

**Etxebizitza eta Hiri
Agenda Saila**

Eusko Jaurlaritza

ANDER CESTONA UNANUEk, Zestoako Udaleko Idazkari-Kontuhartzaileak,

ZIURTATZEN DU: Tokiko Gobernu Batzarrak, 2025eko apirilaren 29an buruturiko saioan, besteak beste, ondorengo erabakia hartu duela:

AURREKARIAK

Espainiako Parlamentuak 2023ko maiatzaren 24ean Etxebizitzitzarako Eskubidearen 12/2023 Legea onartu zuen.

Lege horrek Konstituzioaren 47. Artikuluan jasotako etxebizitza duina izateko eskubidea eta botere publikoei egotzitako "etxebizitza politikak" garatzen ditu; bereziki, egoera ahulenean edo gizarte-bazterketako egoeran dauden kolektiboek eta, oro har, merkatuan etxebizitza eskuratzeko zailtasunak dituzten guztiek etxebizitza-premia asetzeko lehentasunez

Bide horretan, beste neurri batzuen artean, etxebizitza-merkatuko tentsio eremuak izendatzea ahalbidetzeko baldintzak nahiz prozedura arautzen ditu legearen 18. artikulua, beti ere, 18.3. artikuluan jasotzen diren bi egoeretako bat ematen bada:

a) Hipotekaren edo alokairuaren kostuak aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatearen aurrekontuan duen batez besteko kargak, gehi oinarritzko gastu eta hornigaiek, familien batez besteko diru sarreren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gaintitzea.

b) Etxebizitza merkatuko tentsio eremu izendatu aurreko bost urteetan etxebizitzaren erosketak edo alokairu prezioak izandako hazkunde metatuaren ehunekoa gutxienez ehuneko hiru puntu handiagoa izatea dagokion autonomia erkidegoko kontsumo prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino.

2023. urteko abenduan, Eusko Jaurlaritzako Lurralde, Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak Etxebizitzaren Euskal Behatokiak Etxebizitzarako Eskubidearen 12/2023 Legearen 18.3 artikuluko baldintzen inguruan egindako azterlanaren emaitzak argitaratu zituen. Azterlan horren arabera, Zestoa tentsio eremu izendatu daitezkeen udalerrien artean zegoela jakinarazi zuten.

Era berean, Eusko Jaurlaritzak aipatutako 18. artikuluan oinarrituta, eta erregelamendu-garapen gehigarriaren beharrik gabe, izendapena

gauzatezeko Eusko Jaurlaritzaren eta udalen artean jarraitu beharreko protokoloa nahiz planaren ereduaren nolakotasuna ezarri zuen, honako premisa hauetan oinarrituta:

Administrazio autonomikoak eta toki-administrazioek eskumen konkurrenteak dituzte etxebizitzaren arloan, egungo legerian zehaztuta daudenak, eta, beraz, ezinbestekoa da koordinatzeko beharra. Lehenik eta behin, bizitegi-merkatuko tentsio eremuen izendapena barne hartuko duen administrazio-egintza emateko eskumena duen administrazioa zein den argitu behar da. Hori horrela, 18.2 artikuluan aurreikusitako izendapena Autonomia Erkidegoko Administrazioari dagokiola ezartzen da, etxebizitzaren arloan duen eskumena baliatuz.

Protokolo horren arabera, udalak Eusko Jaurlaritzari bizitegi merkatuko tentsio eremu izendatzeko prozedura hasteko eskaerarekin batera bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko proposatzen den eremuaren mugaketaren dokumentua, justifikazio-memoria eta garatu nahi den neurrien berriazko plana eta aurreikusitako 3 urteko indarraldian izango duen kronograma aurkeztu behar ditu.

Zestoako Udalak dokumentu tekniko horiek prestatuta ditu.

ZUZENBIDE OINARRIAK

Legedia aplikagarria:

- 12/2023 Legea, maiatzaren 24koa, Etxebizitzarako Eskubidearena.
- 29/1994 Legea, azaroaren 29koa, Hiri Errentamenduenak.
- 3/1979 Lege Organikoa, abenduaren 18koa, Euskal Herriko Autonomia Estatutua onartzen duena.
- 7/1985 Legea, apirilaren 2koa, Toki-araubidearen oinarriak arautzen dituena.
- 2/2016 Legea, apirilaren 7koa, Euskadiko Toki Erakundeei buruzkoa.
- 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Euskadiko Etxebizitzarena.
- Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren etxebizitza merkatu tentsionatuko eremuen deklarazioa arautzen duen Etxebizitzaren Estatuko Legeak aurreikusitakoa Euskal Autonomia Erkidegoan betetzeko protokoloa

Horiek horrela, Tokiko Gobernu Batzarrak,

EBAZPENA

LEHENENGOA.- Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari Zestoako Udalerria bere osotasunean bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko prozedura hasteko eskatzea.

BIGARRENA.- Bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko proposatzen den diagnostikoa eta justifikazio-memoria, nahiz garatu nahi den neurrien berariazko plana eta bere kronograma onartzea.

Jakin dezazun eta ondorio egokietarako adierazten dizut hori, erabakia behin-betikoa dela eta administrazio bidea amaitzen duela jakinaraziz. Erabaki honen aurka administrazioarekiko auzi errekurtsua jarri daiteke Donostiako Administrazioarekiko Auzietarako Epaitegiaren aurreran, erabaki hau jakinarazi eta biharamunetik kontaktzen hasita bi hilabeteko epean. Nolanahi ere, nahi izanez gero, aurreko idatz zatian adierazitako administrazioarekiko auzi errekurtsuaren aurretik, berraztertze errekurtsua aurkez daiteko Zestoako Udaleko Tokiko Gobernu Batzarraren aurrean, jakinarapena jaso eta hilabeteko epean.

Zestoan, 2025eko apirilaren 29an

IDAZKARIAK

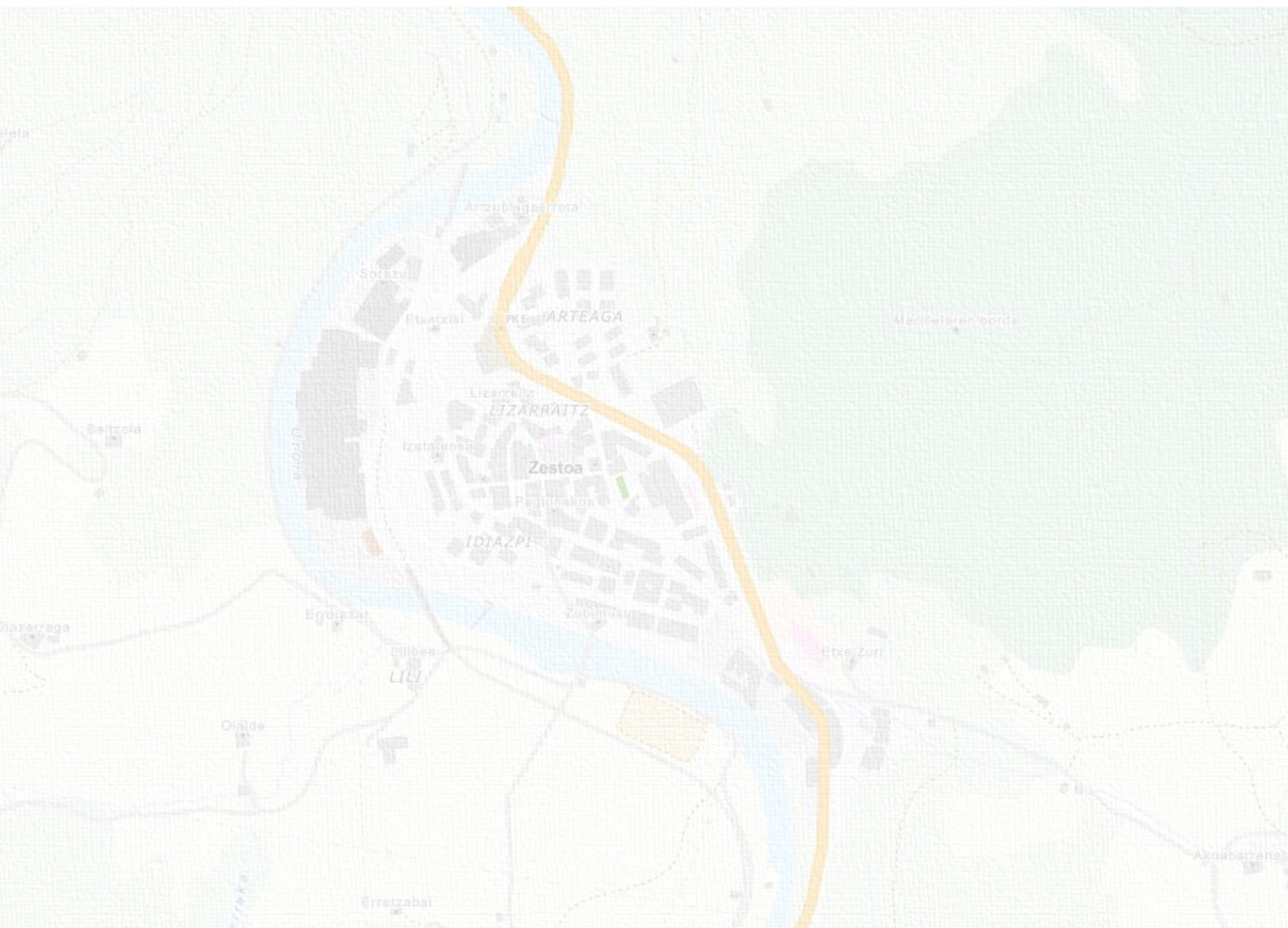
O.e.

ALKATEAK,



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

ZESTOAKO UDALA



| 2024ko urria

| Sustatzailea :



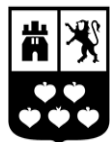
ZESTOAKO UDALA

| Egilea :



Aurkibidea

Grafiko, taula eta irudien aurkibidea	3
1 Aurrekariak.....	7
2 Demografia.....	8
2.1 Aldagai nagusiak	8
2.2 Biztanleriaren mugimendua	17
2.3 Prospektiba	25
3 Bizikidetz-unitateak	28
3.1 Aldagai nagusiak	28
3.2 Emantzipazio maila	35
3.3 Prospektiba	38
4 Ezaugarri sozioekonomikoak.....	40
4.1 Aldagai nagusiak	40
5 Etxebizitza parkea.....	49
5.1 Aldagai nagusiak	49
5.2 Erabilera-maila	55
6 Etxebizitza beharrak eta eskaria	58
6.1 Aldagai nagusiak	58
7 Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua	63
7.1 Aldagai nagusiak	63
8 Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua	68
8.1 Aldagai nagusiak	68
9 Etxebizitza-programen eta -politiken intzidentzia	73
9.1 Aldagai nagusiak	73
10 Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa.....	75
10.1 . Lehen irizpidea: alokairu-errentaren igoera	75
10.2 Bigarren irizpidea: etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoa.....	77
11 Ondorioak.....	79
11.1 Demografia.....	79
11.2 Bizikidetz-unitateak.....	80
11.3 Ezaugarri sozioekonomikoak	81
11.4 Etxebizitza parkea	81
11.5 Etxebizitza beharrak eta eskaria.....	82
11.6 Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua	82
11.7 Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua.....	83
11.8 Etxebizitza-programen eta politiken intzidentzia	83
11.9 Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa	83



Grafiko, taula eta irudien aurkibidea

| Grafikoak

1. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2000-2024	9
2. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (%). Zestoa, 2000-2024	10
3. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (%). Zestoa, 2000-2024	11
4. Grafikoa: Biztanleriaren piramide demografikoa (kop.). Zestoa, 2009-2024	12
5. Grafikoa: Atzerritarren tasaren bilakaera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2000-2024	13
6. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.). Zestoa, 2009-2024	14
7. Grafikoa: Biztanleriaren alten eta bajen bilakaera (kop.). Zestoa, 2009-2023	17
8. Grafikoa: Alten bilakaera sexuaren arabera (kop.). Zestoa, 2009-2023	18
9. Grafikoa: Alten bilakaera adinaren arabera (kop.). Zestoa, 2009-2023	19
10. Grafikoa: Alten bilakaera jatorriko lurraldearen arabera (kop.). Zestoa, 2009-2023	20
11. Grafikoa: Bajen bilakaera sexuaren arabera (kop.). Zestoa, 2009-2023	21
12. Grafikoa: Bajen bilakaera adinaren arabera (kop.). Zestoa, 2009-2023	21
13. Grafikoa: Bajen bilakaera jatorriko lurraldearen arabera (kop.). Zestoa, 2009-2023	22
14. Grafikoa: Alta eta bajen fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.). Zestoa, 2009-2023	23
15. Grafikoa: Biztanleria hazkundearen prospektiba (%). Zestoa, 2000-2039	25
16. Grafikoa: Biztanleria prospektibaren piramide demografikoa (kop.). Zestoa, 2024-2039	26
17. Grafikoa: Zahartze tasaren bilakaeraren prospektiba (%). Zestoa, 2000-2039	27
18. Grafikoa: 0-19 urte bitarteko pertsonen tasaren bilakaeraren prospektiba (%). Zestoa, 2000-2039	27
19. Grafikoa Bizikidetza-unitateen hazkundea (%). Zestoa, 2009-2024	28
20. Grafikoa Bizikidetza-unitateen batez besteko tamainaren bilakaera (kop.) Zestoa, 2009-2024	29
21. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen batez besteko tamaina auzoaren arabera (birt.). Zestoa, 2024	30
22. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen tipologia adinaren arabera (%). Zestoa, 2024	32
23. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen tipologia jaiolekuaren arabera (%). Zestoa, 2024	33
24. Grafikoa: 18-34 urte bitarteko pertsonen pisu erlatiboa auzoaren arabera (%). Zestoa, 2024	35
25. Grafikoa: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen tasa auzoaren arabera (%). Zestoa, 2024	36
26. Grafikoa Bizikidetza-unitateen prospektiba (%). Zestoa, 2009-2039	38
27. Grafikoa Bizikidetza-unitateen batez besteko tamainaren prospektiba (kop.) Zestoa, 2009-2039	39
28. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2010-2022	40
29. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Zestoa, 2010-2022	41
30. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2010-2022	42
31. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Zestoa, 2010-2022	42
32. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2000-2024	44
33. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2010-2022	44
34. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Zestoa, 2010-2022	45



35. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera (€). Zestoa eta bere testuingurua, 2001-2021.....	46
36. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€). Zestoa, 2001-2021	46
37. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera (€). Zestoa eta bere testuingurua, 2001-2021.....	47
38. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€). Zestoa, 2001-2021	48
39. Grafikoa: Etxebizitza parkearen bilakaera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2010-2023	49
40. Grafikoa: Etxebizitza nagusien batez besteko biztanle kopuruaren bilakaera (kop.). Zestoa eta bere testuingurua, 2010-2023.....	51
41. Grafikoa: Familia etxebizitzaren batez besteko antzintasunaren bilakaera (urte). Zestoa eta bere testuingurua, 2010-2023.....	51
42. Grafikoa: Familia etxebizitzaren batez besteko azaleraren bilakaera (m ²). Zestoa eta bere testuingurua, 2010-2023	53
43. Grafikoa: Igogailua duten familia etxebizitzaren tasaren bilakaera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2010-2023	54
44. Grafikoa: Etxebizitza ez-nagusien tasaren bilakaera (%). Zestoa, 2010-2023	55
45. Grafikoa: Inor errolatu gabeko etxebizitzaren tasa (%). Zestoa, 2024	56
46. Grafikoa: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (%). Zestoa, 2024	59
47. Grafikoa: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (%). Zestoa, 2024.....	60
48. Grafikoa: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (%). Zestoa, 2024	61
49. Grafikoa: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (%). Zestoa, 2024.....	62
50. Grafikoa: Etxebizitza salerosketak biztanleko ratioaren bilakaera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2004-2023	63
51. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera antzintasunaren arabera (kop.). Zestoa, 2004-2023.....	64
52. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera jabetzaren arabera (kop.). Zestoa, 2004-2023..	65
53. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera (k€). Zestoaren testuingurua, 2012-2024	65
54. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera m ² -ko (€). Zestoaren testuingurua, 2012-2024....	67
55. Grafikoa: Etxebizitza nagusien alokairu-tasaren bilakaera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2011-2023	68
56. Grafikoa: Etxebizitza nagusiak jabetza motaren arabera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2023.....	69
57. Grafikoa: Alokairu libreko fidantza kopuruak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (%). Zestoaren testuingurua, 2016-2023.....	70
58. Grafikoa: Alokairu libreko errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (€). Zestoa eta bere testuingurua, 2016-2023.....	71
59. Grafikoa: Tentsio eremu izendatzeko 1. Irizpideko adierazleen hazkundera (%). 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	9
2. Taula: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (kop.). Zestoa, 2000-2024	10
3. Taula: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (kop.). Zestoa, 2000-2024	12



4. Taula: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.). Zestoa, 2010-2024.....	14
5. Taula: Biztanleria auzoaren eta adinaren arabera (kop.). Zestoa, 2024.....	16
6. Taula: Biztanleriaren alten eta bajen bilakaera (kop.). Zestoa, 2009-2023.....	17
7. Taula: Alta eta bajen fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.). Zestoa, 2009-2023.....	24
8. Taula: Biztanleriaren prospektiba adinaren arabera (kop.). Zestoa, 2024-2039.....	26
9. Taula: Bizikidetzta-unitate kopuruaren eta batez besteko tamainaren bilakaera. Zestoa, 2010-2024.....	29
10. Taula: Bizikidetzta-unitateak auzoaren eta tamainaren arabera (kop.). Zestoa, 2024.....	30
11. Taula: Bizikidetzta-unitateen tipologia adinaren arabera (kop.). Zestoa, 2024.....	33
12. Taula: Bizikidetzta-unitateen tipologia jaiolekuaren arabera (kop.). Zestoa, 2024.....	34
13. Taula: 18-34 urte bitarteko gazteak emantzipazio egoeraren eta auzoaren arabera (kop.). Zestoa, 2024.....	36
14. Taula: Bizikidetzta-unitateen prospektiba tamainaren eta urtearen arabera (kop.). Zestoa, 2024-2039.....	39
15. Taula: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Zestoa, 2010-2022.....	41
16. Taula: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Zestoa, 2010-2022.....	43
17. Taula: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Zestoa, 2010-2022.....	45
18. Taula: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€). Zestoa, 2001-2021.....	46
19. Taula: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€). Zestoa, 2001-2021.....	48
20. Taula: Etxebizitza parkearen bilakaera motaren arabera (kop.). Zestoa, 2010-2023.....	49
21. Taula: Etxebizitza nagusien bilakaera biztanle kopuruaren arabera (kop.). Zestoa, 2010-2023.....	51
22. Taula: Etxebizitzak erabilera mailaren eta auzoaren arabera (kop.). Zestoa, 2024.....	57
23. Taula: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Zestoa, 2024.....	58
24. Taula: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (kop.). Zestoa, 2024.....	60
25. Taula: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Zestoa, 2024.....	61
26. Taula: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Zestoa, 2024.....	61
27. Taula: Etxebizitza salerosketak biztanleko ratioaren bilakaera. Zestoa eta bere testuingurua, 2004-2023.....	63
28. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera (€). Zestoa testuingurua, 2012-2024.....	66
29. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera m ² -ko (€). Zestoa testuingurua, 2012-2024.....	67
30. Taula: Etxebizitza nagusien jabetza motaren arabera (kop.). Zestoa, 2011-2023.....	69
31. Taula: Alokairu libreko fidantza kopuruak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (%). Zestoa testuingurua, 2016-2023.....	70
32. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2016-2023.....	72
33. Taula: Babestutako etxebizitza parkea egoeraren arabera (kop.). Zestoa, 2024.....	73
34. Taula: Gaztelagun programako onuradunak ezaugarrien arabera (kop.). Zestoa, 2024.....	73
35. Taula: Etxebizitza eskuratzeko eskabideak ezaugarrien arabera (kop.). Zestoa, 2024.....	74
36. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera eta hazkundea. Zestoa, 2017-2022.....	76
37. Taula: Kontsumoko Prezioen Indize (KPI) orokorraren bilakaera eta hazkundea. EAE, 2017-2022.....	76
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	15
2. Irudia: Bizikidetzta-unitateen bero mapa. Zestoa, 2024.....	31
3. Irudia: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen bero mapa. Zestoa, 2024.....	37
4. Irudia: Etxebizitza parkearen bero mapa. Zestoa, 2024	50
5. Irudia: Etxebizitzen eraikuntza urtearen mapa. Zestoa, 2024	53
6. Irudia: Inor erroldatu gabeko etxebizitzen bero mapa. Zestoa, 2024.....	57



1 Aurrekariak

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

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

Tentsiopeko-eremu izendapena eskuratzeko prozedura formala abiatzeko eta 18. artikulua aurreikusten duena betetzeko, Eusko Jaurlaritzak protokolo bat osatu eta helarazi die baldintzak betetzen dituzten udalerriei 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 sarreren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gainditzea.
- 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). Horrez gain, Gislane 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 adierazleak 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

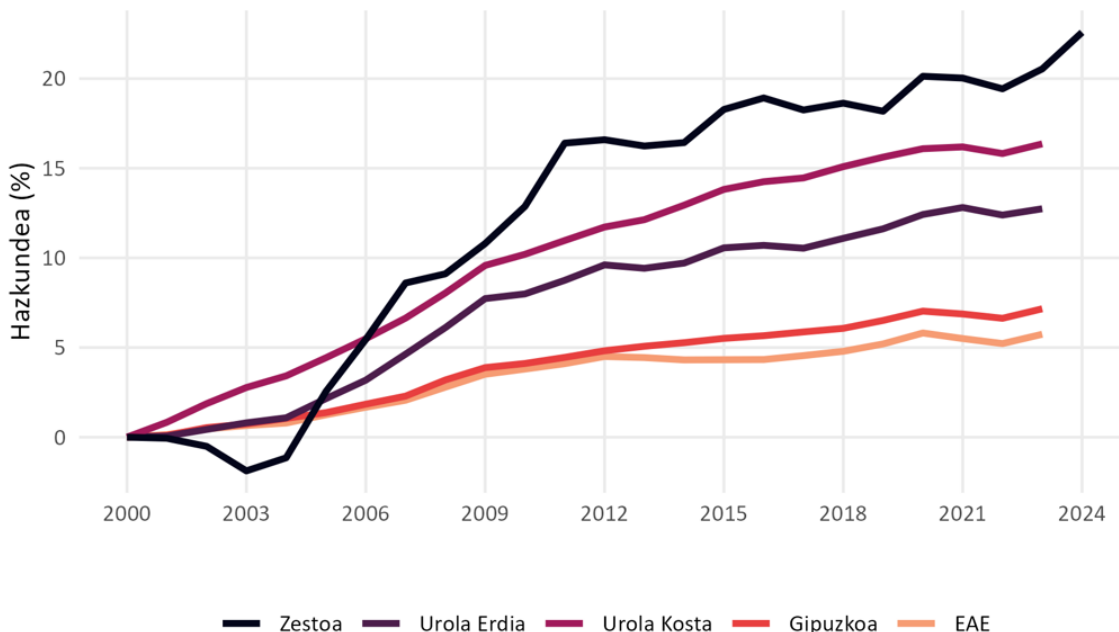
Azken bi hamarkadetan Zestoaren biztanleriak hazkunde bizia izan du, Urola Erdia zein Urola Kosta eta Gipuzkoaren gainetik. Zehazki, bere hazkunde demografikoa %22,6koa izan da: 2000. urtean 3.140 biztanle izatetik 2024. urtean 3.849 biztanle izatera igaro da Zestoa; 709 herritar gehiago, alegia (ikus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

| 9

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-itzaropena luzatzea.

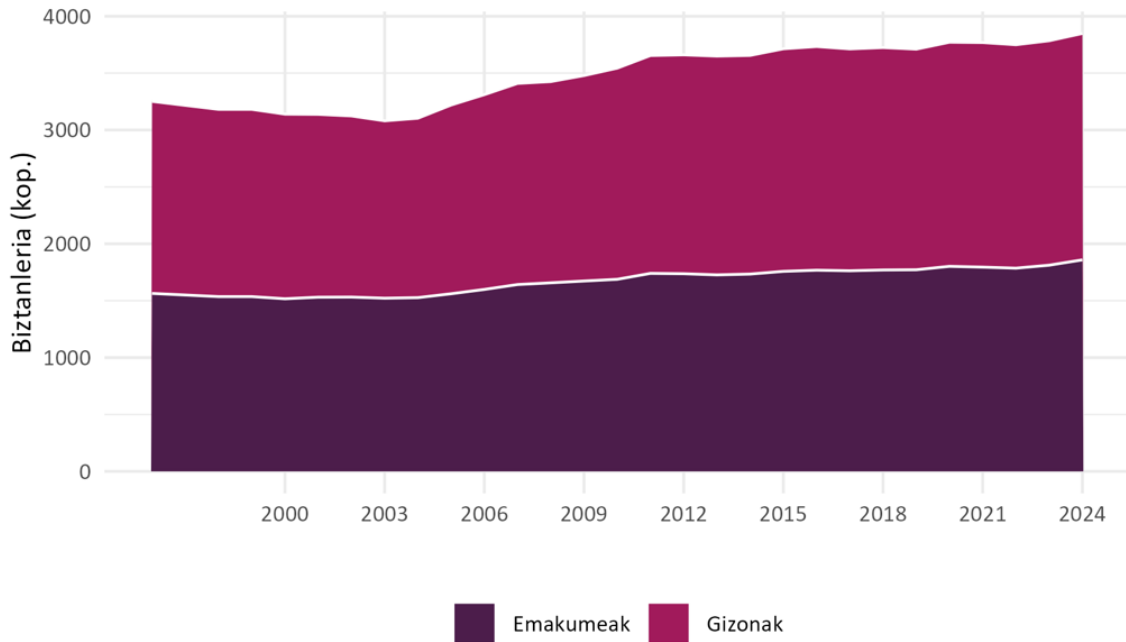
Horiek horrela, biztanle hazkundearekin batera Zestoako biztanleria-egitura ere aldatu egin da adin-egitura eta jatorriari dagokionez. Batetik, azken urteetako joera demografikoek udalerrria gazte mantendu duten arren, biztanleriaren adin egitura, oro har, zahartu egin da; eta, bestetik, biztanleriaren 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). Maskulinizazio honen jatorria sozioekonomikoa da, besteak beste, laneratzeko garaian (80ko hamarkadan, esaterako) ekonomia industrialak emakumeentzat

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



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.

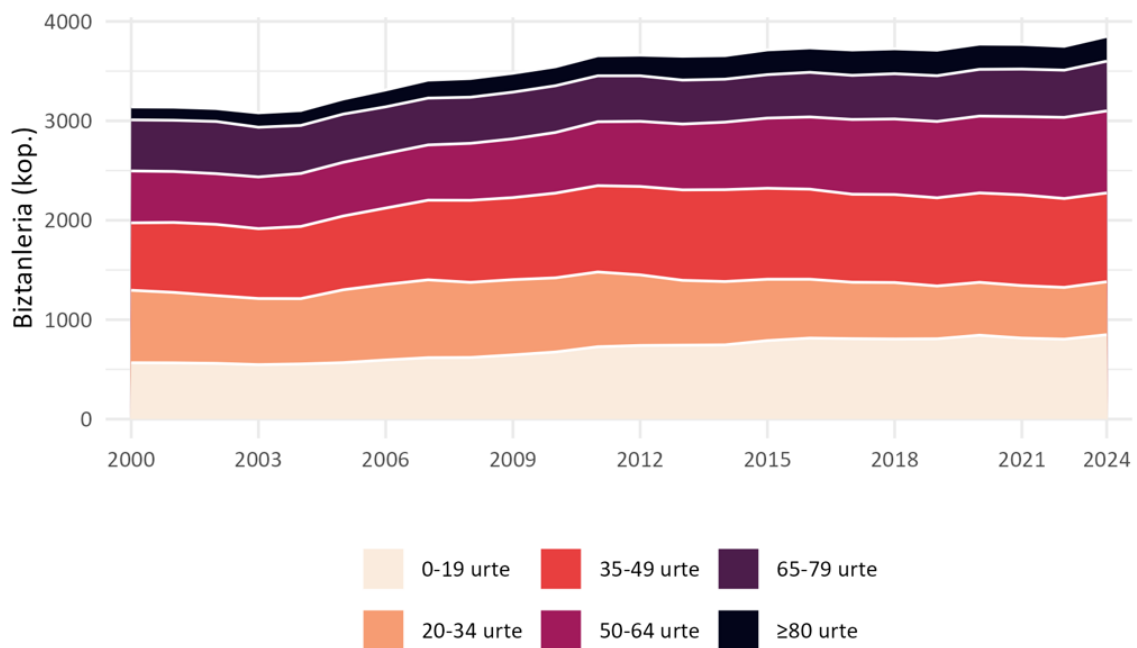
Belaunaldi gazteagotako pertsonen etorreraren eta jaiotza-tasaren eraginez adin egitura aldatu egin da eta zahartze-tasak (65 urtetik gorako pertsonen ehunekoak), oro har, puntu bat atzera egin du (2000an %20,5 izatetik 2024an %19,5 izatera igaro baita). Baina, hala ere, 65 urtetik gorako pertsonen kopuru 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 dauden ehunekoak ia bost puntu hazi da 2000-2024 aldirian 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 soziodemografikoez 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 demografikoez 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.

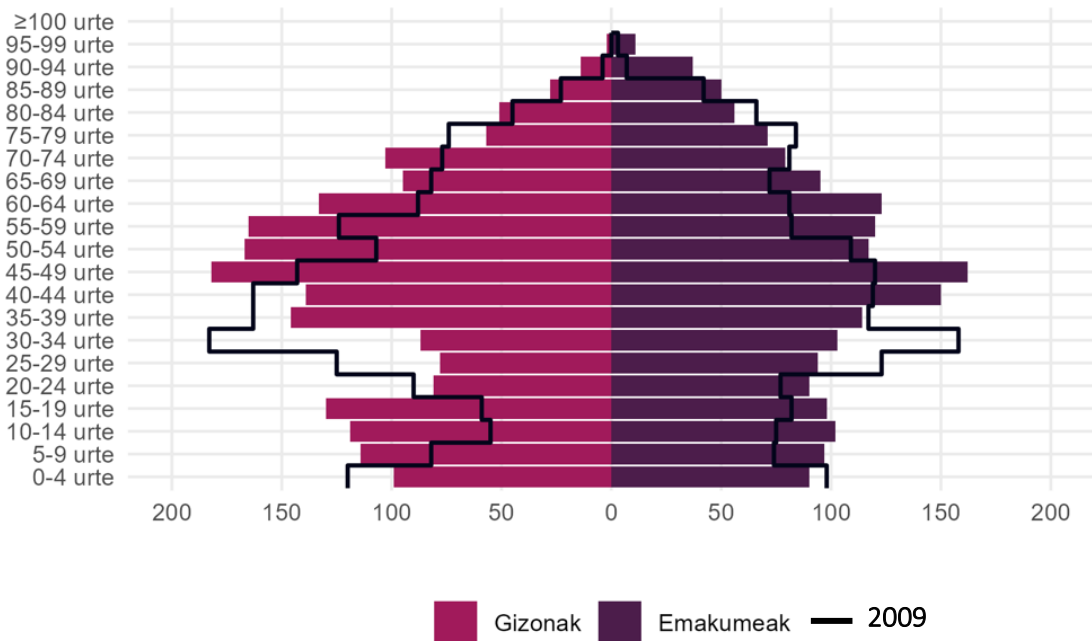


3. Taula: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (kop.). Zestoa, 2000-2024

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.

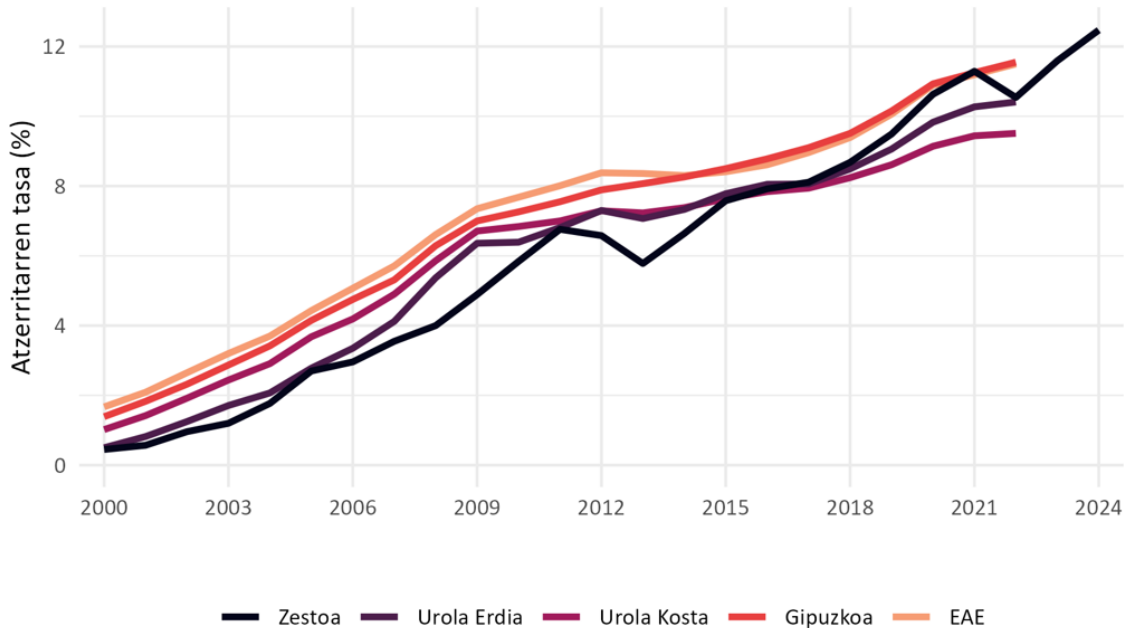
4. Grafikoa: Biztanleriaren piramide demografikoa (kop.). Zestoa, 2009-2024



Iturria: INE eta errolda.

Halaber, azken urteetako migrazio saldo positiboak biztanleriaren jaioterriaren araberako 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).

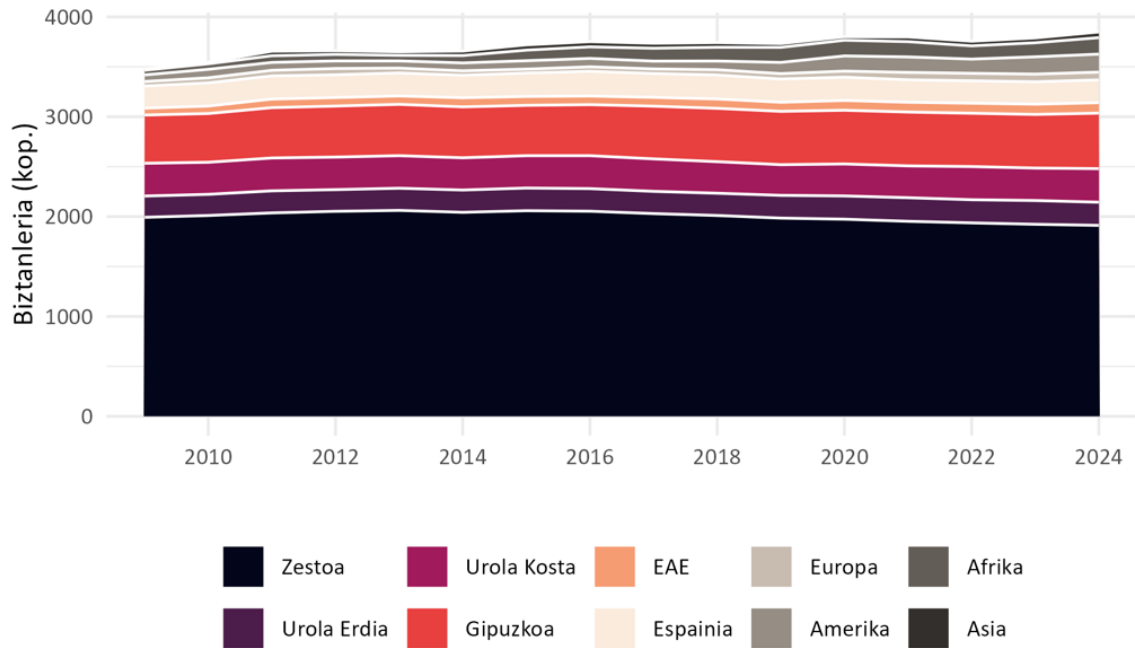
Urola Kostan jaiotako 336 pertsona bizi dira Zestoa, biztanleria osoaren %8,7. Hauen artean, jatorriari dagokionez, Zumaian jaiotakoak 185 pertsona dira, Zarautzen jaiotakoak 73 eta Aizarnazabalen jaiotakoak 38 pertsona. Urola Erdia jatorri dutenak, aldiz, %6 dira, zehazki, 232 pertsona -horien %70 Azpeitian 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), Kolonbia (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 gehiengoak 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

114

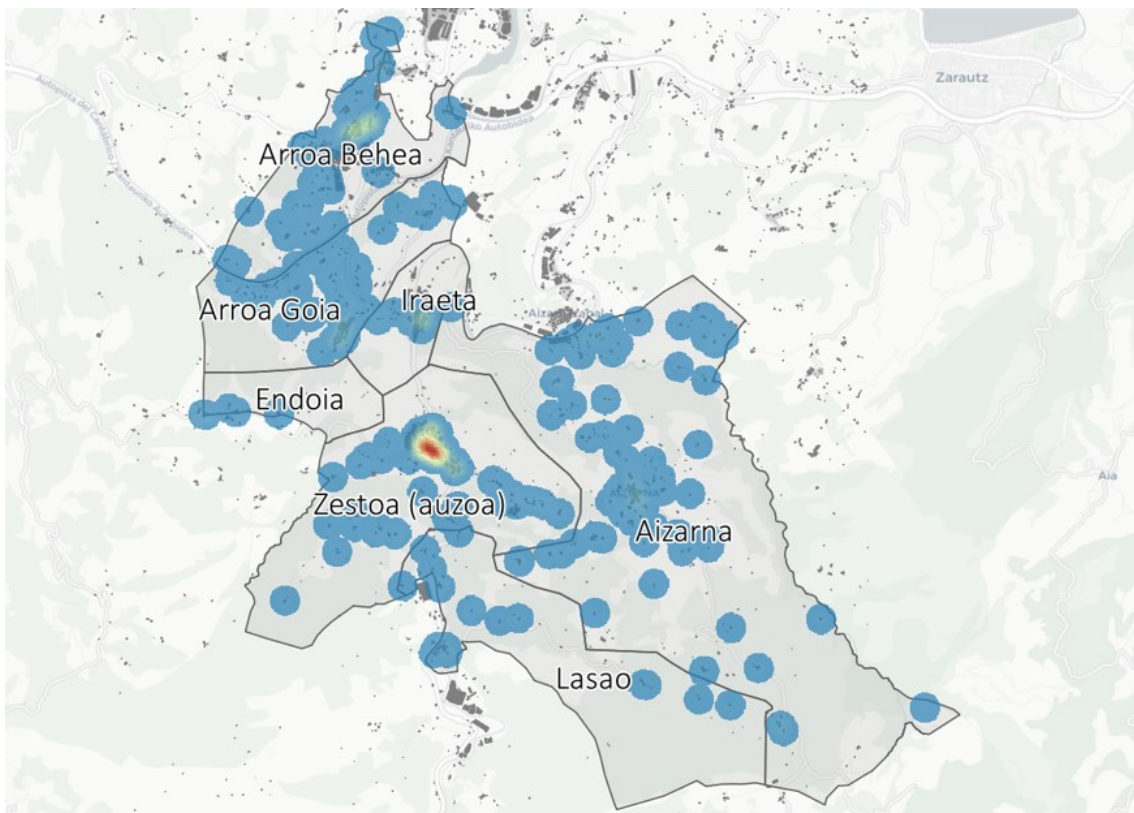
Eremua	2009	2012	2015	2018	2021	2024
Zestoa	1.993	2.053	2.059	2.011	1.953	1.912
Urola Erdia	213	217	227	223	236	232
Urola Kosta	328	326	324	316	319	336
Gipuzkoa	483	511	504	534	539	556
EAE	69	85	89	94	98	105
Espainia	221	228	235	240	225	228
Europa	46	63	39	53	74	78
Amerika	66	76	84	87	155	180
Afrika	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

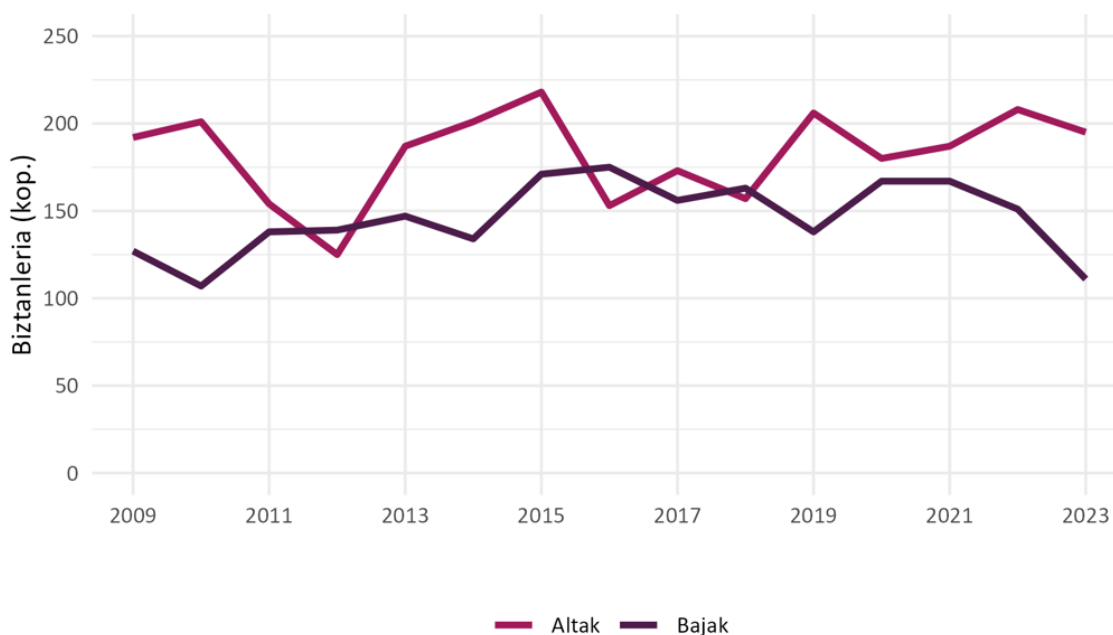
Iturria: Errolda.



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 gairitu 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

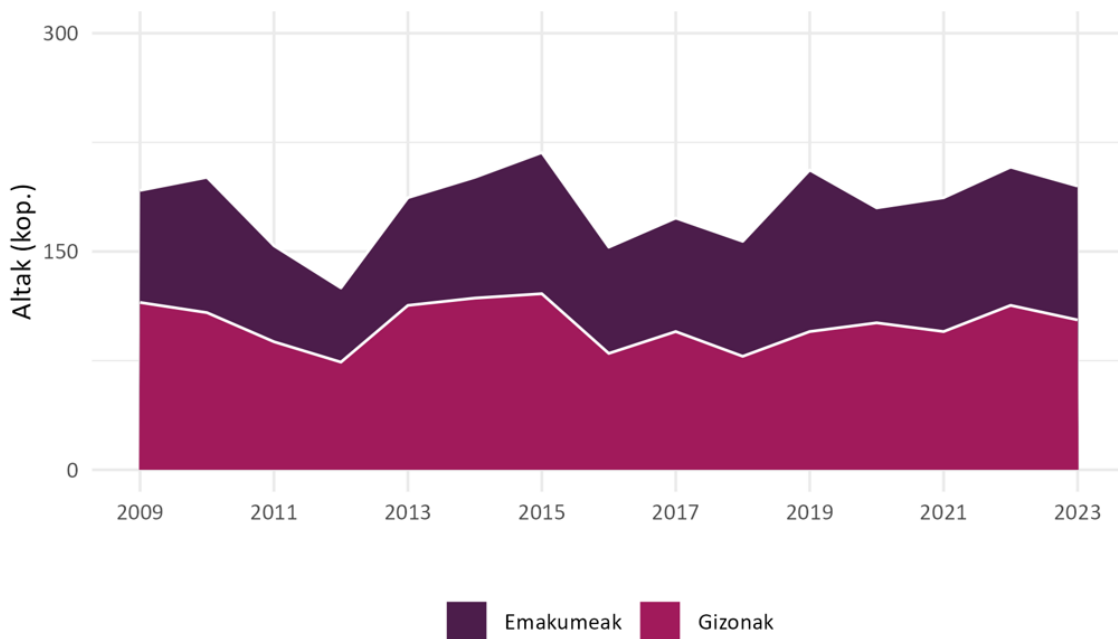
Tipologia	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Orotara
Altak	192	201	154	125	187	201	218	153	173	157	206	180	187	208	195	2.737
Bajak	127	107	138	139	147	134	171	175	156	163	138	167	167	151	111	2.191
Saldoa	65	94	16	-14	40	67	47	-22	17	-6	68	13	20	57	84	546

Iturria: Errolda.



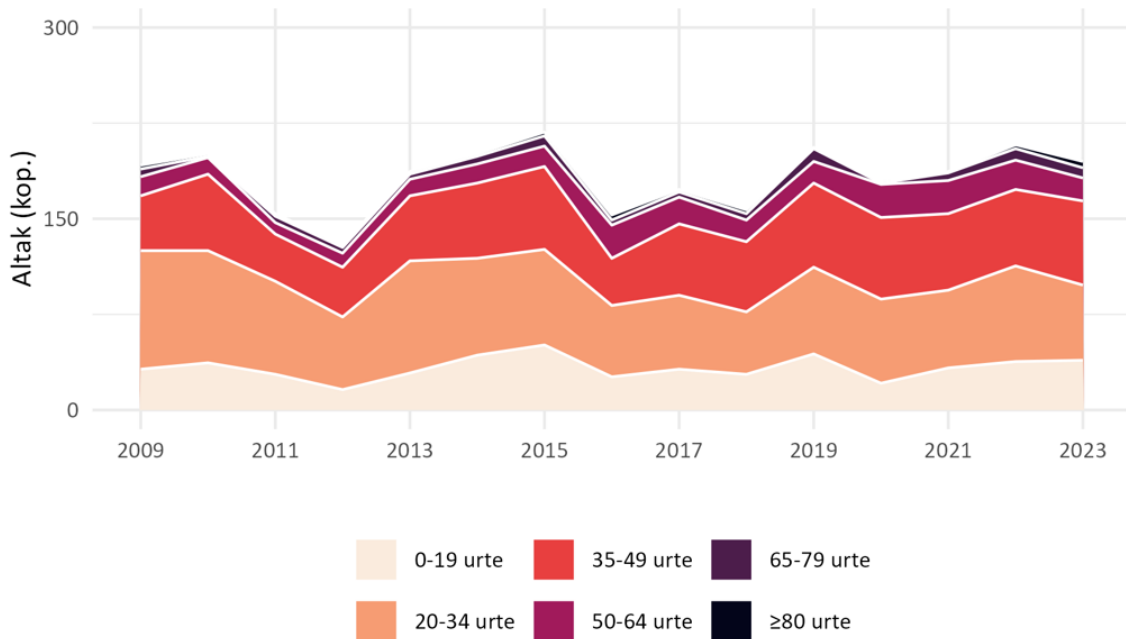
Aldi honetan erroldan izandako 2.737 altetatik 1.497 gizonak izan dira (%54,7). Gizonen alta kopurua emakumeena baino altuagoa da eta aldagai hori aintzat hartzekoa da. Esku artean ditugun datuekin ezin diogu oinarritutako azalpen bat eman fenomeno honi, baina hipotesien artean jar daiteke Zestoak izan 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: Altan bilakaera sexuaren arabera (kop.). Zestoa, 2009-2023



Iturria: Errolda.

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



Iturria: Errolda.

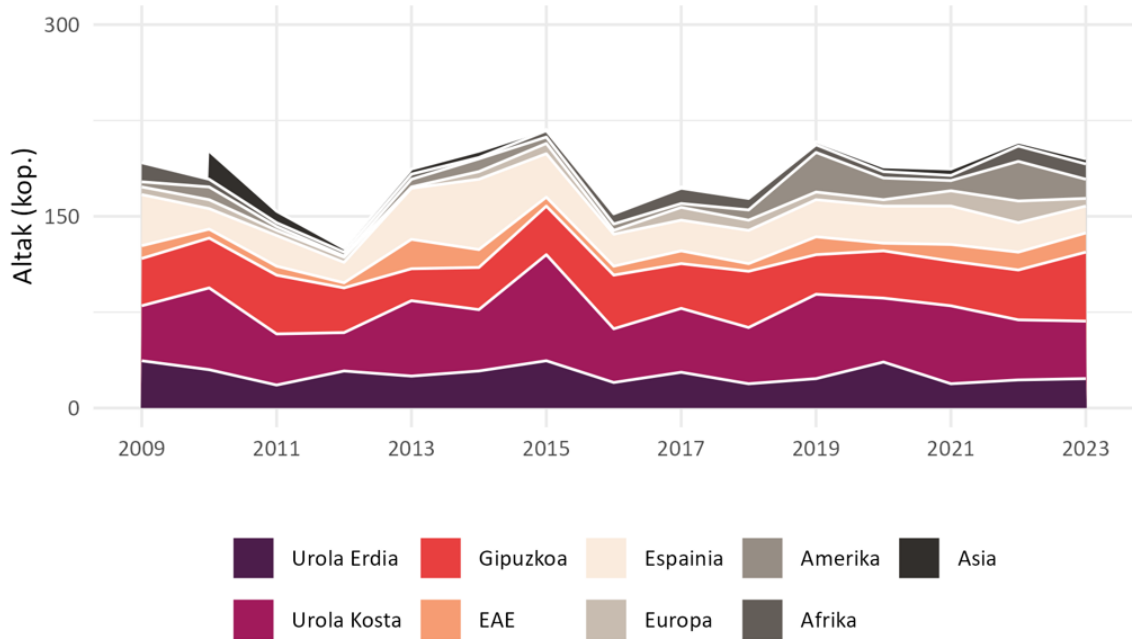
Bestalde, alta berriak jatorriaren arabera aztertzen badira, bi eremu nagusi antzematen dira: 772 pertsona (%28,2) Urola Kostatik iritsi dira eta 570 pertsona (%20,8) Gipuzkoako gainerako udalerrietatik. Kopuru txikiagoak dituzte beste jatorri batzuek, hala nola, estatutik etorritakoak, 432 pertsona (%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 iritsitakoaren %58,7ak ez duela espainiar herritartasuna. Hau da, pertsona horiek gutxienez beste bizileku aldaketa bat egin dute Zestoara bizitzera 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

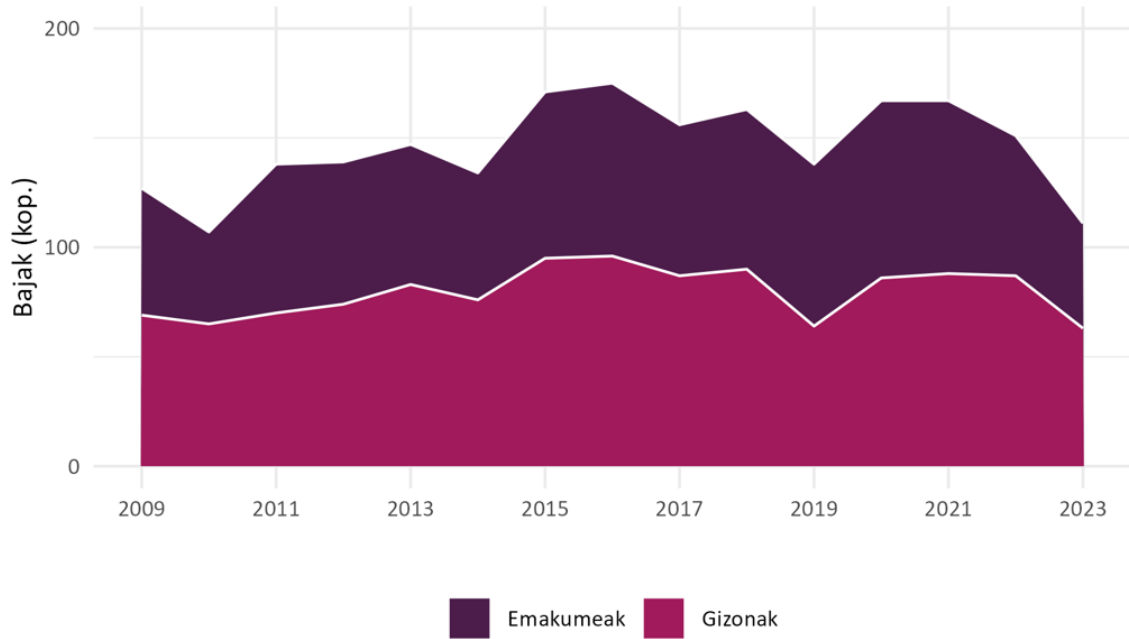


Iturria: Errolda.

Azken urteetan Zestoatik kanpora joan diren pertsonen ezaugarriari dagokionez (2.191 pertsona), berriz, sexuaren araberako diferentzia dago: gizonak %54,5a dira eta emakumeak %45,5. Adin tarteari dagokionez, aldiz, azpimarratu behar da udalerria 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 udalerria utzi duten pertsonak. Mugimendu horiek nabariagoak izan dira atzeraldi ekonomikoaren urteetan..

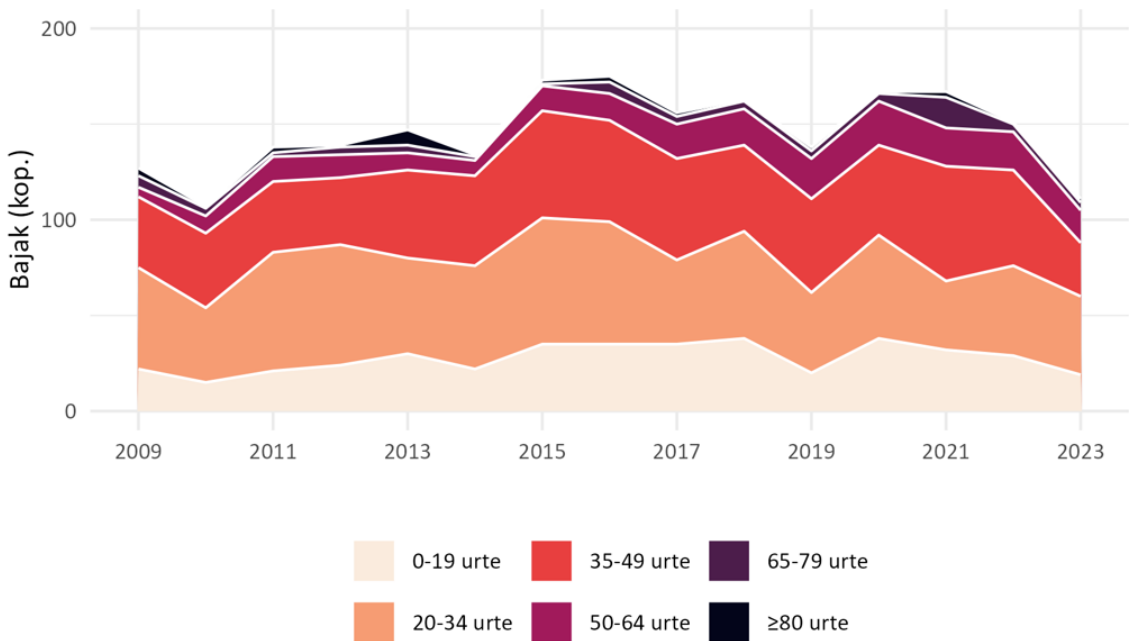
Mugimendu hauek ulertzeko aintzat hartu behar dira azken urteotan Urola Kostako udalerriz zenbaitek bizi duten hazkundera estandar altuko bizitegiek erakarritara (errenta baxuak inguruko herrietara desplazatuz) edo lan mugikortasunak eragiten dituzten bizileku aldaketak. Horrela, 6. atalean ikusten den bezala, Zestoa etxebizitza eskatu dutenen erdia beste udalerriz 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: Errolda.

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



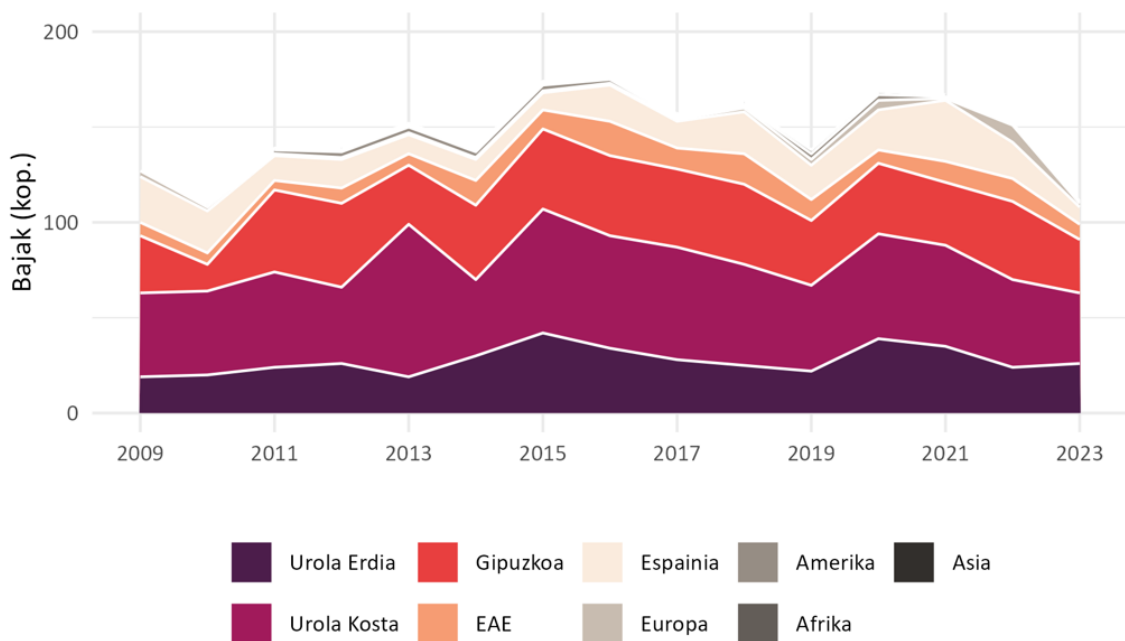
Iturria: Errolda.

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. Gainerakoen 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 pertsonen (%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 pertsonen (bajen %11,8a) utzi dute Zestoa estatuko tokiren batera bizitzera joateko. Banaketa horretan Bartzelona 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).

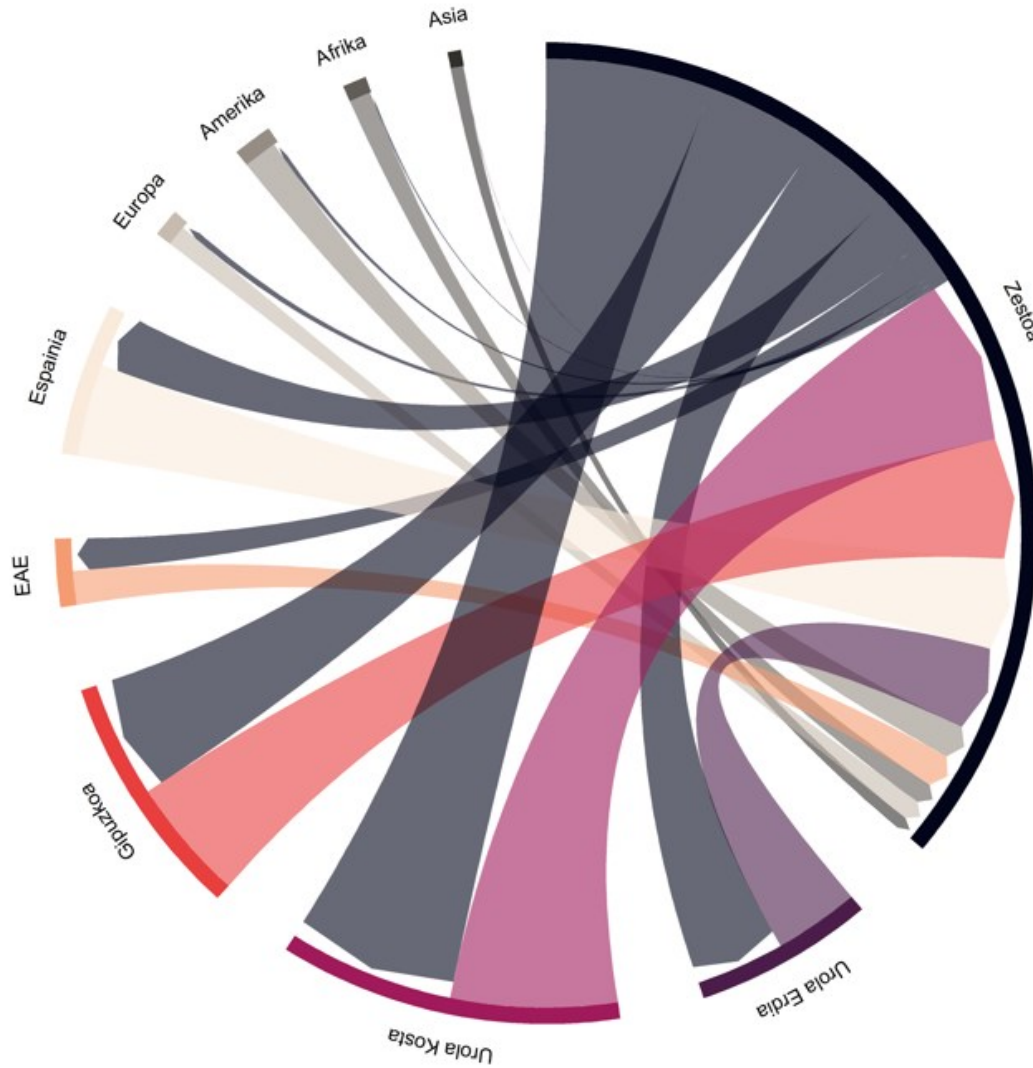
Laburbilduz, Zestoak eskualdearekin eta bereziki Azpeitia, Azkoitia eta Zumaiarekin biztanleriaren joan-etorri harreman oso estua du Zestoako batez besteko errenta maila eta horren arabera etxebizitza eskuratzeko aukerekin. Honek, ordea, joan etorriko dinamikak eragiten ditu. Beste aukerak bilatzen dituzten 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 baje fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.). Zestoa, 2009-2023



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.



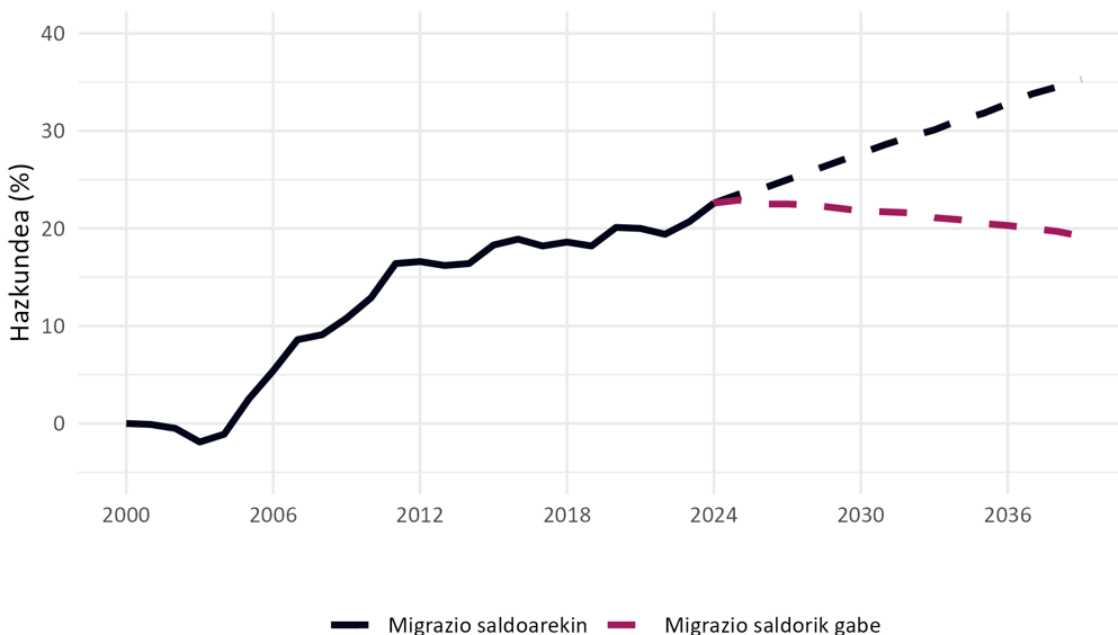
2.3 Prospektiba

Zestoako biztanle hazkundearen prospektiba ariketa bat egin da azken urteetako ugalkortasun-tasak, heriotza-tasak eta migrazio-saldoak aintzat hartuta. Esan gabe doa dinamika horiek testuinguruaren baitan oso 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, udalerriak 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 udalerrira 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 hazkundearen prospektiba (%).
Zestoa, 2000-2039**



Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

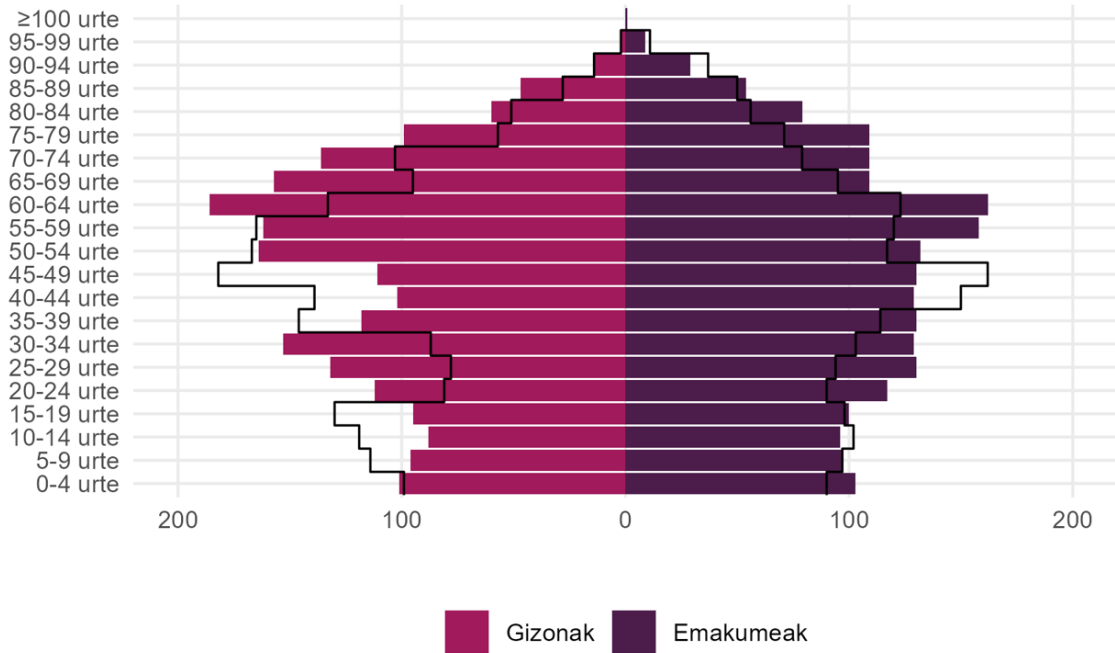
Prozesu horretan zehar Zestoako biztanleria urtez urte zahartzen joango da. Zahartze tasa, esaterako, %20tik gorakoa izango da 15 urte barru: 65 urtetik gorakoa 1.014 pertsona inguru izango dira. 50-64 urte bitarteko kopuruak ere gora egingo du eta biztanleriaren %22,7 izango dira (gaur egun %21,4) (ikus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



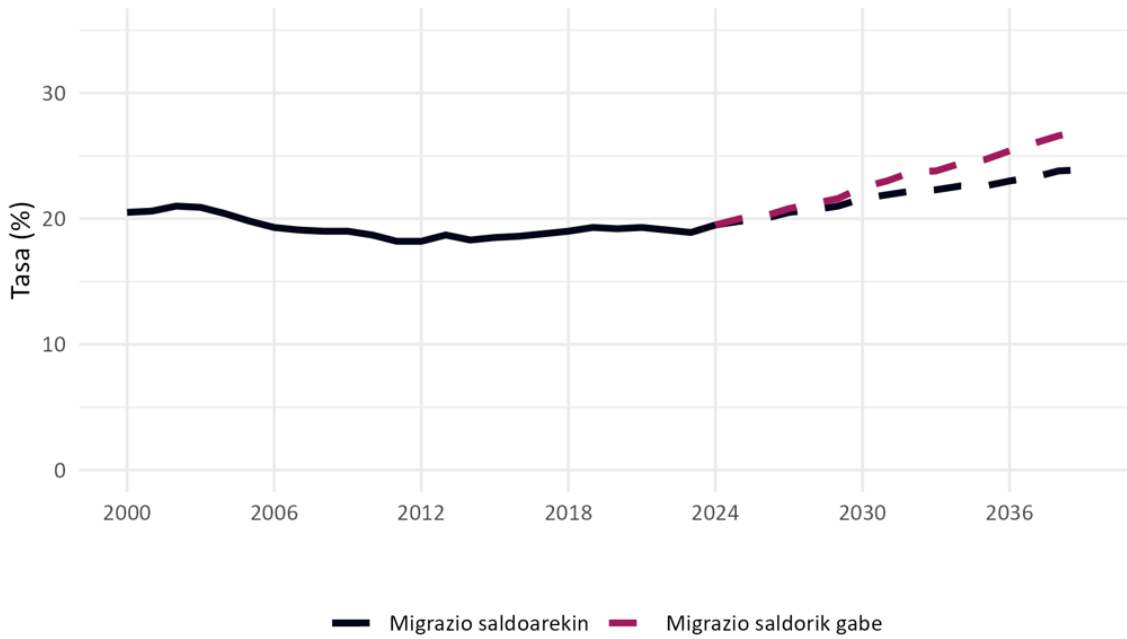
Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

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

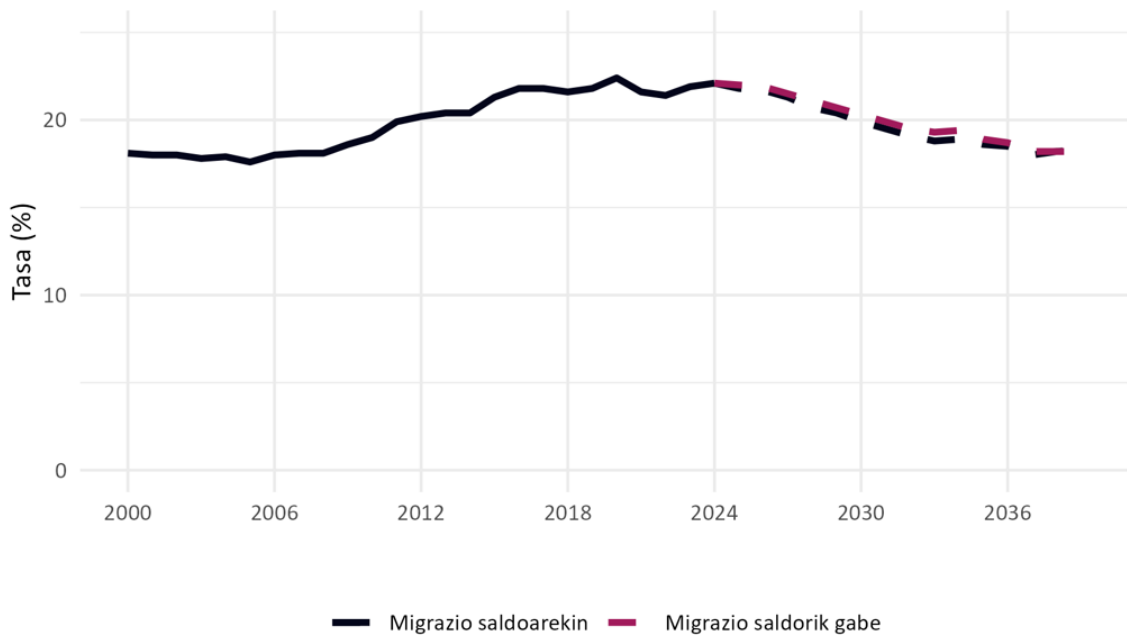
Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

**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

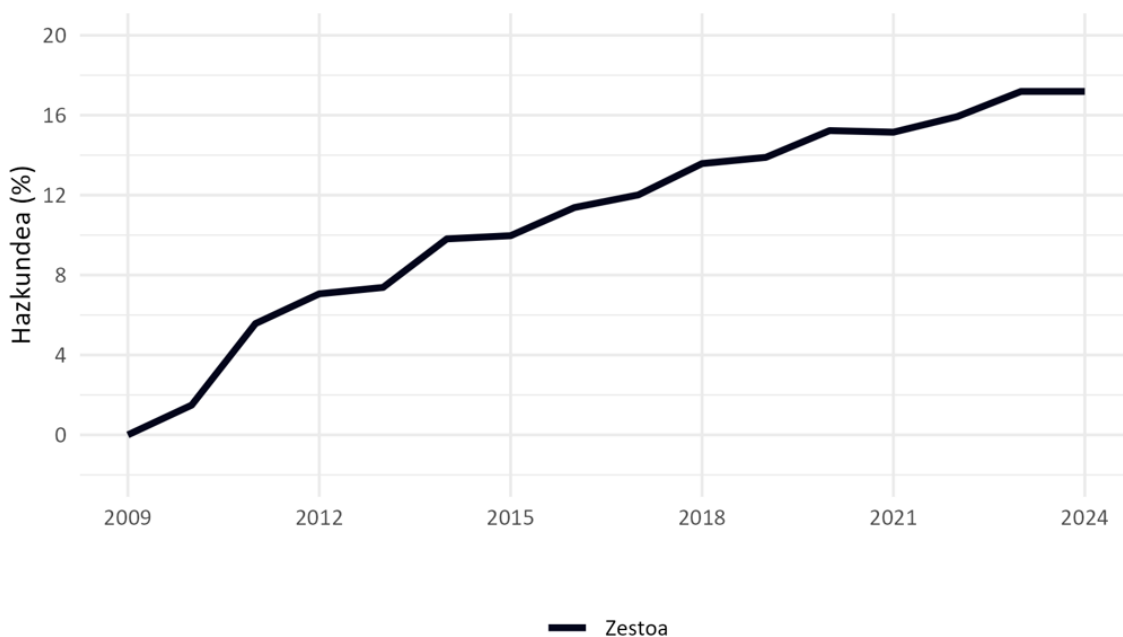
Egitura demografikoak bizikidetz-unitateetan du isla. Izan ere, etxebizitza parkeak dituen aukeren baitan biztanleria non eta nola antolatzen den mugatzen dute. Atal honetan etxebizitzek duten erabilera (non, nor, zenbat, nolakoak) eta gazteen emantzipazio maila aztertzen dira. 18-34 urte bitarteko gazteen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

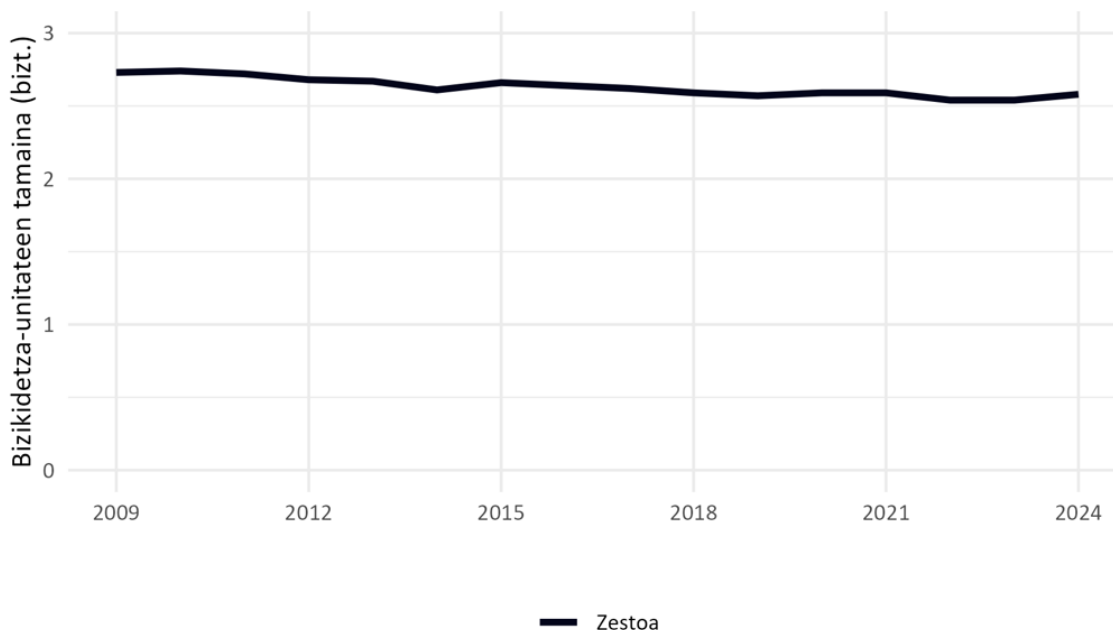
Zestoako bizikidetz-unitateen kopuruak gora egin du azken urteetan. 2009-2024 urteen artean bizikidetz-unitateak 1.293 izatetik 1.493 izatera igaro dira, kopurua %15,5 hazi da, alegia. Bi faktore nagusik eragin dute bizikidetz-unitateen igoera: biztanleriaren hazkundeak, batetik, eta bizikidetz-unitateen 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: Errolda.

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



Iturria: Errola.

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

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: Errola.

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).

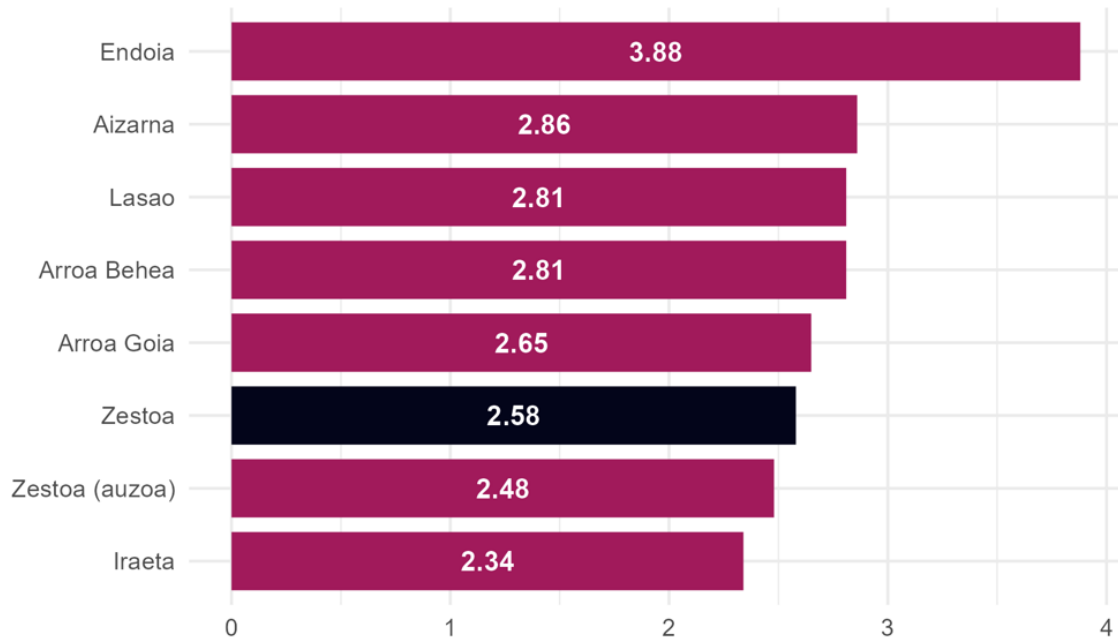


**10. Taula: Bizikidetzta-unitateak auzoaren eta tamainaren arabera (kop.).
Zestoa, 2024**

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

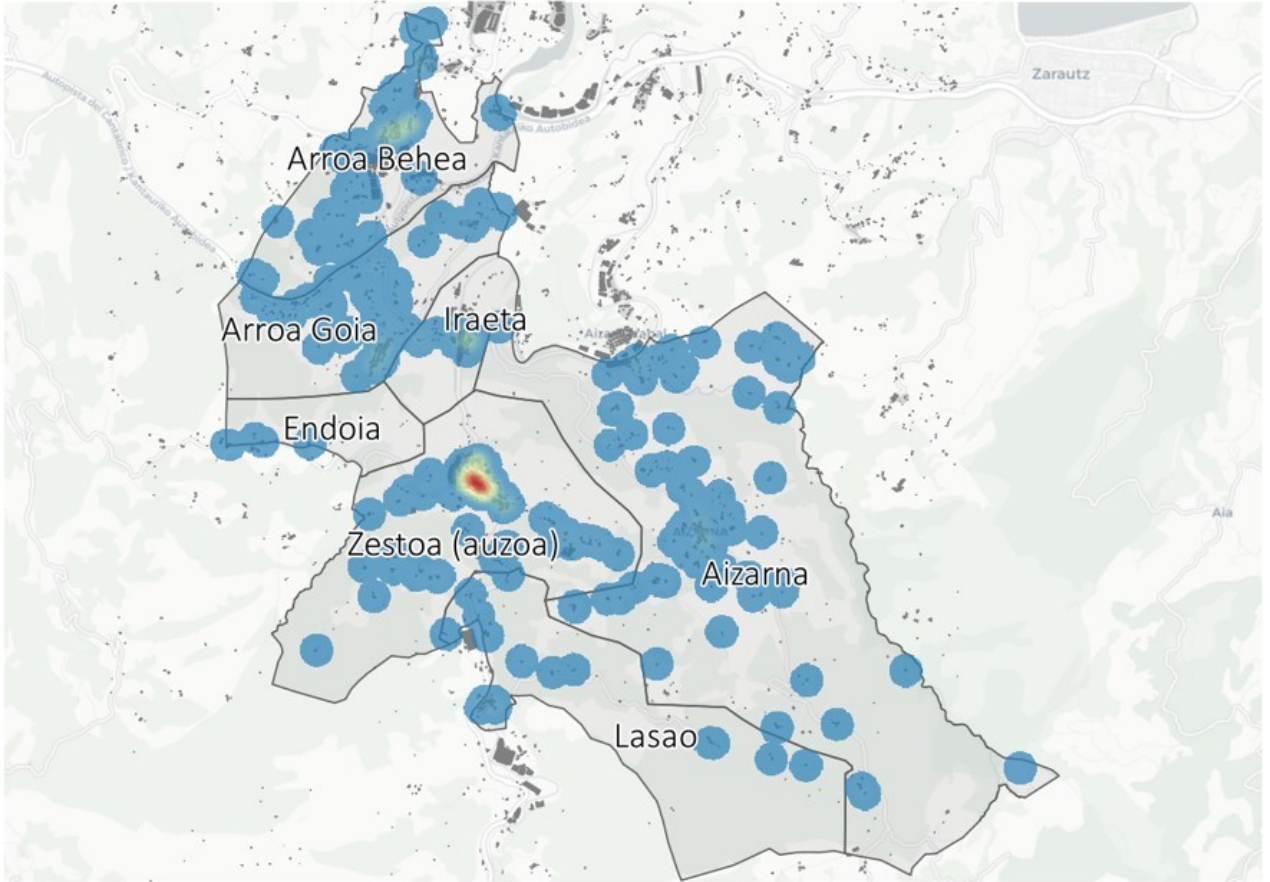
Iturria: Errollda.

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



Iturria: Errollda.

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



| 31

Iturria: Errolda.

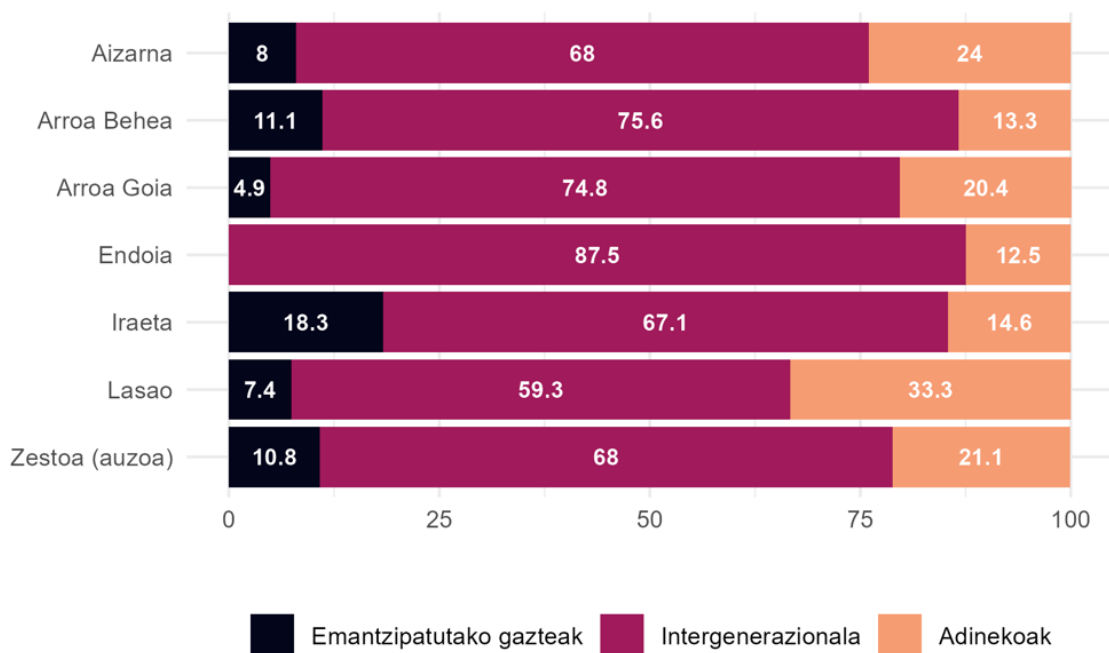


Bizikidetzaren unitateak adin eta jatorriaren arabera aztertuta zenbait aipamen egin daitezke. Adinari dagokionez, bizikidetzaren unitateen %69,5 (1.038 bizikidetzaren unitate) intergenerazionalak dira; hau da, adin tarte desberdinetako pertsonen osatuta daude. Bestalde, %20,0 (298 bizikidetzaren unitate) 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 tipologiak 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 Behea 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: Errolda.

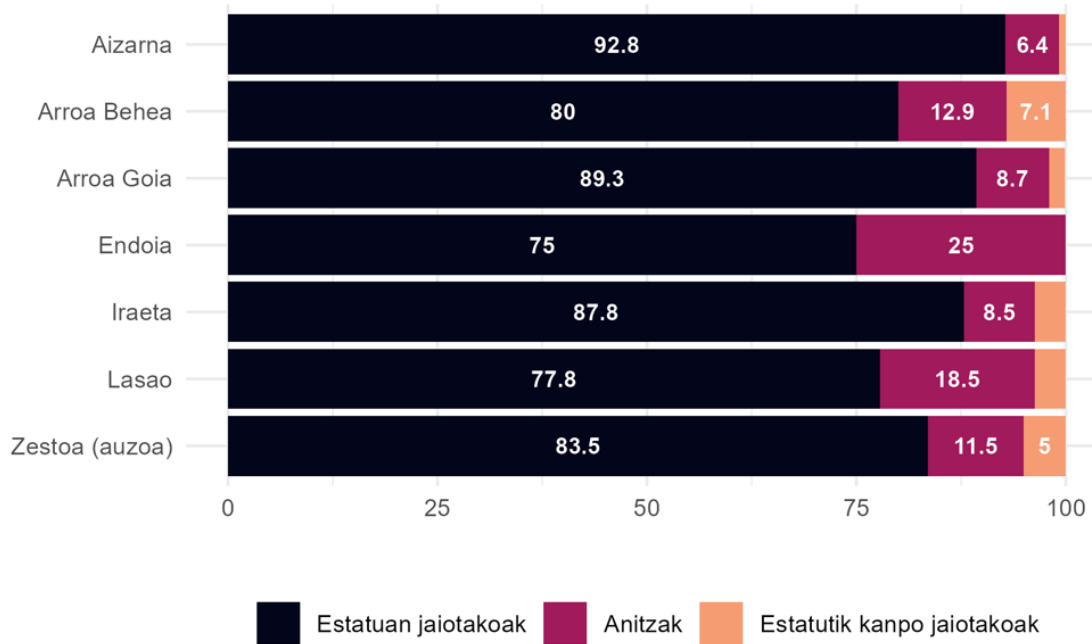


**11. Taula: Bizikidetz-unitateen tipologia adinaren arabera (kop.).
Zestoa, 2024**

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: Bizikidetz-unitateen tipologia jaiolekuaren arabera (%).
Zestoa, 2024**



Iturria: Errolda.

**12. Taula: Bizikidetz-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.

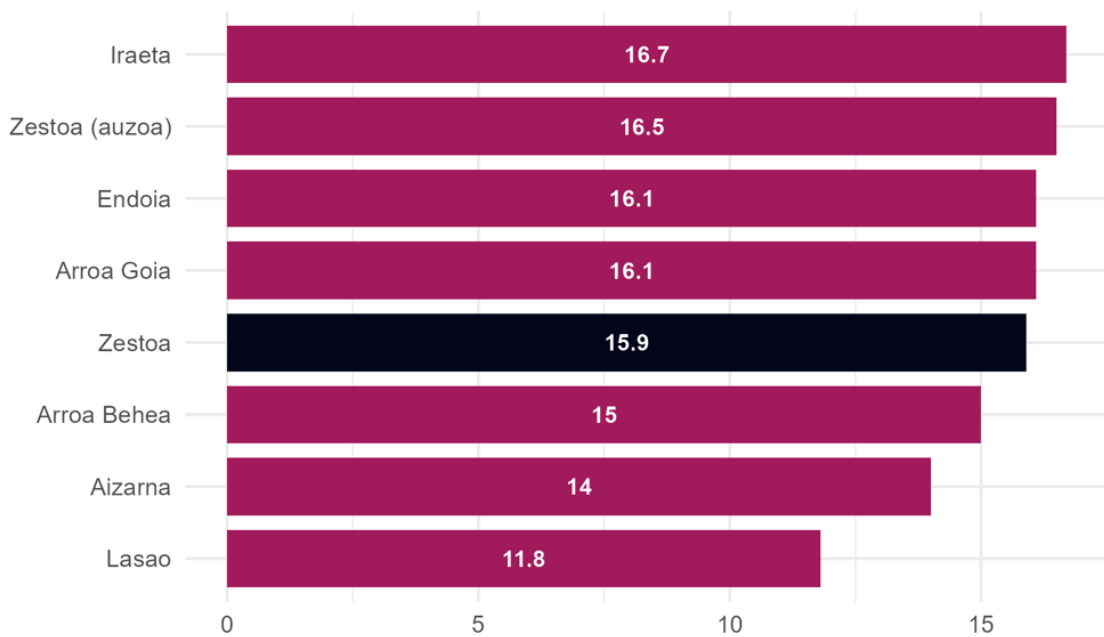


3.2 Emantzipazio maila

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 bizikidetzaren unitate berean ezin da bera baino hogeita urte gehiago dituen pertsonarik bizi. Baliteke baldintza honek gazte emantzipatuen unibertso osoa ez identifikatzea, familia egitura tradizionalari erantzuten baitio, baina eskuragarri dauden datu kuantitatiboetatik hurbilpen zehatzena egiteko modua da.

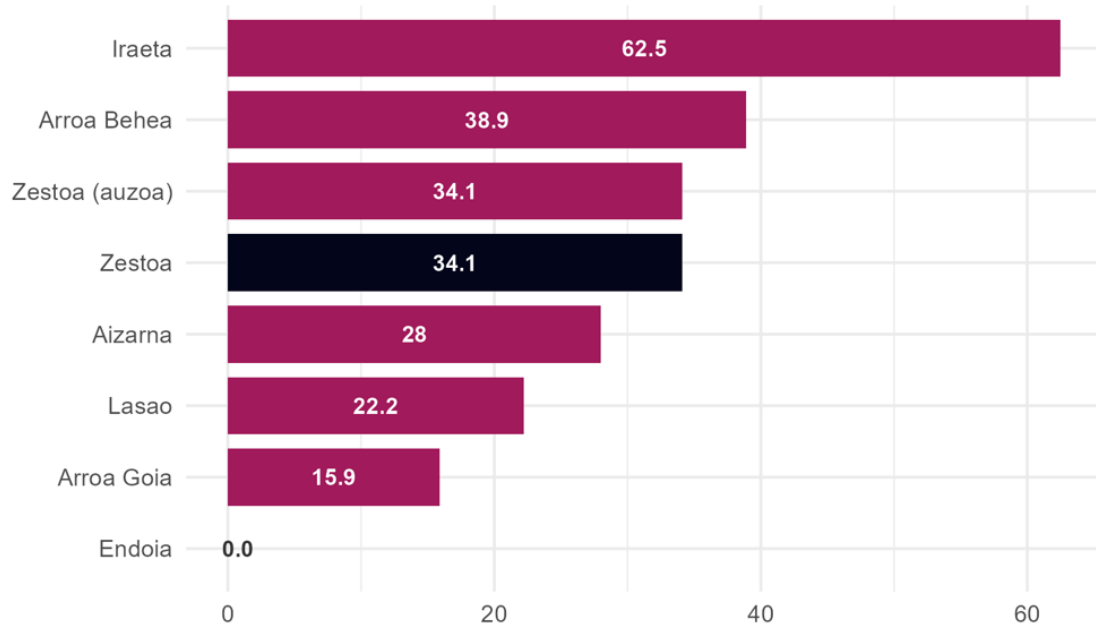
Horiek horrela, Zestoan 18-34 urte bitarteko 209 gazte daude emantzipatuta, udalerriko adin tarte horretako pertsonen %34,1. Gazteen Euskal Behatokiaren arabera, EAEko 18-34 urte bitarteko pertsonen emantzipazio tasa %37,0 da. Gipuzkoan, berriz, %35,0 (Gazteen Euskal Behatokia, 2019). Hortaz, Zestoako 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



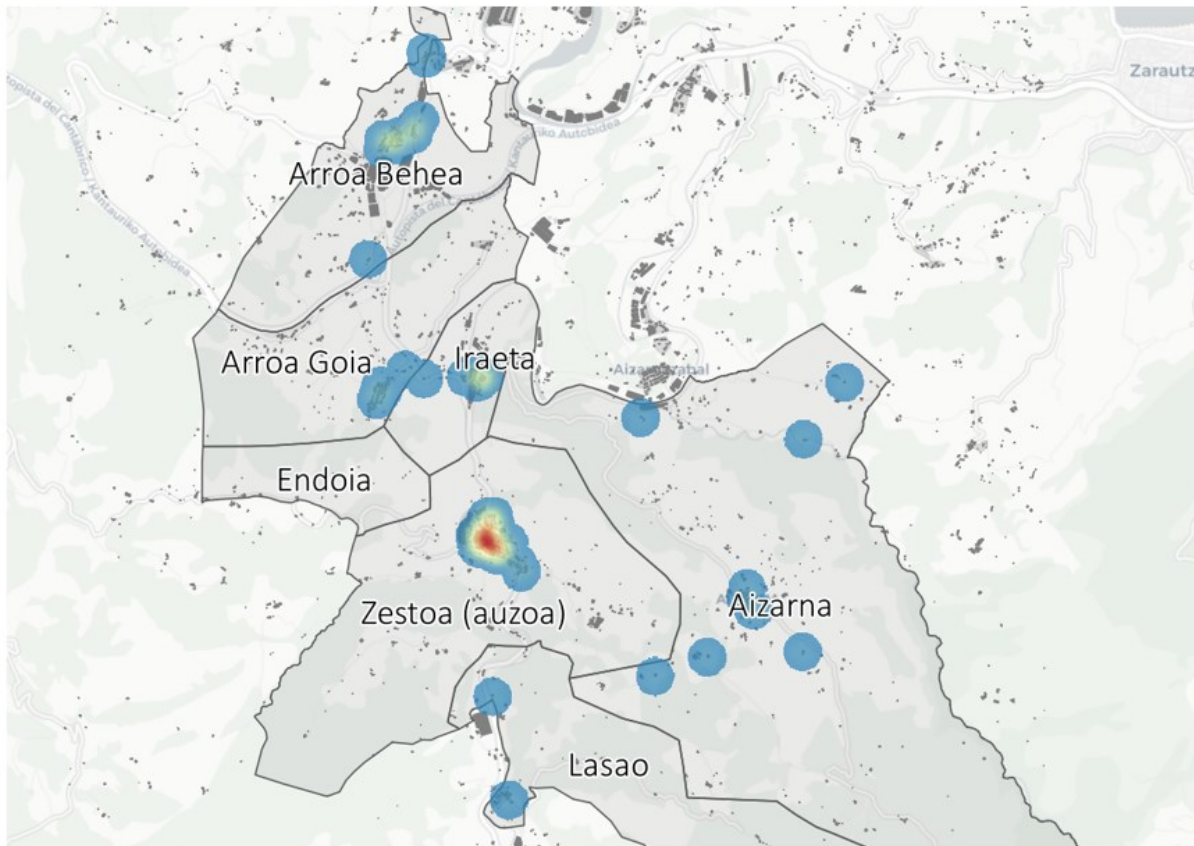
Iturria: Errolda.

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.



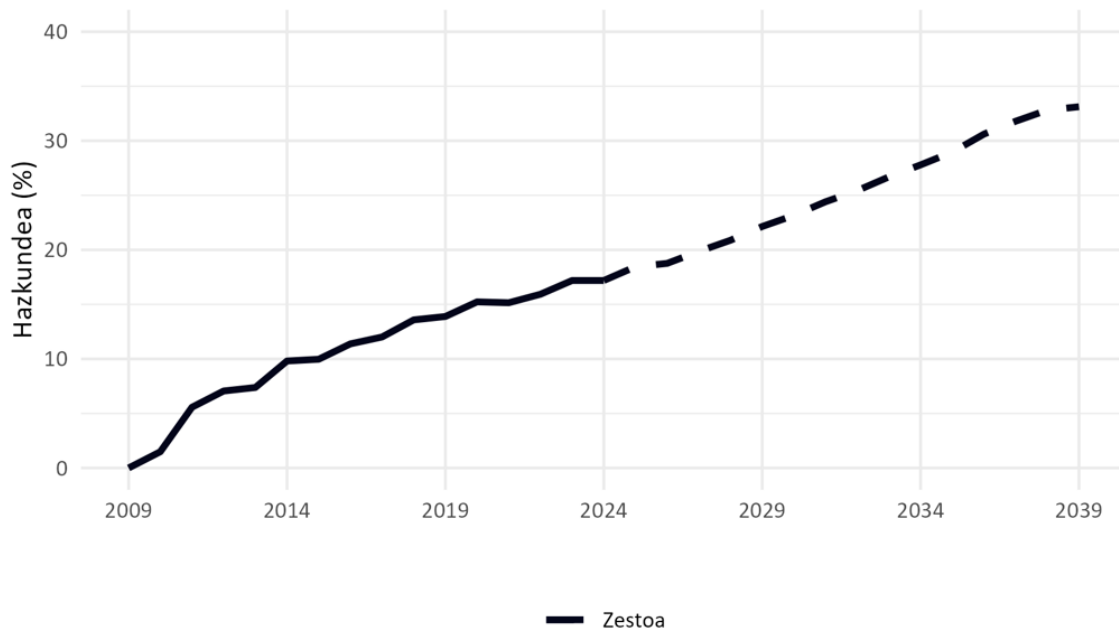
3.3 Prospektiba

Biztanleriaren prospektiba oinarri hartuta bizikidetzaren prospektiba egin da. Hurrengo hamabost urteetan Zestoako bizikidetzaren unitateak %13,6 inguru haziko dira: 1.493 bizikidetzaren unitate izatetik 1.696 bizikidetzaren 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 bizikidetzaren unitateen hazkundera: biztanleriaren hazkundera, batetik, eta bizikidetzaren unitateen batez besteko biztanle kopuruaren beherakada, bestetik. Izan ere, adin egituraren zahartzearen eta konbidentzia mota berrien ondorioz bizikidetzaren 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 hazkundera horren presioa gehien jasango duena (ikus 27. Grafikoa eta 14. Taula).

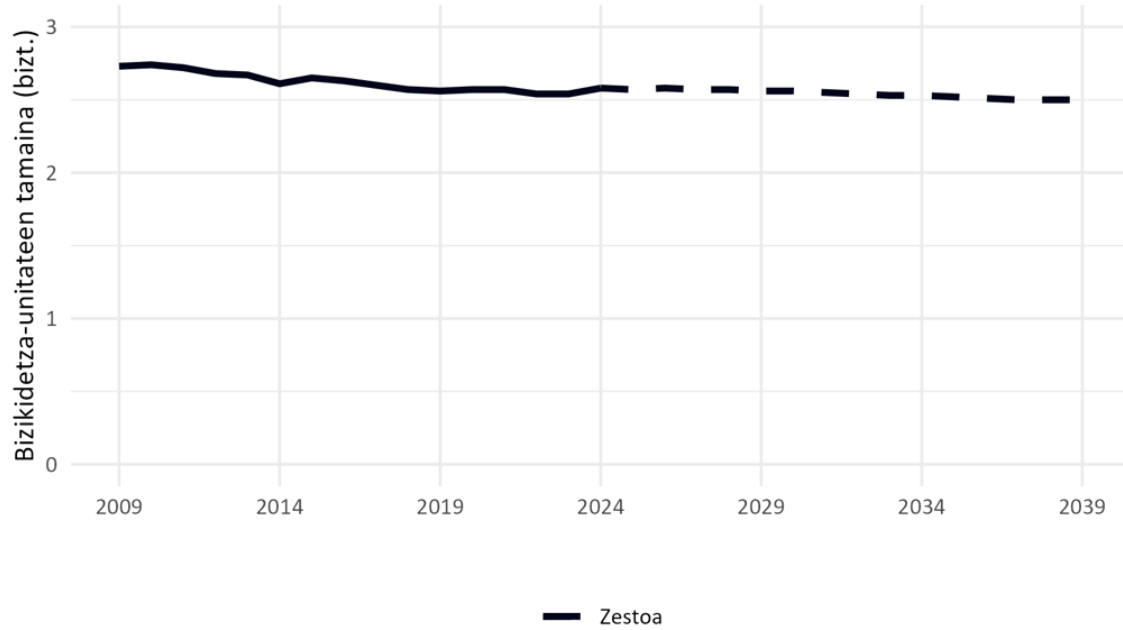
**26. Grafikoa Bizikidetzaren unitateen prospektiba (%).
Zestoa, 2009-2039**



Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.



27. Grafikoa Bizikidetzta-unitateen batez besteko tamainaren prospektiba (kop.) Zestoa, 2009-2039



Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

14. Taula: Bizikidetzta-unitateen 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.

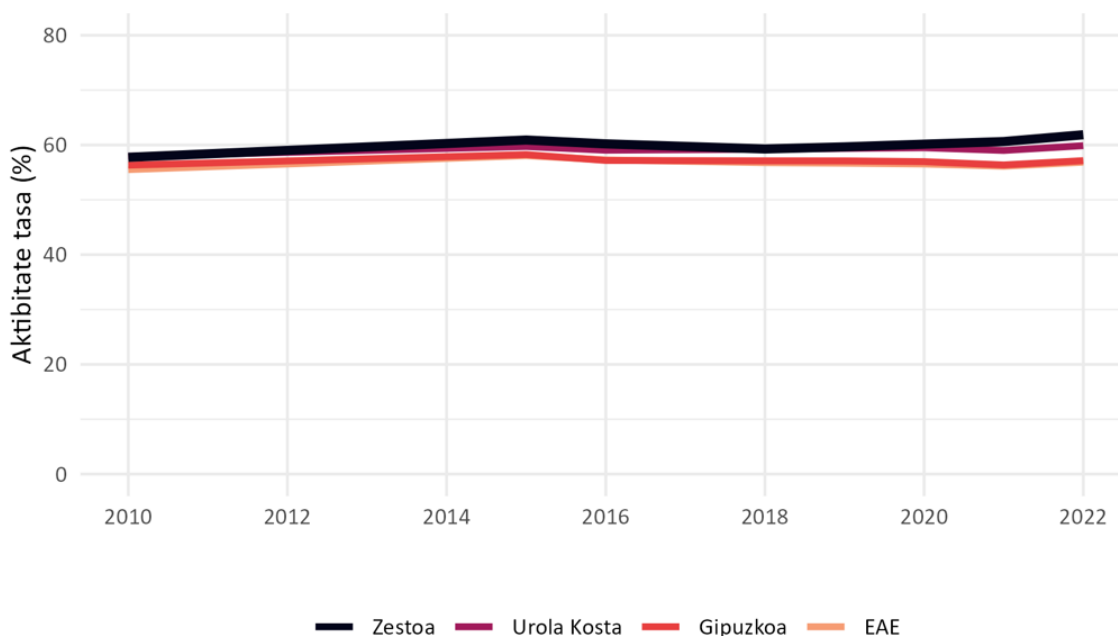
4 Ezaugarri sozioekonomikoak

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

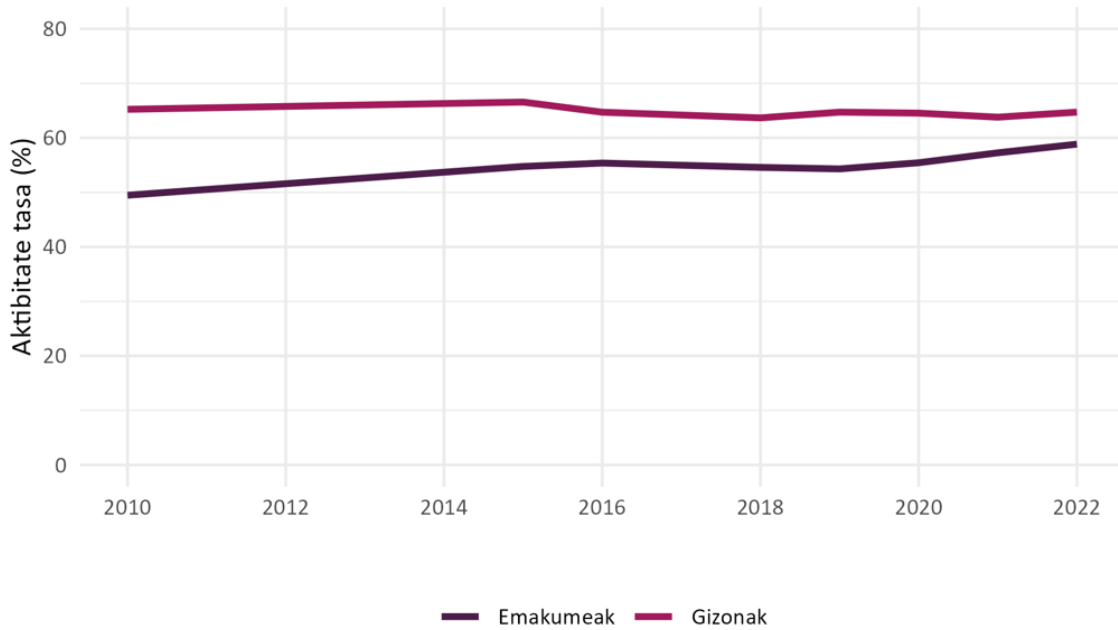
Azken urteetan Zestoako aktibitate-tasa, pixkanaka bada ere, handituz joan da. 2022ko datuen arabera, udalerriko 16 urtetik gorako biztanleen %61,9 lanean edo lan bilaketa aktiboan ari da. Ehuneko hau Urola Kostako (%59,9), Gipuzkoako (%57,1) eta EAEko (%56,9) tasaren gainetik dago. Udalerriko aktibitate-tasa 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.

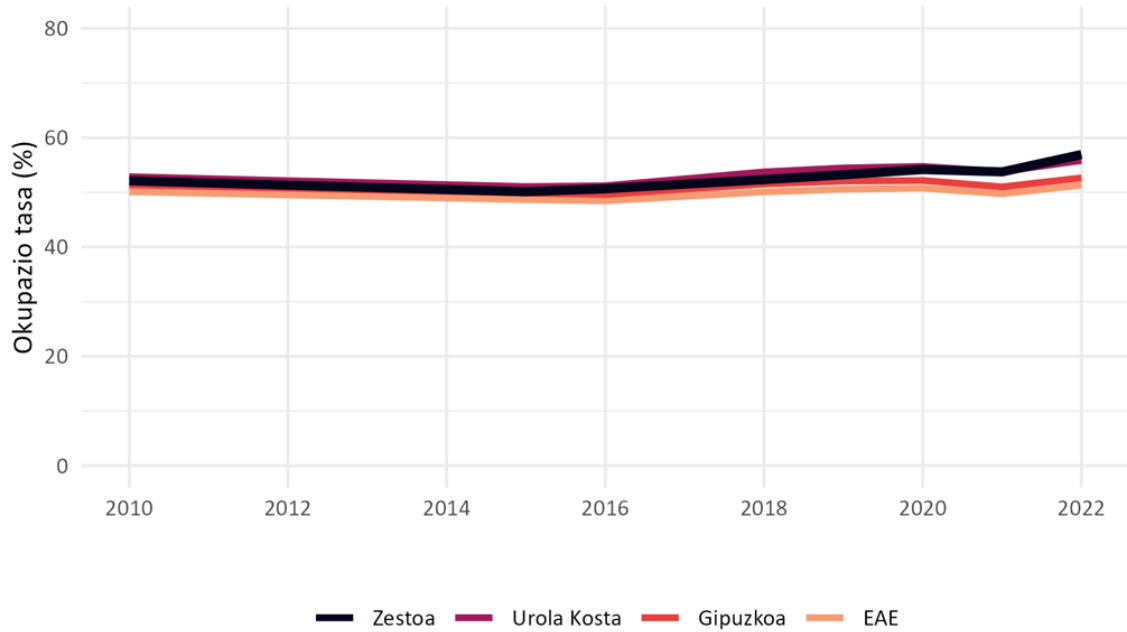
15. Taula: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Zestoa, 2010-2022

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.

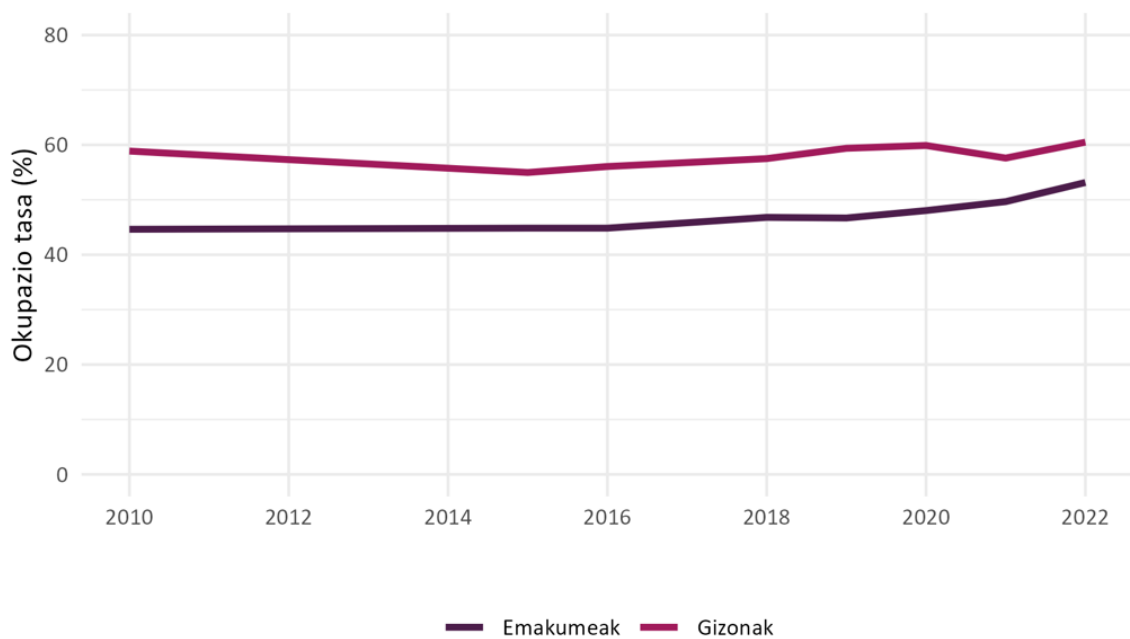
Modu berean, udalerriko okupazio-tasa (%56,9) Urola Kostakoa (%55,8), Gipuzkoakoa (%52,7) eta EAEkoa (%51,3) baino handiagoa da. Kasu honetan sexuaren araberako desorekak nabarmena izaten jarraitzen du, azken urteetan murriztu egin bada ere: emakumeen okupazio-tasa (%53,1) gizonena baino 7,4 puntu apalagoa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

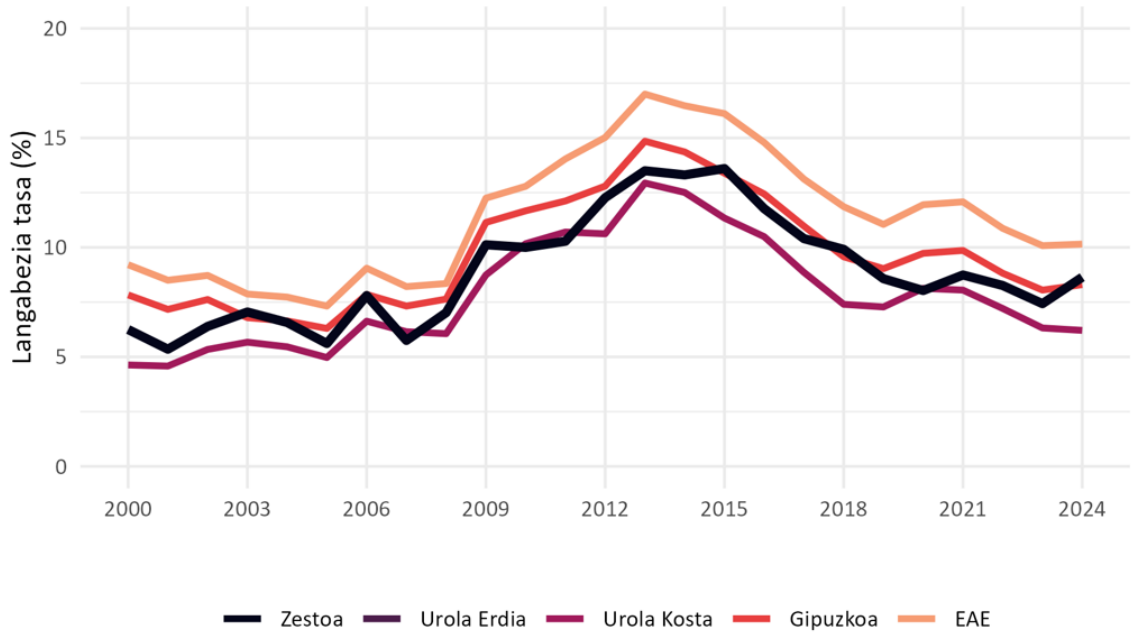
Langabezia-tasaren datuek, izan Eustaten zein Lanbideren datuak, joera berdina adierazten dute. 2008ko krisi sozioekonomikoak Zestoako langabezia-tasan eragina izan zuen: urte horretatik aurrera udalerriko langabetuen proportzioak gora egin zuen. Lanbideren datuen arabera Zestoako langabezia-tasa 2010ean 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 aldagairen 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).

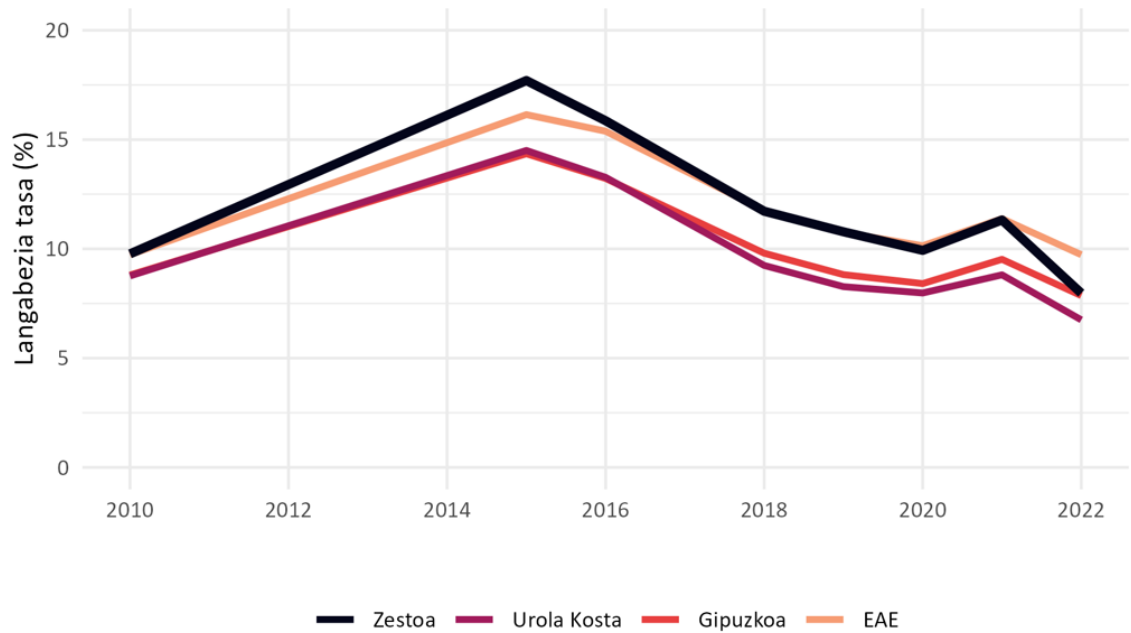
Esandakoa osatzeko aipatu beharrekoa da, zaintza lanetara etorritako emakumeen kolektiboa (Hego Ameriketatik etorritakoa batez ere) esanguratsua dela eta kolektibo honek sarri prekaritate ekonomikoarekin batera kontraturik gabeko lan harremanak onartu behar izaten dituela. Halaber, herrialde musulmanetatik 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 bizitegi eskuratzeko duten aukeretan eragiten du.

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



Iturria: Lanbide.

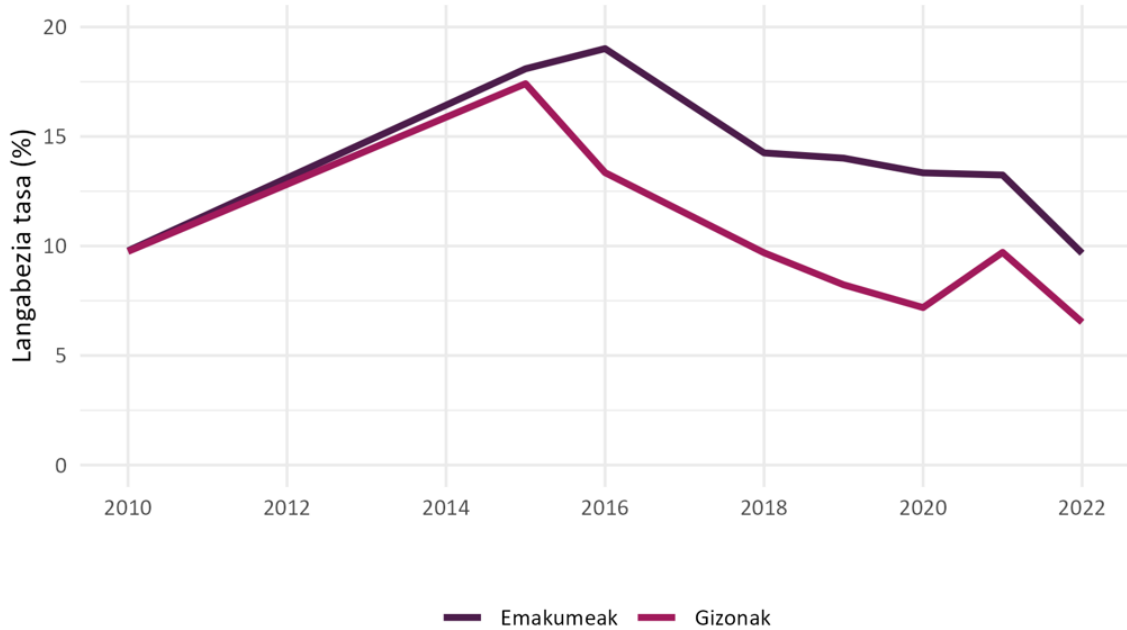
33. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%). Zestoa eta bere testuingurua, 2010-2022



Iturria: Eustat.



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



Iturria: Eustat.

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

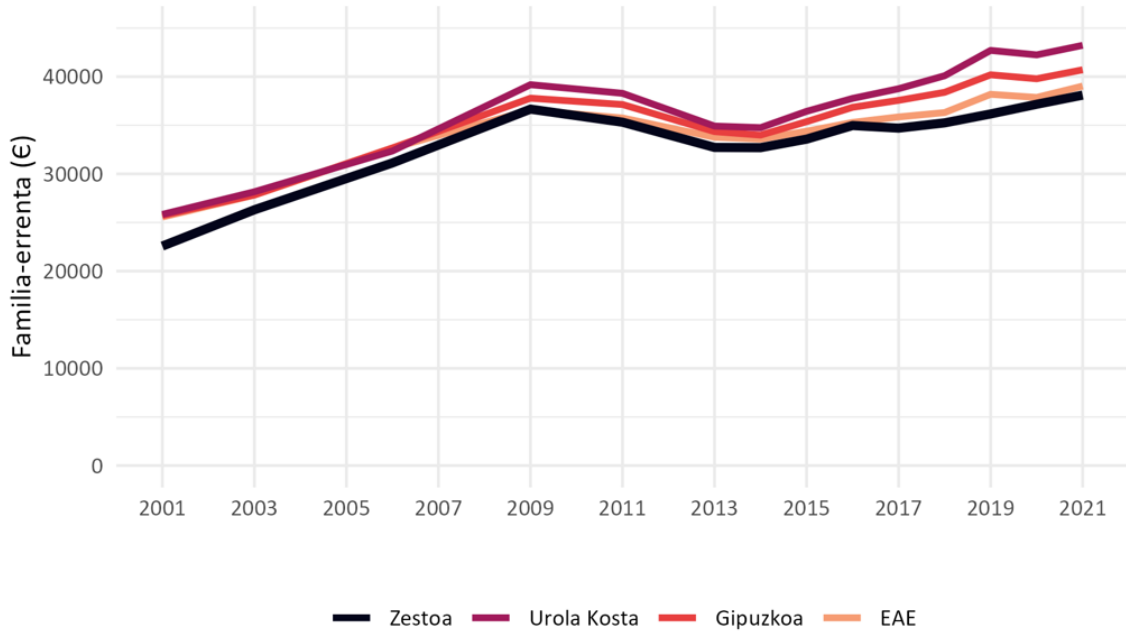
Sexua	2010	2015	2016	2018	2020	2022
Emakumeak	9,78	18,09	19,01	14,25	13,34	9,67
Gizonak	9,75	17,41	13,35	9,69	7,19	6,52
Guztira	9,77	17,70	15,86	11,72	9,93	7,97

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).

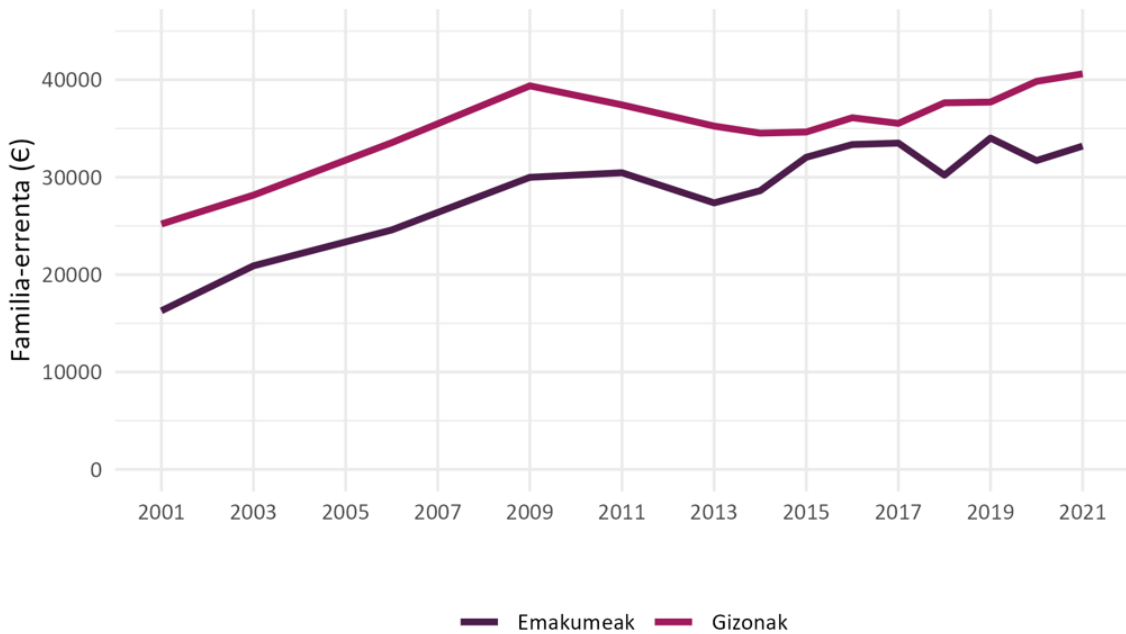
Familiako hartzailearen sexuari erreparatuz, ordea, gizon eta emakumeen artean dagoen aldea ez da murriztu aztertutako epean. Zestoa familia-errentaren hartzaile nagusia gizona denean batez besteko familia-errenta erabilgarria 40.611€ da, emakumea denean 33.194€ (%18,2 txikiagoa) (ikus 36. Grafikoa eta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

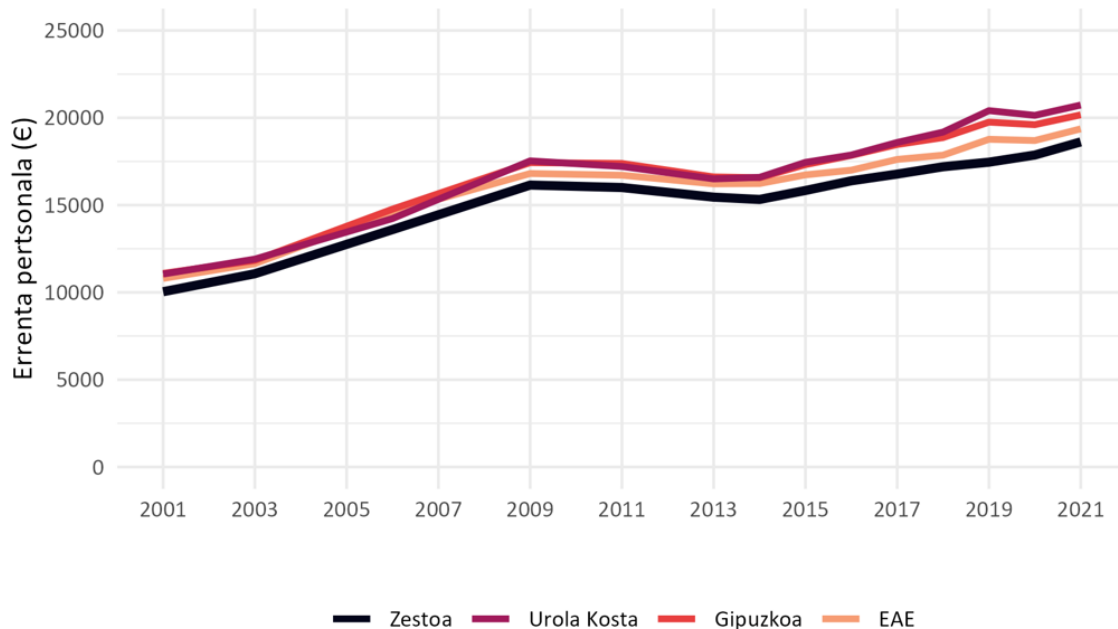


Sexua	2001	2006	2009	2013	2017	2021
Emakumeak	16.283	24.582	29.989	27.364	33.502	33.194
Gizonak	25.195	33.540	39.379	35.247	35.527	40.611
Guztira	22.573	31.125	36.658	32.721	34.706	38.102

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).

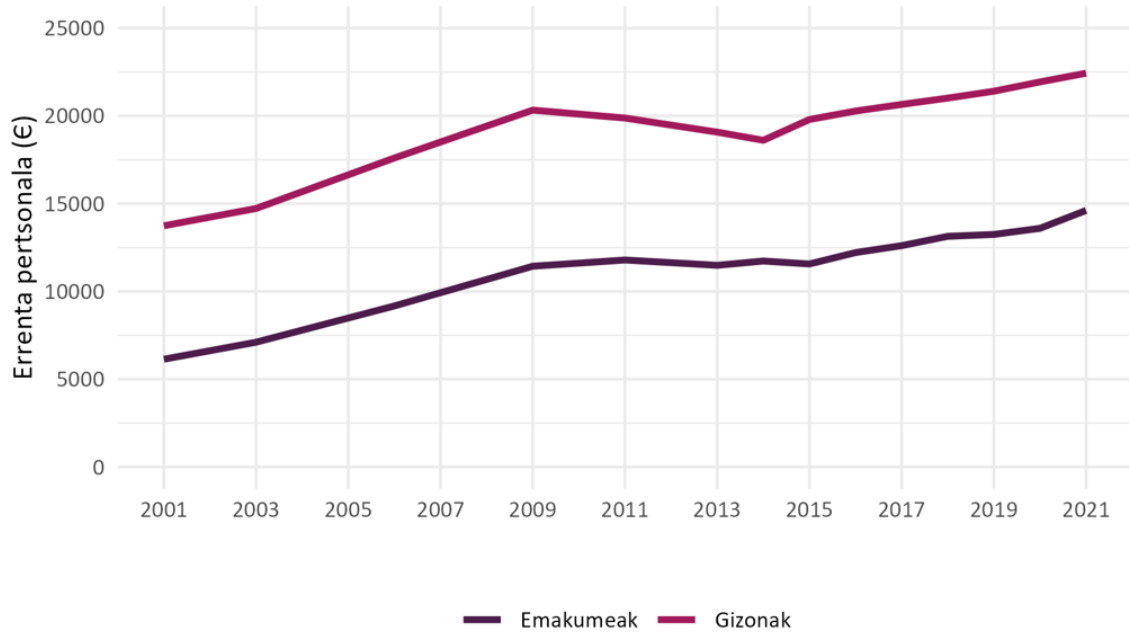
**37. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera (€).
Zestoa eta bere testuingurua, 2001-2021**



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.

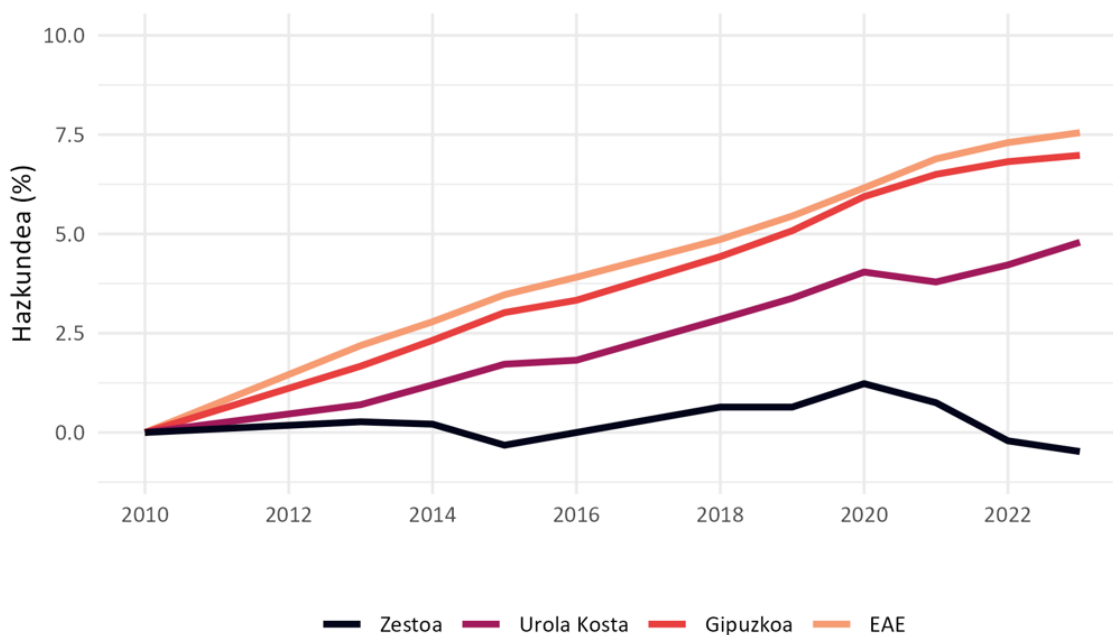
5.1 Aldagai nagusiak

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**

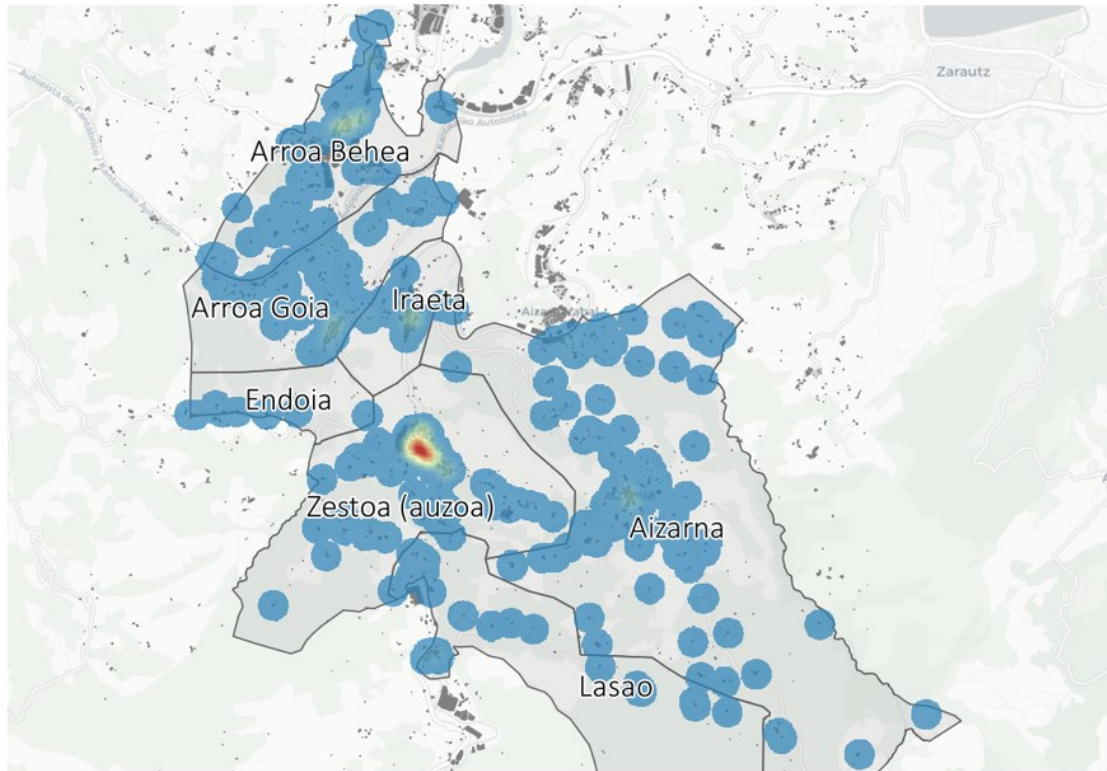
Mota	2010	2013	2016	2019	2022	2023
Etxebizitza nagusiak	1.289	1.365	1.414	1.446	1.472	1.486



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

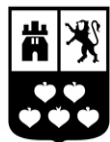
Iturria: Eustat.

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

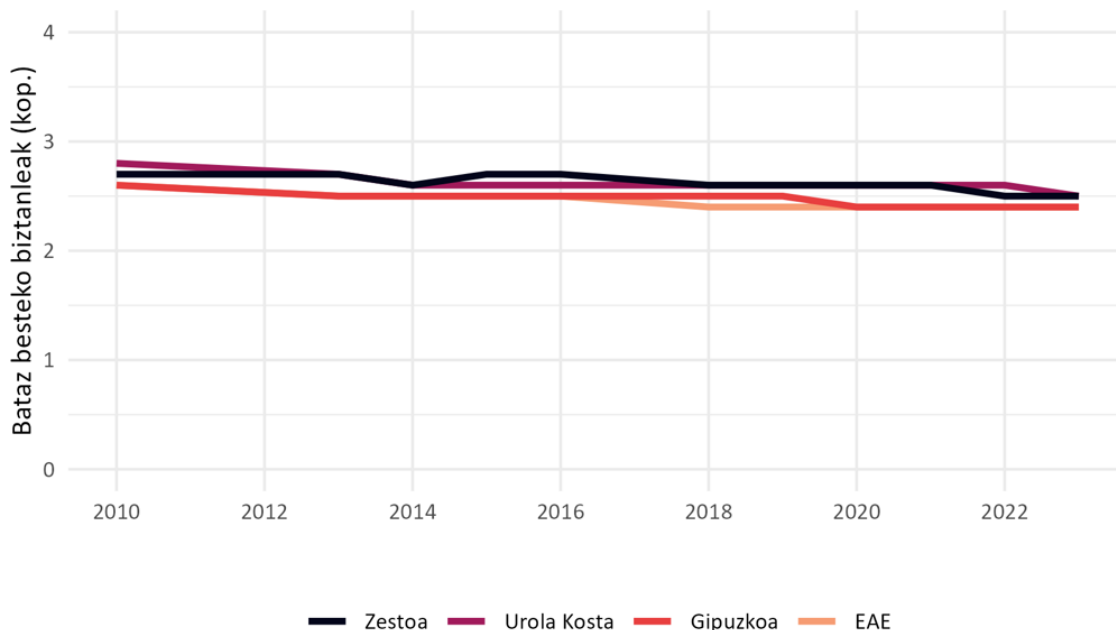


Iturria: Errola.

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

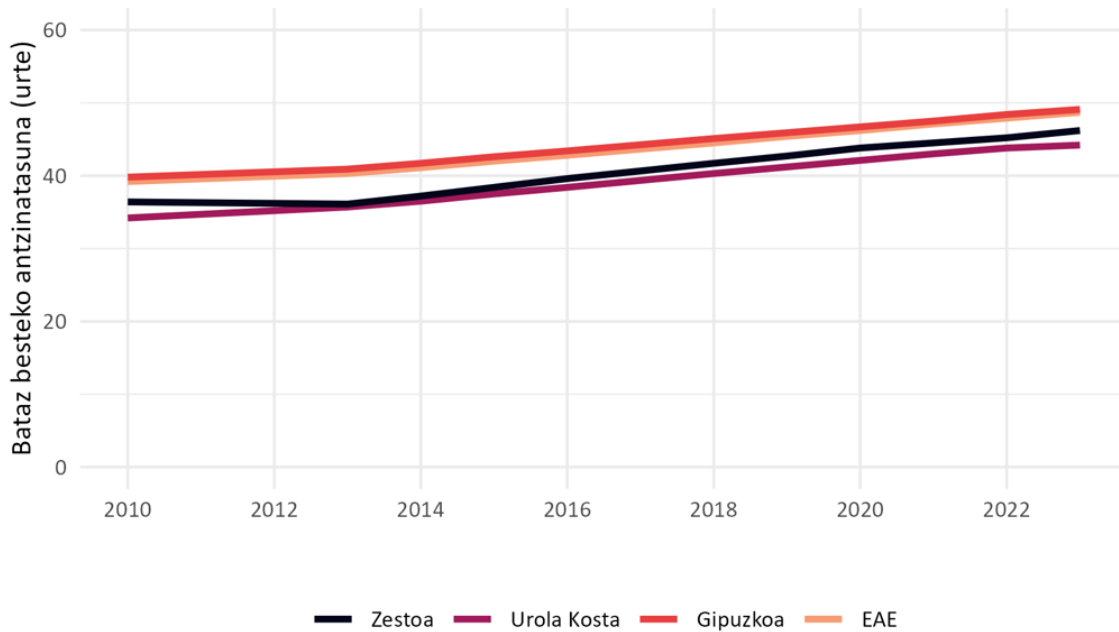
Tamaina	2010	2013	2016	2019	2022	2023
Pertsona 1	311	360	386	424	454	461
2 pertsona	337	338	350	384	374	381
3-5 pertsona	588	629	638	590	599	595
6-9 pertsona	49	36	38	43	44	48
>= 10 pertsona	4	2	2	5	1	1
Guztira	1.289	1.365	1.414	1.446	1.472	1.486

Iturria: Eustat.

Etxebizitza parkearen antzinatasunari dagokionez, Zestoako etxebizitza parkeak batez beste 46,2 urteko antzinatasuna 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 gainera (ikus 41. Grafikoa, 42. Grafikoa eta 43. Grafikoa).

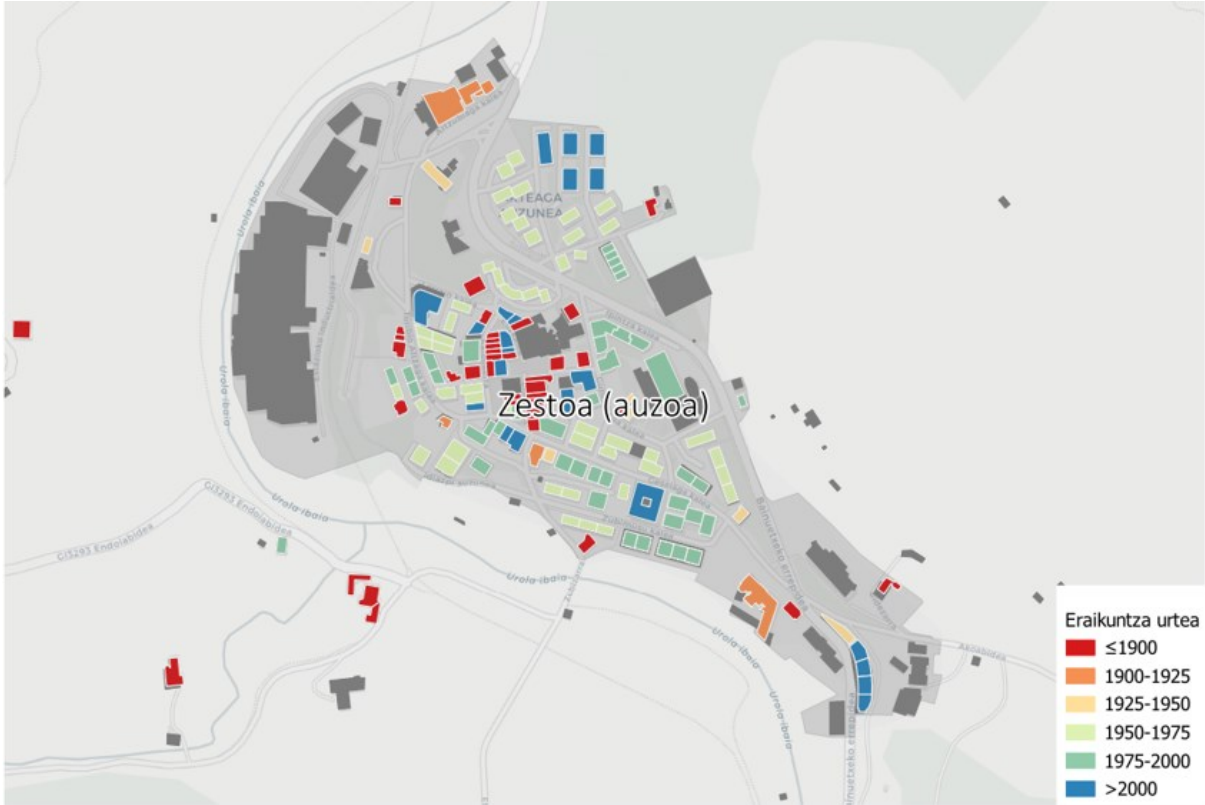
2000. urteaz geroztik eraiki diren etxebizitzaren geografian erreparatuz aipatzekoa da Arroa Behean (100 etxebizitza) eta Iraetan (54 etxebizitza) erakitakoekin batean Zestoa auzoan 104 etxebizitza eraiki direla (orotara 1060 osatzeraino), eremu honetan metatuz etxebizitza aukera handiena eta ondorioz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

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



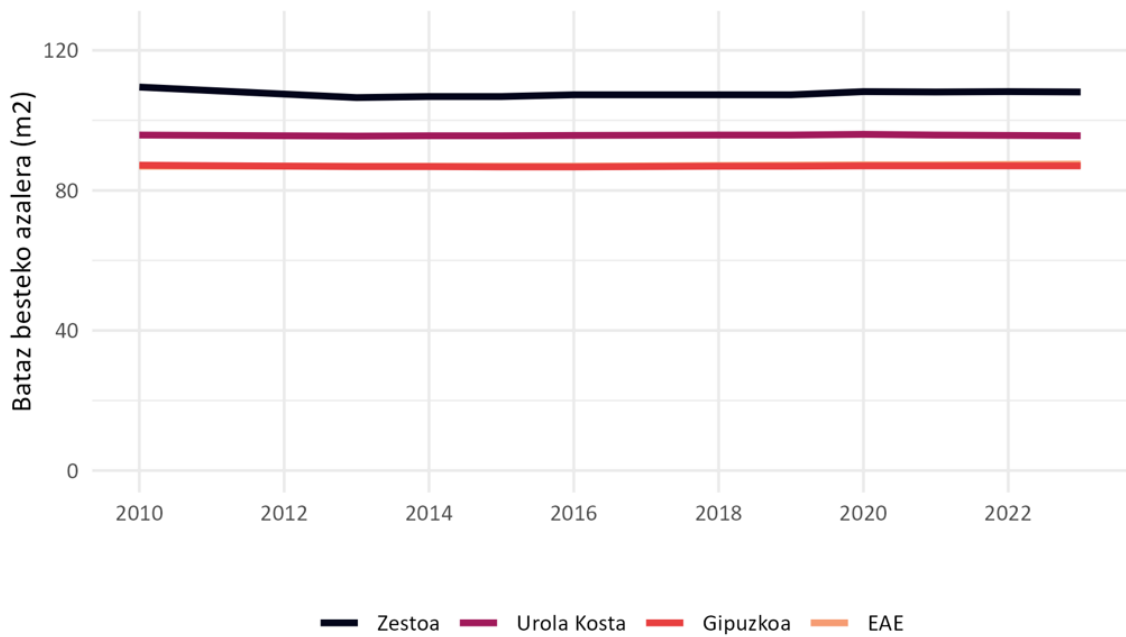
Iturria: Eustat.

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



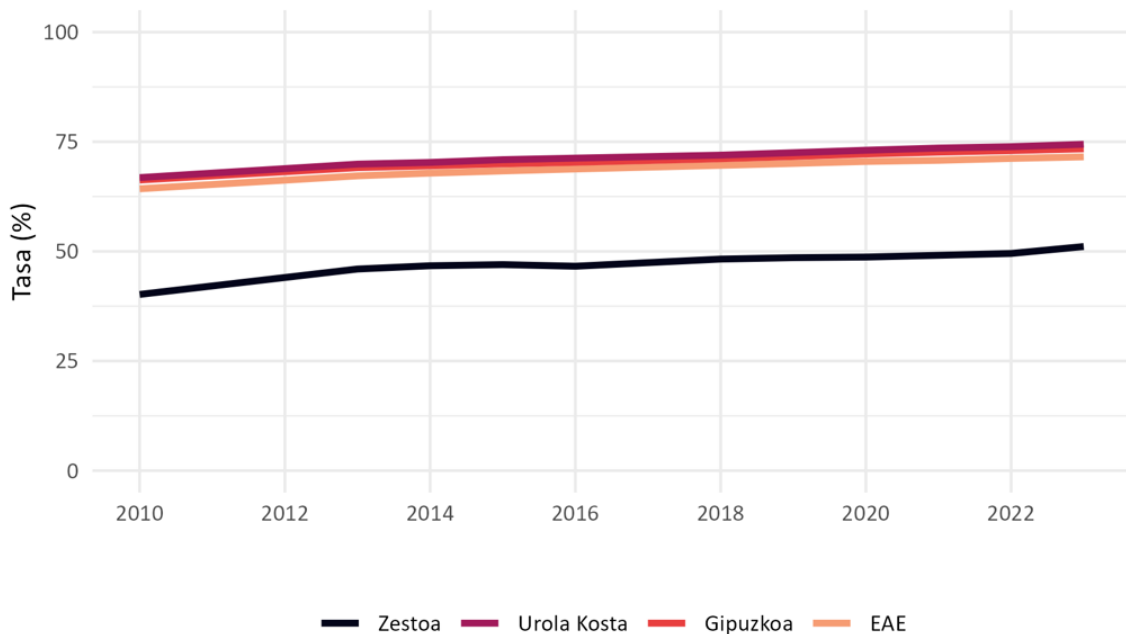
Iturria: Gipuzkoako katastroa.

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



Iturria: Eustat.

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



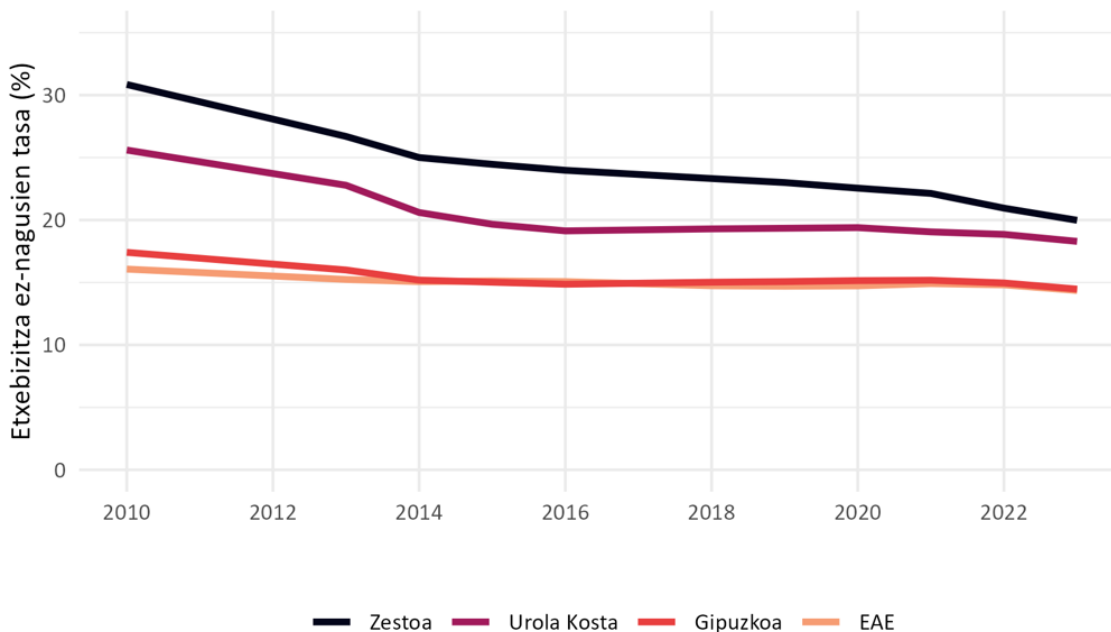
Iturria: Eustat.



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: erroldaturik gabeko etxebizitzak eta erroldatuak dituzten etxebizitzak.

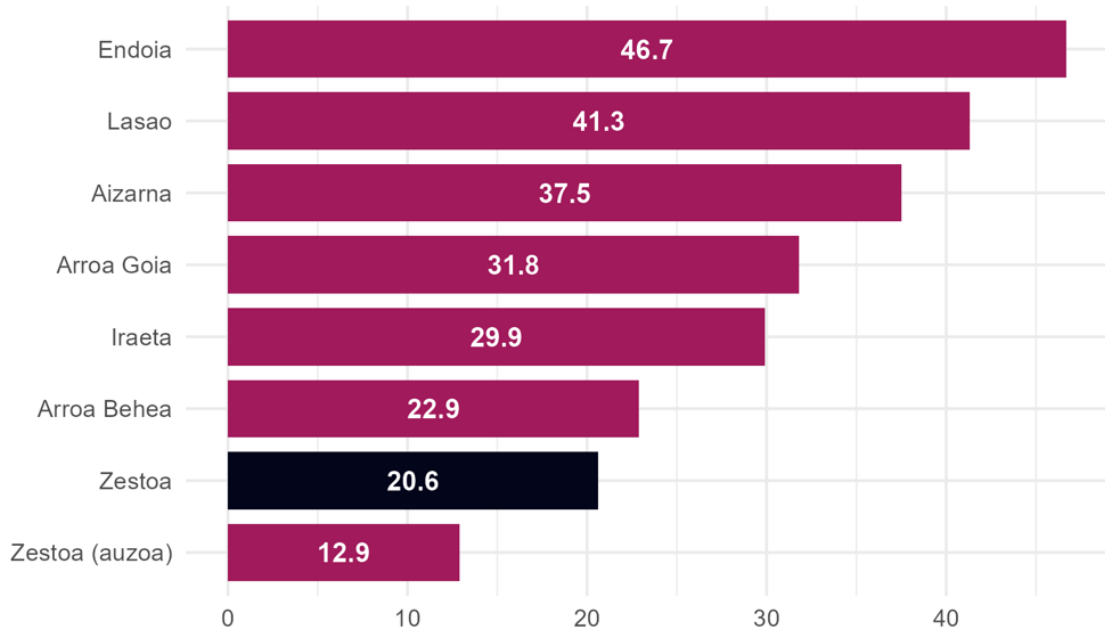
Irizpide horietan oinarrituz 388 etxebizitzetan (%20,6) ez dago inor erroldaturik. Datu hau bereziki altua da eta, gainera, hori berrestu du INEk eskaintzen duen etxebizitza hutsen datuak. Izan ere, Zestoako etxebizitza hutsen tasa %10,1 da, Gipuzkoakoa (%7,1) eta EAE %6,5 baino handiagoa (INE, 2023) (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 batz bestekotik gora daude. Inor erroldatu 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 jaiotxearen 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 etxebizitzaren tasa (%).
Zestoa, 2024**



Iturria: Errolda. Ekoizpen propioa.

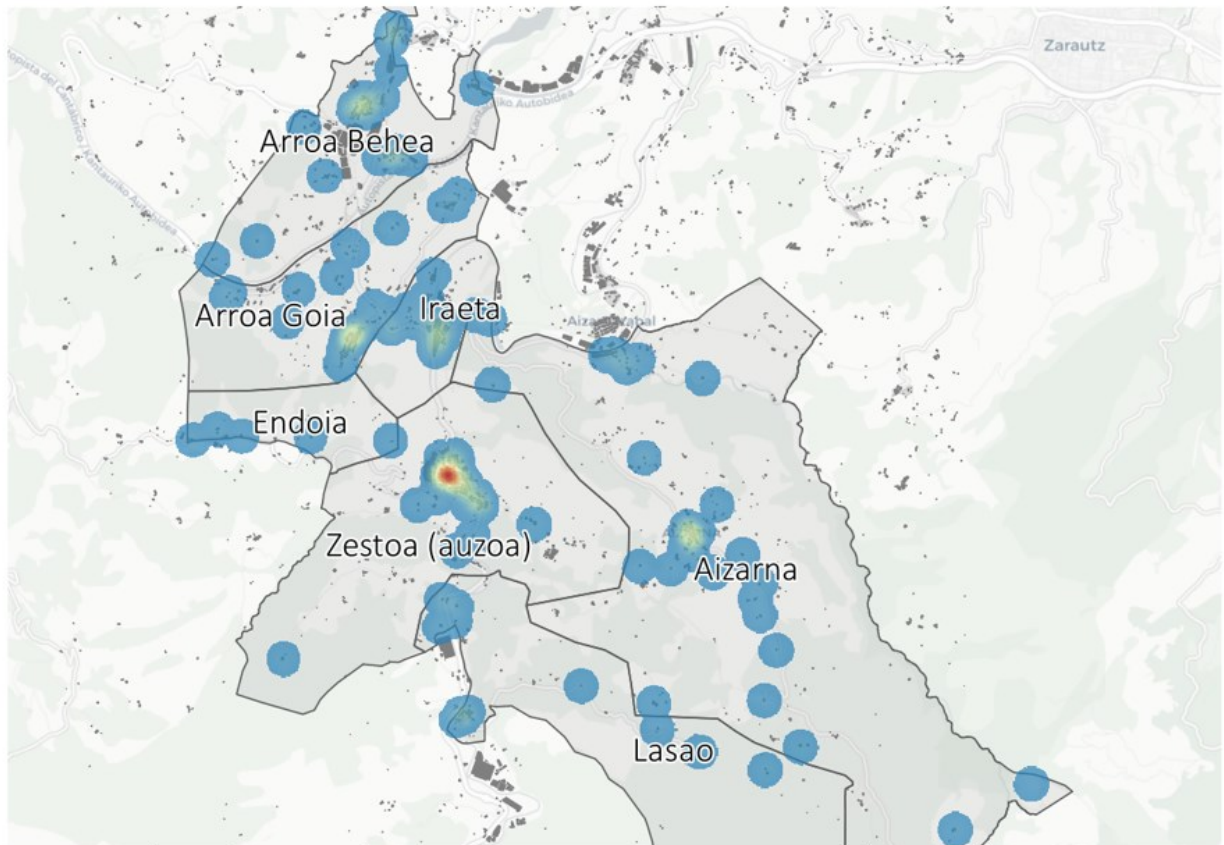


**22. Taula: Etxebizitzak erabilera mailaren eta auzoaren arabera (kop.).
Zestoa, 2024**

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 erroldatu gabeko etxebizitzaren bero mapa.
Zestoa, 2024**



Iturria: Errolda. 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.

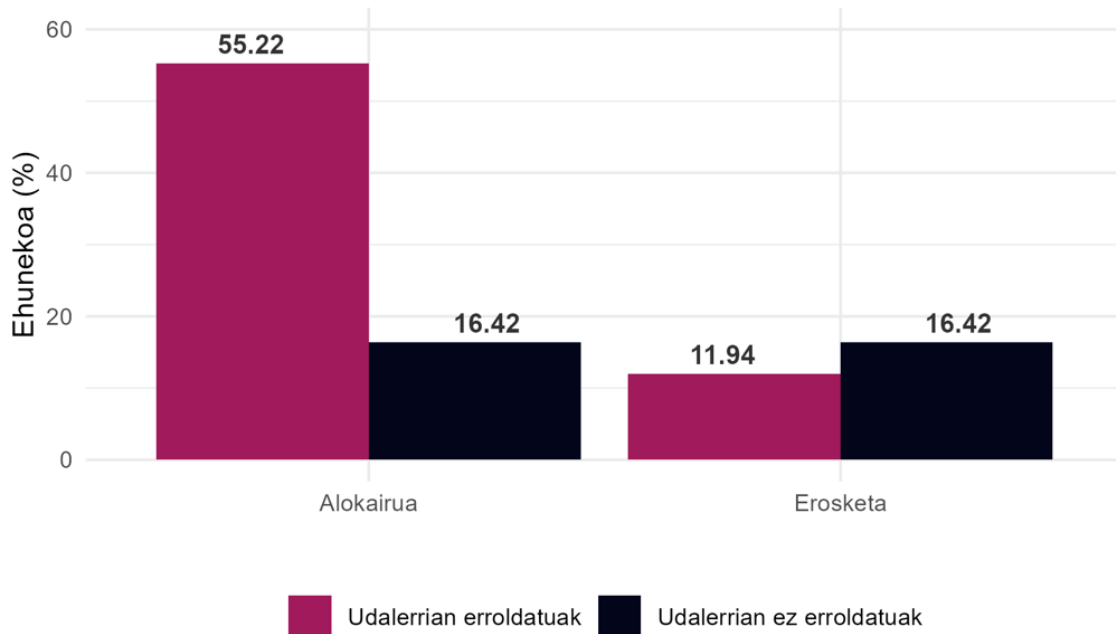
**23. Taula: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (kop.).
Zestoa, 2024**

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-sarrerara maila ertaineko eta ertain-altuko pertsonak egiten dituzte batik bat: eskaeren %34,1 15.000-27.125€ bitarteko diru-sarrerak dituzten pertsonak 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, gizonenak %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).

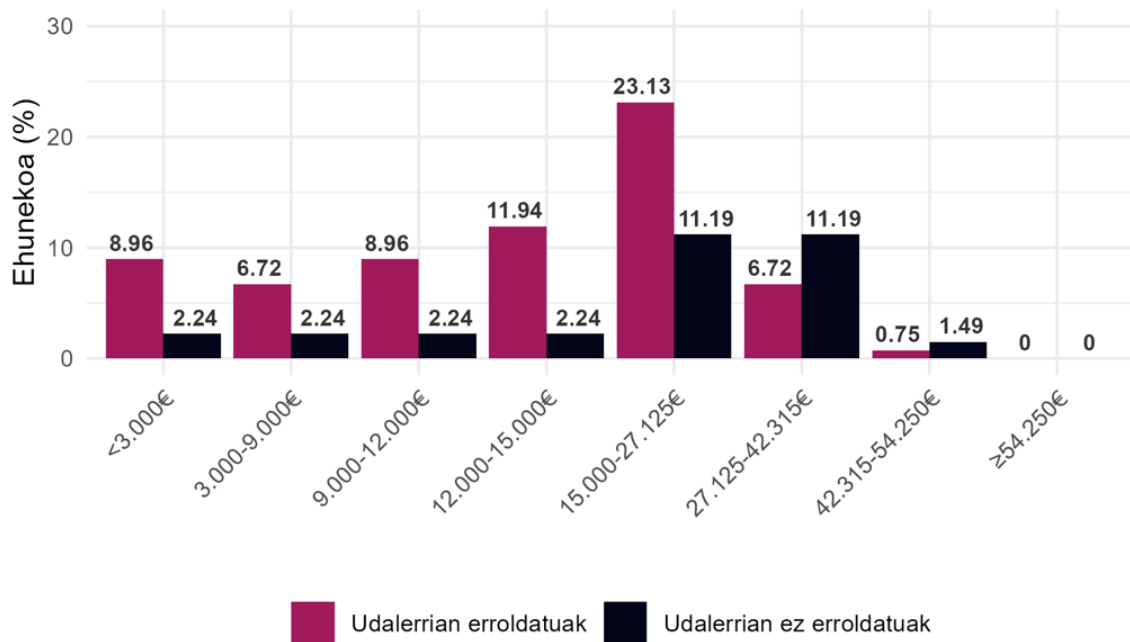


24. Taula: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (kop.). Zestoa, 2024

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.

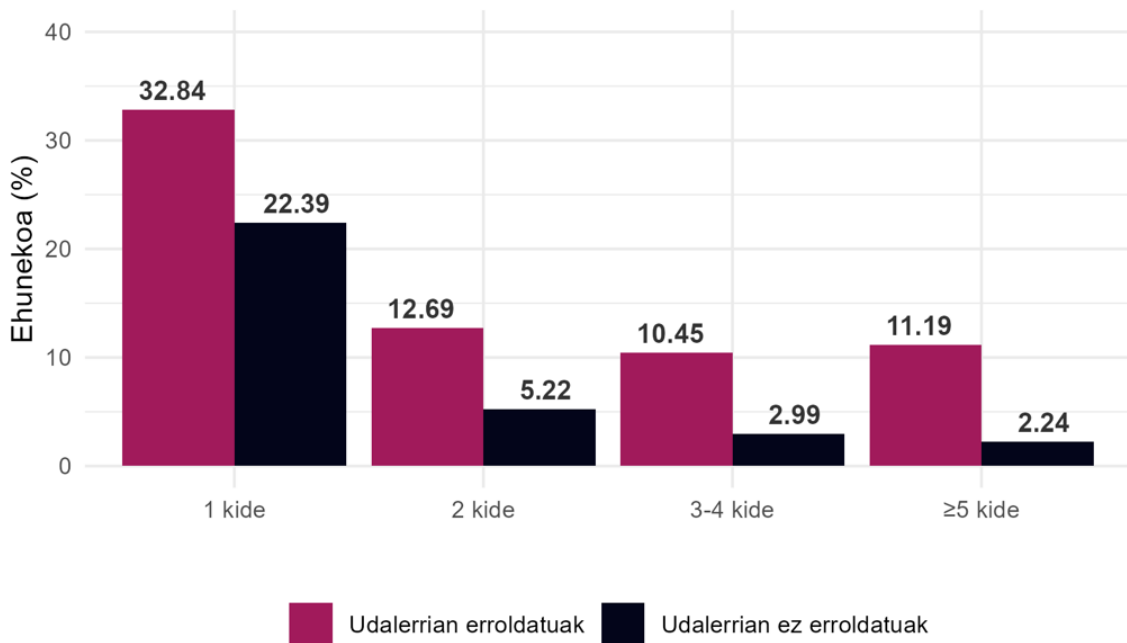


25. Taula: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (kop.).
Zestoa, 2024

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



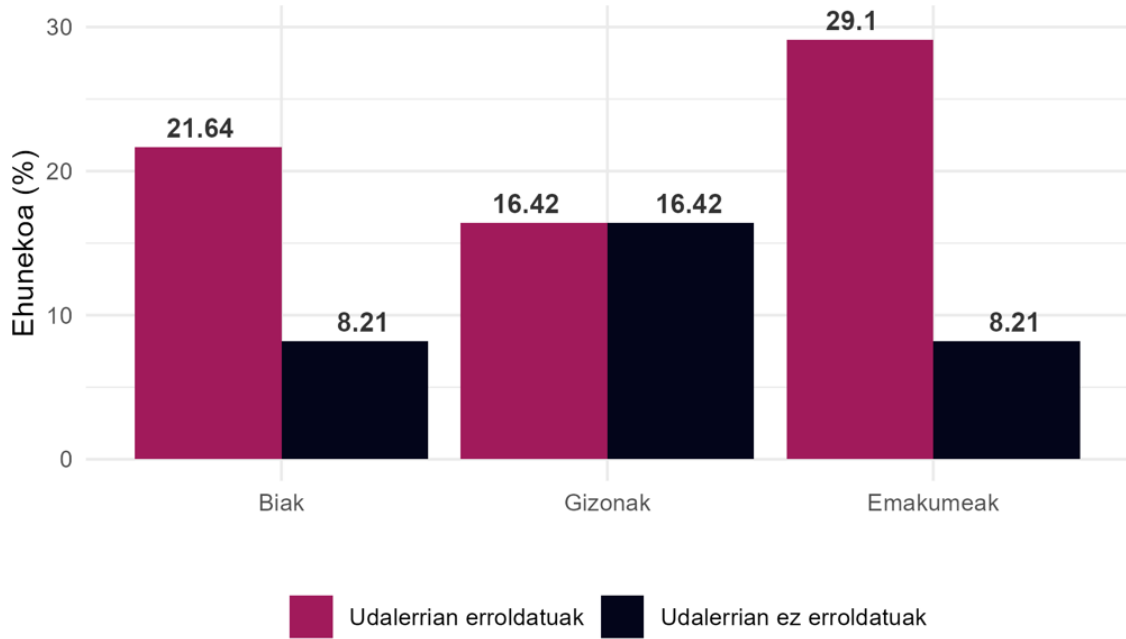
Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

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

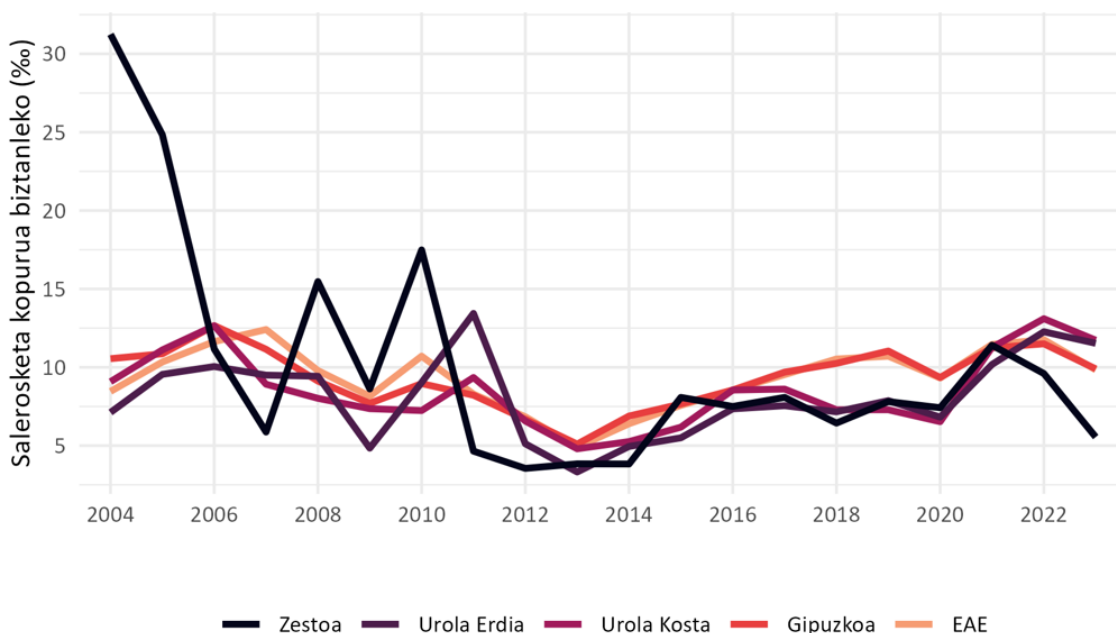
Etxebizitzaren salerosketa kopuruak eta prezioak udalerrri bateko etxebizitzaren eskaintza eta eskariaren arteko harremana ezagutzeko lagungarri gertatzen dira. Atal honetan jabetzan hartutako etxebizitzaren ezaugarri eta prezioari lotutako aldagai desberdinak aztertzen dira.

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
------------	--------	------	------	------	------	------	------	------

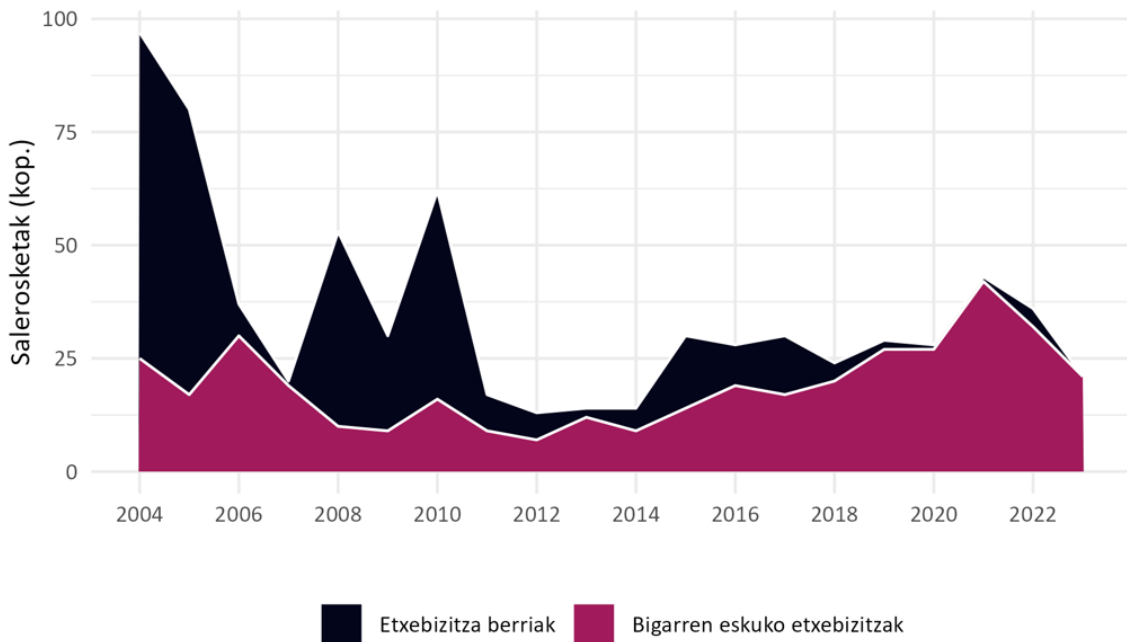


ZESTOAKO UDALA

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.

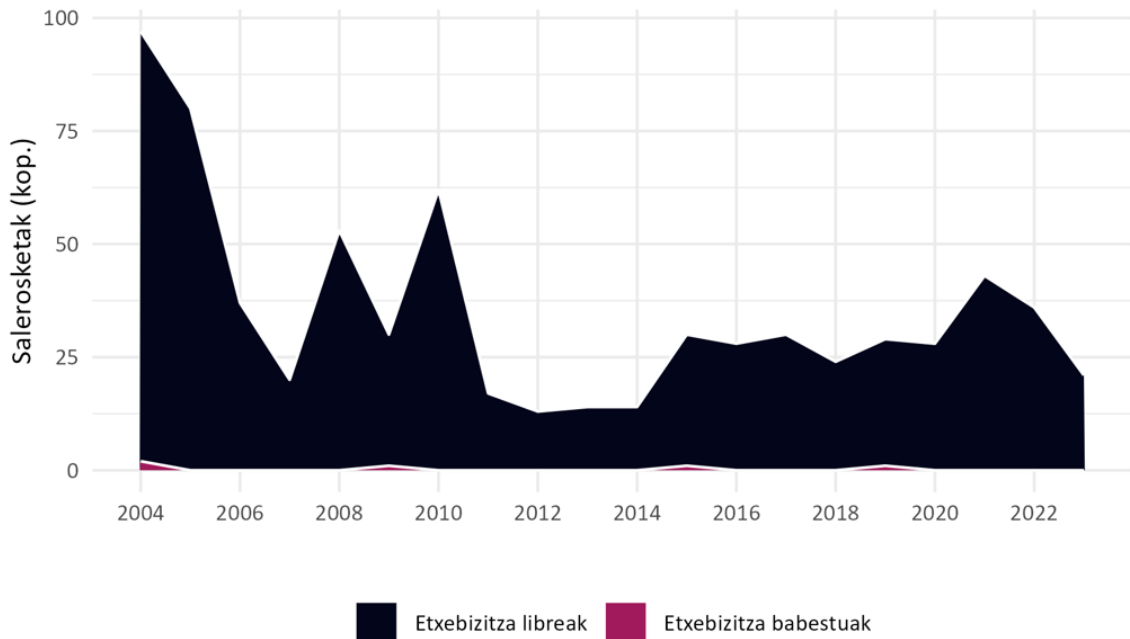
51. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera antzinasunaren arabera (kop.). Zestoa, 2004-2023



Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa eta INE.



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

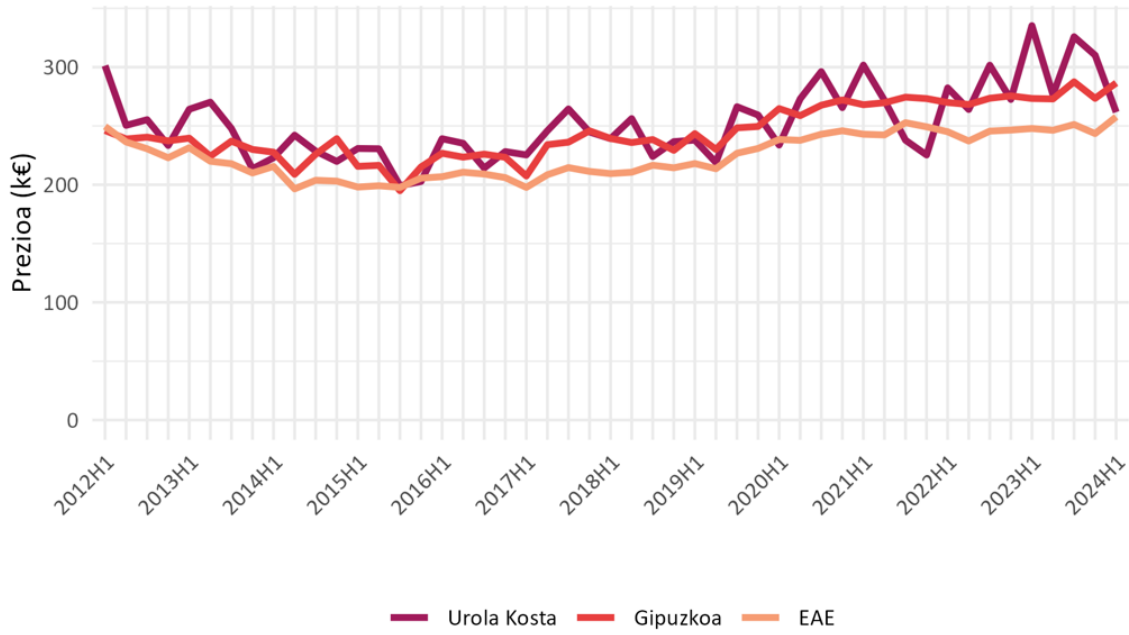


Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa eta INE.

Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak eskuragarri jartzen dituen etxebizitza-salerosketen hiruhileko prezioetan ez da Zestoako daturik ageri; 40.000 biztanletik gorako udallerrien 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 gainetik ibili direla. Aldeak gorabeheratsuak izan dira, baina, Gipuzkoarekiko batz besteko alde txikitzen joan den bezala, EAErekiko alde nabarmen hazi da. Esaterako, 2012an Gipuzkoarekiko alde ia 19.411€ eta EAErekiko 25.238€ izan ziren, aldiz, 2022an Gipuzkoarekiko alde 8.321era jaitsi zen, baina EAErekiko alde 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

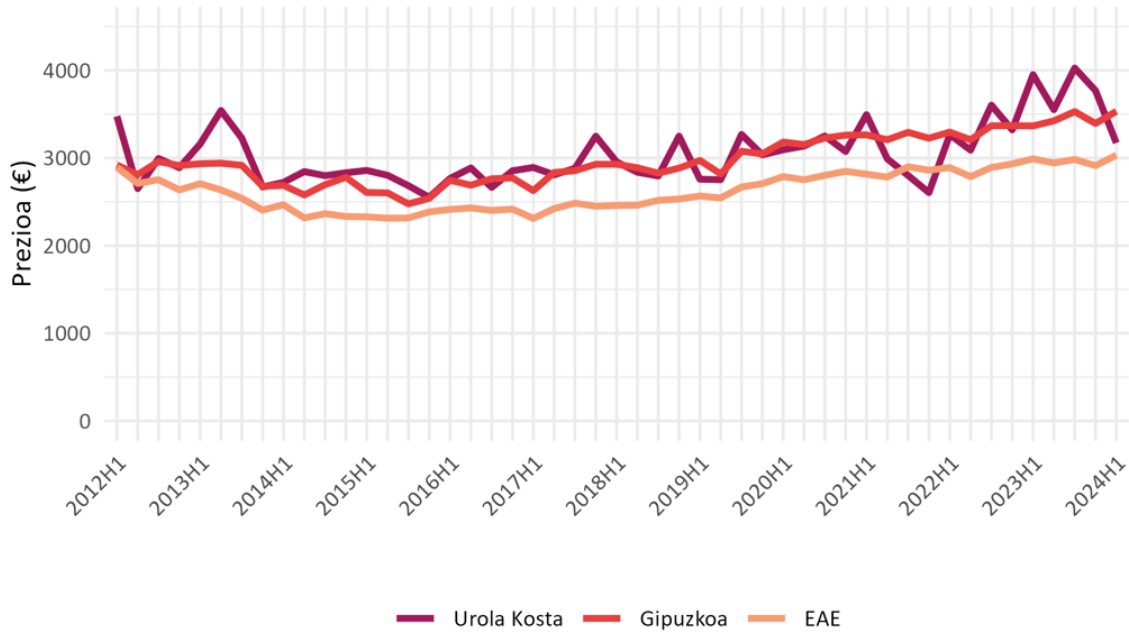
Eremua	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024 ³
Urola Kosta	260.119	228.399	229.194	239.036	267.128	280.131	261.672
Gipuzkoa	240.708	225.429	224.899	235.730	265.791	271.810	286.558
EAE	234.881	204.741	208.165	212.777	241.276	243.582	257.750

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

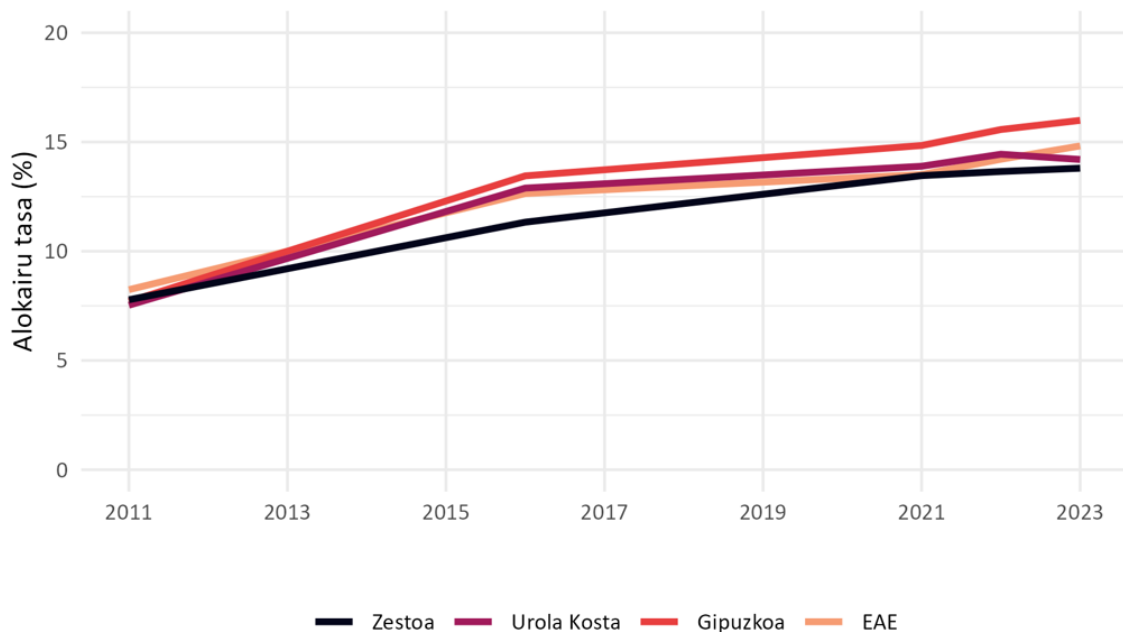
Etxebizitzaren jabetza motak, izan jabetzan edo alokairuan, etxebizitza beharraren egoeraren erakusle da. Alokairu merkatuaren eskaintza baxuak etxebizitza parkearen zati bat bertan bizitzeko ez diren beste erabilera batzuetara bideratzen direla adierazi dezakete. Atal honek alokairuko etxebizitzaren 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

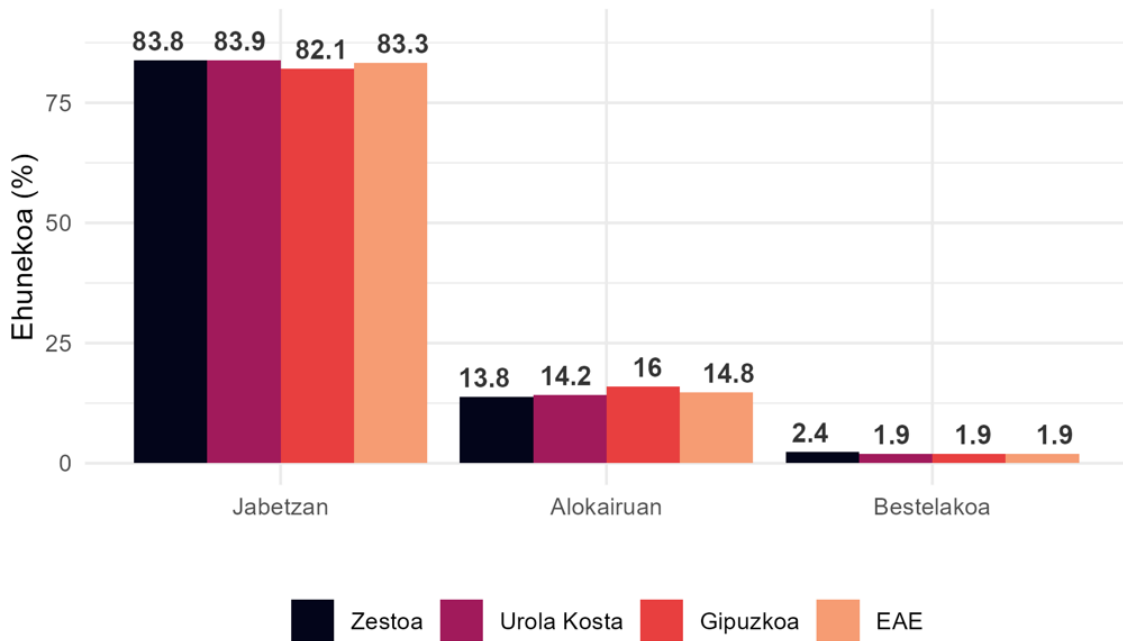


Iturria: Eustat.

**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

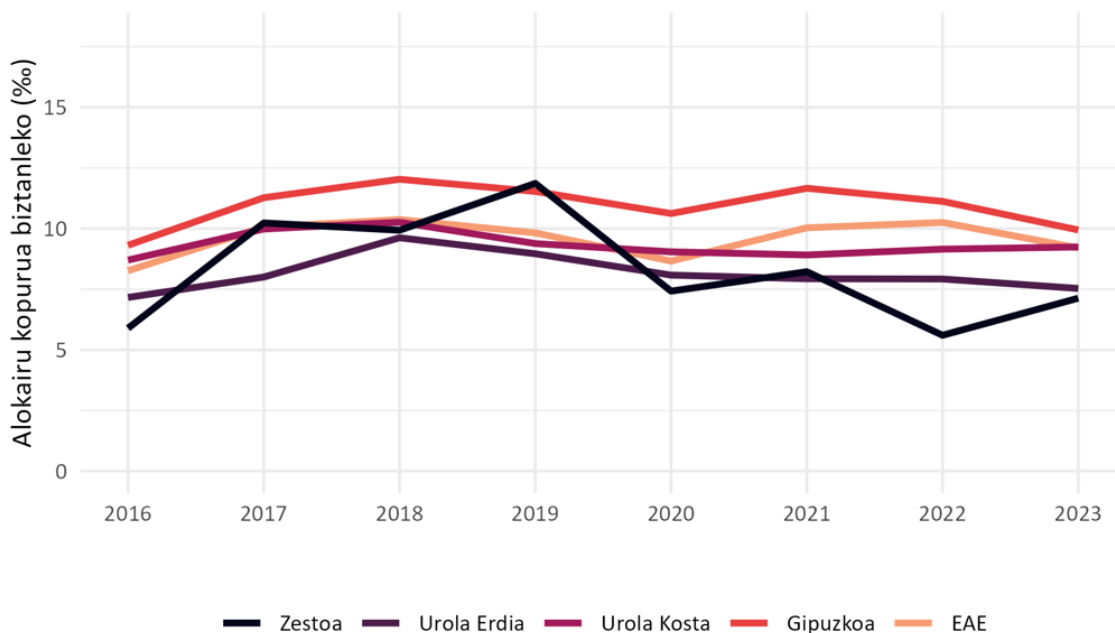
Iturria: Eustat.

**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.

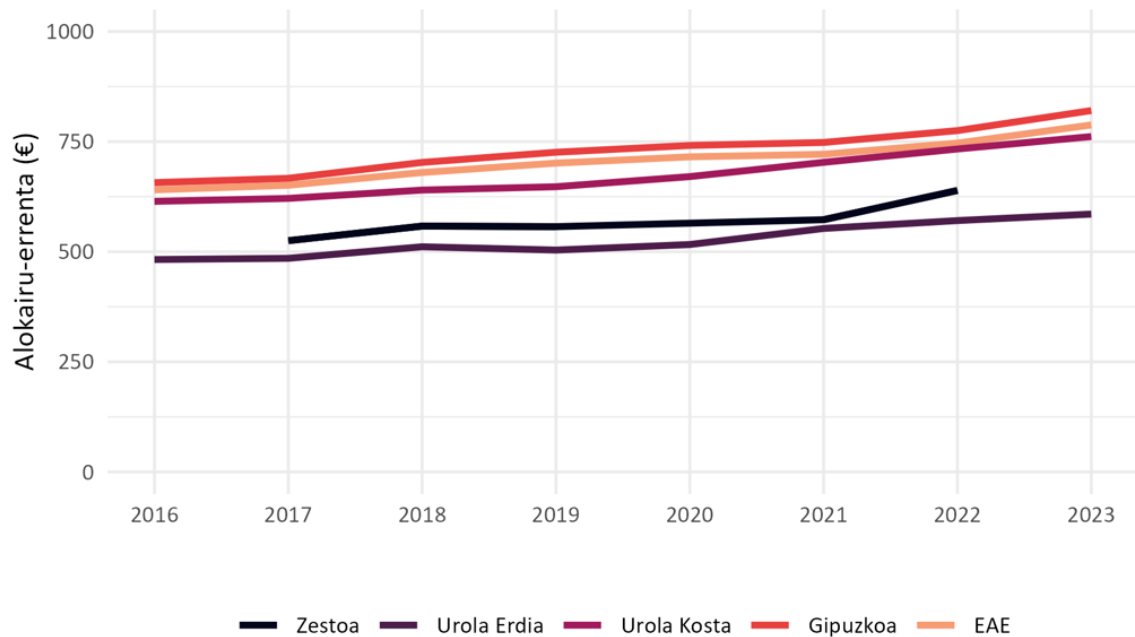
Aztertu diren alokairu libreko fidantza deposituek joera argi bat azaleratzen dute: 2016-2023 urteen artean alokairu-errentaren batez bestekoak eremu guztietan egin du gora. Inguru horretan, oro har, Zestoako alokairu errenta Urola Erdikoaren gainetik badago ere inguruko apalenetakoa da. Aipatzekoa da,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

⁵ Datu agregatuak 5.000 biztanletik gorako udalerriekin bakarrik kalkulatu dira.

⁶ Datu agregatuak 5.000 biztanletik gorako udalerriekin bakarrik kalkulatu dira.

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 herritarrek 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 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 dataekin 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 oinarritzko baldintzak arautzea da. Lege horren 18. artikulua etxebizitza-merkatuko tentsio eremua izendatzeko eskumena ematen dio tokiko administrazioari irizpideak betetzen badira.

Baldintzak ondorengoak dira:

- Etxebizitza-merkatuko tentsio eremu izendatu aurreko bost urteetan etxebizitzaren erosketa-edo alokairu-prezioak izandako hazkunde metatuaren 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 unitatearen aurrekontuan duen batez besteko kargak, gehi oinarritzko gastu eta hornigaiak, familien batez besteko diru-sarreraren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gainditzea.

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

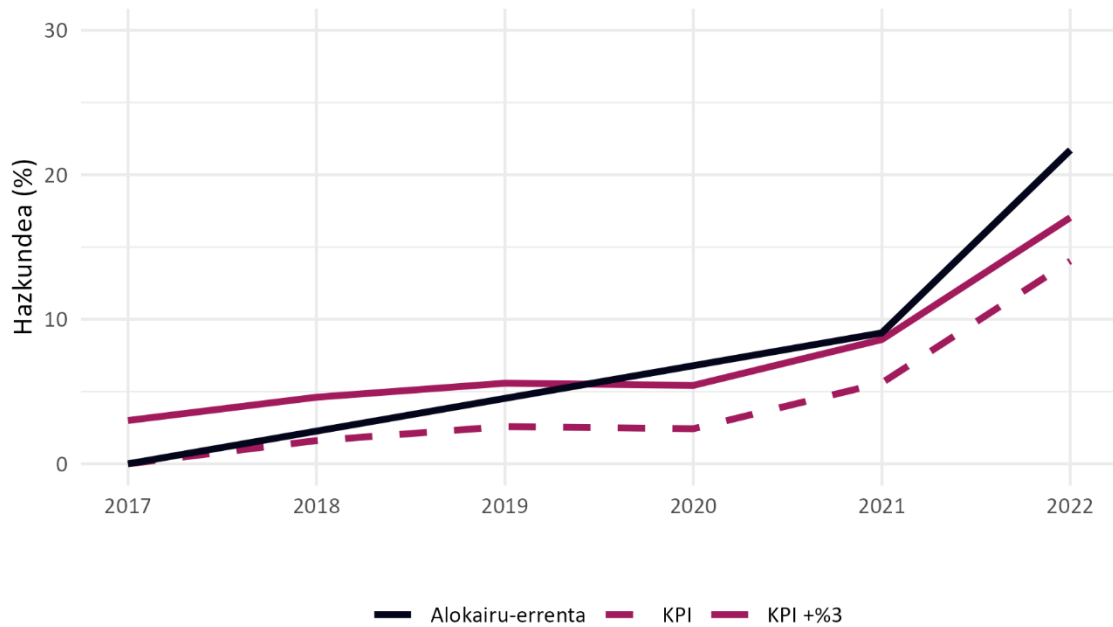
Iturria: Eustat.

Arestian aipatutako datuek argi adierazten dute 2017-2022 aldian alokairu-errentak izan duen hazkundera (%21,4) 7,7 puntutan gaintzen 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).

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



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



Iturria: Eusko Jaurlaritzaren fidantza gordailua eta Eustat.

10.2 Bigarren irizpidea: etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoa

Bigarren irizpidea 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 hilabetean 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: Bizikidetzta-unitateen diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa (€). Zestoa eta bere testuingurua, 2021

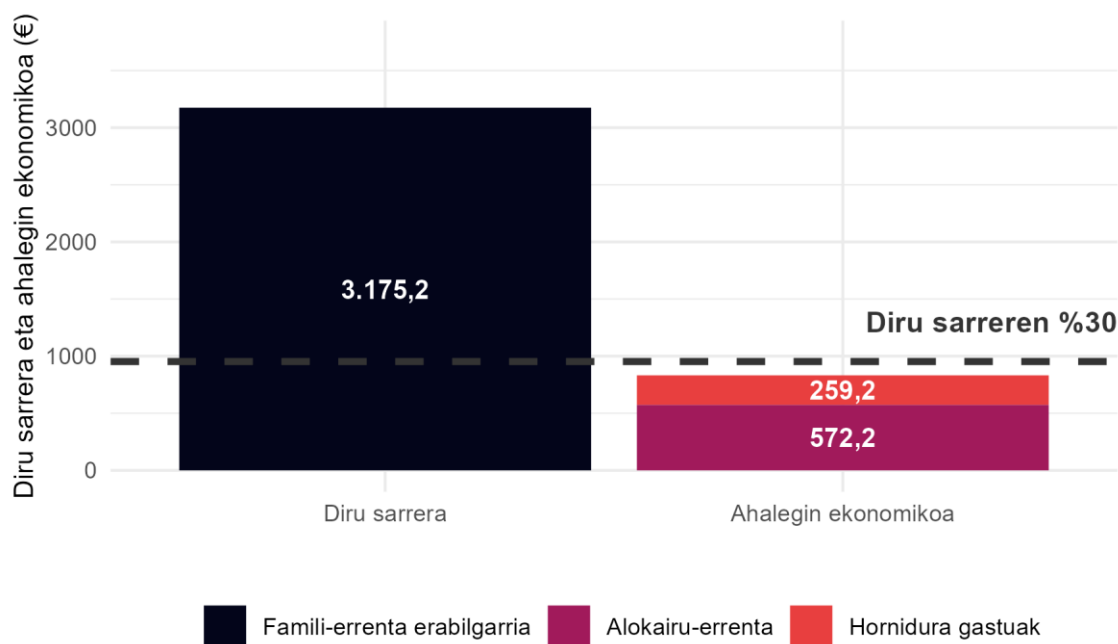
Epealdia	Diru-sarrera		Ahalegin ekonomikoa	
	Famili-errenta erabilgarria	Alokairu-errenta	Hornidura gastuak	
Hilabeteen	3.175,17	572,7	259,19	
Urtean	38.102,04	6.872,40	3.110,28	

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

Horiek horrela, eskuragarri dauden azken datuen eta zehaztutako metodologiaren arabera, Zestoak 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 ekonomiko honek herritar askorentzat bizitegia eskuratzeak eragiten duen tentsio ekonomikoa baloratzekoan.

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



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

11 Ondorioak

| 79

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, erreferentziatzko 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-itzaropena 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. Erreferentziatzko 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:

Zestoan 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 udalerrriak 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 udalerrriaren etxebizitza eskaintzarekin zuzenki lotuta joango dira.

11.2 Bizikidetzta-unitateak

5 ondorioa:

Biztanleriaren hazkundearekin batera bizikidetzta-unitateen kopuruak ere gora egin du azken urteetan: 2009-2024 urteen artean bizikidetzta-unitateak 1.293 izatetik 1.493 izatera igaro dira, %15,5ko hazkundea, alegia. Bi faktore nagusik eragin dute bizikidetzta-unitateen igoera: biztanleriaren hazkundeak, batetik, eta bizikidetzta-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 hazkundeak eta jaiotzasaren bilakaerak. Esan gabe doa bizikidetz-unitateen gorakadak etxebizitza parkeak bizi duen presioa handituko duela.

7 ondorioa:

Bizikidetz-unitateen ezaugarri 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 udalerriarren luze-zabalean, 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 erosketa 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, Lasoak eta Endoiak, 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 jabegoaren 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 Zestoa etxebizitza eskaera badagoela, baina eskualdeko erreferentziako udalerrien balioen azpitik kokatzen da.

Eskaera guztien %67,2 Zestoa 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 erreferentziako lurraldeetan gailen izan dela. Eskualdeko prezio

altuagoek Zestoa erakargarri egin dezakete inguruan lana izan baina errenta maila apalagoa izaki, bizitegi bat bilatzen duenarentzat.

11.7 Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua

14 ondorioa:

Zestoa 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, Zestoa 2017an alokairu-errenta 521,1€ izatetik 2022an 639,1€ izatera igaro zen (%21ko hazkundea). Ingurumari horretan, Zestoako alokairu errenta Urola Kostakoa zein Donostialdeko udalerrietakoa baino apalagoa da eta hori erakargarri izan daiteke errenta maila bajua duten pertsonentzat.

11.8 Etxebizitza-programen eta politiken intzidentzia

15 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

16 ondorioa:

Datu demografikoen, sozioekonomikoen 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 (bizikidetzaren unitateen hazkundea eta immigrazio prozesuak). Hori guztia Urola Kostako erreferentziako udalerrien (Azpeitia, Azkoitia, Zumaia, Zarautz, Oriu) etxebizitzaren 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 bestekoak 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



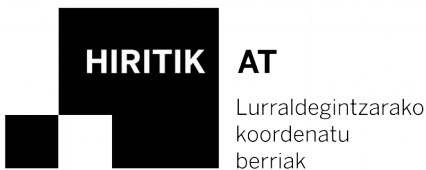
ezkontideak lanean eta egoera erregularizatuan). Emakumeak familia-errentaren hartzaile nagusiak diren kasuetan, esaterako, etxebizitza ordaintzera bideratu beharreko gastua %30,1koa litzateke eta pertsona bat bakarrik bizi den kasuetan %53,6 bataz beste. Azken urteetan Zestoara bizitzera etorritako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



BIZITEGI-MERKATUKO TENTSIO EREMUEN IZENDAPENA

EKINTZA PLANA

2025/04/09



Aixin Zolua 5, 20304, IRUN
Harrobi Plaza 5, 2, 48003, BILBO
hiritik-at@hiritik-at.eus
www.hiritik-at.eus

AURKIBIDEA

1. AURREKARIAK.....	3
2. EKINTZA PLANA.....	6
2.1 MISIOA ETA BISIOA.....	6
2.2 PLANAREN HELBURUAK ETA LEHENTASUNAK.....	6
2.3 PLANAREN NONDIK NORAKOAK: ARDATZAK, ESTRATEGIAK ETA JARDUKETA- ILDOAK.....	8
1. ARDATZA - ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA.....	8
2. ARDATZA: ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINEKO JARDUKETAK.....	30
3. ARDATZA – ALOKAIRUKO PRESTAZIO ETA DIRU-LAGUNTZEN SISTEMA.....	36
4. ARDATZA: GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA.....	44
3. KRONOGRAMA.....	48

1. AURREKARIAK

Espainiako Kongresuan iaz onartutako Etxebizitza Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak bidea zabaldu du hainbat udalerrri Bizitegi Merkatuko Tentsio Eremu (aurrerantzean BMTE) izendatzeko. Lege horren 18.artikuluaren arabera, Legean zehaztutako ezaugarriak betetzen dituzten udalerriek BMTE izendatu ahal izateko eskaera formala egin ahalko dute. Izendapena lortuz gero, Udal horiek etxebizitza merkatuan eragiteko hainbat neurri ezartzeko eskumenak izango dituzte.

Horiek horrela, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak aurre-lanketa bat egin du, aipatu irizpideak Euskal Autonomi Erkidegoko zein udalerririk bete ditzakeen zehazteko.

Zestoako Udalaren kasuan, udalerrri osoa Tentsio Handiko Bizitegi Eremu izendatua izan dadin aipatu 12/2023 legeak bi irizpide nagusi ezarri ditu. Hauek dira:

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

Aipatu izendapena eskuratzeko prozedura formala abiatzeko eta 18.artikuluak aurreikusten duena betetzeko, Eusko Jaurlaritzak protokolo bat osatu eta helarazi die baldintzak betetzen dituzten udalerriei Etxebizitzaren Behatokiaren bitartez. Bertan azaltzen denez, bi dokumentu aurkeztu behar zaizkio Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailari. Hauek dira:

- Etxebizitzari buruzko diagnostikoa: bertan 18.2.a artikuluan aurreikusitako prestatze prozeduran eskuratutako informazio guztia modu egituratuan aurkeztuko da.
- Ekintza Plana: tentsio eremu gisa izendatutako eremuan hautemandako desorekak zuzentzeko inplementatutako diren neurri zehatzen berariazko ekintzen planifikazioa egingo

■ Ekintza plana

duena. plan bat, izendapena indarrean egongo den hiru urteetarako garapen egutegi batekin batera.

Finean, Zestoako etxebizitza eskuragarrien eskaintza hautemandako gabeziei aurre egiteko eta horiek konpontzeko ekintza plana osatuko duten neurriak zehaztea da hurrengo orrialdeetan azaltzen den ekintza planaren helburu nagusia. Planean jasotako hainbat neurri dagoeneko indarrean daudenak dira eta planaren baitan jasotako bilakaera izatea aurreikusten zaie. Beste hainbat neurri aldiz, BMTE izendapena eskuratu ostean hartuko dira.

Ekintza plan hau bi egiteko, bi aurre-lanketan nagusi egin ditugu. Lehenik, Zestoako Udalak azken urteetan etxebizitza arloan proposatu eta egin dituen plan berezi eta interbentzioak aztertu eta ebaluatu dira. Bigarrenik, etxebizitza arloan eragiteko oinarri juridikoak aztertu dira.

Azken horri loturik, kontuan hartzekoa da EAEko Etxebizitzaren 3/2015 Legeak etxebizitza arloan ezartzen duen eskumenen esparrua, etxebizitza arloko politika publikoak garatzeko instituzio autonomiko eta lokalen arteko lankidetzaren eta koordinazioaren beharra nabarmentzen duena. Izan ere, Babes Publikoko Etxebizitzaren sustapenarekin gertatzen den bezala, maiz, administrazio lokalak eta autonomikoak elkarri gainjartzen zaizkio politika publikoak gauzatzeko unean.

Jaurlaritzari aurkeztu eta honekin adostu beharreko ekintza plana da, beraz, eskuartean dugun hau. Honek, udalerriko etxebizitza eskuragarrien eskaintzan identifikatutako gabeziei aurre egiteko eta horiek konpontzeko helburua du. Edo zehazkiago esanda, herrikide guzti-guztiek etxebizitza duin batean bizitzeko eskubidea bermatzearen alde beste pauso bat ematen laguntze da lan honen funtsa.

Etxebizitzaren Euskal Behatokiak prestatu duen ereduaren arabera, ekintza planak honako atalak izango ditu:

- **Misioa eta bisioa:** planaren helburu nagusiak zehaztuko dira, planaren izpiritua nolabait.
- **Helburuak eta lehentasunak:** norabidea helburu zehatzetan definituko da, baita lehentasunak ezarri ere.
- **Ardatzak, estrategiak eta ekintzak:** Behatokiaren gomendioei jarraituz, txostenaren mamia lau lan-arlo garatuz egingo dugu. Hauek dira: alokairu eskuragarria sustatzeko politiken multzo zabala; alokairuko prestazio eta diru-laguntzen sistemari buruzkoak; etxebizitzaren

■ Ekintza plana

eraikinen parkearen eta hiri birgaitzearen gaineko jarduketak; eta amaitzeko, gobernantza sistemak eta erakundeen koordinazioari dagokion arloa.

Ekintza Plana egiteko, Udaleko arduradun politiko eta teknikoen artean neurriak lantzeaz gain, lehen aipatu bezala, hurrengo legediek eskaintzen dituzten aukerak aztertu dira:

-2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa.

-3/2015 legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena.

-80/2022 dekretua, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen.

-149/2021 dekretua, ekainaren 8koa, jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriari buruzkoa.

-12/2023 legea, maiatzaren 24koa, etxebizitzarako eskubideari buruzkoa.

2. EKINTZA PLANA

2.1 MISIOA ETA BISIOA

Plan honen misio eta bisioak zehaztea planaren helburua eta funtzio nagusiak zehaztean datza; hala, ikuspegi integrala eta finalista emanaz plangintzari. Hori horrela, Zestoako Udalak datozen hiru urteetan egikaritu nahi duen planak ondorengo misioa eta bisioa izango ditu:

MISIOA: Zestoako herritarren etxebizitza premiak asebetetzeko udal etxebizitza-politikak garatzeko neurriak proposatu, adostu eta egikaritzeko baldintzak sortu; biztanleek etxebizitza duin eta egoki bat arrazoizko prezioan eskuratu ahal izango dutela bermatzeko.

BISIOA: Zestoako herritarren beharrak ase, eta etxebizitzaren funtzio soziala bermatzeko beharrezko neurriak proposatzea da hurrengo planak duen bisioaren muina. Biztanleek etxebizitza baldintza duin eta arrazoizkoetan eskuratu ahal izatea da helburua, betiere bizikidetzaren diru-sarreraren %30etik beherako ahalegin ekonomikoarekin. Bide batez, herritarren bizi-baldintzak zaindu eta udalerraren kohesio soziala hobetu nahi da interbentzio ezberdinen bitartez, hala nola, askotariko etxebizitza moten ezarpen orekatu baten bidez, edota etxebizitza politiken diseinu eta gauzatzean herri partaidetza ahalbidetuz.

2.2 PLANAREN HELBURUAK ETA LEHENTASUNAK

1. LEHENTASUNA. ALOKAIUZKO PARKE PUBLIKOA HANDITU

Zestoako herritarrentzat etxebizitza eskuragarri gehiago ekartzea higiezinaren merkatura, eta horiek arrazoizko prezio eta baldintzetan egongo direla bermatzea. Era berean, dagoeneko emantzipatuta dauden herritarrek egin beharreko ahalegin ekonomikoaren lasaitzea, alokairuak merkaturatzeko neurriak ezarri horretarako. Bide horretan, ezinbestekoa izango da alokairuko parke publikoa handitzea.

2. LEHENTASUNA. ETXEBIZITZA HUTSEK FUNTZIO SOZIALA BERRESKURATZEA

■ Ekintza plana

Alokairu parkera mobilizatzeko Zestoako udalerrian hutsik dauden etxebizitzak identifikatzea, 149/2021 Dekretuak ezartzen duen bidea jarraituz.

3. LEHENTASUNA. LAGUNTZA ERAGINKORRAGOAK HERRITARREI

Zestoako herritarrei etxebizitzaren arloan baliabide gehiago eta zerbitzu hobeak eskaintzea. Honetarako, Udalak ahalegin berezia egingo du sail, administrazio eta erakunde ezberdinetan sakabanatuta dauden informazio zehatzen bilketa, sistematizazioa eta ustiapena egiteko. Honen bidez etxebizitza politika egokiago eta eraginkorragoak bilatuko dira.

4. LEHENTASUNA. ZERBITZU ERAGINKORRAGOAK HERRITARREI

Zestoako herritarrei etxebizitzaren arloan baliabide gehiago eta zerbitzu hobeak eskaintzea. Honetarako administrazio ezberdinek etxebizitza politikan eskaintzen dituzten programen informazioa bildu, sistematizatu eta Zestoako herritarrei helaraziko da.

2.3 PLANAREN NONDIK NORAKOAK: ARDATZAK, ESTRATEGIAK ETA JARDUKETA-ILDOAK

1. ARDATZA - ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA

1.1. ESTRATEGIA. Babes publikoko bizitegi-erabilerako etxebizitzaren parkea handitzea, alokairu eskuragarrian arreta berezia jarrita.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Azken hogeitun urteetan, 2001-2024 urteen tartean zehazki, Zestoako populazioa nabarmen hazi da (%22,6). Era berean, Zestoan oso kontuan hartu beharreko lurralde dinamika batean murgildua dago: etxebizitza eskura-ezin bilakatu den ondoko herrietatik jaurtiak izan diren pertsonen bizilekua da gero eta gehiago. Gainera, egindako prospekzioaren arabera hazkunde dinamikak ez du etenik izango: 15 urtean 400 pertsona gehiago izan ditzake Zestoak aurre-ikuspen horien baitan.

Bestalde, Zestoako etxebizitza parkea ez da handitu 2010-2023 epealdian; kontrara, %0,48 jaitzi da. Auzoei begiratu, etxebizitza gehien Zestoan auzoan (104), Arroa Behean (100) eta Iraetan eraiki da (54). Etxebizitza parkearen nolakotasuna kokatzeko, honako datuak nabarmendu ditzakegu: gaur egun, 1.859 etxebizitza daude Zestoan; batzuetan beste 46,2 urte zahar dira, bizilekuen %79,9 etxebizitza nagusiak dira eta bizikidetzaren unitate bakoitzean 2,5 pertsona bizi dira, batzuetan beste.

Etxebizitza beharri erreparatuz gero, honako hartu behar dugu aintzat: Etxebiden 134 eskaera aktibo daude, eskaera guztien %67,2 Zestoan bertan erroldatutako pertsonak egin dituzte eta eskaeren %71,6 alokairu eskaerak dira. Diagnosiak egiaztatu du Zestoan, Urola kostan bezala, alokairuak gora egin duela. Eskatzaileen profil eta beharrei begira honakoa nabarmendu behar dugu: diru-sarrera ertainekoa dira batik bat, pertsona bakarrarentzako eskaria gero eta handiagoa da (%75 egun), gehienak gizonak dira, eta asko gazte jendea da. Amaitzeko, eskatzaileen artean Zestoarrak dira gehienak, erosketa nahi dutenen artean aldiz, kanpotarrak.

Datuoi erreparatuta, agerikoa da Zestoan etxebizitza eskuragarri gehiago beharrezkoa dela. Horretarako aukera bat, noski, garapen berriak egitea da. Izatez, datozen urteetan onartzea espero den HAPO berriak hainbat garapen aurreikusten ditu. Jarraian emango dugu horietako batzuen berri. Edonola ere, jakina da, etxe berri gehiago eraikitzeak zenbait sektorerentzako aukera den, eta prezioak lasaitzea ekarri dezakeen arren, bere horretan, bestelako neurririk ezear,

■ Ekintza plana

ez duela eskaria asetzen. Izan ere, presio handiko eremuetan promozio berriak eros ahalmena ertain-handia duten klase-segmentuek eskuratzen dituzte; horrela, populazioaren sektore zabalen etxe beharrek bere horretan mantentzen dira. Horregatik, eskaintza babestua eta mugatua izatea funtsezkoa da.

Horretarako, alokairuzko bizitegi babestuen promozioak egitea da aukerarik agerikoena; eta arian-arian, prezio mugatuko etxebizitza parke handi bat sortzea. Zestoak badu hobetzerik eremu horretan; izan ere, udalerrian 47 etxebizitza babestu baino ez dago; hau da, parke osoaren %2,5 baino ez. Edonola ere, hiri lur-zorua urria den testuinguruetan, hirigune kontsolidatua delako edo udalerriak ez duelako zoru hirigarri berririk eskuratzeko modurik, hori aurrera eramateko zailtasunak handiak dira.

Hala ere, badira parke babestua zabaltzeko bestelako moduak. Alde batetik, Ekipamenduetarako lurretan egin daitezkeen esku-hartzeak daude: zuzkidurazko etxebizitza berriak sortzeko aukera dago, behar espezifikoak dituzten kolektiboek zuzenduak egongo direnak. Bestalde, eta konplexua den arren, landa inguruko baserriek begirako esku-hartze lerroa dago. Bukatzeko, arkitekturari eta urbanismoari loturiko zenbait irizpide tradizionalen berrikuspenak, zoru erabilera eta dentsitatearekin lotura dutenak, etxebizitza babestuaren eskaintza handitzeko lagungarriak izan daitezke.

Ildo ezberdin horietan parkea zabalduz, bi helburu nagusi bilatuko dira. Lehena, epe motzean etxebizitza eskuragarria eskaintzea behar duen horri. Bigarrena, parke babestu hedatuago baten bidez merkatu librean eragitea espero da, etxebizitzaren prezioaren beheranzko joera bortxatuz.

Zestoak izango duen HAPOari aipamen bat

Hiri planari begira, aipagarria da Zestoako Udalak ez duela HAPO berritu 1996.urtetik hona. Horrela, egin diren garapen berriak arian-arian egin dira, unean-une beharrezko moldaketak eginez.

Edonola ere, HAPO berriaren idazketa prozesua oso aurreratua dago, eta behin betiko onespina ez badu ere, etxebizitza parkea handitzeari begirako lanketak aurreratuak daude. Etxebizitza Plan honek Zestoako Udaletxearen eskumenen barruan diren alorretan jarri du fokua. Zenbaitetan proposamen zehatzak eginez, eta bestetan irizpideak zehaztuz. Hori horrela, Plan honek gutxi du esateko lur-pribatuetan aurreikusten diren garapenei begira; are gutxiago, horren gaineko lanketa espezifikoak egiten ari den HAPO Idazketa Taldea lanean ari den honetan.

■ Ekintza plana

Alta, eta datozen urteetan Zestoak izango duen etxebizitza bilakaeraren ikuspegi orokor bat izateko, funtsezkoa da proposatzen diren etxebizitza garapen berrien argazkia, orokorra bada ere, ekartzea. Izan ere, hurrengo 8 urteetan eremu honetan udalerrak biziko duen aldaketaren lanketa finena da definizio fasean dagoen HAPOak egin duena.

Horiek esanda, hauek dira, gaur-gaurkoz, eta etorriko diren moldaketen okerrik gabe, HAPOak datozen 8 urtera begira egin duen etxebizitza proiektioaren lerroburua: Plan Orokor berriak 502 etxebizitza antolatu ditu, LAG baimentzen dituen 452etik behera, 383 etxebizitza garapenak izango dira, 50 zuzkidura jarduketetan eta 69 jarduketa isolatuen ondorio izango dira.

Banaketa xehea, datorren taulan jasotzen da.

**Bizitegi-kalifikazio orokorreko zonetako jarduketek proposamena. Etxebizitzaren xehetasuna (orientagarria)
Propuesta de actuaciones en zonas de calificación global residencial. Detalle de viviendas (orientativo)**

Jardueraren izena Nombre actuación	etxebizitza babestuaren proposamena propuesta vivienda protegida				etxebizitza-proposamena, erregimenaren arabera propuesta de vivienda según régimen				etxebizitzaren guztizko proposamena propuesta de viviendas según situación					
	BSE VPS	%	ET VT	%	babestua protegida	%	librea libre	%	daudenak existentes	%	gehikuntza incremento	%	totala total	
AA-R01	Rezola 3	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	35	100,00 %	0	0,00 %	35	100,00 %	35
AA-R02	Rokando	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	12	100,00 %	0	0,00 %	12	100,00 %	12
AA-R03	Rokando	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	22	100,00 %	0	0,00 %	22	100,00 %	22
AD-R01	Anita	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	15	100,00 %	2	13,33 %	13	86,67 %	15
AD-R02	Marduxarra	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	2	100,00 %	0	0,00 %	2	100,00 %	2
AD-R04	Estrata	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	2	100,00 %	0	0,00 %	2	100,00 %	2
AD-R05	Apaietzxea	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	2	100,00 %	0	0,00 %	2	100,00 %	2
AD-R06	Santa Ana	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	8	100,00 %	6	75,00 %	2	25,00 %	8
AD-R07	SebastopolBerri	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	6	100,00 %	2	33,33 %	4	66,67 %	6
AD-R08	Barberokoa	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	2	100,00 %	0	0,00 %	2	100,00 %	2
AD-R09	Kalegoiane	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	6	100,00 %	2	33,33 %	4	66,67 %	6
AD-R10	Terexa Enea	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	3	100,00 %	2	66,67 %	1	33,33 %	3
AD-R11	Gesalaga, 4	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	4	100,00 %	2	50,00 %	2	50,00 %	4
AI-SUNC-R01	Arroagoia	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	5	100,00 %	0	0,00 %	5	100,00 %	5
AI-SUNC-R02	Ospitalea	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	2	100,00 %	0	0,00 %	2	100,00 %	2
AI-SUNC-R03	Nagusikoa	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	5	100,00 %	0	0,00 %	5	100,00 %	5
AI-SUNC-R04	Otvaka	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	8	100,00 %	0	0,00 %	8	100,00 %	8
AI-SUNC-R05	Santakurutz	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	16	100,00 %	0	0,00 %	16	100,00 %	16
AI-SUNC-R06	Arroako Errepidea	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	12	100,00 %	0	0,00 %	12	100,00 %	12
AI-SUNC-R07	Estazioa	46	32,86 %	12	8,57 %	58	41,43 %	82	58,57 %	0	0,00 %	140	100,00 %	140
AI-SUS-R01	Asuntzio	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	12	100,00 %	0	0,00 %	12	100,00 %	12
PEOU-R01	Lizarraitz	22	41,51 %	20	37,74 %	42	79,25 %	11	20,75 %	0	0,00 %	53	100,00 %	53
PEOU-R02	Idiazpi Mendebaldea	32	48,48 %	24	36,36 %	56	84,85 %	10	15,15 %	0	0,00 %	66	100,00 %	66
PEOU-R03	Don Pedro - Artetxe	18	45,00 %	6	15,00 %	24	60,00 %	16	40,00 %	4	10,00 %	36	90,00 %	40
PEOU-R05	Gurutzeaga	0	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	24	100,00 %	0	0,00 %	24	100,00 %	24
Udalen guztizkoak / Totales municipales		118	23,51 %	62	12,35 %	180	35,86 %	322	64,14 %	20	3,98 %	482	96,02 %	502

BSE / VPS: babes sozialeko etxebizitza / vivienda de protección social ET / VT: etxebizitza tasatua / vivienda tasada

Irudia 1: Iturria: Justifikazio Memoria_HAPO Zestoa_behin behineko dokumentua

Aipagarria da Babeseko Etxebizitza gehienak Estazioko (58), Idiazpi Mendebaldeko (56), Lizarraitzeko (42) eta Don Pedro-Artetxeko (24) proposatu direla. Babes erregimenaren baitan, gehienak Babes Sozialekoak izango dira (118). Hala ere, tasatu dezente aurreikusten da (62); eta jakina da errenta ertain-baxuko jendeak, baxukoek zer esanik ez, zaila izaten dutela horiekiko

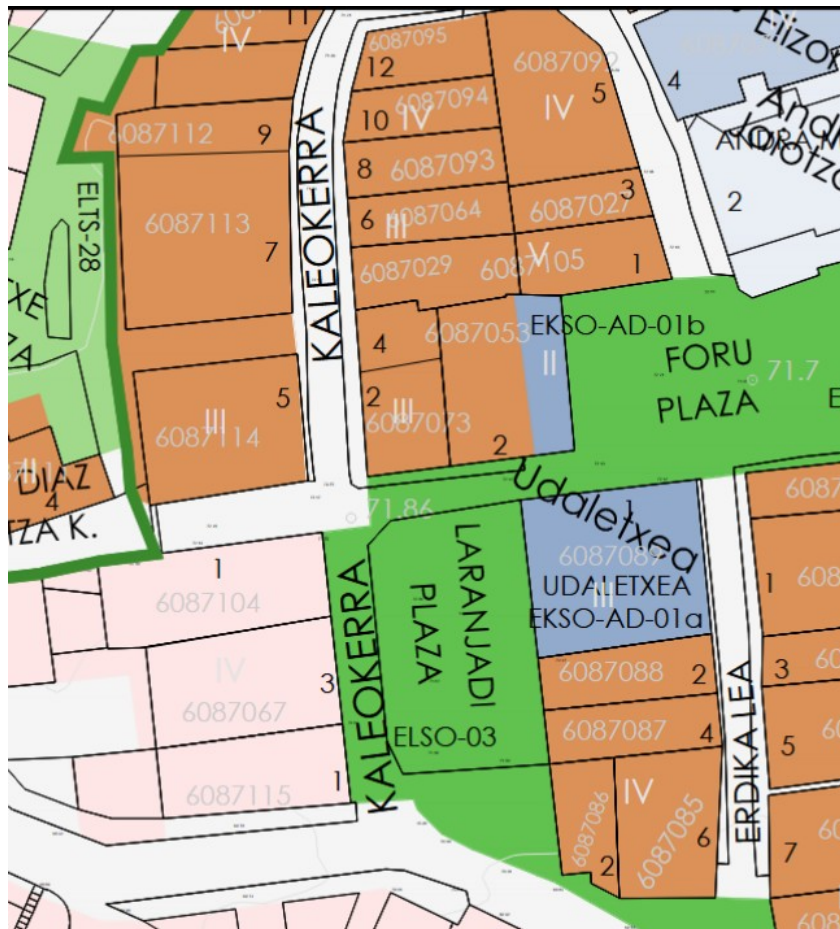
■ Ekintza plana

sarbidea. Hori esanda, aintzat izan beharko da alokairu sozialeko aukerak handitzearen beharra. Argazkia amaitzeko garapenen jarduketa programari egin diogu so. Hau da, aipatu garapenak noizko aurreikusten diren begiratu dugu. Aurreikuspenen arabera epe motzean ez da horietako bat ere martxan jarriko: Estazioko garapenak 4 urte ditu urbanizatzeko Jarduketa Programa izapidetzeko, Idiazpi Mendebaldeko garapenak 4 urte Plan Berezia izapidetzeko. Bestalde, Lizarraitzek 8 urte ditu Plan Berezia izapidetzeko eta Don Pedro-Artetxe eremuak beste hainbeste, 8 urte alegia.

Agerikoa denez guzti horiek Plan honen gauzatze epealditik harago doaz; alta garrantzitsuak dira ulertzeko, biharko ez bada ere, Zestoak aurreikusiak dituela hainbat garapen berri, horietako zenbait, legearekin bat, Babeseko erregimenean.

1.1.1 EKINTZA – Alokairu soziala sustatu (Kale Oker eta “Correos” ohia)

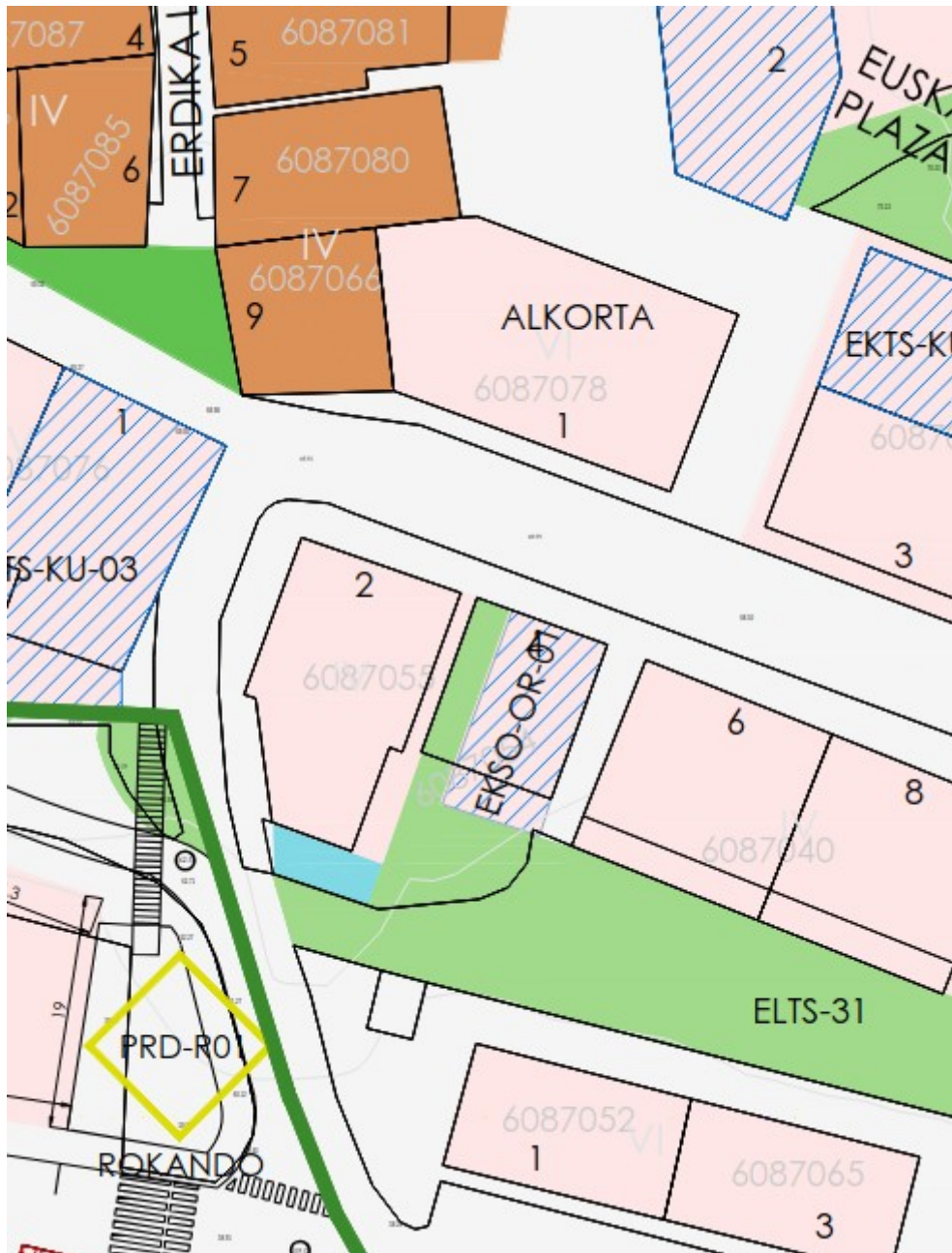
ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Bilbe zaharrea kokaturiko, Kale Oker kalean zehazki, hainbat eraikinen jabe egin da Zestoako Udala. Eraikinak hondatuak daude, eta asmoa da, horiek eraitsi eta etxebizitza berrietarako espazioa irekitzea, kaskoari dagokion babes araudia betetz noski. Aurreikuspenen arabera, jarduketan ostean 12 etxebizitza berri sortu daitezke bertatik. Asmoa horiek alokairu publikora bideratzea da.



Irudia 2: Iturria: HAPO Zestoa_behin behineko dokumentua

Ekintza plana

Bestalde, "Correos" zaharra zegoen eraikina dagoeneko eraitsi egin du Udalak eta orube librearen jabe da. Aurreikuspenen arabera, bertan 10 etxebizitza sortu ahalko dira. Horiek ere alokairu publikora bideratzeko asmoa dago.



Irudia 3: Iturria: HAPO Zestoa_behin behineko dokumentua

Udalerriaren beharrez jakitun, Udalak etxebizitza babestuak eraikitzea nahi du bi lur-zoru horietan, eta horiek alokairu sozialera bideratzea. Bestalde, Udalak ez du baliabiderik bere kabuz sustapena

■ Ekintza plana

egiteko eta horrenbestez, Eusko Jaurlaritzarekin elkar-lana funtsezkoa da lur-zoru publiko horiei bizitegi aprobetxamendua emateko. Kolaborazioaren eskema honakoa litzateke: udalak eskuratu dituen orubeak lagako lizkioke Eusko Jaurlaritzari, hark babeseko 12 etxebizitza sustatu ditzan. Bestalde, udalak hainbat hobari eskainiko ditu, bere eskutan diren tasetan.

Horrekin kokapen egokia duten etxebizitza berriak sortuko dira, eta behar handiena duen populaziora bideratzeko etxebizitza aukera sortuko da. Planak martxan diren asmoei eustea besterik ez du gomendatzen.

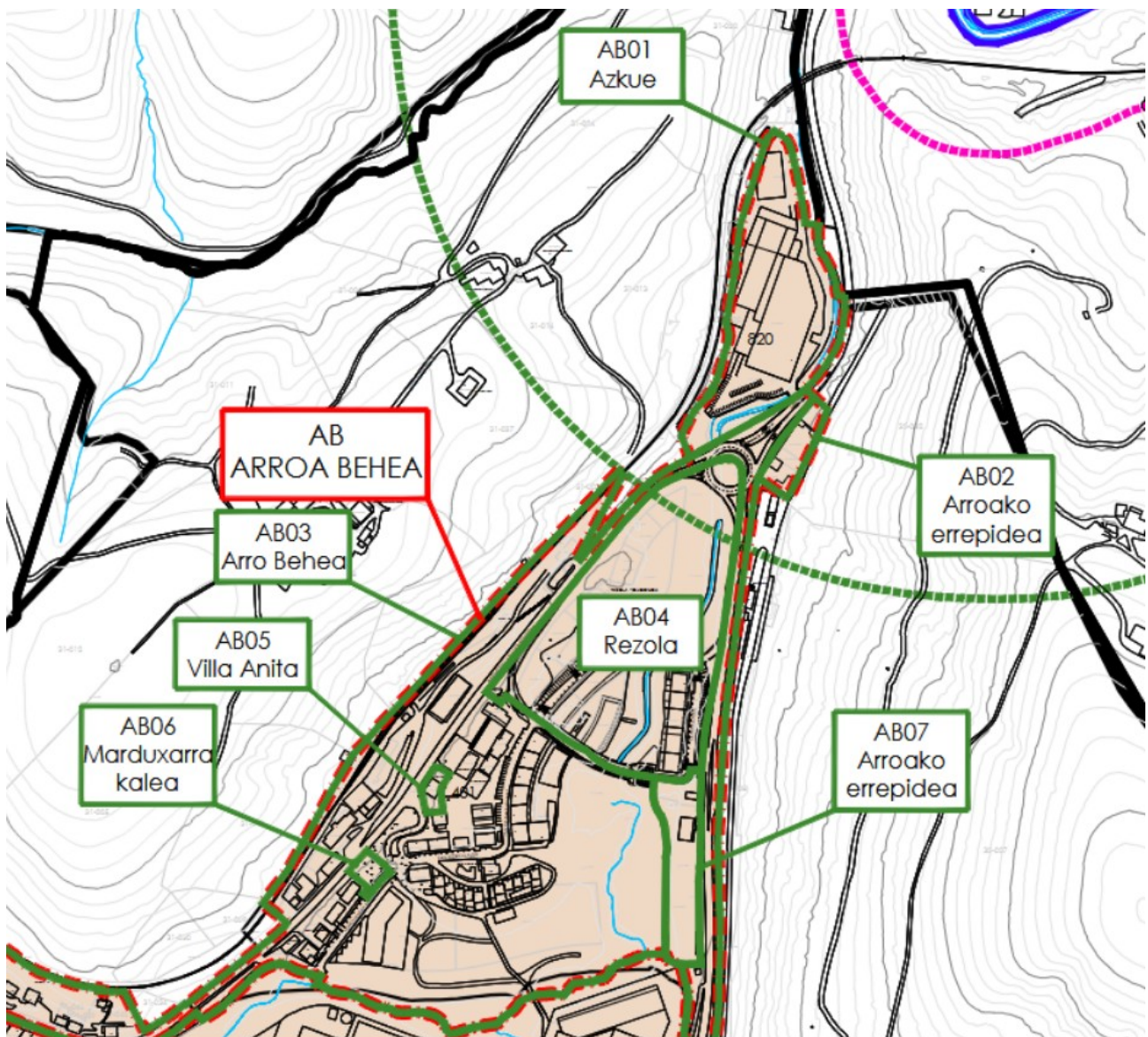
EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Dagoeneko Zestoako udalak zehaztu ditu egin beharreko zereginak. Egon daitezkeen aldaketen okerrik gabe, horiek dira:

- Lur orube denen jabe egin eta beharrezko diren eraisketa lanak burutu.
- Promozioa sustatu: horretarako Eusko Jaurlaritzarekin akordioa egingo da, beharrezko baliabideen zati bat eskuratzeko. Aipatu bezala, Udalak lurrak eta hobariak jarriko ditu, Eusko Jaurlaritzak sustapena egingo du.
- Sarbide irizpideak erabaki eta dagokion araudia kaleratu: horietan gazteek duten premia bereziari erreparatuko zaio, eta kuota bat esleituko da gazte jendearentzat. Era berean azken hiru urteetan Zestoan erroldatua egotea eskatuko da.
- Zerrendak osatu eta lehen bizilagunei sarbidea eman.
- Etxebizitzen jarraipena egin.

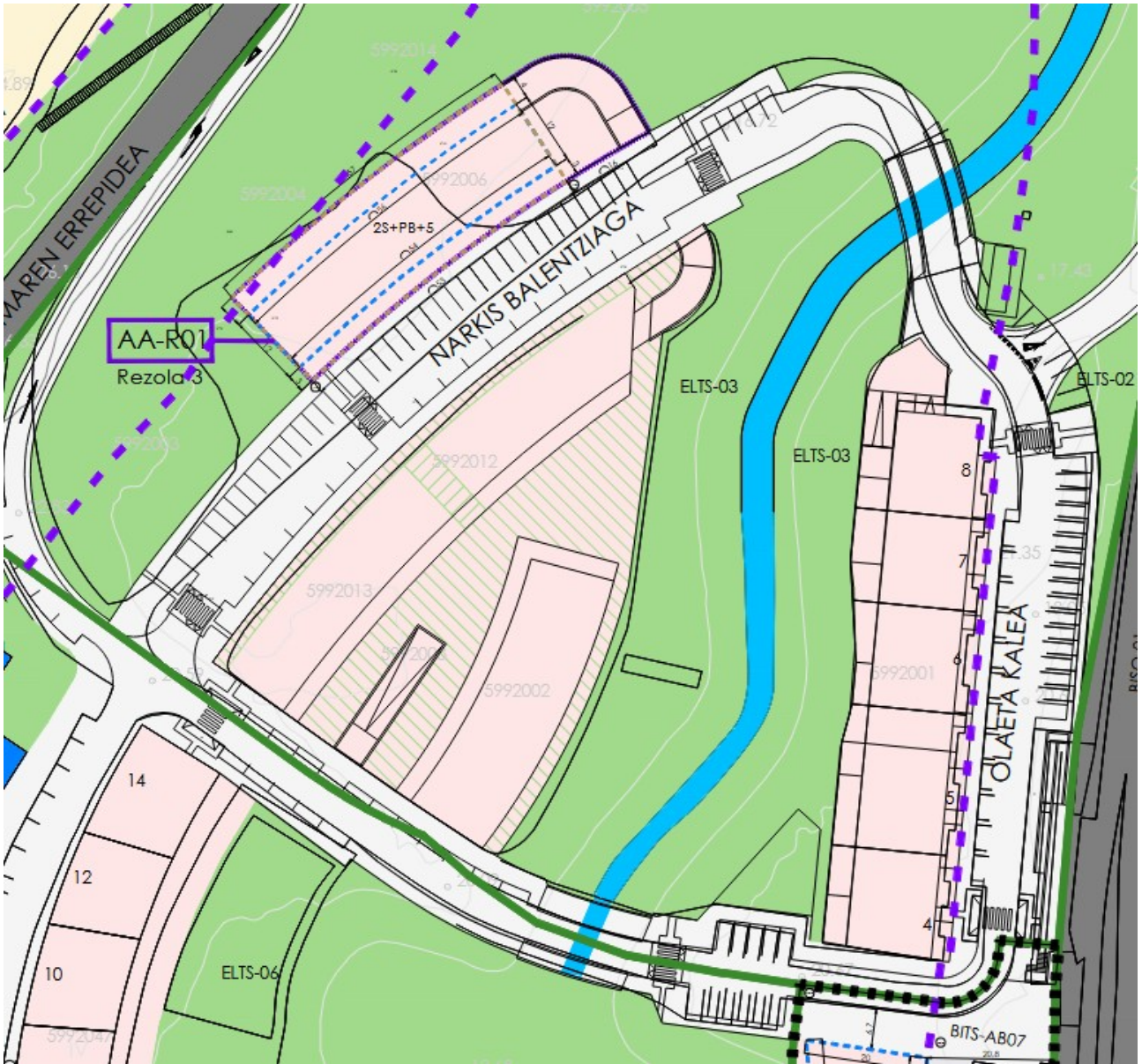
ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zestoako Udala eta Eusko Jaurlaritza.

1.1.2 EKINTZA – Etxebizitza babestuak sustatu, al bait gehien alokairuan (Arroabea).

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Arroabean garapen berriak jasotzeko berrordenatu zen duela urte ugari, eta hori dela medio Zestoan eraiki diren etxebizitza gehienak bertan eraiki dira. Edonola ere, bada etxebizitzarako kalifikazioa duen eta oraindik garatu ez den orube bat, AB04 Rezola eremuan hain zuzen. Orubea Eusko Jaurlaritzak eskuratu zuen bere momentuan, eta ordu hartan eraikitzeko asmoa zegoen aren, sustapena bertan behera geratu zen. Lur-zoru honetan, aurreikuspenek 35 etxebizitza egiteko aukera argitzen dute, AA-R01 Rezola 3 jardueran.



Irudia 4: Iturria: HAPO Zestoa_behin behineko dokumentua



Irudia 5: Irudia 2: Iturria: HAPO Zestoa_behin behineko dokumentua

Etxebizitza Plana egin den unean, HAPOren idazketa lanen azken bertsioak 35 etxebizitza horiek merkatu libreria bideratzea proposatzen du. Datuak eskuan, eta etxebizitza beharra lehen lerroan jarrita, argi dago udalerrian babesturiko alokairua sustatzea lehentasunezko erronka dela.

Esan bezala orubea Eusko Jaurlaritzarena da, eta zentzuzkoena honakoa dirudi: Zestoako Udalak Eusko Jaurlaritzarekin harremana berreskuratzea sustapena berreskuratzeko. Sortuko diren etxebizitzak babes publikokoak izan behar dute dagoen etxebizitza eskariari erantzungo bazaio, eta al bait gehien alokairu sozialera bideratuko beharko dira. Horretarako Zestoako Udalaren eta Jaurlaritzaren arteko adostasunak lankidetzat hitzarmen batean jasotzea hobesten da. Hori

■ Ekintza plana

esanda, aintzatu hartu behar da HAPOa idazketa fasean dagoela, horrela ordenamendu berriak eremu honi begira ñabardurak proposatzea aukeren artean dago. Horregatik, zentzuzkoena zera da: Zestoako Udalak behin betiko antolamendua definitu ostean, HAPO aprobata ostean, zehaztea aipatu elkar-lanaren termino zehatzak.

Bestalde babes publikoko etxebizitzak esleitzeko prozeduren arloan indarrean dagoen araudia aprobetxatzea gomendatzen da, zenbait etxe gazteei eta behar bereziak dituzten adinekoei bideratu ahal izateko.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Lehen-lehenik, Zestoako Udalak behin betiko HAPOa definitzea gomendatzen da. Ziurtasun horrekin, Jaurlaritzarekin bilera burutu elkarlan aukerak aztertzeko eta horren arabera promozio honen norabidea erabakiko da. Negoziazioan aintzat hartu daitezkeen irizpideak:

- Udala eskaini ditzakeen pizgarriak: EIOZren hobaria eskaini (%90 adibidez) eta hainbat udal tasa ez kobratu.
- Esleipenerako baldintzak: gazteentzako edota behar bereziak dituzten adinekoentzako lehentasunezko esleipen irizpideak baloratu (indarrean dagoen araudia baliatuz).

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zestoako Udala eta Eusko Jaurlaritzza.

1.1.3 EKINTZA Zuzkidurazko etxebizitzan sustapena

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Aipatu denez, Ekipamendu erabilerari begirako lur-zoruen etxebizitza erabilera aukera bat izan liteke babesturiko parkea zabaltzeari begira. Lehen aukera eraikinik ez duen orubean etxebizitzak altxatzea da. Bigarrena, ekipamenduari etxebizitzak atxikitzea da; lur zoruaren erabilera dibertsifikatu eta handitzea, alegia. Zuzkidurazko etxebizitzak sektore eta egoera jakin batzuei aurre egiteko funtzioa dutenez, gazteen emantzipazioa adibidez, tipologia bereziak saiatzeko aukera ematen dute. Horrela, maiz etxebizitza txikiagoak egin daitezke, eta horrekin, lur-zoru gehiago artifizializatu gabe eskaintza areagotu.

Etxebizitzaren ikuspegitik harago, bi irizpide kontuan izan behar ditugu lerro hau gauzatzerakoan. Lehen agerikoa da: udalerriek ekipamenduak behar dituzte, etxebizitzak beste. Bigarrena segregazio sozialarekin lotura dago, izan ere, behar espezifiko bat duten pertsonak udalerraren gune berean biltzeak, inpaktu urbanistikoa izan dezake. Horrela, zuzkidurazko etxebizitzetan, behar eta hortaz jende motaren aniztasunaren alde egitea da aukera bat.

Zestoak 20.000 biztanletik behera duenez, ez du zuzkidurazko etxebizitzak egiteko lur-erreserba egiteko bete-behar legalik. Egun, udalerrian zuzkidurazko 8 etxebizitza daude; 60 urtetik gora izan eta behar berezia duten bizilagunei bideratuak direnak, lehentasunez. Hortik harago, ez dago etxebizitza berri gehiago eraikitzeke plan irmorik, ezta daudenen gaineko berrikuspen bat egiteko ere.

Plan honek zuzkidurazko etxebizitzaren aukeretan sakontzea aholkatzen du, beharrak eta hartzaileak zeintzuk diren ondo zehaztuz beti ere.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Posibilitate hau asko landu ez denez, Planak azterketatik gauzatzerako ibilbidea egitea proposatzen du. Pauso bakoitzarekin zehaztuz ea hurrengoa posible den. Pausoak dira:

- **Zuzkidurazko etxebizitzak eraikitzeke eremuen identifikazioa eta etxebizitzaren dimentsionamendua:** egungo ordenamenduaren baitan lehenik, eta HAPO berriak definituko duen plangintzaren baita gero. Horren gainean lehen estimazio bat egin: orubeetan eraikiz, edo jada existitzen diren ekipamenduetan eraikigarritasuna handituz, zenbat etxebizitza berri sortu daitezkeen ebatzi.

■ Ekintza plana

- **Hartzaileak identifikatu:** azterlanak Zestoako gazteen artean behar nabaria dagoela identifikatu du. Horrela, egitasmoetako bat gazteentzako etxebizitzak egitea da: lehen emantzipaziorako aukera eskuragarri bat, non gazteak 5 urte eman ditzaketen. Noski, behardunen artean bestelako kolektiboak daude. Bestelako sailekin
- **Lehentasunak ezarri eta bideragarritasuna landu:** aukeren artean Eusko Jaurlaritzarekin (EJ) hitzarmena bilatzea dago. Udalak lurra jarriko luke, eta EJ-k aldiz eraikitzeko baliabide ekonomikoak.
- **Erabilera ordenantza egin eta kaleratu:** non erabiltzaile profil eta baldintzak finkatuko dira. Hortik abiatuta dagokion zozketa egingo da, etxebizitzak prest daudenean lehen bizilagunek sarbidea izan dezaten.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zestoako Udala eta Eusko Jaurlaritza.

1.1.4 EKINTZA –Landa ingurua eta baserriak

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Zazpi auzo ditu Zestoak; eta horietatik bost landa auzoak direla esan dezakegu. Landa inguruan, etxebizitzaren auziak beste nolakotasun batzuk izaten ditu maiz; ekonomikoak adina sozio-kulturalak direnak.

Egindako azterketak ideia nagusi bat mahai-gaineratu du: erroldaturik ez duten etxebizitzaren ehuneko handi bat baserriak izan daitezke. Kontuan izan behar dugu Zestoak erroldatu gabeko etxeen tasa handia duela (%20 inguru) eta beraz, aintzat hartzekoa dela hori. Gainera, baserriak unitate bakar gisa zenbatzen badira ere, neurri eta moldaketa egokiek, etxebizitza ugariaren teilatu izan daitezke.

Egun, Zestoako araudiak baserrian banaketa horizontala egitea ahalbidetzen du, baina asko jota bi etxebizitza sortzeko. Aukera hori zabaltzeko asmoa dago; izatez, idazketa prozesuan dagoen HAPOak baserriak etxebizitzatan banatzeko aukera hobesten du.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Helburua hutsik dauden baserrietan etxebizitza eskuragarria sortzea izanik, honako ekintzen segida proposatzen da:

- **Baserrien errolda eguneratu:** baserriak banaka aztertu, zehazteko zeintzuk diren hutsik direnak, ze jabe erregimen duten, babesak, ze ezaugarri arkitektoniko eta ekonomiko dituzten, etab. Azterketa horrek identifikatu beharko du zenbat etxebizitza berri sortu daitezkeen landa inguruan. Kontuan izan beharko da hasieratik egungo edo etorkizuneko nekazaritza jarduerak ezin direla kondenatu. Lanketa hau beren-beregi egiteko teknikari arduradun bat izendatuko da.
- **Birgaitzeak egiteko hobariak:** pizgarriak izan daitezke banaketa lanak egin nahi dituen jabe horri begira. Horien artean EIOZ (%50 eta %80 obrarekin efizientzia energetikoari begirako A kalifikazioa lortuko badute) tasaren beherapena, eta tarte batez OHZan hobariak (%50) ezartzea gomendatzen da. Era berean, diru-laguntzak lortzeko aholkuak emango zaizkie jabeei.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zestoako Udala

1.1.5 EKINTZA – Garapen berriei begira, zenbait irizpide

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Esan denez Plan honek ikusmira laburra du, hiru urte baino ez. Hala ere, Zestoak datozen 8 urteetan garapen berriak izango dituela eta, azken atal honetan hainbat irizpide jaso ditugu. Horiek etxebizitza eskuragarri egitearen ikuspegitik formulatu dira, eta beraz, dagokion arduradunak bestelako faktoreekin alderatu beharko ditu; izan horiek ekologikoak sozialak edota ekonomikoak.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Etorriko diren garapen berrietan etxebizitza eskuragarriago egin dezaketen hainbat irizpide baloratu, egin ez bada, eta aukera dagoenean aplikatu. Besteak beste:

- **Urbanizazio kargak murriztu eta erabilgarritasuna handitu:** espazio publiko gehiago ez delako beti hobe, eta dentsitate gutxiago ez delako beti bizi-kalitate hobe baten seinale. Bestalde garapen berrietan bi irizpide horietan sakonduz etxebizitza gehiago egin daitezke, lur gehiago artifizializatu gabe eta prezio eskuragarriagoan. Irizpideak indarrean dagoen legediaren baitan ezarriko dira, noski.
- **Bizikidetzaren unitateen batzuetan bestekoa eta etxebizitza tipologiak:** aintzat hartu bizikidetzaren unitateak gero eta txikiagoak direla, eta etxebizitza eskaeren ehuneko altu bat pertsona bakarrak egiten duela. Agian, 75 m² etxebizitzak eginez, gehiago egiteaz gainera, behar espezifiko bati hobe erantzuten zaio (merkeagoa baita).
- **Ze eskariri aurre-egin:** egia da Zestoak joan-etorri asko duela, migrazio mugimenduak alegia. Kontuan izateko baino ez: etxebizitza tasatu-publikoetan, noski zuzkidurazkoan ere, hartzaileak erroldatutako gutxiengo epe bat izan behar duela jarriko da.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zestoako Udala

1.1.6. LURSAIL ETA LURZORU ERABILGARRIEN IDENTIFIKAZIOA

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Zestoan HAPOa egiteko prozesuan daude, eta horrenbestez, hiri antolamenduaren gaineko hausnarketa sakonean murgilduak daude arduradunak. Hats luzeko etxebizitza politikak planifikatzeko, interesgarria da epe motz, ertain eta luzean erabilgarri egon daitezkeen lur-zoruen identifikazio zehatza egitea.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA. Udalerrian erabilgarri dauden orube urbanizagarrien zerrenda eta sailkapen bat eginez gero, Eusko Jaurlaritzarekin negoziazio integralagoak egitea posible izango da. Kasuan kasu, lagatzeko lurzorua identifikatuta, babesaren duten etxebizitzak eta zuzkidurazkoak sustatzeko.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zestoako Udala

1.1.7. ETXEBIZITZA TASATUEN ARAUDIA IDATZI ETA INDARREAN JARRI

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Gaur egun Zestoako Udalak ez du etxebizitza tasatuen inguruko araudirik. Horren faltan Udalak ezin ditu babes tasatua izango dituzten bizitokiak sortzeko politikarik egin; ez garapen berrien kasuan, ezta kontsolidaturiko herrigunean ere.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA. Antzeko ezaugarriak dituzten udalerrietan erreferentzia hartuz, Zestoak bere etxebizitza tasatuen ordenantza kaleratu behar du.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zestoako Udala

1.2. ESTRATEGIA. Bitartekaritza eta alokairu-merkatuan etxebizitza hutsak mobilizatzeko jarduketak eta programak.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Zestoako etxebizitzaren erabilera maila txiki samarra da. Irizpide horietan oinarrituz 388 etxebizitzetan (%20,6) ez dago inor erroldaturik. 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).

Jakina denez, erroldaturik gabeko etxebizitza bat eta etxebizitza hutsa ez dira gauza bera. Hutsak beti dira erroldaturik gabeak, noski; baina horrez gain bi aldagai hartu behar dira aintzat:

- **Bi urtez hutsik badago:** Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza hutsen dekretuak (2021-6-8) honela definitzen du hutsik dagoen etxebizitza: bizitegi-erabilerarako erabil daitezkeen egunetik aurrera bi urtean etengabe hutsik dagoena¹.
- **Horniduren aldagaia, gutxieneko kontsumoa:** inor bizi ez dela egiaztatzeko, eta hortaz etxebizitza hutsa dela baieztatzeko ur, argindar edo gasari erreparatu behar zaio. Honela etxebizitza hutsak gutxieneko kontsumoa du, hau da: herriko batez besteko kontsumoaren herena baino gutxiago.

Zestoako Udalak eskumena eta ardura du udalerrian diren etxebizitza hutsen errolda egiteko.

Behin errolda eginik, etxebizitza hutsak identifikaturik, horiei, beren funtzioa soziala betetzen ez dutelako, neurri espezifikoak ezarri dakizkioke, kanona kasu. Kanona ez da zerga bat, zigorra baino, eta honako ahalbidetzen du: hutsik dagoen etxebizitzari 10€/m²ko isuna jartzea, eta zenbateko hori %10 igotzea hutsa dagoen urte bakoitzeko.

Zestoan, oraindik ez da erroldaren eta ur-horniduren arteko gurutzaketa egin, eta horrenbestez, ez dago erabat hutsik dauden etxebizitzaren zerrenda fidagarririk.

¹ Egon daitezke bi urtez erroldaturik izan ez, baina “huts” moduan kontsideratuko ez direnak. Dekretuak zehazten ditu: bigarren bizitegitarako etxebizitzak; lanagatik, osasunagatik, mendekotasunagatik edo gizarte-larrialdiagatik aldi baterako etxez lekualdatzeko kasuak, eta gutxienez hiru hilez merkatuko prezioetan salmentan edo alokairuan eskainitako etxeak. Era berean, salbuetsita egongo dira administrazioari alokairu babesturako lagatako pisuak; migratzaileak, desgaituak edo genero-indarkeriaren biktimak hartzeko irabazi-asmorik gabeko entitateenak, eta birgaitzen ari direnak edo gutxieneko bizigarritasun-baldintzak ez dituztenak (<https://www.euskadi.eus/eusko-jaurlaritza/-/albistea/2021/eusko-jaurlaritzak-etxebizitza-hutsen-dekretua-onartu-du-hutsik-dagoen-bizitegi-parkea-mobilizatzeko-eta-etxebizitzaren-funtzio-soziala-ziurtatzeko-gobernu-bilera-2021-6-8/>)

■ Ekintza plana

Hori argituta, atal honetan etxebizitza hutsak mobilizatu eta alokairu eskuragarria lortzeko martxan jarri beharreko ekintzak zehaztea dagokigu. Ikus dezagun.

1.2.1 EKINTZA. Bizigune eta ASAP programak sustatzea.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Gaur egun, oso gutxi dira Zestoan Bizigune edo ASAP programari atxikitako etxebizitzak, 9 inguru. Bizigune, non jabeak etxebizitza lagatzen dion Alokabideri kanon baten truke; zein ASAP, zeinetan Eusko Jaurlaritzak aseguru poliza bidez bermeak ematen dizkion jabeari, programa oso eraginkorrak izan daitezke hutsik dauden etxebizitzak eskuragarri jartzeko. Dena den, Planak Biziguneren alde egingo du; eskaintzen duen segurtasun, kudeaketa mota eta alokairua eskuragarriago egiteko duen gaitasunagatik.

Argi dago, orain artean Zestoako Udalak ez du lanketa bereziturik egin zestoarrei programa hauen berri emateko.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Programen sozializazioa egin eta martxan jarriko diren beste neurriekin koordinatzea proposatzen da (hobari fiskalak kasu). Horretarako, honako ekintzak burutu beharko direla aurre-ikusten da:

- Alokabiderekin harremanetan jarri: erakundearekin asmoak konpartitu, ekintzak koordinatu eta egoki ikusten bada elkar-lana hitzarmen batean jaso.
- Etxebizitza programen koordinazioa eramango duen udal langile bat jarri: lan poltsatik edo kontratu programa batetik ateratzea gomendatzen da, eta etxebizitza eramango duen udal sailera gehitzea langilea. Urte beteko epealdiko kontratu batekin aski izango da.
- Etxebizitza hutsen errolda egin. Horretarako erroldaturik ez duten etxebizitzen hornidura kontsumoak, ura adibidez, egiaztatu beharko dira eta atalasetik behera daudela baieztatu.
- Informazio ataria: udalaren web atarian martxan jarriko diren neurri eta aukerak azaltzen dituen atala irekiko da.
- Informazio gutuna eta arreta: erroldatu gabeko etxebizitzen jabeei gutun informatibo bat helaraziko zaie. Bertan jakinaraziko zaie: etxebizitza hutsa izateagatik hainbat zama gehigarri izateko arriskua dutela (OHZ %150 eta kanona) eta badirela hori ekiditeko programa eta hobariak. Era berean, arreta zerbitzua eskainiko zaie, eta kasuan kasu aukerarik onena proposatuko zaie.
- Jarraipena: merkaturatu diren etxebizitzetako hobariak eta ez direnei, urtero gutuna eta dagokien zamaren aplikazioa (OHZ %150 igotzen joan edo kanonaren aplikazio administratiboa).

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zestoako Udala eta Eusko Jaurlaritza.

1.2.2. EKINTZA. Etxebizitza hutsak alokairu eskuragarriantz mobilizatzea sustatzeko neurriak fiskalak.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Gaur egun, OHZan %50 gehigarri soila dute Zestoan erroldaturik ez duten etxebizitzek. Ekintza honek, hobari eta zamak tartekatuz, hutsik dauden etxebizitza merkaturatzeko pizgarriak bilatuko ditu.

- A) **Hobaria:** Bizigune Programa. Kuota osoaren % 50 hobaria aplikatuko zaie, Eusko Jaurlaritzaren 2002ko abenduaren 30eko 316/2002 Dekretu bidez etxebizitza hutsei buruz onartutako Bizigune programaren barruan erabilera-lagapena duten ondasun higieziniei. Hobari honek erregu izaera izango du: ondasunaren titularrak eta Bizigune Programa kudeatzen duen erakundeak izenpetutako kontratua aurkeztu beharko da. Hobari hau, zergaldi horretako urtarilean eskatu beharko da.

Zestoako herrian, momentu honetan, ez dago Bizigune Programari atxikia den inolako bizitokiren ezagutzarik.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Bizigune Programan etxebizitza izateagatik hobaria aplikatuko dela aurre-ikusi eta jakinaraztea. Eta aldi beran hobari honen sozializazioarekin hasia erroldaturik ez duten 338 etxeetako jabeak informatuz.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zestoako Udala.

- B) **OHZ-ren errenergua:** Uztailaren 5eko 12/1989 Foru Arauak, Ondasun Higiezinaren Gaineko Zergari buruzkoak bere 14. artikuluko 5. puntuan dioena jarraituz eta uztailaren 4ko 4/2012 Foru Arauak eragin dion doiketa kontuan izanda, zerga kuota likidoaren %100eko errenergua ezarriko da dagokien kasuetan. 2024. urtean onartu eta 2025. urtean aplikatzen hasiko da neurri fiskal berri hau. Eta datozen hiru urteei begira legeak markatzen duen topera, %150era, igotzea aurreikusten da.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: 2025ean, hiri lurzoruan, inor erroldatu gabe dauden etxebizitzetan, hutsik izateagatik errenergua aplikatzen hasiko da. Datozen hiru urteetan legeak markatzen duen topera igotzen joatea aurreikusten da, %150era.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zestoako Udala.

1.2.3 EKINTZA. 149/2021 Dekretuan, ekainaren 8koan, jenderik gabeko etxebizitzetako eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzkoak, jasotako jarduketak martxan jartzea.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: 2021etik indarrean dagoen dekretua aplikatzen hasi ahal izateko ezinbestekoa da jenderik gabeko etxebizitzaren identifikazio egokirako bitartekoak izatea. Horretarako, ezinbestekoa da etxebizitza hutsen identifikaziorako tresna izango den udal datu basea sortzea. aurreneko pausuak emango dira.

Lehen pausua izango da 2025ean azken bi urteetan inor erroldatu gabe egondako etxebizitzetako OHZren errekarua aplikatzen hastea. Neurri hau abiatzearekin batera 338 haueetatik benetan hutsik dauden etxebizitzak identifikatuko dira eta hauen lehen datu basea egingo da.

Bigarren pausua izango da 2026an hutsik dauden etxebizitzetako kanona aplikatzen hastea. Horretarako, jada aurretik landutako biztanleria erroldaz gain horniduren kontsumoak (ura, elektrizitatea, gasa) aztertzen hasiko da Udala.

Guzti hau Bizigune eta ASAP programen zein honi lotutako hobarien inguruko informazioarekin uztartuko da, etxejabeek haien etxebizitza hutsak merkaturatzeko dituzten aukera eta erraztasunak ezagutzeko.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Esan denez, ekintzak pauso hauen segidarekin garatuko litzateke:

- Etxebizitza hutsen Udal datu basea antolatu: lehen urratsean inor erroldaturik ez duten etxebizitzak zerrendatuko dira, eta haien gaineko informazioa batuko da bertan.
- Informazio ataria: udalaren web orrian martxan jarriko diren neurri eta aukeren berri emango da. Tartean Bizilagun eta ASAP programen berri emango da.
- OHZren igoera aplikatu: datu basean ageri diren etxebizitzetako jabeek jakinarazpena iritsiko zaie. Pentsatzekoa da, hutsik ez dutenek egoera jakinaraziko dutela igoera ez ordaintzeko. Horrekin datu basea doitu da eta hutsik dauden etxebizitzaren zerrenda lortuko da.
- Kanona aplikazioaren inguruan hausnarketa egin: esan bezala neurriak 10€/m²ko zigorra baimentzen du, eta horren %10eko igoera hutsik den urte bakoitzeko. Edonola ere, udalak modu selektiboan aplikatu dezake neurria, eta hori mobilizatu nahi dituen etxe-motek ezarri lehen kolpean. Horrekin batera etxejabeek Bizilagun eta ASAP programen inguruan informatuko dira, beste behin.

■ Ekintza plana

- Urtez urteko jarraipena egin: behin datu basea eta sistema antolatua dagoela, urtero ariketa bera egin (kanona) eta jarraipena egin beharko da.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zestoako Udala.

2. ARDATZA: ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINEKO JARDUKETAK

2.1 ESTRATEGIA. Eraikia den hirian, etxebizitza babestuak lortzea

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Eraikia den lur-zoruan, herri kontsolidatuan alegia, etxebizitza babestuak sortzea ez da kontua erraza. Izan ere, Udalak ez du berea ez den eta merkatu librekoa den etxebizitza bat zuzenean babesteko modurik. Hala ere, zeharkako taktikak erabiliz, badira moduak, zenbait baldintzak ematen direnean, higiezinak babesteko. Maiz, epe luzeko estrategiak dira, askotan kasuan kasu aplikatu beharreko tramite konplexuak dira.

Bestalde, prozedura hauekin etxebizitza babestu bai, baina gehienetan “tasatu” figuraren pean ezarriko dira baldintzak. Jakina da, ezarritako koefizientea dena dela ere, etxebizitza tasatuak askotan merkatu libreko bizitokien prezioetara hurbiltzen direla. Horrenbestez, klase ertaineko familientzat aukera izan daitezke ET, baina ez beharra duten beste hainbat sektorerentzat. Edonola ere, Zestoak ez du etxebizitza tasatuak arautzeko ordenantzarik, oraindik, eta gaur arte hitzartze bidez mugatu dira hainbat operaziotan etxebizitzaren prezioak. Lokal hutsetik etxebizitzara igarotzekoan, adibidez, horrela jardun da.

Hau esanda, ez dago dudarik: zenbat eta etxebizitza gehiago atera merkatu libretik hobe. Gainera, etxebizitza babesteak badu etorkizunerako onura gehigarri bat: horiekiko lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzea administrazioak. Horrenbestez, Planak printzipio hori bere egingo du eta aukara bakarra den kasuetan salmenta hitzartuko, eta tasatuko, etxebizitzaren bila joateko gomendioa egingo dio Udalari. Zestoaren kasuan, abagune nagusia honakoa da:

- **Lokal hutsten kasuan:** bizitoki bilakatu nahi duten komertzial horiei salmenta hitzartuko etxebizitzaren prezioa ezarri. Zestoako udalak arautegi berria du dagoeneko. Horren baitan, lokal komertzialetatik sortzen diren bizitokiek izaera tasatua izango dute.

2.1.1 EKINTZA. Lokal hutsen erabilera aldaketarako ordenantza eta horren jarraipena.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Zestoako Udalak 2024ean onartutako ordenantza (Bizitegi-eraikinetan lokalen erabilera etxe bizitzara aldatzeko jarduketak arautzen dituen Ordenantza. GAO 2024/12/11) dago indarrean merkataritzako lokalak etxebizitza bihurtzeko. Lokal horiek aprobetxamendurik ez duten eraikuntza-aktiboak direla kontsideratuz hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitza izatera igartzeko irtenbide horrek merkatuan etxebizitza berriak eskaintzea sustatzen du lurzoru berriak kontsumitu beharrik gabe.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako erabilera izatera igarotzen diren lokal horien jarraipena egitea, ordenantzaren xedea betetzen dela baieztatzeko.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zestoako Udala

2.1.1 EKINTZA. Etxebizitza handien zatiketa arautzen duen ordenantza

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Zestoako etxebizitza parkearen batez besteko azalera handia da (108,1m²). Dena den media horretan baserriak ere sartzen direnez, zaila da kaleko etxeen dimentsioaren nozio orokorra izatea. Bestalde, auzo hirituenak Zestoa auzoa eta Arroabea dira. Horietan daude, hain zuzen etxebizitza erabilera tasari handiena, %87,1 eta %77,1 hurrenez hurren.

Horrenbestez, ez dago argi dimentsio handiko kale-etxebizitza asko dagoen, eta are gutxiago hori den udalerririk duen etxebizitza erabilera baxuaren kausa. Hortaz, Planak ekintza honen aukera kontuan hartzea gomendatzen du, baina bigarren mailako lehentasuna emanaz.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Ezer egin baino lehen argazki xeheagoa beharko litzateke. Horretarako:

- Etxebizitza hutsen errolda ustiatu: erroldaturik ez duten eta hutsik dauden etxebizitzaren errolda zehatza egin behar da lehenik. Hor ikusiko zenbat etxe huts diren handi eta ez baserriak, eta ze punturaino merezi duen horrelako arautegi bat martxan jartzeak.
- Arautegia egin: mereziko balu, arautegia egingo litzateke. Irizpide orokorra honakoa litzateke: 160m² gorako etxebizitzak banatzeko aukera irekiko da. Edonola ere, HAPOaren idazketa prozesuaren barruan, azalera minimo hori murrizteko aukera landuko da.

2.2 ESTRATEGIA. Hiri birgaitzearen inguruko diru-laguntzak, neurri fiskalak etab.

2.2.1 EKINTZA. Hiri birgaitzearen inguruko hausnarketa egitea.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Udal arduradunekin baieztatu da Zestoan ez dagoela Birgaitze Integraturako Eremua edo Narriatutako Eremu izendatzeko baldintzarik duen auzunerik. Bestalde, Zestoako Udalak ez du, egun, neurri konkreturik etxebizitza parkearen birgaitzearen inguruan. Ez dago Udalaren diru-laguntza lerro konkreturik etxebizitzaren eraikinen birgaitzea sustatzeko. Ildo horretan, Eusko Jaurlaritzak Jabeen Komunitateei nahiz norbanakoei zuzendutako diru-laguntzen aholkularitzarik ere ez da eskaintzen. Bestalde, egian da obra baimenean hobariak ezartzen direla fatxada zein teilatuetan obrak egin nahi dituzten komunitateentzat.

Zestoako etxebizitza parkeak 46,2 urte ditu batz bestea. Pentsatzekoa da, badi-rela 50 urtetik gertu egon, ganorazko berroneratzerik egin ez eta arazoak nozitzen hasiak diren eraikinak. Zahartzeak etxebizitzak merkaturatzeko aukerari egiten dio kalte, baina ez hori bakarrik. Adin eta klase araberako segregazio dinamikak indartu ditzake herri eremuen degradazioari aurre ez egiteak. Bestalde, honako arriskua ere aintzat hartu beharrekoa da: berroneratzeak diru publiko laguntzeak, jada tenkatua dagoen eremu bat are gehiago tenkatzea ekarri dezake. Horrenbestez, ezinbesteko diren diru-laguntzak, neurri zuzentzaileekin batera ematea gomendatzen du Plan honek.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Eremu honetan ibilbiderik ez dagoenez, beharrezko ikusten da aipatutako gaien inguruko aholkularitza zerbitzuak zein laguntzak martxan jarri ahal izateko hausnarketa egitea. Horretan honakoa definitu beharko litzateke, gutxienez:

- Eraikinen eta etxebizitzaren birgaitzea estimulatzeko balizko diru-laguntza lerro espezifikoak.
- Eraikinen eta etxebizitzaren birgaitzea estimulatzeko balizko zerga hobariak zehaztea: bestelako herrietan egindakori jarraiki, EIOZ zerga izoztea proposatzen da.
- Birgaitze arloan partikularrei balizko laguntza eta aholkularitza emateko bideak zehaztea. Eta bereziki, EJR-en diru-laguntza programen inguruko aholkularitza zerbitzua nola emango den finkatuko da.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zestoako Udala eta Eusko Jaurlaritza.

2.3 ESTRATEGIA Alojamentu turistikoaren kontrola

2.3.1. Alojamentu turistikoaren hazkundera kontrolatu eta etxebizitzaren bizitegi funtzioa babesteko ekintza

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Turismoa masifikazioak hainbat eragin negatibo sor ditzakeela egiaztatu dugu azken urteetan. Besteak beste, gentrifikazio prozesuak, tokiko bizimoldeetan eragin kaltegarriak, tokiko komertzioaren desagertzea, inpaktu ekologikoa, hiri segregazioa, etab. Noski, neurrigabeko turismoak etxebizitza eskubideari erasaten dio, izan ere, agintzen duen errentagarritasuna medio jabeek tentazio handiak dituzte etxebizitzak turismora bideratzeko. Horrek bi eragin nagusi izan ditzake: hasteko etxebizitza parkeak bizitokiak galtzen ditu, eta gainera, turistek prezio altuagoak paga ditzaketenez, m² igoera orokortua jazotzen da.

Inpaktu horrez jakitun, gero eta herri gehiago dira turismoa, baita etxebizitza turistikoak ere, jarduera ekonomiko moduan ulertu, eta edozein aktibitate ekonomikoren kasuan bezala arautzeko erabakia hartu dutenak. Gertu dugu Bilboren edo Donostiaren kasua, baita txikiagoak diren Errearteria, Oiartzun edota bizilagun dugun Zumaiaren kasua ere.

Gaur egun ez da pisu turistikoaren hazkunde nabarmenik antzeman Zestoan. Edonola ere, inguruko hiri eta herriak hartzen ari diren neurriak aintzat hartuta, espekulazio turistikoak inguruko herrietara jotzea arrisku erreala da. Zumaikatik Zestoara adibidez. Hori modu esanguratsuan jasoko balitz Zestoak kalte nabarmenak izango lituzke etxebizitza eskubidea bermatzeari begira, dagoen parke urriak erabilera espekulatibora bidera daiteke-eta.

Bestetik, nabarmendu behar da Zestoako Udalak neurriak hartu dituela eremu honetan. Izan ere, etxebizitza turistikoaren gaineko azken epaien tokiko interpretazioa egin da, legearen barnea, eta horrela indarrean dauden Arau Subsidiarioek hala diote: etxebizitza turistikoak negozioa dira, eta horrenbestez, jartzekotan, bloke osoa hartu beharko dute. Agerikoa denez, horrek nabarmen mugatzen du halakoek sor ditzaketen inpaktuak.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Planak egoeraren jarraipena egitea gomendatzen du, hots, alojamentuaren hazkunderari arreta jartzea, eta indarrean den araua betearaztea. Egoera aldatuko balitz eta arautzeko hautua egingo balu udalak, honako pausoak jarraitu beharko lituzke:

■ Ekintza plana

- Legeak onartzen duen moduan, bizilagunen komunitateek pisu turistikoak instalatzea debekatzeko eskumena dute. Hori erabaki ahal izateko ereduari buruzko informazioa jakinarazi dezake udalak.
- Moratoria, ordenantza bat eta, bHAPOren arau urbanistiko orokorren aldaketa bat egiteko aukera aztertu; edo idazten ari den honetan, neurri zorrotzagoak ezarri.

3. ARDATZA – ALOKAIKURUKO PRESTAZIO ETA DIRU-LAGUNTZEN SISTEMA

3.1 ESTRATEGIA. Gazteen emantzipaziorako diru-laguntzak.

80.hamarkadatik hona eman den jaiotze-tasaren beherakada dela arrazoi, Zestoako gazteek duten pisu demografikoa, 20-34 urteen artekoena, nabarmen jatsi da azken hogeitun urteetan: 200 kide galduta, biztanleen %13,8 baino ez da. Bestalde, 2001-2011 arteko hazkundearen ondorioz, 0-19 urtekoen tarteak, etorri zirenen seme-alabak alegia, gora egin du. Horrela, egungo Zestoan 533 gazte dago, eta, 0-19 tarte oso zabala izanik ere, 849 aurre-gazte. Etxebizitza politikek jende hori kontuan hartu beharko dute, inondik ere, epe labur-ertainean emigrazio dinamikak ekidin nahi badituzte.

Horri loturik, kezkarria da azken urteetan horrela izan dela. Hau da, udalerria utzi duten pertsonen heren bat baino gehiago (%35,2) 20-34 urte bitarteko gazteak izan dira. Diagnostikoan azaldu bezala, datu horiek berresten dute gazteak direla nagusiki udalerria utzi duten pertsonak.

Etxebizitza eta gazteria lotzen dituen hariari tiraka, honakoa argitu du egindako azterketak: Zestoan 18-34 urte bitarteko 209 gazte daude emantzipatuta, udalerriko adin tarte horretako pertsonen %34,1 alegia. Horrek, herrialdeko tasatik gertu kokatzen du Zestoa.

Etxebizitza eskariari erreparatuta, aipatzeko da Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak Etxebide erregistroan inskribatutako 36 urtetik beherako pertsonen 114 eskaera dituela. Bestalde, gazteen emantzipazioan lagundu asmoz diharduten programek ezinbesteko funtzioa betetzen dute arlo honetan. Gaztelagun programaren bidez Eusko Jaurlaritzak zestoarren 36 espediente kudeatu ditu. Egun, 10 espediente daude aktibo eta 12 itxi dira dagoeneko. Gainerako 14 espedienteei ez zaie oraindik diru-laguntzarik esleitu edo ez dagokie inongo prestaziorik. Eskatzaileen profilari dagokionez eskabideen %52,8 24-29 urte bitarteko pertsonen egin dute.

Zestoako udalak arreta jarri izan dio gazteen emantzipazioaren auziari. Urtez urte, diru-laguntza espezifikoa jarri ditu martxan (40.000 euro). Hala ere, Eusko Jaurlaritzakoarekin bikoizketa egoera zegoela iritzita, bertan behera geratu dira 2025 urteko aurrekontuetan.

3.1.1 EKINTZA. Gaztelagunen eta Emantzipa programen sustapenak.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Esan denez Eusko Jaurlaritzak 36 zestoarren espedienteak tramitatu ditu dagoeneko. Zentzuzkoena Udalak laguntza aukera hau herriko gazteen eskura jartzeko ahaleginak egitea da, orain arte egin duen bezala.

Zentzu honetan komeni bi laguntzen izaera berezitua, gainerik bada ere, argitzea:

- Gaztelagun: 36 urtetik beherakoentzako, alokairu librean laguntzeko eta 300 euro/hilabeteen gehienez 750€ko alokairu mugarekin. Ez dira antzeko beste laguntzekin bateragarriak eta bizikidetzaren unitateak errenta-langa hauetan egon behar du: 3.000/24.500 eskatzailea bakarria denean eta 3.000/30.000 bizikidetzaren unitateen kasuan.
- Emantzipa programa: emantzipazioa hasi duen, eta Euskadin erroldatua den 25-29 urte arteko gazteei zuzendua dago. 300 euro/hilean, bi urtez gutxienez. Errenta langa batzuen artean, hipotekan laguntzeko ere erabili ahalko dira.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Zestoako gazteen artean Gaztelagun eta Emantzipa programen inguruko informazioa zabaldu eta tramitazioan laguntzea. Horretarako:

- Egun arteko lanketaren balantzea egingo da, eta komunikazio zein laguntza zuzenean hobetzeko neurriak definituko dira.
- Gazteekin lan egiten duten eragile estrategikoak: Dauden laguntzen zabalpena handitzeko, Zestoako eragile estrategikoekin harremanetan jarriko da udala, jakinarazpenak egiteko modu egokienak zehazteko.
- Komunikazio orokorra indartuko da: web ataria eta komunikazio bide ohikoak (kartel, sare sozial eta hala ikusten bada, baita gutun ere hartzaile izan daitezkeen horien etxeetara ere).
- Udal harrera: telefonoz edo bertatik bertara, laguntza behar duen gazteari arreta emateko.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zestoako Udala eta Eusko Jaurlaritza.

3.2 ESTRATEGIA. Zailtasunak dituzten kolektiboentzako alokairuko diru-laguntzak.

3.2.1 EKINTZA. etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren eta etxebizitzarako prestazioaren sustapena.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: 147/2023 Dekretua, urriaren 10ekoa, etxebizitza bat okupatzeko eskubide subjektiboari buruzkoa apirilaren 2an sartu zen indarrean. Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legea garatuz, dekretu horren xedea etxebizitza bat okupatzeko eskubide subjektiboa arautzea da. Etxebizitzarako eskubide subjektibo hori bi modalitate bidez baliatzea aurreikusten du: batetik, alokairu-araubideko etxebizitza bat edo kanondun zuzkidura-bizitoki bat esleitzuz; bestetik, etxebizitzarako prestazio ekonomikoa emanez. Bigarren aukera hori, modu subsidiarioan ematea arautzen du, etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia esleitu behar ez denean.

Orain artean Etxebizitzarako Prestazio Osagarri (EPO) gisa ezagutzen zena Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE) izatera igaroko da Dekretu honen bidez. Horrela EPE-ak Etxebidek kudeatuko ditu zuzenean, beharrezkoa izango da Etxebiden antzintasuna izatea eta gainera, GLL-ekin bateragarriak izango dira. Horrek aldaketak ekarriko ditu, nola hartzaileen bete-behar eta aukeretan, hala erakundeen koordinazio beharretan ere.

Zestoan, etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren baitan 2024ko urtarrilaren amaierako datarekin Eusko Jaurlaritzak Zestoako 11 espediente ditu aktibo. 8 espedienteri etxebizitza esleitu zaio eta beste bi kasutan lehentasunezko esleipen egoera aitortu zitzaizen. Zestoar bakar batek jasotzen du Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE). Etxebizitza eskubide subjektiboaren kudeaketa Zestoako Gizarte Zerbitzuen bitartez egiten da gaur egun.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Etxebizitzarako Prestazio Osagarritik (EPO) Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE) jauzi horren inguruko informazioa eta aholkularitza ematea behar hori duten herritarrei. Bestalde, garrantzitsua da Gizarte Zerbitzuen eta Etxebizitza politikak eramango dituen figuraren arteko harremana, kasuei aterabide egokia emateko.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zestoako Udala eta Eusko Jaurlaritza (Etxebide).

3.3 ESTRATEGIA. Egoera ekonomiko zaugarrian eta bazterkeria-arriskuan dauden pertsonentzako alokairua ordaintzeko diru-laguntzak eta bizitzeko alternatibak.

3.3.1 EKINTZA. Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL).

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Gizarte Larrialdietarako Laguntzak, gizarte bazterkeriarik gerta ez dadin, edo halako bazterkeriak konpontzeko, beharrezkoak diren gastuak ordaintzeko baliabiderik ez dutenei zuzendutako laguntzak dira. Zestoan Gizarte Zerbitzuen sailetik kudeatzen dira laguntza hauek.

Udal arduradunek ondo baloratu dute gaur arte GLL bete duten funtzioa. Era berean kudeaketa egokia egiten dela iritzi da, eta hortaz, eremu honetan ez da proposamen berezirik egingo. Aintzat hartzeko elementu bakarra EPotik EPerako aldaketa izango da, goiko atalean argitu bezala, horrek moldaketak ekarriko dituelako.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Beharretara egokitutako aurrekontua osatzen jarraitzea eta informazio kanpaina nahiz laguntzen kudeaketan jarraitzea.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zestoako Udala eta Eusko Jaurlaritza.

3.3.2 EKINTZA. Bazterkeria-arriskuan eta egoera zaurgarrian dauden pertsonentzako bizitzeko alternatibak.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Zestoako Udalak ez dauka larrialdietarako etxebizitzarik egokituta. Hori dela bide, Udalak ez du, gaur egun, etxebizitza alternatiba bat behar duen sendiari epe baterako alternatiba eskaintzeko eraikinik.

Bestalde, Udalak badu aukera etxegabetze arriskuan dagoen sendiari Biziguneko lehentasunezko esleipen bat egiteko. Horretarako Udaletxeak hainbat tramite egin behar ditu, eta era berean, alokairuaren bermatzaile izan behar da, urte betez. Etxebizitza publikorik ezean, neurri hori egokia izan daiteke etxegabetze bati aurre egin behar dionarentzat.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Larrialdietarako etxebizitza egokitzeko zein aukera dauden ezagutzeko azterketa egingo da, HAPOn idazketaren baitan. Harrera etxe funtzioa beteko luke etxebizitza horrek. Harrera pisu honen helburua, egonaldi laburra behar duten pertsonen eta bizikidetzaren unitateen bizitokia eskaintzea izango litzateke.

Bestalde, eta etxegabetzeen kasuan bereziki, epaitegien eta GGZZ artean eman beharreko koordinazioa egokia dela bermatuko da. Era berean, etxegabetzea nozitu behar dutenei Biziguneren bidezko alternatiba eskaintzea baloratuko du Udalak, eta egoki ikusiz gero, konpromiso hori hartu egingo du.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zestoako Udala.

3.4 ESTRATEGIA. Eremu tentsionatu izendatzeagatik eratorritako estrategiak eta prezioen kontrola.

3.4.1 EKINTZA. Eremu tentsionatu izendapenaren baitan. Maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak ezartzen dituen ondorioen aplikazioa eta jarraipena.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Zestoako Udalak Etxebizitza Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen zein Eusko Jaurlaritzak abian jarritako ekimenaren baitan eta zehaztutako oinarrien arabera Zestoako tentsio eremu izendatzeko eman beharreko pausuak abiatu ditu.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Eremu tenkatuaren izendapena lortzen denetik gutxienez 3 urtez egongo da indarrean izendapena, eta izendapen horrek, hainbat neurri hartu ahal izatea ahalbidetuko du:

- Alokairuaren prezioaren igoera mugatzen duten neurriak aplikatzea, bai errentari berriei kontratu berriak egitean (alokairu aurreko kontratuko errentara mugatzea), bai azken 5 urteetan alokatuta egon ez diren etxebizitzetara erreferentziazko prezio-indizeen sistemen mugak aplikatzea (Eusko Jaurlaritzak kaleratu behar duen indizea da).
- Kontratua amaitu ondoren (5 urtekoa) errentarientzat urtero aparteko luzapena ezartzea.
- Etxegabetzeen kasuan, errentaria gehiago babestea, edukitzaile handien etxebizitzetara kasuan.
- Era berean, jabego handien aurrean neurri bereziak hartzeko aukera aurre-ikusten du legeak.

Aukera izan arren, neurriak ez dira berehalakoan aplikatuko. Alde batetik ezjakintasuna egongo da, beste batetik zenbait jabeen aldetik erresistentziak izango dira. Bestalde, erakundeen arteko koordinazioa beharrezkoa den neurrian (prezio indizea adibidez, EJ kaleratu behar du), eskumen partekatutakoak izango dira. Gainera, hainbat prozedura berriak izango diren heinean, bidean ikasi beharko dute udal langileek ere.

Zailtasun horiei alaitz hoberen erantzuteko, Zestoak honako antolaketa aurre-ikustea proposatzen du.

- **Etxebizitza politikak koordinatzeko udal mahaia:** non etxebizitza arduraduna eta alkateaz gain, beharrezko zinegotzi eta teknikariak egongo diren. Udalerrian etxebizitzari

■ Ekintza plana

loturiko herri-ekimenik balego, mahaira gonbidatuko da. Ekintza Plan hau izango da mahaiaren jarduna gidatuko duen oinarrizko dokumentua. Mahaiak ekintzak gauzatu, daudenen jarraipena egin, eta balorazioak egin ostean, politikei neurri zuzentzaileak jartzeko ardura izango du.

- **Etxebizitza neurriak arintzeko teknikaria:** udalak 6-12 hileko kontratazio bat egitea proposatzen du planak. Batez ere, exekuzio lanei begira (errolda osatu, jaulkipenak egin, lehen arretak egin) eta etxebizitza politiken arduradunekin batera lanean ariko den pertsona bat taldera gehitzea, alegia. Pertsona hori lan-poltsatik hala kontratu-programa bidez batu daiteke taldera.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zestoako Udala eta Eusko Jaurlaritza.

4. ARDATZA: GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA

4.1. ESTRATEGIA. Ebaluazio eta jarraipen sistema.

4.1.1 EKINTZA. Tentsio-eremu izendatzearekin lotutako adierazleak eguneratzea.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: 12/2023 Legeak bizitegi-merkatu tenkatuaren eremuak identifikatzeko 18.3 artikuluan ezarritako bi irizpide nagusiak berrikusi beharra zehazten du, legea indarrean sartzen denetik hiru urtera; bizitegi-merkatuaren errealitatera eta bilakaerara egokitzeko, etxebizitzaren arloan eskumena duten administrazioekiko lankidetzan oinarrituta.

EKINTZREN DESKRIBAPENA: Hiru urtea igarotakoan irizpideak berrikustea BMTE izendapena definitu duten baldintzak irauten duten ala ez baieztatzeko.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zestoako Udala.

4.1.2 EKINTZA. Plana urtero ebaluatzea.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Planaren kronograman zehaztutako ekintza epeen barruan betetzen ari direla baieztatzea ezinbestekoa da. Hirurtekoa igaro ondoren eremu tenkatuaren izendapenaren luzapena eskatzerakoan, honen arrazoiek jarraitzen dutela baieztatzeaz gain, izendapenaz geroztik egoera konpontzeko edo hobetzeko hartutako neurri eta ekintza publikoak justifikatu beharko direlako.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Zehaztutako jarduerak bete diren ala ez eta zehaztutako epean eta baldintzetan bete diren ala ez baloratzea. Horrez gain, Zestoako herritarrek etxebizitza eskuratzeko baldintzetan izandako aldaketak ere baloratuko dira.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zestoako Udala.

4.1.3 EKINTZA. Herritarrentzako informazioa

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Azken urteetan moldaketa ugari egon dira etxebizitza politketan, eta normala denez, herritar asko ez dago nahikoa informatua. Hortik datoz maiz, ezinegonak edota pertsonari dagozkion eskubideak, laguntzak kasu, ez erabat aitortzea.

Zestoako Udalak etxebizitzari begirako hainbat neurri jarriko ditu martxan, eta hartzaileak ere ezberdinak izango dira. Horrenbestez, funtsezkoa da horiek denak modu koherente eta argian aurkeztea herritarrei.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Barne mailako komunikazio plan argi bat izan behar du Udalak. Gutxienez honako eremuak argituko dituena:

- Udal web atarian: egun ez dago etxebizitzari zuzenduriko atalik. Ireki beharko da eta bertan informazioa modu koherentean azaldu.
- Komunikazio ekintzak: neurriak jakinarazteko egin beharreko prentsa lanketak, etab.
- Herritarrekin komunikazio bideak: izan web bidez, gutun bidez, arreta bulego edo telefono bidez, komunikazio planak herritarren dudak argitzeko bide zuzenak zehaztu beharko ditu.

ERAKUNDE ARDURADUNA: Zestoako Udala.

4.2 ESTRATEGIA. koordinazio sistema.

4.2.1 EKINTZA. Eusko Jaurlaritzarekin Koordinazioa.

ABIAPUNTUKO TESTUINGURUA: Eusko Jaurlaritzaren eta udalen erantzunkidetasun instituzionaleko esparru bat da etxebizitzaren arloa, eta plan honetan jasotzen den gisan hainbat ekintzaren exekuziorako ezinbestekoa da bi erakundeen (kasu honetan Eusko Jaurlaritzaren eta Zestoako udalaren) arteko koordinazioa eta lankidetzeta.

EKINTZAREN DESKRIBAPENA: Zestoako Udalaren eta Eusko Jaurlaritzaren artean koordinaziorako metodologia zehaztea. Metodologiaren zehaztea zein koordinaziorako eta jarraipenerako tresnak hitzarmen bidez garatuko lirateke.

ERAKUNDE ARDURADUNAK: Zestoako Udala eta Eusko Jaurlaritza.

3. KRONOGRAMA

1. ARDATZA. ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA	2025	2026	2027	Lehentasun maila (Handia-Ertaina)
1.1. ESTRATEGIA. Babes publikoko bizitegi-erabilerako etxebizitzaren parkea handitzea, alokairu eskuragarrian arreta berezia jarrita.				
1.1.1 EKINTZA – Alokairu soziala sustatu (Kale Oker eta “Correos” ohia)				Handia
1.1.2 EKINTZA – Etxebizitza babestuak sustatu, al bait gehien alokairuan (Arroabea).				Handia
1.1.3 EKINTZA – Zuzkidurazko etxebizitzan sustapena				Ertaina
1.1.4 EKINTZA – Landa ingurua eta baserriak				Ertaina
1.1.5 EKINTZA – Garapen berriei begira, zenbait irizpide				Txikia
1.1.6. EKINTZA - Lursail eta lurzoru erabilgarrien identifikazioa				Txikia
1.1.7. ETXEBIZITZA Tasatuen araudia idatzi eta indarrean jarri				Handia
2. ESTRATEGIA Bitartekaritzarako eta alokairu-merkatuan etxebizitza hutsak mobilizatzeko jarduketak eta programak				
1.2.1 EKINTZA. Bizigune eta ASAP programak sustatzea.				Handia
1.2.2 EKINTZA. Etxebizitza hutsak alokairu eskuragarriantza mobilizatzea sustatzeko neurri fiskalak.				Handia
1.2.3 EKINTZA. 149/2021 Dekretuan, ekainaren 8koan, jenderik gabeko etxebizitzetara eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurri buruzkoak, jasotako jarduketak martxan jartzea.				Handia

2. ARDATZA. ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINEKO JARDUKETAK	2025	2026	2027	Izendapenarekin lotura (handia-ertaina)
2.1 ESTRATEGIA. Eraikia den hirian, etxebizitza babestuak lortzea				
2.1.1 EKINTZA. Lokal hutsen erabilera aldaketarako ordenantza eta horren jarraipena.				Ertaina
2.1.1 EKINTZA. Etxebizitza handien zatiketa arautzen duen ordenantza				Txikia
2.2 ESTRATEGIA Hiri birgaitzearen inguruko diru-laguntzak, neurri fiskalak etab.				
2.2.1 Ekintza Hiri birgaitzearen inguruko diru-laguntzak, neurri fiskalak etab.en hausnarketa egitea				Ertaina

2.3 ESTRATEGIA Alojamentu turistikoen kontrola				
2.3.1. Alojamentu turistikoen hazkundera kontrolatu eta etxebizitzaren bizitegi funtzioa babesteko ekintza				Ertaina

3.ARDATZA. ALOKAIRUKO PRESTAZIO ETA DIRULANGUNTZEN SISTEMA	2025	2026	2027	Izendapenarekin lotura (handia-ertaina)
3.1 Gazteen emantzipaziorako diru-laguntzak				
3.1.1 Ekintza. Gaztelagunen eta Emantzipa programen sustapenak				Handia
3.2 ESTRATEGIA Zailtasunak dituzten kolektiboentzako alokairuko diru-laguntzak				
3.2.1 Ekintza Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren eta etxebizitzarako prestazioaren sustapena				Handia
3.3 ESTRATEGIA Egoera ekonomiko zaugarrian eta baztertzeko arriskuan dauden pertsonentzako alokairua ordaintzeko 3iru-laguntzak eta bizitzeko alternatibak				
3.3.1 ekintza Gizarte Larrialdietarako Laguntzak				Ertaina
3.3.2 ekintza Bazterkeria-arriskuan eta egoera zaugarrian dauden pertsonentzako bizitzeko alternatibak				Ertaina
3.4 ESTRATEGIA Eremu tentsionatu izendapenaren baitan, maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak ezartzen dituen ondorioen aplikazioa eta jarraipena				
3.4.1 Ekintza. Eremu tentsionatu izendapenaren baitan. Maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak ezartzen dituen ondorioen aplikazioa eta jarraipena.				Handia

4. ARDATZA. GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA	2025	2026	2027	Izendapenarekin lotura (handia-ertaina)
4.1 ESTRATEGIA Ebaluazio eta jarraipen sistema				
4.1.1 Ekintza Tentsio eremu izendatzearekin lotutako adierazleak eguneratzea				Txikia
4.1.2 Ekintza Plana urtero ebaluatzea				Ertaina
4.1.3 EKINTZA. Herritarrentzako informazioa				Handia
4.2 ESTRATEGIA Etxebizitza-politikak koordinatzeko eta parte hartzeko sistemak				
4.2.1 Ekintza Koordinazio Eusko Jaurlaritzarekin				Handia