



TENTSIO EREMU IZENDATZEKO GASTEIZKO DIAGNOSTIKOA

Diagnostikoa

2025eko maiatza

Egilea:



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua CSV (Código Seguro de Verificación))	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	1/89
 J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM			

AURKIBIDEA

AURKEZPENA	7
I. BIZTANLERIAREN ETXEBIZITZA BEHARRAK ETA ESKARIA	9
1. JOERA DEMOGRAFIKOAK	11
2. ANALISI SOZIOEKONOMIKOA	17
3. EMANTZIPAZIO MAILAK	20
4. ETXEBIZITZA BEHARRAK ETA ESKARIA	24
5. ETXEBIDEN IZENA EMANDAKOEN BABESTUTAKO ETXEBIZITZAREN ESKARIA	28
6. ETXEBIZITZAZ ALDATZEKO ESKARIA	33
II. ETXEBIZITZA PARKEAREN EZAUGARRIAK ETA MERKATUAREN DINAMIKAK	37
7. GASTEIZKO ETXEBIZITZA PARKEA	39
7.1. Gasteizko etxebizitza-parkea	39
7.2. Gasteizko etxebizitza-parkearen erabilera maila: etxebizitza hutsen eta sasoikoen intzidentzia	45
8. ETXEBIZITZEN EZAUGARRIAK ETA BIRGAITZE BEHARRAK	48
9. SALEROSKETA MERKATUAREN DINAMIKA	52
9.1. Salerosketak	52
9.2. Prezioak	55
10. ALOKAIRU LIBREKO ETXEBIZITZEN PARKEA	59
III. ETXEBIZITZA POLITIKEN ERANTZUNA	65
11. BABESTUTAKO ETXEBIZITZA PARKEAREN GARRANTZIA	67
12. ALOKAIRURAKO PRESTAZIOEN ETA DIRULAGUNTZEN SISTEMAREN ESTALDURA	69
V. ONDORIOAK	73
13. DIAGNOSTIKOAREN ONDORIOAK	75
ADIERAZLEEN ERANSKINA	85



Taulen aurkibidea

1. taula.	Gasteizko biztanleriaren bilakaera adin-tartearen eta sexuaren arabera. 2001-2024.....	12
2. taula.	Beste udalerrri batzuetatik datozen eta Gasteizen errolatu diren 36 urtetik beherako pertsonak, jatorriaren arabera.	13
3. taula.	Beste udalerrri batzuetatik datozen eta Gasteizen errolatu diren 36 urtetik beherako pertsonak, helmugaren arabera.	14
4. taula.	Gasteizen errolatu diren 36 urtetik beherako pertsonen saldoa, Gasteizen errolatuta egoteari utzi diotenekin alderatuta	14
5. taula.	Biztanleria jaioterriaren arabera 2001-2024	14
6. taula.	Jarduera-tasa, langabezia-tasa eta okupazio-tasa. 2023	17
7. taula.	Familien errenta erabilgarria. 2001-2022	18
8. taula.	Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonak, diru-sarreraren eskuragarritasunaren arabera. 2023.....	24
9. taula.	Etxebizitza eskuratzeko beharra eta diru-sarrera nahikoak dituzten 18 eta 44 urte bitarteko biztanleak, ezaugarri sozioekonomikoen arabera, sexuaren arabera eta diru-sarrerak dituzten kontuan hartuta. EAE 2023	25
10. taula.	Etxebiden babestutako etxebizitzak eskuratzeko erosteko erregimenean vs alokairuan dauden eskaerak, kide kopuruaren eta sexuaren arabera. Eskaera guztien gaineko %	29
11. taula.	Gasteizen erosteko eta alokatzeko erregimenean Etxebiden izena eman duten babes ofizialeko etxebizitzaren eskatzaileen ezaugarriak, dagoeneko errolatuta dauden pertsonen eta familiei lotuta	30
12. taula.	Gasteizen erosteko eta alokatzeko erregimenean Etxebiden izena eman duten babes ofizialeko etxebizitzaren eskatzaileen ezaugarriak, errolatuta EZ dauden pertsonen eta familiei lotuta.	30
13. taula.	Etxebiden izena emanda dauden eta alokairu librean emantzipatuta dauden bizikidetz-unitate motak. Etxebiden izena emanda jarraitzen duten eta emantzipatuta dauden eskaera guztien gaineko %.. EAEko hiriburuetakoa analisia	32
14. taula.	Etxebizitzaz aldatzeko beharra duten familiak egungo etxebizitzaren ezaugarrien arabera, Gasteizko etxebizitza-parkearekin alderatuta. 2023	35
15. taula.	Gasteizko familia-etxebizitzak auzoka, motaren arabera	39
16. taula.	Gasteizko familia-etxebizitzak, auzoka: Eustat eta errola	41
17. taula.	Gasteizko familia-etxebizitzak, motaren arabera, 2001-2023	44
18. taula.	Etxebizitzaren egungo egoera dela eta birgaitzeko eta/edo aldatzeko beharra duten familiak. Gasteiz. 2023	49
19. taula.	Euskadiko familia-etxebizitzak lurralde-eremuen eta egiturazko ezaugarrien arabera. 2010-2023 ...	50
20. taula.	EITen aurrerapen maila 2024ko abendua.	51
21. taula.	Etxebizitza-parkea Euskadiko eta hiriburuetakoa jabetza-erregimenaren arabera. 2023	59
22. taula.	Gasteizko familia-etxebizitzak jabetza-erregimenaren arabera	59
23. taula.	1. irizpidea. Alokairu-errentaren igoera, 2017-2022 artean.	60
24. taula.	2. irizpidea. Alokairuaren errenta ordaintzeko ahalegina (errenta+horrikuntzak/udalerrian erabilgarri dagoen batez besteko errenta)	62
25. taula.	BOE parke osoa eta kalifikazio iraunkorra dutenak	67
26. taula.	Etxebizitzarako Prestazio Osagarriaren onuradun izan diren pertsonen ezaugarriak 2024ko abenduan.	69
27. taula.	Gasteizko Larialdi laguntzen bizikidetz-unitateak 2023	71

3

Gasteizko diagnostikoa tentsio eremu aitortzeko

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	3/89
 J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM			

Grafikoen aurkibidea

1. grafikoa.	Gasteizko biztanleriaren bilakaera. 2001-2024	11
2. grafikoa.	Gasteizko biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera, 2001-2024	11
3. grafikoa.	Euskadiko hazkunde begetatiboa lurraldearen eta aldiaren arabera	12
4. grafikoa.	Gasteizko migrazio-saldo osoa, kanpokoa eta barnekoa. 2000-2023.....	13
5. grafikoa.	Biztanleria, Gasteizen errolatutakoekin adinaren arabera. 2023.....	15
6. grafikoa.	Gasteizko 18-34 urte bitarteko herritarren pisu erlatiboa. 2023.....	15
7. grafikoa.	Gasteizko auzo bakoitzean 18 eta 34 urte bitarteko biztanleriak duen pisu erlatiboaren rankinga. 2023.....	16
8. grafikoa.	Gasteizko familia-etxebizitzetan errolatutako pertsonak adinaren arabera. 2023.....	16
9. grafikoa.	Lanbiden erregistratutako langabezia-tasaren bilakaera. 2007-2024.....	17
10. grafikoa.	Familien errenta erabilgarriaren bilakaera. 2001-2022.....	18
11. grafikoa.	Pertsonen batez besteko errenta erabilgarria, sexuaren arabera. 2001-2022.....	19
12. grafikoa.	Gasteizko 18 eta 34 urte bitarteko biztanleria gaztea (emantzipatuta edo emantzipatu gabe) adinaren arabera, auzoka. 2023.....	20
13. grafikoa.	Emantzipatutako gazteak dituzten Gasteizko familia-etxebizitzak tamainaren, auzoen arabera. 2023.....	21
14. grafikoa.	Gasteizko emantzipatutako gazteak, adinaren arabera, auzoka. 2023.....	21
15. grafikoa.	18 eta 34 urte arteko biztanleriaren emantzipazio-tasa adinaren arabera. Gasteizen. 2023.....	22
16. grafikoa.	18 eta 34 urte arte bitarteko biztanleriaren emantzipazio-tasa auzoka. 2023.....	23
17. grafikoa.	Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonak. % 2023	24
18. grafikoa.	Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten eta diru-sarrera propioak dituzten (nahikoak ala ez) 18 eta 44 urte bitarteko pertsonak, behar dituzten etxebizitzaren ezaugarrien arabera. Gasteiz. 2023 (1)	26
19. grafikoa.	Emantzipatutako GABEKO gazteak dituzten Gasteizko familia-etxebizitzak, tamainaren arabera, auzoka (9 auzo)	26
20. grafikoa.	Emantzipatu GABEKO gazteak dituzten Gasteizko familia-etxebizitzetan errolatutako pertsonak, adinaren arabera	27
21. grafikoa.	Emantzipatu GABEKO gazteak dituzten Gasteizko familia-etxebizitzetan errolatutako pertsonak, adinaren arabera, auzoka	27
22. grafikoa.	Gasteizen errolatutako pertsonen eta familien Etxebiden erregistratutako eskariaren %, eskaera guztien gainean	28
23. grafikoa.	Gaur egun. Zein da zure egoera etxebizitzari dagokionez? Etxebiden izena emanda jarraitzen duten eskaera guztien gaineko %. EAEko hiriburuetako analisia	31
24. grafikoa.	Izena emanda dauden eta alokairu librean emantzipatuta dauden bizikidetz-unitateek ordaintzen duten batez besteko errenta. EAEko hiriburuetako analisia	32
25. grafikoa.	Etxebizitzaz aldatzeko beharra duten familiak. Euskadi, Araba eta Gasteiz. 2023 %, lurralde bakoitzeko familia guztien gainean	33
26. grafikoa.	1, 2 eta 4 urtera begirako etxebizitza-eskaria familia-motaren arabera. Gasteiz. 2023	33
27. grafikoa.	Familiak etxebizitzaren jabetza-erregimenaren behar-moten arabera. % familia guztien gainean (berdea) eta % etxebizitza-aldaketa eskatzen duten familien gainean (marroia). Gasteiz. 2023	34
28. grafikoa.	Etxebizitzaz aldatzeko beharra duten familiak, arrazoi nagusiaren arabera. 2023	35
29. grafikoa.	Etxebizitzaren ezaugarriengatik aldatzeko premia duten familiak. Gasteiz. 2023	36
30. grafikoa.	Gasteizko familia-etxebizitzak Etxebizitza nagusien % pisuaren rankinga, auzoaren arabera eta hiriko guztizkoaren gainean.....	40
31. grafikoa.	Gasteizko familia-etxebizitzak, errolatutako pertsonekin eta gabe	41
32. grafikoa.	Errolatu gabekoekin Eustaten guztizkoaren gaineko %aren rankinga	42
33. grafikoa.	Gasteizko familia-etxebizitzak, familia-etxebizitza guztien gaineko familiaren tamainaren %aren arabera	43
34. grafikoa.	Etxebizitza-parkea Gasteizen, etxebizitzaren erabileraren arabera, 2023.....	46
35. grafikoa.	2023ko Euskadiko etxebizitza hutsen intzidentzia-tasa: etxebizitzaren kopurua eta intzidentzia-tasa, etxebizitzaren parkearen gainean.	46
36. grafikoa.	Inor bizi ez den etxebizitzak, udalerriaren (>100.000 biztanle) eta motaren arabera. 2023	47
37. grafikoa.	Etxebizitza-parkea Gasteizen, etxebizitzaren erabileraren arabera. 2019-2023	47
38. grafikoa.	Birgaitze-beharrak duten familiak. Euskadi, Araba eta Gasteiz. 2023	48
39. grafikoa.	Etxebizitza birgaitzeko beharra duten familiak, birgaitze motaren arabera. Gasteiz. 2023.....	49

4



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	4/89
 J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM			

40. grafikoa. Birgaitze-lanen kopurua. 2017-2023	50
41. grafikoa. Birgaitzera bideratutako aurrekontua (€)	50
42. grafikoa. Birgaitze-lanen kopurua motaren arabera	51
43. grafikoa. Etxebizitza libreen eta babestuen salerosketen kopurua eta urte arteko aldakuntza. 2012-2023	52
44. grafikoa. Erabilitako etxebizitzaren vs etxebizitza libreen eta babestuen salerosketaren pisu erlatiboa. 2012-2023	53
45. grafikoa. 2023ko salerosketa libreak eta babestuak 1.000 biztanleko	53
46. grafikoa. Erabilitako etxebizitza libreen eta eskaintzan dauden etxebizitzaren salerosketak	54
47. grafikoa. Etxebizitza berrien eta alokairukoak	54
50. grafikoa. Erabilitako etxebizitza libreaken batez besteko prezioa (€/m²) (2024 - 3. lauhilekoa)	56
51. grafikoa. Erabilitako etxebizitza libreaken batez besteko prezioa (€/m²) (2024 - 3. lauhilekoa)	57
52. grafikoa. Erabilitako etxebizitza libreaken eta berriaren batez besteko prezioa Euskadiko hiru hiriburuetan (€/m²) (2024 - III. hiruhilekoa)	57
53. grafikoa. 2024ko III. lauhilekoan sinatutako hipoteka-kredituarekin eskuratutako etxebizitzaren metro karratu bakoitzeko batez besteko zenbatekoaren arabera	58
54. grafikoa. Alokairu libreko etxebizitzaren batez besteko errenta hiriburuetan eta Euskadin. 2022	60
55. grafikoa. Alokairuaren prezioen rankinga auzoka. 2022 2HH	61
56. grafikoa. BOEren parkea haren kalifikazioaren arabera	67
57. grafikoa. Eusko Jaurlaritzako etxebizitza hutsak mobilizatzeko programa	68
58. grafikoa. Hartzaileak generoaren eta adinaren arabera, Gasteiz. Gaztelagun	70
59. grafikoa. Etxebizitza Eskuratzeko Eskubide Subjektiboari lotutako espedienteak, Gasteiz. 2024	71
60. grafikoa. EPEren onuradunak, generoaren eta adinaren arabera. Gasteiz. 2025	71

5

Gasteizko diagnostikoa tentsio eremu aitortzeko

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua CSV (Código Seguro de Verificación))	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	5/89



J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM

6



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	6/89
 J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM			

AURKEZPENA

Dokumentu honek Gasteizko etxebizitza-diagnostikoa jasotzen du eta bi atal handi ditu: etxebizitzaren beharren eta eskariaren azterketa xehea, hainbat ikuspegi eta adierazletatik; eta etxebizitza-parkearen ezaugarriei eta salerosketako eta alokairuko merkatuaren joera nagusiei buruzko beste atal bat.

Halaber, hirugarren atal bat ere badu Gasteizko Udalak zein Eusko Jaurilaritzak kudeatutako etxebizitza-politikaren neurri eta jarduketa-lerro nagusiekin. Duela urte batzuetatik aplikatu dira horiek eta tentsio eremu izendatzeko eskaeran erantsita dagoen ekintza-planaren abiapuntua dira. I. eranskinean daude jasota diagnostikoan erabilitako adierazle eta informazio-iturri nagusiak.

Diagnostiko hori tentsio eremu izendatzea eskatzeko beharrezkoak diren hiru dokumentuetatik lehenengoa da, Etxebizitza Eskubideari buruzko 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluan xedatzen denaren arabera. Honakoa eskatzen da:

- I. Dagoeneko aipatutako **etxebizitza arloko diagnostikoa**.
- II. **Ekintza-plana**, 12/2023 Legearen 18.4. artikuluan aurreikusitakoaren arabera. Tentsio eremu gisa izendatutako eremuan hautemandako desorekak zuzentzeko ezarriko diren neurri zehatzen zerrenda txertatu behar da ekintza-planean, izendapena indarrean egongo den 3 urteetarako garapen-egutegi batekin batera, Udalaren eta Eusko Jaurilaritzaren arteko erantzunkidetasun instituzionalaren testuinguruan
- III. **Memoria** bat, datu objektiboen bidez, egoiliarren beharrak asetzeko adina etxebizitza ez egoteko arrisku berezia dagoela arrazoituko duena; eta etxebizitza berriak eratzekeo dinamikak txertatu behar dira, etxebizitza eskuratzea eskuragarria izan dadin, baldin eta honako inguruabarren bat betetzen bada:
 - a) Hipotekaren edo alokairuaren kostuak aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren aurrekontuan dituen batez besteko kargak, gehi oinarritzko gastu eta hornigaiak, familien batez besteko diru-sarreraren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gaintitzea.
 - 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.

Nolanahi ere, Gasteizko alokairu-merkatuaren tentsioa espezifikoki identifikatzeko edo sailkatzeko, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2023ko abenduan argitaratutako txostena aipatzen da, bai eta 2025eko maiatzeko lan horiek amaitzean argitaratutako azken txostena ere.

Diagnostiko honen plangintza, zein aurrerago aurkeztuko den planarena bat datoz Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2024ko otsailaren 26an argitaratutako ereduarekin, eta lkertaldekin egin du Eusko Jaurilaritzarentzat¹.

¹ https://www.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv_tensionadas/es_ovv_admi/adjuntos/modeo_plan.pdf

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Seguru) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	7/89
 J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM			

8



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	8/89
 J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM			

BIZTANLERIAREN ETXEBIZITZA BEHARRAK ETA ESKARIA

9

Gasteizko diagnostikoa tentsio eremu aitortzeko

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	9/89



J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM

10

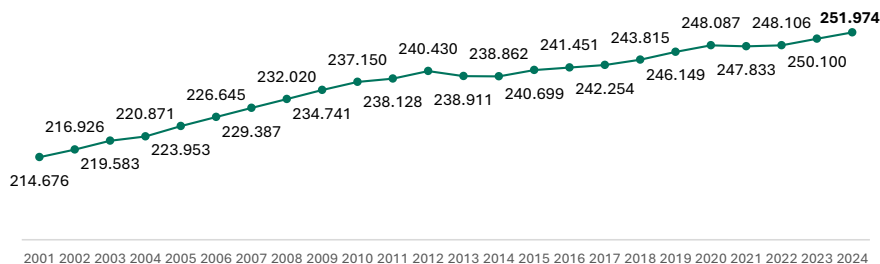


Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	10/89
 J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM			

1. JOERA DEMOGRAFIKOAK

Gasteizko biztanleria etengabe ugartu da azken mendeen, eta 2024an 251.974 biztanle izatera heldu da, hau da, EAE osoko biztanleriaren % 11,4.

1. grafikoa. Gasteizko biztanleriaren bilakaera. 2001-2024

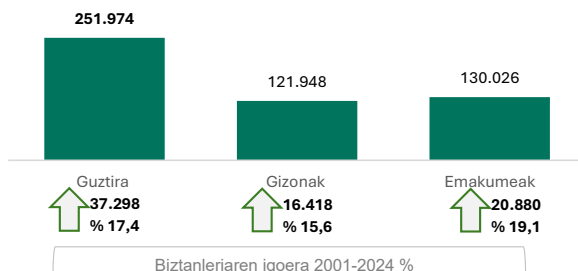


Iturria: Eustat. Biztanleen Udal Estatistika (BUE) erreferentziako urtearen urtarilaren 1ekoa.

Gasteizek jokabide
demografiko dinamikoagoa
du Euskadi osoak baino.

2001etik, % 17,4 handitu da Gasteizko biztanleria, aldi horretan bertan Euskadin izandako hazkundea baino hiru aldiz gehiago (+% 6,2). Igoera hori are handiagoa da emakumeen kasuan, % 19,1 igo baita biztanleria azken 23 urtetan, gizonekin alderatuta (+% 15,6).

2. grafikoa. Gasteizko biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera, 2001-2024.



Iturria: Eustat. Biztanleen Udal Estatistika (BUE) erreferentziako urtearen urtarilaren 1ekoa.

Hala ere, Gasteizko zahartze-prozesua Euskadi osoan gertatzen ari denaren antzekoa da. 20 urtetik beherako biztanlerian 8.205 pertsona gehiago daude mende hasieratik, aldiz, 64 urtetik gorako herritarren kopurua % 79,9 igo da, eta 2001arekin alderatuta, 25.673 adineko gehiago daude guztira hirian.

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	11/89


J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM

1. taula. Gasteizko biztanleriaren bilakaera adin-tartearen eta sexuaren arabera. 2001-2024

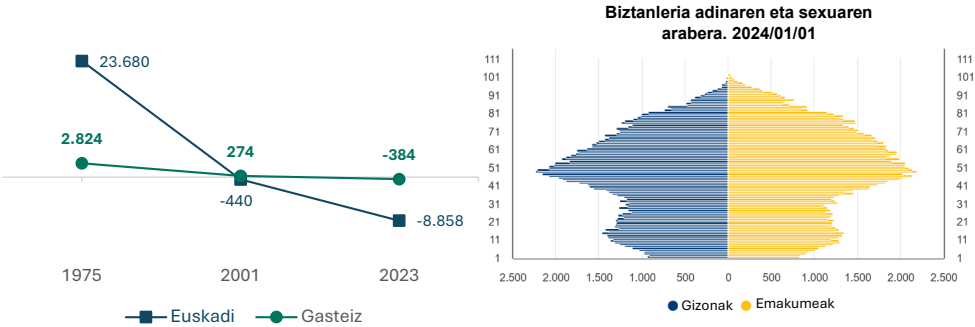
		Pertsonak guztira 2024	2001-2024 igoera %	Pertsonak
0 – 19	Guztira	47.883	% 20,7	8.205
	Gizonak	24.727	% 22,1	4.477
	Emakumeak	23.106	% 19,2	3.728
20 – 64	Guztira	146.325	% 2,4	3.420
	Gizonak	72.252	% 0,8	596
	Emakumeak	74.073	% 4,0	2.824
>= 65	Guztira	57.816	% 79,9	25.673
	Gizonak	24.969	% 83,3	11.345
	Emakumeak	32.847	% 77,4	14.847

Iturria: Eustat. Biztanleen Udal Estatistika (BUE) erreferentziatzko urtearen urtarriaren 1ekoa.

Jaiotzen eta heriotzen saldo
begetatiboa negatiboa da
argi eta garbi Gasteizen

2023an, saldo begetatiboa negatiboa izan da 384 pertsonatan; duela 22 urte, berriz, positiboa zen 2.824 pertsonatan. Nolanahi ere, hurrengo grafikoa ikus daitekeen moduan, saldo begetatibo horren joera negatiboa Euskadi osokoa baino baxuagoa da.

3. grafikoa. Euskadiko hazkunde begetatiboa lurraldearen eta aldiaren arabera



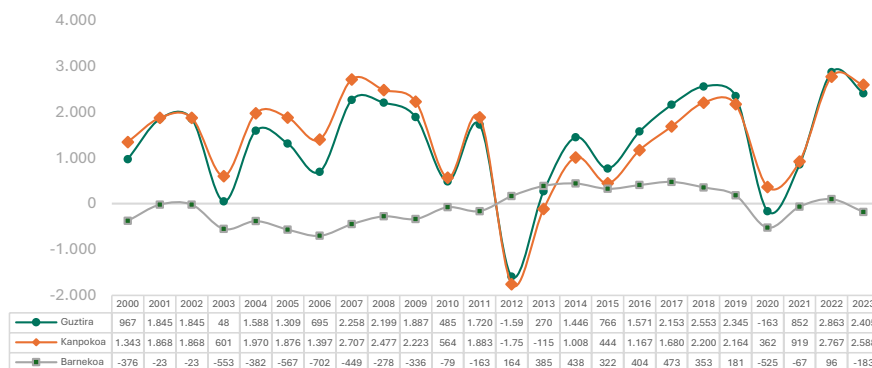
Iturria: Eustat. Biztanleen Udal Estatistika (BUE) erreferentziatzko urtearen urtarriaren 1ekoa.

Hala, Gasteizko biztanleria hazi egin da migrazio-korronteen ekarpen nabarmenari esker. Hurrengo taulan daude zehaztuta etorkinek EAEn egindako ekarpenarekin lotuta azken 23 urtetan zehar izan den migrazio-saldo positiboa baieztatzen duten Eustaten datuak.

Gasteizko demografia gaztetzeko ekarpen positibo hori erronka bat da aldi berean etxebizitza-politiketarako, batez ere, alokairu-merkatuan etxebizitza prezio eskuragarrian lortu nahi duten pertsona eta familia askorentzat. Migrazio-korronte horiek bereziki handiak izan dira 2016tik eta alokairuaren eskaria handituz joan da pixkanaka.



4. grafikoa. Gasteizko migrazio-saldo osoa, kanpokoa eta barnekoa. 2000-2023



Iturria: Eustat. Migrazio-mugimenduen estatistika.

Eustatek emandako informazioaren arabera, azken urteetan hirian errolatu diren beste udalerrri batzuetako 36 urtetik beherako gehienak Euskadi kanpoko udalerrietatik datoz, baina Eustatek ez du jatorriaren arabera bereizten datua².

2. taula. Beste udalerrri batzuetatik datozen eta Gasteizen errolatu diren 36 urtetik beherako pertsonak, jatorriaren arabera.

	Araba	EAE	Beste batzuk	Guztira
2012	615	1.122	2.679	4.416
2013	597	1.089	2.942	4.628
2014	536	1.096	3.205	4.837
2015	527	1.109	2.810	4.446
2016	506	1.099	3.372	4.977
2017	608	1.190	3.575	5.373
2018	572	1.139	3.882	5.593
2019	554	1.138	4.062	5.754
2020	503	1.017	2.671	4.191
2021	556	1.140	3.125	4.821

Iturria: EUSTAT. Migrazio-mugimenduen estatistika eta geuk egina

Illo beretik, emigratu duten Gasteizko gazteen kopurua nabarmen txikiagoa izan da, termino absolutuetan, azken urteetan Gasteizera bizitzera etorri diren gazteen kopurua baino, bereziki 2015etik.

² 36 urtetik beherako biztanleriaren migrazio-mugimenduei buruzko datuak 2021ean eguneratu ziren. Gasteizko Udalari beharrezkoa iruditzen bazaio eguneratzea, ad hoc eskaera egin beharko dio Eustati.

13

Gasteizko diagnostikoa tentsio eremu aitortzeko

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	13/89
 J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM			

3. taula. Beste udalerrri batzuetatik datozen eta Gasteizen erroldatu diren 36 urtetik beherako pertsonak, helmugaren arabera.

	Araba	EAE	Beste batzuk	Guztira
2012	412	1.011	3.753	5.176
2013	415	839	3.205	4.459
2014	379	873	2.483	3.735
2015	418	936	2.645	3.999
2016	446	873	2.487	3.806
2017	448	904	2.372	3.724
2018	489	956	2.381	3.826
2019	521	1.035	2.636	4.192
2020	689	1.191	2.366	4.246
2021	611	1.151	2.420	4.182

Iturria: EUSTAT. Migrazio-mugimenduen estatistika

36 urtetik beherako pertsona horien migrazio-saldoaren emaitza positiboa izan da argi eta garbi 2012-2021 aldi osoan zehar, 2012an eta 2020an (pandemiaren urtea) izan ezik. Hortaz, gazteak etorri dira Gasteizera eta hiriko etxebizitzaren parkean erroldatu dira.

4. taula. Gasteizen erroldatu diren 36 urtetik beherako pertsonen saldoa, Gasteizen erroldatuta egoteari utzi diotenekin alderatuta

	Sarrerak	Irteerak	Saldoa
2012	4.416	5.176	-760
2013	4.628	4.459	169
2014	4.837	3.735	1.102
2015	4.446	3.999	447
2016	4.977	3.806	1.171
2017	5.373	3.724	1.649
2018	5.593	3.826	1.767
2019	5.754	4.192	1.562
2020	4.191	4.246	-55
2021	4.821	4.182	639

Iturria: EUSTAT. Migrazio-mugimenduen estatistika eta geuk egina

Horrekin koherentzia, biztanleriaren egitura jaiolekuaren arabera aztertuz gero, ikus daiteke atzerrian jaiotako pertsonen biztanleria asko igo dela; Gasteizko biztanleriaren % 17,1 da egun, 2001eko datuaren boskoitza, eta 2024an EAE osoko ehunekoa baino ehuneko 3,6 puntu altuagoa da guztira.

5. taula. Biztanleria jaioterriaren arabera 2001-2024

		2001	2001 (%)	2024	2024 (%)	2001-2024
EAE	EAE, guztira	1.506.957	72,48	1.556.295	70,50	49.338
	Araba	176.912	8,51	195.794	8,90	18.882
	Bizkaia	814.239	39,16	823.713	37,30	9.474
	Gipuzkoa	515.806	24,81	536.788	24,30	20.982
	Beste probintziak	525.713	25,28	353.290	16,00	-172.423
	Atzerrikoa	46.540	2,24	298.422	13,50	251.882
Gasteiz	EAE, guztira	139.763	65,10	156.244	62,00	16.481
	Araba	122.181	56,91	139.021	55,20	16.840
	Bizkaia	9.153	4,26	9.179	3,60	26
	Gipuzkoa	8.429	3,93	8.044	3,20	-385
	Beste probintziak	68.666	31,99	52.544	20,90	-16.122
	Atzerrikoa	6.247	2,91	43.186	17,10	36.939

Iturria: Eustat. Biztanleen Udak Estatuak (BUE) erreferentziako urtearen urtarriaren 1ekoa.

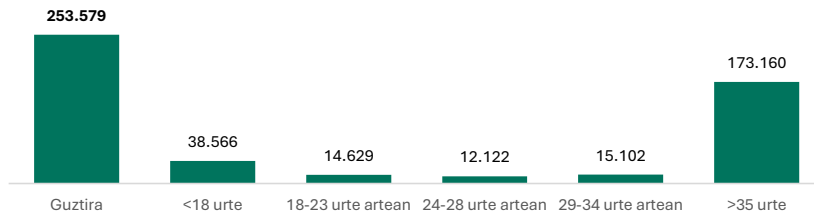
14



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatuaren egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	14/89
 J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM			

Eustaten estatistika-iturrien azterketaz gain, erroldaren azterketa xehea egin da 2023ko datuen ustiapen anonimoaren bitartez. Lan horren ondorioz, egiaztatu ahal izan da guztira 253.579 pertsona daudela erroldatuta Gasteizen.

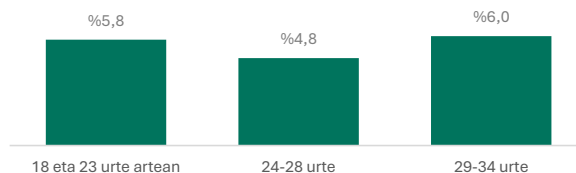
5. grafikoa. Biztanleria, Gasteizen erroldatutakoen adinaren arabera. 2023.



Iturria: Errolda eta geuk egina.

18 eta 34 urte bitarteko biztanleria 41.853 pertsona izatera igaro da eta Gasteizen erroldatutako herritar guztien % 16,6 da.

6. grafikoa. Gasteizko 18-34 urte bitarteko herritarren pisu erlatiboa. 2023



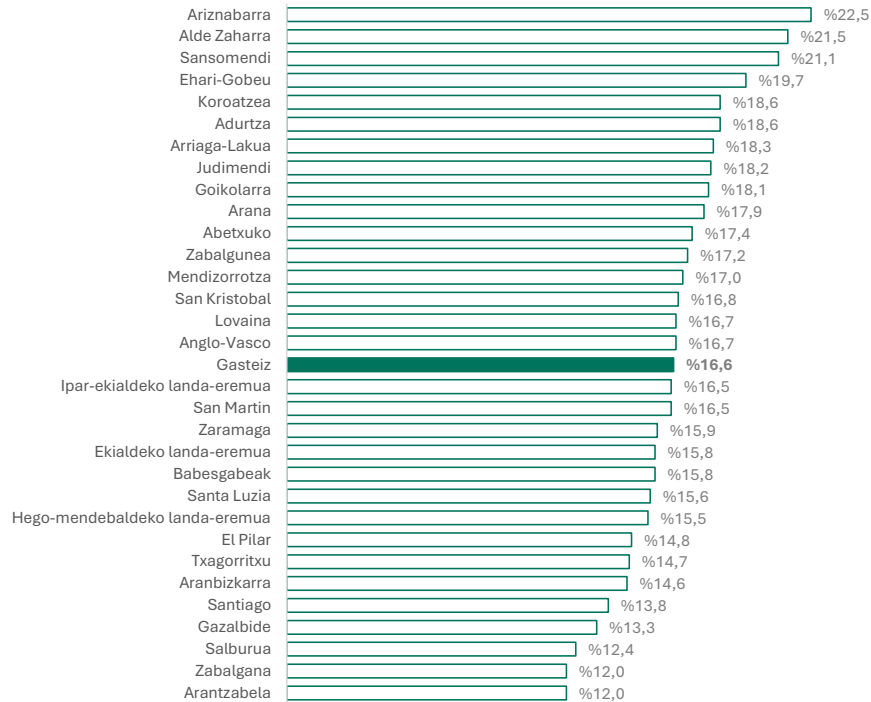
Iturria: Errolda eta geuk egina

Hurrengo grafikoa islatzen da emantzipazio-prozesuetatik hurbilen dagoen biztanleria gaztearen pisu erlatiboa, auzoen arabera. Eranskinean biztanleria horren auzoen arabera konposizioa dago zehaztuta, adin-tarteen arabera, eta, hala, adingabeen kontzentrazio handi edo txikiagoa aztertu daiteke alde batetik, eta biztanleria gaztearen geruzen arabera banaketa bestetik.

Zabalgana eta Salburua 18 eta 34 urte bitarteko biztanleria gaztearen presentzia erlatiboaren atzealdean daude; auzoko biztanleria osoaren % 12 inguru baitira gazteak bertan; Alde Zaharreko % 21etik edo % 20ko kotatik gora dauden beste auzo batzuetatik urrun, esaterako Ariznabarra edo Sansomendi.

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	15/89
 J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM			

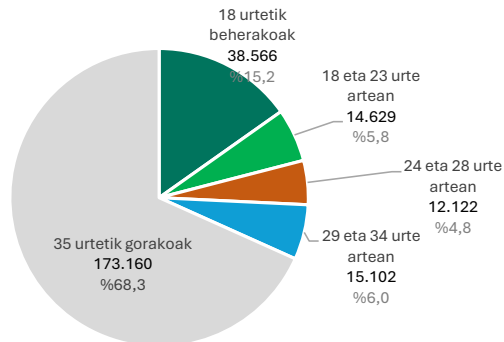
7. grafikoa. Gasteizko auzo bakoitzean 18 eta 34 urte bitarteko biztanleriak duen pisu erlatiboaren rankinga. 2023.



Iturria: Errola. Geuk egina

Aldiz, Zabalgana eta Salburua 18 urtetik beherako biztanleriaren presentzia erlatiboaren buruan daude; auzo horietan errolatutako 4 pertsonatik 1 adingabea da, Gasteizko % 15eko batez bestekoaren oso gainetik.

8. grafikoa. Gasteizko familia-etxebizitzetan errolatutako pertsonak adinaren arabera. 2023.



Iturria: Errola eta geuk egina

16



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	16/89

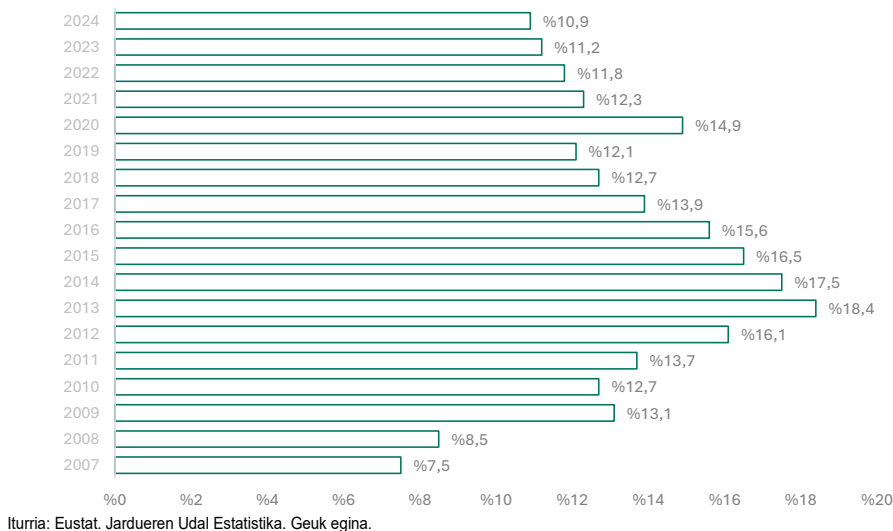


J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM

2. ANALISI SOZIOEKONOMIKOA

2013an, krisiaren ondorioz, langabezia-tasa % 18,4ra iritsi zen, eta ordutik murriztuz joan da pixkanaka 2024an % 10,9ra iritsi arte. Halaber, Arabako hiriburuko adierazle sozioekonomiko nagusiek hobera egin dute azken hamarkadan. Hala ere, Eustaten datuen arabera, langabezia-tasa Arabakoaren zein Euskadikoaren gainetik dago.

9. grafikoa. Lanbiden erregistratutako langabezia-tasaren bilakaera. 2007-2024



6. taula. Jarduera-tasa, langabezia-tasa eta okupazio-tasa. 2023

	Jarduera-tasa			Langabezia-tasa			Okupazio-tasa		
	Guztira	Gizonak	Emakumeak	Guztira	Gizonak	Emakumeak	Guztira	Gizonak	Emakumeak
EAE	49,3	51,5	47,1	8,5	7,4	9,7	52,2	55,9	48,9
Araba	49,5	51,6	47,5	8,8	7,2	10,5	53,1	56,7	49,6
Gasteiz	49,5	51,4	47,6	9,1	7,5	10,7	52,9	56,5	49,5

Iturria: Eustat. Jardueren Udal Estatistika. Geuk egina.

Bestalde, Gasteizko familien errenta 38.943 eurora igo da; horrek esan nahi du gorakada garrantzitsua izan dela (+% 40,4) mende hasierako zifrekin alderatuta. Hala ere, Euskadi osoan (% 63,9) eta Araban (% 43,3) erregistratutako gorakadaren azpitik geratu da.

Aipatutako hazkundera ez da homogeneoa izan aztertutako aldi guztietan eta hiru fase bereizi daitezke:

17

Gasteizko diagnostikoa tentsio eremu aitortzeko

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	17/89
 J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM			

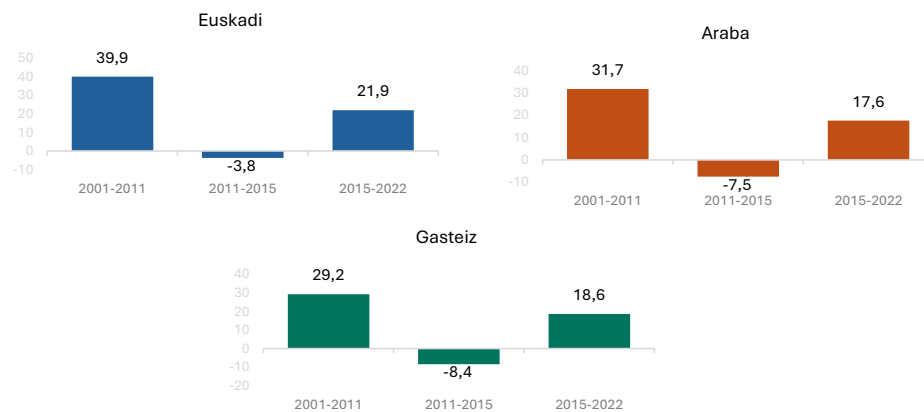
- Hazkunde handiko lehen fasea (2001-2011); Gasteizko familien batez besteko errenta % 29,2 igo zen.
- Bigarren aldia (2011-2015), beherakada nabarmenakoa, krisi ekonomikoaren ondorioz; % 8,4ko beherakada izan zen, erkidego osokoa baino askoz ere handiagoa (-% 3,8).
- Pixkanakako susperraldiaren hirugarren aldia (2015-2022); Gasteizko familien batez besteko errenta % 18,6 igo zen.

7. taula. Familien errenta erabilgarria. 2001-2022

	2001	2011	2015	2020	2022
EAE	25.559	35.747	34.384	37.863	41.897
Araba	27.031	35.612	32.934	35.344	38.731
Gasteiz	27.739	35.841	32.848	35.473	38.943

Iturria: Eustat. Errenta pertsonalaren eta familiarraren estatistika.

10. grafikoa. Familien errenta erabilgarriaren bilakaera. 2001-2022



Iturria: Eustat. Errenta pertsonalaren eta familiarraren estatistika. Geuk egina.

XXI. mendean, familien batez besteko errenta ez da handitu erosahalmenaren termino errealean eta horrek eragina du bereziki alokairuko etxebizitza behar duten herritarrengan

Familien batez besteko errenta % 40,4 igo den arren 2001etik, hazkunde hori termino errealean aztertu behar da, inflazioaren inpaktua aintzat hartuta. Aldi horretan bertan, 2001eko urtariraren eta 2022aren artean, KPIa % 54,8 igo da. Horrek esan nahi du, praktikan, Gasteizko familien erosahalmena nabarmen murriztu dela.

Etxebizitza 2011 eta 2015 artean eskuratu zuten eta/edo eskuratzeko planteatu zuten familia edo pertsonentzat testuingurua are okerragoa da. Gainera, lehen aipatu dugun moduan, galera nominala handiagoa izan zen

Arabako hiriburuan (-% 8,4) Araban (-% 7,5) edo Euskadin (-% 3,8) baino.

18



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua CSV (Código Seguro de Verificación))	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	18/89



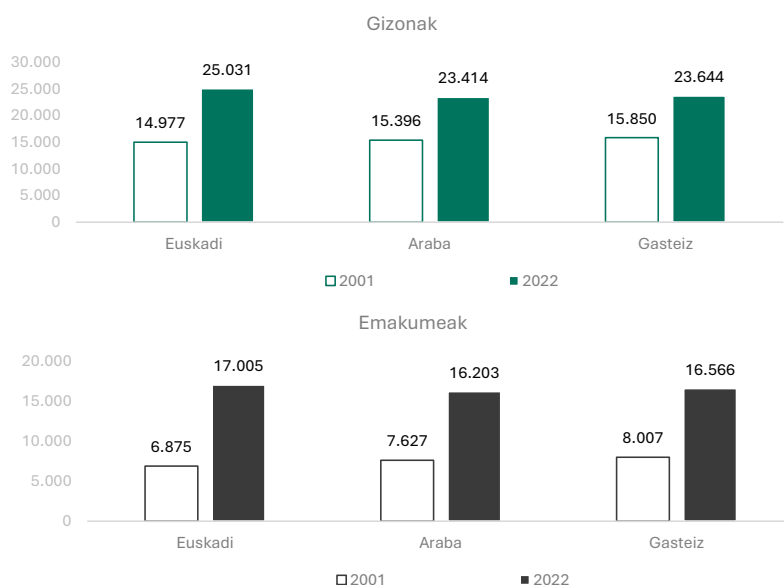
J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM

Azkenik, 2015 eta 2022 artean, familien errenta % 18,6 igo zen, KPlaren hazkundea (% 17,1) apur bat gaitziz. Horrek esan nahi du, aldi horretan, Gasteizko familien erosahalmena igo egin zela pitin bat.

Laburbilduz, 2001az geroztik, Gasteizko familien batez besteko erosahalmena jaitsi egin da. Hortaz, lehen etxebizitza eskuratu nahi dutenentzat egoera are zailagoa da, batez ere lan-baldintzak ez direlako hain onak —soldata baxuak ibilbide profesionala hastean— eta lan-merkatutako sarbidea zailtzen dutelako.

Horrek guztiak ahalegin ekonomiko handiagoa ekarri du, bai etxebizitza bat eskuratzeko, bai ordaintzeko, eta alokairu-merkatua tentsionatu du eta inpaktu negatiboa izan du azken urteetan Gasteizen etxebizitza bat eskuratzen ahalegindu diren pertsonen eta familien artean.

11. grafikoa. Pertsonen batez besteko errenta erabilgarria, sexuaren arabera. 2001-2022



Iturria: Eustat. Errenta pertsonalaren eta familiarren estatistika.

Azkenik, batez besteko errenta erabilgarria nabarmen handitu da, bai emakumeen, bai gizonen artean 2001etik, eta genero-arrakala murriztu egin den arren, handia izaten jarraitzen du. Arrakala horren ondorioz emakumeek ahalegin ekonomiko handiagoa egin behar dute, errenta baxuagoa dutelako eta aurrezte eta finantzaketa eskuratzeko zailagoa delako. Ondorioz, etxebizitza erosteko edo alokatzeko baldintza okerragoak dituzte eta horrek emakumeen zaurgarritasun-egoera eta etxebizitza-bazterkeria geratzeko arriskua areagotzen du.

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	19/89



J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM

3. EMANTZIPAZIO MAILAK

Erroldaren azterketari esker hurbilpen estatistiko zehatza egin ahal izan da emantzipatutako pertsona gazteak dituzten familia-etxebizitzaren kopurua aztertzeko. Azterketa hori bereziki interesgarria da Gasteizko etxebizitza-beharren diagnostikorako.

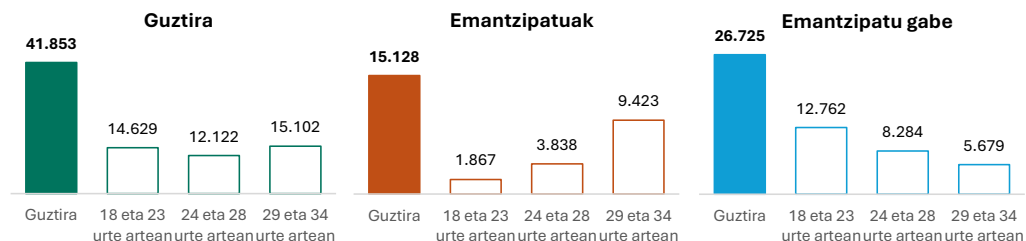
Erroldaren azterketa prozesuan aplikatutako metodologia

Erroldatutako pertsona gazteren bat (18-34 urte) dagoen etxebizitzetan, pertsonarik zaharrena hartzen da gazte horien artean. Adin nagusiko gazte horri 25 urte gehitzen zaizkio.

Etxebizitza horretan (gazteekin) batura hori (25+adin nagusikogaztea) gainditzen duen (edo berdindu) pertsona bat baldin badago gutxienez, **emantzipatutako gazterik gabeko** etxebizitza dela aintzat hartzen da. Fikziozko adin hori gainditu edo berdintzen duten pertsonarik ez baldin badago, **gazteak emantzipatuta** bizi direla kontuan hartuko da.

Gasteizko 29.334 familia-etxebizitzatan bizi dira guztira 18 eta 34 urte bitarteko pertsonak (10.089 etxebizitzatan, emantzipatutako gazteak daude eta 19.254 etxebizitzatan, emantzipatu gabeko gazteak). Pertsona gazteen bolumen osoa 41.853 pertsonakoa da.

12. grafikoa. Gasteizko 18 eta 34 urte bitarteko biztanleria gaztea (emantzipatuta edo emantzipatu gabe) adinaren arabera, auzoka. 2023.



Iturria: Errolda eta geuk egina

Ikusi eranskinean Gasteizko biztanleria gaztea (emantzipatua edo emantzipatu gabe) adinaren arabera, auzoka

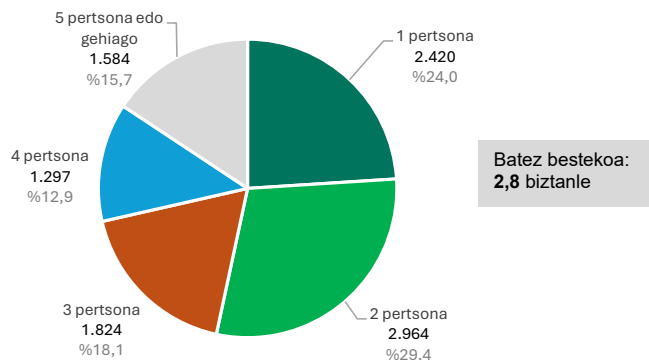
20



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	20/89
 J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM			

Gazte emantzipatuak bizi diren etxebizitza bakoitzeko pertsonen batez bestekoa 2,8koa da. Nolanahi ere, etxebizitza horien % 53,4 pertsona batek edo bik soilik okupatzen dute. Egiaztapen horrek agerian uzten du etxebizitzaren erabilera edo okupazioan gero eta intentsitate txikiagoa dagoela, eta egiturazko joera hori ere berdina da Euskadi osoan.

13. grafikoa. Emantzipatutako gazteak dituzten Gasteizko familia-etxebizitzak tamainaren, auzoen arabera. 2023.

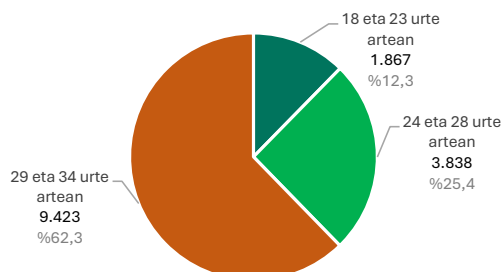


Iturria: Errolda eta geuk egina
Ikusi eranskinean gazte emantzipatuak dituzten Gasteizko familia-etxebizitzak, tamainaren arabera, auzoka (kopurua absolutuak, % bertikalak eta % horizontalak).

Etxebizitza horietan 28.137 pertsona bizi dira, eta horietatik 15.128k 18 eta 34 urte artean dituzte. Arreta 15.128 pertsona gazte horiengan jarritz, emantzipatutako 3 pertsonatik 2, 9.423 pertsona, 29 eta 34 urte bitarteko estratuan daude.

Egiaztapen hori bat dator Euskadiko biztanleria gaztearen emantzipazio-adin berantiarrekin. Hortaz, 29 urtetik behera, Gasteizko 5.900 gazte soilik egongo lirateke emantzipatuta.

14. grafikoa. Gasteizko emantzipatutako gazteak, adinaren arabera, auzoka. 2023



Iturria: Errolda eta geuk egina

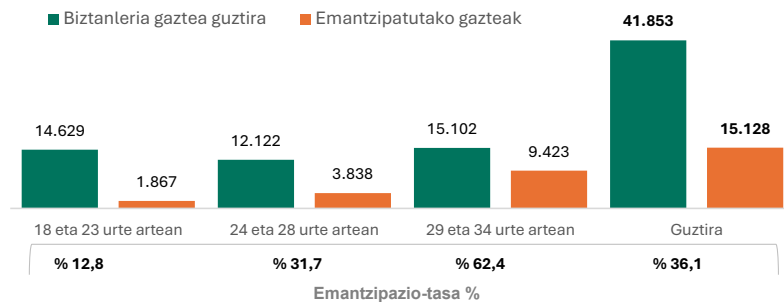
Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Seguru) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	21/89
 J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM			

Gasteizko gazteen emantzipazio-tasa EAEko batezbestekoaren gainetik dago

Hala, Gasteizko gazteen emantzipazio-tasa % 36,1ekoa da, Euskadi osoko batez besteko erregistroa baino hobea (% 32,9), Gazteriaren Euskal Behatokiaren datuen arabera.

29 eta 34 urte bitarteko gazteen emantzipazio-tasa % 62,4an dago (estratu horretan dauden Gasteizko 3 pertsonatik 2 emantzipatuta daude dagoeneko); aldiz, 29 urtetik beherako adin-geruzetan tasa hori nabarmen murrizten da; % 31,7 24-29 urte bitartekoen artean eta % 12,8 24 urtetik beherakoetan.

15. grafikoa. 18 eta 34 urte arteko biztanleriaren emantzipazio-tasa adinaren arabera. Gasteizen. 2023



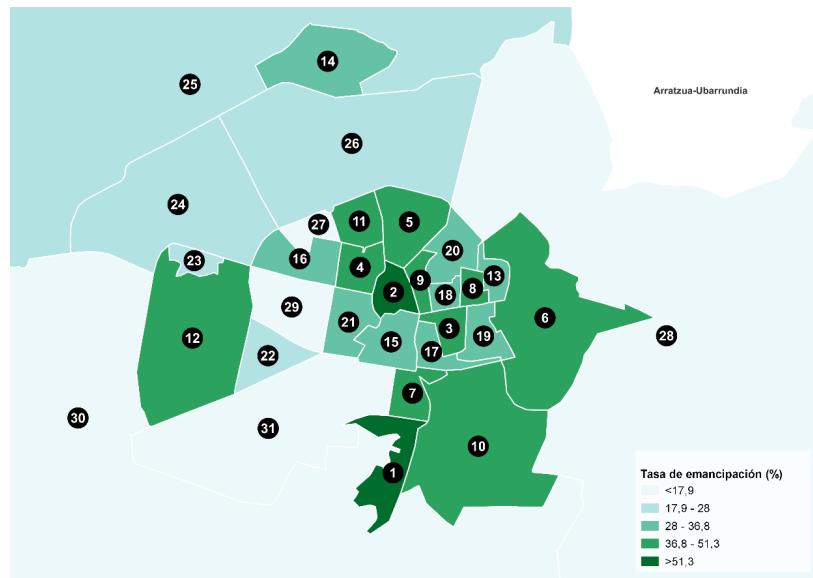
Iturria: Errolda eta geuk egina

Jarraian, emantzipazio-tasen xehetasuna aurkeztuko dugu auzoka, 18 eta 34 urte bitarteko biztanleriaren gaineko tasaren rankingaren bitartez. Desberdintasun oso adierazgarriak daude eta xehetasunez aztertu beharko lirateke auzo bakoitzeko begirada espezifikoetik, baina faktoreetako bat izan daiteke honako hau: alokairuko eta salmentako etxebizitzaren prezio baxuagoa duten auzoetan emantzipatutako gazteen ehunekoa baxuagoa izatea.



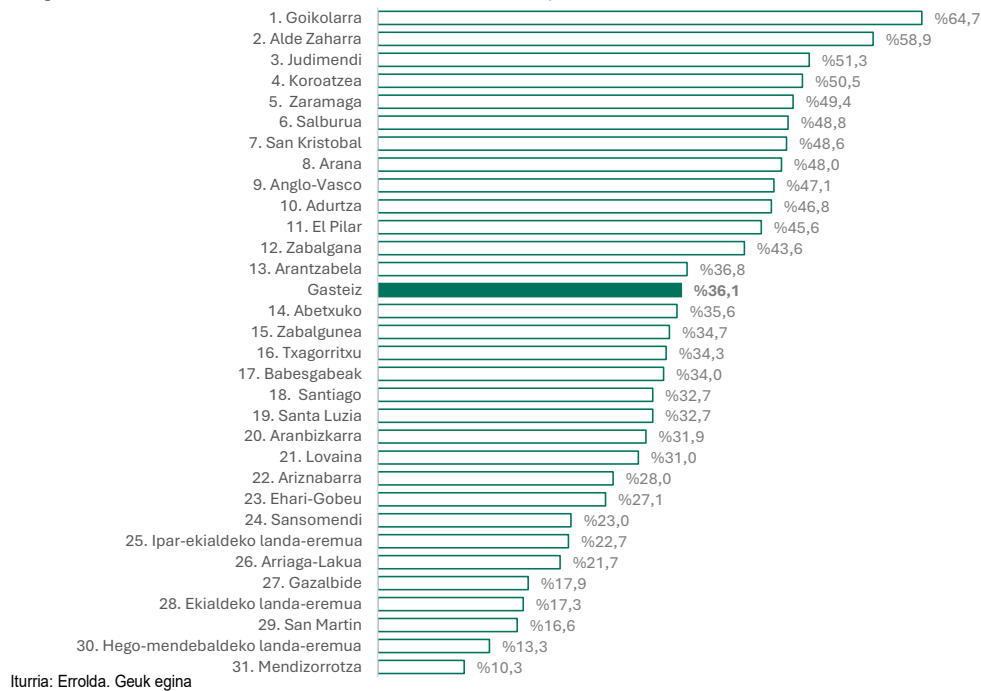
Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	22/89
 J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM			

Mapa. 18 eta 34 urte arte bitarteko biztanleriaren emantzipazio-tasa auzoka. 2023



Iturria: Errola. Geuk egina

16. grafikoa. 18 eta 34 urte arte bitarteko biztanleriaren emantzipazio-tasa auzoka. 2023



Iturria: Errola. Geuk egina

23

Gasteizko diagnostikoa tentsio eremu aitortzeko

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua CSV (Código Seguro de Verificación))	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	23/89



J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM

4. ETXEBIZITZA BEHARRAK ETA ESKARIA

Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko inkestak Euskadin emantzipatu gabe dauden 45 urtez azpiko pertsonen lehen etxebizitza eskuratzeko dituzten beharren erretratu xehea eskaintzen digu bi urtetik behin, baita familiek dituzten etxebizitza-aldaketen eta etxebizitzaren birgaitzeen beharrena ere.

Lehen etxebizitza eskuratu behar duten pertsona gehienak egoera ekonomiko ahulean daude.

Inkesta honetan aztertzen den funtsezko faktoreetako bat da lehen etxebizitza eskuratzeko beharrari erantzuteko berezko diru-sarrerak izatea. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko inkestaren arabera, 2023an, 44 urtetik beherako 10.582 pertsonak adierazi zuten guztira hurrengo 4 urtetan lehen etxebizitza eskuratzeko beharra zutela; baina soilik lehen etxebizitza

eskuratzeko beharra zuten 2.047 pertsonak soilik adierazi zuten behar horri erantzuteko diru-sarrera nahikoak zituztela.

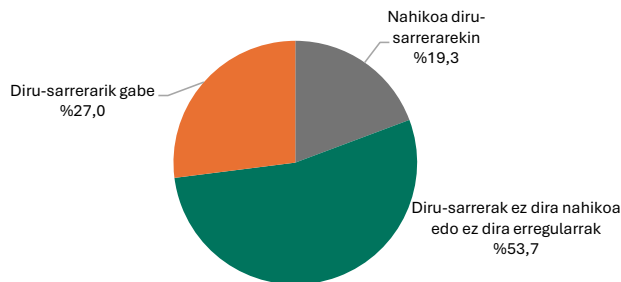
Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten bost pertsonatik bat bakarrik da (% 19,3); hortaz, gainerako % 80k ez du diru-sarrerarik edo uste du ez direla nahikoak emantzipatu ahal izateko. Hortaz, lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen pertzepzioa soilik hartuz gero kontuan, ondoriozta daiteke Gasteizen 2.000 pertsonak soilik dutela erosteko gaitasun ekonomiko eraginkorra.

8. taula. Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonak, diru-sarreraren eskuragarritasunaren arabera. 2023

	Berezko diru-sarrera edo errentaren bat dutenak			Diru-sarrerarik gabe	Beharra dutenak, guztira
	Nahikoa diru-sarrerarekin	Diru-sarrerak ez dira nahikoa edo ez dira erregularrak	Diru-sarrerak dituztenak, guztira		
Guztira	2.047	5.683	7.730	2.852	10.582

Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko inkesta. Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila.

17. grafikoa. Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonak. % 2023



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Geuk egina.



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	24/89
 J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM			

Hala, interesgarria da lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten eta ordaindu ahal izateko diru-sarrera motaren bat duten (diru-sarrera hori nahikoa izan ala ez) 18 eta 44 urte arteko pertsonen profil sozioekonomikoa aztertzea.

% 35ek unibertsitate-ikasketak ditu, baina gehienek ikasketa profesionalak (% 39) edo bigarren mailakoak dituzte (% 19). Are adierazgarriagoa da pertsona horien egoera jarduerari eta enpleguari dagokionez. Hala, pertsona horien kolektibo adierazgarri baten lan-prekarietatea berresten da.

Etxebizitza bat eskuratzeko beharra duten eta diru-sarrerak dituzten 18 eta 44 urte bitarteko herritarren % 49k enplegu finkoa edo egonkorra du. Hortaz, erdiak inguruk aldi baterako enplegua du eta horrek zaildu egiten du zalantzarik gabe egonkortasuna lortzea lanean, etxebizitza bat erostea edo alokatzea planteatu ahal izateko, merkatu librean behintzat.

9. taula. Etxebizitza eskuratzeko beharra eta diru-sarrera nahikoak dituzten 18 eta 44 urte bitarteko biztanleak, ezaugarri sozioekonomikoen arabera, sexuaren arabera eta diru-sarrerak dituzten kontuan hartuta. EAE 2023

	Kop.	%
Ikasketen maila		
Ikasketarik gabe/lehen mailakoak	401	6,6
Ikasketa profesionalak	2.361	39,1
Bigarren mailako ikasketak	1.178	19,5
Unibertsitate-ikasketak	2.095	34,7
Jarduerarekin duten harremana		
Soldatarik gabea (1)	248	4,1
Langile finkoa	2.979	49,4
Aldi baterako langilea	2.807	46,5
Langabea	0	% 0

Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskarari buruzko inkesta. Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila.

Lehen etxebizitza eskuratzeko beharrak proiektatzeko garrantzi berezia du hurrengo grafikoan zehazten den azterketak. Bertan, diru-sarreraren bat duten 18 eta 44 urte bitarteko 6.034 pertsonen iritzien emaitzak jasotzen dira, emantzipatzea planteatzen duten edo datozen lau urtetan planteatuko luketen etxebizitzaren ezaugarri buruz.

Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten eta berezko diru-sarrerak dituzten 18 eta 44 urte bitarteko pertsonen % 44k jabetzaren alde egiten du; aldiz, % 35,1ek alokairua aukeratzen du (alokairu-erregimena, zein erosteko aukera ematen duen alokairua barne). % 20,7k dio berdin diola alokatzea edo erostea. Normalean, EAEn, alokairuan bizitzeko arrazoi nagusia da etxebizitzarik erosteko baliabide ekonomikorik ez izatea, baina ez dago datu zehatzik Gasteizerako.

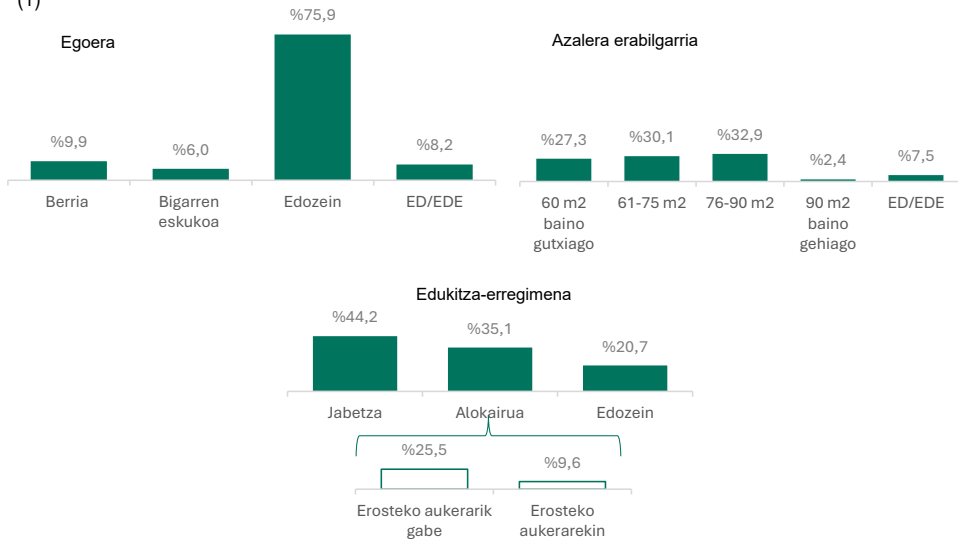
Hortaz, alokairuaren eskariak garrantzi nabarmena du lehen etxebizitza eskuratzeko garaian, alokairuko etxebizitzaren parkeak hirian duen pisuarekin alderatuta. Horrek guztiak alokairu-merkatua tentsio egoeran sartzea eragingo du datozen urteetan.

25

Gasteizko diagnostikoa tentsio eremu aitortzeko

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	25/89
 J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM			

18. grafikoa. Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten eta diru-sarrera propioak dituzten (nahikoak ala ez) 18 eta 44 urte bitarteko pertsonak, behar dituzten etxebizitzaren ezaugarrien arabera. Gasteiz. 2023 (1)

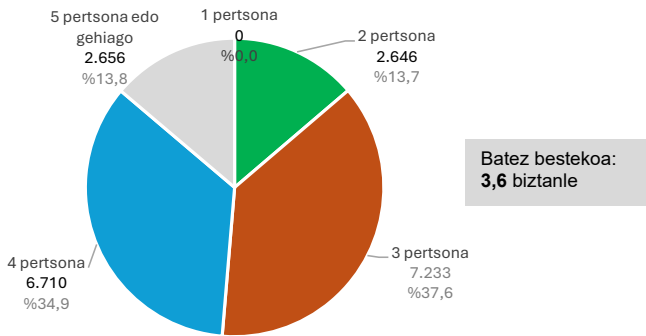


Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko inkesta, Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila.

Etxebizitzaren Beharren eta Eskariaren Inkestak emandako informazioa osatzeko, errolaren azterketa anonimoa egin da Gasteizen errolatuta dauden, baina emantzipatu ez diren 18 eta 34 urte bitarteko pertsonak zenbatzeko, bigarren atalean dagoeneko azaldu dugun metodologiarekin, emantzipazio mailak aztertuz.

Hala, emantzipatu gabeko gazteak dituzten **19.245 familia-etxebizitza** kalkulatu dira. Etxebizitza horietan 68.863 pertsona bizi dira, eta horietatik **26.725 pertsonak** 18 eta 34 urte artean dituzte.

19. grafikoa. Emantzipatutako GABEKO gazteak dituzten Gasteizko familia-etxebizitzak, tamainaren arabera, auzoka (9 auzo)

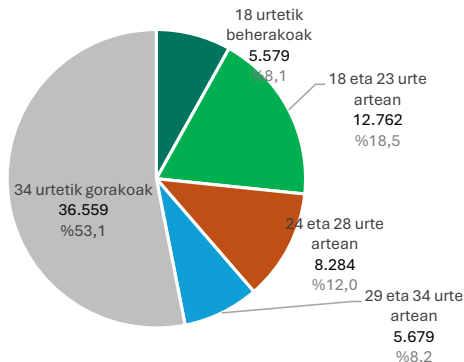


Iturria: Errola. Geuk egina.



Emantzipatu gabeko pertsonak dauden etxebizitza horietan, erroldatutako biztanleria 68.863 pertsonakoa da. Hortaz, gazteak familia horietan bizi diren pertsonen % 38 dira.

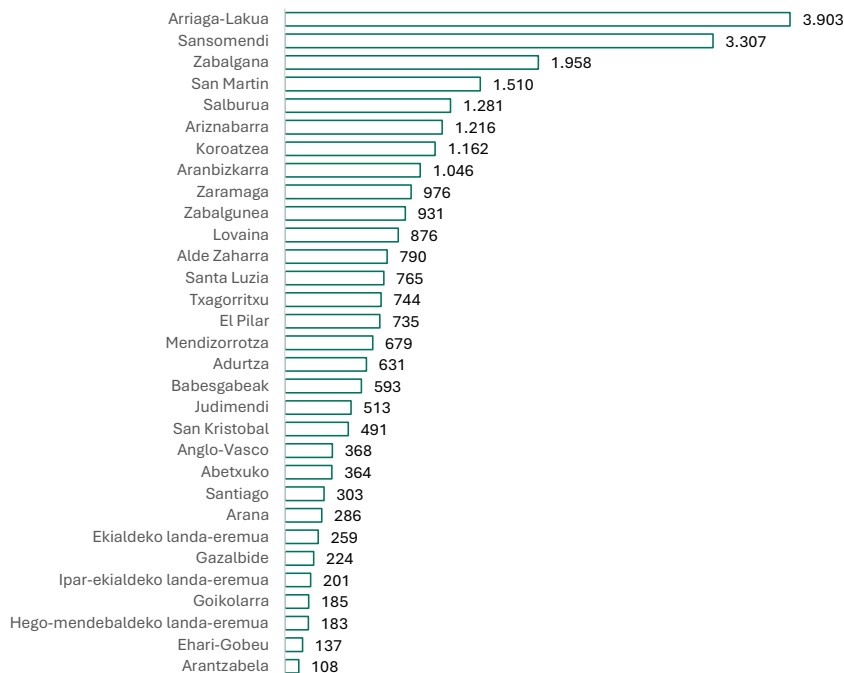
20. grafikoa. Emantzipatu GABEKO gazteak dituzten Gasteizko familia-etxebizitzetan erroldatutako pertsonak, adinaren arabera



Iturria: Errolda. Geuk egina

Emantzipatu gabeko gazte gehienak Arriaga-Lakuan (3.903) eta Sansomendin (3.307) daude, baina adierazgarriak dira baita ere Zabalgana (1.958) eta San Martinen bizi direnak (1.510)

21. grafikoa. Emantzipatu GABEKO gazteak dituzten Gasteizko familia-etxebizitzetan erroldatutako pertsonak, adinaren arabera, auzoka.



Iturria: Errolda. Geuk egina

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	27/89



J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM

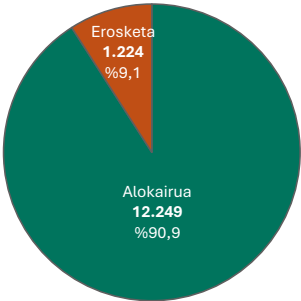
5. ETXEBIDEN IZENA EMANDAKOEN
BABESTUTAKO ETXEBIZITZAREN ESKARIA

Eusko Jaurilaritzak emandako datuen arabera, Etxebiden 2024ko hirugarren hiruhilekoan izena emandako eskarian bizikidetza-unitateen 13.474 eskaera zeuden guztira. Alokairuko edo erosteko babestutako etxebizitzaren eskatzaileak dira eta Gasteizen bertan daude errolatuta.

Babestutako alokairuaren eskariaren presioak eragina du alokairu-merkatuaren tentsioan

Izena emandako hamar bizikidetza-unitatetik bederatzir inguruk (12.249 eskaera) alokairuko babestutako etxebizitza eskatu dute Etxebiden, aldiz, izena eman dutenen % 9,1ek (1.224 eskatzaile) erosteketa-erregimeneko babestutako etxebizitza eskatu dute.

22. grafikoa. Gasteizen errolatutako pertsonen eta familien Etxebiden erregistratutako eskariaren %, eskaera guztien gainean.



Iturria: Etxebide

Alokairuko etxebizitzaren eskariaren bereizgarria da diru-sarreraren batez besteko maila baxua dela

Alokairuko babestutako etxebizitza eskatzen duten bizikidetza-unitateek batezbesteko diru-sarrera oso murrizak dituzte, 12.000 euro batez beste bizikidetza-unitate bakoitzeko. Aldiz, erosteko erregimenean dauden babestutako etxebizitzak eskatzen dituzten bizikidetza-unitateek diru-sarrera altuagoak dituzte nabarmen, 27.000 euro inguruak bizikidetza-unitate bakoitzeko. Datu horiek ez dira Gasteizkoak soilik, Euskadi osoan antzekoak dira.



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua CSV (Código Seguro de Verificación))	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	28/89
 J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM			

Izatez, alokairuko eskariaren kasuan, 890 bizikidetz-unitatek soilik dituzte urtean 15.000 eurotik gorako diru-sarrerak. Erosteo eskariaren kasuan, diru-sarreraren maila hori gainditzen duten bizikidetz-unitateak 2.234 dira Etxebiden izena emanda daudenen artean.

Babestutako etxebizitzaren eskari eraginkorra kalkulatzeko interes berezia duen beste elementuetako bat pertsona bakar batek osatutako bizikidetz-unitateen pisu erlatiboa da. Erosteo etxebizitzaren kasuan, eskaeren % 78,8 dira; aldiz, alokatzeko etxebizitzaren kasuan berriz, % 60,2. Hala, 2 pertsona baino gehiagok osatutako bizikidetz-unitateak % 23,5 dira alokairu-eskariaren kasuan, eta % 10 babestutako etxebizitzak eroste eskarian.

Bestalde, eskaeren titularren sexuaren arabera, oreka edo antzekotasun handiagoa dago bi eskari-moten artean. Nolanahi ere, titular bakarra duten eskaeren artean emakumezkoak dira gehiengoa, eskaera guztien % 40tik gora dira bai alokairu-erregimenean, bai erosketan. Genero-ikuspegiaren irakurketa batetik, egoera horrek agerian uzten du babestutako etxebizitza bat eskuratzeko intzidentzia apur bat handiagoa dela Gasteizko emakumeen artean.

10. taula. Etxebiden babestutako etxebizitzak eskuratzeko eroste erregimenean vs alokairuan dauden eskaerak, kide kopuruaren eta sexuaren arabera. Eskaera guztien gaineko %

	Erosketa	Alokairua
Kide kop.		
1	% 78,8	% 60,2
2	% 10,7	% 16,3
3/4	% 9,0	% 18,1
5 / +	% 1,6	% 5,4
Titularren sexua		
Biak	% 16,1	% 22,5
Gizona	% 41,6	% 36,3
Emakumea	% 42,4	% 41,1

Iturria: Etxebide

Hurrengo taulan zehaztuta daude 2024ko urriaren 1ean Gasteizen eroste erregimenean eta alokairuan babestutako etxebizitza eskatu duten eta dagoeneko hirian erroldatuta dauden bizikidetz-unitateen ezaugarriak.

29

Gasteizko diagnostikoa tentsio eremu aitortzeko

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasunez egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	29/89
 J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM			

11. taula. Gasteizen erosteko eta alokatzeko erregimenean Etxebiden izena eman duten babes ofizialeko etxebizitzaren eskatzaileen ezaugarriak, dagoeneko errolatuta dauden pertsonen eta familiei lotuta.

	Erosketa	Alokairua	Errolatuak, guztira
Haztatutako diru-sarreraren batezbestekoa	27.197,63	12.215,90	13.643,14
Eskaerak diru-sarreraren arabera			
Diru-sarrera zehatzik egiaztatu gabe	5	1.086	1.091
>= 0 eta < 3.000	52	2.706	2.758
>= 3.000 eta < 9.000	15	1.916	1.931
>= 9.000 eta < 12.000	22	1.405	1.427
>= 12.000 eta < 15.000	31	999	1.030
>= 15.000 eta <= 21.000	210	1.903	2.113
> 21.000 eta <= 28.047,25	283	1.314	1.597
> 28.047,25 eta <= 43.753,71	490	853	1.343
> 43.753,71 eta <= 56.094,5	93	60	153
> 56.094,5	24	7	31
Kupoak			
Egokitutako etxebizitza	12	156	168
EES	s.e.	s.e.	1.519
36 urtetik beherakoak	s.e.	s.e.	4.210
Etxebizitza-behar berezia	s.e.	s.e.	2.772
Orokorra	1.213	3.592	4.805
Kide kop.			
1	965	7.371	8.336
2	131	1.997	2.128
3 / 4	110	2.218	2.328
5 / +	19	663	682
Titularren sexua			
Biak	197	2.758	2.955
Gizona	509	4.451	4.960
Emakumea	519	5.040	5.559
Guztira	1.225	12.249	13.474

Iturria: Etxebide

Babestutako etxebizitza eskatzen duten eta Gasteizen errolatuta dauden bizikidetzak-unitateen eskariak gain, une honetan Arabako hiriburuan errolatuta ez dauden, baina bertan babestutako etxebizitza eskatzen duten beste 1.602 bizikidetzak-unitate gehigarri ere erregistratu dira.

Babestutako alokairuko etxebizitzaren eskaria da nagusi kasu honetan ere; 1.368 bizikidetzak-unitate erregimen horren alde egin dute, eta 234 bizikidetzak-unitate erosketa-erregimenean daude izena emanda.

12. taula. Gasteizen erosteko eta alokatzeko erregimenean Etxebiden izena eman duten babes ofizialeko etxebizitzaren eskatzaileen ezaugarriak, errolatuta EZ dauden pertsonen eta familiei lotuta.

	Erosketa	Alokairua	Errolatuak, guztira
Haztatutako diru-sarreraren batezbestekoa	27.234,20 €	13.378,91 €	15.390,31 €
Kide kop.			
1	216	731	947
2	8	197	205
3 / 4	9	266	275
5 / +	s.e.	s.e.	175
Titularren sexua			
Biak	12	405	417
Gizona	112	414	526
Emakumea	110	549	659
Guztira	234	1.368	1.602

Iturria: Etxebide

30



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatu baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	30/89
 J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM			

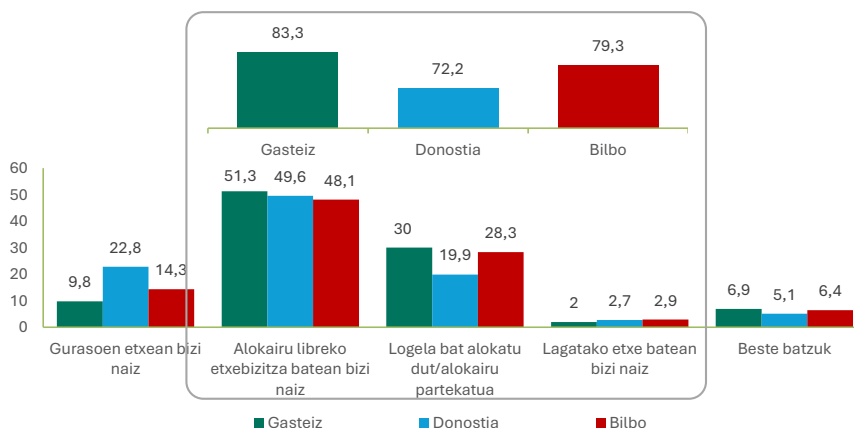
Garrantzia berezia duen faktoreetako bat lotuta dago babestutako etxebizitza eskatzen duten eta alokairu libreko etxebizitza batean emantzipatuta bizi diren pertsonen eta familien ehuneko altuarekin.

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Behatokiaren txostenetan islatuta ageri da egiturazko joera hori Euskadi osoan. Pertsona eta familia horiek alokairu libreko merkatuaren zati oso garrantzitsua dira eta diru-sarreraren maila baxua eta alokairua ordaintzeko egin behar duten ahalegin ekonomiko handia dituzte bereizgarri. Halaber, gero eta ohikoagoa da etxebizitza beste bizikidetz-unitate batzuekin partekatu behar izatea eta dirulaguntzak eta prestazioak jasotzea errenta ordaindu ahal izateko.

Duela gutxi, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak Etxebiden izena emanda dauden eta alokairuko etxebizitza babestua eskatzen duten pertsonen eta familiei buruzko datuak argitaratu ditu, eta azterketa zehatza egin du Euskadiko hiru hiriburuetarako.

Etxebizitzaren Euskal Behatokiak egindako azken inkestaren arabera, izena emanda dauden pertsonen eta familien % 78,7 alokairu libreko etxebizitza batean dago emantzipatuta Euskadin. Gasteizen kasuan, ehuneko hori % 83,3ra heltzen da, hiru hiriburuetakoa ehunekorik altuena.

23. grafikoa. Gaur egun. Zein da zure egoera etxebizitzari dagokionez? Etxebiden izena emanda jarraitzen duten eskaera guztien gaineko %. EAEko hiriburuetakoa analisia



Iturria: Etxebiden izena emandako eskatzaileei egindako inkesta. Etxebizitzaren Euskal Behatokia

Halaber, alokairu erregimenean izena eman duten eta Gasteizen emantzipatuta dauden pertsonak nabarmentzen dira, Euskadiko bi hiriburuarekin alderatuta, bikotekidearekin eta seme-alabekin bizi diren pertsonen (% 27) presentzia nabaria duen profila izategatik eta bakarrik bizi diren pertsonen pisu txikiagoarekin (% 16,8).

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	31/89
 J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM			

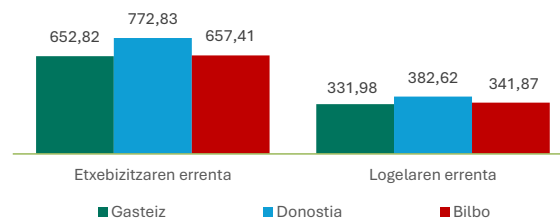
13. taula. Etxebiden izena emanda dauden eta alokairu librean emantzipatuta dauden bizikidetz-unitate motak. Etxebiden izena emanda jarraitzen duten eta emantzipatuta dauden eskaera guztien gaineko %.. EAEko hiriburuetakoa analisia

	Euskadi	Gasteiz	Donostia	Bilbo
Bikote ezkondua edo bikotea bakarrik	10,2	8,8	13,6	9
Bikote ezkondua edo bikotea, seme-alabekin	22,6	27	19,6	17,8
Seme-alabak dituen aita edo ama	25,2	25,8	22	24,7
Bakarrik bizi naiz	20,7	16,8	22,8	23,3
Adineko edo mendeko pertsonekin bizi naiz	4,3	5,7	5	5
Beste bat	17	16	17	20,2

Iturria: Etxebiden izena emandako eskatzaileei egindako inkesta. Etxebizitzaren Euskal Behatokia

Gasteizko etxebizitzaren prezio baxuagoa dela eta, etxebizitza eta gela bakoitzeko ordaintzen den batez besteko errenta gainerako hiriburuetan baino txikiagoa da.

24. grafikoa. Izena emanda dauden eta alokairu librean emantzipatuta dauden bizikidetz-unitateek ordaintzen duten batez besteko errenta. EAEko hiriburuetakoa analisia



Iturria: Etxebiden izena emandako eskatzaileei egindako inkesta. Etxebizitzaren Euskal Behatokia

Nolanahi ere, familia horiek etxebizitza ordaintzeko egin behar duten ahalegina oso handia da, dituzten diru-sarreraren maila baxua dela eta. Hilean ez dituzte 1.500 euroak gaintzen; beraz, alokairua ordaintzeko egin behar duten ahalegina % 37koa da beren diru-sarreraren mailaren gainean.

32



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	32/89



J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM

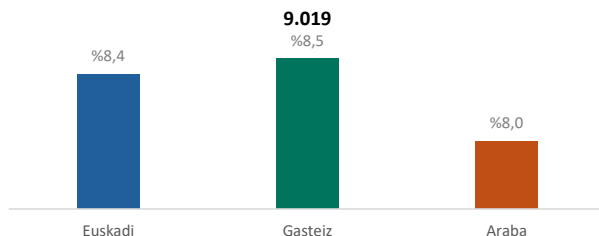
6. ETXEBIZITZAZ ALDATZEKO ESKARIA

Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko inkestaren arabera, Gasteizko etxebizitzaren % 8,5ek adierazi du datozen lau urtetan etxebizitzaz aldatzeko beharra izango duela.

Hortaz, etxebizitza-eskari potentzialaren zati oso esanguratsu bat dagoeneko emantzipatuta dauden eta datozen urteetan etxebizitzaz aldatzeko beharra planteatzen duten pertsona eta familia horiei lotuta dago. 9.019 bizikidetzak-unitate dira guztira, egun Gasteizen bizi dira eta aurrerago aztertuko ditugun hainbat arrazoi direla eta, datozen urteetan beste etxebizitza bat eskuratzeko beharra dute.

Etxebizitzaz aldatzeko beharraren intzidentzia-tasa hori Gasteizen % 8,5ekoa da, Euskadi osoko batez bestekoaren antzekoa (ehuneko 0,1 puntu gehiago), % 8,4 baita bertan, eta Arabako lurralde historiko osoan erregistratutakoa baino bost hamarren altuagoa soilik (% 8,0).

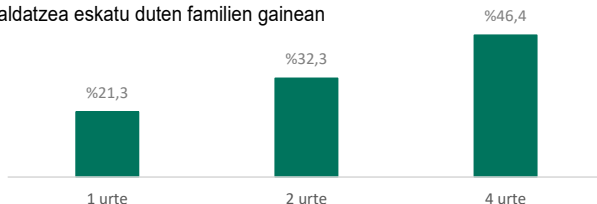
25. grafikoa. Etxebizitzaz aldatzeko beharra duten familiak. Euskadi, Araba eta Gasteiz. 2023 %, lurralde bakoitzeko familia guztien gainean



Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko inkesta, Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitza-aldaketa horren denbora-muga ordezkatzeko garaian, epe laburreko eskaria egin dute etxebizitzaz aldatzeko eskatu duten familia guztien % 21ek, eta lau urtera begirako eskaria % 46k.

26. grafikoa. 1, 2 eta 4 urtera begirako etxebizitza-eskaria familia-motaren arabera. Gasteiz. 2023 %, etxebizitzaz aldatzea eskatu duten familien gainean



Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko inkesta, Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurlaritza.

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua CSV (Código Seguro de Verificación))	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	33/89

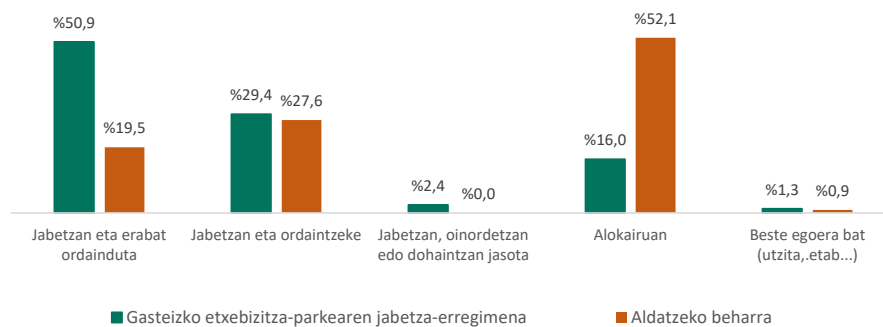


Bereziki interesgarria da ikerketa honetarako datozen lau urteetan etxebizitzaz aldatzea eskatzen duten familia horiek egun duten erregimena aztertzea. Elementurik adierazgarriena egun alokairuan bizi diren etxebizitzek duten pisu erlatiboa da.

Egungo etxebizitza aldatzeko alokairuaren alde egiten duten pertsonen eskari geroz eta handiagoa presio gehigarria da merkatu horrek duen tentsio geroz eta handiagoarentzat.

Hala, etxebizitzaz aldatzeko eskatu duten 10 familiatik 5 alokairuan bizi dira egun; hortaz, intzidentzia Gasteizen alokairuak duen pisu erlatiboa baino 3 aldiz altuagoa da. Kontrara, etxebizitzaz aldatzea pentsatu duten 5 familiatik 1ek du soilik erabat ordaindutako etxebizitza.

27. grafikoa. Familiak etxebizitzaren jabetza-erregimenaren behar-moten arabera. % familia guztien gainean (berdea) eta % etxebizitza-aldaketa eskatzen duten familien gainean (marroia). Gasteiz. 2023



Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko inkesta, Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurlaritza

Etxebizitza-aldaketa eskatzen duten familiak bizi diren egungo etxebizitzaren ezaugarrien artean adierazgarria da etxebizitzaren dimentsio txikia (76 metro karratu batez beste), Gasteizko etxebizitza-parkeko neurriekin alderatuta (84 metro karratu). Aldiz, ez dago desberdintasun adierazgarririk etxebizitza-aldaketa eskatu duten familien etxebizitzaren antzinatearen eta Gasteizko etxebizitza-parkearen batez bestekoaren artean.

Halaber, etxebizitza aldaketa eskatu duten eta alokairuan bizi diren familien presentzia oso altua da (% 52) eta Gasteizko alokairuaren pisu erlatiboa baino 3 aldiz altuagoa da. Informazio horrek agerian uzten du alokairuaren eskariaren dinamismo handia, egun bizi diren etxebizitzan bizitzen jarraitzeko zailtasunak direla eta.

34



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	34/89
 J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM			

14. taula. Etxebizitzaz aldatzeko beharra duten familiak egungo etxebizitzaren ezaugarrien arabera, Gasteizko etxebizitza-parkearekin alderatuta. 2023

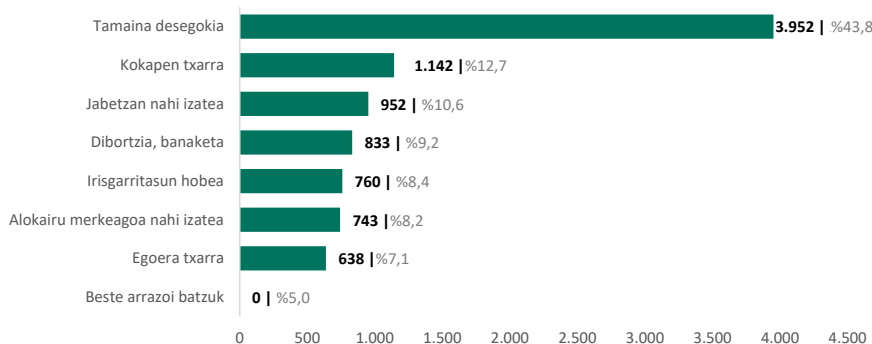
	Gasteizko etxebizitza-parkea	Aldatzeko premia duten familiak	
		Kop.	%
Azalera erabilgarria			
60 m ² baino gutxiago	11,1	1.694	18,8
61-75 m ²	25,8	3.413	37,8
76-90 m ²	42,9	2.855	31,7
90 m ² baino gehiago	20,2	1.057	11,7
Batez besteko azalera	0,1	76,34	
Etxebizitzaren antzinatasuna			
60 urte baino gehiago	9,3	1.349	15,0
41-60 urte	40,6	3.926	43,5
26-40 urte	17,7	838	9,3
16-25 urte	16,5	1.265	14,0
6 eta 15 urte	14,8	1.640	18,2
5 urte eta gutxiago	1,1	0	0,0
Batez besteko antzinatasuna	0,0	41,16	
Etxebizitza babestua			
Bai	27,1	2.641	29,3
Ez	72,9	6.378	70,7
Etxebizitza mota			
Eraikin kolektiboa	97,2	9.019	100,0
Familia bakarreko eraikina	2,8	0	0,0
Edukitzaren erregimena			
Jabetzan	82,7	4.242	47,0
Alokairuan	16,0	4.698	52,1
Beste egoera bat (doan lagata, etab.)	1,3	79	0,9

Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskarari buruzko inkesta. Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurlaritza

Etxebizitzaz aldatzeko beharraren arrazoiaren azterketak agerian uzten du etxebizitzaren tamaina desegokia dela aldaketa behar horren arrazoi nagusia (% 43,8), eta hein txikiagoan, etxebizitzaren kokapen txarra (% 12,7).

Jabetzako etxebizitza izateko nahia aipatu dute arrazoi gisa etxebizitzaz aldatu nahi duten familien % 10,6k, eta etxebizitzaren egoera txarra, berriz, % 7,1ek soilik adierazi du.

28. grafikoa. Etxebizitzaz aldatzeko beharra duten familiak, arrazoi nagusiaren arabera. 2023



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurlaritza

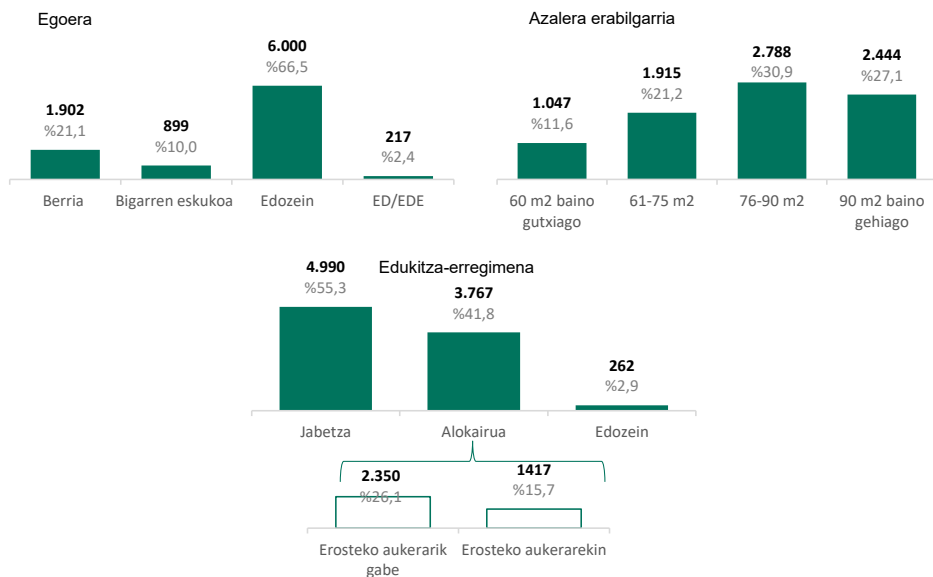
Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	35/89
 J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM			

Etxebizitza-aldaketa eskatu duten familien % 42k alokairuko etxebizitza eskuratzea planteatu du.

Adierazle horrek indartu egiten du berriro ere alokairu-merkatuaren tentsioaren diagnostikoa, presio handiagoa eragiten baitu prezio eskuragarria duten alokairuen eskarian. Hala, etxebizitza-aldaketaren beharra eta eskaria oso lotuta dago alokairuaren merkatuarekin, eta badirudi hala izaten jarraituko duela datoen urteetan etxez aldatzeko beharra adierazi

duen kolektibo oso adierazgarri batentzat.

29. grafikoa. Etxebizitzaren ezaugarriengatik aldatzeko premia duten familiak. Gasteiz. 2023



Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskarari buruzko inkesta. Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurlaritza



ETXEBIZITZA PARKEAREN EZAUGARRIAK ETA MERKATUAREN DINAMIKAK

37

Gasteizko diagnostikoa tentsio eremu aitortzeko

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	37/89



J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM

38



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	38/89
 J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM			

7. GASTEIZKO ETXEBIZITZA PARKEA

7.1. Gasteizko etxebizitza-parkea

Euskal Estatistika Erakundeak (Eustat) 120.295 familia-etxebizitza zenbatu ditu Gasteizen 2023ko urtarilaren 1ean. Honela daude banatuta Arabako hiriburuko auzoetan zehar.

15. taula. Gasteizko familia-etxebizitzak auzoka, motaren arabera

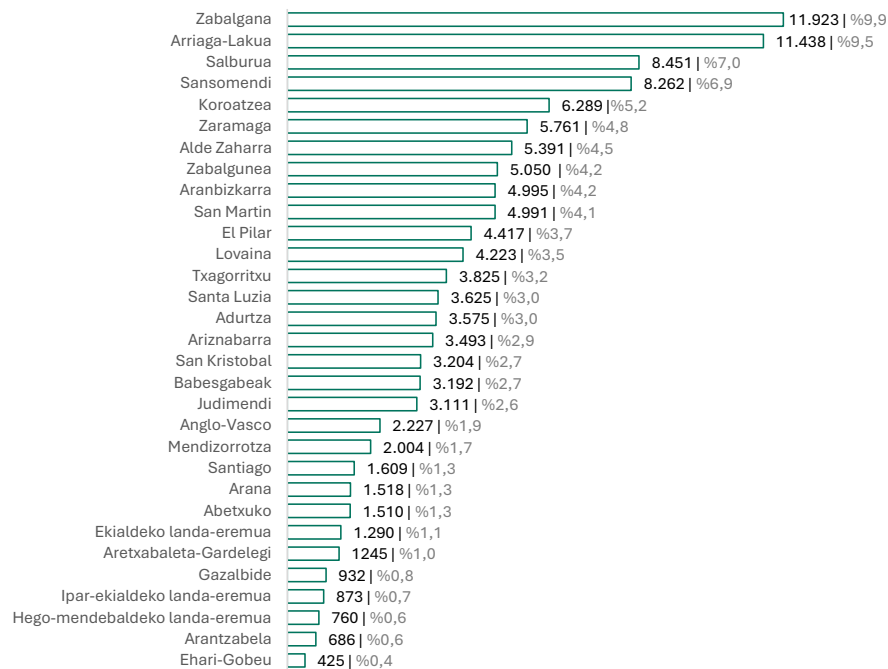
	Familia-etxebizitzak		
	Guztira	Nagusiak	Gainerakoak
Gasteiz	120.295	107.451	12.844
Abetxuko	1.510	1.366	144
Adurtza	3.575	2.875	700
Ehari-Gobeu	425	380	45
Arana	1.518	1.380	138
Aranbizkarra	4.995	4.654	341
Arantzabela	686	644	42
Aretxabaleta-Gardelegi	1.245	1.131	114
Ariznabarra	3.493	3.140	353
Arriaga-Lakua	11.438	10.728	710
Alde Zaharra	5.391	4.216	1.175
Koroatzeta	6.289	5.550	739
Babesgabeak	3.192	2.668	524
Anglo-Vasco	2.227	1.933	294
El Pilar	4.417	4.066	351
Zabalgunea	5.050	3.781	1.269
Gazalbide	932	875	57
Judimendi	3.111	2.672	439
Lovaina	4.223	3.465	758
Mendizorrotza	2.004	1.683	321
Salburua	8.451	8.169	282
San Kristobal	3.204	2.683	521
San Martin	4.991	4.628	363
Sansomendi	8.262	7.758	504
Santa Luzia	3.625	3.322	303
Santiago	1.609	1.482	127
Txagorritxu	3.825	3.509	316
Zabalgana	11.923	11.468	455
Zaramaga	5.761	5.293	468
Ekialdeko landa-eremua	1.290	797	493
Ipar-ekialdeko landa-eremua	873	613	260
Hego-mendebaldeko landa-eremua	760	522	238

Iturria: Eustat. Biztanleriaren eta etxebizitzaren errolda. Etxebizitzak

Familia-etxebizitzaren auzoen arabeko pisu erlatiboa edo banaketa desorekatua da. Hala, Zabalgana (% 9,9), Arriaga-Lakua (% 9,6), Salburua (% 7) eta Sansomedi (% 6,9) auzoetan 40.000 familia-etxebizitza daude guztira.

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	39/89
 J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM			

30. grafikoa. Gasteizko familia-etxebizitzak Etxebizitza nagusien % pisuaren rankinga, auzoaren arabera eta hiriko gutzitakoaren gainean



Iturria: Eustat. Biztanleriaren eta etxebizitzaren errolda. Etxebizitzak.

Familia-etxebizitzari buruzko erroldaren datuek erakusten dute 107.855 etxebizitza daudela eta 256.957 pertsona daudela erroldatuta. Lehen azterketaren ostean ikus daiteke 97 etxebizitzatan 10 pertsona baino gehiago daudela erroldatuta, eta etxebizitza kolektiboak direla iradokitzen du (egoitzak...).

Horrelako etxebizitza-motak ezin direnez zuzenean diskriminatu, 10 biztanle edo gutxiago dituzten etxebizitzaren kolektiboak (familia-etxebizitzak) aztertzea erabaki da. Hortaz, 107.758 etxebizitza dira eta 253.579 pertsona daude bertan erroldatuta.

Datu horien aurrean planteatu daitekeen lehen ideia izan daiteke erroldatutako pertsonarik bizi ez den etxebizitzaren stocka zehaztea. Eustaten datuak erroldakoekin alderatuz zehaztu daiteke. Alderaketa honek eragozpen bat du. Institutuko datuen artean *Aretxabaleta-Gardelegi* ageri da, eta erroldako datuetan ez dauden 1.245 etxebizitza ditu. Hala ere, erroldako datuen barruan *Goikolarra* auzoa dago, 1.138 biztanlerekin, eta ez da Eustateko datuetan ageri. Ondoren egindako kontsultek adierazi dute biak auzo berbera direla, eta orain *Goikolarra* izena duela. Arazoa da datu horien arabera, erroldatutako pertsonak dituzten etxebizitza gehiago daudela erroldan sartuta dauden etxebizitzak baino.

40

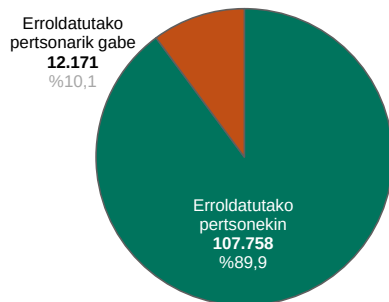


Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatu baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	40/89
 J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM			

Baldintza hori kontuan hartu gabe, Gasteizen errolatutako pertsonarik ez duten etxebizitzak kopurua 12.100 ingurukoa da; hau da, errolatutako pertsonarik ez duten hamar etxebizitzatik bat.

Jakina den moduan, horrek ez du zertan esan nahi inor bizi ez denik, baina fenomeno horretarako lehen hurbilpena da, eta sakondu egingo dugu udalak etxebizitza hutsen errolda duenean.

31. grafikoa. Gasteizko familia-etxebizitzak, errolatutako pertsonekin eta gabe



Iturria: Eustat, Biztanleriaren eta etxebizitzaren errolda. Etxebizitzak eta errolda. Geuk egina.

Auzoen araberrako banaketa (adierazitako salbuespenarekin) hurrengo taulan dago jasota. Landa-eremuko auzoak alde batera utzita, adierazgarriak dira Alde Zaharra eta Zabalgunea; bertan, 5 etxebizitzatik 1ean ez baitago inor errolatuta.

16. taula. Gasteizko familia-etxebizitzak, auzoka: Eustat eta errolda

	Familia-etxebizitzak			% Eustaten guztizkoaren gainean	
	Eustat	Errolatuekin	Errolaturik gabe	Errolatuekin	Errolaturik gabe
Gasteiz	120.295	107.758	12.171	89,6	% 10,2
Abetxuko	1.512	1.369	99	90,5	6,5
Adurtza	3.580	2.897	533	% 80,9	% 14,9
Ehari-Gobeu	425	381	39	% 89,6	% 9,2
Arana	1.518	1.380	144	% 90,9	% 9,5
Aranbizkarra	4.995	4.658	370	% 93,3	% 7,4
Arantzabela	686	642	44	% 93,6	% 6,4
Aretxabaleta-Gardelegi	1.245				
Ariznabarra	3.500	3.146	358	% 89,9	% 10,2
Arriaga-Lakua	11.444	10.734	776	% 93,8	% 6,8
Alde Zaharra	5.396	4.228	1.166	% 78,4	% 21,6
Koroatzea	6.294	5.578	737	% 88,6	% 11,7
Babesgabeak	3.198	2.684	479	% 83,9	% 15,0
Anglo-Vasco	2.230	1.944	269	% 87,2	% 12,1
El Pilar	4.421	4.080	366	% 92,3	% 8,3
Zabalgunea	5.066	3.813	1.265	% 75,3	% 25,0
Gazalvide	934	876	55	% 93,8	% 5,9
Goikolarra		1.138			

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	41/89
 J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM			

	Familia-etxebizitzak			% Eustaten guztizkoaren gainean	
	Eustat	Erroldatuekin	Erroldaturik gabe	Erroldatuekin	Erroldaturik gabe
Judimendi	3.112	2.694	447	% 86,6	% 14,4
Lovaina	4.233	3.475	741	% 82,1	% 17,5
Mendizorrotza	2.019	1.693	241	% 83,9	% 11,9
Salburua	8.456	8.181	143	% 96,7	% 1,7
San Kristobal	3.207	2.701	510	% 84,2	% 15,9
San Martin	5.005	4.626	411	% 92,4	% 8,2
Sansomendi	8.275	7.776	513	% 94,0	+% 6,2
Santa Luzia	3.627	3.326	313	% 91,7	% 8,6
Santiago	1.609	1.487	127	% 92,4	% 7,9
Txagorritxu	3.829	3.528	305	% 92,1	% 8,0
Zabalgana	11.929	11.470	356	% 96,2	% 3,0
Zaramaga	5.768	5.305	475	% 92,0	% 8,2
Ekialdeko landa-eremua	1.302	806	454	% 61,9	% 34,9
Ipar-ekialdeko landa-eremua	877	616	225	% 70,2	% 25,7
Hego-mendebaldeko landa-eremua	764	526	210	% 68,8	% 27,5

Iturria: Eustat, Biztanleriaren eta etxebizitzaren errolda. Etxebizitzak eta errolda

Aldiz, Salburuan eta Zabalganan daude erroldatutako pertsonarik ez duten etxebizitzak ehunekorik txikiak. Horrek agerian uzten du auzo horietan etxebizitzaren erabilera maila altua dela, Alde Zaharrean edo Zabalgunean ez bezala.

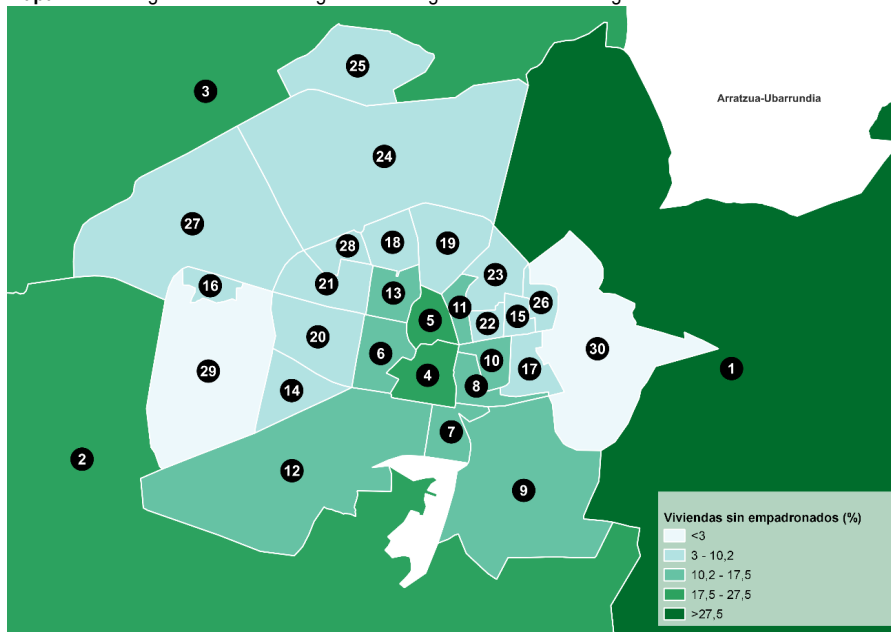
32. grafikoa. Erroldatu gabeko Eustaten guztizkoaren gaineko %aren rankinga



Iturria: Eustat. Biztanleriaren eta etxebizitzaren errolda. Etxebizitza. Geuk egina.



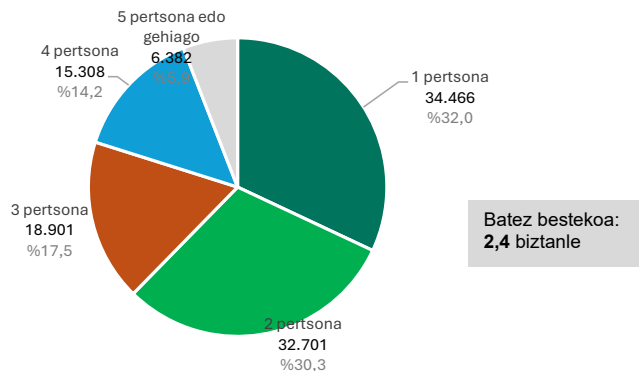
Mapa. Erroldatu gabekoen Eustaten guztizkoaren gaineko %aren rankinga



Iturria: Eustat, Biztanleriaren eta etxebizitzaren errolda. Etxebizitzak eta errolda. Geuk egina.

Familien batez besteko tamaina 2,4 pertsonakoa da. Oso adierazgarria da erroldatutako pertsona bakarria duten familien pisu erlatiboa, Gasteizko 3 familiatik 1 baitira (% 32). Aldiz, familien % 20,1ek soilik ditu 4 kide edo gehiago.

33. grafikoa. Gasteizko familia-etxebizitzak, familia-etxebizitza guztien gaineko familiaren tamainaren %aren arabera



Iturria: Errolda. Geuk egina

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua CSV (Código Seguro de Verificación))	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	43/89



Eustaten datuen arabera, 2001etik nagusia ez den etxebizitzak (+% 47,3) hiriko etxebizitza-parkeak (+% 38,8) baino gehiago egin du gora. Hala, 33.626 unitatean igo da etxebizitzaren kopurua XXI. mendean; horietatik 29.620 etxebizitza nagusiak dira eta 4.127 ez dira nagusiak.

Nolanahi ere, nabarmendu behar da Eustatek etxebizitza bat nagusitzat hartzeko, pertsona bat gutxienez errolatuta egotea hartzen duela kontuan, eta errolatutako pertsonarik ez duten etxebizitzak direla besteak (nagusiak ez diren etxebizitzak). Irizpide horren arabera:

- Aldi baterako alokairuak ez lirateke etxebizitza nagusitzat hartuko (esaterako, ikasle-pisuak), nahiz eta urtean 6 hilabete baino gehiagoz okupatuta egon (irizpide hori kontuan hartzen da EEIn).
- Eta, halaber, ez dira ohiko alokairutzat hartzen etxebizitza horretan ez bada inor errolatzen (partekatutako pisuak edo familia-etxebizitzan errolatuta jarraitzen duten bikote gazteen alokairuak), ezta utzitako etxebizitzaren kasuak ere.

17. taula. Gasteizko familia-etxebizitzak, motaren arabera, 2001-2023

	2001	2011	2016	2023	Aldakuntza 2001-2023	
Familia-etxebizitzak	86.669	111.748	117.530	120.295	% 38,8	33.626
Etxebizitza nagusiak	77.831	98.632	103.855	107.451	% 38,1	29.620
Nagusiak ez diren etxebizitzak	8.717	12.957	13.501	12.844	% 47,3	4.127
Establezimendu kolektiboak	121	159	174	164	% 35,5	43

Iturria: Eustat. Biztanleriaren eta etxebizitzaren errolda. Etxebizitzak

Hala, interesgarriagoa da Etxebizitza Sailburuordetzaren Estatistika Organoak egiten duen lana hutsik dauden etxebizitzaren eta aldi baterako etxebizitzaren pisu eraginkorra zehazterako garaian, hurrengo atalean zehazten den moduan.

44



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	44/89
 J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM			

7.2. Gasteizko etxebizitza-parkearen erabilera maila: etxebizitza hutsen eta sasoikoen intzidentzia

Eusko Jaurlaritzako etxebizitzaren erabilerari buruzko txostenak 2023ko udazkeneko datuak ematen ditu. Inkesta honek etxebizitza-parkearen erabilera aztertzeko hurbilpen estatistikoa egiteko aukera ematen du, bai Euskadi mailan, bai lurralde historikoetan, eta Euskadiko hiriburuen informazioa ere eskaintzen du.

Etxebizitzaren Erabileraren Inkestari buruzko kontzeptuak

Familia-etxebizitzak nagusien eta hutsen artean sailkatzen dira. Azken horren barruan daude bigarren etxebizitzak eta okupatu gabe daudenak.

- Nagusia (okupatuak):** urte osoan edo urteko zatirik handienera erabiltzen direnean (urtean 6 hilabete baino gehiagoan) pertsona baten edo gehiagoren ohiko bizileku gisa (errolatuta egon zein ez).
- Nagusia ez direnak:** etxebizitza nagusizat hartzen diren etxebizitza guztiak. Honela banatzen dira:
 - Sasoikoak edo bigarren etxebizitzak:** urteko zati batean bakarrik, aldizka edo noizean behin erabiltzen direnak, eta pertsona baten edo gehiagoren ohiko etxebizitza ez direnak. Beraz, oporretan, udan, asteburuetan, aldizkako lanetan edo beste kasu batzuetan erabiltzen den landa-eremuko, hondartzako edo hiriko etxe bat izan daiteke.
 - Inor bizi ez den etxebizitza:** suntsitze-egoeran edo lehenago aipatutako egoeretako batean ere egon ez arren, hutsik egon ohi diren etxebizitzak (horietan ez da pertsonarik bizi).
 - Etxebizitza kudeagarria:** inor bizi ez den etxebizitzaren barruan, etxebizitza kudeagarriak dira bigarren etxebizitzara bideratuta ez daudenak eta merkatuan eskaintzan ez daudenak (ez alokairuan, ez salmentan).

Etxebizitza ez-nagusien
intzidentzia-tasa % 3,1ekoa
da etxebizitzaren parke osoan
eta jenderik gabeko
etxebizitzaren tasa % 1,9koa.

Hala, Gasteizko etxebizitza-parkearen % 96,9 etxebizitza nagusiek osatzen dute; hau da, urte osoan zehar bizi den bizikidetzaren unitate batek okupatuta ditzutenek.

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopien osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

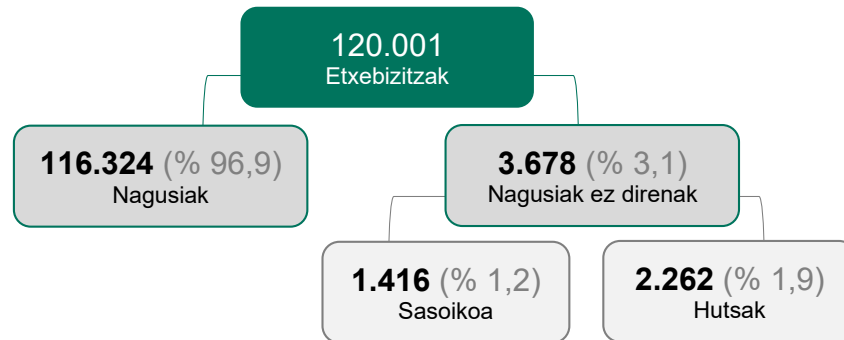
El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Seguruak CSV (Código Seguro de Verificación))	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	45/89
 J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM			

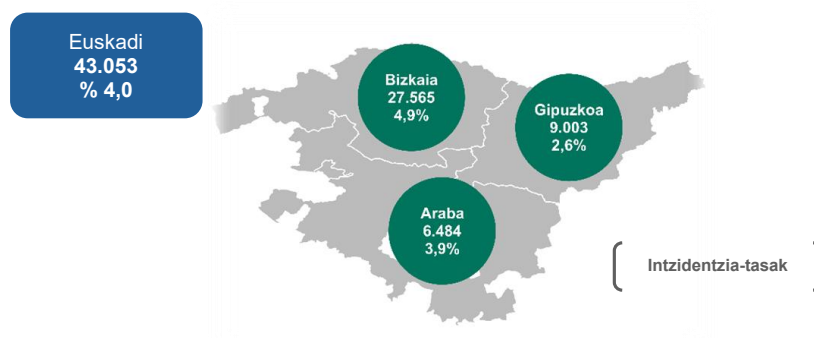
34. **grafikoa:** Etxebizitza-parkea Gasteizen, etxebizitzaren erabileraren arabera, 2023.



Iturria: Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurlaritza

Inor bizi ez den 2.262 etxebizitza daude, hau da, etxebizitza-parkearen % 1,9, Euskadiko mailaren azpitik nabarmen eta Euskadiko gainerako hiriburuetakoko mailetatik gertu.

35. **grafikoa:** 2023ko Euskadiko etxebizitza hutsen intzidentzia-tasa: etxebizitzaren kopurua eta intzidentzia-tasa, etxebizitzaren parkearen gainean.



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023

2.262 etxebizitza hutsen artean, % 54,8 kudeagarriak izango lirateke etxebizitza hutsen mugikortasun-programentzat, ez baitaude alokairuko edo salmentako merkatuaren eskaintzan.



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	46/89



Hortaz, Bizigune eta ASAP programek etorkizunean jarduteko tarte 1.000-1.200 etxebizitza inguruko mugi daitezkeen etxebizitzaren poltsara mugatzen da. Hain zuzen ere, etxebizitza hutsen intzidentzia txikiagoa da Euskadiko hiru hiriburuetan Euskadi osoan eta hiru lurralde historikoetan baino. Gasteizek du hiru hiriburuetakoa intzidentzia-tasarik txikiena.

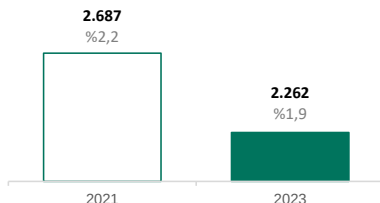
36. grafikoa. Inor bizi ez den etxebizitzak, udalerriaren (>100.000 biztanle) eta motaren arabera. 2023



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren Etxebizitzaren Erabilerrari buruzko Inkesta. Etxebizitzaren Erabilerrari buruzko Inkesta. 2023

Era berean, bilakaeraren aldetik, apur bat jaitsi da (ehuneko 0,3 puntu parkearen gainean) etxebizitza hutsen intzidentzia Gasteizen 2021 eta 2023 artean, hau da, 425 etxebizitza gutxiago daude.

37. grafikoa. Etxebizitza-parkea Gasteizen, etxebizitzaren erabilerraren arabera. 2019-2023



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren Etxebizitzaren Erabilerrari buruzko Inkesta. Etxebizitzaren Erabilerrari buruzko Inkesta. 2023

Auzokako irudi xeheagoa izan nahiko balitz eta Gasteizko etxebizitza hutsen eta sasoikoen etxebizitzaren gaineko intzidentziaren irudi leiala islatu, etxebizitzaren errolda egin beharko litzateke eta uraren eta argindarraren kontsumoekin gurutzatu, Gasteizko etxebizitza-parke osoaren erabilera maila zein den zehazteko, eta etxebizitza hutsak eta sasoikoak identifikatzeko.

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	47/89
 J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM			

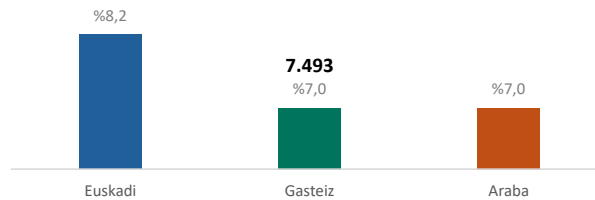
8. ETXEBIZITZEN EZAUGARRIAK ETA BIRGAITZE BEHARRAK

Gasteizko familien % 7k adierazi du datozen lau urteetan etxebizitzaz aldatzeko beharra izango duela.

Datozen lau urteetan, 7.493 familiak pentsatu dute haien etxebizitza birgaitzea. Etxebizitza birgaitzea pentsatu duten Gasteizko familien ehunekoa Euskadiko batez bestekoa baino nabarmen baxuagoa da, % 8,2koa baita behar hori adierazi duten familien pisu erlatiboa.

Beharraren indize txikiago horren arrazoia da Euskadiko etxebizitza-parkea zaharragoa dela Gasteizkoarekin alderatuta. Araba osoari dagokionez, logikoa den moduan, datuak oso antzekoak dira, familien % 7k adierazi du etxebizitza berritzeko beharra.

38. grafikoa. Birgaitze-beharra duten familiak. Euskadi, Araba eta Gasteiz. 2023



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. Etxebizitza Beharrei eta Eskaerari buruzko inkesta. 2023

Modu koherentean, birgaitzeko beharra duten etxebizitzaren ezaugarriak aztertzean, egiaztatu da antzinatasun handiagoa dutela (55 urte) Gasteizko etxebizitza-parkearen batez besteko adinarekin alderatuta (38 urte).

Era berean, esanguratsua da birgaitzeko beharra babestutako etxebizitza-parkeari ere lotuta dagoela, eta batez beste antzinatasun txikiagoa du Gasteizko parke osoak baino. Hala, etxebizitza birgaitzeko beharra planteatu duten familien % 27 babestutako etxebizitza batean bizi da.

48



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	48/89
 J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM			

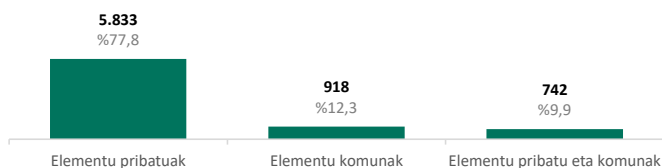
18. taula. Etxebizitzaren egungo egoera dela eta birgaitzeko eta/edo aldatzeko beharra duten familiak. Gasteiz. 2023

	Guztira		Birgaitzea	
	Kop.	%	Kop.	%
Guztira	106.646		7.493	7,0
Azalera erabilgarria				
60 m ² baino gutxiago	11.886	11,1	991	8,3
61-75 m ²	27.471	25,8	1.560	5,7
76-90 m ²	45.699	42,9	3.660	8,0
90 m ² baino gehiago	21.590	20,2	1.282	5,9
Azalera erabilgarria batez beste	84,1		83,6	
Etxebizitzaren antzinatasuna				
60 urte baino gehiago	9.873	9,3	1.337	13,5
41-60 urte	43.344	40,6	2.794	6,4
26-40 urte	18.921	17,7	1.582	8,4
16-25 urte	17.627	16,5	1.399	7,9
6 eta 15 urte	15.740	14,8	380	2,4
5 urte eta gutxiago	1.142	1,1	0	0,0
Batez besteko antzinatasuna	38,5		42,4	
Etxebizitza babestua				
Bai	28.943	27,1	2.006	6,9
Ez	77.703	72,9	5.487	7,1
Etxebizitza mota				
Eraikin kolektiboa	103.647	97,2	7.250	7,0
Familia bakarreko eraikina	2.999	2,8	243	8,1

Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren Etxebizitzaren Erabilerrari buruzko Inkesta. Etxebizitza Beharrei eta Eskareri buruzko inkesta. 2023.

Egin beharreko birgaitze-mota identifikatzeko garaian, elementu pribatiboekin lotutako birgaitze-beharrek dute garrantzirik handiena, eta birgaitzeko beharrak dituzten 10 etxebizitzatik 8rekin lotzen da hori.

39. grafikoa. Etxebizitza birgaitzeko beharra duten familiak, birgaitze motaren arabera. Gasteiz. 2023



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitza Beharrei eta Eskareri buruzko inkesta. 2023

Nolanahi ere, Gasteizko etxebizitza-parkearen hasierako egoera Euskadikoa baino hobea da erlatiboki, hein handi batean, antzinatasunagatik. Gasteizko etxebizitzaren batez besteko adina 39 urte da, Euskadiko batezbestekoa baino 9 urte gutxiago, eta Donostiako eta Bilboko etxebizitza-parkeak baino 15 eta 17 urte gutxiago, hurrenez hurren.

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	49/89
 J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM			

19. taula. Euskadiko familia-etxebizitzak lurralde-eremuen eta egiturazko ezaugarrien arabera. 2010-2023

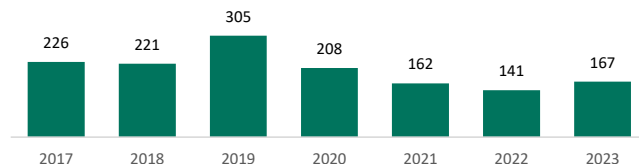
		2010		2023	
EAE	Guztira	1.004.740		1.080.582	
	Batez besteko antzintasuna	39,2		48,7	
	Igogailuarekin	645.739	% 64,3	773.152	% 71,5
Bilbo	Guztira	157.458		166.443	
	Batez besteko antzintasuna	46,1		56,1	
	Igogailuarekin	124.177	% 78,9	142.580	% 85,7
Donostia	Guztira	87.533		95.028	
	Batez besteko antzintasuna	45,0		53,9	
	Igogailuarekin	65.573	% 74,9	76.407	% 80,4
Gasteiz	Guztira	107.024		120.295	
	Batez besteko antzintasuna	29,6		39,0	
	Igogailuarekin	92.553	% 86,5	107.064	% 89,0

Iturria: Eustat. Biztanleriaren eta etxebizitzaren errolda.

Etxebizitzaren irisgarritasunari dagokionez ere, Gasteizek gainerako hiriburuen erregistroak hobetu ditu.

10 etxebizitzatik 9 inguruk (% 89,0) igogailua du, Euskadiko batezbestekoa baino ehuneko 17,5 puntu gehiago. Horrez gain, Gasteizko Etxebizitza Behatokiak emandako informazioetik ondoriozta daiteke 2017tik aurrerapen garrantzitsuak egin direla birgaitze-jardueran. Guztira obra nagusiko 1.400 birgaitze-lan baino gehiago egin dira.

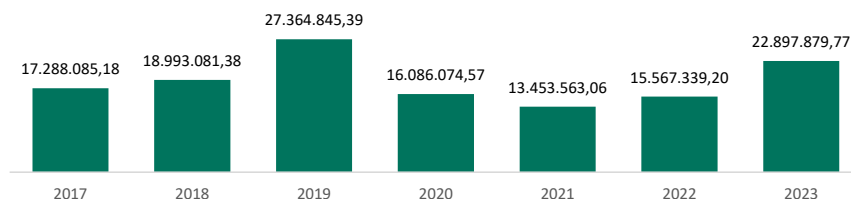
40. grafikoa. Birgaitze-lanen kopurua. 2017-2023



Iturria: Ensanche 21-Zabalgunea. Gasteizko Udala.

Birgaitze-lan horiek ere irismen nabarmena izan dute 2017tik izan den aurrekontu ekonomikoan; 2017tik egin den birgaitze-jardueran aurrerapen adierazgarriko 130 milioi euro gainditu ditu.

41. grafikoa. Birgaitzera bideratutako aurrekontua (€)



Iturria: Ensanche 21-Zabalgunea Gasteizko Udala



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	50/89
 J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM			

42. grafikoa. Birgaitze-lanen kopurua motaren arabera



Iturria: Ensanche 21-Zabalgunea, Gasteizko Udala

Azkenik, Gasteizen, EITen aurrerapen maila altua da nabarmen. Hala, 50 urtetik gorako antzinatasuna izateagatik EITak egitera behartuta dauden 10 eraikinetik 8k egin dituzte dagoeneko ikuskapenak eta erregistratu dituzte 2024ko abendura arte.

Guztira, 3.609 EIT argitaratu dira 50 urtetik gorako eraikinetan. Horrek esan nahi du antzinakotasun hori duten eraikinen betebeharraren betetze maila % 80koa dela, Euskadiko batez bestekoaren gainetik nabarmen, % 55ekoa baita bertan.

20. taula. EITen aurrerapen maila 2024ko abendua.

Antzinatasunagatik behartuta dauden eraikinak	Antzinatasunagatik argitaratutako EITak	Betetze maila	Beste arrazoi batzuegatik argitaratutako EITak	Iraungitakoak	Guztira
4.507	3.609	% 80,1	1.408	174	5.017

Iturria: Euskoregite

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	51/89

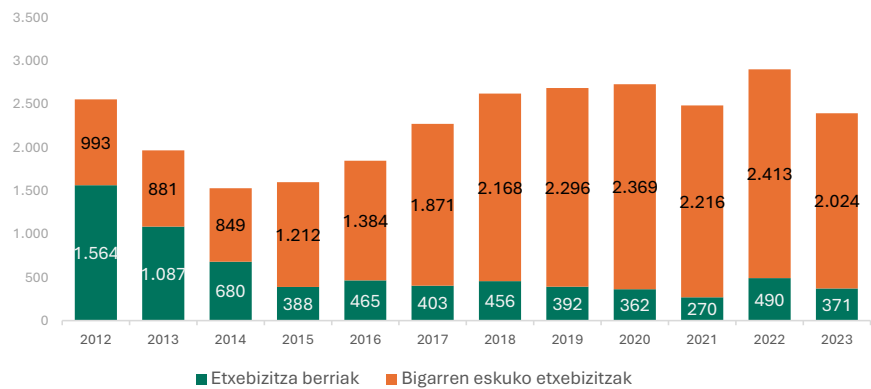

J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM

9. SALEROSKETA MERKATUAREN DINAMIKA

9.1. Salerosketak

Gasteizko higiezin merkatuaren jardura nabarmen hazi da azken urteotan. 2022an erregistratu zen etxebizitza libre eta babestuen salerosketen kopurutik handiena 2008ko atzeraldia hasi zenetik (2.903) eta 2023an 2.395 erregistratu ziren guztira. 1.000 biztanleko transakzioen kopuruari dagokionez, Gasteiz eta Bilbo (9) Donostiaren (8) aurretik daude.

43. grafikoa. Etxebizitza libre eta babestuen salerosketen kopurua eta urte arteko aldakuntza. 2012-2023



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren Higiezin Salerosketari buruzko Estatistika. 2023

Azken urteotan, higiezin jardura erabilitako etxebizitzaren salerosketan oinarritu da, eta 10 salerosketatik 8 izan dira. Aldiz, etxebizitza berrien salerosketak maila apaletan daude oraindik aurreko mendekoekin alderatuz gero, eta, are, baita 2008ko atzeraldi Handiaren aurreko lehen urteekin alderatuta ere.

Hala, 2012an, 10 salerosketatik 6 etxebizitza libre berrienak izan ziren eta 10etik 4 izan ziren erabilitako etxebizitzak. Egiatzapen horrek agerian uzten du 2023an, oraindik, etxebizitza berrien eraikuntza-jardura urrun dagoela mendearen hasieran ikusitakotik.



44. grafikoa. Erabilitako etxebizitzaren vs etxebizitza librearen eta babestuen salerosketaren pisu erlatiboa.
2012-2023

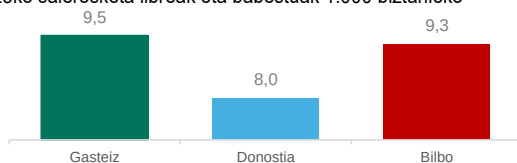


Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren Higiezinaren Salerosketari buruzko Estatistika. 2023

Euskadiko hiru hiriburuak alderatuta, 2023ko Gasteizko etxebizitzaren salerosketen kopuru osoa Bilbon izandako 3.217 salerosketen oso azpitik dago eta Donostiako 1.462 salerosketen gainetik.

Hala ere, hiri bakoitzaren dimentsioak kontuan hartzen baditugu, egoera parekoagoa da; beraz, higiezinaren merkatuaren jardura oso antzekoa izan da Bilbon eta Gasteizen, salerosketa-kopuruari dagokionez, udalerri bakoitzeko biztanleria osoa aintzat hartuta. Bi hirietan 9 salerosketako ratioa izan da 1.000 biztanleko 2023an. Aldiz, Donostian ratio hori baxuagoa da eta 8 salerosketa izan dira 1.000 biztanleko.

45. grafikoa. 2023ko salerosketa libreak eta babestuak 1.000 biztanleko



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren Higiezinaren Salerosketari buruzko Estatistika eta geuk egina. 2023

Etxebizitzaren eskaintza nabarmen murrizten ari da azken urteetan.

Ensanche 21- Zabalgune Etxebizitzaren Behatokiak argitaratu duen informazioari esker, etxebizitza librearen salerosketaren bilakaera jar daiteke begirada eta higiezinaren atari nagusietan eskaintzen diren etxebizitzekin alderatuta aztertu.

Azken datuen arabera, eskaintza zeuden bigarren eskuko etxebizitzaren kopurua 2022an 1.165ekoa izatetik 2024ko hirugarren hiruhilekoan 681ekoa izatera igaro zen. Aldi berean, bigarren eskuko etxebizitzaren 519 eta 609 salerosketa artean izan dira aldi horretan, eta 2024ko bigarren hiruhilekoa 498 salerosketarekin itxi da.

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

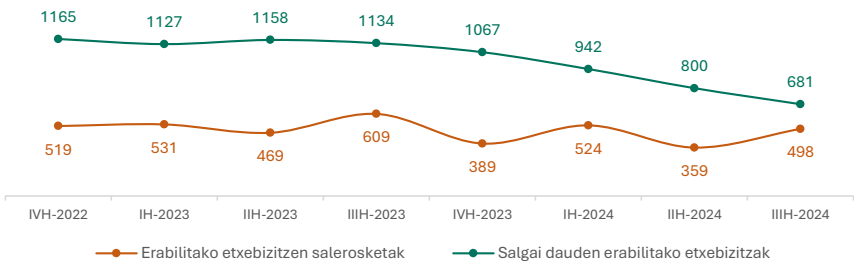
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua CSV (Código Seguro de Verificación))	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	53/89



J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM

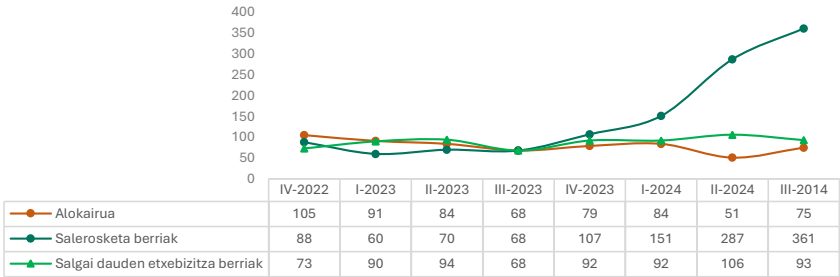
46. grafikoa. Erabilitako etxebizitza libreen eta eskaintzan dauden etxebizitzaren salerosketak



Iturria: Espainiako Jabetza Erregistratzaileen Elkargoa eta Ensanche 21 Zabalgunea.

Bestalde, alokairuan dauden etxebizitzaren eskaintza maila oso baxuetan mantendu da; 2024 amaieran 75 etxebizitza besterik ez ziren eskaintzen Gasteizko alokairuen merkatuan. Hala, oso arazo handia dago eskaintzen diren etxebizitzaren eskasiarekin lotuta, eta horrek zaildu egiten du diru-sarrera gutxien dituzten pertsonen eta kolektiboek etxebizitza eskuratzea.

47. grafikoa. Etxebizitza berrien eta alokairuko kop.



Iturria: Espainiako Jabetza Erregistratzaileen Elkargoa eta Ensanche 21 Zabalgunea.

Azkenik, iturri ez ofizialak erabiltzen baditugu, hala nola Idealistaren datuak duela gutxiko egun bat erreferentziatzen hartuta (2025eko otsaila), ikus dezakegu alokairuko etxebizitzaren 60 iragarki soilik daudela Gasteiz osoan. Guztiek 800tik gorako errenta eskatzen dute eta gehienek 900 eurotik gorakoa.

9.2. Prezioak

Gasteizko etxebizitzaren batez besteko prezioa igo egin da azken urteetan.

Gasteizko higiezin merkatuaren jarduerak bere jardura berreskuratu du azken urteetan, nahiz eta, aurreko hamarkadan ez bezala, gaur egun salerosketen protagonismoa erabilitako etxebizitzek izan, 10 salerosketatik 8 baitira.

Egungo salerosketa-prezioak, metro karratuko, 2.450 euro ingurukoak dira. Deigarria da, Bilbon edo Donostian ez bezala, erabilitako etxebizitzaren eta etxebizitza librearen arteko metro koadroko batez besteko prezioak ia ez duela alderik, eta kasu horretan bakarrik dago nabarmen 3.000 eurotik behera.

Hala ere, erabilitako etxebizitzaren egungo prezioek, beste hiriburu batzuetakoek baino txikiagoak izan arren, igoera nabarmena izan dute Higiezin Salerosketaren Estatistikak erregistratutako datuetan (2012-batez besteko salmenta-prezioa 180.000 euro ingurukoa; 2024- batez besteko salmenta-prezioa 230.000 ingurukoa), % 26 inguru gehiago.

Batez besteko prezioaren bilakaera horrek 2 fase ditu. Lehenengoan, 2012tik 2018ra, erabilitako etxebizitzaren urteko batez besteko prezioa ia 170.000 eurora jaitsi da, eta beste batean, 2019tik, gorakada handia izan da, eta Gasteiz bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuaren legeko definizioan sartu da.

Hain zuzen ere, aldi horretan (2019-2024) salmentako etxebizitzaren prezioak % 27,5 egin du gora, KPI+3 punturen bilakaerarekin alderatuta (% 22,4).

Horregatik guztiagatik, egungo testuingurua prezioen igoera handi gisa defini daiteke, beste hiriburuetan baino zifra oraindik txikiagoekin, baina etorkizunean ere jarraituko duen joera agerian uzten du, higiezin atarietan salgai dauden 1.000 etxebizitza baino gehiagoren eskaintza egon arren

Etxebizitzaren garestitze-egoera ez da lehengoratu, nahiz eta merkatu pribatuan eskaintza egon eta finantzaketa lortzeko baldintza hobeak egon; higiezin burbuila garaian bezala, orduan ekoizten zen etxebizitza kopurua askoz handiagoa izan arren ere, ez zen joera hori alderantzikatu. Honek agerian uzten du beharrezkoa dela etxebizitza eskuragarriaren eskaintza modu koordinatu eta planifikatuan sustatzea, babes publikoko sarbide-erregimen ezberdinetan eta hiriko hainbat eremutan.

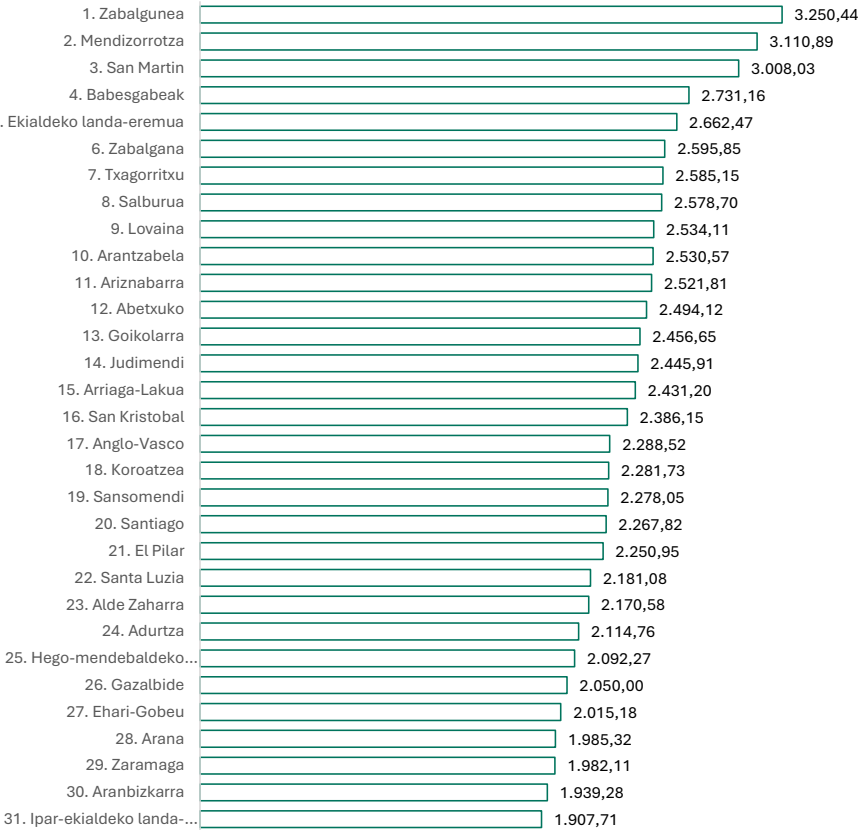
55

Gasteizko diagnostikoa tentsio eremu aitortzeko

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	55/89
 J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM			

Gasteizko Etxebizitza Behatokiaren txostenen arabera, batez besteko prezioa 3.250 eurokoa da Zabalgunean eta 3.000 euroko kota gainditzen du Mendizorrotzan eta San Martinen. Aldiz, 7 auzotan metro karratuaren batez besteko prezioa 2.100 eurotik behera dago, horien artean dago Zaramaga auzoa.

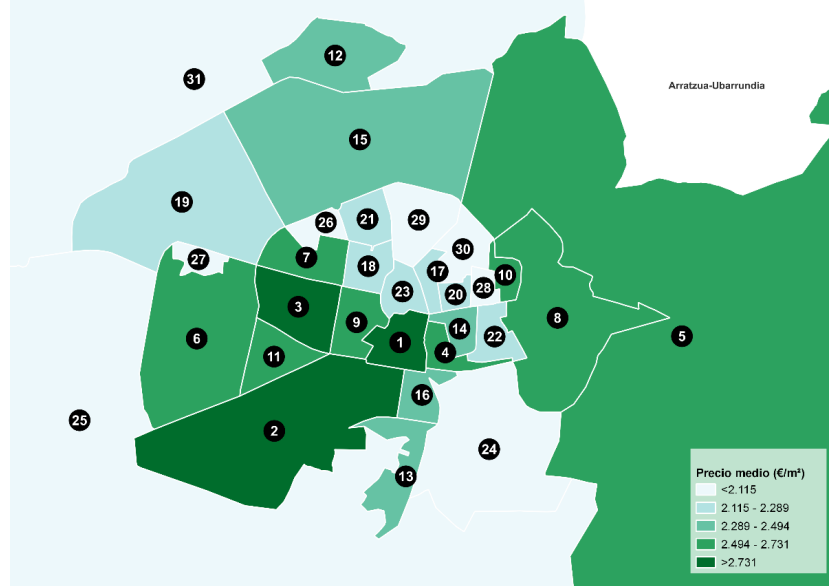
48. grafikoa. Erabilitako etxebizitza librearen batez besteko prezioa (€/m²) (2024 - 3. lauhilekoa)



Iturria: Espainiako Jabetza Erregistratzaileen Elkargoa eta Ensanche 21 Zabalgunea.



49. grafikoa. Erabilitako etxebizitza librearen batez besteko prezioa (€/m²) (2024 - 3. lauhilekoa)

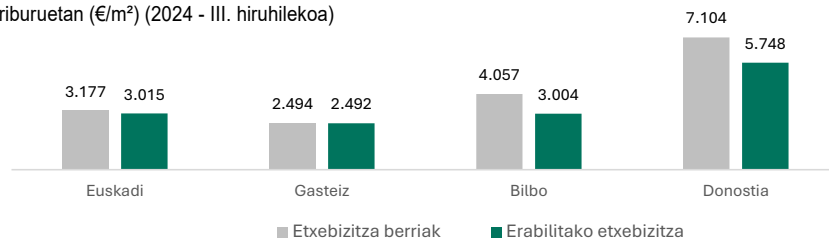


Iturria: Espainiako Jabetza Erregistratzaileen Elkargoa eta Ensanche 21 Zabalgunea.

Azterketak egindako egiaztapenik esanguratsuenetako bat Gasteizko etxebizitza librearen salerosketa-prezioarena da, Euskadiko beste bi hiriburuekin alderatuta.

Gasteizko erabilitako etxebizitzaren eta etxebizitza librearen salerosketarako prezioa Euskadi osoko salerosketa-prezioaren batez bestekoaren azpitik zegoen 2024ko hirugarren lauhilekoan, Donostiako batez besteko prezioaren oso azpitik, eta neurri txikiagoan, Bilbokoaren azpitik.

50. grafikoa. Erabilitako etxebizitza librearen eta berriaren batez besteko prezioa Euskadiko hiru hiriburuetan (€/m²) (2024 - III. hiruilekoa)



Iturria: Espainiako Jabetza Erregistratzaileen Elkargoa eta Ensanche 21 Zabalgunea.

57

Gasteizko diagnostikoa tentsio eremu aitortzeko

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

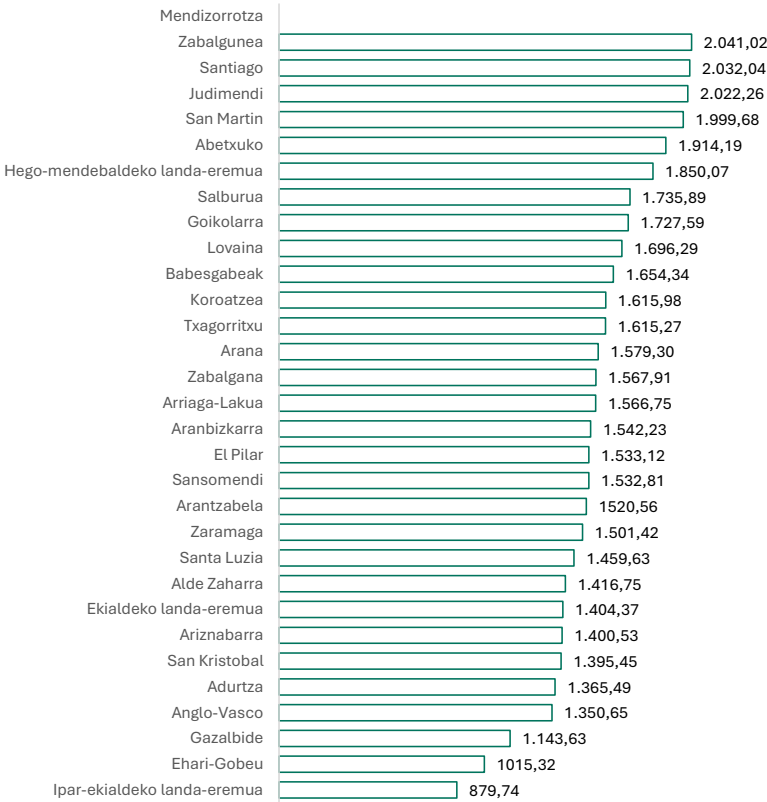
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua CSV (Código Seguro de Verificación))	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	57/89



J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM

Nolanahi ere, etxebizitzaren prezioan auzoka dagoen aldearen eta zorpetutako pertsonen eta familiek auzoetan duten errealtate espezifikoaren arabera, hipotekaren karga desberdina izango da eta, hortaz, baita etxebizitza ordaintzeko egin beharreko ahalegina ere, Gasteizko Etxebizitzaren Behatokiaren txostenek egiaztatzen duten moduan. Hurrengo rankingean dago jasota.

51. grafikoa. 2024ko III. lauhilekoan sinatutako hipoteka-kredituarekin eskuratutako etxebizitzaren metro karratu bakoitzeko batez besteko zenbatekoaren arabeko rankinga.



Iturria: Espainiako Jabetza Erregistratzaileen Elkargoa eta Ensanche 21 Zabalgunea.



10. ALOKAIRU LIBREKO ETXEBIZITZEN PARKEA³

Alokairuko etxebizitzaren pisu erlatiboa Euskadiko batez bestekoaren ehuneko 1,7 puntu gaineretik dago.

Eustatek 2023rako argitaratutako azken datuen arabera, Gasteizko alokairuko etxebizitzaren eta babestutako etxebizitzaren parkea alokairuko 17.702 etxebizitzak osatzen zuten, udalerrian zeuden etxebizitzaren % 16,5ek.

Beste hiriburuarekin alderatuta, Gasteizko alokairuko etxebizitzaren parkearen pisu erlatiboa Bilbokoaren bi hamarren gaineretik dago (% 16,7), baina Donostiakoaren azpitik nabarmen (% 20,6). Nabarmendu beharra dago Donostian alokairuko etxebizitzaren pisua oporretarako etxebizitzaren eta bigarren etxebizitzaren indarrak eragiten duela.

21. taula. Etxebizitza-parkea Euskadiko eta hiriburuarekin jabetza-erregimenaren arabera. 2023

	Guztira	Jabetzan	Alokairuan	Beste modu batera	Jabetzan	Alokairuan	Beste modu batera
Euskadi	925.373	770.558	137.123	17.692	% 83,3	% 14,8	% 1,9
Araba	140.970	116.966	21.714	2.290	% 83,0	% 15,4	% 1,6
Bilbo	149.358	121.208	24.986	3.164	% 81,2	% 16,7	% 2,1
Donostia	79.460	61.688	16.406	1.366	% 77,6	% 20,6	% 1,7
Gasteiz	107.451	88.241	17.702	1.508	% 82,1	% 16,5	% 1,4

Iturria: Eustat. Biztanleriaren eta etxebizitzaren errolda. Etxebizitzak

Gasteizko alokairuko etxebizitzaren parkea asko hazi da azken urteotan.

2023an, 2011an baino alokairuko 9.022 etxebizitza gehiago zenbatu dira, 17.000 etxebizitzara iritsi arte. Horrek esan nahi du % 100etik gorako hazkundera izan dela hamabi urtetan, jabetzako etxebizitzaren parkeak izandako hazkundera baino 30 aldiz gehiago (+% 3,9). Egiaztapen horrek agerian uzten

du azken urteotan Gasteizen izan den alokairuko etxebizitzaren eskariaren presio nabaria, baita gainerako hiriburuetan ere.

22. taula. Gasteizko familia-etxebizitzak jabetza-erregimenaren arabera

	2011	2016	2023	Aldakuntza 2001-2023	
Guztira	98.632	103.855	107.451	% 8,9	8.819
Jabetzan	84.932	86.854	88.241	% 3,9	3.309
Alokairuan	8.680	14.953	17.702	% 103,9	9.022
Beste modu batzuetan	5.020	2.048	1.508	-% 70,0	-3.512

Iturria: Eustat. Biztanleriaren eta etxebizitzaren errolda. Etxebizitzak

³ Gasteizko alokairuen merkatuaren azterketa egiteko, 2017-2022 aldiko datuak erabili dira berriak erabili beharrean; izan ere, tentsio-eremu izendatzeko adierazleak kalkulatzeko garaian tarte hori hartu da oinarritzat. Aldi hori Etxebizitzaren Euskal Behatokiak argitaratutako txostenean ezarritakoa da eta txosten horrek adierazten du Gasteiz tentsio-eremua dela.

Egiaztzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztzeko Kode Seguruak) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	59/89
 J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM			

Alokairu-errentaren igoera azken 5 urteetan

Estatistika horren arabera, alokairuko etxebizitzaren batez besteko prezioa % 21,7 igo da 2017tik 2022ra, eta 2022ko batez bestekoa 715,8 eurora iritsi da. Hazkunde-tasak % 17 gainditzen du (KPI + ehuneko 3 puntu), legeak planteatzen duena baino gehiago.

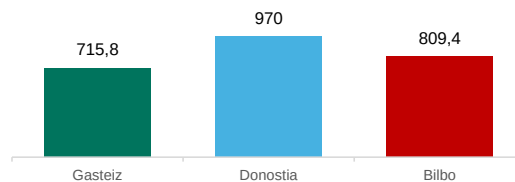
23. taula. 1. irizpidea. Alokairu-errentaren igoera, 2017-2022 artean.

	2017	2022	Hazkundea (%)
Gasteiz	588	715,8	% 21,7
01. barrutia	566,1	698,4	% 23,4
02. barrutia	636,1	749,8	% 17,9
03. barrutia	575,3	703,1	% 22,2
04. barrutia	569,4	697,8	% 22,6
05. barrutia	611,8	755,6	% 23,5
06. barrutia	586	678,8	% 15,8

Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia

Hala, 2022ko Gasteizko alokairuko etxebizitzaren batez besteko prezioa 715,8 eurokoa zen. Beste bi hiriburuarekin alderatuz gero, prezioa Bilbon (809,4) eta batez ere Donostian (970 euro) erregistratutako batezbestekoa baino txikiagoa da.

52. grafikoa. Alokairu libreko etxebizitzaren batez besteko errenta hiriburuetan eta Euskadin. 2022

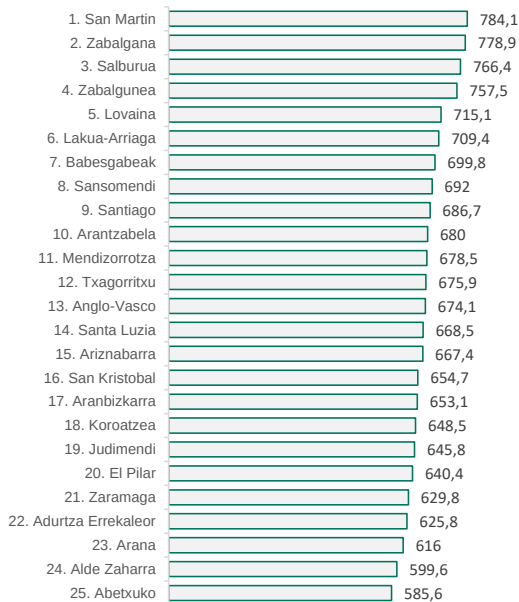


Iturria: Alokairu Merkatuaren Inkesta. Eusko Jaurlaritza

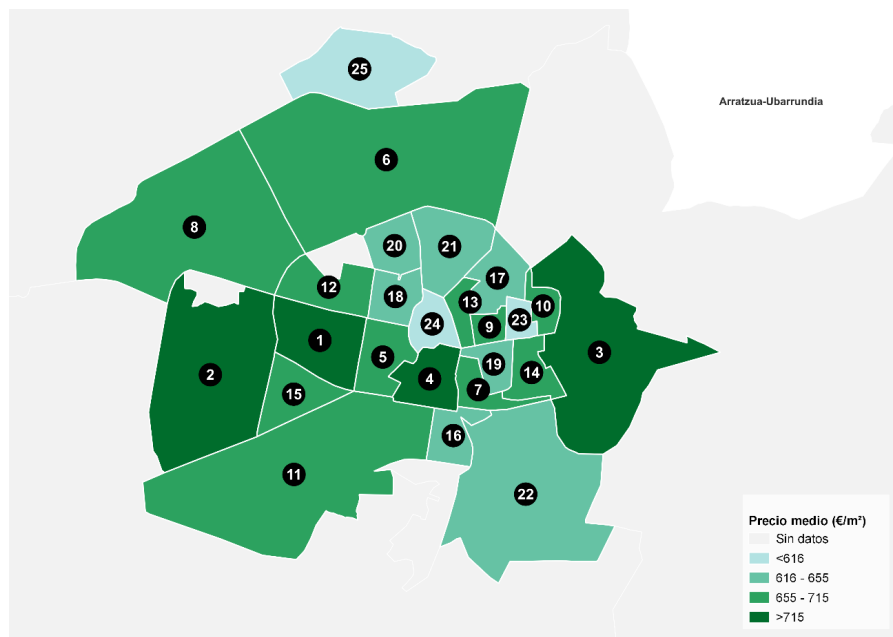
Nolanahi ere, auzoen arabera egindako azterketa xeheak ikuspegia zabaltzeko eta desberdintasun handiagoa erakusteko aukera ematen du. San Martin (784 euro), Zabalgana (778 euro) eta Salburua (766 euro) dira batez besteko errentarik altuena duten auzoak.



53. grafikoa. Alokairuaren prezioen rankinga auzoka. 2022 2HH



Iturria: Alokairu Merkatuaren Inkesta. Eusko Jaurlaritza



Iturria: Alokairu Merkatuaren Inkesta. Eusko Jaurlaritza

61

Gasteizko diagnostikoa tentsio eremu aitortzeko

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua CSV (Código Seguro de Verificación))	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	61/89



J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM

Errenta eta hornikuntzen gastuak ordaintzeko ahalegin ekonomikoa

Alokairua eta hornikuntzak ordaintzeko errenta erabilgarriaren gaineko ahaleginak ez du udalerriko batez besteko errenta erabilgarriaren % 30eko kota gainditu behar.

Kasu honetan, Gasteizko kota hori ehuneko 0,1 puntutan gaintzen du, eta ahaleginaren batez besteko maila % 30,1ekoa da. Horrek islatzen du alokairu-merkatuan tentsio handia dagoela, eta familiek errentaren zati handi bat alokairua eta hornikuntzak ordaintzera bideratu behar dutela. Ondorioz, oinarrizko beste behar batzuk asetzeko edo aurrezteko duten gaitasuna mugatu dezake horrek.

24. taula. 2. irizpidea. Alokairuaren errenta ordaintzeko ahalegina (errenta+hornikuntzak/udalerrian erabilgarri dagoen batez besteko errenta)

	2021 Hileko batez besteko alokairu-errenta	2021 Udalerriko errenta erabilgarria	AHALEGINAREN %
Gasteiz	678,8	36.678	% 30,1
01. barrutia	659,1	33.042	% 32,7
02. barrutia	719,4	42.341	% 27,2
03. barrutia	665,5	32.849	% 33,1
04. barrutia	665,5	34.891	% 31,2
05. barrutia	707	36.586	% 31,1
06. barrutia	690,9	47.404	% 23,6

Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia

Horrenbestez, Gasteizen, alokairuaren batez besteko prezioa igo egin da eta lege ezarritakoa gaintzen da, eta, gainera, ahalegin ekonomikoa eskuragarri dagoen batez besteko errentaren % 30 baino altuagoa da. Horrek esan nahi du familia askok zailtasunak dituztela udalerrian alokairuko etxebizitza bat eskuratzeko eta mantentzeko.

Baldintza horiek agerian uzten dute beharrezkoa dela merkaturaren egonkortzeko politika publiko eraginkorrak ezartzea eta bizikidetzaren unitaterik zaurgarrienei laguntza eskaintzea, etxebizitzarako sarbide parrakeidegoa bermatu ahal izateko.

Diagnostikoa egiten amaitu ondoren, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak txosten berri bat argitaratu du eta tentsio handiko udalerriak identifikatu eta tipifikatu ditu bertan. Bizitegi Merkaturako Tentsio Eremu izendatzeko eskaera egiteko alokairu-merkatuarekin lotutako hiru irizpideak betetzen ditu Gasteizko.

62



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	62/89
 J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM			

1.- Alokairuaren prezioaren igoera azken 5 urteetan

Eskaintza txikiaren eta eskariaren gaineko presioaren ondorioz, alokairuaren prezioa asko igo da azken urteotan. Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren Estatistika Organoak egiten duen Alokairu Merkatuaren Estatistikaren (AME) arabera, alokairuaren batez besteko prezioak azken 5 urteetan izan duen igoerari dagokionez, 2018 eta 2023 artean % 21,2 igo da alokairua, hau da, legeak tentsio eremu izendatzeko ezartzen duen % 19,6ko adierazlea (KPI + ehuneko 3 puntu) baino gehiago.

2.- Etxebizitza ordaintzeko ahalegina

Alokairua eta hornikuntzak ordaintzeko eskuragarri dagoen errentaren gainean egin beharreko ahaleginak ere eskuragarri dagoen batez besteko errentaren % 30eko kota gainditzen du udalerrian. Etxebizitza ordaintzeko batez besteko ahalegina neurtzeko erabiltzen den alokairuaren gastuen eta oinarritzko gastuen eta hornikuntzen baturak udalerrian eskuragarri dagoen batez besteko errentaren % 30eko kota gainditzen du eta % 30,6ko ratoria iristen da hiri osoan.

3.- Salerosketako etxebizitzaren prezioaren igoera azken 5 urteetan

Bestalde, etxebizitzaren prezioaren hazkundearekin lotutako adierazle berriak ere legez ezarritako kota gainditu du (KPI + ehuneko 3 puntu) informazio estatistikoa jaso den azken 5 urteetan.

Gasteizen erregistratutako salerosketen batez besteko prezioa asko handitu da azken 5 urteetan (kasu honetan, 2019 eta 2024 artean) eta % 27,5eko hazkunde-tasara iritsi da, % 22,4ko kotaren oso gainetik (KPI + 3 puntu).

Hori guztia dela eta, Gasteiz bere osotasunean bizitegi-merkatuko tentsio eremu gisa kalifikatzeko legez eskatzen diren baldintzak betetzen dira. Dena den, datozen 3 urteetan etxebizitza eskuragarriaren eskaintzaren eta eskariaren arteko desorekak zuzentzeko edo arintzeko ekintzak egin beharko dira, desoreka horiek biztanleei eragiten baitiete.

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	63/89
 J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM			

64



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	64/89
 J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM			



ETXEBIZITZA POLITIKEN ERANTZUNA

65

Gasteizko diagnostikoa tentsio eremu aitortzeko

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	65/89



J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM

66



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/>

Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera.

Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	66/89



J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM

11. BABESTUTAKO ETXEBIZITZA PARKEAREN GARRANTZIA

Gasteizko babestutako etxebizitza-parkea da Euskadiko udalerrri handien artean garrantzitsua.

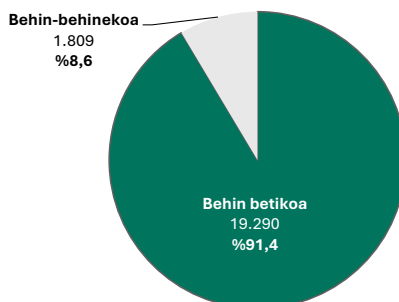
Euskadiko administrazio publikoek mende honen lehen bi hamarkadetan egin duten inbertitzeko ahalegin esanguratsua eta bereziki Atzeraldi Handiaren aurreko lehen hamarkadan egindakoa erabakigarria izan da egun dauden babestutako 21.000 etxebizitzak eskuratzeko.

Txosten hau idatzi den unean, babestutako 21.099 etxebizitza zeuden Gasteizen, eta, esanguratsua dena, horietatik 19.290ek kalifikazio iraunkorra zuten; hortaz, aktibo publiko garrantzitsua dira hurrengo belaunaldientzat.

25. taula. BOE parke osoa eta kalifikazio iraunkorra dutenak

Espediente mota	Etxebizitzen kopurua
BOE	17.871
Etxebizitza Soziala	3.228
Guztira	21.099

54. grafikoa. BOEren parkea haren kalifikazioaren arabera



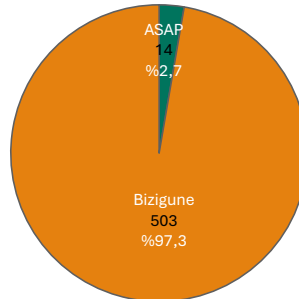
Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurlaritzak

Babestutako parke hori osatzeko eta indartzeko, Eusko Jaurlaritzak sustatzen dituen etxebizitza hutsak mobilizatzeko programei esker, duela urte batzuetatik, alokairuko etxebizitzaren eskaintza handitu daiteke prezio eskuragarrian. Horretarako, Eusko Jaurlaritzak alokairuko errentaren ordainketa hartzen du bere gain; betiere, errenta horrek ez badu ezarritako gehieneko maila gainditzen, Gasteizen kasuan, 675 euro.

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	67/89
 J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM			

2025 hasieran, Bizigune bitartez mobilizatutako etxebizitza batean bizi diren pertsona eta familien kopurua 503koa da, eta horri beste 14 etxebizitza gehitu behar zaizkio ASAP programaren bitartez.

55. grafikoa. Eusko Jaurlaritzako etxebizitza hutsak mobilizatzeoko programa



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurlaritza

68



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	68/89



J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM

12. ALOKAIRURAKO PRESTAZIOEN ETA DIRULAGUNTZEN SISTEMAREN ESTALDURA

Kolektibo zaugarrientzako prestazioen sistemaren estaldura handia da eta alokairu librean bizi diren 5.600 pertsona baino gehiagori laguntzen die

Diru-sarrerak Bermatzeko Errentari lotutako etxebizitzaren prestazio osagarria da estaldura edo hedapen mailarik altuena duena etxebizitza eskuratzeko eta zehazki alokairuko etxebizitza eskuratzeko behar gehien dituzten kolektiboen artean, bai Gasteizen, bai Euskadi osoan.

Lanbidek argitaratu dituen azken datuen arabera, 2.601 pertsona inguruk jasotzen dute egun prestazio hori. Gasteizen dagoeneko alokairu libreko etxebizitza batean bizi diren pertsonak eta familiak dira, eta DSBEn bitartez hilean 300 euro osagarri jasotzen dituzte alokairuko errenta ordaintzeko.

Pertsona horien profilari dagokionez, nabarmendu behar da gehienak alokairuko etxebizitza batean edo partekatzen duten etxebizitza bateko gela batean bizi diren pertsonak direla, eta pertsona gazteen pisu erlatiboa adin ertaineko pertsonena baino baxuagoa da argi eta garbi.

26. taula. Etxebizitzarako Prestazio Osagarriaren onuradun izan diren pertsonen ezaugarriak 2024ko abenduan.

		Kop.	%
Adin-tarteak	16-19	10	0,4
	20-24	63	% 2,4
	25-29 artean	211	% 8,1
	30-34 artean	305	% 11,7
	35-39 artean	357	% 13,7
	40-44 artean	363	% 14,0
	45-49 artean	335	% 12,9
	50-54 artean	261	% 10,0
	55-59 artean	247	% 9,5
	60-64 artean	173	% 6,7
	65 eta gehiago	276	% 10,6
Enpleguko eskariaren prestakuntza maila	Tartetik kanpo		
	Derrigorrezko hezkuntzara arte	1.630	62,7
	Batxilergoa	145	5,6
	LH	376	14,5
	Unibertsitarioak	88	3,4
Bizikidetz-unitateko kideen kopurua	Ez da ageri	362	13,9
	1 kide	1.589	61,0
	2 kide	450	17,3
	3 kide	280	10,8
	4 kide	174	6,7
Egoera zibila	5 kide edo gehiago	111	4,3
	Ezkongabe	1.544	59,4
	Ezkonduta edo antzeko egoeran	378	14,5
	Bananduta edo antzeko egoeran	607	23,3
	Alargun	72	2,8
	Gizona	1.201	46,2
Emakumea		1.400	53,8
GUZTIRA		2.601	100

Iturria: Lanbide. Eusko Jaurlaritza

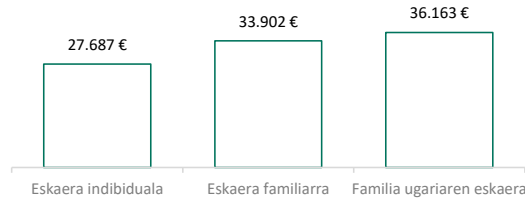
69

Gasteizko diagnostikoa tentsio eremu aitortzeko

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	69/89
 J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM			

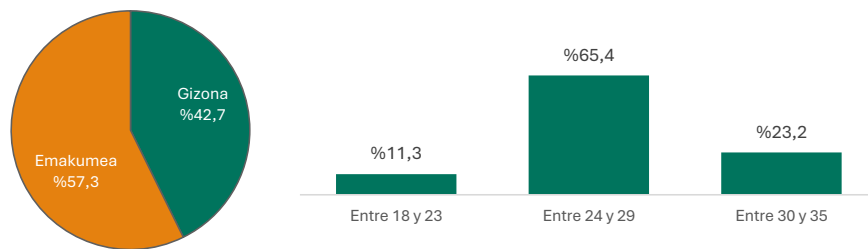
Azken urteotan, Gaztelagun prestazioak gero eta garrantzi handiagoa du. 36 urtetik beherako herritarrei dago zuzenduta, alokairu libreko gazteen emantzipazio-prozesuetan laguntzeko, eta hilean 300 eurora irits daitekeen dirulaguntza eskaintzen du.

Gasteizen kasuan, dirulaguntza hori jasotzeko alokairuaren errentarako ezarritako gehieneko muga 800 eurokoa da hilean, eta horrez gain, dirulaguntza jasotzen duten pertsonen edo bizikidetz-unitateen diru-sarrerek tarte hauen azpitik egon behar dute.



Hain zuzen ere, Gasteizen alokairu libreko etxebizitza batean bizi diren 1.206 pertsonak edo bizikidetz-unitatek jasotzen dute dirulaguntza hori 2025ean, eta 24 eta 29 urte bitarteko adin-tartean dago % 65.

56. grafikoa. Hartzaileak generoaren eta adinaren arabera, Gasteiz. Gaztelagun



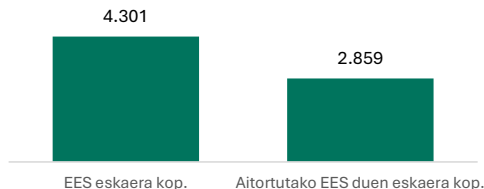
Adin-tartea	Gizona	Emakumea	Daturik ez	Guztira, orokorra
18 eta 23 artean	51	85		136
24 eta 29 artean	314	475		789
30 eta 35 artean	150	130		280
Daturik ez	0	0	1	1
Guztira, orokorra	515	690	1	1.206

Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurlaritza



Horrez gain, Gasteizen erroldatutako 2.859 pertsonak dute aitortuta Etxebizitza Eskuratzeko Eskubide Subjektiboa eta 1.684k jasotzen dute Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa.

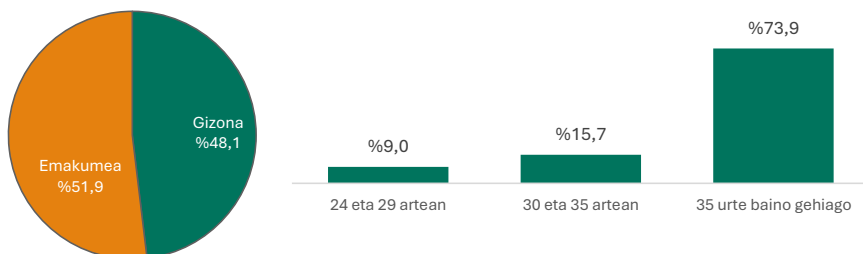
57. grafikoa. Etxebizitza Eskuratzeko Eskubide Subjektiboari lotutako espedienteak, Gasteiz. 2024



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurlaritza

Onuradun horien % 52 emakumezkoak dira eta % 74k 35 urte baino gehiago ditu.

58. grafikoa. EPEren onuradunak, generoaren eta adinaren arabera. Gasteiz. 2025



Adin-tartea	Gizona	Emakumea	Guztira, orokorra
24 eta 29 artean	71	80	151
30 eta 35 artean	121	143	264
35 urte baino gehiago	613	632	1.245
Guztira, orokorra	810	874	1.684

Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurlaritza

Azkenik, Gasteizko Udaleko Larrialdi Laguntzek laguntza osagarria eskaintzen diete 1.500 familia baino gehiagori, bizileku-bazterkeriaren arriskuan dauden familiei alokairua ordaintzen laguntzeko.

27. taula. Gasteizko Larrialdi laguntzen bizikidetz-unitateak 2023

	Gastu energetikoa / mantentze-lanen gastua	Etxebizitzaren alokairua	Aurretiazko zorrak	Kredituaren interesa/amortizazioa
Gasteiz	2.393	1.546	1.698	91

Iturria: Gasteizko Udala

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatu baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	71/89
 J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM			

72



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	72/89
 J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM			

IV. ONDORIOAK

73

Gasteizko diagnostikoa tentsio eremu aitortzeko

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	73/89
 J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM			

74



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	74/89
 J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM			

13. DIAGNOSTIKOAREN ONDORIOAK

Gasteizko etxebizitza-merkatuaren tentsio-egoera alokairu merkatuarekin lotuta dago hein handi batean, txosten honetan zehar zehaztu den moduan eta Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2023 amaieran argitaratu zuen txostenean aitortu zuen moduan. Jarraian, egoera hori azaltzen duten faktore nagusiak berresten dituen diagnostikoaren emaitza nagusiak laburtuko dira.

JOERA DEMOGRAFIKOAK

- Azken bi hamarkadetan, Gasteizek jokabide demografiko dinamikoagoa erakutsi du Euskadi osoak baino.**
 - 2024an, 251.974 biztanlera heldu da guztira, hau da, EAEko biztanleria osoaren % 11,4.
 - 2001etik gaur egunera arte % 17,4 handitu da biztanleria. Horrek esan nahi du hazkunde-erritmoa Euskadin aldi horretan erregistratutakoa baino hiru aldiz handiagoa izan dela (+% 6,2).
 - Igoera hori are handiagoa da emakumeen kasuan, % 19,1 igo baita biztanleria azken 23 urtetan, gizonekin alderatuta (+% 15,6).
- Hazkunde demografiko hori lotuta dago, hein handi batean, atzerriko biztanleriaren ekarpenarekin, Gasteizko biztanleriaren % 17,1 izatera iritsi baita.** Hortaz, atzerriko biztanleriak mende hasieran zuen pisua baino bost aldiz handiagoa da kopuru hori. Halaber, atzerriko biztanleria EAEko batezbestekoa baino ehuneko 3,6 gehiago handitu da.
- Aldiz, Euskadiko gainerako lekuetan bezala, saldo begetatiboaren eta jaiotza-tasaren bilakaera negatiboa izan da,** eta badirudi ez dela aldatuko ez epe laburrean ezta ertainean ere. Hortaz, atzerriko biztanleriaren ekarpena garrantzitsua da gutxitze begetatiboarekin lotutako dinamika hori konpentsatzeko eta alokairuko etxebizitzaren geroz eta eskari handiagoa aztertzeke.
- Halaber, Euskadi osoan bezala, zahartze-prozesua intentsua da.** Horrek esan nahi du etxebizitzaren erabilera ez dela hain intentsiboa eta bakarrik bizi diren pertsonen presentzia erlatiboa geroz eta handiagoa dela. Hala, adin-talde guztietako biztanleria handitu den arren 2001az geroztik, hazkunde horren intentsitatea ez da berdina:
 - 20 urtetik beherako biztanleriaren artean, mende hasieran baino 8.205 pertsona gehiago daude, hau da, % 20,7ko hazkunde-tasa izan da.
 - Aldiz, 64 urtetik gorako biztanleriaren kasuan, % 79,9 handitu da, hau da, lau aldiz gehiago, eta 2001ean baino adineko 25.673 pertsona gehiago daude hirian guztira.

75

Gasteizko diagnostikoa tentsio eremu aitortzeko

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	75/89
 J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM			

ANALISI SOZIOEKONOMIKOA

5. Gasteizko familien errenta 38.943 eurokoa da, hau da, termino nominaletan % 40,4 handitu da mende hasieratik (urtean % 2 batez beste). Hala ere, 20 urte baino gehiagotan pilatutako batez besteko errentaren hazkunde hori Euskadi osoan erregistratutakoa baino baxuagoa da (% 63,9).
6. Nolanahi ere, **hazkunde hori ez da nahikoa izan aldi horretan bertan bizitzaren kostuak izandako hazkundera konpentsatzeko**. Hortaz, 2001az geroztik, Gasteizko familien batez besteko erosahalmena jaitsi egin da. Hortaz, lehen etxebizitza eskuratu nahi dutenentzat egoera are zailagoa da azken urteetan, batez ere lan-baldintzak ez direlako hain onak — soldata baxuak ibilbide profesionala hastean — eta lan-merkaturako sarbidea zailtzen dutelako. Horrek guztiak ahalegin ekonomiko handiagoa ekarri du, bai etxebizitza bat eskuratzeko, bai ordaintzeko, eta inpaktu negatiboa izan du azken urteetan Gasteizen etxebizitza bat eskuratzen ahalegindu diren pertsonen eta familien artean.
7. Biztanleriak azken urteetan etxebizitza eskuratzeko edo ordaintzeko izan duen zailtasun handiagoa hori eta egin beharreko ahalegin ekonomikoa alokairu libreko merkatuan igarri da batik bat, eta 2001az geroztik familiak ordaindu duten batez besteko errentaren bilakaeraren azterketak ere berretsi du hori. Hala, familien batez besteko errentaren hazkundera txikiagoa eta are negatiboa izan da 2010etik aurrera, atzeraldi handiaren ostean. Hortaz, 2001etik izandako bilakaera hiru fasetan bereizi daiteke:
 - Hazkunde handiko lehen fasea (2001-2011); Gasteizko familien batez besteko errenta % 29,2 igo zen.
 - Bigarren aldia (2011-2015), beherakada nabarmeneko, krisi ekonomikoaren ondorioz; % 8,4ko beherakada izan zen, erkidego osokoa baino askoz ere handiagoa (-% 3,8).
 - Pixkanakako susperraldiaren hirugarren aldia (2015-2022); Gasteizko familien batez besteko errenta % 18,6 igo zen.
8. Genero-ikuspegitik, **genero-arrakala nabarmena da oraindik ere, murriztu egin den arren**. Arrakala horren ondorioz emakumeek ahalegin ekonomiko handiagoa egin behar dute, errenta baxuagoa dutelako eta aurrezte eta finantzaketa eskuratzeko zailagoa delako.

76



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasunez egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	76/89
 J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM			

EMANTZIPAZIO MAILAK

9. Erroldaren azterketa xehean egindako lanaren bitartez, **18 eta 34 urte bitarteko biztanleria 41.853 pertsona izatera igaro da eta Gasteizen erroldatutako herritar guztien % 16,6 da.**
10. Auzoaren arabera, **gazteen pisu erlatiboa aldakorra da:** Zabalzana eta Salburua 18 eta 34 urte bitarteko herritarren presentzia erlatiboaren rankingeko azkeneko lekuetan daude, auzoko biztanleriaren % 12 ingururekin. Nolanahi ere, 18 urtetik beherako biztanleriaren presentzia nahiko altua da bi auzoetan; auzo horietan erroldatutako 4 pertsonatik 1 adingabea da, Gasteizko % 15eko bataz bestekoaren oso gainetik.
11. 2023an, **18 eta 34 urte bitarteko 15.128 pertsona egongo lirateke emantzipatuta guztira Gasteizen**, lan honetan egin dugun erroldaren azterketaren arabera. **Hortaz, emantzipazio-tasa biztanleria osoaren % 36,1ekoa da. Hortaz, Gasteizko gazteen emantzipazio-tasa Euskadi osoko batezbestekoa baino handiagoa da (% 32,9).**
12. 29 eta 34 urte bitarteko gazteen emantzipazio-tasa % 62,4an dago. Aldiz, 29 urtetik beherako adin-estratuetan tasa hori nabarmen murrizten da; % 31,7 da 24-29 urte bitartekoen artean eta % 12,8 24 urtetik beherakoetan. Horrenbestez, 30 urtetik beherako biztanleria da emantzipatzeko zailtasunik handienak dituenak, EAE osoan bezala.

ETXEBIZITZA BEHARRAK ETA ESKARIA

13. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkestaren arabera, **2023an, 18 eta 44 urte bitarteko 10.582 pertsonak adierazi zuten datozen 4 urteetan etxebizitza bat eskuratzeko beharra izango dutela.** Hala ere, **pertsona horien egoera ekonomikoak asko baldintzatzen du lehen etxebizitza eskuratzeko duten gaitasun eraginkorra.** Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten 2.047 pertsonak soilik adierazi dute behar horri erantzuteko diru-sarrera nahikoak dituztela. Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten bost pertsonatik bat bakarrik da; hortaz, gainerako % 80k ez du diru-sarrerarik edo uste du ez direla nahikoak emantzipatu ahal izateko.

77

Gasteizko diagnostikoa tentsio eremu aitortzeko

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	77/89
 J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM			

- 14.** Egoera hori oso lotuta dago lan-prekarietatearekin eta soldataren mailarekin eta eragin zuzena du etxebizitza ordaintzeko egin beharreko gehiegizko ahaleginean. Etxebizitza bat eskuratzeko beharra duen 18 eta 44 urte bitarteko biztanleriaren erdiak ez du enplegu egonkorrik eta horrek zaildu egiten du, zalantzarik gabe, lan-egonkortasuna lortzea, etxebizitza bat erostea edo alokatzea planteatu ahal izateko, merkatu librean behintzat.

Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonak, diru-sarreraren eskuragarritasunaren arabera. 2023.

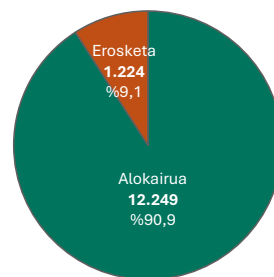
	Bereko diru-sarrera edo errentaren bat dutenak			Diru-sarrerarik gabe	Beharra dutenak, guztira
	Nahikoa diru-sarrerarekin	Diru-sarrerak ez dira nahikoa edo ez dira erregularrak	Diru-sarrerak dituztenak, guztira		
Guztira	2.047	5.683	7.730	2.852	10.582

Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila

- 15.** Egoera ekonomiko hori dela eta, alokairuaren aukerak **garrantzi handia du lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen artean**. Garrantzi berezia hartzen du alokairuan dauden etxebizitzaren parkearen pisua Gasteizko etxebizitzaren parke osoarekin alderatuz gero. Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten eta diru-sarrera propioak dituzten 18 eta 44 urte bitarteko pertsonen % 35,1ek alokairuaren alde egiten duen arren, % 20,7k dio berdin zaiola alokatzea edo erostea.

- 16.** Ildo beretik, **etxebizitza babestuen eskariaren azterketak erakusten du alokairuaren eskariak pisu handia duela diru-sarrerarik gutxienekoen artean**. Etxebiden izena emanda dauden 10 bizikidetz-unitatetik 9 inguruk (12.249 eskaera) eskatzen dute babestutako alokairuko etxebizitza. Jakina den moduan, babestutako alokairuaren eskaria osatzen duten bizikidetz-unitateen egoera bereziki prekarioa da (12.000 euroko batez besteko diru-sarrerak). **Alokairuko babestutako etxebizitza eskatzen duten pertsona eta familia gehienak emantzipatuta daude dagoeneko alokairu libreko etxebizitza batean, eta ahalegin oso handia egin behar dute errenta ordaintzeko.**

Gasteizen erroldatutako pertsonen eta familien Etxebiden erregistratutako eskariaren %, eskaera guztien gainean.



Iturria: Etxebide

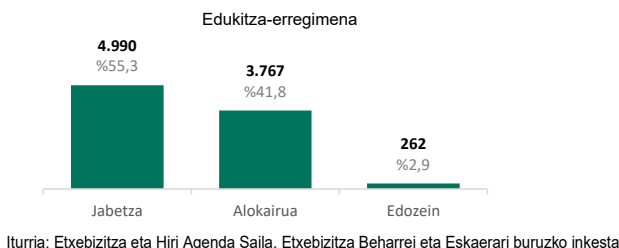


Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	78/89
 J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM			

17. Lehen etxebizitza eskuratzeko eskariak gain, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko inkestaren arabera, **egun dagoeneko Gasteizen bizi diren 9.019 bizikidetzak-unitatek, hau da, Gasteizko etxebizitzaren % 8,5ek, adierazi du datozen lau urteetan etxebizitzaz aldatzeko beharra izango duela.** Hortaz, etxebizitza-eskari potentzialaren zati oso esanguratsu bat dagoeneko emantzipatuta dauden eta datozen urteetan etxebizitzaz aldatzeko beharra planteatzen duten pertsona eta familia horiei lotuta dago.

18. Etxebizitza-aldaketa horren denbora-muga ordezkatzeko garaian, epe laburreko eskaria egin dute etxebizitzaz aldatzeko eskatu duten familia guztien % 21ek, eta lau urtera begirako eskaria % 46k. **Etxebizitzaz aldatzeko eskatu duten 10 familiatik 5 alokairuan bizi dira egun.** Hortaz, intzidentzia Gasteizen alokairuak duen pisu erlatiboa baino 3 aldiz altuagoa da. Eraitza horrek hiriko alokairu-merkatuaren tentsio-egoera nabarmentzen du.

Etxebizitzaren ezaugarriengatik aldatzeko premia duten familiak. Gasteiz. 2023



ETXEBIZITZEN PARKEA ETA BIRGAITZEKO BEHARRA

19. Euskal Estatistika Erakundeak (Eustat) 120.295 familia-etxebizitza zenbatu ditu guztira Gasteizen 2023ko urtarrilaren 1ean. Honela daude banatuta Arabako hiriburuko auzoetan zehar. Familia-etxebizitzaren auzoen arabera pisu erlatiboa edo banaketa desorekatua da. Hala, Zabalgana (% 9,9), Arriaga-Lakua (% 9,6), Salburua (% 7) eta Sansomedi (% 6,9) auzoetan 40.000 familia-etxebizitza daude guztira.

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	79/89
 J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM			

- 20. Mende honetako bi hamarkadetan, etxebizitza nagusien kopurua asko igo da, % 38,8,** eta Gasteizek 33.626 etxebizitza gehiago ditu 22 urtetan. Hau da, etxebizitza parkean modu iraunkorrean bizi diren pertsonak eta familiek geroz eta modu intentsiboagoan erabiltzen dute parke hori. Bat dator hori hiriko etxebizitza-parkearen gaineko geroz eta presio handiagoarekin eta etxebizitzaren geroz eta eskaintza txikiagoarekin, alokairuaren kasuan batez ere.
- 21.** Gasteizen erroldatutako pertsonarik ez duten etxebizitzaren kopurua 12.100 ingurukoa da, hau da, erroldatutako pertsonarik ez duten hamar etxebizitzatik bat. Horrek ez du esan nahi hutsik daudenik. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkestaren datuen arabera, **hutsik dauden etxebizitzaren intzidentzia eraginkorra % 1,9koa da etxebizitza-parkean; hau da, 2.262 etxebizitza huts izango lirateke, Euskadiko batez bestekoaren azpitik eta Euskadiko gainerako hiriburuen maila berean.** Hutsik dauden 2.262 etxebizitzaren artean, % 54,8 kudeagarriak izango lirateke hutsik dauden etxebizitzak mobilizatzeko programentzat, hala nola Bizigune eta ASAPentzat. Mobilizatzeko aukerak dituzten 1.000-1.200 etxebizitzak osatutako poltsa eratuko litzateke.
- 22.** Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkestaren arabera, 7.493 etxebizitzak, Gasteizko familien % 7,0k, adierazi du datozen lau urteetan etxebizitza birgaitzeko beharra izango duela, Euskadiko % 8,2ko batez bestekoaren azpitik. Behar txikiago hori parkearen antzintasun txikiagoarekin lotuta dago. Hala, Gasteizko etxebizitzaren batez besteko adina 39 urte da, Euskadiko batezbestekoa baino 9 urte gutxiago, eta Donostiako eta Bilboko etxebizitza-parkeak baino 15 eta 17 urte gutxiago, hurrenez hurren.
- 23.** Halaber, konparazioan Gasteizek egoera hobea du etxebizitzaren irisgarritasunari dagokionez. 2023an, etxebizitza-parkearen % 89,0k zuen igogailua, Euskadiko batezbestekoa baino ehuneko 17,5 puntu gehiago.

ETXEBIZITZA MERKATUAREN TENTSIO EGOERA

- 24.** Eustatek 2023rako argitaratutako azken datuen arabera, Gasteizko alokairu libreko eta babestutako etxebizitzaren parkea **17.702 etxebizitzak** eratu zuten, udalerriko etxebizitza guztien **% 16,5ek**. Hala, alokairuko etxebizitzaren pisu erlatiboa Euskadiko batez bestekoaren gainetik dago ehuneko 1,7 puntutan. Beste hiriburuarekin alderatuta, Gasteizko alokairuko etxebizitzaren parkearen pisu erlatiboa Bilbokoaren bi hamarren gainetik dago (% 16,7), baina Donostiakoaren azpitik nabarmen (% 20,6).

80



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	80/89
 J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM			

- 25.** Bilakaerari dagokionez, **Gasteizko alokairuaren parkea asko hazi da azken urteotan.** Izatez, 2011tik bikoiztu egin da eta 17.000 etxebizitza baino gehiago daude, jabetzako parkearen hazkundearen oso gainetik (+% 3,9).
- 26.** Alabaina, **merkatu hori deskribatzen duen faktorerik garrantzitsuen eskaintza librearen eskasia da, batez ere alokairuaren kasuan, presio handia baitago eskarian, aurreko ataletan aipatu dugun moduan. Horrek merkatuaren tentsio-egoera sortzen du eta dagoeneko merkatu librean bizi diren pertsonak eta familiek pairatzen dute, kostu altua ordaindu behar baitute dituzten diru-sarreraren mailari dagokionez, eta lehen etxebizitza alokairuan eskuratu behar dutenek ere jasaten dituzte ondorioak.**
- 27.** Hori horrela, **Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2023ko abenduan eta 2024ko urtarrilean egindako txostenetan berretsi zuen Gasteiz tentsio-eremua dela eta, batez ere, alokairuen merkatuan, Etxebizitza Eskubideari buruzko 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen arabera.**

1. irizpidea. Alokairu-errentaren igoera azken 5 urteetan

Estatistika horren arabera, alokairuko etxebizitzaren batez besteko prezioa % 21,7 igo da 2017tik 2022ra, eta 2022ko batez bestekoa 715,8 eurora iritsi da. Hazkunde-tasak % 17 gainditzen du (KPI + ehuneko 3 puntu), legeak planteatzen duena baino gehiago.

1. irizpidea. Alokairu-errentaren igoera. 2017-2022

	2017	2022	Hazkundera (%)
Gasteiz	588	715,8	% 21,7
01. barrutia	566,1	698,4	% 23,4
02. barrutia	636,1	749,8	% 17,9
03. barrutia	575,3	703,1	% 22,2
04. barrutia	569,4	697,8	% 22,6
05. barrutia	611,8	755,6	% 23,5
06. barrutia	586	678,8	% 15,8

Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia

2. irizpidea. Errenta eta hornikuntzen gastuak ordaintzeko ahalegin ekonomikoa

Alokairua eta hornikuntzak ordaintzeko errenta erabilgarriaren gaineko ahaleginak ez du udalerriko batez besteko errenta erabilgarriaren % 30eko kota gainditu behar.

Kasu honetan, Gasteizek kota hori ehuneko 0,1 puntutan gainditzen du, eta ahaleginaren batez besteko maila % 30,1ekoa da. Horrek islatzen du alokairu-merkatuan tentsio handia dagoela, eta familiek errentaren zati handi bat alokairua eta hornikuntzak ordaintzera bideratu behar dutela. Ondorioz, oinarriko beste behar batzuk asetzeko edo aurretzeko duten gaitasuna mugatu dezake horrek.

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasunez egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Seguru) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	81/89
 J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM			

2. irizpidea. Alokairuaren errenta ordaintzeko ahalegina
(errenta+hornikuntzak/udalerrian erabilgarri dagoen batez besteko errenta)

	2021 Hileko batez besteko alokairu-errenta	2021 Udalerriko errenta erabilgarria	AHALEGINAREN %
Gasteiz	678,8	36.678	% 30,1
01. barrutia	659,1	33.042	% 32,7
02. barrutia	719,4	42.341	% 27,2
03. barrutia	665,5	32.849	% 33,1
04. barrutia	665,5	34.891	% 31,2
05. barrutia	707	36.586	% 31,1
06. barrutia	690,9	47.404	% 23,6

Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia

Diagnostikoa egiten amaitu ondoren, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak txosten berri bat argitaratu du eta tentsio handiko udalerriak identifikatu eta tipifikatu ditu bertan. Bizitegi Merkatuko Tentsio Eremu izendatzeko eskaera egiteko alokairu-merkatuarekin lotutako hiru irizpideak betetzen ditu Gasteizek.

1.- Alokairuaren prezioaren igoera azken 5 urteetan

Eskaintza txikiaren eta eskariaren gaineko presioaren ondorioz, alokairuaren prezioa asko igo da azken urteetan. Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren Estatistika Organoak egiten duen Alokairu Merkatuaren Estatistikaren (AME) arabera, alokairuaren batez besteko prezioak azken 5 urteetan izan duen igoerari dagokionez, 2018 eta 2023 artean % 21,2 igo da alokairua, hau da, legeak tentsio eremu izendatzeko ezartzen duen % 19,6ko adierazlea (KPI + ehuneko 3 puntu) baino gehiago.

2.- Etxebizitza ordaintzeko ahalegina

Alokairua eta hornikuntzak ordaintzeko eskuragarri dagoen errentaren gainean egin beharreko ahaleginak ere eskuragarri dagoen batez besteko errentaren % 30eko kota gainditzen du udalerrian. Etxebizitza ordaintzeko batez besteko ahalegina neurtzeko erabiltzen den alokairuaren gastuen eta oinarritzko gastuen eta hornikuntzen baturak udalerrian eskuragarri dagoen batez besteko errentaren % 30eko kota gainditzen du eta % 30,6ko ratoria iristen da hiri osoan.

3.- Salerosketako etxebizitzaren prezioaren igoera azken 5 urteetan

Bestalde, etxebizitzaren prezioaren hazkundearekin lotutako adierazle berriak ere lege ezarritako kota gainditu du (KPI + ehuneko 3 puntu) informazio estatistikoa jaso den azken 5 urteetan.

Gasteizen erregistratutako salerosketen batez besteko prezioa asko handitu da azken 5 urteetan (kasu honetan, 2019 eta 2024 artean) eta % 27,5eko hazkunde-tasara iritsi da, % 22,4ko kotaren oso gainetik (KPI + 3 puntu).

Hori guztia dela eta, Gasteiz bere osotasunean bizitegi-merkatuko tentsio eremu gisa kalifikatzeko lege eskatzen diren baldintzak betetzen dira. Dena den, datozen 3 urteetan etxebizitza eskuragarriaren eskaintzaren eta eskariaren arteko desorekak zuzentzeko edo aintzeko ekintzak egin beharko dira, desoreka horiek biztanleei eragiten baitiete.



Era berean, Gasteizko udalerrian, Ogasun Sailak emandako datuen arabera, guztira 3.486 etxebizitza (enpresak + pertsona fisikoak) daude, gutxienez bizitegi-erabilerako 5 hiri-higiezinaren titular diren pertsona fisiko edo juridikoen jabetzakoak, honela banakatuta:

	Jabe kopurua	Etxebizitzak
Enpresak	71	2.077
Pertsona fisikoa	219	1.409
Guztira	290	3.486

Kontuan hartuta erakunde ofizialek (administrazio publikoek) babes publikoko etxebizitzetara aplikatu beharreko prezioak erregulatzen dituen araudiaren bidez erregulatzen dituztela beren etxebizitzak, ulertzen da jada ezartzen dituztela prezio eskuragarriak.

Hala ere, edukitzaile pribatu handien jabetzako gainerako etxebizitzek, prezio librean aplikatu ahal dituztenez, alokairuak KPltik edo beste indize batzuetatik gora igotzen lagun dezakete, eta horiek aplikatzea gomendatzen da errentamendu-kontratuen prezioen igoera moderatzeko.

Egiaztatu da edukitzaile pribatu handien kolektibo horren jabetzako etxebizitzaren kopurua garrantzitsua dela, bai egungo alokairuko parkearekin alderatuta (hiriko alokairuko parkearen %23, gutxi gorabehera). Hori dela eta, alokairuko etxebizitzaren eskaintzarik ez dagoenez, udalerriko edukitzaile handiek eragin nabarmena izan dezakete errentamendu-kontratuen prezioen konfigurazioan.

ETXEBIZITZA POLITIKAREN ERANTZUNA MERKATUAREN EGOERAREN AURREAN

- 28.** Gasteizko etxebizitza-politikak egoera konplexu hori arintzen lagundu du. Gasteizko etxebizitza babestuen parkea da Euskadiko udalari handietatik garrantzitsuenak. Horrek inplikazio positiboak ditu etxebizitzaren prezioa baxuagoa delako eta etxebizitza eskuratzeko iragarritasun ekonomiko hobea dagoelako, Euskadiko beste hiriburuekin alderatuta. Egun, babestutako 21.099 etxebizitza daude, eta horietatik 19.290k kalifikazio iraunkorra dute; hortaz, aktibo publiko garrantzitsua dira hurrengo belaunaldientzat.

83

Gasteizko diagnostikoa tentsio eremu aitortzeko

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	83/89
 J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM			

29. Babestutako parke hori osatzeko eta indartzeko, Eusko Jaurlaritzak sustatzen dituen etxebizitza hutsak mobilizatzeko programei esker, duela urte batzuetatik, alokairuko etxebizitzaren eskaintza handitu daiteke prezio eskuragarrian. 2025 hasieran, Bizigune bitartez mobilizatutako etxebizitza batean bizi diren pertsona eta familien kopurua 503koa da, eta horri beste 14 etxebizitza gehitu behar zaizkio ASAP programaren bitartez.
30. Alokairua ordaintzeko dirulaguntzen eta prestazioen sistema tresna erabakigarri indartsua da, eta baliabide gutxien dituzten eta Gasteizen bizi diren bizikidetzak unitateei laguntzen die alokairua ordaintzen.
- 2.601 pertsona inguruk jasotzen dute egun DSBeri lotutako Etxebizitzarako Prestazio Osagarria.
 - Gasteizen alokairu libreko etxebizitza batean bizi diren 1.206 pertsona edo bizikidetzak unitate dira Gaztelagun programaren onuradun 2025ean, eta hiru pertsonatik bi 24 eta 29 urte bitarteko adin-tartean daude.
 - Horrez gain, Gasteizen erroldatutako 2.859 pertsonak dute aitortuta Etxebizitza Eskuratzeko Eskubide Subjektiboa eta 1.684k jasotzen dute Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa.

84



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	84/89
 J6CCHKNJYUZWGWSLLOJ7IGNQM			

ADIERAZLEEN ERANSKINA

Kapitulua	Adierazlea	Iturria
1. BIZTANLERIAREN ETXEBIZITZA BEHARRAK ETA ESKARIA	Gasteizko biztanleriaren bilakaera adin-tarteen eta sexuaren arabera. 2001-2024	Eustat. Biztanleen Udal Estatistika (BUE) erreferentziazko urtearen urtarilaren 1ekoa.
	Euskadiko hazkunde begetatiboa lurraldearen eta aldiaren arabera	Eustat. Biztanleen Udal Estatistika (BUE) erreferentziazko urtearen urtarilaren 1ekoa.
	Gasteizko migrazio-saldo osoa, kanpokoa eta barnekoa. 2000-2023	Eustat. Migrazio-mugimenduen estatistika.
	Beste udalerri batzuetatik datozen eta Gasteizen erroldatu diren 36 urtetik beherako pertsonak, jatorriaren arabera.	Eustat. Migrazio-mugimenduen estatistika eta geuk egina
	Beste udalerri batzuetatik datozen eta Gasteizen erroldatu diren 36 urtetik beherako pertsonak, helmugaren arabera.	Eustat. Migrazio-mugimenduen estatistika
	Gasteizen erroldatu diren 36 urtetik beherako pertsonen saldoa, Gasteizen erroldatuta egoteari utzi diotenekin alderatuta	Eustat. Migrazio-mugimenduen estatistika eta geuk egina
	Biztanleria jaioterriaren arabera 2001-2024	Eustat. Biztanleen Udal Estatistika (BUE) erreferentziazko urtearen urtarilaren 1ekoa.
	Biztanleria, Gasteizen erroldatutakoen adinaren arabera, 2023.	Errollda eta geuk egina
	Gasteizko 18-34 urte bitarteko herritarren pisu erlatiboa eta rankinga, auzoaren arabera 2023	Errollda eta geuk egina
	Gasteizko familia-etxebizitzetan erroldatutako pertsonak adinaren arabera, 2023.	Errollda. Geuk egina
2. ANALISI SOZIOEKONOMIKOA	Lanbiden erregistratutako langabezia-tasaren bilakaera. 2007-2024	Eustat. Jardueren Udal Estatistika. Geuk egina
	Jarduera-tasa, langabezia-tasa eta okupazio-tasa. 2023	Eustat. Jardueren Udal Estatistika. Geuk egina
	Familien batez besteko errenta erabilgarria, sexuaren eta lurraldearen arabera. 2001-2022	Eustat. Errenta pertsonalaren eta familiarren estatistika
3. EMANTZIPAZIO MAILAK	Gasteizko 18 eta 34 urte bitarteko biztanleria gaztea (emantzipatuta edo emantzipatu gabe) adinaren arabera, auzoka, 2023.	Errollda eta geuk egina
	Emantzipatutako gazteak dituzten Gasteizko familia-etxebizitzak tainaren, auzoen arabera, 2023.	Errollda eta geuk egina
	Gasteizko emantzipatutako gazteak, adinaren arabera, auzoka, 2023.	Errollda eta geuk egina
	18 eta 34 urte arteko biztanleriaren emantzipazio-tasa adinaren arabera, eta rankinga, auzoaren arabera. Gasteizen, 2023	Errollda eta geuk egina

85

Gasteizko diagnostikoa tentsio eremu aitortzeko

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZXGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	85/89
 J6CCHKNJYUZXGWSLLOJ7IGNQM			

Kapitulua	Adierazlea	Iturria
4. ETXEBIZITZA BEHARRAK ETA ESKARIA	Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonak, diru-sarreraren eskuragarritasunaren arabera. 2023	Etxebizitza Beharrei eta Eskaerari buruzko inkesta. Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila.
	Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonak. %. 2023	Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Geuk egina.
	Etxebizitza eskuratzeko beharra eta diru-sarrera nahikoak dituzten 18 eta 44 urte bitarteko biztanleak, ezaugarri sozioekonomikoen arabera, sexuaren arabera eta diru-sarrerak dituzten kontuan hartuta. EAE 2023	Etxebizitza Beharrei eta Eskaerari buruzko inkesta. Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila.
	Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten eta diru-sarrera propioak dituzten (nahikoak ala ez) 18 eta 44 urte bitarteko pertsonak, behar dituzten etxebizitzaren ezaugarrien arabera. Gasteiz. 2023	Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko inkesta, Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila.
	Emantzipatutako GABEKO gazteak dituzten Gasteizko familia-etxebizitzak, tamainaren arabera, auzoka (9 auzo)	Errola. Geuk egina
	Emantzipatu GABEKO gazteak dituzten Gasteizko familia-etxebizitzetan errolatutako pertsonak, adinaren arabera, eta rankinga, auzoka.	Errola. Geuk egina
	Gasteizen errolatutako pertsonen eta familien Etxebiden erregistratutako eskariaren %, eskaera guztien gainean.	Etxebide
5. ETXEBIDEN IZENA EMANDAKOEN BABESTUTAKO ETXEBIZITZAREN ESKARIA	Etxebiden babestutako etxebizitzak eskuratzeko erosteko erregimenean vs alokairuan dauden eskaerak, kide kopuruaren eta sexuaren arabera. Eskaera guztien gaineko %	Etxebide
	Gasteizen erosteko eta alokatzeko erregimenean Etxebiden izena eman duten babes ofizialeko etxebizitzaren eskatzaileen ezaugarriak, dagoeneko errolatuta dauden eta errolatu GABEKO pertsonen izen eta familiari lotuta.	Etxebide
	Gaur egun. Zein da zure egoera etxebizitzari dagokionez? Etxebiden izena emanda jarraitzen duten eskaera guztien gaineko %. EAEko hiriburu eta analisi	Etxebiden izena emandako eskatzaileei egindako inkesta. Etxebizitzaren Euskal Behatokia
	Etxebiden izena emanda dauden eta alokairu librean emantzipatuta dauden bizikidetzaren unitate motak. Etxebiden izena emanda jarraitzen duten eta emantzipatuta dauden eskaera guztien gaineko %. EAEko hiriburu eta analisi	Etxebiden izena emandako eskatzaileei egindako inkesta. Etxebizitzaren Euskal Behatokia
	Izena emanda dauden eta alokairu librean emantzipatuta dauden bizikidetzaren unitateek ordaintzen duten batez besteko errenta. EAEko hiriburu eta analisi	Etxebiden izena emandako eskatzaileei egindako inkesta. Etxebizitzaren Euskal Behatokia.



Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektroniko honen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Sinatzailearen izena Firmado por	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) CSV (Código Seguro de Verificación)	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua Fecha y Hora	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria Servidor	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea Página	86/89
 J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM			

Kapitulua	Adierazlea	Iturria
6. ETXEBIZITZAZ ALDATZEKO ESKARIA	Etxebizitzaz aldatzeko beharra duten familiak. Euskadi, Araba eta Gasteiz. 2023 %, lurralde bakoitzeko familia guztien gainean	Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko inkesta, Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurilaritza.
	1, 2 eta 4 urtera begirako etxebizitza-eskaria familia motaren arabera. Gasteiz. 2023 %, etxebizitzaz aldatzea eskatu duten familien gainean	Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko inkesta, Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurilaritza.
	Familiak etxebizitzaren jabetza-erregimenaren behar-moten arabera. % familia guztien gainean eta % etxebizitza-aldaketa eskatzen duten familien gainean. Gasteiz. 2023	Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko inkesta, Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurilaritza
	Etxebizitzaz aldatzeko beharra duten familiak egungo etxebizitzaren ezaugarrien arabera, Gasteizko etxebizitza-parkearekin alderatuta, 2023.	Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko inkesta. Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurilaritza
	Etxebizitzaz aldatzeko beharra duten familiak, arrazoi nagusiaren arabera. 2023	Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurilaritza
	Etxebizitzaren ezaugarriengatik aldatzeko premia duten familiak. Gasteiz. 2023	Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko inkesta. Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurilaritza
	Gasteizko familia-etxebizitzak auzoka, motaren arabera eta hiriko etxebizitza guztien gaineko rankinga.	Eustat. Biztanleriaren eta etxebizitzaren errolda. Etxebizitzak
7. GASTEIZKO ETXEBIZITZA PARKEA	Gasteizko familia-etxebizitzak, erroldatutako pertsonen eta gabe	Eustat, Biztanleriaren eta etxebizitzaren errolda. Etxebizitzak eta errolda. Geuk egina.
	Gasteizko familia-etxebizitzak, auzoka: Eustat eta errolda	Eustat, Biztanleriaren eta etxebizitzaren errolda. Etxebizitzak eta errolda
	Erroldatu gabekoen Eustaten guztizkoaren gaineko %aren rankinga	Eustat. Biztanleriaren eta etxebizitzaren errolda. Etxebizitza. Geuk egina.
	Gasteizko familia-etxebizitzak, familia-etxebizitza guztien gaineko familiaren tamainaren %aren arabera.	Errolda. Geuk egina
	Gasteizko familia-etxebizitzak, motaren arabera, 2001-2023	Eustat. Biztanleriaren eta etxebizitzaren errolda. Etxebizitzak
	Etxebizitza-parkea Gasteizen, etxebizitzaren erabileraren arabera, 2023.	Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurilaritza
	2023ko Euskadiko etxebizitza hutsen intzidentzia-tasa: etxebizitzaren kopurua eta intzidentzia-tasa, etxebizitzaren parkearen gainean.	Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023
	Inor bizi ez den etxebizitzak, udalerriaren (>100.000 biztanle) eta motaren arabera. 2023	Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023
	Etxebizitza-parkea Gasteizen, etxebizitzaren erabileraren arabera. 2019-2023	Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023

87

Gasteizko diagnostikoa tentsio eremu aitortzeko

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopia baten osotasuna egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoen alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZXGWSLLOJ7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	87/89
 J6CCHKNJYUZXGWSLLOJ7IGNQM			

Kapitulua	Adierazlea	Iturria
8. ETXEBIZITZEN EZAUGARRIAK ETA BIRGAITZE BEHARRAK	Birgaitze-beharrak duten familiak. Euskadi, Araba eta Gasteiz. 2023	Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. Etxebizitza Beharrei eta Eskareri buruzko inkesta. 2023
	Etxebizitzaren egungo egoera dela eta birgaitzeko eta/edo aldatzeko beharra duten familiak. Gasteiz. 2023	Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. Etxebizitza Beharrei eta Eskareri buruzko inkesta. 2023.
	Etxebizitza birgaitzeko beharra duten familiak, birgaitze motaren arabera. Gasteiz. 2023	Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitza Beharrei eta Eskareri buruzko inkesta. 2023
	Euskadiko familia-etxebizitzak lurralde-eremuen eta egiturazko ezaugarrien arabera. 2010-2023	Eustat. Biztanleriaren eta etxebizitzaren errolda.
	Birgaitze-obren kopurua eta aurrekontua. 2017-2023.	Ensanche 21-Zabalgunea. Vitoria-Gasteizko Udala.
	Birgaitze-lanen kopurua motaren arabera.	Ensanche 21-Zabalgunea. Vitoria-Gasteizko Udala.
	EITen aurrerapen maila 2024ko abendua	Euskoregite
9. SALEROSKETA MERKATUAREN DINAMIKA	Etxebizitza libreen eta babestuen salerosketen kopurua eta urte arteko aldakuntza. 2012-2023	Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren Higiezinaren Salerosketari buruzko Estatistika. 2023
	Erabilitako etxebizitzaren vs etxebizitza libreen eta babestuen salerosketaren pisu erlatiboa. 2012-2023	Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren Higiezinaren Salerosketari buruzko Estatistika. 2023
	2023ko salerosketa libreak eta babestuak 1.000 biztanleko	Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren Higiezinaren Salerosketari buruzko Estatistika eta geuk egina. 2023
	Erabilitako etxebizitza libreen eta eskaintzan dauden etxebizitzaren salerosketak	Espainiako Jabetza Erregistratzaileen Elkargoa eta Ensanche 21 Zabalgunea.
	Etxebizitza berrien eta alokairuko kop.	Espainiako Jabetza Erregistratzaileen Elkargoa eta Ensanche 21 Zabalgunea.
	Etxebizitza berriaren prezioa m² bakoitzeko (€)	Espainiako Jabetza Erregistratzaileen Elkargoa eta Ensanche 21 Zabalgunea.
	Erabilitako etxebizitzaren prezioa (€)	Espainiako Jabetza Erregistratzaileen Elkargoa eta Ensanche 21 Zabalgunea.
	Erabilitako etxebizitza librearen batez besteko prezioa (€/m²) (2024 - 3. lauhilekoa)	Espainiako Jabetza Erregistratzaileen Elkargoa eta Ensanche 21 Zabalgunea.
	Erabilitako etxebizitza librearen eta berriaren batez besteko prezioa Euskadiko hiru hiriburuetan (€/m²) (2024 - III. hiruhilekoa)	Espainiako Jabetza Erregistratzaileen Elkargoa eta Ensanche 21 Zabalgunea.
	2024ko III. lauhilekoan sinatutako hipoteka-kredituarekin eskuratutako etxebizitzaren metro karratu bakoitzeko batez besteko zenbatekoaren arabeko rankinga.	Espainiako Jabetza Erregistratzaileen Elkargoa eta Ensanche 21 Zabalgunea.



Kapitulua	Adierazlea	Iturria
10. ALOKAIRU LIBREKO ETXEBIZITZEN PARKEA	Etxebizitza-parkea Euskadiko eta hiriburuetak jabetza-erregimenaren arabera. 2023	Eustat. Biztanleriaren eta etxebizitzaren errolda. Etxebizitzak
	Gasteizko familia-etxebizitzak jabetza-erregimenaren arabera	Eustat. Biztanleriaren eta etxebizitzaren errolda. Etxebizitzak
	Alokairu-errentaren igoera, 2017-2022 artean.	Etxebizitzaren Euskal Behatokia
	Alokairu libreko etxebizitzaren batez besteko errenta hiriburuetan eta Euskadin, 2022	Alokairu Merkatuaren Inkesta. Eusko Jaurlaritza
	Alokairuaren prezioen rankinga auzoka. 2022 2HH	Alokairu Merkatuaren Inkesta. Eusko Jaurlaritza
	Alokairuaren errenta ordaintzeko ahalegina (errenta+hornikuntzak/udalerrian erabilgarri dagoen batez besteko errenta)	Etxebizitzaren Euskal Behatokia
11. BABESTUTAKO ETXEBIZITZA PARKEAREN GARRANTZIA	BOE parke osoa eta kalifikazio iraunkorra dutenak	Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurlaritza
	Eusko Jaurlaritzako etxebizitza hutsak mobilizatzeko programa	Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurlaritza
12. ALOKAIRURAKO PRESTAZIOEN ETA DIRULAGUNTZEN SISTEMAREN ESTALDURA	Etxebizitzarako Prestazio Osagarriaren onuradun izan diren pertsonen ezaugarriak 2024ko abenduan.	Lanbide. Eusko Jaurlaritza
	Hartzaileak generoaren eta adinaren arabera, Gasteiz. Gaztelagun eta EPE	Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurlaritza
	Etxebizitza Eskuratzeko Eskubide Subjektiboari lotutako espedienteak, Gasteiz. 2024	Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurlaritza
	Gasteizko Larrialdi laguntzen bizikidetzak-unitateak 2023	Vitoria-Gasteizko Udala

Egiaztatzeko kode seguruak (EKS) agiri elektronikoen kopiatan osotasunez egiaztatzea ahalbidetzen du, helbide honetan: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/ <i>El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sedeelectronica.vitoria-gasteiz.org/verifirmav2/</i> Agiri honek sinadura elektronikoa darama, konfiantzazko zerbitzu elektronikoaren alderdi jakin batzuk arautzen dituen azaroaren 11ko 6/2020 Legearen arabera. <i>Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</i>			
Sinatzailearen izena <i>Firmado por</i>	VITORIA-GASTEIZKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (Registro)		
EKS (Egiaztatzeko Kode Segurua) <i>CSV (Código Seguro de Verificación)</i>	J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM	Data eta Ordua <i>Fecha y Hora</i>	16/06/2025 10:16:56
Zerbitzaria <i>Servidor</i>	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udala	Orrialdea <i>Página</i>	89/89
 J6CCHKNJYUZWXSLL0J7IGNQM			