d.: Sin dato

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

Los altos precios de compraventa en Donostia presionan al mercado de Usurbil favoreciendo el tensionamiento del mercado de compraventa de Usurbil

La presión que ejerce el mercado de la vivienda en San Sebastián sobre Usurbil y otros municipios del entorno destaca especialmente al analizar el precio de la vivienda en Donostia. El precio medio de las compraventas en Donostia se sitúa actualmente en los niveles más altos de las capitales del Estado, superando la cota media de 400.000 euros. Este nivel de precios expulsa de la capital a la mayoría de los ciudadanos que tienen que acceder a su primera vivienda, lo que supone una gran tensión y una presión creciente sobre el mercado de la vivienda en municipios como Usurbil, dificultando el acceso a la misma por parte de las personas residentes en este municipio.

Tabla 17: Evolución comparada del precio medio de compraventa de la vivienda libre en San Sebastián

	Viv. Total	Nuevas viv.	Viv. usadas
2023			
IT	416.062	495.484	397.645
IIT	438.806	-	-
IIIT	463.837	526.673	454.170
IVT	453.890	478.576	450.455
2024			
IT	479.764	747.786	422.810
II T	476.516	-	466.496
III T	486.026	793.037	466.627

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

En cuanto a la oferta de la vivienda, según los datos publicados por el portal Idealista, actualmente habría 32 viviendas en oferta en Usurbil, con un precio medio de algo más de 3.000 euros por metro cuadrado.

Al analizar uno a uno estos anuncios, destaca la diversidad de tipología de viviendas, que en su mayoría superan los 300 mil euros. En cualquier caso, hay un número reducido de viviendas que rondan los 250.000 euros. Sin embargo, en algunos casos necesitan una reforma, de forma que el coste final para ser habitados de forma adecuada sería superior.



Las viviendas más caras anunciadas en Usurbil son las de alta gama y también de lujo. Pese a su carestía, el precio medio por una vivienda de esta tipología es sensiblemente más barato de lo que se puede ver en Donostia y su entorno.

8.- MERCADO DE VIVIENDA EN ALQUILER

Aunque se ha incrementado en los últimos años, el mercado de alquiler de Usurbil es muy reducido

El mercado de viviendas en alquiler de Usurbil estaba compuesto en 2023 por 315 viviendas. El peso relativo de este parque de viviendas en alquiler supone el 12,5% del total de viviendas de Usurbil.

El mercado de la vivienda en alquiler de Usurbil es reducido en cuanto al escaso número de viviendas en alquiler, con un peso relativo reducido respecto a la importancia de las viviendas en alquiler en el conjunto del parque de viviendas de Euskadi. Por tanto, el peso de este parque de alquiler es 3,5 puntos porcentuales inferior al de Gipuzkoa (16,0%) y 5,4 puntos inferior al de Donostialdea.

En general, prácticamente todos los municipios y comarcas de Euskadi presentan un mercado de alquiler muy reducido y una oferta de vivienda cada vez más reducida. Este es uno de los principales factores que explican la tensión de muchos municipios situados en el área metropolitana de San Sebastián.

La reducida oferta de vivienda es un factor clave que incide en la dificultad de acceso a la vivienda en alquiler a un precio asequible en Usurbil y en todos los municipios del área metropolitana de San Sebastián.

En los principales portales inmobiliarios no hay viviendas ofrecidas en alquiler en Usurbil

En concreto, en el momento de redactar este informe, no hay viviendas ofertadas en alquiler en Usurbil, ni en Idealista, ni en Fotocasa, ni en otros portales inmobiliarios que hayan podido ser analizados.

Esto repercute directa y negativamente en el acceso a la vivienda en alquiler a un precio asequible, especialmente en el caso de las personas y familias con menos recursos, así como en la juventud.





Tabla 18: Peso relativo de las viviendas en alquiler, en Usurbil y alrededores. 2023.

Ámbito	Régimen de tenencia	2023	%
Euskadi	Total	925.373	
	En propiedad	770.558	83,3
	En alquiler	137.123	14,8
	Otras formas	17.692	1,9
Gipuzkoa	Total	300.696	
	En propiedad	246.750	82,1
	En alquiler	48.086	16,0
	Otras formas	5.860	1,9
Donostialdea	Total	140.251	
	En propiedad	112.605	80,3
	En alquiler	25.074	17,9
	Otras formas	2.572	1,8
Usurbil	Total	2.523	
	En propiedad	2.129	84,4
	En alquiler	315	12,5
	Otras formas	79	3,1

Fuente: Eustat

En cualquier caso, en Gipuzkoa, al igual que en el resto de territorios, este mercado del alquiler era mucho menor hace unos años. En 2011 había 184 viviendas en alquiler en Usurbil. Doce años después se ha superado la cota de 300 viviendas, lo que supone un incremento del 71,2%.

La tasa de crecimiento es muy superior al incremento del parque de viviendas en propiedad de Usurbil en este periodo. Así, desde 2011, se pueden encontrar 131 viviendas más en alquiler y en 2023 hay 184 viviendas más en propiedad que en 2011.Sin embargo, el número de viviendas en alquiler ha crecido en Usurbil a un ritmo muy inferior al observado en el conjunto de Donostialdea.

Tabla 19: Viviendas por régimen de tenencia 2011-2023

		2011	2023	Dif. % 2011-2023	
Euskadi	Total	860.522	925.373	7,5 %	64.851
	En propiedad	739.227	770.558	4,2 %	31.331
	En alquiler	70.883	137.123	93,4 %	66.240
	Otras formas	50.412	17.692	-64,9 %	-32.720
Gipuzkoa	Total	276.407	300.696	8,8 %	24.289
	En propiedad	238.762	246.750	3,3 %	7.988
	En alquiler	21.289	48.086	125,9 %	26.797
	Otras formas	16.356	5.860	-64,2 %	-10.496
Donostialdea	Total	129.237	140.251	8,5 %	11.014
	En propiedad	111.377	112.605	1,1 %	1.228
	En alquiler	10.296	25.074	143,5 %	14.778
	Otras formas	7.564	2.572	-66,0 %	-4.992
Usurbil	Total	2255	2.523	11,9 %	268
	En propiedad	1945	2.129	9,5 %	184
	En alquiler	184	315	71,2 %	131
	Otras formas	126	79	-37,3 %	-47

Fuente: Censo de viviendas. Eustat



Criterios para la designación de zona tensionada

La Encuesta del Mercado de Alquiler (EMAL) que elabora el Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes tiene como objetivo conocer el número de depósitos de fianzas y la renta mensual asociadas a contratos de alquiler libre de viviendas dados de alta en el trimestre/año y vigentes en la C.A. de Euskadi. Es una fuente básica de información del sistema de indicadores de seguimiento de la política de vivienda.

El universo poblacional objeto de esta estadística son las fianzas depositadas asociadas a contratos de inmuebles de alquiler libre (viviendas y locales comerciales), con especial análisis de los contratos de vivienda habitual asociado a viviendas colectivas. Es decir, contratos de alquiler de viviendas habituales ubicadas en portales con más de una vivienda con renta de alquiler a precio de mercado. Por tanto, quedan fuera de la misma las viviendas protegidas.

En este orden de cosas, el Observatorio Vasco de la Vivienda en diciembre de 2023 publicó un informe detallado en el que identificaba los municipios y distritos tensionados en Euskadi basado en la citada estadística. A continuación, se recogen los resultados de dicho trabajo. Este trabajo ha servido de base para identificar las zonas de alta tensión, junto con los datos oficiales publicados hasta el momento.

1.- Incremento de la renta de alquiler en los últimos 5 años

En el caso del crecimiento de la renta de alquiler entre 2017 y 2022, la tasa de incremento debe superar el 17% (IPC + 3 puntos porcentuales) que plantea la ley. Usurbil, con un 19,9% de crecimiento, supera el 17%.

Según esta estadística, desde 2017, la renta media de los contratos firmados anualmente en las viviendas de alquiler libre de Usurbil ha crecido de la siguiente manera: de 617,5 euros mensuales a 740,4 euros en 2022.

Tabla 20: Criterio 1. Incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años

Municipio	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1
Andoain	603,6	673,4	11,56 %
Hernani	611,3	700,2	14,54 %
Irun	618,2	732,5	18,50 %
Orio	644,5	747,3	15,95 %
Oiartzun	647	687,6	6,28 %
Pasaia	635,6	728,7	14,60 %
Errenteria	611,6	713,8	16,71 %
Donostia/San Sebastián	839,5	970,8	15,60 %
Urneta	621,2	729	17,35 %
Usurbil	617,5	740,4	19,90 %
Villabona	549,3	633	15,24 %
Zarautz	742,2	863,4	16,30 %
Zumaia	627,5	765,1	22,70 %
Lasarte-Oria	666,8	787,8	18,15 %



Astigarraga	712,4	859,7	20,68 %
-------------	-------	-------	---------

Fuente: EMA. Estadística del mercado de alquiler

2.- Esfuerzo económico para el pago de la renta y de los gastos de suministros

El esfuerzo sobre la renta disponible para pagar el alquiler y los suministros no debe superar la cota del 30% de la renta media disponible en el municipio. En este caso, el municipio en su conjunto alcanza una tasa del 28,18%.

Tabla 21: Criterio 2. Incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años

Municipio	2021 Renta alquiler mensual media	2021 Renta disponible del municipio	Criterio 2
Andoain	36.201	647,5	30,02 %
Hernani	36.474	669,6	30,52 %
Irun	35.702	693,4	32,00 %
Orio	42.186	749,1	28,65 %
Oiartzun	42.921	671,8	26,00 %
Pasaia	32.440	699,5	35,40 %
Errenteria	33.714	670,1	33,03 %
Donostia/San Sebastián	44.856	922,1	31,60 %
Urneta	39.716	704,3	29,06 %
Usurbil	40.842	701,2	28,18 %
Villabona	37.358	614,7	28,03 %
Zarautz	39.727	761,4	30,79 %
Zumaia	44.972	724,0	26,20 %
Lasarte-Oria	36.786	729,8	32,22 %
Astigarraga	42.016	837,5	31,29 %

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

Datos actualizados 2018-2023

Por otro lado, si tomamos como referencia los datos más actualizados referentes a las fianzas depositadas que ofrece la Estadística del Mercado de Alquiler del Gobierno Vasco, de 2018 a 2023 la renta media de los contratos de alquiler de Usurbil ha crecido un 19,79%, alcanzando una media de 778,4 euros mensuales en 2023.

Esta tasa de crecimiento es similar a la de otros municipios del entorno, pero superior a la de Donostia-San Sebastián (16,92%). Asimismo, si se analiza la renta media de las fianzas depositadas en 2023, se observa que la renta media de Usurbil es sensiblemente inferior a la media del alquiler de Donostia-San Sebastián, donde la renta media de alquiler ha sido de 1.036 euros en 2023.

Estos datos son una muestra del notable crecimiento del precio del alquiler en la comarca. El alto precio de los alquileres en Donostia-San Sebastián influye directamente en la subida de precios en los municipios vecinos, como el de Usurbil, lo que aumenta la presión sobre el mercado del alquiler en el municipio. De esta forma, la tendencia al alza de los precios en Donostia-San Sebastián está provocando una presión adicional sobre las rentas de alquiler de Usurbil y otros municipios del entorno.





Tabla 22: Criterio 1. Incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años (2018-2023)

Municipio	2018 Renta alquiler mensual media	2023 Renta alquiler mensual media	Criterio 1
Andoain	605,9	699,1	15,39 %
Hernani	626,5	731,5	16,76 %
Irun	657,0	771,6	17,43 %
Orio	644,4	809,9	25,68 %
Oiartzun	640,5	746,4	16,53 %
Pasaia	656,1	771,6	17,61 %
Errenteria	637,2	755,3	18,53 %
Donostia/San Sebastián	886,1	1.036,0	16,92 %
Urnieta	658,4	774,5	17,63 %
Usurbil	649,8	778,4	19,79 %
Villabona	561,8	648,8	15,48 %
Zarautz	771,3	897,0	16,29 %
Zumaia	639,5	741,4	15,94 %
Lasarte-Oria	687,9	819,8	19,17 %
Astigarraga	741,0	878,9	18,61 %

Fuente: EMA. Estadística del mercado de alquiler

El esfuerzo económico supera ampliamente el 30 % de los ingresos entre los beneficiarios inscritos en Etxebide

El nivel de ingresos de las unidades convivenciales inscritas en Etxebide es muy reducido, 23.869,04 euros en el caso de la demanda de vivienda protegida en compra y 15.533,5 euros en el caso de la demanda de vivienda protegida en alquiler. En ambos casos, si tenemos en cuenta la renta de alquiler media de Usurbil, el porcentaje de esfuerzo en el pago de la vivienda sería muy superior al 30 % de los ingresos de estas familias, aunque la estimación efectiva a efectos de la tipificación de zona tensionada dependerá del informe publicado por el Observatorio Vasco de la Vivienda.

Por tanto, en un contexto de notable incremento del número de viviendas en alquiler y de ausencia de oferta de vivienda en alquiler, la renta media de los contratos firmados anualmente en Usurbil ha crecido de forma notable, tendencia similar a la observada en Donostialdea.



9.- INTENSIDAD DE USO DE LAS VIVIENDAS

9.1.- Viviendas principales y segundas viviendas

El 86,6% de las viviendas de Usurbil se destina a vivienda principal en 2023, mientras que las viviendas no principales (secundarias y deshabitadas) representan el 13,4% del parque de viviendas del municipio. Este peso relativo de la vivienda no principal es similar al del conjunto de Donostialdea (13,3%) y ligeramente inferior a la media de Gipuzkoa (14,5%).

Tabla 23: Parque de viviendas de Usurbil y alrededores, según tipología de viviendas. 2010-2023.

Ámbito	Tipo de vivienda	2010	2023	%	Evolución 2010-2023	
					Cantidad	%
Euskadi	Total	1.005.740	1.081.647			
	Viviendas familiares	1.004.740	1.080.582	99,9	75.842	7,5
	Viviendas principales	843.321	925.373	85,6	82.052	9,7
	Resto	161.419	155.209	14,3	-6.210	-3,8
	Establecimiento colectivo	1.000	1.065	0,1	65	6,5
Gipuzkoa	Total	328.911	351.859			
	Viviendas familiares	328.556	351.554	99,9	22.998	7,0
	Viviendas principales	271.356	300.696	85,5	29.340	10,8
	Resto	57.200	50.858	14,5	-6.342	-11,1
	Establecimiento colectivo	355	305	0,1	-50	-14,1
Donostialdea	Total	149.240	161.920			
	Viviendas familiares	149.054	161.764	99,9	12.710	8,5
	Viviendas principales	127.190	140.251	86,6	13.061	10,3
	Resto	21.864	21.513	13,3	-351	-1,6
	Establecimiento colectivo	186	156	0,1	-30	-16,1
Usurbil	Total	2.667	2.915			
	Viviendas familiares	2.664	2.914	100,0	250	9,4
	Viviendas principales	2.211	2.523	86,6	312	14,1
	Resto	453	391	13,4	-62	-13,7
	Establecimiento colectivo	3	1	0,0	-2	-66,7

Fuente: Eustat

En cualquier caso, el peso relativo de la vivienda principal ha crecido en Usurbil desde 2010, y en 2023 se han contabilizado 312 viviendas principales más que en 2010, lo que supone un incremento del 14,1%, por encima del 10,3% del conjunto de Donostialdea.



Definiciones EUSTAT

Se considera vivienda familiar a toda habitación o conjunto de habitaciones y sus dependencias que ocupan un edificio o una parte estructuralmente separada del mismo y que, por la forma en que ha sido construida, reconstruida, transformada o adaptada, está destinada a ser habitada por una o varias personas, y en la fecha de la estadística, no se utiliza totalmente para otros fines. El recinto puede ser utilizado parcialmente para otros fines (consulta médica, peluquería, sastrería, etc.). Sin embargo, los recintos inicialmente construidos como viviendas, pero que en el momento de la estadística se destinan totalmente a otros fines, no se incluyen en el censo (viviendas que se han convertido totalmente en oficinas, talleres, almacenes...).

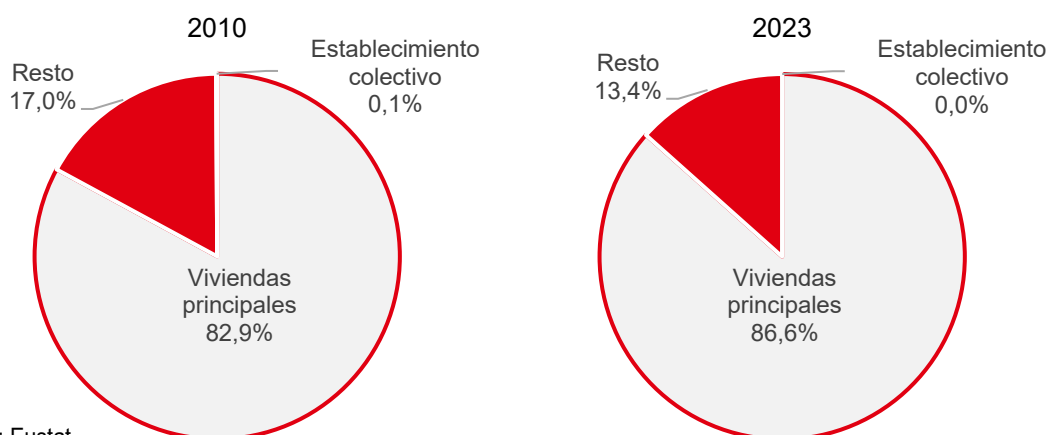
Las viviendas familiares están incluidas en la estadística con independencia de que estén ocupadas o no en la fecha de referencia, y se clasifican en principales y resto.

- Principales: cuando se utilizan toda o la mayor parte del año como residencia habitual de una o más personas.
- El resto. Aquí se clasifican:
 1. Segundas viviendas: sólo una parte del año, cuando se utilice de forma ocasional o esporádica, y no se trate de la vivienda habitual de una o más personas. Puede ser, por tanto, una casa de campo, playa o ciudad que se emplee en vacaciones, verano, fines de semana, trabajos temporales o en otras ocasiones.
 2. Vacías: cuando, sin encontrarse en estado ruinoso, ni en ninguna de las situaciones anteriormente consideradas, habitualmente se encuentran deshabitadas.
 3. Otras viviendas familiares: cuando no pueden clasificarse en ninguna de las tres clases anteriores. En este caso estarían aquellas viviendas que sin ser residencia habitual de ninguna persona (principales), ni ser viviendas secundarias, son destinadas a alquilar por cortos espacios de tiempo a diferentes personas, y están efectivamente ocupadas la mayor parte del tiempo.

Este crecimiento se asocia en gran medida al mayor uso del parque de viviendas existente en 2010. De hecho, las viviendas no principales se han reducido en un 13,7% desde 2010 (62 viviendas menos).

Así, en 2010, las viviendas principales suponían el 82,9% del total de viviendas de Usurbil, frente al 86,6% de 2023. La vivienda no principal, por su parte, se situaba en el 17% en 2010, 3,6 puntos por encima del porcentaje de 2023.

Gráfico 28: Parque de viviendas de Usurbil y su entorno, según tipología de viviendas. 2010-2023



Fuente: Eustat

A falta de datos específicos sobre el número e incidencia de las viviendas deshabitadas en Usurbil, se puede analizar el indicador de las viviendas sin personas empadronadas, si bien se sabe que un porcentaje de estas viviendas estarán ocupadas, por lo que este indicador no deja de ser una aproximación al número efectivo de viviendas deshabitadas.



La tendencia de este indicador entre 2011 y 2023 es clara y coherente con el anterior análisis de vivienda no principal. De este modo, se reduce el porcentaje de viviendas sin personas empadronadas, del 14,2% de 2011 al 9% de 2023. Esta dinámica se traduce en un mayor uso del parque de viviendas en los últimos años, en consonancia con estudios anteriores y, especialmente, con el incremento del número de viviendas en alquiler.

Tabla 24: Viviendas sin personas empadronadas en Usurbil 2011

	TOTAL Viviendas	Viv. con personas empadronadas	Viviendas en las que NO hay personas empadronadas.	Vertical (%)	Viviendas en las que NO hay personas empadronadas. (%)
Aginaga	208	166	42	11,3 %	20,2 %
Kalezar	542	480	62	16,7 %	11,4 %
Santu - Enea	235	209	26	7,0 %	11,1 %
Txikiardi	99	77	22	5,9 %	22,2 %
Urdaibai - Txokoalde	76	54	22	5,9 %	28,9 %
Usurbil (núcleo urbano)	1.352	1.180	172	46,2 %	12,7 %
Zubieta	111	85	26	7,0 %	23,4 %
Total	2.623	2.251	372	100 %	14,2 %

Fuente: Ayuntamiento de Usurbil

El análisis por barrios realizado en 2023 muestra que el nivel de empadronamiento es diferente, lo que tiene que ver con la tipología de vivienda de cada barrio. El casco urbano de Usurbil, el que concentra el mayor número de viviendas y el que más ha crecido desde 2011, muestra una notable caída de las viviendas sin personas empadronadas, del 12,7 % de 2011 al 6,6 % de 2023.

Tabla 25: Viviendas sin personas empadronadas en Usurbil 2023

	TOTAL Viviendas	Viv. con personas empadronadas	Viviendas en las que NO hay personas empadronadas.	Vertical (%)	Viviendas en las que NO hay personas empadronadas. (%)
Aginaga	203	172	31	12,1 %	15,3 %
Kalezar	476	434	42	16,4 %	8,8 %
Santu - Enea	231	196	35	13,7 %	15,2 %
Txikiardi	96	85	11	4,3 %	11,5 %
Urdaibai - Txokoalde	77	58	19	7,4 %	24,7 %
Usurbil (núcleo urbano)	1.652	1.543	109	42,6 %	6,6 %
Zubieta	100	91	9	3,5 %	9,0 %
Total	2.835	2.579	256	100 %	9,0 %

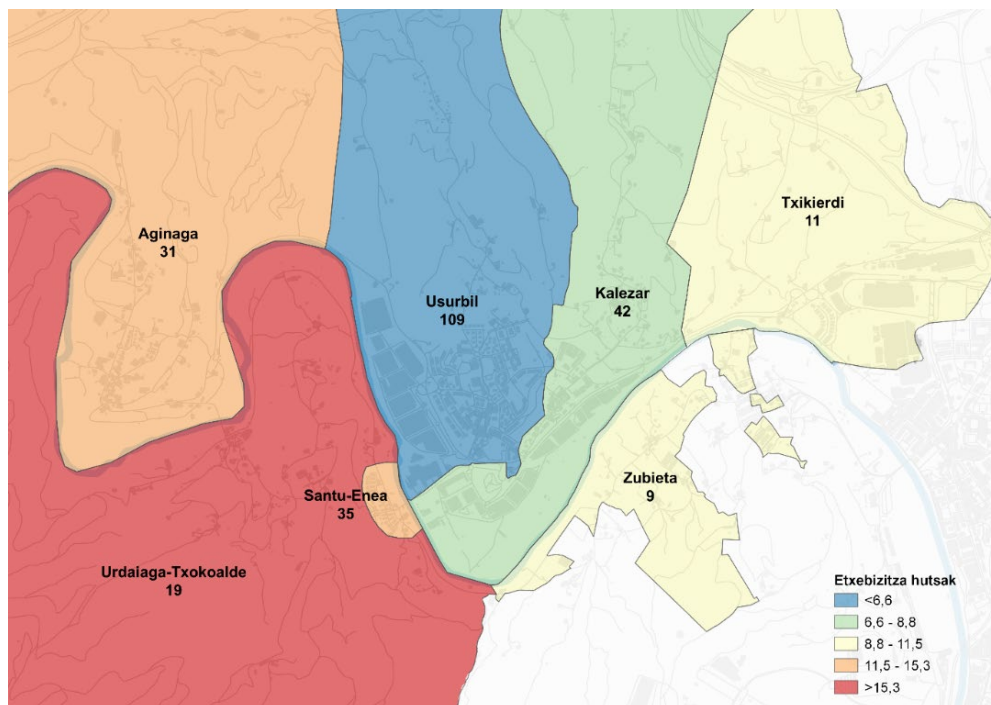
Fuente: Ayuntamiento de Usurbil

Tabla 26: Viviendas a las que se aplica el recargo del IBI en Usurbil, por zonas. 2023

	TOTAL Viviendas	Viv. a las que se aplica el recargo de IBI.	(%)
Aginaga	203	26	11,6 %
Kalezar	476	32	14,3 %
Santu - Enea	231	32	14,3 %
Txikiardi	96	11	4,9 %
Urdaibai - Txokoalde	77	17	7,6 %
Usurbil (núcleo urbano)	1.652	98	43,8 %
Zubieta	100	8	3,6 %
Total	2.835	224	100 %

Fuente: Ayuntamiento de Usurbil

Mapa 4. Viviendas sin personas empadronadas por zonas y peso relativo dentro de las mismas. 2024.



Fuente: Ayuntamiento de Usurbil

Como se ha indicado, el hecho de que no haya nadie empadronado en una vivienda no significa que esa vivienda se encuentre vacía en la realidad. Del mismo modo, el hecho de que haya una persona empadronada en una vivienda no significa, necesariamente, que se encuentre habitada. Por tanto, aunque estos datos son válidos, no reflejan exactamente la realidad del grado de ocupación de las viviendas del municipio. Sin embargo, es cierto que en el caso de las viviendas que no han presentado alegaciones para evitar el recargo, se puede sospechar que son potencialmente vacías.

De este modo, solamente 32 viviendas de las 256 viviendas sin personas empadronadas en Usurbil han presentado alegaciones. Por tanto, son 224 las viviendas a las que se aplica el recargo de IBI. Esto supone el 7,9% del parque de viviendas.

En este contexto, con el fin de contribuir a mejorar la situación del mercado de alquiler de Usurbil, será imprescindible seguir impulsando la movilización de la vivienda vacía, orientando las viviendas actualmente vacías hacia el mercado de alquiler y aumentando a través de ello la oferta de vivienda.

Aunque en la actualidad la presencia de viviendas para uso turístico es reducida, la influencia de Donostia puede provocar un incremento de las mismas

Por último, en estos momentos apenas hay viviendas de uso turístico en Usurbil, a diferencia de otros municipios de la zona como Donostia y otros municipios costeros cercanos como Orio o



Zarautz. Según datos del Gobierno Vasco, en Usurbil hay 5 viviendas de uso turístico registradas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas del Gobierno Vasco, siendo todas las viviendas de uso turístico registradas a partir de 2017.

Sin embargo, el aumento de viviendas de uso turístico en los municipios vecinos está reduciendo la oferta de viviendas disponibles para el alquiler habitual. En Donostia y en otros municipios costeros, el crecimiento de este tipo de viviendas está directamente relacionado con la reducción de la oferta de viviendas para residencia habitual. Esto genera una presión adicional en el mercado de alquiler.

En varios municipios del entorno de Donostia, el crecimiento de este tipo de viviendas se ha hecho más evidente, impulsado en parte por las restricciones a las nuevas licencias de viviendas de uso turístico en la ciudad.

Por ello, no se puede descartar que, a mediano plazo, este tipo de viviendas experimente un cierto crecimiento en Usurbil, considerando la evolución de su regulación en Donostia y otros municipios. En este contexto, sería recomendable analizar la posible implementación de una ordenanza reguladora, así como brindar información a las comunidades de vecinas y vecinos sobre la opción de limitar su implantación mediante acuerdos en las comunidades de propiedad.





10.- RESPUESTA A LAS POLÍTICAS SOCIALES Y DE VIVIENDA

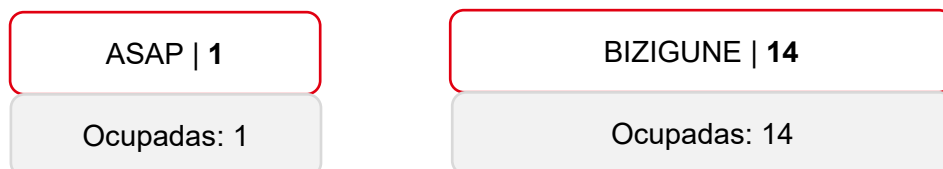
Parque de vivienda protegida

El parque de viviendas de protección oficial contó en el pasado con 311 viviendas. Sin embargo, al carecer de calificación definitiva hasta 2003, la cifra se ha visto reducida. En consecuencia, el parque de vivienda de protección oficial cuenta actualmente con 108 viviendas con calificación permanente y 46 viviendas tasadas.

Por su parte, el Ayuntamiento de Usurbil ofrece 35 viviendas sociales. De ellas, 19 son viviendas de alquiler social y las 16 restantes son viviendas para jóvenes (18-30 años) y mayores (más de 65 años). En total, 78 personas beneficiarias residen en los citados alojamientos.

Programas de movilización de vivienda vacía

De forma complementaria, los programas de movilización de vivienda vacía como Bizigune y ASAP permiten, temporalmente, que viviendas deshabitadas pasen a formar parte del parque de vivienda asequible en alquiler. **Actualmente hay 14 viviendas dentro del programa Bizigune y otra vivienda dentro del programa ASAP.**



Gaztelagun

Gaztelagun es una prestación que ha adquirido la creciente importancia en los últimos años. Está dirigida a la población menor de 36 años con el fin de ayudar a los procesos de emancipación de las personas jóvenes en régimen de alquiler libre mediante una prestación que puede alcanzar 300 euros mensuales.

La renta máxima de alquiler en Usurbil es de 750 euros mensuales, ya que forma parte del área metropolitana de San Sebastián. Por tanto, se trata con ello de limitar el tope máximo de la renta de alquiler que asume el programa para evitar el incremento considerable de la renta con el impacto de estas prestaciones. Un total de 26 unidades convivenciales reciben la prestación dentro del programa Gaztelagun.

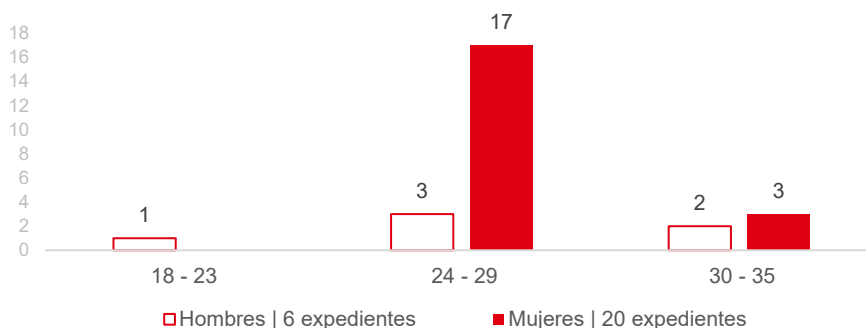




Las personas y unidades de convivencia beneficiarias no pueden ser beneficiarias de otras ayudas similares, y para poder ser beneficiario o beneficiaria de esta prestación además el nivel de ingresos máximo de las personas comunidades de convivencia beneficiarias se sitúa por debajo de los siguientes tramos de ingreso.

- Cuando la persona solicitante sea única, debe acreditar unos ingresos brutos anuales de entre 3.000 y 27.687 euros.
- Cuando la persona solicitante sea una unidad de convivencia, deberá acreditar unos ingresos brutos anuales del conjunto de la unidad de convivencia de entre 3.000 y 33.902 euros.
- En el caso de familias numerosas, hay que comprobar que los ingresos brutos anuales oscilan entre los 3.000 y los 36.163 euros.

Gráfico 29: Unidades de convivencia beneficiarias de Gaztelagun. 2023



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

Emantzipa

Adicionalmente, en 2024 se puso en marcha el programa Emantzipa, por parte de la Dirección de Juventud del Gobierno Vasco. Sin embargo, no se dispone de datos asociados al mismo a Abril de 2024. La ayuda será de 300 euros mensuales durante un máximo de 24 mensualidades.

Los requisitos para acceder al programa son los siguientes:

- Tener entre 25 y 29 años, ambas edades incluidas.
- Tener ingresos anuales de entre 3.000 y 28.000 euros.
- No se pueden tener derechos o activos financieros superiores a 75.000 euros.
- Ser titular de un contrato de a) arrendamiento de una vivienda libre situada en Euskadi y que sea su domicilio habitual o de b) compraventa a título individual o como copropietario de una vivienda de esa clase.
- No tener otra vivienda además de la que sea domicilio habitual.
- Todos estos requisitos se han de cumplir a lo largo de todo el tiempo subvencionable.

Hay que destacar que el programa es compatible con Gaztelagun por lo que eleva considerablemente el potencial de ayudas a las personas de 25 a 29 años y además amplía al ámbito de la compra de vivienda la orientación de las ayudas a la emancipación.





Ayudas sociales para colectivos con mayores dificultades: Prestación Complementaria de Vivienda (PCV) y Ayudas de Emergencia Social (AES).

Al igual que en el resto de Euskadi, el sistema de prestaciones y ayudas al alquiler dispone de una considerable cobertura para las personas y familias que presentan mayores dificultades para el pago de la vivienda, especialmente en el caso del alquiler.

La Prestación Complementaria de Vivienda, vinculada a la Renta de Garantía de Ingresos, ofrece un alto nivel de cobertura y se dirige a los colectivos más desfavorecidos para el acceso a la vivienda (en concreto a la vivienda en alquiler). Se trata de personas y familias que ya viven en una vivienda de alquiler libre y que además de la RGI reciben 300 euros mensuales adicionales para pagar la renta de alquiler.

Según los últimos datos facilitados por Lanbide, a finales de 2024, **17 unidades de convivencia percibían esta prestación**

Además, son varias las subvenciones que el Ayuntamiento de Usurbil destina para ayudar a la población más vulnerable. Así, en 2024 un total de 6 unidades convivenciales se han beneficiado de las Ayudas de Emergencia destinadas al pago del alquiler y 2 unidades de convivencia en el caso de las ayudas para el pago de la hipoteca. Además, existen ayudas para hacer frente a otros gastos directamente relacionados con la vivienda, como son los relacionados con la energía (electricidad y gas) y las labores de mantenimiento (comunidad, teléfono, seguro del hogar, etc.). En estos casos, el número de personas beneficiarias ha sido de 12 personas y 16 personas, respectivamente.

Por otro lado, en la actualidad son 24 las unidades convivenciales beneficiarias del Derecho Subjetivo a la Vivienda.



11.- CONCLUSIONES

1. Tendencias demográficas

- Actualmente, Usurbil tiene 6.439 habitantes y es, junto con Urnieta, uno de los municipios más pequeños de Donostialdea. Desde principios de siglo, la población del municipio ha crecido considerablemente, registrando un incremento de 1.054 habitantes (+ 21,6%), superando los datos de Donostialdea (+ 6,2 %).
- Este crecimiento se debe en gran medida a la contribución de los procesos migratorios, tanto de personas procedentes del extranjero como de municipios limítrofes. Así, comparando con los datos de principios de siglo, el número de personas nacidas en la CAPV (no nacidas en Usurbil) ha aumentado en 842 habitantes en lo que va de siglo XXI. Si en conjunto el crecimiento de esta población proveniente de municipios limítrofes desde 2001 se sitúa en torno al 3% en Euskadi, Gipuzkoa y Donostialdea, en el caso de Usurbil el incremento resulta muy superior, de forma que la tasa de crecimiento de esta población desde 2001 a 2024 es del 19,5%. Por otro lado, en el municipio hay censados 516 extranjeros más que en 2001, aumentando el peso relativo de esta población de origen extranjero desde un 1,2% en 2001 a un 9% en 2024. El peso relativo actual de la población extranjera es, sin embargo, inferior al de Euskadi (13,7%), Gipuzkoa (13,4%) y Donostialdea (13,6%).
- Este crecimiento de la población coincide con el proceso de envejecimiento estructural que se produce también en el conjunto de Euskadi. La esperanza de vida aumenta y la natalidad disminuye y, en consecuencia, el peso relativo de las personas mayores es cada vez mayor. Sin embargo, comparándolo con la situación general de la CAPV, todavía se observa que el proceso de envejecimiento en Usurbil no es tan intenso. Por un lado, al igual que las personas mayores suponen el 19,8% de las y los usurbildarras, en Euskadi el porcentaje es significativamente mayor (24%) y en el caso de las y los jóvenes ocurre lo contrario, de forma que el peso de las personas jóvenes es mayor en Usurbil. En términos evolutivos, el número de usurbildarras mayores de 65 años ha aumentado 6,1 puntos porcentuales, mientras que el de la población menor de 19 años ha aumentado 1,7 puntos porcentuales. Desde 2001, en Euskadi, en cambio, el número de personas mayores ha crecido 6 puntos porcentuales y el de jóvenes 0,2 puntos porcentuales.
- Cada vez son más las personas que viven solas: en 751 viviendas de Usurbil hay una sola persona empadronada (29,1%). Esto guarda una relación directa con el proceso progresivo de envejecimiento y la prolongación de la esperanza de vida, así como con el progresivo aumento del número de personas viudas que viven solas. Por ello, será fundamental desarrollar un parque de viviendas adaptado a las necesidades de las personas mayores que viven solas, garantizar la accesibilidad y promover medidas que prevengan el aislamiento social asociado a la vida en soledad.

2. Niveles de emancipación

- En el censo de 2024 están empadronados 1.116 jóvenes de entre 18 y 34 años, suponiendo el 17,4% de la población. De ellos, más de la mitad (57,2%) reside en el núcleo urbano de Usurbil, representando el 16,7% de la población de esta zona. En Kalezar también viven muchos jóvenes (235) y su peso relativo es mayor, ya que suponen el 22,1% de la población de la zona. Así, Kalezar es la zona con mayor peso relativo de la juventud.
- La tasa de emancipación de la población joven de Usurbil es del 31,8% y se sitúa 1,1 puntos por debajo de la media de Euskadi. Por tanto, la mayoría de la juventud de Usurbil (761) todavía no se ha emancipado, un 68,2% del total. Los menores niveles de emancipación se producen entre las personas jóvenes de 18 a 23 años, ya que nueve de cada diez aún viven en el hogar familiar.
- Al igual que en el conjunto de Euskadi, se observa una mayor dificultad que hace una década y media en los procesos de emancipación. Así, en 2011 las tasas de emancipación de la juventud se situaban en torno al 45% en Usurbil y en el conjunto de Euskadi, es decir, casi la mitad de la juventud de 18 a 35 años se encontraba emancipada. Actualmente, esta tasa se ha reducido hasta solamente uno de cada tres jóvenes.
- Al igual que ocurre en el conjunto de Euskadi, en Usurbil a medida que avanza la edad de la juventud aumenta la tasa de emancipación. Para ello, en el estudio realizado sobre el padrón, se ha dividido el número total de jóvenes en tres franjas de edad y los datos confirman lo mencionado: Entre 18 y 23 años la tasa de emancipación es del 8,9%, entre 24 y 28 años del 28,9 % y entre 29 y 34 años del 65%.

3. Indicadores socioeconómicos

- Este empeoramiento de las posibilidades de emancipación se asocia a diversos factores, como el empeoramiento de las condiciones laborales de la población más joven, el mayor incremento del precio de la vivienda tanto en alquiler como en compra, así como al reducido ritmo de promoción de vivienda libre y protegida tras la crisis 2008-2010 y, por último, a las mayores dificultades de acceso al crédito hipotecario en comparación con la primera década del siglo XXI, cuando se produjo el boom inmobiliario en el Estado y las facilidades de acceder al crédito eran notables.
- En este contexto, aunque en el último año la tasa de desempleo ha disminuido y actualmente se sitúa en Usurbil por debajo de la media de Euskadi, la calidad del empleo y los niveles salariales de la población joven no son suficientes para afrontar el pago de una vivienda.





- Por sexo, el nivel de paro es mayor entre las mujeres (6,5%) que entre los hombres (4,6%), mientras que, de forma coherente, la tasa de ocupación es menor que entre los hombres, así como la tasa de actividad.
- La renta disponible de las familias de Usurbil en el año 2022 se sitúa, como promedio, en 43.288³ €. Esta cifra es 1.400€ superior a la de Euskadi y se sitúa por debajo de la de Gipuzkoa y Donostialdea. Además, en los últimos años la renta disponible de las familias de Usurbil ha crecido un 69,3%. Esto significa que, en principio, las familias de Donostialdea y especialmente de Donostia, tienen una capacidad media ligeramente superior a la de las familias de Usurbil para acceder a una vivienda, lo que podría aumentar la presión y la tensión del mercado de la vivienda en Usurbil al requerir un mayor esfuerzo para el pago de la misma. En todo caso, el precio de la vivienda también influye en este indicador de esfuerzo para el pago de la vivienda siendo, en este caso, más favorable la situación de Usurbil que la de Donostia.
- Las mujeres en general pueden encontrar mayores dificultades que los hombres para acceder a un puesto de trabajo o a una mayor estabilidad económica, lo que, como no podía ser de otra manera, influye directamente en el acceso a la vivienda. Actualmente, la renta disponible de las mujeres de Usurbil se sitúa en 16.940 € y la de los hombres en 25.405 €.
- Entre 2001 y 2022, la renta media de los hogares de Usurbil aumentó un 69,3%. En el mismo periodo el IPC creció un 54,8% y, en consecuencia, la ganancia en poder adquisitivo en los últimos 20 años se situaría en torno a los 14 puntos, lo que supondría un crecimiento medio anual del 0,67 %.
- Sin embargo, el crecimiento de la renta media de las familias de Usurbil no ha sido especialmente elevado si se analiza en profundidad:
 - Aunque la renta de los habitantes de Usurbil ha crecido desde principios de siglo, sin embargo, este crecimiento no se ha distribuido de forma homogénea a lo largo de estos años. Se observan dos fases: una fase de fuerte crecimiento, entre 2001 y 2011, en la que la renta aumentó un 47,8% y otra de menor crecimiento (2011-2022), con un incremento del 14,6%. De esta forma, la situación económica de las familias se ha debilitado desde 2011, en el periodo de menor creación de vivienda protegida y libre.
 - Desde el punto de vista social, este nivel medio de renta no se distribuye equitativamente entre las distintas unidades de hogares. De este modo, en los últimos años, las personas jóvenes y quienes se incorporan al mercado laboral han tenido que aceptar condiciones laborales más precarias en comparación con quienes contaban con un empleo estable a principios de la década pasada.

³ Una vez descontados la renta, los impuestos y las cotizaciones sociales.



4. Demanda de vivienda protegida

- El registro de Etxebide permite analizar en detalle la demanda de vivienda protegida en alquiler y compra. Hay que destacar que gran parte de esta demanda coincide con personas y familias ya emancipadas que viven en una vivienda de alquiler libre.
- En el primer trimestre de 2024 se han registrado 409 unidades convivenciales inscritas en Etxebide. 180 (44%) empadronadas en el municipio y 229 (56%) empadronadas fuera del mismo. En Euskadi se registraron una media de 3,4 solicitudes por cada 100 habitantes en Etxebide. En Usurbil, 6,4 por cada 100 habitantes. El alto nivel de incidencia de la demanda de vivienda protegida es uno de los principales indicadores de la dificultad que enfrenta la población de Usurbil para acceder a una vivienda, lo que resalta la importancia de implementar medidas que respondan a estas necesidades.
- En cuanto al régimen de tenencia, el 70,6% de las personas demandantes empadronadas en Usurbil son solicitantes de alquiler y el 29,4% demandan vivienda protegida en compra. Entre los demandantes no empadronados, en cambio, se observa una situación más equilibrada, con un 52,4% de las 229 solicitudes destinadas al alquiler y un 47,6% a la compra. En el caso de la vivienda protegida, el número de solicitudes de vivienda protegida de personas de fuera del municipio es superior al de personas residentes. Esto también pone de manifiesto la presión que ejercen municipios, especialmente Donostia, sobre el mercado de la vivienda de Usurbil.
- Por lo tanto, una de las principales causas del tensionamiento en el mercado de la vivienda en Usurbil es la presión de la demanda proveniente de los municipios cercanos. En el caso de la vivienda protegida, como se puede observar, el número de solicitudes de vivienda protegida de personas de fuera del municipio es superior al de personas residentes.
- Los ingresos anuales medios de las unidades de convivencia solicitantes de vivienda protegida en Usurbil son reducidos (18.004,90 €). Los ingresos de 60 unidades convivenciales de Usurbil son inferiores a 15.000 € y son especialmente bajos entre las personas que se han inscrito para alquiler. De hecho, mientras los ingresos medios entre las solicitudes de vivienda protegida en alquiler se sitúan en 15.553,5€, los ingresos promedio en el caso de la demanda en compra ascienden a 23.869,71€, lo que supone una diferencia del 53,6 %.

5. Parque de viviendas

El actual parque de viviendas de Usurbil está compuesto por 2.915 viviendas. Realizando un análisis evolutivo, se observa que entre 2010 y 2023 se han construido 248 viviendas más, lo que supone un incremento del 9,3%. En el mismo periodo, el número de viviendas ha aumentado un 7,5% en Euskadi, un 7,0% en Gipuzkoa y un 8,5% en Donostialdea. Todos estos ámbitos territoriales han experimentado un crecimiento más reducido que Usurbil en el periodo analizado.

- El 86,6% de las viviendas de Usurbil se utilizan como viviendas principales en 2023, mientras que las viviendas no principales (segundas y deshabitadas) suponen el 13,4 % del parque de viviendas del municipio. Este peso relativo de la vivienda no principal es similar al del conjunto de Donostialdea (13,3%) y ligeramente inferior a la media de Gipuzkoa (14,5 %).
- En cualquier caso, la evolución de los últimos años es positiva y el peso relativo de la vivienda principal ha crecido en Usurbil a partir de 2010. En 2023 se han contabilizado 312 viviendas principales más que en 2010.
- En cuanto a las viviendas deshabitadas, no existe un estudio que cuantifique con exactitud este tipo de viviendas. Por ello, como aproximación, se recurre al peso relativo de las viviendas sin personas empadronadas, aunque es conocido que un porcentaje de estas viviendas estarán ocupadas. La tendencia de este indicador entre 2011 y 2023 es clara y coherente con el anterior análisis de vivienda no principal. Se reduce así el porcentaje de viviendas sin personas empadronadas, desde el 14,2% en 2011 al 9% de 2023. Actualmente, los programas de movilización de vivienda vacía han incorporado 15 viviendas al mercado de alquiler.
- Sólo 32 de las 256 viviendas sin personas empadronadas en Usurbil han presentado alegaciones al recargo del IBI. Por tanto, a 224 viviendas se les aplica actualmente el recargo de IBI. Esto supone el 7,9% del parque de viviendas y una aproximación al número de viviendas deshabitadas. En cualquier caso, la forma de determinar qué es una vivienda deshabitada en el caso del recargo del IBI (más de la mitad del año sin ninguna persona empadronada) no es la misma que la que establece el decreto de función social de la vivienda (más de dos años deshabitada).
- Otro factor para tener en cuenta es la antigüedad de las viviendas. Comparando con las zonas cercanas, se observa que el parque de viviendas de Usurbil es más moderno, con una media de edad de 42,3 años. La antigüedad media del parque de viviendas resulta más reducida que la correspondiente a Euskadi y Gipuzkoa, pero la mayor diferencia es con Donostialdea, donde la edad media de las viviendas es de 50,8 años.
- En cuanto a la accesibilidad, en Euskadi, como promedio, siete de cada diez viviendas disponen de ascensor (71,5%) siendo algo superiores los porcentajes correspondientes

Gipuzkoa y Donostialdea. En cambio, en Usurbil, el porcentaje de viviendas con ascensor resulta especialmente reducido, situándose en el 61,1% del parque de viviendas del municipio.

6. Mercado de la vivienda de compraventa

- Aunque la actividad de promoción de vivienda fue muy notable en la primera década de este siglo, la actividad del mercado fue muy reducida en el caso de la vivienda nueva libre, sobre todo a partir de 2014. Por su parte, las transacciones de viviendas usadas crecieron moderadamente y, aumentaron a partir de 2017, alcanzando las 48 compraventas en 2022 y 143 en 2023.
- El precio medio de estas compraventas ha aumentado considerablemente: En 2018 el precio medio de las compraventas se situaba en 2.161 euros por metro cuadrado, mientras que en 2023 se superó la cota de 3.000 euros por metro cuadrado. Esto supone una tasa de crecimiento acumulada de alrededor del 40% en 5 años (lo que supone un promedio anual del 8%).
- Desde 2010 el incremento del precio de la vivienda ha sido superior a la renta media de las familias de Usurbil, por lo que las personas que han querido acceder a su primera vivienda han tenido que incrementar su esfuerzo económico respecto a los años precedentes a 2010, especialmente las personas más jóvenes y las mujeres que disponen de menos recursos económicos.
- Asimismo, la notable presión de la demanda y la reducida promoción de vivienda registrada desde 2010 ha supuesto que se reduzca la oferta de vivienda usada y nueva sea muy reducida. Según los datos publicados por el portal Idealista, actualmente hay 32 viviendas en oferta en Usurbil, con un precio medio superior a 3.000 euros por metro cuadrado. Esto significa que las personas jóvenes que tienen que emanciparse deberían hacer un gran esfuerzo para pagar la vivienda.
- El alto precio medio de la vivienda en Donostia es un factor determinante que genera una presión negativa en el mercado residencial de Usurbil. De hecho, el precio medio de las compraventas en Donostia se encuentra actualmente en los niveles más elevados de todas las capitales del Estado, por encima de los 400.000 euros. Este precio tan elevado expulsa de la capital a buena parte de la población joven y de la que dispone de menos recursos que necesitan acceder a una primera vivienda o que quieren cambiar de vivienda, lo que provoca un fuerte tensionamiento y una presión creciente sobre el mercado de la vivienda en municipios como Usurbil. Esto dificulta que las personas que viven en Usurbil puedan acceder a una vivienda.

7. Mercado de la vivienda en alquiler

- En 2023, el mercado de alquiler de viviendas en Usurbil estaba compuesto por 315 inmuebles. El peso relativo de este parque de viviendas en alquiler supone el 12,5% del total de viviendas de Usurbil. Se trata de un mercado de alquiler limitado debido al escaso número de viviendas disponibles, con un menor peso relativo en comparación con Donostialdea.
- En 2011, Usurbil contaba con 184 viviendas en alquiler. Para 2023, esa cifra había aumentado en un 71,2%, superando las 300 viviendas en alquiler. Así, el alquiler ganó peso relativo en el parque de viviendas de Usurbil, ya que en ese mismo periodo el parque de viviendas en propiedad solo aumentó un 9,5 %. Esta es una tendencia común a los municipios del entorno y al conjunto de Euskadi.
- En este contexto, la baja oferta de vivienda es un factor clave en la dificultad de acceder a una vivienda en alquiler a un precio asequible en Usurbil y en todos los municipios del área metropolitana de Donostia. En el momento de redactar este informe, no hay viviendas ofertadas en alquiler en Usurbil, ni en Idealista, ni en Fotocasa, ni en otros portales inmobiliarios que hayan podido ser analizados.
- Según la Estadística del Mercado de Alquiler del Gobierno Vasco, a partir de las fianzas depositadas, la renta media de los contratos de alquiler de Usurbil entre 2017 y 2022 ha aumentado un 19,9%, alcanzando una media de 740,4 euros en 2022.
- En cualquier caso, un factor clave para caracterizar el mercado actual de la vivienda en Usurbil se relaciona con el hecho de que la renta media de Usurbil es sensiblemente inferior a la renta media del alquiler en Donostia. De hecho, esta renta ha alcanzado un promedio de 970,8 euros mensuales en 2022, lo que supone una presión potencial sobre la reducida oferta de viviendas en alquiler en Usurbil.
- Este notable incremento del precio del alquiler en los últimos años se corresponde también con un reducido nivel de ingresos de las personas y familias que viven en este régimen de tenencia, normalmente inferior a la renta media disponible del conjunto de las unidades de convivencia de Usurbil. Además, ésta renta media de los hogares ha crecido por debajo del IPC entre 2011 y 2022.
- Otro de los rasgos más relevantes del mercado de alquiler se asocia a que muchas personas y familias inscritas en Etxebide viven ya en una vivienda de alquiler. Como es ya se ha indicado, el nivel promedio de ingresos de estas unidades convivenciales es muy reducido y se sitúa en 23.869,71 euros como promedio en el caso de la demanda de vivienda protegida en compra y de 15.553,50 euros en el caso de la demanda de vivienda protegida en alquiler. En ambos casos, por tanto, el porcentaje de esfuerzo para el pago de la vivienda que tendrían que asumir estas unidades de convivencia debería ser superior al 30% ingresos de estas familias.



8. Respuesta de las políticas sociales y de vivienda

- Actualmente, en Usurbil se localizan 108 viviendas de protección oficial y 46 viviendas tasadas, todas ellas con calificación permanente. Además, el Ayuntamiento de Usurbil dispone de 35 viviendas sociales. De ellas, 19 son viviendas de alquiler social y las 16 restantes son viviendas para jóvenes (18-30 años) y personas mayores (más de 65 años). En total, 78 personas residen en este parque de viviendas protegido.
- La prestación Gaztelagun ha adquirido gran importancia en los últimos años en Usurbil. Un total de 26 unidades convivenciales perciben esta ayuda.
- Asimismo, en la actualidad hay 14 viviendas de Usurbil incluidas en el programa Bizigune y otra en el programa ASAP. Ambos programas permiten convertir las viviendas vacías en viviendas en alquiler a un precio asequible durante un período determinado de tiempo.
- De forma adicional, son varias las subvenciones que el Ayuntamiento de Usurbil destina para ayudar a la población más vulnerable. Así, en 2024 un total de 6 unidades convivenciales se han beneficiado de las Ayudas de Emergencia destinadas al pago del alquiler y dos unidades de convivencia al pago de su hipoteca. Además, existen ayudas para hacer frente a otros gastos directamente relacionados con la vivienda, como son los relacionados con la energía (electricidad y gas) y las labores de mantenimiento (comunidad, teléfono, seguro del hogar, etc.). En estos casos, el número de personas beneficiarias ha sido de 12 y 16, respectivamente.

9. A modo de resumen: Factores críticos que explican el tensionamiento del mercado de vivienda en Usurbil

- El Gobierno Vasco ha identificado Usurbil como uno de los municipios que sufre un mayor tensionamiento de su mercado de vivienda, según los indicadores que recoge la ley estatal de vivienda. Así, en el informe del Observatorio Vasco de la Vivienda, Usurbil aparece como uno de los municipios en los que más ha aumentado el precio del alquiler entre 2017 y 2022 (en torno al 20%), superando la cota de IPC+3 que plantea esta norma (17%). Al cumplir este indicador puede solicitar la designación de zona tensionada.



Municipio	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Criterio 1
Andoain	603,6	673,4	11,56 %
Hernani	611,3	700,2	14,54 %
Irun	618,2	732,5	18,5 %
Orio	644,5	747,3	15,95 %
Oiartzun	647	687,6	6,28 %
Pasaia	635,6	728,7	14,60 %
Errenteria	611,6	713,8	16,71 %
Donostia/San Sebastián	839,5	970,8	15,60 %
Urnieta	621,2	729,0	17,35 %
Usurbil	617,5	740,4	19,90 %
Villabona	549,3	633	15,24 %
Zarautz	742,2	863,4	16,30 %
Zumaia	627,5	765,1	22,70 %
Lasarte-Oria	666,8	787,8	18,15 %
Astigarraga	712,4	859,7	20,68 %

- El otro indicador que plantea esta ley de vivienda para tipificar las zonas tensionadas se relaciona con el esfuerzo económico que realizan las familias para pagar la vivienda. En este caso, el esfuerzo medio para pagar la vivienda de alquiler libre en Usurbil, calculado por el Observatorio Vasco de la Vivienda, se sitúa en el 28,18 % de la renta media disponible de las familias de Usurbil, algo por debajo de la cota del 30% que plantea la ley.
- En cualquier caso, la problemática de acceso a la vivienda en Usurbil es muy compleja, similar a la realidad del resto de municipios de Donostialdea. La juventud que quiere emanciparse y la que vive en una vivienda deben utilizar una proporción excesiva de ingresos para pagar la vivienda. Son muchos los factores que explican la compleja situación que viven, entre los que destacan:
 - a. La escasez de oferta de vivienda a un precio asequible, tanto en el caso de la vivienda de compra como especialmente en el caso del alquiler, se debe a que actualmente no hay pisos en oferta y a que esta realidad no tiene visos de que vaya a mejorar a corto plazo.
 - b. Que la mayoría de las personas y familias inscritas en Etxebide y la juventud no emancipada dispone de ingresos y patrimonio muy reducidos para poder comprar una vivienda de segunda mano en el mercado libre, incluso en el caso de viviendas protegidas o tasadas.
- Por tanto, la situación es muy compleja y el problema es estructural, por lo que no hay recetas mágicas, sobre todo a corto y medio plazo. De hecho, gran parte de la posible solución debería venir de las políticas de empleo y del mercado laboral, que en su mayoría no dependen de los ayuntamientos, mejorando las condiciones laborales y la calidad del empleo de las personas y familias más jóvenes y con menos ingresos.





- En todo caso, a partir de las políticas de vivienda, las medidas a implementar en los próximos años en el marco de la política de vivienda realizada en colaboración con el Gobierno Vasco y otras instituciones se ajustarían a las siguientes medidas:
 - a. Incrementar el parque de vivienda protegida, especialmente en alquiler
 - b. Impulsar programas y medidas de movilización de vivienda vacía.
 - Incentivos fiscales negativos para reducir el número de viviendas deshabitadas, así como el recargo del IBI y el estudio para poner en marcha un canon a las viviendas deshabitadas.
 - Promover el programa Bizigune y otras iniciativas que generen incentivos positivos para que las personas propietarias pongan sus viviendas en alquiler a un precio razonable (principalmente a través de incentivos fiscales gestionados por las Diputaciones Forales).
 - Establecer medidas complementarias a través de ayudas a la rehabilitación para la puesta en uso de viviendas vacías o en situación de deterioro.
 - c. Mantener y ampliar un amplio sistema de ayudas y prestaciones para el pago de la vivienda a jóvenes y colectivos con ingresos más bajos.

En todo este proceso, la creación de puntos de información específicos que ofrezcan detalles exhaustivos sobre todos los programas y ayudas, incluidos los incentivos fiscales (deducciones y bonificaciones en el IRPF), puede contribuir a mejorar también la situación de las personas y grupos de población que necesitan acceder a una vivienda y/o disponer de ayudas para reducir el esfuerzo para el pago de las mismas.