

Bizitegi-merkatuko tentsio eremuen izendapena |

Diagnostikoa, justifikazio-memoria eta ekintza plana

Arrasateko Udala

2025 | maiatza

| Sustatzailea :



ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN

| Egileak :

 gislan

RAZ



Aurkibidea

Grafiko, taula eta irudien aurkibidea	4
1 Aurrekariak	8
2 Demografia.....	10
Aldagai nagusiak	10
Biztanleriaren mugimendua.....	23
Prospektiba	30
3 Bizikidetza-unitateak	33
Aldagai nagusiak	33
Emantzipazio maila.....	39
Prospektiba	42
4 Ezaugarri sozioekonomikoak	44
Aldagai nagusiak	44
5 Etxebizitza parkea.....	54
Aldagai nagusiak	54
Erabilera-maila	60
6 Etxebizitza beharrak eta eskaria	63
Aldagai nagusiak	63
7 Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua	68
Aldagai nagusiak	68
8 Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua	73
Aldagai nagusiak	73
9 Etxebizitza-programen eta -politiken intzidentzia	80
Aldagai nagusiak	80
10 Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa.....	83
Lehen Irizpidea: alokairu-errentaren igoera	83
Bigarren irizpidea: etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoa.....	86
11 Ondorioak	89
Demografia.....	89
Bizikidetza-unitateak	91
Ezaugarri sozioekonomikoak	91
Etxebizitza parkea.....	92
Etxebizitza beharrak eta eskaria.....	92
Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua	93
Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua	93
Etxebizitza-programen eta politiken intzidentzia.....	94
Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa.....	94
12 Erreferentziak	96



Ekintza plana	97
Aurkibidea	98
1 Aurrekariak	100
Joera demografikoa:	100
Bizitegien aprobeitxamendua:	100
Bizitegi parkearen ezaugarriak:	100
Etxebizitza babestu eskatzaileen profila:	101
Abiatze-hausnarketa	102
2 Ekintza planaren oinarriak	103
Misioa	103
Bisioa	103
Lehentasunak	103
3 Ekintza planaren neurriak	104
1. ardatza: Alokairu eskuragarria sustatzea	104
1.1. estrategia: hiri garapen berriak	105
1.2. estrategia: zuzkidurazko etxebizitzaren sustapena	113
1.3. estrategia: Landa eremuaren biziberritzea	116
1.4. estrategia: Etxebizitzaren sustapena erraztea diseinuaren bidez	118
2. ardatza: Bizitegi eraikinen parkea eta hiri berronartzea	127
2.1. estrategia: Etxebizitza babestuen kalifikazioaren estrategia lausoa	127
2.2. estrategia: Dentsifikazio bidezko berronartzea	132
2.3. estrategia: Bizitegi parkearen berritzea	136
3. ardatza: Alokairurako prestazioen eta diru-laguntzan sistema	138
3.1. estrategia: Gazteen emantzipazioa	138
3.2. estrategia: Kolektibo zaurgarriak	141
3.3. estrategia: Alokairua sustatzeko neurri fiskalak	143
4. ardatza: Gobernantza eta erakundeen koordinazioa	145
4.1. estrategia: Estrategia zigortzailea	145
4.2. estrategia: Estrategia interbentzionista	148
4.3. estrategia: Estrategia erregulatzaileria	150
4.4. estrategia: Estrategia optimizatzailea	152
4 Kronograma	155



Grafiko, taula eta irudien aurkibidea

| Grafikoak

1. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera (%). Arrasate eta bere testuingurua, 2000-2025	11
2. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera (%). Arrasate eta bere barrutiak, 2004-2025	12
3. Grafikoa: Jaiotza tasaren bilakaera (%). Arrasate, 2000-2025.....	13
4. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (%). Arrasate, 2000-2025	14
5. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (%). Arrasate, 2000-2025	15
6. Grafikoa: Biztanleriaren piramide demografikoa (kop.). Arrasate, 2010-2025	16
7. Grafikoa: Atzeritarren tasaren bilakaera (%). Arrasate eta bere testuingurua, 2000-2025	17
8. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.). Arrasate, 2009-2025.....	18
9. Grafikoa: Zahartze tasa barrutiaren arabera (%). Arrasate eta bere barrutiak, 2025	20
10. Grafikoa: Atzeritarren tasaren bilakaera (%). Arrasate eta bere barrutiak, 2009-2025.....	21
11. Grafikoa: Atzeritarren tasa barrutiaren arabera (%). Arrasate eta bere barrutiak, 2025.....	21
12. Grafikoa: Biztanleriaren alten eta baje bilakaera (kop.). Arrasate, 2000-2024.....	23
13. Grafikoa: Alten bilakaera sexuaren arabera (kop.). Arrasate, 2009-2024.....	25
14. Grafikoa: Alten bilakaera adinaren arabera (kop.). Arrasate, 2009-2024	25
15. Grafikoa: Alten bilakaera jatorriko lurraldearen arabera (kop.). Arrasate, 2009-2024	26
16. Grafikoa: Baje bilakaera sexuaren arabera (kop.). Arrasate, 2009-2024	27
17. Grafikoa: Baje bilakaera adinaren arabera (kop.). Arrasate, 2009-2024.....	27
18. Grafikoa: Baje bilakaera jatorriko lurraldearen arabera (kop.). Arrasate, 2009-2024.....	28
19. Grafikoa: Alta eta baje fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.). Arrasate, 2009-2024	29
20. Grafikoa: Biztanleria hazkundearen prospektiba (%). Arrasate, 2000-2040	30
21. Grafikoa: Biztanleria prospektibaren piramide demografikoa (kop.). Arrasate, 2025-2040 ...	31
22. Grafikoa: Zahartze tasaren bilakaeraren prospektiba (%). Arrasate, 2000-2040.....	32
23. Grafikoa: 0-19 urte bitarteko pertsonen tasaren bilakaeraren prospektiba (%). Arrasate, 2000-2040	32
24. Grafikoa Bizikidetza-unitateen hazkundera (%). Arrasate, 2009-2025	33
25. Grafikoa Bizikidetza-unitateen batez besteko tamainaren bilakaera (kop.) Arrasate, 2009-2025.....	34
26. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen batez besteko tamaina auzoaren arabera (bikt.). Arrasate, 2025.....	35
27. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen tipologia adinaren arabera (%). Arrasate, 2025	37
28. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen tipologia jaiotzearen arabera (%). Arrasate, 2025	38
29. Grafikoa: 18-34 urte bitarteko pertsonen pisu erlatiboa auzoaren arabera (%). Arrasate, 2025	39
30. Grafikoa: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen tasa auzoaren arabera (%). Arrasate, 2025	40
31. Grafikoa Bizikidetza-unitateen prospektiba (%). Arrasate, 2009-2040.....	42
32. Grafikoa Bizikidetza-unitateen batez besteko tamainaren prospektiba (kop.) Arrasate, 2009-2040.....	43
33. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera (%). Arrasate eta bere testuingurua, 2010-2023.....	44
34. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Arrasate, 2010-2023.....	45
35. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera (%). Arrasate eta bere testuingurua, 2010-2023	46
36. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Arrasate, 2010-2023	46
37. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%). Arrasate eta bere testuingurua, 2000-2024	48
38. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%). Arrasate eta bere testuingurua, 2010-2023	48



39. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Arrasate, 2010-2023	49
40. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera (€). Arrasate eta bere testuingurua, 2001-2022.....	50
41. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€). Arrasate, 2001-2022	50
42. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera barrutiaren arabera (€). Arrasate, 2021. 51	
43. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera (€). Arrasate eta bere testuingurua, 2001-2022	52
44. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€). Arrasate, 2001-2022.....	52
45. Grafikoa: Etxebizitza parkearen bilakaera (%). Arrasate eta bere testuingurua, 2010-2023 ..	54
46. Grafikoa: Etxebizitza nagusien batez besteko biztanle kopuruaren bilakaera (kop.). Arrasate eta bere testuingurua, 2010-2023	56
47. Grafikoa: Familia etxebizitzaren batez besteko antzintasunaren bilakaera (urte). Arrasate eta bere testuingurua, 2010-2023.....	56
48. Grafikoa: Familia etxebizitzaren batez besteko azaleraren bilakaera (m ²). Arrasate eta bere testuingurua, 2010-2023	58
49. Grafikoa: Igogailua duten familia etxebizitzaren tasaren bilakaera (%). Arrasate eta bere testuingurua, 2010-2023	59
50. Grafikoa: Etxebizitza ez-nagusien tasaren bilakaera (%). Arrasate, 2010-2023	60
51. Grafikoa: Inor errolatu gabeko etxebizitzaren tasa (%). Arrasate, 2025	61
52. Grafikoa: Etxebizitza eskaria udalerriaren arabera (%). Arrasate eta eremu funtzionala, 2024	63
53. Grafikoa: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (%). Arrasate, 2024 ...	64
54. Grafikoa: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (%). Arrasate, 2024 ...	65
55. Grafikoa: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (%). Arrasate, 2024 .	66
56. Grafikoa: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (%). Arrasate, 2024.....	67
57. Grafikoa: Etxebizitza salerosketak biztanleko ratioaren bilakaera (‰). Arrasate eta bere testuingurua, 2004-2023	68
58. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera antzintasunaren arabera (kop.). Arrasate, 2004-2024.....	69
59. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera jabetzaren arabera (kop.). Arrasate, 2004-2024	70
60. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera (k€). Arrasateren testuingurua, 2012-2024	71
61. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera m ² -ko (€). Arrasateren testuingurua, 2012-2024. 72	
62. Grafikoa: Etxebizitza nagusien alokairu-tasaren bilakaera (%). Arrasate eta bere testuingurua, 2011-2023	73
63. Grafikoa: Etxebizitza nagusiak jabetza motaren arabera (%). Arrasate eta bere testuingurua, 2023.....	74
64. Grafikoa: Alokairu libreko fidantza kopuruak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (‰). Arrasate eta bere testuingurua, 2016-2023.....	75
65. Grafikoa: Alokairu libreko errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (€). Arrasate eta bere testuingurua, 2016-2023.....	76
66. Grafikoa: Alokairu libreko fidantza kopuruaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (kop.). Arrasate eta bere barrutiak, 2016-2023	77
67. Grafikoa: Alokairu libreko errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (kop.). Arrasate eta bere barrutiak, 2016-2023	78
68. Grafikoa: Tentsio eremu izendatzeko 1. Irizpideko adierazleen hazkundea (%). Arrasate eta bere barrutiak, 2017-2023.....	85



69. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa (€). Arrasate eta bere barrutiak, 2021	87
---	----

| Taulak

1. Taula: Biztanleriaren bilakaera (kop.). Arrasate eta bere testuingurua, 2000-2025	11
2. Taula: Biztanleriaren bilakaera (kop.). Arrasate eta bere barrutiak, 2004-2025	12
3. Taula: Jaiotza tasaren bilakaera (%). Arrasate, 2000-2025	13
4. Taula: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (kop.). Arrasate, 2000-2025	14
5. Taula: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (kop.). Arrasate, 2000-2025	15
6. Taula: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.). Arrasate, 2009-2025	18
7. Taula: Biztanleria adinaren eta barrutiaren arabera (kop.). Arrasate eta bere barrutiak, 2025 20	
8. Taula: Biztanleria jatorriaren eta barrutiaren arabera (kop.). Arrasate eta bere barrutiak, 2025	22
9. Taula: Biztanleriaren alten eta baje bilakaera (kop.). Arrasate, 2000-2024	24
10. Taula: Alta eta baje fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.). Arrasate, 2009-2024	29
11. Taula: Biztanleriaren prospektiba adinaren arabera (kop.). Arrasate, 2025-2040	31
12. Taula: Bizikidetza-unitate kopuruaren eta batez besteko tamainaren bilakaera. Arrasate, 2009-2025	34
13. Taula: Bizikidetza-unitateak auzoaren eta tamainaren arabera (kop.). Arrasate, 2025	35
14. Taula: Bizikidetza-unitateen tipologia adinaren arabera (kop.). Arrasate, 2025	37
15. Taula: Bizikidetza-unitateen tipologia jaiotzekuaren arabera (kop.). Arrasate, 2025	38
16. Taula: 18-34 urte bitarteko gazteak emantzipazio egoeraren eta auzoaren arabera (kop.). Arrasate, 2025	40
17. Taula: Bizikidetza-unitateen prospektiba tamainaren eta urtearen arabera (kop.). Arrasate, 2025-2040	43
18. Taula: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Arrasate, 2010-2023	45
19. Taula: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Arrasate, 2010-2023	47
20. Taula: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Arrasate, 2010-2023	49
21. Taula: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€). Arrasate, 2001-2022	51
22. Taula: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€). Arrasate, 2001-2022	53
23. Taula: Etxebizitza parkearen bilakaera motaren arabera (kop.). Arrasate, 2010-2023	54
24. Taula: Etxebizitza nagusien bilakaera biztanle kopuruaren arabera (kop.). Arrasate, 2010-2023	56
25. Taula: Etxebizitza parkea azaleraren eta auzoaren arabera (kop.). Arrasate, 2023	59
26. Taula: Etxebizitzak erabilera mailaren eta auzoaren arabera (kop.). Arrasate, 2025	61
27. Taula: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Arrasate, 2024	64
28. Taula: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (kop.). Arrasate, 2024	65
29. Taula: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Arrasate, 2024 ..	66
30. Taula: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Arrasate, 2024	66
31. Taula: Etxebizitza salerosketak antzinatasunaren eta jabetzaren arabera. Arrasate, 2004-2024	69
32. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera (€). Arrasateren testuingurua, 2012-2024	71
33. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera m ² -ko (€). Arrasateren testuingurua, 2012-2024	72
34. Taula: Etxebizitza nagusiak jabetza motaren arabera (kop.). Arrasate, 2011-2023	74



35. Taula: Alokairu libreko fidantza kopuruak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (%). Arrasate eta bere testuingurua, 2016-2023	75
36. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (%). Arrasate eta bere testuingurua, 2016-2023	77
37. Taula: Alokairu libreko fidantza kopuruen bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (kop.). Arrasate eta bere barrutiak, 2016-2023	78
38. Taula: Alokairu libreko errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (kop.). Arrasate eta bere barrutiak, 2016-2023	79
39. Taula: Babestutako etxebizitza parkea egoeraren arabera (kop.). Arrasate, 2024.....	80
40. Taula: Babestutako etxebizitza parkea espediente motaren arabera (kop.). Arrasate, 2024..	80
41. Taula: EPO onuradunak ezaugarrien arabera (kop.). Arrasate, 2024.....	81
42. Taula: Gaztelagun programako onuradunak ezaugarrien arabera (kop.). Arrasate, 2024	82
43. Taula: Etxebizitza okupatzeko eskubide subjektiboaren eskabideak ezaugarrien arabera (kop.). Arrasate, 2024	82
44. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera eta hazkundera. Arrasate eta bere barrutiak, 2017-2023.....	84
45. Taula: Kontsumoko Prezioen Indize (KPI) orokorraren bilakaera eta hazkundera. EAE, 2017-2023.....	84
46. Taula: Oinarrizko hornigaiaren gastua motaren arabera. EAE, 2021	86
47. Taula: Bizikidetzaren unitateen urteko diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa barrutiaren arabera (€). Arrasate, 2021	86

| Irudiak

1. Irudia: Biztanleriaren bero mapa. Arrasate, 2025	19
2. Irudia: Bizikidetzaren unitateen bero mapa. Arrasate, 2025.....	36
3. Irudia: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen bero mapa. Arrasate, 2025	41
4. Irudia: Etxebizitza parkearen bero mapa. Arrasate, 2025	55
5. Irudia: Etxebizitzaren eraikuntza urtearen mapa auzoaren arabera. Arrasateko herrigunea, 2025	57
6. Irudia: Inor eroldatu gabeko etxebizitzaren bero mapa. Arrasate, 2025.....	62
7. Irudia: Bizitegi merkatuko tentsio eremu izendapenaren irizpideak barrutiaren arabera. Arrasate, 2025	88

1 Aurrekariak

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

Arrasateko Udalaren kasuan, udalerri osoa Tentsio Handiko Bizitegi Eremu izendatua izan dadin aipatu 12/2023 legeak zehazten dituen kriterioak betetzen dira, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2024ko otsailean eta 2025eko apirilean argitaratutako txostenen arabera.

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

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

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

Diagnostiko honetan jasotzen diren datu eta adierazleak Etxebizitzaren Euskal Behatokiak udalerriak Bizitegi merkatuko tentsio eremuen izendapenerako diagnostikoa eta ekintza plana prestatzeko eredu dokumentuan zehazten dituenak dira, nagusiki (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2024). Horrez gain, Gislane udalerriek bizi duten tentsio eremuen egoera aztertzeko eta testuingurua ulertzeko beharrezkoak diren ustiapen gehigarriak egin ditu.

Bestalde, udalerri barruko dinamikak hobeto ulertzeko barrutien banaketa baliatu da. Izan ere, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak Euskadiko tentsio eremuei buruzko 2024ko otsaileko txostenean udalerriak partzialki tentsionatuta daudela aztertzeko barrutien informazioa erabiltzen du (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2024). Barrutien banaketa ez dator bat udalerriko berezko entitate edo auzoekin. Barruti bakoitzak bereganatzen dituen entitate zein auzoak ondorengoak dira:



- 1 barrutia: Alde Zaharra, Meatzerreka, Altamira eta San Juan
- 2 barrutia: Santa Marina, Santa Teresa eta Musakola.
- 3 barrutia: San Andres eta Bedoña.
- 4 barrutia: Olan, Uribarri eta Uribe-Munar.
- 5 barrutia: Garagartza, Gesalibar eta Udala.

Diagnostikoaren bukaeran 18.3 artikuluan zehaztutako justifikazio-memoria atxiki da.

Txosten honen bukaeran, RAZ arkitektura, hirigintza, lurralde-antolamendu eta mugikortasunaren inguruko aholkularitza enpresarekin eskuz esku landutako ekintza plana txertatu da, zeinak, besteak beste, Arrasateko bizitegi-merkatuan detektatutako desorekei aurre egiteko neurri zehatzak planteatzen dituen.

2 Demografia

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

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

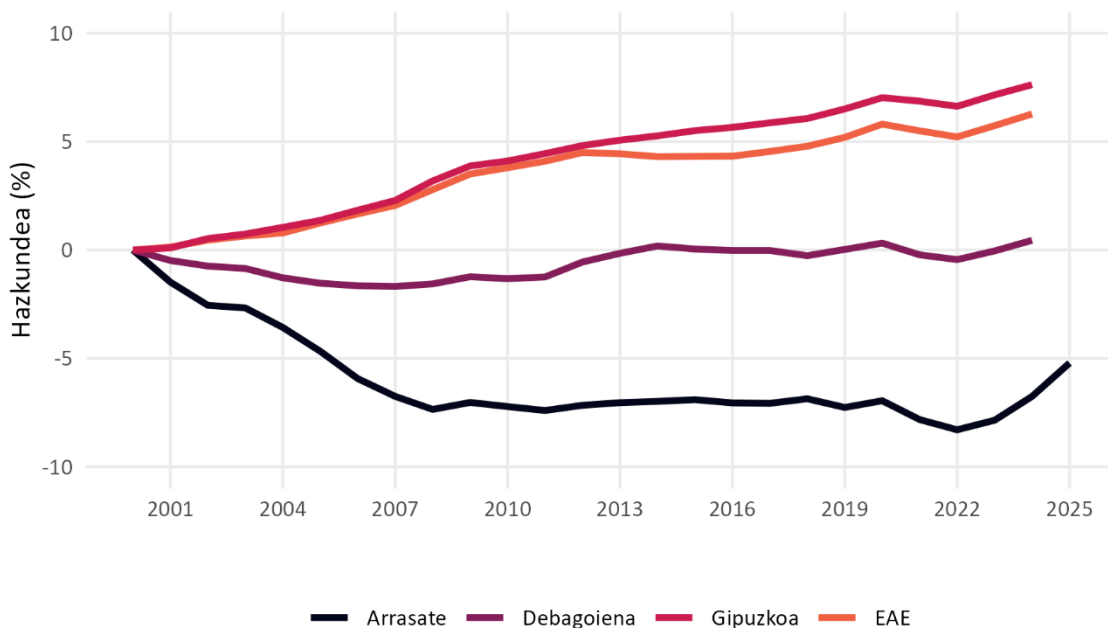
Aldagai nagusiak

Azken 25 urteetan Arrasateko biztanleriaren hazkundera negatiboa izan da: biztanleriaren %5,2a galdu du. Debagoienak ere ozta-ozta lortu du hazkunde positiboa (%0,5). Aldiz, Gipuzkoak (%7,6) eta EAE-k (%6,3) emaitza positibo argiak izan dituzte. Esan daiteke Arrasatek erreferentziazko eremuen kontrako norabidea egin duela mende hasieratik. 2000 urteaz geroztik 23.718 biztanle izatetik 2025ean 22.482 biztanle izatera igaro da, 1.236 gutxiago, alegia (ikus 1. Grafikoa eta 1. Taula).

Dena den, bi hamarkada hauetako bilakaerari erreparatu behar zaio. Erreferentziazko eremuak (Gipuzkoa eta EAE) hazten ari ziren bitartean Arrasatek eta Debagoienak hazkunde negatiboa izan zuten urte gehienetan. Bilakaera horretan, ordea, galera nagusiak mende hasieran gertatu ziren, hazkunde ekonomikoko urteetan. Atzeraldi ekonomikoaren ondoko urteetan nahikoa egonkor iraun zuen biztanle kopuruak eta pandemia osteko urteetan hazteari ekin zion gaurdaino, erreferentziazko eremu guztietan bezala. Arrasateren kasuan, 2022-2025 epealdian bakarrik 731 biztanle irabazi ditu, %3,4ko hazkundera (ikus 1. Grafikoa eta 1. Taula).

Bi joerako dinamika honetan (Arrasatek eta Debagoienak biztanleriari ezin eutsi eta inguruko lurraldeak hazten) pentsa daiteke mugikortasun ereduaren arabera biztanleria lurraldean finkatu eta lurraldean desplazatzearen arteko eredu aldaketa gertatu dela. Azken hiru urteetan biztanle kopuruaren gorakada antzematen bada ere, Arrasaten bereziki, dinamika hori mantenduko den ikusteke dago. Azken urteetako biztanle kopuruaren gorakadak, hurrengo ataletan ikusiko den bezala, migrazio saldo positiboarekin eta etxebizitza berrien eraikuntzarekin korrelazioa du (ikus 1. Grafikoa eta 1. Taula).

1. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera (%). Arrasate eta bere testuingurua, 2000-2025



Iturria: INE eta errolda.

1. Taula: Biztanleriaren bilakaera (kop.). Arrasate eta bere testuingurua, 2000-2025¹

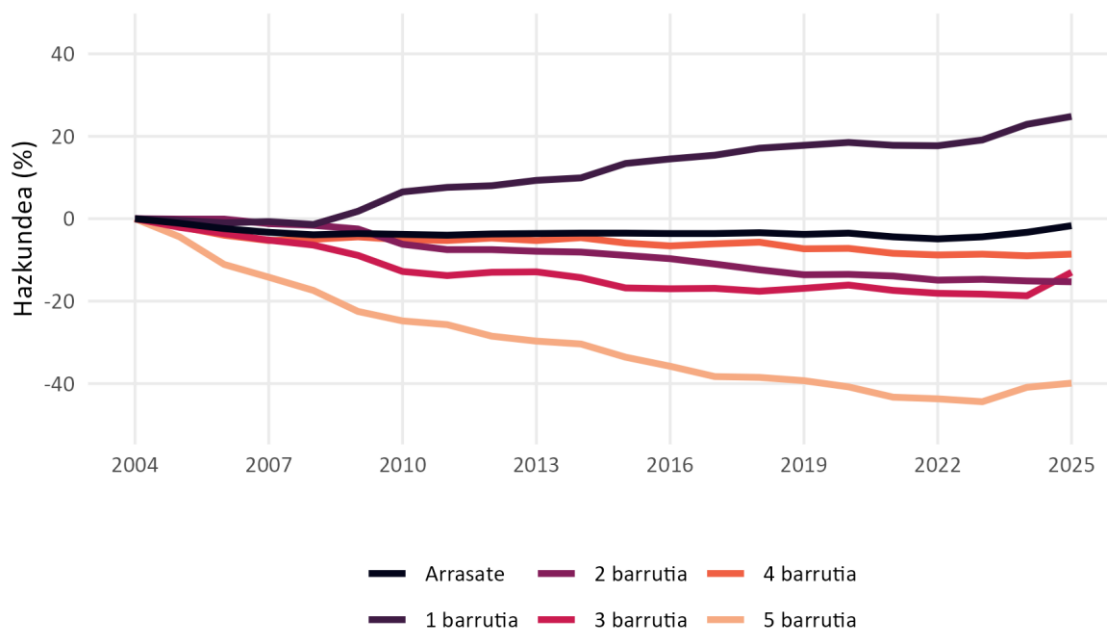
Eremua	2000	2005	2009	2013	2017	2021	2025
Arrasate	23.718	22.611	22.051	22.049	22.040	21.863	22.482
Debagoiena	62.690	61.733	61.922	62.596	62.679	62.551	62.975
Gipuzkoa	679.370	688.708	705.698	713.818	719.282	726.033	731.182
EAE	2.098.596	2.124.846	2.172.175	2.191.682	2.194.158	2.213.993	2.230.452

Iturria: INE eta errolda.

Bilakaerari barrutiz barruti erreparatuz, 1 barrutian izan ezik, gainerakoetan bilakaera negatiboa izan da urte gehienetan. Honela, 2004-2025 urteen artean 1 barrutiak %24,8ko hazkundea izan duen bitartean gainerakoek galerak izan dituzte: 2 barrutiak %15,3 galdu du, 3 barrutiak %13,0, 4 barrutiak %8,6 eta 5 barrutiak %39,9. Galeraren joera argia da, baina kontuan hartzekoa da 1 barrutian eraiki dela etxe gehien azken hamarkadetan. Bestalde, 3 barrutian eta 5 barrutian biztanle kopuruak ere gora egin du. Barruti horiek izan dira azken urteetako udalerriko biztanleria hazkundearen erantzule (ikus 2. Grafikoa eta 2. Taula).

¹ Debagoiena, Gipuzkoa eta EAeko datuak 2024 urtekoak dira.

2. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera (%). Arrasate eta bere barrutiak, 2004-2025



Iturria: INE eta errolda.

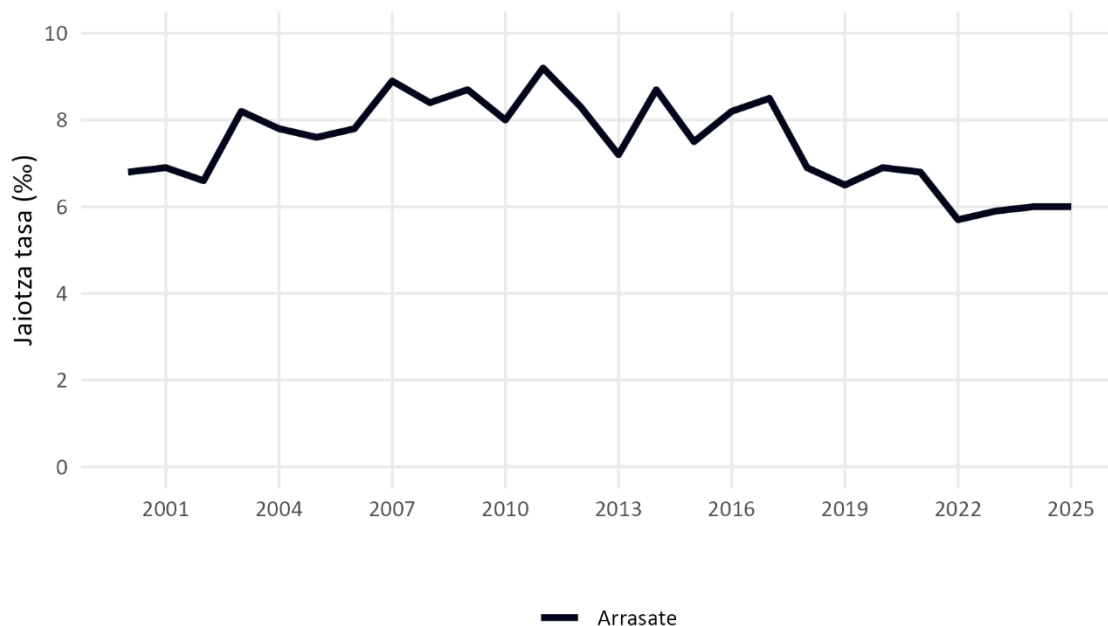
2. Taula: Biztanleriaren bilakaera (kop.). Arrasate eta bere barrutiak, 2004-2025

Eremua	2004	2009	2013	2017	2021	2025
1 barrutia	7.334	7.468	8.017	8.461	8.641	9.156
2 barrutia	5.307	5.173	4.890	4.721	4.571	4.496
3 barrutia	3.358	3.058	2.924	2.792	2.775	2.921
4 barrutia	5.672	5.421	5.374	5.325	5.195	5.187
5 barrutia	1.201	931	844	741	681	722
Arrasate	22.872	22.051	22.049	22.040	21.863	22.482

Iturria: INE eta errolda.

Arrasateko biztanle galera metatua eragin duten arrazoi nagusien artean 2000-2010 epealdiko migrazio saldo negatiboa eta azken urteetako jaiotza-tasa apala daude. Jaiotza-tasak haztera jo zuen mende hasierako lehen urteetan, baina gainbehera etengabea bizi izan du 2010eko krisialdia lehertu zenetik, harik eta mende hasierako indizeen azpitik egotera (ikus 3. Grafikoa eta 3. Taula).

3. Grafikoa: Jaiotza tasaren bilakaera (%). Arrasate, 2000-2025



Iturria: INE eta errolda.

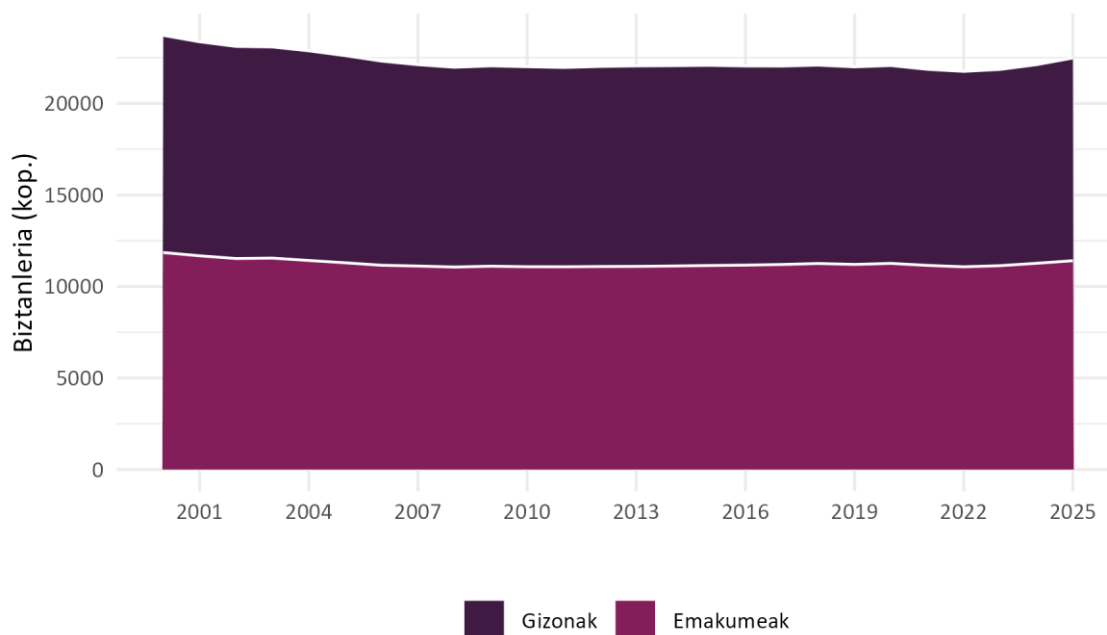
3. Taula: Jaiotza tasaren bilakaera (%). Arrasate, 2000-2025

	2000	2005	2009	2013	2017	2021	2025
Jaiotza tasa	6,8	7,6	8,7	7,2	8,5	6,8	6,0

Iturria: INE eta errolda.

Horiek horrela, bilakaera honekin batera Arrasateko biztanleria-egitura ere aldatu egin da. Batetik, biztanleriaren adin egitura zahartu egin da, eta, bestetik, biztanleriaren jaioterriaren araberako proportzioak aldatu egin dira. Sexu egiturari erreparatuz, emakumeen ehunekoa (%50,7) gizonena baino handiagoa da (%49,3). Banaketa hau 2000. urtearen oso antzekoa da, baina mendea hasi zenetik, Arrasateko biztanlerian emakumeen tasak 0,8 puntu irabazi ditu (ikus 4. Grafikoa eta 4. Taula).

4. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (%). Arrasate, 2000-2025



Iturria: INE eta errolda.

4. Taula: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (kop.). Arrasate, 2000-2025

Sexua	2000	2005	2009	2013	2017	2021	2025
Gizonak	11.863	11.316	10.942	10.950	10.838	10.710	11.074
Emakumeak	11.855	11.295	11.109	11.099	11.202	11.153	11.408
Orotara	23.718	22.611	22.051	22.049	22.040	21.863	22.482

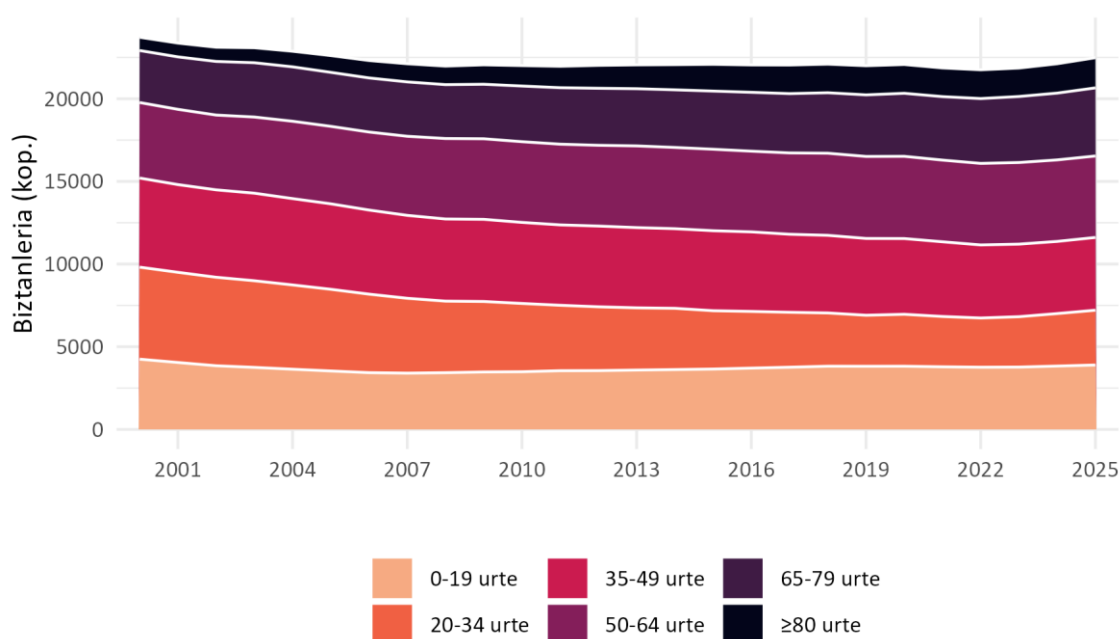
Iturria: INE eta errolda.

Adin egiturari dagokionez, 2000 eta 2025 urtea alderatuta, aldaketa nabarmena gertatu da, 50 urtez azpiko adin taldeetan: 3.593 biztanle gutxiago daude, orotara. 20-34 urte arteko taldea biztanleria osoaren %23,5 izatetik %14,7 izatera igaro da (8,8 puntu gutxiago). Hau da, gazteen belaunaldiak presentzia galdu du udalerrian eta duela 25 urte baino 2.250 gazte gutxiago daude. 0-19 urteko pertsonen (%17,3) eta 35-49 urteko pertsonen (%19,6) belaunaldien pisu erlatiboa ere 0,6 eta 3,2 puntutan murriztu da, hurrenez hurren, eta kopuruan ere gutxiago dira (ikus 5. Grafikoa, 6. Grafikoa eta 5. Taula).

Bestalde, 50-64 urteko pertsonen (%21,9), 65-79 urteko pertsonen (%18,3) eta 80 urtetik gorako pertsonen (%8,1) ehunekoak eta kopuruak gora egin du. 65 urtetik gorako pertsonen kasua da esanguratsuen. Izan ere, 65-79 urte bitarteko belaunaldiaren ehunekoa duela 25 urte baino 5,1 puntu handiagoa da (974 pertsona gehiago) eta 80 urtetik gorakoena, berriz, 4,7 puntu handiagoa (1.024 pertsona gehiago). Horiek horrela, udalerriko zahartze tasa %26,4koa da, erreferentziazko eremu guztietan baino handiagoa. Datu hori udalerriko adin-egituraren zahartzearen adierazgarri da (ikus 5. Grafikoa, 6. Grafikoa eta 5. Taula).

Honek guztiak iraganeko hazkundearen tamaina (*baby boom* izeneko) adierazteaz gain, gaur egun gertatzen ari diren biztanle mugimenduez eta hauen eraginez argibide indartsuak ematen ditu. Aipatzekoa da, edonola ere, gazteen galera handienak mende hasierako hamarkadan izan zirela (hazkunde ekonomikoko garaian) eta 0-19 urte arteko belaunaldiaren kopuruak emendatzen joan direla 2013tik aurrera, atzeraldi ekonomikoaren ondorioak gainditzen hastearekin. Talde honen hazkundera, ordea, migrazioaren eragina dago, jaiotza tasaren bilakaera txikia izan baita eta hazkunde naturala negatiboa: heriotzen kopurua jaiotzena baino handiagoa izan da. Azken buru biztanleriaren zahartze maila handia eta belaunaldien arteko errelebo maila apala iradokitzen ditu, eta ondorioz, hurrengo urteetan biztanleria modu naturalean biziberritzeko ezintasuna iragar daiteke. Joera hori dagoeneko antzeman daiteke biztanleria piramidearen forma atzerakoian (ikus 5. Grafikoa, 6. Grafikoa eta 5. Taula).

5. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (%). Arrasate, 2000-2025



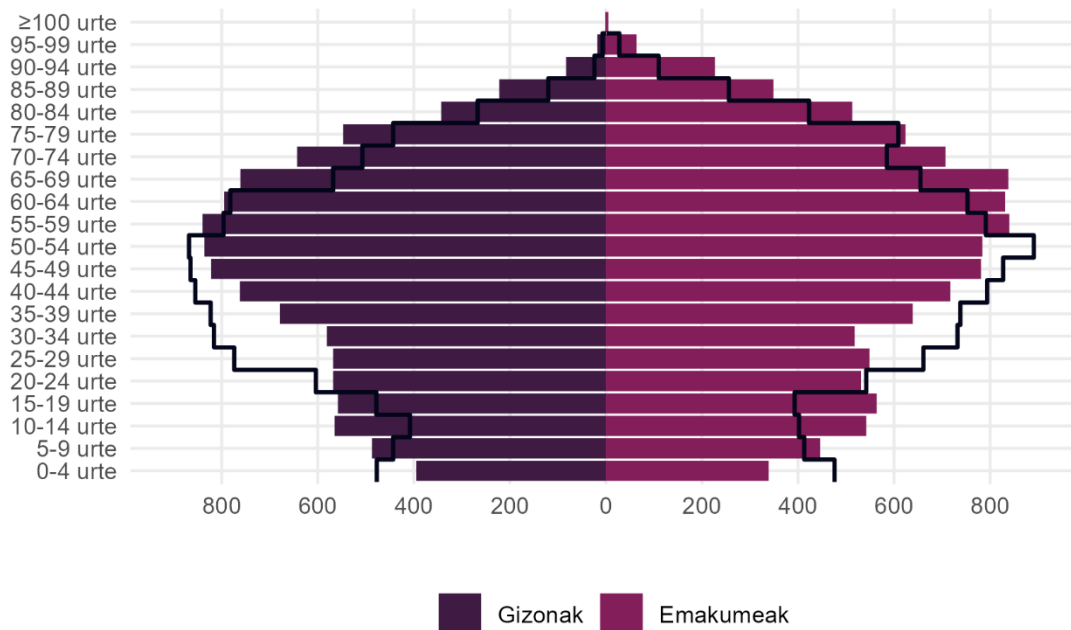
Iturria: INE eta errolda.

5. Taula: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (kop.). Arrasate, 2000-2025

Adina	2000	2005	2009	2013	2017	2021	2025
0-19 urte	4.250	3.536	3.475	3.591	3.763	3.788	3.896
20-34 urte	5.565	4.940	4.263	3.764	3.322	3.043	3.315
35-49 urte	5.389	5.168	4.969	4.851	4.719	4.517	4.400
50-64 urte	4.567	4.686	4.872	4.942	4.919	4.941	4.926
65-79 urte	3.146	3.266	3.297	3.459	3.587	3.839	4.120
≥80 urte	801	1.015	1.175	1.442	1.730	1.735	1.825
Orotara	23.718	22.611	22.051	22.049	22.040	21.863	22.482

Iturria: INE eta errolda.

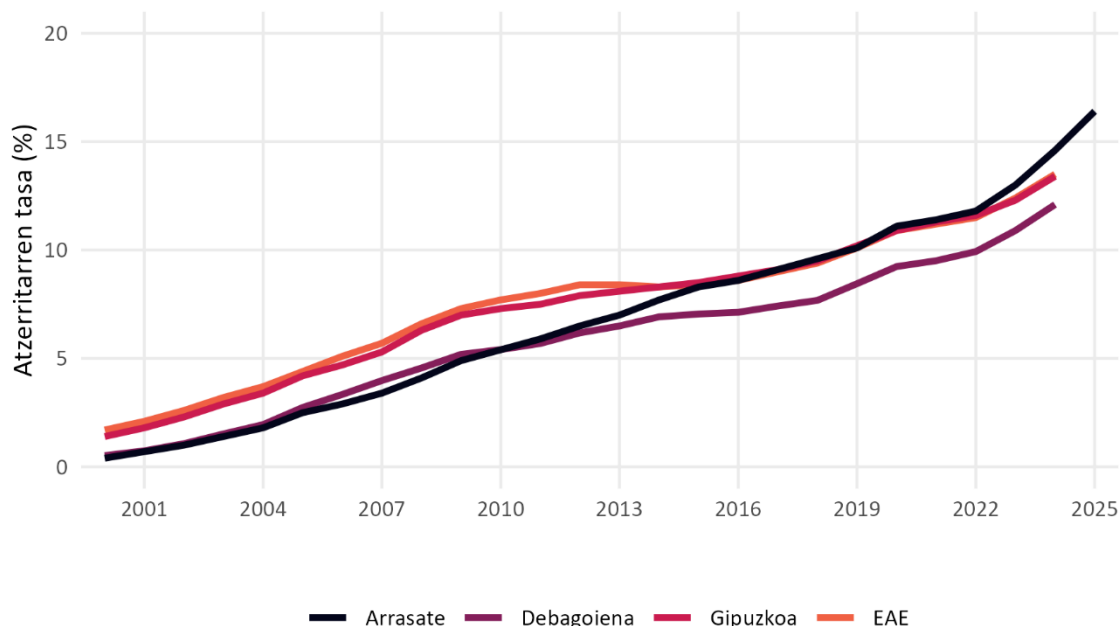
6. Grafikoa: Biztanleriaren piramide demografikoa (kop.). Arrasate, 2010-2025



Iturria: Errolda.

Halaber, azken urteetako migrazio saldo positiboak biztanleriaren jaioterriaren araberako egitura ere aldatu du. Atzerritarren tasa, esaterako, 2000 urtean %0,4 izatetik (INEko datuak) 2025 urtean %16,4 izatera igaro da (erroldako datuak). Azken urtean, beraz, estatutik kanpo jaiotako 3.687 herritar ditu Arrasatek. INEko datuekin alderatuta Arrasatek Debagoienak (%12,1), Gipuzkoak (%13,4) eta EAEk (%13,5) baino atzerritarren tasa handiagoa du, izan azken urteko datuan zein bilakaera historikoan (ikus 7. Grafikoa eta 6. Taula).

Aipagarria da aztertutako epearen lehen hamarkadan, Arrasatek bezala Debagoienak erreferentziazko eremuek baino indize apalagoak edo antzekoak izana, baina atzeraldiaren ondorioak gainditzen hasi orduko (2012-2013) Arrasateko indizeak gora eginez erreferentziazko eremuen pare jartzea. 2022tik aurrera atzerritarren tasak ohikoa baino gehiago egin du gora eta hauetan baino tasa handiagoetan ibili da. Ebidentzia honek agerian jartzen du mende hasierako galera aldagaien eragina apaldu egin dela eta immigrazioaren bultzadarekin Arrasate hazkunde demografikoko aldi batean sartzen ari dela (ikus 7. Grafikoa eta 6. Taula).

**7. Grafikoa: Atzeritarren tasaren bilakaera (%).
Arrasate eta bere testuingurua, 2000-2025**

Iturria: INE, Eustat eta errolda.

Gaur egungo biztanleriaren jatorriari dagokionez, beraz, Arrasaten bizi diren pertsonen %45,1a Arrasaten bertan jaio da (10.141 pertsona). Gainerako jatorriei dagokionez, multzorik jendetsuena EAEko lurralderen batean jaiotakoak dira (%11,3, 2.535 pertsona), eta segidan datoz Debagoienan sortutako 1.345 pertsona (%5,9) eta Gipuzkoako beste lurralderen batean jaiotako 1.083 pertsona (%4,8). Estatuko lurralderen batean jaiotakoak 3.691 dira (%16,4). EAEn jaiotako biztanleriari dagokionez, 1.866 pertsona (ia hiru laurden) Araban jaio dira eta gainerako 669 pertsonak Bizkaian. Udalerriak, beraz, ondoan dituen herrialdeekin harreman indartsua duela ikusten da (ikus 8. Grafikoa eta 6. Taula).

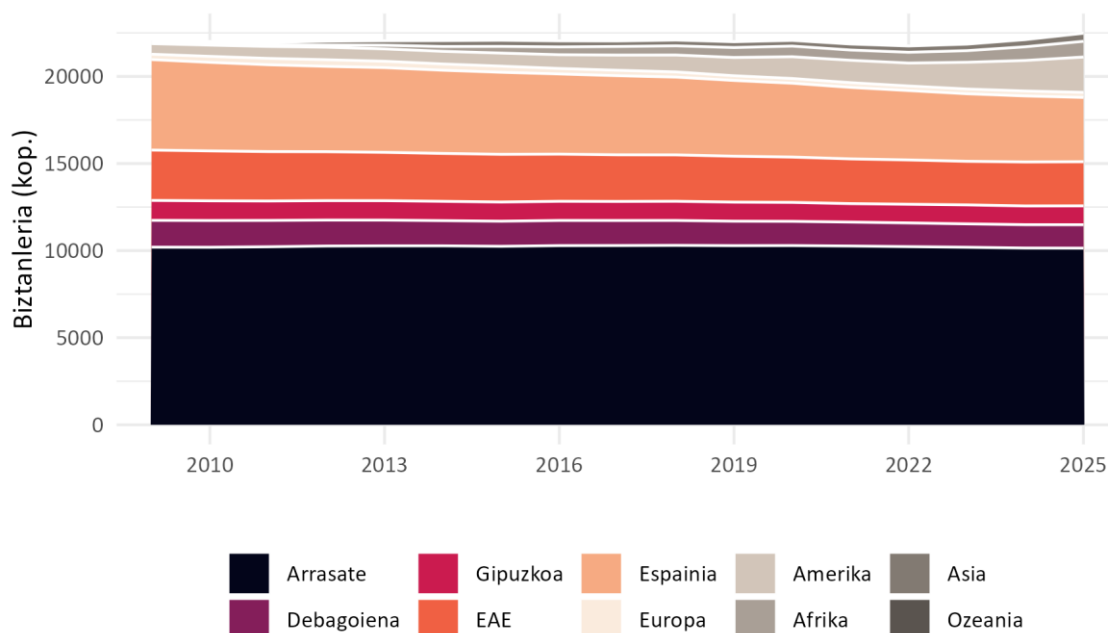
Gipuzkoan eta Debagoienan jaiotako biztanleen artean kopuruari dagokionez udalerri esanguratsuak dira Bergara (457 pertsona), Donostia (377 pertsona), Aretxabaleta (361 pertsona), Eskoriatza (205 pertsona), Oñati (199 pertsona) edota Eibar (127 pertsona). Arrasatek, beraz, eskualdeko udalerriekin ez ezik, Debabarrenarekin edo Gipuzkoako hiriburuarekin hartu-emana du (ikus 8. Grafikoa eta 6. Taula).

Bestalde, jatorrizko datu iturriak egiten duen lurralde sailkapenaren arabera (INE) 3.691 pertsona estatuko eskualderen batean jaio dira (%16,4), nagusiki, Badajoz (598 pertsona), Salamanca (328 pertsona), Zamora (292 pertsona), Burgos (227 pertsona) eta Caceres (202 pertsona). Arrasateko biztanleriaren osaketa honetan 60ko eta 70ko hamarkadan lurraldeko industrializazio prozesuarekin batera jasotako immigrazioaren eragina dago. Halaber, udalerrian Nafarroan jaiotako 200 pertsona bizi dira (ikus 8. Grafikoa eta 6. Taula).

Estatutik kanpo jaiotako biztanleei dagokionez (3.687 pertsona, %16,4) gehienak amerikarrak dira (2.029 pertsona), jarraian datoz afrikarrak (903 pertsona), asiarrak (463 pertsona) eta Europarrak (290 pertsona). Ozeania jatorri duten pertsonak Arrasaten bi besterik ez dira. Datuak xeheago aztertzen badira, amerikarren artean Kolonbia (706 pertsona), Honduras (307 pertsona), Venezuela (140 pertsona) eta Nikaragua (158 pertsona) dira komunitate jendetsuenak. Afrikaren

kasuan marokoarrak dira gehiengoa (434 pertsona), baina aipagarriak dira halaber sahararren² (209 pertsona) eta algeriarren (117 pertsona) kopuruak. Asiaren kasuan pakistandarrak (341 pertsona) nagusitzen dira, bereziki. Azkenik, europarren kasuan, portugaldarrak (95 pertsona) eta frantziarrak (37 pertsona) dira gehien nabarmentzen direnak (ikus 8. Grafikoa eta 6. Taula).

**8. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.).
Arrasate, 2009-2025**



Iturria: Errollda.

**6. Taula: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.).
Arrasate, 2009-2025**

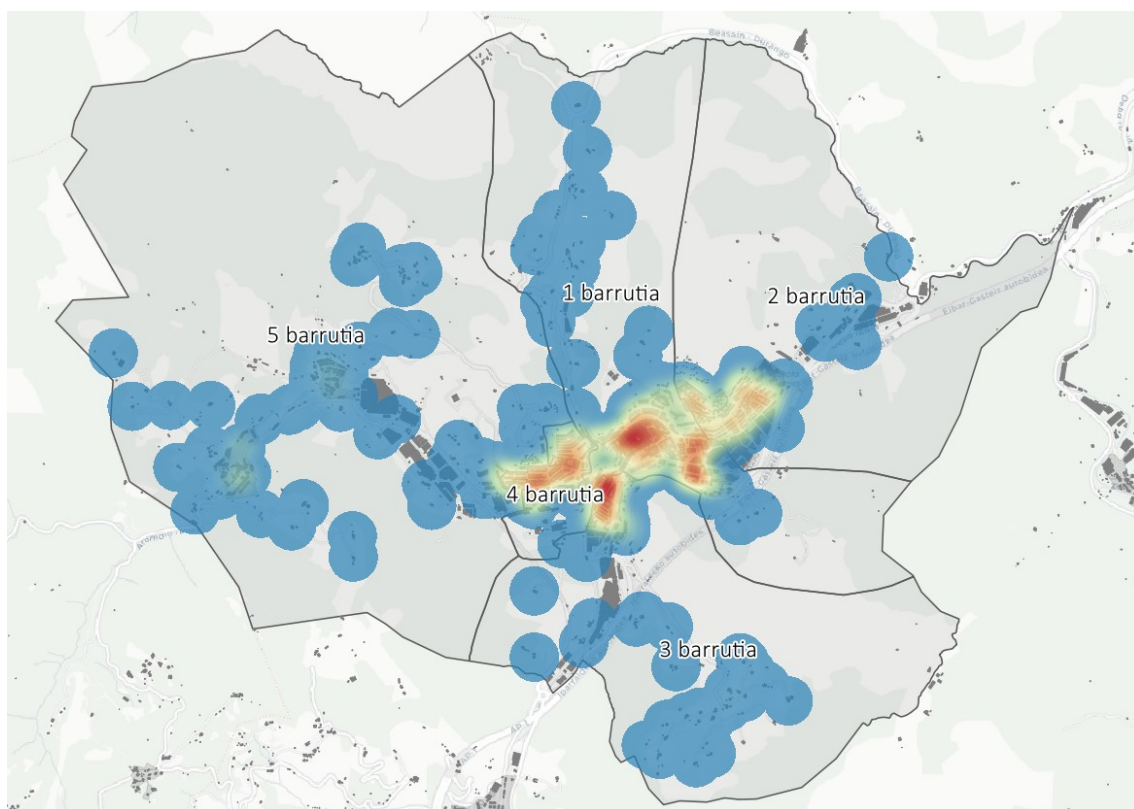
Eremua	2009	2013	2017	2021	2025
Arrasate	10.198	10.275	10.292	10.264	10.141
Debagoiena	1.540	1.476	1.438	1.374	1.345
Gipuzkoa	1.144	1.116	1.094	1.060	1.083
EAE	2.891	2.776	2.677	2.569	2.535
Espainia	5.195	4.864	4.543	4.106	3.691
Europa	307	365	310	269	290
Amerika	608	710	873	1.286	2.029
Afrika	79	211	493	589	903
Asia	87	255	316	345	463
Ozeania	2	1	4	1	2
Orotara	22.051	22.049	22.040	21.863	22.482

Iturria: Errollda.

² Erroldak aberrigabeak edo erlazio diplomatikorik gabe lurraldeetan jaio direla zehazten du.

Demografiari barrutiz barruti erreparatuz biztanleria horrela banatzen da: 1 barrutian 9.156 pertsona (%40,7), 2 barrutian 4.496 pertsona (%20,0), 3 barrutian 2.921 pertsona (%13,0), 4 barrutian 5.187 pertsona (%23,1) eta 5 barrutian 722 pertsona (%3,2). Nolanahi ere, barrutiek ez dute biztanleriaren kontzentrazioa behar bezala adierazten berain forma eta zabalera dela eta. Biztanleriaren bero mapan argi ikusten dira kontzentrazio puntu edo auzo nagusiak zeintzuk diren: Alde Zaharra, San Andres, Uribarri edota San Juan (ikus 7. Taula eta 1. Irudia).

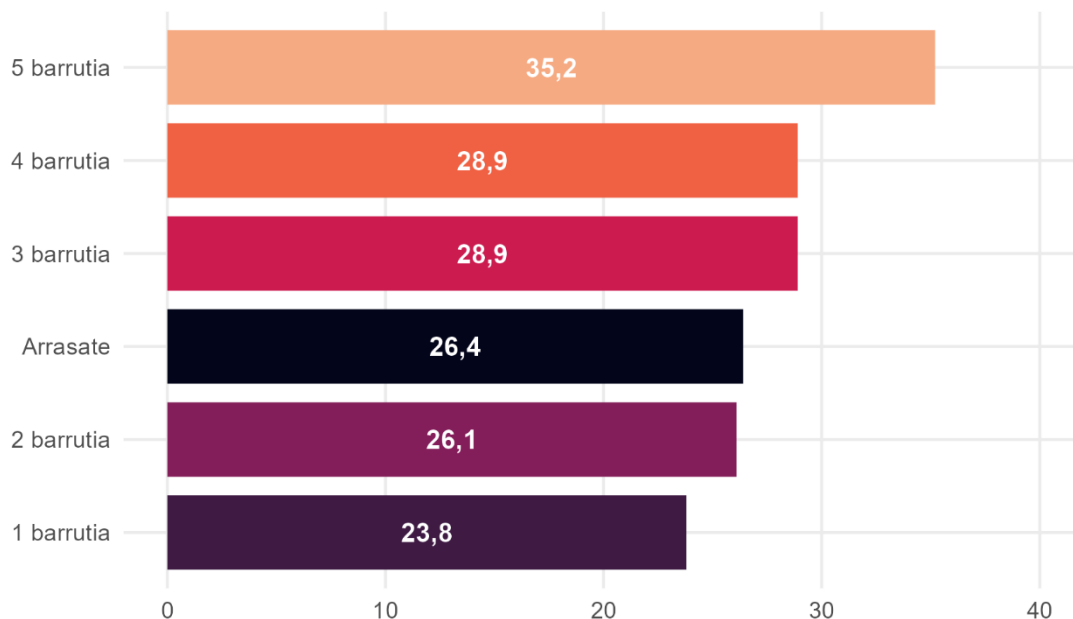
1. Irudia: Biztanleriaren bero mapa. Arrasate, 2025



Iturria: errolda.

Barruti bakoitzak, ordea, berezko ezaugarri batzuk ditu. 1 barrutia da zahartze tasa txikienekoa (%23,8) eta 5 barrutia handienekoa (%35,2). 2 barrutiak (%26,1) udalerrriak baino zahartze tasa txikiagoa du. 3 barrutia (%28,9) eta 4 barrutia (%28,9), ordea, gaineratik daude, beti ere, 5 barrutiarekiko alde handiz. Sailkapen honetan kontuan hartzekoa da barruti jendetsuena dela gazteena eta jende gutxien duena dela zahartuena. Eta hain zuzen 1 barrutia da aztertutako aldian biztanlez hazi den bakarra (1.822 biztanle gehiago) eta hazkunde hori bereziki indartsua izan du azken lau urteetan (515 pertsona gehiago). (ikus 9. Grafikoa eta 7. Taula).

**9. Grafikoa: Zahartze tasa barrutiaren arabera (%).
Arrasate eta bere barrutiak, 2025**



Iturria: Errolda.

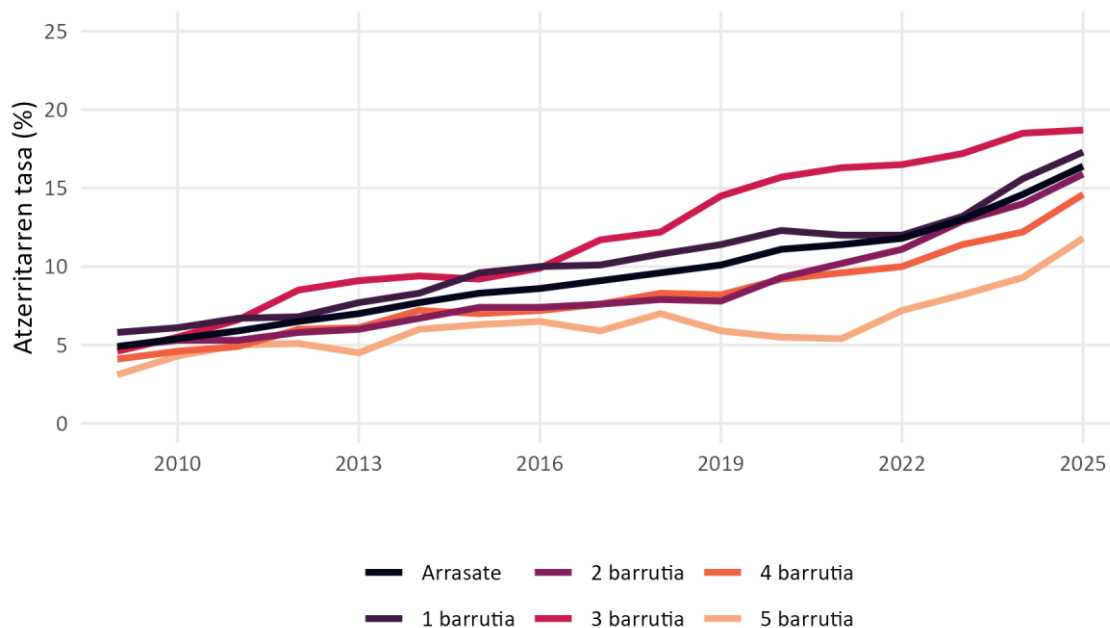
**7. Taula: Biztanleria adinaren eta barrutiaren arabera (kop.).
Arrasate eta bere barrutiak, 2025**

Eremua	0-19 urte	20-34 urte	35-49 urte	50-64 urte	65-79 urte	≥80 urte	Orotara
1 barrutia	1.780	1.389	1.830	1.980	1.576	601	9.156
2 barrutia	714	654	813	1.141	776	398	4.496
3 barrutia	427	450	535	666	502	341	2.921
4 barrutia	898	737	1.098	957	1.078	419	5.187
5 barrutia	77	85	124	182	188	66	722
Arrasate	3.896	3.315	4.400	4.926	4.120	1.825	22.482

Iturria: Errolda.

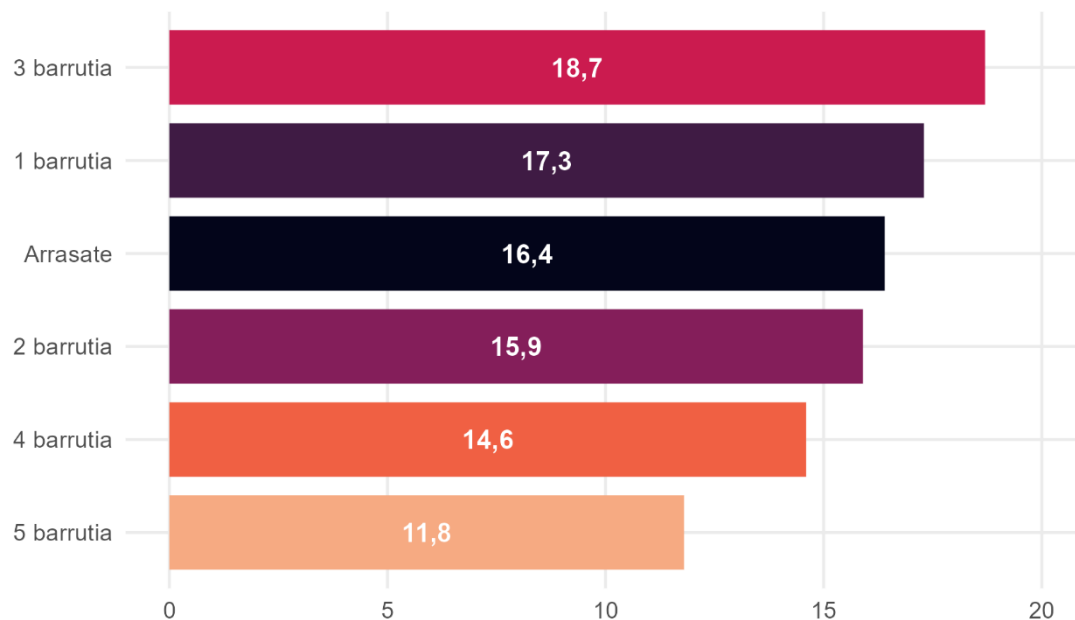
Atzeritarren tasarekin joera antzekoa da, 1 barrutian dago atzeritar kopuru handiena (1.582, %17,3) baina 3 barrutian dago proportziorik altuena (%18,7). Bi barruti horiek dira udalerriko atzeritarren tasatik gora dauden bakarrak. 5 barrutia da atzeritarren tasarik txikiena duena (%11,8). 2 barrutiko (%15,9) eta 4 barrutiko (%14,6) atzeritarren tasak ere udalerriko ehunekotik behera daude. Barrutien arteko aldeak, ordea, aintzat hartzekoak dira, izan ere, 5 barrutia alde batera utzita, gainerako barrutietan 4 puntuz azpiko aldea dago atzeritarren tasarik handiena (3 barrutia) eta txikiena duenaren artean (4 barrutia). Datu horiek udalerrian jatorriaren arabera segregazio zantzuak azaleratzen dituzte, seguruenik eros ahalmenarekin eta etxebizitzaren eskuragarritasunarekin zerikusia dutenak (ikus 10. Grafikoa, 11. Grafikoa eta 8. Taula).

10. Grafikoa: Atzeritarren tasaren bilakaera (%). Arrasate eta bere barrutiak, 2009-2025



Iturria: Errola.

11. Grafikoa: Atzeritarren tasa barrutiaren arabera (%). Arrasate eta bere barrutiak, 2025



Iturria: Errola.



**8. Taula: Biztanleria jatorriaren eta barrutiaren arabera (kop.).
Arrasate eta bere barrutiak, 2025**

Eremua	Arrasate	Debagoiena	Gipuzkoa	EAE	Espainia	Estatutik kanpo	Orotara
Barrutia 1	4.610	611	413	940	1.000	1.582	9.156
Barrutia 2	1.889	235	146	560	951	715	4.496
Barrutia 3	1.126	169	114	336	629	547	2.921
Barrutia 4	2.261	297	250	609	1.012	758	5.187
Barrutia 5	255	33	160	90	99	85	722
Arrasate	10.141	1.345	1.083	2.535	3.691	3.687	22.482

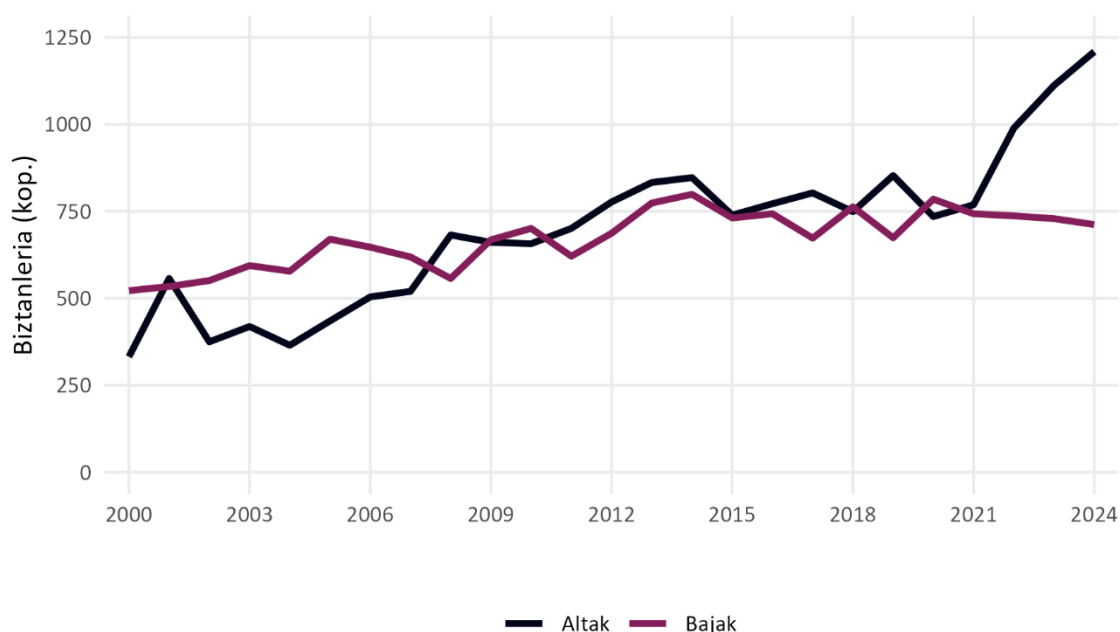
Iturria: Errolda.

Biztanleriaren mugimendua

Arrasateko biztanleria-mugimendua aztertzeko 2000tik 2024ra bitarteko datuak baliatu dira bi iturri desberdin batuz: 2000-2008 eperako Eustaten datuak, batetik, eta 2009-2024 eperako udalerriko erroldan egon diren altak eta bajak, bestetik. Ondorioz, alta eta bajak 2009 urtetik aurrera bakarrik azter daitezke xehetasunez.

Nolanahi ere, 2000-2024 urteen artean Arrasatek 583 pertsonako migrazio saldo positiboa izan du: 17.395 alta eta 16.812 baja. Alta eta baja kopurua urtez urte handituz joan da (2024ko alta kopurua 2000 urtekoaren laukoitza da). Bilakaera honetan hiru aldi argi bereiz daitezke. 2000-2010 urteen artean, oro har, bajak altak baino gehiago izan ziren (1.134 pertsonako migrazio saldo negatiboa). 2011-2021 urteen artean, berriz, altak eta bajak antzeko kopuruetan ibili ziren, nahiz eta alta kopurua handiagoa izan (585 pertsonako migrazio saldo positiboa). Azken hiru urteetan, berriz, altak bajak baino arras gehiago izan dira (1.132 pertsonako migrazio saldo positiboa). Beraz, argi ikusten da milurteko hasieratik egon den migrazio saldo positiboa azken hamabost urteetako migrazio mugimenduaren ondorio dela. Dinamika hauek ulertzeko hainbat faktore hartu behar dira aintzat, herriko etxebizitzaren salerosketa edo ekonomiak eragindako migrazio mugimenduak, esaterako. Salerosketen gaineko informazioa 7. atalean ikus daiteke (ikus 12. Grafikoa eta 9. Taula).

12. Grafikoa: Biztanleriaren alten eta bajen bilakaera (kop.).
Arrasate, 2000-2024



Iturria: Errolda.

9. Taula: Biztanleriaren alten eta baje bilakaera (kop.).
Arrasate, 2000-2024

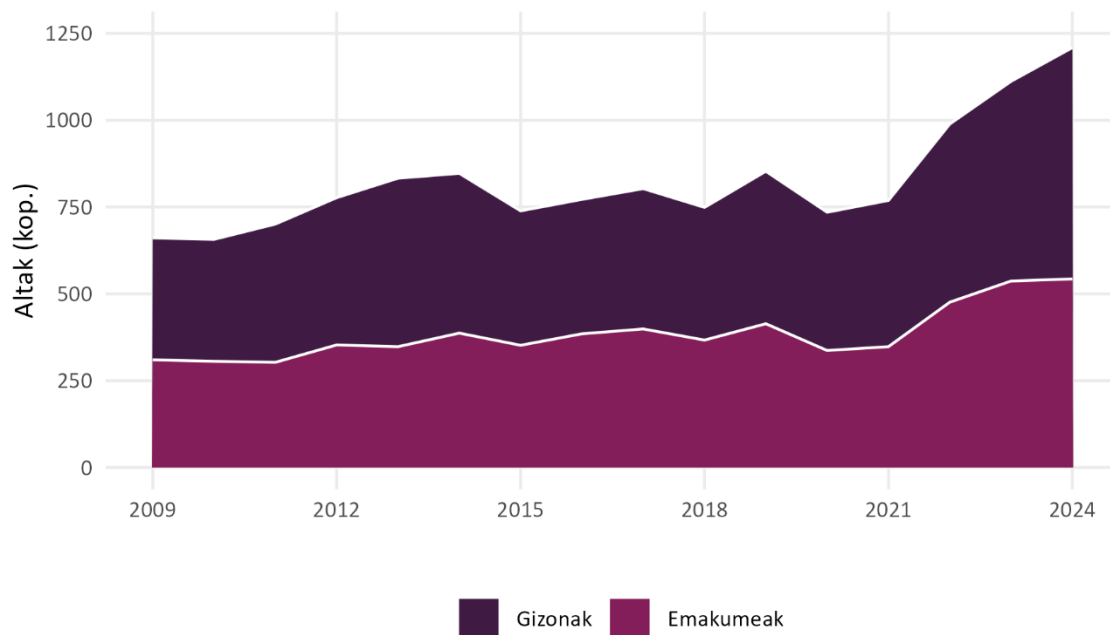
	Altak	Bajak	Saldoa
2000	332	522	-190
2004	365	578	-213
2008	682	557	125
2012	777	687	90
2016	772	743	29
2020	735	785	-50
2024	1.209	712	497
Orotara	17.395	16.812	583

Iturria: Eustat eta errolda.

Esan bezala, alta eta baje datuen inguruko informazio zehatza 2009-2024 urteen artean bakarrik aztertu da. Aldi honetan erroldan izandako 13.206 altetatik 7.041 gizonak izan dira (%53,3) eta 6.165 emakumeak (%46,7). Gizonen alta kopurua emakumeena baino altuagoa izan da, beste tokietan ez bezala, eta immigrazioaren edo etxe aldaketen maskulinizazioa nabaria da. Altak adin tarteka aztertzen badira, ordea, erroldatze berri gehienak hiru belaunalditan banatzen direla ikusten da: 20-34 urte arteko 5.135 pertsona (%38,9), 35-49 urte arteko 3.362 pertsona (%25,5) eta azken hauen seme-alabak, 0-19 urte arteko 2.636 pertsona (%20,0). 50-64 urte arteko belaunaldikoak (1.417 alta) udalerriko alta berrien %10,7 besterik ez dira, eta belaunaldi zaharragoen pisua are txikiagoa da. Horiek horrela, azken urteetan Arrasatera bizitzera joandako pertsona gehienak emantzipazio edo familia osatzeko adin tartean egin dute lekualdatzea (13. Grafikoa eta 14. Grafikoa).

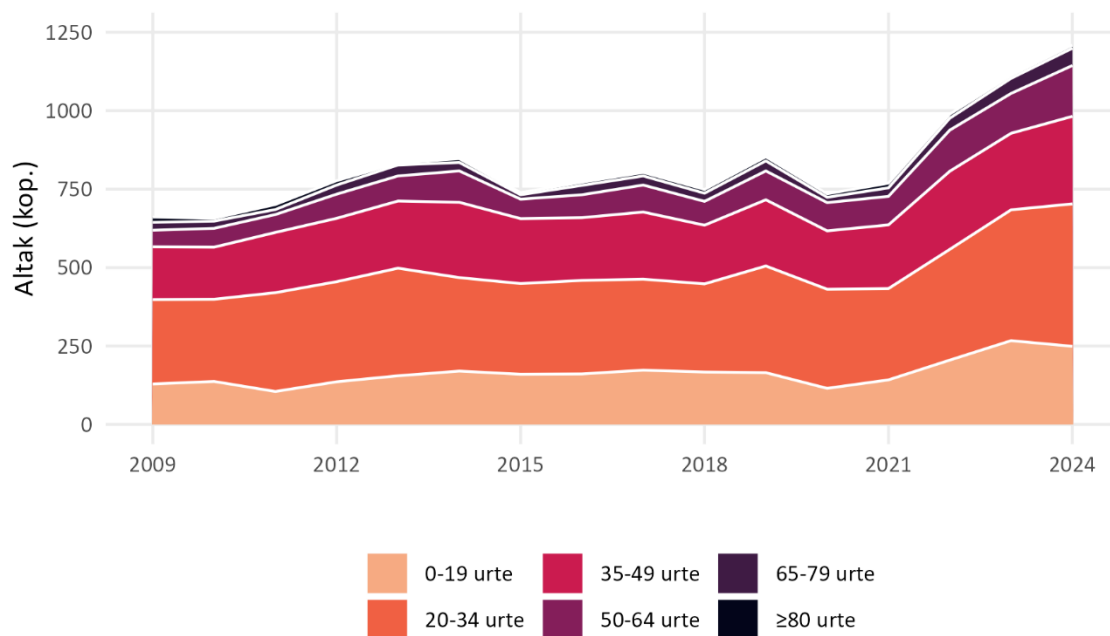


13. Grafikoa: Alten bilakaera sexuaren arabera (kop.). Arrasate, 2009-2024



Iturria: Errollda.

14. Grafikoa: Alten bilakaera adinaren arabera (kop.). Arrasate, 2009-2024

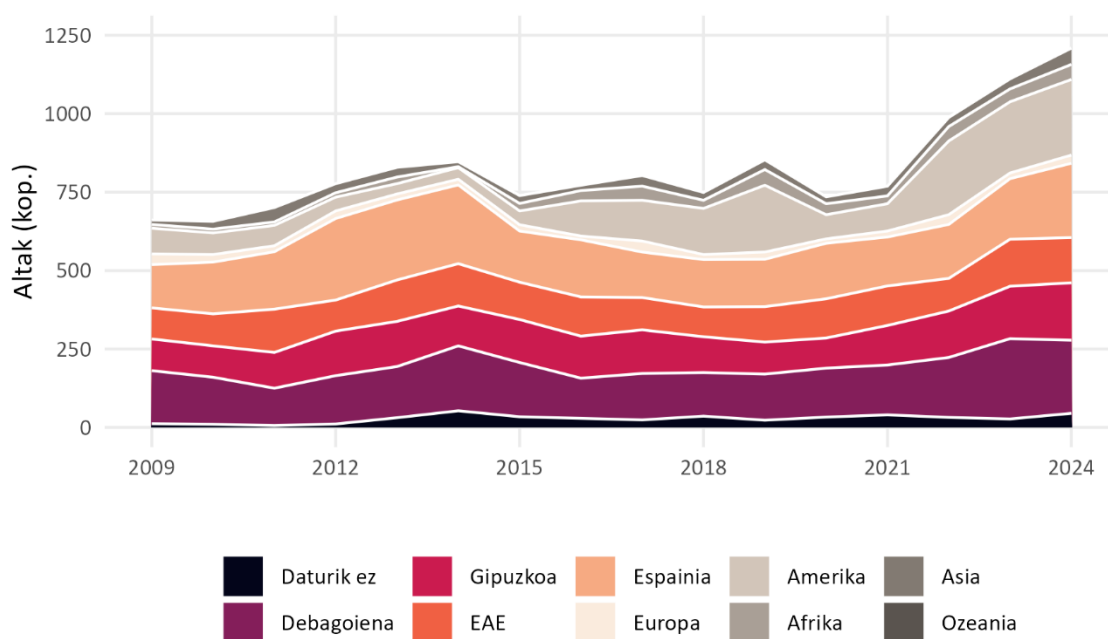


Iturria: Errollda.

Bestalde, alta berriak jatorriaren arabera aztertzen badira, bi dinamika desberdin antzeman daitezke: inguruko eremu eta eskualdeen hartu-emanarekin lotura dutenak, batetik, eta testuinguru sozioekonomiko orokor baten ondorio direnak, bestetik. Lehenengo kasuari dagokionez, Debagoienatik 2.692 pertsona bereganatu ditu Arrasatek, 2009-2024 epealdiko alta guztien %20,4a. Gipuzkoatik 2.074 pertsona (%15,7) eta EAetik 1.909 pertsona (%14,5) jaso ditu. Datu horiek udalerrri mailan sakonago aztertzen badira jatorri nagusiak dira: Bergara (828 alta), Aretxabaleta (827 alta), Gasteiz (584 alta), Donostia (508 alta), Eskoriatza (497 alta), Oñati (359 alta), Eibar (244 alta) edota Aramaio (212 alta). Arrasatek, beraz, inguruko udalerrietatik ez ezik Gipuzkoako eta Arabako hiriburutik ere biztanleak bereganatu ditu (ikus 15. Grafikoa).

Halaber, Espainiatik Arrasatera 2.979 pertsona bizilekuz aldatu dira, alta guztien %22,6a. Estatutik kanpo zuzenean udalerrira lekualdatu direnen kasuan Amerikatik iritsitako 1.843 pertsonak dira aipagarrienak (%14,0). Asiatik, Afrikatik edo Europatik jasotako pertsonak %3aren ingurukoak dira kasu guztietan. Espainiatik iritsitakoen artean Madril (370 alta) eta Bartzelona (250 alta) dira jatorri nagusiak. Badira Nafarroa Garaitik iritsitako 254 pertsona ere. Amerikaren kasuan jatorri nagusiak dira: Kolonia (715 alta), Honduras (294 alta), Nikaragua (155 alta) eta Venezuela (147 alta). Nolanahi ere, azpimarratu behar da Espainiatik Arrasatera mugitu diren pertsonen ia erdiak ez duela espainiar herritartasuna, eta beraz, aurretik gutxienez estatuko beste norabait migratu zuten. Estatutik zein estatutik kanpo jasotako pertsonak udalerriko eta eskualdeko testuinguru ekonomikoak erakarritako migrazioak dira (ikus 15. Grafikoa).

15. Grafikoa: Alten bilakaera jatorriko lurraldearen arabera (kop.).
Arrasate, 2009-2024

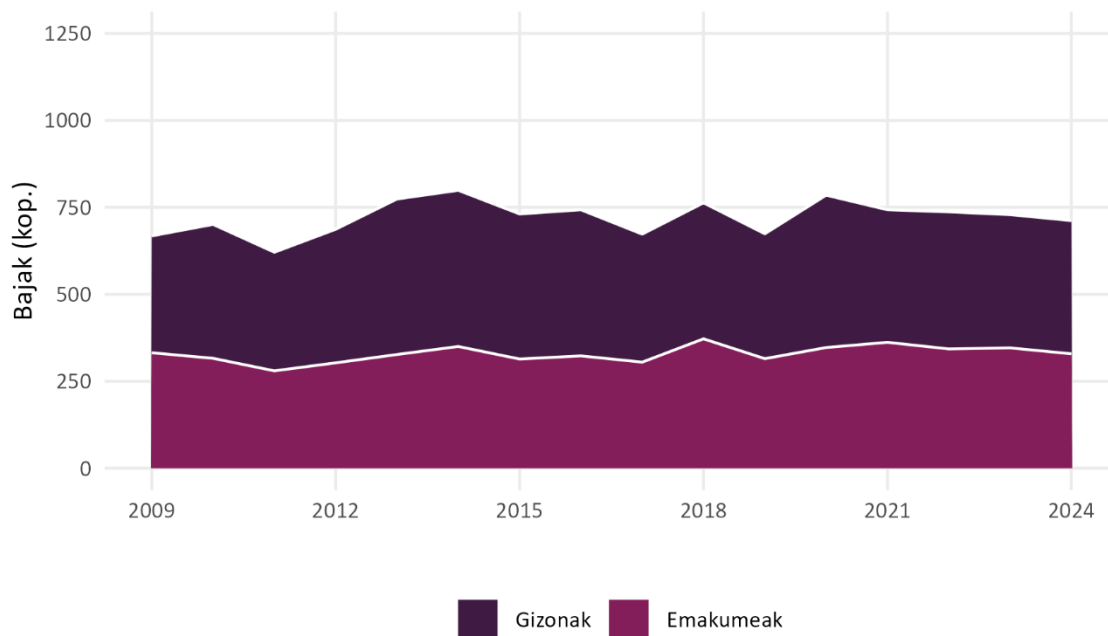


Iturria: Errolda.

2009-2024 epealdian erroldaren arabera Arrasatetik kanpora joan diren pertsonen ezaugarriak dagokionez (11.540 baja) sexuaren arabera gehiengoa gizonak izan dira (%54,4), altetan bezalaxe. Adin tarteari dagokionez, aldiz, azpimarratu behar da udalerrria utzi duten pertsonen heren bat baino gehiago (%39,2) 20-34 urte bitarteko gazteak izan direla (4.521 baja). Horiekin batera, 35-49 urte bitarteko 3.065 pertsona (%26,6) eta nagusiki hauen seme-alabak diren 0-19 urte arteko

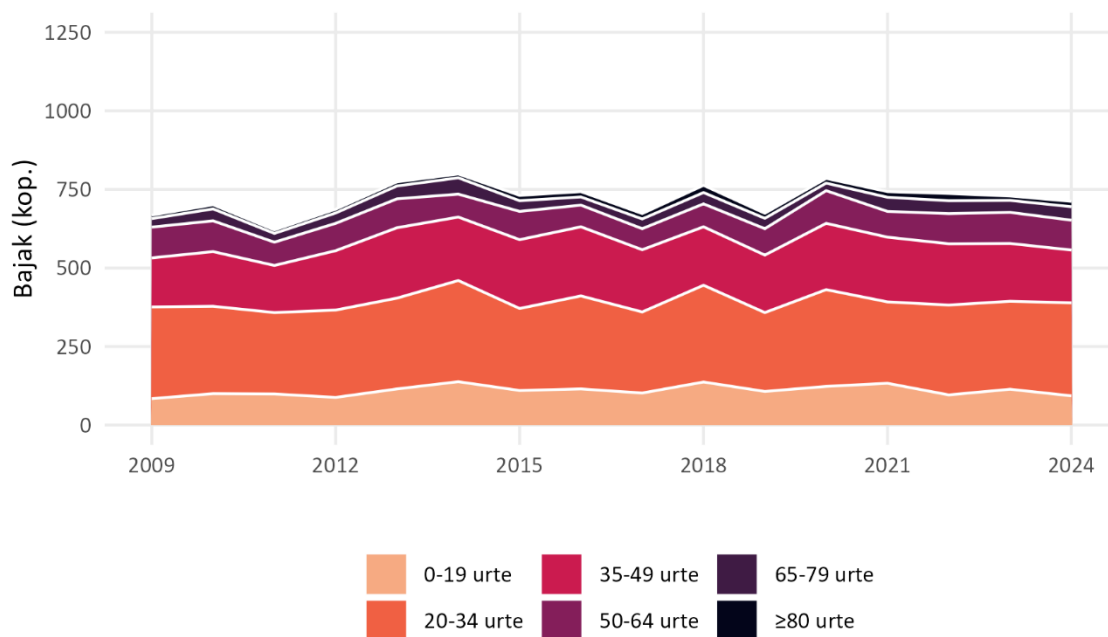
1.754 pertsona (%15,2) dira erroldan baja izan diren adin tarte nagusiak. Datu horiek berresten dute gazteak direla nagusiki udalerria utzi duten pertsonak (ikus 16. Grafikoa eta 17. Grafikoa).

**16. Grafikoa: Bajen bilakaera sexuaren arabera (kop.).
Arrasate, 2009-2024**



Iturria: Errolda.

**17. Grafikoa: Bajen bilakaera adinaren arabera (kop.).
Arrasate, 2009-2024**

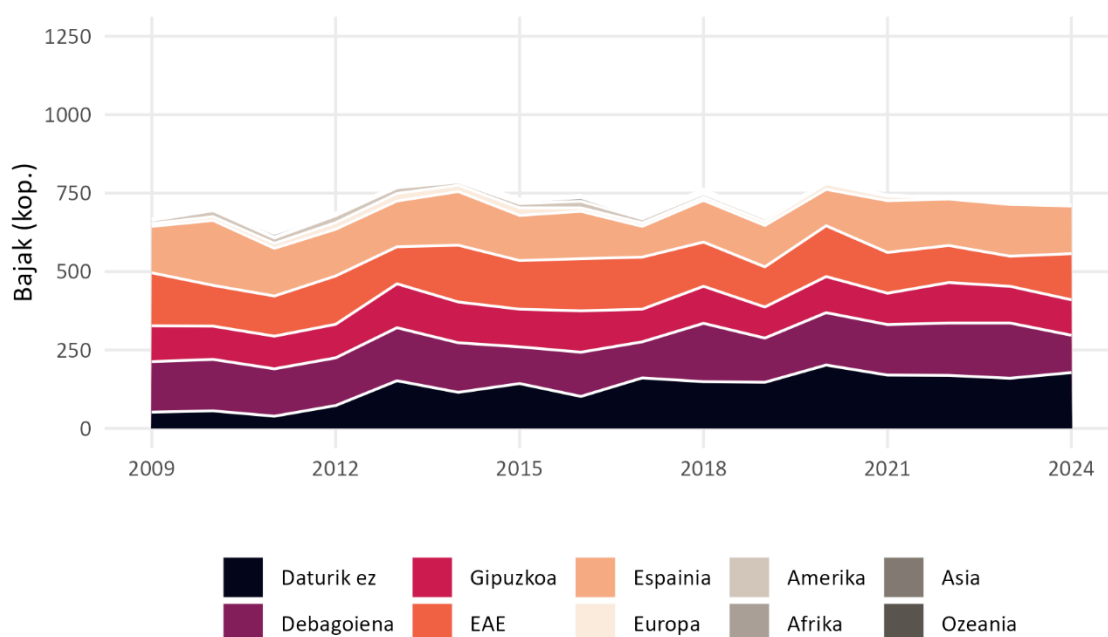


Iturria: Errolda.

Epealdi horretako bajen %17,9ren helmuga zein izan den ezin da zehaztu. Gainerako kasuetan azpimarratu behar da aldaketen %21,2aren helburua Debagoieneko beste udalerrri bat izan dela (2.445 baja), Gipuzkoako gainerako udalerriren bat %16,0 (1.848 baja) eta EAEkoa %19,8 (2.289 baja). Bajak udalerrriak sailkatzen badira helburu nagusiak izan dira: Gasteiz (991 baja), Aretxabaleta (950 baja), Eskoriatza (582 baja), Donostia (527 baja), Bergara (501 baja) eta Oñati (277 baja). Altekin gertatu bezalaxe, bajekin ere eskualdeko udalerriekin zein Arabako eta Gipuzkoako hiriburuekin dagoen pertsonen joan-etorria berretsi daiteke (ikus 18. Grafikoa).

Bestalde, estatuko beste herrialde batera bitzera joan diren pertsonak bajen %20,6a dira, Madrilera (295 baja), Nafarroara (233 baja), Bartzelonara (223 baja) eta Errioxara (157 baja) nagusiki. Helburua estatutik kanpoko herrialde bat izan dutenen ehunekoa, berriz, txikia da (ikus 18. Grafikoa).

18. Grafikoa: Bajen bilakaera jatorriko lurraldearen arabera (kop.). Arrasate, 2009-2024

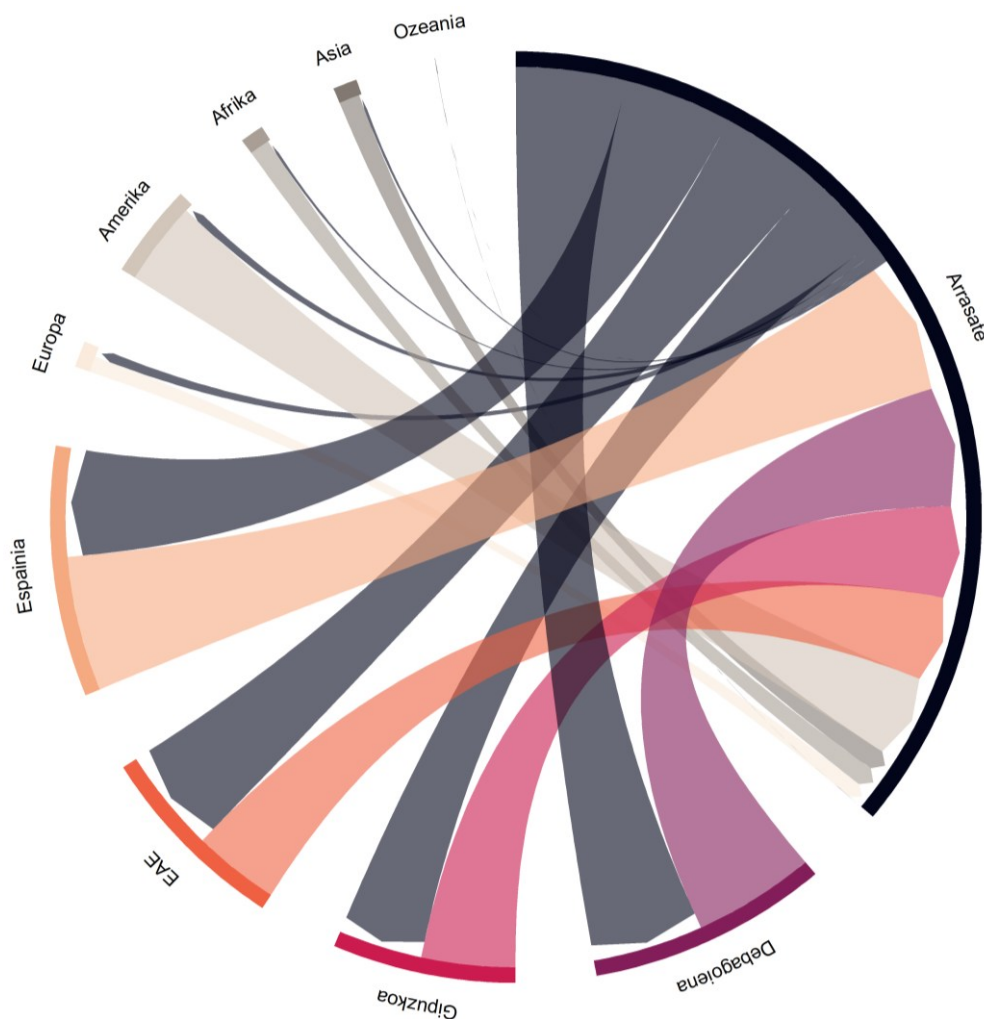


Iturria: Errolda.

Horiek horrela, azken hamabost urte hauei erreparatuz Arrasatek eremu ia guztiekin saldo positiboa izan du. Salbuespen bakarra EAerekiko harremana da (380 baja gehiago altak baino). Aipagarria da, ordea, Arrasatek Amerika eta Espainiako estatuko lurraldeekin izan duen migrazio saldo positiboa, 1.663 eta 602 pertsona, hurrenez hurren. Datu hauek ziur aski handiagoak dira, baina ezin dira zehatzago eman baja guztien %17,9az eta alta guztien %3,4az ez baitago daturik (ikus 19. Grafikoa eta 10. Taula).

Laburbilduz, Arrasatek Debagoienarekin harreman estua du, baina baita beste hainbat lurralderekin ere. Aztertzekoa da zeri erantzuten dion Gasteizen edo Donostian erroldatzeko joerak. Hipotesiak hainbat dira: ikasleen mugikortasuna edota etxebizitza zein enplegu berriak eskuratu dituzten herritarrak, esaterako. Halaber, erreparatu egin beha zaio estatutik kanpo sorterrria duten horrenbeste pertsonen etorrerari. Lan beharrak eta etxebizitza eskuratzeko aukerak erakarritakoak izan daitezke.

**19. Grafikoa: Alta eta bajen fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.).
Arrasate, 2009-2024**



Iturria: Errola.

**10. Taula: Alta eta bajen fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.).
Arrasate, 2009-2024**

Eremua	Altak	Bajak	Saldoa
Debagoiena	2.692	2.445	247
Gipuzkoa	2.074	1.848	226
EAE	1.909	2.289	-380
Espainia	2.979	2.377	602
Europa	352	214	138
Amerika	1.843	180	1.663
Afrika	446	58	388
Asia	459	59	400
Ozeania	6	2	4
Daturik ez	446	2.068	-1.622
Orotara	13.206	11.540	1.666

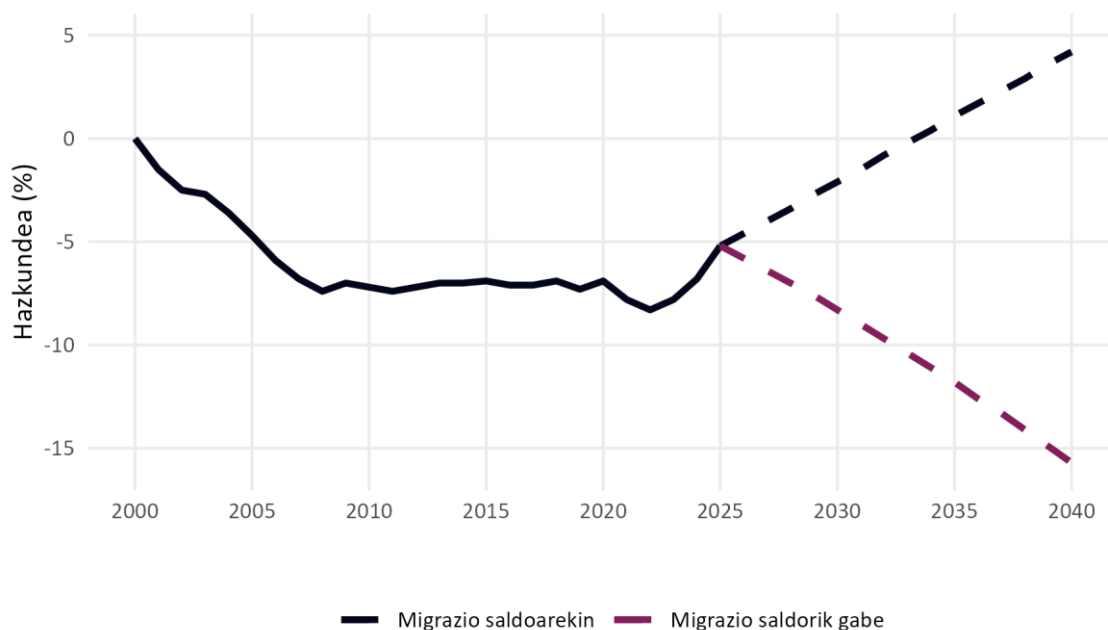
Iturria: Errola.

Prospektiba

Arrasateko biztanle hazkundearen prospektiba ariketa bat egin da azken urteetako ugalkortasun-tasak, heriotza-tasak eta migrazio-saldoak aintzat hartuta. Esan gabe doa dinamika horiek testuinguruaren baitan oso aldakorrak izan daitezkeela, migrazio-saldoa bereziki. Horren adibide da Arrasatek azken hiru urteetan izan duen migrazio saldo positiboaren igoera. Etxebizitza eskaintzak, esaterako, eragin zuzena du erakarpen horretan, eta, ondorioz, prospektibaren aurreikuspenetan eragin dezake. Arrasateren kasuan etorkizuneko testuinguru desberdinak aztertu dira, baina datu zehatzak eskaintzeari begira Eustatek baliatzen dituen migrazio saldoak baliatu dira.

Nolanahi ere, hurrengo 15 urteetan Arrasateko biztanleriaren %9,9ko hazkundera aurreikusten da eta 24.707 biztanle inguru izatera iritsiko litzateke. Hau da, udalerriak gaur egun baino 2.225 bat biztanle gehiago izatera hel daiteke. Arrazoia argia da: migrazio saldo positiboa. Izan ere, biztanleriaren bilakaera naturala bakarrik aintzat hartuko balitz, hau da, jaiotzak eta heriotzak, udalerriaren hazkundera negatiboa izango litzateke, biztanleriaren %11 inguru galduz; haur egun baino ia 2.500 pertsona gutxiago. Hori da biztanleria adin-egituraren zahartzeak ekarriko duena (ikus 20. Grafikoa eta 11. Taula).

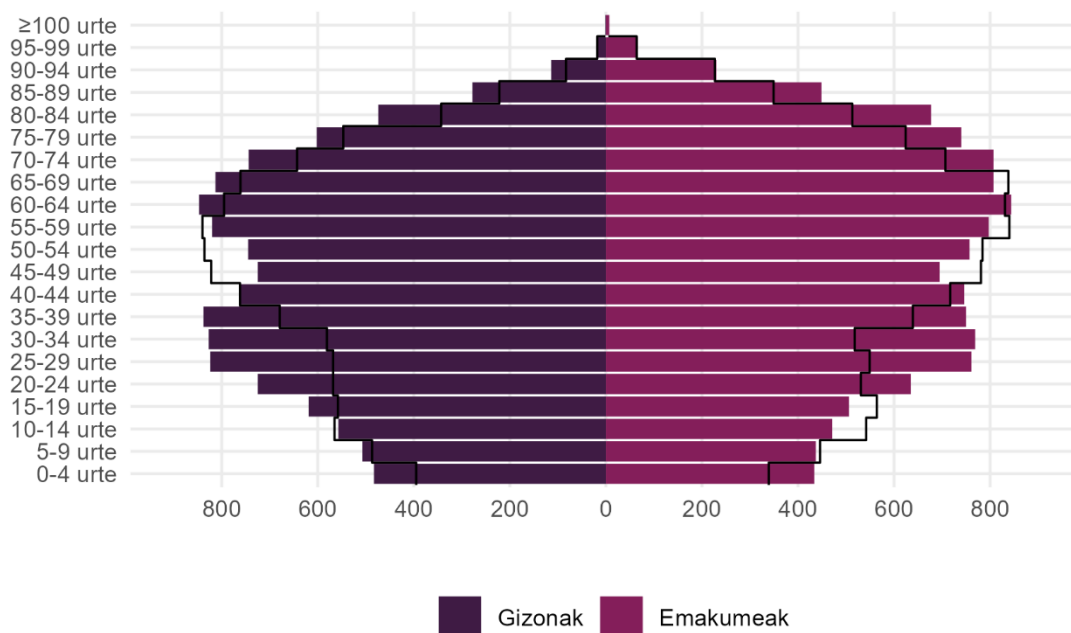
20. Grafikoa: Biztanleria hazkundearen prospektiba (%).
Arrasate, 2000-2040



Iturria: Errola, Eustat eta INE. Ekoizpen propioa.

Prozesu horretan Arrasateko biztanleriaren adin egiturak aldaketa batzuk izango ditu. Izan ere, oraingo joera mantenduz gero, 20-34 urte bitarteko pertsonen ehunekoa (%18,4) 3,6 puntu haziko da (1.226 pertsona gehiago). 80 urtetik gorako taldea ere (%9,4) puntu bat igoko da (489 pertsona gehiago) eta 65-79 urte bitarteko belaunaldiaren pisu erlatiboa (%18,3) ia bere horretan mantenduko da pertsona kopuruak gora egin arren. Aldiz, 0-19 urteko pertsonen proportzioak (%16,2), 35-49 urtekoenak (%18,3) eta 50-64 urtekoenak (%19,5) puntu bat eta bi artean egingo dute behera. Bide horretan, aipagarria da 20-34 urte bitarteko belaunaldiaren indartzeak udalerriari biztanleria modu endogenoan biziberritzeko gaitasuna emango diola (ikus 21. Grafikoa, 22. Grafikoa, 23. Grafikoa eta 6. Taula).

21. Grafikoa: Biztanleria prospektibaren piramide demografikoa (kop.). Arrasate, 2025-2040



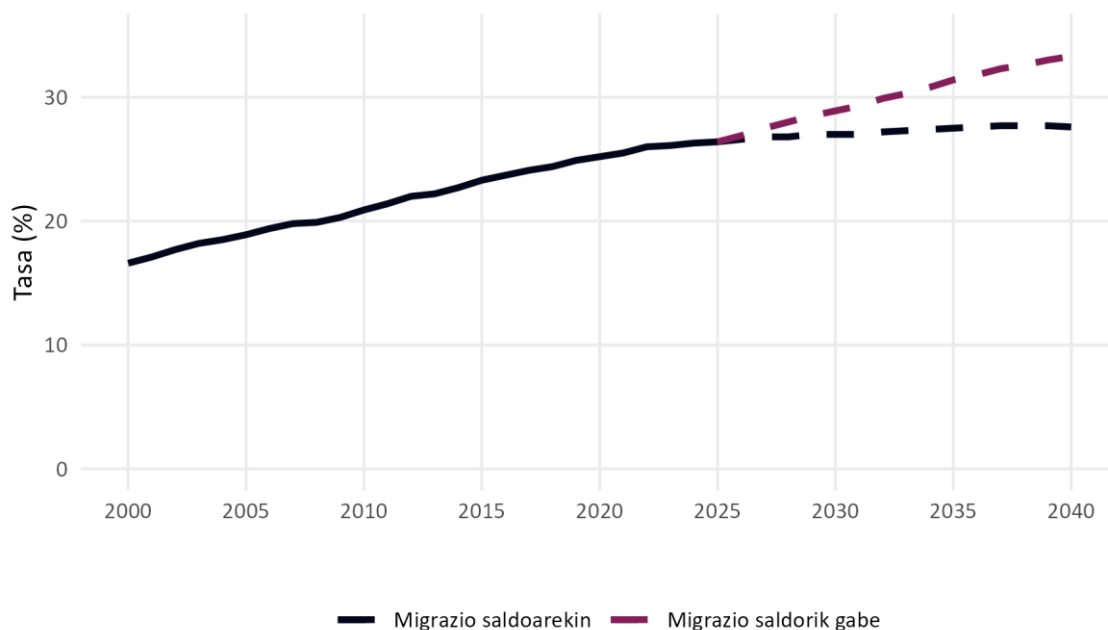
Iturria: Errola eta INE. Ekoizpen propioa.

11. Taula: Biztanleriaren prospektiba adinaren arabera (kop.). Arrasate, 2025-2040

Adina	2025	2030	2035	2040
0-19 urte	3.896	3.931	3.913	4.014
20-34 urte	3.315	3.813	4.284	4.541
35-49 urte	4.400	4.215	4.242	4.515
50-64 urte	4.926	4.992	4.929	4.810
65-79 urte	4.120	4.303	4.499	4.513
≥80 urte	1.825	1.964	2.105	2.314
Orotara	22.482	23.218	23.972	24.707

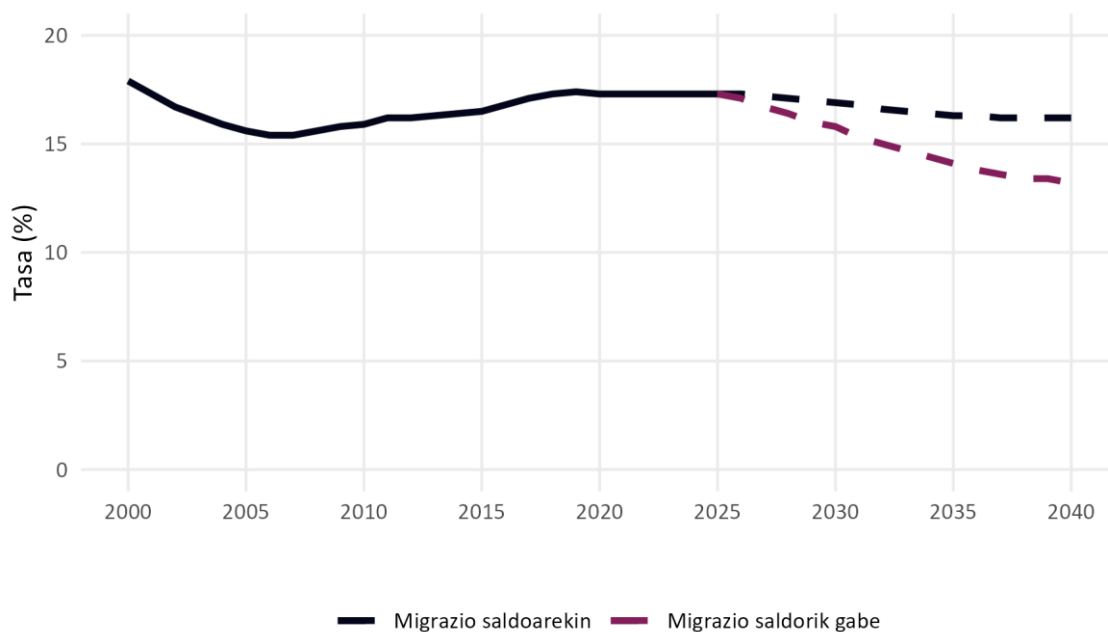
Iturria: Errola eta INE. Ekoizpen propioa.

22. Grafikoa: Zahartze tasaren bilakaeraren prospektiba (%). Arrasate, 2000-2040



Iturria: Errolda, Eustat eta INE. Ekoizpen propioa.

23. Grafikoa: 0-19 urte bitarteko pertsonen tasaren bilakaeraren prospektiba (%). Arrasate, 2000-2040



Iturria: Errolda, Eustat eta INE. Ekoizpen propioa.

3 Bizikidetza-unitateak

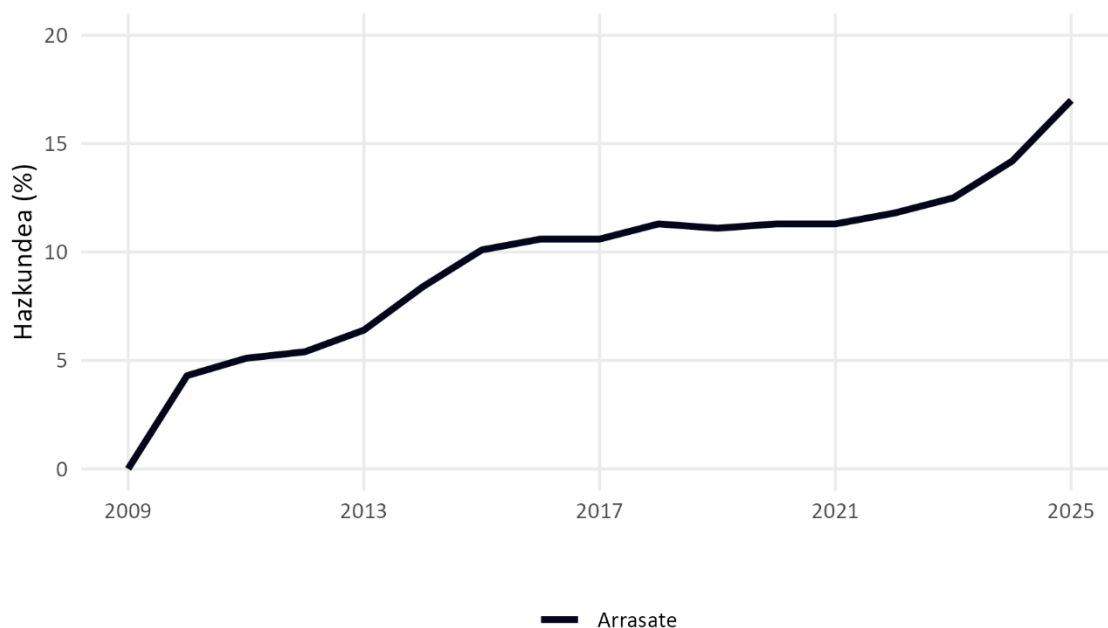
Egitura demografikoak bizikidetza-unitateetan du isla. Izan ere, etxebizitza parkeak dituen aukeren baitan biztanleria non eta nola antolatzen den ezaugarritzen dute. Atal honetan etxebizitzek duten erabilera (non, nor, zenbat, nolakoak) eta gazteen emantzipazio maila aztertzen da. 18-34 urte bitarteko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

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

Aldagai nagusiak

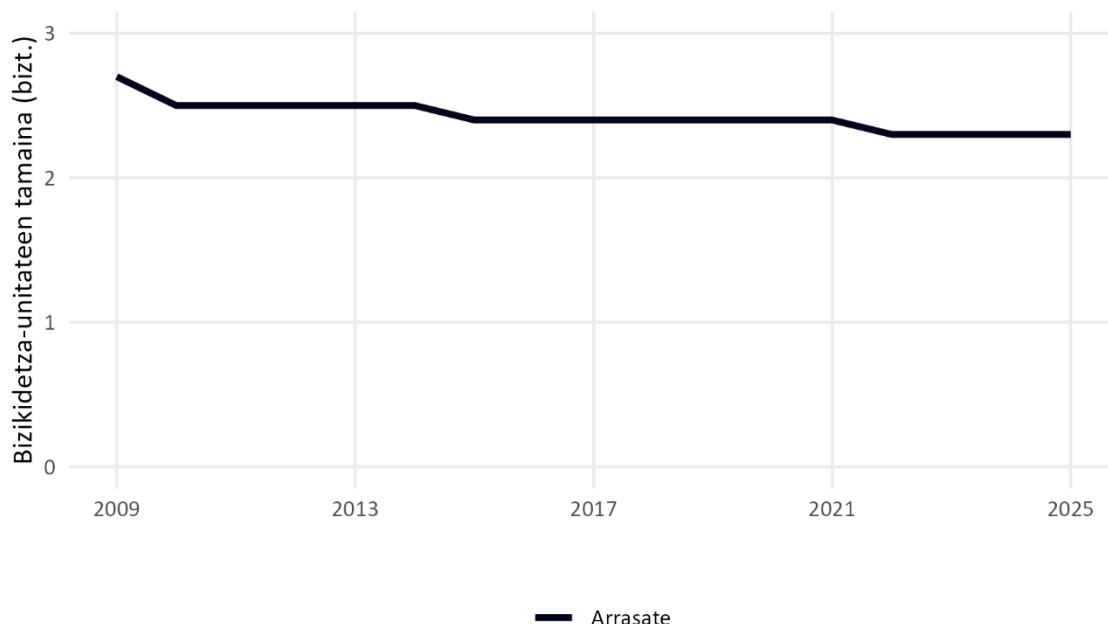
Arrasateko bizikidetza-unitateen kopuruak gora egin du azken urteetan. 2009-2024 urteen artean bizikidetza-unitateak 8.299 izatetik 9.710 izatera igaro dira, 1.411 unitate gehiago, %17,0ko hazkundera, alegia. Bizikidetza-unitate kopuruaren igoera azken urteetako biztanleriaren hazkunderari eta bizikidetza-unitateen tamaina txikitzeari zor zaio. Izan ere, azken urteetan etxebizitza batean bizi den batez besteko pertsona kopurua txikituz joan da, 2009an 2,66 izatetik 2024ean 2,32 izatera iritsi arte. Hau da, gaur egun pertsona kopuru berdinentzat duela urte batzuk baino etxebizitza kopuru handiagoa behar da, eta, ondorioz, etxebizitza parkearen gaineko presioa handitu egin da (ikus 24. Grafikoa, 25. Grafikoa eta 12. Taula).

24. Grafikoa Bizikidetza-unitateen hazkundera (%).
Arrasate, 2009-2025



Iturria: Errola.

25. Grafikoa Bizikidetza-unitateen batez besteko tamainaren bilakaera (kop.) Arrasate, 2009-2025



Iturria: Errola.

12. Taula: Bizikidetza-unitate kopuruaren eta batez besteko tamainaren bilakaera. Arrasate, 2009-2025

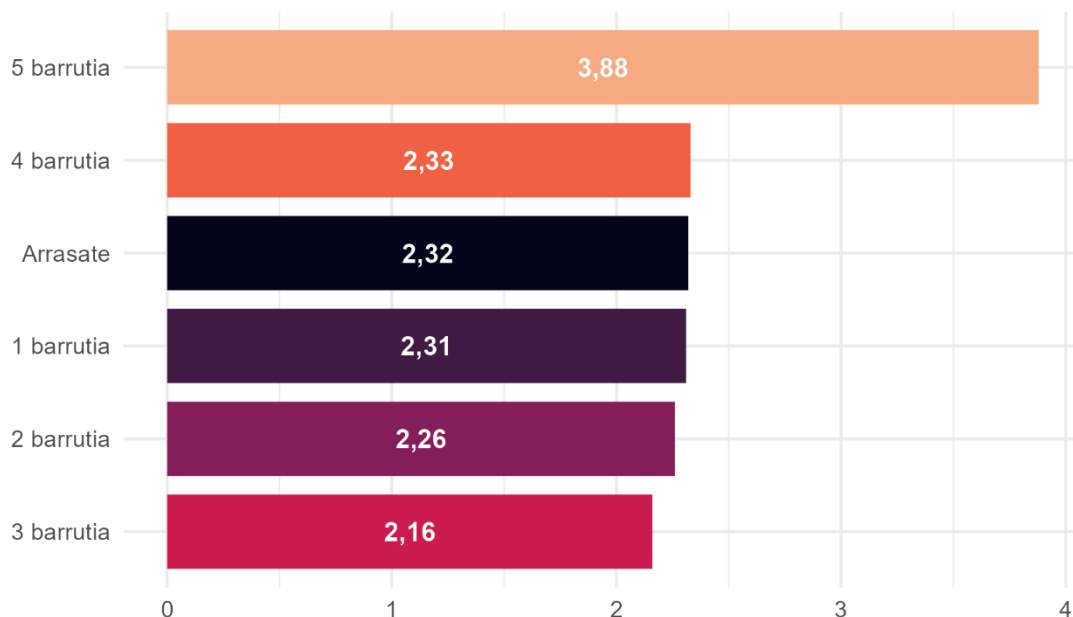
Adierazlea	2009	2013	2017	2021	2025
Bizikidetza-unitateak (kop.)	8.299	8.834	9.178	9.234	9.710
Batez besteko tamaina (bzt.)	2,66	2,50	2,40	2,37	2,32

Iturria: Errola.

Barruti bakoitzeko bizikidetza-unitateen kopuruak biztanleriaren patroia espazial bera jarraitzen du: 1 eta 4 barrutiak dira jendetsuenak, 3.958 eta 2.229 bizikidetza-unitate, hurrenez hurren, eta segidan datoz 2 barrutia (1.986 bizikidetza-unitate) eta 3 barrutia (1.351 bizikidetza-unitate). 5 barrutia da urriena biztanle kopuru txikia dela eta (186 bizikidetza-unitate) (ikus 26. Grafikoa, 13. Taula eta 2. Irudia).

Bizikidetza-unitateen tamainari dagokionez 5 barrutiak (3,88) du batez besteko tamainarik handiena. Aintzat hartu behar da eremu honetako familia kopurua urria dela eta gainera Aita Menni Ospitalea eta San Juan de Dios Ospitalea daudela bertan. Aldiz, 3 barrutia da bizikidetza-unitateen batez besteko balio txikiena duena (2,16). Kasu honetan San Andreseko etxe multzoak ez ezik Bedoñako landa-eremuk baserriak biltzen ditu, eta ohikoa da tipologia horretako etxebizitzetan bizikidetza-unitateen tamaina txikia izatea. Arrasateko herrigune nagusia hartzen duten gainerako barrutietan bizikidetza-unitateen batez besteko tamaina udalerrri osoaren parekoa da (ikus 26. Grafikoa, 13. Taula eta 2. Irudia).

26. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen batez besteko tamaina auzoaren arabera (bizt.). Arrasate, 2025



Iturria: Errolda.

Aintzat hartzekoa da bizikidetza-unitateen %65,0 pertsona bat edo bik osatuak direla. Halaber, %29,7 hiru edo lau kidez osatutako bizikidetza-unitateak dira eta %5,2 bost kidez edo gehiagok osatutakoak. Sei kide edo gehiagok osatutako unitateak, orotara, 164 dira. Tamaina handiko bizikidetza-unitateen erdia 1 barrutian dago (ikus 13. Taula).

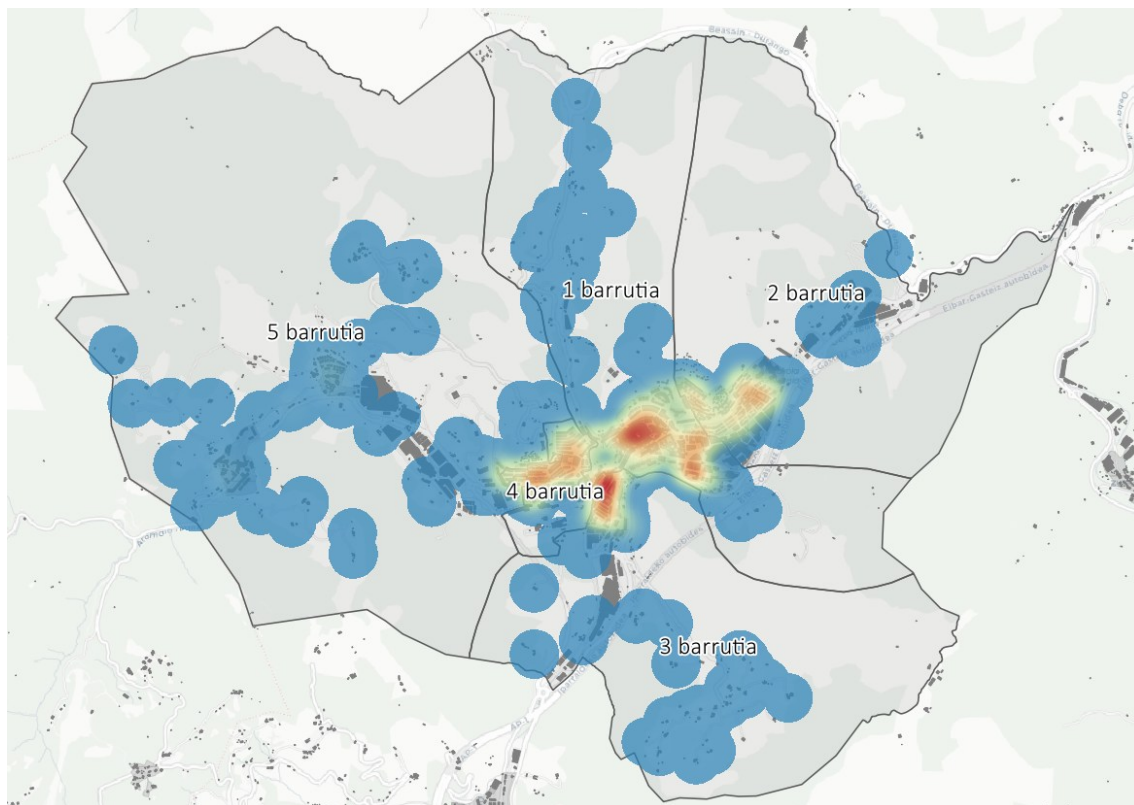
Bizikidetza-unitate handiak arretaz aztertuta, babes-etxeko bizikidetza-unitateak alde batera utzita, bizikidetza-unitate bereziki handiak diren 12 kasu azpimarratu behar dira, hamar pertsona edo gehiagok osatuta daudenak. Horien artean daude Aita Menni Ospitalea, San Juan de Dios Ospitalea, Abade Etxea, Iturbide Egoitza edota Udaletxeko Etxea. Gainerakoen kasuan, metaketak eragindako bizigarritasun baldintza txarrak izateko arriskua handia da.

13. Taula: Bizikidetza-unitateak auzoaren eta tamainaren arabera (kop.). Arrasate, 2025

Eremua	1 kide	2 kide	3 kide	4 kide	5 kide	≥6 kide	Orotara
1 barrutia	1.378	1.176	596	574	150	84	3.958
2 barrutia	637	656	338	274	60	21	1.986
3 barrutia	508	426	208	144	42	23	1.351
4 barrutia	686	725	384	321	84	29	2.229
5 barrutia	53	71	30	16	9	7	186
Arrasate	3.262	3.054	1.556	1.329	345	164	9.710

Iturria: Errolda.

2. Irudia: Bizikidetza-unitateen bero mapa. Arrasate, 2025

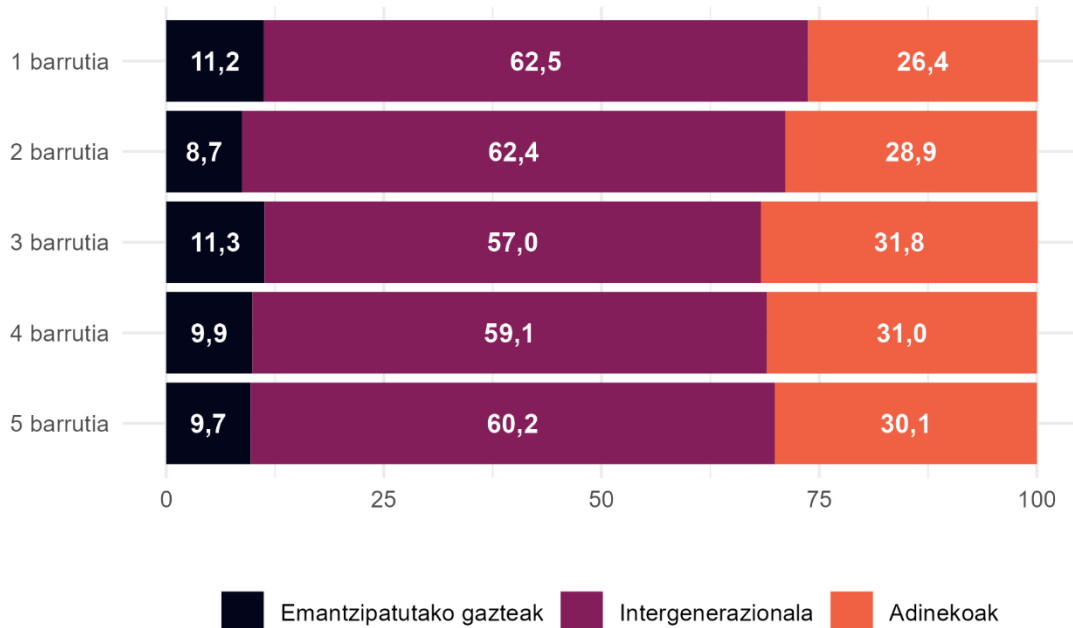


Iturria: Errola.

Bizikidetza unitateak adin eta jatorriaren arabera aztertuta zenbait aipamen egin daitezke. Adinari dagokionez, bizikidetza-unitateen %60,9 (5.912 bizikidetza-unitate) intergenerazionalak dira; hau da, adin tarte desberdinetako pertsonen osatuta daude. Bestalde, %28,8 (2.794 bizikidetza-unitate) adineko pertsonen bakarrik osatuta dago eta %10,3 (1.004 bizikidetza-unitate) gutxienez 18-34 urte bitarteko gazte emantzipatu bat du bere baitan (3.2 atalean gazteen emantzipazio maila sakonago aztertzen da). Adineko pertsonen bakardade egoerak, etorkizunean bizitegi aukera berriak eskatuko ditu eta horrek berorrek etxebizitza parkean eragingo du. Zahartze garrantzitsua biziko duen udalerrria izaki, etxebizitza parkean behar berriak eta bizitegi aukerak ekarriko lituzke (ikus 27. Grafikoa eta 14. Taula).

Bizikidetza-unitateen tipologiak auzoz auzo aztertzen badira aldeak txikiak dira, 1 barrutian dago unitate intergenerazionalen proportzio handiena (%62,5) eta bost puntuko aldea baino ez dago indize apalena duen 3 barrutiarekin (%57,0) alderatuta. Aurkakoa gertatzen da adinekoez bakarrik osatutako unitateekin. 3 barrutian dago unitate gehien (%31,8) eta 1 barrutian gutxien (%26,4). Emantzipatutako gazteak dituzten unitateetan aldeak are txikiagoak dira, barruti guztiak %8,7 eta %11,3ren artean dabilta. 1 barrutiak eta 3 barrutiak dute proportzio handiena eta 2 barrutiak, berriz, txikiena (ikus 27. Grafikoa eta 14. Taula).

**27. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen tipologia adinaren arabera (%).
Arrasate, 2025**



Iturria: Errola.

**14. Taula: Bizikidetza-unitateen tipologia adinaren arabera (kop.).
Arrasate, 2025**

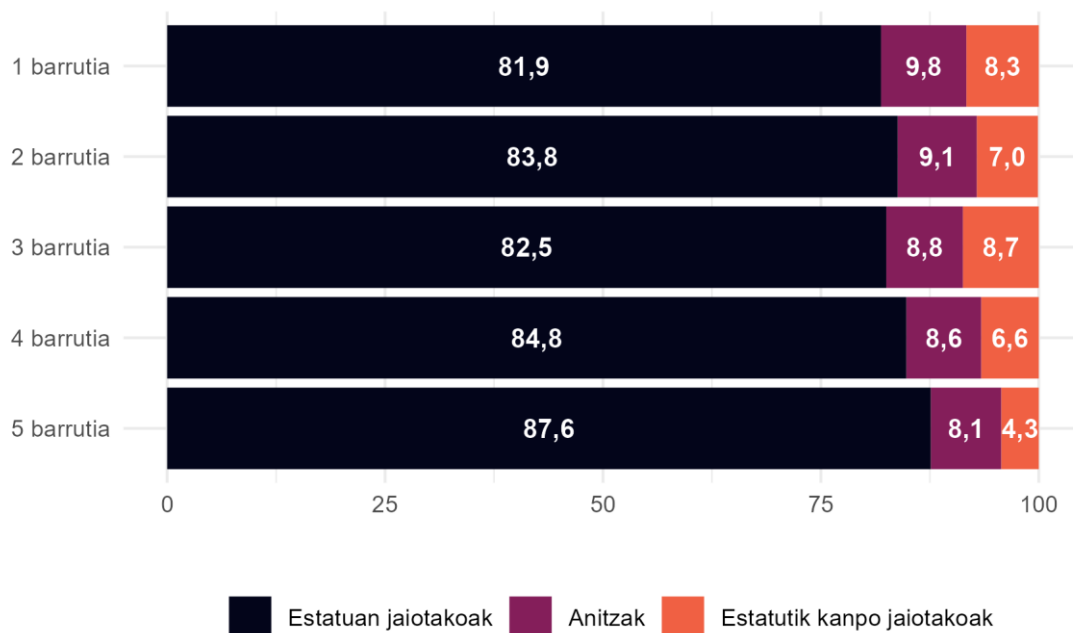
Eremua	Emantzipatutako gazteak	Intergenerazionala	Adinekoak	Orotara
1 barrutia	442	2.473	1.043	3.958
2 barrutia	172	1.240	574	1.986
3 barrutia	152	770	429	1.351
4 barrutia	220	1.317	692	2.229
5 barrutia	18	112	56	186
Arrasate	1.004	5.912	2.794	9.710

Iturria: Errola.

Bizikidetza-unitateen %83,1a (8.073 bizikidetza-unitate) estatuan jaiotako pertsonen bakarrik osatuta dago. Bizikidetza-unitateen %9,2a (894 bizikidetza-unitate), berriz, anitzak dira; hau da, estatuan zein estatutik kanpo jaiotako pertsonen osatzen dute. Azkenik, %7,7a (743 bizikidetza-unitate) estatutik kanpo jaiotako pertsonen soilik osatutako bizikidetza-unitateak dira. Barruti mailan, 1 barrutiak eta 3 barrutiak dute jatorri anitzeko zein estatutik kanpo jaiotako pertsonen bakarrik osatutako bizikidetza-unitateen ehunekorik handiena. Barrutik horiek atzeritarren tasa handiena duten eremuak dira eta, migrazio saldoaren ezaugarriak aztertuta, azken urteetan bizikidetza-unitateen tipologiak barruti horietan jasan du aldaketa gehien (ikus 28. Grafikoa eta 17. Grafikoa).



28. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen tipologia jaiolekuaren arabera (%).
Arrasate, 2025



Iturria: Errolda.

15. Taula: Bizikidetza-unitateen tipologia jaiolekuaren arabera (kop.).
Arrasate, 2025

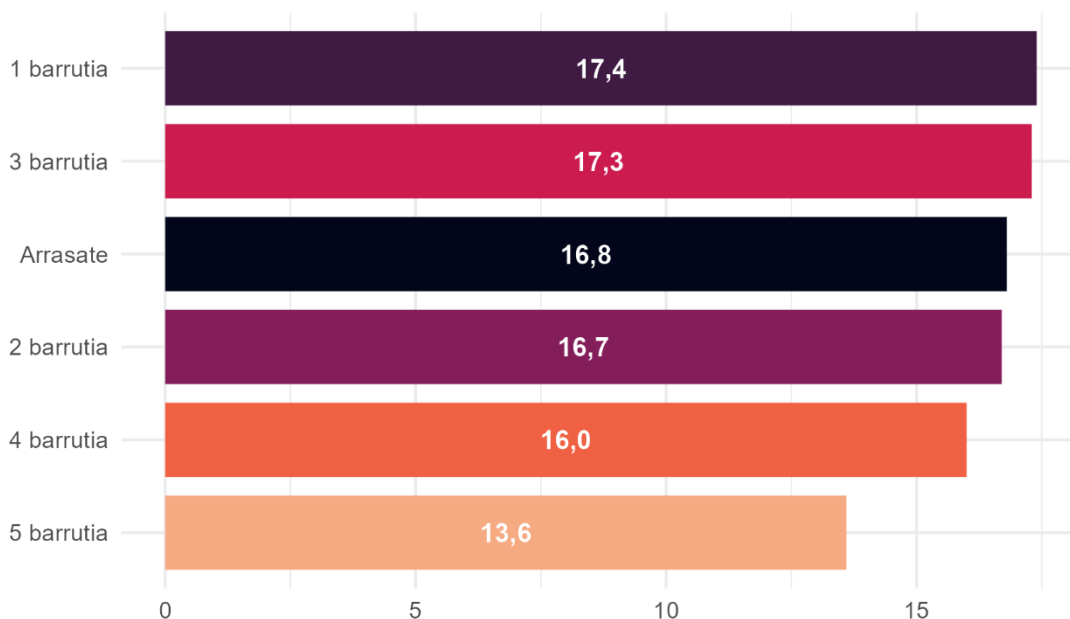
Eremua	Estatuan jaiotakoak	Anitzak	Estatutik kanpo jaiotakoak	Orotara
1 barrutia	3.241	387	330	3.958
2 barrutia	1.665	181	140	1.986
3 barrutia	1.114	119	118	1.351
4 barrutia	1.890	192	147	2.229
5 barrutia	163	15	8	186
Arrasate	8.073	894	743	9.710

Iturria: Errolda.

Emantzipazio maila

Atal honetan 18-34 urte bitarteko biztanleriaren emantzipazio maila aztertuko da. Adin tarte honetako pertsonen zailtasun handia izan ohi dute etxebizitza eskuratzeko, eta, ondorioz, administrazioetik datorren laguntzaren zatirik handienaren hartzaile izan ohi da. Arrasaten 3.777 gazte bizi dira, biztanleria osoaren %16,8a. Aipagarria da 1 barrutia (%17,4) eta 3 barrutia (%17,3) direla gazteen pisu erlatibo handiena duten eremuak. Bi dira arrazoiak: hazken urteetako biztanleria hazkundera eta migrazio saldo positiboa, batetik, eta etxebizitzaren eskuragarritasuna, eraikuntza berriko salmentak edo alokairuak izan, bestetik. 2 barrutiaren (%16,7) eta 4 barrutiaren (%16,0) gazteen ehunekoa, ordea, udalerriko ratioaren azpitik dago. Fenomeno hau are nabariagoa da 5 barrutian (%13,6), landa-eremuaren zahartzearen adierazgarri (ikus 29. Grafikoa eta 16. Taula).

29. Grafikoa: 18-34 urte bitarteko pertsonen pisu erlatiboa auzoaren arabera (%). Arrasate, 2025



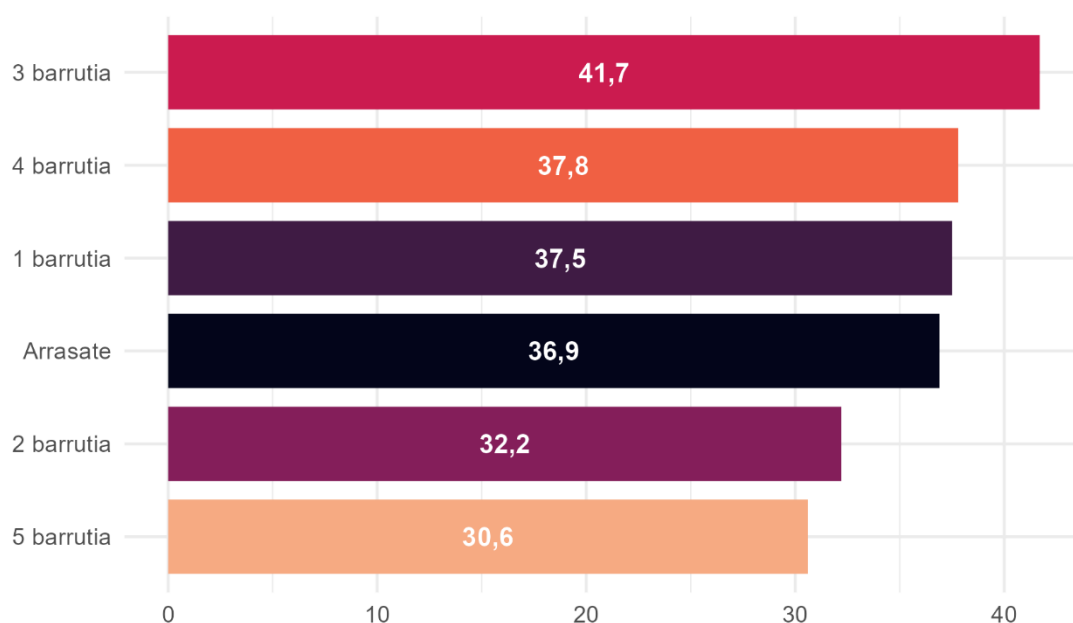
Iturria: Errolda.

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

Horiek horrela Arrasaten 18-34 urte bitarteko 1.393 gazte daude emantzipatuta, udalerriko adin tarte horretako pertsonen %36,9. Gazteen Euskal Behatokiaren 2023ko datuen arabera, EAEko 18-34 urte bitarteko pertsonen emantzipazio tasa %33,5 da. Gipuzkoan, berriz, %30,4 (Gazteen Euskal Behatokia, 2023). Hortaz, Arrasateko emantzipatutako gazteen ehunekoa bere herrialdekoaren eta autonomi erkidegokoaren ehunekoaren gainetik dabil. Azterlan honetan ez da udalerrria utzi ondoren emantzipatu diren gazteen egoera aztertu (ikus 30. Grafikoa, 16. Taula eta 3. Irudia).

Nolanahi ere, distritu bakoitzean dauden emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen tasa oso aldakorra da. 3 barrutia (%41,7), 4 barrutia (%37,8) eta 1 barrutia (%37,5) dira da gazte emantzipatuen proportzio handiena dutenak, nahiz eta azpimarratu behar den 4 barrutia dela barruti nagusien artean gazteen proportzio txikiena duena. Aldiz, 5 barrutia (%30,6) eta 2 barrutia (%32,2) dira, oro har, emantzipatutako gazteen tasa txikiena dutenak. Pentsatzekoa da alde horiek segur aski zonaldeko eskaintzaren ezaugarriei erantzuten diotela, kontzentrazio dinamikez gain (ikus 30. Grafikoa eta 16. Taula).

30. Grafikoa: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen tasa auzoaren arabera (%). Arrasate, 2025



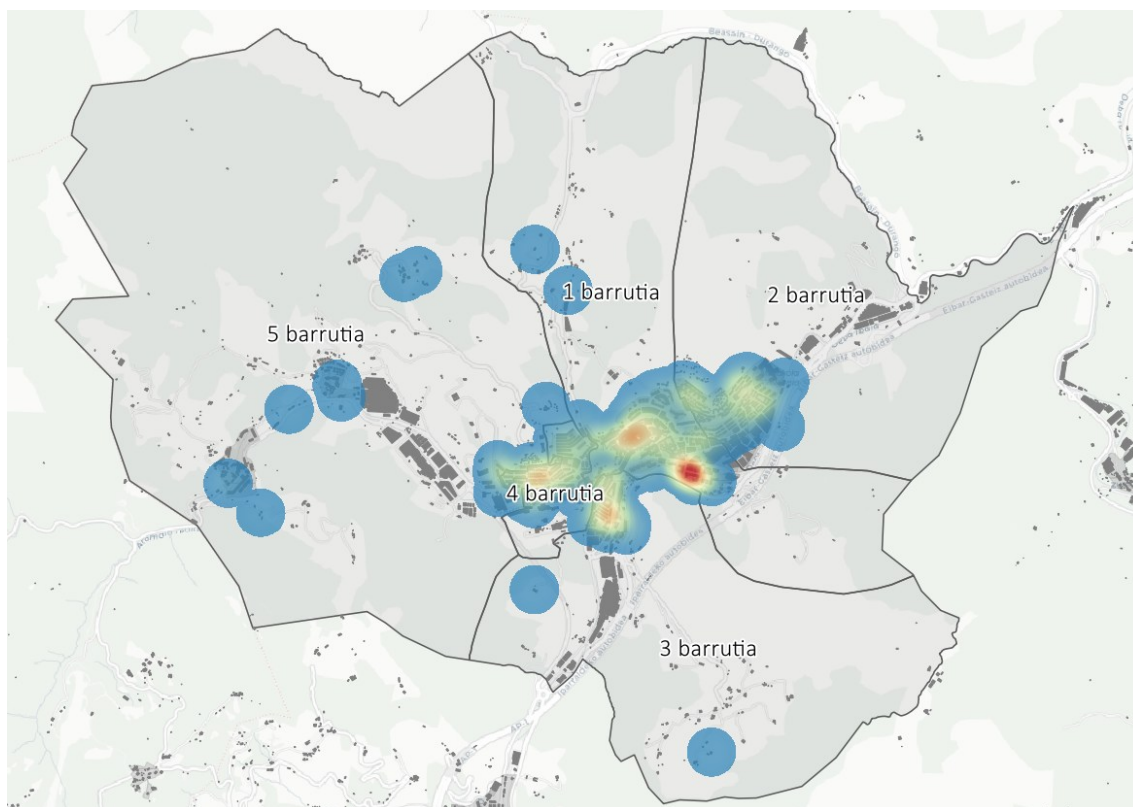
Iturria: Errollda.

16. Taula: 18-34 urte bitarteko gazteak emantzipazio egoeraren eta auzoaren arabera (kop.). Arrasate, 2025

Eremua	Emantzipatutako gazteak	Emantzipatu gabeko gaztea	Orotara
1 barrutia	597	997	1.594
2 barrutia	242	509	751
3 barrutia	210	294	504
4 barrutia	314	516	830
5 barrutia	30	68	98
Arrasate	1.393	2.384	3.777

Iturria: Errollda.

3. Irudia: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen bero mapa. Arrasate, 2025



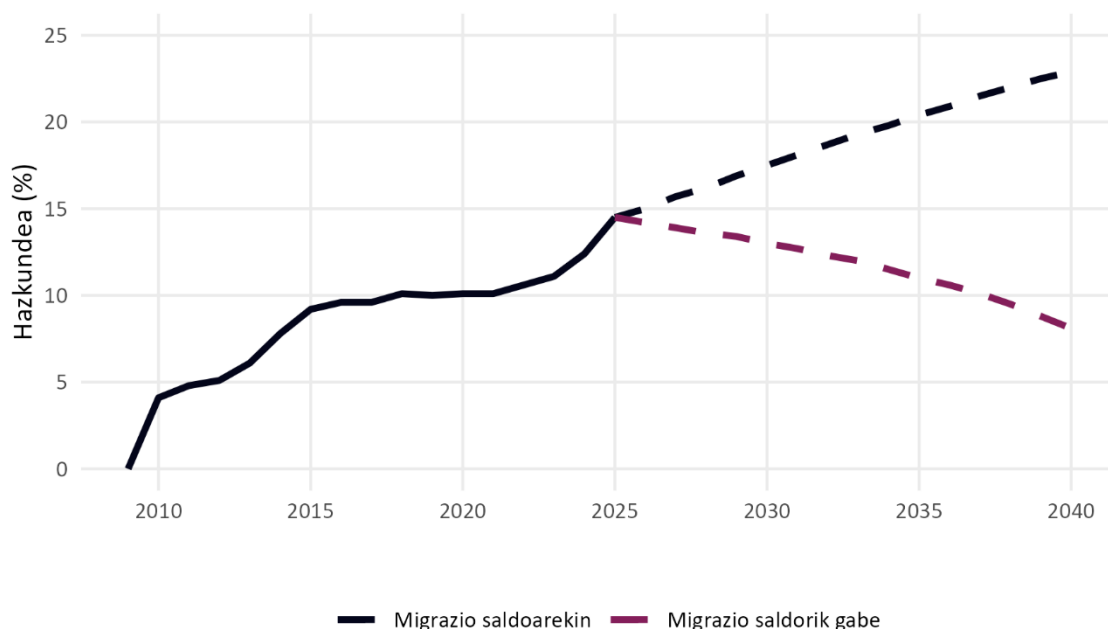
Iturria: Errola.

Prospektiba

Biztanleriaren prospektiba oinarri hartuta bizikidetza-unitateen prospektiba egin da. Hurrengo 15 urteetan Arrasateko bizikidetza-unitateen kopurua %10,9 inguru haziko dira: 9.710 bizikidetza-unitate izatetik 10.765 bizikidetza-unitate izatera, 1.055 gehiago. Gorakada hori nabarmena da eta gaur egungo etxebizitza parkearen gaineko presioa handituko du (ikus 31. Grafikoa eta 17. Taula).

Bizikidetza-unitateen gorakadaren arrazoia bat baino gehiago izango dira: biztanleria hazkundera, batetik, eta bizikidetza-unitateen batez besteko biztanle kopuruaren beherakada, bestetik. Izan ere, zahartzearen eta konbibentzia mota berrien ondorioz bizikidetza-unitateen batez besteko biztanle kopurua gaur egun 2,32 izatetik 2,30 izatera jaitsiko da. Hau da, diferentzia txikia izan arren, gaur egun 1.000 biztanle bizitzeko 431 etxebizitza behar badira, 2040an 435 beharko lirateke; lau gehiago (ikus 32. Grafikoa eta 17. Taula).

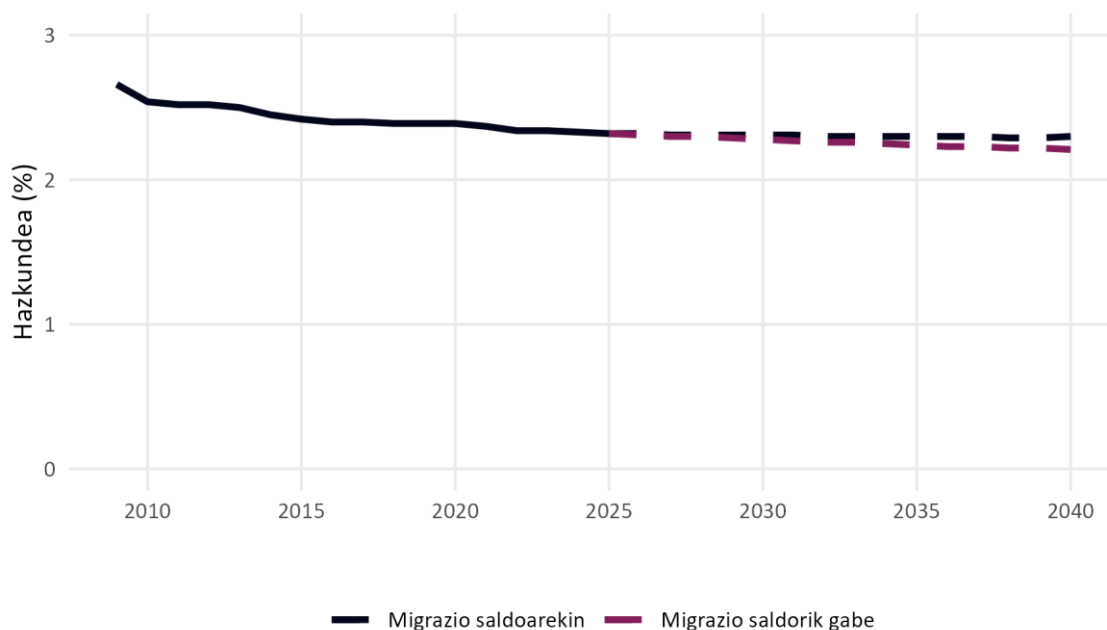
31. Grafikoa Bizikidetza-unitateen prospektiba (%).
Arrasate, 2009-2040



Iturria: Errolda, Eustat eta INE. Ekoizpen propioa.



32. Grafikoa Bizikidetza-unitateen batez besteko tamainaren prospektiba (kop.) Arrasate, 2009-2040



Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

17. Taula: Bizikidetza-unitateen prospektiba tamainaren eta urtearen arabera (kop.). Arrasate, 2025-2040

Urtea	1 kide	2 kide	3 kide	4 kide	5 kide	≥6 kide	Orotara
2025	3.262	3.054	1.556	1.329	345	164	9.710
2030	3.374	3.198	1.607	1.354	353	168	10.054
2035	3.522	3.336	1.664	1.374	360	174	10.430
2040	3.653	3.440	1.715	1.404	372	181	10.765

Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

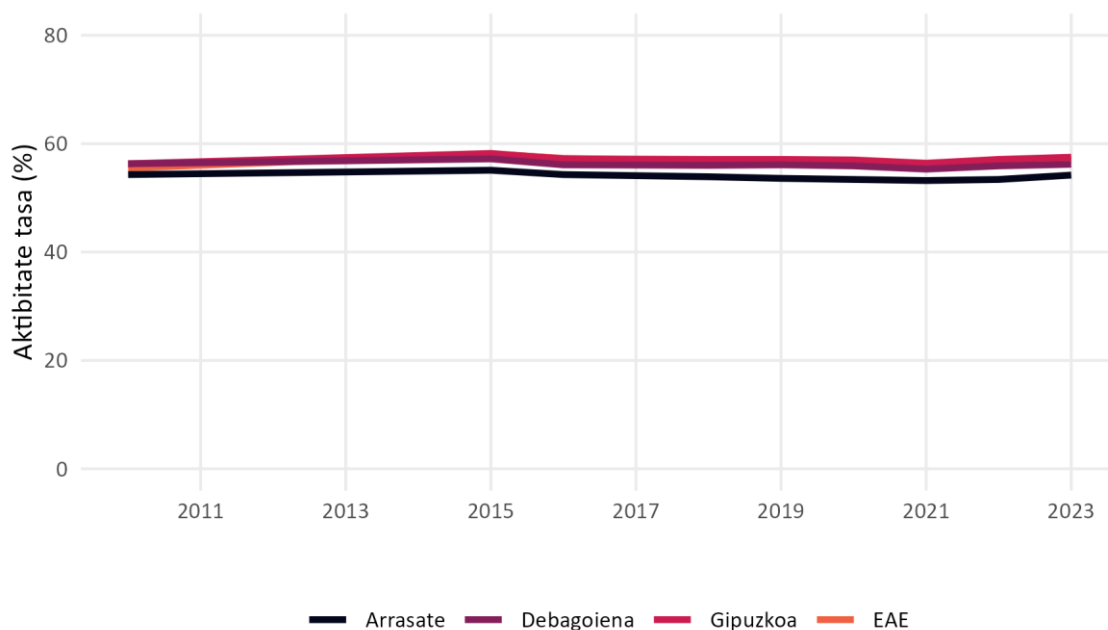
4 Ezaugarri sozioekonomikoak

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

Aldagai nagusiak

Azken urteetan Arrasateko aktibitate-tasa, maila berean mantendu da. 2023ko datuen arabera udalerriko 16 urtetik gorako biztanleen %54,2 dago lanean edo lan bilaketa aktiboan. Ehuneko hau Debagoieneko (%56,2), Gipuzkoako (%57,5) eta EAeko (%57,1) tasaren azpitik dago, biztanleriaren adin egituragatik, nagusiki. Udalerriko aktibitate-tasa sexuaren arabera aztertuta, ordea, desberdintasunak agerikoak dira. Azpimarratu beharrekoa da desoreka hori azken urteetan modu positiboan murriztu bada ere, bi puntutan baino ez dela gutxitu tarte. Emakumeen aktibitate-tasa 2010ean %49,0 izatetik 2023an %50,7 izatera igaro da. Ehuneko hori gizonen aktibitate-tasa baino zazpi puntu txikiagoa da, 2010ean, ordea, aldea 10,7 puntukoa zen (ikus 33. Grafikoa, 34. Grafikoa eta 18. Taula).

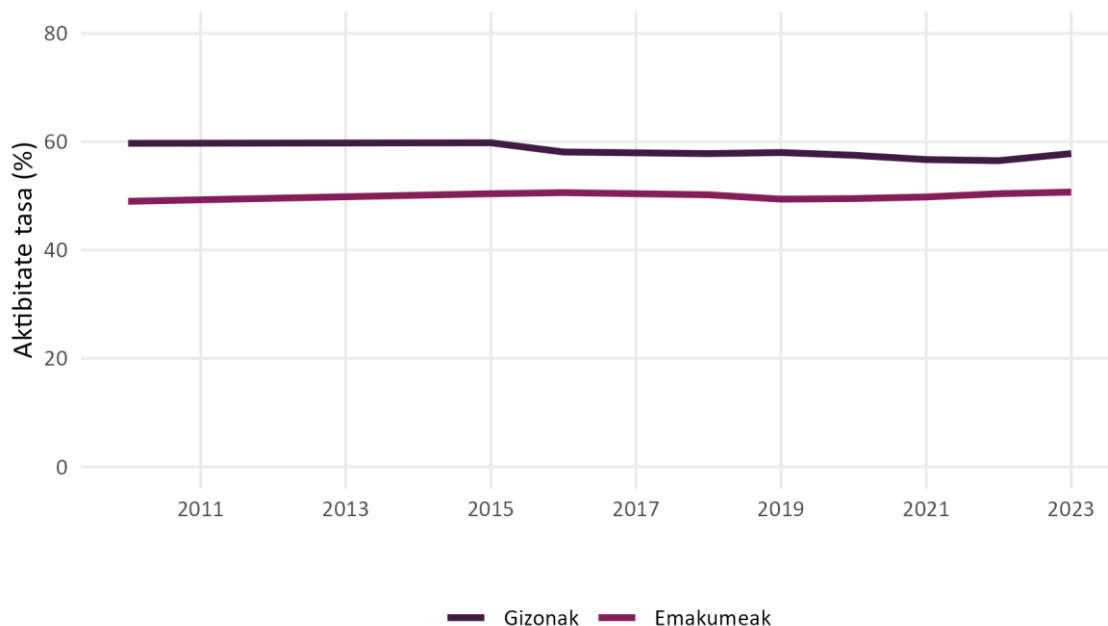
**33. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera (%).
Arrasate eta bere testingurua, 2010-2023**



Iturria: Eustat.



**34. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%).
Arrasate, 2010-2023**



Iturria: Eustat.

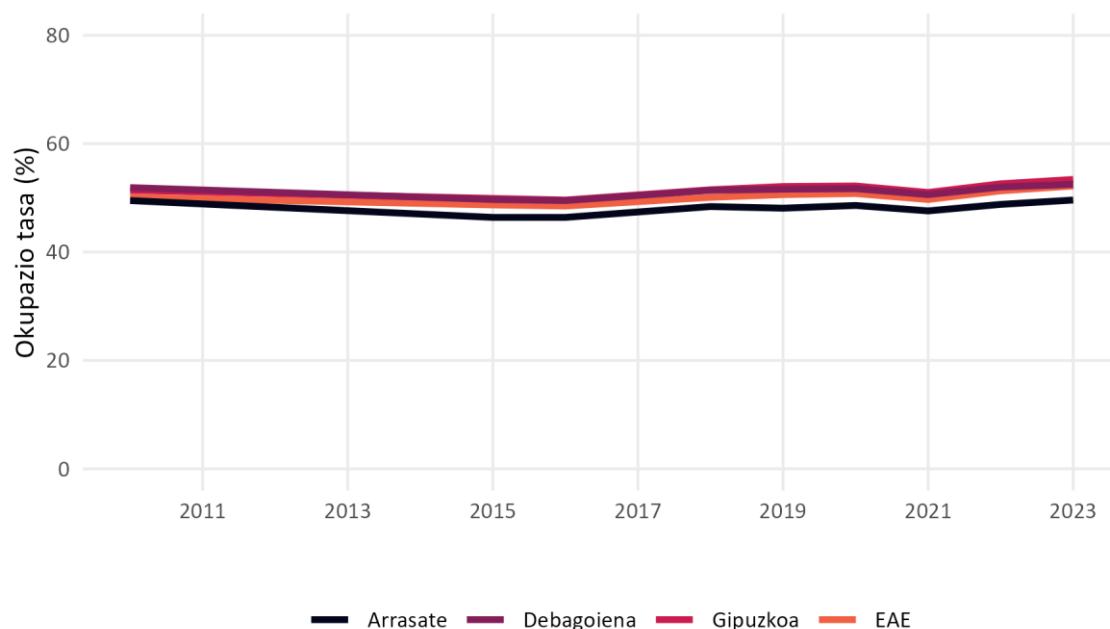
**18. Taula: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%).
Arrasate, 2010-2023**

Sexua	2010	2015	2016	2019	2021	2023
Emakumeak	49,0	50,4	50,6	49,4	49,8	50,7
Gizonak	59,7	59,8	58,1	58,0	56,7	57,8
Orotara	54,3	55,1	54,3	53,6	53,2	54,2

Iturria: Eustat.

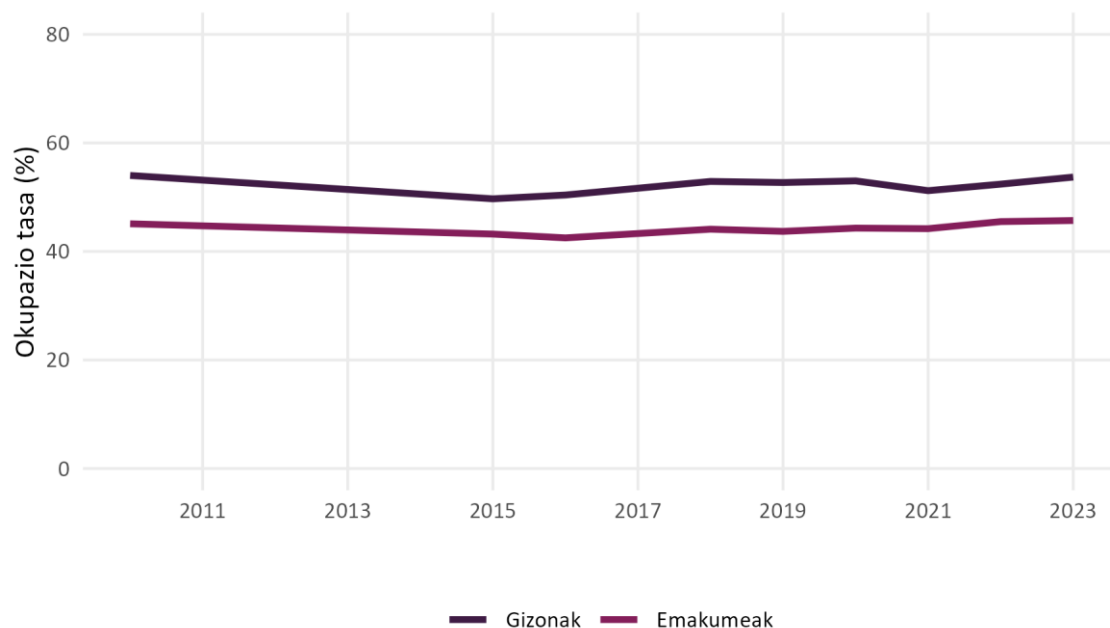
Modu berean, udalerriko okupazio-tasa (%49,6) Debagoieneko (%52,5), Gipuzkoakoa (%53,4) eta EAEkoaren (%52,2) azpitik dago. Kasu honetan sexuaren arabera desoreka, azken urteetan puntu bat murriztu da baina nabarmena izaten jarraitzen du: emakumeen okupazio-tasa (%45,7) gizonena baino zortzi puntu apalagoa da (%53,7) (ikus 35. Grafikoa, 36. Grafikoa eta 19. Taula).

**35. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera (%).
Arrasate eta bere testuingurua, 2010-2023**



Iturria: Eustat.

**36. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%).
Arrasate, 2010-2023**



Iturria: Eustat.

**19. Taula: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%).
Arrasate, 2010-2023**

Sexua	2010	2015	2016	2019	2021	2023
Emakumeak	45,1	43,2	42,5	43,7	44,2	45,7
Gizonak	54,0	49,7	50,4	52,7	51,2	53,7
Orotara	49,5	46,4	46,4	48,1	47,6	49,6

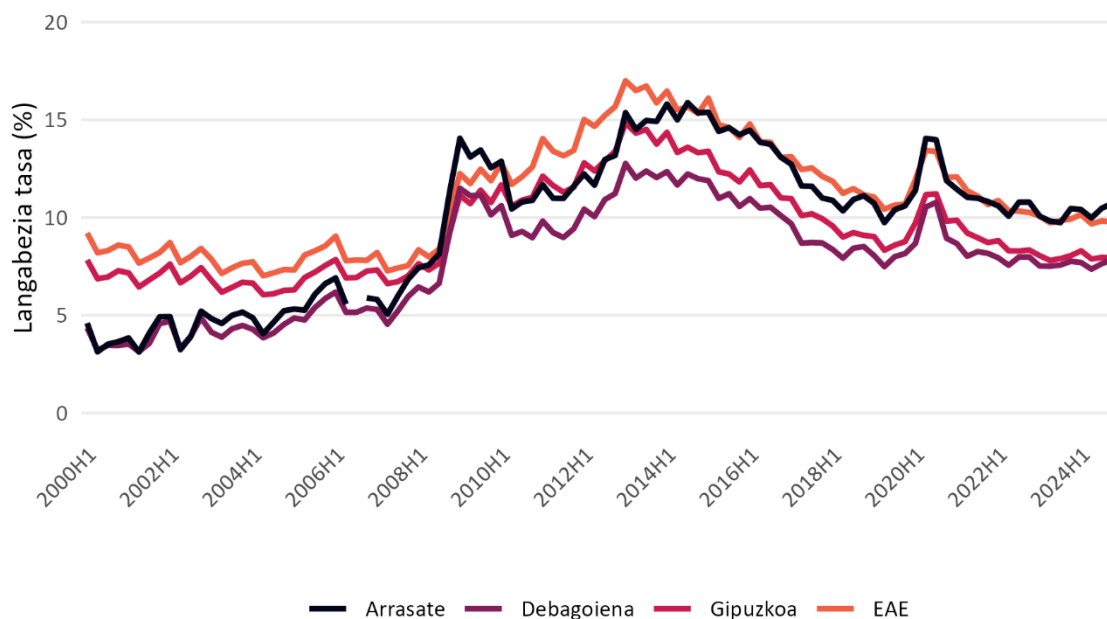
Iturria: Eustat.

Langabezia-tasaren bilakaerak, izan Eustaten zein Lanbideren datuak, joera berdina adierazten dute. 2008ko krisi sozioekonomikoak Arrasateko langabezia-tasan eragina izan zuen: urte horretatik aurrera udalerriko langabetuen proportzioak gora egin zuen. Eustaten datuen arabera Arrasateko langabezia-tasa 2015an iritsi zen azken bi hamarkadetako balio handienara (%15,6), aldiz, Lanbideren arabera 2014ko lehen eta hirugarren hiruhileko izan ziren kritikoenak. Hortik aurrera langabezia-tasak beherako joera hartu du eta azken datuen arabera %8,4an kokatzen da (ikus 37. Grafikoa eta 38. Grafikoa).

Nolanahi ere, azpimarratu behar da krisi ekonomikoaren testuinguruan Arrasatek, ziklo ekonomikoaren eragina nabarmen nozitzen duen udalerria dela, bai enplegua sortzerakoan, bai enplegua galtzerakoan. Izan ere, Arrasateko langabezia-tasa erreferentziazko eremuen artean handienetakoa izan ohi da eta atzeraldi ekonomikoa hasten denean lehena da nozitzen. 2008an hasitako atzeraldiko datuek horixe adierazten dute. Atzeraldiaren aurreko urteetan bere langabezia indizea apalenetakoa zen eta atzeraldi ekonomikoa industria nozitzen hasten denetik (2010) beste guztien gainetik ibili zen eta maila horretan jarraitu du gaurdaino. Egun, oraindik ez du berreskuratu mende hasierako enplegu tasa. Fenomeno honen azterketak azterlan honen helburua gainditzen du, baina bere kausa aintzat hartzekoa izan daiteke biztanleriaren ezaugarri sozioekonomikoen aldaketak etxebizitza eskarian aldaketa eragin dezakeelako. Aldaketa hau azken urteetan gertatu den aldetik, etxebizitza merkatuan izan dezakeen eragina ikusteko goiz izan daiteke (ikus 37. Grafikoa eta 38. Grafikoa).

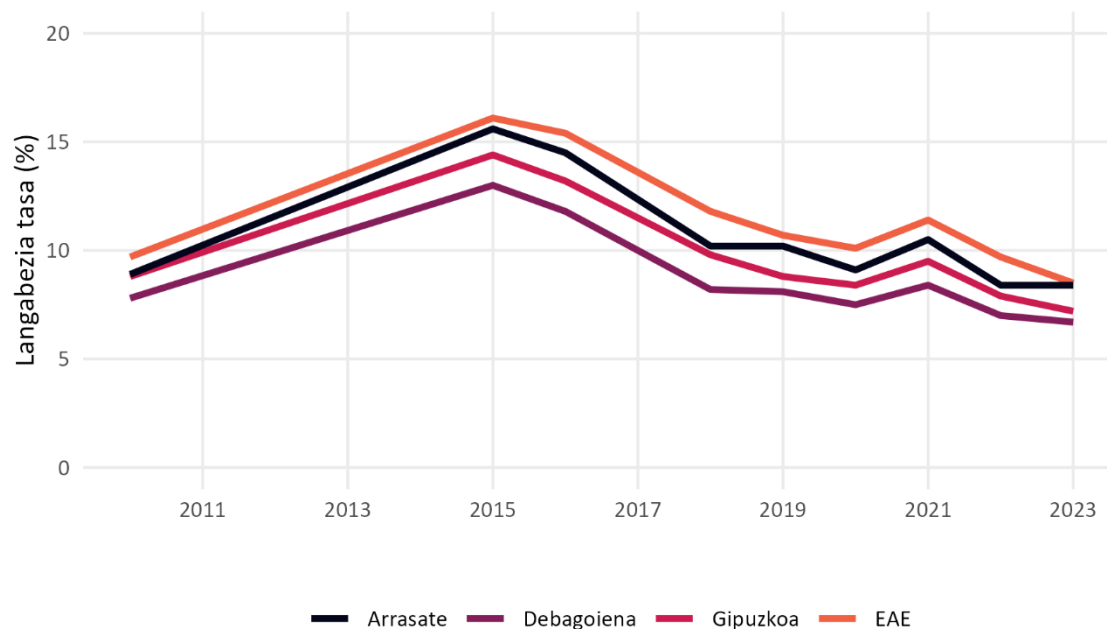
Eustaten azken datuen arabera (2023) emakumeen langabezia tasa (%10,0) gizonena (%7,0) baino hiru puntu altuagoa da. Dena den, merezi du datu horien bilakaeran arreta jartzeak, izan ere, krisi ekonomikoak gehien eragin zuen urteetan emakumeen langabezia-tasa gizonen langabeziaren azpitik ibili zen. Errekuperazio ekonomikoaren inguruan, ordea, egoerak parekatzera jo zuen, beti ere emakumeen langabezia-tasa gizonena baino handiagoa izanda. Bilakaera honen arrazoi nagusiak bi aldagairen uztarketan daude: 1) jarduera industrialak Arrasateko egitura ekonomikoan duen eragina eta 2) Debagoieneko lan merkatuan dagoen generoaren araberrako segregazioa (ikus 39. Grafikoa eta 20. Taula).

**37. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%).
Arrasate eta bere testuingurua, 2000-2024**



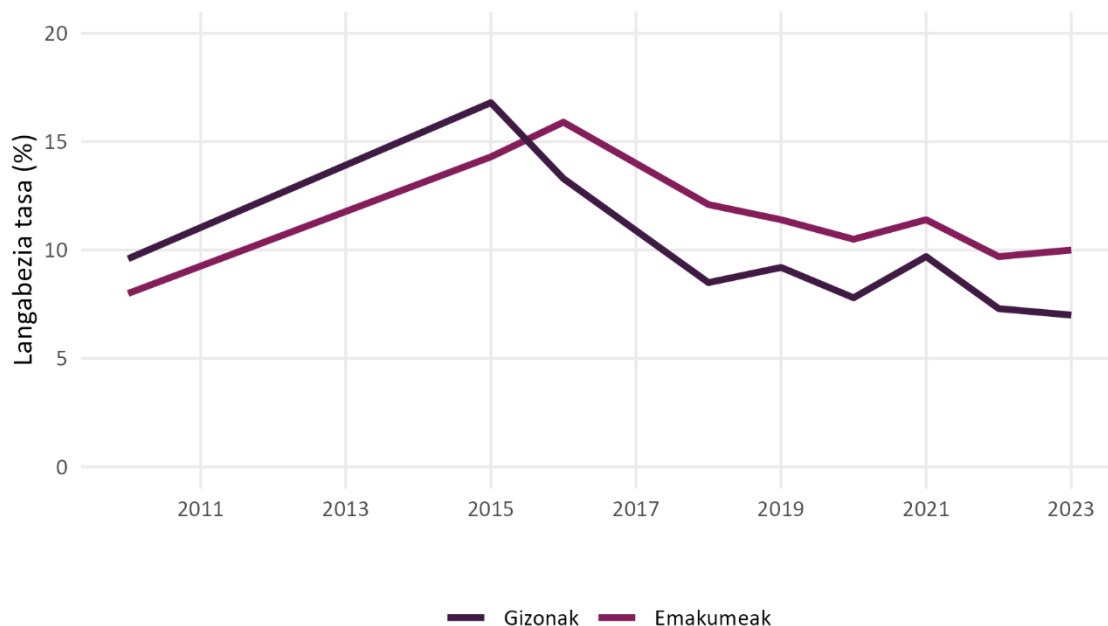
Iturria: Lanbide.

**38. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%).
Arrasate eta bere testuingurua, 2010-2023**



Iturria: Eustat.

39. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Arrasate, 2010-2023



Iturria: Eustat.

20. Taula: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Arrasate, 2010-2023

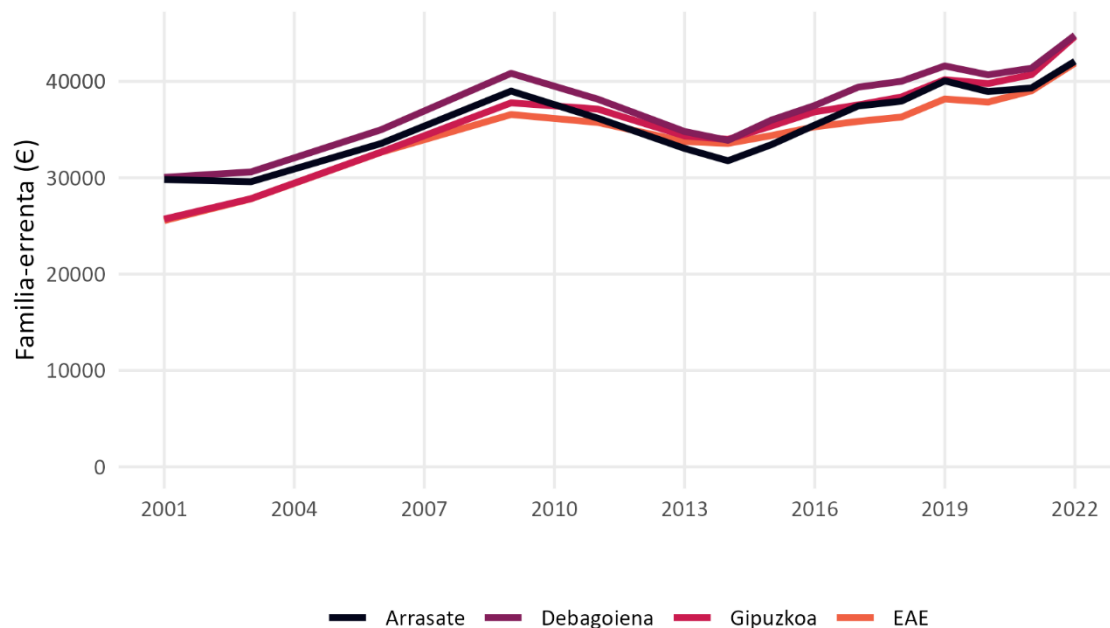
Sexua	2010	2015	2016	2019	2021	2023
Emakumeak	8,0	14,3	15,9	11,4	11,4	10,0
Gizonak	9,6	16,8	13,3	9,2	9,7	7,0
Orotara	8,9	15,6	14,5	10,2	10,5	8,4

Iturria: Eustat.

Familia-errenta erabilgarriari dagokionez, Arrasateko familien errenta-mailak behera egin zuen 2008an lehertutako krisi ekonomikoaren ondoko urteetan. Azken urteetan, ordea, testuinguru positiboa izan da eta errenta-mailak gora egin du. 2022eko datuen arabera Arrasateko familia-errenta eskuragarriaren batez bestekoa 42.092€ da. 2014tik aurrera familia errenta-mailak udalerrian hazkundera izan badu ere, Arrasateko familien erosahalmena Debagoienaren (44.789€), Gipuzkoaren (44.668€) azpitik dabil eta EAEkoarengandik hurbil (41.897€) (ikus 40. Grafikoa).

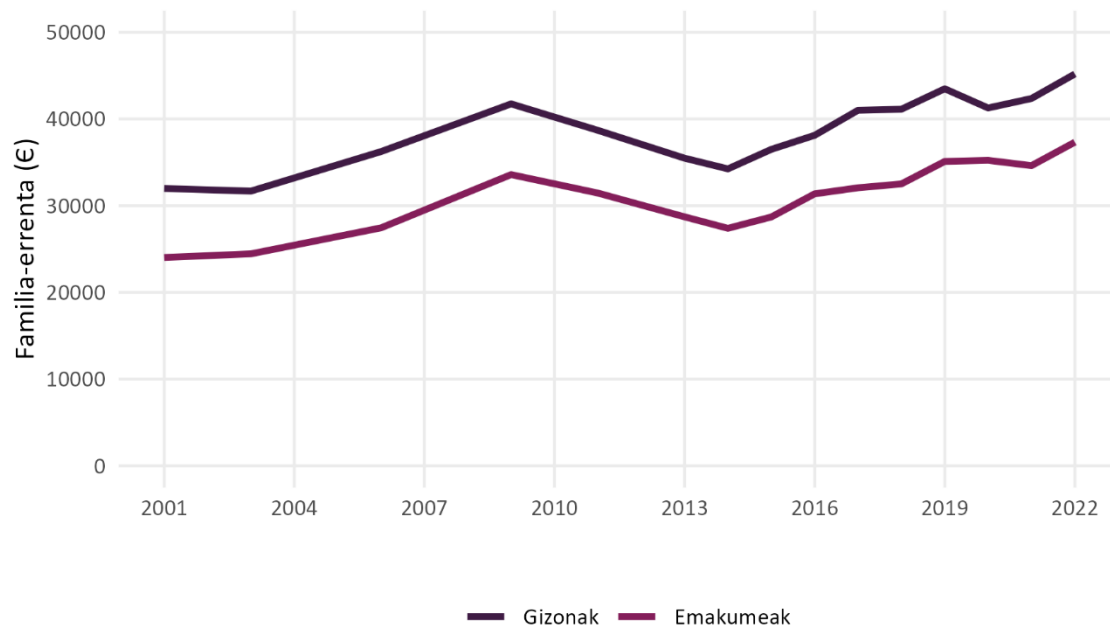
2001-2024 aldian familiako hartzaileen artean generoaren araberako diferentzia nabarmena izan da. Arrasaten familia-errentaren hartzaile nagusia emakumea denean batez besteko familia-errenta erabilgarria 37.329€ da, gizona denean 45.193€. Hau da, emakumeak hartzaile nagusia diren familiek gizonak direnak baino %17,4 gutxiago irabazten dute (7.864€ gutxiago). 2001ean diferentzia hori %24,9koa zen (7.954€ gutxiago). Diferentziaren balio absolutua ia ez da murriztu, baina erlatiboa bai (ikus 41. Grafikoa eta 21. Taula).

**40. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera (€).
Arrasate eta bere testuingurua, 2001-2022**



Iturria: Eustat.

**41. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€).
Arrasate, 2001-2022**



Iturria: Eustat.

**21. Taula: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€).
Arrasate, 2001-2022**

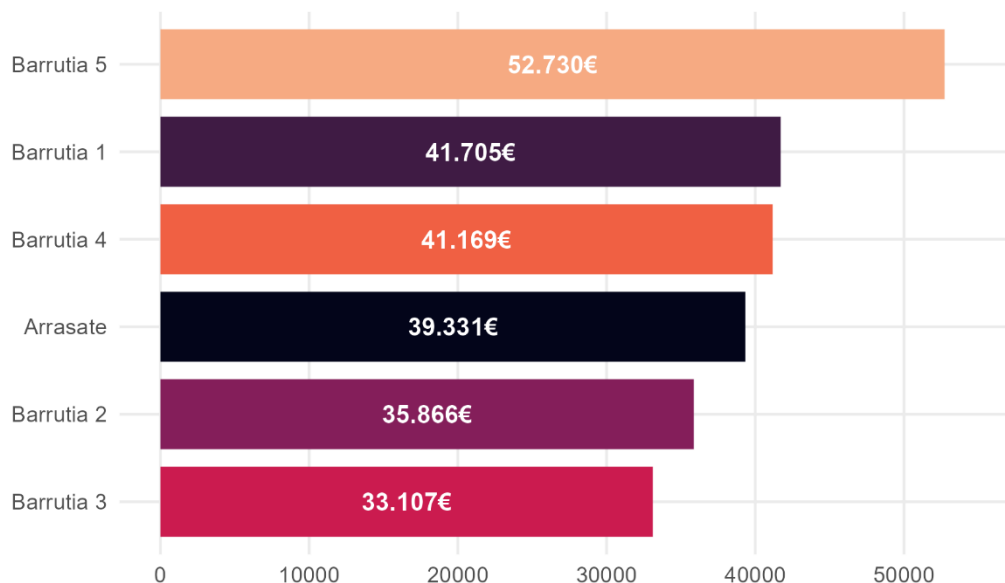
Sexua	2001	2006	2009	2014	2018	2022
Emakumeak	24.032	27.449	33.589	27.396	32.515	37.329
Gizonak	31.986	36.244	41.745	34.249	41.130	45.193
Orotara	29.826	33.559	39.003	31.771	37.956	42.092

Iturria: Eustat.

Bidenabar, merezi du barrutien arabera familia-errenta erabilgarriaren datuak aztertzeak datuak 2022koak badira ere. 5 barrutia da (52.730€) da diferentzia handiz familia-errenta erabilgarri handiena duen eremua. 1 barrutia (41.705€) eta 4 barrutia (41.169€) ere udalerriko batez bestekoaren gaineratik daude (39.331€), baina diferentzia ez da handia. 2 barrutiko eta 3 barrutiko familia errenta erabilgarria, ordea, nabarmen apalagoa da: 35.866€ eta 33.107€, hurrenez hurren. Azpimarragarria da familia-errenta erabilgarri altuenaren (5 barrutia) eta txikienaren (3 barrutia) artean dagoen aldea: 19.623€. 1 barrutiko eta 4 barrutiko familia-errenta ere 3 barrutikoa baino 8.000€ inguru handiagoa da. Auzoen arteko familia-errenta erabilgarriaren diferentziak etxebizitza eskuratzeko gaitasunean eta honen nolakotasunean eragiten du ezinbestean eta maila sozioekonomikoaren araberrako segregazioa indartzen du (ikus

42. Grafikoa).

**42. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera barrutiaren arabera (€).
Arrasate, 2021**

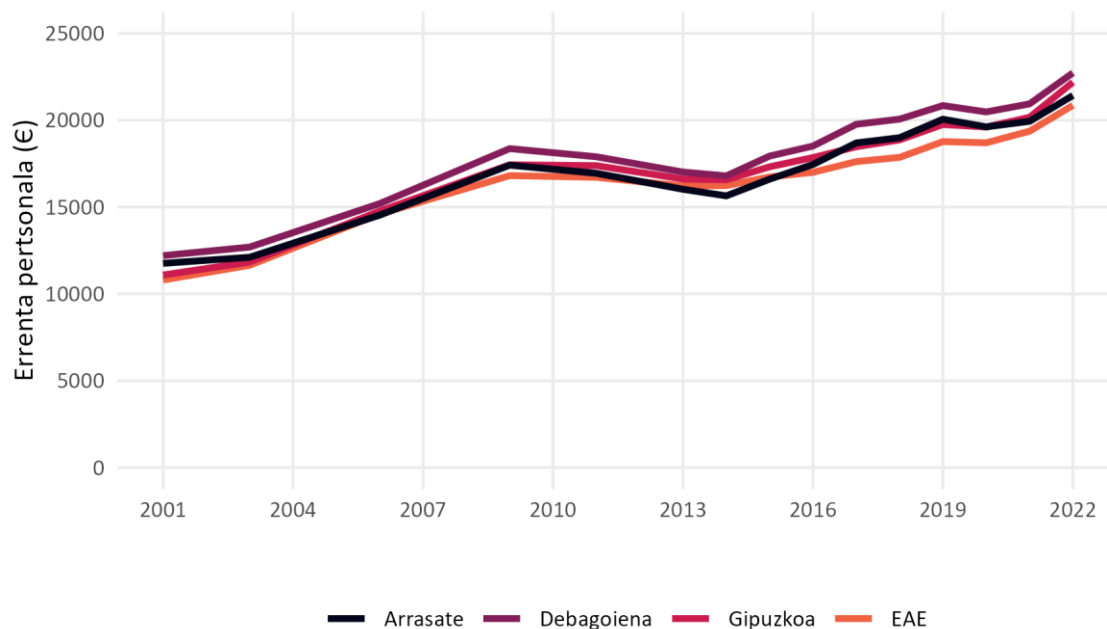


Iturria: Eustat.

Errenta pertsonal erabilgarriaren batez bestekoak familia-errenta erabilgarriaren joera bera adierazten du. Arrasateko errenta pertsonalaren batez bestekoa (21.423€) Debagoienekoa (22.725€) eta Gipuzkoakoa (22.187€) baino zertxobait apalagoa da, baina EAEkoa (20.855€) baino handiagoa da. Datu horiek berresten dute Arrasateko maila sozioekonomikoa lurraldeko batz bestekoaren pare doala. Esan gabe doa batez besteko errenta mailak udalerriko desorekak ez dituela azaleratzen. Adibidez, errenta pertsonal erabilgarrian ere sexuaren araberrako desoreka argia antzematen da: Arrasateko emakumeen errenta pertsonal erabilgarria (17.694€) gizonena

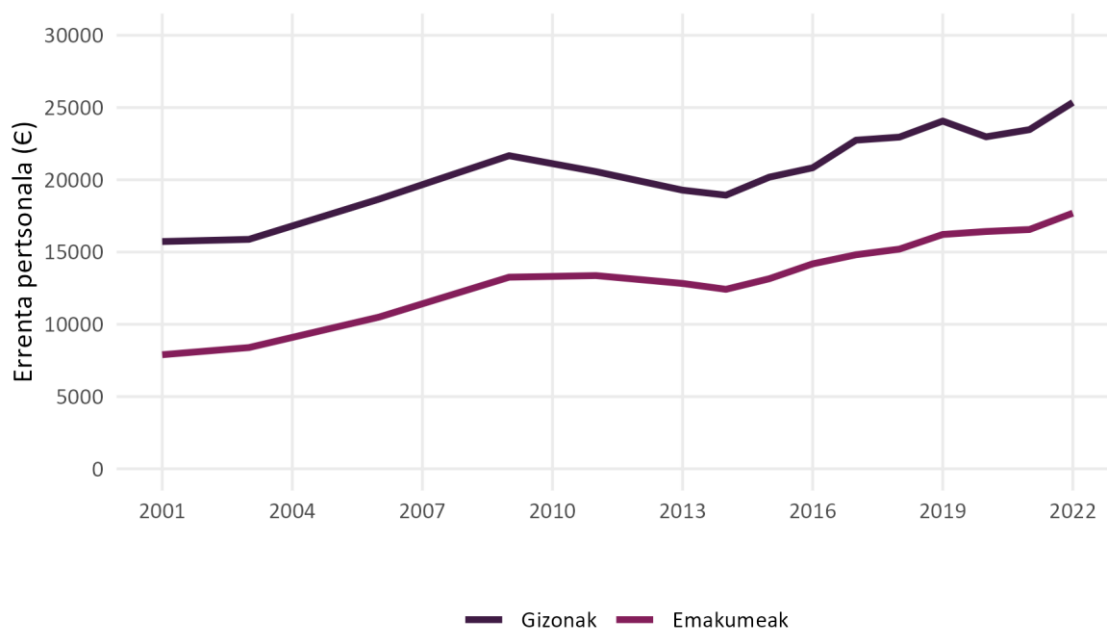
(25.354€) baino %30,2 apalagoa da. Eskualdeko egitura sozioekonomikoak errenta mailan eragiten duen genero desoreka argia da (ikus 43. Grafikoa, 44. Grafikoa eta 22. Taula).

43. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera (€). Arrasate eta bere testuingurua, 2001-2022



Iturria: Eustat.

44. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€). Arrasate, 2001-2022



Iturria: Eustat.



**22. Taula: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€).
Arrasate, 2001-2022**

Sexua	2001	2006	2009	2014	2018	2022
Emakumeak	7.897	10.501	13.262	12.424	15.204	17.694
Gizonak	15.729	18.663	21.670	18.938	22.955	25.354
Orotara	11.758	14.533	17.411	15.643	18.992	21.423

Iturria: Eustat.

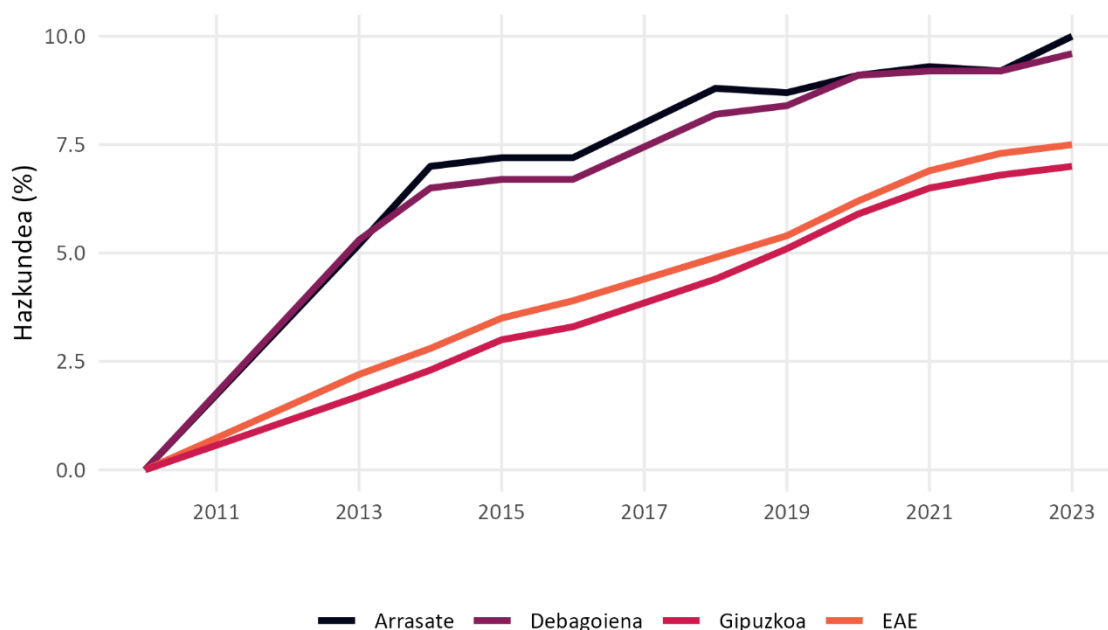
5 Etxebizitza parkea

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

Aldagai nagusiak

Arrasateko etxebizitza parkea %10,0 hazi da 2010-2023 aldian, Debagoianako (%9,6) etxebizitza parkearen hazkundearen pare. Bi eremuetan hazkunde indartsuena 2010 eta 2014 urteen artean izan zen. Gipuzkoan (%7,0) eta EAEn (%7,5) etxebizitza parkearen hazkundera apalagoa izan da. Eustaten azken datuen arabera Arrasateko etxebizitza parkea 10.567 etxebizitzek osatzen dute: horietatik %88,3 etxebizitza nagusiak dira eta %11,6 gainerako etxebizitza motak. Udalerrian 8 establezimendu kolektibo ere badaude (ikus 45. Grafikoa eta 23. Taula).

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



Iturria: Eustat.

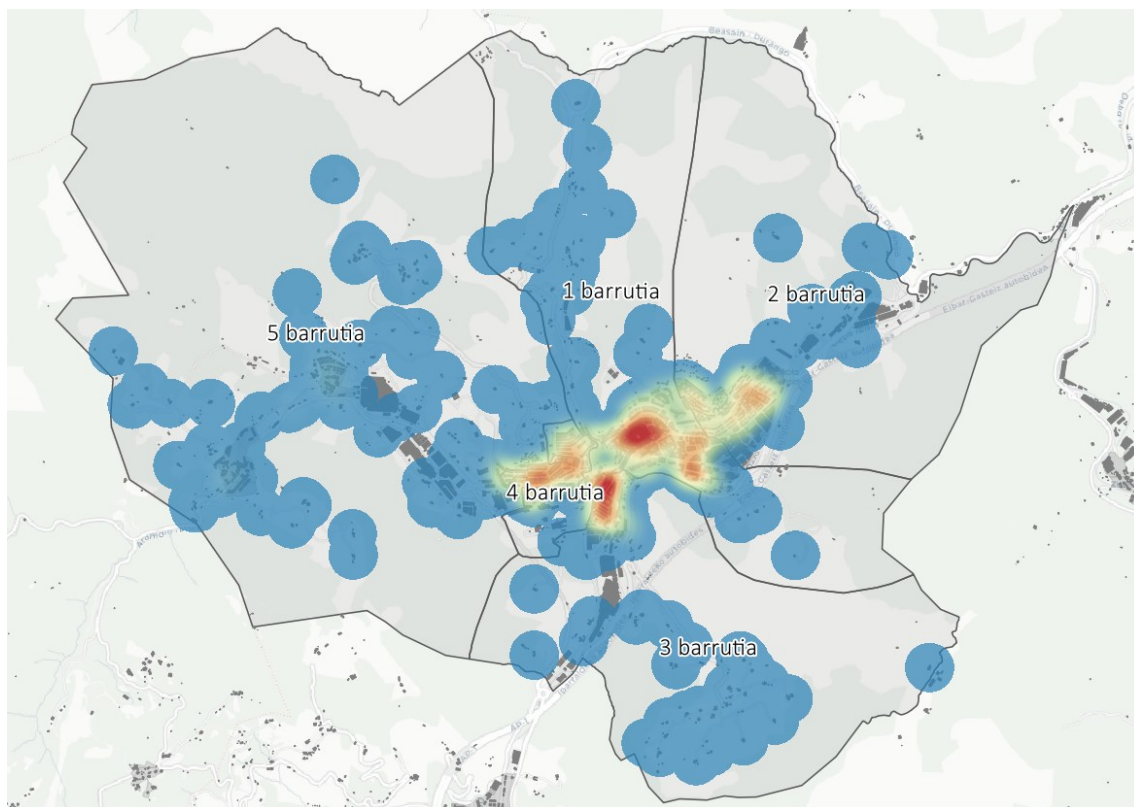
**23. Taula: Etxebizitza parkearen bilakaera motaren arabera (kop.).
Arrasate, 2010-2023**

Tipologia	2010	2013	2016	2019	2022	2023
Etxebizitza nagusiak	8.347	8.831	9.177	9.217	9.270	9.330
Gainerakoak	1.249	1.270	1.110	1.220	1.214	1.229
Establezimendu kolektiboak	9	8	8	8	8	8
Orotara	9.605	10.109	10.295	10.445	10.492	10.567

Iturria: Eustat.

Halaber, etxebizitza parkea ez da modu homogeneoan banatzen. 1 barrutiak (4.308 etxebizitza) du etxebizitza gehien, udalerriko etxebizitza parke osoaren %40,7. Etxebizitza horiek guztiak ia 2 barrutia (2.152 etxebizitza, %20,4) eta 4 barrutia (2.410 etxebizitza, %22,8) batera hartuta adina dira. 3 barrutiak (1.407 etxebizitza, %13,3) eta 5 barrutiak (282 etxebizitza, %2,7) dute gutxien. Etxebizitza parkearen bero mapan dentsitate handieneko zonaldeak oso argi identifikatzen dira: 1 barrutia, 3 barrutiko iparralde eta 4 barrutia batez ere (ikus 25. Taula eta 4. Irudia).

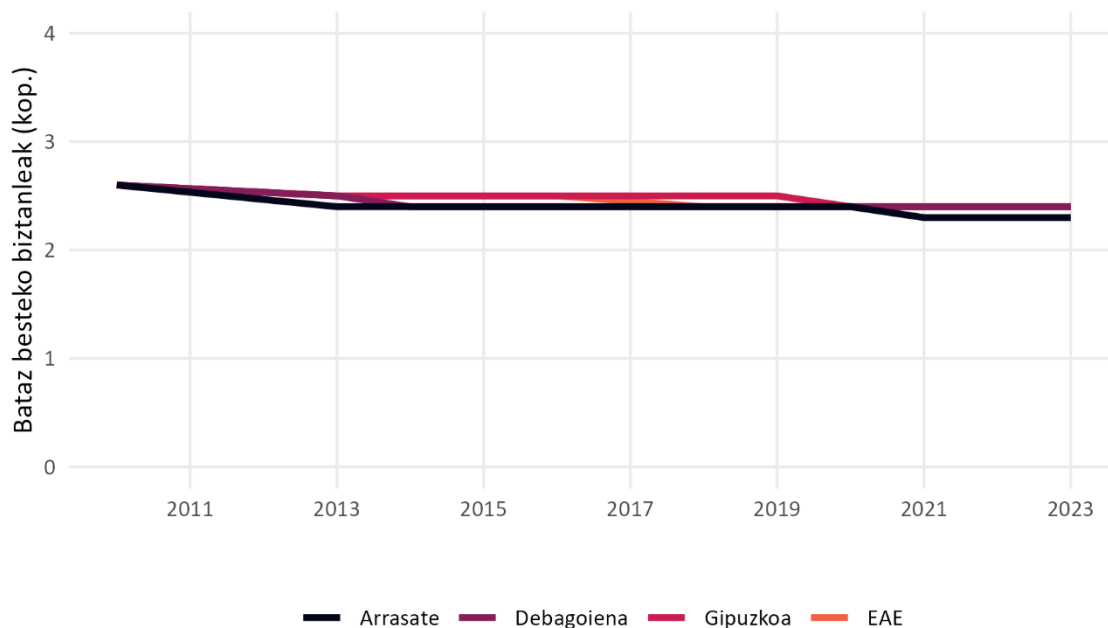
4. Irudia: Etxebizitza parkearen bero mapa. Arrasate, 2025



Iturria: Errolda.

Eustatek eskaintzen dituen datuen arabera, Arrasateko etxebizitza nagusien ezaugarriak gainerako lurralde eremuekin alderatu dira. Etxebizitza bakoitzeko biztanle kopuruaren arabera, pertsona bakarreko etxebizitzak %32,0 dira (2.982 etxebizitza), bi pertsonakoak %31,9 (2.975 etxebizitza) eta 3-5 pertsona bitartekoak %34,7 (3.233 etxebizitza). Datu horiek bat datoz 3. atalean errolda ustiapenaren bidez egin den bizikidetza-unitateen azterketarekin. Etxebizitza nagusien batez besteko biztanleen datua ere bizikidetza-unitateen azterketarekin bat dator: azken urteetako joera beherakorra da eta ratioa (2,3) Debagoienekoa (2,4), Gipuzkoa (2,4) eta EAEkoa (2,4) baino zertxobait txikiagoa da (ikus 46. Grafikoa eta 24. Taula).

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



Iturria: Eustat.

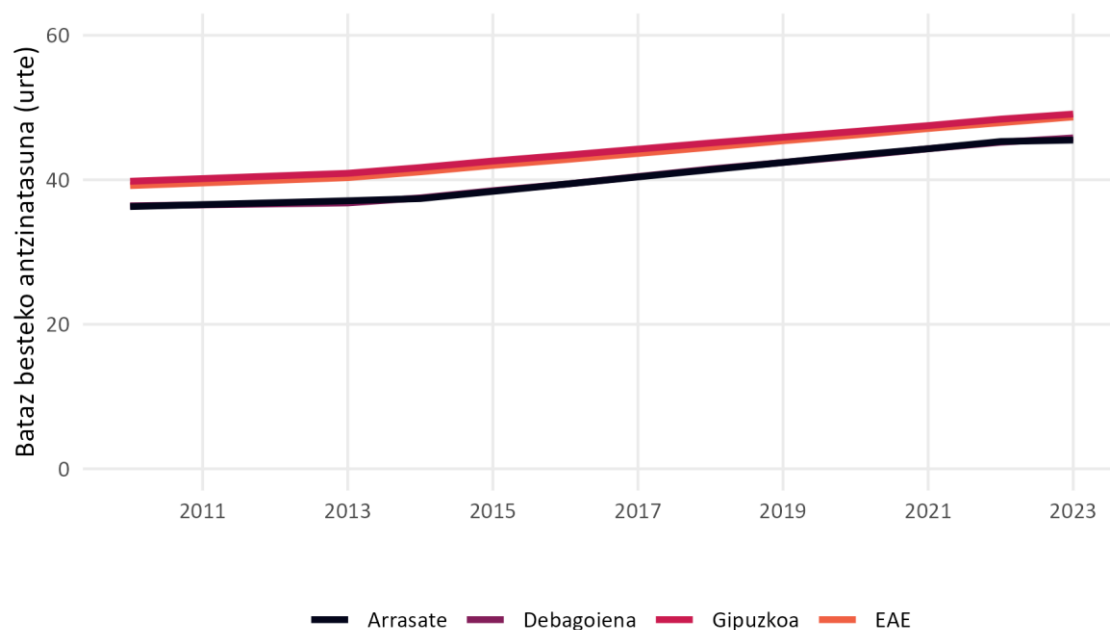
24. Taula: Etxebizitza nagusien bilakaera biztanle kopuruaren arabera (kop.). Arrasate, 2010-2023

Biztanle kopurua	2010	2013	2016	2019	2022	2023
Pertsona 1	1.989	2.386	2.733	2.746	2.935	2.982
2 pertsona	2.571	2.704	2.813	2.938	2.932	2.975
3-5 pertsona	3.596	3.630	3.537	3.423	3.282	3.233
6-9 pertsona	182	105	92	107	120	138
≥10 pertsona	9	6	2	3	1	2
Orotara	8.347	8.831	9.177	9.217	9.270	9.330

Iturria: Eustat.

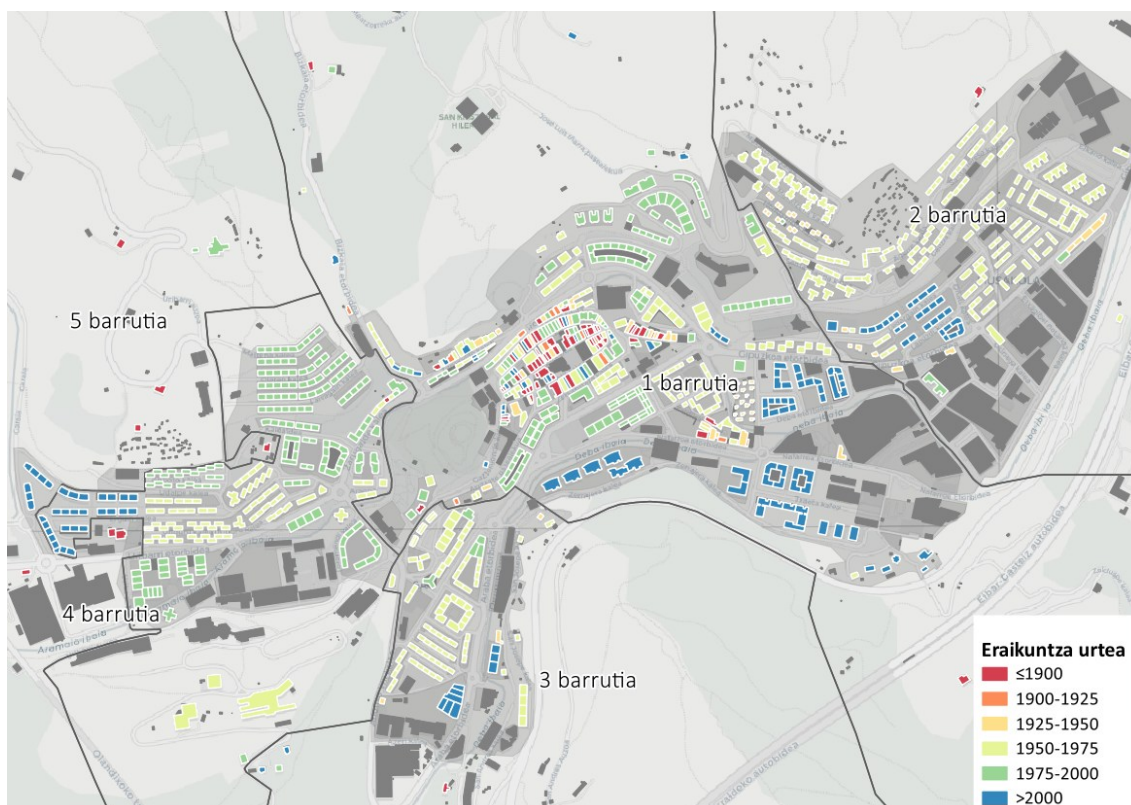
Etxebizitza parkearen antzintasunari dagokionez, Arrasateko etxebizitza parkeak batez beste 45,5 urteko antzintasuna du, Debagoienaren (45,8) pare. Gipuzkoakoa (49,1 urte) eta EAEkoa (48,7 urte), ordea, zaharragoak dira. Eustatek informazio hori barruti mailan eskaintzen ez badu ere, katastroaren ustiapenak agerian uzten du udalerrian egon diren etxebizitza eraikuntza fase desberdinak. Etxebizitza zaharren gehiengoa Alde Zaharrean biltzen da (1 barrutia). 1 barrutiko Uribarri auzoa, 2 barrutiko Santa Marina, Santa Teresa eta Musakola auzoa edota 3 barrutiko San Andres auzoa 1950-1975 urteetan zehar eraiki ziren. Bestalde, Altamira eta Olan bezalako auzoetan, biak 1 barrutian, 1975-2000 bitartean eraikitako etxebizitzak daude. Etxebizitza berrienak (≥2000), berriz, herrigunearen ekialdean (1 barrutia, nagusiki), San Juanen (2 barrutia) eta Musakolan (2 barrutia) daude (ikus 47. Grafikoa eta 5. Irudia).

47. Grafikoa: Familia etxebizitzaren batez besteko antzintasunaren bilakaera (urte). Arrasate eta bere testuingurua, 2010-2023



Iturria: Eustat.

5. Irudia: Etxebizitzaren eraikuntza urtearen mapa auzoaren arabera. Arrasateko herrigunea, 2025

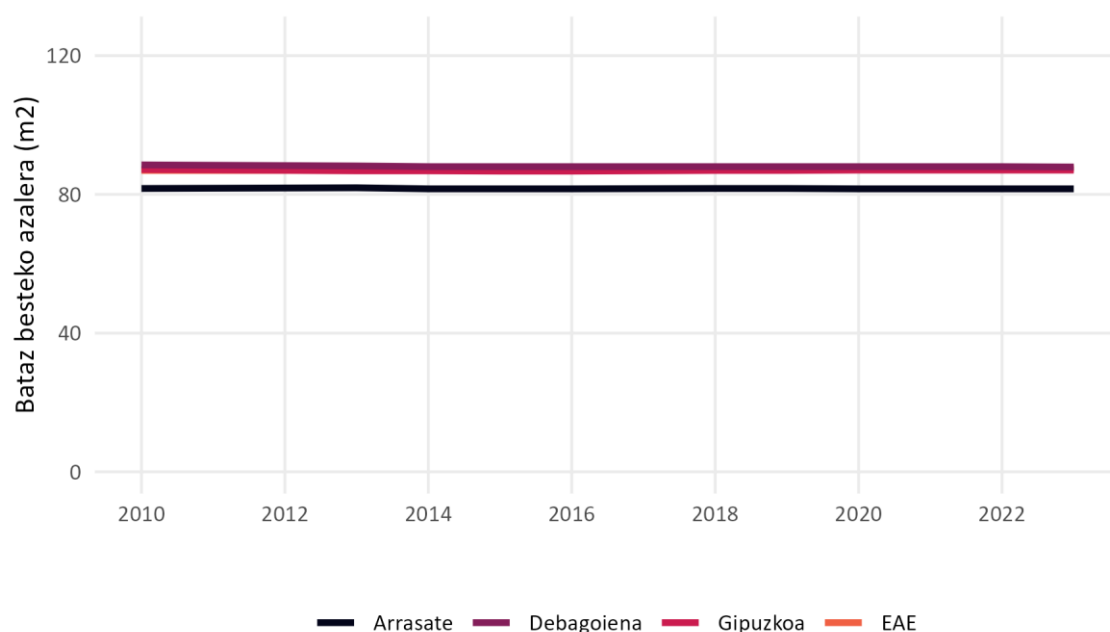


Iturria: Gipuzkoako katastroa.

Halaber, etxebizitzaren azalerari erreparaturaz Arrasateko etxebizitza parkearen batez besteko azalera $81,6\text{m}^2$ -koa da, Debagoienekoa ($87,9\text{m}^2$), Gipuzkoa ($87,0\text{m}^2$) zein EAEn ($87,5\text{m}^2$) baino $5\text{-}6\text{m}^2$ azpitik. Azalerari barrutika erreparaturaz, 2 barrutian (%27,6) eta 3 barrutian (%38,5) dago 60m^2 -z azpiko etxebizitza proportzio handiena. Bestalde, 1 barrutia eta 5 barrutiak dute 90m^2 -tik gorako etxebizitza proportziorik handiena (ikus 48. Grafikoa eta 25. Taula).

Etxebizitza parkearen ezaugarriek iraganean Arrasatek izan duen bilakaeraren berri emateaz gain (non eraikin historikoak, non gerraondoko etxeak edo 70eko hazkundeari lotutakoak...), garrantzitsua izan daiteke duten soziologiaren arabera etxebizitza merkatuan eragiteko izan dezaketen gaitasuna. Esaterako, gerraondoa eta 80ko hamarkada bitartean eraikitako etxeak, konfort maila apalagokoak izateaz gain, ugariak ere badira. Bere jabeek erabiltzeari uzten diotenean diru-sarrera apalenekoen bizileku bihurtzeko aukera handia dute. Eskaintza horrek ez du zertan Arrasateko lan merkatuari edo bertako herritarren beharrari erantzuteko egon, hau da, etxebizitza eskaintzak etorkizuneko soziologian eragin dezake, kolektibo batzuk urrunduz eta besteak hurbilduz.

**48. Grafikoa: Familia etxebizitzaren batez besteko azaleraren bilakaera (m^2).
Arrasate eta bere testuingurua, 2010-2023**



Iturria: Eustat.

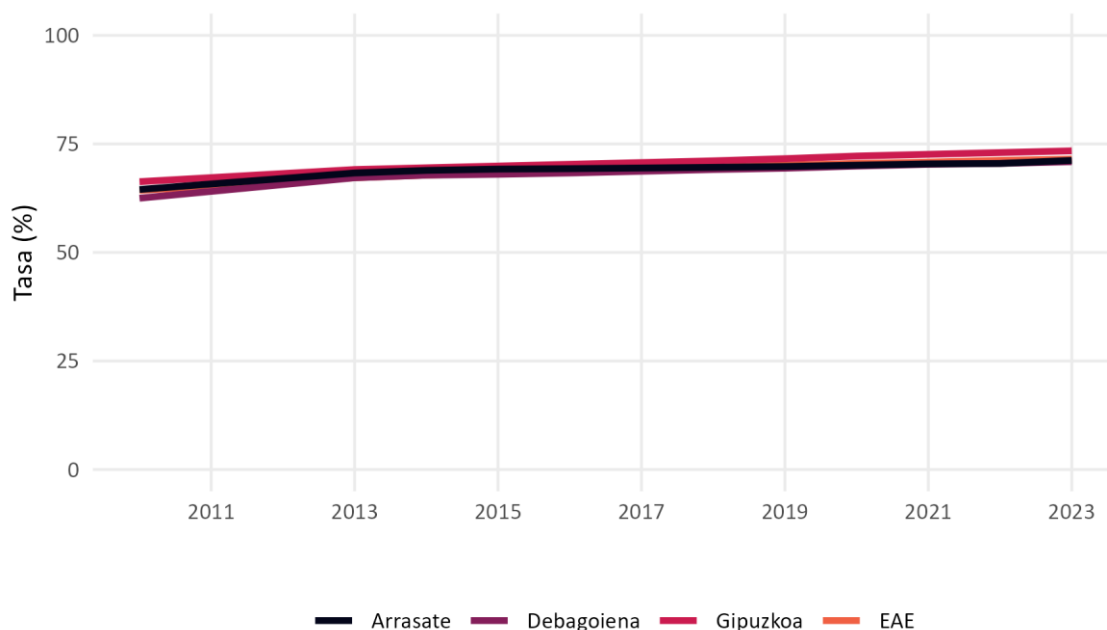
**25. Taula: Etxebizitza parkea azaleraren eta auzoaren arabera (kop.)³.
Arrasate, 2023**

Eremua	≤60m ²	61-90m ²	91-120m ²	121-150m ²	≥151m ²	Orotara
1 barrutia	608	2.366	1.055	207	72	4.308
2 barrutia	593	1.379	118	51	11	2.152
3 barrutia	542	652	187	13	13	1.407
4 barrutia	242	1.725	403	32	8	2.410
5 barrutia	9	131	53	31	58	282
Arrasate	1.994	6.253	1.816	334	162	10.559

Iturria: Eustat.

Irigarritasunari dagokionez, udalerriko etxebizitzaren %71,2ak igogailua du, Debagoienaren (%70,9), Gipuzkoaren (%73,4) eta EAEn (%71,5) pare. Nagusiki urbanoa den eremu batean etxebizitza askoren irigarritasuna mugatua izan daiteke. Esandakoari inguru malkartsuetan eraikitako etxe eta kaleen irigarritasuna gehitu behar zaio, adineko askoren bizi kalitatea mugatzeko modukoa izan daitekeena eta beharbada bizitegi mailan konponbide beharra izan dezakeena (ikus 49. Grafikoa).

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



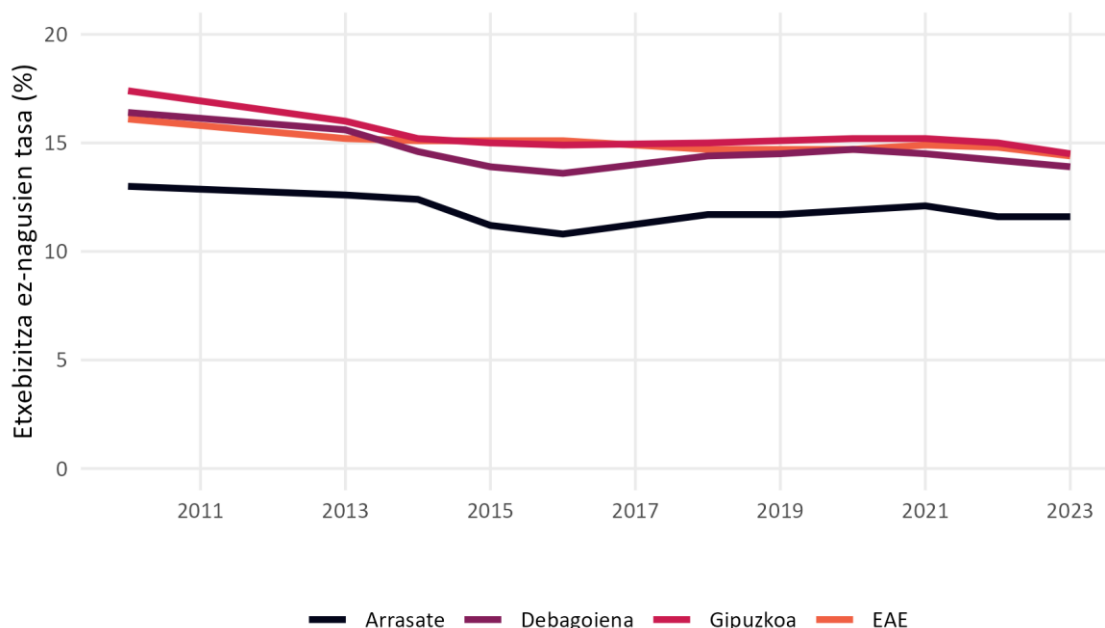
Iturria: Eustat.

³ Establezimendu kolektiboak ez dira aintzat hartzen.

Erabilera-maila

Eustaten datuen arabera etxebizitza nagusiak ez direnen tasa Debagoienan (%13,9), Gipuzkoan (%14,5) edota EAEn (%14,4) baino baxuagoa da Arrasaten (%11,6). Datu horrek erakusten du udalerrian dagoeneko etxebizitza parkeak erabilera maila intentsibo bat duela, erabilera egonkorra ez duten etxebizitzaren proportzioa ohikoa baino txikiagoa baita. Etxebizitza nagusi ez direnen multzoa bigarren etxebizitzek, etxebizitza hutsek edota etxebizitza turistikoek osatzen dute (ikus 50. Grafikoa).

50. Grafikoa: Etxebizitza ez-nagusien tasaren bilakaera (%).
Arrasate, 2010-2023



Iturria: Eustat.

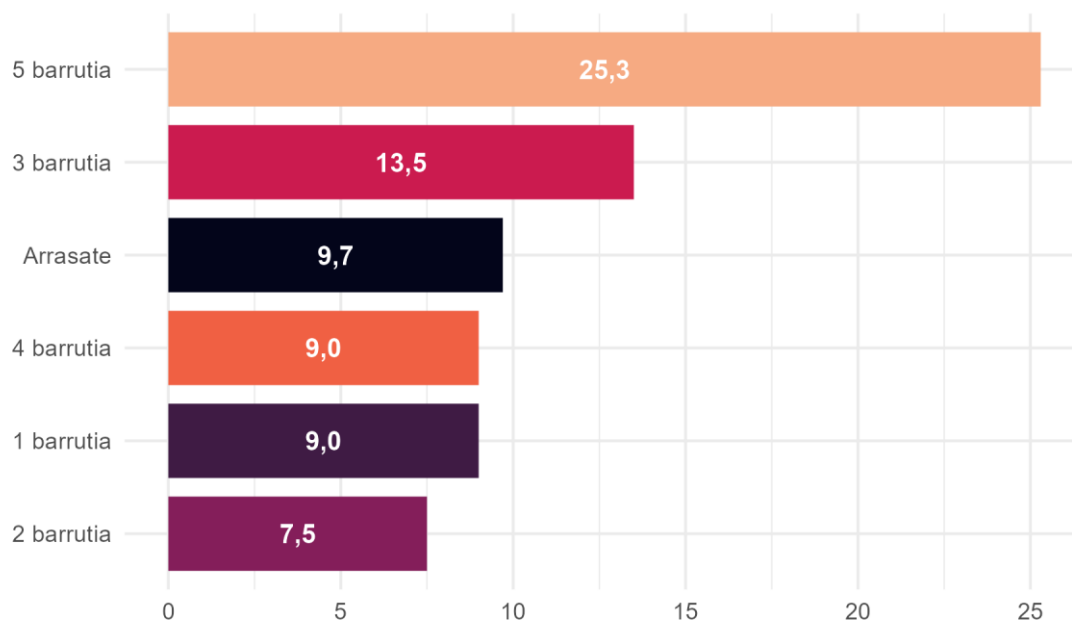
Etxebizitzaren erabilera-maila xehetasunez aztertzeko Arrasateko biztanleria-errola eta etxebizitza-errolaren datu baseak ustiatu dira. Horiek horrela, azterlanerako etxebizitzaren ondorengo erabilera kategoriak baliatu dira: erroldaturik gabeko etxebizitzak eta erroldatuak dituzten etxebizitzak bereiztu dira, alegia. Aintzat hartu behar da Arrasateko Udalaren datu baseen arabera etxebizitza parkea Eustaten datu estatistikoak zehazten duena baino handiagoa dela: 10.755 etxebizitza. Udalaren eskura dauden datu baseetan ez da unibertsoa harmonizatzeko ariketarik egin.

Irizpide horietan oinarrituz Arrasaten 1.045 etxebizitza (%9,7) erroldaturik gabe daude, etxebizitza hutsen indize estrukturalaren pare. Edonola ere, datu hauek INEk etxebizitza hutsak bestelako metodologiak erabiliz kalkulatu eta argitaratzen duen datuen arabera Arrasateko etxebizitza hutsen tasa %5,4a da. Iturri honi jarraituz gero (INE) Arrasateko etxebizitza parkeak duen erabilera-maila Gipuzkoakoa (%7,1) eta EAEkoa (%6,5) baina intentsiboagoa dela konproba daiteke (INE, 2023) (ikus 51. Grafikoa eta 26. Taula).

Bide horretan, udalerriko etxebizitza parkearen erabilera-mailak barrutiaren arabera gorabehera handiak dituela azpimarratu behar da. Inor erroldatu gabeko etxeen proportzioa altuena 5 barrutian dago (%25,3). Gainerako barrutiekiko aldea handia da, baina aintzat hartu behar da barruti horretan landa-eremuak pisu handia duela, eta gainera, etxebizitza kopuru txikiarekin duen barrutia dela. Bide horretan, 3 barrutian ere inor erroldatu gabeko etxebizitzaren ehunekoa (%13,5)

udalerrri osoaren ratioetik gora dago. Eremuaren banaketa zehatzago batek Bedoña eta San Andres auzoen artean dagoen etxebizitza erabileraren egoera hobeto azalduko luke. Bestalde, 1 barrutiak (%9,0), 4 barrutiak (%9,0) eta 2 barrutiak (%7,5) dute inor errolatu gabeko etxebizitzaren tasarik txikiena (ikus 51. Grafikoa, 26. Taula eta 6. Irudia).

51. Grafikoa: Inor errolatu gabeko etxebizitzaren tasa (%). Arrasate, 2025



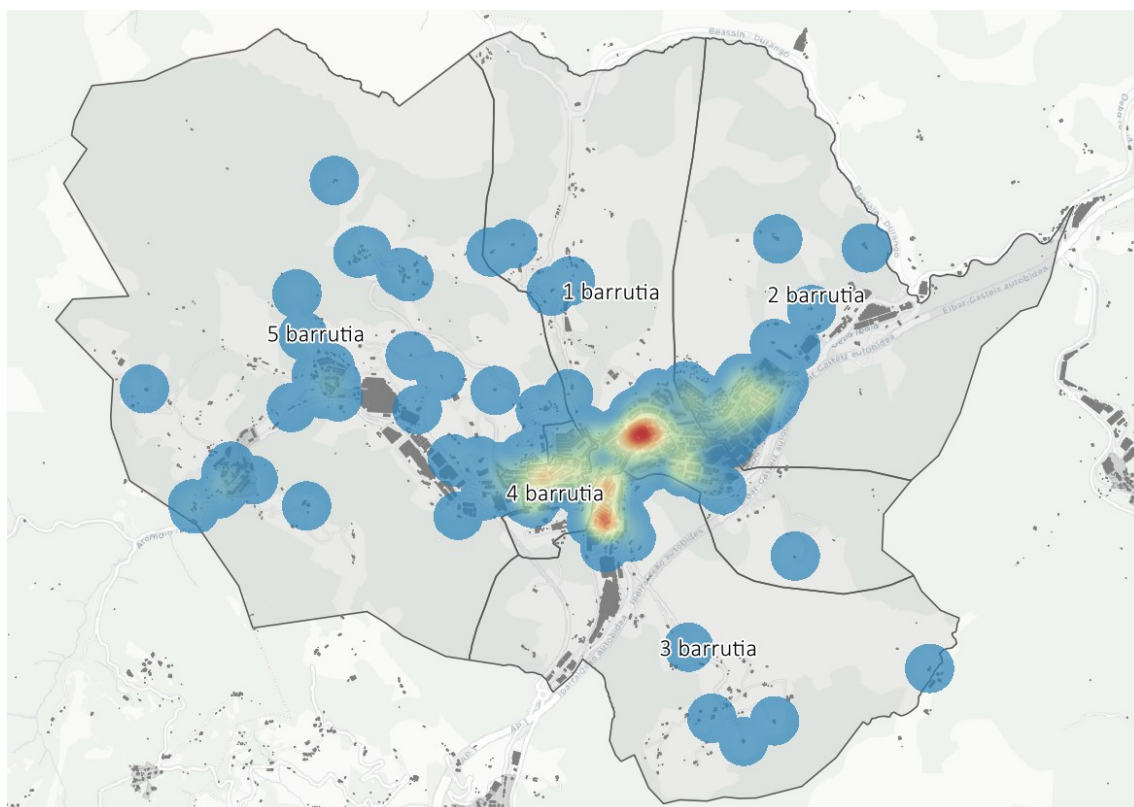
Iturria: Errolda. Ekoizpen propioa.

26. Taula: Etxebizitzak erabilera mailaren eta auzoaren arabera (kop.). Arrasate, 2025

Eremua	Erroldaturik gabeko etxebizitzak	Erroldatuak dituzten etxebizitzak	Orotara
1 barrutia	390	3.958	4.348
2 barrutia	161	1.986	2.147
3 barrutia	210	1.351	1.561
4 barrutia	221	2.229	2.450
5 barrutia	63	186	249
Arrasate	1.045	9.710	10.755

Iturria: Errolda. Ekoizpen propioa.

**6. Irudia: Inor errolatu gabeko etxebizitzien bero mapa.
Arrasate, 2025**



Iturria: Errola. Ekoizpen propioa.

6 Etxebizitza beharrak eta eskaria

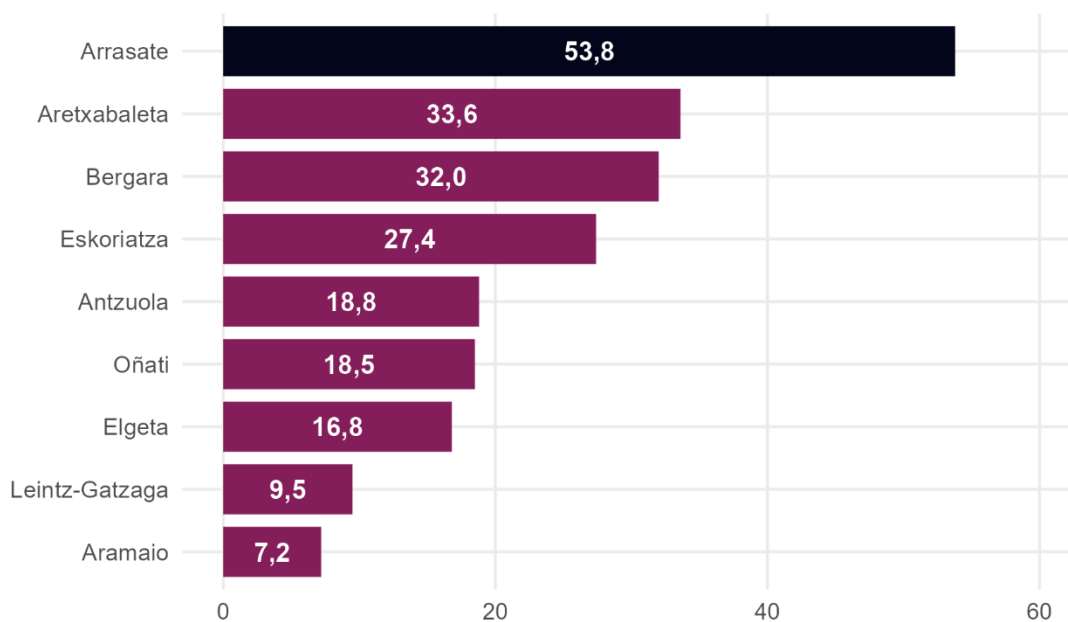
Atal honetan administrazioak jaso dituen etxebizitza eskariak kuantifikatu eta aztertzen dira. Datu horiek gaur egun udalerrian bizi den etxebizitza beharraren zenbatekoa eta nolakotasuna irudikatzeko baliagarriak dira.

Aldagai nagusiak

Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak Etxebide erregistroan inskribatutako eskariei buruzko informazio eskaintzen du udalerriz udalerriz. 2024ko urriaren 1ean Arrasaten 1.190 etxebizitza eskaera zeuden aktibo, mila biztanleko 53,8 eskaera. Eskaera maila hori Inguruko udalerrien artean altuenetakoa da: Aretxabaleta (33,6 eskaera mila biztanleko), Bergara (32 eskaera mila biztanleko) edota Eskoriatza (27,4 eskaera mila biztanleko). Dena den, urrun dago Donostialdean dagoen eskera mailatik, 90 eskaera mila biztanlekotik gora hainbat kasutan (ikus 53. Grafikoa eta 27. Taula).

Bi datu orokor azpimarratzea interesgarria da: lehena, eskaera guztien %60,0 Arrasaten erroldatuta dagoen jendeak egin ditu, ehuneko aipagarria. Bigarrena, eskaeren %89,2 alokairu eskaerak dira. Herrian erroldatutakoen artean %89,1ak alokairuko etxe baten eskaera egin du (ikus 53. Grafikoa eta 27. Taula).

**52. Grafikoa: Etxebizitza eskaria udalerraren arabera (%).
Arrasate eta eremu funtzionala, 2024**



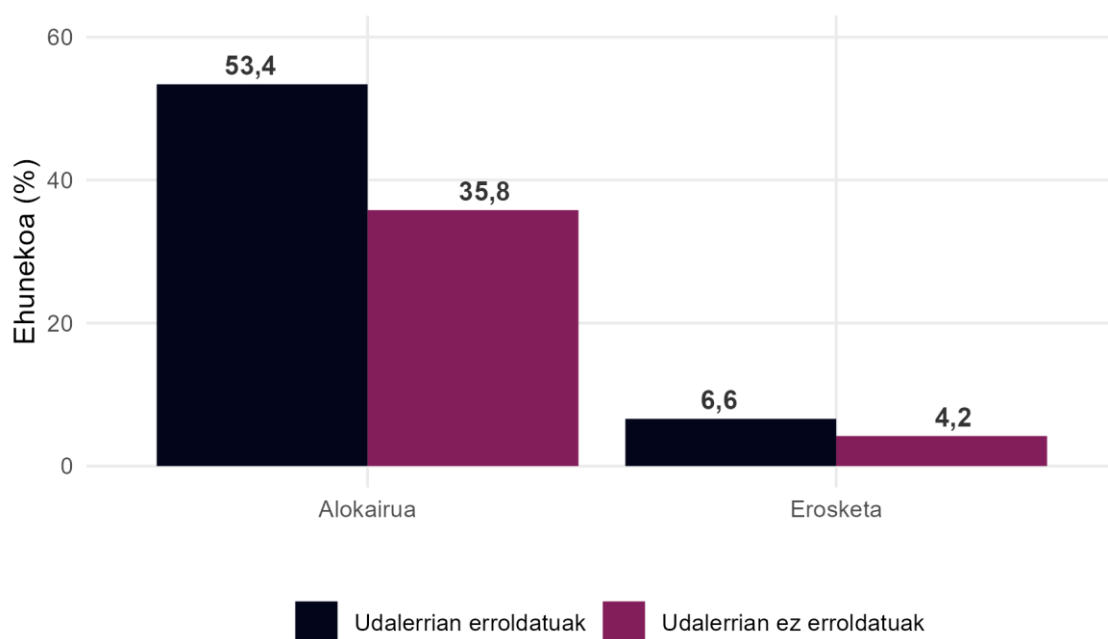
Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila eta INE.

27. Taula: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (kop.).
Arrasate, 2024

Eskatzaileen bizilekua	Erosketa	Alokairua	Orotara
Udalerrian erroldatuak	78	636	714
Udalerrian ez erroldatuak	50	426	476
Orotara	128	1062	1.190

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

53. Grafikoa: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (%).
Arrasate, 2024



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

Eskaerak errenta mailaren arabera aztertzen badira, eskaera gehienak diru-sarrera baxueneko pertsonenak dira (%34,1), baita maila ertaineko eta ertain-baxuko pertsonenak ere: eskaeren %12,5 12.000-15.000€ arteko diru-sarrerak dituzten pertsonen egin dituzte eta %19,2, berriz, 15.000-21.000€ arteko sarrerak aitortzen dituztenek. Alegia, eskaeren %65,8 diru sarrera baxu edo baxu-ertaineko pertsonen egin dituzte. Eskaerak kide kopuruaren arabera aztertuta kide bakarreko etxebizitza eskaerak dira gehienak (%61,93) eta generoaren arabera emakumeen eskaerak %43,78 dira, gizonenak %35,46 eta bikotean egindakoak %20,75 (ikus 54. Grafikoa, 55. Grafikoa, 56. Grafikoa, 28. Taula, 29. Taula eta 30. Taula).

Bestalde, hauek dira eskaeren beste hainbat ezaugarri.

- Etxebizitza egokituen 22 eskaera.
- Etxebizitza eskubide subjektiboari lotutako 85 eskaera.
- 36 urtetik beherako pertsonen 433 eskaera.
- Etxebizitza-premia berezidun 211 eskaera.

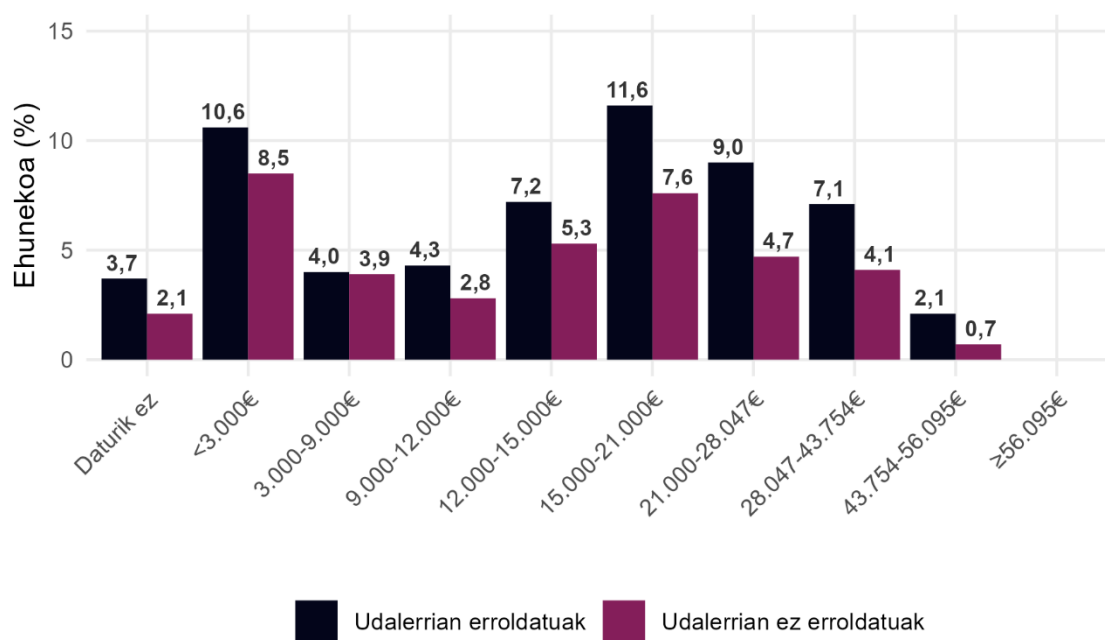
Azpimarragarria da 36 urtetik beherako pertsonen eskaera guztien %36,4 direla.

28. Taula: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (kop.).
Arrasate, 2024⁴

Eskatzaileen diru-sarrera	Udalerrian erroldatuak			Udalerrian ez erroldatuak		
	Erosketa	Alokairua	Orotara	Erosketa	Alokairua	Orotara
Daturik ez	*	*	44	*	*	25
<3.000€	*	*	126	*	*	101
3.000-9.000€	*	*	48	*	*	47
9.000-12.000€	*	*	51	*	*	33
12.000-15.000€	*	*	86	*	*	63
15.000-21.000€	7	131	138	6	84	90
21.000-28.047€	22	85	107	13	43	56
28.047- 43.754€	24	61	85	17	32	49
43.754- 56.095€	13	12	25	*	*	8
>56.095€	*	*	*	*	*	*
Orotara	78	636	714	50	426	476

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

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



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

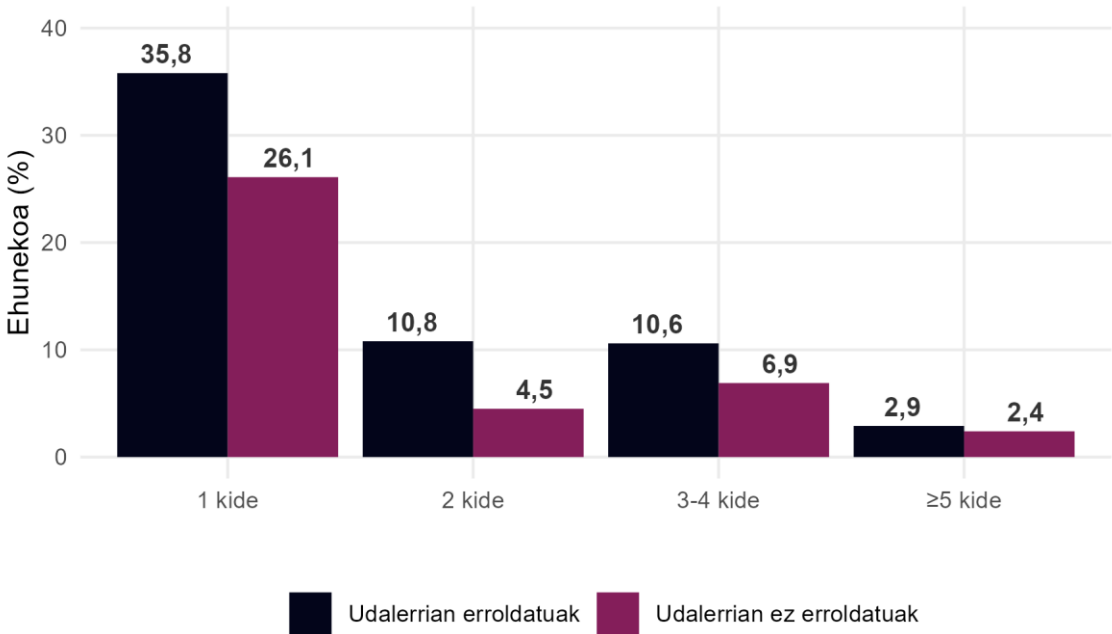
⁴ Sekretu estatistikoagatik kopuru txikiak ez dira taulan ageri.

29. Taula: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (kop.).
Arrasate, 2024⁵

Eskatzaileen Kide kopurua	Udalerrian erroldatuak			Udalerrian ez erroldatuak		
	Erosketa	Alokairua	Orotara	Erosketa	Alokairua	Orotara
1 kide	60	366	426	38	273	311
2 kide	10	118	128	*	*	54
3-4 kide	7	119	126	6	76	82
≥5 kide	*	*	34	*	*	29
Orotara	78	636	714	50	426	476

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

55. Grafikoa: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (%).
Arrasate, 2024



30. Taula: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (kop.).
Arrasate, 2024

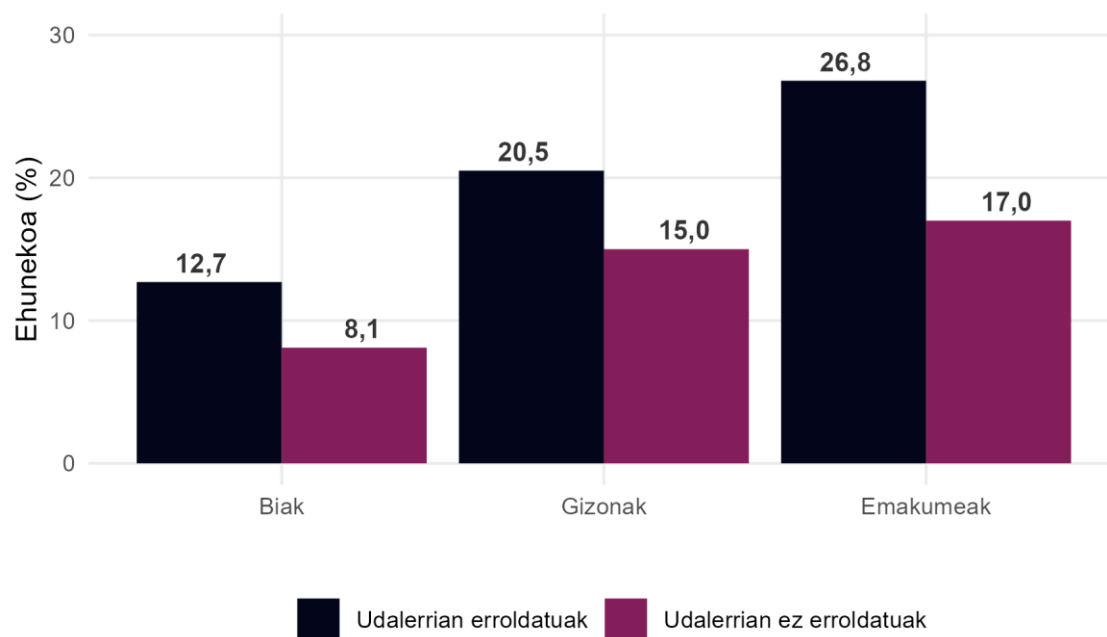
Eskatzaileen generoa	Udalerrian erroldatuak			Udalerrian ez erroldatuak		
	Erosketa	Alokairua	Orotara	Erosketa	Alokairua	Orotara
Biak	12	139	151	11	85	96
Gizonak	30	214	244	17	161	178
Emakumeak	36	283	319	22	180	202
Orotara	78	636	714	50	426	476

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

⁵ Sekretu estatistikoagatik kopuru txikiak ez dira taulan ageri.



56. Grafikoa: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (%).
Arrasate, 2024



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

7 Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua

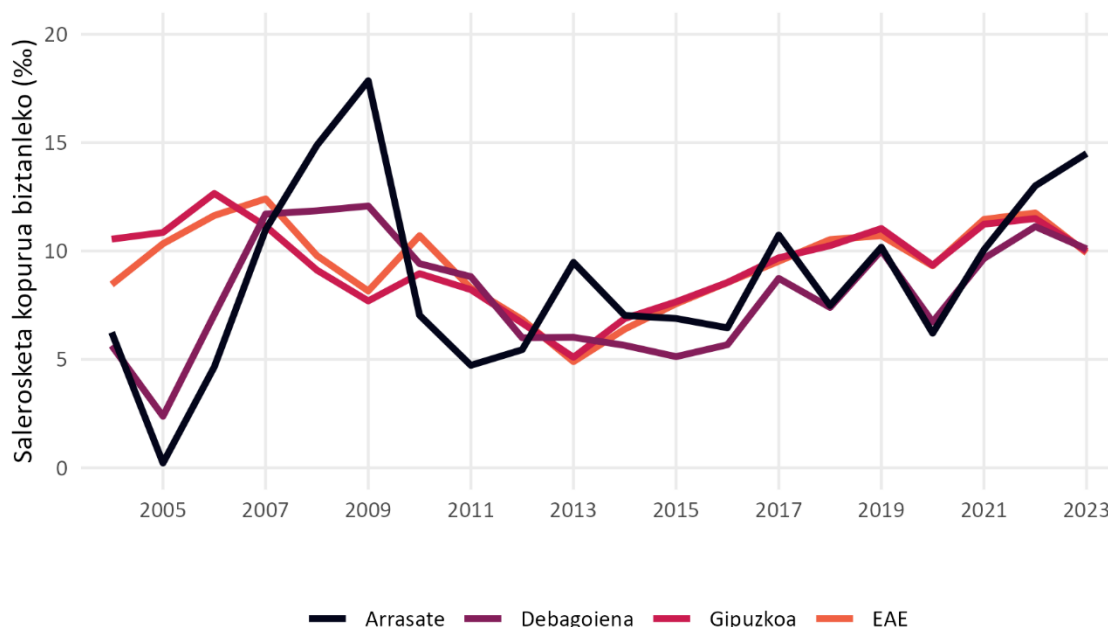
Etxebizitzaren salerosketa kopuruak eta prezioak udalerrri bateko etxebizitzaren eskaintza eta eskariaren arteko harremana ezagutzeko lagungarri gertatzen dira. Atal honetan jabetzan hartutako etxebizitzaren ezaugarri eta prezioari lotutako aldagai desberdinak aztertzen dira.

Aldagai nagusiak

2004-2024 urteen artean 4.034 salerosketa erregistratu dira udalerrrian. Arrasateko biztanleko etxebizitzaren salerosketa maila, oro har, Debagoienaren, Gipuzkoaren zein EAEren parekoa izan da. 2008-2009 urteetan erreferentziazko eremuetan baino salerosketa handiagoa antzematen da, urte horietan 724 etxebizitza salerosi ziren, %76,0 eraikuntza berrikoa eta %84,8 etxebizitza libreak. Epealdi horretan salerositako etxebizitza babestuak 107 izan ziren. Modu berean, 2013 urtean, hau da, krisi ekonomikoaren ondorioak eskualde askotan oraindik nabariak zirenean, Arrasaten erreferentziazko eremuetan baino salerosketa gehiago egon ziren: 209 orotara, horien bi heren (138 salerosketa) etxebizitza babestuak. Azken urteetan ere etxebizitzaren salerosketak gora egin du (ikus 57. Grafikoa, 58. Grafikoa, 59. Grafikoa eta 31. Taula).

Horiek horrela, 2004-2024 epealdiko salerosketa gehienak bigarren eskuko etxebizitzarenak izan dira (%62,3), eta salerosketa guztien %93,7 etxebizitza libreak izan dira. Bide horretan, azpimarratu behar da aztertutako epean merkaturatu diren etxebizitzaren %6,3a baino ez dela izan babestua (ikus 57. Grafikoa, 58. Grafikoa, 59. Grafikoa eta 31. Taula).

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



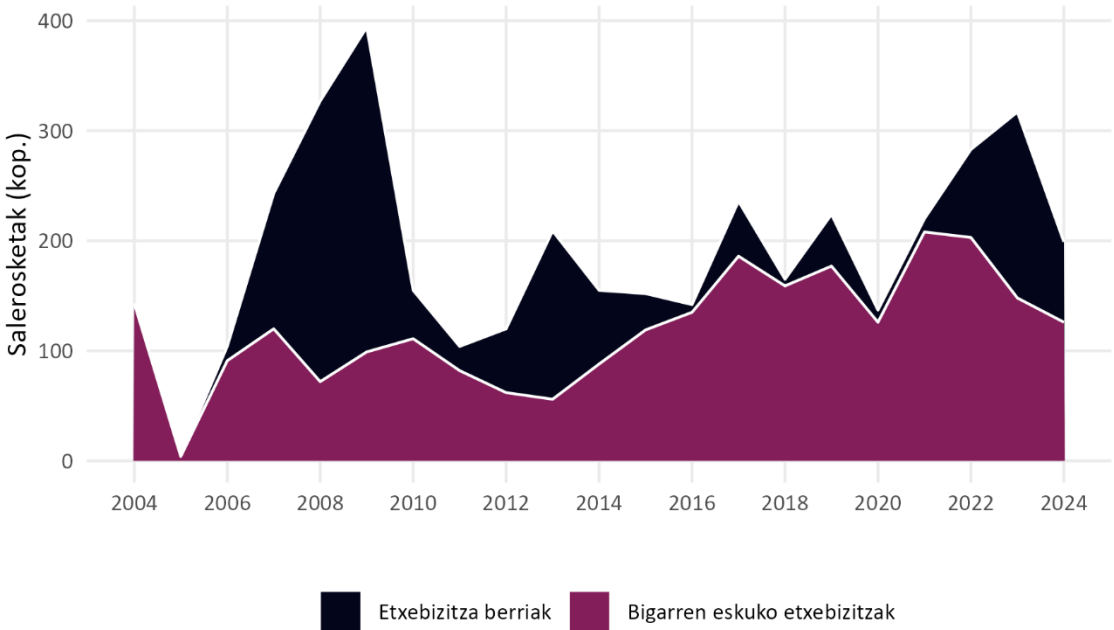
Iturria: Espainiako Garraio eta Mugikortasun Iraunkorreko Ministerioa eta INE.

31. Taula: Etxebizitza salerosketak antzinatasunaren eta jabetzaren arabera.
Arrasate, 2004-2024⁶

Urtea	Antzinatasuna		Jabetza	
	Etxebizitza berriak	Bigarren eskuko etxebizitzak	Etxebizitza libreak	Etxebizitza babestuak
2004	0	143	141	2
2006	13	91	104	0
2008	255	72	224	103
2010	44	111	154	1
2012	58	62	120	0
2014	67	88	155	0
2016	7	135	142	0
2018	6	159	164	1
2020	11	126	137	0
2022	80	203	282	1
2024	73	126	199	0
Orotara	1.519	2.515	3.781	253

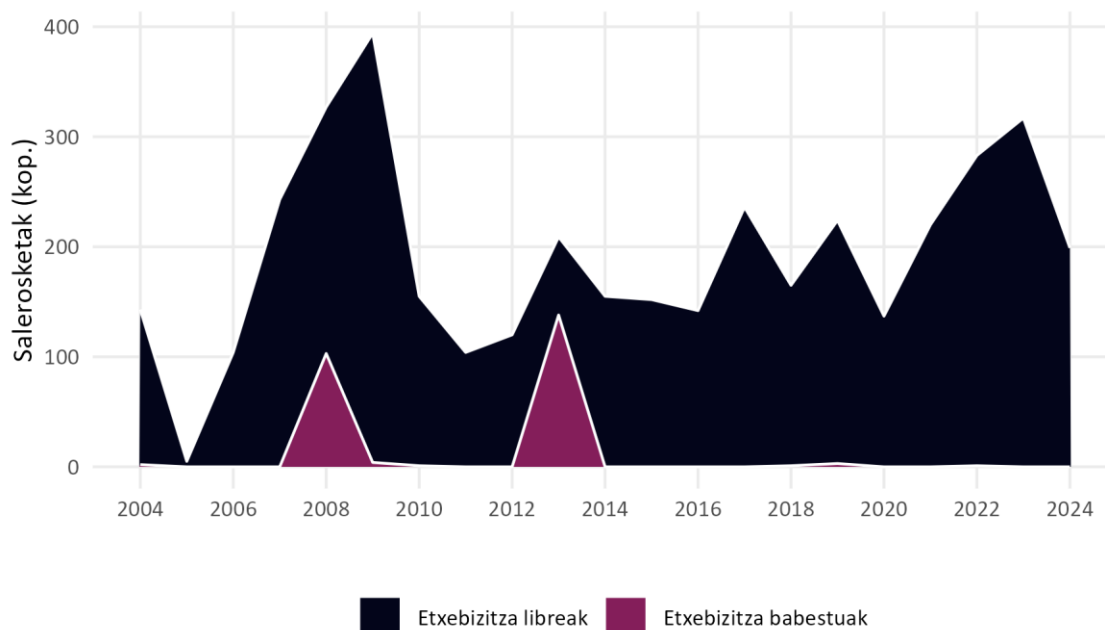
Iturria: Espainiako Garraio eta Mugikortasun Iraunkorreko Ministerioa.

58. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera antzinatasunaren arabera (kop.).
Arrasate, 2004-2024⁷



Iturria: Espainiako Garraio eta Mugikortasun Iraunkorreko Ministerioa eta INE.

⁶ 2024ko datua hirugarren hiruhilekora bitartekoak dira.
⁷ 2024ko datua hirugarren hiruhilekora bitartekoak dira.

59. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera jabetzaren arabera (kop.).
Arrasate, 2004-2024⁸

Iturria: Espainiako Garraio eta Mugikortasun Iraunkorreko Ministerioa eta INE.

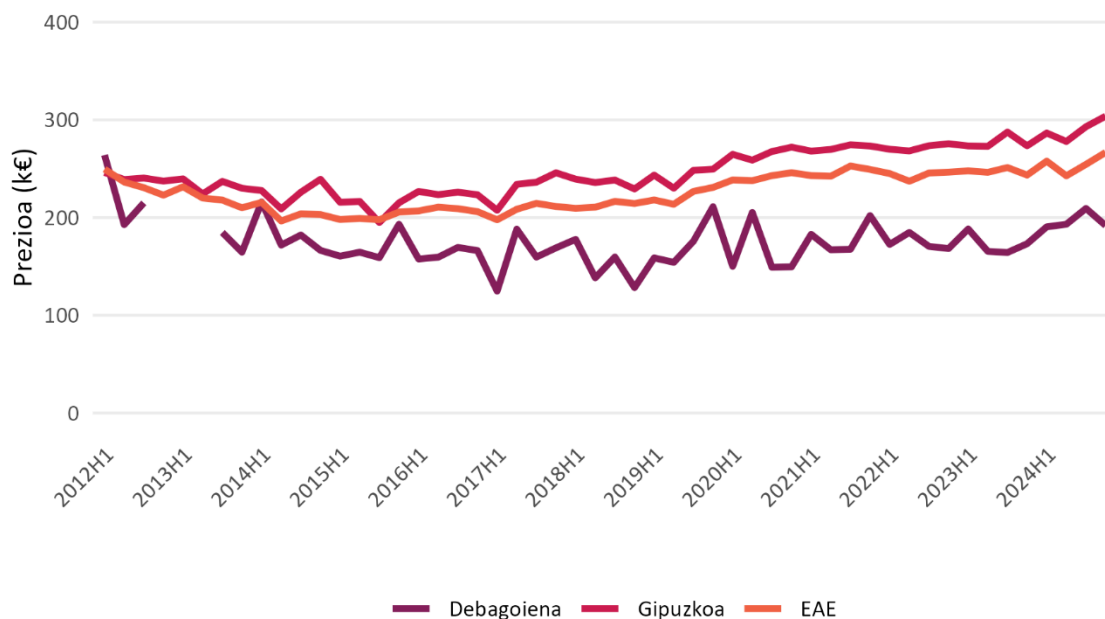
Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak eskuragarri jartzen dituen etxebizitza-salerosketen hiruhileko prezioetan ez da Arrasateko daturik ageri; 40.000 biztanletik gorako udalerrien informazioa bakarrik dago eskuragarri. Eskuragarri dauden datu estatistikoak erreferentzia hartuta ikusi daiteke Debagoieneko azken urteko etxebizitzaren prezioa (196.228€) Gipuzkoakoa (285.806€) eta EAEkoa (251.648€) baino apalagoa dela. Laburbilduz, datu hauetan oinarrituz Arrasaten azken hiruhilekoan saldu diren etxebizitzaren prezioa Gipuzkoan baino %32,4 merkeagoa izan da. Aldea handia denez, pentsatzekoa da, batez besteko honetan eragin handia dutela bigarren eskuko etxebizitza txikiaren salerosketak (ikus 5. atalean Arrasateko etxebizitzaren azaleraren inguruko datuak), eta eskualdeko batez bestekoan ezkututzen dela Arrasateko etxebizitzaren batez besteko prezioa (ikus 60. Grafikoa eta 32. Taula).

Etxebizitzaren metro karratuaren prezioari dagokionez, aldea ere esanguratsua da. Debagoienan azken urtean saldu diren etxebizitzaren metro karratuaren prezioa 2.478,8€ izan dira, Gipuzkoako prezioa baino %30,5 merkeagoa dela (3.566,70€) eta EAEkoa baino %18,4 merkeagoa (3.039,1€) (ikus 61. Grafikoa eta 33. Taula).

⁸ 2024ko datua hirugarren hiruhilekora bitartekoak dira.



**60. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera (k€).
Arrasateren testuingurua, 2012-2024**



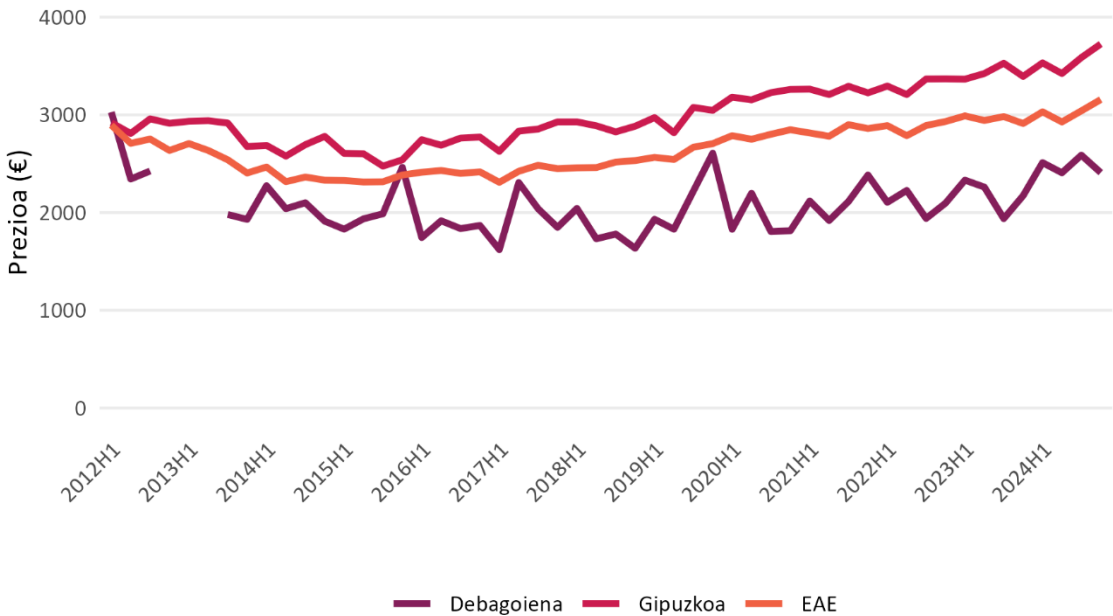
Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

**32. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera (€).
Arrasateren testuingurua, 2012-2024**

Eremua	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Debagoiena	223.904	184.094	163.175	150.978	163.529	174.030	196.228
Gipuzkoa	240.708	225.429	224.899	235.730	265.791	271.810	290.299
EAE	234.881	204.741	208.165	212.777	241.276	243.582	255.409

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

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



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

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

Eremua	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Debagoiena	2.599,0	2.081,9	1.841,1	1.797,2	1.911,6	2.092,1	2.478,8
Gipuzkoa	2.900,7	2.685,0	2.742,6	2.881,7	3.205,7	3.309,8	3.566,7
EAE	2.747,9	2.369,4	2.415,4	2.491,9	2.796,8	2.875,1	3.039,1

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

8 Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua

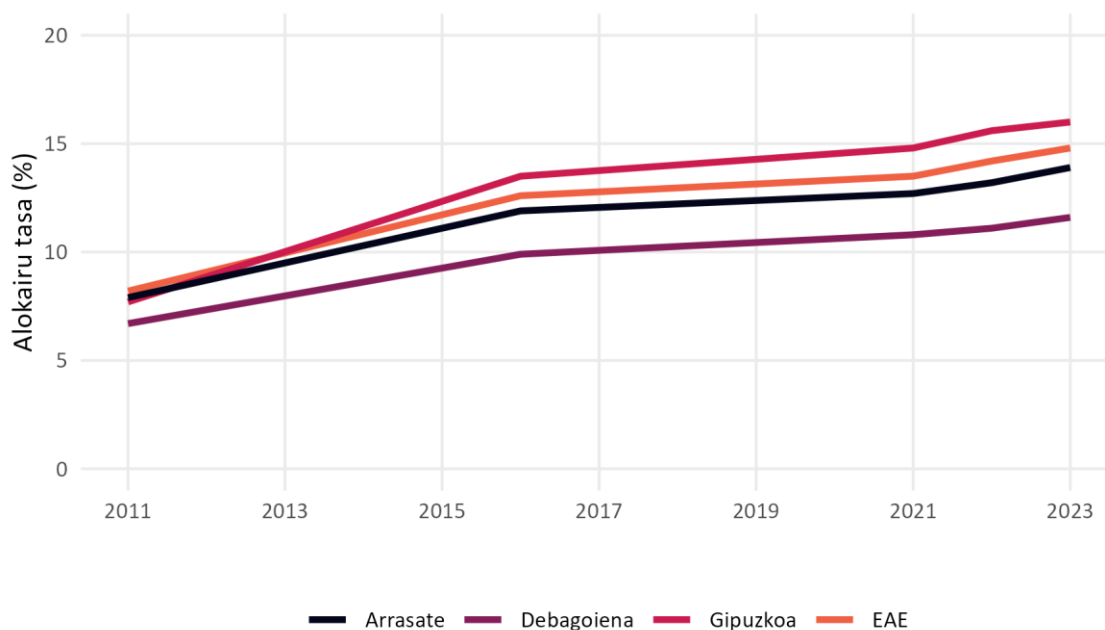
Etxebizitzaren jabetza motak, izan jabetzan edo alokairuan, etxebizitza beharraren egoeraren erakusle da. Alokairu merkatuaren eskaintza baxuak etxebizitza parkearen zati bat bertan bizitzeko ez diren beste erabilera batzuetara bideratzen direla adierazi dezakete. Atal honek alokairuko etxebizitzaren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

Aldagai nagusiak

Eustaten etxebizitza nagusien jabetza motari buruzko datuen arabera 2011-2023 aldian Arrasaten alokairuan dauden bizikidetzak-unitateen kopurua, erreferentziazko eremuetan bezala, asko handitu da: 2011 urtean 691 etxebizitza izatetik 2023 urtean 1.295 izatera igaro da, %87,4eko hazkunde, alegia. Arrasaten alokairuan dauden etxebizitzaren tasa (%13,9) Debagoienaren (%11,6) baino handiagoa da, baina Gipuzkoaren (%16,0) eta EAEn (%14,8) azpitik dago eta aldea handituz joan da azken urteetan. Arrasaten etxebizitza alokatzeko joera gero eta handiagoa da. Etxebizitza beharren datuek ere joera hori berresten dute (ikus 62. Grafikoa, 63. Grafikoa eta 34. Taula).

Azken datu estatistikoen arabera Arrasaten Eustatek aintzat hartzen dituen 9.330 etxebizitza nagusietatik 7.855 etxebizitza (%84,2) jabetzan daude, 1.295 etxebizitza (%13,9) alokatuta eta gainerako 180 etxebizitzek (%1,9) beste jabetza mota bat dute (ikus 62. Grafikoa, 63. Grafikoa eta 34. Taula).

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



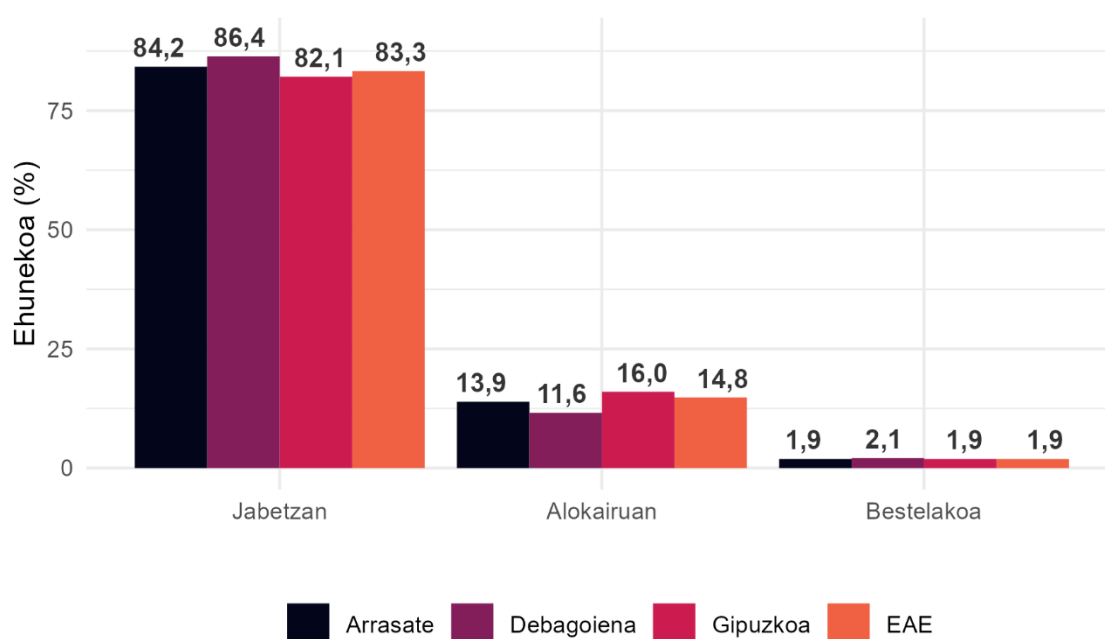
Iturria: Eustat.

**34. Taula: Etxebizitza nagusiak jabetza motaren arabera (kop.).
Arrasate, 2011-2023**

Jabetza mota	2011	2016	2021	2023
Jabetzan	7.595	7.874	7.871	7.855
Alokairuan	691	1.096	1.174	1.295
Bestelakoa	459	213	181	180
Orotara	8.745	9.183	9.226	9.330

Iturria: Eustat.

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

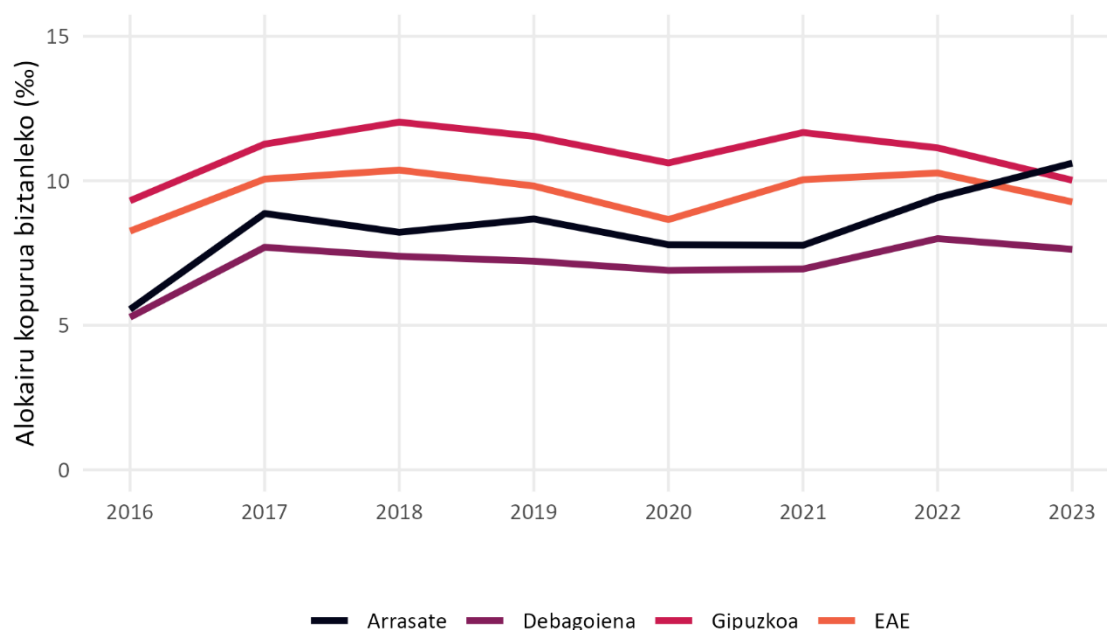


Iturria: Eustat.

Bide horretan, Eusko Jaurlaritzan azken urteetan jaso diren Arrasateko alokairu gordailuek berresten dute azken urteetan udalerrian etxebizitza alokairu eskaera handia izan dela. Dena den, alokairu libreko gordailuen proportzioak (% biztanleko) Arrasateko indizea apalena izan da 2021 arte (%7-8 inguru). Gipuzkoaren (%11,7) eta EAEn (%10,0) azpitik ibili zen. Urte horretatik aurrera gora egin zuen fidantza kopuruaren ratioak, harik eta erreferentziatzko eremu guztietan gailen izan arte. 2023ko datuaren arabera Arrasateko ratioa %10,6 izan zen, Debagoienekoa (%7,6), Gipuzkoakoa (%10,0) eta EAEn (%9,3) gaituz (ikus 64. Grafikoa eta 35. Taula).

Ondorioz, baieztatu daiteke azken urteetan Arrasaten etxebizitza alokatze dinamikak, erreferentziatzko eremuetan ez bezala, modu esanguratsuan indartu dela, eta pentsatu daiteke eskualdeko biztanleek eta bertara bizitzera joan direnek bizitoki-soluzioa bertan topatu dutela.

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



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

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

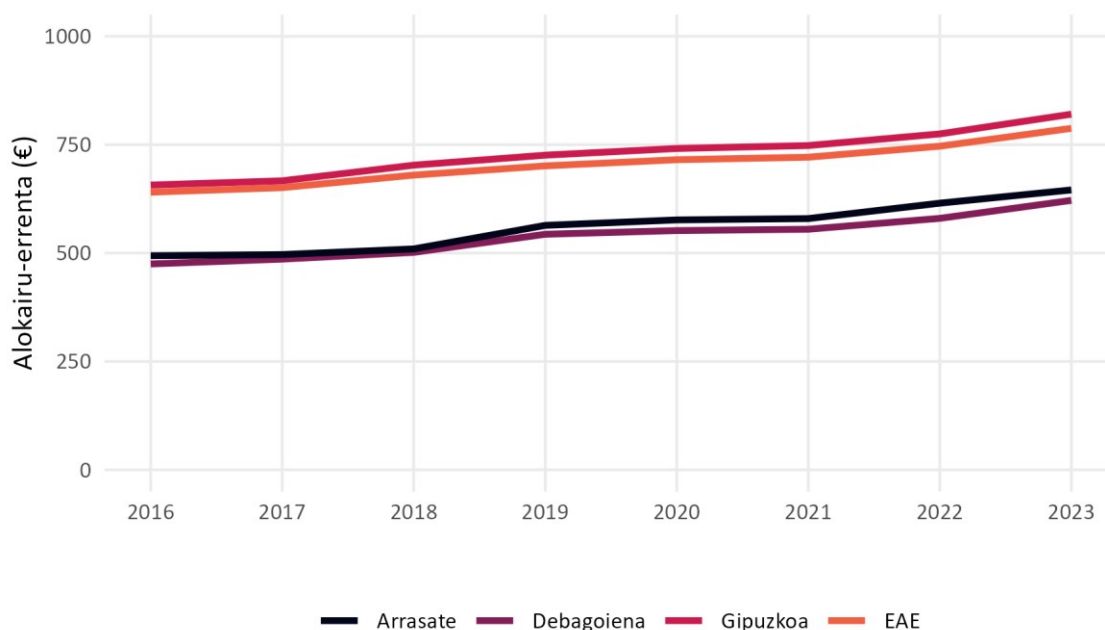
Adierazlea	Eremua	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alokairuak (kop.)	Arrasate	122	195	181	191	172	170	205	232
	Debagoiena	291	424	406	398	382	382	439	420
	Gipuzkoa	5.923	7.415	7.869	7.643	7.072	7.696	7.388	6.622
	EAE	16.028	19.853	20.443	19.513	17.316	19.982	20.443	18.495
Alokairuak biztanleko (‰)	Arrasate	5,6	8,9	8,2	8,7	7,8	7,8	9,4	10,6
	Debagoiena	5,3	7,7	7,4	7,2	6,9	7,0	8,0	7,6
	Gipuzkoa	9,3	11,3	12,0	11,5	10,6	11,7	11,1	10,0
	EAE	8,3	10,1	10,4	9,8	8,7	10,0	10,3	9,3

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

Aztertu diren alokairu libreko fidantza deposituek joera argi bat azaleratzen dute: 2016-2023 urteen artean alokairu-errentaren batez bestekoak eremu guztietan egin du gora. Arrasateren hazkundea %30,7koa izan da: 2016an alokairu-errenta 493,9€ izatetik 2023an 645,7€ izatera igaro da. Alokairu-errentaren hazkundea Debagoienaren antzekoa (%30,8) baina Gipuzkoa (%24,9) eta EAEkoa (%23,0) baino handiagoa izan da. Hau da, azken urteetako alokairu eskaeraren gorakadak bere prezioaren igoeran eragin du. Esan gabe doa alokairuaren batez besteko prezioak udalerrri barruan egon daitezkeen prezioen inguruko xehetasunak ezkututzen dituela (ikus 65. Grafikoa eta 36. Taula).

Bestalde, erreferentziatzko eremuen alokairu-errentaren prezioan arreta jartzeak merezi du. Arrasateko batez besteko alokairu-errenta (645,7€) Debagoienaren oso antzekoa da (621,5€). Aldiz, Gipuzkoa (820,4€) eta EAErekin alderatuz (787,7€), ordea, diferentziak handiagoak dira, 174,7€ eta 142,0€ hurrenez hurren. Arrasateko alokairuaren prezioa herrialdean eta erkidegoan baino gehiago hazi bada ere, horien batez besteko kostutik dezente behera egoten jarraitzen du. Izan ere, hiri handietako eta horien influentzia eremuko udalerrietako alokairu prezio handiek eragin handia dute emaitzetan (ikus 65. Grafikoa eta 36. Taula).

65. Grafikoa: Alokairu libreko errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (€). Arrasate eta bere testuingurua, 2016-2023



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

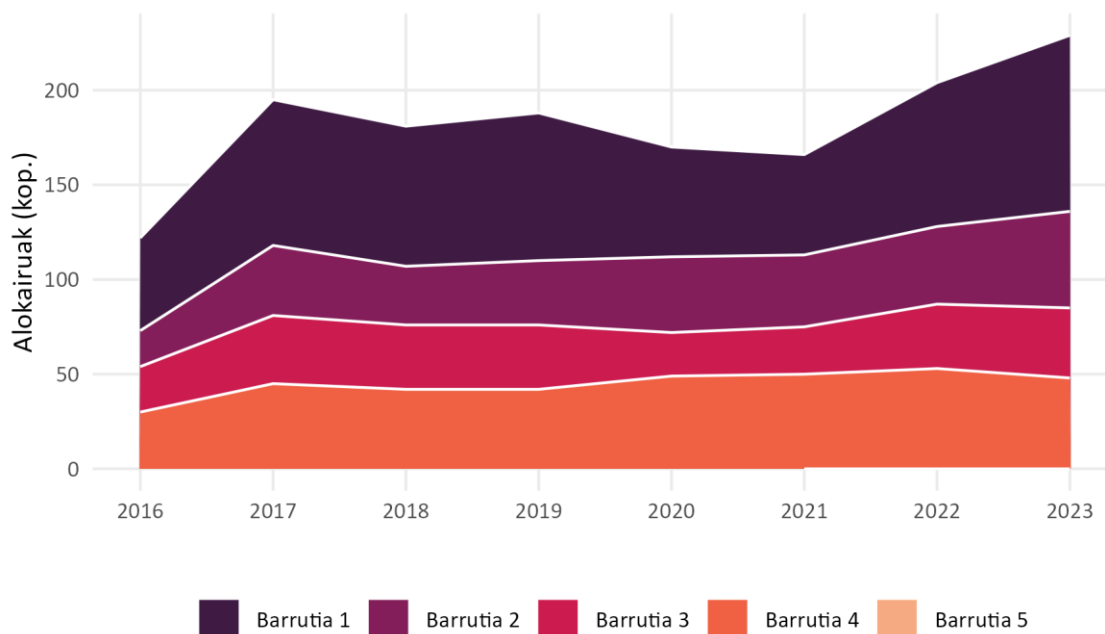
36. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (%).
Arrasate eta bere testuingurua, 2016-2023

Eremua	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Arrasate	493,9	496,6	509,6	563,9	576,5	579,6	615,1	645,7
Debagoiena	475,0	486,1	501,7	543,4	551,9	555,0	580,1	621,5
Gipuzkoa	656,9	666,7	702,8	725,8	741,2	748,0	774,9	820,4
EAE	640,5	650,9	679,9	701,2	715,4	721,2	746,5	787,7

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

Barrutiei erreparatuz (ez dago datu publikorik 5 barrutiarentzat), 1 barrutia nagusiki eta 2 barrutia dira azken urteetako alokairuen kopurua bereganatu duenak erregistratutako gordailu kopuruaren bilakaerari dagokionez. Gainerakoek orain arteko bilakaera jarraitu dute alde txikiekin. Honela 2023an 1 barrutian erregistratu ziren gordailu guztien %40,6; beste hiru barrutien artean banatu ziren gainerakoak modu nahiko paretsuan (ikus 66. Grafikoa eta 37. Taula).

66. Grafikoa: Alokairu libreko fidantza kopuruen bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (kop.).
Arrasate eta bere barrutiak, 2016-2023



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

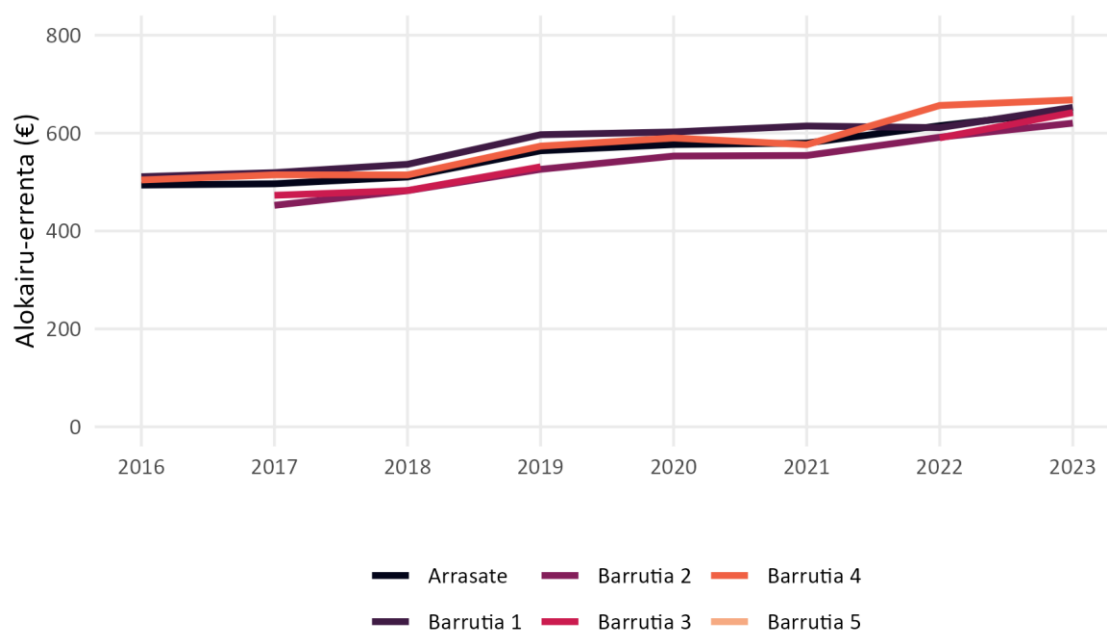
37. Taula: Alokairu libreko fidantza kopuruen bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (kop.).
Arrasate eta bere barrutiak, 2016-2023

Eremua	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Barrutia 1	49	77	74	78	58	53	76	93
Barrutia 2	19	37	31	34	40	38	41	51
Barrutia 3	24	36	34	34	23	25	34	37
Barrutia 4	30	45	42	42	49	50	53	48
Barrutia 5	-	-	-	-	-	-	-	-
Arrasate	122	195	181	188	170	166	204	229

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

Erregistratutako alokairu-errentari erreparatuz, barrutien arteko aldeak txikiak dira, honela 4 barrutiak du alokairu errentarik handiena (667,8€) eta 2 barrutiak apalena (620,3€), tartean daude 1 barrutia (652,6€) eta 3 barrutia (641,9€). Antzekotasun horrek iradokitzen du Arrasaten alokatutako etxebizitzaren eskaria handia dela eta etxebizitza parkearen ezaugarriak gora-behera, intentsitate handiko eskaerak prezioak berdintzera jotzen duela (ikus 67. Grafikoa eta 38. Taula).

67. Grafikoa: Alokairu libreko errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (kop.).
Arrasate eta bere barrutiak, 2016-2023



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



**38. Taula: Alokairu libreko errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (kop.).
Arrasate eta bere barrutiak, 2016-2023**

Eremua	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Barrutia 1	510,9	519,2	536,2	596,7	602,3	614,5	611,1	652,6
Barrutia 2	-	452,5	482,4	526,0	553,1	554,3	591,6	620,3
Barrutia 3	-	473,0	482,7	531,1	-	-	590,3	641,9
Barrutia 4	504,3	514,7	514,5	573,4	590,0	576,3	656,5	667,8
Barrutia 5	-	-	-	-	-	-	-	-
Arrasate	493,9	496,5	510,3	563,9	576,6	579,6	615,1	645,6

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



9 Etxebizitza-programen eta -politiken intzidentzia

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

Aldagai nagusiak

Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren urriaren 31ko datuen arabera, Arrasaten babes publikoa jasotako 1.157 etxebizitza daude, etxebizitza parke osoaren %10,9. Halaber, kopuru horretatik 289 etxebizitza deskalifikatu dira eta merkatu librean saldu edo alokatu daitezke. Espediente motari dagokionez, etxebizitza gehienak (%87,8, 1.016 etxebizitza) Babes Ofizialeko Etxebizitzak (BOE) dira eta gainerako 141 etxebizitzak, berriz, etxebizitza sozialak (EESS) (ikus 39. Taula eta 40. Taula).

39. Taula: Babestutako etxebizitza parkea egoeraren arabera (kop.).
Arrasate, 2024

Egoera	Kopurua
Kalifikatuta eta amaituta	868
Deskalifikatuta	289
Orotara	1.157

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

40. Taula: Babestutako etxebizitza parkea espediente motaren arabera (kop.).
Arrasate, 2024

Espediente mota	Kopurua
BOE	1.016
EESS	141
Orotara	1.157

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

Dirulaguntzei dagokionez, Diru-sarrerak Bermatzeko Errenta (DBE) jasotzen dutenei Etxebizitzarako Prestazio Osagarria (EPO) esleitzen zaie. Lanbideren 2025eko urtarrileko datuen arabera, Arrasaten 513 pertsonak jasotzen dute diru-sarrerak bermatzeko errenta (DBE) eta horietatik 94ek dute etxebizitzako gastuetarako prestazio osagarria (EPO). Pertsona horietatik 60 emakumeak dira, gehiengoak oinarritzko formazio maila du (55 pertsona) eta adin tarteari dagokionez dibertsitate handia badago ere, 35 urtetik beherako pertsonak kopuru horren laurdena inguru dira (sekretu estatistikoa medio ezin kopuru zehatza jakin) (ikus 41. Taula).



**41. Taula: EPO onuradunak ezaugarrien arabera (kop.).
Arrasate, 2024**

Ezaugarriak		Kopurua
Adin tartea	16tik 19ra	<5
	20tik 24ra	<5
	25etik 29ra	14
	30etik 34ra	7
	35etik 39ra	11
	40tik 44ra	15
	45etik 49ra	13
	50etik 54ra	10
	55etik 59a	8
	60tik 64ra	<5
	>65	11
	Tartetik kanpo	<5
Ikasketa maila lan eskaeran	Oinarrizkoak	55
	Batxilerra	5
	LH	15
	Unibertsitatekoak	<5
	Zehaztu gabe	16
Bizikidetza-unitateko kide kopurua	Kide 1	52
	2 kide	18
	3 kide	16
	4 kide	<5
	5 kide edo gehiago	<5
Modalitatea	Ez da aplikatzen	<5
	Laneko diru sarrerak osatzeko	27
	Oinarrizkoa	67
Egoera Zibila	Ezkongabea	56
	Ezkondua edo parekoa	15
	Banandua edo parekoa	18
	Alarguna	5
Sexua	Zehaztu gabe	<5
	Gizonezkoak	34
	Emakumezkoak	60
Orotara		135

Iturria: Lanbide.

Gaztelagun programari dagokionez, Eusko Jaurlaritzak Arrasatearren 134 espediente kudeatu ditu. Datu ustiapena egitean 69 espediente daude aktibo eta 40 itxi dira dagoeneko. Gainerako 94 espedienteei ez zaie oraindik dirulaguntzarik esleitu edo ez dagokie inongo prestaziorik. Eskatzaileen profilari dagokionez %53,7 (72 pertsona) emakumeak dira eta %56,7 (76 pertsona) 24-29 urte arteko multzoan dago (ikus 42. Taula).

42. Taula: Gaztelagun programako onuradunak ezaugarrien arabera (kop.).
Arrasate, 2024

Egoera	Sexua	Adina			Orotara
		18-23 urte	24-29 urte	30-35 urte	
Diru laguntzari ez	Gizonak	7	12	9	28
	Emakumeak	6	14	8	28
Amaituta	Gizonak	0	12	7	19
	Emakumeak	3	10	8	21
Amaitu gabe	Gizonak	0	11	4	15
	Emakumeak	1	17	5	23
Orotara		17	76	41	134

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

Halaber, etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren baitan 2024ko urtarilaren amaierako datarekin Eusko Jaurlaritzak Arrasateko 36 espediente ditu aktibo. Horien artean etxebizitza esleitu zitzaien 24 espedienteri eta beste 9 eskaeretan lehentasunezko esleipen egoera aitortu zitzaien. Gaur gaurkoz, programa horren barruan Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE) jasotzen duten 3 pertsona ere badaude (ikus 43. Taula).

43. Taula: Etxebizitza okupatzeko eskubide subjektiboaren eskabideak ezaugarrien arabera (kop.).
Arrasate, 2024

Mota	Sexua	Orotara
Etxebizitza esleipena	Gizonak	15
	Emakumeak	9
Lehentasunezko esleipena	Gizonak	5
	Emakumeak	4
Etxebizitzarako prestazio ekonomikoa (EPE)	Gizonak	2
	Emakumeak	1
Orotara		36

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

10 Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa

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

Baldintzak ondorengoak dira:

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

Horiek horrela, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2024 otsailean aurkeztutako azterlanean (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2024) udalerriek tentsio eremu izendatzeko baldintzak betetzen dituzten aztertzen da bi irizpide zehatzuz. Bi irizpideetako bat betetzea nahikoa da udalerrri bat tentsio eremu izendatu ahal izateko. Arrasatek bi irizpideetako bat betetzen du, eta beraz, tentsio eremu izendatzeko baldintzak betetzen dituela zehazten du txostenak. Gainera, datuak eskuragarri dauden udalerriko barruti guztietan gutxienez bi irizpideetako bat betetzen da. Bostgarren barrutiak ez du azterketa berariaz egiteko informaziorik. Ondorioz, udalerrria bere osotasunean izendatu daiteke tentsionatutako eremu.

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

Lehen irizpidea: alokairu-errentaren igoera

Lehen irizpideak zehazten du udalerrri bat tentsio eremu izendatzeko alokairu-errentaren azken bost urteetako igoerak autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen (KPI) hazkunde metatuaren ehunekoa hiru puntutan gaintitu behar duela. Aipatu behar da, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak udalerrriak tentsio eremu izateko baldintzak betetzen zituzten aztertzeko egin zuen azterlanean 2017-2022 epealdia baliatu zuela (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2023).

Azterketa horretan Arrasatek zein bere barrutiek udalerrria tentsio eremu izateko lehen irizpidea betetzen dute. Aztertutako epealdian udalerriko alokairu-errentaren hazkunde %23,9koa izan da. Datuak barrutika aztertuta, 2 barrutiko (%30,7), 3 barrutiko (%24,7) eta 3 barrutiko (%27,6) alokairu-errentaren hazkunde udalerrikoa baino handiagoa izan da. 1 barrutiak bakarrik izan du hazkunde apalagoa (%17,7). Nolanahi ere, barruti guztiek gaintitzen dute KPIren igoera (%14,0) hiru puntu baino gehiagotan. Gainera, azpimarratzekoa da 2023 urtea aintzat hartuta alokairu-errentaren eta KPIaren arteko diferentzia are eta handiagoa dela (ikus 68. Grafikoa, 44. Taula eta 45. Taula).



**44. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera eta hazkundera.
Arrasate eta bere barrutiak, 2017-2023**

Adierazlea	Eremua	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alokairu errenta (€)	Barrutia 1	519,2	536,2	596,7	602,3	614,5	611,1	652,6
	Barrutia 2	452,5	482,4	526,0	553,1	554,3	591,6	620,3
	Barrutia 3	473,0	482,7	531,1	-	569,1	590,3	641,9
	Barrutia 4	514,7	514,5	573,4	590,0	576,3	656,5	667,8
	Barrutia 5	-	-	-	-	-	-	-
	Arrasate	496,5	510,3	563,9	576,6	579,6	615,1	645,6
Hazkundera (%)	Barrutia 1	0,0	3,3	14,9	16,0	18,4	17,7	25,7
	Barrutia 2	0,0	6,6	16,2	22,2	22,5	30,7	37,1
	Barrutia 3	0,0	2,1	12,3	-	20,3	24,8	35,7
	Barrutia 4	0,0	0,0	11,4	14,6	12,0	27,6	29,7
	Barrutia 5	-	-	-	-	-	-	-
	Arrasate	0,0	2,8	13,6	16,1	16,7	23,9	30,0

Iturria: Eusko Jaurlaritzaren fidantza gordailua.

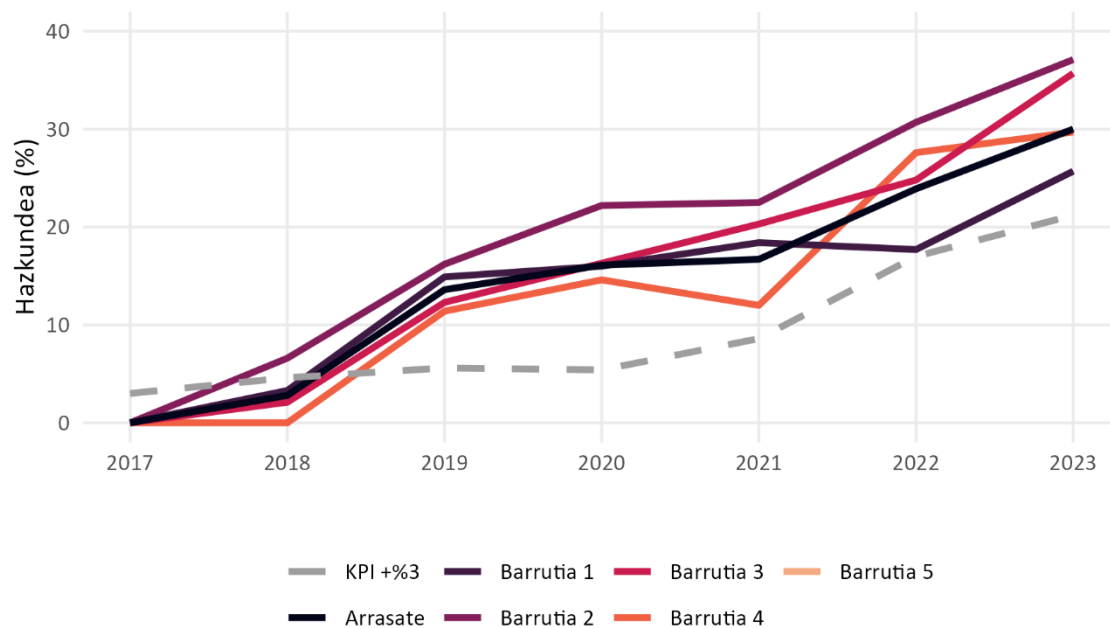
**45. Taula: Kontsumoko Prezioen Indize (KPI) orokorraren bilakaera eta hazkundera⁹.
EAE, 2017-2023**

Adierazlea	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
KPI	94,7	96,2	97,1	97,0	100,0	108,0	112,0
Hazkundera (%)	0,0	1,6	2,6	2,4	5,6	14,0	18,2

Iturria: Eustat.

⁹ Kontsumoko Prezioen Indize (KPI) orokorraren datuek 2021 urteko datua erreferentzia balio bezala erabiltzen dute. Unitatea: Oinarria 2021=100.

**68. Grafikoa: Tentsio eremu izendatzeko 1. Irizpideko adierazleen hazkundea (%).
Arrasate eta bere barrutiak, 2017-2023**



Iturria: Eusko Jaurlaritzaren fidantza gordailua eta Eustat.

Bigarren irizpidea: etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoa

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

2021ean Arrasateko alokairu-errentaren batez besteko prezioa 579,6€ izan zen, urteko 6.955,2€ko gastua, alegia. Barrutien arabera batez besteko hori handiagoa edo apalagoa izan daiteke. Bestalde, urte berean etxebizitza baten oinarritzko hornidura gastuek hilabetearen 259,2€ko kostua izan zuten, 3.110,3€ urtean (ikus 46. Taula eta 47. Taula).

46. Taula: Oinarritzko hornigaien gastua motaren arabera.
EAE, 2021

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

Iturria: Eusko Jaurlaritzaren fidantza gordailua eta Eustat.

47. Taula: Bizikidetz-unitateen urteko diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa barrutiaren arabera (€).
Arrasate, 2021

Eremua	Diru-sarrera	Ahalegin ekonomikoa	
	<i>Familia-errenta erabilgarria</i>	<i>Hornidura gastuak</i>	<i>Alokairu-errenta</i>
Barrutia 1	41.705	3.110,3	7.374,0 (614,5€ hilean)
Barrutia 2	35.866	3.110,3	6.651,6 (554,3€ hilean)
Barrutia 3	33.017	3.110,3	6.829,2 (569,1€ hilean)
Barrutia 4	41.169	3.110,3	6.915,6 (576,3€ hilean)
Barrutia 5	52.703	3.110,3	-
Arrasate	39.331	3.110,3	6.955,2 (579,6€ hilean)

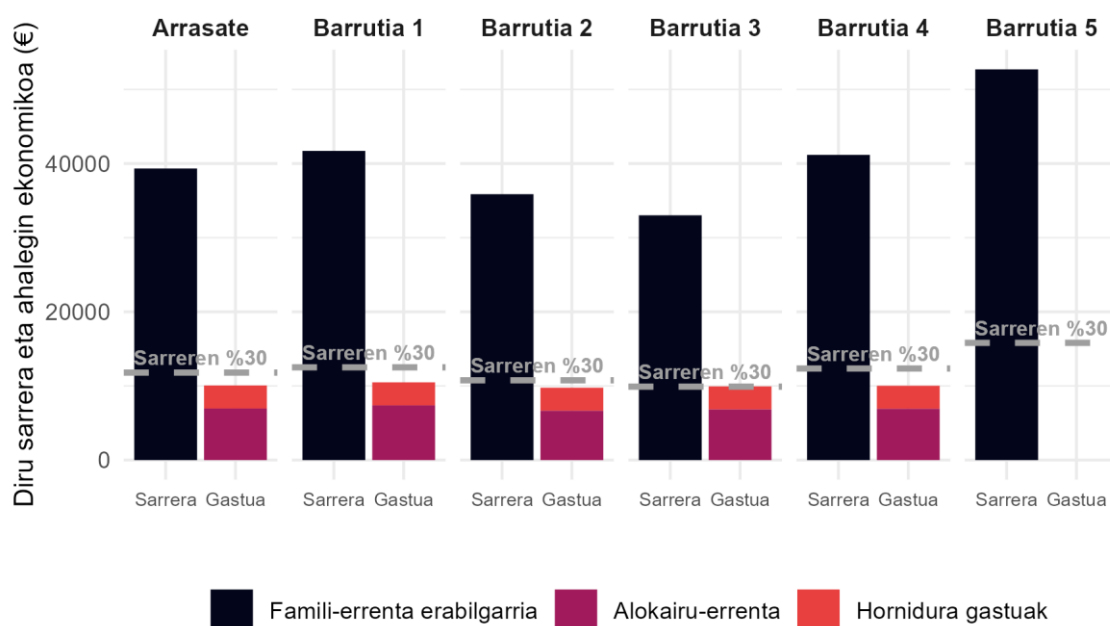
Iturria: Eusko Jaurlaritzaren fidantza gordailua eta Eustat.

Horiek horrela, eskuragarri dauden azken datuen eta zehaztutako metodologiaren arabera, Arrasaten 3 barrutiak tentsio eremu izendatzeko bigarren irizpidea ere betetzen du, baina ez, ordea, 1 barrutiak, 2 barrutiak, 4 barrutiak, ez eta Arrasatek ere, osotasunean hartuta.

Honela, 3 barrutian 2021 urtean alokairu-errenta eta hornidura gastuei aurre egiteko batez besteko urteko kostua 9.939,5€ izan ziren, familia-errenta erabilgarriaren (33.017€) %30,1. Gainerako barrutiek ez dute %30eko langa gainditzen: 1 barrutian %25,1; 2 barrutian %27,2 eta 4 barrutian %24,4. Arrasate bere osotasunean aztertuta familiek batez beste beraien errenta eskuragarriaren %25,6 bideratzen dute alokairuen kostuei aurre egiteko (ikus 69. Grafikoa eta 47. Taula).

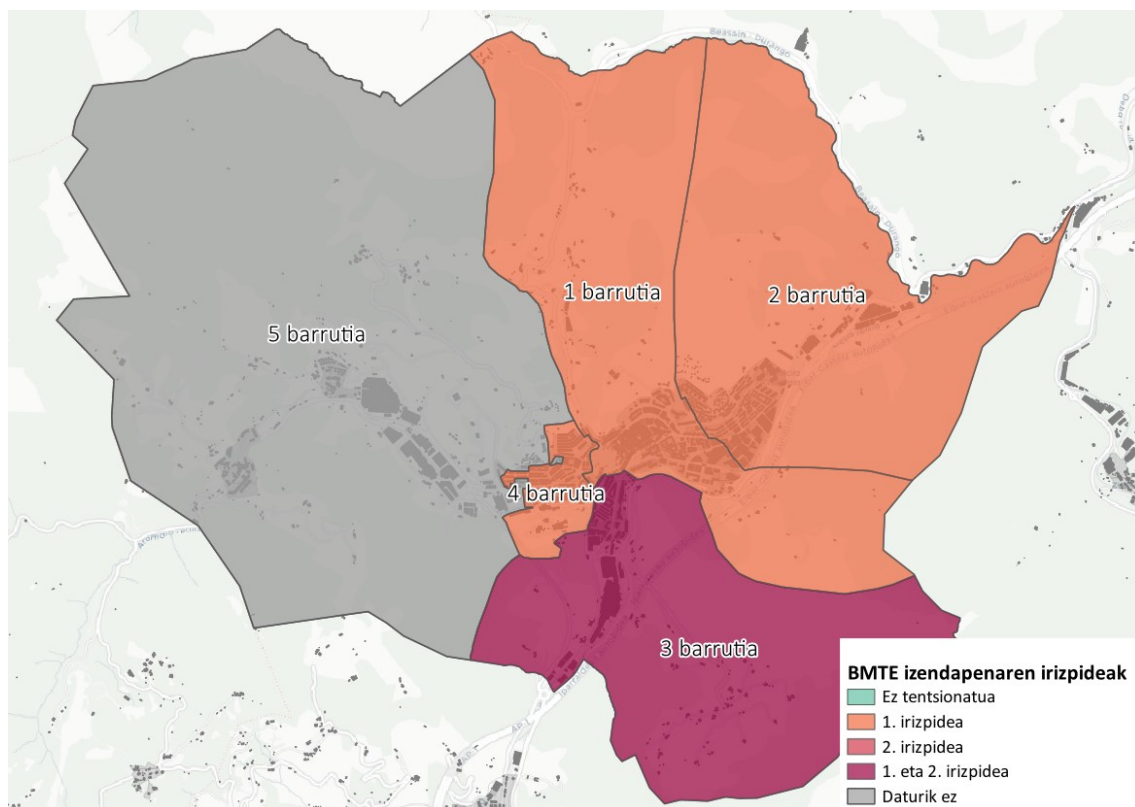
Baldintza horrek, ordea, kasuistika orokor bat bakarrik aztertzen du, familia eredu tradizionalarena, eta denbora jakin batean. Irizpidea aztertzeko emakumeak hartzaile nagusi diren 2021 urteko familia-errenta erabilgarriaren batez bestekoa baliatuko balitz, 34.623€, alegia, alokairu-errentara eta hornidura gastuetara bideratutako ahalegin ekonomikoa ia %30koa litzateke, metodologian zehaztutako irizpidearen oso gainetik. Modu berean, irizpideak ez du aintzat hartzen ezinbestean bakarrik bizitzera behartuta dauden pertsonen kasuistika. Arrasateko batez besteko errenta pertsonal erabilgarriaren arabera (19.936€), pertsona batek bere diru-sarreraren %50,5a bideratu beharko luke etxebizitza gastuetara. Gainera, alokairuen azken urteetako igoyerak egoera horiek are eta kritikoago bilakatu direla iradokitzen du.

69. Grafikoa: Bizikidetz-unitateen diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa (€). Arrasate eta bere barrutiak, 2021



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

7. Irudia: Bizitegi merkatuko tentsio eremu izendapenaren irizpideak barrutiaren arabera.
Arrasate, 2025



Iturria: Eusko Jaurlaritzaren fidantza gordailua eta Eustat. Ekoizpen propioa.

11 Ondorioak

Demografia

1 ondorioa:

Azken bi hamarkadetan Arrasateko biztanleria hazkundera negatiboa izan da, inguruko udalerriek izan dutenaren antzera. Mende hasieran 23.718 biztanle izatetik 2025ean 22.482 biztanle izatera igaro da, 1.236 gutxiago.

2000-2024 artean, ordea, bilakaera ez da berdina izan. Erreferentziazko eremuak hazten ari ziren bitartean Arrasatek hazkunde negatiboa izan du. Galera nagusiak mende hasieran gertatu ziren, hazkunde ekonomikoko urteetan. Atzeraldi ekonomikoaren ondoko urteetan nahikoa egonkor iraun zuen kopuruak eta pandemia osteko urteetan hazteari ekin dio, erreferentziazko eremu guztietan baino nabarmen gehiago.

Arrasateko biztanleria-egitura ere aldatu egin da. Batetik, biztanleriaren adin egitura zahartu egin da, eta, bestetik, biztanleriaren jaioterriaren arabera proportzioak aldatu egin dira. 20-34 urte bitarteko gazteen belaunaldia da indarra gehien galdu duena, biztanleria osoarekiko pisu erlatiboa 8,8 puntu murriztu da eta gaur egun biztanleria osoaren %14,7 besterik ez dira. Beste modu batera esanda, adin tarte horretan gaur egun duela 25 urte baino 2.250 pertsona gutxiago bizi dira. Aldiz, 50 urte edo gehiagoko adin taldeetan 2.143 biztanle gehiago daude, adin talde handienetan batez ere. 65-79 urte arteko taldean 974 pertsona gehiago daude eta 80 urte edo gehiagokoen artean 810 gehiago.

2 ondorioa:

Azken urteetako bilakaerak biztanleriaren jaioterriaren arabera egitura ere aldatu du. Atzeritarren tasa, 2000 urtean %0,4 izatetik 2024 urtean %16,4 izatera igaro da. Azken urtean, beraz, estatutik kanpo jaiotako 3.687 herritar ditu Arrasatek. Erreferentziazko eremuek baino atzeritarren tasa handiagoa du. Hazkunde honen intentsitate handiena 2022an eta ondoko urteetan bizi izan da.

Arrasaten bizi diren pertsonen %45,1a Arrasaten bertan jaio da. Gainerako jatorri dagokionez, multzorik jendetsuena EAEko lurralderen batean jaiotakoak dira (%11,3; 2.535 pertsona), eta segidan datoz Debagoienan sortutakoak (1.345 pertsona) eta Gipuzkoako beste lurralderen batean jaiotakoak (1.083 pertsona). Estatuko lurralderen batean jaiotakoak 3.691 dira (%16,4). Estatutik kanpo jaiotako biztanleei dagokionez (3.687 pertsona) gehienak amerikarrak dira (2.029 pertsona), jarraian datoz afrikarrak (903 pertsona), asiarrak (463 pertsona) eta Europarrak (290 pertsona). Ozeaniakoak, aldiz, 2 besterik ez dira.

3 ondorioa:

Demografiari barrutiz barruti erreparatuz biztanleria horrela banatzen da: 1 barrutian 9.156 pertsona, 2 barrutian 4.496 pertsona, 3 barrutian 2.921 pertsona, 4 barrutian 5.187 pertsona, eta 5 barrutian 722 pertsona. Alegia, hamarretik lau 1 barrutian bizi dira. Gainera, azken hamarkadetan 1 barrutia izan da modu jarraien biztanle kopurua hazi duen bakarra. 3 barrutiko biztanleria hazkundera azken urteetako joera izan da.

Barruti bakoitzak, ordea, berezko ezaugarri batzuk ditu. 1 barrutia da zahartze tasa txikienekoa (%23,8) eta 5 barrutia zahartze tasa handienekoa (%35,2). Atzeritarren tasarekin joera antzekoa da, 1 barrutian dago atzeritar kopuru handiena (1.582, %17,3) baina 3 barrutian dago indizirik altuena (%18,7, 547 pertsona). Aldi berean, 3 barrutia udalerriko zahartze tasaren gaineratik dago eta 5 barrutiak du atzeritarren tasarik txikiena (%11,8). Barrutien arteko aldeak, ordea, aintzat hartzekoak dira, izan ere, 5 barrutia alde batera utzita, gainerako barrutietan 3-4 puntuko aldea dago atzeritarren tasarik handiena duen barrutiarekin. Horiek horrela, 1 barrutiak eta 3 barrutiak jaso dute azken urteetako migrazio saldorik handiena.

4 ondorioa:

2000-2024 urteen bitartean Arrasatek 583 pertsonako migrazio saldo positiboa izan du: 17.395 alta eta 16.812 baja. Alta eta baja kopuruak urtez urte handituz joan dira (2024ko alta kopurua 2000 urtekoaren laukoitza da). Bilakaera honetan hiru aldi argi bereiz daitezke. 2000-2010 urteen bitartean, oro har, bajak altak baino gehiago izan ziren (1.134 pertsonako migrazio saldo negatiboa). 2011-2021 urteen bitartean, berriz, altak eta bajak antzeko kopuruetan ibili ziren, nahiz eta alta kopurua handiagoa izan (585 pertsonako migrazio saldo positiboa). Azken hiru urteetan, berriz, altak bajak baino arras gehiago izan dira (1.132 pertsonako migrazio saldo positiboa). Aldaketa honen arrazoi nagusia alokairuko zein salmentako etxebizitzaren eskuragarritasuna izan da.

Alta eta bajen ezaugarriei dagokionez, migrazio fenomenoaren maskulinizazio bat antzematen da. Adin tarteari dagokionez, mugimendu gehienak hiru belaunalditan banatzen dira: 20-34 urte arteko pertsonak, 35-49 urte arteko pertsonak eta azken hauen seme-alabak diren 0-19 urte haur eta nerabeak.

Gainera, migrazio fluxuen patroia argia da: aztertutako epealdian Arrasatek EAErekin izan ezik, herrialdeko, estatuko zein estatutik kanpoko eremu guztiekin izan du migrazio saldo positiboa. 2009-2024 epealdian altak baino 380 baja gehiago izan ditu udalerrriak EAErekin. Gasteiz izan da epealdi horretako bajen helburu nagusienetako bat (991 baja).

5 ondorioa:

Hurrengo 15 urteetan Arrasateko biztanleria %9,9 haztea aurreikusten da, 24.707 biztanle inguru izatera iritsiko litzateke. Hau da, udalerrriak gaur egun baino 2.225 bat biztanle gehiago izatera hel daiteke. Arrazoiak argia da: migrazio saldo positiboa. Izan ere, biztanleriaren bilakaera naturala bakarrik aintzat hartuko balitz, hau da, jaiozak eta heriotzak, udalerrriaren hazkunde negatiboa izango litzateke, biztanleriaren ia %11 galduz.

Oraingo joera mantenduz gero, 20-34 urte bitarteko pertsonen ehunekoa (%18,4) 3,6 puntu haziko da. 80 urtetik gorako taldea ere (%9,4) puntu bat igoko da eta 65-79 urte arteko belaunaldiaren pisu erlatiboa (%18,3) ia bere horretan mantenduko da pertsona kopuruak gora egin arren. Aldiz, 0-19 urteko pertsonen proportzioak (%16,2), 35-49 urtekoenak (%18,3) eta 50-64 urtekoenak (%19,5) puntu bat eta bi artean egingo dute behera.



Bizikidetza-unitateak

6 ondorioa:

Arrasateko bizikidetza-unitateen kopuruak gora egin du azken urteetan. 2009-2024 urteen artean bizikidetza-unitateak 8.299 izatetik 9.710 izatera igaro dira, 1.411 unitate gehiago, %17,0ko hazkundera, alegia.

Azken urteetan etxebizitza batean bizi den batez besteko pertsona kopurua txikituz joan da, 2009an 2,66 izatetik 2024ean 2,32 izatera iritsi arte. Hau da, gaur egun pertsona kopuru berdinentzat duela urte batzuk baino etxebizitza kopuru handiagoa behar da, eta, ondorioz, etxebizitza parkearen gaineko presioa handitzen lagundu duen eragileetako bat izan da.

7 ondorioa:

Arrasaten 19-34 urte arteko 3.777 gazte bizi dira, biztanleria osoaren %16,8a. Adin tarte honetako pertsonak barruti guztietan antzeko pisua dute (puntu bat gora-behera), 5 barrutian izan ezik (%13,6). Edonola ere, Arrasateko hamar gaztetatik lau 1 barrutian bizi dira.

Arrasaten 18-34 urte bitarteko 1.393 gazte daude emantzipatuta, udalerriko adin tarte horretako pertsonen %36,9, Arrasateko emantzipatutako gazteen ehuneko bere herrialdekoaren (%30,4) eta EAEko ehunekoaren (%33,5) gainetik dabil. Gainera 1 barrutia (%37,5), 4 barrutia (%37,8) eta 3 barrutia (%41,7) bereziki dira emantzipatutako gazteen tasarik handiena dutenak. Barruti horietan kontzentratu da azken urteetako etxebizitza berrien zein alokairuen eskaintza.

8 ondorioa:

Hurrengo 15 urteetan Arrasateko bizikidetza-unitateen kopurua %10,9 inguru haziko dira: 9.710 bizikidetza-unitate izatetik 10.765 bizikidetza-unitate izatera, 1.055 gehiago. Horrekin batera, bizikidetza-unitateen batez besteko biztanle kopurua gaur egun 2,32 izatetik 2,30 izatera jaitsiko da. Hau da, diferentzia txikia izan arren, gaur egun 1.000 biztanle bizitzeko 431 etxebizitza behar badira, 2040an 435 beharko lirateke; lau gehiago. Hau da, biztanleria hazkunderaren dinamika bere horretan jarraituz gero udalerriko etxebizitza parkearen gaineko presioa handituz joango da.

Ezaugarri sozioekonomikoak

9 ondorioa:

Udalerriko aktibitate-tasa (%54,2) eta okupazio-tasa (%49,6), antzera mantendu dira aztertutako epean. 2023ko datuen arabera Arrasate erreferentziazko eremuen parean joan da, baina indize apalagoekin, alde handia ez izan arren. Langabezia-tasari dagokionez (%8,4), ziklo ekonomikoaren eragin handia bizi izan du, baina 2010a aurretik Arrasateko erreferentziazko eremuen artean indize apalenetakoa izatetik, ondoko urteetan indize nagusietakoa izatera pasa da eta horrela iraun du gaurdaino. Adierazle guztietan sexuen arteko desoreka ez da murriztu, berdintsu iraun du aldi osoan.

2022eko datuen arabera Arrasateko familia-errenta eskuragarriaren batez bestekoa 42.092€koa da, erreferentziazko lurraldeetako indizeen pare. Errenta pertsonalean (21.423€) ere gauza bera gertatzen da. Edonola ere, alde nabarmena dago familiako hartzaile nagusia edo errenta

pertsonalaren hartzaile nagusia emakumea denean. Emakumea errenta nagusi den familien errenta gizonena den familia baina %17,4 txikiagoa da batez beste.

Bidenabar, merezi du barrutien arabera familia-errenta erabilgarriaren datuak aztertzeak datuak 2022koak badira ere. 5 barrutia da (52.730€) da diferentzia handiz familia-errenta erabilgarri handiena duen eremua. 1 barrutia (41.705€) eta 4 barrutia (41.169€) ere udalerriko batez bestekoaren gainetik daude (39.331€), baina diferentzia ez da handia. 2 barrutiko eta 3 barrutiko familia errenta erabilgarria, ordea, nabarmen apalagoa da: 35.866€ eta 33.107€, hurrenez hurren. Auzoen arteko familia-errenta erabilgarriaren diferentziak etxebizitza eskuratzeko gaitasunean eta honen nolakotasunean eragiten du ezinbestean eta maila sozioekonomikoaren arabera segregazioa indartzen du.

Etxebizitza parkea

10 ondorioa:

Arrasateko etxebizitza parkea %10,0 hazi da 2010-2022 aldian, Debagoieneko (%9,6) etxebizitza parkearen hazkundearen pare. Bi eremuetan hazkundera indartsuena 2010 eta 2014 urteen artean izan zen. Gipuzkoan (%7,0) eta EAEn (%7,5) etxebizitza parkearen hazkundera apalagoa izan da. Eustaten azken datuen arabera Arrasateko etxebizitza parkea 10.567 etxebizitzek osatzen dute. Horietatik %88,3 etxebizitza nagusiak dira eta %11,6 gainerako etxebizitza motak. Udalerrian 8 establezimendu kolektibo ere badaude. Era berean, etxebizitza parkea erreferentziazko eremuetan baino berriagoa da eta azalera txikiagoa du.

11 ondorioa:

Arrasaten 1.045 etxebizitza (%9,7) daude inor erroldaturik gabe daude, etxebizitza hutsen indize estrukturalaren pare. Udalerriko etxebizitza parkearen erabilera-mailak barrutiaren arabera gorabehera handiak dituela azpimarratu behar da. Erroldaturik gabeko etxeen proportzioa altuena 5 barrutian dago (%25,3). Bide horretan, 3 barrutian ere inor erroldatu gabeko etxebizitzaren ehunekoa (%13,5) udalerriko osoaren ratioetik gora dago. Eremuaren banaketa zehatzago batek Bedoña eta San Andres auzoen artean dagoen etxebizitza erabileraren egoera hobeto azalduko luke. Bestalde, 1 barrutiak (%9,0), 4 barrutiak (%9,0) eta 2 barrutiak (%7,5) dute inor erroldatu gabeko etxebizitzaren tasarik txikiena.

Etxebizitza beharrak eta eskaria

12 ondorioa:

2024ko urriaren 1ean Arrasaten 1.190 etxebizitza eskaera zeuden aktibo, mila biztanleko 53,8 eskaera. Eskaera maila hori Inguruko udalerrien artean altuenetakoa da baina urrun dago Donostialdean dagoen eskera mailatik. Eskaera guztien %60,0 Arrasaten erroldatuta dagoen jendeak egin ditu, ehunekoa aipagarria. Bigarrena, eskaeren %89,2 alokairu eskaerak dira. Herrian erroldatutako eskatzaileen artean %89,1ak alokairuko etxe baten eskaera egin du.

Eskaeren %65,8 diru sarrera baxu edo baxu-ertaineko pertsonak eginak dira. Era berean, eskaeren %61,9 pertsona bakarrek bizitegiatarako dira. Eta generoaren arabera, emakumeen eskaerak %43,8 dira. Azpimarragarria da 36 urtetik beherako pertsonen eskaerak eskaera guztien %36,4a dela.

Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua

13 ondorioa:

2004-2024 urteen artean 4.034 salerosketa erregistratu dira udalerrian. Arrasateko biztanleko etxebizitzaren salerosketa maila, oro har, Debagoienaren, Gipuzkoaren zein EAEn parekoa izan da. Nahiz eta 2008-2009, 2013 eta 2022-2023 epealdietan biztanleko salerosketa maila erreferentziazko eremuena baino handiagoa izan den. Salerosketa gehienak bigarren eskuko etxebizitzak izan dira (%62,3), eta salerosketa guztien %93,7 etxebizitza libreak izan dira. Bide horretan, azpimarratu behar da aztertutako epean merkaturatu diren etxebizitzaren %6,3a izan dela babestua.

14 ondorioa:

Erosketa erregimeneko etxebizitzaren prezioen datuak ez daude eskuragarri 40.000 biztanletik beherako eremuetarako. Eskuragarri dauden datu estatistikoetan ikus daiteke etxebizitzaren prezioa, izan etxebizitza osoa edo metro karratua Debagoienekoa (196.228€) Gipuzkoakoa (285.806€) eta EAEkoa (251.648€) baino apalagoa izan dela. Laburbilduz, Arrasaten azken hiruhilekoan saldu diren etxebizitzaren prezioa Gipuzkoako batez bestekoa baino %32,4 merkeagoa da. Aldea handia denez, pentsatzekoa da, batez besteko honetan eragin handia duela bigarren eskuko etxebizitza txikiaren salerosketak.

Etxebizitzaren metro karratuaren prezioari dagokionez, aldea ere esanguratsua da. Debagoienan azken urtean saldu diren etxebizitzaren metro karratuaren prezioa 2.478,8€ izan dira, Gipuzkoako prezioa baino %30,5 merkeagoa dela (3.566,70€) eta EAEkoa baino %18,4 merkeagoa (3.039,1€).

Prezioen geografia honetan pentsatzekoa da Arrasateko etxebizitza eskaintzak eskualdeko lanekuarentzat bizileku alternatiba eskaini duela, alegia, Arrasatek eros ahalmen apaleko pertsonentzat etxebizitza eskaintza garrantzitsua izan duela, herriko beharraz gain eskualdeko behararen zati bat aseaz.

Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua

15 ondorioa:

Arrasaten alokairuan dauden bizikidetz-unitateen kopurua %87,4 handitu da: 2011 urtean 691 etxebizitza izatetik 2023 urtean 1.295 izatera igaro da. Arrasaten alokairuan dauden etxebizitzaren tasa (%13,9) Debagoienekoa (%11,6) baino handiagoa da, baina Gipuzkoaren (%16,0) eta EAEn (%14,8) azpitik dago eta aldea handituz joan da azken urteetan.

Alokatzeko joera gorakorra izan da urte hauetan eta urtez urte sinatutako kontratu kopurua erreferentziazko eremuen gainetik ibili dela adierazten du. Joera indartsu horren adierazle dira bi datu, 2016an 122 gordailu erregistratu ziren eta 2023an, berriz, 232, hazkunde iraunkorra izan da epealdi horretan. Ondorioz, baieztatu daiteke azken urteetan Arrasaten etxebizitza alokatzeko dinamika, erreferentziazko eremuetan ez bezala, modu esanguratsuan indartu dela, eta pentsa daiteke eskualdeko biztanleen eta bertara bizitzera joan direnek bizitoki-soluzioa bertan topatu dutela.

Aztertu diren alokairu libreko fidantza deposituek joera argi bat azaleratzen dute: 2016-2023 urteen artean alokairu-errentaren batez bestekoak eremu guztietan egin du gora. Arrasateren hazkunde %30,7koa izan da: 2016an alokairu-errenta 493,9€ izatetik 2023an 645,7€ izatera igaro

da. Alokairu-errentaren hazkundera Debagoienaren antzekoa (%30,8) baina Gipuzkoa (%24,9) eta EAEkoa (%23,0) baino handiagoa izan da. Hau da, azken urteetako alokairu eskaeraren gorakadak bere prezioaren igoeran eragin du. Esan gabe doa alokairuaren batez besteko prezioak udalerrri barruan egon daitezkeen prezioen inguruko xehetasunak ezkutatzen dituela. Gainera, Arrasateko alokairuaren prezioak herrialdean eta erkidegoan baino gehiago hazi bada ere, horien batez besteko kostutik dezente behera egoten jarraitzen du. Datu hauek aurreko puntuan aipatutako fenomenoaren bidetik doaz, alegia, Arrasateren alokairu eskaintzak herriko eskariaz gain eskualdeko beharraren zati bat ere asetzeko modua eskaini duela.

Etxebizitza-programen eta politiken intzidentzia

16 ondorioa:

Arrasaten babes publikoa jasotako 1.157 etxebizitza daude, etxebizitza parke osoaren %10,9. Halaber, kopuru horretatik 289 etxebizitza deskalkifikatu dira eta merkatu librean saldu edo alokatu daitezke (hortaz, %8,07 dira egun babes mantentzen dutenak). Espediente motari dagokionez, etxebizitza gehienak (%87,8, 1.016 etxebizitza) Babes Ofizialeko Etxebizitzak (BOE) dira eta gainerako 141 etxebizitzak, berriz, etxebizitza sozialak (EESS).

Arrasaten 513 pertsonak jasotzen dute diru-sarrerak bermatzeko errenta (DBE) eta horietatik 94k dute etxebizitzako gastuetarako (EPO) laguntza osagarria. Pertsona horietatik 60 emakumeak dira, gehiengoak oinarritzko formazio maila du (55 pertsona) eta adin tarteari dagokionez dibertsitate handia badago ere, 35 urtetik beherako pertsonak kopuru horren laurdena inguru dira.

Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa

17 ondorioa:

XXI. mendeak aldaketa garrantzitsuak ekarri ditu, horietako bat mugikortasuna da eta ondorioz pertsonak jaioterrian errotzearen ahultzea. Arrasatek inoiz bere demografia eta jarduera ekonomikoari lotutako aurreikuspenetan etxebizitza parkea dimentsionatu behar izan bazuen, egun kausalitate hori iraganean baino ahulagoa dela esan daiteke. Milurteko hasieran Arrasatek herritarrak galdu zituen beste eremuetan enplegua edo bizitegia bilatu zutelako eta Arrasatek azken urteetan biztanleak hartu ditu bertan bizitzen jartzeko aukera ikusi dutelako. Azken fenomeno hau da, ordea, garrantzitsua, besteak beste, dinamika hori baita etorkizunean udalerriko demografia biziberrituko duena, baina batez ere etxebizitza beharraren dimentsioa eta nolakotasuna definituko duena. Arrasaten eskuragarri dagoen etxebizitza eskualdean dagoen beharrari bizileku alternatiba eskaintzen ari zaio (izan jabegoan zein alokairuan), eta fenomeno horrek berak etxebizitza parkearen gaineko presioa areagotzen du. Gainera, hartzen ari den biztanleria ugaltzeko adinean dagoen kualifikazio apaleko eta erosahalmen txikikoa da. Ondorioz, esandakoa bere horretan baieztatzen bada, Arrasatek eskualdeko bizitegi beharrari erantzun izanaren inertziei erantzuteko atakan ikus dezake bere burua.

18 ondorioa:

Datu demografikoek, sozioekonomikoek eta etxebizitzaren erabilera datuek aditzera ematen dute Arrasateko etxebizitza parkea azken urteetan presio handia jasaten ari dela. Etxebizitza eskaria handia izan da, alokairuari dagokionez, bereziki.

Arrasatek zein bere barrutiek udalerrria tentsio eremu izateko lehen irizpidea betetzen dute. Aztertutako epealdian udalerriko alokairu-errentaren hazkundera %23,9koa izan da. Datuak



barrutiz barruti aztertuta, 2 barrutiko (%30,7), 3 barrutiko (%24,7) eta 3 barrutiko (%27,6) alokairu-errentaren hazkundera udalerrikoa baino handiagoa izan da. 1 barrutiak bakarrik izan du hazkunde apalagoa (%17,7). Nolanahi ere, barruti guztiek gaitzen dute KPIren igoera (%14,0) hiru puntu baino gehiagotan. Gainera, azpimarratzekoa da 2023 urtea aintzat hartuta alokairu-errentaren eta KPIaren arteko diferentzia are eta handiagoa dela.

Bigarren irizpideari dagokionez, eskuragarri dauden azken datuen eta zehaztutako metodologiaren arabera, Arrasaten 3 barrutiak tentsio eremu izendatzeko bigarren irizpidea ere betetzen du. Barruti horretan 2021 urtean alokairu-errenta eta hornidura gastuei aurre egiteko batez besteko urteko kostua 9.939,5€ izan ziren, familia-errenta erabilgarriaren (33.017€) %30,1. Gainerako barrutiek ez dute %30eko langa gaitzen.

Nolanahi ere, datu horiek familia eredu tradizionalak bizi duen tentsioa bakarrik islatzen dute. Emakumea familia-errentaren hartzaile nagusiak diren kasuetan, esaterako, etxebizitza ordaintzera bideratu beharreko gastua ia %30koa litzateke eta pertsona bat bakarrik bizi den kasuetan %50,5 batz beste.



12 Erreferentziak

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

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

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

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

Etxebizitzaren Euskal Behatokia. (2024). *Euskadiko tentsio eremuei buruzko txostena.*

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



Ekintza plana

bizitegi merkatuko
tentsio eremuen
izendapenerako



ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN

RAZ

Aurkibidea

Aurrekariak.....	100
Diagnosiaren ondorioak.....	100
<i>Joera demografikoa:</i>	100
<i>Bizitegien aprobetxamendua:</i>	100
<i>Bizitegi parkearen ezaugarriak:</i>	100
<i>Etxebizitza babestu eskatzaileen profila:</i>	101
Abiatze-hausnarketa	102
Ekintza planaren oinarriak.....	103
Misia	103
Bisia	103
Lehentasunak.....	103
Ekintza planaren neurriak.....	104
1. ardatza: Alokairu eskuragarria sustatzea.....	104
1.1. <i>estrategia: hiri garapen berriak</i>	105
1.1.1. Jabetza publikoko orubeak Euren Etxebizitza Sailari eskaintzea	111
1.1.2. Garapen berrietan tipologia ezberdinen arteko nahasketa orekatu bat sustatzea	111
1.2. <i>estrategia: zuzkidurazko etxebizitzaren sustapena</i>	113
1.2.1. Ekipamendu orubeetan zuzkidurazko etxebizitzak integratzeko aukera aztertzea	113
1.3. <i>estrategia: Landa eremuaren biziberritzea</i>	116
1.3.1. Lurzoru ez urbanizagarrian erabilerak malgutzea	116
1.3.2. Landa eremuko nukleoen bizitegi babestuak sustatu	117
1.3.3. Baserrien birgaitzea ahalbidetzeko bizitegi kooperatibak sustatzea aztertu	118
1.4. <i>estrategia: Etxebizitzaren sustapena erraztea diseinuaren bidez</i>	118
1.4.1. Urbanizazio kargak murriztuz	119
1.4.2. Ideia berritzaileak erakartzeko lehiaketak sustatuz	123
2. ardatza: Bizitegi eraikinen parkea eta hiri berroneratzea	127
2.1. <i>estrategia: Etxebizitza babestuaren kalifikazioaren estrategia lausoa</i>	127
2.1.1. Birgaitze handiko bizitegi-jarduketak	127
2.1.2. Lokalak bizitegi bihurtzeko ordenantza berritzea	128
2.1.3. Etxebizitzaren banaketaren inguruko ordenantza	131
2.2. <i>estrategia: Dentsifikazio bidezko berroneratzea</i>	132
2.2.1. Gizarte-intentsifikazioa	132
2.2.2. Industriaguneen mixifikazioa	134
2.3. <i>estrategia: Bizitegi parkearen berritzea</i>	136
2.3.1. Eraikinen berroneratzera bideratutako dirulaguntzak	136
2.3.2. Eraikinen berroneratzea sustatzeko hobariak	136



3. ardatza: Alokairurako prestazioen eta diru-laguntzan sistema	138
3.1. <i>estrategia: Gazteen emantzipazioa</i>	138
3.1.1. Gaztelagun	138
3.1.2. Emantzipa	139
3.1.3. Gazteen alokairua ordaintzen laguntzeko Udal dirulaguntzak	139
3.2. <i>estrategia: Kolektibo zaurgarriak</i>	141
3.2.1. Etxebizitza eskubide subjektiboaren eskarien jarraipena egitea	141
3.2.2. DSBEn eta EPEren eraldaketaren jarraipena	141
3.3. <i>estrategia: Alokairua sustatzeko neurri fiskalak</i>	143
3.3.1. EIOZren hobaria alokairu eskuragarrian jartzen diren etxebizitzetan.	143
3.3.2. OHZren hobaria alokairu eskuragarrian jartzen diren etxebizitzetan.	143
4. ardatza: Gobernantza eta erakundearen koordinazioa	145
4.1. <i>estrategia: Estrategia zigortzailea</i>	145
4.1.1. OHZren gainkarga	145
4.1.2. Etxebizitza hutsen gaineko kanona	145
4.1.3. Alokairu iruzurtiaren egoeraren ikuskaritza zorroztea	146
4.2. <i>estrategia: Estrategia interbentzionista</i>	148
4.2.1. Bizitegi garapen eremuetan kooperazio sistema planteatu	148
4.3. <i>estrategia: Estrategia erregulatzailea</i>	150
4.3.1. Alokairu prezioari muga ezartzea	150
4.3.2. Alokairu turistikoaren erregulazioa	151
4.4. <i>estrategia: Estrategia optimizatzailea</i>	152
4.4.1. Etxebizitza trukitzea	152
4.4.2. Adineko pertsonentzako bizitoki alternatibak aztertu	153
4.4.3. Negozioak kale mailara jaitsi	153
Kronograma	155

1 Aurrekariak

Diagnosiaren ondorioak

Joera demografikoa:

Gaur egungo bilakaera demografikoarekin jarraitzekotan 15 urtean Arrasaten 1055 bizikidetza unitate (2250 pertsona) gehiago egongo dira. Honek biztanleriaren %9ko hazkundera suposatzen du. Hazkunde hau immigrazio fluxuen ondorioa da eskusiboki, fluxu hau gabe epe berean biztanleriaren %11 galduko bailuke.

Ondorio hau, edonola ere, joera egonkor bat baino, momentu zehatz bateko dinamika batek eragindako proiektzioa bat izan daiteke. Urte gutxian etxebizitza asko eraiki izanak biztanleria berria erakarri ahal izan du, baina ez berez biztanleria hazkunde bat zegoelako baizik eta bizitegia eskuratu ahal izateak jendea erakarri duelako. Hazkunde naturalaren eta presioaren adierazle bat, etxebizitza bakoitzean bizi den pertsona kopuruaren hazkundera da, horrek esan nahi baitu egoera estatiko batean gero eta jende gehiago dagoela, baina Arrasateren kasuan ez da halakorik gertatzen, are gehiago, etxe bakoitzean bizi den pertsona kopuruak behera egiten du.

Bizitegien aprobetxamendua:

Arrasateko bizitegi parkearen %9,7an ez dago inor erroldatuta, 1045 etxebizitzatan zehazki. Honek ez du etxebizitza hutsen irudi erreal bat islatzen, erroldatuta ez dauden etxeetako asko eta askok erabilera erdi egonkorra edo noizbehinkakoa baitute, hortaz ezin dugu pentsatu etxebizitza parkearen %9,7 azpierzarrita dagoenik. Irudi zehatzago bat edukitzeko berariazko azterlanak egin beharko lirateke, etxebizitzaren horniduren kontsumoa begiratzuz besteak beste.

Noizbehinkako erabilera duten bizitegiez gain, zaharberritze beharra dutenak daude. Haien egoera kaxkarrak bapateko mobilizazioa ekiditen du, eta mobilizazio hau sustatzeko neurriek ere tantakako merkaturatze bat eragingo dute.

Azkenik, etxebizitza parkearen zati bat hutsik egoteak, errotaio eta aldaketa aukerak sortzen ditu, mugikortasuna, bizitza fase ezberdinei egokitzeko gaitasuna eta bestelako beharretara moldatzea ahalbidetuz. Guztiz betetako bizitegi parke batek ez du aukerarik ematen barne aldaketetarako ez eta kanpotik datorren jendeak lehen bizitoki bat aurkitzeko ere.

Bizitegi parkearen ezaugarriak:

Jabetzan bizi direnak nagusi izan arren, alokairuan bizi diren familiak %87 hazi dira azken 13 urteetan. Gaur egun alokairuan dauden etxebizitzak %13.9 dira, Debagoienan baino gehiago (%11.6) baina Gipuzkoako (%16) eta EAEko (%14.8) batz bestekoa baino gutxiago. Modu berean, hauen prezioa %30.7 igo da tarte berean, Gipuzkoako eta EAEko batz bestekoa baino gehiago. Hau alokairu merkatuaren baitan dagoen presioaren adierazle da.

Etxebizitzak nagusiki libreak dira baina 868 etxebizitza babestu daude, parkearen %8,07 (beste 287k izaera hori galdu zuten). Plangintzak aurreikusitakoaren arabera, oraindik 500 etxebizitza babestu egin daitezke, guztira eraikitzeke geratzen diren 1.000 etxebizitzaren erdia gutxi gora bera. Hauek guztiak eraikiko balira ere, Arrasateko bizitegi parkearen %11.5 inguru izango litzateke babestua, eta kopuru hau ez da nahikoa etxebizitza merkatuan beheranzko prezioa egiteko.



Arrasate soilik aztertzen duten datuen faltan, Debagoiena eskualdeko etxebizitza salmenta prezioa Gipuzkoakoa baino nabarmen baxuagoa, %32 zehazki. Honek ez du esan nahi etxebizitza Arrasaten merkea denik, azken urtean 2.478.8€/m²koa izan zen salmenten batz bestekoa, baina argi dago gipuzkoar kostan eta bereziki Donostian prezioen garestitzeak probintziako batz bestekoa asko igotzea dakarrela. Arrasatek Arabako errealtatearekin antza gehiago duela esan genezake.

Etxebizitza babestu eskatzaileen profila:

Eskaeren %65,8 diru sarrera baxu edo baxu-ertaineko pertsonen eginak dira. Era berean, eskaeren %61,9 pertsona bakarreko unitate familiarak dira. Genero ikuspegitik, emakumeen eskaerak %43,8 dira. Azpimarragarria da 36 urtetik beherako pertsonen eskaerak eskaera guztien %36,4a dela, hau da, etxebizitza eskuragarria lortzearen arazoa ez da soilik gazteen kontua, belaunaldi ezberdinei eragiten dion arazo egiturazkoa da. Gainera, oso modu argian ikusten da familiak baino, norbanakoak direla bizitegi eskatzaileak, eta horrek eskaini beharreko bizitegi tipologiaren inguruko gogoeta bat ireki beharko luke, etxe gehienak familia nuklear tradizionalaren beharrei erantzuteko baitaude prestatuta.

Abiatze-hausnarketa

Diagnosi dokumentutik ondorioztatzen da Arrasatek bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko baldintzak betetzen dituela. Lehenengo irizpideari dagokionez, 2017-2022 epealdian %23.9 hazi da alokairuaren prezioa, barrutiz barruti begiratuta leku batzuetan igoera handiagoa izan bada ere. Bigarren irizpidea, errentaren %30 baino gehiago alokairura bideratu beharrarena soilik 3. Barrutian betetzen bada ere, %30eko langa hau batz besteko bat besterik ez da, familia eredu tradizionalari erantzuten diona. Pertsona bakarreko familia unitateak gero eta gehiago izanik, hauen kasuan egin beharreko esfortzu ekonomikoa nabarmen handiagoa da.

Abiapuntu bezala, Arrasateko egoera hipotesi hauekin laburtu genezake:

Arrasaten biztanleriaren igoera bat ematen ari da azken urteetan, nagusiki etxebizitza berriak eraiki izanak aukera ematen baitu bertara bizitzera joateko. Mugimendu hau, aurreko hamarkadaren aurkakoa izan da, XXI. mendeko lehenengo hamarkada inguruan Arrasatek biztanleria galdu baitzuen inguruko herrien mesedetan.

Etxebizitza berrien kasuan nagusiki erosketara daude bideratuta, beraz, alokairura bideratutako bizitegien eskaintzan ez da aldaketa handirik egon. Honek prezioen igoera handi bat ekarri du. Erosketari dagokionean ere, bizitegi libre berrien prezioa oso altua da. Arrasateko bizitegiaren prezioa gainerako Gipuzkoakoa baino merkeagoa izatea dakarrena faktore konbinaketa baten ondorio da. Kostaldeko eremu turistikoetatik urrunduta egoteak, jarduera ekonomiko honen presioa murrizten du. Bestetik, bizitegi parke zaharkitu zati bat badu, zeina gero eta garestiagoa izanik ere, obra berria baino nabarmen merkeagoa den. Bizitegi hauetara, errenta baxuko biztanleria mugitu da azken urteetan, horietako pertsona asko etorkinak izanik, eta oraindik oso nabarmena ez izanik ere, segregazio espazialaren lehenengo zantzuak antzematen hasi dira.

Etxebizitza parkearen egiturak ez dio emantzipazio fasean dagoen biztanleriaren zati handi bati erantzuten. Dela berriak direlako, dela handiak direlako, dela bestelako arrazoiengatik, pertsona bakar batek bizitokia aurkitzea oso zaila da, egin beharreko esfortzu ekonomikoa eta aukera eskasia dela eta.

2 Ekintza planaren oinarriak

Planak ikuspegi integrala eta finalista izateko, Misioa eta Bisioa argi izatea eskatzen du Etxebizitzaren Euskal Behatokiak. **Misioak** planaren motibazio eta helburuak zein diren azaltzen du; **Bisioak**, aldiz, planeko neurriak gauzatu ostean (3 urte) Arrasateko etxebizitza merkatuaren egoera zein izatea espero den definituko du.

Misioa

Bizitegi arloko diagnosiek Arrasateko etxebizitza eskariaren egoera errealari erantzutea eta honi egokitutako neurriak hartzea, azken urteetako eman den eta erakartze efektua izan duen hazkunde jarraituaren aurrean, hazkunde neurrikoa sustatuz. Etxebizitza duin eskubidea bermatu nahi da, horretarako etxebizitza parkearen aprobetxamendu, berregokitze eta hobekuntza sustatuz, eta baita alokairu irregular egoerak ekidinez, pertsona zaurgarrienak babestuz.

Bisioa

Arrasaten etxebizitza bilatzen dabiltzanen aukerak zabalagoak izatea, egin beharreko esfortzu ekonomikoa bakoitzaren gaitasunaren arabera, arrazoizkoa izatea, eta alokairu eskaintza zabal, seguru eta egonkor bat egotea. Biztanleriaren sektore ekonomiko ahulenentzako bizitegi alternatiba bat aurkitzea bilatzen da, bide horretan segregazio eta marginalizazio eremuak sortzea ekidinez, nahaste sozial eta kulturala bultzatuz.

Lehentasunak

Lehentasunak 3 urterako planak aurreikusten dituen estrategien eta ekintzen helburu zehatzagoak dira. Planaren bidez egiten den apustu estrategikoa laburtzen dute helburu horiek, eta, beraz, koherenteak dira Planaren baitako estrategia nagusiekin.

1. Etxebizitza funtsezko eskubide bat dela eztabaida politiko eta sozialaren erdian kokatzea, eta hortik dinamika espekulatiboek sortzen dituzten gaitzen inguruko gogoeta bultzatzea, hartu beharreko neurriei kontestua jarri eta norbanakoen jarreraren eragite aldera.
2. Etxebizitza eskuragarria herritar ororen eskubidea dela azaltzea. Politika publikoen helburua ez da soilik egoera zaurgarrienean daudenei soluzio bat aurkitzea, gizarte osoaren funtzionamendu orekatuago bat bilatzea baizik, norbanako orok bere irabazien zati esanguratsu bat etxebizitza ordaintzera bideratu beharrean bizitza duin, aktibo, osasuntsu eta ase bat bizitzeko errekurtsuak izan ditzaten.
3. Diseinuaren bidez problematika ezberdin askori erantzun ahal zaiela ulertaraztea, eta etxebizitza, mugikortasuna, espazio publikoa eta bestelako gai asko estuki lotuta daudela azaltzea. Diseinuaren bidez barietatea eta dibertsitatea sustatzea, norbanako ororen egoerei erantzungo dien bizitegi merkatu bat sustatuz.
4. Eragileen arteko koordinazioa bermatzea errekurtsuen erabilera optimoa izan dadin.

3 Ekintza planaren neurriak

Ekintza planaren neurriak ardatzen bidez egituratzen dira. Etxebizitzaren Euskal Behatokiak ardatzetan banatutako eskema zehatz bat proposatzen du, baina, funtsean, egitura hori erabiltzea aholkatzen duela ulertzen da lerroartean, hortaz, plan honek egitura bera jarraituko du, naiz eta zenbait neurri atal batekoa baino gehiagokoak izan zitezkeen.

1. ardatza: Alokairu eskuragarria sustatzea

Eremu tentsionatu izendapenaren helburu nagusietako bat alokairuaren prezioei muga jartzea da, eta honekin batera datozen bestelako neurri batzuk abian jarri ahal izatea.

Eremu tentsionatuetan prezioen jaitsiera lortzea ez da erreza, eta lortzeko modu bakarra alokairuan dauden etxebizitzaren eskaintza areagotu eta hobetzea da, alokairuan bizi nahi/behar dutenek aukeratu ahal izan dezaten eskaintza zabalago baten baitan. Eskaintzaren hazkunde honek ere baditu bere arriskuak, sarritan eskaintza libreareagotzean, erreferentziaz hartzen den prezioa momentuan ordaintzen dena da, hortaz eskaintza handitu bai, baina prezioa ez da jaisten. Honetarako ezinbestekoa da merkatu librearenak baino baxuagoak diren prezioak dituzten alokairuak sustatzea, direla bizitegi babestuak, direla zuzkidura bizitegiak, eta hauek biztanleriaren sektore handi batentzat erakargarri izatea. Norbanakoek aukera badute bizitegi babestuetara pasatzeko hala egingo dute eta merkatu libreak lehiatzeko prezioak jaitsi beste aukerarik ez du izango.

Ardatz honek 4 estrategia ditu. Lehenengo biek zuzenean eragiten diote parke publikoaren hazkundeari, garapen berrietan alokairuzko bizitegi babestuak sustatzeak eta zuzkidurazko bizitegiak garatzea. Hirugarren neurriak modu indusituan eragingo luke. Landa eremuetan bizitegiak berriak sustatzea du helburu herriguneko presioa murrizte aldera. Azkeneko neurria zeharkako neurria da baina garapen berriei eragiten die bereziki, hirigintzaren eta arkitekturaren bidez eraikuntza kostuak murrizteak promozioak merkeago garatzea ahalbidetzen du, bai alokairu eta baita erosketaren merkatuen gaineko presioa apur bat arinduz.



1.1. estrategia: hiri garapen berriak

Edozein udalek etxebizitza beharrari aurre egiteko duen tresna nagusia bere Plan Orokorra da. Plan Orokorrak bizitegi berriak eraikitzeke eremuak definitu eta haien eskubide eta betebeharrak urbanistikoak ezartzen ditu. Arrasateko Plan Orokorra 2016 urtean onartu zen eta oraindik 100.000m² eraikitzeke geratzen dira 15 eremu urbanistiko ezberdinetan. Eremu hauetako gehienak ez dira 2.000m² iristen eta kontsolidazio, ordezkapen eta trinkotze eremuak dira, edo Gesalibar bezalako nukleo batean onartutako proiektu txikiak. Bizitegi kopurua oso txikia da hauetako bakoitzean eta horregatik 5 eremu urbanistiko handienak soilik aztertu dira, haien eragina nabarmenagoa baita.

Bizitegi merkatuaren prezioan eragin ahal izateko, ezinbestekoa da bizitegi babestuen kopurua handitzea, prezio mugatuko bizitegi parke handi bat egoteak beherantz bultzatzen baititu merkatuko prezioak. Hiri kontsolidatuan hau lortzea zaila da, baina hiri garapen berriek, dela lurzoru urbanizagarrian, aukera ematen dute mota honetako bizitegi parkea handitzeko.

Azken urteetan Arrasaten garapen azkar bat eman da, 35.885m² bizitegi eraiki baitira Plan Orokor berria martxan jarri zenetik, aurreko urteetan baino askoz gehiago. Honek erakarpen efektu bat ere sortu du, azken urteetako biztanleria hazkundearekin bat datorrena. Zaila da asmatzea eraikitzen diren bizitegi berriek behar propioei erantzun eta kanpoko demandari erantzuten dioten, eta honek plangintzaren eta behar errealek arteko desorekak sortzen ditu.

Behar ezberdinei erantzuten dien etxebizitza parke bat edukitzeak lagundu dezake tentsio egoerei erantzuten, hauek batzuetan tipologia zehatz baten eskasiaren ondorio baitira. Esate baterako, gazte emantzipaziorako egokiak litezkeen etxebizitza txiki merkeak, logela bat edo bikoak oso urriak dira gure kontestuan, eta horrek botila lepo bat sortzen du non jende gazteak ezin duen pizi proiektu propioa garatzen hasteko lehen bizitegi bat eskuratu. Adi berean, jada baliabide nahikoak lortzen direnean, mundu guztiak garai beretsuan bilatzen du tipologia zehatz bat (3 logela, 2 komun, garajea), honen gaineko presioa areagotuz. Bizitegi parke dibertsifikatu batek aukera ezberdinak eskaintzen ditu norbanako bakoitzak bere egoera eta beharren arabera produktu bat bilatzeko, eta horretarako garapen berriak aukera ona dira dibertsitate hori sortzeko. Dibertsitate hau baina ez da promotoreen eskutik etortzen normalean, hauek produktu estandarizatuak garatzen baitituzte, eta beraz administrazio publikoak, dela planen zehaztapenaren bitartez, dela promotore gisa jardunez, dibertsitate hori sustatu beharko lukete.

Jarraian indarrean dagoen Plan Orokorra jasotzen dituen eremu urbanistiko nagusien azterketa azkar bat burutu da haien ezaugarri nagusiak aipatuz.

.

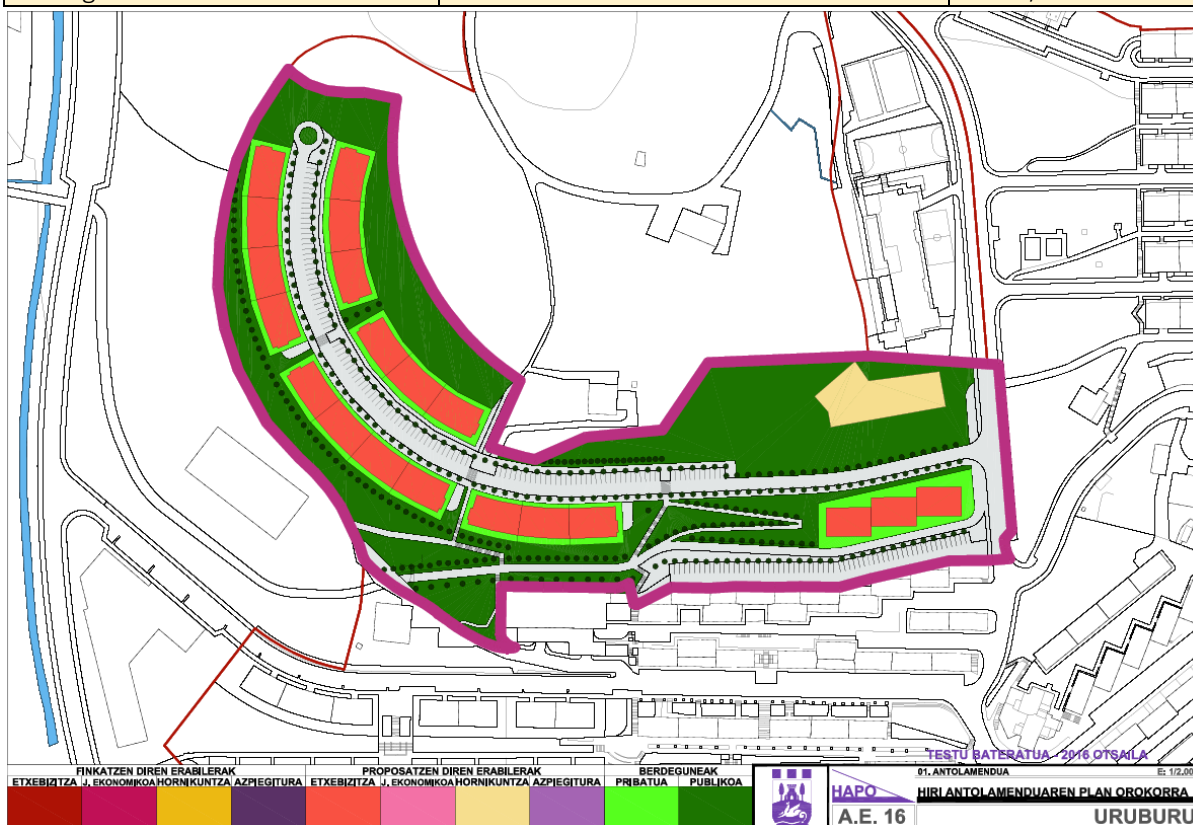
AE.16 URUBURU

Uribarri auzo gainean, Udala auzora doan bidearen mendebaldera luzatzen den eremu bat da, estua eta luzea, mendi maldari paralelo hedatzen dena. 300 etxebizitza eraiki daitezke eta honek Arrasatek duen garapen urbanistiko handiena bihurtzen du.

Datu orokorrak

m²

Eremuaren ezaugarriak	Azalera	43.939
	Sistema orokorrak	-
	Azalera konputagarria	-
Hirigintza eraikigarritasuna		30.000
Eraikigarritasun fisikoa		35.000
Eraikigarritasuna		0.8m ² /m ²



Eraikigarritasuna

m²

m²

m²

Sestra gainean	Etxebizitza	Babes Ofizialeko Etxebizitza	16.500	30.000	30.900
		Etxebizitza Babestu Tasatuak	6.000		
		Etxebizitza Librea	7.500		
	Beste	Komertzio	900	900	

Kokapen aldetik eremua herrigunetik aldentuta dago, eta maldan egoteak urbanizazio eta eraikuntza kostuak garestitzea ekarriko luke. Hiri egitura aldetik ere, planteatutako antolakuntzak ez du kale izaerarik sortzen eta jarduera ekonomikoen urritasunak zaildu egingo du auzoak berak bizitza eta giro propioa garatzea.

Mugikortasunaren ikuspuntutik horrenbeste bizitegi posizio honetan kokatzeak Erguin eta Udalpe kaleetan trafiko intentsitatearen igoera handi bat eragin dezake, garraio publikorik eta bizikleta bidezko loturarik ez duen eremua izanik.

AE.29 SAN ANDRES BERRI

Arrasate hegoaldean, Aretxabaletara bidean dagoen orubea da, San Andreseko industriagunearen alboan. Plan partzial bidez garatu da eta lehenengo eraikinak jada eraikita daude.

Datu orokorrak

m²

Eremuaren ezaugarriak	Azalera	16.073
	Sistema orokorrak	602
	Azalera konputagarria	15.473
Aprobetxamendua		23.500
Eraikigarritasuna		1.52m ² /m ²



Eraikigarritasuna

m²

m²

m²

Sestra gainean	Etxebizitza	Babes Ofizialeko Etxebizitza	6.000	23.500	23.500
		Etxebizitza Babestu Tasatuak	5.500		
		Etxebizitza Librea (gauzatuta)	12.000		
	Beste		0	0	

Jada martxan dagoen jarduketa da, urbanizazioa burututa dago eta bizitegi askeak eraiki dira, babestu eta tasatuak falta diren bitartean. Dentsitate altuko operazio bat izan da, tipologia aldetik eraikinek B+8 solairuko altuera hartzen dutelarik. Dentsitatea bai, baina konpazitateari dagokionez ez da batera antolakuntza konpaktua, espazio librearen erdian kokatutako pieza soltez osatutako antolakuntza izanik.

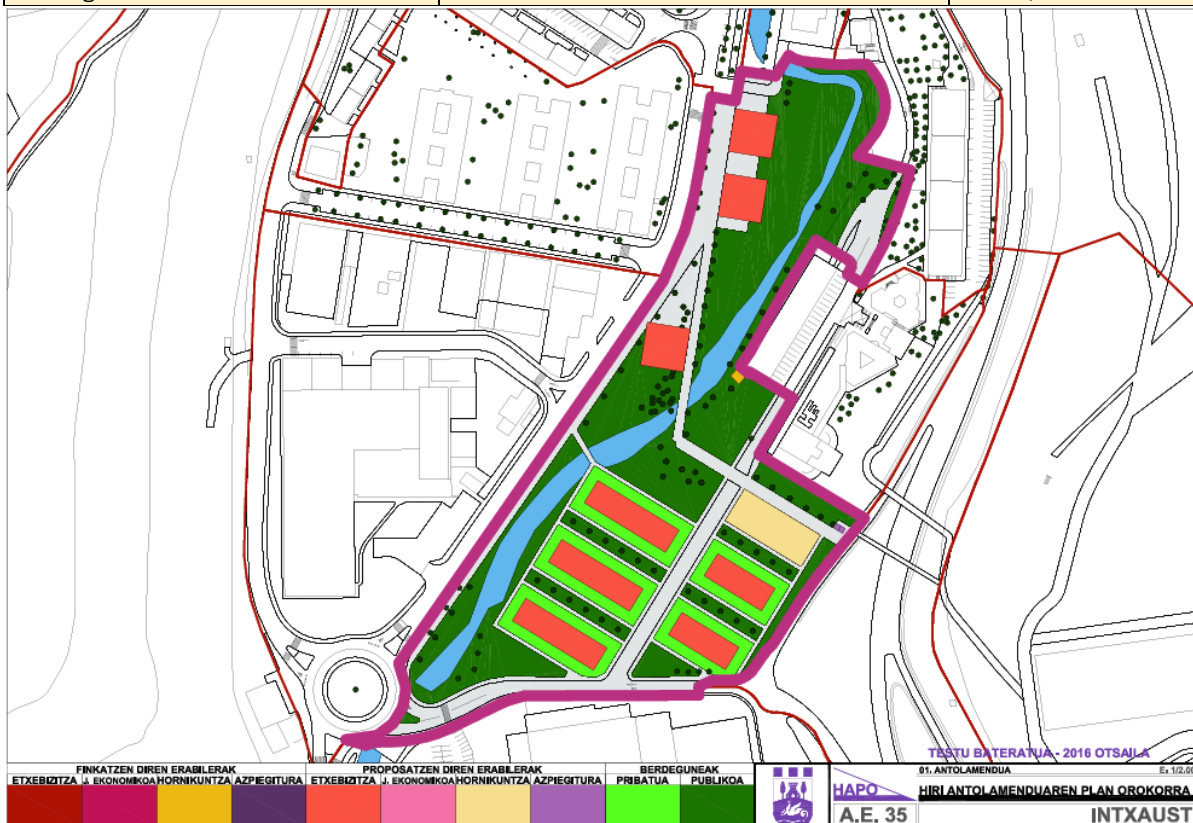
110 bat etxebizitza eraikitzeko aukera ematen du eremuak.

AE.35 INTXAUSTI

Herrigune hegoaldean kokatuta, San Andres berriren ekialdean, eta honekin zuzenean erlazionatuta, ibaiaren alde biak lotzen dituen ardatz bat sortzen du.

Datu orokorrak

		m ²
Eremuaren ezaugarriak	Azalera	32.568
	Sistema orokorrak	-
	Azalera konputagarria	32.568
Hirigintza eraikigarritasuna		23.200
Eraikigarritasun fisikoa		29.300
Eraikigarritasuna		0.9m ² /m ²



Eraikigarritasuna

			m ²	m ²	m ²
Sestra gainean	Etxebizitza	Babes Ofizialeko Etxebizitza	>5.100	23.200	24.200
		Etxebizitza Babestu Tasatuak	<5.100		
		Etxebizitza Librea	11.000		
	Beste		1000	1.000	

Herrigune kontsolidatuaren parte den garapen bat da, herrigunea eta Fagor industriagunearen arteko lotura pieza bat izanik. Gaur egun utzikieria egoeran dagoen eremu bat egokitu eta zaharberritzeko aukera ematen du, honekin batera Arizmendi ikastola herri gunearekin hobeto lotuz. Dentsitateari dagokionez, egokia ikusten da, eta eremuaren ingurugiro balioek auzo atsegin bat lortzeko aukera ematen du. Garrantzitsutzat jotzen da urbanizazioaren inguruko gogoeta, ondo komunikatutako eremua izanik, bide azpiegitura beharrak oso mugatuak dira, eta ingurunea natural uzteak urbanizazio kargak murriztu ditzake.

Plan Berezi bidez definitu beharko dira baldintza zehatzak, baina bizitegiak gain, komertzio edo ekipamendu txikiren bat edukitzeko aukera aztertu beharko litzateke.

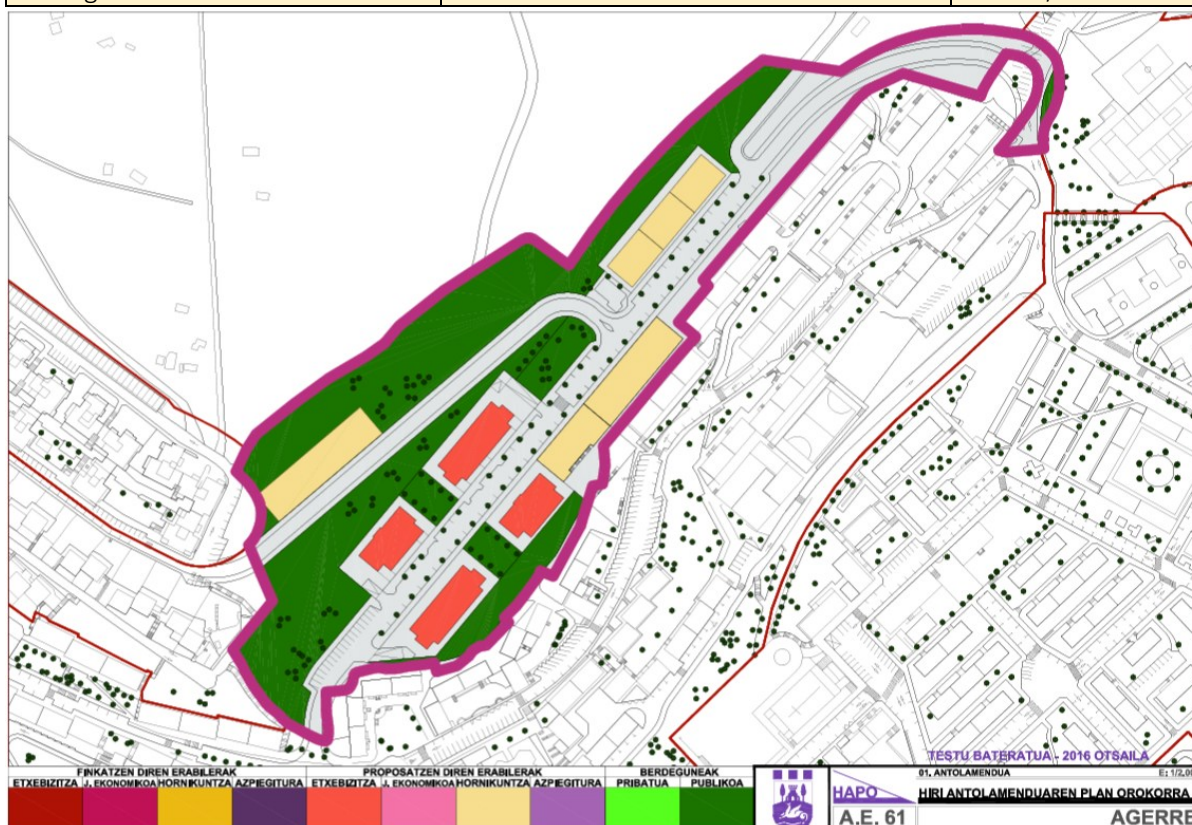
AE.61 AGERRE

Santamaina auzoaren iparraldean mendian gora hedatzen den eremua da Agerre, Elkano kaletik makatzena kalera lotura egitea ahalbideretuko lukeena. Bizitegi erabilerez gain, aparkaleku zentralizatu handi bat proposatzen da.

Datu orokorrak

m²

Eremuaren ezaugarriak	Azalera	35.848
	Sistema orokorrak	0
	Azalera konputagarria	35.848
Hirigintza Eraikigarritasuna		11.260
Eraikigarritasun fisikoa		26.675
Eraikigarritasuna		0.75m ² /m ²



Eraikigarritasuna

m²

m²

m²

Sestra gainean	Etxebizitza	Babes Ofizialeko Etxebizitza	2.500	11.260	18.935
		Etxebizitza Babestu Tasatuak	0		
		Etxebizitza Librea	8.760		
	Beste	Aparkaleku eraikina	7.675	7.675	

Onartutako plangintzak kale azpiegitura oso handi baten inguruan antolatutako bizitegi kopuru txiki bat proposatzen du, urbanizazio karga oso altuekin, maldan eraikitzearekin batera datozen zailtasun teknikoekin eta gainera herrigunetik urrunduta eta irisgarritasun oso konplexuko eremu batean.

Aurreikusitako bidesarea eraikitzeke betelan eta hustuketa oso handiak egin beharra dago. Garapenarekin batera aparkaleku zentralizatu bat kokatzea interesgarria den arren eta beste neurri batzuetan halako estrategiak jarraitzea gomendatzen bada ere, eremuaren kokapenak zeharkako trafikoaren areagotze bat ekar dezake Santa Teresa inguruan.

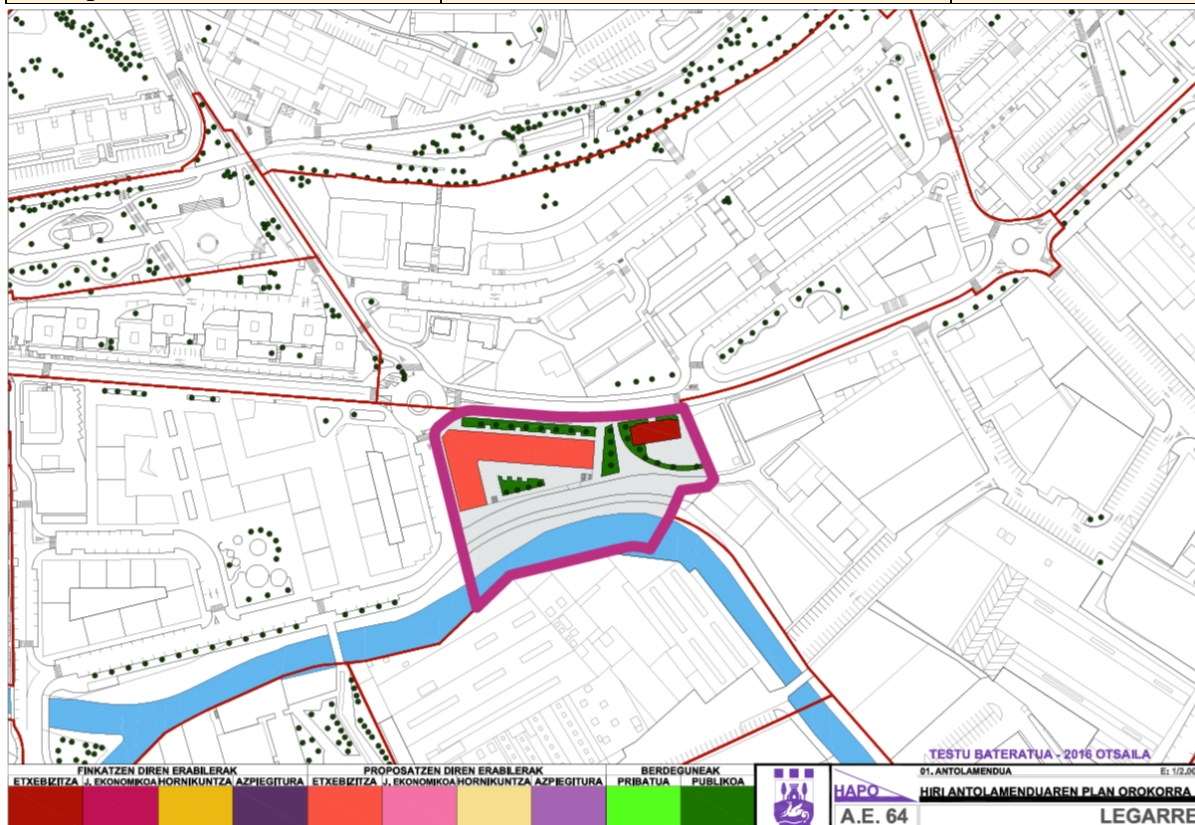
AE.64 LEGARRE

Herri erdigunetik ekialdera dagoen eremua, Deba ibaiaren meandro baten alboan, Musakola auzora bidean. Eraikin industrial bat dago gaur egun nahiko egoera kaxkarrean, eta proiektuak hau eraitsi eta haren ordeztatu eraikin berri bat proposatzen du.

Datu orokorrak

m²

Eremuaren ezaugarriak	Azalera	7.620
	Sistema orokorrak	-
	Azalera konputagarria	7620
Hirigintza eraikigarritasuna	9.884	9.884
Eraikigarritasuna		1.29m ² /m ²



| 110

Eraikigarritasuna

m²

m²

m²

Sestra gainean	Etxebizitza	Babes Ofizialeko Etxebizitza	0	9.884	9.884
		Etxebizitza Babestu Tasatuak	0		
		Etxebizitza Librea	9.884		

Kokapen eta tamaina aldetik operazio interesgarria izan daiteke, posizio zentral batean bizitegi berriak eraikitze aukera ematen duelako. Ibaiertza egokitzea egoki ikusten bada ere, ez da beharrezko ikusten martxoak 8ko etorbideari jarraipena ematea Zigarrola eremuraino. Hau oinezko paseo gisa mantentzeak edo ez egiteak urbanizazio kostuak oso nabarmen murriztuko lituzke



Etxebizitzetarako dagokionez, ez da bizitegi babestu bat bere planteatzen eta hau arazo gisa ikusten da, posizio eta ezaugarrien aldetik bizitegi babestuak eskuratzeko oso aukera interesgarria baita Legarrek eskaintzen duena.

1.1.1. Jabetza publikoko orubeak Euren Etxebizitza Sailari eskaintzea

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala. Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

Garapen urbanistiko berrietan etxebizitza babestuak egitera bideratutako orubeak sarri urte luzez hutsik egoten dira. Lurzoruak promotore partikularrenak diren kasuetan bizitegi babestuak egitearen errentagarritasuna txikiagoa delako, eta orube publikoen kasua udalek operazioa garatzeko gaitasun ekonomiko propiorik ez dutelako. Arazo honek EAE mailan programatuta dauden 75.000 etxebizitza babestuetatik asko garatzeko aukerarik ez egotea dakar.

Azken urteetan etxebizitza gabeziaren arazoari aurre egiteko Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza sailak bere gain hartu du gero eta modu nabariagoan promozio hauek sustatzeko ekimena, baina lurzoru eskasia duela argudiatu du behin baino gehiagotan. Eskasia honen aurrean, udalei luzatu die eskaria haiek lurzoruak eman eta Etxebizitza sailak Visesa enpresa publikoaren bitartez edo bestelako akordio bitartez etxebizitza horiek garatuko dituela baieztatuz.

Deskribapena

Hiri hazkunde edo eraldaketa prozesuetan sortzen diren eta jabetza publikoa duten orubeak akordio bidez Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailari eskaintzea hura izan dadin etxebizitzaren eraikuntzaz arduratuko dena.

Arrasaten momentu honetan ez dago mota honetako orube askorik San Andres Berriko 110 bizitokientzako orubeaz gain baina garapen berriei begira planteatutako neurria da.

| 111

1.1.2. Garapen berrietan tipologia ezberdinen arteko nahasketa orekatu bat sustatzea

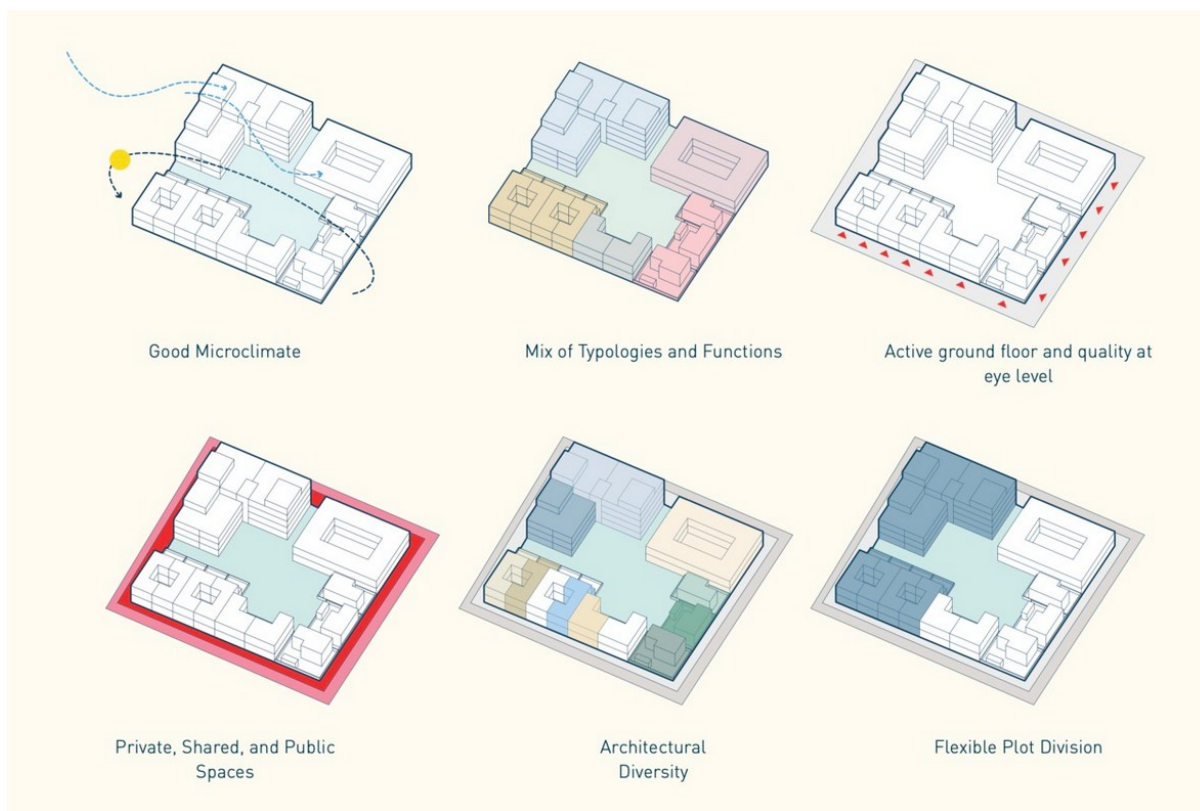
Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala. Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

Hiri plangintzak jada derrigortzen du etxebizitza babestu, tasatu eta libreen arteko oreka bat edukitzera lurzoru urbanizagarrian edo hiri lurzoru ez kontsolidatuan egiten diren operazioen baitan. Nahasketa hau ezinbestekoa da bertan biziko diren bizilagunen arteko kohesioa sustatu eta segregazio ekonomiko eta soziala ekiditeko, jatorri eta bizimodu ezberdineko pertsonak elkar bizi eta aurrera egin dezaten.

Betebehar hau normalean antolakuntza orube bakoitzari modalitate bat esleituz betetzen da, bizitegi mota ezberdinak bata bestetik bananduz eta izaera homogeneoko eraikinak sortuz. Honek oso distantzia fisiko txikira baina distantzia sozial handira dauden errealitateak sortu ditzake.

Gainera eraikigarritasun txikiko bizitegi jarduketa eta zuzkidura jarduketa askotan ez da etxebizitza babestu minimorik ezartzen, hirigune kontsolidatuan bizitegi babestua lortzeko aukera galduz.



Jah Gehl. Huechuraba hirirako plangintza proiektua. Chile.

Deskribapena

Garapen urbanistiko berrietan ahalik eta nahasketa gehien sortuko duten antolakuntzak bilatzea. Hori tipologia mistoko eraikinen bidez edota eraikin handien ordez tipologia ezberdineko eraikin txikiagoak elkarren artean nahastuz lortu daiteke besteak beste.

1.2. estrategia: zuzkidurazko etxebizitzaren sustapena

Euskal gizarteak etxebizitza ulertzeko nahiko modu betierekoan du, hau da, bizitza (ia) osorako izango den espazio baten modura ikusi ohi du, ez aldakorra den espazio bat. Gero eta mugikorragoa den mundu baten baitan eta bizitzako faseak aldatzen eta luzatzen ari diren honetan, etxebizitza merkatu tradizionalak nekez erantzuten dio gizartearen nahi/beharrak. Emantzipatzeko, epe zehatz baterako lekualdatu behar dutenentzako edo besterik gabe, merkatu tradizionalak eskaintzen dituen bizitegiak bere bizimodura egokitzen ez direnentzako aukera bat ematen dute zuzkidura etxebizitzek. Printzipioz larritasun egoeran dauden pertsonen bizitegi beharrak asetzeko pentsatuta badaude ere, zuzkidurazko bizitegi parke zabal batek beste sektore askori lagundu diezaieke.

- Pertsona gazteei bideratu daitezke emantzipazioaren lehenengo urteak pasa ditzaten eta aurrezte gaitasuna izan dezaten.
- Adineko pertsonen esleitu dakizkieke burujabetza funtzional arazoak dituztenean eta beraien bizitokia bere beharretara egokitzen ez denean.
- Errekurtsu oso baxuko pertsonen esleitu dakizkieke larritasun egoera batetik atera eta behin behineko aterpe seguru bat emanez.
- ...

Zuzkidurazko bizitegiak merkatu libreko bizitegiak baino nabarmen txikiagoak izaten dira eta honek aukera ematen du leku gutxian etxe asko sartzeko. Horri esker, kopuru nahikoa sortzekotan, etxebizitza merkatuaren gaineko presioa murrizten lagundu dezakete..

1.2.1. Ekipamendu orubeetan zuzkidurazko etxebizitzak integratzeko aukera aztertzea

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala. Eusko Jaurlaritza

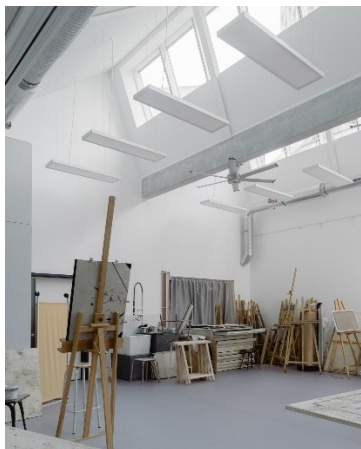
Testuingurua

2006 urtean onartutako lurzoru legeak Zuzkidurazko etxebizitzaren erreserba sortzeko beharra ezarri zien 20.000 biztanletik gorako udalerriari. Bizitegi horiek garapen urbanistiko berrietan erreserba modura planteatzen ziren eta ordutik hona zenbait ekipamendu orubetan modu honetako bizitegiak eraikitzen joan dira. Etxebizitza erabilera badute ere, zuzkidura etxebizitzek ez dute zertan etxebizitza kalifikazioa dute orubeetan egon eta horrek askatasun aukera berriak planteatzen ditu: ekipamendu izaerak beste zuzkidura erabilera batzuekin partekatutako orubeetan kokatzeko aukera ere ematen du, hiri mixto, dinamiko eta konpaktuaren ideian sakonduz.

Zenbait ekipamendu mota (haurtzaindegia, anbulatorioak edo eguneko zentroak besteak beste...) ez dira oso handiak izaten eta behe solairu batean ondo kabitzen dira, gainerako solairuak bizitegi erabilera bideratzea ahalbidetuz. Gestio eta finantzaketa aldetik konplexutasun geruza berri bat gehitzen bada ere, lurzorua bezain baliabide eskas baten aprobeitxamendu hobe bat sustatzeak honelako teknikak garatzea ezinbestekoa bihurtzen da.

Zuzkidurazko etxebizitzak sarri gizarte sektore zehatz batentzako bideratu izan dira, pertsona helduentzako, eskklusio egoeran daudenentzako edo antzeko kasuetarako eta horrek zenbaitetan *gethifikazio* egoerak eragin ditu eraikin berean profil oso homogeneoko familiak pilatuz inguruko

herri ehunarekin apenas harremanik gabe. Egoera horri aurre egiteko, zuzkidurazko etxebizitza hauen kasuan ere, profil ezberdinen nahastea (gazte, adineko, profil zaurgarri...) gizarte mailako interakzio bat eta elkar zaintza eta laguntza sare bat sortzea eragin dezake.



Parisen eraikitzen ari diren bizitegi eta ekipamendu komunitario eraikina. PIOVENEFABI

Zuzkidurazko etxebizitza hauek oso egoera ezberdinetarako balio dezakete, ez soilik kolektibo batzuei merkatuan ez duten bizitegi aukera emateko. Ezbehar baten edo bestelako egoeren ondorioz bere etxea erabili ezin duten norbanakoen kasuan oso komenigarria da administrazio publikoek behin behineko etxegabetasun egoeraren aurrean baliabideak edukitzea etxebizitza bat eskaini ahal izateko.

Deskribapena

Eraikigarritasun gutxi duten edo orubea hobeto aprobetxatu daitekeen ekipamendu orubeak bilatu bertan zuzkidura bizitokiak egiteko. Momentu ona izan daiteke oso zaharkituta dauden ekipamenduak guztiz eraldatu eta berregiteko.



Bartzelonako Santa Caterina merkatua eta pertsona nagusientzako egoitzak. Enric Miralles eta Benedetta Tagliabue

1.3. estrategia: Landa eremuaren biziberritzea

1.3.1 Lurzoru ez urbanizagarrian erabilerak malgutzea

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua:

Lurzoru ez urbanizagarria historikoki landatar gisa ulertzeko joera egon da eta 2/2006 Lurzoru legeak eta bestelako legedia sektorial askok halako jarrera dute haren aurrean. Honen erakusle da hiri lurzoru eta lurzoru ez urbanizagarrian baimentzen eta sustatzen diren jardueren arteko ezberdintasuna. Helburua ingurune ez urbanizatuaren gehiegizko eraldaketa eragozteak da, eta zentzu ekologikoa duen arren, zenbaitetan huts egiten du ez soilik XXI. Mendeko Euskal Herriaren kontestu Hiper-hurbil eta konektatuarekin, baizik eta landa eremuan garatu diren jardueren irakurketa historikoarekin ere.

Askotan lurzoru ez urbanizagarrian ditugun eraikinek bere jatorrizko erabilera galdu ostean bigarren bizitza bat izateko aukerak asko mugatzen dituzte araudi ezberdinek. Nekazaritza eta abeltzaintza jardueretarako bereziki planteatuta egoten dira erabilera hauek, turismo eta bestelako jardura batzuk bere lekua ere baduten arren.

Arrasateko HAPOak gaur egun lurzoru ez urbanizagarriaren erabilerei buruz honakoa dio lehenengo artikuluan, araudiaren izaera defentsiboa azpimarratuz:

Plan Orokor honetan, lurzoru urbanizaezintzat mugatu da udalerrian hirigintzako eskuhartzeetatik babestu behar den lurraldea. Zenbait arrazoiengatik babestu behar da lur hori. Hona hemen: natura baldintza apartak; ingurumen, paisaia eta ekologia ezaugarriak; eta nekazaritza, abeltzaintza edo baso balioa.

Lurzoru mota horretan, debekatuta dago nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen bati lotuta ez dauden etxebizitzak eraikitzea, Eusko Legebiltzarren ekainaren 30eko 2/2006 Legean, Lurzoru eta hirigintzarenean, ezarritakoaren arabera.

| 116

Dorretxeak, errota, jauregiak... baita fabrikak ere, sarritan kokatu dira herrietatik kanpo, baliabide aldetik egokien zitzaien tokian eta gaur egungo kontestuan, ondare hori baliatu liteke, besteak beste bizitegi erabilerak sustatzeko. Zenbait etxebizitza mota bereziki ondo egokitzen dira eraikin hauetan, hezkuntzari, zaintzari, osasunari edo bestelako egoerei lotutako zuzkidura bizitokiak esaterako.

Landa munduaren desnaturalizazioa eta gehiegizko antropizazioa arrisku bat direnaren jakitun eta bertan egin daitezkeen jardura gehienak Lurzoruaren legeak, Lurraldearen antolakuntza gidalerroek, edo bestelako Plangintza Sektorialek mugatuta egonik, udal plangintzak izan beharko luke lurzoru ez urbanizagarrian erabilera malgutasun puntu bat sartu lezakeena, honen biziberritzea ahalbidetzeko.

Deskribapena:

HAPOaren berrikusketa prozesuan izaera landatarraren inguruko gogoetan oso kontutan izatea erabilera baimendu eta debekatuak planteatzerakoan. Zentzu honetan, lurzoru ez urbanizagarrian nekazaritza eta abeltzaintza gain bestelako jardura batzuk onartu daitezke, hala nola tailerrak, okindegiak, estudioak... Jardura hauek jadanik existitzen diren eraikinetan onargarriak izan litezke, ondare arkitektonikoari erabilera emateko eta hau zaharberritzen laguntzeko.

Bestetik jarduera ekonomikoekin loturiko bizitegien inguruan ere lanketa bat egin liteke. Zentzu honetan, pabilioi edo jardueraren eraikin nagusian bertan, behin behineko eta tamaina minimoko bizitegia egokitzeak aukera zabaltzea daiteke, betiere, bizitegi hau jarduerarekin lotuta egotekotan.

1.3.2 Landa eremuko nukleoen bizitegi babestuak sustatu

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua

Arrasateko nukleo zentraletik at Garagartza, Gesalibar eta Udala hiri lurzoru kontsideratzen dira, baina Arrasate herrigunearen oso izaera ezberdina dute, eta haien artean ere ezberdintasunak dituzte. Berezitasun hori kontutan hartu beharko da HAPOaren berrikuspen fasean, haien garapen endogenoa ahalbidetuz baina suburbanizazioa ekidinez.

Horretaz gain, nukleoetan baserri edo txaletak izaten dira nagusi, etxebizitza eskuragarriak existitzen ez direlarik. Leku hauetan bizitegi babestu kopuru txiki bat sartzeak nahasketa soziala edo nukleoko bertako gazteen hurbileko emantzipazioan lagundu dezake.



Garraido herrian 4 etxebizitza babestu. Nuñez-Carrasco

Deskribapena

HAPOaren berrikuspen prozesuan landa eremuko nukleo bakoitzaren izaerarekin bat datozen garapenak proposatzea, eta haietan etxebizitza babestu batzuk eraikitzeak aukera aztertzea.

1.3.3 Baserrien birgaitzea ahalbidetzeko bizitegi kooperatibak sustatzea azertu

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua

Euskal arkitekturaren irudirik sinbolikoena da baserria eta Euskal Herriko paisaia mota honetako eraikinez beteta dago. Ehunka urtean zehar bizitza eta lana uztartu izan dituzten eraikinak dira, familiari sostengua ematen zion nekazaritza, abeltzantza eta baita industria txiki jarduerak biltzen zituelarik eraikin berberean. Azken hamarkadetan nekazaritza eta abeltzantza gero eta jarduera ezohikoagoak bilakatzen joan dira eta baserri hauetako askok jatorrizko erabilera mantendu duten arren, beste batzuk etxebizitza soil izatera pasa dira, eta beste hainbat utzikeria eta galbide egoeran daude.

Eraikin hauen tamaina handiak jabe bakarrak zaharberritzea zaildu egiten du egin beharreko inbertsio ekonomikoagatik eta erabilerarik gabe egoteak hondamena azkartu egiten du. Gero eta ohikoagoa egiten ari da baserriak banatu eta eraikin berberaren baitan 2 etxe egiteko joera, honek gastuak partekatzea ahalbidetzen baitu. Hala izanik ere, baserri handien kasuan formula hau ere zaila izaten da.

2019ko EAEko Lurralde antolakuntza gidalerroek II Eranskinean ezartzen duenaren arabera, baserriak horizontalki banatu daitezke jatorrizko bizitegi kopurua bikoiztu arte. Honek kasu gehienetan baserri handi batean soilik 2 etxe egin ahal izatea mugatzen du, eta esan bezala, honek zaildu egin dezake birgaitzearen bideragarritasuna.

Hala ere, baserri osoak modu integralean zaharberritu ahal izateko hainbat lekutan planteatzen ari den aukera bat haietan bizitegi kooperatiba modura hainbat familia elkartzea da. Antolakuntza moduak asko badira ere, eraikin osoa jabetza banaezin modura ulertu liteke, zeinaren baitan hainbat egoitza eta beste hainbat espazio partekatu dauden edo egon daitezkeen. Honek banaketa horizontalaren muga saihestu dezake eraikin batean familia gehiago bizitzea ahalbidetuz.

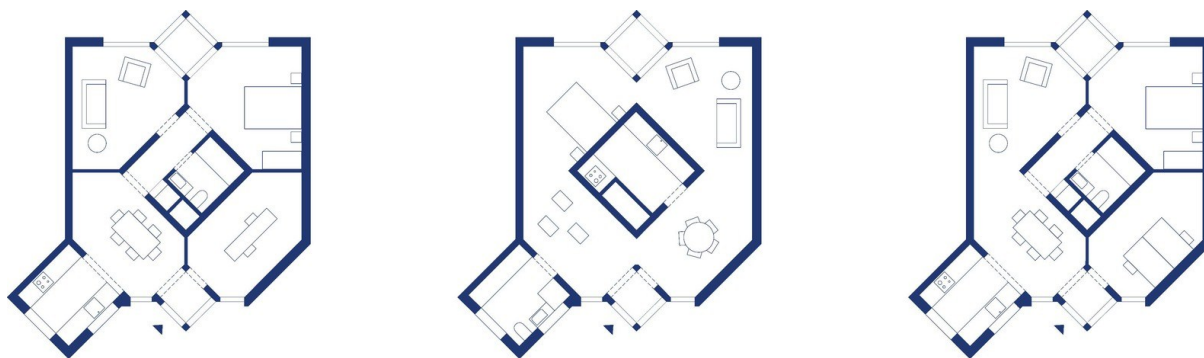
Horrelako ekimenek landagunearen biziberritzea eta gaztetzea sustatu dezakete bertako ondare arkitektonikoa mantentzen laguntzen duten aldi berean, baina albo arazoak ere sortu ditzake, horietako nagusia, mugikortasunarena izanik Landa eremuan mugikortasuna ibilgailu partikularren bitartez konpontzen da normalean, eta landa gunean gero eta jende gehiago bizitzeak ibilgailu partikularren erabileran hazkunde bat ere ekarriko du. Edonola ere, esan beharra dago honelako ekimenak araua baino, salbuespena direla eta hortaz apenas egongo da eraginik makro ikuspuntu batetik.

Deskribapena

Baserri eta bestelako eraikinetan bizitegi kooperatibak egiteko sortu daitezkeen inizatiben inguruko lanketa bat egitea udal mailan halako proiektuekiko udalaren irizpidea definituz.

1.4 estrategia: Etxebizitzaren sustapena erraztea diseinuaren bidez

Neurri honek modu kolateralean eragin nahi dio etxebizitzaren garestitzearen arazoari. Nagusiki operazio urbanistikoen bideragarritasun ekonomikoa erraztea du helburu, hiri formari eragiten diotenak beste albo eragin batzuk ere badituen arren. Bi ildo nagusi jorratzen ditu: urbanizazio kargen murrizketa batetik, eta arkitektura eta hirigintza lehiaketak sustatzeak erakar ditzakeen ideia eta proposamen berrien bidezko sustapena bestetik.



Cierto Estudio katalanak diseinatutako etxebizitza oinplano esperimentalak

1.4.1 Urbanizazio kargak murriztuz

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua

Etxebizitza babestuak egiterako momentuan, hauek egiteak promotoreei suposatzen dizkien arrisku eta errentagarritasun urriaz hitz egiten da gero eta gehiago. Operazio urbanistiko asko aurrera ez ateratzearen argudioetako bat bizitegi babestu erreserbak hau bideragarri egiten ez dutela izan ohi da. EAE da estatuan bizitegi babestu erreserba handienak dituen autonomia erkidegoa (%75 lurzoru urbanizagarrian eta %40 kontsolidatu gabeko hiri lurzoruan), eta erreserba hauek bermatu egiten dute garatzen diren eremu berrietan etxebizitza babestu kopuru oso garrantzitsu bat egongo dela. Etxebizitza biztanleriaren lehenengo kezka bihurtu den momentu honetan, zenbait administrazio eta agente etxebizitza eraiki beharra azpimarratzen dute eta honetarako estandar altu hauek traba bat direla entzuten da gero eta gehiago. Ikuspuntu honen arabera, estandar hauek etxebizitza bat ere ez egitea dakarte askotan, eta beraz hobe da estandarrak jaitsi eta etxe babestu gutxiago lortzea baina operazioa aurrera ateratzea.

Ikuspuntu honen aurrean, hirigintzak eta arkitekturak badituzte moduak kostuak murriztu eta operazioak bideragarriago egiten lortzeko estandarrak murriztu beharrik gabe. Kasuan kasu aztertu behar den arren, azken hamarkadetan orokortu den hirigintza egiteko moduak kostu handiak ditu bai urbanizazioari dagokionez, baita eraikuntza kostuei dagokienean ere. Hiru puntu aipatu genitzake zentzu honetan:

1. Espazio publikoaren gaindimentsionamendua
2. Espazio publikoaren urbanizazio maila oso altua
3. Aparkalekuak sotoan eraikitzeak dakartzan gainkargak

Badira beste faktore batzuk ere baina neurri honen baitan hiru puntu hauetaz jardungo dugu, hiri garapen berrietan jarraitu daitezkeen irizpideak aipatuz eraikuntza kostuak murriztu eta operazioak bideragarriago egiteko.

Konpaktutasunaren bidezko murrizketa:

Azken hamarkadetan imajinario kolektiboan nagusitu egin da espazio publiko eta ekipamenduen beharra dagoela eta hirigintzak eskari honi erantzuten dio ekipamendu eta espazio publikora bideratutako lurzoru erreserba handiekin. Eskari hau guztiz arrazoizkoa da gure herri eta hirietako asko frankismo garaiko hirigintzaren oinordeko baitira, non bizitegiak eraikitzen ziren apenas zerbitzu edo espazio publikorik gabe kasu askotan.

Edonola ere, kantitatean zentratutako eztabaida izan ohi da eta ez da espazio eta ekipamenduen kalitatean horrenbesteko arreta jartzen. “Gehiago hobe da” premisapean, egiturarik eta identitaterik gabeko espazio publikoak beteriko proiektu urbanistikoak nagusitu dira azken hamarkadetan, honek dakartzan urbanizazio eta mantenu kostu guztiekin. Ekintza plan hau idatzi dugunok uste dugu espazio publiko gehiago ez dela derrigor hobe eta espazio publikoa neurrikoa izatea dela egokiena.



Nuremberg-eko Regensburg Quarter, 400 bizitegi babestuko antolakuntza konpaktuan

Espazio publikoaren gaindimentsionamendu honek bi ondorio ditu. Alde batetik konpaktutasun eta dentsitate faltak bizitzarik gabeko espazioak sortzen ditu, hiri eskala eta hiri jarraikortasuna hautsiz. Honek ibilgailu pribatuaren erabilera sustatzen du eta kalean segurtasuna eta bizigarritasuna murriztu. Bestetik, urbanizazio kostua asko garestitzen dira, urbanizatu beharreko azalera handiagoa delako eta hori betirako mantendu behar delako

Esan beharra dago Arrasaten proposatzen diren bizitegi garapen askotan dentsitatea oso altua dela, baina dentsitatea eta konpaktutasuna ez dira gauza bera, dentso izanik ere konpaktutasun gutxi izan dezakete.

Urbanizazio kostuen murrizketa:

Garapen urbanistiko batean sustatzaileak hartzen du bere gain espazio publikoaren urbanizazioa (ez ordea mantenua). Kostu hori kalkulatu egin daiteke: gutxi gorabehera, 280€ eta 300€ arteko kostuari buruz ari gara, etxebizitza libre bakoitzeko metro karratuko. Hau da, etxebizitza libre baten prezio finalaren 20.000-30.000€ inguru urbanizazio kargei dagokie.

Hau bi faktoreren ondorio da, aurreko puntuan komentatu den konpaktutasun eza, non urbanizatu beharreko azalera oso handia izan ohi den; eta urbanizazioaren beraren eraikuntza maila altua, hau da, kalitatezko baina prezio altuko urbanizazio lanak izatea.

Gastu hauek bi modutara murriztu daitezke:

- Alde batetik, urbanizatutako azalera murriztuz, garapenaren diseinu konpaktu baten bidez.
- Urbanizatzeko modu leunagoak, jasangarriagoak, naturalagoak, lehenetsiz, ohiko urbanizazio gogorrekina konparatuta.



Alemaniaiko Freiburg hiriko Vauban auzoko bizitoki baterako sarrera. Urbanizazio "biguna" eta mantenu gutxikoa

Aparkalekuen antolakuntza aldatzearen bidezko murrizketa:

Eraikuntza kostuen zati esanguratsu bat aparkalekuei dagokie. Hauek lurrazpian egiten dira normalean eta ondorio ezberdinak ditu, batzuk ekonomikoak, besteak sozialak eta besteak urbanistikoak. Lehenik eta behin produktua garestitu egiten du, etxebizitza bakoitzari automatikoki auto bat (edo gehiago) esleitzen zaio eta hau etxebizitzaren prezioari gehitzen zaio. Horren ondorioz, derrigorrezkoa ez den ondasun bat erostea ezinbesteko bihurtzen da.

Bigarrenik, ibilgailua etxean bertan edukitzeak honekiko dependentzia sortzen du, izugarri errazten baitu autoa erabiltzea. Kutsaduraz gain, trafikoa handitzea eta oinezkoak alboratzea

dakar, kalea erabiltzen duten pertsona kopurua murriztuz eta modu kolateralean komertzioetan negatiboki eraginez.

Azkenik hiri paisaian eragin gogorra izaten dute, aparkalekuek horizontalak izan behar baitute eta malda handiko kontestuetan etxebizitza eraikinen zokalo itsuek izugarrizko presentzia hartzen dute, hiri paisaian itxitasun eta hoztasun irudia proiektatuz.



Maldan kokatutako eraikinak modu ezberdinean egokitzen dira lurzoruari, paisaia oso ezberdinak sortuz.

Aparkalekuak etxebizitzatik disoziatzeak aukera ezberdinak irekitzen ditu. Batetik etxea eta garajearen erosketa banatzen ditu, garajea behar ez duenak dirua aurrezten duelarik. Bestetik eraikuntzaren kostu propioak ere murrizten ditu lurgainean eraikitzea merkeagoa baita lurpean eraikitzea baino. Estandarrek eskatutako aparkalekuak zentralizatzek gainera, jendea bertara mugitzea dakar, kaleko jende fluxua areagotuz eta kale bizitza sortuz. Aparkaleku eraikinek beraiek badute gainera beste erabilera batzuk (komertziala, ekipamendua) uztartzeko gaitasuna.



Aurrefabrikatutako aparkaleku eraikina, Altza auzoan. Vaumm-en proposamena.

Deskribapena

Garapen urbanistiko berrien diseinu prozesuan konpaktutasuna, urbanizazio maila eta aparkalekuen antolakuntza bezalako kontzeptuak kontutan hartzea ez soilik jarduketaren bideragarritasun ekonomikoa bermatze aldera, baita hiri kalitatearen ikuspegitik ere.

| 123

1.4.2. Ideia berritzaileak erakartzeko lehiaketak sustatuz

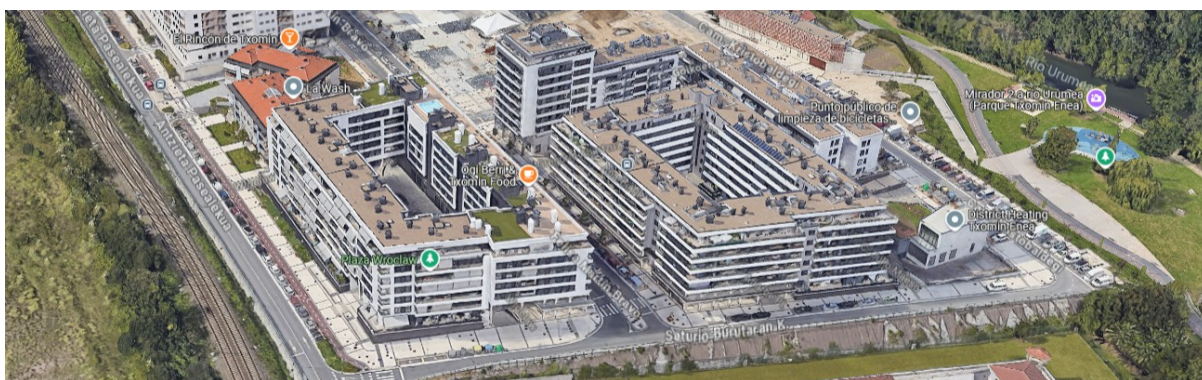
Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala. Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

Etxebizitza eskubidea aipatzen dugun moduan “hirirako eskubidea” aldarrikatu zuen Henry Lefebvrek eta beste askok. Frantsesak hiriaren erabilera eta apropiazio sozialari buruz hitz egiten bazuen ere, apropiazio horrek egitura fisiko bat izan behar du eta fisikotasun hori nagusiki herri eta hiri tradizionalaren formak eskaintzen du: hiri konpaktua, dentsoa, mistoa, bizia, aldakorra... Mugimendu modernoaren oinordeko den hirigintzak zonifikazioaren logiketan jarraitzen du eta ulerker horren eraginez sortu dugun hiriaren produkzio sistema. Bizitokiak hemen, fabrikak hor, komertzioa han, ekipamenduak non. Azken hamarkadetan eraiki diren auzo askok nahiko izaera monofuntzionala eta homogeneoa izatea ekarri du horrek.

Bai hiria eta bai bizitegiak, produkzio sistema estandarizatu baten baitan integratu dira eta egiteko modu hauek definitzen dute hiri garaikidearen izateko eta bizitzeko modua. Aurreko neurrian aipatu diren puntuak (konpaktutasun eza, urbanizazio maila altua eta ibilgailuaren domeinua) dira

hiri forma berri honen sintomak. Gaitza bada batetik etxebizitzaren garestitzea, baina badira baita etxebizitzaren arteko bariedade eskasia, espazioen homogeneotasuna, egitura komertzialak sortzeko ezintasuna...



Gipuzkoako hiri ezberdinetan kolpean eta promotore berberaren eskutik eginiko auzoak, kale bizitza urria eta autoa ardatz izanik.

Honela, hiri produkzio sistema garesti, ez bereziki eder eta monotono bat nagusitu da gurean. Dibertsitateak aukerak zabaltzen ditu behar ezberdinak asetzeko, familia prototipoaren eredutik aldentzen da eta gizarte gero eta pluralago bati erantzuteko tresnak eskaintzen ditu. Hiriaren eta bizitegien eraikuntza ez da bere kabuz aldatuko promotoreek badutelako egiteko modu bat barneratuta eta etxebizitza beharra horren da handia non sortzen den edozer produktu saltzen



den. Aldaketa nahi izatekotan induzitua izan behar da eta horretarako ideia berriak sustatu behar dira.

Hirigintza zein arkitekturak herriaren konfigurazioan betiereko eragina izango du, hortaz haren diseinuak izugarrizko garrantzia du, eta ezin da epe laburrerako etekina bilatzen duten promotoreen esku utzi soilik, haien kontribuzioa ezinbestekoa bada ere garapenak burutu ahal izateko.

Arkitektura eta hirigintza lehiaketek aukera ematen dute mahai gainean arazo berberari erantzuteko modu ezberdinak planteatzeko eta horrek administrazioari ahalbidetzen dio hobekien datorkiona aukeratzeko. Lehiaketa hauen inguruko erabakia herritarrekin partekatzeak hauek hiria eraikuntza proiektuaren parte senti daitezen lagundu dezake.

Gainera, kontutan hartu beharra dago 80/2022 bizigarritasun dekretua bete beharrak zenbait kasutan arazoak sortu ditzakeela arkitektura eta hirigintza lekuaren baldintzei egokitzen disziplinak baitira, eta dekretua praktika onak bermatzeko dokumentu generiko bat baita. Hala ere, dekretuaren 10. Artikuluan aipatu egiten dira dekretua bete behar ez duten salbuespenak, eta Arkitektura eta etxebizitza berrikuntza sustatzen duten ideia lehiaketak salbuespen horietako bat dira. Horrek erraztu egin dezake zenbait kasutan bizitegi edo hirigintza proiektu berezi eta interesgarriak aurrera eramatea.

Deskribapena

Garatzeke dauden hirigintza zein etxebizitza proiektuen diseinuan udalaren parte hartzea indartzea ideia lehiaketa edota bestelako metodoen bitartez, eta hirigintza prozesuan herritarren inplikazioa sustatzea.



2. ardatza: Bizitegi eraikinen parkea eta hiri berroneratzea

Egungo bizitegi parkeari eta hiri berroneratzeari dagokionez ekintza plan honen estrategiak hiru dira.

Alde batetik “etxebizitza babestuen kalifikazioaren estrategia lausoa” deitu dioguna hiri kontsolidatuan bizitegi babestuak apurka-apurka lortzen joateko aukera eman dezake.

Bigarrenik, bizitegi parkearen berroneratzeak birdentsifikazio bidezko hiri berrantolatze jarduketak proposatzen dira, bizitegi parkea berritzeko. Neurri hau Plan Orokor berriari begira proposatzen da eta bertan zehaztu daitezke jarduketa hauek.

Azkenik eraikinen zaharberritzeko neurri fiskalak eta dirulaguntzak mantendu eta sustatzen dira.

2.1. estrategia: Etxebizitza babestuen kalifikazioaren estrategia lausoa

Etxebizitza babestuek modu globalean etxebizitza merkatuaren prezioan beherako presioa egiteko gaitasuna duten arren, bizitegien problematika oso lekukoa da, auzotik auzora aldatzen da egoera eta desberdintasun oso handiak egon daitezke oso distantzia gutxira. Prezioak jaisten eraginkorra izateko etxebizitza babestuak ahalik eta integratuen egon behar dute ehun osoan, ezin da toki gutxi batzuetan pilatu soilik.

Hiri kontsolidatuan apenas dago bizitegi babesturik eta horrek merkatu librearen logikan funtzionatzera daramatza, albo presiorik gabe. Hori dela eta funtsezkoa da hirigune kontsolidatu horretan ere bizitegi babestuak eskuratzeko politikak garatzea. Neurri horietako batzuk banan-banan edo talde txikitan babestu kalifikazioa duten bizitegiak lortzera daude bideratuta.

2.1.1. Birgaitze handiko bizitegi-jarduketak

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua

Zenbait hiritan etxebizitza babestuak eskuratzeko eraikin osoen zaharberritzeak egiten direnean etxebizitza babestu kopuru minimo bat ezartzen da eraikinean bertan bete beharko dena. Honi esker hirigune kontsolidatuetan hiriaren berriztearekin batera bizitegi babestu gutxi batzuk agertuz doaz. Sarritan operazio urbanistiko txikietan (zuzkidura jarduketak esate baterako) betebeharrak urbanistikoak monetizazio bidez konpentsatzen dituzte promotoreek, baina bizitegi babestuen kasuan, garrantzitsuagoa da bizitegi babestu bat edukitzea konpentsazioaren dirua edukitzea baino.

Neurri honek zailtasunak ere planteatzen ditu. Batetik, zaharberritze integraleko jarduketak eraikinen jabetza bertikala dagoenean egiten dira normalean, gestioa askoz errazagoa baita. Arrasateko kontestuan jabetza bertikaleko eraikinak ez dira oso ohikoak horrelako jarduketak egiteko aukera asko murriztuz. Bestetik, bizitegi babestu minimo bat ezartzeak, birgaitze operazioaren errentagarritasun ekonomikoa murriztea suposatzen du eta honek are gehiago zailtzen du hau gauzatzea. Honela, neurri honen eragina oso epe luzera eta oso irismen gaitasun mugatua duen neurri gisa ulertu behar da.

Deskribapena

Birgaitze handiak egiten diren kasuetan (adibidez, 600m²tik gorako bizitegi kolektibo eraikinetan) gutxieneko bizitegi babestu kopuru bat arautzeko udal ordenantzak lantzen hastea, edo horretara zuzendutako araudi bat garatzea Plan Orokor berriaren baitan.

2.1.2. Lokalak bizitegi bihurtzeko ordenantza berritzea

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua

Arrasateko Udalak 2006 urtean onartu zuen “Udal Ordenantzaren Testu bateratua, hiri lurzoruko bizitegi eremu finkatuetan lokalen erabilera etxebizitzara aldatzeko diren jardunak arautzeko”. Neurri horren bidez etxebizitza bezalako lehen mailako eskubidea bermatze aldera azpi erabilitako behe solairuak etxe bihurtzeko aukera ematen zen. 3/2015 Legea, ekainaren 18koa etxebizitzarena, errealitate honen jakitun, Plan Orokorra aldatu gabe behe solairuetan bizitegirako erabilera aldaketak baimentzeko ordenantzak egin eta egokitzea ahalbidetu zuen, eta hortaz 2018 urtean Arrasateko udalak komenigarri ikusi zuen udal ordenantzaren egokitzapen bat egitea. Egokitzapen hori 2018ko azaroaren 6ko osoko bilkuran onartu zen.

2022ko azaroaren 30ean indarrean sartu zen “80/2022 Dekretua, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen”. Arau honek bizitegi berriek izan beharreko gutxieneko baldintzak arautzen ditu hainbat zentzutan, baita erabilera aldaketaren ondorioz sortzen diren bizitegiek ere, hortaz, beharrezkoa ikusi zen Arrasateko udal ordenantzaren egokitzea, baita momentu berriko errealitateari egokitzeko. Azken egokitzapena 2023ko otsailaren 23an egin zuen “Udal ordenantza berria arautzailea, lokalak etxebizitza bihurtzearen gainekoa.” onartzean.

Ordenantzaren I, II eta III eranskinetan zehazten da honen aplikazio eremua. Herrigunearen gehiengoari eragiten dio Alde Zaharra alde batera utzita, edonola ere, II eranskinak eraldatu ezin diren behe solairuak zehazten ditu, eremua nabarmen mugatuz. Sailkapen hau kale hierarkia eta kontzentrazio komertziala sustatzeko irizpide batekin egin da.

Ordenantzaren II kapituluak lokalak bete beharreko baldintzak ezartzen dira. Funtsean 2022ko bizigarritasun baldintzen dekretua bete beharko da baina 3. Artikuluan etxebizitza berriaren sarrera zuzenean kaletik egin ahal izatea debekatzen du. Honek araudiaren aplikazio esparrua asko mugatzen du, lokal komertzial gehienek kalera ematen baitute zuzenean eta sarrera komunikazio nukleotik egiteak portalaren konfigurazioa eraldatu beharra ekar dezake, operazioaren bideragarritasuna asko zailduz.



Verne estudioak diseinatutako Loft bat Iruñako "bajera" batean

Bestalde, ordenantzak ez du barroteak jartzea uzten baina bizigarritasun dekretuak "babes elementuak" jartzea derrigortzen du, bi neurrien arteko bateratzea zailduz, nahiz eta babes elementuek ez duten zertan barroteak izan.

Etxebizitza erabilera aldaketa hau zuzkidura jarduketara gisa ulertzen da eta honek tasen ordainketa bat suposatzen du. Modu berean, ez du erabilera aldaketa hauentzako inongo babes motarik ezartzen eta hortaz etxebizitza libreak sortzeko balio duen arren, ez da parke babestu-tasatua handitzea lortzen, bizitegiaren prezioaren jaitsieran hau funtsezko estrategia izanik.

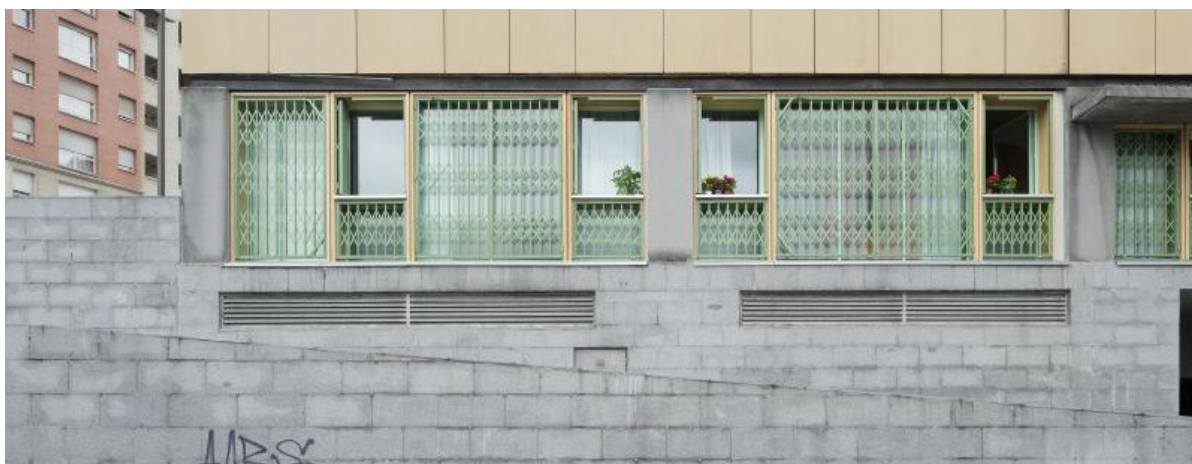
Deskribapena

Behe solairuen ordenantza berri bat onartzean hainbat gai kontutan hartuz, besteak beste

- Aplikazio eremuaren berrikuspena eremua handituz.
- Eraldatutako etxebizitzak kalera zuzenean irekitzeko aukera ematea.
- Modu honetan eskuratutako bizitegiak bizitegi babestu edo tasatu modura kalifikatzea.

- Estetikaren mantentzearen inguruko araudiaren atala egokitzea, barroteen debekua bezalako neurriak birpentsatuz.

Modu berean, zenbait kaletan udal mailako edo udalaz gaindiko interbentzio estrategikoak proposatu daitezke, behe solairu komertzial ugari erosiz eta eraldatuz. Haietan zuzkidurazko etxebizitzak planteatu litezke. Lehiaketa publiko bidez egingo balira, bizigarritasun dekretua betetzerakoan salbuespenak planteatu litezke, jarduketa aurrera ateratzea erraztuz. Eusko Jaurlaritza *Loft Study House* programaren bitartez jada badabil halakoak garatzen, hortaz programara atxikitzea interesgarri ikusten da.



AZAB estudioak egindako Loft Studio House proiektua Bilboko La Mina auzoan.



Usandizaga estudioak egindako Loft Studio House proiektua Gasteizen.



2.1.3. Etxebizitzen banaketaren inguruko ordenantza

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua

Arrasateko etxebizitza tentsionatu eremurako deklarazioaren diagnosi dokumentuan ikusi ahal izan den moduan eta beste udalerrri batzuetan eginiko antzerako lanekin kontrastatuz ikusten den bezala, Euskal Herrian familia unitateak gero eta txikiagoak direla ondorioztatzen da. Horrek etxeen tamaina eta erabiltzaile kopuruaren arteko disoziazio bat dakar. Etxeak nagusiki 3 logelakoak dira eta askotan pertsona bakarra bizi da. Modu berean, pertsona gazteek apenas dute emantzipazioaren lehenengo fase baterako tamaina txikiko bizitegi bat eskuratzerik.

Azken urteetan gero eta ohikoagoak dira zenbait kontestutan eta etxebizitzaren garestitzearekin erlazionatuta, etxe handien banaketak, bakoitzetik 2 etxe (edo gehiago) lortuz. Horrek etxebizitza parkearen handitze eta dibertsifikatzea badakar ere, ez du bizitegien merkatzea lortzen, are gehiago, etxebizitza txikien prezioa metro karratuko garestiagoa izaten da handiena baino.

Zenbait lekutan planteatzen hasi da bizitegien banaketatik agertutako etxe berriek babes maila bat edo beste izatea, haiekin espekulatzea ekiditeko. Esate baterako 160m²tik gorako bizitegien banaketatik irtendako bizitegietak bategi babes ofizialeko kalifikazioa izatera derrigortzen duen ordenantza bat onartu liteke. Neurri hauek familia bezalako faktoreak ere kontutan hartu beharko lituzkete.

Neurri honen aplikazioak zenbait muga ditu. Lehenik eta behin Arrasaten ez direla oso ohikoak 160m²tik gorako etxebizitzak baserri eremuetatik kanpo, eta neurri honek herrigunean eragina izatea du helburu. Bigarrenik, neurriaren helburua bizitegi babestuak eskuratzea izateak banaketaren errentagarritasun ekonomikoa murrizten du etxejabeentzat, eta halako eraldaketak egitea desinzentiba dezake. Azkenik, banaketa hauetatik agertzen den bizitegi berri orok 80/2022 Bizigarritasun dekretua bete behar du, eta hau kasu askotan nahiko konplexua izaten da, argiztapenari eta kanpo espazioei dagokionean bereziki.

Deskribapena

Etxebizitzaren banaketaren bidez sortutako etxe berrien izaera babestua arautuko duen ordenantza bat onartzea edo Plan Orokor berriaren barruan honen inguruko baldintza partikularrak ezartzea.

2.2. estrategia: Dentsifikazio bidezko berroneratzea

2.2.1. Gizarte-intentsifikazioa

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua

Herri eta hiri bizigarriagoak, mixtoagoak eta dinamikoagoak dentsitatearen, konpazitatearen eta dibertsitatearen bidez lortzen dira. Badira zenbait auzo guztiz monofuntzionalak (bizitegia soilik, eta normalean mota berdineko bizitegia), hiri egitura argirik gabekoak (fatxadek definitutako kaleen ordez, espazio hutsean kokatutako eraikinak) eta dentsitate ertain-baxukoak.

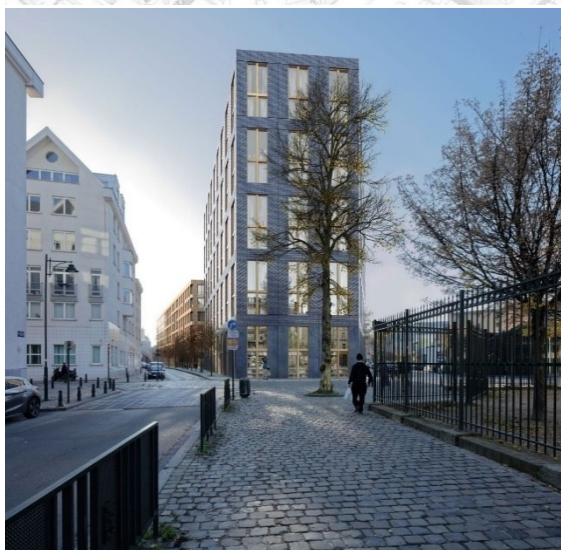
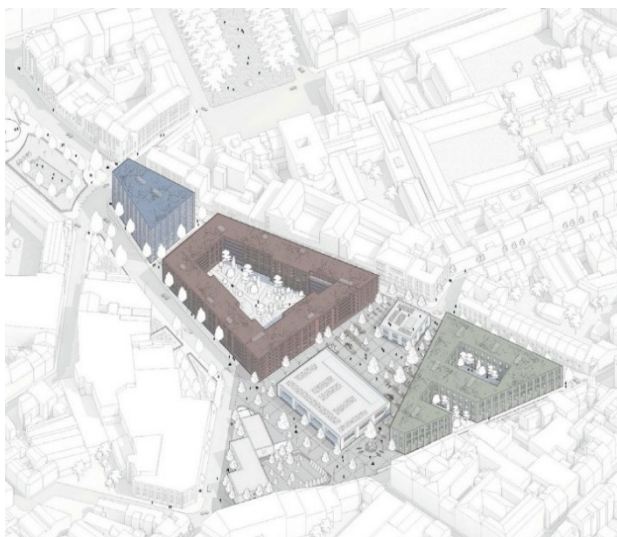
Auzo hauetan plangintza modernoaren oinordekoa izan ohi da. Orubea eraikina bera da eta inguruko espazio hutsa espazio “publikoa” da. Baina espazio publikoaren ubikuitate honek distortsioa sortzen du eta “inoren lurralde” moduko bat izatea dakar. Arkitektura postmodernoaren printzipio gidarietako bat hiriaren kale eta plazaz osaturiko konjuntuaren ulerkeraz zegoen eta formalismoan erori bazen ere, haren borondatea hiri tradizionalaren erabilera aniztasuna, espazioen ulerkeran argitasuna eta giza eskalaren berreskuratzea izan zen. Hiri tradizional hori ORUBEAN dago oinarrituta. Orubeak domeinu pribatuak dira eta orubetik kanpo dagoena publikoa da. Bi eremuen artean banaketa argia da eta bi erreinuek bata bestearen alboan modu orekatuan funtzionatzen dute, kale publikoak barnealde pribatua zerbitzatzen du, eta bizitegi pribatuak kale publikoari bizia ematen dio.

Auzo hauetan eraldaketa prozesuak gauzatu litezke helburu hirukoitz batekin.

1. Auzo degradatuen egoerari buelta ematea
2. Dentsitate igoerarekin bizitegi gehiago eskuratu eta etxebizitza eskasiaren arazoan eragite
3. Hiri mixto, konpaktu eta kohesionatuaren ereduan sakontzea

Plan Orokorrari begira planteatu daiteke auzo batzuen eraldaketa urbanistikoa, ez soilik zaharberritze modura, dentsifikazio eta transformazio modura baizik.

Prozesu hau modu ezberdinetan burutu daiteke, gidaritza administratiboko zaharberritze integral modura izaten dira operazio ohikoenak, auzo edo eremu osoa faseka hustu, eraitsi eta berreraiki edo zaharberrituz. Plan berezia izango litzateke erraminta urbanistikoa. Jarduteko modu honen abantaila momentu bakarrean gauzatzen dela da, baina izugarrizko inbertsio publikoa, gestio gaitasuna eta lekualdatzeak burutzeko gaitasuna eskatzen du.



LAN estudioak Des Moines eko etxesailaren berregituratze leihaketa. Bruxelles.

Bigarren aukera bat eraldaketa urbanistikoa indultzzea da eraikigarritasun eskubideen bidez. Partzelazio bidezko jabetzaren berregituraketa bat egin liteke eta partzela bakoitzaren eraikigarritasuna handitu, banan banakako eraldaketak eraginez,. Jabetza bakoitzak nahi edo ahal duen momentuan burutuko luke eraldaketa.

Honek OSO EPE LUZERA begirako transformazio bat habian jar dezake. Auzo batzuen antolakuntzan eraldaketa modura ulertu beharra dago, ez da irudi final bat, trantsizio bat da, zabalguneen eraikuntza eta kontsolidazio prozesuetan ematen zenaren modukoa. Etxebizitzaz gain, zenbait orubetan komertzio edo tailerrak ere ager litezke, dinamismoa eta barietatea sortuz. Gainera, orube bakoitzaren berezko ezaugarriek etxebizitza tipologia ezberdinak sortuko lituzke, gaur egungo homogeneitatearekin alderatuz.

Deskribapena

Plan Orokor berriari begira eta epe luzeko plangintzaren inguruko eztabaida modura Arrasateko auzoren batean dentsifikazio estrategiak planteatzea komenigarria ote den eztabaidatzen hastea, honelako interbentzioek sortu ditzaketen eraginak aztertuz.

Kontutan hartu beharra dago Eusko Jaurlaritzak azken urteetan onartu dituela bizitegi babestuak sustatzera bideratutako etxebizitza erosketa eta birgaitze operazioak. Laguntza horiek mota honetako operazioen bideragarritasuna erraztu dezakete.

2.2.2 Industriaguneen mixifikazioa

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala. Debagoienako mankomunitatea

Testuingurua

Arrasaten azken urteetako (baina ez soilik) erabileren ordezkapen prozesu bat eman izan da hainbat eremutan. Fabrikak ixten zihoazen eta hauek zeuden lurak bizitoki auzo bihurtuz joan dira. Beste orube batzuetan “industriaguneak” eraiki dira, baina horietako askok ez dute jada izaera industrialik, nagusiki komertzialak baitira. Poligono hauetan zerbitzuak, intentsitate baxuko industria eta baita bizitokiak ere nahastu egiten dira modu naturalean.

Egoera hau araudiaren izaera zonifikatzailearen aurkakoa da. Diskurtsiboki jarduera nahasketaren aldekoa izanik ere, hirigintza legediaren muinean oraindik zonifikazioaren logika dago, bizitegi/jarduera ekonomiko dualitatea nagusi delarik, estandar eta araudi ezberdinekin. Honek asko zailtzen du benetan mixtoak diren eremuen garapen eta kontsolidazioa, errealitate historikoak horrelako hiriguneak sortu baditu ere.



Arrasateko Zerrajera eta Txaeta eremu industrialaren eraldaketa. Jardueren guztizko ordezkapena, kontserbaziorik gabe.

Bai industriagune hauen ezaugarri formalek, bai partzelazioaren forma eta dibertsitateak, baita eraikinek beraiek dituzten kalitate espazialek, auzo bizi, misto, langile eta bizigarriak sortzeko aukera ematen dute. Garai ezberdinetako arkitekturen baitan mota ezberdineko jarduerak ahalbidetzen dituen araudi batek kontsolidatutako eremu batean jarduera ekonomikoekin batera bizitegi berriak agertzea ahalbidetuko luke.

Horren onura bikoitza da. Batetik zuzenean eragiten baitio etxebizitza eskasiari etxebizitza berriak eraikitzea ahalbidetzen baitu hiri kontsolidatuan bertan. Bestetik, bizitegi eta lan eremuak leku berean egotea dakar, laneko mugikortasunak sortzen dituen ondorio kaltegarriak ekiditen lagunduz.

Arrasateko udalak jada kontutan hartzen du errealitate hau, eta etorkizuneko Plan Orokorrari begira mixifikazio honetan sakontzeko aukera planteatu daiteke.



Ambereseko PAKT konplexu multifuntzionala. Bizitegi, komertzio, negozio erabilerak fabrika abandonatu baten egitura baliatuz.

Deskribapena

Arrasateko Plan Oroker berriari begira eta etorkizuneko hirigintza ereduaren inguruko eztabaidaren oinarri modura, industriagune batzuetan erabilera mixifikazio estrategiak mahai gainean jartzea eta honek eragin ditzakeen aldaketen inguruko gogoeta bultzatzea.

2.3. estrategia: Bizitegi parkearen berritzea

Etxebizitza parkearen zaharkitzea arazo gero eta ohikoagoa da gure gizartean. 50-70 hamarkadetan eraiki ziren eraikinetako askok 50 urteak gainditu dituzte jada eta honi loturiko arazoak pairatzen dituzte, bai egitura arazoengatik, baita eguneratze faltagatik ere. Belaunaldi berriek sarritan nahiago izaten dute hirigune kontsolidatutik urrunduta dauden auzo berrietan bizi etxebizitza zahar bat erosi eta honek dakartzan egokitzapen eta mantentze gastuei aurre egin baino. Horrek adinaren araberako segregazio espazial bat ere badakar, aldagai sozioekonomikoen araberakoari gainjartzen zaiona. Horregatik bizitegi parkearen egokitzapen eta berritzea ez da soilik beharrezkoa eraikinen beraien mantenua bermatzeko, gizarte-egitura misto eta bizi bat sustatzeko ere beharrezkoa da.

2.3.1. Eraikinen berroneratzera bideratutako dirulaguntzak

Erakunde arduradunak: Arrasateko Udala, Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

Etxebizitza hutsaren inguruko eztabaidan agertzen den gai nagusietako bat etxebizitza askoren egoera kaxkarra da. Bizigarritasun baldintzak betetzen ez dituzten etxe hauek inbertsio handia behar izaten dute egokitu eta erabilera eman ahal izateko eta sarritan jabeak ez dira gauza izaten edo ez dute urgentziarik lan hauei ekiteko.

Etxebizitza bat egoera txarrean egoteak gainera hondamendi egoeraren areagotzea ekar dezake, filtrazioek, hezetasunek edo bestelako gaitzek eraikinaren integritatea arriskuan jarri baitezakete.

Egoera honen aurrean zaharberritze horiek sustatzeko dirulaguntzak existitzen dira, bai Eusko Jaurlaritzaren aldetik baita udal mailan ere. Arrasatek momentu honetan ez du mota horretako dirulaguntza zuzenik. Aipatu beharra dago dirulaguntza hauek kontraesan egiturazko bat dutela dirulaguntza publikoek jabetza pribatuen hobekuntza eta ondorioz garestitzea eragiten dutelako administrazio publikoak ordainetan ezer jaso gabe. Horregatik eztabaidagai izan daiteke zein puntutaraino dirulaguntza hauek bere horretan jarraitu behar duten edota dirua ematen duen administrazioak ordainetan konpentsaziorik jaso beharko lukeen. Konpentsazio hau ez da diruzkoa izan behar, dirulaguntza bidez konpondutako bizitegiak bere funtzio soziala betetzen duela bermatzera bideratuta egon beharko litzateke, eta hortaz, modu ezberdineko planteamenduak egin daitezke. Esate baterako, bizitegia ezingo da dirulaguntza jaso eta X urtera saldu, edo salmentaren prezioa mugatuta egon beharko da.

Deskribapena

Neurri honek Arrasatek etxebizitzaren zaharberritzera bideratutako dirulaguntza bat garatzea aztertzean datza. Dirulaguntza honek udalerri osoari eragin diezaioke edo interes bereziko eremu zehatz batzuetan zentratu daiteke.

2.3.2. Eraikinen berroneratzea sustatzeko hobariak

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua



Arrasateko udalak Eraikin Instalazio eta Obren Gaineko zerga kobratzen du jabetza publikokoa ez den edozein eraikinetan mantentze, zaharberritze, egokitze edo eraldatze lani. Zerga honek exekuzio materialaren prezioaren %5a balio du. Hala ere badira zenbait salbuespen, horietako batzuk etxebizitzetara eragiten dietelarik.

- Interes berezia edo udal onurakoak izateagatik ematen diren hobariak:
 - a) Baserriak
 - a. Baserriak zaharberritzeko %50eko hobaria etxearen titularra Gipuzkoako Foru Aldundiko Sustapen Ekonomiko, Landa Ingurune eta Lurralde Orekatuko sailean, Nekazar Garapen eta Nekazaritza orokorreko Zuzendaritzan alta emanda badago.
 - b. Baserrien teilatuak konpontzeko lanek %95eko hobaria
 - c. HAPOaren arabera baserri bezala katalogatutako eraikinetan egiten diren birgaitze obrek %50eko hobaria.
 - b) Babestutako etxebizitzetan birgaitzeak %50eko hobaria baldin eta udalak obrak egiteko diru laguntzarik eman ez badu eta Eusko Jaurlaritzaren laguntza ekonomikoa jasotzen ez bada.
 - c) Bizigune programaren barruan eginiko obrek %50eko hobaria
 - d) Alde zaharreko birgaitze lanetarako %50eko hobaria.
- Energia berriztagarriak sustatzeko hobariak
- Kuotaren %50eko hobaria babes ofizialeko etxeak, etxabeak eta garajeak egiteko obretan. Etxe promozio berean eta proiektu berean BOEko etxeak eta etxe, lokal, garaje edo trasteleku libreak daudenean, %40ko hobaria aplikatuko da.

Bestelako etxebizitzetan zaharberritze kasuan ez da hobaririk aurreikusten eta interesgarria izan liteke nolabaiteko hobariak aurreikustea gaur egungo ordenantzak ezartzen dituenetatik at.

Deskribapena

EIOZaren hobariak aplikatzen jarraitzea zaharberritze lanak sustatzeko. Udal ordenantzaren berrikuspenak egitea hobarien zenbatekoa egokitu edota obra mota berriak ere kontutan hartzeko.

3. ardatza: Alokairurako prestazioen eta diru-laguntzan sistema

Ardatz honetan nagusiki jada martxan dauden alokairuaren sustapeneko neurriak jasoko dira eta haiek mantentzeko edo aldatzeko beharrez hitz egingo da.

3.1. estrategia: Gazteen emantzipazioa

Azken urteetan asko orokortu da alokairuaren inguruko eztabaida eta nagusiki gazteei eragiten dien arazo gisa ikusten da. Historikoki alokairuan bizitzea pertsona gazteek etxetik irteteko egiten zuten behin behineko hautua zen, bakarrik, lagunekin edo bikotearekin bizitzeko lehenengo esperimentu gisa, eta honela behin behineko aukera merke baten modura ulertzen zen, bitartean aurreztu eta hurrengo pausura (jabetzara) salto egiteko aukera ematen zuena. Alokairuaren garestitzeak aurrezte gaitasun hori guztiz ezabatu du eta alokairuan bizitzea behin-behineko egoeratik behin betiko egoera bat izatera pasatu da, ez borondate propioz, jabetzan bizitegia erosteko behar den hasierako kapitala eskuratzea oso zaila delako.

Honen aurrean administrazio publikoak azken urteetan gazteei bereziki bideratutako neurri sorta bat martxan jartzen hasi dira, lehenengo trantsizio honetan laguntzeko.

3.1.1. Gaztelagun

Erakunde arduradunak: Arrasateko Udala eta Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

Pertsona bakarrek, familiek edota partekatutako pisuetan bizi diren pertsonak eskatu dezaketen laguntza da, eta jasotako kantitatea, errentaren eta soldataren arabera izaten da.

Udalerrriaren tamainaren, hiriburu izatearen edo hiriburuekiko hurbiltasuna bezalako faktoreek ezartzen dituzte diru-laguntzak jasotzeko aukera duten alokairuaren gehieneko errentak. Arrasateren kasuan:

- Alokairuaren gehieneko errenta: 750€

Dirulaguntza eskatzen dutenek hainbat baldintza bete behar dituzte, horietan lehena eta esanguratsuen baldintza ekonomikoena da.

- Onuradunaren gehieneko irabaziak:
 - Pertsona bakarra: 3000€ eta 26.725€ artean
 - Familia unitatea: 3.000€ eta 32.724€ artean
 - Familia ugaria: 3.000€ eta 34.906€ artean

Badira beste baldintza ugari ere, esate baterako etxebizitza baten jabe ez izatekoa edo hau erabiltzeko aukerarik ez izatea, alokatutako etxea babestua ez izatea edota ez izatea Diru-sarrerak Bermatzeko Errenta edo bestelako gizarteratze-errenten hartzailea. Horietaz gain ere badira beste zenbait

Arrasaten 2025 urtean 134 pertsonak jasotzen du dirulaguntza hau. Erdia baino gehiago (76) 25-29 urteko adin tartean dago eta sexu aldetiko oso parekatuta dago gizon eta emakumeen artean

Deskribapena

Arrasateko Udalak programaren inguruko informazioa ematen eta jarraipena egiten jarraitzea. Modu berean, dirulaguntza jaso ezin duten eta errenta ordaintzeko zailtasunak dituzten pertsonekin berariazko lanketa egiten jarraitzea.

3.1.2. Emantzipa

Erakunde arduradunak: Arrasateko Udala eta Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

Pertsona gazteek bizi proiektu propioa martxan jartzen hasteko duten zailtasunaren aurrean, 191/2023 Dekretuaren bitartez Emantzipa programa abian jarri zen. Programa hau 25 eta 29 urte bitarteko gazteen emantzipazioa bultzatzeko dirulaguntza zuzena da. Dirulaguntza etxebizitza alokairura zein erostera bideratu daiteke eta 300€ dira hilean soldataren arabera aldatzen ez direnak.

Diru laguntza hau eskuratzeko baldintzak oso generikoak dira, emantzipatuta egotea izanik baldintza bakarra.

Deskribapena

Arrasateko Udalak programaren inguruko informazioa ematen eta jarraipena egiten jarraitzea .

3.1.3. Gazteen alokairua ordaintzen laguntzeko Udal dirulaguntzak

Erakunde arduradunak: Arrasateko Udala

Testuingurua:

Arrasateko Udalak 2025ko martxoaren 7an 18 eta 35 urte bitarteko gazteei bideratutako alokairuaren ordainketari laguntzeko dirulaguntzak onartu zituen. Urtean 15.000€ko aurrekontua izaten du eta 45-55 eskaera izaten dira, 2017 urtean programa abian jarri zenetik.

Eskatzaileak bete beharreko baldintzak:

- 18-35 urte bitartean
- Arrasaten erroldatuta egon izana 2 urtez azken 10 urteetan.
- Ez betetzea Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak Gaztelagun programako alokairurako laguntzak jasotzeko eskubidea ematen duten baldintzak.
- Etxebizitarik jabetzan ez eta 75.000€ko balore katastrala baino gutxiago duen oinordetzen kasuan izan ezik, edota etxebizitza izanik ere, berau erabili ezin badute.
- Erroldatuta egon behar dira.
- 29.000€ arteko diru sarrerak pertsona bakarrarentzat eta 40.000€ artekoak bizikidetzaren unitateen kasuan.
- Urtean 600€tik bera eskuratu kapital errentetatik.
- ...

Etxeak bete beharreko baldintzak



- Modu egokian hornitutako sukaldea izan behar du.
- Dutxa edo bainuontzia duen logela.
- Erabiltzeko egoeran dagoen ur bero sistema
- Erabiltzeko egoeran dagoen 220 volteko instalazio elektrikoa
- Ur edangarriaren hornidura.
- Kalerako aireztatzea.

Baztertzeak

- Babes publikoko etxebizitza.
- Bizigune programaren barruan alokatutakoak
- Logelaka alokatuak
- Etxebizitza erabilera duten lokalak
- Errenta hilean 750€tik gorakoa dutenak
- Urtebeteko iraupena baino laburragoa duten kontratuak

Dirulaguntza hauek antzaldenez bideratuta daude egoera zaurgarriagoan dauden pertsonentzat. Dirulaguntzak bere horretan ez du etxeak bizigarritasun zedula izatea eskatzen, eusko jaurlaritzarenak eskatzen duen derrigorrezko dokumentua, eta hori izango da seguruenik alde nagusietako bat bataren eta bestearen baldintzen artean, errolatze epeaz gain.

Dirulaguntzaren zenbatekoa errentaren arabera da, alokairuaren zati bat ordaintzen lagunduko duena.

Diru sarrerak		Alokairuaren	Gehieneko diru laguntza
Norbanakoa	Bizikidetzaren unitatea		
26.000-29.000€	35.000-40.000€	%20	100
23.000-26.000€	30.000-35.000€	%30	150
20.000-23.000€	26.000-30.000€	%40	200
1.000-20.000€	1-26.000€	%50	250

Esan beharra dago ez dirudiela guztiz errealista ehunekoaren eta gehienez ordainduko denaren arteko harreman honek. Diru laguntzak gehienez 750€ arteko alokairuak ordaintzeko balio badu, zentzua izango luke gehieneko diru laguntza horren bueltan egotean. Egun planteatzen diren maximoek 500€ko errenta maximo bat erabiltzen dute hobari maximoa ezartzerakoan.

Deskribapena:

Dirulaguntzak mantentzea eta optimizatzea proposatzen da, neurriaren eraginkortasunaren jarraipena egin, prezioen eguneraketa egiten jarraituz.



3.2. estrategia: Kolektibo zaurgarriak

Gizarteari orokorrean eragiten dion arren etxebizitzaren garestitzeak bereziki eragiten die kolektibo zaurgarriei, etxegabetze arriskuak besteak beste, bizitza modu egokian garatzeko oztopo bihurtzen baita. Honela kolektibo horien egoera arintzera bideratutako politika espezifikoak garatu behar dira.

3.2.1. Etxebizitza eskubide subjektiboaren eskarien jarraipena egitea

Erakunde arduradunak: Arrasateko Udala eta Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

Eusko Jaurlaritzak Etxebizitza eskubide subjektiboaren baitako 36 espediente ditu aktibo Arrasaten eta horietako 24ri etxebizitza esleitu zitzaien eta beste 9 eskaeran lehentasunezko egoeran daude.. Honetaz gain, 3 pertsonak jasotzen dute Etxebizitzarako Prestazio ekonomikoa (5).

Mota	Sexua	Orotara
Etxebizitza esleipena	Gizonak	15
	Emakumeak	9
Lehentasunezko esleipena	Gizonak	5
	Emakumeak	4
Etxebizitzarako prestazio ekonomikoak (EPE)	Gizonak	2
	Emakumeak	1
Orotara		36

Deskribapena

Arrasateko arreta eta gizarte zerbitzuek Etxebizitza eskubide subjektiboaren inguruko informazioa ematen jarraitzea eta onuradunen egoeraren jarraipen bat egitea eusko jaurlaritzaren gizarte zerbitzuekin batera.

3.2.2. DSBEn eta EPEren eraldaketaren jarraipena

Erakunde arduradunak: Arrasateko Udala eta Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

Diru-sarrerak bermatzeko errentarekin lotuta dagoen Etxebizitzarako Prestazio Osagarria da estaldura handiena ematen duena eta etxebizitza eskuratzeko (zehazki, alokairuko etxebizitza) behar larrienak dituzten kolektiboetara zuzentzen zaie.

Onuradunak dagoeneko alokairu libreko etxebizitza batean bizi diren pertsonak eta familiak dira eta DSBEn gain, hilean 300 euro osagarri jasotzen dituzte alokairuko errenta ordaintzeko. Lanbidek emandako azken datuen arabera 2024ko maiatzean 137 pertsonak jasotzen zuten prestazio hori Arrasaten eta horietako 73 emakumezkoak dira.



Deskribapena

OGZk EPOren sarbiderako informazioan eta koordinazioan egindako lanarekin jarraitzea eta EPE berriaren eraldaketari eta kudeaketa-aldaketari (Lanbidetik EJko Etxebizitza Sailburuordetzara) buruzko informazioa ematea.

3.3. estrategia: Alokairua sustatzeko neurri fiskalak

3.3.1. EIOZren hobaria alokairu eskuragarrian jartzen diren etxebizitzetan.

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua

2.3.2 neurrian aipatu den moduan Arrasateko udalak Eraikin Instalazio eta Obren Gaineko zerga kobratzen du eraikinen eraikuntza, mantentze eta birgaitze lanetan. Neurri hauek hobari bereziak dituzte haien artean Bizigune programaren barruan eginiko obren kasuan.

Etxebizitza huts askoren arazo bat haien antzinasuna edo gaur egungo konfort estandarretatik urrun egotea izaten da eta hauek eguneratu eta merkaturatzeko arazo nagusia zaharberritze kostua izaten da.

Birgaitze hau errazteko eta bizitegi hutsak alokairuan jartzea sustatzeko, zaharberritze hori merkeago izan dadin laguntzea izan daiteke. Arrasatek Eraikin Instalazio eta obren gaineko zerga arautzen duen udal ordenantza du eta bertan %95erainoko hobaria eman dakieke "interes berezikoak edo udal onurakoak izendatuta daudenean arrazoi sozial, kultural edo historiko artistikoengatik edo enplegua sustatzeko baliagarriak"

Hau honela, ulertu liteke bizitegi bat berriztu eta alokairu babestuan jartzera bideratutako lanak interes berezikoak izan daitezkeela eta horrela EIOZaren hobari bat ezarri ahalko litzaizkieke.

Deskribapena

Hobarien sistemarekin jarraitzea eta honen noizbehinkako eguneratzea egitea egoera berriei egokitzeko. Hobari sistema honen baitan bizigune programaren parte izango diren etxeen kasuan hobariak dauden moduan, programa horren parte izan gabe ere alokairu babestura bideratzen diren bizitegien zaharberritzei hobari bat ematea proposatzen da.

3.3.2. OHZren hobaria alokairu eskuragarrian jartzen diren etxebizitzetan.

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua

Arrasateko udalak Ondasun Higiezinaren Zergaren murrizketak ditu hainbat kasutan, horietako bat honako hau da:

Eusko Jaurlaritzak 466/2013 Dekretuaren babesean bultzatzen duen "Programa vivienda vacía" barruan sartzen diren etxebizitzak %99ko hobaria izango dute lagapen kontratua sinatu eta ondorengo ekitalditik eta lagapena bukatu eta ondorengo ekitaldi arte. Hau da, zergaren sortzapenean, urtarilaren 1ean, lagapen kontratua sinatuta dutenei aplikatuko zaie hobaria.

Neurri honen helburua prezio murriztuan jartzen diren bizitegiak sustatzea da, jabeen onura fiskalak emanik. Kasu honetan Etxebizitza Huts programaren baitan dauden bizitegiek dute soilik hobaria, baina alokairuaren errenta erreferentziazko prezio indizearen azpitik dauden bizitegien kasuan ere hobari hau aplikatu liteke, prezio alokairu merkea sustatzeko baita Eusko Jaurlaritzaren programa propioetatik kanpo.



Testuingurua

Gaur egun ematen diren hobariak mantentzea eta hobari sistema berrikustea bestelako kasuetan ere aplikatu ahal izateko, betiere errenta merkatu prezioaren azpitik duten alokairuak sarituz.

4. ardatza: Gobernantza eta erakundeen koordinazioa

Ardatz honen barruan, estrategia hauek jorratuko dira

- Estrategia zigortzaileak, funtzio soziala betetzen ez duten elementuak mobilizatzea bideratua
- Estrategia interbentzionista, alegia, administrazio publikoak bere gain hartzea bizitegiaren funtzio soziala bermatzera bideratutako baliabideen kontrola eta gestioa.
- Estrategia erregulatzailerak, gaur egun baimenduta dauden baina funtzio sozialari begira kaltegarriak izan daitezkeen erabilerak kontrolatzera bideratutakoa.
- Estrategia optimizatzailea, azpierzarritza dauden baliabideek funtzio soziala hobeto betetzera bideratutakoa.

4.1. estrategia: Estrategia zigortzailea

Bere helburua betetzen ari ez diren etxebizitzak martxan jartzea du helburu eta hau tasen ordainketaren bidez bultzatzea planteatzen du. Modu berean etxebizitzak bide ilegalak erabiliz alokatzen dituztenen aurrean neurriak ezartzea ere planteatzen du, iruzurra ekidin eta alokairuan bizi diren pertsonen segurtasun juridikoa eta eskubideak bermatzeko.

4.1.1. OHZren gainkarga

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua

12/2023 legearen bidez, OHZri gainkarga ezartzea ahalbidetzen da etxebizitza hutsei dagokienean. Neurriaren eragin gaitasuna oso mugatua da OHZren %100 garestitzea baimentzen baitu soilik, beste %50 gehitu ahal izanik, etxejabeak udalerrri berean hutsik dauden 2 etxebizitza izatekotan.

Edonola ere, OHZren gaineko gainkarga ezartzeari buruz hitz egite soilak etxe hutsak dituzten norbanakoak hauek mobilizatzea eraman ditzeake, gainkarga ekiditeko.

Deskribapena

Etxebizitza hutsen jarraipen bat egin eta OHZren gainkarga aplikatzen hastea. Ahal den neurrian, etxejabeekin hitz egin etxebizitza horiek merkaturatzeko edo alokairuan jartzea errazteko.

4.1.2. Etxebizitza hutsen gaineko kanona

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua:

149/2021 dekretua, ekainaren 8koa, jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriari buruzkoa da. Dekretu honek etxebizitza hutsen definizioa zehazten du eta behin hala deklaratu ostean, interbentzio aukera ezberdinak ematen dira, helburua hauen mobilizazioa izanik:

- Etxebizitza huts kanona ezartzea.
- Derrigorrezko alokairuan ezarri ahalko da, 3/2015 Etxebizitza legearen 59 artikuluan zehaztutakoaren arabera.
- Isunak ezarri ahalko dira.
- Nahitaezko desjabetzea burutu ahal izango du administrazioak, 3/2015 Etxebizitza legearen 72 artikuluan zehaztutakoaren arabera etxebizitza eskaria dagoen eremuetan.

Neurri honek etxebizitza kanonaren aplikazioari buruz jarduten du. Kanonaren zenbatekoa 10 eurokoa da metro koadro bakoitzeko eta %10 handituko da urteko deklarazioak indarrean dirauen bitartean, hasierako zenbatekoa baino hiru aldiz handiagoa izan arte, metro karratuko 30€ arte hain zuen ere.

Kanona ezarri ahal izateko, lehenik eta behin, etxebizitza hutsen erregistroa egin beharra dago eta hau kontzeptualki konplexua da, etxebizitza askotan behin behineko edo noizbehinkako erabilerak ematen baitira, etxebizitza huts kontsideraziorik ez izatea ekarriko lukeena. Diagnosian aipatzen zen moduan, Arrasateko etxebizitzaren %10 inguruan ez dago inor erroldatuta, baina honek ez du esan nahi hutsik daudenik.

Deskribapena

Etxebizitza huts Kanona aplikatzen hastea, horretarako etxebizitza hutsen erregistro bat eginez legediak ezartzen dituen baldintzetan. Kontua izan behar da kasu batzuetan araudiak etxebizitza hutsa kontsideratzen duenak, egoera berezi bat dela eta, mobilizatzeko zailtasun bereziak izan baititzake (herentzia banatuak, familia arazoak...) eta kasu horietan banaka landu beharko dira seguruenik.

Neurri hau estrategia diru-biltzaile soil gisa ulertu ez dadin, gainkarga hauen bidez eskuratutako dirua zuzenean bideratu beharko da etxebizitza politiken garapenera, ahal izanez gero, udal jabetza publikoaren hazkundera zehazki.

| 146

4.1.3. Alokairu iruzurtiaren egoeraren ikuskaritza zorroztea

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua

Azken urteetan okupazioaren inguruko eztabaidak etxejabeen segurtasun juridiko eza eztabaida politiko eta mediatikoaren erdigunean kokatu badu ere, okupazioaren fenomeno oso bazterreko arazoa da etxebizitza merkatuaren tamaina kontutan hartuta eta, errealitateak argi uzten duenez, ohikoagoak dira maizterren babesgabetasun egoerak eta haien aurkako erasoak. Kasurik larrienak infraetxeei dagozkienak diren arren, oso ohikoak dira kontraturik gabeko alokairuak, gehiegizko baldintzak ezartzen dituztenak eta bestelako egoerak non maizterrik zaurgarrienak izaten diren biktima nagusiak.

Udalarekiko informazio trukaketan hitz egindakoaren arabera badira zenbait kasu non etxejabeak maizter batzuen egoera desesperatuaz aprobetxatzen diren egoera duinean ez dauden etxebizitzak alokatzeko.



Egoera honek injustizia bikoitz bat suposatzen du. Batetik bizitegi duin bat izateko eskubidea ez delako bermatzen eta bestetik alokairua legala ez izanik, maizterra defentsarik gabe dagoelako beste egoera askoren aurrean. Erroldatzeko arazoak, diru laguntzak eskatzekoak, seme alabak eskolaratzeko arazoak...

Deskribapena

Etxejabeen aldetik iruzurra salatzeko bide ematen duen zerbitzu bat martxan jartzea modu seguruan egoera ezegokiak salatu ahal izateko.

4.2.estrategia: Estrategia interbentzionista

Euskal Lurzoruaren Legeak 176 artikuluan ezarritako hirigintza-betebeharrak betetzen ez badira nahitaezko desjabetzeari atea irekitzen dio, interes publikoko arrazoa argudiatuz. Hirigintza-arrazoiak direla eta desjabetzea aplikatzeko kasu batzuk aipatzen ditu 177 artikulua.

4.2.1. Bizitegi garapen eremuetan kooperazio sistema planteatu

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala. Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

Etxebizitza babestua eraikitzeke zailtasuna askotan eraikuntza materialen garestitzeari egozten zaio eta honek azken urteetan garestitze nabarmen bat pairatu duen arren, fokoa sarritan ez da arazoaren muina den lurzoruaren prezioan jartzen. Lurzoru urbanizagarrien kasuan landa izaera duen orubeak urbanizagarri deklaratzeko haien prezioak izugarri egin zuen gora etekin aurreikuspenen arabera. Horrela lurzoruak ez du balio finko bat, etxebizitzak saltzea espero den merkatu prezioaren arabarkoa da lurzoruaren prezioa. Horrek ezinezko egiten du etxebizitzaren prezio finala jaistea, prezio hori ez baita ondorio bat helburu bat baizik. Hiri lurzoru ez kontsolidatuaren kasuan, haien bizi epea guztiz agortuta duten eraikinen (fabrikak dira ohikoenak) eraiste eta berregitea suposatzen duen operazioetan ere lurzoruaren prezioa aurreikusitako salmenta prezioak markatuko du. Kasu horietan urbanizazio kostuak altuagoak badira ere, lurzoruaren prezioa esanguratsua izaten jarraitzen du.

Honela, lurzoruaren balioan eragin ezean ez da posible etxebizitzaren prezioan eragitea. Horretarako, administrazio publikoek eskuratzailerik hutsa egin ordez, jarduketak promotore pribatuen esku utziz, promotore edo parte aktibo bezala jokatu beharko lukete, haien baldintzak ezarri eta interesak defendatuz.

Euskal Lurzoruaren Legearen 177 artikulua desjabetzeko eskubidea ematen du, hirigintza-arrazoiak direla eta, zenbait kasutan. Tartean, honako hauek:

- Lursailak eta bestelako ondasunak eta eskubideak eskuratzeko, baldin eta plangintzan babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak eta sustapeneko edo interes publikoko eraikuntza industrialak edo tertziarioak egiteko izendatuta badaude.
- Plangintza osorik edo zati batean egikaritzeko epeak, baita eraikitzeke eginbeharra ere, betetzen ez direnean.
- Higiezinak kontserbatzeko eta haien mantentze-lanak egiteko legezko eginbeharrek betetzen ez direnean.

Desjabetzea tresna drastikoa bada ere, eraikitzea betebeharrak bat da eta legeak eskumena ematen die administrazio publikoei promotore eta lurjabeekiko negoziaketa mahaian indar positibo bat izateko eta interes publikora bideratutako neurriak bultzatzeko.



Deskribapena

Etorkizunean garatzeke dauden lurzoruetan udala parte aktibo gisa sartzea, dela lurzoruetako batzuk eskuratuz, dela bestelako planteamenduak jarraituz. Edozein kasutan, eskubide urbanistikoak dituzten eta udalak garatzea interesa duen eremuetako jabeekin elkarlana sustatu beharko du Arrasateko Udalak honako helburuekin:

- Garapen urbanistikoaren diseinuak udal interes eta printzipioak betetzen dituela bermatzea.
- Udalaren beharretara egokitzen direla bermatzea.
- Ahalik eta bizitegi eskuragarri gehien eraikitzea lortzea.
- Udalaren ekipamendu eta espazio libre sarearekin koherenteak direla bermatzea.

Horretarako, proiektuen sustapenean eta garapenean udala parte aktiboa izan behar da, dela bere baliabide propioekin dela beste administrazio batzuekin lankidetzan.

4.3. estrategia: Estrategia erregulatzaila

Estrategia honen helburua etxebizitza erabilera duten eraikinetan erabilera hau lehenestea da, eta etxebizitza tipologiako eraikinetan dauden eta irabazi-asmoa duten bizitoki erabilera ez direnei mugak jartzea (edo zuzenean debekatzea), etxebizitzaren funtzio soziala bermatze aldera.

4.3.1. Alokairu prezioari muga ezartzea

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala eta Eusko Jaurlaritza,

Testuingurua

12/2023 Legea Etxebizitza eskubidearena onartu zenetik etxebizitza-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzek irekitzen duen baliabide garrantzitsuenetariko bat alokairuko errentari muga ezartzea ahalbidetzen duena da. Hau Espainiar estatuan berritasuna izanik ere, Europa osoan oso zabaldua dagoen baliabidea da, eta erreferentziatzeko prezio batetik abiatuz etxebizitzaren ezaugarrien arabera alokairuari prezio bat edo bestea ezartzea suposatzen du. Horrela errenta ezaugarri "objektibo" batzuetan oinarrituz ezarriko da, ez merkatuaren nahien arabera. Etxebizitza eskubidea bermatzeko balio ez duen tresna izanik ere, etxebizitzarekin egin daitekeen negozioari muga bat ezartzen dio, prezioak ez igotzea edota jaistea ahalbidetuz.

12/2023 legeak aldaketak suposatu zituen Espainiar estatuko alokairua arautzen duen 29/1994 legean. Lege honen 17.artikuluaren errentaren balioa ezartzen da eta lehenengo puntuak esaten duenez, alokairuaren errenta libre da, hau da eskari eta eskaintzaren arabera ezarriko da. Oinarri honen baitan, 2 salbuespen nabarmen ezarri zituen 2023ko legeak.

1. Etxebizitza merkatu tentsionatuko eremu izendatzen den eremuetan, alokairu kontratu berriak ezingo azkeneko 5 urteetan indarrean egon den kontratuaren prezioa gainditu, urteroko errentaren eguneratzea aplikatu ondoren. Prezio hau gehienez %10 igo ahal izango da honako baldintzetako bat betetzekotan:
 - a. Bizitegia birgaitua izan bada
 - b. Energia ez berriztagarrien %30eko aurrezteak suposatzen duten hobekuntzak egin badira.
 - c. Irisgarritasun baldintzak hobetzen dituzten obrak burutu badira.
 - d. 10 urte baino gehiagorako alokairua sinatzekotan.
2. Etxejabe handi¹en kasuan, alokairu berrien errenta prezio indizearen baitan ezarri beharko da, etxebizitzaren kokapen eta ezaugarriek baldintzatuko duten indizea izanik.

Honela, etxebizitza merkatu tentsionatuko eremuaren deklarazioak baliabideak ematen ditu egoera horretara eraman duten alokairuaren prezioaren igoerari muga jartzeko eta arrazoizko balio batzuen baitan mantentzeko. Esan beharra dago, alokairuarekin gertatzen den moduan, salmentak ere eramaten duela eremu tentsionatu izatera, baina legeak ez du arazo honen aurrean baliabiderik ezartzen. Horrek sortu dezakeen albo kalte bat izango litzateke gaur egun alokairuan dagoen bizitegi parkearen zati bat salmentara pasatzea. Horrek salmenta eskaintza areagotuko

¹ Etxejabe handiak kontsideratzen dira garaje edo trastelekuak ez diren 10 higiezin baino gehiago dituzten pertsona fisiko edo juridikoak, edo bere higiezinaren azalerak 1.500m² gainditzen dituenen. Irizpide hau etxebizitza merkatu tentsionatuko eremuen deklarazioarekin egokitu ahal izango da, 5 higiezin baino gehiago dituzten pertsonen eraginez.

balu ere, bizitegi hauek libreak dira eta hortaz ez dute prezio mugarik, erosketa merkatuaren prezioan eragin gutxi izanik.

Deskribapena

Bizitegi eremu deklarazioarekin batera, etxejabe handiaren definizioari begira Arrasaten 5 ondasun higiezinetik gora dauden pertsona fisiko edo juridikoak kontsideratzea eta haien bizitegietan sinatzen diren alokairu kontratuek prezio indizea betetzen dutela bermatzeko kontrol neurriak ezartzea.

Modu berean, etxebizitza merkatu tentsionatuko eremu deklarazioarekin batera, sinatzen diren alokairu kontratu berriek aurrekoaren prezioa gainditzen ez dutela bermatzeko kontrol neurriak ere ezarri beharko lirateke.

4.3.2. Alokairu turistikoaren erregulazioa

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala eta Eusko Jaurlaritza,

Testuingurua

Etxebizitza oinarritzko eskubidea den aldetik haren helburua betetzera bideratu beharreko ondasun urri bat da. Hala ere oinarritzko erabilera honetaz gain, errealitateak erakusten du beste gauza askotarako ere erabili ohi direla etxebizitzak. Bigarren bizitokia, hainbat familia nukleoren artean partekatutako etxea, biltegia, asteburuetakoko etxea... Erabilera asko eta asko ematen zaizkie etxebizitzeari, eta zuzenean etxebizitza beharra asetzerantz bideratuta ez badaude ere, kasu hauetako askok badute funtzio bat bere jabeentzako.

Azken urteetan turismoaren demokratizazioak eta teknologia berrien orokortzeak errentagarritasun oso handia duen fenomeno baten agerpena sustatu du, bizitegi turistikoena. Etxebizitza turistikoek ez dute funtzio sozialik betetzen aipatu dugun zentzuan eta haien orokortzea etekin ekonomiko azkar bat lortzera dago bideartuta. Honek gainera, etxebizitzaren merkatuan distortsioak sortzen ditu, behar oinarritzko bat inbertsio aktibo bilakatzeko aukera ematen baitu, oinarritzko beharraren prezioan eraginez. Egoera hauek eremu batzuetan eragin askorik ez duen arren, zenbait tokitan presio jasanezinak eragin ditu, eta apurka-apurka bizitegi ehun tradizionala turismora bideratutako bizitegiek ordezkatuz joan da.

Arrasaten turistifikazioa oraindik ez da arazo bat, are gehiago, sustatu daitekeen jarduera bat da, baina egokia ikusten da bizitegi turistikoen inguruko udal mailako planteamendu bat edukitzea, Autonomia erkidego mailan onartutako araudi generikotik haratago.

Deskribapena

Aukera ezberdinak hartu daitezke etxebizitza turistikoari mugak jartzeko.

- Herrigunean bizitegi turistikoa debekatzea.
- Saturazio indizeak ezartzea
- Noizbehinkako alokairu turistikoa jartzeko etxearen erabilera ohikoa erakustea.

Plan Orokor berriaren bitartez edota udal ordenantza espezifiko baten bitartez etxebizitza turistikoen inguruko erregulazio espezifiko bat ezartzea proposatzen da.

4.4. estrategia: Estrategia optimizatzailea

Estrategia honen helburua jada eraikita dauden espazio eta eraikinen erabilera intentsoago bat egitea da, espazio berean jende gehiago bizi dadin bultzatuz, erabilerarik gabeko eremuetan erabilera berriak sustatuz eta erabilera ezegokiak lekualdatuz etxebizitzarako egokiak diren eremuetan, besteak beste.

4.4.1. Etxebizitza trukatzeara

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua

Bizitzako etapa ezberdinetan zehar etxebizitza beharrak ezberdinak dira. Familiaren hazkunde eta txikitzeak, banaketek eta antzerako egoerek malgutasuna eskatzen dute eta etxeak egitura zurrunka izanik, nekez moldatzen dira behar berrietara. Etxebidek kaleratutako txosten baten arabera, 2017 urtean EAEko bizitegien %8,4k etxez aldatzeko beharra zuen, hortaz egoera hau ez da inondik inora bazterreko fenomeno.

Aldaketa hauek asimilatu ahal izateko gero eta ohikoagoak dira etxebizitza malguen inguruko eztabaida arkitektonikoak, edonola ere, honek ez du eraginik jada existitzen den bizitegi parkearen baitan. Horregatik, etxeak egokitu ordez, pertsonak beraiek etxebizitzaz aldatzeko aukera mahaigaineratu daiteke.

Herri mailan posible da etxebizitza trukaketa sare bat sortzea, non, beharraren arabera, udalak bitartekari lanak egin ditzakeen jabe partikularren artean etxebizitzak trukatzeko. Hau epe zehatz baterako edo modu definitiboan izan liteke. Truke horien baldintzak modu partikularrean zehaztu litezke, baina baldintza orokorrak, bermeak eta jarraipenak udalak erraztu ditzake, honela bizitegi trukaketa "banku" bat sortu liteke, egoera hauek bideratzeko.

Etxez aldatzeko beharra beste askotan ez dago familia nukleoaren aldaketarekin lotuta, lantokiaren aldaketarekin lotuta baizik, eta honek eskala geografiko zabalago batean du eragina. Horregatik, hau bezalako neurriak eraginkorrak dira udal mailatik gora koordinatzen direnean, demagun, eskualde, probintzia edo erkidego mailan.

Deskribapena

Bere beharretara hobeto egokitzen den etxebizitza bilatu nahi duten pertsonak elkarren artean harremanetan jartzeko zerbitzu bat martxan jartzeko aukera aztertu. Zerbitzu hau etxebizitzarekin zerikusia duten beste zerbitzu batzuk eskaini ditzakeen zerbitzu berbera izan daiteke.

Burutu beharko liratekeen zenbait ekimen:

- Partekatzea sustatzeko informazio kanpaina.
- Esperientzien balorazioa egin eta hauen partekatzea sustatu.
- Esperientzietan oinarritutako programaren hobekuntza eta egokitzapen neurriak hartu.

4.4.2. Adineko pertsonentzako bizitoki alternatibak aztertu

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala eta Eusko Jaurlaritza

Testuingurua

Aurreko puntuan aipatutakoaren bidetik, etxebizitzaren ezaugarrien eta pertsonaren beharren arteko desberdintasun gehienak zahartzaroan agertuz doaz. Bakarrik bizi diren pertsonetako asko adinekoak izaten dira, ezkongabe edo alargunak, eta hauek sarritan laguntza behar izaten dute. Laguntza hau egoera fisiko eta psikologikoaren arabera aldatzen da, eta noizbehinkako asistentziatik erabateko laguntzara iritsi daiteke. Pertsona hauek agian bere etxeetan ez dira gauza behar guzti horiek asetzeko eta bestelako espazioak egokiagoak izan daitezke haientzat.

Honela, bi irtenbide egon daitezke norberaren etxetik kanpo: etxebizitza autonomoak, zainketa zerbitzu minimo batekin, kasu honetan zuzkidurazko etxebizitzak dira ohikoenak, eta pertsona nagusientzako egoitzak, zaintza zerbitzu gehiagorekin.

Planteatu liteke trukaketa sistema moduko bat non bi irtenbide hauetako bat hartzearen trukean zainketak jasoko dituen pertsonaren bizitokia alokairu babestuan jarriko litzatekeen erakunde publikoen bizitegi programen barruan.

Deskribapena

Adineko pertsonentzako bizitoki alternatibak bi norabidetan aztertzea proposatzen da:

- Zuzkidurazko etxebizitza bat eskaintzeko aukera, haren trukean euren bizitokia alokairu sozialean jartzen badute, bizilagun programa bidez esate baterako.
- Pertsona nagusientzako egoitza batekin akordio bat lantzea etxejabea bertan bizitzen geratu dadin, eta trukean honen jatorrizko bizitegia alokairu babestuan jartzea.

Neurri hauek gauzatu ahal izateko hainbat aurrebaldintza izatea komenigarria da. Batetik zuzkidurazko bizitegi egokitu kopuru nahiko bat behar da, eta bestetik zainketa zerbitzuak eskainiko dituzten zentroekin lankidetzat eta akordioak prestatu behar dira.

| 153

4.4.3. Negozioak kale mailara jaitsi

Erakunde arduraduna: Arrasateko Udala

Testuingurua

Komertzioak bere ezaugarri ekonomikoaz gain, badu faktore sozial bat herri eta hirietan. Norbanako partikularrak biltzen eta erlazionatzen diren espazioak dira, zerbitzu eta produktuak eskaintzen dituztenak eta kaleetan dinamismoa, giroa eta orokorrean, bizitza sustatzen dute. Espazio publiko bizi eta errespetuzko bat gizarte heldu baten lorpena da eta komertzioek hori hala izaten laguntzen dute. Kaleetan dendak egoteak gainera hau seguruago egiten laguntzen du. Jane Jacobs-ek aipatzen zuen “eyes on the street” kontzeptua, kalean eta komertzioetan jendea egoteak espazio publikoaren bigilantzia kolektibo bat eragiten du, modu pasiboan.

Zenbait jarduera ekonomiko eraikinetako lehen bigarren edo bestelako solairuetan ematen dira (klinikak, ile apaindegia, abokatuak, arkitektoak). Hau bere horretan txarra ez izanik ere, egoera paradoxiko bat sortzen da non bizitegiak okupatuta dauden bizitegia ez den beste erabileretarako eta ordea behe solairu komertzial asko eta asko hutsik dauden. Espazio komertzial guztia



okupatuta egongo balitz egoera bestelakoa izango litzateke, baina Arrasateko kale asko eta askotan paisaia lokal hutsez beterik dago.

Neurri honen bidez negozio horiek kalera jaistea sustatu nahi da hobari zein dirulaguntza bidez. Interesgarria izango litzateke modu berean, lokal hutsen erregistro bat edukitzea eta jabeak identifikatuta egotea, hauen mobilizazioa sustatzeko tresna gisa.

Deskribapena

Ohiko etxebizitzetan dauden negozioak kale mailara jaisteko sustapen neurriak hartu. Aukera ezberdinak egon daitezke:

- EIOZaren hobariak ezarri behe solairu batera jaisten diren lokalek gauzatu beharko dituzten obretan.
- OHZren gaineko hobariak ezarri, bizitegi bat libratu eta lokal batera jaitsi diren negozioetan.

Neurri honen eraginez, bizitegi bat libre geratuko da baina hau merkatu librearen logikan egongo da eta horrek ez du bere horretan etxebizitza eskuragarrien kopurua handitzen lortzen. Horregatik komeniko litzateke udalarekiko negoziaketa bidez bizitegi horiek alokairu sozialera bideratzea. Honetarako neurri ezberdinak hartu daitezke.

- Tanteo-eskubide bidez udalak edo bestela Eusko Jaurlaritzak erostea libre geratutako bizitegia.

Paraleloki udalak lokal komertzial "banku" moduko bat sortu lezake, lokal hutse jabeak identifikatu eta zentralizatutako zerrenda bat aterata, erosle/erabiltzaile potentzialekin harremanetan jarriz.

4 Kronograma

ARDATZA ESTRATEGIA JARDUKETA	2026	2027	2028	WIP ²
1. ARDATZA ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA				
1.1 Estrategia: Hiri garapen berriak				
1.1.1. Jabetza publikoko orubeak EJren Etxebizitza Sailari eskaintzea ³	X	X		X
1.1.2. Garapen berrietan tipologia ezberdinen arteko nahasketa sustatzea				X
1.2 Estrategia: Zuzkidurazko etxebizitzaren sustapena				
1.2.1. Ekipamendu orubeetan zuzkidurazko bizitegiak integratzeko aukera aztertzea	X	X		X
1.3 Estrategia: Landa eremuaren biziberritzea				
1.3.1. Lurzoru ez urbanizagarrian erabilerak malgutzea				X
1.3.2. Landa eremuko nukleoetan bizitegi babestuak sustatu				X
1.3.3. Baserrien birgaitzea ahalbidetzeko bizitegi kooperatibak sustatzea aztertu				X
1.4 Estrategia: Etxebizitzaren sustapena erraztea diseinuaren bidez				
1.4.1. Urbanizazio kargak murriztuz				X
1.4.2. Ideia berritzaileak erakartzeko lehiaketen sustapenaz				X
2. ARDATZA BIZITEGI ERAIKINEN PARKEA ETA HIRI BERRONERATZEA				
2.1 Estrategia: Etxebizitza babestuaren kalifikazio estrategia lausoa				
2.1.1. Birgaitze handiko bizitegi jarduketak				X
2.1.2. Lokalak bizitegi bihurtzeko ordenantza berritzea		X		X
2.1.3. Etxebizitzaren banaketaren inguruko ordenantza		X		X
2.2 Estrategia: Dentsifikazio eta mixifikazio bidezko berroneratzea				
2.2.1. Gizarte intentsifikazioa				X
2.2.2. Industriaguneen mixifikazioa				X
2.3 Estrategia: Bizitegi parkea berritzea				
2.3.1. Eraikinen berroneratzera bideratutako dirulaguntzak		X	X	
2.3.2. Eraikinen berroneratzea sustatzeko hobariak	X	X		
3. ARDATZA ALOKAIRURAKO PRESTAZIOEN ETA DIRU-LAGUNTZA SISTEMA				
3.1 Estrategia: Gazteen emantzipazioa				
3.1.1. Gaztelagun				X
3.1.2. Emantzipa				X
3.1.3. Gazteen alokairua ordaintzen laguntzeko udal dirulaguntzak		X		
3.2 Estrategia: Kolektibo zaurgarriak				
3.2.1. Etxebizitza eskubide subjektiboaren eskarien jarraipena egitea				X
3.2.2. DSBEn eta EPEren eraldaketaren jarraipena				X
3.3 Estrategia: Alokairua sustatzeko neurri fiskalak				
3.3.1. EIOZaren hobaria alokairu eskuragarrian jartzen diren etxebizitzetan				X

² WIP. *Work in progress*. Denboran zehar gauzatzen joan behar den jarduketa, ez du hasiera ez amaiera zehatzik, lan eredu bat da, jarraipena egitea, irizpide bat ezartzea eta denboran zehar mantentzea. Neurri zehatz bat baino, hirigintzarekiko eta etxebizitzaren problematikarekiko udalak jarraitu beharreko jarrera modura ulertu beharko litzateke.

Plan Orokor berriraren garapen prozesuan lantzeko gaiak ere zutabe honen barruan azalduko dira.

³ Gaur egun libre dauden orubeak lehenengo fase batean eskaini litezke, gerora garapen berrien baitan lur hauek eskaintzea jarrera modura ulertuta.



ARDATZA ESTRATEGIA JARDUKETA	2026	2027	2028	WIP ²
3.3.2. OHZren hobaria alokairu eskuragarrian jartzen diren etxebizitzetan		X		
4. ARDATZA GOBERNANTZA ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA				
4.1 Estrategia: Estrategia zigortzailea				
4.1.1. OHZren gainkarga	X	X	X	
4.1.2. Etxebizitza hutsaren gaineko kanona	X	X	X	
4.1.3. Alokairu iruzurtiaren egoeraren ikuskaritza zorroztea				X
4.2 Estrategia: Estrategia interbentzionista				
4.2.1. Bizitegi garapen eremuetan kooperazio sistema planteatu				X
4.3 Estrategia: Estrategia erregulatzailea				
4.3.1. Alokairu prezioari muga ezartzea	X			
4.3.2. Alokairu turistikoaren erregulazioa	X			
4.4 Estrategia: Estrategia optimizatzailea				
4.4.1. Etxebizitza trukatzeari				X
4.4.2. Adineko pertsonetnako bizitoki alternatibak aztertu				X
4.4.3. Negozioak kale mailara jaitsi		X		

