



Diagnóstico de vivienda de **Orio** para la declaración de zonas tensionadas

Diciembre 2025

Elaborado por:

 **eikertalde**

ÍNDICE

1.- TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS	5
2.- NIVELES DE EMANCIPACIÓN	12
3.- ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	19
4.- LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA	23
5.- EL PARQUE DE VIVIENDAS	28
5.1.- Evolución del parque de viviendas	28
5.2.- El parque de viviendas según sus características	28
6.- EL MERCADO DE COMPRAVENTA	33
7.- EL MERCADO DE ALQUILER	35
8.- INTENSIDAD DE USO DE LAS VIVIENDAS	39
8.1.- Viviendas principales y segundas viviendas	39
8.2.- Viviendas turísticas	41
8.3.- Viviendas vacías	44
9.- RESPUESTA DE LAS POLÍTICAS SOCIALES Y DE VIVIENDA	47
10.- CONCLUSIONES	51

Índice de tablas y gráficos

Tabla 1: Población de Orio y su entorno según el origen. Peso relativo sobre el total. 2024.....	8
Tabla 2: Población de Orio y su entorno según el origen. 2024.....	9
Tabla 3. Tasas de emancipación de las personas jóvenes según tramos de edad en cada barrio. 2023.....	16
Tabla 4. Población joven (de 18 a 34 años) sin emancipar por tramos de edad. 2023.....	17
Tabla 5. Evolución de la tasa de emancipación de la juventud. 2023.....	17
Tabla 6. Población joven no emancipada 2011-2023.....	18
Tabla 7. Tasa de actividad, tasa de paro y ocupación. 2024.....	19
Tabla 8. Solicitudes de vivienda protegida en Orio. IIT 2025.....	23
Tabla 9. Personas solicitantes de Etxebide empadronadas en Orio, por nivel de ingresos. IIT 2025.....	26
Tabla 10. Solicitudes en Etxebide por parte de personas empadronadas en Orio, según el número de miembros y el sexo de las personas titulares, IIT 2025.....	27
Tabla 11. Solicitudes en Etxebide de personas no empadronadas en Orio, según nivel de ingresos, número de miembros y sexo de las personas titulares, IIT 2025.....	27
Tabla 12. Parque de viviendas de Orio y su entorno, por número de miembros en la vivienda principal.....	29
Tabla 13. Parque de viviendas de Orio por áreas, según disponibilidad de ascensor. 2023.	31
Tabla 14. Peso relativo de las viviendas en alquiler en Orio y su entorno. 2023.....	35
Tabla 15. Evolución del peso relativo de las viviendas en alquiler, en Orio y su entorno. 2011-2023.....	36
Tabla 16. 1. Criterio 1. Incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años.....	37
Tabla 17. Criterio 2. Esfuerzo económico para el pago de la vivienda > 30%.....	38
Tabla 18. Parque de viviendas de Orio y su entorno, según tipología de viviendas. 2010-2023..	39
Tabla 19. Viviendas sin personas empadronadas por áreas y peso relativo dentro de ellas. 2023.	45
Tabla 20. Viviendas protegidas en Orio actualmente.....	47
Tabla 21. Personas beneficiarias, por edad y sexo. 2025.....	48
Tabla 22. Personas beneficiarias, por edad y sexo. 2025.....	49
Tabla 23. Expedientes activos de RGI que disponen de PCV. 2025.....	49
Tabla 24. Criterio 1.1. Incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años.....	54
Gráfico 1. Población de Orio y su entorno. 2001-2024.....	5
Gráfico 2: Población de Orio y su entorno. 2001-2024. Tasa de variación.....	6
Gráfico 3: Población de Orio por grupos de edad y sexo.....	6
Gráfico 4. Población de Orio según sexo y edad. 2024.....	7
Gráfico 5: Población de Orio, según el sexo. 2001-2024.	7
Gráfico 6: Pirámide poblacional de Orio. 2024.....	8
Gráfico 7. Personas menores de 36 años que han salido de Orio para residir en otros municipios, por territorio de destino. 2012-2022..	10
Gráfico 8: Personas menores de 36 años que han ido a vivir a Orio, desde otros municipios, según territorio de origen. 2012-2022.	10
Gráfico 9. Saldo de los desplazamientos de la población de menos de 36 años. 2012-2022.....	11
Gráfico 10. Viviendas con personas empadronadas por barrios. 2023.....	13
Gráfico 11. Total de personas empadronadas en Orio, según el barrio. 2023.....	13
Gráfico 12. Número medio de personas en las viviendas con personas empadronadas, por zonas. 2023.....	14
Gráfico 13. Viviendas por número de personas empadronadas por vivienda. 2023.....	14
Gráfico 14. Peso relativo de la población de 18 a 34 años en Orio, por barrios 2023.....	15
Gráfico 15: Tasas de emancipación de las personas jóvenes según tramos de edad. 2023.	15

Gráfico 16. Población joven (de 18 a 34 años) sin emancipar por tramos de edad y % personas NO emancipadas sobre el total de jóvenes 2023.	17
Gráfico 17. Evolución de la tasa de paro de Orio registrado en Lanbide. 2007-2024.	19
Gráfico 18. Renta familiar disponible. 2001-2022.	20
Gráfico 19. Renta media disponible de los hogares 2011-2022.	21
Gráfico 20. Renta media disponible de las personas por sexo. 2001-2022.	21
Gráfico 21. Número de solicitudes en Etxebide de personas y familias de Orio, por régimen demandado. IIT 2025.	24
Gráfico 22. En la actualidad, ¿cuál es su situación en relación con la vivienda? Personas y familias emancipadas vs no emancipadas. Datos para Euskadi y por TTHH.	25
Gráfico 23. Parque de viviendas de Orio y su entorno, según antigüedad de las viviendas. 2023.	30
Gráfico 24. Parque de viviendas de Orio y su entorno, según antigüedad de las viviendas. 2010-2023.	30
Gráfico 25. Parque de viviendas de Orio y su entorno, según la superficie útil media de las viviendas. 2010-2023.	32
Gráfico 26. Evolución trimestral de la compraventa de viviendas nuevas y de segunda mano en Orio. 2007-2023.	33
Gráfico 27. Evolución trimestral de las compraventas de viviendas nuevas y de segunda mano en Orio, por precio del metro cuadrado construido: 2007-2023 (media móvil)	34
Gráfico 28. Parque de viviendas de la costa de Gipuzkoa, según la proporción de viviendas principales. 2023.	40
Gráfico 29. Personas beneficiarias, por edad. 2025.	48

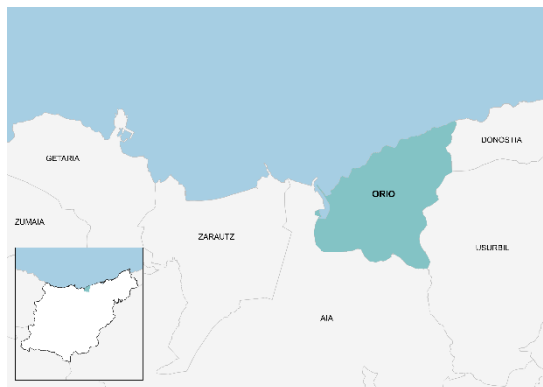
Índice de mapas

Mapa 1. Situación geográfica de Orio.	5
Mapa 2. Zonificación del municipio de Orio.	12
Mapa 3. Tasas de emancipación de la juventud, por áreas. 2023.	16
Mapa 4. Año de construcción de las parcelas de Orio (2000-2023)	28
Mapa 5. Año de construcción de las parcelas en Orio: 1900-2023.	31
Mapa 6. Viviendas turísticas de Orio, por áreas. 2023.	42
Mapa 7. Viviendas sin personas empadronadas por áreas y peso relativo dentro de ellas. 2023.	44

1 TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS

En la actualidad, Orio cuenta con 6.187 habitantes, lo que supone un incremento de 1.760 personas desde el inicio del siglo XXI. Este crecimiento demográfico resulta especialmente significativo si se compara con el de los territorios de su entorno. Aunque la población ha aumentado en todas las áreas analizadas (un 6,2% en la CAE, un 7,5% en Gipuzkoa y un 16,7% en Urola Kosta), el crecimiento relativo de Orio alcanza el 39,8%, más del doble del registrado en la comarca.

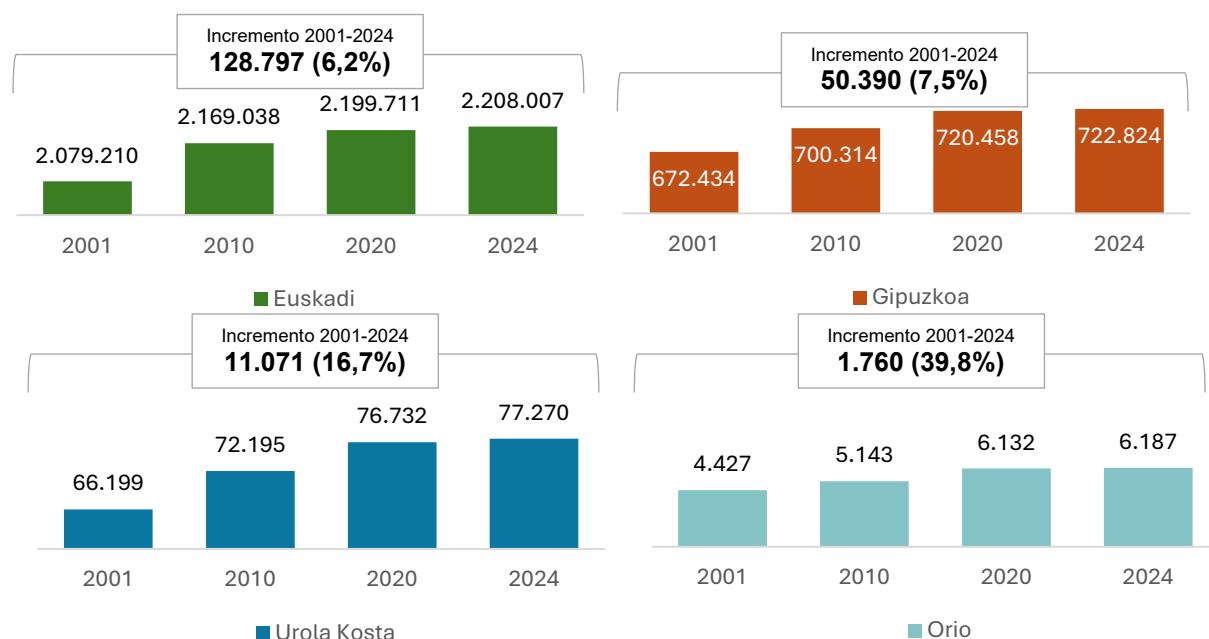
Mapa 1. Situación geográfica de Orio



La población de Orio ha aumentado un 39,8% durante el siglo XXI, con un incremento total de 1.760 habitantes

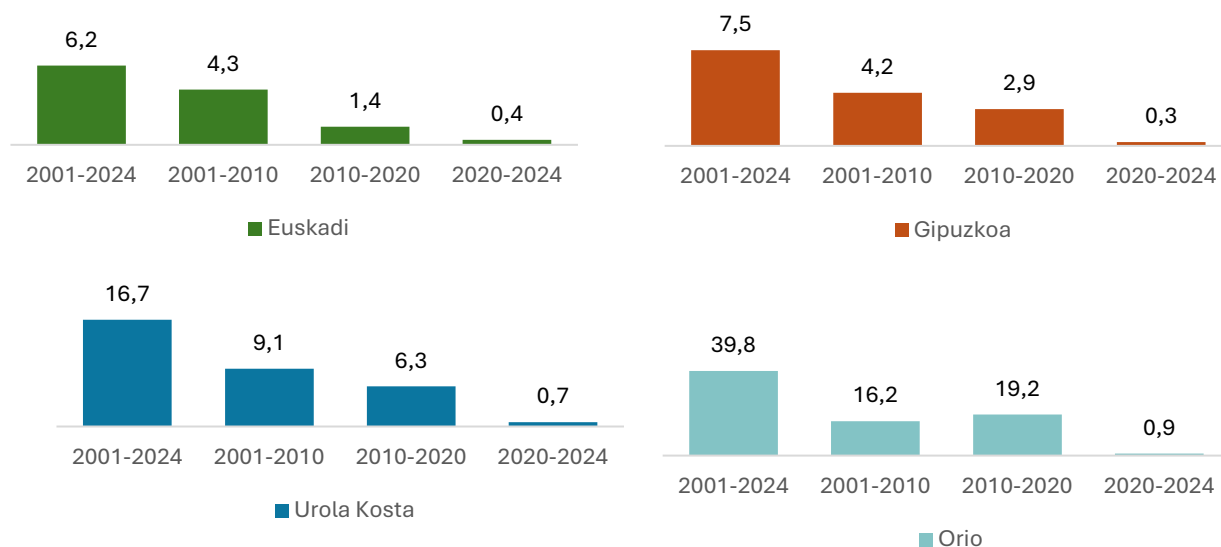
El crecimiento demográfico registrado en los últimos 23 años equivale a un incremento medio anual del 1,7%, claramente superior al observado en Euskadi (0,3%) y en Gipuzkoa (0,3%). Este dinamismo demográfico constituye un factor clave para entender la mayor presión que experimenta la demanda de vivienda en Orio en comparación con el conjunto de Gipuzkoa. En la comarca de Urola Kosta también se aprecia una dinámica similar, aunque con una intensidad menor.

Gráfico 1. Población de Orio y su entorno. 2001-2024.



Fuente: Eustat

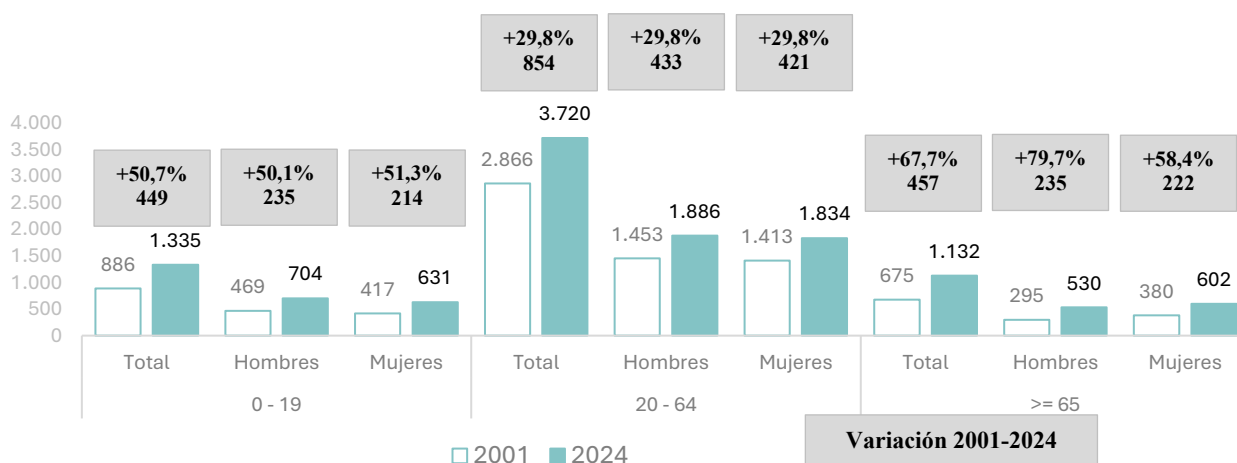
Gráfico 2: Población de Orio y su entorno. 2001-2024. Tasa de variación



Fuente: Eustat

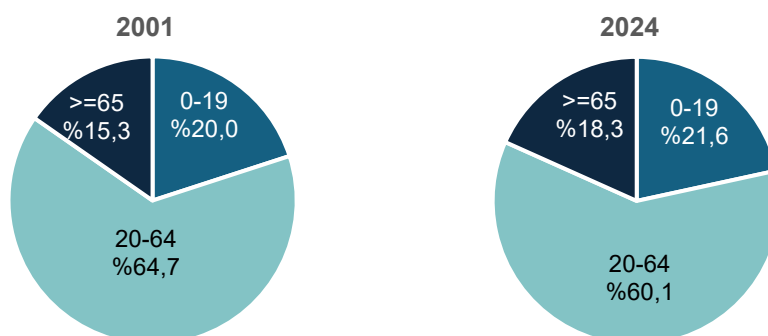
En cuanto a las características del crecimiento descrito, este ha sido similar entre mujeres y hombres, lo que se refleja en la actual estructura demográfica del municipio: los hombres representan el 50,4% de la población y las mujeres el 49,6%. No obstante, como consecuencia de la mayor esperanza de vida de las mujeres, su peso relativo aumenta a medida que avanza la edad, especialmente a partir de los 65 años.

Gráfico 3: Población de Orio por grupos de edad y sexo



Fuente: Eustat y elaboración propia

Gráfico 4. Población de Orio según sexo y edad. 2024.



Fuente: Eustat

En lo relativo a la edad, la pirámide poblacional refleja el mismo proceso de envejecimiento que se observa en la mayoría de los países occidentales. En consecuencia, el envejecimiento de la población constituye ya uno de los principales retos demográficos y previsiblemente se intensificará en los próximos años. Este contexto plantea la necesidad de adaptar las viviendas a las necesidades de las personas mayores, mejorando, entre otros aspectos, la accesibilidad.

Orio ha sufrido el proceso de envejecimiento en menor medida.

No obstante, es necesario precisar que la población de Orio es más joven que la de los territorios de su entorno. El peso relativo de las personas mayores de 65 años se sitúa 5,7 puntos por debajo de la media de la CAE y, al mismo tiempo, el peso relativo de la población joven es 3,9 puntos superior al de Euskadi.

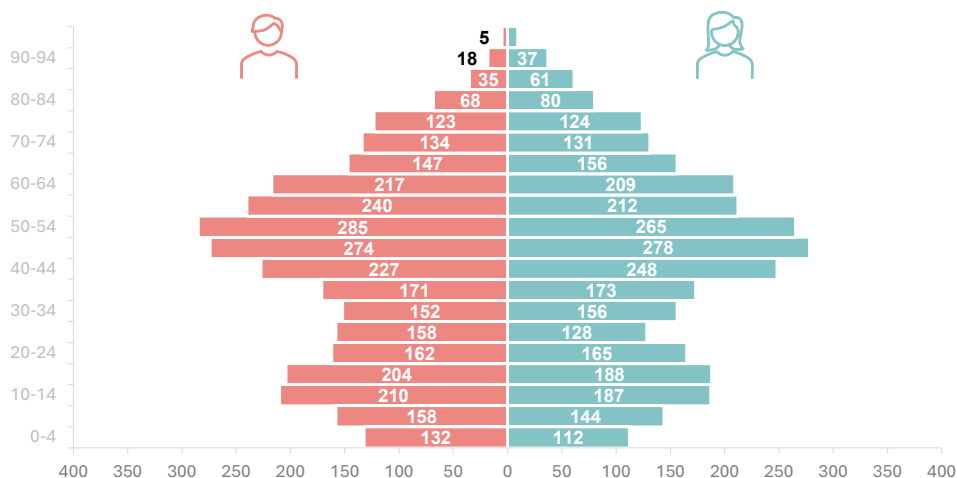
Atendiendo a su evolución, Orio ha mostrado una dinámica que ha “suavizado” el proceso de envejecimiento: por un lado, el porcentaje de población joven ha crecido más que en el conjunto de Euskadi; por otro, mientras que el porcentaje de personas mayores ha aumentado de forma notable en Euskadi, en Orio el incremento ha sido más moderado. En consecuencia, las políticas de vivienda deberán tener en cuenta ambas dimensiones: dar respuesta a las necesidades de las personas mayores y, al mismo tiempo, reforzar los mecanismos que faciliten la emancipación de la población joven.

Gráfico 5: Población de Orio, según el sexo. 2001-2024.



Fuente: Eustat

Gráfico 6: Pirámide poblacional de Orio. 2024.



Fuente: Eustat. Estadística del Padrón Municipal de Habitantes.

En el análisis de la composición poblacional de Orio se observa una tendencia clara: las personas extranjeras han aumentado su peso relativo en las dos últimas décadas. En concreto, en 2001 representaban el 1,6% de la población, mientras que en la actualidad alcanzan el 12,6%. Es decir, su peso se ha multiplicado por diez en los últimos 20 años. En cualquier caso, no se trata de una tendencia específica de Orio, sino que debe situarse en el marco de una dinámica más general, ya que la evolución ha sido similar en la comarca, en Gipuzkoa y en el conjunto de Euskadi.

Tabla 1: Población de Orio y su entorno según el origen. Peso relativo sobre el total. 2024.

		2001	Peso relativo (%)	2024	Peso relativo (%)
Euskadi	Total	2.079.210		2.208.007	
	Total, CAE	1.506.957	72,5	1.556.295	70,5
	Otras provincias	525.713	25,3	353.290	16,0
	Extranjero	46.540	2,2	298.422	13,5
Gipuzkoa	Total	672.434		722.824	
	Total, CAE	511.085	76,0	529.142	73,2
	Otras provincias	146.035	21,7	96.973	13,4
	Extranjero	15.314	2,3	96.709	13,4
Urola Kosta	Total	66.199		77.270	
	Total, CAE	57.552	86,9	62.997	81,5
	Otras provincias	7.552	11,4	5.840	7,6
	Extranjero	1.095	1,7	8.433	10,9
Orio	Total	4.427		6.187	
	Total, CAE	3.890	87,9	4.952	80,0
	Otras provincias	468	10,6	453	7,3
	Extranjero	69	1,6	782	12,6

Fuente: Eustat

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

		2001-2024 % variación	Evolución
Euskadi	Total	6,2	128.797
	Total, CAE	3,3	49.338
	Otras provincias	-32,8	-172.423
	Extranjero	541,2	251.882
Gipuzkoa	Total	7,5	50.390
	Total, CAE	3,5	18.057
	Otras provincias	-33,6	-49.062
	Extranjero	531,5	81.395
Urola Kosta	Total	16,7	11.071
	Total, CAE	9,5	5.445
	Otras provincias	-22,7	-1.712
	Extranjero	670,1	7.338
Orio	Total	39,8	1.760
	Total, CAE	27,3	1.062
	Otras provincias	-3,2	-15
	Extranjero	1033,3	713

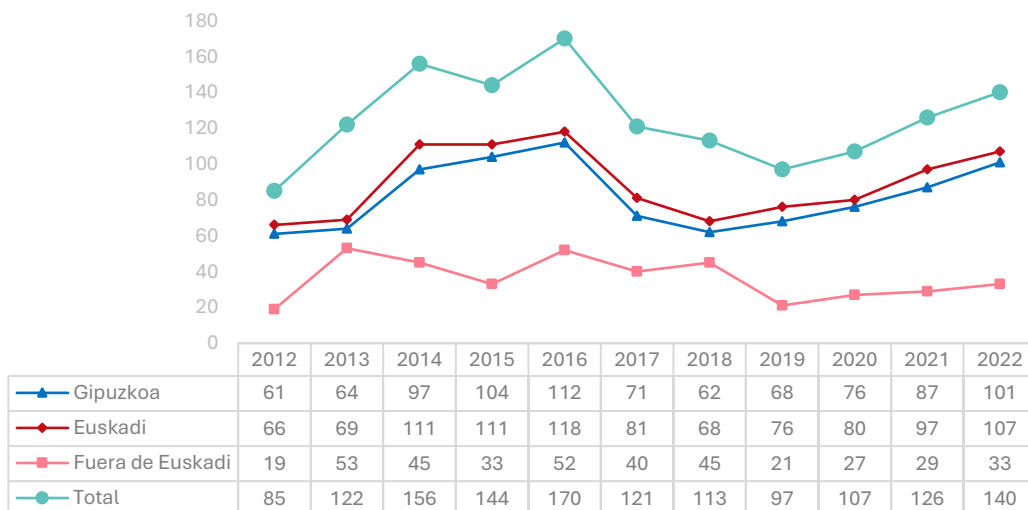
Fuente: Eustat

La población de Orio ha crecido gracias principalmente a la migración interna y a la llegada de personas extranjeras.

Tal y como se ha señalado, Orio ha ganado 1.760 habitantes desde 2001, lo que permite afirmar que el perfil de crecimiento demográfico del municipio ha sido relativamente equilibrado. En este periodo, la población extranjera ha pasado de 69 a 782 personas, es decir, se ha multiplicado por diez. No obstante, la población autóctona también ha experimentado un incremento notable, con 1.062 personas más que al inicio del periodo. Esta evolución contrasta con la registrada en el conjunto de Euskadi, donde el crecimiento de la población autóctona ha sido del 3,3%, mientras que en Orio ha alcanzado el 27,3%.

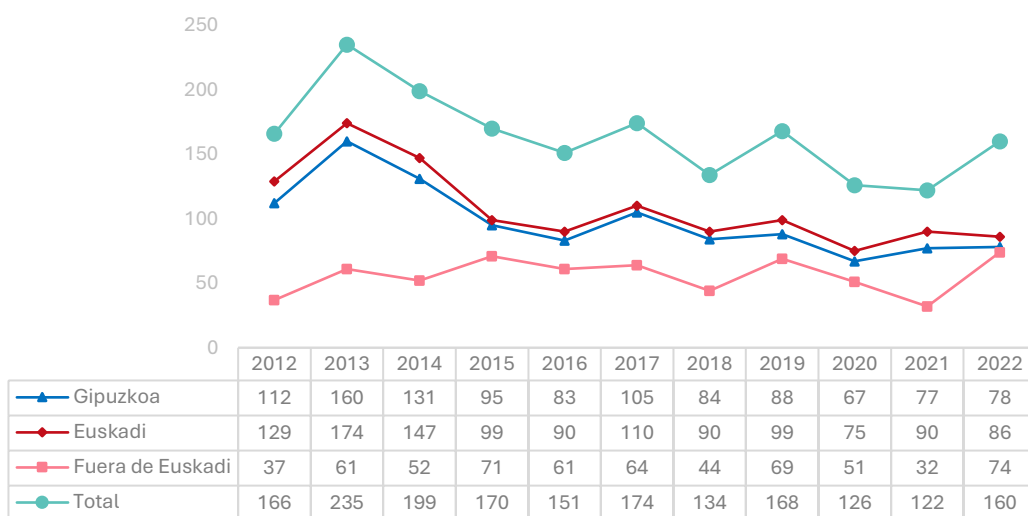
Por otro lado, el análisis de los datos de Eustat permite identificar los movimientos residenciales de la población menor de 36 años entre 2012 y 2022. Durante este periodo, el saldo migratorio ha sido positivo, lo que indica que el municipio ha recibido más población joven de la que ha perdido. En concreto, 1.381 personas menores de 36 años han abandonado Orio para trasladarse a otros municipios, mientras que 1.805 jóvenes han llegado al municipio procedentes de otros lugares. Como resultado, el saldo positivo asciende a 424 personas en ese intervalo.

Gráfico 7. Personas menores de 36 años que han salido de Orio para residir en otros municipios, por territorio de destino. 2012-2022.



Fuente: Eustat

Gráfico 8: Personas menores de 36 años que han ido a vivir a Orio, desde otros municipios, según territorio de origen. 2012-2022.

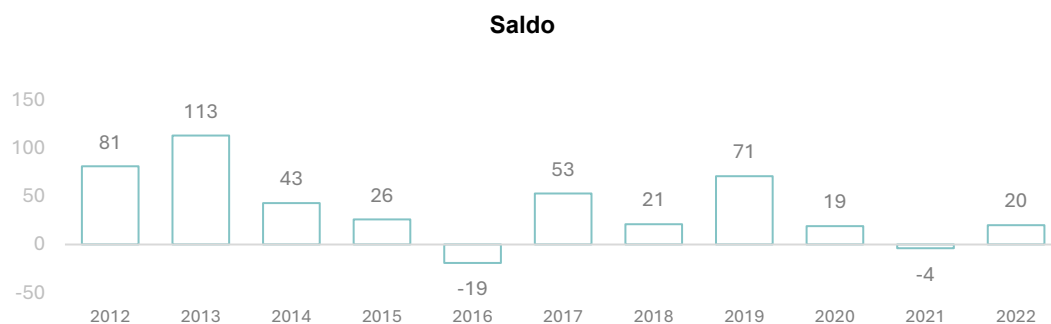


Fuente: Eustat

Entre la población joven que ha llegado al municipio, aproximadamente el 34% tenía origen fuera de Euskadi, mientras que el resto procedía de la propia comunidad autónoma, principalmente de Gipuzkoa. Este resultado evidencia que, en la dinámica demográfica de Orio, además de la inmigración extranjera, los movimientos internos también han tenido un peso relevante.

Además, esta migración interna puede tener implicaciones socioeconómicas. Con frecuencia, el perfil de las personas recién llegadas se asocia a niveles de renta más elevados y, en consecuencia, es probable que su acceso a la vivienda esté más vinculado a la compra que al alquiler. Esto podría indicar que los movimientos internos generan una menor presión sobre el mercado del alquiler en comparación con colectivos con menor nivel de renta y una mayor dependencia del mismo.

Gráfico 9. Saldo de los desplazamientos de la población de menos de 36 años. 2012-2022.



Fuente: Eustat

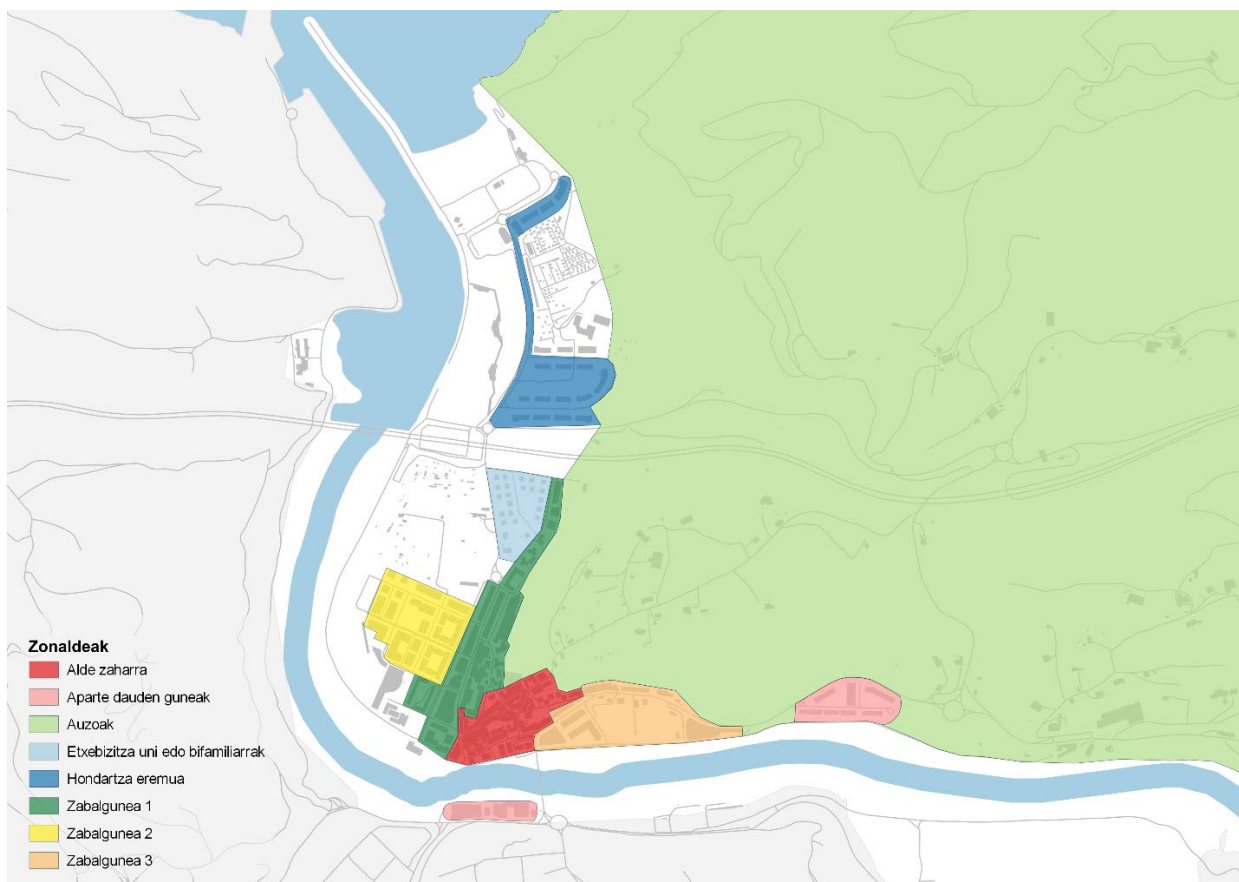
2 NIVELES DE EMANCIPACIÓN

Para la elaboración de este capítulo se ha realizado un análisis pormenorizado del fichero anonimizado del Padrón municipal. A partir de este análisis se han estimado las tasas de emancipación de la población joven empadronada en Orio, diferenciadas por zonas del municipio. En total, se han contabilizado 2.448 viviendas con al menos una persona empadronada, en las que residen 6.184 personas.

Como se ha señalado previamente, el estudio se ha llevado a cabo por zonas, identificando las principales áreas del municipio. A continuación, se enumeran las ocho áreas analizadas y el número de personas empadronadas en cada una de ellas:

- Alde Zaharra (973 personas)
- Aparteago dauden gunek (497 personas)
- Auzoak (283 personas)
- Uni/bi familiarrak (85 personas)
- Hondartzaldea (650 personas)
- Zabalgunea 1 (1.835 personas)
- Zabalgunea 2 (1.219 personas)
- Zabalgunea 3 (642 personas)

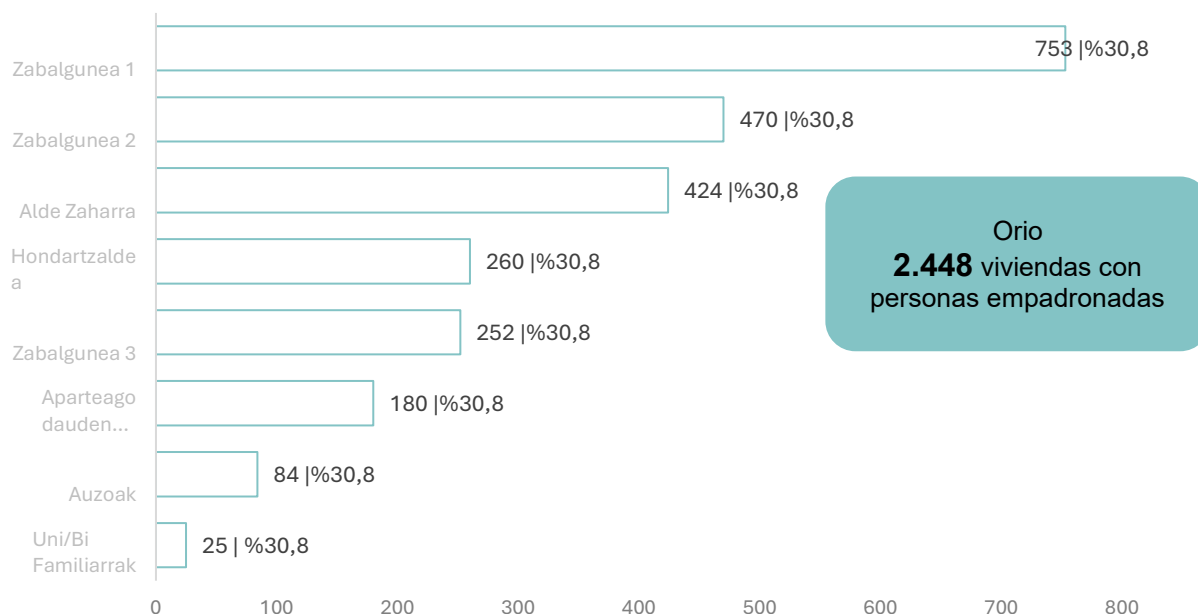
Mapa 2. Zonificación del municipio de Orio.



Fuente: Ayuntamiento de Orio y elaboración propia

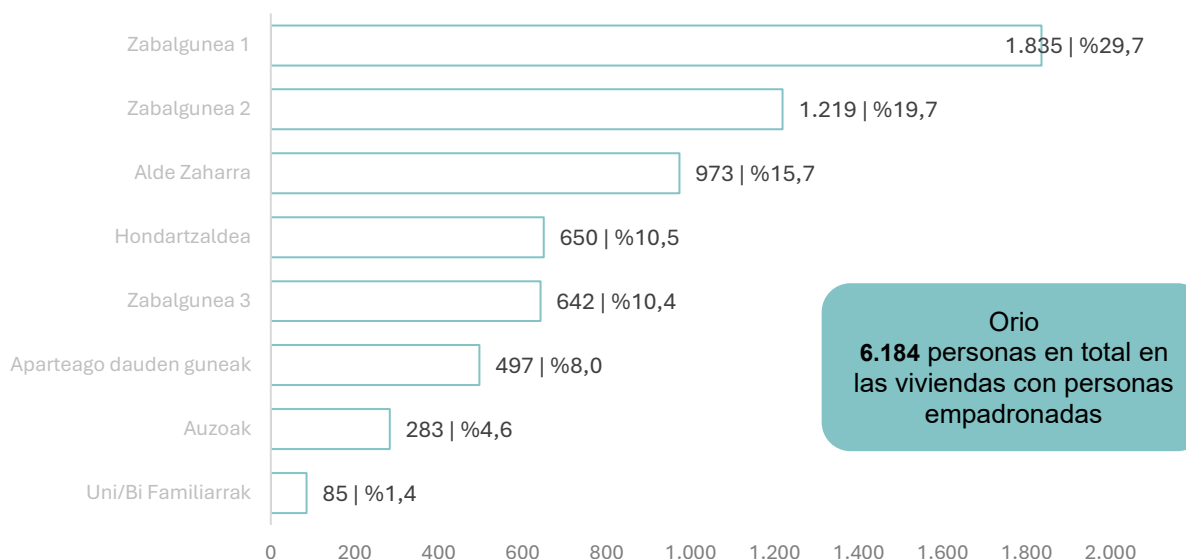
Con respecto a la distribución de las viviendas, el área que concentra el mayor número tanto de viviendas como de habitantes es Zabalgunea 1, que reúne el 30,8% del parque residencial y el 29,7% de la población. Le siguen Zabalgunea 2, con un 19,2% de las viviendas y un 19,7% de la población, y, en tercer lugar, Alde Zaharra, que concentra el 17,3% de las viviendas y el 15,7% de los habitantes.

Gráfico 10. Viviendas con personas empadronadas por barrios. 2023.



Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Orio y elaboración propia

Gráfico 11. Total de personas empadronadas en Orio, según el barrio. 2023.

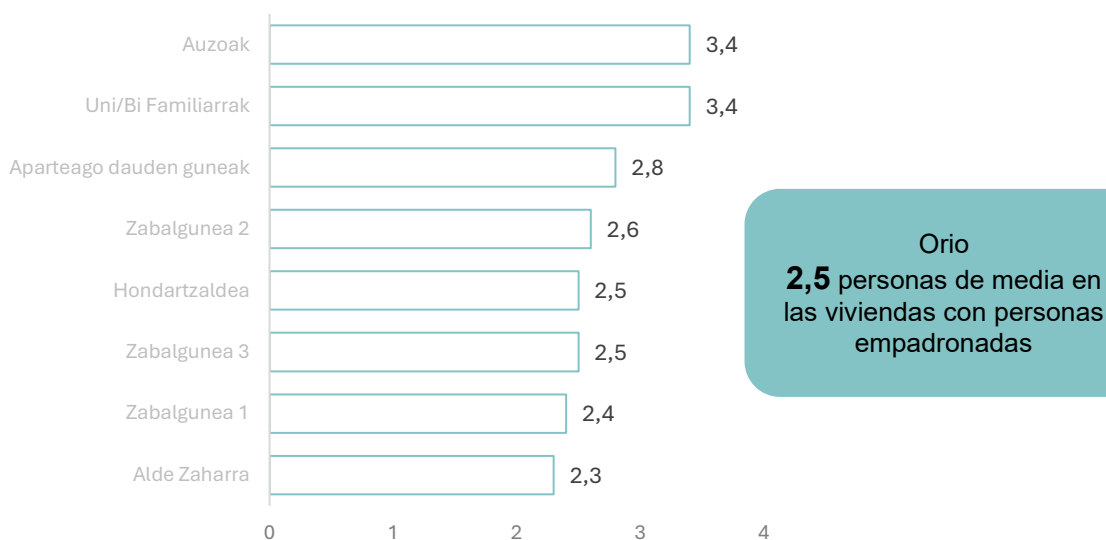


Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Orio y elaboración propia

Como se ha señalado en el apartado sobre tendencias demográficas, el tamaño de los hogares en Orio ha ido disminuyendo en las últimas décadas, en línea con la evolución observada en el conjunto de Euskadi. En la actualidad, el promedio se sitúa en 2,5 personas por vivienda, si bien se aprecian diferencias según el área: los hogares más pequeños se concentran en Alde Zaharra (2,3 personas), mientras que los de mayor tamaño se localizan en los barrios periféricos.

En este contexto, aumenta el peso relativo de la población que vive sola o en hogares de dos personas. Así, el 28,2% de las viviendas de Orio están ocupadas por una sola persona y el 27,6% por dos. En términos absolutos, 1.744 personas residen solas en el municipio, y más de la mitad de las unidades convivenciales están formadas por un máximo de dos personas.

Gráfico 12. Número medio de personas en las viviendas con personas empadronadas, por zonas. 2023.



Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Orio y elaboración propia

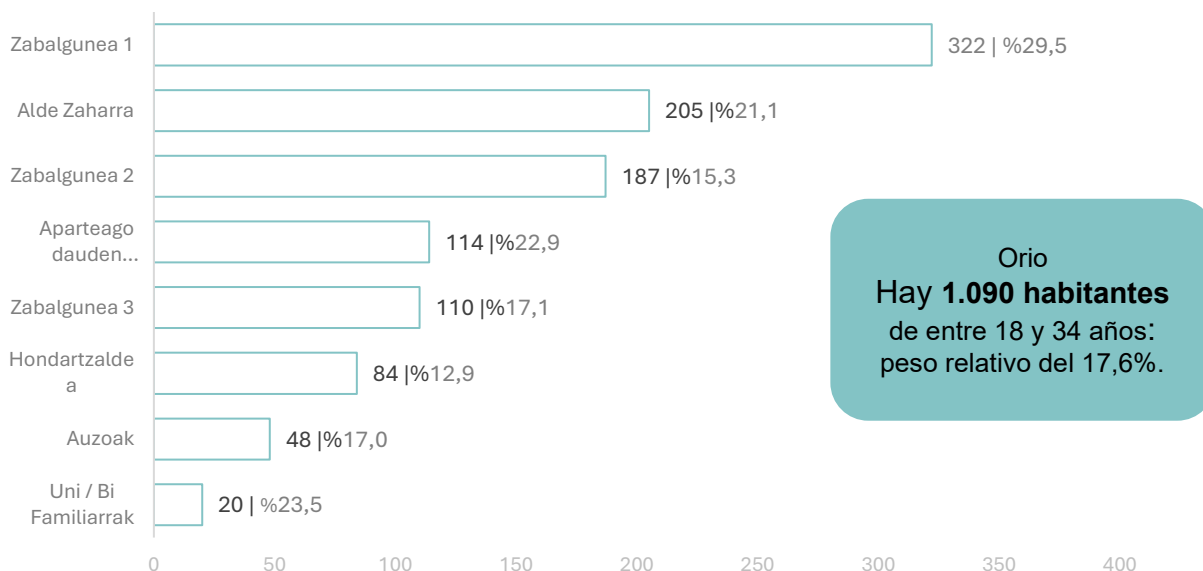
Gráfico 13. Viviendas por número de personas empadronadas por vivienda. 2023.



Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Orio y elaboración propia

Para medir el nivel de emancipación de la población joven, se ha considerado el grupo de edad comprendido entre los 18 y los 34 años. En Orio, en este tramo de edad hay 1.090 personas empadronadas, lo que representa el 17,6% de la población. La mayor concentración de jóvenes se localiza en Zabalgunea 1, mientras que la menor se registra en el área Uni/Bi familiarrak, si bien en esta última su peso relativo es significativo.

Gráfico 14. Peso relativo de la población de 18 a 34 años en Orio, por barrios 2023.



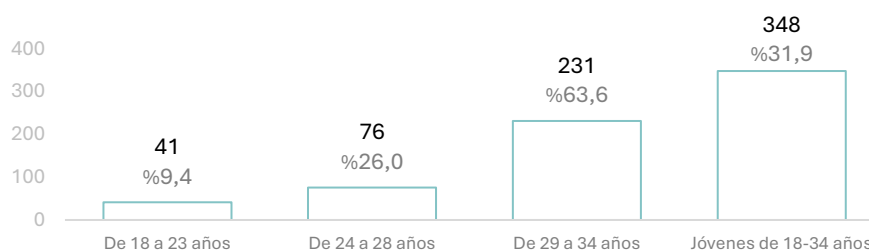
Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Orio y elaboración propia

Entre las personas de Orio en edad de emanciparse hay 348 personas jóvenes emancipadas, con una tasa de emancipación del 31,9%.

De las 1.090 personas en edad de emanciparse, 348 están efectivamente emancipadas en Orio, lo que supone el 31,9%. En otras palabras, tres de cada diez jóvenes residen fuera del hogar familiar. Con todo, la tasa de emancipación del municipio se sitúa ligeramente por debajo de la de Euskadi, que alcanza el 32,9%.

La tendencia es clara al analizar los distintos tramos de edad: a medida que aumenta la edad, también lo hace la tasa de emancipación. Así, el valor más bajo corresponde al grupo de 18 a 23 años (9,4%), mientras que el más elevado se observa entre la población de 29 a 34 años (63,8%).

Gráfico 15: Tasas de emancipación de las personas jóvenes según tramos de edad. 2023.



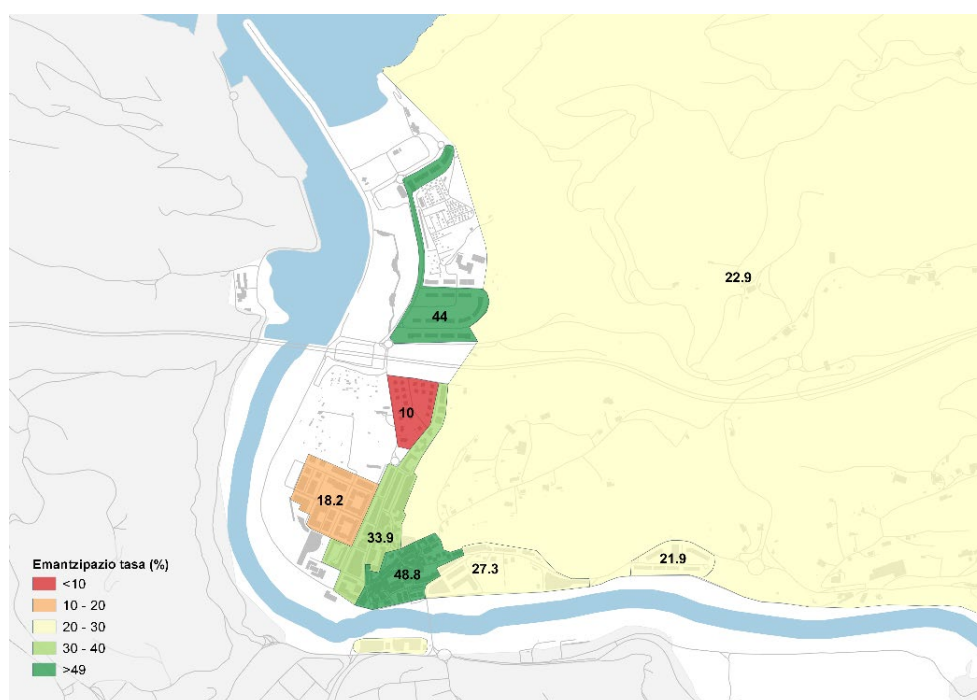
Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Orio y elaboración propia

El análisis por áreas revela diferencias notables en las tasas de emancipación en Orio. En algunas zonas, estas alcanzan aproximadamente el 50%, mientras que en otras no llegan al 20%.

Por un lado, tres áreas destacan por presentar las tasas más elevadas, situándose por encima de la media municipal: Alde Zaharra (48,8%), Hondartzaldea (44,0%) y Zabalgunea 1 (33,9%).

Por otro lado, el resto de las áreas se encuentran por debajo de la media. Entre ellas, las tasas de emancipación son especialmente bajas en Auzoak (22,9%), Aparteago dauden guneak (21,9%), Zabalgunea 2 (18,2%) y Uni / Bi Familiarrak (10%).

Mapa 3. Tasas de emancipación de la juventud, por áreas. 2023.



Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Orio y elaboración propia

Tabla 3. Tasas de emancipación de las personas jóvenes según tramos de edad en cada barrio. 2023.

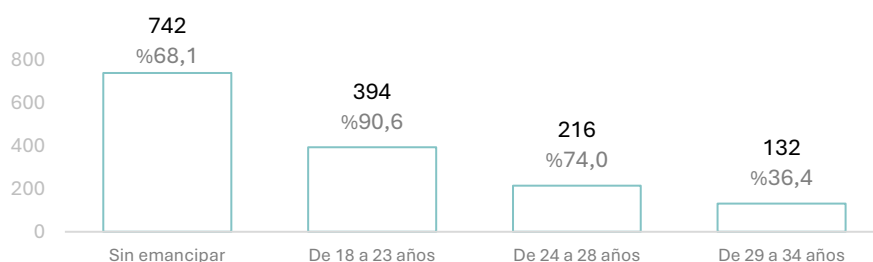
	Total, Jóvenes 18 a 34 años	De 18 a 23 años	De 24 a 28 años	De 29 a 34 años
Alde Zaharra	48,8%	15,6%	41,1%	78,8%
Aparteago dauden guneak	21,9%	2,0%	3,4%	67,6%
Auzoak	22,9%	5,9%	0,0%	43,5%
Hondartzaldea	44,0%	17,6%	28,6%	75,0%
Uni / Bi Familiarrak	10,0%	0,0%	0,0%	33,3%
Zabalgunea 1	33,9%	14,2%	30,3%	60,2%
Zabalgunea 2	18,2%	2,1%	14,0%	54,2%
Zabalgunea 3	27,3%	8,5%	34,3%	50,0%

Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Orio y elaboración propia

742 jóvenes en edad de emanciparse continúan en la casa familiar.

Por el contrario, 742 jóvenes de Orio en edad de emanciparse siguen viviendo en el hogar familiar (68,1%), lo que indica que la mayoría de la población joven del municipio aún no se ha emancipado. Este peso es especialmente elevado entre quienes tienen entre 18 y 23 años, ya que nueve de cada diez continúan sin emanciparse; entre las personas de 24 a 28 años, el 74% tampoco se ha emancipado, mientras que entre las de 29 a 34 años esta proporción se sitúa en el 36,4%.

Gráfico 16. Población joven (de 18 a 34 años) sin emancipar por tramos de edad y % personas NO emancipadas sobre el total de jóvenes 2023.



Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Orio y elaboración propia

Tabla 4. Población joven (de 18 a 34 años) sin emancipar por tramos de edad. 2023.

	Total, Jóvenes 18 a 34 años	De 18 a 23 años	De 24 a 28 años	De 29 a 34 años
Alde Zaharra	105	54	33	18
Aparteago dauden guneak	89	50	28	11
Auzoak	37	16	8	13
Hondartzaldea	47	28	10	9
Uni / Bi Familiarrak	18	6	8	4
Zabalgunea 1	213	103	69	41
Zabalgunea 2	153	94	37	22
Zabalgunea 3	80	43	23	14

Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Orio y elaboración propia

Según los datos del Padrón entre 2011 y 2023, las condiciones para la emancipación han empeorado: en Orio, la tasa de emancipación juvenil ha disminuido un 21%. A pesar de contar con un volumen similar de población joven (1.058 jóvenes en 2011 y 1.090 en 2023), hay 212 jóvenes menos viviendo fuera del hogar familiar que hace una década. En concreto, en 2011 había 560 personas jóvenes emancipadas, frente a las 348 actuales. Por tramos de edad, el descenso ha sido especialmente acusado entre quienes tienen entre 24 y 28 años, cuya tasa de emancipación ha pasado del 45,6% al 26%.

Tabla 5. Evolución de la tasa de emancipación de la juventud. 2023.

	2011		2023		2011-2023	
	Personas	Tasa de em.%	Personas	Tasa de em.%	Saldo	%
De 18 a 23 años	45	17,3%	41	9,4%	-4	-7,9 p.p.
De 24 a 28 años	136	45,6%	76	26,0%	-60	-19,6 p.p.
De 29 a 34 años	379	75,8%	231	63,6%	-148	-12,2 p.p.
Total	560	52,9%	348	31,9%	-212	-21 p.p.

Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Orio y elaboración propia

Tabla 6. Población joven no emancipada 2011-2023.

	2011		2023		2011-2023	
	Personas	%	Personas	%	Saldo	%
De 18 a 23 años	215	82,7%	394	90,6%	+179	+7,9 p.p.
De 24 a 28 años	162	54,4%	216	74,0%	+54	+19,6 p.p.
De 29 a 34 años	121	24,2%	132	36,4%	+11	+12,2 p.p.
Total	498	47,1%	742	68,1%	+244	+21 p.p.

Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Orio y elaboración propia

En resumen, la situación de emancipación de la juventud de Orio deja dos mensajes: por un lado, el nivel de emancipación está por debajo del de Euskadi; por otro, se observa que la tendencia ha ido empeorando en la última década. En este contexto, las políticas y ayudas para facilitar la emancipación serán fundamentales.

3 ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

El desempleo en Orio ha disminuido notablemente, situándose por debajo de la tasa de otros territorios

En la actualidad, la tasa de desempleo de Orio es del 4,7%, y Urola Kosta presenta valores similares. Sin embargo, al comparar este dato con los de Gipuzkoa y Euskadi, se observa una diferencia clara, ya que en estos territorios las tasas de desempleo son del 5,9% y del 7,4%, respectivamente. Por tanto, Orio se sitúa 2,7 puntos por debajo de la media de Euskadi y 1,2 puntos por debajo de la de Gipuzkoa.

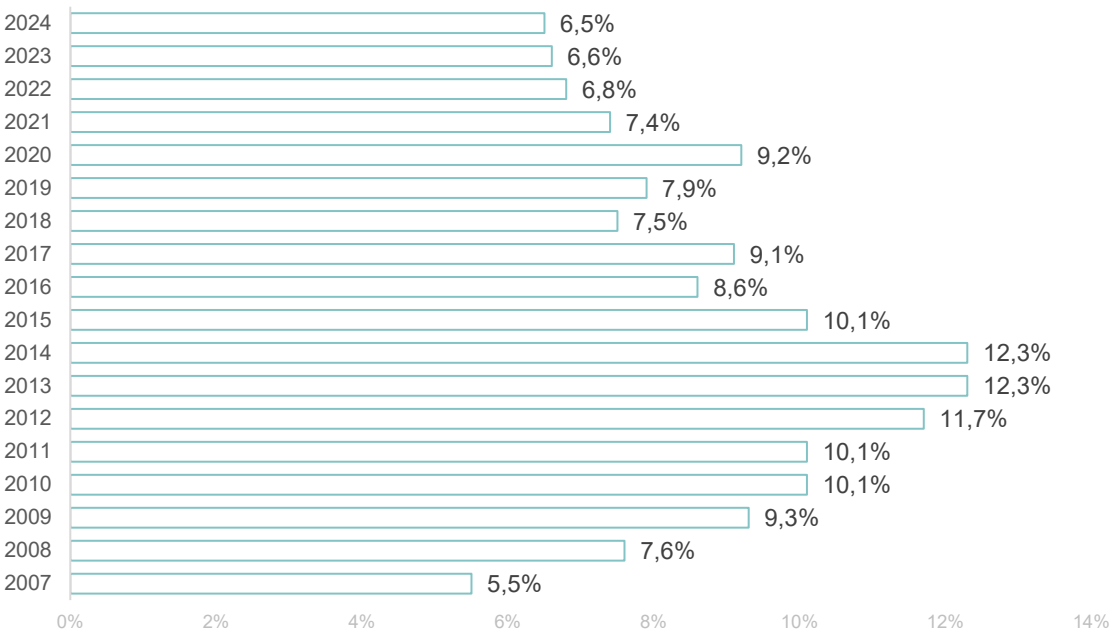
Tabla 7. Tasa de actividad, tasa de paro y ocupación. 2024.

	Tasa de actividad			Tasa de desempleo			Tasa de ocupación		
	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres
CAE	48,8	51,4	46,3	7,4	6,1	8,7	52,4	56,5	48,5
Gipuzkoa	49,2	51,9	46,6	5,9	4,8	7,0	53,9	58,0	50,1
Urola Kosta	50,7	53,1	48,4	5,0	4,1	6,0	57,3	60,9	53,7
Orio	53,4	54,3	52,4	4,7	3,8	5,6	60,8	63,0	58,7

Fuente: Eustat

Cabe añadir que la tasa de ocupación confirma la diferencia señalada: es 8,4 puntos superior a la de Euskadi y 6,9 puntos superior a la de Gipuzkoa.

Gráfico 17. Evolución de la tasa de paro de Orio registrado en Lanbide. 2007-2024.



Fuente: Eustat

De este modo, resulta destacable que la tasa de desempleo se está acercando a los niveles previos a la crisis de 2008. Aquella crisis provocó importantes daños económicos y tuvo un gran impacto en el mercado laboral. La tasa de desempleo registrada en 2013 es un indicador claro de ello: 12,3%. Concretamente, duplica la tasa actual y fue, además, la más alta de los últimos 16 años, junto con la de 2014. Desde entonces, y pese a la influencia de la pandemia, la situación ha mejorado de forma visible, por lo que puede afirmarse que la tendencia general es positiva.

Con todo, aunque la tendencia es positiva y la situación ha mejorado, un análisis detallado del mercado laboral permite comprender mejor sus dinámicas internas y los contrastes existentes.

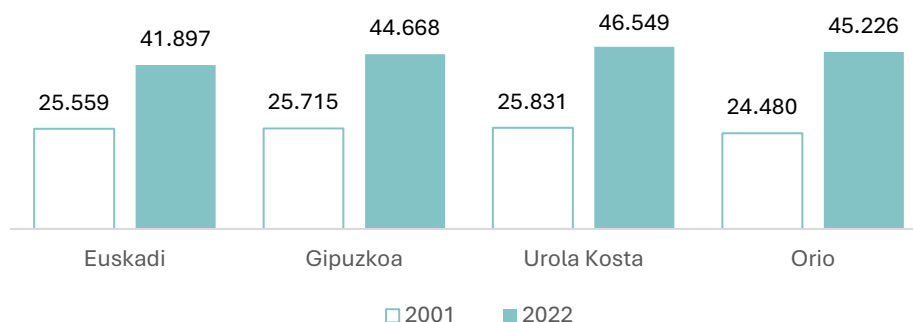
En particular, al igual que en otros territorios, es evidente que el mercado laboral presenta desequilibrios desde el punto de vista de género. Así lo muestran los datos publicados por Eustat: mientras que la tasa de actividad entre los hombres es del 54,3%, la de las mujeres se sitúa en el 52,4% (diferencia de 1,9 puntos); la tasa de desempleo es del 3,8% entre los hombres y del 5,6% entre las mujeres (diferencia de 1,8 puntos); y, por último, la tasa de ocupación es del 63,0% para los hombres y del 58,7% para las mujeres (diferencia de 4,3 puntos). Es decir, hombres y mujeres no experimentan de igual manera las variaciones del mercado laboral, no solo en periodos de crisis, sino también en el día a día.

La renta de Orio es mayor que la de la CAE y de Gipuzkoa, y un poco menor que la de Urola Kosta.

Centrando la atención en la renta de Orio, conviene señalar que no existe un dato oficial publicado sobre el nivel de ingresos específico de los hogares que residen en régimen de alquiler a nivel municipal. En todo caso, a partir de la información disponible para Euskadi, así como de los análisis realizados en el marco del Observatorio Vasco de la Vivienda, se desprende que el nivel de ingresos de las personas y familias que residen en alquiler es notablemente inferior (en torno a un 30%) al promedio de los hogares vascos.

La renta media disponible de los hogares de Orio (una vez descontados impuestos y cotizaciones sociales) fue de 45.226 euros en 2022 (último dato disponible). Se trata de una renta media anual aproximadamente 550 euros superior a la media de Gipuzkoa y 3.300 euros superior a la media de Euskadi. Sin embargo, es inferior a la renta media de Urola Kosta (46.549 €).

Gráfico 18. Renta familiar disponible. 2001-2022.



Fuente: Eustat

En 2001, la renta familiar disponible de Orio se situaba por debajo del resto de las zonas analizadas (24.480 €): concretamente, un 5,5% inferior a la de Urola Kosta, un 4,8% inferior a la de Gipuzkoa y un 4,2% inferior a la de Euskadi. Con todo, es el ámbito que más ha crecido en los últimos 21 años (84,7%). Aunque en 2022 la renta de Orio fue un 2,8% inferior a la de Urola Kosta, superó la de Gipuzkoa en un 1,2% y la de Euskadi en un 7,9%.

Este crecimiento puede dividirse en varias fases. En primer lugar, se produjo un incremento del 57,2% entre 2001 y 2011. Posteriormente, como consecuencia de la crisis de 2008, se registraron años de descenso, especialmente a partir de 2011, y desde entonces hasta 2022 el aumento ha sido más moderado (17,5%).

Aunque en principio pueda parecer que el crecimiento de la renta ha sido muy elevado, al descontar el efecto del incremento de los precios (IPC) se observa que el poder adquisitivo de las personas y familias de Orio ha aumentado de forma moderada. En efecto, mientras la renta de los hogares creció un 84,7% entre 2001 y 2022, el IPC aumentó un 64,4% en el mismo periodo. Por ello, la mejora del poder adquisitivo se sitúa en torno a 20 puntos en los últimos 21 años, lo que equivale a un promedio anual del 1,0%.

No obstante, conviene introducir algunos matices si se analiza la última década. La crisis de 2008 provocó que, a partir de 2009-2010, la renta familiar creciera por debajo de la inflación, lo que ha afectado directamente a las personas que se incorporaban al mercado laboral en ese periodo.

Entre 2011 y 2022, el IPC aumentó un 20,6% en Euskadi, mientras que la renta familiar media creció un 17,5%. Este hecho pone de manifiesto que las familias emancipadas desde 2011 han experimentado una pérdida de poder adquisitivo, lo que ha dificultado el acceso a la vivienda en propiedad. Asimismo, en el caso de quienes se han emancipado en régimen de alquiler, ha dificultado el pago de la vivienda.

Gráfico 19. Renta media disponible de los hogares 2011-2022.

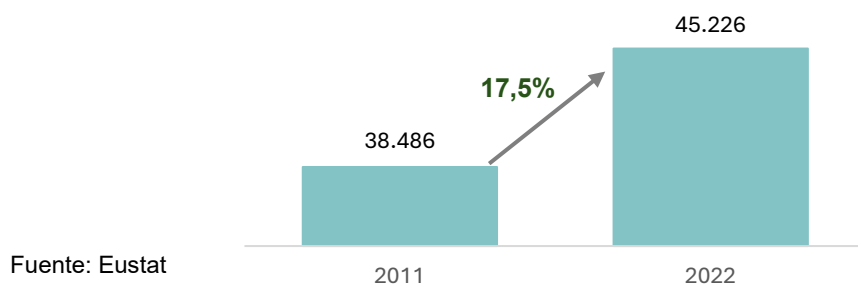
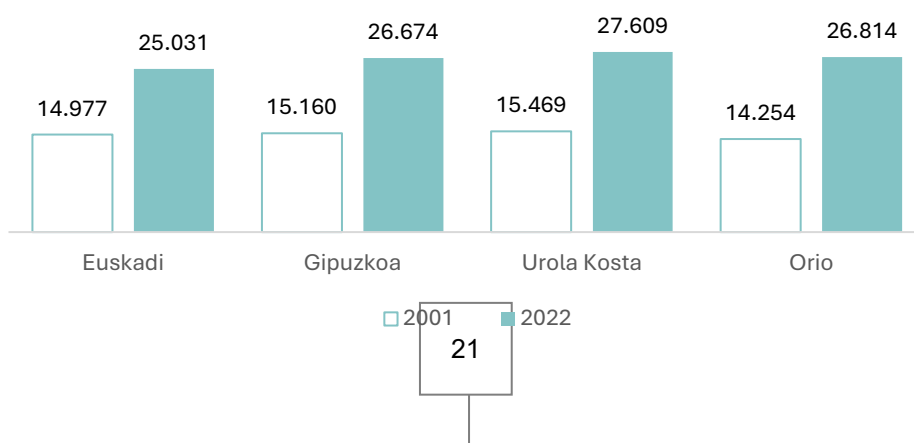
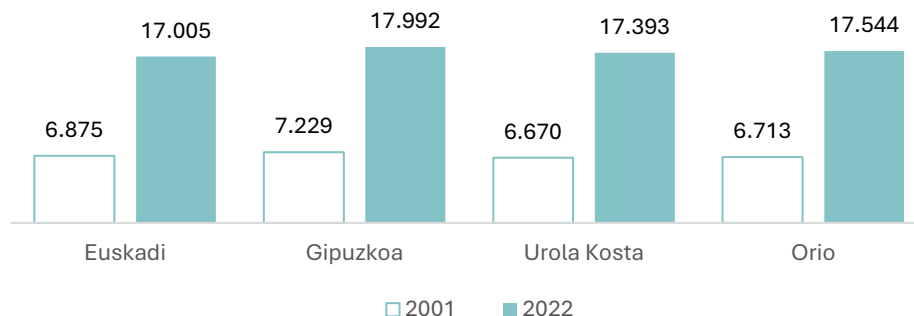


Gráfico 20. Renta media disponible de las personas por sexo. 2001-2022.

Hombres



Mujeres



Fuente: Eustat

La brecha de género es clara en el acceso a la vivienda

No obstante, la situación no es homogénea para el conjunto de la población de Orio. Al igual que en otros ámbitos, se observan diferencias relevantes en la distribución de la renta, siendo especialmente destacable la existente entre mujeres y hombres.

Así, cuando el análisis se centra en el sexo, se aprecia claramente que la renta de las mujeres es inferior, lo que dificulta especialmente el acceso a la vivienda cuando son ellas el principal referente de la unidad convivencial, como también ocurre en Euskadi.

Al analizar la renta media disponible por persona, se observa que en 2001 la renta de los hombres de Orio era un 112,33% superior a la de las mujeres, mientras que en la actualidad la diferencia se sitúa en el 52,8%. Es cierto que esta brecha se ha reducido en las dos últimas décadas, ya que el crecimiento de la renta de las mujeres ha sido mayor en términos relativos. Sin embargo, como sucede en otros contextos, la situación actual sigue estando lejos de la igualdad, y la brecha de género continúa siendo significativa en el municipio.

Esta brecha de género resulta clave en el análisis de la igualdad de oportunidades en el acceso a la vivienda. De hecho, constituye uno de los principales factores que lo condicionan: menor capacidad de ahorro, mayores dificultades para acceder a crédito hipotecario y menor capacidad económica para afrontar el aumento de los precios del alquiler, entre otros. En consecuencia, las mujeres se ven afectadas en mayor medida que los hombres por estos obstáculos.

4 DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

En Etxebide se registraron 565 peticiones de vivienda protegida.

En Orio, durante el segundo trimestre de 2025, se registraron 565 solicitudes de vivienda protegida en Etxebide. De ellas, 356 (63,0%) fueron presentadas por personas empadronadas en el municipio, mientras que las 209 restantes (37,0%) corresponden a personas no empadronadas.

Tabla 8. Solicitudes de vivienda protegida en Orio. IIT 2025

	RÉGIMEN						TOTAL
	CON PADRÓN			SIN PADRÓN			
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total	
N.º absoluto	73	283	356	90	119	209	565
% s/total	12,9	50,1	63,0	15,9	21,1	37,0	100,00

Fuente: Etxebide

La intensidad de la demanda de vivienda protegida en Orio es mucho mayor que la de Euskadi.

Se han registrado un total de 565 solicitudes en Orio. Teniendo en cuenta que la población es de 6.187 habitantes, puede afirmarse que la incidencia es elevada, con 9,1 solicitudes por cada 100 habitantes. Para contextualizar, durante el mismo período se registró en Etxebide una media de 4,5 solicitudes por cada 100 habitantes en Euskadi.

En cuanto a las personas y familias empadronadas que han registrado su solicitud, ocho de cada diez lo han hecho para el régimen de alquiler (79,5%) y dos de cada diez para el de compra (20,5%). Por su parte, entre las personas no empadronadas, las solicitudes de alquiler representan el 56,9% del total, mientras que las de compra suponen el 43,1%. A este respecto, cabe destacar el peso de la compra entre las personas no empadronadas, ya que 90 de las 209 solicitudes (43,1%) tienen como objetivo la adquisición de vivienda. En este sentido, puede señalarse la presión que puede ejercer la población residente en Donostia y, en general, en municipios ubicados en zonas donde la vivienda es más cara.

Gráfico 21. Número de solicitudes en Etxebide de personas y familias de Orio, por régimen demandado. IIT 2025



Fuente: Etxebide

El Observatorio Vasco de la Vivienda realiza una encuesta sobre las solicitudes registradas en Etxebide que permite conocer el perfil de las personas solicitantes. Aunque no existen datos a nivel municipal, el análisis de la realidad de Gipuzkoa permite aproximarse a la situación de Orio.

Por una parte, a nivel provincial, el 75,6% de las unidades convivenciales que han solicitado vivienda en régimen de alquiler protegido está emancipado, es decir, vive fuera del hogar familiar, ya sea en solitario, en una habitación alquilada, en un alquiler compartido o en una vivienda cedida. Por otra parte, casi dos de cada diez solicitantes de alquiler residen actualmente en la vivienda familiar.

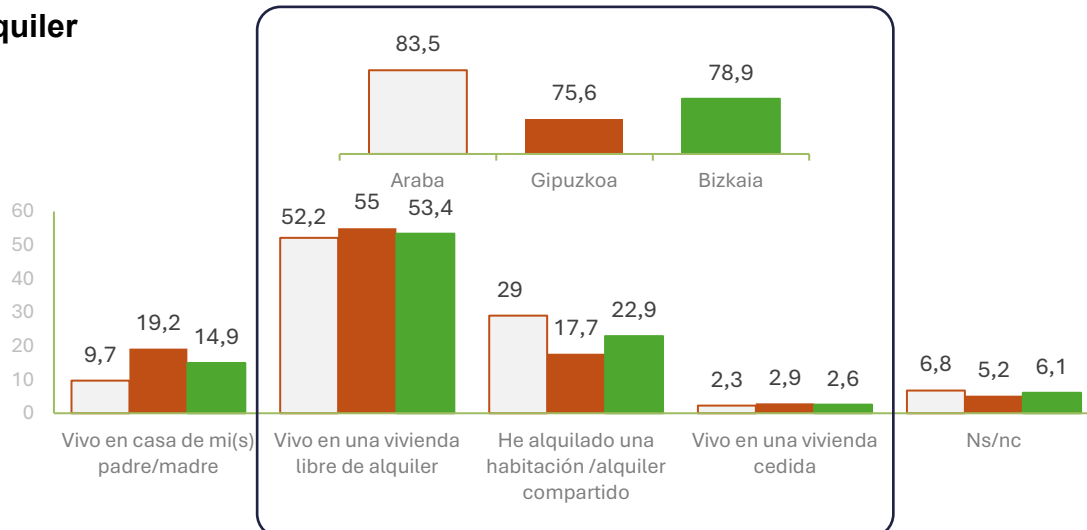
Entre las personas inscritas para la compra, el porcentaje es menor, ya que casi la mitad (49,4%) vive en régimen de alquiler. En cambio, la proporción de quienes residen en la vivienda familiar es mayor, situándose en el 43,6%.

Si se extrapolan los datos de Gipuzkoa a Orio, se obtiene el siguiente escenario:

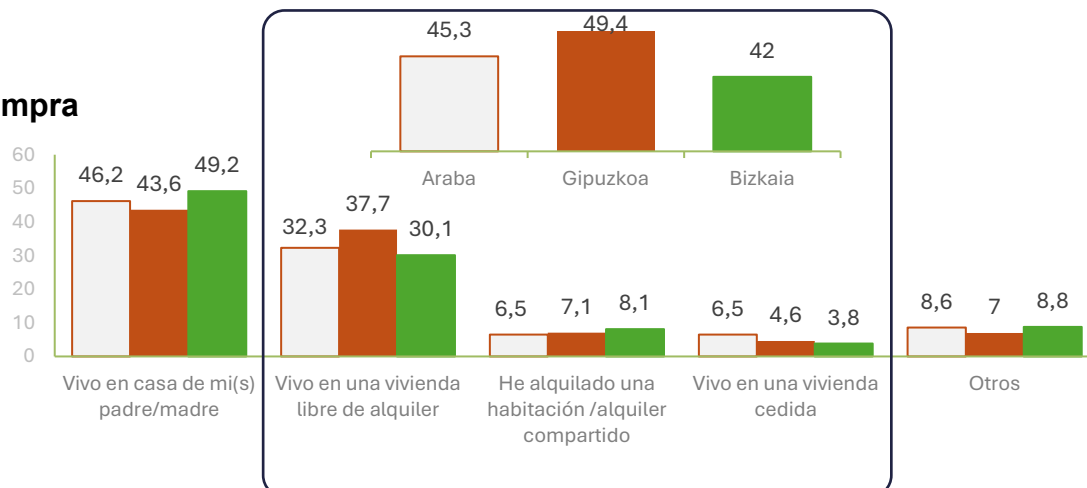
- De las 402 solicitudes de alquiler, 304 corresponden a personas que viven en una vivienda de alquiler libre y 98 a personas que residen en la vivienda familiar. En el caso de las personas empadronadas, 214 vivirían en alquiler libre y 69 en la vivienda familiar.
- De las 163 unidades convivenciales que han presentado solicitud de compra, 81 viven en una vivienda de alquiler libre y 82 en la vivienda familiar.
- En conjunto, con independencia del régimen, de las 565 unidades convivenciales que han solicitado una vivienda protegida en Etxebide, 385 (68%) ya residen fuera del hogar familiar y están emancipadas.

Gráfico 22. En la actualidad, ¿cuál es su situación en relación con la vivienda? Personas y familias emancipadas vs no emancipadas. Datos para Euskadi y por TTHH

Alquiler



Compra



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

Los ingresos medios de las personas solicitantes de Etxebide son bajos, especialmente en el régimen de alquiler.

Puede afirmarse que, en general, los ingresos medios de las personas solicitantes de Etxebide son bajos. No obstante, un análisis más detallado permite identificar una diferencia notable entre quienes se han inscrito para acceder a una vivienda en alquiler y quienes lo han hecho para comprarla. En este sentido, según los datos disponibles, en el primer caso los ingresos medios son de 17.655,56 euros, mientras que en el segundo ascienden a 26.210,34 euros. Por consiguiente, existe una diferencia superior a 8.000 euros entre quienes optan por la compra y quienes lo hacen por el alquiler.

Tabla 9. Personas solicitantes de Etxebide empadronadas en Orio, por nivel de ingresos. IIT 2025

	CON PADRÓN					
	Compra	Alquiler	Total	Compra (%)	Alquiler (%)	Total (*)
Media de ingresos ponderados	26.210,34	17.655,56	19.431,55			
>= 0 y < 3.000	s.e.	s.e.	37	s.e.	s.e.	10,4
>= 3.000 y < 9.000	s.e.	s.e.	27	s.e.	s.e.	7,6
>= 9.000 y < 12.000	s.e.	s.e.	14	s.e.	s.e.	3,9
>= 12.000 y < 15.000	5	47	52	6,8	16,6	14,6
>= 15.000 y <= 21.000	16	59	75	21,9	20,8	21,1
> 21.000 y <= 28.860,62	16	46	62	21,9	16,3	17,4
> 28.860,62 y <= 45.022,57	24	44	68	32,9	15,5	19,1
> 45.022,57 y <= 57.721,24	6	5	11	s.e.	s.e.	3,1
Sin comprobación apropiada	s.e.	s.e.	8	s.e.	s.e.	2,2

Fuente: Etxebide

Estos datos muestran que las personas compradoras disponen de una mayor capacidad de ahorro y que, por tanto, aunque quizá no puedan afrontar la hipoteca de una vivienda libre, sí cuentan con más opciones para asumir la de una vivienda protegida. Así, una parte importante de las personas y familias que residen en el mercado de alquiler libre coincide con quienes demandan vivienda protegida, al no poder sostener el pago de la renta libre y necesitar reducir el esfuerzo económico destinado a la vivienda.

En cualquier caso, los niveles de ingresos descritos dificultan notablemente el acceso y el pago de una vivienda en ambos supuestos, tanto en el mercado libre como en el de vivienda protegida.

Tabla 10. Solicitudes en Etxebide por parte de personas empadronadas en Orio, según el número de miembros y el sexo de las personas titulares, IIT 2025.

	EMPADRONADOS					
	Compra	Alquiler	Total	Compra (%)	Alquiler (%)	Total (*)
Miembros						
1	54	153	207	74,0	54,1	58,1
2	6	54	60	8,2	19,1	16,9
3 o 4	11	68	79	15,1	24,0	22,2
5 / +	s.e.	s.e.	10	s.e.	s.e.	2,8
Sexo						
Ambos	15	72	87	20,5	25,4	24,4
Hombre	25	83	108	34,2	29,3	30,3
Mujer	33	128	161	45,2	45,2	45,2

Fuente: Etxebide

Las solicitudes registradas en Etxebide las presentan principalmente unidades convivenciales de una sola persona

Además de presentar niveles de ingresos bajos, las solicitudes registradas en Etxebide corresponden principalmente a unidades convivenciales unipersonales: en el caso de las personas empadronadas, representan el 58%, y entre las no empadronadas, el porcentaje asciende al 75%. Asimismo, en cuanto al sexo de las personas solicitantes, las mujeres tienen mayor presencia entre las personas empadronadas; concretamente, constituyen el 45,2%, frente al 30,3% de los hombres.

Tabla 11. Solicitudes en Etxebide de personas no empadronadas en Orio, según nivel de ingresos, número de miembros y sexo de las personas titulares, IIT 2025.

	SIN EMPADRONAR					
	Compra	Alquiler	Total	Compra (%)	Alquiler (%)	Total (*)
Media de ingresos ponderados	24.118,10	16.567,06	19.716,49			
Miembros						
1	74	83	157	82,2	69,7	75,1
2	9	14	23	10,0	11,8	11,00
3 o 4	6	15	21	6,7	12,6	10,0
5 / +	s.e.	s.e.	8	s.e.	s.e.	3,8
Sexo						
Ambos	14	24	38	15,6	20,2	18,2
Hombre	39	41	80	43,3	34,5	38,3
Mujer	37	54	91	41,1	45,4	43,5

Fuente: Etxebide

5 PARQUE DE VIVIENDAS

5.1. Evolución del parque de viviendas

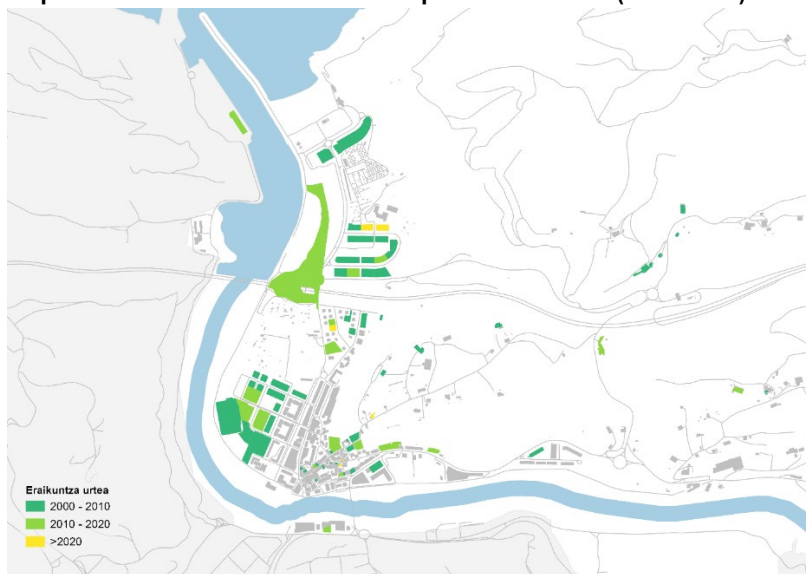
El parque de viviendas de Orio lo forman 3.004 viviendas¹.

En la actualidad, el parque de viviendas de Orio está compuesto por 3.004 viviendas. Puede afirmarse que su número se ha mantenido estable durante la última década, ya que actualmente hay 10 viviendas menos que en 2010. Orio se sitúa así fuera de la tendencia general de los ámbitos territoriales comparables, con una disminución del 0,3% frente a incrementos del 7,5% en Euskadi, del 7,0% en Gipuzkoa y del 4,8% en Urola Kosta.

Gran parte de las viviendas de Orio se construyó en las primeras décadas del siglo XXI, antes del estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008. Se trata de desarrollos localizados principalmente en dos áreas: Zabalgunea 3 y Hondartzaldea, cuya edificación se concentró en esos años. Desde entonces, los desarrollos posteriores a la crisis han sido mucho más limitados y se han orientado, en gran medida, a la finalización de promociones iniciadas con anterioridad.

Además de la vivienda, tal y como muestra el mapa, el inicio de siglo también fue un periodo de gran actividad en el sector de la construcción. Prueba de ello son la construcción del puerto deportivo de Orio y del polideportivo.

Mapa 4. Año de construcción de las parcelas de Orio (2000-2023)



Fuente: Gipuzkoa Irekia y elaboración propia

¹ Nota metodológica: En este diagnóstico se han empleado varias fuentes de datos para obtener el número total de viviendas de Orio. La fuente de referencias principal y oficial es EUSTAT, cuyas cifras publicadas son las que se han empleado en gran parte del análisis. EUSTAT ofrece datos precisos y actualizados que contribuyen a reflejar la situación exacta de las viviendas en Orio.

Aun así, en algunos de los apartados del estudio —por ejemplo, en los que se tratan las tasas de emancipación y las posibles viviendas vacías—, se han utilizado los datos del padrón municipal, puesto que ha resultado imprescindible para el análisis. Se debe subrayar que el total de viviendas registradas en el padrón municipal es bastante menor que el dato de EUSTAT. Se ha tomado en consideración dicha discrepancia a la hora de trabajar los apartados correspondientes.

Así las cosas, debe recalcar que, a pesar de esa diferencia, resulta esencial utilizar los datos del padrón municipal para algunos cálculos específicos, dado el carácter de la información disponible. Como referencia y con el objeto de representar la situación de todo el parque de viviendas del municipio, se han tomado como fuente oficial y principal los datos ofrecidos por EUSTAT.

La proporción de personas que viven solas ha aumentado en la última década.

En la actualidad, la mayoría de las viviendas de Orio están ocupadas por entre tres y cinco personas, que representan el 43,0% del total. No obstante, esta proporción ha disminuido en 6 puntos desde 2010, mientras que ha aumentado el porcentaje de personas que viven solas (+4,8 p.p.). En comparación con la comarca, se observa una evolución similar, lo que sitúa esta tendencia en una dinámica más general. De hecho, la proporción de personas que viven solas ha crecido 6,3 puntos en Urola Kosta, mientras que el peso de las viviendas con tres a cinco residentes ha descendido en 7,2 p.p.

En este contexto, conviene destacar el proceso de envejecimiento que se está produciendo en los países de occidente, así como el descenso general de la natalidad. Como consecuencia, el tamaño de las unidades convivenciales se ha ido reduciendo progresivamente. Por ello, cada vez es mayor el número de personas mayores que viven solas, lo que hace necesario prestar una atención especial tanto a este colectivo como a otros grupos vulnerables.

Tabla 12. Parque de viviendas de Orio y su entorno, por número de miembros en la vivienda principal.

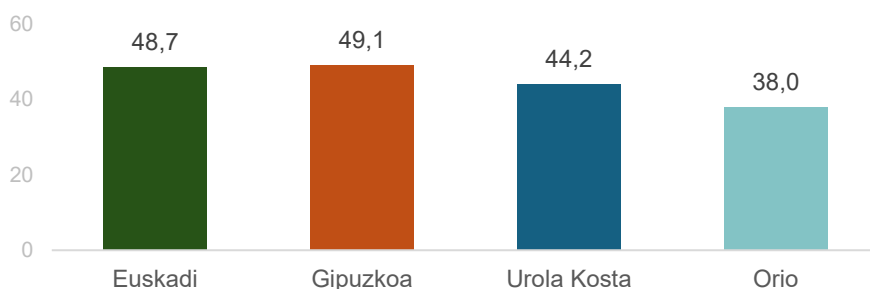
		2010	%	2023	%
Urola Kosta	Total	26.107		30.048	
	1 personas	5.871	22,5	8.660	28,8
	2 personas	6.599	25,3	8.066	26,8
	3-5 personas	12.867	49,3	12.649	42,1
	6-9 personas	741	2,8	645	2,1
	>=10 personas	29	0,1	28	0,1
	Promedio de residentes	2,8		2,5	
Orio	Total	1918		2.415	
	1 personas	438	22,8	667	27,6
	2 personas	499	26,0	669	27,7
	3-5 personas	939	49,0	1.039	43,0
	6-9 personas	41	2,1	34	1,4
	>=10 personas	1	0,1	6	0,2
	Promedio de residentes	2,7		2,5	

Fuente: Eustat

5.2. Parque de viviendas según las características de las viviendas

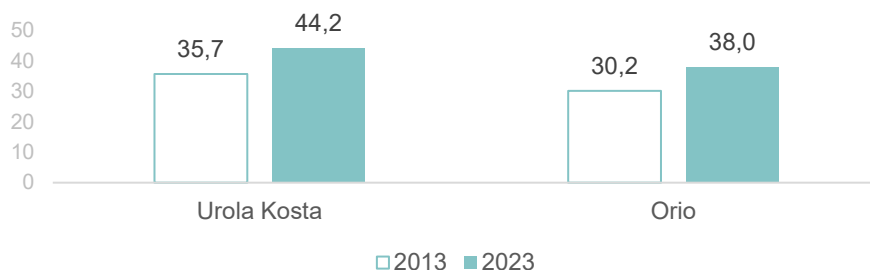
La edad media del parque de viviendas de Orio es de 38 años, lo que supone 6,2 años menos que en Urola Kosta, 11,1 menos que en Gipuzkoa y 10,7 menos que en Euskadi. Esta diferencia podría explicarse por el crecimiento más tardío de Orio, así como por el aumento demográfico registrado en el municipio durante las últimas décadas.

Gráfico 23. Parque de viviendas de Orio y su entorno, según antigüedad de las viviendas. 2023.



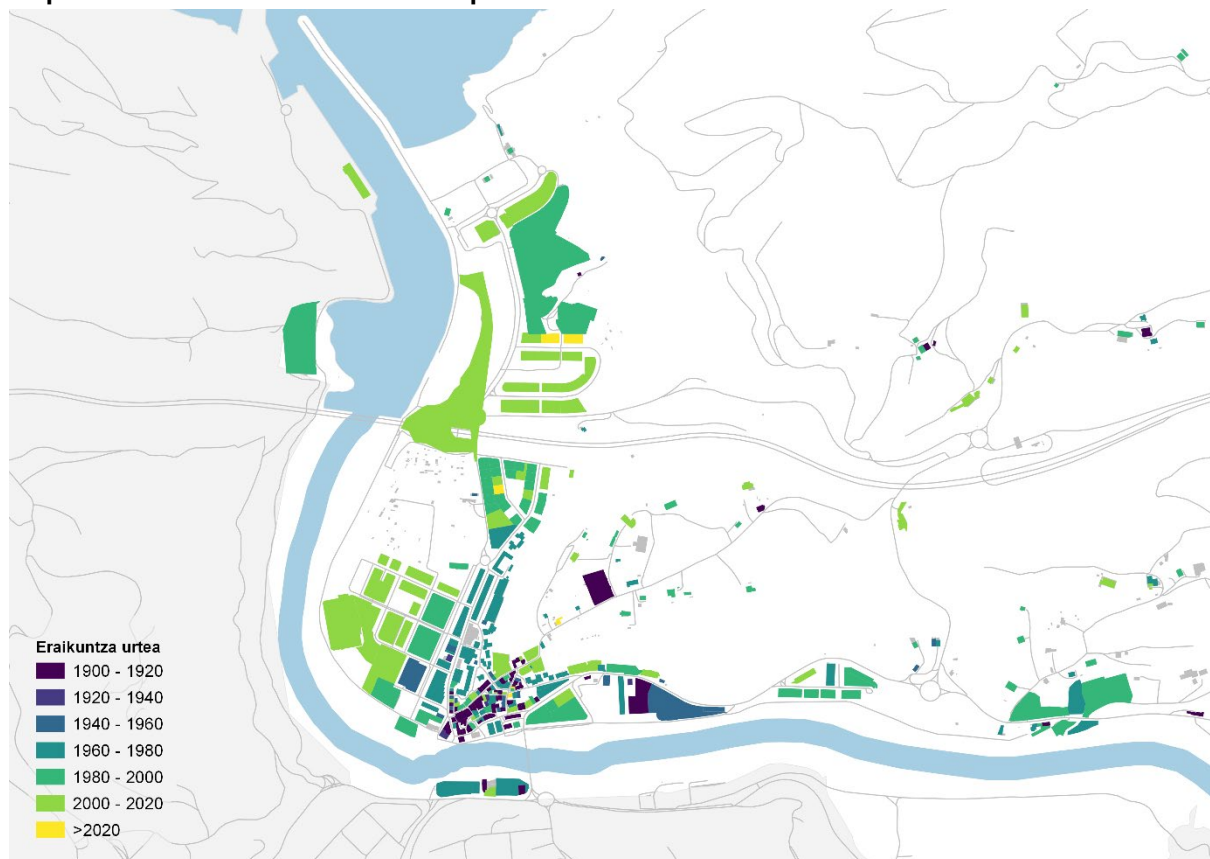
Fuente: Eustat. Censos de población y viviendas. Viviendas.

Gráfico 24. Parque de viviendas de Orio y su entorno, según antigüedad de las viviendas. 2010-2023.



Fuente: Eustat. Censos de población y viviendas. Viviendas.

Mapa 5. Año de construcción de las parcelas en Orio: 1900-2023.



Fuente: Gipuzkoa Irekia

En todo caso, tal y como se ha señalado al inicio de este apartado, el crecimiento del parque de viviendas en Orio se concentró principalmente antes de la crisis de 2008 y, como ya se ha mencionado, actualmente hay incluso menos viviendas que en 2010. En este sentido, la edad media de las viviendas del municipio ha pasado de 30,2 años a 38,0 años en la última década, es decir, ha aumentado en 7,8 años. Del mismo modo, este envejecimiento ha sido aún más acusado en el conjunto de la comarca, ya que la edad media en Urola Kosta se ha incrementado en 8,5 años desde 2013 hasta la actualidad.

Tabla 13. Parque de viviendas de Orio por áreas, según disponibilidad de ascensor. 2023.

Área	Viviendas sin ascensor	%	Número de viviendas	Viviendas en el barrio (%)
Alde Zaharra	293	54,5%	521	56,2
Zabalgunea 1	204	37,9%	815	25,0
Zabalgunea 3	26	4,8%	292	8,9
Auzoak	12	0,6%	109	11,0
Aparteago dauden gunekak	3	2,2%	190	1,6
Zabalgunea 2	0	0,0%	526	0,0
Hondartzaldea	0	0,0%	308	0,0
Uni/Bi Familiarrak	0	0,0%	27	0,0
TOTAL	538	100%	2.788	19,3

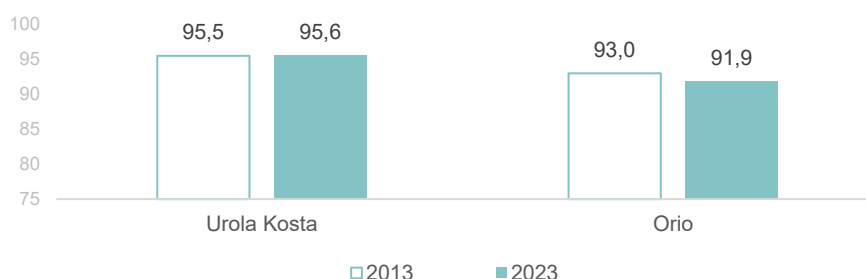
Fuente: Ayuntamiento de Orio

Aunque el parque de viviendas de Orio es relativamente reciente, existen algunas áreas que presentan carencias en materia de accesibilidad. Según los datos del Ayuntamiento de Orio, hay un total de 538 viviendas sin ascensor, lo que representa el 19,3% del conjunto del parque residencial. No obstante, estas viviendas no se distribuyen de manera homogénea en el municipio. Los edificios más antiguos se concentran principalmente en Alde Zaharra, por lo que son las personas residentes en esta zona quienes más sufren la falta de ascensor.

De hecho, en este ámbito se concentra el 54,5% de las viviendas sin ascensor (293 viviendas). Para comprender la magnitud de esta situación, debe tenerse en cuenta que más de la mitad de las viviendas de la zona (56,2%) carece de ascensor. Por su parte, Zabalgunea 1 también agrupa un número significativo de viviendas en esta situación, concretamente 204, lo que supone el 37,9% del total municipal. Sin embargo, a diferencia de Alde Zaharra, en este ámbito tres de cada cuatro viviendas disponen de ascensor, por lo que la accesibilidad está mayoritariamente garantizada.

Con el objetivo de asegurar la accesibilidad universal, resulta fundamental que los edificios de varias plantas dispongan de ascensor, especialmente en el caso de personas con discapacidad, personas mayores o con movilidad reducida. Además, debe tenerse en cuenta que alrededor del 44% de los edificios de Orio cuenta con más de cuatro plantas.

Gráfico 25. Parque de viviendas de Orio y su entorno, según la superficie útil media de las viviendas. 2010-2023.



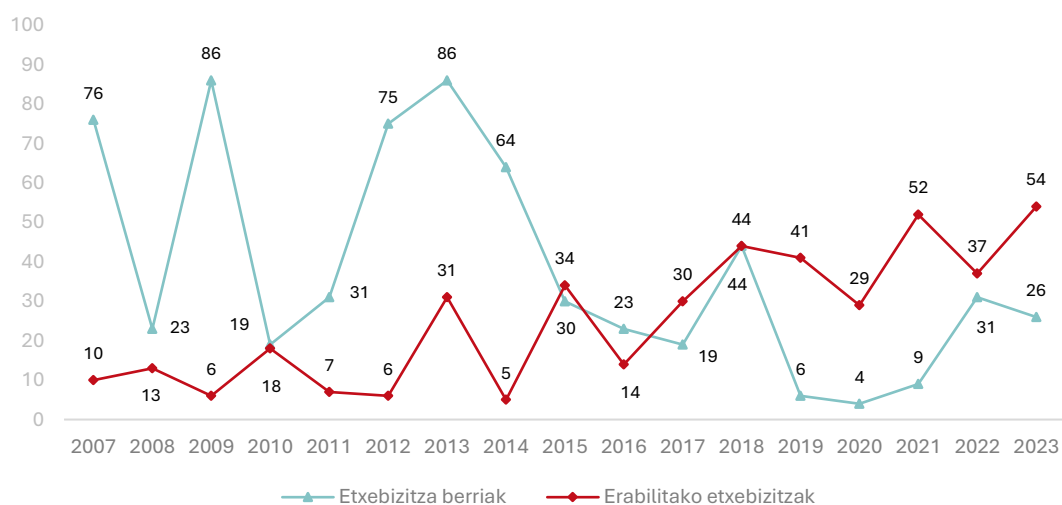
Fuente: Eustat. Censos de población y viviendas. Viviendas.

Por último, cabe señalar que, de media, las viviendas de Orio son más grandes que las de Gipuzkoa (87,0 m²) y Euskadi (87,5 m²), y más pequeñas que las de Urola Kosta (95,6 m²). En cualquier caso, se observa claramente que el tamaño medio de las viviendas del municipio ha ido reduciéndose en la última década, probablemente en relación con la disminución del tamaño de las unidades convivenciales registrada en los últimos años.

6 EL MERCADO DE COMPRAVENTA

El análisis del precio de compraventa de viviendas en municipios del tamaño de Orio resulta complejo, ya que los datos publicados por el Gobierno Vasco se centran en municipios de más de 40.000 habitantes. No obstante, se han obtenido los precios medios de compraventa de las viviendas de Orio por metro cuadrado mediante una solicitud específica realizada al Órgano Estadístico de la Viceconsejería de Vivienda.

Gráfico 26. Evolución trimestral de la compraventa de viviendas nuevas y de segunda mano en Orio. 2007-2023.



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

En Orio se han registrado 1.083 compraventas: el 60,2% de vivienda nueva y el 39,8% usadas

Durante el período analizado se registraron 1.083 compraventas en Orio, de las cuales 652 (60,2%) correspondieron a viviendas nuevas² y 431 (39,8%) a viviendas de segunda mano³. Esta realidad difiere de la observada en las zonas colindantes, donde desde 2012 han predominado las compraventas de viviendas de segunda mano: Urola Kosta (69,5%), Gipuzkoa (78%) y Euskadi (78,5%). Desde esta perspectiva, pueden distinguirse dos fases principales: de 2007 a 2017 y de 2017 a 2023.

En el primer período, el dinamismo del mercado inmobiliario se explica en gran medida por la compraventa de viviendas nuevas, que representaron aproximadamente tres cuartas partes del total de transacciones. Por el contrario, la actividad en el mercado de vivienda de segunda mano fue más limitada durante esos años.

En el segundo período, a partir de 2017, se observa un cambio de tendencia. Así, disminuye la compraventa de viviendas nuevas y aumenta la de viviendas de segunda mano. En concreto, de las 377 compraventas registradas entre 2018 y 2023, 257 (68,1%) correspondieron a viviendas de segunda mano y 120 (31,8%) a viviendas nuevas.

² **Vivienda nueva:** Cuando se trate de una obra nueva, es decir, con menos de un año de antigüedad desde su finalización.

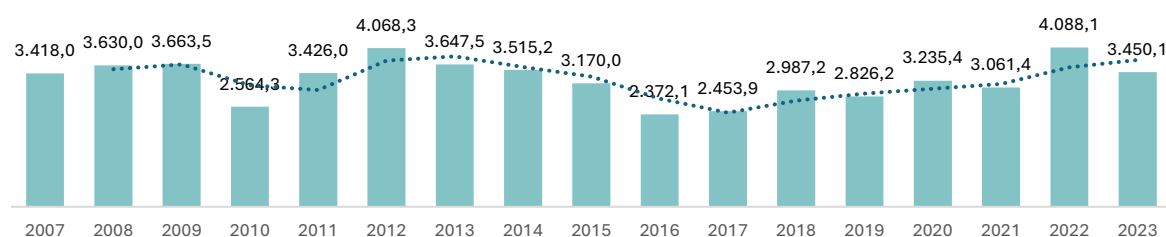
³ **Vivienda usada:** Cuando no se trate de obra nueva, es decir, con más de un año de antigüedad desde la finalización de la obra.

Tal y como se ha señalado anteriormente, destaca el dinamismo de la compraventa de vivienda nueva en Orio. En comparación con Euskadi para el período 2012-2023, la ratio de compraventa de vivienda de segunda mano es similar (12,52 en Euskadi y 10,97 en Orio), situándose dentro de la tendencia general. Sin embargo, la ratio de compraventa de vivienda nueva en Orio es considerablemente superior (11,6) a la de la CAE (3,4), más del triple. En consecuencia, puede afirmarse que la singularidad de Orio no reside en un menor peso de la vivienda de segunda mano, sino en el elevado dinamismo de la vivienda nueva.

La crisis de 2008 provocó una caída del 41,7% en el precio por metro cuadrado construido, y posteriormente los precios han adoptado una tendencia ascendente.

En lo relativo a la evolución de los precios⁴, se observa un período caracterizado por importantes oscilaciones. Los efectos de la crisis de 2008 se dejaron sentir especialmente en 2010 y a partir de 2012. De hecho, el precio por metro cuadrado construido cayó un 41,7% hasta 2016, situándose en 2.372,1 €/m². Posteriormente, los precios iniciaron una tendencia ascendente, alcanzando en la actualidad los 3.450,1 euros por metro cuadrado.

Gráfico 27. Evolución trimestral de las compraventas de viviendas nuevas y de segunda mano en Orio, por precio del metro cuadrado construido: 2007-2023 (media móvil)



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

Por otra parte, conviene subrayar que la oferta de viviendas disponibles en Orio es muy limitada. En la actualidad, únicamente hay 20 viviendas anunciadas en venta.

⁴ Como consecuencia de los altibajos acaecidos durante varios años en el precio por metro cuadrado, hemos optado por una perspectiva metodológica que emplea la media móvil y el estudio de la línea de tendencia para ofrecer un punto de vista más estable y preciso de la evolución de los precios.

7 EL MERCADO DE ALQUILER

El porcentaje de alquiler de Orio se sitúa 1,9 puntos por encima de la media de Euskadi.

Ningún municipio de Euskadi ni del conjunto del Estado dispone de información precisa sobre el número de viviendas en régimen de alquiler dentro del parque residencial de un municipio o ciudad.

En Euskadi, los únicos datos disponibles proceden de las estadísticas de Eustat, que permiten estimar el porcentaje de viviendas en régimen de alquiler sobre el total de viviendas principales del municipio. En concreto, Eustat elabora la estadística municipal de viviendas y el censo de viviendas, con una periodicidad de diez años, siendo los últimos datos disponibles de 2023.

La proporción de hogares que viven en régimen de alquiler en el Estado y en la CAE ha sido históricamente inferior a la de otros países europeos. Factores como las preferencias culturales a favor de la propiedad, las políticas de vivienda y los incentivos económicos orientados a la compra han contribuido a que la tasa de alquiler sea sensiblemente menor que la media europea. Aunque la demanda de alquiler ha aumentado en las últimas décadas, el régimen de propiedad sigue siendo predominante.

Tabla 14. Peso relativo de las viviendas en alquiler en Orio y su entorno. 2023.

Área	Régimen de tenencia	2023	%
CAE	Total	925.373	
	En propiedad	770.558	83,3
	En alquiler	137.123	14,8
	Otras formas	17.692	1,9
Gipuzkoa	Total	300.696	
	En propiedad	246.750	82,1
	En alquiler	48.086	16,0
	Otras formas	5.860	1,9
Urola Kosta	Total	30.048	
	En propiedad	25.218	83,9
	En alquiler	4.267	14,2
	Otras formas	563	1,9
Orio	Total	2.415	
	En propiedad	1.968	81,5
	En alquiler	405	16,7
	Otras formas	42	1,7

Fuente: Eustat

Como se ha señalado, el peso relativo de la propiedad es significativamente mayor que el del alquiler en Euskadi. En concreto, la propiedad representa el 83,3% del régimen de tenencia, mientras que el alquiler supone el 14,8%. Aunque los datos de Urola Kosta y Gipuzkoa son similares, cabe destacar que el porcentaje de viviendas en alquiler en Orio se sitúa 1,9 puntos por encima de la media de Euskadi. Las causas pueden ser diversas, pero la realidad demográfica del municipio puede estar influyendo: tal y como se ha indicado en el apartado de demografía, el peso relativo de la población joven y extranjera es mayor en Orio, y se trata, por lo general, de colectivos con mayores dificultades económicas para

acceder a la compra de vivienda, debido a factores como la inestabilidad laboral o la menor capacidad de ahorro, entre otros.

En términos absolutos, el número de viviendas en ambos regímenes ha aumentado en la última década, si bien el crecimiento del alquiler ha sido más acusado. Además, este incremento ha sido especialmente intenso en Orio: en 2011 había 171 viviendas en alquiler y en 2023 se contabilizan 405 (234 más, lo que supone un aumento del 136,8%).

Aunque tanto la propiedad como el alquiler han crecido en términos absolutos, en Euskadi se observa un cambio de tendencia en cuanto a su peso relativo, con un aumento progresivo del alquiler. En la actualidad, el peso de la propiedad ha disminuido en 2,6 puntos de media, mientras que el del alquiler ha aumentado en 6,6 puntos. En este contexto, el incremento del alquiler en Orio vuelve a destacar, con un aumento de 8,0 puntos en la última década. Por su parte, en Gipuzkoa se registra la mayor caída en el peso de la propiedad (-3,5 puntos), junto con una reducción del 4,3% en su proporción.

En relación con lo anterior, la crisis de 2008 ralentizó la construcción de vivienda, tanto libre como protegida, mientras que la necesidad y la demanda continuaron creciendo. En consecuencia, el alquiler se consolidó como la principal alternativa para muchas personas y familias, ya que el acceso a la compra resultaba económicamente inasumible.

Tabla 15. Evolución del peso relativo de las viviendas en alquiler, en Orio y su entorno. 2011-2023.

Área	Régimen de tenencia	Peso relativo (2011)	Peso relativo (2023)	Peso relativo (2011-2023)
CAE	Total	100,0	100,0	0,0
	En propiedad	85,9	83,3	-2,6
	En alquiler	8,2	14,8	6,6
	Otras formas	5,9	1,9	-4,0
Gipuzkoa	Total	100,0	100,0	0,0
	En propiedad	86,4	82,1	-4,3
	En alquiler	7,7	16,0	8,3
	Otras formas	5,9	1,9	-4,0
Urola Kosta	Total	100,0	100,0	0,0
	En propiedad	86,4	83,9	-2,5
	En alquiler	7,5	14,2	6,7
	Otras formas	6,0	1,9	-4,1
Orio	Total	100,0	100,0	0,0
	En propiedad	85,0	81,5	-3,5
	En alquiler	8,7	16,7	8,0
	Otras formas	6,2	1,7	-4,5

Fuente: Eustat

Criterios para la declaración de zona tensionada

La Encuesta del Mercado de Alquiler (EMAL), elaborada por el Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, tiene como objetivo conocer el número de depósitos de fianzas y la renta mensual asociada a los contratos de alquiler libre de viviendas dados de alta en el trimestre o año, así como a los contratos vigentes en la C.A. de Euskadi. Se trata de una fuente básica de información dentro del sistema de indicadores de seguimiento de la política de vivienda.

El universo poblacional de esta estadística lo constituyen las fianzas depositadas asociadas a contratos de inmuebles de alquiler libre (viviendas y locales comerciales), con un análisis específico de los contratos de vivienda habitual en edificios residenciales colectivos. Es decir, se centra en contratos de alquiler de viviendas habituales ubicadas en edificios con más de una vivienda y con rentas a precio de mercado. Por tanto, quedan excluidas las viviendas protegidas.

En este contexto, el Observatorio Vasco de la Vivienda publicó en abril de 2025 un informe detallado en el que identificaba los municipios y distritos tensionados en Euskadi, basado en la citada estadística. A continuación, se recogen los principales resultados de dicho trabajo, que ha servido de base para la identificación de las zonas de alta tensión, junto con los datos oficiales disponibles hasta la fecha.

1.1. Criterio. Incremento de la renta de alquiler en los últimos 5 años

En lo que respecta al crecimiento de la renta de alquiler entre 2018 y 2023, la normativa establece que la tasa de incremento debe superar el 19,6% (IPC más 3 puntos porcentuales). En este sentido, Orio, con un incremento del 25,7%, supera dicho umbral.

Según esta estadística, desde 2018 la renta media de los contratos firmados anualmente para viviendas de alquiler libre en Orio ha evolucionado de 644,4 euros mensuales a 809,9 euros en 2023.

Tabla 16. 1. Criterio 1. Incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años

Municipio	2018 Renta de alquiler media mensual	2023 Renta de alquiler media mensual	Criterio 1,1
Andoain	605,9	699,1	15,4%
Orio	644,4	809,9	25,7%
Oiartzun	640,5	746,4	16,5%
Pasaia	656,1	771,6	17,6%
Urnietta	658,4	774,5	17,6%
Villabona	561,8	648,8	15,5%
Zarautz	771,3	896,9	16,3%
Deba	545,3	662,1	21,4%
Getaria	634,6	768,8	21,2%

Fuente: EMA. Estadística del mercado de alquiler

1.2. Criterio. Incremento del precio de la compraventa en los últimos 5 años

En el informe del Observatorio Vasco de la Vivienda no se incluyen datos específicos sobre Orio, ya que el número de compraventas registradas en el municipio no alcanza el umbral mínimo requerido para garantizar la significatividad estadística de la información.

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

El esfuerzo sobre la renta disponible para hacer frente al pago del alquiler y los suministros no debe superar el umbral del 30% de la renta media disponible en el municipio. En este caso, el conjunto del municipio alcanza una tasa del 26,9%.

Tabla 17. Criterio 2. Esfuerzo económico para el pago de la vivienda > 30%

Municipio	2022 Renta disponible del municipio	2022 Renta media de alquiler	Criterio 2
Andoain	38.978	675,6	29,1%
Orio	45.226	744,1	26,9%
Oiartzun	46.331	683,5	24,7%
Pasaia	34.856	728,4	34,4%
Urnietea	44.429	713,8	26,6%
Villabona	39.955	627,5	27,0%
Zarautz	49.227	858,1	27,5%
Deba	43.636	589,2	23,6%
Getaria	45.461	683,3	25,2%

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

8

INTENSIDAD DE USO DE LAS VIVIENDAS

La intensidad de uso de las viviendas influye de manera significativa en el mercado de alquiler. Así, tanto su aumento como su disminución tienen efectos sobre la oferta y sobre los precios. En particular, el hecho de que una parte relevante del parque residencial se destine a usos de baja intensidad puede reducir la oferta de vivienda habitual. En términos generales, ello se traduce en un incremento de los precios y, en consecuencia, en una menor disponibilidad de viviendas.

A continuación, se analizan algunas tipologías que reducen la intensidad de uso, como las segundas residencias, las viviendas turísticas y las viviendas vacías.

8.1. Viviendas principales y segundas viviendas

El peso de las viviendas principales es menor en Orio que en la comarca y en todo Gipuzkoa

A la vista de los datos disponibles, la ubicación costera de Orio constituye un atractivo que influye en la tipología de las viviendas. De hecho, la proporción de viviendas principales suele ser menor en municipios con estas características. Este atractivo está estrechamente vinculado al turismo y, a su vez, al flujo estacional de visitantes. En muchos casos, la población de municipios como Orio se multiplica durante el verano, debido principalmente a la presencia de personas que disponen de una segunda residencia. En consecuencia, el peso relativo de las viviendas principales se reduce.

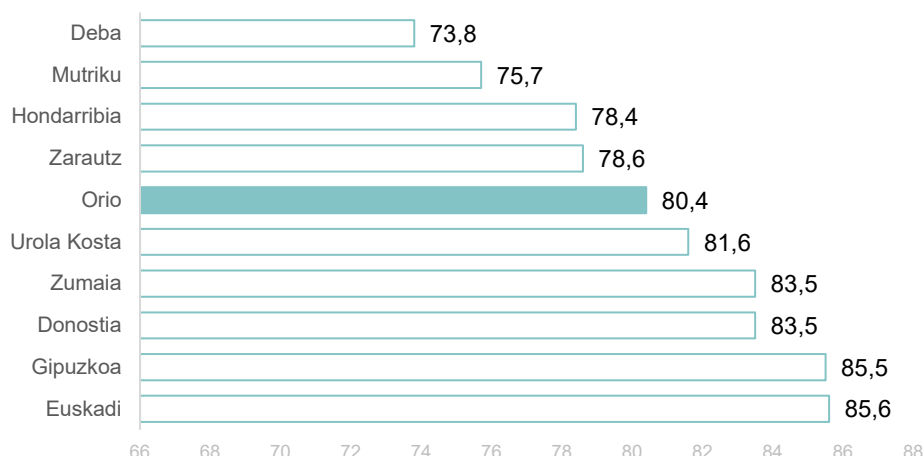
Tabla 18. Parque de viviendas de Orio y su entorno, según tipología de viviendas. 2010-2023.

Área	Tipo de vivienda	2010	2023	%	Evolución 2010-2023	
					Cantidad	%
Euskadi	Total	1.005.740	1.081.647		75.907	7,5%
	Viviendas familiares	1.004.740	1.080.582	99,9%	75.842	7,5%
	Viviendas principales	843.321	925.373	85,6%	82.052	9,7%
	Resto	161.419	155.209	14,3%	-6.210	-3,8%
	Establecimiento colectivo	1.000	1.065	0,1%	65	6,5%
Gipuzkoa	Total	328.911	351.859		22.948	7,0%
	Viviendas familiares	328.556	351.554	99,9%	22.998	7,0%
	Viviendas principales	271.356	300.696	85,5%	29.340	10,8%
	Resto	57.200	50.858	14,5%	-6.342	-11,1%
	Establecimiento colectivo	355	305	0,1%	-50	-14,1%
Urola Kosta	Total	35.124	36.807		1.683	4,8%
	Viviendas familiares	35.088	36.774	99,9%	1.686	4,8%
	Viviendas principales	26.107	30.048	81,6%	3.941	15,1%
	Resto	8.981	6.726	18,3%	-2.255	-25,1%
	Establecimiento colectivo	36	33	0,1%	-3	-8,3%
Orio	Total	3.014	3.004		-10	-0,3%
	Viviendas familiares	3.014	3.004	100,0%	-10	-0,3%
	Viviendas principales	1.918	2.415	80,4%	497	25,9%
	Resto	1.096	589	19,6%	-507	-46,3%
	Establecimiento colectivo	0	0	0,0%	0	0%

Fuente: Eustat

Las viviendas principales representan el 85,6% del total en Euskadi, el 85,5% en Gipuzkoa y el 81,6% en Urola Kosta. Sin embargo, en Orio suponen el 80,4% del parque residencial. Así, al comparar Orio con otros municipios costeros de Gipuzkoa, se observa que la situación es similar en todos ellos:

Gráfico 28. Parque de viviendas de la costa de Gipuzkoa, según la proporción de viviendas principales. 2023.



Fuente: Eustat y elaboración propia

Definiciones EUSTAT

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

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

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

Cabe señalar que, si bien el peso de las segundas viviendas sigue siendo considerable en Orio, su proporción ha ido disminuyendo en los últimos años. Desde 2010, la evolución ha sido positiva, en la medida en que las viviendas principales han pasado de representar el 63,6% al 80,4%.

8.2. Viviendas turísticas

En Orio hay 53 viviendas turísticas registradas debido al crecimiento experimentado durante la última década.

La expansión de las viviendas turísticas ha sido notable a nivel global, especialmente a partir de la pasada década y, en particular, en zonas de alto atractivo turístico. En este contexto, cabe destacar el aumento de la oferta de viviendas turísticas en municipios costeros de Gipuzkoa como Hondarribia, Donostia, Zarautz, Zumaia y también Orio.

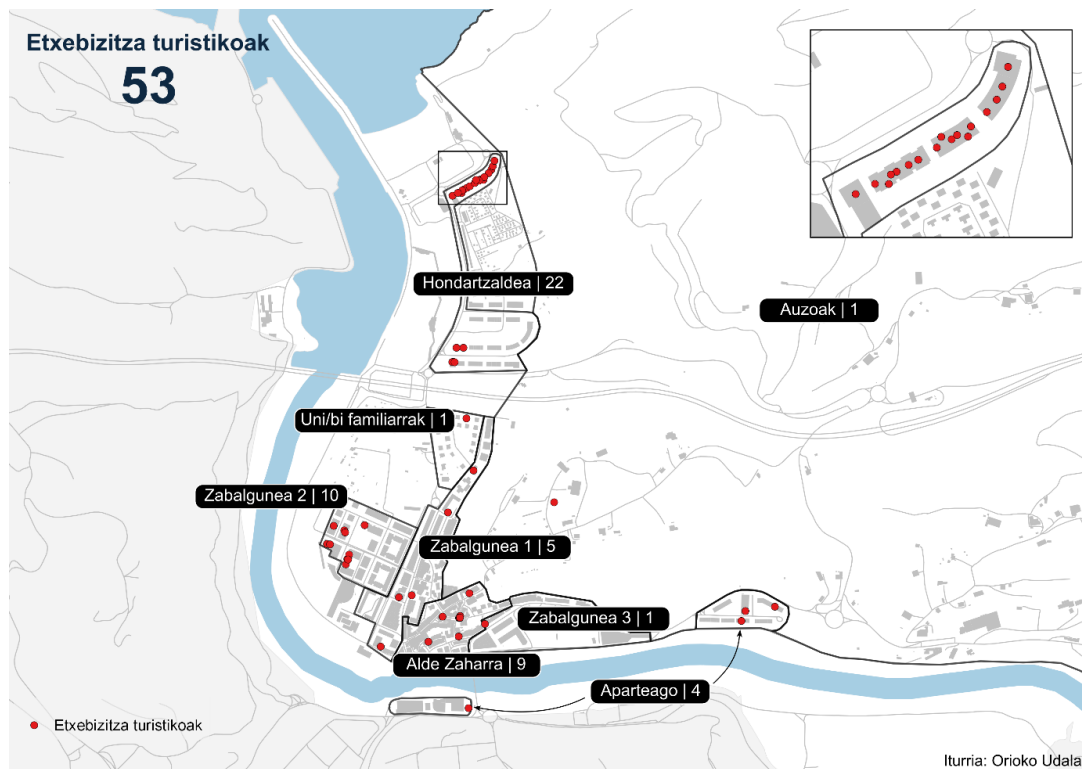
Desde el registro de la primera vivienda turística en 2014, su número ha ido incrementándose de forma progresiva: 7 en 2016, 15 más en 2018 y 8 en 2019. En la actualidad, el Ayuntamiento de Orio cuenta con 53 viviendas turísticas registradas.

El 41% de la oferta se ubica en Hondartzaldea, y 19 de las viviendas, en primera línea de playa.

En lo relativo a su distribución espacial, se observa una cierta heterogeneidad, lo que implica que la incidencia varía según las distintas áreas del municipio. Destaca la concentración de viviendas turísticas en Hondartzaldea, debido a su elevado atractivo turístico. En esta zona se registran 22 viviendas turísticas, que representan el 41% del total municipal. Asimismo, cabe subrayar que, de estas 22 viviendas, 19 se localizan en primera línea de playa, principalmente en la calle Antilla, donde actualmente una de cada cuatro viviendas tiene uso turístico.

Más allá de Hondartzaldea, la mayor parte de las viviendas turísticas se concentra en dos zonas centrales: Alde Zaharra (9) y Zabalgunea 2 (10).

Mapa 6. Viviendas turísticas de Orio, por áreas. 2023.



Fuente: Ayuntamiento de Orio y elaboración propia

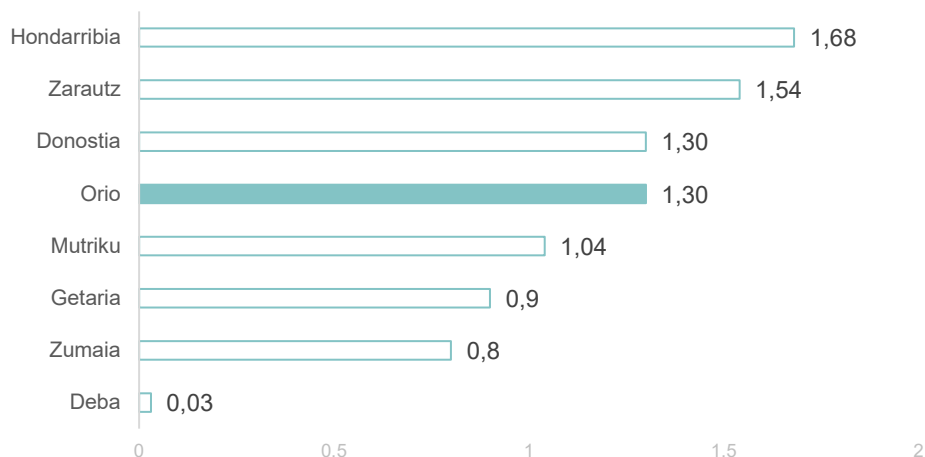
En este sentido, la concentración de viviendas turísticas puede tener efectos negativos en el mercado de alquiler, especialmente si genera una reducción de la oferta de vivienda residencial. Cuando las personas propietarias destinan sus viviendas al uso turístico en lugar de al alquiler a largo plazo —es decir, sin orientarlas a la población residente—, la disponibilidad de viviendas para alquiler habitual disminuye. Como consecuencia, los precios del alquiler pueden incrementarse a medio y largo plazo, dificultando el acceso a la vivienda.

En Orio, las viviendas turísticas tienen una incidencia relevante en el mercado de alquiler: existen 405 viviendas en alquiler frente a 53 viviendas turísticas registradas, lo que equivale al 13,1%. En comparación, en Euskadi este porcentaje se sitúa en torno al 4%. Por tanto, la eventual incorporación de estas viviendas al mercado de alquiler habitual podría contribuir a ampliar la oferta y reducir la presión existente.

Tal y como se ha señalado, el crecimiento de las viviendas turísticas repercute en el mercado de alquiler al reducir la oferta disponible. Esta situación se produce cuando viviendas destinadas a residencia habitual se transforman en alojamientos turísticos y puede tener, además, efectos demográficos. Como resultado, la población residente —es decir, las personas que habitan de forma permanente— puede verse sustituida por población flotante⁵, lo que a su vez puede derivar en una pérdida de población estable.

⁵ Población que no reside de forma permanente en un pueblo o comarca. Por tanto, no se incluye dentro de las cifras de población oficiales, como el censo o padrón. Componen la población flotante las y los trabajadores temporales de fuera, el alumnado de fuera, las y los turistas y transeúntes, entre otros.

Viviendas de uso turístico sobre el parque del municipio en su conjunto. 2024.⁶



Fuente: registro de empresas y actividades turísticas de Euskadi

Para contextualizar la incidencia de las viviendas de uso turístico en Orio, se han analizado los datos correspondientes a los municipios de la costa de Gipuzkoa. Con este objetivo, se ha calculado el peso relativo de las viviendas de uso turístico respecto al conjunto del parque residencial, lo que permite identificar posibles diferencias entre municipios de características similares. Desde esta perspectiva, las mayores incidencias se registran en Hondarribia (1,68) y Zarautz (1,54), donde este tipo de viviendas tiene un mayor peso.

A partir de este punto, basta comparar los datos de Orio y Donostia para dimensionar la situación, ya que en ambos casos las viviendas de uso turístico representan el 1,3% del parque residencial. Así, a pesar de tratarse de municipios de tamaño muy distinto, Orio presenta una proporción equivalente a la de la capital, lo que resulta especialmente significativo teniendo en cuenta el notable crecimiento turístico de Donostia en los últimos años. Asimismo, los valores de Orio superan los de la mayoría de los municipios costeros de Gipuzkoa, como Zumaia, Getaria, Mutriku o Deba.

Todo ello pone de manifiesto la necesidad de adoptar medidas para reducir la presión ejercida por las viviendas de uso turístico. Su elevado peso relativo puede generar diversos efectos negativos que requieren un abordaje integral. Más aún si se tiene en cuenta la tendencia creciente del turismo y, en particular, de este tipo de alojamientos.

En este contexto, conviene destacar la medida adoptada por el Ayuntamiento de Orio, que ha aprobado una ordenanza para prohibir nuevos usos turísticos en suelo residencial. De este modo, únicamente podrán continuar operando las viviendas turísticas actualmente registradas y autorizadas.

⁶ Nota metodológica: para elaborar este estudio comparativo de varios municipios, se han priorizado la solidez y la comparabilidad de los datos. Por ello, se ha optado por emplear los datos del registro de empresas y actividades turísticas de Euskadi en lugar de los de fuentes locales específicas, como los del Ayuntamiento de Orio. Fecha de consulta en el registro: 29/09/2025

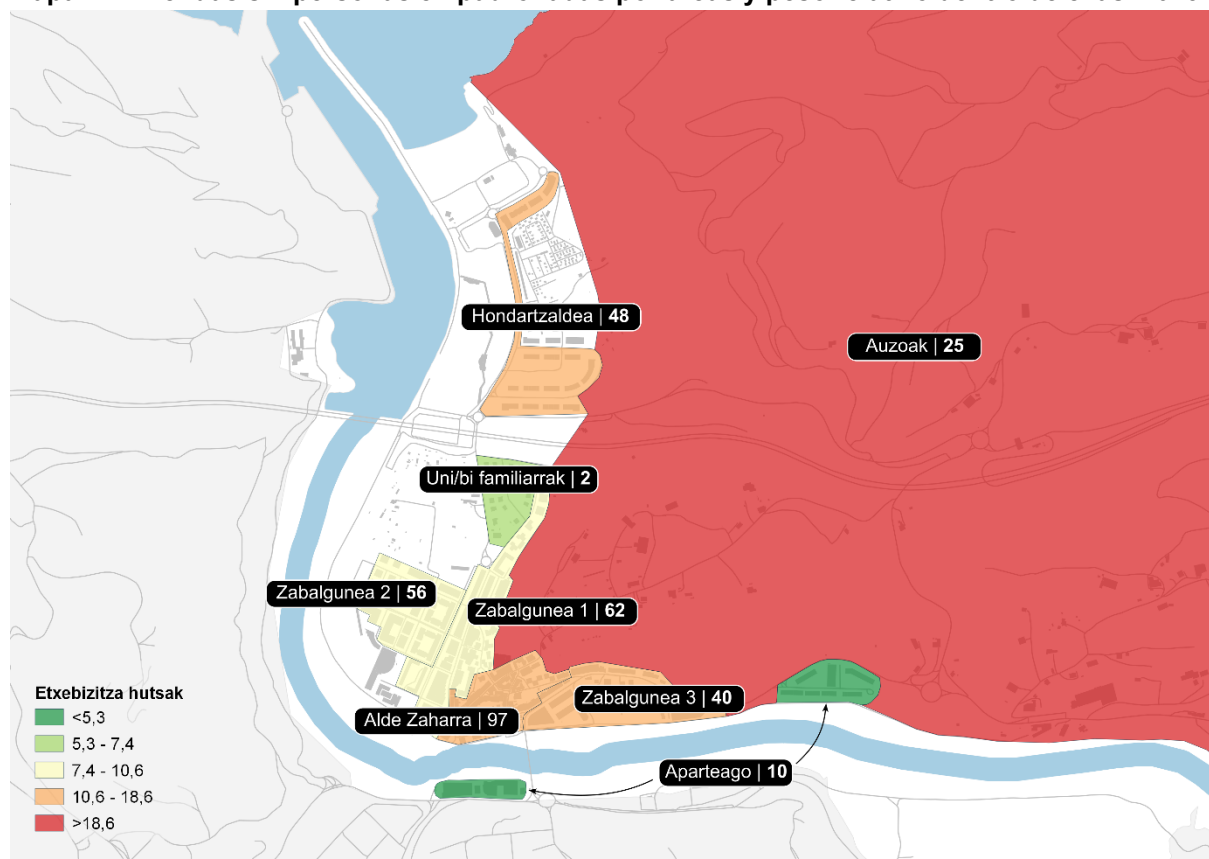
8.3. Viviendas vacías⁷

Se han identificado en total 340 viviendas en Orio donde no hay ninguna persona empadronada. 97 de ellas se encuentran en la parte vieja (28,5%).

A partir de los datos del Padrón de Orio de 2023, se han identificado 340 viviendas en las que no figura ninguna persona empadronada, lo que representa el 12,2% del total. A nivel municipal, la mayor concentración de viviendas vacías se localiza en la parte vieja, con 97 viviendas (el 28,5% del total). Esta situación puede estar relacionada con la elevada proporción de edificaciones antiguas en esta zona, así como con la necesidad de rehabilitación para hacerlas habitables. Asimismo, destacan las viviendas potencialmente vacías en Zabalgunea 1 y 2, con 62 y 56 viviendas, respectivamente.

La presencia de viviendas sin personas empadronadas es más acusada en determinadas áreas del municipio, donde su peso relativo es mayor. Por ejemplo, de las 521 viviendas situadas en Alde Zaharra, 97 no tienen ninguna persona empadronada, lo que supone el 18,6% del total. Una situación similar se observa en Auzoak (22,9%) y en Hondartzaldea (15,6%).

Mapa 7. Viviendas sin personas empadronadas por áreas y peso relativo dentro de ellas. 2023.



Fuente: Ayuntamiento de Orio y elaboración propia

⁷ Viviendas sin personas empadronadas

Tabla 19. Viviendas sin personas empadronadas por áreas y peso relativo dentro de ellas. 2023.

Zona	Viviendas vacías (2011)	% 2011	Viviendas vacías (2023)	% 2023	Saldo (2011-2023)	Saldo,%
Alde Zaharra	134	24,5	97	28,5	-37	-27,6
Zabalgunea 1	107	19,6	62	18,2	-45	-42,1
Hondartzaldea	107	19,6	48	16,5	-59	-55,1
Zabalgunea 3	84	15,4	40	14,1	-44	-52,4
Zabalgunea 2	71	13,0	56	11,8	-15	-21,1
Auzoak	23	4,2	25	7,4	+2	+8,7
Aparteago dauden guneak	18	3,3	10	2,9	-8	-44,4
Uni/Bi familiarrak	3	0,5	2	0,6	-1	-33,3
Total	547	100	340	100	-207	-37,8

Fuente: Ayuntamiento de Orio y elaboración propia

El número de viviendas donde no hay ninguna persona empadronada se ha reducido mucho: en la última década han pasado del 21,6% al 12,1%.

Además del número de viviendas sin personas empadronadas en Orio, también se observa una reducción significativa de su peso relativo en la última década. Según el Padrón municipal de 2011, se identificaron 547 viviendas en esta situación, que representaban el 21,6% del parque residencial. Los datos muestran una tendencia clara: en los últimos 12 años, el número de viviendas vacías se ha reducido en 207, lo que supone un descenso del 37,8%. Asimismo, cabe destacar que, en 2011, por ejemplo, cuatro de cada diez viviendas de Hondartzaldea estaban vacías, mientras que en la actualidad este porcentaje se sitúa en el 15,6%.

Orio aplica el recargo del IBI a 143 viviendas, esto es, al 4,7% del parque.

Algunos ayuntamientos aplican un recargo en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) cuando en las viviendas no figura ninguna persona empadronada. No obstante, las personas propietarias pueden presentar alegaciones para evitar dicho recargo, aportando pruebas como facturas de consumo de agua o contratos de alquiler. En consecuencia, aunque no haya personas empadronadas, si se acredita la ocupación de la vivienda, el recargo se retira.

Partiendo de este procedimiento, puede considerarse que, en ausencia de alegaciones, las viviendas se encuentran efectivamente vacías. De este modo, es posible identificar y cuantificar las viviendas potencialmente vacías del municipio.

En la actualidad, son 143 las viviendas respecto a las cuales no se han presentado alegaciones. Por tanto, a estas se les aplica el recargo del IBI, y representan el 4,7% del parque de viviendas.

Tal y como se ha señalado en el apartado relativo al parque residencial, este se ha estabilizado en Orio debido a la escasa construcción de nuevas viviendas. Sin embargo, la población ha continuado creciendo, lo que ha influido directamente en la reducción del número de viviendas vacías. Es decir, a medida que ha aumentado la población, las viviendas anteriormente desocupadas han ido siendo

ocupadas progresivamente. Además, el incremento del peso de la población extranjera y del alquiler sugiere que parte de estas viviendas vacías han pasado a incorporarse al mercado de alquiler.

Finalmente, para contribuir a mejorar la situación del mercado de alquiler en Orio, resulta fundamental seguir impulsando la movilización de la vivienda vacía, orientando estas viviendas hacia el alquiler y ampliando así la oferta disponible. En este sentido, las medidas que se proponen en el siguiente apartado, así como el plan de movilización de vivienda vacía, serán clave para reducir su número.

9 RESPUESTA DE LAS POLÍTICAS SOCIALES Y DE VIVIENDA

Programas de movilización de vivienda vacía

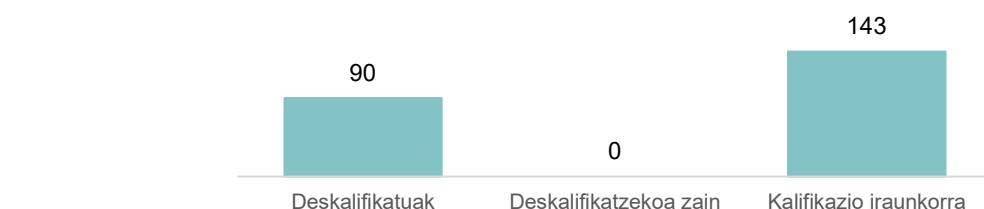
Programas como Bizigune y ASAP permiten incorporar temporalmente viviendas vacías al parque de alquiler. En la actualidad, 15 viviendas de Orio están incluidas en el programa Bizigune y una más en el programa ASAP.

Viviendas protegidas

Las viviendas protegidas desempeñan un papel fundamental en la garantía del acceso a una vivienda asequible. En la actualidad, Orio cuenta con un total de 143 viviendas protegidas, sumando las promovidas por el Ayuntamiento y el Gobierno Vasco.

Tabla 20. Viviendas protegidas en Orio actualmente

Zona	Modalidad de vivienda protegida	Nº. de viviendas
Promocionadas por el Ayuntamiento		
Baxoalde 11 ZABALGUNEA 2	VPO (propiedad)	16
Abaromendi 38-40-42 HONDARTZALDEA	VPO (propiedad)	36
Abaromendi 19-21-23 HONDARTZALDEA	Viviendas tasadas (coeficiente de 1,7) (propiedad)	21
Abaromendi 25-27-29 HONDARTZALDEA	Viviendas tasadas (coeficiente de 1,7) (propiedad)	18
Total, Ayuntamiento de Orio	-	91
Promocionadas por el Gobierno Vasco		
Anibarko portua 30-31-32 APARTEAGO DAUDEN GUNEAK	Alojamientos dotacionales para jóvenes	6
Munto. P.2 ZABALGUNEA 2	Viviendas sociales en alquiler	46
Total, Gobierno Vasco	-	52
TOTAL, Ayuntamiento de Orio y Gobierno Vasco		143



Fuente: Ayuntamiento de Orio

Gaztelagun

El objetivo del programa Gaztelagun es ayudar a jóvenes de entre 18 y 35 años en su proceso de emancipación. Para ello, ofrece una subvención de hasta 300 euros al mes para el pago de la renta del alquiler.

Dadas las características de Orio —menos de 10.000 habitantes y fuera de zona metropolitana—, la renta del alquiler será de 675 euros como máximo.

Las personas y unidades convivenciales beneficiarias no podrán ser beneficiarias a la vez otras ayudas similares. Por otro lado, para poder beneficiarse de dicha prestación, las personas o unidades convivenciales perceptoras deben contar con ingresos por debajo de los siguientes tramos.

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

En conjunto, son 12 las personas jóvenes o unidades convivenciales de Orio que han recibido la ayuda del programa Gaztelagun. No hay ninguna persona beneficiaria de entre 18 y 23 años, con lo que todas ellas tienen más de 24 años: hay seis en el tramo de 24 a 29 años, otras seis personas beneficiarias de entre 30 y 35 años.

Gráfico 29. Personas beneficiarias, por edad. 2025.

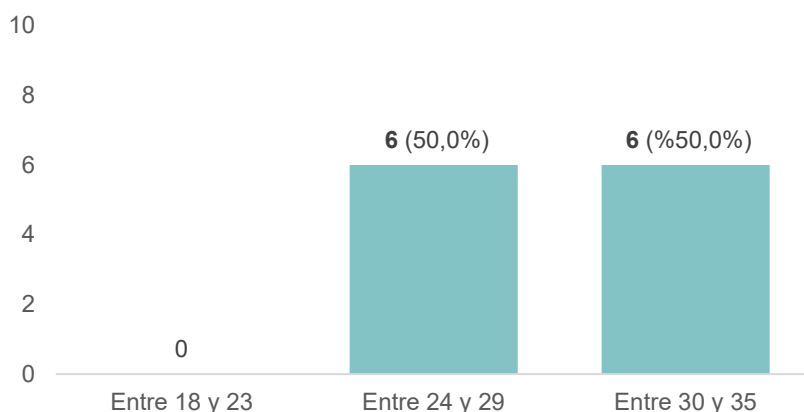


Tabla 21. Personas beneficiarias, por edad y sexo. 2025

	Entre 18 y 23 años		Entre 24 y 29 años		Entre 30 y 35 años		Total, Expedientes	Total, Importes
Hombre	0	0,00 €	3	34.100,00 €	3	15.905,00 €	6	50.005,00 €
Mujer	0	0,00 €	3	18.630,00 €	3	17.550,00 €	6	36.180,00 €
Total, general	0	0,00 €	6	52.730,00 €	6	33.455,00 €	12	86.185,00 €

Cobertura del Derecho Subjetivo de Vivienda

La Ley de Vivienda de 2015 estableció un hito importante con el reconocimiento del derecho subjetivo a una vivienda legal y estable. Se trata de un derecho que busca ayudar a aquellas personas que no pueden acceder a una vivienda adecuada a consecuencia de las limitaciones económicas. Además, la Ley recoge la posibilidad de otorgar ayuda pública a las personas en situación grave.

Un total de 48 personas empadronadas en Orio tienen reconocido el Derecho Subjetivo a la Vivienda y, entre ellas, 47 son beneficiarias de la Prestación Económica de Vivienda.

Prestación Económica de Vivienda (PEV)

Tabla 22. Personas beneficiarias, por edad y sexo. 2025.

	Expedientes	Importes
Mujer	29	54.700
Hombre	18	34.200
Total	47	88.900

Prestación complementaria de vivienda (PCV)

La PCV es una prestación económica complementaria a la RGI (Renta de Garantía de Ingresos), y su objetivo consiste en ayudar a abonar el alquiler de la vivienda habitual. El importe máximo de la PCV es de 250 € al mes. Por lo tanto, una persona que vive en alquiler libre y recibe la RGI también percibirá 250 € más para afrontar los gastos de alquiler.

En la actualidad, 19 unidades convivenciales empadronadas en Orio perciben dicha prestación complementaria⁸. Por otro lado, más de la mitad de las personas beneficiarias de dicha ayuda tienen entre 30 y 49 años.

Tabla 23. Expedientes activos de RGI que disponen de PCV. 2025.

Rango de edad	Personas beneficiarias de la PCV
16 - 19	
20 - 24	<5
25 - 29	<5
30 - 34	
35 - 39	<5
40 - 44	<5
45 - 49	<5
50 - 54	<5
55 - 59	<5
60 - 64	
65 o más años	16

Fuente: Lanbide

> 5 significa que el número de personas beneficiarias es menor de cinco y que no se concreta para proteger su identidad.

⁸ Fuente: Lanbide, titulares de la Renta de Garantía de Ingresos en 2025, por municipio. Julio de 2025

Ayudas de Emergencia Social (AES)

Anualmente, el Ayuntamiento de Orio otorga ayudas para la población más vulnerable, para el pago del alquiler o para la compra de vivienda, por ejemplo. En 2024, recibieron la ayuda 20 unidades convivenciales.

Por un lado, 18 unidades convivenciales (56 personas) recibieron en 2024 la ayuda del Ayuntamiento de Orio para afrontar los gastos de alquiler. Y cada unidad convivencial recibió 1.920,96 € de media.

Por otro lado, dos unidades convivenciales percibieron la ayuda para los gastos de interés y amortización en los créditos de compra de vivienda o alojamiento.

Emantzipa

El Gobierno Vasco puso en marcha en 2024 el programa Emantzipa con el fin de impulsar la emancipación de jóvenes entre 25 y 29 años. La ayuda es de máximo 300 € mensuales. Aun así, todavía no hay datos sobre el alcance logrado por esta ayuda.

Estas son las condiciones para acceder al programa:

- Tener entre 25 y 29 años, ambas edades incluidas.
- En caso de realizar la declaración de impuestos individualmente: Tener ingresos anuales de entre 3.000 y 30.000 euros.
- En caso de realizar la declaración de impuestos de forma conjunta: Tener ingresos anuales de entre 3.000 y 36.000 euros.
- No se pueden tener activos financieros superiores a 75.000 euros.
- Ser titular de un contrato para recibir en régimen de renta una vivienda libre situada en Euskadi, siendo este el alojamiento habitual, o b) ser titular de un contrato de compraventa, individualmente o como copropiedad de una vivienda de dicha naturaleza.
- No tener otra vivienda además de la que sea domicilio habitual.
- Deben cumplirse todas las condiciones en todo el período subvencionable.

Por otro lado, una unidad convivencial percibió la ayuda para los gastos de interés y amortización en los créditos de compra de vivienda o alojamiento.

Hay que subrayar que se trata de un programa compatible con Gaztelagun, así que se amplía considerablemente el potencial de las ayudas para personas de 25-29 años, y extiende la orientación de las ayudas a la emancipación al ámbito de la compra de vivienda.

10 CONCLUSIONES

Tendencias demográficas y su influencia en el mercado de la vivienda

- La población de Orio ha aumentado un 39,8% en el siglo XXI, con un incremento de 1.760 habitantes. Se trata de un crecimiento destacable, superior al registrado en los municipios y territorios del entorno.
- Orio ha experimentado el proceso de envejecimiento en menor medida, destacando dos aspectos: por un lado, el porcentaje de población joven ha crecido por encima de la media de Euskadi; por otro, el aumento de la población mayor ha sido más moderado.
- El crecimiento poblacional se explica principalmente por la migración interna y, en menor medida, por la llegada de población extranjera, lo que puede generar presión sobre el mercado de la vivienda. En concreto:
 - o Entre 2012 y 2022, han llegado al municipio 424 jóvenes más de los que se han ido (ciudadanía menor de 36 años).
 - o El 66% de la juventud que se ha ido a vivir al municipio proviene de otro municipio de Euskadi.
 - o Igual que ha ocurrido en Euskadi, el peso relativo de las personas extranjeras ha aumentado mucho estos últimos años, y han pasado del 1,6% de 2001 al 12,6% de 2024.

Niveles de emancipación

- En Orio, 348 personas jóvenes en edad de emanciparse están emancipadas, lo que sitúa la tasa en el 31,9%, un punto por debajo de la media de Euskadi (32,9%).
- Las tasas de emancipación más altas se identifican entre la juventud de más de 29 años (63,6%). En cambio, la tasa es del 9% entre las personas jóvenes de 18 a 23 años, y del 26% entre las situadas entre 24 y 28 años.
- Esto significa que 742 personas jóvenes en edad de emanciparse continúan en la casa familiar, y es probable que se conviertan en solicitantes de vivienda a corto plazo.
- En lo relativo a la tasa de emancipación, se observan grandes contrastes dentro del propio municipio: En Alde Zaharra, por ejemplo, el nivel de emancipación es del 48,8%; en Zabalgunea 2, del 18,2 ; y Uni/Bi familiarrak, del 10%.

Análisis socioeconómico

- El paro ha bajado considerablemente en Orio, y se encuentra por debajo de la tasa del resto de las zonas. Por lo general, se observa una mejora general en los indicadores principales relacionados con el mercado laboral de Orio.
- La renta media de los hogares del municipio fue de 45.226 euros en 2022, más alta que la de Gipuzkoa y Euskadi. En comparación con ambos territorios, Orio es la zona que más ha crecido durante los últimos 20 años (84,7%).
- No obstante, la crisis de 2008 supuso que la renta familiar creciera por debajo de la inflación a partir de 2009-2010, durante el período entre 2010 y 2024.

Demanda de vivienda protegida

- En Etxebide se registraron 565 peticiones de vivienda protegida en Orio. En concreto, la intensidad de la demanda de vivienda protegida en Orio (9,1 solicitudes por cada 100 habitantes) es mucho mayor que la de Euskadi (4,5 solicitudes por cada 100 habitantes).
- Los ingresos medios de las personas solicitantes de Etxebide que están empadronadas en Orio son bajos, especialmente en el régimen de alquiler. En esta línea, según los datos disponibles, en el primer caso los ingresos medios son de 17.655,56 €, mientras que en el segundo ascienden a 26.210,34 €. Por consiguiente, existe una diferencia de casi 8.000 € entre las personas que compran y las que alquilan una vivienda.
- A este respecto cabe mencionar la importancia de la compra entre las personas no empadronadas, puesto que 90 solicitudes de las 209 (43,1%) tienen por objeto la compra de vivienda. Este aspecto debe relacionarse con la salida de la población residente en municipios donde el acceso a la vivienda es más caro, como ocurre con Donostia en el caso de Orio.
- Las solicitudes registradas en Etxebide las presentan principalmente unidades convivenciales de una sola persona: en el caso de la gente empadronada, son el 58,1%, y entre la no empadronada, la cifra aumenta hasta el 75,1%.

Parque de viviendas

- Tomando como base los datos de Eustat, el parque de viviendas de Orio lo forman 3.004 viviendas. Dicha cifra se ha estabilizado durante la última década. El crecimiento principal ocurrió antes de la crisis de 2008, sobre todo en la década de 1990 y en los primeros diez años del siglo XXI.
- El 27,6% de la población de Orio vive sola. En estas últimas décadas, la proporción de personas que viven solas ha aumentado. De 2010 en adelante, el porcentaje de quienes viven solos ha subido 4,8 puntos.
- En total hay 538 viviendas sin ascensor, el 19,1% de todo el parque de viviendas. El 54,5% de las viviendas sin ascensor (293 viviendas) se encuentra en la parte vieja.
- Debe tenerse en cuenta que más de la mitad de las viviendas de la parte vieja no tiene ascensor (56,2%).

Dinámicas en el mercado de la vivienda

- En consonancia con la tendencia general de Euskadi, un gran porcentaje del parque de viviendas de Orio se destina a la propiedad. Con todo, en la actualidad hay 405 viviendas de alquiler en Orio, justamente el 16,7% del total. El peso relativo de dicho régimen de tenencia se sitúa 1,9 puntos por encima de la media de Euskadi.
- La oferta de viviendas de alquiler continúa siendo muy limitada, y la demanda, en cambio, muy grande. Por ello, el desequilibrio es considerable, y ese es precisamente el motivo principal que explica la situación del mercado de la vivienda.
- Como consecuencia de la presión sobre la demanda, el número de viviendas en alquiler ha subido a lo largo de la última década. En concreto, suponían el 8,7% en 2011, mientras que llegaron al 16,7% en 2022. Por lo que el peso de tal régimen de tenencia ha crecido 8 puntos, y coincide con la evolución observada en Gipuzkoa y Euskadi.
- Con respecto a la compraventa, en Orio se han registrado 1.083 a partir de 2007: 652 de ellas se referían a viviendas nuevas (60,2%), y 431, a viviendas de segunda mano (39,8%). Esta distribución se sitúa al margen de la dinámica del entorno, donde lo más habitual suele ser que las viviendas de segunda mano sean las más vendidas o compradas. No obstante, lo descrito ocurrió principalmente hasta 2017, debido a la venta de las viviendas construidas antes de la

crisis de 2008. A partir de entonces el flujo de las viviendas de segunda mano ha sido más notorio.

- Con respecto al precio de compraventa, los efectos de la crisis de 2008 se notaron especialmente en 2010 y a partir de 2012. De hecho, el precio por metro cuadrado construido cayó un 41,7%, hasta llegar a 2.372,1 €/m². A continuación, los precios fueron adoptando una tendencia ascendente.

Intensidad de uso de las viviendas

- El peso de las viviendas principales es menor en Orio que en la comarca y en todo Gipuzkoa. Aun así, el porcentaje de las viviendas principales se encuentra en una dinámica ascendente ahora mismo.
- Se observa que el atractivo producido por la ubicación en zona costera influye en la tipología de vivienda, dado que la proporción de viviendas principales ha ido en descenso en los municipios con las características señaladas.
- La oferta de viviendas turísticas ha aumentado mucho en Orio durante la última década. En la actualidad, hay 53 viviendas así registradas en el Ayuntamiento de Orio, es decir, el 13,4% del mercado y el triple de la media de Euskadi (4%).
- En el municipio, las viviendas de uso turístico suponen el 1,3% del parque, muy cerca de los datos de Donostia (1,33%). Este aspecto es muy significativo, tomando en consideración el ascenso turístico que Donostia está experimentando a lo largo de los últimos años. Por otra parte, las cifras de Orio superan las de la mayoría de los municipios de la costa de Gipuzkoa, por ejemplo, las de Zumaia, Getaria, Mutriku y Deba. Todo lo expuesto pone de manifiesto que es urgente tomar medidas para reducir la presión que ejercen las viviendas de uso turístico.
- La oferta de viviendas turísticas está distribuida de manera heterogénea en el municipio de Orio. Del total de viviendas registradas, 22 (41%) están ubicadas en Hondartzaldea, y 19 de esas viviendas, en primera línea de playa.
- Se han identificado en total 340 viviendas en Orio donde no hay ninguna persona empadronada. De todas ellas, 97 se encuentran en la parte vieja (28,5%), con lo que es la zona del municipio con mayor incidencia. Además, del total de viviendas en esa área, en el 18,6% no hay ninguna persona empadronada.
- El número de viviendas donde no hay ninguna persona empadronada se ha reducido mucho: en la última década han pasado del 21,6% al 12,1%.
- 143 son las viviendas que no han presentado alegaciones y, en consecuencia, se les aplica el recargo IBI. Esto supone el 4,7% del parque de viviendas.

Respuesta de las políticas sociales y de vivienda, y desarrollos previstos

- Actualmente, hay 143 viviendas protegidas en Orio, todas con calificación permanente.
- Además, hay 15 viviendas de Orio incluidas en el programa Bizigune, y otra en el programa ASAP. Estos programas permiten incorporar viviendas vacías al parque de alquiler asequible.
- 48 personas tienen reconocido el Derecho Subjetivo de Acceso a la Vivienda, de las cuales 47 reciben la Prestación Económica de Vivienda.
- En cuanto a las ayudas municipales (AES), en 2023 fueron concedidas a 20 unidades de convivencia.

A modo de resumen: Factores críticos que explican el tensionamiento del mercado de vivienda en Orio

- El Gobierno Vasco ha identificado Orio como uno de los municipios con más tensionamiento, según los indicadores que recoge la ley estatal de vivienda. Así, en el informe del Observatorio Vasco de la Vivienda, Orio aparece como uno de los municipios en los que más ha aumentado el precio del alquiler entre 2018 y 2023 (25,7%), superando la cota de IPC+3 que plantea esta norma (19,6%). Al cumplir este indicador puede solicitar la designación de zona tensionada.

Tabla 24. Criterio 1.1. Incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años

Municipio	2018 Renta de alquiler media mensual	2023 Renta de alquiler media mensual	Criterio 1,1
Andoain	605,9	699,1	15,4%
Orio	644,4	809,9	25,7%
Oiartzun	640,5	746,4	16,5%
Pasaia	656,1	771,6	17,6%
Urnieta	658,4	774,5	17,6%
Villabona	561,8	648,8	15,5%
Zarautz	771,3	896,9	16,3%
Deba	545,3	662,1	21,4%
Getaria	634,6	768,8	21,2%

Fuente: EMAL. Estadística del mercado de alquiler

- El segundo criterio se refiere a la subida del precio de compraventa. Según los criterios establecidos, los precios de compraventa de vivienda deben haber aumentado, durante los cinco años previos a la declaración de zona tensionada, al menos tres puntos porcentuales más que el incremento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente. En el informe del Observatorio Vasco de la Vivienda no se recogen datos sobre Orio, ya que el número de compraventas realizadas en el municipio no llega al mínimo establecido para que la información sea significativa.
- Otro de los indicadores que plantea esta ley de vivienda para tipificar las zonas tensionadas se relaciona con el esfuerzo económico que realizan las familias para pagar la vivienda. En este caso, el esfuerzo medio para pagar la vivienda de alquiler libre en Orio, calculado por el Observatorio Vasco de la Vivienda, se sitúa en el 26,9% de la renta media disponible de las familias de municipio, por debajo de la cota del 30% que plantea la ley.