

**Etxebizitza eta Hiri
Agenda Saila**

Eusko Jaurlaritza

AAAA_ORD_5657/25_09

2025eko uztailaren 30ean Zestoako Udalean idatzia jaso da, 2025eko apirilaren 30ean Zestoa Udalak udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremua izendatzeko aurkeztu zuen dokumentazioa aldatu edo hobetzeko.

Idatzi honekin aurkezten da eskatutako dokumentazioa, eskaerako idatzian jasotako gogoetetan oinarrituta.

Kontuan hartu eta eskatutakoa egokitzat hartuko delakoan agurtzen naiz,

Zestoa 2025eko abuztuaren 8an, Alkatea, Mikel Arregi Urrutia

Bizitegi-merkatuko tentsio eremuen izendapena |

Diagnostikoa eta justifikazio-memoria

Zestoako Udala

2024 | urria

| Sustatzailea:



| Egilea:





Aurkibidea

1	Aurrekariak.....	7
2	Demografia	9
2.1	Aldagai nagusiak	9
2.2	Biztanleriaren mugimendua	18
2.3	Prospektiba	26
3	Bizikidetz-unitateak.....	29
3.1	Aldagai nagusiak	29
3.2	Emantzipazio maila	36
3.3	Prospektiba	39
4	Ezaugarri sozioekonomikoak.....	41
4.1	Aldagai nagusiak	41
5	Etxebizitza parkea.....	50
5.1	Aldagai nagusiak	50
5.2	Erabilera-maila	56
6	Etxebizitza beharrak eta eskaria	59
6.1	Aldagai nagusiak	59
7	Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua	64
7.1	Aldagai nagusiak	64
8	Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua	69
8.1	Aldagai nagusiak	69
9	Etxebizitza-programen eta -politiken intzidentzia	74
9.1	Aldagai nagusiak	74
10	Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa	76
10.1	. Lehen irizpidea: alokairu-errentaren igoera	76
10.2	Bigarren irizpidea: etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoa.....	78
11	Ondorioak	80
11.1	Demografia.....	80
11.2	Bizikidetz-unitateak.....	81
11.3	Ezaugarri sozioekonomikoak	82
11.4	Etxebizitza parkea	82
11.5	Etxebizitza beharrak eta eskaria.....	83
11.6	Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua	83
11.7	Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua.....	83
11.8	Etxebizitza-programen eta politiken intzidentzia	84
11.9	Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa	84



Grafiko, taula eta irudien aurkibidea

| Grafikoak

- 1. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2000-2024 10
- 2. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (%). Zestoa, 2000-2024 11
- 3. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (%). Zestoa, 2000-2024 12
- 4. Grafikoa: Biztanleriaren piramide demografikoa (kop.). Zestoa, 2009-2024..... 13
- 5. Grafikoa: Atzerritarren tasaren bilakaera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2000-2024 14
- 6. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.). Zestoa, 2009-2024..... 15
- 7. Grafikoa: Biztanleriaren alten eta bajen bilakaera (kop.). Zestoa, 2009-2023 18
- 8. Grafikoa: Alten bilakaera sexuaren arabera (kop.). Zestoa, 2009-2023 19
- 9. Grafikoa: Alten bilakaera adinaren arabera (kop.). Zestoa, 2009-2023 20
- 10. Grafikoa: Alten bilakaera jatorriko lurraldearen arabera (kop.). Zestoa, 2009-2023 21
- 11. Grafikoa: Bajen bilakaera sexuaren arabera (kop.). Zestoa, 2009-2023 22
- 12. Grafikoa: Bajen bilakaera adinaren arabera (kop.). Zestoa, 2009-2023 22
- 13. Grafikoa: Bajen bilakaera jatorriko lurraldearen arabera (kop.). Zestoa, 2009-2023..... 23
- 14. Grafikoa: Alta eta bajen fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.). Zestoa, 2009-2023 24
- 15. Grafikoa: Biztanleria hazkundearen prospektiba (%). Zestoa, 2000-2039..... 26
- 16. Grafikoa: Biztanleria prospektibaren piramide demografikoa (kop.). Zestoa, 2024-2039 27
- 17. Grafikoa: Zahartze tasaren bilakaeraren prospektiba (%). Zestoa, 2000-2039..... 28
- 18. Grafikoa: 0-19 urte bitarteko pertsonen tasaren bilakaeraren prospektiba (%). Zestoa, 2000-2039..... 28
- 19. Grafikoa Bizikidetza-unitateen hazkundera (%). Zestoa, 2009-2024 29
- 20. Grafikoa Bizikidetza-unitateen batez besteko tamainaren bilakaera (kop.) Zestoa, 2009-2024 30
- 21. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen batez besteko tamaina auzoaren arabera (birt.). Zestoa, 2024 31
- 22. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen tipologia adinaren arabera (%). Zestoa, 2024..... 33
- 23. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen tipologia jaiolekuaren arabera (%). Zestoa, 2024 34
- 24. Grafikoa: 18-34 urte bitarteko pertsonen pisu erlatiboa auzoaren arabera (%). Zestoa, 2024 36
- 25. Grafikoa: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen tasa auzoaren arabera (%). Zestoa, 2024 37
- 26. Grafikoa Bizikidetza-unitateen prospektiba (%). Zestoa, 2009-2039..... 39
- 27. Grafikoa Bizikidetza-unitateen batez besteko tamainaren prospektiba (kop.) Zestoa, 2009-2039..... 40
- 28. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2010-2022..... 41
- 29. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Zestoa, 2010-2022..... 42
- 30. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2010-2022 43
- 31. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Zestoa, 2010-2022 43
- 32. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2000-2024 45
- 33. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2010-2022 45
- 34. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Zestoa, 2010-2022 46
- 35. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera (€). Zestoa eta bere testuingurua, 2001-2021..... 47



36. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€). Zestoa, 2001-2021 47

37. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera (€). Zestoa eta bere testuingurua, 2001-2021..... 48

38. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€). Zestoa, 2001-2021 49

39. Grafikoa: Etxebizitza parkearen bilakaera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2010-2023 50

40. Grafikoa: Etxebizitza nagusien batez besteko biztanle kopuruaren bilakaera (kop.). Zestoa eta bere testuingurua, 2010-2023..... 52

41. Grafikoa: Familia etxebizitzaren batez besteko antzinatasunaren bilakaera (urte). Zestoa eta bere testuingurua, 2010-2023..... 53

42. Grafikoa: Familia etxebizitzaren batez besteko azaleraren bilakaera (m²). Zestoa eta bere testuingurua, 2010-2023 54

43. Grafikoa: Ilogailua duten familia etxebizitzaren tasaren bilakaera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2010-2023 55

44. Grafikoa: Etxebizitza ez-nagusien tasaren bilakaera (%). Zestoa, 2010-2023 56

45. Grafikoa: Inor erroldatu gabeko etxebizitzaren tasa (%). Zestoa, 2024 57

46. Grafikoa: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (%). Zestoa, 2024 60

47. Grafikoa: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (%). Zestoa, 2024..... 61

48. Grafikoa: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (%). Zestoa, 2024.... 62

49. Grafikoa: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (%). Zestoa, 2024..... 63

50. Grafikoa: Etxebizitza salerosketak biztanleko ratioaren bilakaera (‰). Zestoa eta bere testuingurua, 2004-2023 64

51. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera antzinatasunaren arabera (kop.). Zestoa, 2004-2023..... 65

52. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera jabetzaren arabera (kop.). Zestoa, 2004-2023.. 66

53. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera (k€). Zestoaren testuingurua, 2012-2024 67

54. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera m²-ko (€). Zestoaren testuingurua, 2012-2024.... 68

55. Grafikoa: Etxebizitza nagusien alokairu-tasaren bilakaera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2011-2023 69

56. Grafikoa: Etxebizitza nagusiak jabetza motaren arabera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2023..... 70

57. Grafikoa: Alokairu libreko fidantza kopuruak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (‰). Zestoaren testuingurua, 2016-2023..... 71

58. Grafikoa: Alokairu libreko errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (€). Zestoa eta bere testuingurua, 2016-2023..... 72

59. Grafikoa: Tentsio eremu izendatzeko 1. Irizpideko adierazleen hazkundea (%). Zestoa, 2017-2022..... 77

60. Grafikoa: Bizikidetzaren unitateen diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa (€). Zestoa eta bere testuingurua, 2021 79

| Taulak

1. Taula: Biztanleriaren bilakaera (kop.). Zestoa eta bere testuingurua, 2000-2024 10

2. Taula: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (kop.). Zestoa, 2000-2024 11

3. Taula: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (kop.). Zestoa, 2000-2024 13

4. Taula: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.). Zestoa, 2010-2024..... 15

5. Taula: Biztanleria auzoaren eta adinaren arabera (kop.). Zestoa, 2024..... 17



6. Taula: Biztanleriaren alden eta bajen bilakaera (kop.). Zestoa, 2009-2023..... 18

7. Taula: Alta eta bajen fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.). Zestoa, 2009-2023..... 25

8. Taula: Biztanleriaren prospektiba adinaren arabera (kop.). Zestoa, 2024-2039..... 27

9. Taula: Bizikidetzta-unitate kopuruaren eta batez besteko tamainaren bilakaera. Zestoa, 2010-2024..... 30

10. Taula: Bizikidetzta-unitateak auzoaren eta tamainaren arabera (kop.). Zestoa, 2024 31

11. Taula: Bizikidetzta-unitateen tipologia adinaren arabera (kop.). Zestoa, 2024..... 34

12. Taula: Bizikidetzta-unitateen tipologia jaiolekuaren arabera (kop.). Zestoa, 2024 35

13. Taula: 18-34 urte bitarteko gazteak emantzipazio egoeraren eta auzoaren arabera (kop.). Zestoa, 2024 37

14. Taula: Bizikidetzta-unitateen prospektiba tamainaren eta urtearen arabera (kop.). Zestoa, 2024-2039 40

15. Taula: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Zestoa, 2010-2022 42

16. Taula: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Zestoa, 2010-2022 44

17. Taula: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Zestoa, 2010-2022 46

18. Taula: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€). Zestoa, 2001-2021 48

19. Taula: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€). Zestoa, 2001-2021 49

20. Taula: Etxebizitza parkearen bilakaera motaren arabera (kop.). Zestoa, 2010-2023 51

21. Taula: Etxebizitza nagusien bilakaera biztanle kopuruaren arabera (kop.). Zestoa, 2010-2023 52

22. Taula: Etxebizitzak erabilera mailaren eta auzoaren arabera (kop.). Zestoa, 2024 57

23. Taula: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Zestoa, 2024 59

24. Taula: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (kop.). Zestoa, 2024 61

25. Taula: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Zestoa, 2024 62

26. Taula: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Zestoa, 2024..... 62

27. Taula: Etxebizitza salerosketak biztanleko ratioaren bilakaera. Zestoa eta bere testuingurua, 2004-2023 64

28. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera (€). Zestoaren testuingurua, 2012-2024 67

29. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera m²-ko (€). Zestoaren testuingurua, 2012-2024..... 68

30. Taula: Etxebizitza nagusien jabetza motaren arabera (kop.). Zestoa, 2011-2023..... 70

31. Taula: Alokairu libreko fidantza kopuruak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (%). Zestoaren testuingurua, 2016-2023 71

32. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2016-2023 73

33. Taula: Babestutako etxebizitza parkea egoeraren arabera (kop.). Zestoa, 2024..... 74

34. Taula: Gaztelagun programako onuradunak ezaugarrien arabera (kop.). Zestoa, 2024 74

35. Taula: Etxebizitza eskuratzeko eskabideak ezaugarrien arabera (kop.). Zestoa, 2024 75

36. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera eta hazkundea. Zestoa, 2017-2022..... 77

37. Taula: Kontsumoko Prezioen Indize (KPI) orokorraren bilakaera eta hazkundea. EAE, 2017-2022..... 77

38. Taula: Oinarrizko hornigaien gastua motaren arabera. EAE, 2021 78

39. Taula: Bizikidetzta-unitateen diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa (€). Zestoa eta bere testuingurua, 2021 78



| Irudiak

1. Irudia: Biztanleriaren bero mapa. Zestoa , 2024	16
2. Irudia: Bizikidetzeta-unitateen bero mapa. Zestoa, 2024.....	32
3. Irudia: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen bero mapa. Zestoa, 2024.....	38
4. Irudia: Etxebizitza parkearen bero mapa. Zestoa, 2024	51
5. Irudia: Etxebizitzen eraikuntza urtearen mapa. Zestoa, 2024	54
6. Irudia: Inor erroldatu gabeko etxebizitzen bero mapa. Zestoa, 2024.....	58



1 Aurrekariak

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

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

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

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

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



Diagnostiko honetan jasotzen diren datu eta adierazleak Etxebizitzaren Euskal Behatokiak udalerririk Bizitegi merkatuko tentsio eremuen izendapenerako diagnostikoa eta ekintza plana prestatzeko eredu dokumentuan zehazten dituenak dira, nagusiki (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2024).

Halaber, dokumentuaren bertsio honek Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendapenaren prozesuaren barruan 2025eko uztaileko azken egunetan eskatutako moldaketak eta hobekuntzak jasotzen ditu.

Horrez gain, Gislanek udalerririk bizi duten tentsio eremuen egoera aztertzeko eta testuingurua ulertzeko beharrezkoak diren ustiapen gehigarriak egin ditu. Zestoako datuak bere ingurumarian ulergarri egiteko Urola Kosta eta Urola Erdia eremuak hartu dira aintzat. Urola Erdia Urola Kostaren azpi-eremua bada ere, lagungarri gertatzen da Zestoako indizeen konparazioa egiterakoan. Edonola ere, kontuan izan behar da Urola Kosta eta Urola Erdia alderatzean Urola Kostako adierazleek Urola Erdia bere baitan hartzen dutela Demografia ataleko ustiapen batzuetan izan ezik: biztanleriaren bilakaera jatorriaren arabera eta biztanleriaren mugimendua atala aztertzen denean, konkretuki. Diagnostikoaren bukaeran 18.3 artikuluan zehaztutako justifikazio-memoria atxiki da.



2 Demografia

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

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

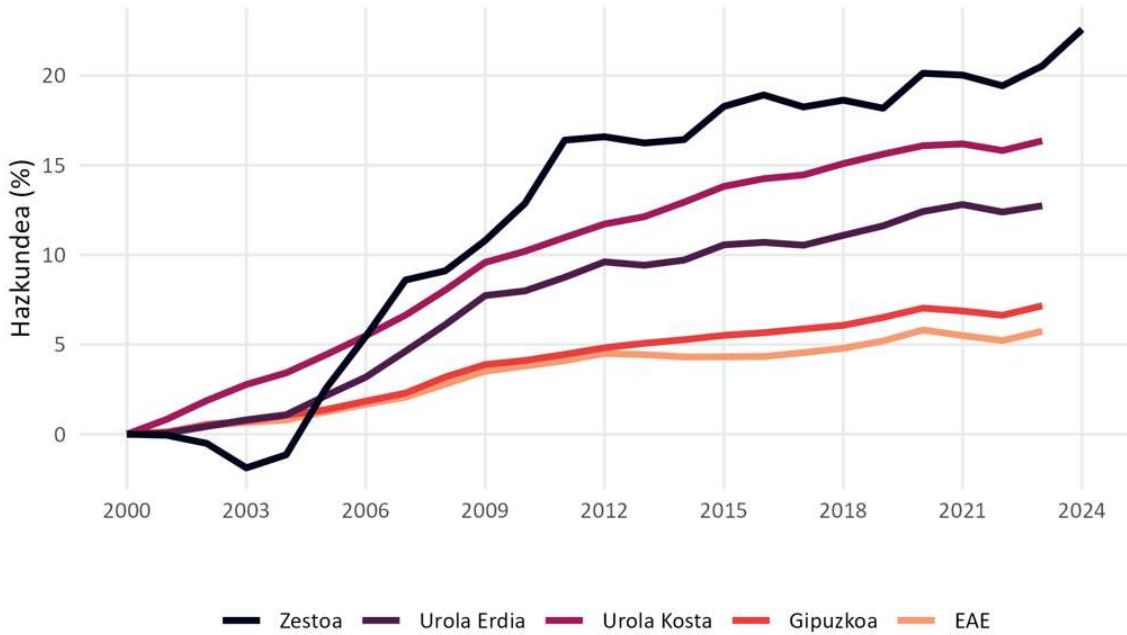
2.1 Aldagai nagusiak

Azken bi hamarkadetan Zestoaren biztanleriak hazkunde bizia izan du, Urola Erdia zein Urola Kosta eta Gipuzkoaren gainetik. Zehazki, bere hazkunde demografikoa %22,6koa izan da: 2000. urtean 3.140 biztanle izatetik 2024. urtean 3.849 biztanle izatera igaro da Zestoa; 709 herritar gehiago, alegia (ikus 1. Grafikoa eta 1. Taula).

Dena den, hazkunde horretan bi joera nabarmentzen dira: batetik, hazkunde une argia izan zen 2003-2011 artekoa, 574 pertsona gehiago izatera pasa zen udalerria (%18,6ko hazkundea); bestetik, 2012-2024 artekoa, hazkunde positiboa izan arren gorabeheratsua izan zena (%5,1koa-188 pertsona gehiago-) (ikus 1. Grafikoa eta 1. Taula).

Esan bezala, Zestoaren hazkundea Urola Erdiaren (%12,7), Urola Kostaren (%16,4) eta Gipuzkoaren (%7,2) hazkundea baino nabarmen handiagoa izan da. Datu hori bere inguruan aintzat hartuz aztertu behar da. Horretarako ondoko ataletan hainbat azalpen emango dugu, baina orobat, Urola Kosta eta Urola Erdiaren dinamika sozioekonomikoek oso baldintzatu dutela esan behar da.

1. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2000-2024



Iturria: INE eta errolda.

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

Eremua	2000	2004	2008	2012	2016	2020	2022	2024 ¹
Zestoa	3.140	3.104	3.426	3.661	3.734	3.772	3.750	3.849
Urola Erdia	27.780	28.079	29.478	30.451	30.752	31.229	31.222	31.320
Urola Kosta	65.818	68.071	71.112	73.535	75.199	76.405	76.231	76.583
Gipuzkoa	679.370	686.513	701.056	712.097	717.832	727.121	724.418	728.027
EAE	2.098.596	2.115.279	2.157.112	2.193.093	2.189.534	2.220.504	2.208.174	2.219.019

Iturria: INE eta errolda.

Zestoako biztanle hazkundea eragin duten aldagai nagusiak ondorengoak izan dira:

- 2000-2011 epealdian jaiotza-tasa igo izana.
- Azken hamarkadetako migrazio saldo positiboa.
- Bizi-itxaropena luzatzea.

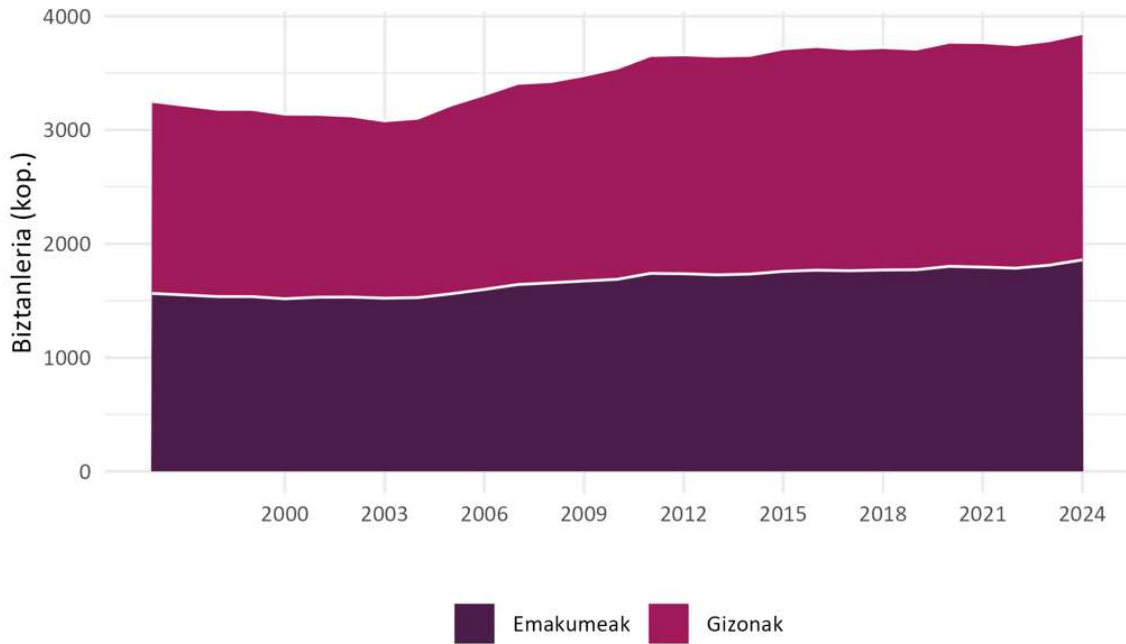
Horiek horrela, biztanle hazkundearekin batera Zestoako biztanleria-egitura ere aldatu egin da adin-egitura eta jatorriari dagokionez. Batetik, azken urteetako joera demografikoek udalerrria gazte mantendu duten arren, biztanleriaren adin egitura, oro har, zahartu egin da; eta, bestetik, biztanleriaren jatorriari dagokionez, konposizioa eta proportzioak aldatu egin dira. Horrezaz gain, aipatzekoa da emakumeen ehunekoa bere horretan mantentzen bada ere gizonen proportzioa baino txikiagoa dela (%48,3).

1 Urola Erdia, Urola Kosta, Gipuzkoa eta EAeko biztanleria datuak 2023koak dira.



Maskulinizazio honen jatorria sozioekonomikoa da, besteak beste, laneratzeko garaian (80ko hamarkadan, esaterako) ekonomia industrialak emakumeentzat eskaintzen zituen aukera urriak eraginda aterabide profesional bila emigratzeko izandako mugimenduaren eraginez. Mugimendu horien eragina egun 50-59 adin tartean dauden emakumeen artean nabari da (237 emakume), izan ere, adin tarte berean dauden gizonak baino ia 100 pertsona gutxiago dira (ikus 2. Grafikoa eta 2. Taula).

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



Iturria: INE eta errolda.

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

Sexua	2000	2004	2008	2012	2016	2020	2024
Gizonak	1.623	1.577	1.769	1.924	1.966	1.970	1.990
Emakumeak	1.517	1.527	1.657	1.737	1.768	1.802	1.859
Orotara	3.140	3.104	3.426	3.661	3.734	3.772	3.849

Iturria: INE eta errolda.

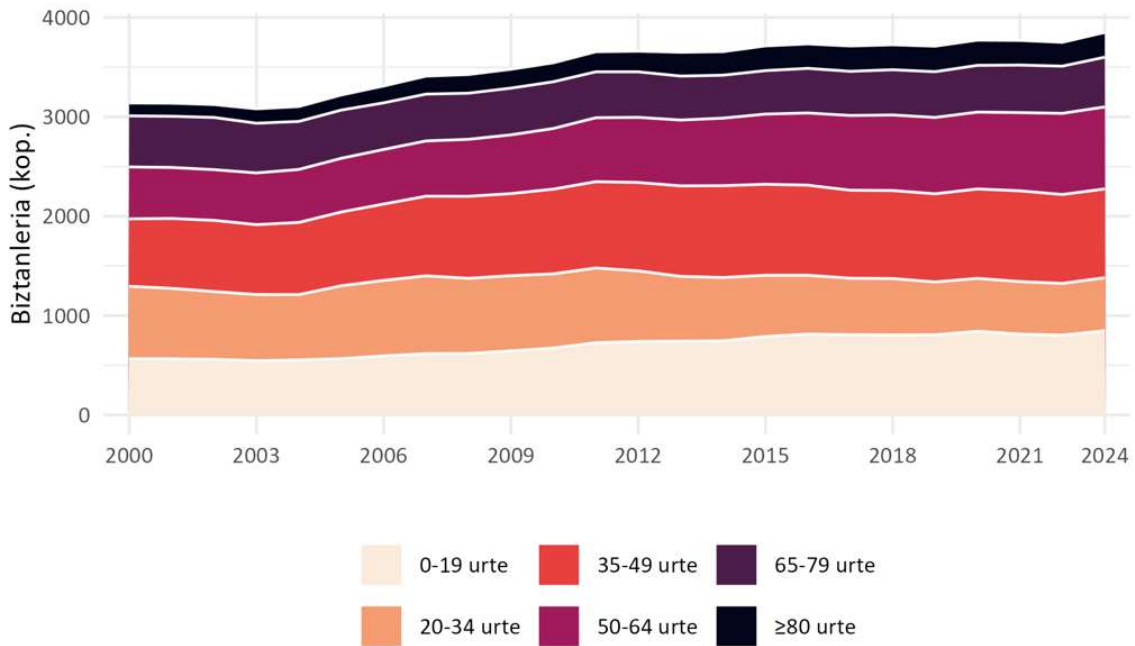
Belaunaldi gazteagotako pertsonen etorreraren eta jaiotza-tasaren eraginez adin egitura aldatu egin da eta zahartze-tasak (65 urtetik gorako pertsonen ehunekoak), oro har, puntu bat atzera egin du (2000an %20,5 izatetik 2024an %19,5 izatera igaro baita). Baina, hala ere, 65 urtetik gorako pertsonen kopuru absolutua hazi egin da bi hamarkada hauetan, 644 izatetik 749 izatera. Hazkunde hori are nabariagoa da 80 urtetik gorako belaunaldian, eta laster bikoitza izatera iritsiko da: 2000 urtean %4,1etik (130 pertsona) 2024 urtean %6,5 izatera igaro da (249 pertsona) (ikus 3. Grafikoa, 4. Grafikoa eta 3. Taula).



50-64 adin tartean daudenen ehunekoa ia bost puntu hazi da 2000-2024 aldian eta 522 pertsona izatetik 825 pertsona izatera igaro dira. Bestalde, 20-34 urte bitarteko pertsonen belaunaldiak, hau da, gazteen taldeak, ia 200 kide galdu ditu urte horietan eta gaur egun biztanleria osoaren %13,8 besterik ez da. Fenomeno honen atzean 80 hamarkadan hasitako jaiotza-tasaren beherakada dago. Adin tarte honek bizi izandako beherakadak hurrengo urteetako biztanleria-hazkunde naturalean eragin zuzena izango du, izan ere, ugaltzeko adinean izango den taldea aurreko hamarkadetakoa baino urriagoa izango da, lan mugikortasunari emanagoa, eta ondorioz, agerikoa da Zestoako herrian zahartzearen eragin soziodemografikoek hazten jarraituko dutela (ikus 3. Grafikoa, 4. Grafikoa eta 3. Taula).

Dena den, 35-49 eta 0-19 urte bitarteko pertsonen ehunekoak (%23,2 eta %22,1) gora egin dute migrazio saldoaren eta jaiotza-tasa altuaren eraginez, eta, ondorioz, bi eta lau puntutan egin dute gora. Aurretik aipatu bezala, azken urteetako joera demografikoek udalerrriaren gaztetzea eragin dute, baina dinamika horiek ez badira egonkortzen, urteek aurrera egin ahala udalerrriaren adin egitura zahartzea eragingo dute. Horren adierazle da, piramide demografikoaren forma erregresiboa, zeinetan, 0-19 urte arteko belaunaldiak ez duen zaharragoen dimentsioa eta horrek etorkizuneko adin talde nagusiagoetan beherakada eragingo duen (ikus 3. Grafikoa, 4. Grafikoa eta 3. Taula).

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



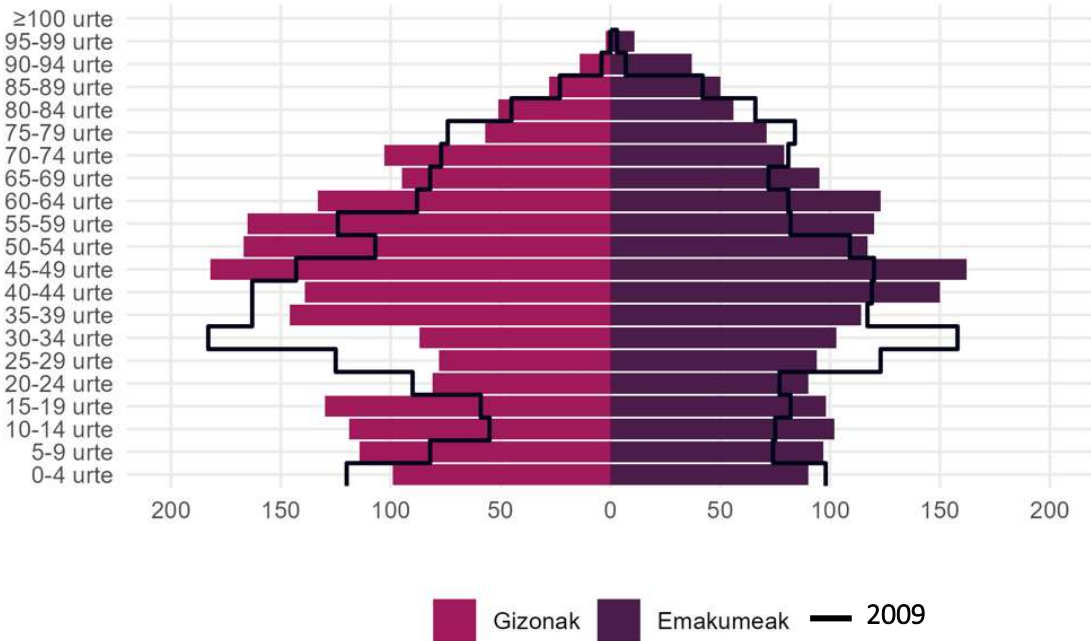
Iturria: INE eta errolda.

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

Adina	2000	2004	2008	2012	2016	2020	2024
0-19 urte	567	555	620	741	815	844	849
20-34 urte	729	657	756	710	592	532	533
35-49 urte	678	726	825	889	906	899	893
50-64 urte	522	533	573	655	726	773	825
65-79 urte	514	483	464	458	449	470	500
≥80 urte	130	150	188	208	246	254	249
Orotara	3.140	3.104	3.426	3.661	3.734	3.772	3.849

Iturria: INE eta errolda.

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

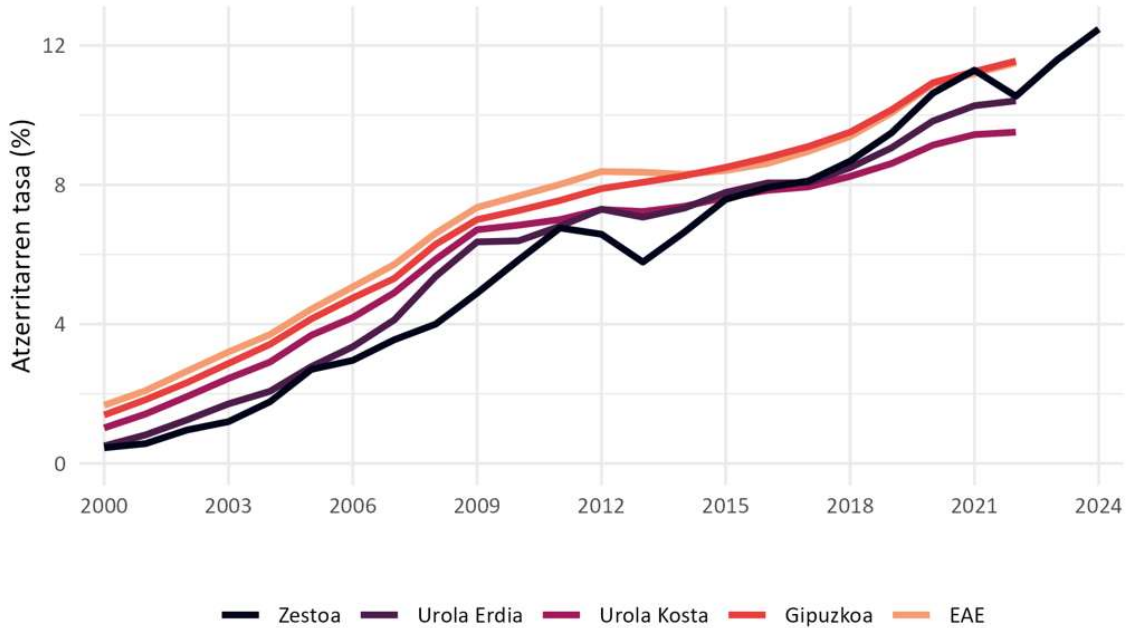


| 13

Iturria: INE eta errolda.

Halaber, azken urteetako migrazio saldo positiboak biztanleriaren jaioterriaren arabera egitura ere aldatu du. Atzerritarren tasa, esaterako, 2000 urtean %0,4 izatetik (INEko datuak) 2024 urtean %12,5 izatera igaro da (erroldako datuak). Azken urtean, beraz, estatutik kanpo jaiotako 480 herritar ditu Zestoak. INEko datuekin alderatuta Zestoaren atzerritarren tasa (%12,5), Urola Erdiak (%10,3), Urola Kostak (%9,5), Gipuzkoak (%11,6) eta EAEk (%11,5) baino gutxienez puntu bat handiagoa dela ikus daiteke (ikus 5. Grafikoa eta 4. Taula).

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



Iturria: INE.

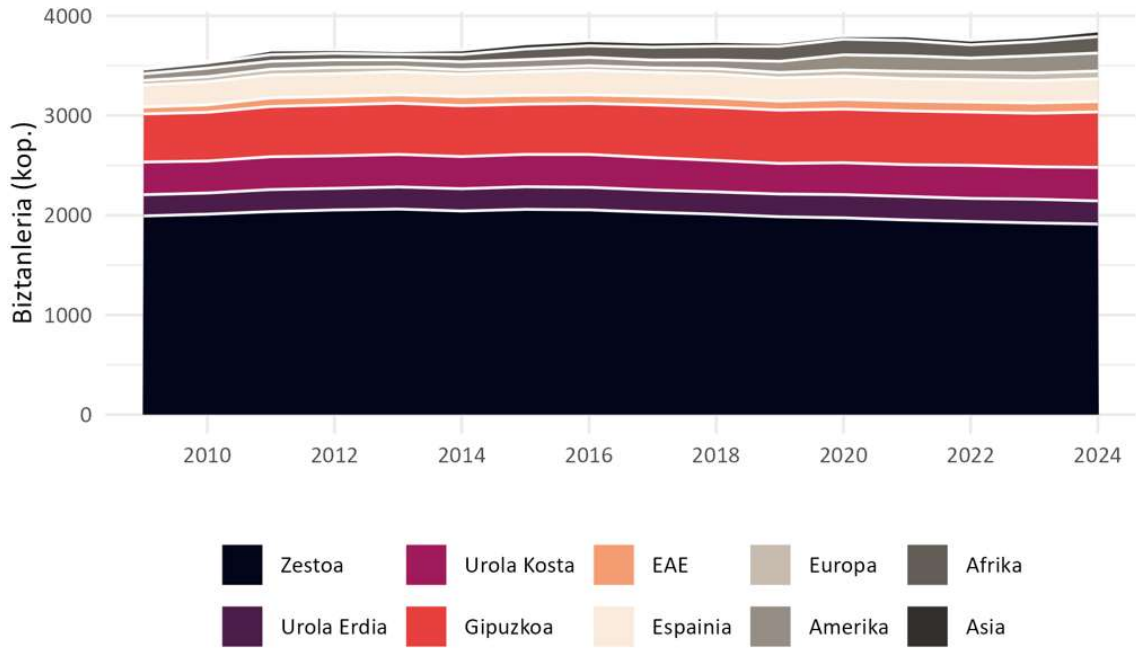
Gaur egungo biztanleriaren jatorriari dagokionez, beraz, Zestoa bizi diren pertsonen ia erdia (%49,7) Zestoa bertan jaiotakoak dira (1.912 pertsona). Gainerako jatorriari erreparatu, Gipuzkoan jaiotakoak %14,4 dira (556 pertsona). Urola Erdian eta Urola Kostan jaio ez ziren gipuzkoarren ia erdiak Donostian jaio ziren (265 pertsona), 80 pertsona Deban eta 33 pertsona Eibarren (ikus 6. Grafikoa eta 4. Taula).

Urola Kostan jaiotako 336 pertsona bizi dira Zestoa, biztanleria osoaren %8,7. Hauen artean, jatorriari dagokionez, Zumaian jaiotakoak 185 pertsona dira, Zarautzen jaiotakoak 73 eta Aizarnazabalen jaiotakoak 38 pertsona. Urola Erdia jatorri dutenak, aldiz, %6 dira, zehazki, 232 pertsona -horien %70 Azpeitian jaiotakoak-. Modu berean, EAEn jaiotako 105 pertsona bizi dira Zestoa eta horien %84,8-k (89 pertsona) Bizkaian sortutakoak dira (ikus 6. Grafikoa eta 4. Taula).

Bestalde, jatorrizko datu iturriak egiten duen lurralde sailkapenaren arabera (INE) 228 pertsona Estatuko probintzia desberdinetan jaio dira, nagusiki, Badajoz (39 pertsona), Nafarroa Garaia (27 pertsona), Madril (18 pertsona) eta Cáceres (11 pertsona). Kasu honetan, bi migrazio fenomeno desberdin bereizi behar dira: Zestoatik Nafarroa Garaiarekiko duen gertutasunaren ondorio dena batetik, eta 60ko eta 70ko hamarkadan lurraldeko industrializazio prozesuarekin batera jasotako immigrazioa, bestetik (ikus 6. Grafikoa eta 4. Taula).

Estatutik kanpo jaiotako biztanleei dagokionez (480 pertsona) gehienak amerikarrak (180 pertsona) eta afrikarrak (165 pertsona) dira. Europan eta Asian sortutakoak, berriz, 78 eta 57 dira, hurrenez hurren. Datuak xeheago aztertzen badira, amerikarren artean Brasil (36 pertsona), Nikaragua (33 pertsona), Kolonia (18 pertsona) eta Venezuela (14 pertsona) dira jatorri jendetsuenak. Afrikarrei dagokionez, berriz, Maroko (82 pertsona), Sahara (35 pertsona) eta Aljeria (20 pertsona) dira jatorri nagusiak. Europarren kasuan Portugal (17 pertsona), Ukraina (16 pertsona), Italia (12 pertsona) eta Errumania (11 pertsona). Asiarren gehiengoa pakistandarra da (51 pertsona) (ikus 6. Grafikoa eta 4. Taula).

**6. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.).
Zestoa, 2009-2024**



Iturria: Errolda.

**4. Taula: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.).
Zestoa, 2010-2024**

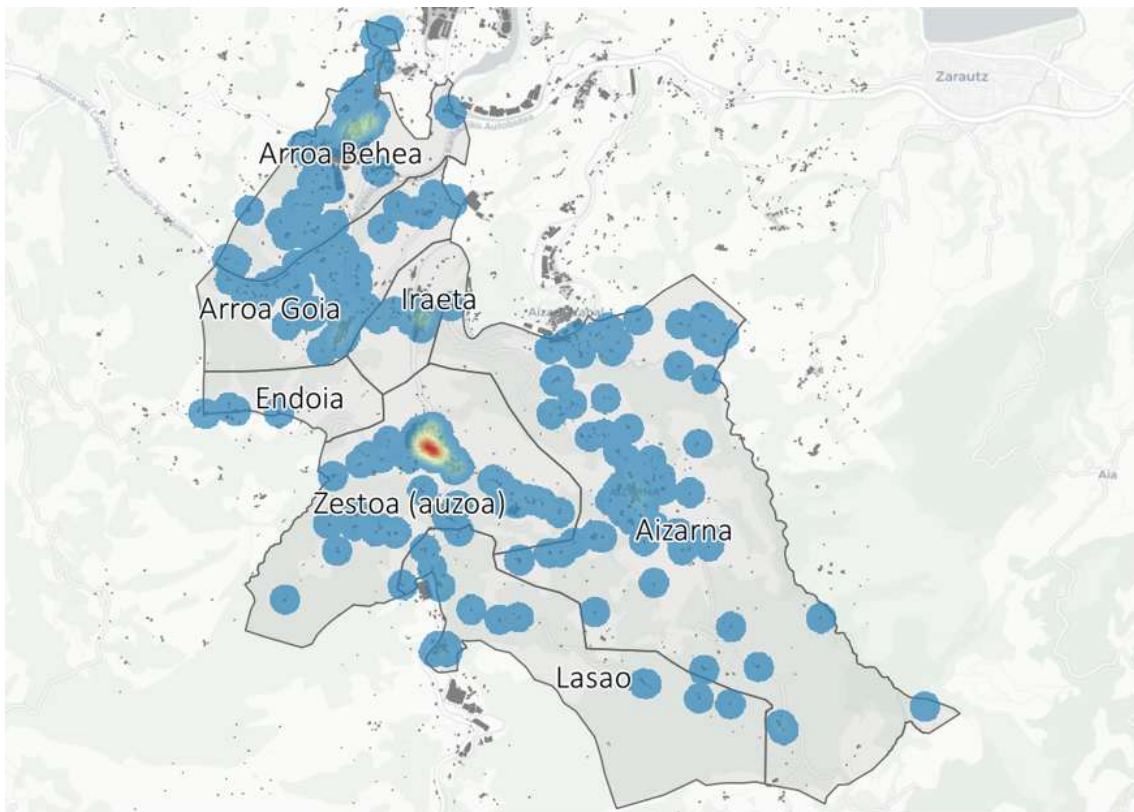
Eremua	2009	2012	2015	2018	2021	2024
Zestoa	1.993	2.053	2.059	2.011	1.953	1.912
Urola Erdia	213	217	227	223	236	232
Urola Kosta	328	326	324	316	319	336
Gipuzkoa	483	511	504	534	539	556
EAE	69	85	89	94	98	105
Espainia	221	228	235	240	225	228
Europa	46	63	39	53	74	78
Amerika	66	76	84	87	155	180
Afrika	47	65	106	138	153	165
Asia	11	37	53	47	47	57
Orotara	3.477	3.661	3.720	3.743	3.799	3.849

Iturria: Errolda.

Demografiaren geografiari erreparatuz gero, Zestoan, ezaugarri urbanistiko desberdinetako auzoak² daude biztanle kontzentrazioari dagokionez, baina patroia orokor bat jarraitzen dutela esan daiteke: Zestoa (auzoa) alde batera utzita bizitegien sakabanaketa handia da.

Zestoan (auzoa) biltzen da biztanle gehien (2.288 pertsona); ondoren, Arroa Behea (632 pertsona), Aizarna (357 pertsona) eta Arroa Goia (273 pertsona) gailentzen dira; eta biztanleria gutxienekoak Iraeta (192 pertsona), Lasao (76 pertsona) eta Endoia (31 pertsona) dira. Bero mapan zazpi auzoetako biztanle kontzentrazio eremuak antzematen dira, zeinetan argi ikusten den Zestoako biztanleria ia osoa Zestoa (auzoan) metatzen dela. Zazpi eremutan banatu arren, landa izaerako ingurua izanik, bizitegien sakabanaketa handia dela gogoan hartu beharra dago auzoka emandako datuak bere inguruan ulertu ahal izateko. (ikus 5. Taula eta 1. Irudia).

1. Irudia: Biztanleriaren bero mapa. Zestoa, 2024



Iturria: errolda.

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

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

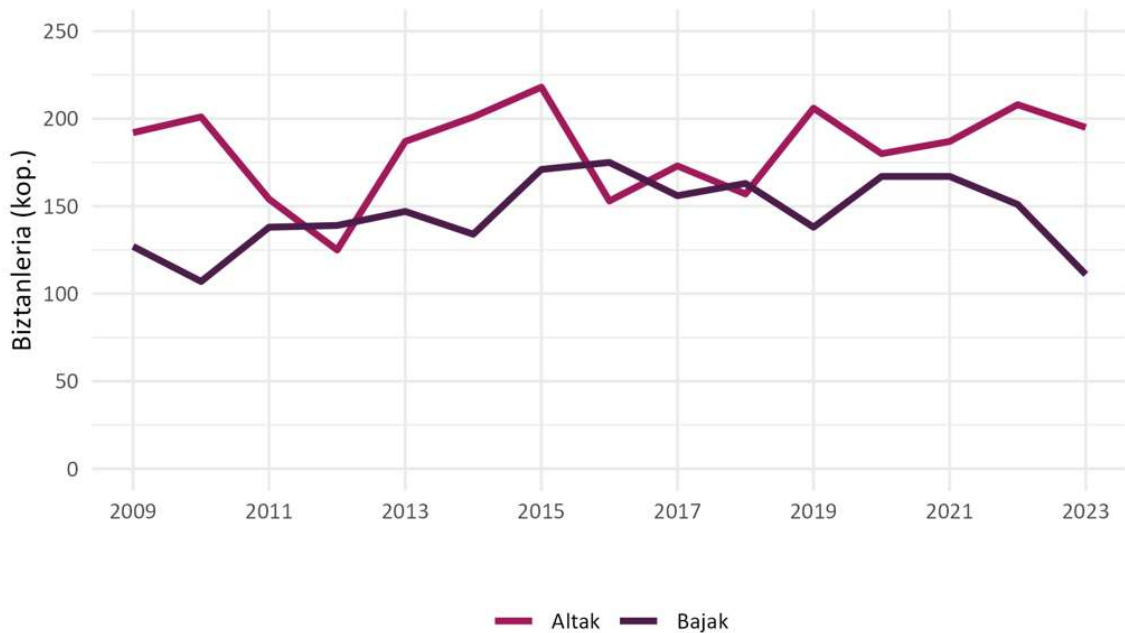
Eremua	0-19 urte	20-34 urte	35-49 urte	50-64 urte	65-79 urte	≥80 urte	Orotara
Aizarna	75	42	76	77	65	22	357
Arroa Behea	170	86	185	102	62	27	632
Arroa Goia	53	36	59	68	37	20	273
Endoia	6	5	5	8	4	3	31
Iraeta	37	29	52	36	26	12	192
Lasao	19	7	18	11	12	9	76
Zestoa (auzoa)	489	328	498	523	294	156	2.288
Zestoa	849	533	893	825	500	249	3.849

Iturria: Errolda.

2.2 Biztanleriaren mugimendua

Zestoako biztanleria-mugimendua aztertzeko 2009-2023 bitartean udalerriko eroldan immigrazioagatik egon diren altak eta emigrazioagatik egon diren bajak alderatu behar dira. Aldi horretan Zestoak 546 pertsonako migrazio saldo positiboa izan du: 2.737 alta eta 2.191 baja. Saldo positiboa izan arren, badira saldo negatiboko urteak ere. Dinamika hauek ulertzeko hainbat faktore hartu behar da aintzat, herriko etxebizitzaren eskaintza edo ekonomiak eragindako migrazio mugimenduak, esaterako. 2008-2011ko atzeraldi ekonomikoa gaingitu ondoren altak indartu egin ziren eta bajak apaldu, berdin pandemiaren ondoko urteetan. Etxebizitza eskuratzeko aukerak ere badu eraginik esandakoa azaltzeko, salerosketei buruzko informazioa 7. Atalean dago (ikus 7. Grafikoa eta 6. Taula).

7. Grafikoa: Biztanleriaren alten eta bajen bilakaera (kop.). Zestoa, 2009-2023



Iturria: Errolda.

6. Taula: Biztanleriaren alten eta bajen bilakaera (kop.). Zestoa, 2009-2023

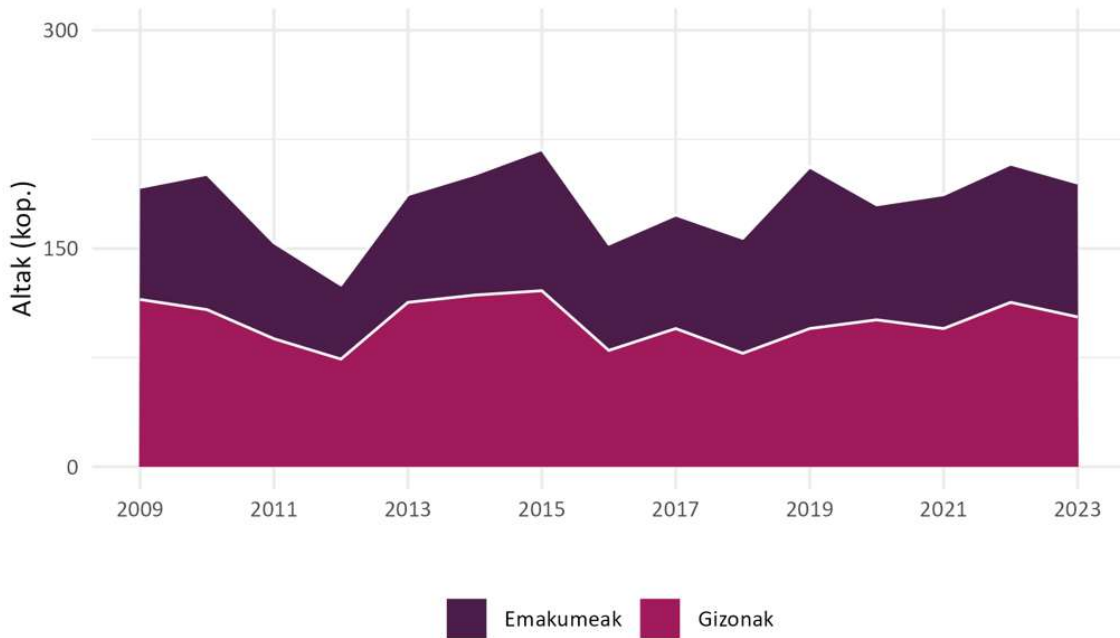
Tipologia	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Orotara
Altak	192	201	154	125	187	201	218	153	173	157	206	180	187	208	195	2.737
Bajak	127	107	138	139	147	134	171	175	156	163	138	167	167	151	111	2.191
Saldoa	65	94	16	-14	40	67	47	-22	17	-6	68	13	20	57	84	546

Iturria: Errolda.



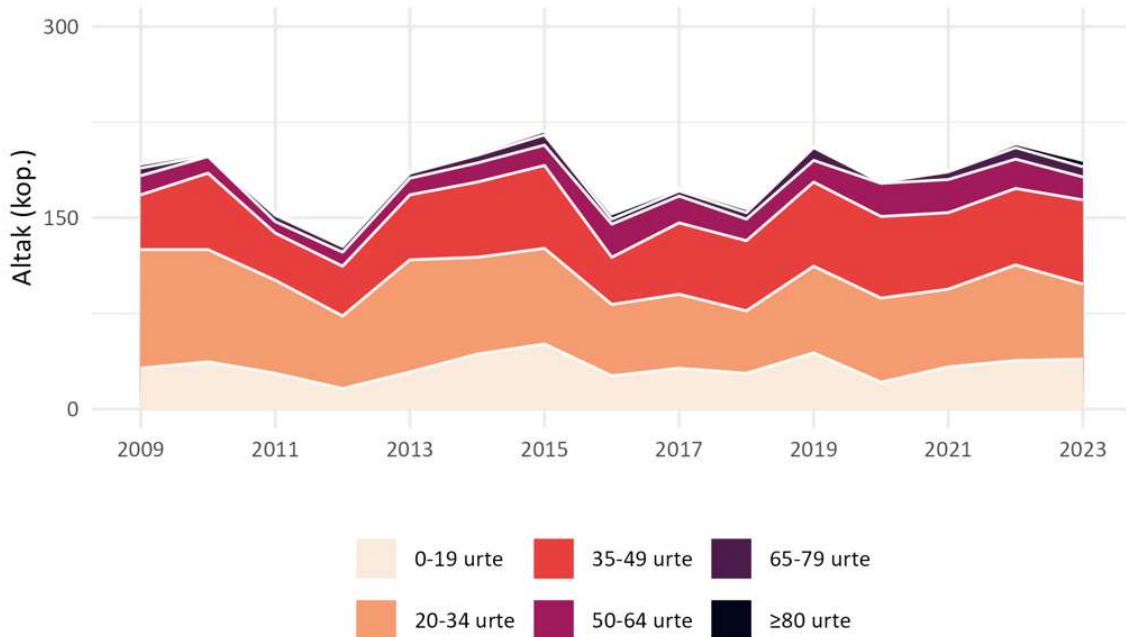
Aldi honetan erroldan izandako 2.737 altetatik 1.497 gizonak izan dira (%54,7). Gizonen alta kopurua emakumeena baino altuagoa da eta aldagai hori aintzat hartzekoa da. Esku artean ditugun datuekin ezin diogu oinarritutako azalpen bat eman fenomeno honi, baina hipotesien artean jar daiteke Zestoak izan duen migrazio saldo positiboaren eragile nagusietako bat industrian lan egitera datozen gizonen presentzia izatea. Altak adin tarteka aztertzen badira, ordea, erroldatze berri gehienak hiru belaunalditan banatzen direla ikusten da: 20-34 urte arteko 1.042 pertsona (%38,1), 35-49 urte arteko 818 pertsona (%29,9) eta azken hauen seme-alabak, 0-19 urte arteko 497 pertsona (%18,2). 50-64 urte arteko belaunaldikoak (266 pertsona) udalerriko alta berrien %9,7 besterik ez dira, eta belaunaldi zaharragoen pisua are txikiagoa da. Horiek horrela, azken urteetan Zestoara bizitzera joandako pertsona gehienak emantzipazio edo familia osatzeko adin tartean egin dute lekualdatzea (8. Grafikoa eta 9. Grafikoa).

**8. Grafikoa: Alten bilakaera sexuaren arabera (kop.).
Zestoa, 2009-2023**



Iturria: Errolda.

**9. Grafikoa: Altan bilakaera adinaren arabera (kop.).
Zestoa, 2009-2023**



Iturria: Errollda.

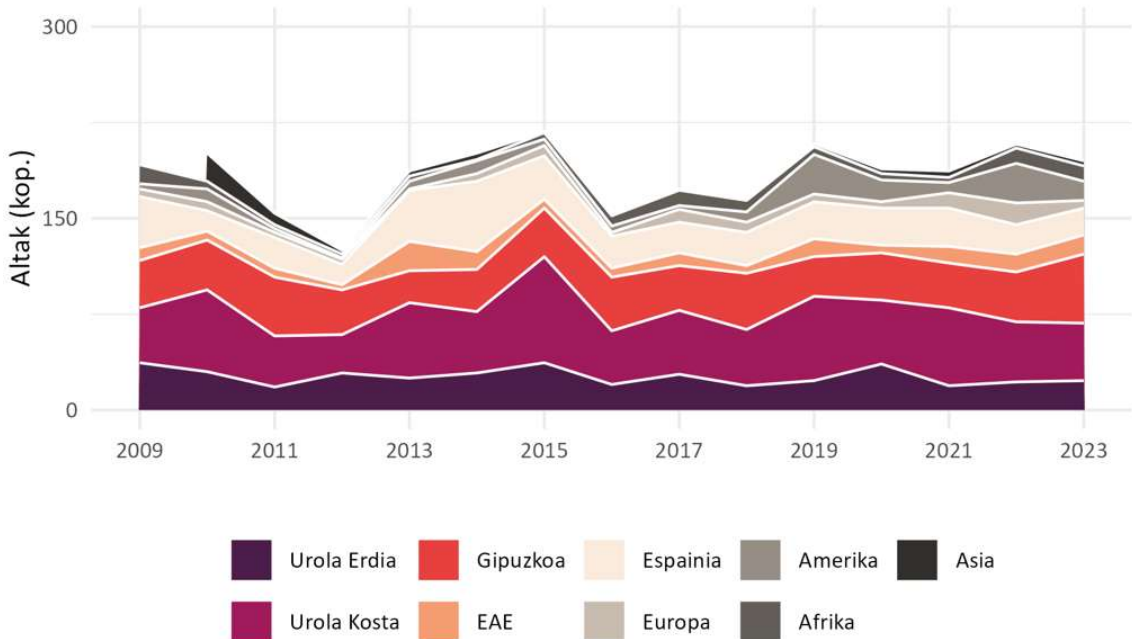
Bestalde, alta berriak jatorriaren arabera aztertzen badira, bi eremu nagusi antzematen dira: 772 pertsona (%28,2) Urola Kostatik iritsi dira eta 570 pertsona (%20,8) Gipuzkoako gainerako udalerrietatik. Kopuru txikiagoak dituzte beste jatorri batzuek, hala nola, estatutik etorritakoak, 432 pertsona (%15,8) eta Urola Erdetik etorritakoak, 395 pertsona (%14,4) (ikus 10. Grafikoa).

Urola Kostaren kasuan Zumaia da jatorri nagusia (422 pertsona) baina Zarautz (191 pertsona) eta Aizarnazabaletik (102 pertsona) etorritakoak ere kopuru esanguratsuak utzi dituzte. Gipuzkoaren kasuan Donostia (127 pertsona), Deba (57 pertsona) eta Eibar (43 pertsona) dira nagusi. Aldiz, Urola Erdetik Zestoara etorritakoen artean, Azpeitia (252 pertsona) eta Azkoitia (126 pertsona) daude (ikus 10. Grafikoa).

Azterketa honekin jarraituz, estatuko eskualde desberdinetatik etorritakoen artean Bartzelona (47 pertsona), Madril (46 pertsona), Murtzia (36 pertsona) eta Nafarroa (30 pertsona) izan dira jatorri nagusiak azken urteetan. Nafarroa Garaiarekiko harremana bere horretan mantentzen bada ere, estatuarekiko joan-etorrietan aldaketa gertatu da, gaur egun hiri nagusienak nabarmentzen dira. Dena den, azpimarratu behar da Espainiatik iritsitakoak %58,7ak ez duela espainiar herritartasuna. Hau da, pertsona horiek gutxienez beste bizileku aldaketa bat egin dute Zestoara bitiztera iritsi aurretik (ikus 10. Grafikoa).

Gainerako eremuei dagokionez Amerika (157 pertsona), Afrika (100 pertsona), Europa (95 pertsona) eta Asia (59 pertsona) dira estatutik kanpoko jatorria dutenen altak. Amerikaren kasuan udalerrian dagoeneko indarra duten komunitateetako herrialdeetatik etorri da jendea, hain zuzen, Nikaragutatik, Brasildik eta Venezuelatik; Afrikaren kasuan, Marokotik eta Aljeriatik; Europako kasuan, batez ere, Errumaniatik; eta, azkenik, asiarren artean pakistandarrak dira nagusi (ikus 10. Grafikoa).

10. Grafikoa: Altan bilakaera jatorriko lurraldearen arabera (kop.). Zestoa, 2009-2023

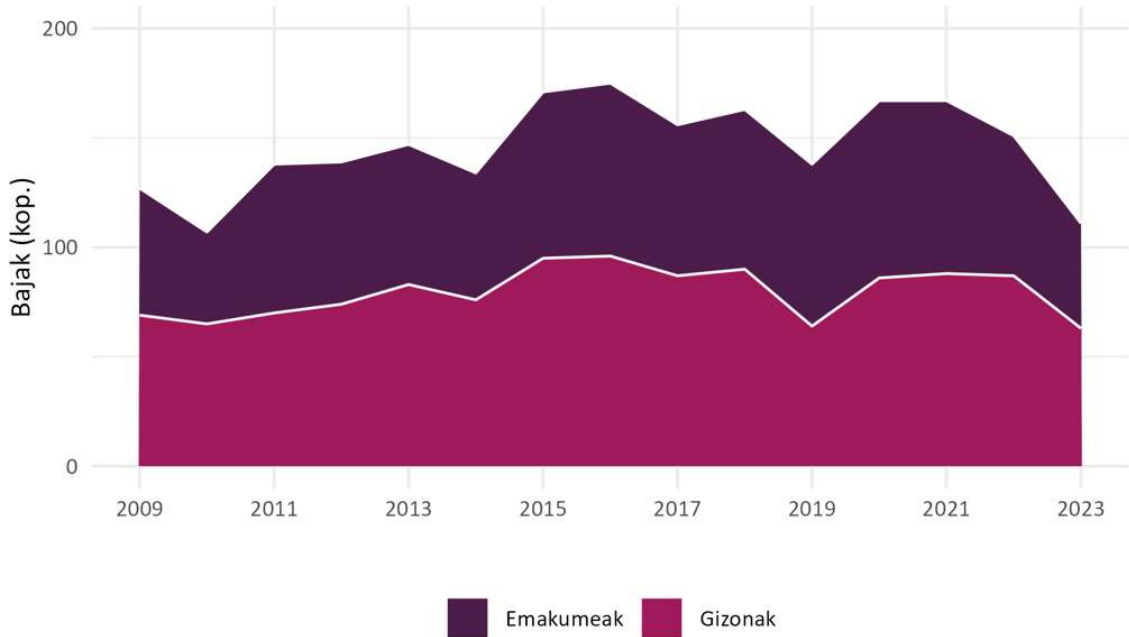


Iturria: Errolda.

Azken urteetan Zestoatik kanpora joan diren pertsonen ezaugarriari dagokionez (2.191 pertsona), berriz, sexuaren arabera diferentzia dago: gizonak %54,5a dira eta emakumeak %45,5. Adin tarteari dagokionez, aldiz, azpimarratu behar da udalerrria utzi duten pertsonen heren bat baino gehiago (%35,2) 20-34 urte bitarteko gazteak izan direla. Horiekin batera, 35-49 urte bitarteko 682 pertsona (%31,1), eta hauen seme-alabak diren 0-19 urte arteko 415 pertsona (%18,9) dira erroldan baja izan diren adin tarte nagusiak. Datu horiek berresten dute gazteak direla nagusiki udalerrria utzi duten pertsonak. Mugimendu horiek nabariagoak izan dira atzeraldi ekonomikoaren urteetan..

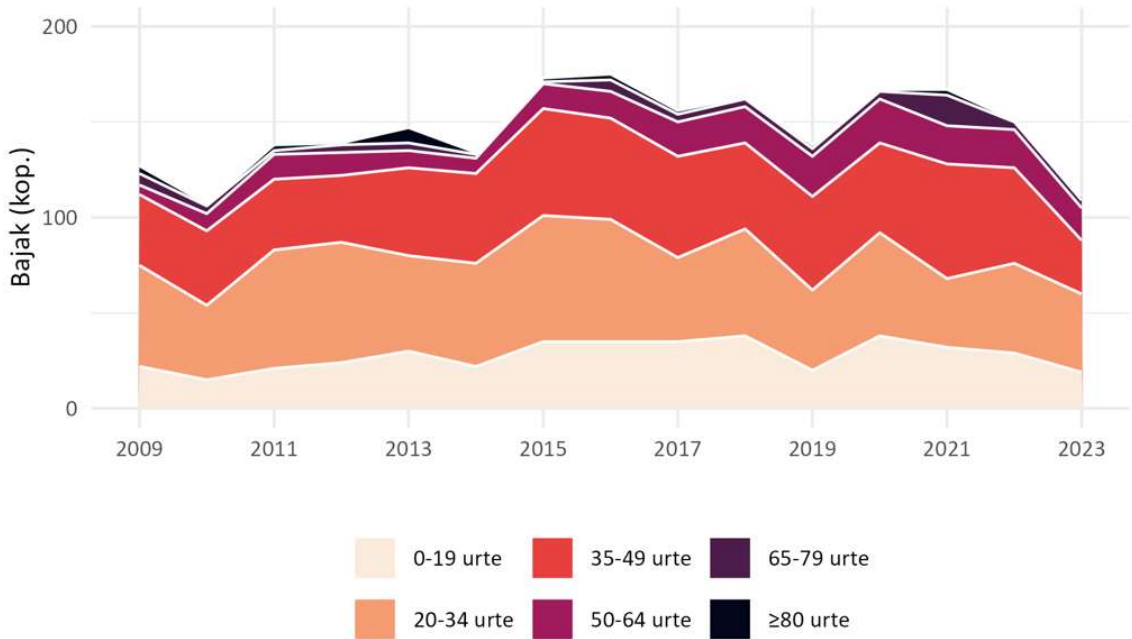
Mugimendu hauek ulertzeko aintzat hartu behar dira azken urteotan Urola Kostako udalerrri zenbaitek bizi duten hazkundera estandar altuko bizitegiek erakarritza (errenta baxuak inguruko herrietara desplazatuz) edo lan mugikortasunak eragiten dituzten bizileku aldaketak. Horrela, 6. atalean ikusten den bezala, Zestoa etxebizitza eskatu dutenen erdia beste udalerrri batean erroldatuta dago. Kasu honetan pentsa daiteke estandar sozioekonomiko apalagoko inguruak bilatzen dituztela eskari horien atzean daudenek (ikus 11. Grafikoa eta 12. Grafikoa).

**11. Grafikoa: Bajen bilakaera sexuaren arabera (kop.).
Zestoa, 2009-2023**



Iturria: Errola.

**12. Grafikoa: Bajen bilakaera adinaren arabera (kop.).
Zestoa, 2009-2023**



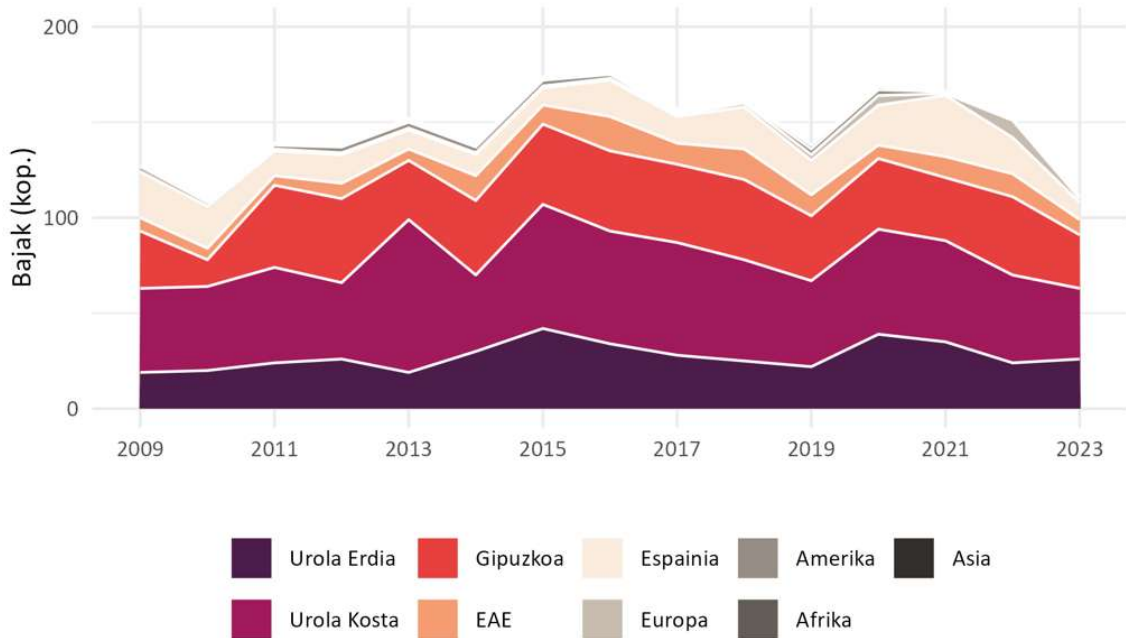
Iturria: Errola.

Halaber, erroldan baja izan diren pertsonen heren bat baino gehiagoren helmuga Urola Kostako udalerriren bat izan da (770 pertsona), eta horietatik 425 pertsona (%55,2) Zumaiara joan dira bizitzera. Gainerakoan artean, 187 pertsona Zarautzera lekualdatu dira eta 94 pertsona Aizarnazabalera. Zestoak Zumaiak nahiz Aizarnazabalekin duen joan-etorri harreman estua du,

segur aski bizitegi aukerari lotuta dagoena. Gipuzkoako kasua ere antzekoa da: 2010-2023 epealdian 541 pertsonak (%24,7) utzi dute Zestoa eskualdekoa ez den Gipuzkoako beste udalerriren batera bizitzera joateko: Donostiara bereziki (149 pertsona), baina baita Debara (53 pertsona) eta Elgoibarrera (25 pertsona) ere. Urola Erdiko udalerriren batera jo dutenak 413 pertsona izan dira: Azpeitira (256 pertsona) eta Azkoitiara (144 pertsona), batez ere (ikus 13. Grafikoa).

Zestoako erroldan erregistratutako bajen artean helmuga eremuetatik esanguratsua den beste bat Espainia da: 258 pertsonak (bajen %11,8a) utzi dute Zestoa estatuko tokiren batera bizitzera joateko. Banaketa horretanartzelona da gailen (36 pertsona), baina kopuru esanguratsuek dituzte, halaber, Madrilek (33 pertsona) eta Nafarroak (28 pertsona). Hauen artean %55,8k espainiar herritartasuna du (ikus 13. Grafikoa).

13. Grafikoa: Bajen bilakaera jatorriko lurraldearen arabera (kop.). Zestoa, 2009-2023



Iturria: Errolda.

Horiek horrela, azken hamalau urte hauei erreparatuz Zestoak Urola Erdiarekin izan ezik (18 pertsonako galera), gainontzeko eremuekin saldo positiboa izan du.

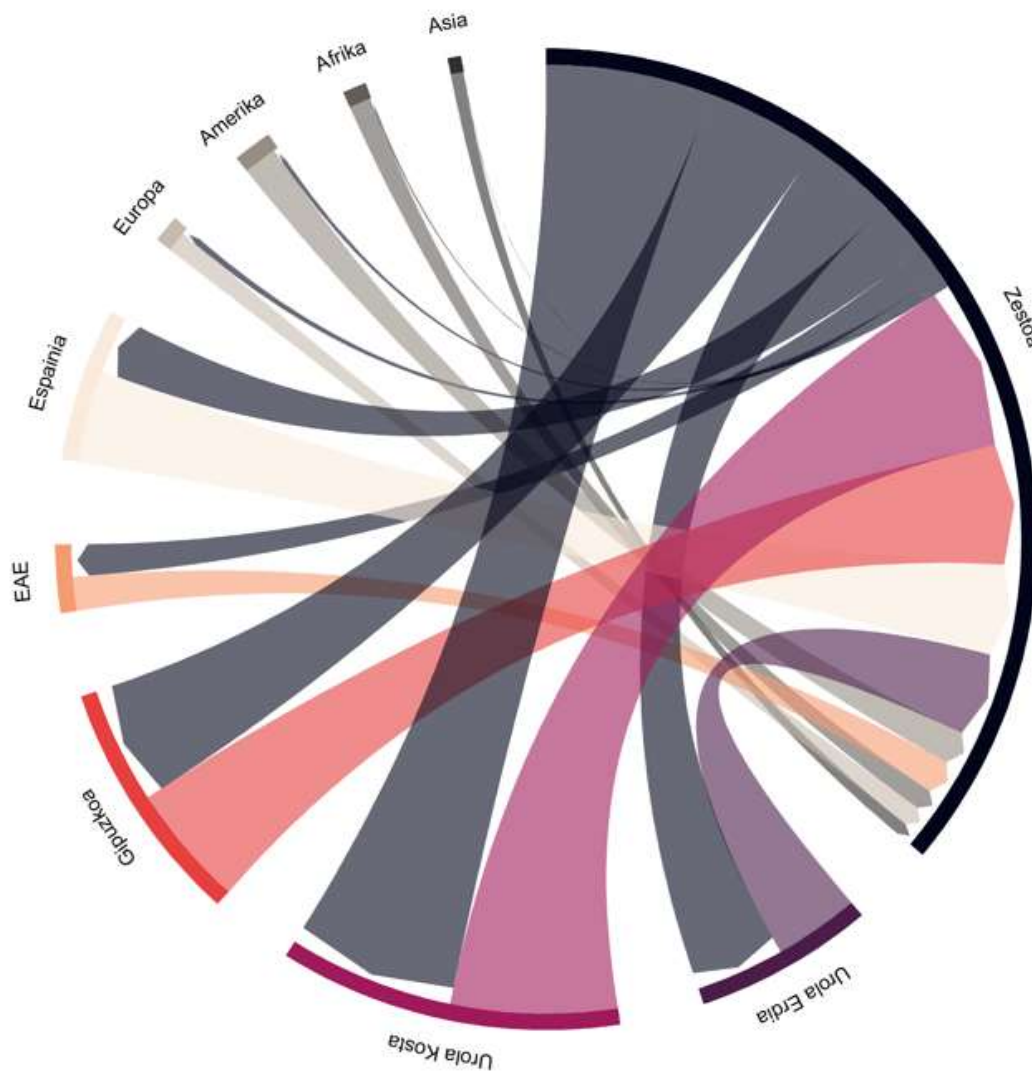
Bestalde, pertsonen joan-etorri fluxu handienak Urola Kostarekin izan badira ere, Zestoak migrazio saldo positibo handiena Espainiarekin (174 pertsona) eta Amerikarekin (137 pertsona) izan du. Halaber, ez dira gutxi Afrikatik (93 pertsona) eta Europatik (64 pertsona) bereganatutakoak. Aldiz, apalagoak dira, Gipuzkoatik (29 pertsona), EAetik (8 pertsona) edota Urola Kostatik (2 pertsona) etorritakoen kopuruak (ikus 14. Grafikoa eta 7. Taula).

Laburbilduz, Zestoak eskualdearekin eta bereziki Azpeitia, Azkoitia eta Zumaiarekin biztanleriaren joan-etorri harreman oso estua du Zestoako batez besteko errenta maila eta horren arabera etxebizitza eskuratzeko aukerekin. Honek, ordea, joan etorriko dinamikak eragiten ditu.

Beste aukerak bilatzen dituzten pertsonen baja, batetik, eta bestetik, urrunagotik inguru honetara bizitzera datozenen altak. Pentsatzekoa da etorrera honen atzean eskualdeko dinamismo ekonomikoa eta Zestoak bizitegia prezio merkeagoan lortzeko eskaintzen duen aukera daudela. Baina hori esanda, aintzat hartu behar da bere baitan jatorri eta errenta mailaren arabera segregazio prozesu batean murgilduta dagoela eskualdea eta Zestoak horren ondorioak nozitzen dituela.

Maila apalagoan bada ere, Donostia eta Deba Barrenarekin ere joan etorriko harreman sendoa du Zestoak, arestian aipatu dugun prozesu sozioekonomikoaren baitan ulertu behar dena.

14. Grafikoa: Alta eta bajen fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.). Zestoa, 2009-2023



| 24

Iturria: Errolda.

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

Eremua	Altak	Bajak	Saldoa
Urola Erdia	395	413	-18
Urola Kosta	772	770	2
Gipuzkoa	570	541	29
EAE	157	149	8
Espainia	432	258	174
Europa	95	31	64
Amerika	157	20	137
Afrika	100	7	93
Asia	59	2	57
Orotara	2.737	2.191	546

Iturria: Errolda.

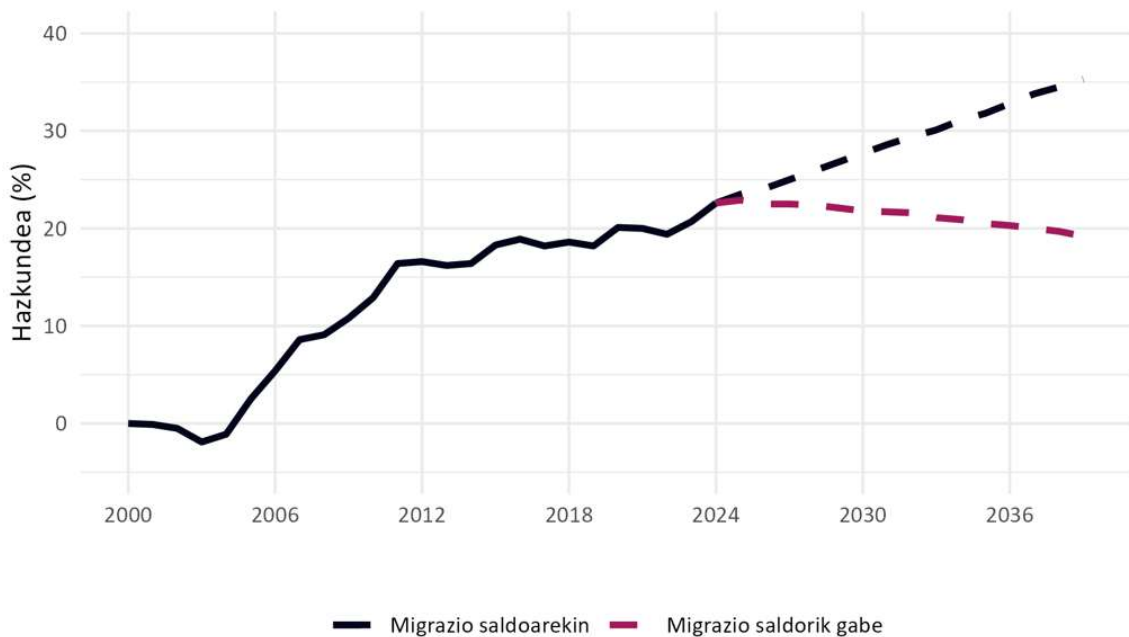
2.3 Prospektiba

Zestoako biztanle hazkunderen prospektiba ariketa bat egin da azken urteetako ugalkortasun-tasak, heriotza-tasak eta migrazio-saldoak aintzat hartuta. Esan gabe doa dinamika horiek testuinguruaren baitan oso aldakorak izan daitezkeela, migrazio-saldoa bereziki. Etxebizitza eskaintzak, esaterako, eragin zuzena du erakarpen horretan, eta, ondorioz, prospektibaren aurreikuspenetan eragin dezake.

Nolanahi ere, hurrengo 15 urteetan Zestoako biztanleriaren %10,3ko hazkundera aurreikusten da eta 4.000 biztanleko langatik gora geratuko da, 4.200 biztanle inguruan. Hau da, udalerrriak gaur egun baino 400 bat biztanle gehiago izango ditu une horretan. Aurreikuspen hori, ordea, egungo joera mantentzeari lotuta dago (migrazio saldo positiboa, jaiotza-tasa, bizitza itxaropena...). Horren guztiaren ondorioz hazkundera biztanle galera baino handiagoa izango da hurrengo urteetan (ikus 15. Grafikoa).

Aldiz, migrazio saldoa kontuan hartzen ez bada, alegia Zestoara bizitzera etortzeko eta udalerrria uzteko egungo joera kontuan hartu gabe, datozen urteetan biztanle kopuruak, gutxi bada ere, behera egingo du. Jaiotza-tasa ez da zahartzeak eragindako galera orekatzeko gauza izango (ikus 15. Grafikoa).

**15. Grafikoa: Biztanleria hazkunderen prospektiba (%).
Zestoa, 2000-2039**



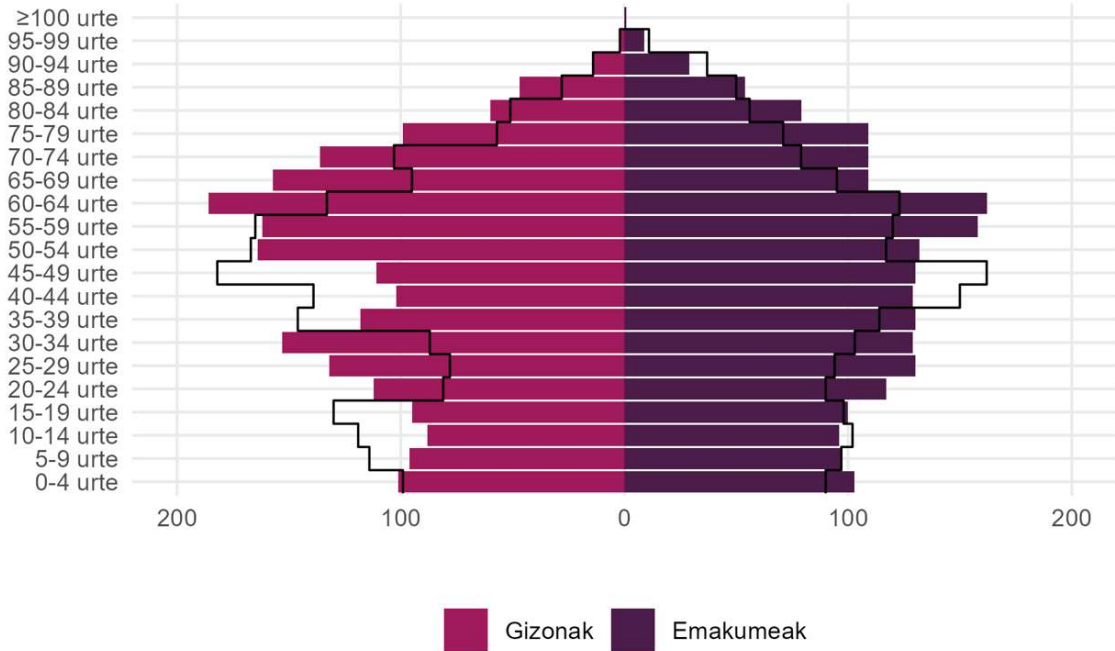
Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

Prozesu horretan zehar Zestoako biztanleria urtez urte zahartzen joango da. Zahartze tasa, esaterako, %20tik gorakoa izango da 15 urte barru: 65 urtetik gorakoa 1.014 pertsona inguru izango dira. 50-64 urte bitarteko kopuruak ere gora egingo du eta biztanleriaren %22,7 izango dira (gaur egun %21,4) (ikus 16. Grafikoa, 17. Grafikoa, 18. Grafikoa eta 8. Taula).

Aitzitik, 2039rako 0-19 urte bitarteko pertsonen ehunekoa egungo %22,1tik %18,3ra jaitea espero da, gaur egun baino 73 bat haur eta nerabe gutxiago izango dira; baita 34-49 adin tarteko biztanleria ere, %23,2tik %17,0 izatera igaroko dira, hots, 170 pertsona gutxiago (ikus 16. Grafikoa, 17. Grafikoa, 18. Grafikoa eta 8. Taula).

Bestalde, egoera oso desberdina espero da 20-34 adin tartean, izan ere, biztanleria piramidearen prospektiban ikus daitekeen bezala, 15 urte barru 20-34 urte bitarteko pertsonen pisua gaur egun duena baino handiagoa izango da. Zehazki, lau puntu gehiago izango dira, 240 pertsona gehiago. Belaunaldi horren baitako jaiotza-tasak izango du ondorengo urteetan biztanleria egitura biziberritzeko aukera (ikus 16. Grafikoa, 17. Grafikoa, 18. Grafikoa eta 8. Taula).

16. Grafikoa: Biztanleria prospektibaren piramide demografikoa (kop.).
Zestoa, 2024-2039



Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

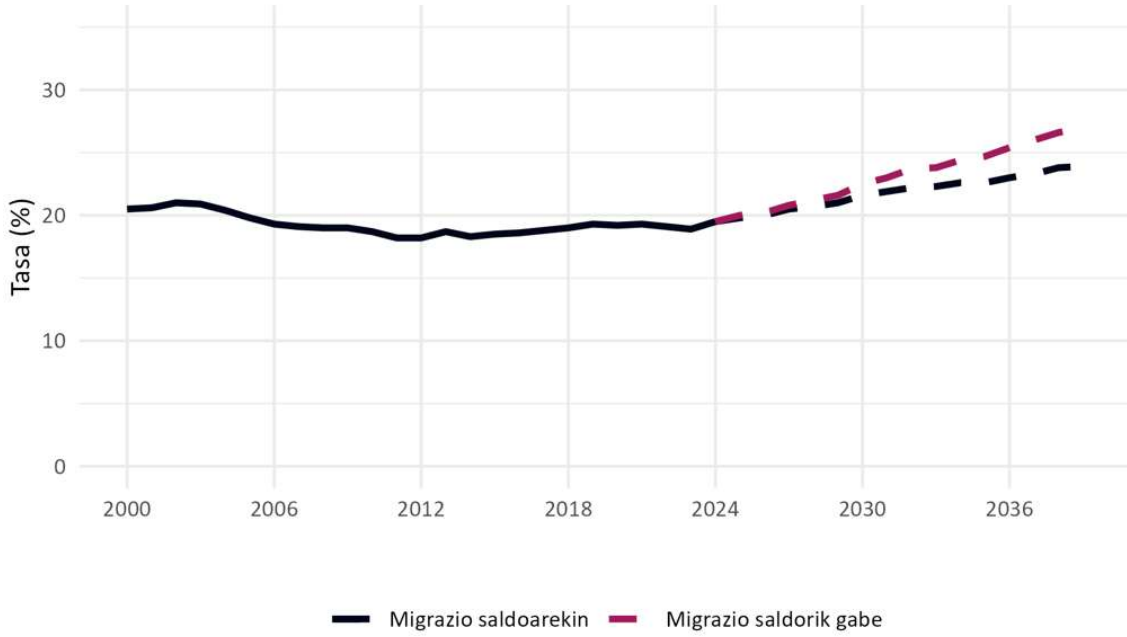
8. Taula: Biztanleriaren prospektiba adinaren arabera (kop.).
Zestoa, 2024-2039

Adina	2024	2027	2030	2033	2036	2039
0-19 urte	849	835	797	769	770	776
20-34 urte	533	575	650	700	745	773
35-49 urte	893	824	783	747	718	720
50-64 urte	825	888	913	957	979	964
65-79 urte	500	565	613	646	686	719
≥80 urte	249	239	254	265	273	295
Orotara	3.849	3.926	4.010	4.084	4.171	4.247

Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

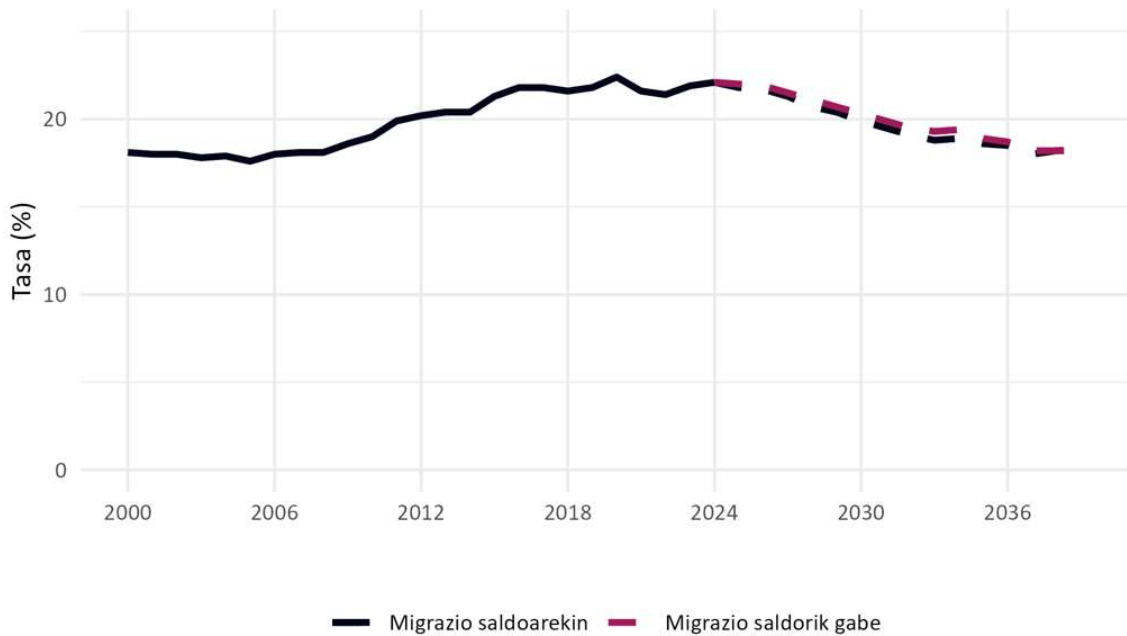


**17. Grafikoa: Zahartze tasaren bilakaeraren prospektiba (%).
Zestoa, 2000-2039**



Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

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



Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

3 Bizikidetz-unitateak

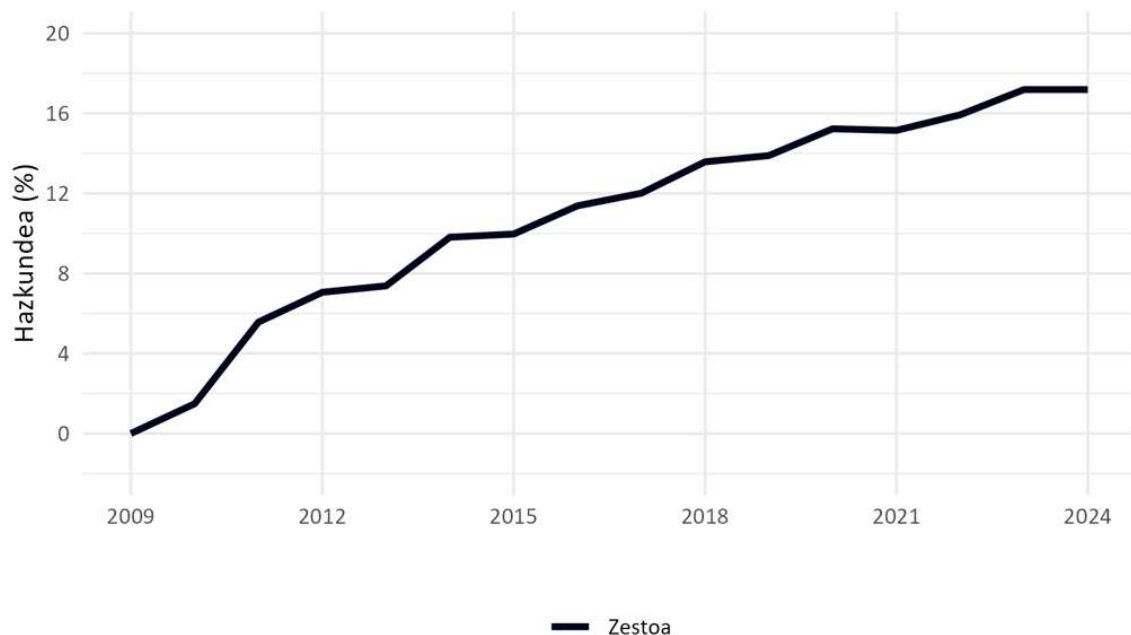
Egitura demografikoak bizikidetz-unitateetan du isla. Izan ere, etxebizitza parkeak dituen aukeren baitan biztanleria non eta nola antolatzen den mugatzen dute. Atal honetan etxebizitzek duten erabilera (non, nor, zenbat, nolakoak) eta gazteen emantzipazio maila aztertzen dira. 18-34 urte bitarteko gazteen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

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

3.1 Aldagai nagusiak

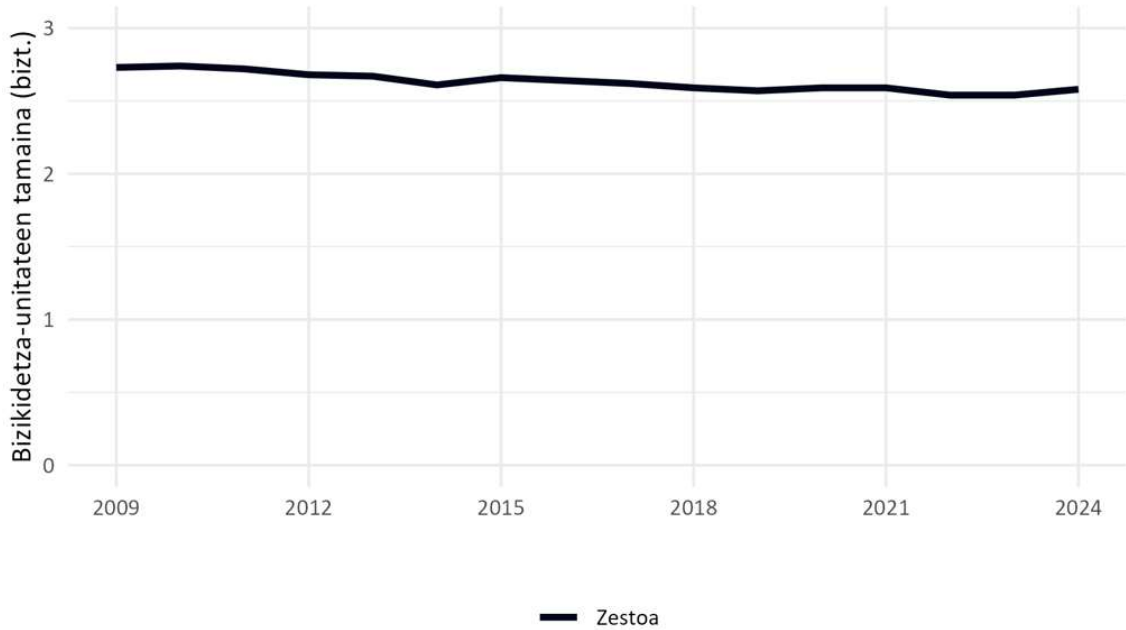
Zestoako bizikidetz-unitateen kopuruak gora egin du azken urteetan. 2009-2024 urteen artean bizikidetz-unitateak 1.293 izatetik 1.493 izatera igaro dira, kopurua %15,5 hazi da, alegia. Bi faktore nagusik eragin dute bizikidetz-unitateen igoera: biztanleriaren hazkundeak, batetik, eta bizikidetz-unitateen tamaina txikitzeak, bestetik. Azken urteetan etxebizitzetako batez besteko pertsona kopurua txikituz joan da, 2009an 2,74 izatetik 2024ean 2,58 izatera arte. Endoiako salbuespenarekin, Zestoak mendebaldeko gizarteetako joera jarraitzen du. Hau da, gaur egun pertsona kopuru berarentzat duela urte batzuk baino etxebizitza kopuru handiagoa behar da, eta, ondorioz, etxebizitza parkearen gaineko presioa handitu egin da (ikus 19. Grafikoa, 20. Grafikoa eta 9. Taula).

19. Grafikoa Bizikidetz-unitateen hazkundea (%).
Zestoa, 2009-2024



Iturria: Errola.

**20. Grafikoa Bizikidetzta-unitateen batez besteko tamainaren bilakaera (kop.)
Zestoa, 2009-2024**



Iturria: Errolda.

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

| 30

Adierazlea	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Bizikidetzta-unitateak (kop.)	1.293	1.364	1.399	1.419	1.447	1.468	1.477	1.493
Bataz besteko tamaina (bizt.)	2,74	2,68	2,61	2,64	2,59	2,59	2,54	2,58

Iturria: Errolda.

Auzo bakoitzeko bizikidetzta-unitateen kopuruak biztanleriaren patroia espazial bera jarraitzen du: Herrigunea (923 bizikidetzta-unitate) da familia gehien biltzen duen auzoa; eta, aldiz, Iraeta (82 bizikidetzta-unitate), Lasao (27 bizikidetzta-unitate) eta Endoia (8 bizikidetzta-unitate) gutxien dituztenak dira (ikus 10. Taula eta 21. Grafikoa).

Bizikidetzta-unitateen tamainari dagokionez, Zestoa kide bakarrez (%30,2) eta bi kidez (%25,9) osatutako bizikidetzta-unitateak dira gehienago. Hiru kidez (%16,5) edo lau kidez (%17,5) osatutako familiak ere proportzio esanguratsuan dira. Aldiz, bost kide (%6,4) edo sei kidez gora (%3,5) dituzten bizikidetzta-unitateen kopurua txikia da. Datuak auzoz auzo aztertuta, auzoen artean bizikidetzta-unitateen tamainaren batez bestekoan desberdintasunak daudela antzematen da, baina ez da diferentzia horretan patroia argirik ageri (ikus 21. Grafikoa, 10. Taula eta 2. Irudia).

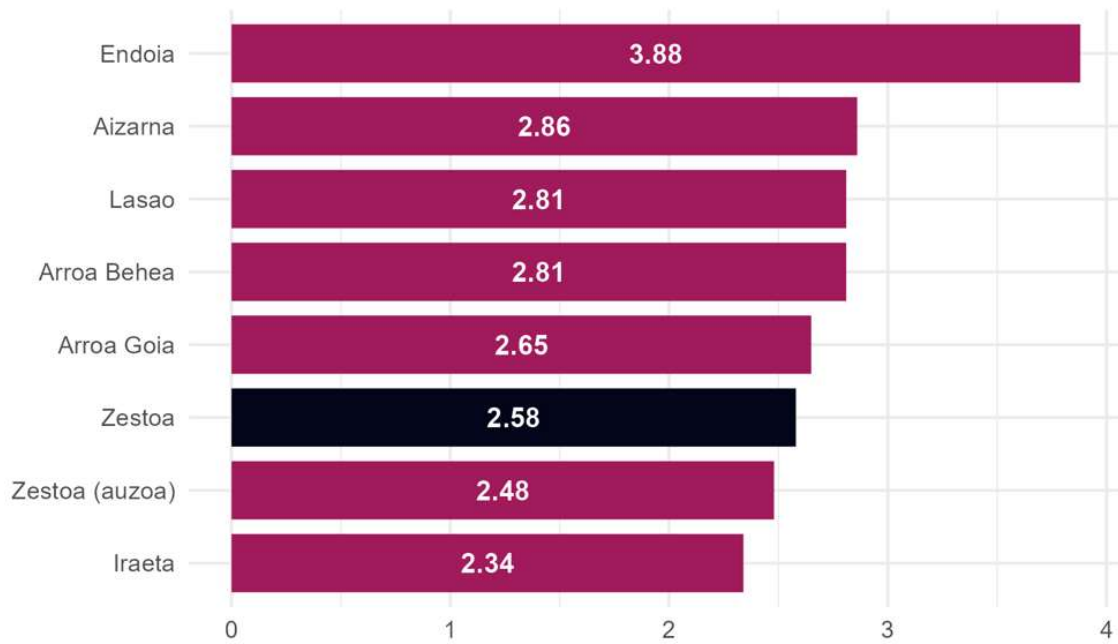


10. Taula: Bizikidetza-unitateak auzoaren eta tamainaren arabera (kop.). Zestoa, 2024

Eremua	1 kide	2 kide	3 kide	4 kide	5 kide	≥6 kide	Orotara
Aizarna	37	26	20	24	9	9	125
Arroa Behea	56	53	41	43	21	11	225
Arroa Goia	28	28	16	19	9	3	103
Endoia	1	0	4	0	1	2	8
Iraeta	29	21	13	15	3	1	82
Lasao	11	6	2	4	2	2	27
Zestoa (auzoa)	289	252	150	157	50	25	923
Zestoa	451	386	246	262	95	53	1.493

Iturria: Errolda.

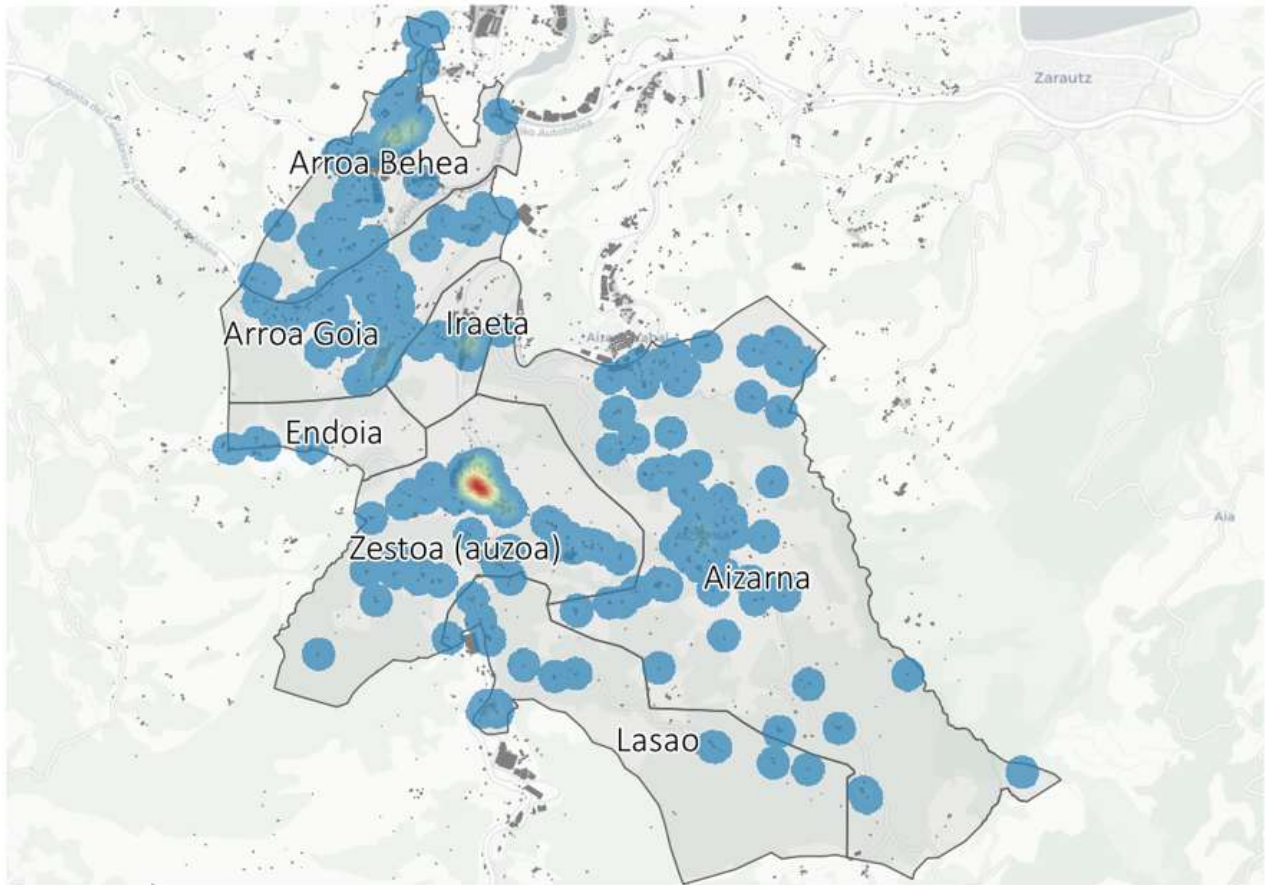
21. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen batez besteko tamaina auzoaren arabera (birt.). Zestoa, 2024



Iturria: Errolda.



2. Irudia: Bizikidetzaren unitateen bero mapa. Zestoa, 2024



| 32

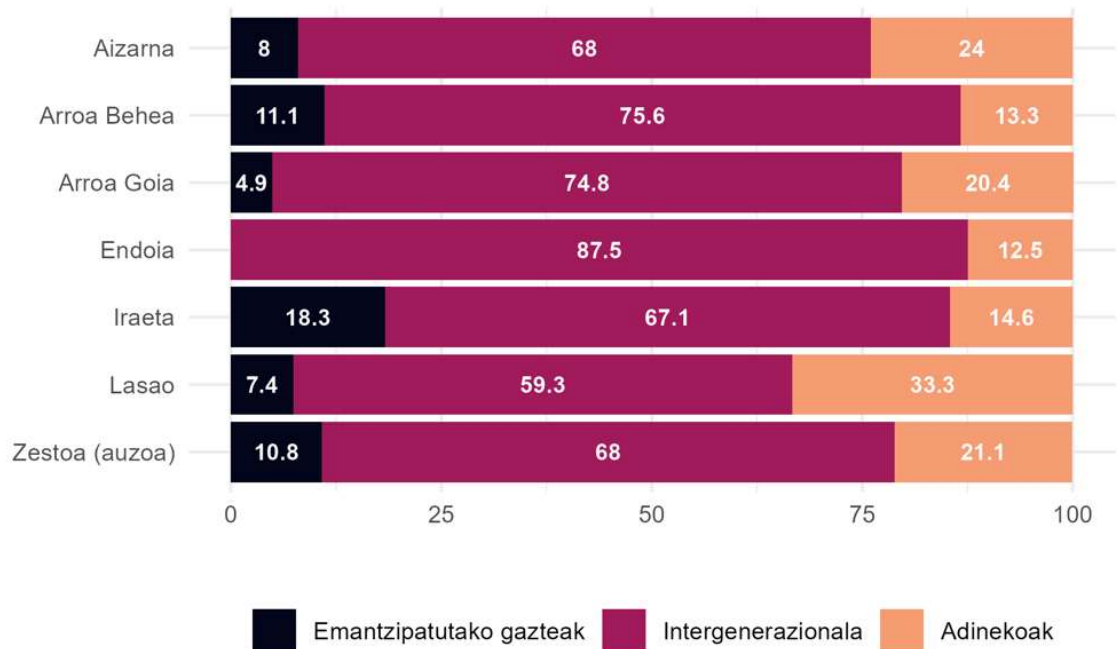
Iturria: Errola.

Bizikidetzaren unitateak adin eta jatorriaren arabera aztertuta zenbait aipamen egin daitezke. Adinari dagokionez, bizikidetzaren unitateen %69,5 (1.038 bizikidetzaren unitate) intergenerazionalak dira; hau da, adin tarte desberdinetako pertsonen osatuta daude. Bestalde, %20,0 (298 bizikidetzaren unitate) adineko pertsonen bakarrik osatuta dago eta %10,5-k (157 bizikidetzaren unitate) gutxienez 18-34 urte bitarteko gazte emantzipatu bat du bere baitan (3.2 atalean gazteen emantzipazio maila sakonago aztertzen da) (ikus 22. Grafikoa eta 11. Taula).

Bizikidetzaren unitateen tipologia auzoz auzo aztertzen badira emaitzak hauek dira: Zestoa (auzoa) da adineko pertsonen bizikidetzaren unitateetan proportzio handiena duen auzoa (%65,4) eta baita gazte emantzipatu gehien duena ere (%63,7). Herrigunearen gailentasuna alde batera utzita, Aizarna eta Arroa Behea dira adineko bizikidetzaren unitate gehien dituzten auzoak (%10,1 eta %10,1); eta Arroa Behea (%15,9) eta Iraeta (%9,6) dira erlatiboki gazte emantzipatuen bizikidetzaren unitate gehien dituzten auzoak (ikus 22. Grafikoa eta 11. Taula).

Bizikidetzaren unitateen %84,3 (1.258 bizikidetzaren unitate) estatuan jaiotako pertsonen osatuta dago erabat. Bizikidetzaren unitateen %11,1a (166 bizikidetzaren unitate), berriz, anitzak dira; hau da, estatuan eta estatutik kanpo jaiotako pertsonen osatzen dituzte. Azkenik, %4,6a (69 bizikidetzaren unitate) estatutik kanpo jaiotako pertsonen soilik osatutako bizikidetzaren unitateak dira. Auzo mailan, adibidez, Zestoak (auzoa) estatutik kanpo jaiotako pertsonen osatutako bizikidetzaren unitateen ehunekorik handiena du (%66,7); Arroa Beheak ere proportzio altua du (%23,5). (ikus 23. Grafikoa eta 12. Taula). Zestoako datua (auzokoa) logikoa da, etxebizitza aukera, antzekoekin elkartu edo lan egiteko aukera gehien bertan dagoela aintzat hartzen bada.

22. Grafikoa: Bizikidetzaren unitateen tipologia adinaren arabera (%). Zestoa, 2024



Iturria: Errola.

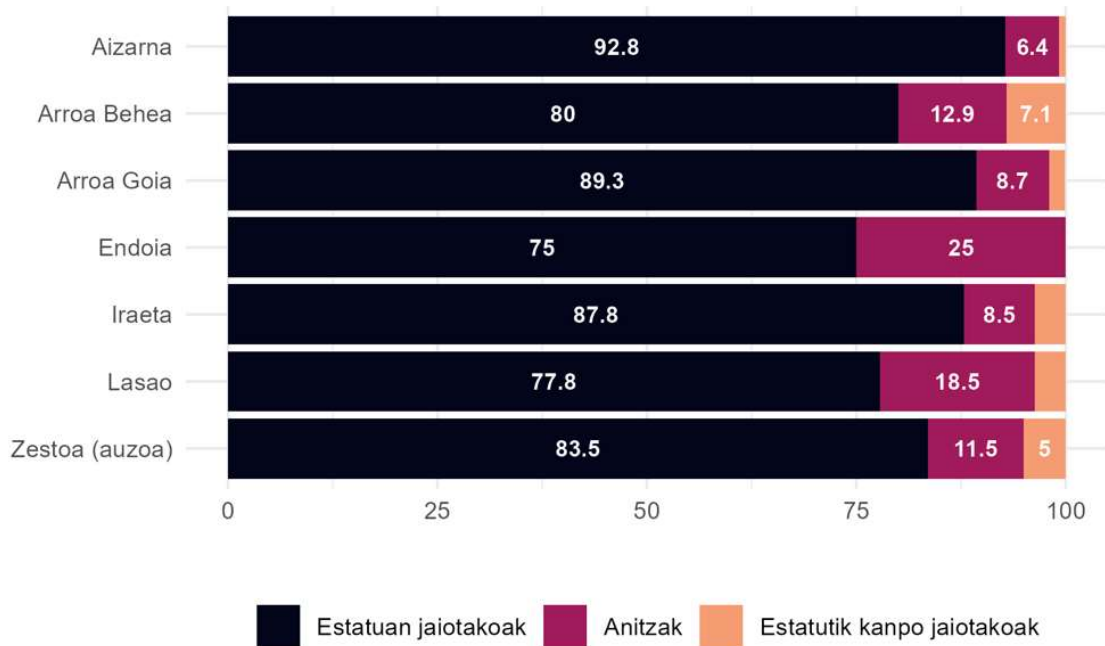


11. Taula: Bizikidetza-unitateen tipologia adinaren arabera (kop.). Zestoa, 2024

Eremua	Adinekoak	Emantzipatutako gazteak	Intergenerazionala	Orotara
Aizarna	30	10	85	125
Arroa Behea	30	25	170	225
Arroa Goia	21	5	77	103
Endoia	1	0	7	8
Iraeta	12	15	55	82
Lasao	9	2	16	27
Zestoa (auzoa)	195	100	628	923
Zestoa	298	157	1.038	1.493

Iturria: Errolda.

23. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen tipologia jaiolekuaren arabera (%). Zestoa, 2024



Iturria: Errolda.

**12. Taula: Bizikidetzaren unitateen tipologia jaiolekuaren arabera (kop.).
Zestoa, 2024**

Eremua	Anitzak	Estatuan jaiotakoak	Estatutik kanpo jaiotakoak	Orotara
Aizarna	8	116	1	125
Arroa Behea	29	180	16	225
Arroa Goia	9	92	2	103
Endoia	2	6	0	8
Iraeta	7	72	3	82
Lasao	5	21	1	27
Zestoa (auzoa)	106	771	46	923
Zestoa	166	1258	69	1.493

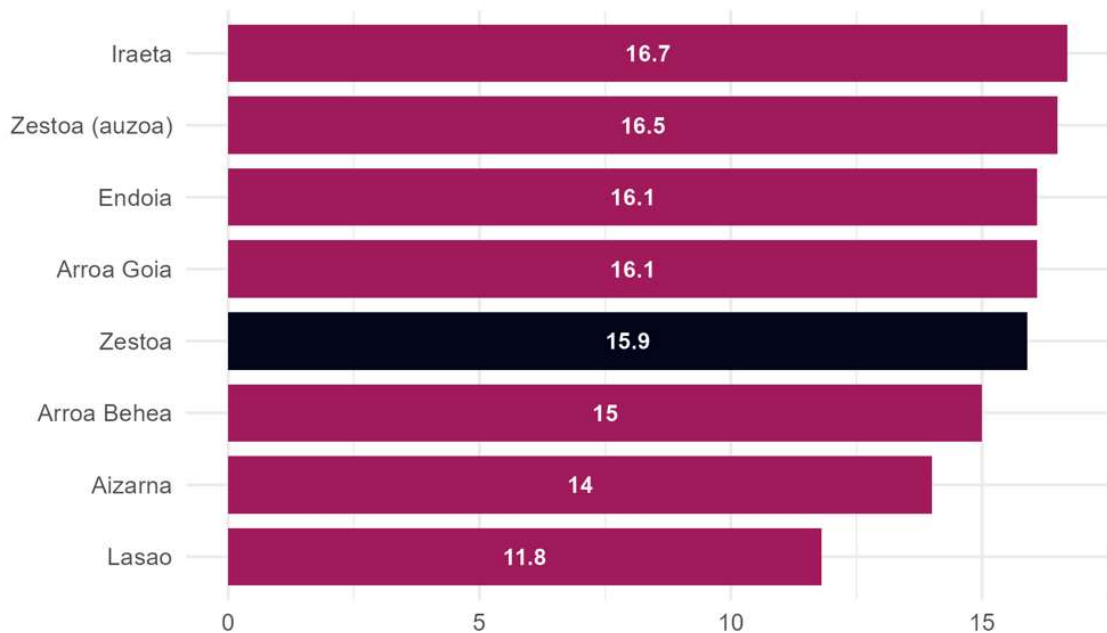
Iturria: Errolda.

3.2 Emantzipazio maila

Atal honetan 18-34 urte bitarteko biztanleriaren emantzipazio maila aztertuko da. Adin tarte honetako pertsonak zailtasun handia izan ohi dute etxebizitza eskuratzeko, eta, ondorioz, administrazioetik datorren laguntzaren zatirik handienaren hartzaile izan ohi da.

Zestoan 613 gazte bizi dira, biztanleria osoaren %15,9. Adin tarte honetako pertsonak auzo bakoitzean duten pisu erlatiboaren arabera Iraeta (%16,7) eta Zestoa (auzoa) (%16,5) dira proportzio handiena dutenak. Kontrako kasuan Lasao (%11,8) eta Aizarna (%14) daude (ikus 24. Grafikoa eta 13. Taula).

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



Iturria: Errolda.

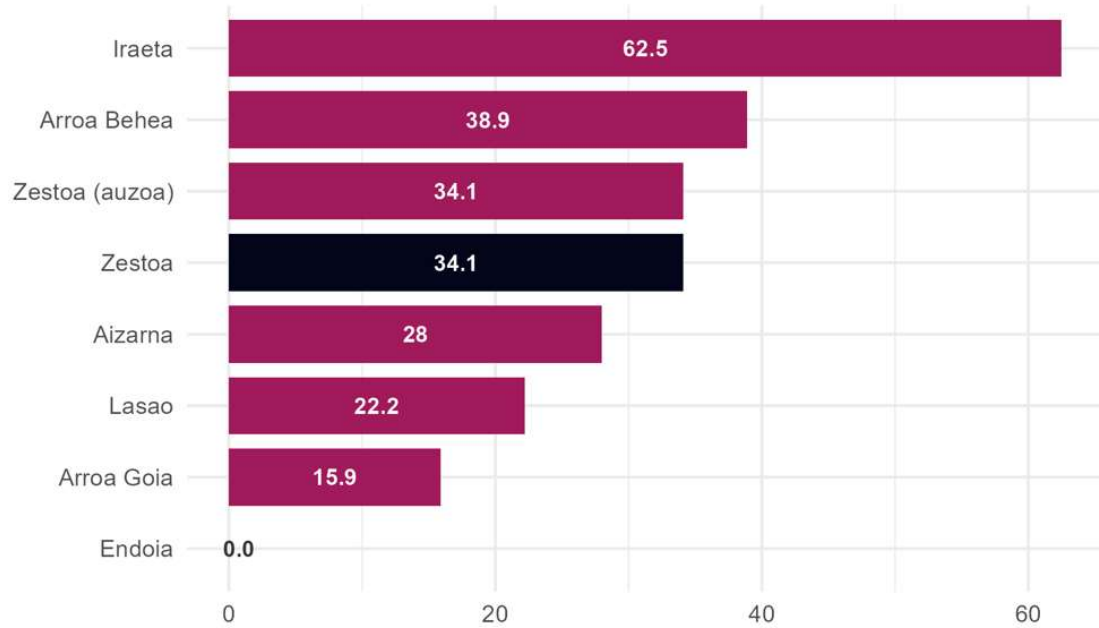
Emantzipatutako gazteen kopurua identifikatzeko azken erroldako datuen ustiapena egin da. 18-34 urte bitarteko gazte bat emantzipatuta dagoela esateko hipotesi bat baliatu da: bere bizikidetz-unitate berean ezin da bera baino hogeita urte gehiago dituen pertsonarik bizi. Baliteke baldintza honek gazte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

Horiek horrela, Zestoan 18-34 urte bitarteko 209 gazte daude emantzipatuta, udalerriko adin tarte horretako pertsonen %34,1. Gazteen Euskal Behatokiaren arabera, EAEko 18-34 urte bitarteko pertsonen emantzipazio tasa %37,0 da. Gipuzkoan, berriz, %35,0 (Gazteen Euskal Behatokia, 2019). Hortaz, Zestoako emantzipatutako gazteen ehunekoa bere herrialdekoaren eta autonomia erkidegokoaren ehunetik hurbil dabil (ikus 25. Grafikoa, 13. Taula eta 3. Irudia).



Nolanahi ere, auzo bakoitzean dauden emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen tasa oso aldakorra da. Iraeta auzoa nabarmentzen da (%62,5). Arroa Behea (%38,9) eta Zestoa (auzoa) (%34,1) ere udalerriko batezbestekotik gora kokatzen dira. Honek ziur aski zonaldeko eskaintzaren ezaugarriei erantzuten dio, bai eta konektibitate aukerei edo zerbitzuen hurbiltasunari ere, esaterako (ikus 25. Grafikoa eta 13. Taula).

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



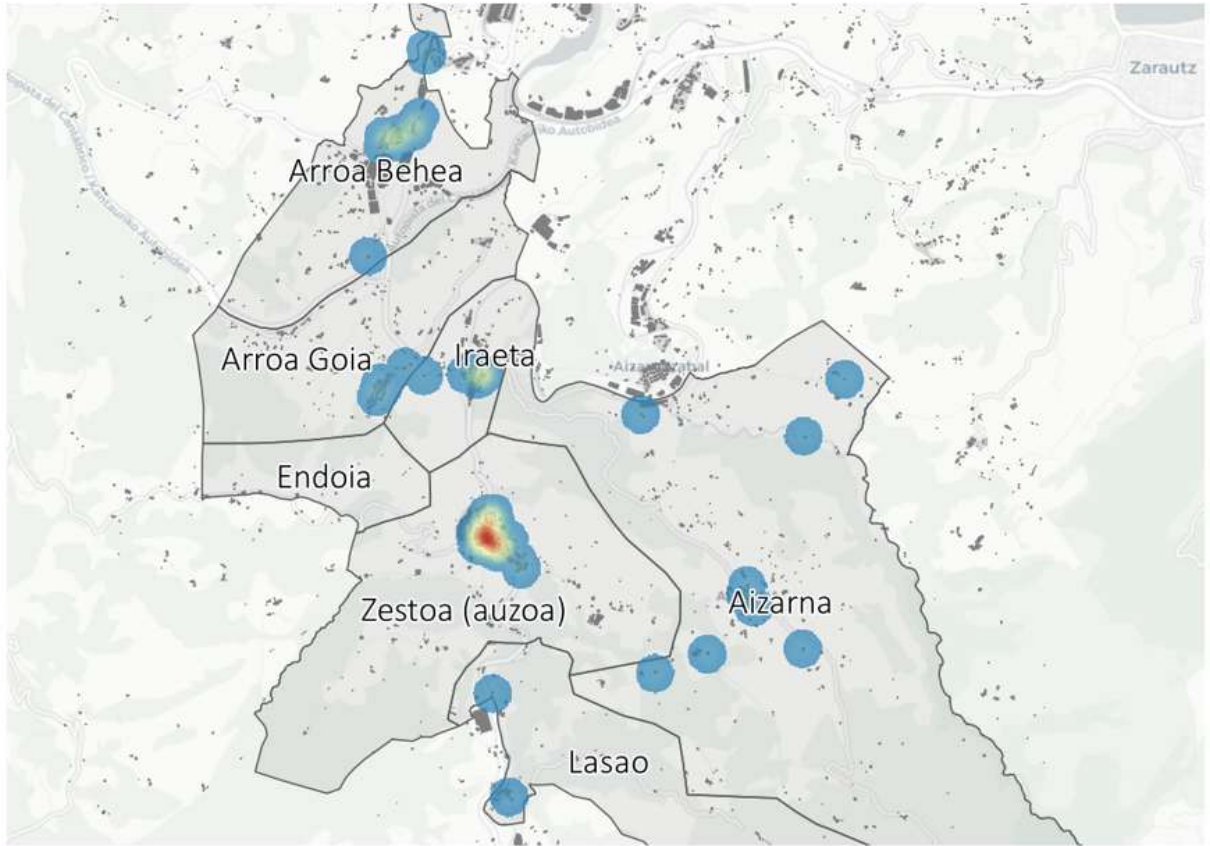
Iturria: Errolda.

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

Auzoa	Emantzipatutako gazteak	Emantzipatu gabeko gaztea	Orotara
Aizarna	14	36	50
Arroa Behea	37	58	95
Arroa Goia	7	37	44
Endoia	0	5	5
Iraeta	20	12	32
Lasao	2	7	9
Zestoa (auzoa)	129	249	378
Zestoa	209	404	613

Iturria: Errolda.

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



Iturria: Errola.

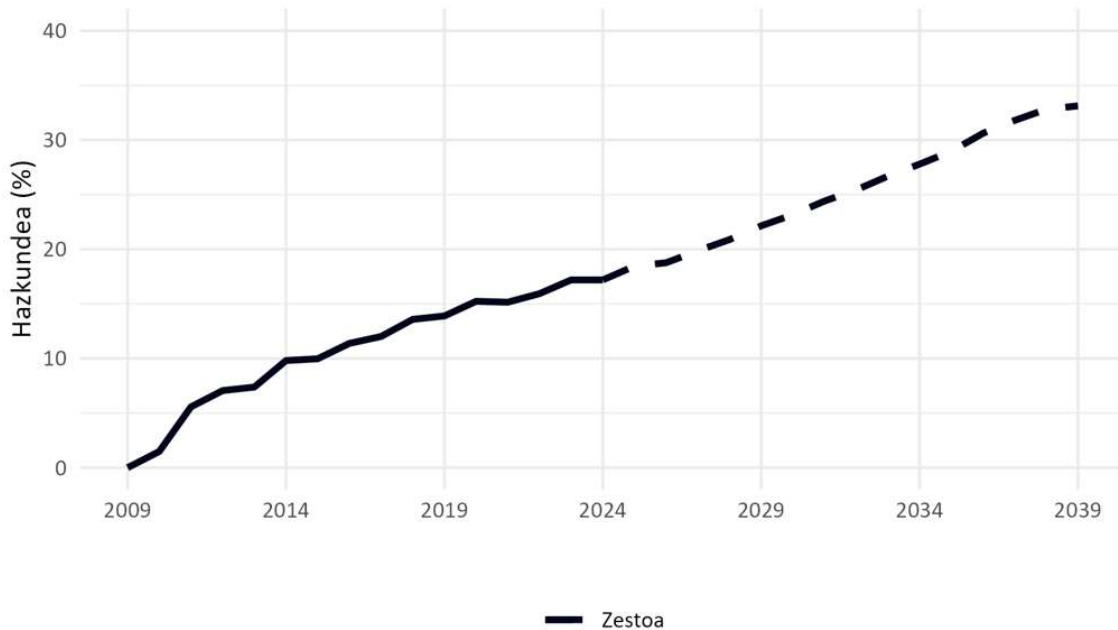
3.3 Prospektiba

Biztanleriaren prospektiba oinarri hartuta bizikidetza-unitateen prospektiba egin da. Hurrengo hamabost urteetan Zestoako bizikidetza-unitateak %13,6 inguru haziko dira: 1.493 bizikidetza-unitate izatetik 1.696 bizikidetza-unitate izatera, 203 gehiago. Gorakada horrek gaur egungo etxebizitza parkearen gaineko presioa handituko du (ikus 26. Grafikoa eta 14. Taula).

Bi arrazoi nagusik eragingo dute bizikidetza-unitateen hazkundera: biztanleriaren hazkundera, batetik, eta bizikidetza-unitateen batez besteko biztanle kopuruaren beherakada, bestetik. Izan ere, adin egituraren zahartzearen eta konbidentzia mota berrien ondorioz bizikidetza-unitateen batez besteko biztanle kopurua gaur egun 2,58 izatetik 2,50 izatera jaitsiko da. Hau da, gaur egun 1.000 biztanle bizitzeko 388 etxebizitza behar badira, 2039an 400 beharko lirateke; 12 gehiago.

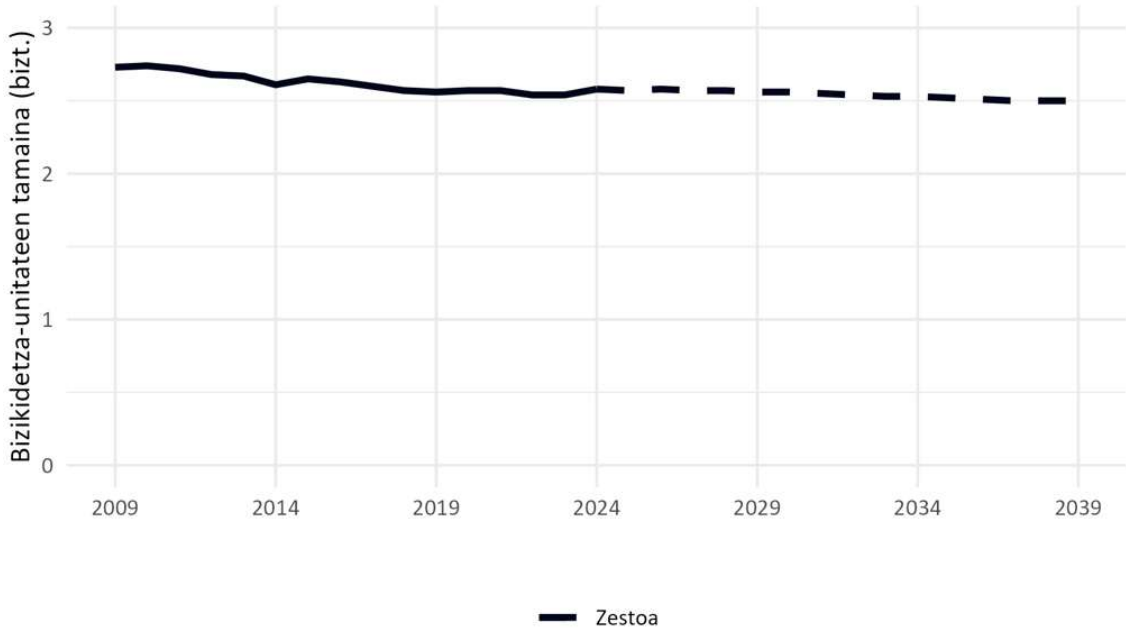
Edonola ere, Zestoaren ezaugarriak kontuan hartuz (bizitegi gehienak Zestoa auzoan eta landa giroko auzoetan baserriak) pentsatzekoa da Zestoa auzoa izango dela hazkunde horren presioa gehien jasango duena (ikus 27. Grafikoa eta 14. Taula).

**26. Grafikoa Bizikidetza-unitateen prospektiba (%).
Zestoa, 2009-2039**



Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

**27. Grafikoa Bizikidetzaren batez besteko tamainaren prospektiba (kop.)
Zestoa, 2009-2039**



Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

**14. Taula: Bizikidetzaren prospektiba tamainaren eta urtearen arabera (kop.)
Zestoa, 2024-2039**

Urtea	1 kide	2 kide	3 kide	4 kide	5 kide	≥6 kide	Orotara
2024	451	386	246	262	95	53	1.493
2027	459	402	252	265	96	53	1.527
2030	476	416	259	267	98	53	1.569
2033	498	438	262	266	97	53	1.614
2036	518	458	270	266	97	55	1.664
2039	528	476	273	266	97	56	1.696

Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

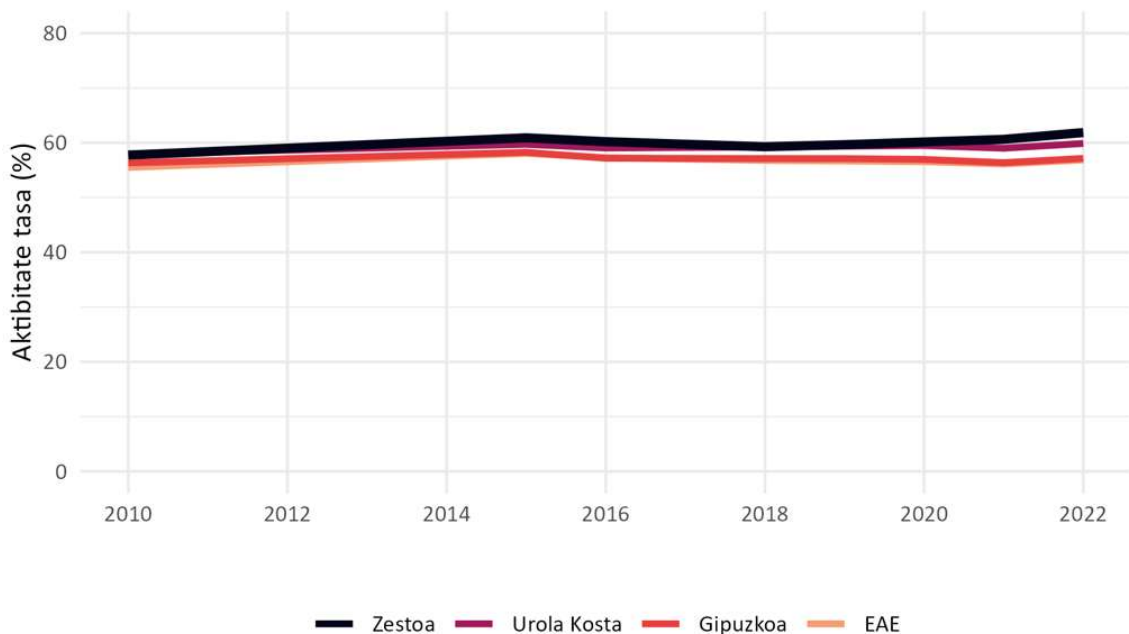
4 Ezaugarri sozioekonomikoak

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

4.1 Aldagai nagusiak

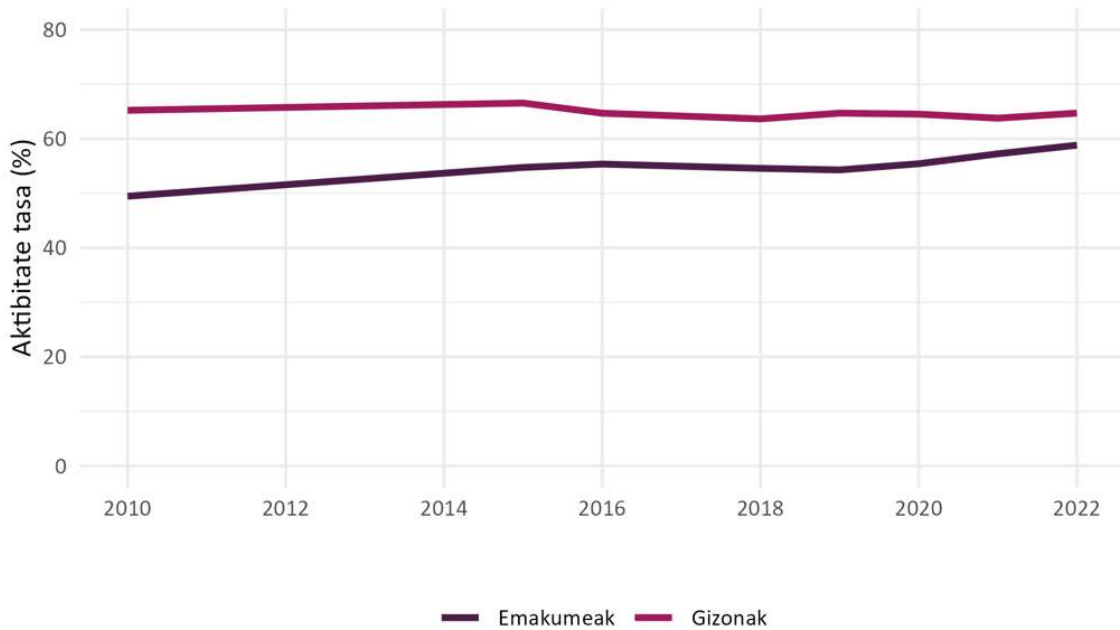
Azken urteetan Zestoako aktibitate-tasa, pixkanaka bada ere, handituz joan da. 2022ko datuen arabera, udalerriko 16 urtetik gorako biztanleen %61,9 lanean edo lan bilaketa aktiboan ari da. Ehuneko hau Urola Kostako (%59,9), Gipuzkoako (%57,1) eta EAEko (%56,9) tasaren gainetik dago. Udalerriko aktibitate-tasa sexuaren arabera aztertuta, ordea, desberdintasunak antzematen dira. Azpimarratu beharrekoa da desoreka hori modu positiboan murriztu dela azken urteetan. Emakumeen aktibitate-tasa 2010ean %49,5 izatetik 2022an %58,8 izatera igaro da, gizonen aktibitate-tasa baino ia 6 puntu txikiagoa hala ere (%64,7) (ikus 28. Grafikoa, 29. Grafikoa eta 15. Taula).

28. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera (%).
Zestoa eta bere testuingurua, 2010-2022



Iturria: Eustat.

**29. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%).
Zestoa, 2010-2022**



Iturria: Eustat.

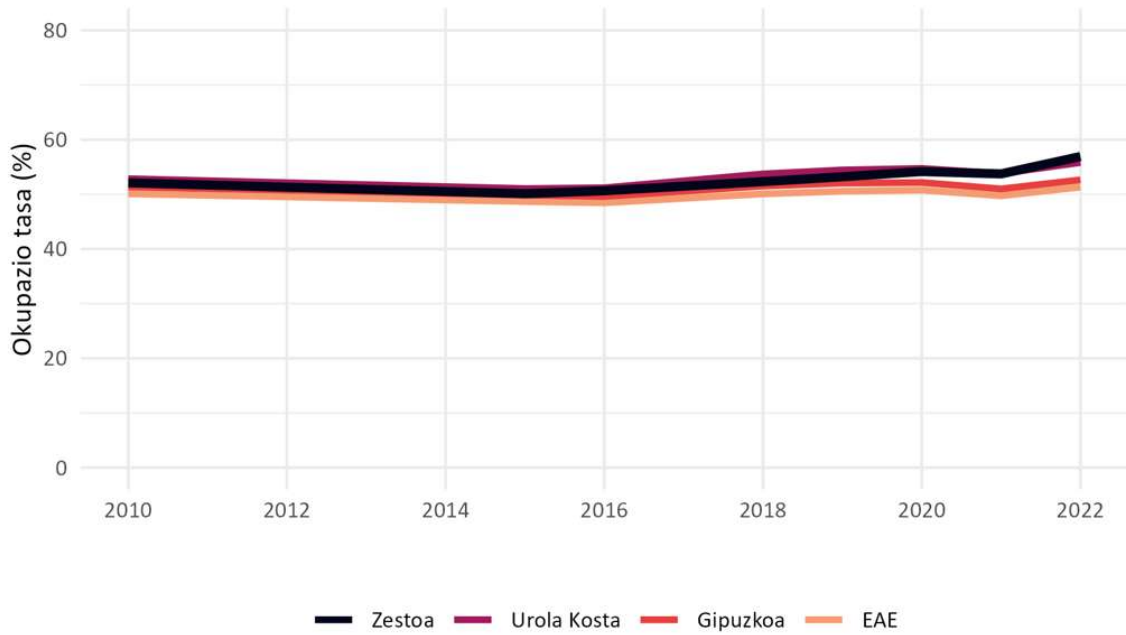
**15. Taula: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%).
Zestoa, 2010-2022**

Sexua	2010	2015	2016	2018	2020	2022
Emakumeak	49,47	54,75	55,37	54,58	55,43	58,84
Gizonak	65,23	66,56	64,70	63,66	64,53	64,71
Guztira	57,75	60,90	60,20	59,27	60,14	61,86

Iturria: Eustat.

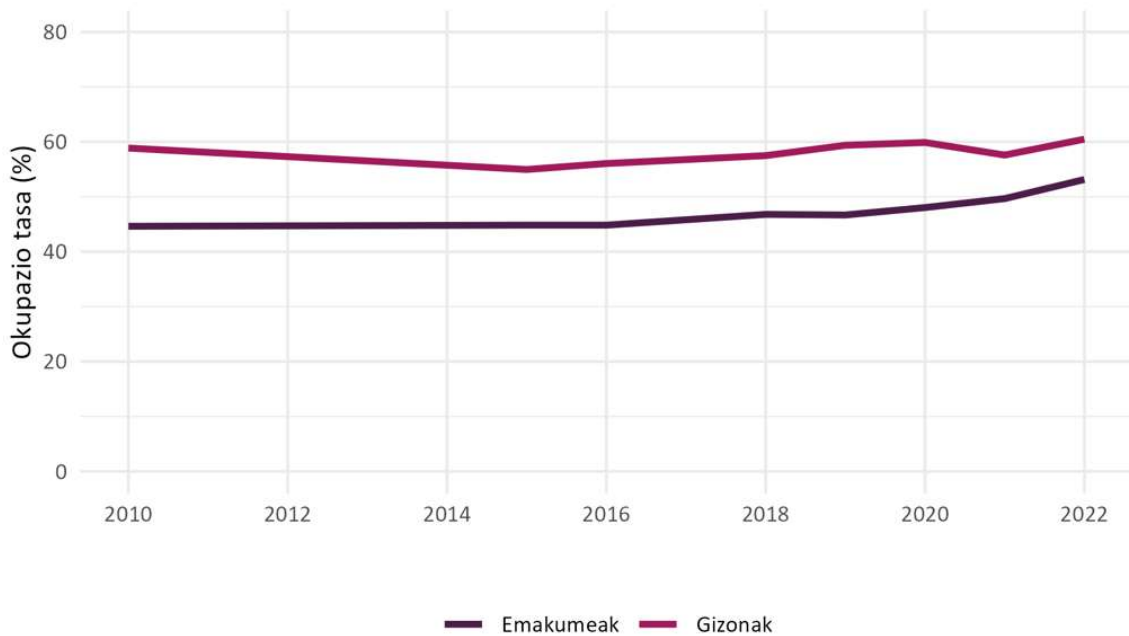
Modu berean, udalerriko okupazio-tasa (%56,9) Urola Kostakoa (%55,8), Gipuzkoakoa (%52,7) eta EAEkoa (%51,3) baino handiagoa da. Kasu honetan sexuaren arabeko desorekak nabarmena izaten jarraitzen du, azken urteetan murriztu egin bada ere: emakumeen okupazio-tasa (%53,1) gizonena baino 7,4 puntu apalagoa da (%60,5) (ikus 30. Grafikoa, 31. Grafikoa eta 16. Taula).

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



Iturria: Eustat.

31. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Zestoa, 2010-2022



Iturria: Eustat.

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

Sexua	2010	2015	2016	2018	2020	2022
Emakumeak	44,63	44,84	44,84	46,80	48,04	53,15
Gizonak	58,87	54,97	56,06	57,50	59,89	60,49
Guztira	52,11	50,12	50,66	52,33	54,17	56,93

Iturria: Eustat.

Langabezia-tasaren datuek, izan Eustaten zein Lanbideren datuak, joera berdina adierazten dute. 2008ko krisi sozioekonomikoak Zestoako langabezia-tasan eragina izan zuen: urte horretatik aurrera udalerriko langabetuen proportzioak gora egin zuen. Lanbideren datuen arabera Zestoako langabezia-tasa 2010ean igotzen hasi zen eta 2016 bitartean igotzen jarraitu zuen azken bi hamarkadetako balio handienera iritsi arte (%19,01 emakumeen artean). Hortik aurrera langabezia-tasak beherako joera hartu du eta azken datuen arabera %8aren inguruan kokatzen da (ikus 32. Grafikoa eta 33. Grafikoa).

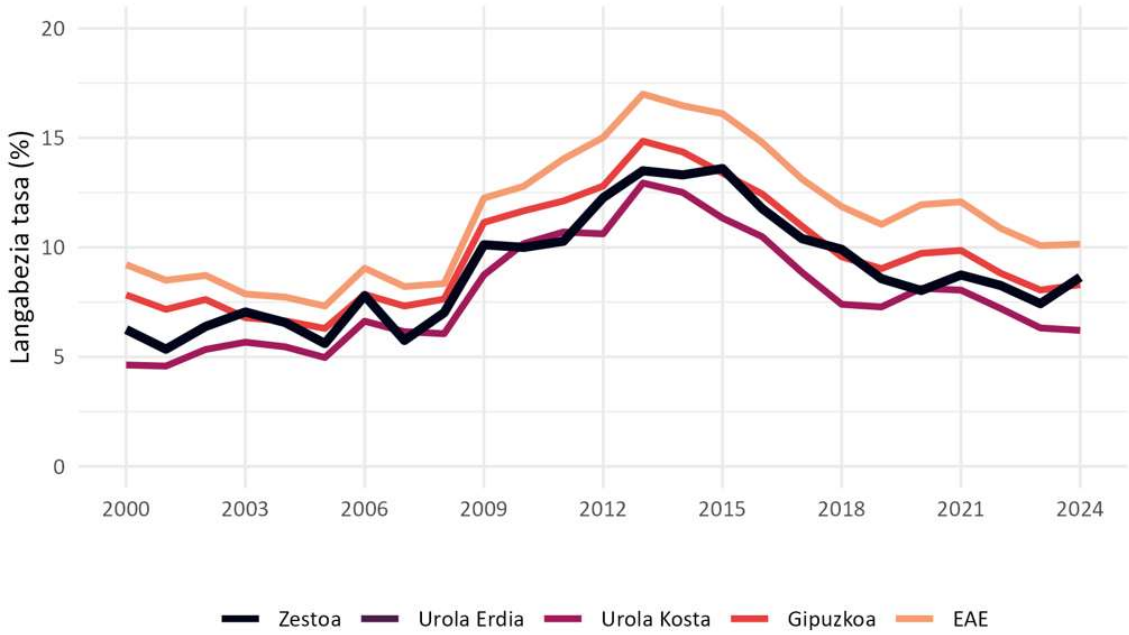
Nolanahi ere, azpimarratu behar da krisi ekonomikoaren testuinguruan Zestoak, aztertu diren lurralde eremuek baino hobeto eutsi ziola bere landunen proportzioari. Are gehiago, Zestoako langabezia-tasa Gipuzkoakoaren eta EAEkoaren azpitik ibili da maiz (ikus 32. Grafikoa eta 33. Grafikoa).

Eustaten azken datuen arabera (2022) emakumeen langabezia-tasa (%9,7) gizonena (%6,5) baino 3,2 puntu altuagoa da. Bilakaerako datuak aztertzen jarrita, nabarmentzen da, emakumeen langabezia tasa handiagoa izan dela 2010eko atzeraldia hasi zenetik. Data honen aurretik langabezia tasak antzekoak izan baziren ere (gizonena 9,75 eta emakumeena 9,78) ondoko urteetan bi talde hauen arteko aldea nabarmen mantendu zen, gaurdaino. Gogoan hartzeko datua da emakumeen langabezia-tasak hazten jarraitu zuela 2016an goia jo arte (%19,01). Une horretan gizonen langabezia ia sei puntu apalagoa zen eta urte bete zeraman apaltzen. Beraz, atzeraldia antzeko langabezia-tasarekin hasi arren, eragin sakonagoa eta errekupeazio aldia luzeagoa izan zen emakumeentzat. Bilakaera honen arrazoi nagusiak bi aldagaien uztartzean daude: 1) industriak Zestoaren egitura ekonomikoan duen pisua eta 2) mendebaldeko lan merkatuan dagoen generoaren araberrako segregazioa. Edo bestela esanda, Zestoako biztanleria aktiboan zerbitzuetara emandako emakumeen pisua nabarmena dela eta horrek bizitegi bat eskuratzeko herritar askoren gaitasuna mugatzen duela (ikus 34. Grafikoa eta 17. Taula).

Esandakoa osatzeko aipatu beharrekoa da, zaintza lanetara etorritako emakumeen kolektiboa (Hego Ameriketatik etorritakoa batez ere) esanguratsua dela eta kolektibo honek sarri prekaritate ekonomikoarekin batera kontraturik gabeko lan harremanak onartu behar izaten dituela. Halaber, herrialde musulmanetatik etorritako bikoteen kasuan ohikoa izan ohi dela emazteak bere etxetik kanpoko enplegurik ez izatea. Zestoako biztanleriaren ezaugarri sozioekonomikoetan, beraz, genero arrakalari lotutako fenomenoak oso presente daude, segur aski emakumeen artean ere bi multzo segregatuz. Horrek guztiak emakume kolektibo ahulenean bizitegia eskuratzeko duten aukeretan eragiten du.

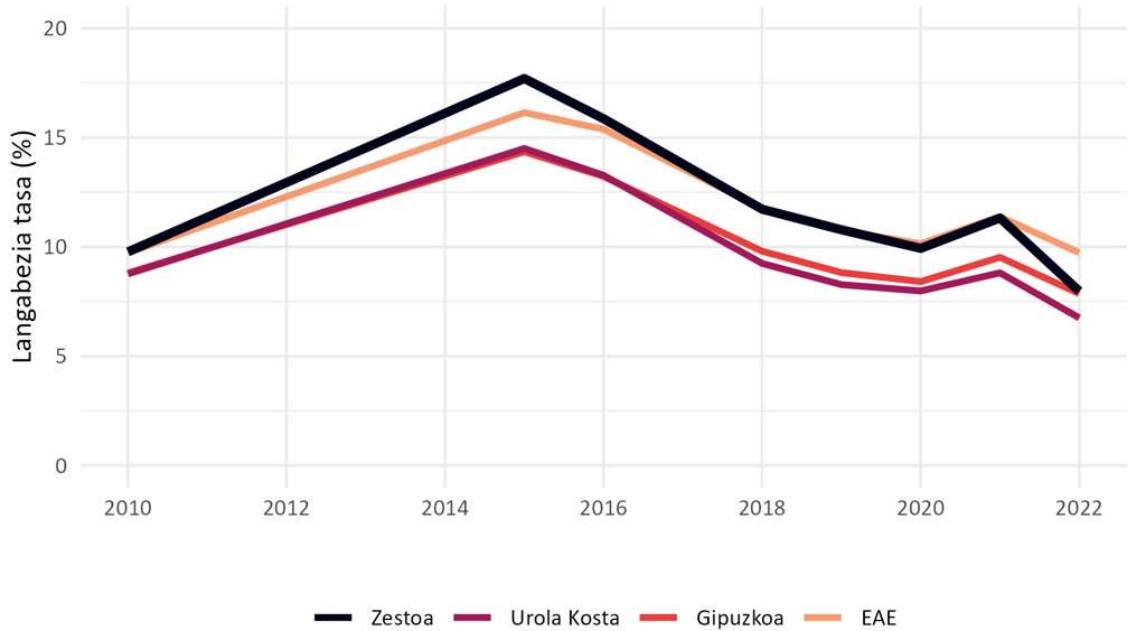


32. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2000-2024



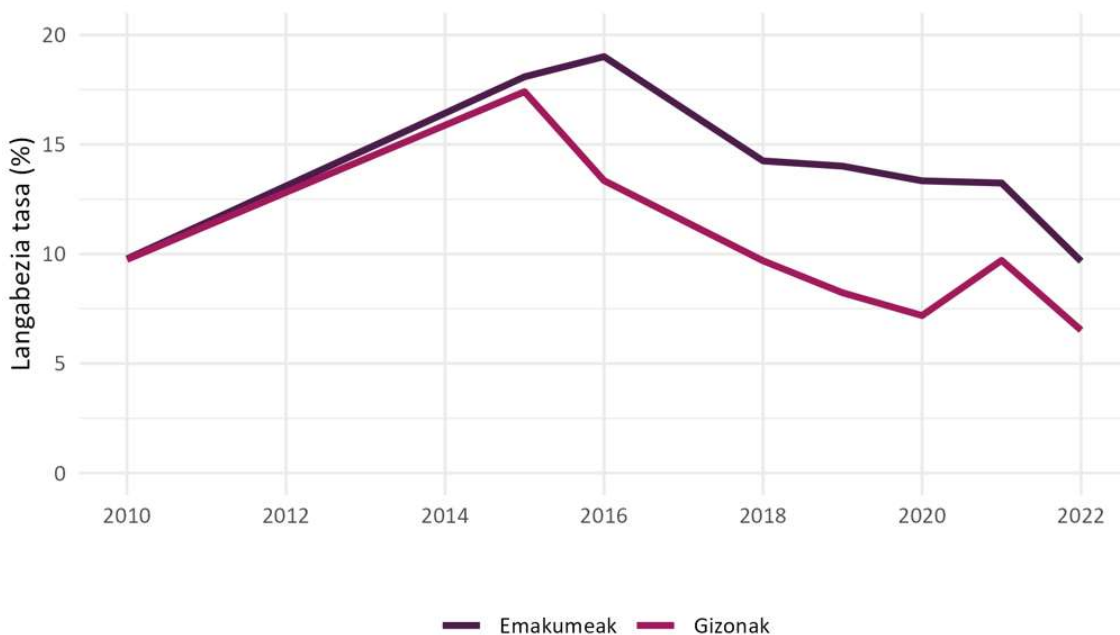
Iturria: Lanbide.

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



Iturria: Eustat.

34. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Zestoa, 2010-2022



Iturria: Eustat.

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

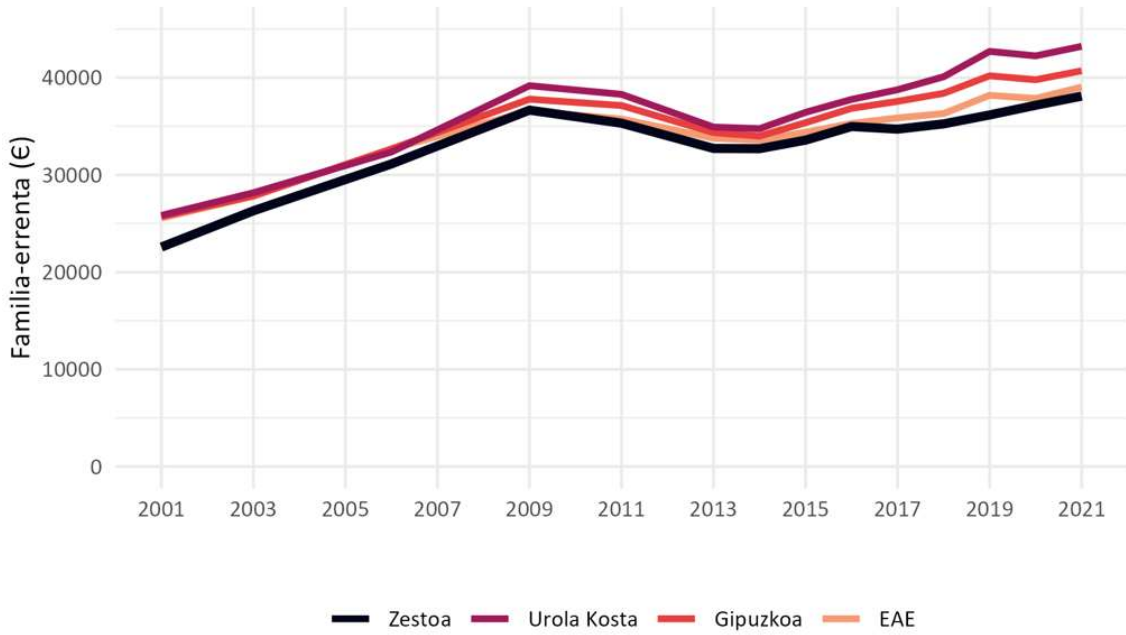
Sexua	2010	2015	2016	2018	2020	2022
Emakumeak	9,78	18,09	19,01	14,25	13,34	9,67
Gizonak	9,75	17,41	13,35	9,69	7,19	6,52
Guztira	9,77	17,70	15,86	11,72	9,93	7,97

Iturria: Eustat.

Familia-errenta erabilgarriari dagokionez, familia zestoarren errenta-mailak behera egin zuen 2008ko krisi ekonomikoaren ostean. Azken urteetan, ordea, testuinguru positiboa izan da eta errenta-mailak gora egin du eta 2021eko datuen arabera Zestoako familia-errenta eskuragarriaren batez bestekoa 38.102€ da. Hala ere, Zestoako familia-errenta erabilgarria Urola Kostakoa (43.221€) baino 5.000€ inguru apalagoa da eta Gipuzkoakoa (40.706€) eta EAEkoa (39.030€) baino 1.000-2.000€ (ikus 35. Grafikoa).

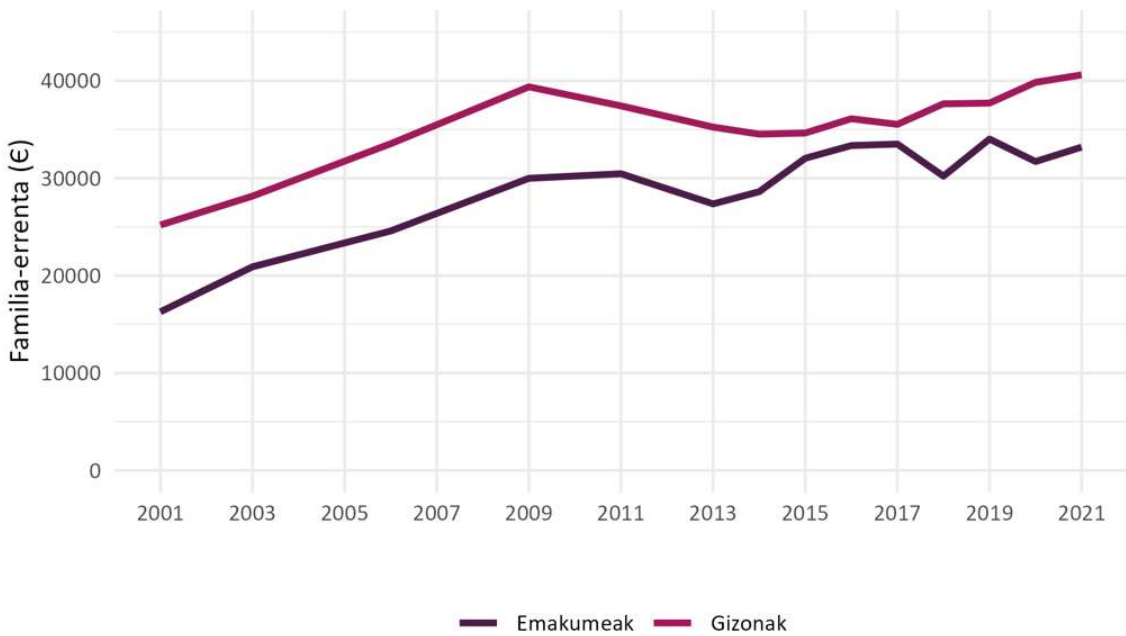
Familiako hartzailearen sexuari erreparatuz, ordea, gizon eta emakumeen artean dagoen aldea ez da murriztu aztertutako epean. Zestoa familia-errentaren hartzaile nagusia gizona denean batez besteko familia-errenta erabilgarria 40.611€ da, emakumea denean 33.194€ (%18,2 txikiagoa) (ikus 36. Grafikoa eta 18. Taula).

35. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera (€). Zestoa eta bere testuingurua, 2001-2021



Iturria: Eustat.

36. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€). Zestoa, 2001-2021



Iturria: Eustat.



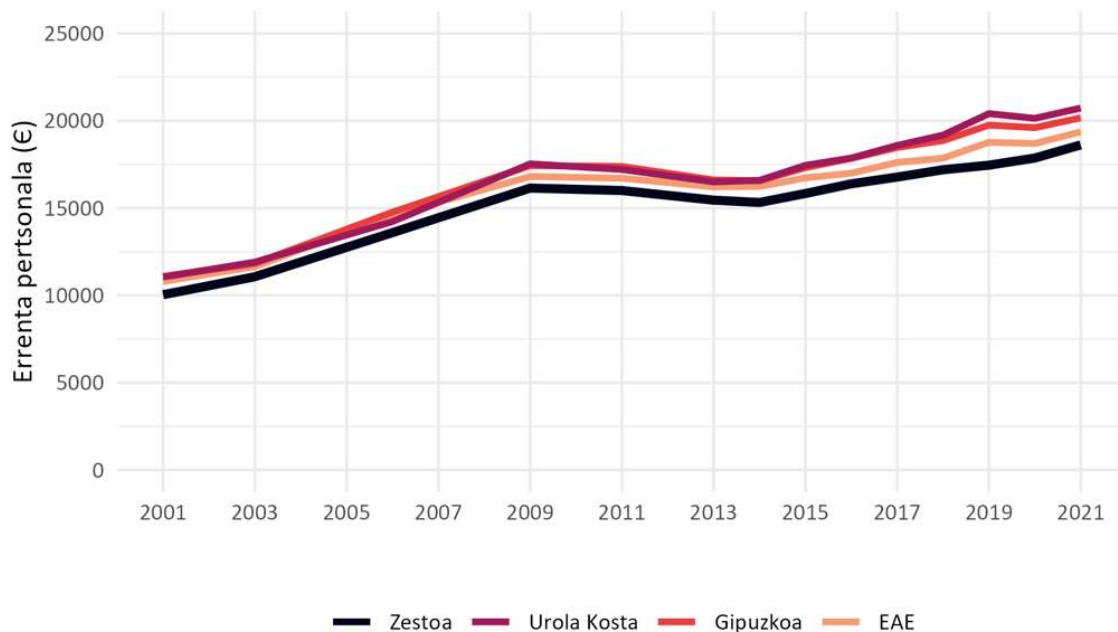
18. Taula: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€). Zestoa, 2001-2021

Sexua	2001	2006	2009	2013	2017	2021
Emakumeak	16.283	24.582	29.989	27.364	33.502	33.194
Gizonak	25.195	33.540	39.379	35.247	35.527	40.611
Guztira	22.573	31.125	36.658	32.721	34.706	38.102

Iturria: Eustat.

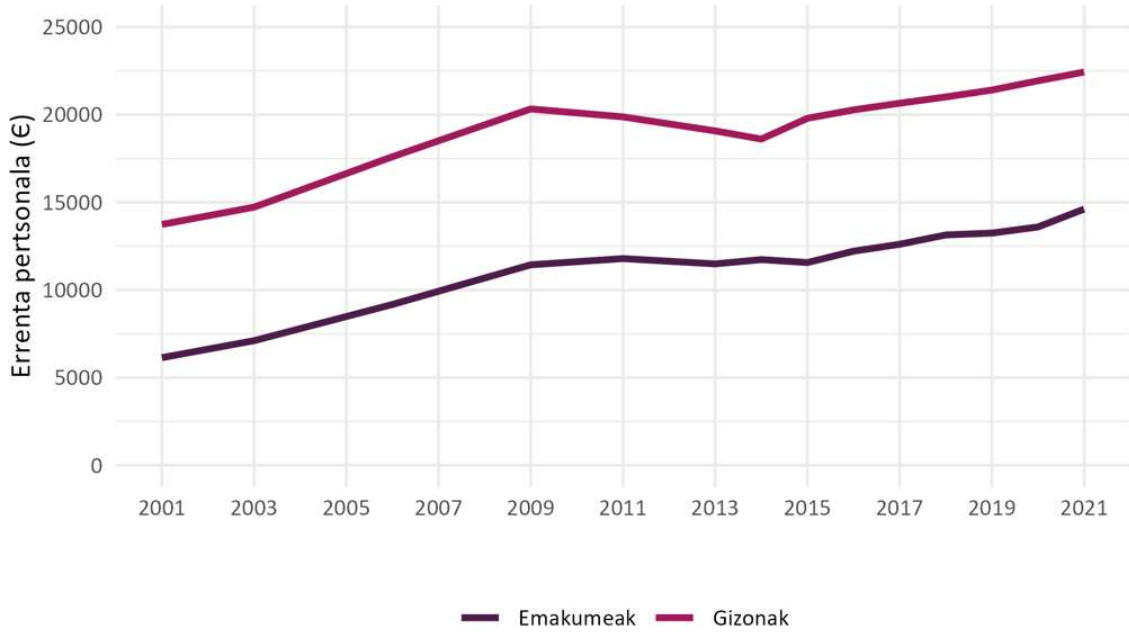
Errenta pertsonal erabilgarriaren batez bestekoak familia-errenta erabilgarriaren joera bera adierazten du. Zestoako errenta pertsonalaren batez bestekoa (18.619€), Urola Kostakoa (20.729€), Gipuzkoakoa (20.169€) eta EAeko (19.366€) baino 1.000-2.000€ txikiagoa da. Halaber, errenta pertsonal erabilgarriaren ere sexuaren arabera desoreka argia antzematen da: Zestoako emakumeen errenta pertsonal erabilgarria (14.615€) gizonena baino %34,8 txikiagoa da (22.433€). Eskualdeko egitura sozioekonomikoak errenta mailan eragiten duen genero desoreka argia da (ikus 37. Grafikoa, 38. Grafikoa eta 19. Taula).

37. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera (€). Zestoa eta bere testuingurua, 2001-2021



Iturria: Eustat.

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



Iturria: Eustat.

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

Sexua	2001	2006	2009	2013	2017	2021
Emakumeak	6.139	9.175	11.437	11.489	12.609	14.615
Gizonak	13.741	17.603	20.330	19.075	20.654	22.433
Guztira	10.039	13.595	16.146	15.454	16.776	18.619

Iturria: Eustat.

5 Etxebizitza parkea

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

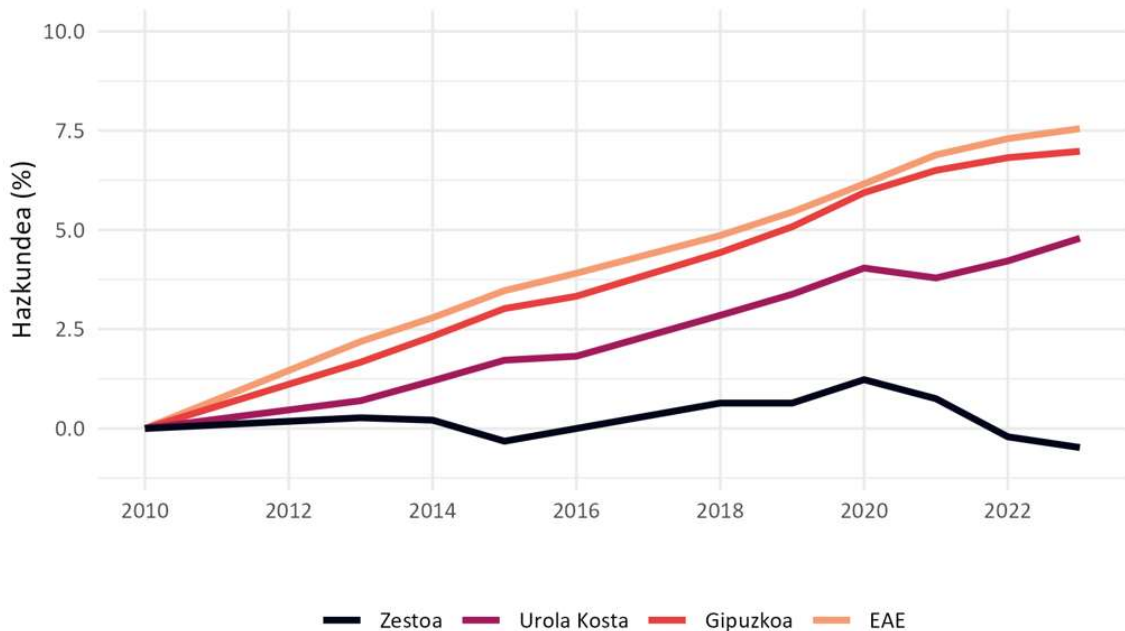
5.1 Aldagai nagusiak

Zestoako etxebizitza parkeak apenas izan du hazkunderik 2010-2023 aldian, zehazki, 2010. urtetik %0,48 egin du behera: 1.868 etxebizitza izatetik 1.859 etxebizitza izatera pasa da. Hazkunde handieneko urtea 2020 izan zen, zeinetan %1,23ko hazkundea egon zen eta 1.891 etxebizitza zenbatu ziren. Gauzak horrela, etxebizitza parkea Urola Kostan (%4,8), Gipuzkoan (%6,8) eta EAEn (%7,3) baino nabarmen gutxiago hazi da Zestoan (ikus 39. Grafikoa eta 20. Taula).

Horiek horrela, Eustaten azken datuen arabera Zestoako etxebizitza parkea 1.859 etxebizitzek osatzen dute: horietatik %79,9 etxebizitza nagusiak dira eta %20,1 gainerako etxebizitza motak. Udalerrrian bi establezimendu kolektibo ere badaude (ikus 39. Grafikoa eta 20. Taula).

Gainerako etxebizitza motak hutsik daudenak dira, Zestoa egun udalerrri turistikoa ez denen, pentsatzekoa da gehienak bertan bizi ez diren pertsonen herentzian jasotako etxeak direla, baserriak, esaterako.

39. Grafikoa: Etxebizitza parkearen bilakaera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2010-2023



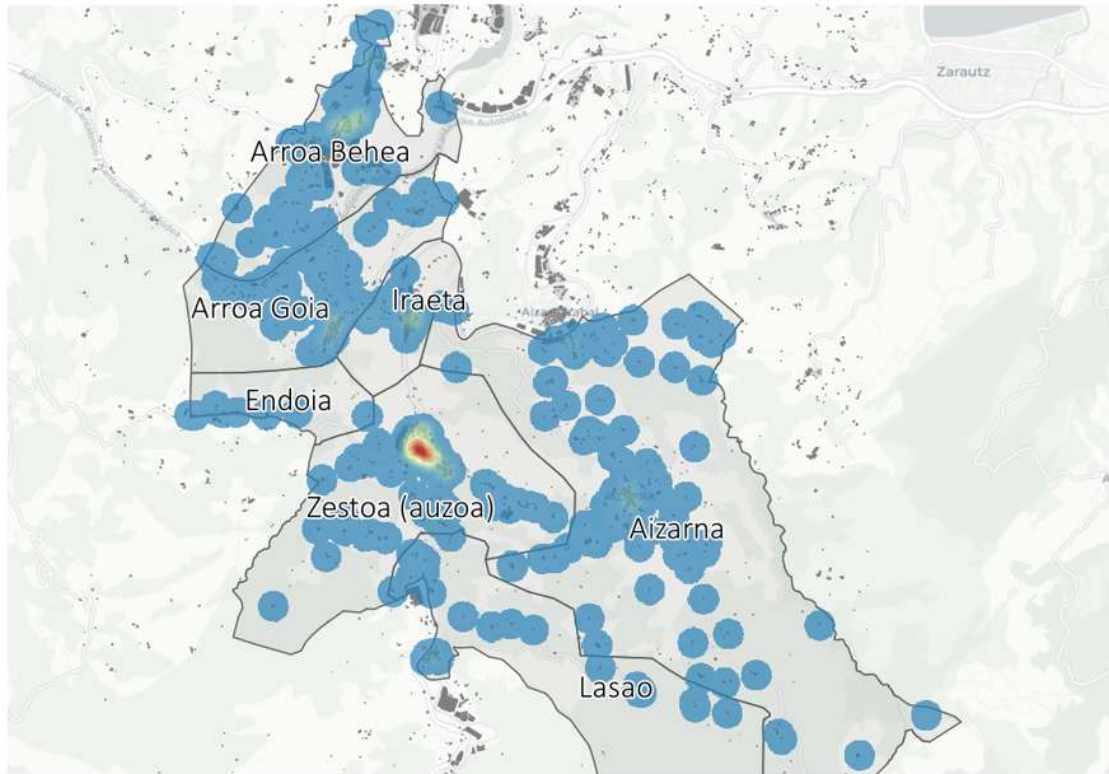
Iturria: Eustat.

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

Mota	2010	2013	2016	2019	2022	2023
Etxebizitza nagusiak	1.289	1.365	1.414	1.446	1.472	1.486
Gainerakoak	575	497	446	432	390	371
Establezimendu kolektiboak	4	11	8	2	2	2
Guztira	1.868	1.873	1.868	1.880	1.864	1.859

Iturria: Eustat.

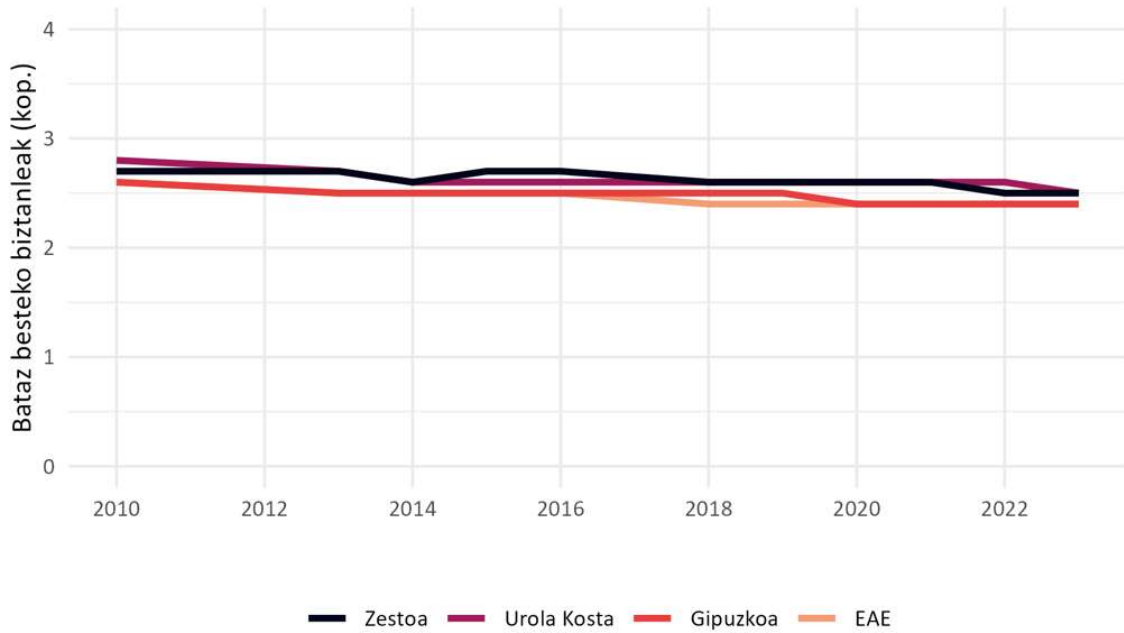
**4. Irudia: Etxebizitza parkearen bero mapa.
Zestoa, 2024**



Iturria: Errola.

Eustatek eskaintzen dituen datuen arabera, pertsona bakarreko unitateak %31,0 dira (461 etxebizitza), bi pertsonakoak %25,6 (381 etxebizitza) eta 3-5 pertsona bitartekoak %43,3 (644 etxebizitza). Datu horiek bat datoz 3. atalean errola ustiapenaren bidez egin den bizikidetz-unitateen azterketarekin. Etxebizitza nagusien batez besteko biztanleen datua ere bizikidetz-unitateen azterketarekin bat dator: azken urteetako joera beherakorra da eta bere ratioa (2,5) Urola Kostaren parekoa, baina Gipuzkoaren eta EAEn gainetik (ikus 40. Grafikoa eta 21. Taula).

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



Iturria: Eustat.

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

Tamaina	2010	2013	2016	2019	2022	2023
Pertsona 1	311	360	386	424	454	461
2 pertsona	337	338	350	384	374	381
3-5 pertsona	588	629	638	590	599	595
6-9 pertsona	49	36	38	43	44	48
>= 10 pertsona	4	2	2	5	1	1
Guztira	1.289	1.365	1.414	1.446	1.472	1.486

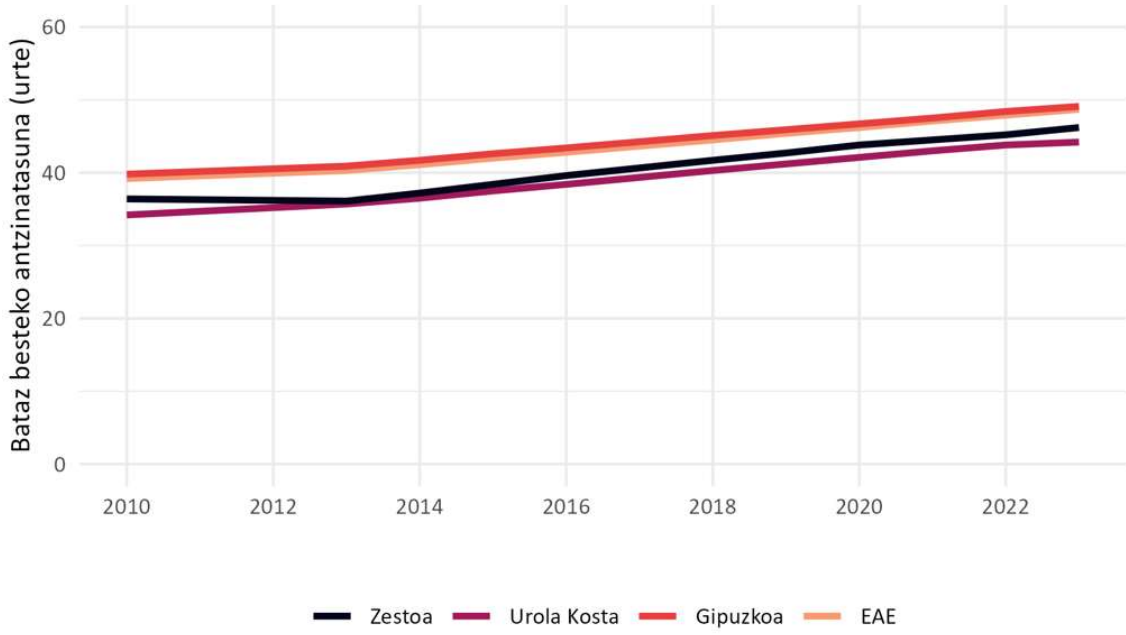
Iturria: Eustat.

Etxebizitza parkearen antzintasunari dagokionez, Zestoako etxebizitza parkeak batez beste 46,2 urteko antzintasuna du. Urola Kostako etxebizitza parkea (44,2 urte) baino zaharragoa da, baina Gipuzkoakoa (49,1 urte) eta EAeko (48,7 urte) baino berriagoa. Halaber, etxebizitzaren azalerari erreparatuz, Zestoako etxebizitza parkearen batez besteko azalera 108,1m²-koa da (kaleko etxeen eta baserrien azalera batera hartuz), Urola Kostaren (95,6m²), Gipuzkoaren (87,0m²) zein EAEn (87,5m²) 10-20 m² gainerik (ikus 41. Grafikoa, 42. Grafikoa eta 43. Grafikoa).

2000. urteaz geroztik eraiki diren etxebizitzaren geografian erreparatuz aipatzekoa da Arroa Behean (100 etxebizitza) eta Iraetan (54 etxebizitza) erakitakoekin batean Zestoa auzoan 104 etxebizitza eraiki direla (orotara 1060 osatzeraino), eremu honetan metatuz etxebizitza aukera handiena eta ondorioz bizitegiari lotutako presioa ere bai.

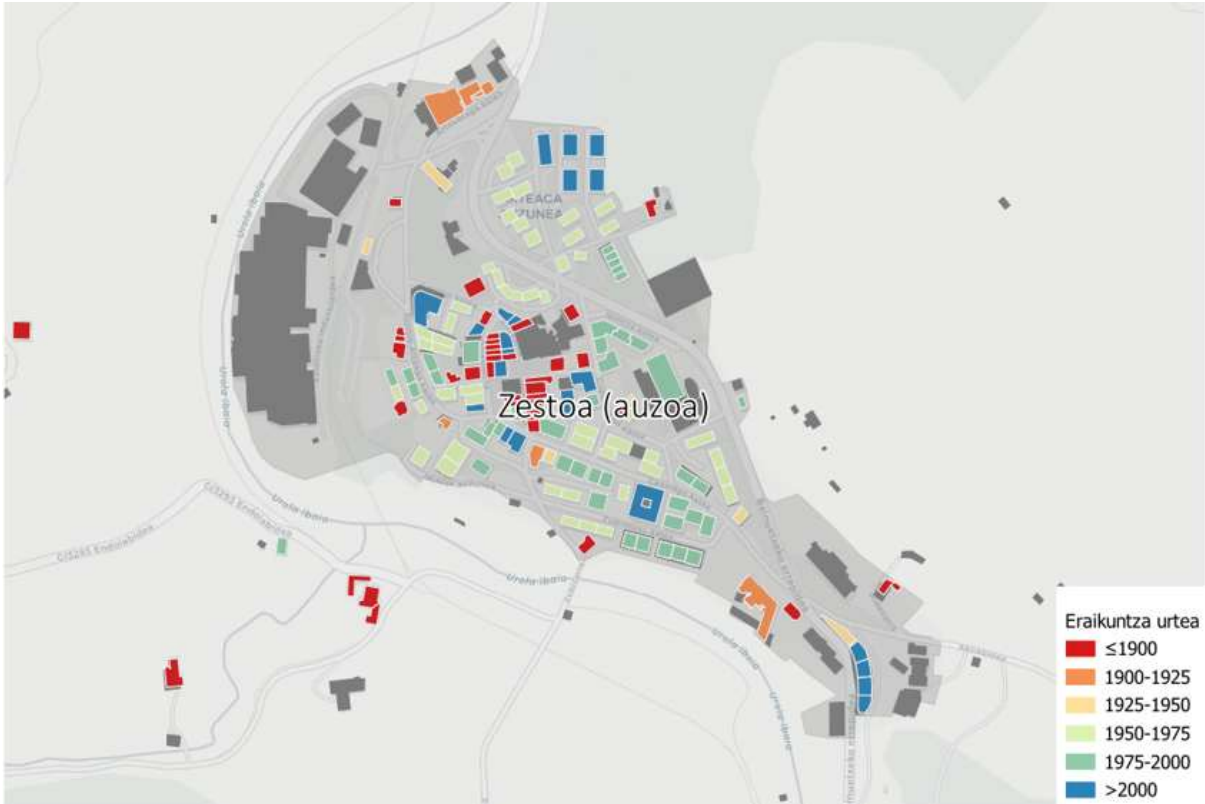


41. Grafikoa: Familia etxebizitzaren batez besteko antzintasunaren bilakaera (urte). Zestoa eta bere testuingurua, 2010-2023



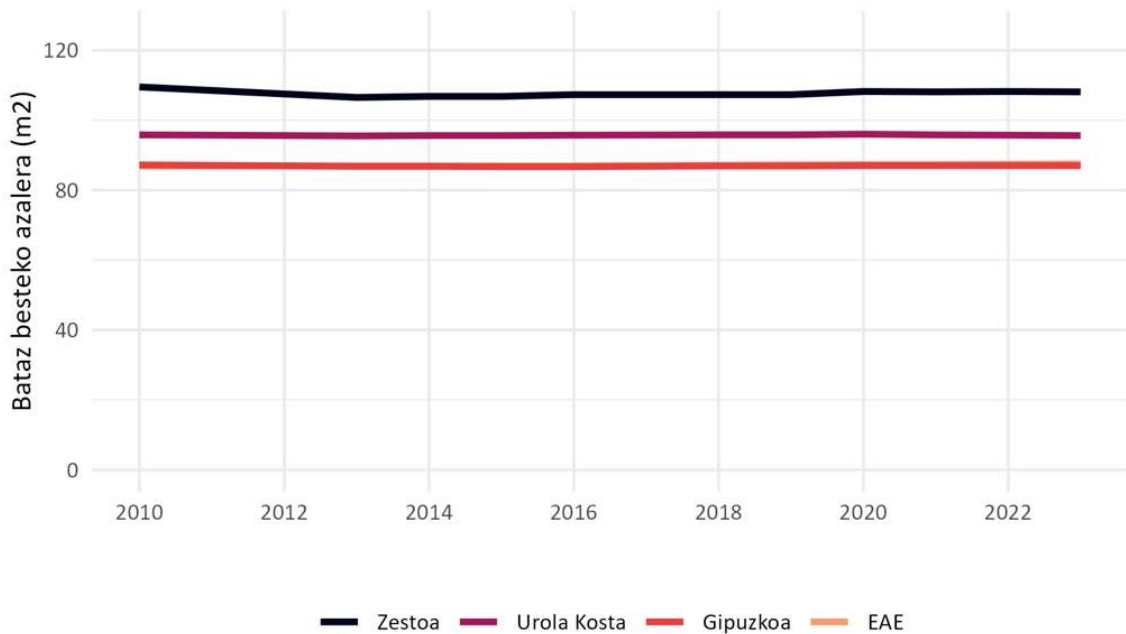
Iturria: Eustat.

5. Irudia: Etxebizitzien eraikuntza urtearen mapa. Zestoa, 2024



Iturria: Gipuzkoako katastroa.

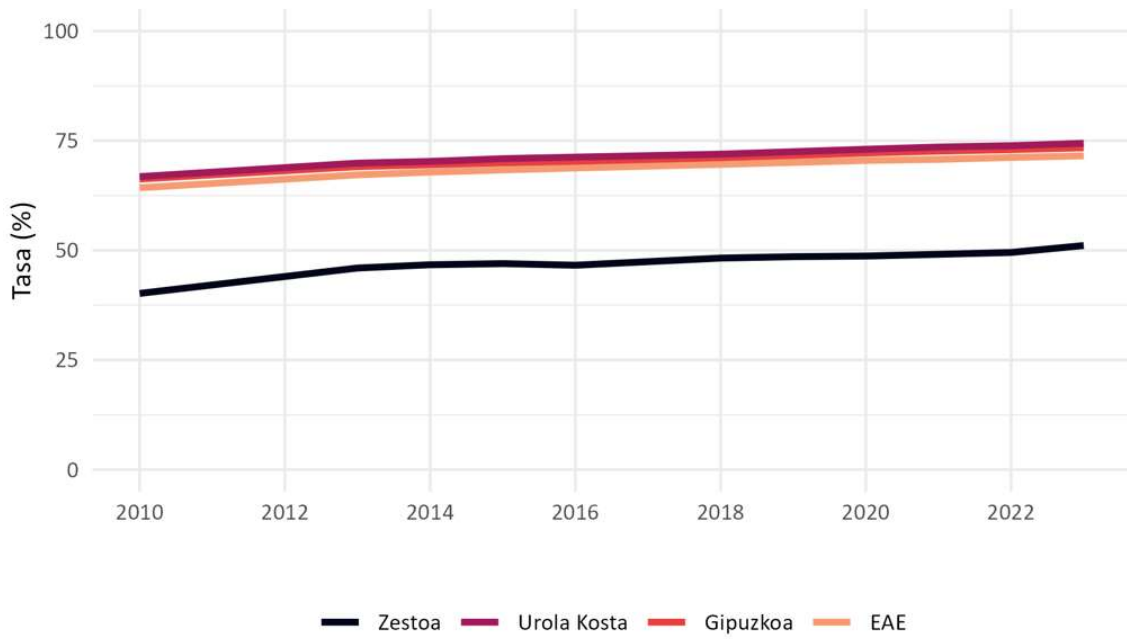
42. Grafikoa: Familia etxebizitzien batez besteko azaleraren bilakaera (m²). Zestoa eta bere testuingurua, 2010-2023



Iturria: Eustat.



43. Grafikoa: Irogailua duten familia etxebizitzaren tasaren bilakaera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2010-2023

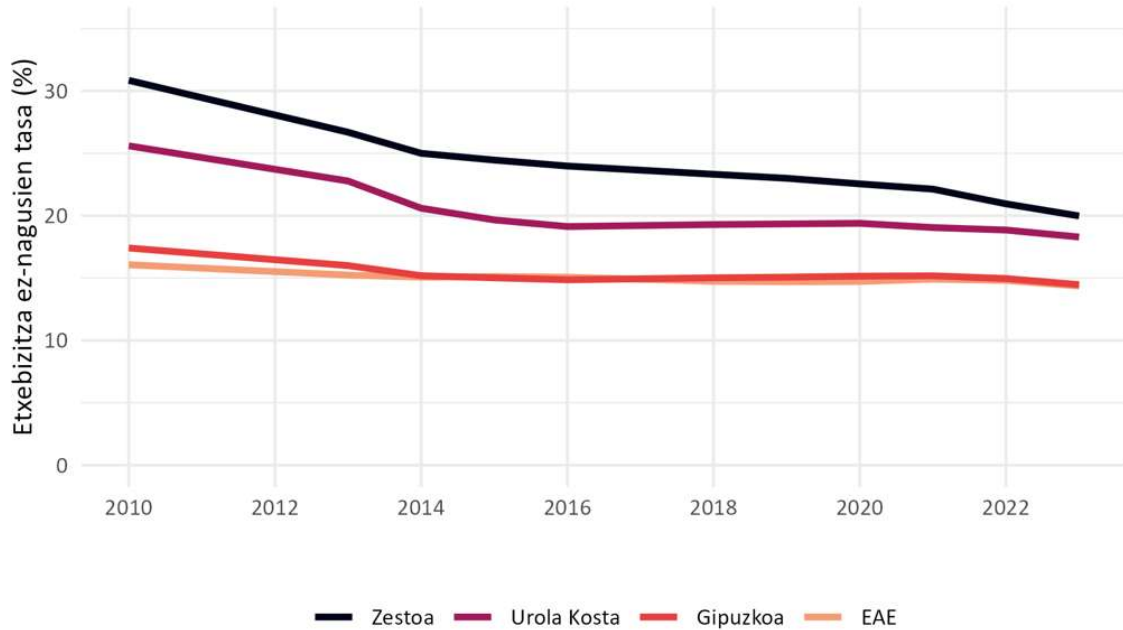


Iturria: Eustat.

5.2 Erabilera-maila

Eustaten datuen arabera etxebizitza nagusiak ez direnen tasa Urola Kostan (%18,3), Gipuzkoan (%14,5) edota EAEn (%14,4) baino altuagoa da Zestoan (%19,9).

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



Iturria: Eustat.

Etxebizitzaren erabilera-maila xehetasunez aztertzeko Zestoako biztanleria-errola eta etxebizitza-errolaren datu baseak ustiari dira. Horiek horrela, azterlanerako etxebizitzaren ondorengo erabilera kategoriak bi izan dira: errolaturik gabeko etxebizitzak eta errolatuak dituzten etxebizitzak.

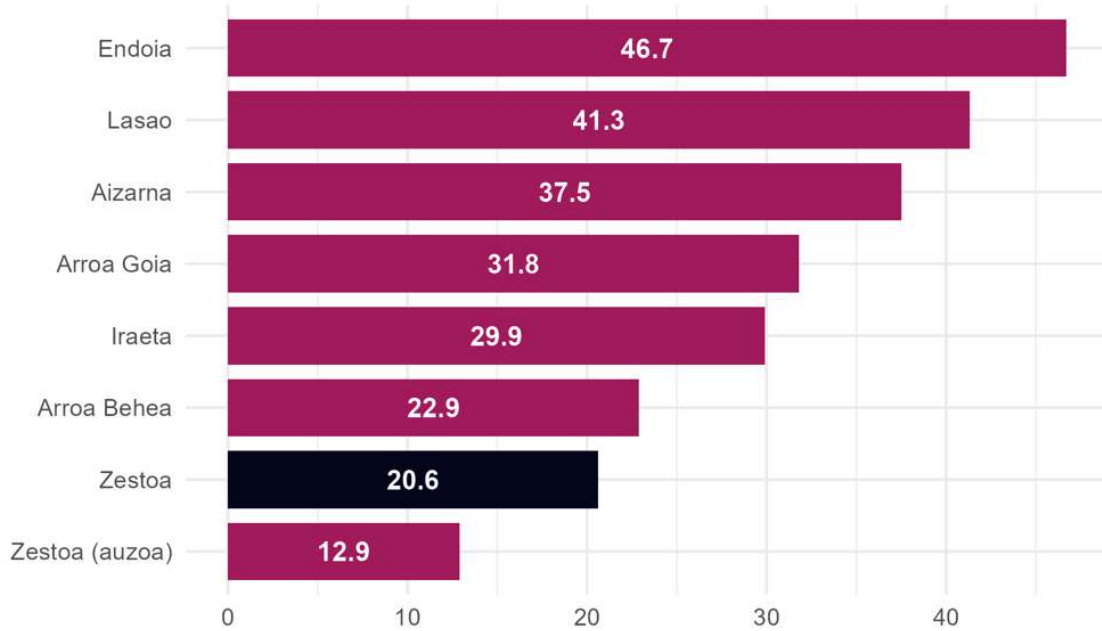
Irizpide horietan oinarrituz 388 etxebizitzetan (%20,6) ez dago inor errolaturik. Datu hau bereziki altua da eta, gainera, hori berrestu du INEk eskaintzen duen etxebizitza hutsen datuak. Izan ere, Zestoako etxebizitza hutsen tasa %10,1 da, Gipuzkoakoa (%7,1) eta EAE %6,5 baino handiagoa (INE, 2023) (ikus 45. Grafikoa eta 22. Taula).

Bide horretan, udalerriko etxebizitza parkearen erabilera-mailak auzoaren arabera gorabehera handiak dituela azpimarratu behar da. Zestoa (auzoa) izan ezik (%12,5), gainerako auzo guztiak bataz bestekotik gora daude. Inor errolatu gabeko etxebizitzaren tasa bereziki altua dute Aizarnak (%37,5), Lasaok (%37,5) eta Endoiak (%41,3). Auzo horiek hainbat ezaugarri komun dituzte: landa-eremuko izaera dute, asko baserri izaerako eraikin zaharkituak dira eta etxebizitza dentsitate txikiko inguruetan daude. Auzo hauek izan ziren 60, 70 eta 80 hamarkadetan herritar gazteen emigrazioa pairatu zutenak, eta pentsa daiteke aurreko belaunaldia hil ondoren inork ez diola segida eman bertan bizitzeari, nahiz eta jaiotetxearen jabegoari eutsi (ikus 45. Grafikoa, 22. Taula eta 6. Irudia).



Aldiz, Arroa Behea, Iraeta eta Zestoa (auzoa) dira etxebizitza parke berriena duten auzoak, eta hauen artean Zestoa auzoak du erroldaturik gabeko etxebizitza proportzio apalena eta aldi berean kopururik handiena, bero mapan ikus daitekeen moduan (ikus 45. Grafikoa, 22. Taula eta 6. Irudia).

45. Grafikoa: Inor erroldatu gabeko etxebizitzen tasa (%). Zestoa, 2024



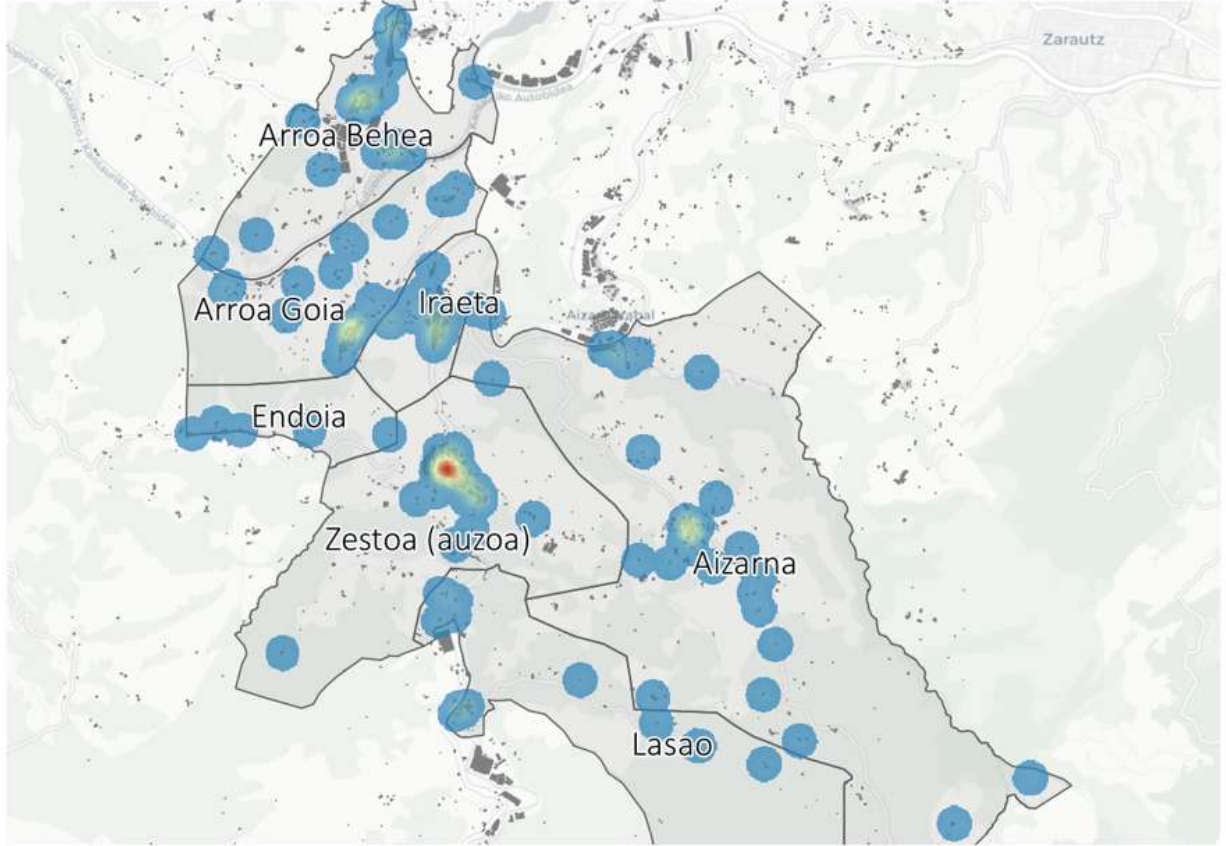
Iturria: Errolda. Ekoizpen propioa.

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

Eremua	Erroldaturik gabeko etxebizitzak	Erroldatuak dituzten etxebizitzak	Orotara
Aizarna	75	125	200
Arroa Behea	67	225	292
Arroa Goia	48	103	151
Endoia	7	8	15
Iraeta	35	82	117
Lasao	19	27	46
Zestoa (auzoa)	137	923	1.060
Zestoa	388	1.493	1.881

Iturria: Errolda. Ekoizpen propioa.

6. Irudia: Inor errolatu gabeko etxebizitzien bero mapa. Zestoa, 2024



Iturria: Errola. Ekoizpen propioa.



6 Etxebizitza beharrak eta eskaria

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

6.1 Aldagai nagusiak

Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak Etxebide erregistroan inskribatutako eskariei buruzko informazio eskaintzen du udalerriz udalerriz. 2024ko urtarilaren hasieran Zestoan 134 etxebizitza eskaera zeuden aktibo, mila biztanleko 34,8 eskaera. Eskaera maila hori Azkoitiaren parekoa da (%35,3), baina Azpeitia (%43,1), Zarautz (%114,7) eta Zumaiaren balioen azpitik dago (%69,3) (ikus 46. Grafikoa eta 23. Taula).

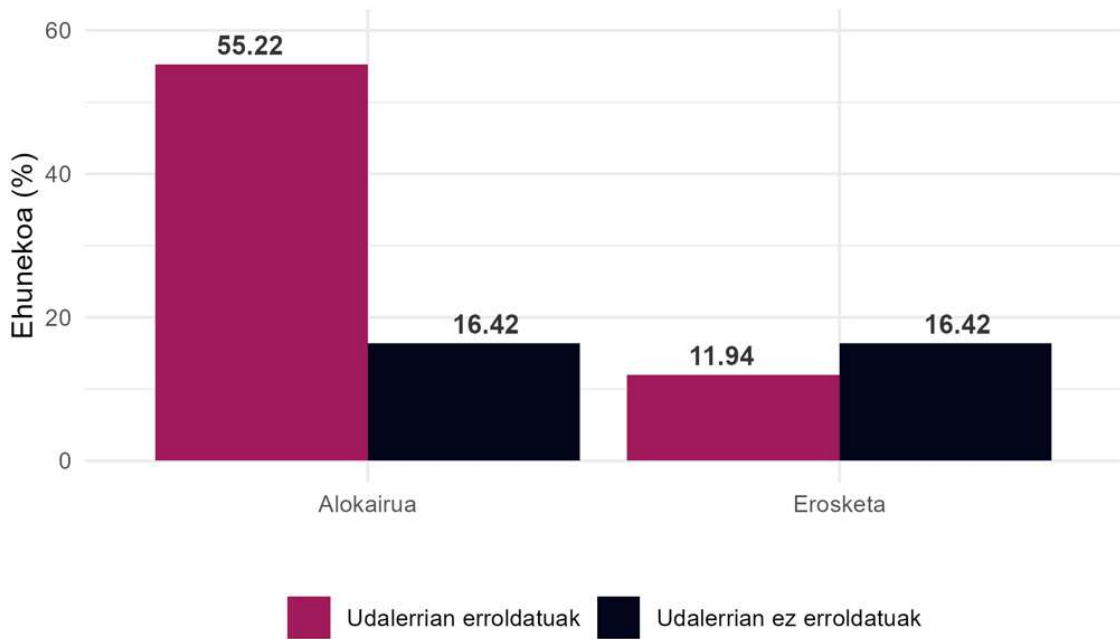
Datu orokor batzuk azpimarratzea interesgarria da: eskaera guztien %67,2 Zestoan bertan erroldatutako pertsonak egin dituzte; eskaeren %71,6 alokairu eskaerak dira, ehuneko aipagarria; eta alokairu eskaera egin dutenen %77,1 udalerrian erroldatuta dagoen pertsonak dira, aldiz, erosketa eskaera egin dutenen artean %57,9 ez daude herrian erroldatuta (ikus 46. Grafikoa eta 23. Taula). Datu hauek aski esanguratsuak dira Zestoan administrazioari etxebizitza eskaera egin dioten pertsonen lehentasunak ezagutzeko.

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

Eskatzaileen bizilekua	Erosketa	Alokairua	Orotara
Udalerrian erroldatuak	16	74	90
Udalerrian ez erroldatuak	22	22	44
Orotara	38	96	134

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

46. Grafikoa: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (%). Zestoa, 2024



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

Eskaerak errenta mailaren arabera aztertzen badira, eskaerak diru-sarrerera maila ertaineko eta ertain-altuko pertsonen egiten dituzte batik bat: eskaeren %34,1 15.000-27.125€ bitarteko diru-sarrerak dituzten pertsonen egin dituzte eta %34,1, berriz, 27.125-42.315€ arteko sarrerak aitortzen dituztenek. Eskaerak kide kopuruaren arabera aztertuta kide bakarreko etxebizitza eskaerak dira gehienak (%75,0) eta generoaren arabera emakumeen eskaerak %25,0 dira, gizoneenak %50,0 eta bi sexuetakoko pertsonenak %25,0. Datu hau ere aintzat hartzekoa da eta azterketa xeheagoetarako atea zabalik uzten du. Pentsa daiteke, esaterako, egoera sozioekonomiko ahulenean dauden emakumeek ez dutela halako eskaerarik egiten, baina badirela etxebizitza beharra duen kolektibo bat. (ikus 47. Grafikoa, 48. Grafikoa, 49. Grafikoa, 24. Taula, 25. Taula eta 26. Taula).

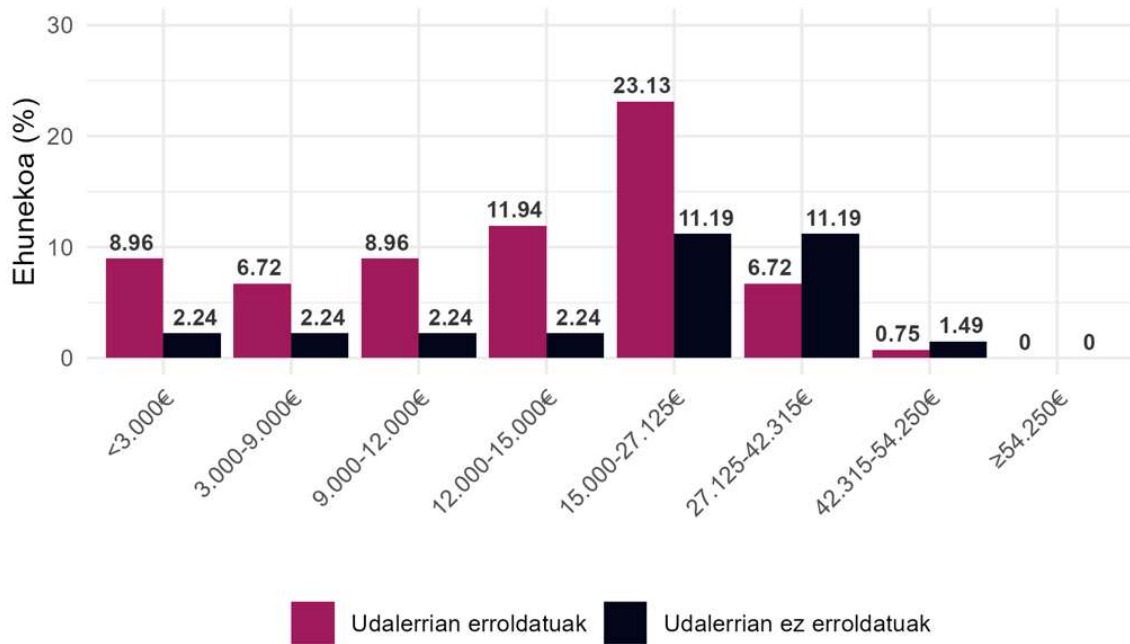
Bestalde, eskaeren artean badira etxebizitza-premia berezikoak, zehazki, 31 eskaera, %20,4. Horrez gain, azpimarragarria da 36 urtetik beherako pertsonen eskaerak eta premia berezikoak eskaera guztien ia erdia direla (%45,66).

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

Eskatzaileen diru-sarrera	Udalerrian erroldatuak			Udalerrian ez erroldatuak		
	Erosketa	Alokairua	Orotara	Erosketa	Alokairua	Orotara
<3.000	s.e.	s.e.	12	s.e.	s.e.	3
3.000-9.000	s.e.	s.e.	9	s.e.	s.e.	3
9.000-12.000	s.e.	s.e.	12	s.e.	s.e.	3
12.000-15.000	s.e.	s.e.	16	s.e.	s.e.	3
15.000-27.125	6	25	31	8	7	15
27.125-42.315	s.e.	s.e.	9	s.e.	s.e.	15
42.315- 54.250	s.e.	s.e.	1	s.e.	s.e.	2
>54.250	s.e.	s.e.	0	s.e.	s.e.	0
Orotara	6	25	90	8	7	44

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

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



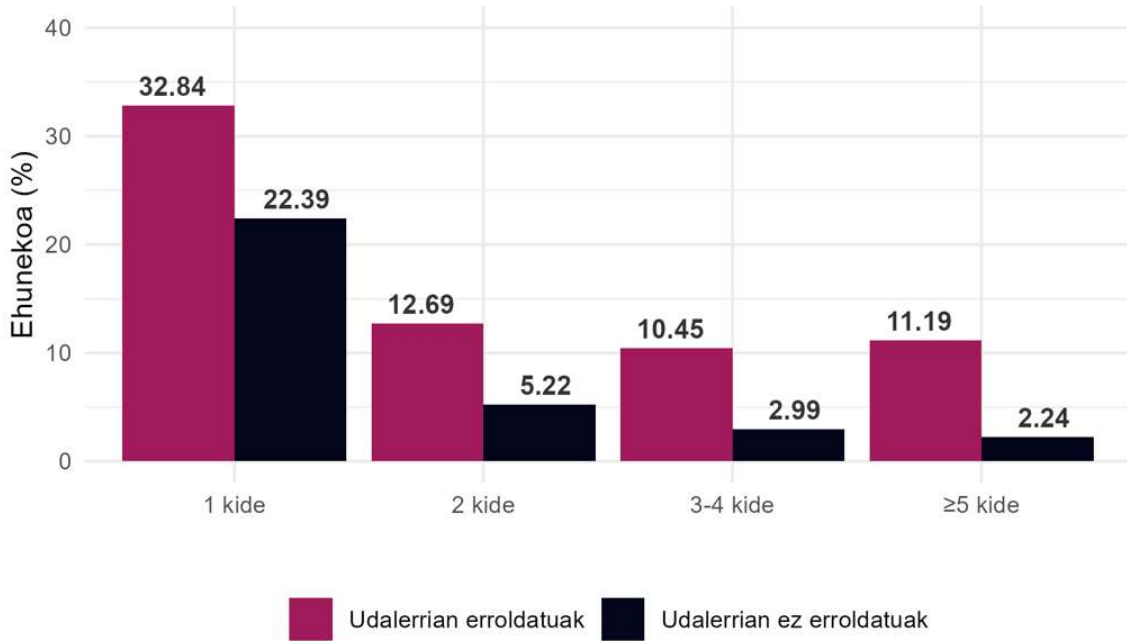
Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

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

Eskatzaileen Kide kopurua	Udalerrian erroldatuak			Udalerrian ez erroldatuak		
	Erosketa	Alokairua	Orotara	Erosketa	Alokairua	Orotara
1 kide	11	33	44	17	13	30
2 kide	s.e.	s.e.	17	s.e.	s.e.	7
3-4 kide	s.e.	s.e.	14	s.e.	s.e.	s.e.
≥5 kide	s.e.	s.e.	15	s.e.	s.e.	s.e.
Orotara	11	33	90	17	13	40

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

48. Grafikoa: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (%).
Zestoa, 2024



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

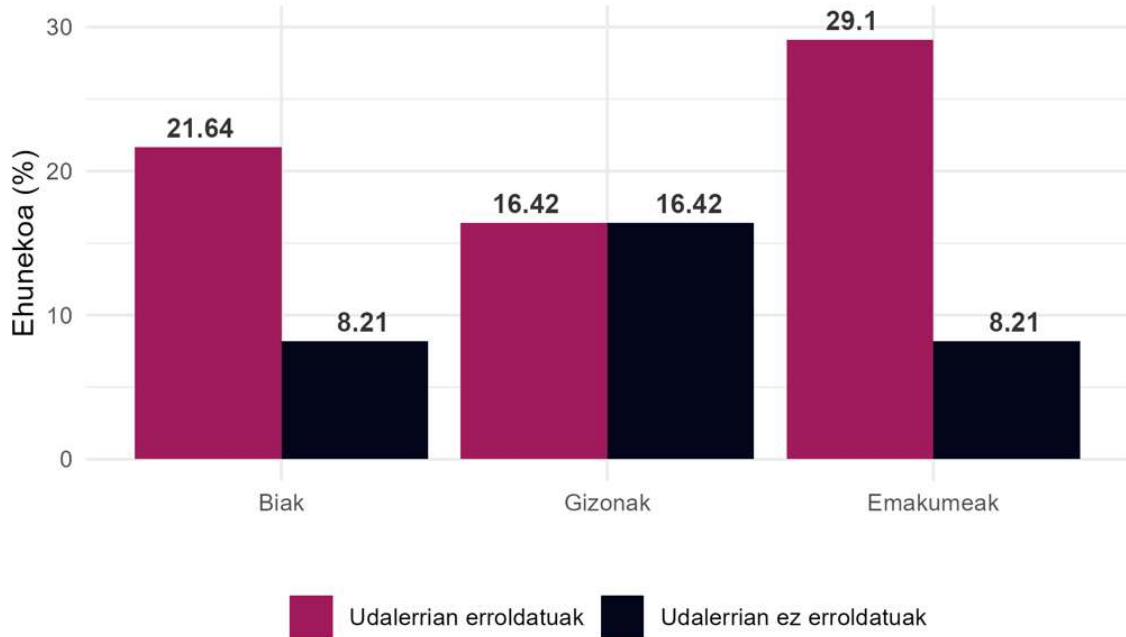
26. Taula: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (kop.).
Zestoa, 2024

Eskatzaileen generoa	Udalerrian erroldatuak			Udalerrian ez erroldatuak		
	Erosketa	Alokairua	Orotara	Erosketa	Alokairua	Orotara
Biak	s.e.	s.e.	29	s.e.	s.e.	11
Gizonak	s.e.	s.e.	22	12	10	22
Emakumeak	11	28	39	6	5	11
Orotara	16	74	90	22	22	44

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



**49. Grafikoa: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (%).
Zestoa, 2024**



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

7 Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua

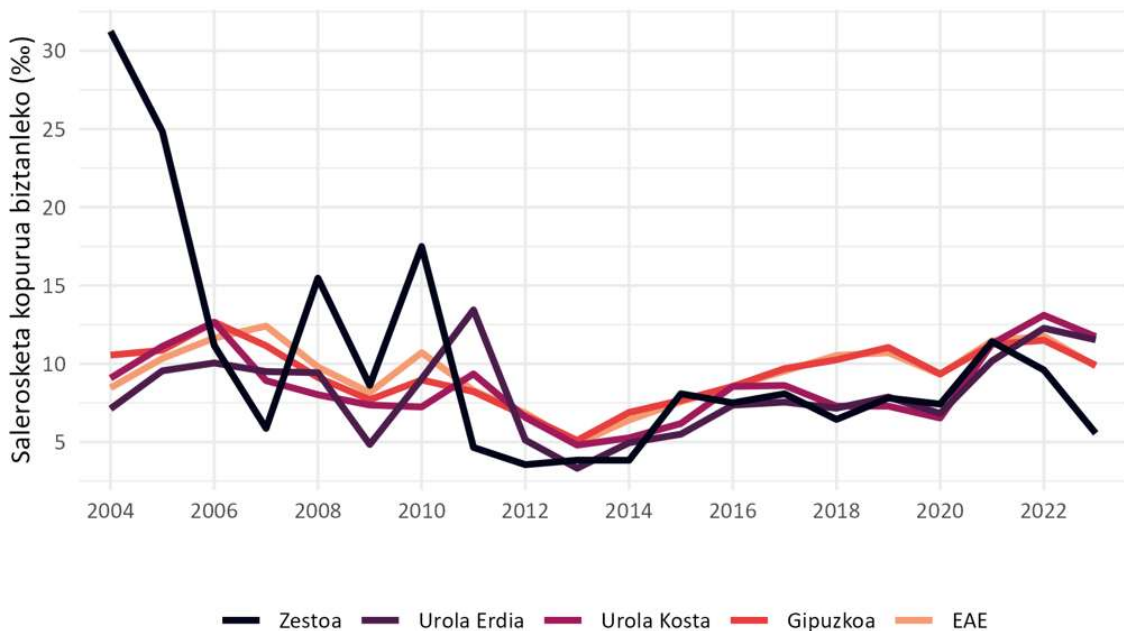
Etxebizitzaren salerosketa kopuruak eta prezioak udalerrri bateko etxebizitzaren eskaintza eta eskariaren arteko harremana ezagutzeko lagungarri gertatzen dira. Atal honetan jabetzan hartutako etxebizitzaren ezaugarri eta prezioari lotutako aldagai desberdinak aztertzen dira.

7.1 Aldagai nagusiak

2004-2023 urteen bitartean 706 salerosketa erregistratu dira udalerrian. Zestoako biztanleko etxebizitzaren salerosketa maila, Urola Erdia, Urola Kosta, Gipuzkoaren zein EAEn azpitik egon da. Joera horrek, ordea, salbuespen nabarmenak izan ditu, 2004, 2005, 2008 eta 2010 urteetan hain zuzen: 2005-2006 urteen artean (208 salerosketa) eta 2010-2011 urteen artean (122 salerosketa), hain zuzen (ikus 50. Grafikoa eta 27. Taula).

Epealdi horretan egin diren etxebizitza salerosketa guztien %99,3 (701 etxebizitza) salmenta librekoak izan dira. Babestutako etxebizitza bost besterik ez dira izan. Bestalde, salerosi diren etxebizitzaren %45,9a etxebizitza berriak izan dira (324 etxebizitza) eta %54,1a bigarren eskuko etxebizitzak (382 etxebizitza) (ikus 51. Grafikoa eta 52. Grafikoa).

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



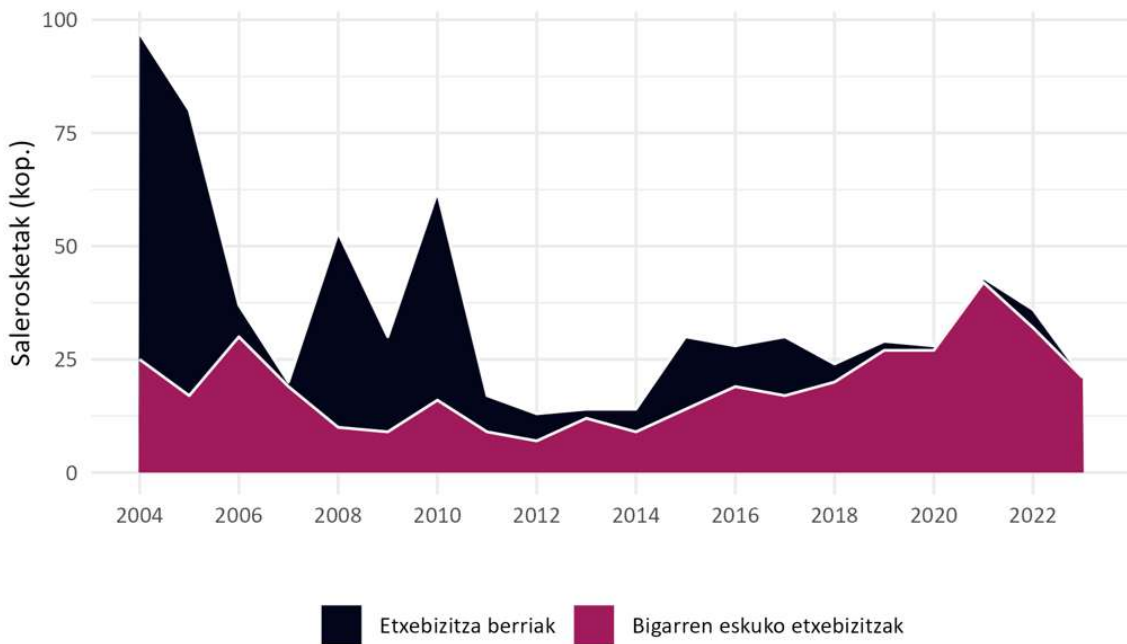
Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa eta INE.

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

Adierazlea	Eremua	2004	2007	2010	2013	2016	2019	2023
Salerosketak (kop.)	Zestoa	97	20	62	14	28	29	21
	Urola Erdia	200	276	271	101	226	244	361
	Urola Kosta	618	626	525	354	643	555	898
	Gipuzkoa	7.244	7.748	6.335	3.637	6.140	7.989	7.208
	EAE	17.889	26.573	23.324	10.736	18.730	23.644	21.825
Salerosketak biztanleko (%)	Zestoa	31,25	5,87	17,49	3,84	7,50	7,81	5,55
	Urola Erdia	7,12	9,50	9,03	3,32	7,35	7,87	11,53
	Urola Kosta	9,08	8,92	7,24	4,80	8,55	7,29	11,73
	Gipuzkoa	10,55	11,15	8,96	5,10	8,55	11,04	9,90
	EAE	8,46	12,41	10,71	4,90	8,55	10,71	9,84

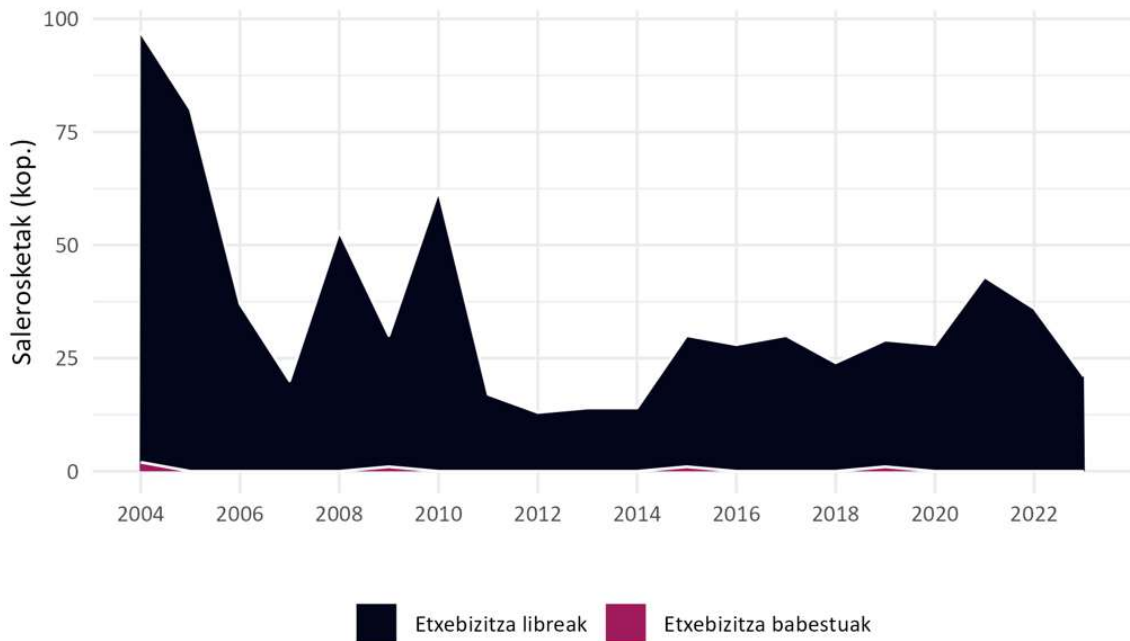
Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa eta INE.

51. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera antzinatasunaren arabera (kop.). Zestoa, 2004-2023



Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa eta INE.

52. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera jabetzaren arabera (kop.). Zestoa, 2004-2023

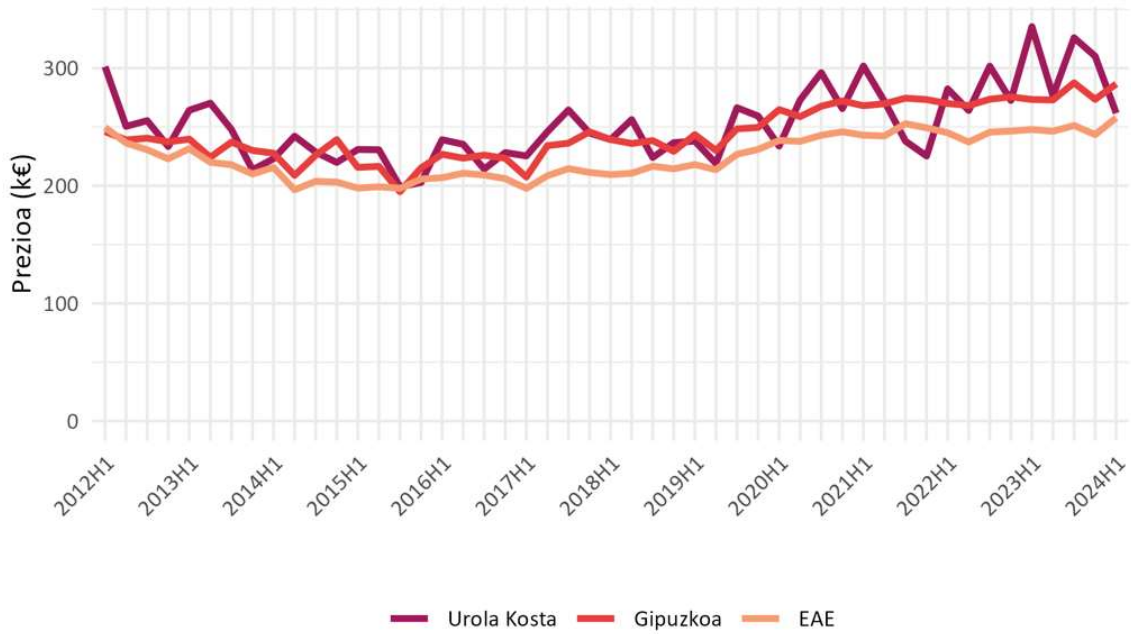


Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa eta INE.

Eusko Jaurlearitzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak eskuragarri jartzen dituen etxebizitza-salerosketen hiruhileko prezioetan ez da Zestoako daturik ageri; 40.000 biztanletik gorako udalerrien informazioa bakarrik dago eskuragarri. Eskuragarri dauden datu estatistikoetan ikusi daiteke Urola Kostako etxebizitzaren prezioa, izan etxebizitza osoa edo metro karratua, Gipuzkoako baino txikiagoa, baina EAEkoa baino handiagoa dela.

Aipatzekoa da azken aztertutako aldian Urola Kostako prezioak oro har, Gipuzkoa eta EAEkoaren gaineratik ibili direla. Aldeak gorabeheratsuak izan dira, baina, Gipuzkoarekiko batz besteko aldea txikitzen joan den bezala, EAerekiko aldea nabarmen hazi da. Esaterako, 2012an Gipuzkoarekiko aldea ia 19.411€ eta EAerekiko 25.238€ izan ziren, aldiz, 2022an Gipuzkoarekiko aldea 8.321era jaitsi zen, baina EAerekiko aldea 36.549€ra hazi. Agerikoa da Zestoaren inguruko etxebizitza prezioa erreferentziatzko lurraldeetan gailen izan dela, eta ondorioz, horrek errenta mailaren arabera eskuragarritasuna aldatzen duela inguru horretan.

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



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

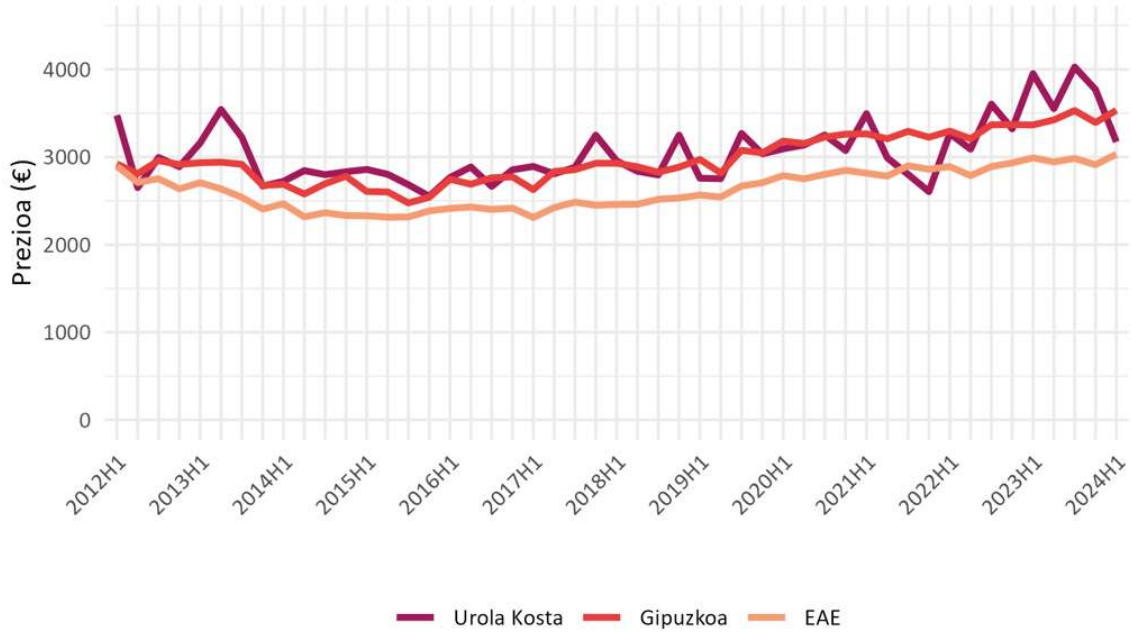
**28. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera (€).
Zestoaren testuingurua, 2012-2024**

Eremua	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024 ³
Urola Kosta	260.119	228.399	229.194	239.036	267.128	280.131	261.672
Gipuzkoa	240.708	225.429	224.899	235.730	265.791	271.810	286.558
EAE	234.881	204.741	208.165	212.777	241.276	243.582	257.750

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

³ 2024ko datuak lehen hiruhilekoa bakarrik hartzen du aintzat.

**54. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera m²-ko (€).
Zestoaren testuingurua, 2012-2024**



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

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

Eremua	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024 ⁴
Urola Kosta	3.002	2.799	2.793	2.959	3.138	3.320	3.172
Gipuzkoa	2.901	2.685	2.743	2.882	3.206	3.310	3.532
EAE	2.748	2.369	2.415	2.492	2.797	2.875	3.031

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

⁴ 2024ko datuak lehen hiruhilekoa bakarrik hartzen du aintzat.

8 Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua

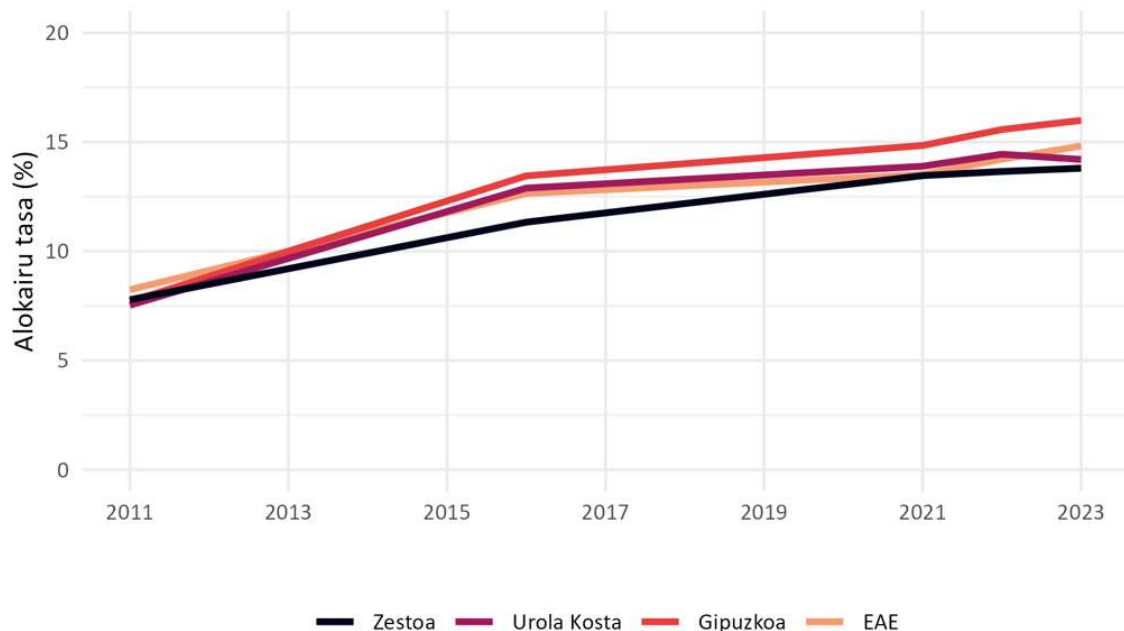
Etxebizitzaren jabetza motak, izan jabetzan edo alokairuan, etxebizitza beharraren egoeraren erakusle da. Alokairu merkatuaren eskaintza baxuak etxebizitza parkearen zati bat bertan bizitzeko ez diren beste erabilera batzuetara bideratzen direla adierazi dezakete. Atal honek alokairuko etxebizitzaren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

8.1 Aldagai nagusiak

Eustaten etxebizitza nagusien jabetza motari buruzko datuen arabera 2011-2023 aldian Zestoan alokairuan dauden bizikidetz-unitateen kopurua handitu egin da: 2011 urtean %7,8 izatetik 2022 urtean %13,8 izatera igaro da. Alokairuan dauden etxebizitzaren tasa gainontzeko lurraldeetako baino txikiagoa da: ez da EAEko (%14,2), Gipuzkoako (%15,6) eta Urola Kostako (%14,2) proportzioetara iristen. Dena den, Zarautzko alokairu-tasak (%16,0) soilik gainditzen ditu ehuneko horiek, gainerako udalerrien alokairu-tasa %12 eta %13,5 artean dago (ikus 55. Grafikoa, 56. Grafikoa eta 30. Taula).

Azken datu estatistikoaren arabera Zestoan aintzat hartzen diren 1.486 etxebizitza nagusietatik 1.246 etxebizitza (%83,8) jabetzan daude, 205 etxebizitza (%13,5) alokatuta eta gainerako 35 etxebizitzek (%2,4) beste jabetza mota bat dute (ikus 55. Grafikoa, 56. Grafikoa eta 30. Taula).

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



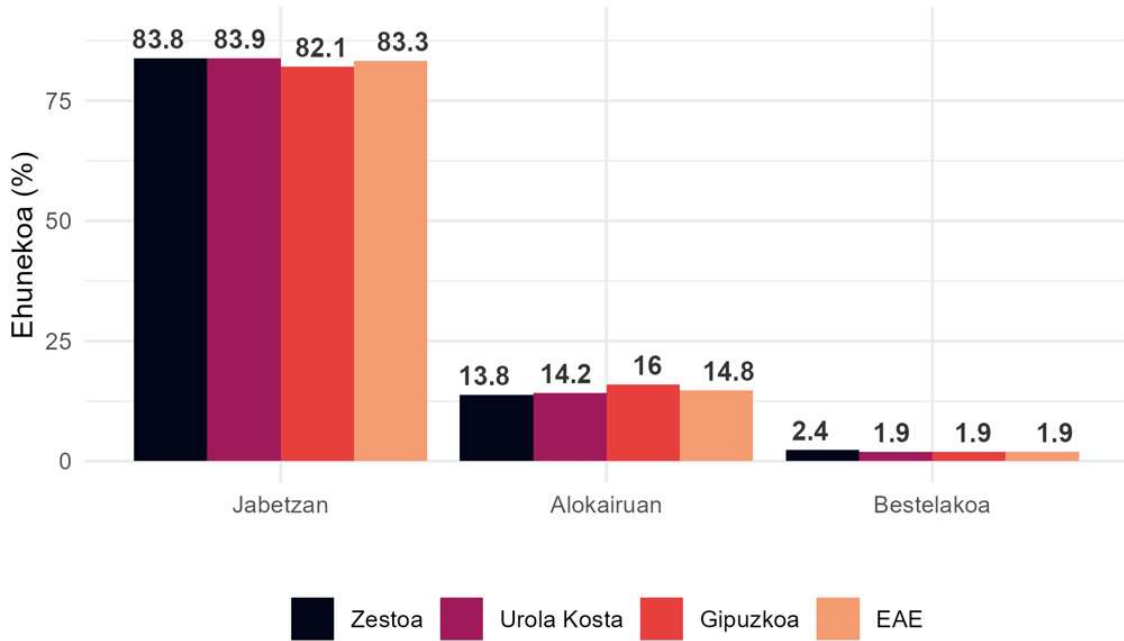
Iturria: Eustat.

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

Jabetza mota	2011	2016	2021	2023
Jabetzan	1.152	1.217	1.230	1.246
Alokairuan	105	161	197	205
Bestelakoa	92	43	37	35
Guztira	1.349	1.421	1.464	1.486

Iturria: Eustat.

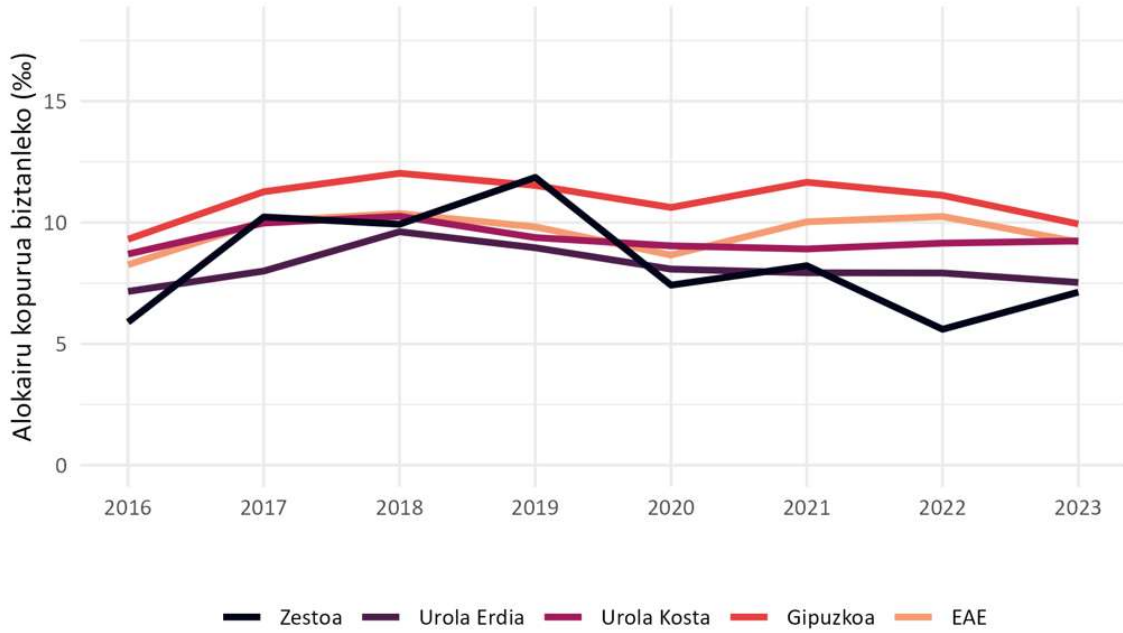
56. Grafikoa: Etxebizitza nagusiak jabetza motaren arabera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2023



Iturria: Eustat.

Bide horretan, Eusko Jaurlaritzan azken urteetan jaso diren Zestoako alokairu libreko fidantzen gordailu kopurua, oro har, azertu diren eremuetan baino txikiagoa izan da. 2023an 27 gordailu erregistratu ziren, 2022a baino 6 gehiago, baina 2019 baino 17 gutxiago. Horiek horrela, Zestoako mila biztanleko alokairu ratioa (%7,1), Urola Kostakoa (%9,2) eta Gipuzkoakoa (%9,9) baino txikiagoa da (ikus 57. Grafikoa eta 31. Taula).

57. Grafikoa: Alokairu libreko fidantza kopuruak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (%)⁵. Zestoaren testuingurua, 2016-2023



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

31. Taula: Alokairu libreko fidantza kopuruak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (%)⁶. Zestoaren testuingurua, 2016-2023

Adierazlea	Eremua	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alokairuak (kop.)	Zestoa	22	38	37	44	28	31	21	27
	Urola Erdia	188	210	254	238	216	213	212	202
	Urola Kosta	566	651	673	619	599	591	605	613
	Gipuzkoa	5.924	7.415	7.869	7.641	7.070	7.689	7.375	6.572
	EAE	16.026	19.853	20.440	19.507	17.305	19.964	20.408	18.366
Alokairuak biztanleko (%)	Zestoa	5,89	10	9,93	11,86	7,42	8,22	5,6	7,13
	Urola Erdia	7,2	8	9,62	8,96	8,08	7,93	7,92	7,53
	Urola Kosta	8,7	9,98	10,26	9,38	9,04	8,91	9,15	9,24
	Gipuzkoa	9,31	11,27	12,03	11,53	10,62	11,66	11,12	9,9
	EAE	8,26	10,06	10,37	9,82	8,66	10,03	10,25	9,2

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

Aztertu diren alokairu libreko fidantza deposituek joera argi bat azaleratzen dute: 2016-2023 urteen artean alokairu-errentaren batez bestekoak eremu guztietan egin du gora. Inguru horretan, oro har, Zestoako alokairu errenta Urola Erdikoaren gainetik badago ere inguruko apalenetakoa da. Aipatzekoa da, ordea 2017an alokairu-errenta 521,1€ izatetik 2022an 639,1€ izatera igaro zela, %21,71ko igoera.

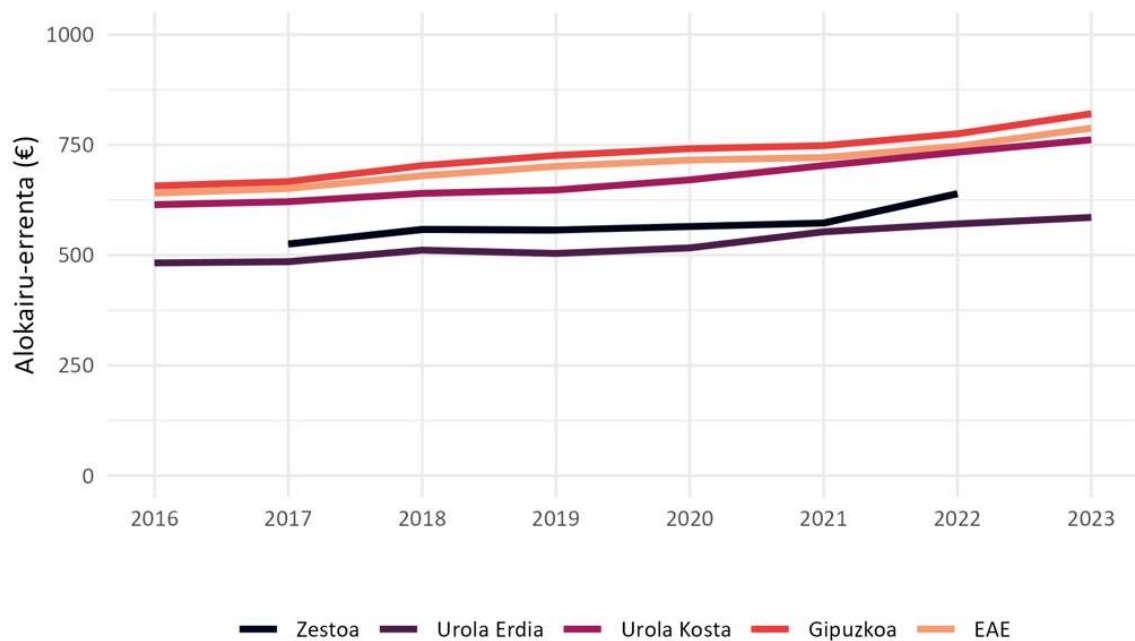
⁵ Datu agregatuak 5.000 biztanletik gorako udalerriekin bakarrik kalkulatu dira.

⁶ Datu agregatuak 5.000 biztanletik gorako udalerriekin bakarrik kalkulatu dira.

Nolanahi ere, Urola Kostako alokairu errentaren balioa Donostialdeko udalerrietakoa baino apalagoa da egun eta hori erakargarri izan daiteke egoera ekonomiko estuan dauden pertsonentzat, beti ere, bizilekua enplegu aukerarekin uztartzerik baldin badago. Prezio hauek bankuko maileguaren pareko edo handiagoak direla ikusita pentsa daiteke baliabide gutxiago eta lurraldean lan bila mugitzeko premia duen herritarrak direla halakoen behar handiena dutenak (ikus 58. Grafikoa eta 32. Taula). Alegia, alokairuaren alde egiten dutenak erosketaren alde egin beharrean. Ezaugarri hori kontuan hartuz, pentsa daiteke etorkizunean alokairu aukera indartzen bada erabiltzaile mota honek Zestoan ere bilatuko duela alokairua.

58. Grafikoa: Alokairu libreko errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (€)⁷.

Zestoa eta bere testuingurua, 2016-2023



⁷ Datu agregatuak 5.000 biztanletik gorako udalerriekin bakarrik kalkulatu dira.



**32. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (%)⁸.
Zestoa eta bere testuingurua, 2016-2023**

Eremua	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Zestoa	-	525,1	558,1	556,9	-	572,7	639,1	-
Urola Erdia	482,29	485,03	511,27	503,76	516,35	552,8	570,72	585,41
Urola Kosta	614,3	621,04	639,96	647,57	670,53	702,93	733,24	761,47
Gipuzkoa	656,87	666,69	702,77	725,85	741,27	748,09	774,96	820,47
EAE	640,46	650,9	679,86	701,18	715,44	721,21	746,53	787,85

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

8.2 Etxebizitza-edukitzaile handiak

Bizitegi merkatuko tentsio eremu izendatzen diren udalerrietan, alokairu-errentaren prezioa erreferentziazko indizeen baitan finkatu ahal da hurrengo bi kasuetako bat emanez gero:

- Etxebizitza-edukitzaile handiekin.
- Bost urtez errentamendu kontraturik izan ez duten erabilerarik gabeko etxebizitzekin.

Azterlan honetan ezin izan da etxebizitza jabe handien inguruko azterketarik egin; Zestoako Udalak ez du horren inguruko informaziorik eta Etxebizitzaren Euskal Behatokiak ez du horren inguruko daturik helarazi. Modu berean, Zestoako Udalak gaur gaurkoz ez du azken bost urteetan hutsik eta errentamendu kontraturik gabe egon diren etxebizitzaren inguruko erregistrorik.

⁸ Datu agregatuak 5.000 biztanletik gorako udalerriekin bakarrik kalkulatu dira.

9 Etxebizitza-programen eta -politiken intzidentzia

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

9.1 Aldagai nagusiak

Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren maiatza amaierako datuen arabera Zestoan 47 etxebizitza babestu daude, hau da, etxebizitza parke osoaren %2,5 besterik ez. Babes Ofizialeko Etxebizitzak (BOE) dira guztiak: horietako 12 kalifikatuak eta bukatuta daude eta 35 eraikitzen ari dira (ikus 33. Taula).

33. Taula: Babestutako etxebizitza parkea egoeraren arabera (kop.). Zestoa, 2024

Egoera	Kopurua
Kalifikatua eta bukatua	12
Eraikitzen	35
Orotara	47

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

Diru-laguntzei dagokionez, jasotako informazioak ez du aipatzen halakorik eta ezin esan zailtasun ekonomikoen eraginez etxebizitzarako diru-laguntza jasotzen duenik.

Gaztelagun programari dagokionez, Eusko Jaurlaritzak zestoarren 36 espediente kudeatu ditu. Momentu honetan 10 espediente daude aktibo eta 12 itxi dira dagoeneko. Gainerako 14 espedienteei ez zaie oraindik dirulaguntzarik esleitu edo ez dagokie inongo prestaziorik. Eskatzaileen profilarri dagokionez eskabideen %52,8 24-29 urte bitarteko pertsonak egin dute (ikus 34. Taula).

34. Taula: Gaztelagun programako onuradunak ezaugarrien arabera (kop.). Zestoa, 2024

Egoera	Sexua	Adin tartea			Orotara
		18-23 urte	24-29 urte	30-35 urte	
Diru laguntzari ez	Gizonak	0	5	1	6
	Emakumeak	2	3	3	8
Amaituta	Gizonak	0	6	0	6
	Emakumeak	0	3	3	6
Amaitu gabe	Gizonak	1	4	1	6
	Emakumeak	0	2	2	4
Orotara		10	19	7	36

Iturria: Eusko Jaurlaritza.



Halaber, etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren baitan 2024ko urtarrilaren amaierako datarekin Eusko Jaurlaritzak Zestoako 11 espediente ditu aktibo. Horien artean etxebizitza esleitu zitzaion 8 espedienteri eta beste bi kasutan lehentasunezko esleipen egoera aitortu zitzaion. Gaur gaurkoz, programa horren barruan Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE) jasotzen duten pertsona bat ere badago (ikus 35. Taula).

35. Taula: Etxebizitza eskuratzeko eskabideak ezaugarrien arabera (kop.).
Zestoa, 2024

Mota	Sexua	≤35 urte	>35 urte
Etxebizitza esleipena	Gizonak	0	1
	Emakumeak	0	7
Lehentasunezko esleipena	Gizonak	0	1
	Emakumeak	0	1
EPE	Gizonak	0	0
	Emakumeak	0	1
Orotara		0	11

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

Azkenik, udalerriko 18 etxebizitza daude Bizigune programaren barruan. Horietatik 16 beteta daude eta 2 onarpen prozesuan. ASAP programan (merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritza-programa), berriz, ez dago espedienterik.

10 Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa

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

Baldintzak ondorengoak dira:

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

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

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

10.1 . Lehen irizpidea: alokairu-errentaren igoera

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

Alokairu-errentaren igoera epealdi osoan aztertuz (2017-2022), alokairu-errenten batez besteko balioa 525,1€ izaten hasi zen 2017 urtean eta bost urte geroago alokairu-errenten batez bestekoa 639,1€ iritsi zen. Hau da, bost urtetan alokairu-errenten batez bestekoa 114€ garestitu zen, %21,4ko igoera, zehazki. Bestalde, KPI indizea 2017an 94,7 izatetik 2022an 108,0 izatera igaro zen, %13,1ko hazkundera. KPI indizeak 2021eko balioa hartzen du ehuneko erreferente gisa.

36. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera eta hazkundera. Zestoa, 2017-2022

Adierazlea	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Alokairu errenta (€)	525,10	-	-	-	572,70	639,10
Hazkundera (%)	0,00	-	-	-	9,06	21,71

Iturria: Eusko Jaurlaritzaren fidantza gordailua.

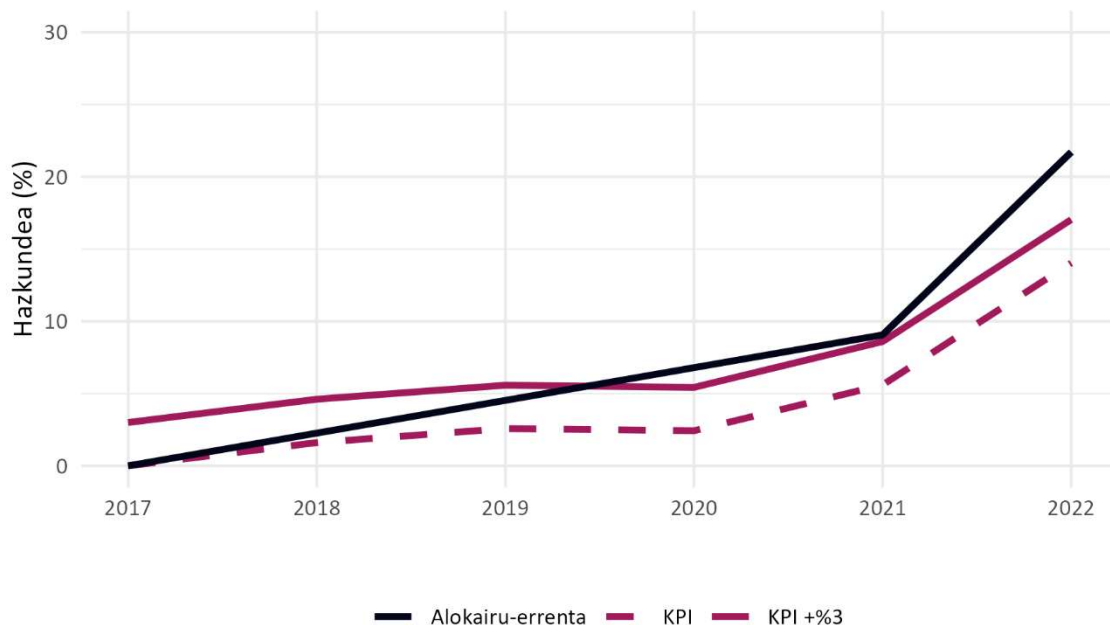
37. Taula: Kontsumoko Prezioen Indize (KPI) orokorraren bilakaera eta hazkundera⁹. EAE, 2017-2022

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

Iturria: Eustat.

Arestian aipatutako datuek argi adierazten dute 2017-2022 aldian alokairu-errentak izan duen hazkundera (%21,4) 7,7 puntutan gainditzen duela KPIren hazkundera (%14). Horiek horrela, Zestoak tentsio eremu izendatzeko lehen irizpidea betetzen duela berresten da. 2017-2021 urteen artean izandako hazkundera KPI baino handiagoa izan zen eta 2021-2022 bitarteko hazkundera bortitzak KPIrekiko diferentzia hare ete gehiago handitu zuen (ikus 59. Grafikoa, 36. Taula eta 37. Taula).

59. Grafikoa: Tentsio eremu izendatzeko 1. irizpideko adierazleen hazkundera (%). Zestoa, 2017-2022



Iturria: Eusko Jaurlaritzaren fidantza gordailua eta Eustat.

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

10.2 Bigarren irizpidea: etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoa

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

2021ean Zestoako alokairu-errentaren batez besteko prezioa 572,7€koa izan zen, urteko 6.872,4€-ko gastua, alegia. Bestalde, urte berean etxebizitza baten oinarrizko hornidura gastuek hilabetearen 259,2€-ko kostua izan zuten, 3.110,3€ urtean (ikus 38. Taula eta 39. Taula).

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

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

Iturria: Eusko Jaurlaritzaren fidantza gordailua eta Eustat.

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

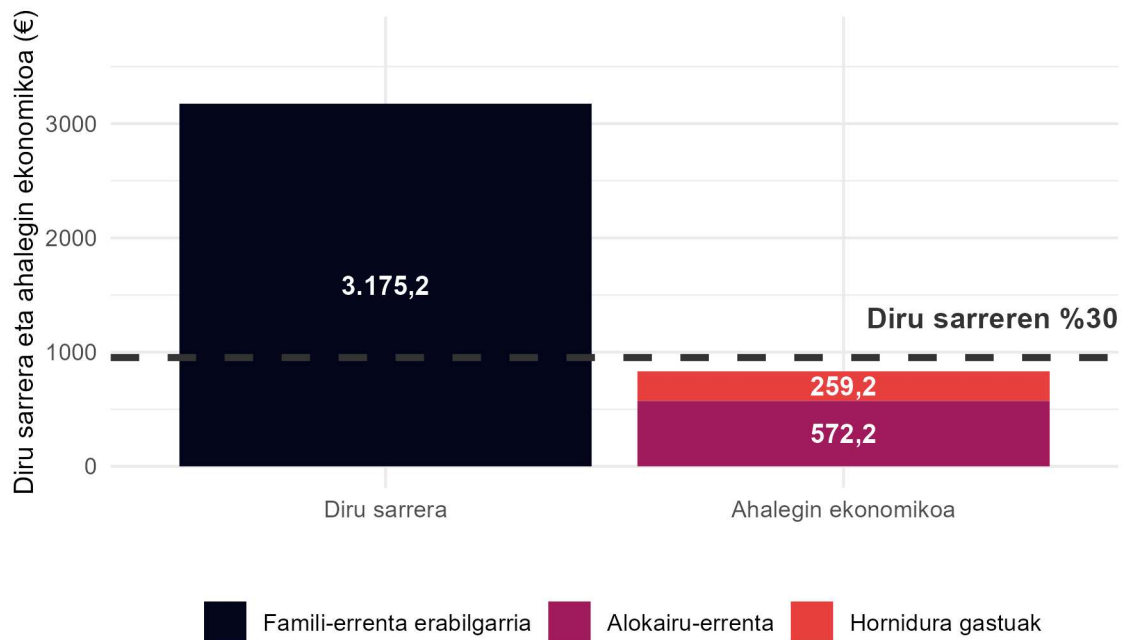
Epealdia	Diru-sarrera		Ahalegin ekonomikoa	
	Famili-errenta erabilgarria	Alokairu-errenta	Hornidura gastuak	
Hilabetearen	3.175,17	572,7	259,19	
Urtean	38.102,04	6.872,40	3.110,28	

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

Horiek horrela, eskuragarri dauden azken datuen eta zehaztutako metodologiaren arabera, Zestoa tentsio eremu izendatzeko ez du bigarren irizpidea betetzen. 2021 urtean alokairu-errenta eta hornidura gastuei aurre egiteko batez besteko urteko kostua 9.982,7€ izan ziren, familia-errenta erabilgarriaren (38.102€) %26,2. Alegia, ez da irizpideak ezartzen duen %30eko baliora iristen (ikus 60. Grafikoa eta 39. Taula).

Dena den, baldintza horrek, kasuistika orokor bat bakarrik aztertzen du: familia eredu tradizionalarena eta denbora jakin batean. Irizpidea aztertzeko emakumeak hartzaile nagusi diren familia-errenta erabilgarriaren batez bestekoa baliatuko balitz, 33.194€, alegia, alokairu-errentara eta hornidura gastuetara bideratutako ahalegin ekonomikoa %30,1ekoa litzateke, metodologian zehaztutako irizpideak gaindituz. Modu berean, irizpideak ez du aintzat hartzen ezinbestean bakarrik bizitzera behartuta dauden pertsonen kasuistika. Zestoako batez besteko errenta pertsonal erabilgarriaren arabera (18.619€), pertsona bakarreko unitateak bere diru-sarreraren %53,6a bideratu beharko luke etxebizitza gastuetara. Gogoan izan behar da, bestalde, Zestoak hartu dituen biztanleen zati baten egoera zein den (egoera administratibo irregularra, diru-sarrera bakarreko familia zabalak...) bilakaera ekonomikoa honek herritar askorentzat bizitegia eskuratzeak eragiten duen tentsio ekonomikoa baloratzekoan.

60. Grafikoa: Bizikidetzaren unitateen diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa (€). Zestoa eta bere testuingurua, 2021



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

11 Ondorioak

11.1 Demografia

1 ondorioa:

Zestoako biztanleria %22,6 hazi da 2000-2024 urteen artean: 3.140 biztanle izatetik 3.849 biztanle izatera igaro da, 709 herritar gehiago, erreferentziazko lurraldeetan baino nabarmen gehiago hazi da eta Urola Kostako hazkunde indizea da gehien hurbiltzen zaiona. Hazkunde horren eragile mende hasierako jaiotza-tasak, migrazio saldo positiboa eta bizi-itxaropena luzatzea izan dira.

Hazkunde horrek biztanleria-egitura aldatu egin du adinari eta jatorriari dagokionez. Adin egiturari dagokionez, hazkundeak belaunaldi gazteen proportzioa handitu badu ere, kopuru absolutuetan 65 urtetik gorako pertsonen kopuruak ere gora egin du, harik eta 80 urtetik gorakoena bikoizteko bidean jarri arte. Horrekin batera kontuan hartzekoa da 50-64 urte arteko pertsonen kopurua ere nabarmen hazi dela eta horrek ere Zestoak etorkizunean izango duen zahartzea eta hazkunde muga iragartzen ditu. Aldiz, 20-34 urte arteko belaunaldia murriztu egin da (200 gutxiago) eta horrek ondoko urteetako ugalkortasunean eragin negatiboa izango duela esan daiteke. 0-19 urte arteko belaunaldien ugalkortasunak ere nekez berdinduko du zahartzearen intentsitatea.

Jatorriari dagokionez, immigrazioak migrazio saldo positiboa eragiteko indar nahikoa izan du, 2000. urtean atzeritarren tasa, esaterako %0,5 izatetik 2024 urtean %12,5 izatera iritsi da. Erreferentziazko lurraldeetan baino gutxienez puntu bat handiagoa da, beraz, hazkunde nabarmena da eta Zestoako demografiaren egituran eragin nabarmena izatera dator. Ondorioz, gaur egungo Zestoako biztanleen erdia (%50,3) ez da Zestoaan sortua. Hauen artean, jatorriari dagokionez, Gipuzkoan jaiotakoek biztanleriaren %14,4 osatzen dute (horietako erdiak Donostian jaiotakoak dira), Urola Kostan jaiotakoek %8,7 (Zumaia nagusi dela) eta Urola Erdian, berriz, %6 (gehienak Azpeitian jaiotakoak). Estatutik kanpo jaiotako biztanleei dagokionez (%12,5), gehienak amerikarrak (%37,5) eta afrikarrak (%34,4) dira.

Ingurumari honetan, aipatzekoa da biztanleriaren sexuari dagokionez, gizonezkoen proportzioa handiagoa dela, lan merkatuaren nolakotasunak eraginda, besteak beste.

2 ondorioa:

Zestoaan ezaugarri urbanistiko desberdinetako auzoak daude biztanle kontzentrazioari dagokionez, baina patroi orokor bat jarraitzen dutela esan daiteke: Zestoa (auzoa) alde batera utzita bizitegien sakabanaketa handia da, landa izaerako ingurua delako. Zestoako biztanleria ia osoa Zestoa (auzoan) metatzen da (%59,5).

3 ondorioa:

Zestoak 2009-2023 epealdian 546 pertsonako migrazio saldo positiboa izan du. Pertsonen joan-etorri kopurua esanguratsua izan da: 2.737 alta eta 2.191 baja. Erroldatze berri gehienak emantzipazio edo familia osatzeko adin tartean dauden pertsonak izan dira, adinez 20-35 eta 35-49 urte artekoak izan baitira gehienbat (eta hauekin batera 0-19 urte arteko seme-alabak). Udalerrria utzi duten pertsonen heren bat baino gehiago 20-34 urte bitartekoak izan dira, beraz, nagusiki udalerrria utzi duten pertsonak gazteak izan dira.



Gizonen alta zein baja kopuruak emakumeenak baino bederatzi puntu altuagoak dira eta mugimendu nagusia Urola Kostarekin bada ere (bereziki Zumaia eta Aizarnazabalekin), Donostia hiriburuarekin eta Deba Barrena eskualdeko zenbait herrirekin ere joan-etorri ugari zenbatu dira.

Beraz, datu horien arabera esan daiteke Zestoak bizi izan dituen migrazio mugimenduek bi faktoreri erantzuten diotela. Batetik, emantzipatu edo familia osatzeari; eta, bestetik, immigrazioa erakartzeari, batez ere, Urola Kostako dinamismo ekonomikoak eraginda eta Zestoak bizitegia prezio merkeagoan lortzeko eskaintzen duen aukera dela medio.

4 ondorioa:

Horiek horrela, azken urteetan udalerriak izan dituen migrazio dinamikak bere horretan mantentzen badira Zestoako biztanleria hurrengo 15 urteetan %10 inguru haztea aurreikusten da, 2039an 4.200 biztanle inguru izateraino.

Prozesu horretan atzerritarren tasak gora egingo du eta udalerriko adin egitura asko zahartzea espero da. Batetik, zahartze-tasa %20tik gora kokatuko da; eta, bestetik, 0-19 bitarteko pertsonen ehunekoa lau puntu txikiagoa izango da (%18,3). Nolanahi ere, joera hauek udalerraren etxebizitza eskaintzarekin zuzenki lotuta joango dira.

11.2 Bizikidetz-unitateak

5 ondorioa:

Biztanleriaren hazkundearekin batera bizikidetz-unitateen kopuruak ere gora egin du azken urteetan: 2009-2024 urteen artean bizikidetz-unitateak 1.293 izatetik 1.493 izatera igaro dira, %15,5ko hazkundera, alegia. Bi faktore nagusik eragin dute bizikidetz-unitateen igoera: biztanleriaren hazkundera, batetik, eta bizikidetz-unitateen batez besteko kide kopurua txikitzeak, bestetik. Izan ere, etxebizitzetako batez besteko pertsona kopurua 2009an 2,74 izatetik 2024ean 2,58 izatera igaro da. Ondorioz, gaur egun pertsona kopuru berarentzat duela urte batzuk baino etxebizitza kopuru handiagoa behar da, era berean, etxebizitza parkearen gaineko presioa handituz.

6 ondorioa:

2024-2039 epealdian bizikidetz-unitate kopurua %13,6 inguru haziko da, gaur egun baino 200 bat gehiago. Arrazoi nagusia bizikidetz-unitateen batez besteko kide kopuruaren beherakada izango da. Edonola ere, prozesu horretan eragina izango dute biztanle hazkundera eta jaiotza-tasaren bilakaerak. Esan gabe doa bizikidetz-unitateen gorakadak etxebizitza parkeak bizi duen presioa handituko duela.

7 ondorioa:

Bizikidetz-unitateen ezaugarriei dagokionez, Zestoan kide bakarrez (%30,2) eta bi kidez (%25,9) osatutako bizikidetz-unitateak dira gehiengoa eta bizikidetz-unitateen %20 adineko pertsonen bakarrik osatuta dago. Horietako gehienak Zestoan (auzoan) daude: adineko pertsonen bizikidetz-unitateetan proportzio handiena duen auzoa da (%65,4) eta baita gazte emantzipatu gehien duena ere (%63,7). Herrigunearen gailentasuna alde batera utzita, Aizarna eta Arroa Behea dira adineko bizikidetz-unitate gehien dituzten auzoak; eta Arroa Behea eta Iraeta dira erlatiboki gazte emantzipatuen bizikidetz-unitate gehien dituzten auzoak.



Udalerriko 18-34 urte bitarteko 613 gaztetik %34,1 emantzipatuta dago, Gipuzkoako (%35,0) ratiotik hurbil. Emantzipazio mailak, ikusi bezala, ez dira homogeneous udalerraren luzetabalean, izan ere, Zestoako auzo bakoitzaren ezaugarriek baldintzatzen dute emantzipazioaren intentsitatea eta geografia, horien artean bizitegi merkatuaren eskaintzak, prezioak eta bizigarritasun ezaugarriak.

11.3 Ezaugarri sozioekonomikoak

8 ondorioa:

Zestoako aktibitate-tasa eta okupazio-tasa eskualdekoaren, herrialdekoaren edota erkidegokoaren pareko edo handiagoak izan dira; eta langabezia-tasa Gipuzkoaren eta EAEkoaren azpitik ibili da maiz. Dena den, errenta pertsonala eta familia-errenta aipatutako eremuena baino txikiagoa da. Udalerriko herritarren erosketaren ahalmena, beraz, inguruko eremuetako herritarrena baino apalagoa da, eta ondorioz, eragin zuzena du alokairu-errenta edo hipoteka bati aurre egiteko unean.

11.4 Etxebizitza parkea

9 ondorioa:

Zestoako etxebizitza parkeak apenas izan du hazkunderik 2010-2023 aldian, zehazki, 2010. urtetik %0,48 egin du behera, Urola Kostan (%4,8), Gipuzkoan (%6,8) eta EAEn (%7,3) baino nabarmen gutxiago. Gaur egun 1.859 etxebizitzek osatzen dute Zestoako etxebizitza parkea. Oro har, Urola Kostako etxebizitza parkea baino zaharragoa da eta azaleraz handiagoa da (garai bateko bizitegien eraginez segur aski).

Bizitegien kontzentrazio nagusia Zestoa (auzoan) dago. Alegia, bertan dago aukerak eskaintzen dituen etxebizitza parkea eta gainerako auzoetan dauden bizitegiek ez dute horrenbestekorik eskaintzen.

Hau guztia biztanleria hazten joan den bitartean gertatu da eta ondorioz, Zestoa auzoko etxebizitza parkearen gaineko presioa hazten joan da azken urteetan.

10 ondorioa:

Zestoako etxebizitzaren %20,6an ez dago inor erroldaturik eta Zestoa (auzoa) izan ezik, gainerako auzo guztiak udalerraren batz bestekotik gora daude. Inor erroldatu gabeko etxebizitzaren tasa bereziki altua dute Aizarnak, Lasako eta Endoia, landa-eremuko izaerako auzoak dira, asko baserri eraikin zaharkituak dira eta etxebizitza dentsitate txikiko inguruetan daude. Ziur aski baserria utzi eta kalera joandakoek herentzian jasotakoak dira gehienak.

Zestoa etxebizitza nagusiak ez direnen tasa Urola Kostan, Gipuzkoan eta EAEn baino altuagoa da Zestoa. Etxebizitza nagusi ez direnen jabeagoaren ezaugarri horrek balio du ulertzeko inor erroldatu gabeko etxebizitza horiek nekez erantzungo diotela bizitegi merkatuak bizi duen presioari.

11.5 Etxebizitza beharrak eta eskaria

11 ondorioa:

Etxebizitza behar eta eskariei dagokionez, Etxebide erregistroan inskribatutako eskari kopuruak (134 eskaera aktibo) adierazten du Zestoan etxebizitza eskaera badagoela, baina eskualdeko erreferentziatzko udalerrien balioen azpitik kokatzen da.

Eskaera guztien %67,2 Zestoan bertan erroldatutako pertsonak egin dituzte eta eskaeren %71,6 alokairu eskaerak dira, ehuneko aipagarria. Eskatzaileen ezaugarriari dagokionez diru-sarrera maila ertaineko eta ertain-altuko pertsonak dira eta gehienak bakarrik bizitzen jartzeko asmoz. Generoaren baitan, diferentzia handia ikusten da eskatzaileen erdiak gizonak direlako (%50) eta beste erdia emakumeek (%25) eta bi sexuetako pertsonak (%25) osatzen dutelako. Badirudi lan merkatuaren baitako genero desorekak honetan ere eragin dezakeela.

11.6 Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua

12 ondorioa:

Zestoako etxebizitzaren salerosketak gorabehera handiak izan ditu azken bi hamarkadetan eta salerosketa kopuruei erreparatuta, 2005-2006 eta 2010-2011 aldiak izan dira esanguratsuenak. Dena den, azken urteetan, eskualdean, herrialdean eta erkidegoan ez bezala, etxebizitza merkatuaren mugimendua apaldu egin da. Bide horretan, 2004-2023 urteen artean erregistratu diren 271 salerosketa bigarren eskuko etxe libreak izan dira.

13 ondorioa:

Zestoako erosketa erregimeneko etxebizitzaren prezioen datuak ez daude eskuragarri. Dena den, Urola Kostako prezioak oro har, Gipuzkoa eta EAEkoaren gaineratik ibili dira. Agerikoa da Zestoaren inguruko etxebizitza prezioa erreferentziatzko lurraldeetan gailen izan dela. Eskualdeko prezio altuagoek Zestoan erakargarri egin dezakete inguruan lana izan baina errenta maila apalagoa izaki, bizitegi bat bilatzen duenarentzat.

11.7 Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua

14 ondorioa:

Zestoan alokairuan dauden etxebizitzaren ehunekoa (%13,5) Urola Kosta, Gipuzkoa eta EAEkoa baino bizpahiru puntu txikiagoa da. Beraz, etxebizitzak alokatzeko dinamika ez da oso positiboa. Hala ere, Eusko Jaurlaritzan azken urteetan jaso diren Zestoako alokairu libreko fidantzen gordailu kopurua aldakorra izan den arren, azken bi urtean gorakada txiki bat gertatu da.

Halaber, alokairu libreko fidantza deposituek joera argi bat azaleratzen dute. 2016-2023 urteen artean alokairu errentaren batez bestekoak gora egin du eremu guztietan, Zestoan 2017an alokairu-errenta 521,1€ izatetik 2022an 639,1€ izatera igaro zen (%21ko hazkunde). Ingurumari horretan, Zestoako alokairu errenta Urola Kostakoa zein Donostialdeko udalerrietakoa baino apalagoa da eta hori erakargarri izan daiteke errenta maila bajua duten pertsonentzat.



15 ondorioa:

Etxebizitza jabe handien inguruko definizioari dagokionez Zestoako Udalak ez du horren inguruko informaziorik eta Etxebizitzaren Euskal Behatokiak ez du horren inguruko daturik helarazi. Horrela, diagnostiko honetan ezin da edukitzaile handiek udalerriko etxebizitza parkean duten eragina aztertu, eta ondorioz, edukitzaile handien definizioa, Etxebizitzarako Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 3. artikuluan esandakoari jarraituz, ez dago daturik etxebizitza-edukitzaile handien definizioa hamar higiezin edo gehiago dituzten entitateak izatek bost edo gehiago izatera aldatzeko.

Bestetik, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuan kokatutako higiezin etxebizitza-errentamenduko kontratuei, deklarazioa indarrean jarri eta azken bost urteetan errentamendu kontraturik indarrean izan ez duten higiezin kasuan, Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17. artikularen 7. apartatuan aurreikusitako errenta-muga aplikatzea dagokie. Hau da, kontratu berriaren hasieran itundutako errentak ezingo du gainditu erreferentziazko prezioen indizeen sistemaren arabera aplikatu beharreko prezioaren gehieneko muga.

11.8 Etxebizitza-programen eta politiken intzidentzia

16 ondorioa:

Eusko Jaurlaritzak indarrean dituen etxebizitza-programen eta politiken eragina oso eskas gelditzen da udalerraren bilakaera demografikoaren eta etxebizitza beharra kontuan hartuta. Alde batetik, etxebizitza parkearen %2,5 besterik ez dago babestuta. Bestetik, Gaztelagun programaren barruan soilik 36 espediente aktibo daude: udalerriko gazteak erreferentzia bezala hartuta, %5,9 besterik ez. Etxebizitza eskuratzeko udalerrian zein eskualdean dagoen zailtasunaren aurrean proportzio horiek oso urriak dira.

11.9 Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa

17 ondorioa:

Datu demografikoek, sozioekonomikoek eta etxebizitzaren erabilera datuek aditzera ematen dute Zestoako etxebizitza parkea azken urteetan presio handia jasaten ari dela eta etorkizunean are handiagoa jasan dezakeela indarrean dauden prozesuekin (bizikidetz-unitateen hazkundera eta immigrazio prozesuak). Hori guztia Urola Kostako erreferentziazko udalerrien (Azpeitia, Azkoitia, Zumaia, Zarautz, Orio) etxebizitzen prezio altuek baldintzatutako inguru batean gertatzen ari da, bizitegien salerosketa zein alokairu prezioetan gorantz eragiten duena.

Udalerrria bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko irizpideei erreparatu, Zestoaren alokairu errentaren igoerak KPIren igoera 7,7 puntutan gainditzen du (baldintza 2017-2022 aldian hiru puntu baino gehiagotan gainditzen da). Bost urtean alokairu-errenten prezioen batz bestekoa 100€ baino gehiago garestitu zen, egoera honek joera gorakorra du eta gero eta kritikoagoa dela antzematen da.



Etxebizitza ordaintzeko egin beharreko ahalegin ekonomikoa da bigarren irizpidea eta honek udalerrria tentsio eremu izendatzeko baldintza ez duela betetzen justifikatzen du. Izan ere, udalerriko familia batek batez beste bere diru-sarreraren %26,2a bideratzen du etxebizitza gastuetara eta irizpideak %30 gainditzea eskatzen du. Nolanahi ere, datu horiek Europa mendebaldeko familia eredu tradizionalaren egoera zein den bakarrik islatzen dute (bi ezkontideak lanean eta egoera erregularizatuan).

Emakumeak familia-errentaren hartzaile nagusiak diren kasuetan, esaterako, etxebizitza ordaintzera bideratu beharreko gastua %30,1koa litzateke eta pertsona bat bakarrik bizi den kasuetan %53,6 bataz beste. Azken urteetan Zestoara bizitzera etorritako familia zenbaiten ezaugarriak bestelakoak izan daitezke eta irizpide horrekin kasu horiek ez dira aintzat hartzen.

