

**Bizitegi-merkatuko
tentsio eremuen
izendapena |
Diagnosticoa eta
justifikazio-memoria**

Bermeoko Udala

2025 | azaroa

| Sustatzailea :



| Egilea :



Aurkibidea

1	Aurrekariak	7
2	Demografia	8
2.1	Aldagai nagusiak	8
2.2	Biztanleriaren mugimendua	19
2.3	Prospektiba	27
3	Bizikidetza-unitateak	30
3.1	Aldagai nagusiak	30
3.2	Emantzipazio maila	37
3.3	Prospektiba	40
4	Ezaugarri sozioekonomikoak	42
4.1	Aldagai nagusiak	42
5	Etxebizitza parkea	51
5.1	Aldagai nagusiak	51
5.2	Erabilera-maila	59
6	Etxebizitza beharrak eta eskaria	62
6.1	Aldagai nagusiak	62
7	Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua	67
7.1	Aldagai nagusiak	67
8	Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua	72
8.1	Aldagai nagusiak	72
8.2	Edukitzaile handiak	78
9	Etxebizitza-programen eta -politiken intzidentzia	80
9.1	Aldagai nagusiak	80
10	Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa	82
10.1	1.1 Irizpidea: Alokairuaren prezioaren igoera azken 5 urteetan > KPI + 3 puntu	82
10.2	1.2 Irizpidea: Salerosketaren prezioaren igoera azken 5 urteetan > KPI + 3 puntu	84
10.3	2. irizpidea: etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoa > %30	86
11	Ondorioak	88
11.1	Demografia	88
11.2	Bizikidetza-unitateak	89
11.3	Ezaugarri sozioekonomikoak	90
11.4	Etxebizitza parkea	90
11.5	Etxebizitza beharrak eta eskaria	91
11.6	Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua	91
11.7	Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua	91
11.8	Etxebizitza-programen eta politiken intzidentzia	92
11.9	Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa	92
12	Erreferentziak	94

Edukia

| Grafikoak

1. Grafikoa: Biztanleriaren hazkundearen bilakaera (%). Bermeo eta bere testuingurua, 2000-2025.....	8
2. Grafikoa: Jaiotza-tasaren bilakaera (‰). Bermeo, 2000-2025	9
3. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (%). Bermeo, 2000-2025	10
4. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (%). Bermeo, 2000-2025	11
5. Grafikoa: Biztanleriaren piramide demografikoa (kop.). Bermeo, 2010-2025.....	12
6. Grafikoa: Atzeritarren tasaren bilakaera (%). Bermeo eta bere testuingurua, 2000-2025.....	13
7. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.). Bermeo, 2009-2025	14
8. Grafikoa: Zahartze tasa entitatearen arabera (%). Bermeo eta bere auzoak, 2025.....	16
9. Grafikoa: Atzeritarren tasa barrutiaren arabera (%). Bermeo eta bere auzoak, 2025.....	17
10. Grafikoa: Biztanleriaren alten eta bajen bilakaera (kop.). Bermeo, 2000-2024.....	19
11. Grafikoa: Alten bilakaera sexuaren arabera (kop.). Bermeo, 2009-2024.....	21
12. Grafikoa: Alten bilakaera adinaren arabera (kop.). Bermeo, 2009-2024.....	21
13. Grafikoa: Alten bilakaera jatorriko lurraldearen arabera (kop.). Bermeo, 2009-2024	22
14. Grafikoa: Bajen bilakaera sexuaren arabera (kop.). Bermeo, 2009-2024	23
15. Grafikoa: Bajen bilakaera adinaren arabera (kop.). Bermeo, 2009-2024	23
16. Grafikoa: Bajen bilakaera jatorriko lurraldearen arabera (kop.). Bermeo, 2009-2024.....	24
17. Grafikoa: Alta eta bajen fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.). Bermeo, 2009-2024	25
18. Grafikoa: Biztanleria hazkundearen prospektiba (%). Bermeo, 2000-2040.....	27
19. Grafikoa: Biztanleria prospektibaren piramide demografikoa (kop.). Bermeo, 2025-2040	28
20. Grafikoa: Zahartze tasaren bilakaeraren prospektiba (%). Bermeo, 2000-2040.....	29
21. Grafikoa: 0-19 urte bitarteko pertsonen tasaren bilakaeraren prospektiba (%). Bermeo, 2000-2040.....	29
22. Grafikoa Bizikidetza-unitateen hazkundera (%). Bermeo, 2009-2025	30
23. Grafikoa Bizikidetza-unitateen batez besteko tamainaren bilakaera (kop.) Bermeo, 2009-2025	31
24. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen batez besteko tamaina auzoaren arabera (birt.). Bermeo eta bere auzoak, 2025	32
25. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen tipologia adinaren arabera (%). Bermeo eta bere auzoak, 2025.....	34
26. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen tipologia jairolekuaren arabera (%). Bermeo eta bere auzoak, 2025.....	35
27. Grafikoa: 18-34 urte bitarteko pertsonen pisu erlatiboa auzoaren arabera (%). Bermeo eta bere auzoak, 2025	37
28. Grafikoa: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen tasa auzoaren arabera (%). Bermeo eta bere auzoak, 2025.....	38
29. Grafikoa Bizikidetza-unitateen prospektiba (%). Bermeo, 2009-2040.....	40
30. Grafikoa Bizikidetza-unitateen batez besteko tamainaren prospektiba (kop.) Bermeo, 2009-2040.....	41
31. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera (%). Bermeo eta bere testuingurua, 2010-2024	42
32. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Bermeo, 2010-2024	43
33. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera (%). Bermeo eta bere testuingurua, 2010-2024.....	44

34. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Bermeo, 2010-2024	44
35. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%). Bermeo eta bere testuingurua, 2000-2024	46
36. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%). Bermeo eta bere testuingurua, 2010-2024	46
37. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Bermeo, 2010-2024	47
38. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera (€). Bermeo eta bere testuingurua, 2001-2023	48
39. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€). Bermeo, 2001-2023	48
40. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera (€). Bermeo eta bere testuingurua, 2001-2023	49
41. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€). Bermeo, 2001-2023	50
42. Grafikoa: Etxebizitza parkearen bilakaera (%). Bermeo eta bere testuingurua, 2010-2023 ...	51
43. Grafikoa: Etxebizitza nagusien batez besteko biztanle kopuruaren bilakaera (kop.). Bermeo eta bere testuingurua, 2010-2023	54
44. Grafikoa: Familia etxebizitzaren batez besteko antzintasunaren bilakaera (urte). Bermeo eta bere testuingurua, 2010-2023	55
45. Grafikoa: Familia etxebizitzaren batez besteko azaleraren bilakaera (m ²). Bermeo eta bere testuingurua, 2010-2023	56
46. Grafikoa: Igogailua duten familia etxebizitzaren tasaren bilakaera (%). Bermeo eta bere testuingurua, 2010-2023	57
47. Grafikoa: Etxebizitza ez-nagusien tasaren bilakaera (%). Bermeo, 2010-2023	59
48. Grafikoa: Inor errolatu gabeko etxebizitzaren tasa (%). Bermeo eta bere auzoak, 2025	60
49. Grafikoa: Etxebizitza eskaria udalerraren arabera (%). Bermeo eta bere testuingurua, 2025	62
50. Grafikoa: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (%). Bermeo, 2025	63
51. Grafikoa: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (%). Bermeo, 2025	64
52. Grafikoa: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (%). Bermeo, 2025 ..	65
53. Grafikoa: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (%). Bermeo, 2025	66
54. Grafikoa: Etxebizitza salerosketak biztanleko ratioaren bilakaera (%). Bermeo eta bere testuingurua, 2004-2023	67
55. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera antzintasunaren arabera (kop.). Bermeo, 2004-2024	69
56. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera jabetzaren arabera (kop.). Bermeo, 2004-2024 ..	69
57. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera (k€). Bermeo eta bere testuingurua, 2012-2025 .	70
58. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera m ² -ko (€). Bermeo eta bere testuingurua, 2012-2025	71
59. Grafikoa: Etxebizitza nagusien alokairu-tasaren bilakaera (%). Bermeo eta bere testuingurua, 2011-2023	72
60. Grafikoa: Etxebizitza nagusiak jabetza motaren arabera (%). Bermeo eta bere testuingurua, 2023	73
61. Grafikoa: Alokairu libreko fidantzak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (%). Bermeo eta bere testuingurua, 2016-2024	74
62. Grafikoa: Alokairu libreko errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (€). Bermeo eta bere testuingurua, 2016-2024	75
63. Grafikoa: Etxebizitza edukizailleak etxebizitza kopuruaren arabera (kop.). Bermeo, 2025	78
64. Grafikoa: Tentsio eremu izendatzeko 1.1 Irizpidetako adierazleen hazkundea (%). Bermeo, 2018-2023	83

65. Grafikoa: Tentsio eremu izendatzeko 1.1 Irizpideko adierazleen hazkundea (%). Bermeo, 2019-2024	85
66. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa (€). Bermeo, 2022	87

| Taulak

1. Taula: Biztanleriaren bilakaera (kop.). Bermeo eta bere testuingurua, 2000-2025	9
2. Taula: Jaiotza-tasaren bilakaera (%). Bermeo, 2000-2025	9
3. Taula: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (kop.). Bermeo, 2000-2025	10
4. Taula: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (kop.). Bermeo, 2000-2025	11
5. Taula: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.). Bermeo, 2009-2025	14
6. Taula: Biztanleria adinaren eta entitatearen arabera (kop.). Bermeo eta bere auzoak, 2025 ..	17
7. Taula: Biztanleria jatorriaren eta entitatearen arabera (kop.). Bermeo eta bere auzoak, 2025	18
8. Taula: Biztanleriaren alten eta bajen bilakaera (kop.). Bermeo, 2000-2024.....	20
9. Taula: Alta eta bajen fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.). Bermeo, 2009-2024	26
10. Taula: Biztanleriaren prospektiba adinaren arabera (kop.). Bermeo, 2025-2040.....	28
11. Taula: Bizikidetza-unitate kopuruaren eta batez besteko tamainaren bilakaera. Bermeo, 2009-2025	31
12. Taula: Bizikidetza-unitateak entitatearen eta tamainaren arabera (kop.). Bermeo eta bere auzoak, 2025.....	32
13. Taula: Bizikidetza-unitateen tipologia adinaren arabera (kop.). Bermeo eta bere auzoak, 2025	35
14. Taula: Bizikidetza-unitateen tipologia jaiolekuaren arabera (kop.). Bermeo eta bere auzok, 2025.....	36
15. Taula: 18-34 urte bitarteko gazteak emantzipazio egoeraren eta auzoaren arabera (kop.). Bermeo eta bere auzoak, 2025	38
16. Taula: Bizikidetza-unitateen prospektiba tamainaren eta urtearen arabera (kop.). Bermeo, 2025-2040	41
17. Taula: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Bermeo, 2010-2024	43
18. Taula: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Bermeo, 2010-2024.....	45
19. Taula: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Bermeo, 2010-2024	47
20. Taula: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€). Bermeo, 2001-2023.....	49
21. Taula: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€). Bermeo, 2001-2023	50
22. Taula: Etxebizitza parkearen bilakaera motaren arabera (kop.). Bermeo, 2010-2023	51
23. Taula: Etxebizitza parkearen bilakaera motaren arabera (kop.). Bermeo eta bere auzoak, 2010-2023	53
24. Taula: Etxebizitza nagusiak biztanle kopuruaren arabera (kop.). Bermeo eta bere auzoak, 2023.....	54
25. Taula: Etxebizitza parkea azaleraren arabera (kop.). Bermeo eta bere auzoak, 2023.....	57
26. Taula: Etxebizitza parkea igogailuaren arabera (kop.). Bermeo eta bere auzoak, 2023.....	58
27. Taula: Etxebizitzak erabilera mailaren eta auzoaren arabera (kop.). Bermeo eta bere auzoak, 2025.....	60
28. Taula: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Bermeo, 2025	62
29. Taula: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (kop.). Bermeo, 2025.....	64
30. Taula: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Bermeo, 2025... ..	65

31. Taula: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Bermeo, 2025	66
32. Taula: Etxebizitza salerosketak antzinatasunaren eta jabetzaren arabera. Bermeo, 2004-2024	68
33. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera (€). Bermeo eta bere testuingurua, 2012-2025.....	71
34. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera m ² -ko (€). Bermeo eta bere testuingurua, 2012-2025	71
35. Taula: Etxebizitza nagusiak jabetza motaren arabera (kop.). Bermeo, 2011-2023	73
36. Taula: Alokairu libreko fidantza kopuruen eta biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (%). Bermeo eta bere testuingurua, 2016-2024.....	74
37. Taula: Alokairu libreko errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (€). Bermeo eta bere testuingurua, 2016-2024	75
38. Taula: Alokairu libreko fidantza kopuruen bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (kop.). Bermeo eta bere barrutiak, 2016-2024	76
39. Taula: Alokairu libreko errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (€). Bermeo eta bere barrutiak, 2016-2024	76
40. Taula: Etxebizitza edukiztaileak etxebizitza kopuruaren arabera (kop.). Bermeo, 2025	79
41. Taula: Babestutako etxebizitza parkea egoeraren arabera (kop.). Bermeo, 2025	80
42. Taula: EPE programako onuradunak ezaugarrien arabera (kop.). Bermeo, 2025	80
43. Taula: Gaztelagun programako onuradunak ezaugarrien arabera (kop.). Bermeo, 2025	81
44. Taula: Bizigune-ASAPen dauden etxebizitzak egoeraren arabera (kop.). Bermeo, 2025	81
45. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera eta hazkundea. Bermeo, 2018-2023... 82	
46. Taula: Kontsumoko Prezioen Indize (KPI) orokorraren bilakaera eta hazkundea. EAE, 2018-2023.....	83
47. Taula: Salerosketa libreko prezioaren bilakaera eta hazkundea. Bermeo, 2019-2024.....	84
48. Taula: Kontsumoko Prezioen Indize (KPI) orokorraren bilakaera eta hazkundea. EAE, 2019-2024.....	84
49. Taula: Oinarrizko hornigaien gastua motaren arabera. EAE, 2022	86
50. Taula: Bizikidetza-unitateen urteko diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa barrutiaren arabera (€). Bermeo, 2022	86

Irudiak

1. Irudia: Biztanleriaren bero mapa. Bermeo, 2025	15
2. Irudia: Biztanleriaren bero mapa. Bermeoko herrigunea, 2025.....	15
3. Irudia: Bizikidetza-unitateen bero mapa. Bermeo, 2025.....	33
4. Irudia: Bizikidetza-unitateen bero mapa. Bermeoko herrigunea, 2025	33
5. Irudia: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen bero mapa. Bermeo, 2025.....	39
6. Irudia: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen bero mapa. Bermeoko herrigunea, 2025.....	39
7. Irudia: Etxebizitza parkearen bero mapa. Bermeo, 2025	52
8. Irudia: Etxebizitza parkearen bero mapa. Bermeoko herrigunea, 2025	52
9. Irudia: Etxebizitzen eraikuntza urtearen mapa auzoaren arabera. Bermeoko herrigunea, 2025	55
10. Irudia: Inor errolatu gabeko etxebizitzen bero mapa. Bermeo, 2025	61
11. Irudia: Inor errolatu gabeko etxebizitzen bero mapa. Bermeoko herrigunea, 2025	61
12. Irudia: Alokairu libreko alokairu-errenta. Bermeoko barrutiak, 2024.....	77

1 Aurrekariak

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

Bermeoko Udalaren kasuan, udalerri osoa Tentsio Handiko Bizitegi Eremu izendatua izan dadin aipatu 12/2023 legeak zehazten dituen kriterioak betetzen dira, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2025ko apirilean argitaratutako txostenaren arabera (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2025).

Tentsiopeko-eremu izendapena eskuratzeko prozedura formala abiatzeko eta 18. artikulua aurreikusten duena betetzeko, Eusko Jaurlaritzak protokolo bat osatu eta helarazi die baldintzak betetzen dituzten udalei Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren bitartez. Bertan azaltzen denez, bi dokumentu aurkeztu behar zaizkio Jaurlaritzako Etxebizitza sailari: etxebizitzari buruzko diagnostiko bat (18.2.a artikuluan aurreikusitako prestatze prozeduran eskuratutako informazio guztia modu egituratuan aurkeztuko duena) eta tentsio eremu gisa izendatutako eremuan hautemandako desorekak zuzentzeko inplementatuko diren neurri zehatzen berariazko ekintza plan bat, izendapena indarrean egongo den hiru urteetarako garapen egutegi batekin batera (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2024).

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

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

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

Bestalde, udalerri barruko dinamikak hobeto ulertzeko GeoEuskadiren auzoen banaketa baliatu da. Izan ere, eremu banaketa horrek udalerrien biztanleriaren eta etxebizitza parkearen dinamika barrutiek eta entitateek baino hobeto islatzen dute.

Diagnostikoaren bukaeran 18.3 artikuluan zehaztutako justifikazio-memoria atxiki da. Diagnostikoaren bukaeran 18.3 artikuluan zehaztutako justifikazio-memoria atxiki da.

2 Demografia

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

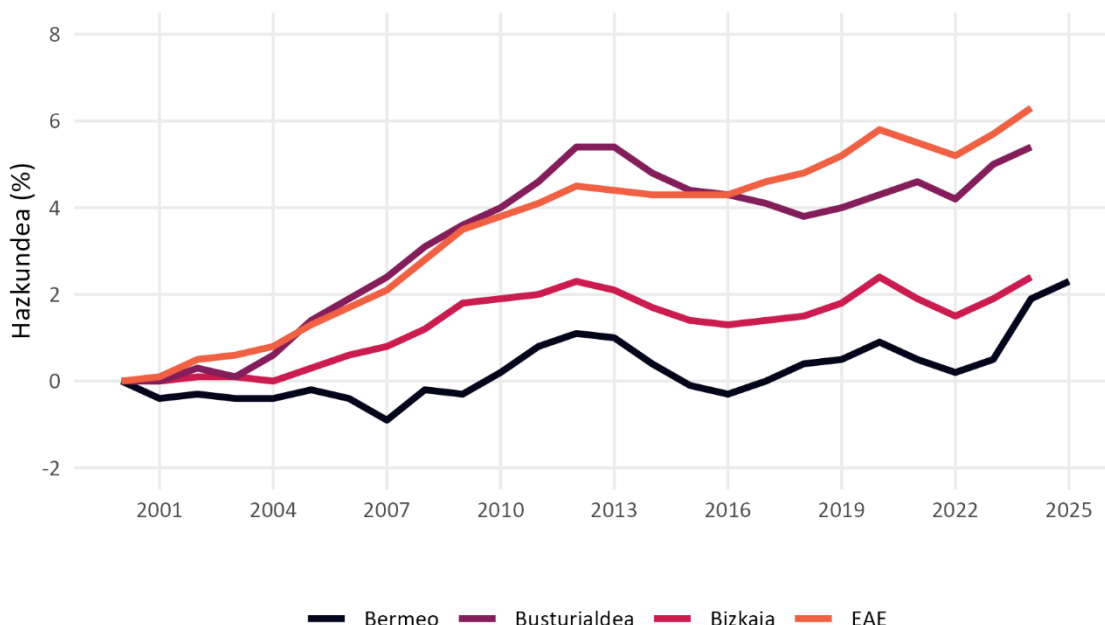
Azterketa honen helburu nagusia aldaketa horiek komunitatearen bizi baldintzetan eragiten duten aldagaiak zein diren eta nola eragiten duten ulertzea da; besteak beste, etxebizitza parkeak jasaten duen presioa eta etxebizitzaren eskuragarritasunak duen bilakaera.

2.1 Aldagai nagusiak

2000 urteaz geroztik Bermeoko biztanleriak gora egin du, Bizkaia egin duen maila berean, baina Bustialdea eta EAE-k egin dutena baino makalago. Bermeon biztanleria %2,3 hazi da, Bizkaia antzera (%2,4), baina Busturialdea (%5,4) eta EAEren (%6,3) azpitik. Honela, 2000. urtean 16.972 biztanle izatetik 2025. urtean 17.368 biztanle izatera igaro da; 396 biztanle gehiago, alegia (ikus 1. Grafikoa eta 1. Taula).

Hazkunderen bilakaera, ordea, gora-beheratsua izan da bai Bermeon eta bai gainerako eremuetan ere. Hazkunde ekonomikoko urteetan, 2007 arte biztanleria galdu zuen eta atzeraldiko urteetan hazi egin zen. Ondoko urteak hazkunde ahulekoak edo negatiboak izan ziren. 2022az geroztik hazkundeak indar handiagoa hartu du. Bizkaia antzeko bilakaera izan du indize hobexekoekin. Busturialdea eta EAE-k garai horietan ere intentsitate igoera eta jaitsierak izan arren, hazkunde metatua arras handiagoa zian da (ikus 1. Grafikoa eta 1. Taula).

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



Iturria: INE eta errolda.

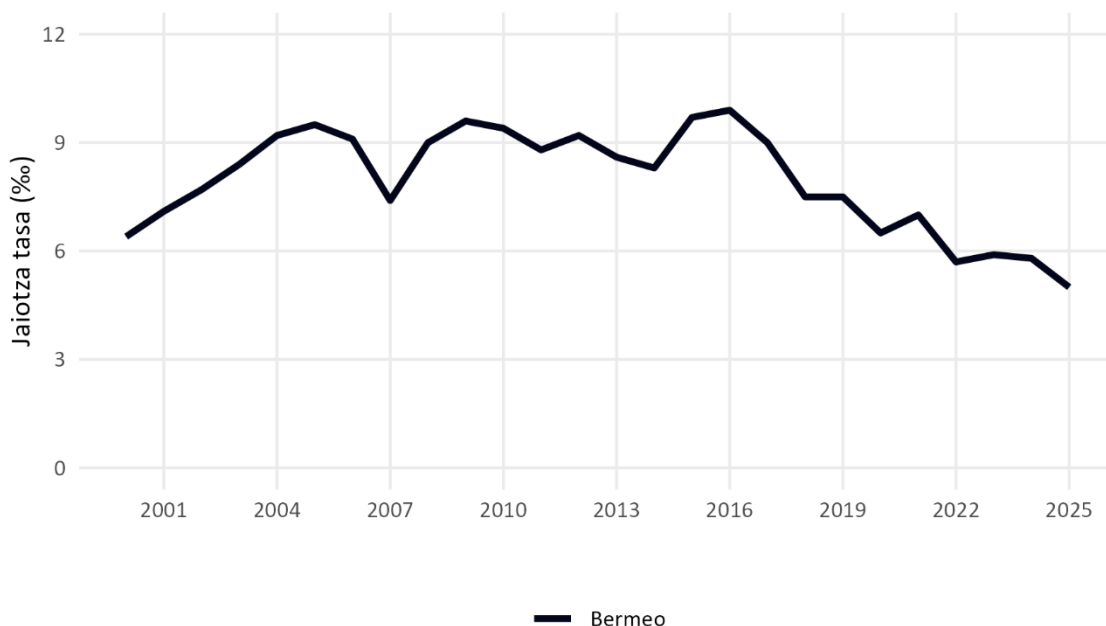
1. Taula: Biztanleriaren bilakaera (kop.). Bermeo eta bere testuingurua, 2000-2025¹

Eremua	2000	2005	2010	2015	2020	2025
Bermeo	16.972	16.932	17.003	16.954	17.130	17.368
Busturialdea	44.268	44.881	46.056	46.224	46.159	46.659
Bizkaia	1.132.729	1.136.181	1.153.724	1.148.775	1.159.443	1.160.133
EAE	2.098.596	2.124.846	2.178.339	2.189.257	2.220.504	2.230.452

Iturria: INE eta errolda.

Bermeoko biztanle dinamika eragin duten arrazoi nagusiak zehatzak dira: azken hamarkadetako jaiotza-tasa apala, batetik, eta biztanle-egituraren zahartzeak eragindako heriotzak, bestetik. Izan ere, aldi horretan migrazio saldoa positiboa izan da eta 2012-2015 aldian bakarrik egon ziren altak baino baja gehiago. Bide horretan, aipatu behar da jaiotza-tasak joera beherakorra izan duela 2025 urtean inoizko balio apalenetan kokatuz: mila biztanleko bost jaiotza (ikus 2. Grafikoa, 10. Grafikoa, 2. Taula eta 8. Taula).

2. Grafikoa: Jaiotza-tasaren bilakaera (%). Bermeo, 2000-2025



Iturria: INE eta errolda.

2. Taula: Jaiotza-tasaren bilakaera (%). Bermeo, 2000-2025

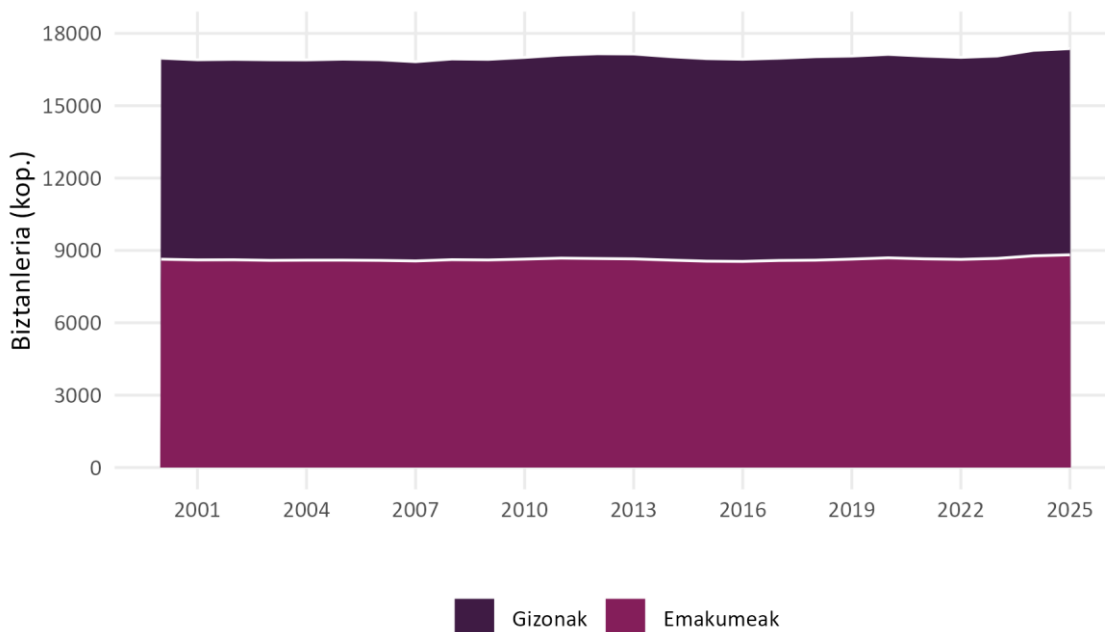
	2000	2005	2010	2015	2020	2025
Jaiotza-tasa	6,4	9,5	9,4	9,7	6,5	5,0

Iturria: INE eta errolda.

¹ Busturialdeko, Bizkaiko eta EAeko datuak 2024 urtekoak dira.

Populazioaren hazkundearekin batera Bermeoko biztanleria-egitura ere aldatu egin da. Batetik, biztanleriaren adin egitura zahartu egin da, eta, bestetik, biztanleriaren jaioterriaren arabera proportzioak aldatu egin dira. Emakume eta gizonen arteko proportzioa, ordea, antzera mantendu da: 2000. urtean emakumeak %50,9 izatetik 2025. urtean %50,8a izatera igaro dira (ikus 3. Grafikoa eta 3. Taula).

3. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (%). Bermeo, 2000-2025



Iturria: INE eta errolda.

3. Taula: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (kop.). Bermeo, 2000-2025

Sexua	2000	2005	2010	2015	2020	2025
Gizonak	8.335	8.334	8.362	8.398	8.437	8.549
Emakumeak	8.637	8.598	8.641	8.556	8.693	8.819
Orotara	16.972	16.932	17.003	16.954	17.130	17.368

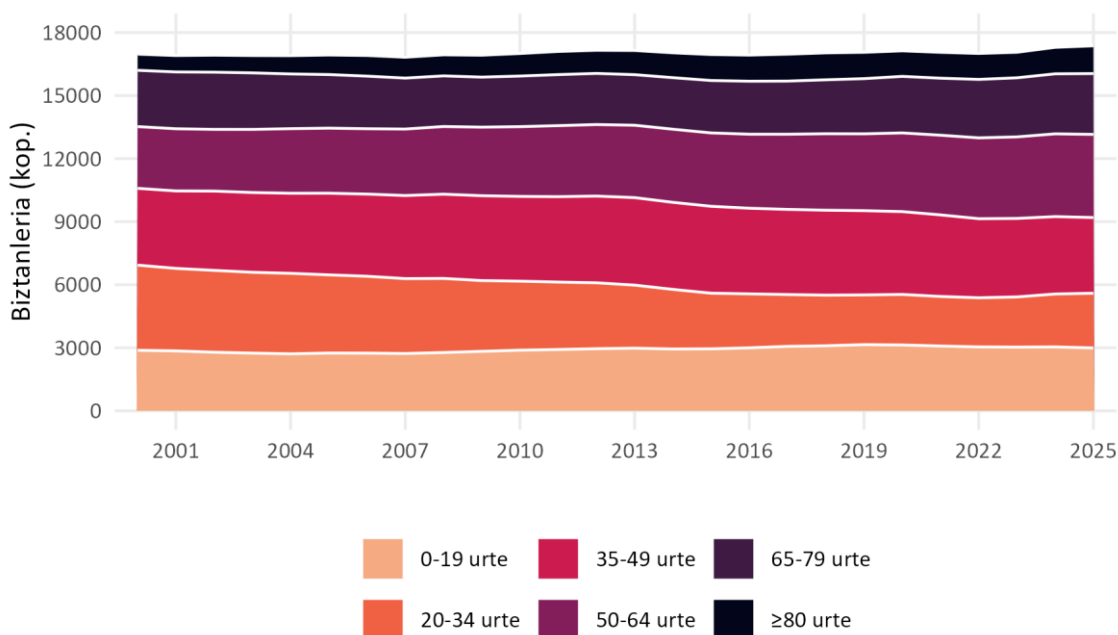
Iturria: INE eta errolda.

Adin-egituraren bilakaerari dagokionez, zahartzearen zantzuak argiak dira. 0-49 urte arteko adin taldeak 1.390 herritar galdu ditu eta 50 urtez goitikoek 1.786 irabazi. Honela, gehien galdu duena 20-34 urte arteko taldea da: gaur egun biztanleria osoaren %15,0 da, duela 25 urte baino 8,9 puntu gutxiago. Galdu duen beste taldea 35-49 urte artekoa da (%20,7), baina galera oso apala metatuz, 0,8 puntu. Aldiz, hazi direnen artean 50-64 urte artekoa (%22,8) da gehien hazi dena (5,5 puntu); segidan dator 80 urtetik gorakoena (%7,6), 3,1 puntu; 65-79 urte artekoena (%16,7) 0,9 puntu eta 0-19 urte artekoa (%17,2), 0,3 puntu (ikus 4. Grafikoa eta 4. Taula).

Beste era batera esanda, 2000 urteaz 20-34 urte arteko taldean (2.603 pertsona) 1.449 herritar gutxiago dago eta 35-49 urte artekoan (3.601 pertsona) 52 herritar gutxiago. Aldiz, 0-19 urte arteko taldean (2.993 pertsona) 111 herritar gehiago dago; 50-64 urte arteko taldean (3.957 pertsona) 1.020 gehiago; 65-79 urte arteko taldean (2.894 pertsona) 215 herritar gehiago eta 80 urtetik gorako taldean (1.320 pertsona) 551 gehiago (ikus 4. Grafikoa eta 4. Taula).

Aipatzekoa da 20-34 urte arteko belaunaldiaren urritzea. Belaunaldi honen beherakadak hurrengo urteetako biztanleria-hazkunde naturalean eragin zuzena izango du eta nekez lortuko du belaunaldi gazteenen kopuruak mantentzeko ugalkortasun nahikoa. Piramide demografikoaren forma erregresiboak 0-19 urte arteko belaunaldiak biziko duen beherakada dagoeneko aurreikusten du. Honek guztiak hurrengo hamarkadetan ugaltzeko adinean dagoen biztanleriaren hazkunde atzerakadarekin batera zahartzearen eragin soziodemografikoa azaleratuko du (ikus 4. Grafikoa, 5. Grafikoa eta 4. Taula).

4. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (%). Bermeo, 2000-2025



Iturria: INE eta errolda.

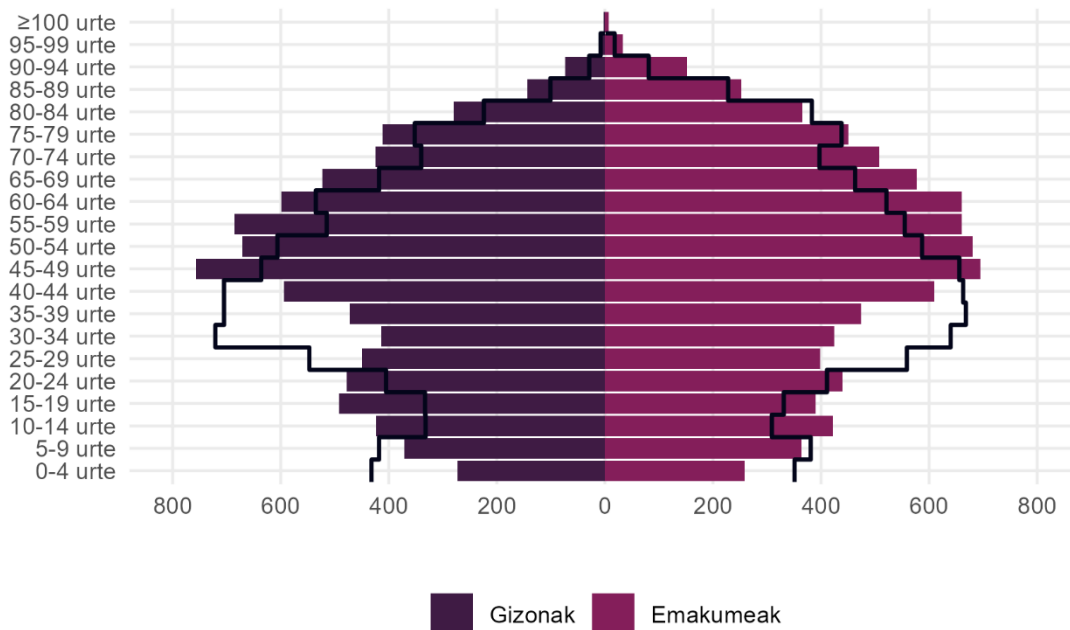
| 11

4. Taula: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (kop.). Bermeo, 2000-2025

Adina	2000	2005	2010	2015	2020	2025
0-19 urte	2.882	2.750	2.887	2.950	3.134	2.993
20-34 urte	4.052	3.720	3.283	2.648	2.405	2.603
35-49 urte	3.653	3.885	4.033	4.134	3.941	3.601
50-64 urte	2.937	3.096	3.319	3.492	3.744	3.957
65-79 urte	2.679	2.550	2.408	2.494	2.690	2.894
≥80 urte	769	931	1.073	1.236	1.216	1.320
Orotara	16.972	16.932	17.003	16.954	17.130	17.368

Iturria: INE eta errolda.

5. Grafikoa: Biztanleriaren piramide demografikoa (kop.). Bermeo, 2010-2025



Iturria: INE eta errolda.

Halaber, azken urteetako migrazio saldo positiboak biztanleriaren jaioterriaren araberako egitura ere aldatu du. Atzeritarren tasa, esaterako, 2000 urtean %1,1 izatetik (INEko datuak) 2025 urtean %15,3 izatera igaro da (erroldako datuak). Azken urtean, beraz, estatutik kanpo jaiotako 2.660 biztanle ditu Bermeok. Hazkundearen bilakaera oso antzekoa izan da Bermeo eta erreferentziazko eremuetan, edonola ere, atzeraldi ekonomikoa lehertu bitartean Bermeoren hazkunde indizeak taldeko apalenak baziren ere, geroztik indizirik altuenetakoak izan ditu behin baino gehiagotan, honela, Bermeok %15,3ko atzeritarren tasa du, Busturialdeak (%12,8), Bizkaia (%13,0) eta EAEk (%13,5) lortu duten tasaren gainetik. Erreferentziako eremuetako datuak 2024koa dira (ikus 6. Grafikoa eta 5. Taula).

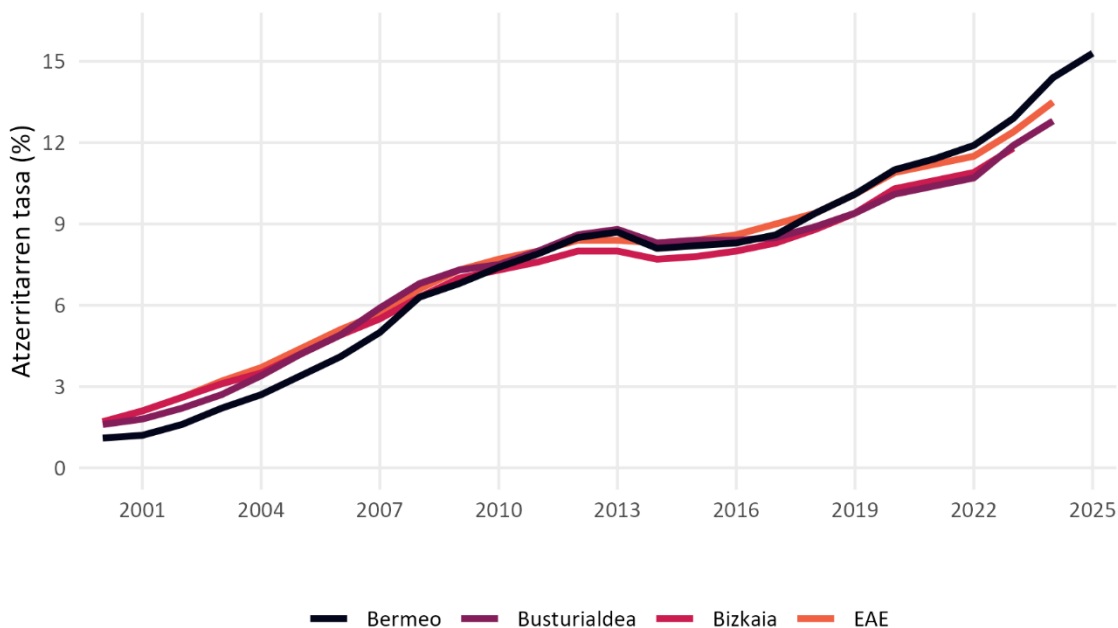
Gaur egungo biztanleriaren jatorriari dagokionez, beraz, Bermeon bizi diren pertsonen %53,5a udalerrian bertan jaio da (9.294 pertsona), Busturialdean %7,0 (1.223 pertsona), Bizkaiko gainerako udalerrietan %15,4 (2.666 pertsona) eta EAE-n %1,2 (204 pertsona), Gipuzkoan batik bat. Beste multzo esanguratsuenetako bat Espainiako lurralderen batean sortutakoena da (1.321 pertsona, herritarren %7,6) (ikus 7. Grafikoa eta 5. Taula).

Horiek horrela, Bizkaian jaiotakoen artean jaioterri nagusiak Bilbo (1.413 pertsona), Gernika-Lumo (827 pertsona), Barakaldo (786 pertsona), Mundaka (183 pertsona) et Busturia dira (73 pertsona). Udalerriak, bere eskualdeko ondoko udalerrietatik ez ezik Bilbo Handitik biztanleak bereganatu ditu. Baliteke, halaber, erditzea Bilbon edo Barakaldon gertatu izanaren ondorioz hainbat bermeotarren errolda agirian datu hori jaso izana eta ondorioz jatorri horietako datuak tentuz hartu beharko lirатеke (ikus 7. Grafikoa eta 5. Taula).

Bestalde, jatorrizko datu iturriak egiten duen lurralde sailkapenaren arabera (INE) 1.321 pertsona Estatuko eskualderen batean jaio dira, nagusiki, Badajoz (241 pertsona), Caceres (145 pertsona) eta Kantabria (99 pertsona). INE-ren arabera badira Nafarroa Garaian jaiotako 44 pertsona ere. Datu horiek 60ko eta 70ko hamarkadan lurraldeko industrializazio prozesuarekin batera jasotako immigrazioaren adierazle dira, nagusiki (ikus 7. Grafikoa eta 5. Taula).

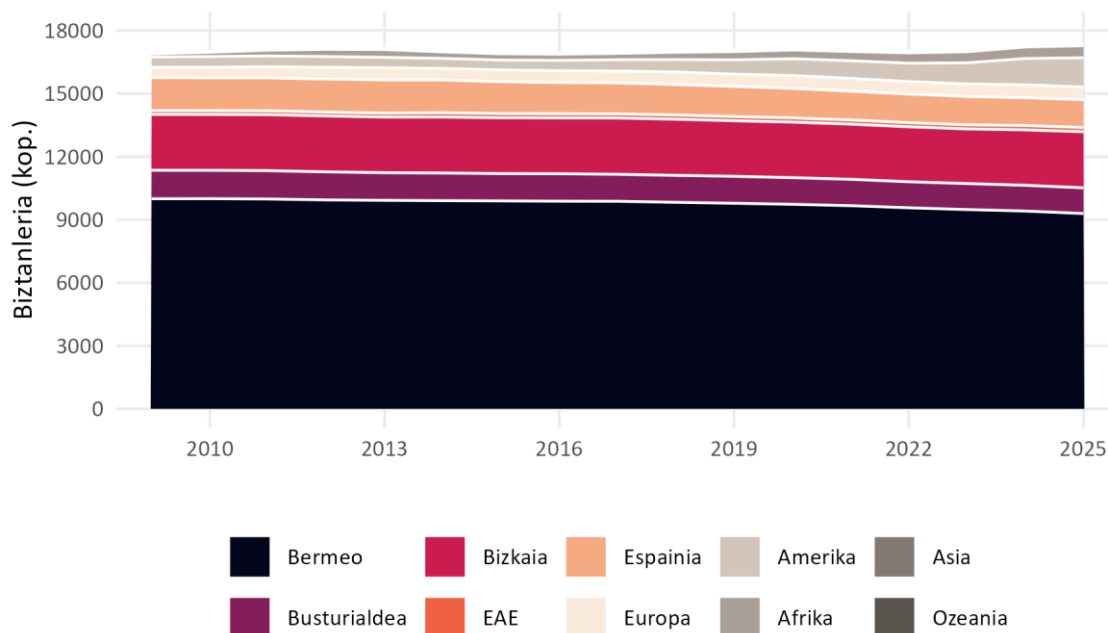
Estatutik kanpo jaiotako biztanleei dagokionez (1.306 pertsona) gehienak amerikarrak dira (1.394 pertsona), jarraian europarrak (605 pertsona) eta afrikarrak (572 pertsona) datoz. Asian sortutakoak, berriz, 80 herritar dira eta Ozeaniakoak bederatzi bakarrik. Datuak xeheago aztertzen badira, amerikarren artean Kolonbia (325 pertsona), Argentina (175 pertsona), Peru (164 pertsona) eta Nikaragua (160 pertsona) dira komunitate jendetsuenak. Europarrei dagokionez, berriz, errumaniarrak (428 pertsona) dira batik bat, baina badira ukrainar (36 pertsona) eta portugaldar (35 pertsona) komunitate esanguratsuak ere. Afrikarren kasuan senegaldarrak (258 pertsona), marokoarrak (189 pertsona) eta algeriarrak (52 pertsona) dira nagusi. Atzerrian jaiotako pertsonen artean, beraz, erresidentzia bermea eta lanerako baldintzak dituzten herritarrek jasotzen ditu gehien bat Bermeok (ikus 7. Grafikoa eta 5. Taula).

6. Grafikoa: Atzeritarren tasaren bilakaera (%). Bermeo eta bere testuingurua, 2000-2025



Iturria: INE, Eustat eta errolda.

7. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.). Bermeo, 2009-2025



Iturria: Errolda.

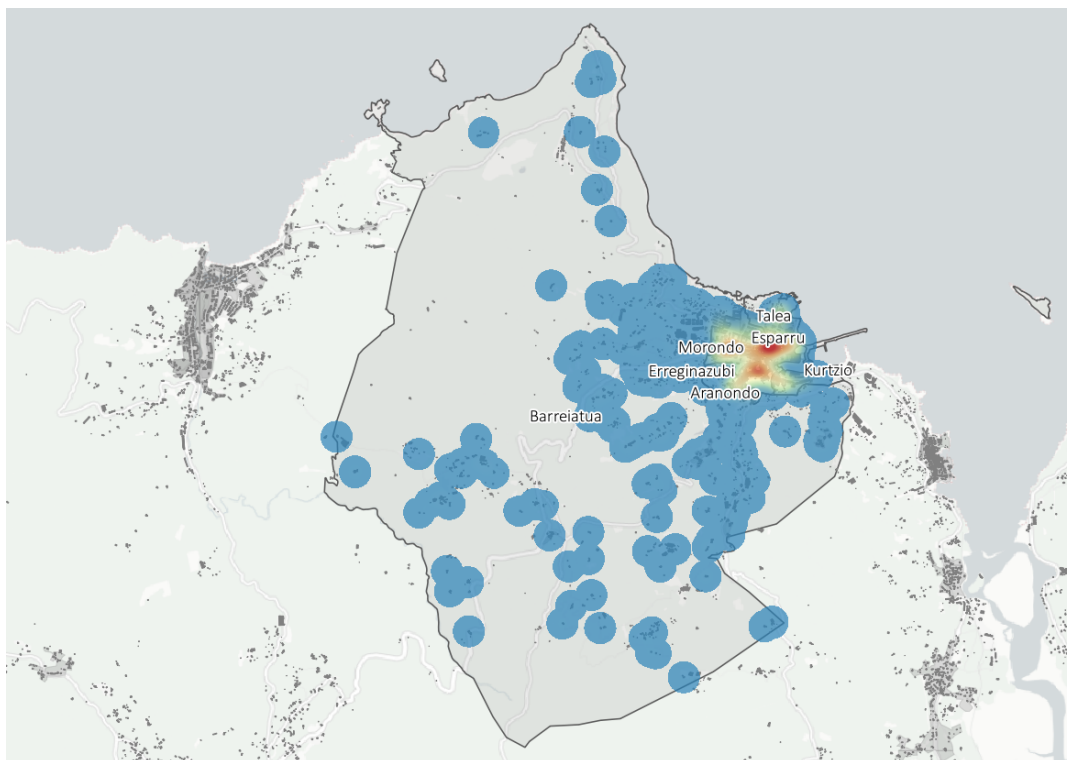
5. Taula: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.). Bermeo, 2009-2025

Eremua	2009	2013	2017	2021	2025
Bermeo	9.995	9.920	9.876	9.667	9.294
Busturialdea	1.357	1.317	1.285	1.256	1.223
Bizkaia	2.658	2.647	2.677	2.623	2.666
EAE	183	187	198	199	204
Espainia	1.574	1.577	1.476	1.372	1.321
Europa	482	584	565	608	605
Amerika	494	492	535	839	1.394
Afrika	149	372	302	439	572
Asia	24	45	49	49	80
Ozeania	7	5	8	7	9
Orotara	16.923	17.146	16.971	17.059	17.368

Iturria: Errolda.

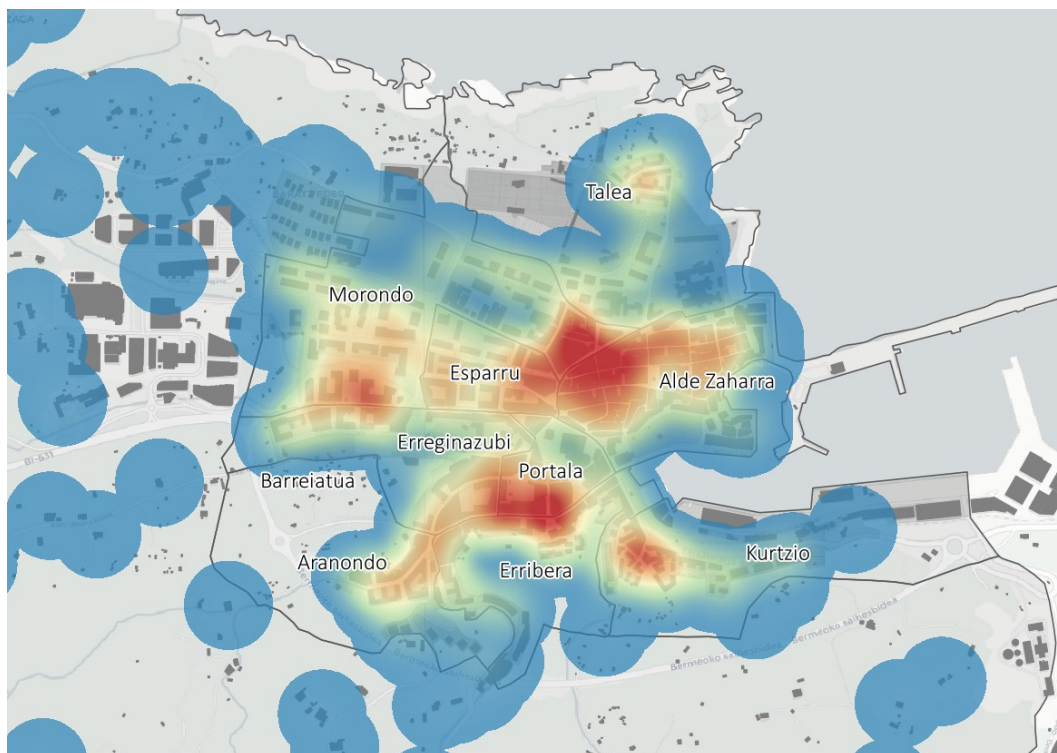
Demografiari entitatez entitate erreparatuz Bermeon ezaugarri urbanistiko desberdinetako hamar multzo daude biztanle kontzentrazioari dagokionez. Morondo (3.633 biztanle) eta Alde Zaharra (3.343 herritar) dira jendetsuenak. Erreginazubi (1.945 herritar) Esparru (1.771 herritar), Erribera (1.526 herritar), Kurtzio (1.337 herritar) eta Portala (1.189 herritar) ere aski jendetsuak dira. Talea (998 herritar), Aranondo (860 herritar) eta eremu barreiatuan (766 herritar) dira biztanle gutxienekoak. Entitate hauen artean gehienek zahartze-tasa oso handiak dituztela azpimarratu behar da etorkizun hurbilean izango duten bilakaeraren erakusle (ikus 8. Grafikoa , 6. Taula eta Errorea! Ez da erreferentzia-iturburua aurkitu.).

1. Irudia: Biztanleriaren bero mapa. Bermeo, 2025



Iturria: Errolda.

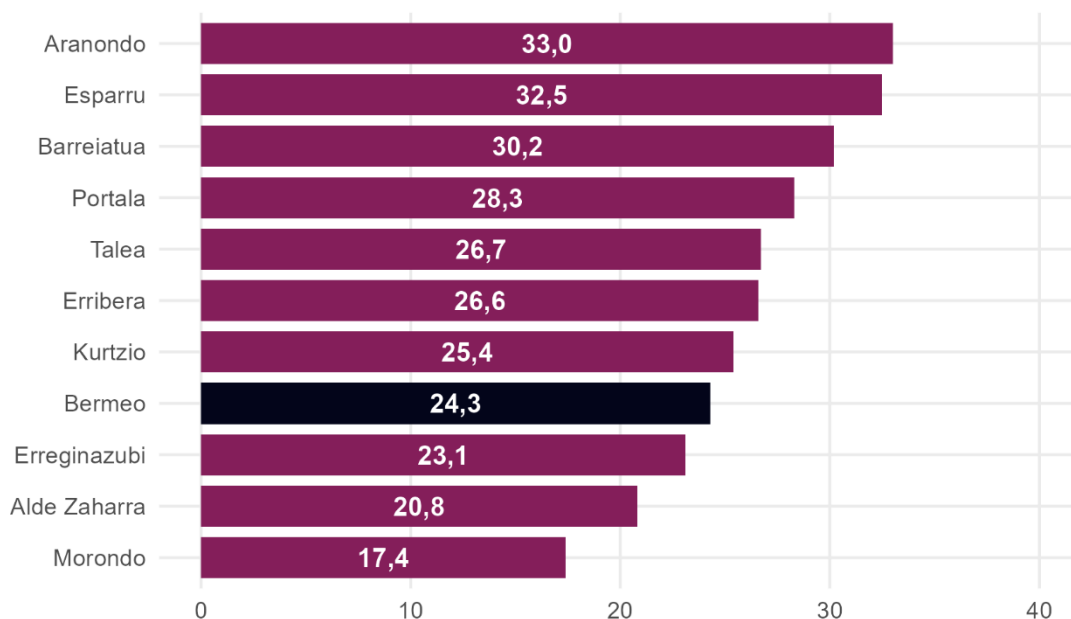
2. Irudia: Biztanleriaren bero mapa. Bermeoko herrigunea, 2025



Iturria: errolda.

Horiek horrela, biztanleria-egituraren antzeko patroia dago banaketa honen eremuetan. Zahartze-tasari dagokionez hamar eremuetatik zazpitan zahartze tasak Bermeoko batez bestekoa (%24,3) gainditzen du. Aranondo, Esparru eta Barreiatua %30,0ren gaineratik dabilta. Morondok du patroia hori apurtzen duen tasa: %17,4. Haur eta nerabeen presentziari dagokionez, haustura bera agertzen da, Morondo da gailen (%22,8) eta gainerakoekiko bost puntutik gorako aldea egiten du, harik eta Aranondorekin 8,9 puntuko aldea izateraino. Morondo (829 haur eta gazte) eta Alde Zaharra (506 haur eta gazte) dira, hein berean, gazte gehien biltzen dutenak, gainerakoekiko alde handiz. Jatorriari dagokionez, Alde Zaharra (%21,4), Erribera (%20,9) eta Kurtzio (%20,7) artean biltzen dute estatutik kanpo jaiotako herritarren %63,0 eta gainerako entitateetan kopuruak zein proportzioak nabarmen apalagoak dira (ikus 8. Grafikoa eta 6. Taula).

**8. Grafikoa: Zahartze tasa entitatearen arabera (%).
Bermeo eta bere auzoak, 2025**



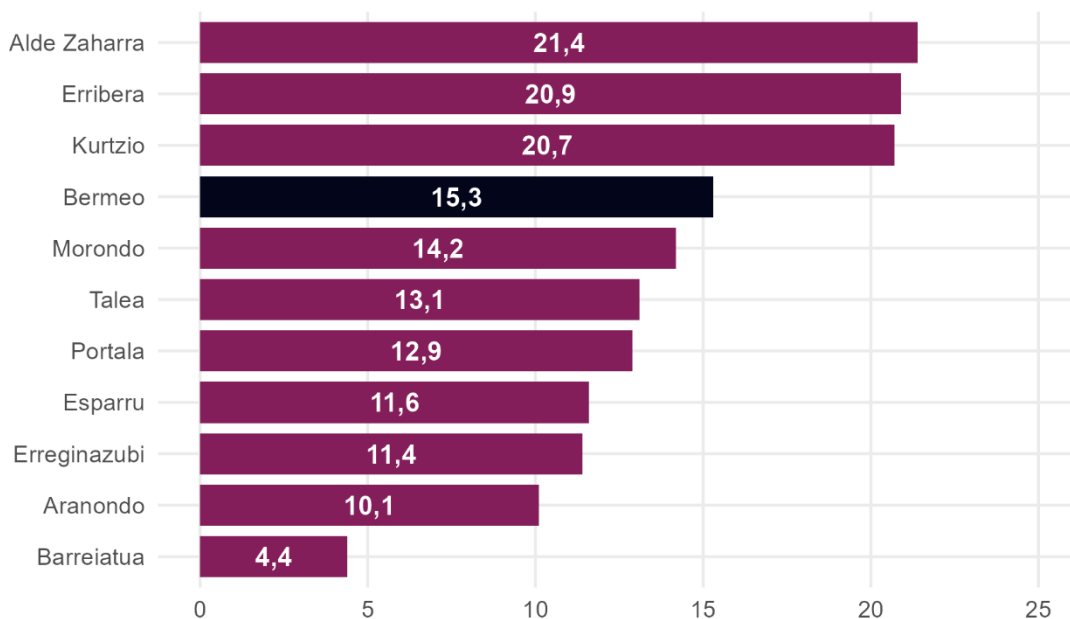
Iturria: Errola.

6. Taula: Biztanleria adinaren eta entitatearen arabera (kop.). Bermeo eta bere auzoak, 2025

Eremua	0-19 urte	20-34 urte	35-49 urte	50-64 urte	65-79 urte	≥80 urte	Orotara
Alde Zaharra	506	609	722	811	483	212	3.343
Aranondo	120	116	157	183	202	82	860
Barreiatua	122	85	143	185	167	64	766
Erreginazubi	294	348	338	516	342	107	1.945
Erribera	245	235	314	326	267	139	1.526
Esparru	308	209	325	354	364	211	1.771
Kurtzio	225	200	255	317	223	117	1.337
Morondo	829	515	928	730	440	191	3.633
Portala	203	158	240	251	228	109	1.189
Talea	141	128	179	284	178	88	998
Bermeo	2.993	2.603	3.601	3.957	2.894	1.320	17.368

Iturria: Errola.

9. Grafikoa: Atzeritarren tasa barrutiaren arabera (%). Bermeo eta bere auzoak, 2025



Iturria: Errola.

**7. Taula: Biztanleria jatorriaren eta entitatearen arabera (kop.).
Bermeo eta bere auzoak, 2025**

Eremua	Bermeo	Busturialdea	Bizkaia	EAE	Espainia	Estatutik kanpo	Orotara
Alde Zaharra	1.515	222	573	49	269	715	3.343
Aranondo	453	58	118	8	136	87	860
Barreiatua	497	72	122	7	34	34	766
Erreginazubi	1.072	164	315	17	156	221	1.945
Erribera	745	81	223	14	144	319	1.526
Esparru	1.109	128	234	18	76	206	1.771
Kurtzio	670	81	193	13	103	277	1.337
Morondo	2.030	264	554	35	233	517	3.633
Portala	677	91	157	30	81	153	1.189
Talea	526	62	177	13	89	131	998
Bermeo	9.294	1.223	2.666	204	1.321	2.660	17.368

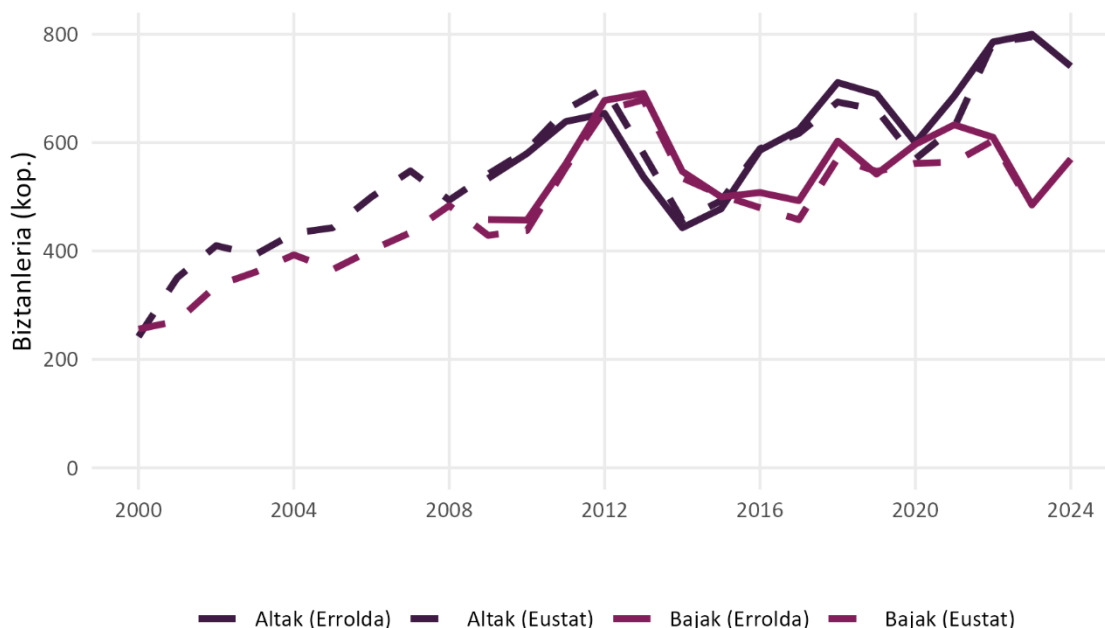
Iturria: Errolda.

2.2 Biztanleriaren mugimendua

Bermeoko biztanleria-mugimendua aztertzeko 2000tik 2024ra bitartean udalerriko erroldan immigrazioagatik egon diren altak eta emigrazioagatik egon diren bajak alderatu behar dira. Erroldako alta eta baja datuak bat etorri ohi dira, magnitude-ordenan behintzat, Eustat zein INEko datuekin. Horiek horrela, mende hasierako migrazioa eta horrekin lotura izan dezaketen fenomenoak dimentsionatzeko Eustateko eta erroldako datuak erabiliko dira. Alta eta bajen ezaugarriak xeheago aztertzeko, berriz, 2009tik aurrerako erroldako informazioa baliatuko da (ikus 10. Grafikoa eta 8. Taula).

2000-2024 aldian Bermeok 1.667 pertsonako migrazio saldo positiboa izan du: 13.903 alta eta 12.236 baja. Saldoa gorabeheratsua izan da aldi osoan, baina ez dirudi gorabehera sozioekonomikoei aparteko eragina izan dutenik. Aipatzekoa da, 2012 eta 2015 bitartean, atzeraldi ekonomiko betean, izan zirela saldo negatiboak. Urte horretako emaitza lotuta dago altetan bizi izandako jaitsierarekin eta ez herria utzi zutenen hazkundeagatik. Dinamika hauek ulertzeko hainbat faktore hartu behar dira aintzat, herriko etxebizitzaren salerosketa, edo ekonomiak eragindako migrazio mugimendua, esaterako. Pentsa daiteke krisi garaietan Bermeok biztanleria hartzeari uzten diola eta bere herritarren zati batek kanpora jotzen duela lan bila. Arrantzari lotutako egitura ekonomikoa izatearen ondorio izan daiteke. Salerosketen gaineko informazioa 7. atalean ikus daiteke (ikus 10. Grafikoa eta 8. Taula).

**10. Grafikoa: Biztanleriaren alten eta bajen bilakaera (kop.).
Bermeo, 2000-2024**



Iturria: Errolda.

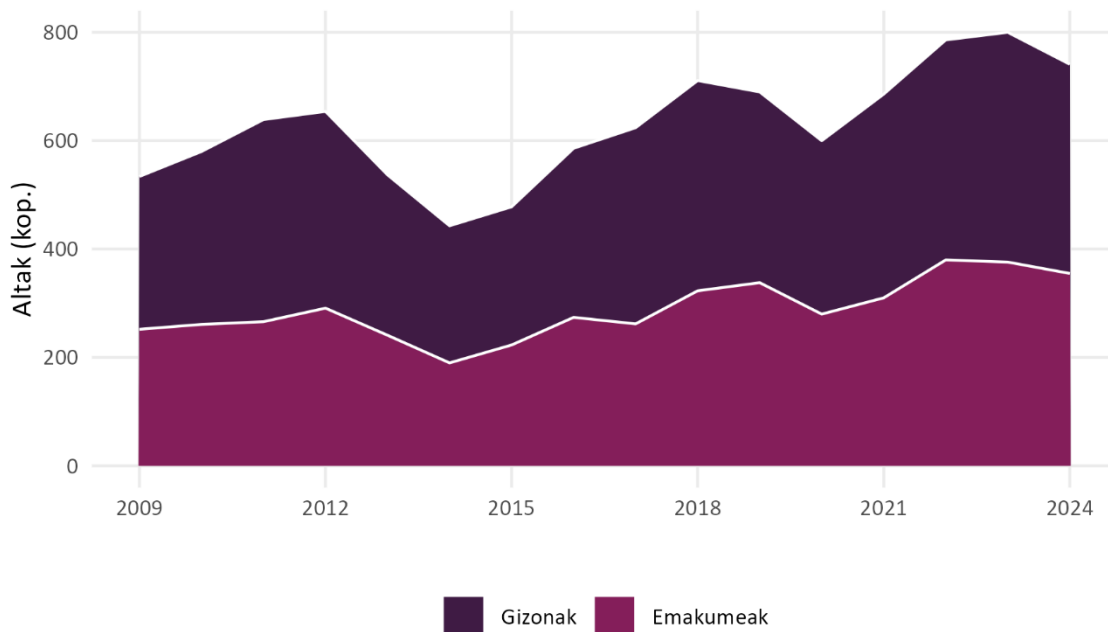
8. Taula: Biztanleriaren alten eta baje bilakaera (kop.). Bermeo, 2000-2024

Urtea	Altak	Bajak	Saldoa
2000	242	256	-14
2001	351	271	80
2002	410	336	74
2003	393	361	32
2004	433	393	40
2005	443	366	77
2006	500	402	98
2007	548	434	114
2008	494	484	10
2009	534	458	76
2010	580	457	123
2011	639	561	78
2012	654	678	-24
2013	537	691	-154
2014	443	547	-104
2015	478	500	-22
2016	586	508	78
2017	624	493	131
2018	711	603	108
2019	690	542	148
2020	600	597	3
2021	686	633	53
2022	786	610	176
2023	800	485	315
2024	741	570	171
Orotara	13.903	12.236	1.667

Iturria: Eustat eta errolda.

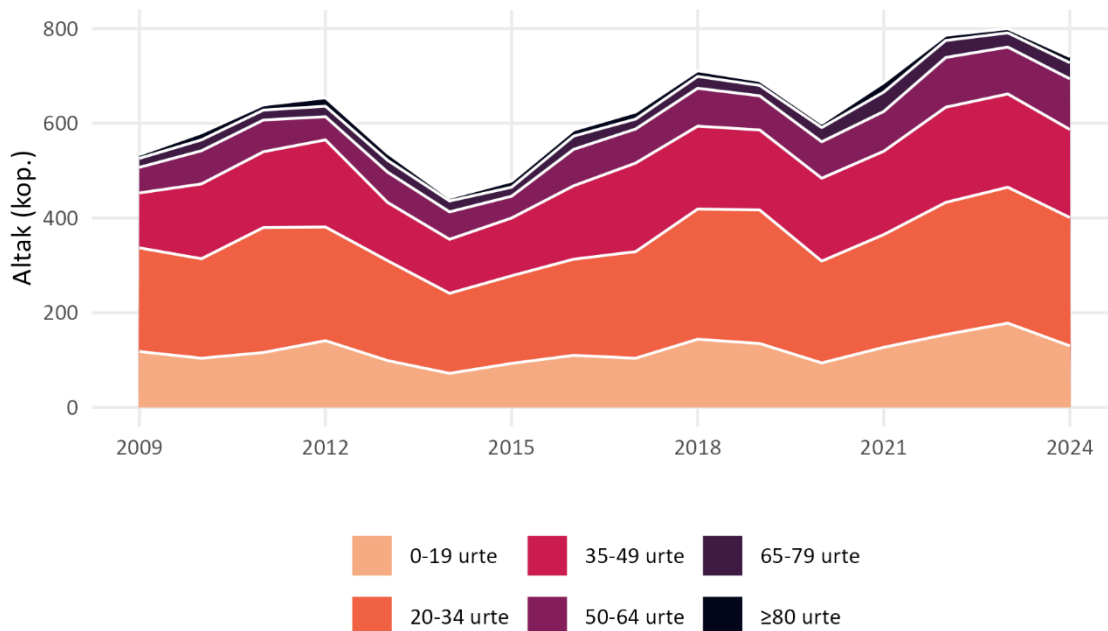
Bestalde, 2009-2024 urteen artean izandako 10.089 altetatik 5.467 gizonak izan dira (%54,2) eta emakumeak 4.622 (%45,8). Immigrazio fenomenoan maskulinizazioa zantzuak ageri dira. Altak adin tarteka aztertzen badira, ordea, erroldatze berri gehienak hiru belaunalditan banatzen direla ikusten da: 20-34 urte arteko 3.773 pertsona (%37,4), 35-49 urte arteko 2.598 pertsona (%25,7) eta azken hauen seme-alabak, 0-19 urte arteko 1.919 pertsona (%19,0). 50-64 urte arteko belaunaldikoak (1.181 pertsona) udalerriko alta berrien %11,7 eta 65 urtetik gorakoak (%6,1). Horiek horrela, azken urteetan Bermeora bizitzera joandako pertsona gehienak emantzipazio edo familia osatzeko adin tartean egin dute lekualdatzea, baina erretiro aurreko urteetan zein erretiratu ondoren udalerrira iritsi diren pertsonen proportzioa gainerako udalerrietan baino handiagoa da, eta talde honen bolumena eta ezaugarriak (besteak beste eros ahalmen handiagoarekin eta konfort bila) etxebizitza merkatuan eragiteko adinakoak dira (11. Grafikoa eta 12. Grafikoa).

**11. Grafikoa: Alten bilakaera sexuaren arabera (kop.).
Bermeo, 2009-2024**



Iturria: Errola.

**12. Grafikoa: Alten bilakaera adinaren arabera (kop.).
Bermeo, 2009-2024**



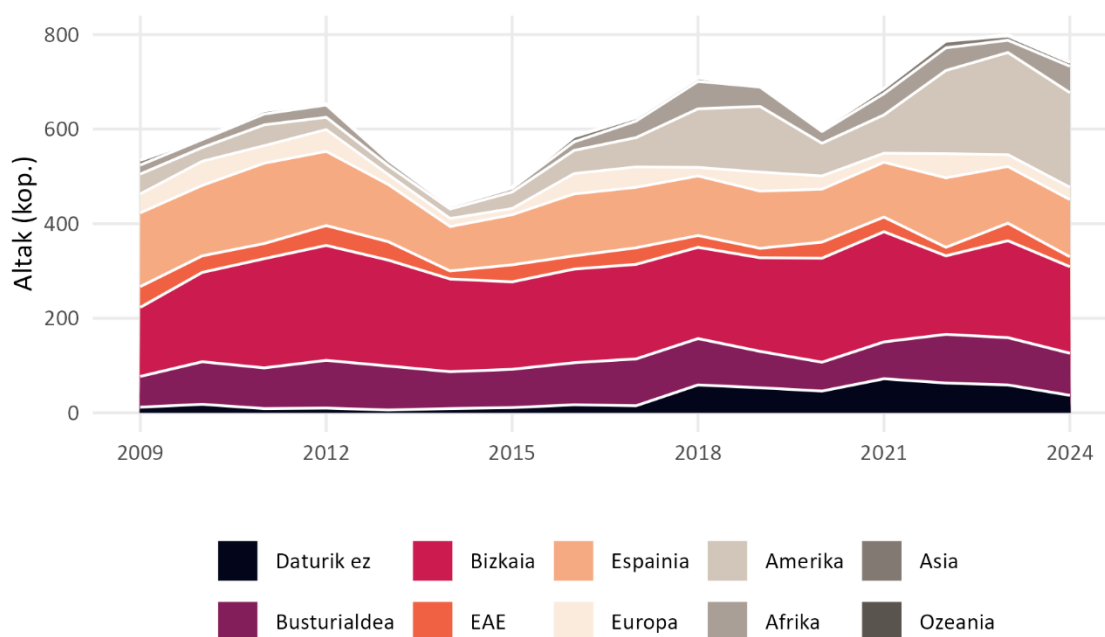
Iturria: Errola.

Bestalde, alta berriak jatorriaren arabera aztertzen badira, aniztasun esanguratsua dago, izan ere, %13,8 Busturialdeko udalerriren batetik etorriak dira (1.388 pertsona), %31,8 Bizkaitik (3.210 pertsona), EAetik %4,9 (494 pertsona) eta %20,6 Espainiako eskualderen batetik (2.075 pertsona). Estatutik kanpoko iritsitakoei dagokionez, berriz, %13,2 Amerikatik iritsi dira (1.331 pertsona), %5,1 Europatik (518 pertsona), %4,6 Afrikatik (462 pertsona), %1,0 Asiatik (103 pertsona) eta %0,1 Ozeaniatik (12 pertsona). Ezin izan da alden %4,9aren jatorria zehaztu (496 alta) (ikus 13. Grafikoa).

Datuak xeheago aztertuta, Busturialdetik zein Bizkaitik jasotako pertsonen gehiengoa Bilbotik (1.391 pertsona), Gernika-Lumotik (546 pertsona), Mundakatik (345 pertsona), Busturitik (217 pertsona) eta Barakaldotik (193 pertsona) lekualdatu dira. EAetik iritsitako pertsonen gehiengoa (%63,8) Gipuzkoatik mugitu da eta INEk estatu mailan egiten duen jatorrizko banaketaren arabera estatuko alta gehien jatorria Madril (253 pertsona), Bartzelona (150 pertsona), Kantabria (149 pertsona) eta Alacant (113 pertsona) izan dira. Badira Nafarroa Garaitik iritsitako 89 pertsona ere.

Estatutik kanpo iritsitako pertsonen artean, Amerikatik iritsitakoen artean kolonbiarrak izan dira gehiengoa (271 pertsona), baina nikaraguarrek (171 pertsona), perutarrek (164 pertsona), venezuelarrak (159 pertsona) eta argentinarrek (152 pertsona) ere nabarmentzen dira. Afrikatik iritsitakoen artean senegaldarrak (197 pertsona), marokoarrak (97 pertsona) eta algeriarrak (75 pertsona) dira nagusi. Europarren artean, berriz, Errumaniatik (337 pertsona), Ukrainatik (48 pertsona) eta Erresuma Batutik (26 pertsona) iritsitakoak eta asiarren artean Pakistandik (41 pertsona) eta Siriatic (26 pertsona).

13. Grafikoa: Alten bilakaera jatorriko lurraldearen arabera (kop.). Bermeo, 2009-2024

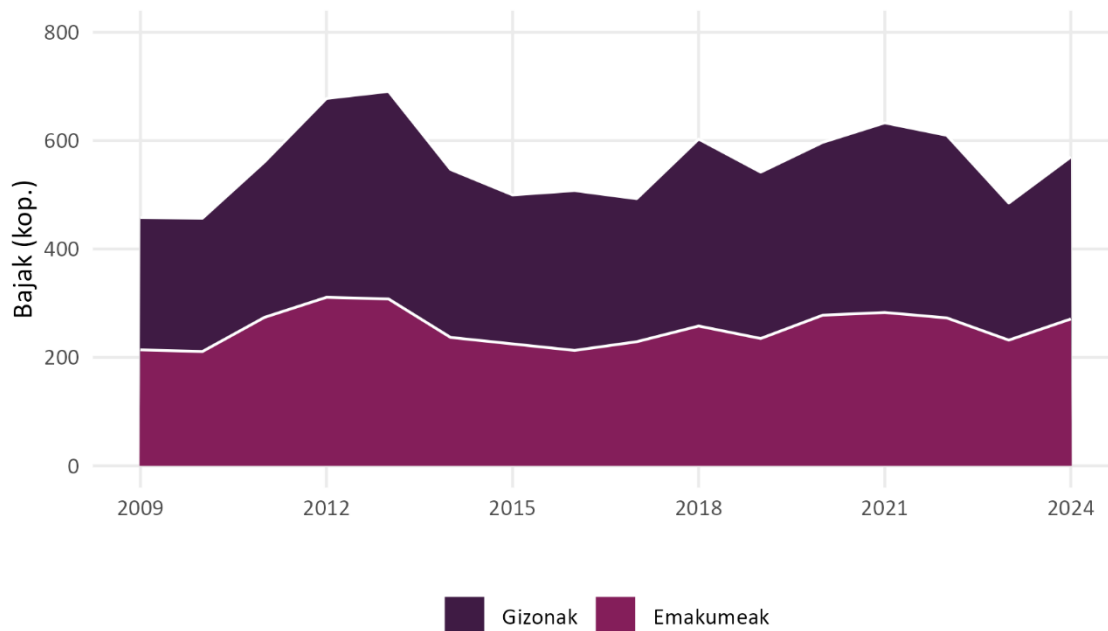


Iturria: Errolda.

2009-2025eko erroldako datuen arabera Bermeotik kanpora joan diren pertsonen ezaugarriak dagokionez (8.933 baja) sexuaren arabeko gehiengoa %54,6a gizonak izan dira (4.881 pertsona). Datu horiek baten maskulinizazio bat adierazten dute. Adin tarteari dagokionez, aldiz, azpimarratu behar da udalerria utzi duten pertsonen heren bat baino gehiago (%35,9) 20-34 urte bitarteko gazteak izan direla (3.211 pertsona). Horiekin batera, 35-49 urte bitarteko 2.477 pertsona (%27,7),

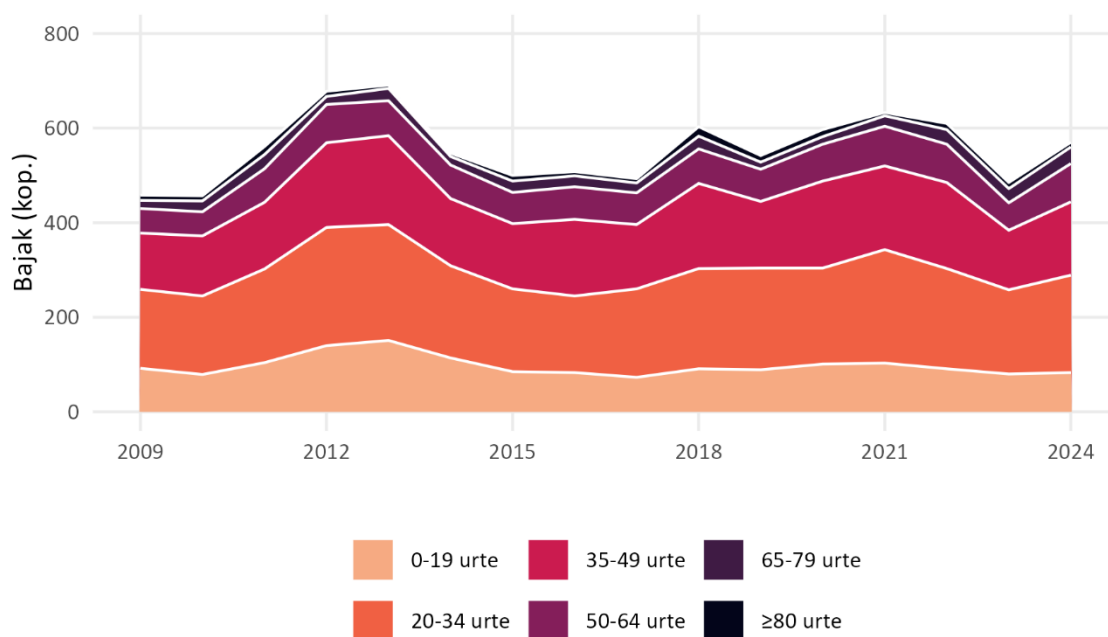
eta hauen seme-alabak diren 0-19 urte arteko 1.559 pertsona (%17,5) dira erroldan baja izan diren adin tarte nagusiak. Datu horiek berresten dute gazteak direla nagusiki udalerria utzi duten pertsonak (ikus 14. Grafikoa eta 15. Grafikoa).

14. Grafikoa: Bajen bilakaera sexuaren arabera (kop.).
Bermeo, 2009-2024



Iturria: Errolda.

15. Grafikoa: Bajen bilakaera adinaren arabera (kop.).
Bermeo, 2009-2024



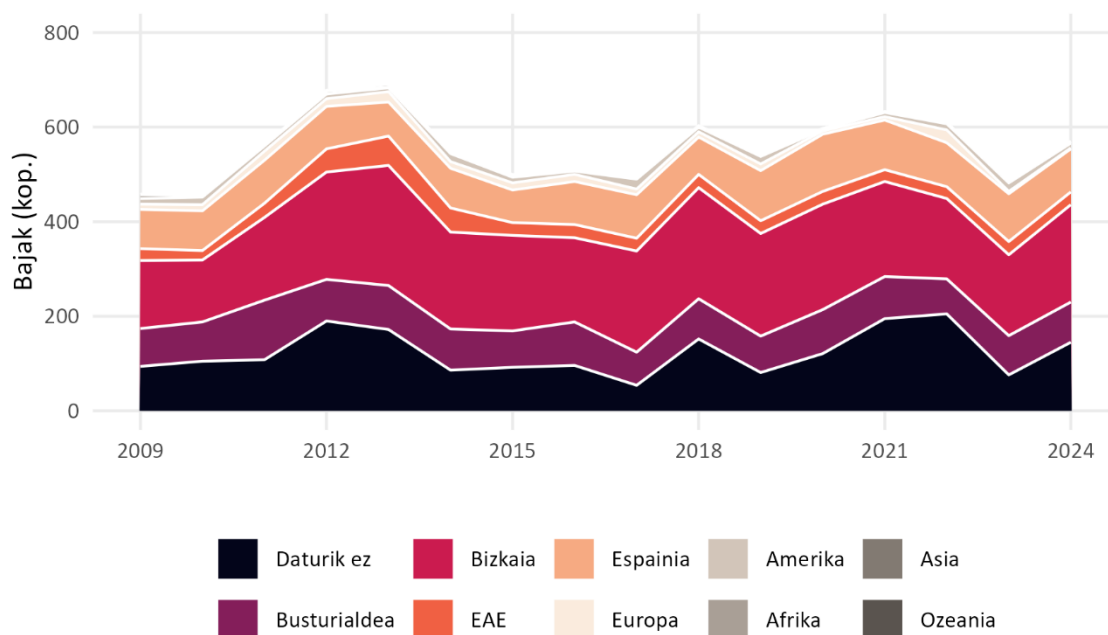
Iturria: Errolda.

Halaber, epealdi horretan erroldan baja izan diren pertsonen %15,5ak (1.382 pertsona) Busturialdeko udalerriren batera joan da bizitzera eta %35,3a (3.153 pertsona), berriz, Bizkaiko beste batera. Helmuga nagusiak Bilbo (1.277 pertsona), Gernika-Lumo (642 pertsona), Mundaka (253 pertsona), Busturia (213 pertsona) eta Barakaldo (193 pertsona) izan dira. Horiek horrela, udalerrriak duen migrazio dinamika nagusia Bizkaiarekin dela azpimarratu behar da eta bere eskualdeko udalerriekin duena bikoizten duela kopuru absolutuetan. Bilborekin duen hartu-emaña ere indartsua da (ikus 16. Grafikoa).

Bermeoko erroldan erregistratutako bajeen artean helmuga eremuetatik esanguratsua den beste bat EAE eta Espainia dira, bajeen %5,7 (506 pertsona) eta %16,3 (1.452 pertsona), hurrenez hurren. Erkidegora bizitzera joan direnen hamarretik sei Gipuzkoara mugitu dira. Nafarroa Garaia ere 69 pertsona joa dira bizitzera. Estatuko gainerako eskualdeei dagokionez, Madril (156 pertsona), Kantabria (103 pertsona) eta Bartzelona (99 pertsona) dira gailen (ikus 16. Grafikoa).

Europara bizitzera joan diren 210 pertsonen artean (bajeen %2,4) Errumania (97 pertsona) eta Erresuma Batua (40 pertsona) nabarmentzen dira. Amerikara jo duten 193 pertsonen artean (%2,2), berriz, Bolivia (30 pertsona) eta Estatu Batuak (23 pertsona). Ezin izan da 1.972 pertsonen helburua zein izan den zehaztu (ikus 16. Grafikoa).

16. Grafikoa: Bajeen bilakaera jatorriko lurraldearen arabera (kop.). Bermeo, 2009-2024



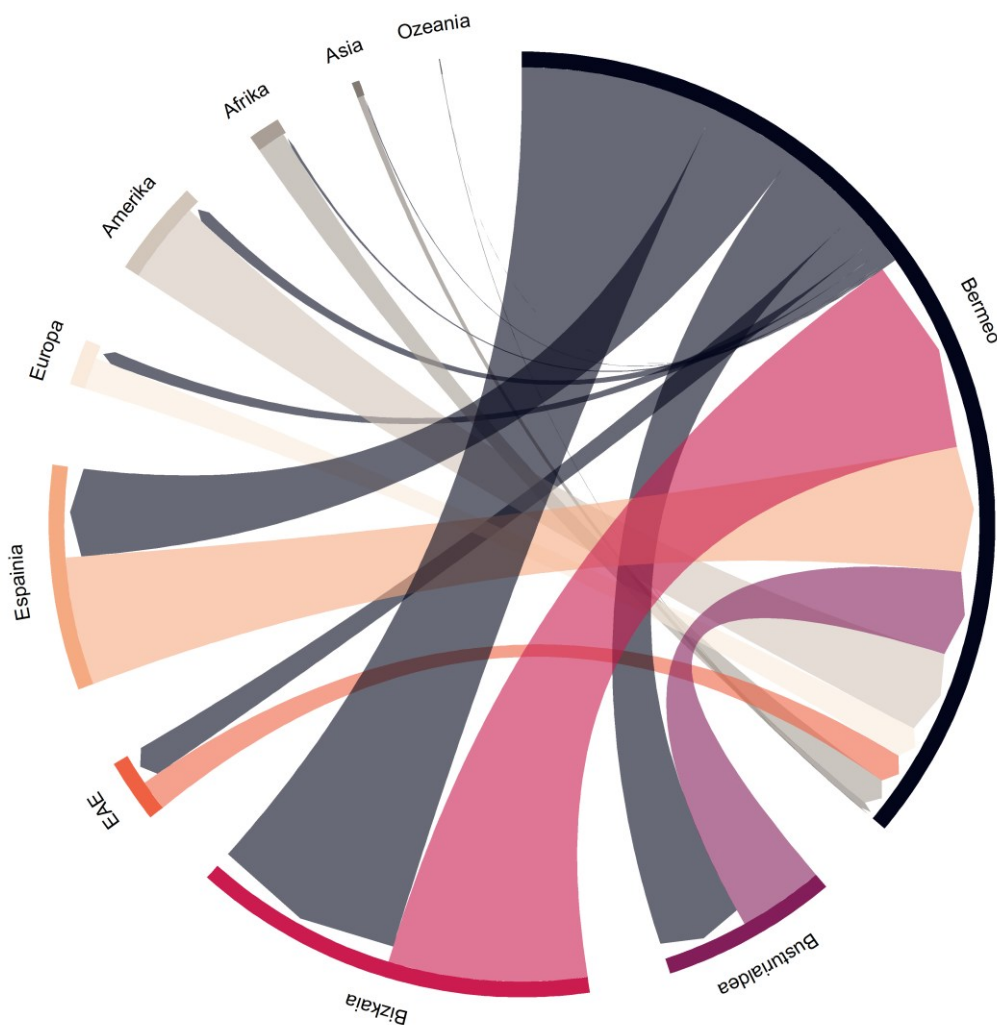
Iturria: Errolda.

Horiek horrela, azken hamalau urte hauei erreparatuz, Bermeok ia guztiekin saldo positiboa izan du. Salbuespen bakarrak Busturialdea eta EAE dira, hauekiko saldoak -1 eta -13 dira, hurrenez hurren, ia pareko galdu-irabazia dago, beraz (ikus 17. Grafikoa eta 9. Taula).

Bestalde, Pertsonen joan-etorri fluxu handienak Bizkaia eta Busturialdearekin izan badira ere, Bermeok migrazio saldo positibo handienak Amerikarekin (1.138 pertsona) eta Espainiako estatuko lurraldeekin (623 pertsona) izan ditu. Kopuru apalagoetan bada ere, saldo positiboa du Bizkaiarekin (57 pertsona), , Europarekin (308 pertsona), Afrikarekin (418 pertsona), Asiarekin (85 pertsona) eta Ozeaniarekin (9 pertsona). Hainbat baje helburuko datua eskuragarri ez dagoen aldetik (1.972 baje), aurreko kopuruak erlatibizatu egin behar dira (ikus 17. Grafikoa eta 9. Taula).

Laburbilduz, Bermeok lurralde eremu ia guztiekin saldo positiboa du eta negatiboa den kasuetan ere (EAE) diferentzia oso txikia da. Badirudi Bermeora etorritako pertsona askoren kasuan erdibideko geltokia dela, egoera hobeago baten bila bitarteko bizilekua. Beste kontinenteekin, Bizkaiarekin eta Espainiako Estatuko beste lurraldeekin azken urte hauetan izan duen intentsitate handia horren erakusle izan daitezke. Mugimendu honetan protagonista nagusia belaunaldi gazteenak direla kontuan izanda, pentsatzekoa da oso lotuta daudela lanerako aukera eta bizitegia eskuratzeko posibilitateekin.

17. Grafikoa: Alta eta baje fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.). Bermeo, 2009-2024



Iturria: Errolda.

9. Taula: Alta eta baje fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.).
Bermeo, 2009-2024

Eremua	Altak	Bajak	Saldoa
Busturialdea	1.388	1.382	6
Bizkaia	3.210	3.153	57
EAE	494	506	-12
Espainia	2.075	1.452	623
Europa	518	210	308
Amerika	1.331	193	1.138
Afrika	462	44	418
Asia	103	18	85
Ozeania	12	3	9
Daturik ez	496	1.972	-1.476
Orotara	10.089	8.933	1.156

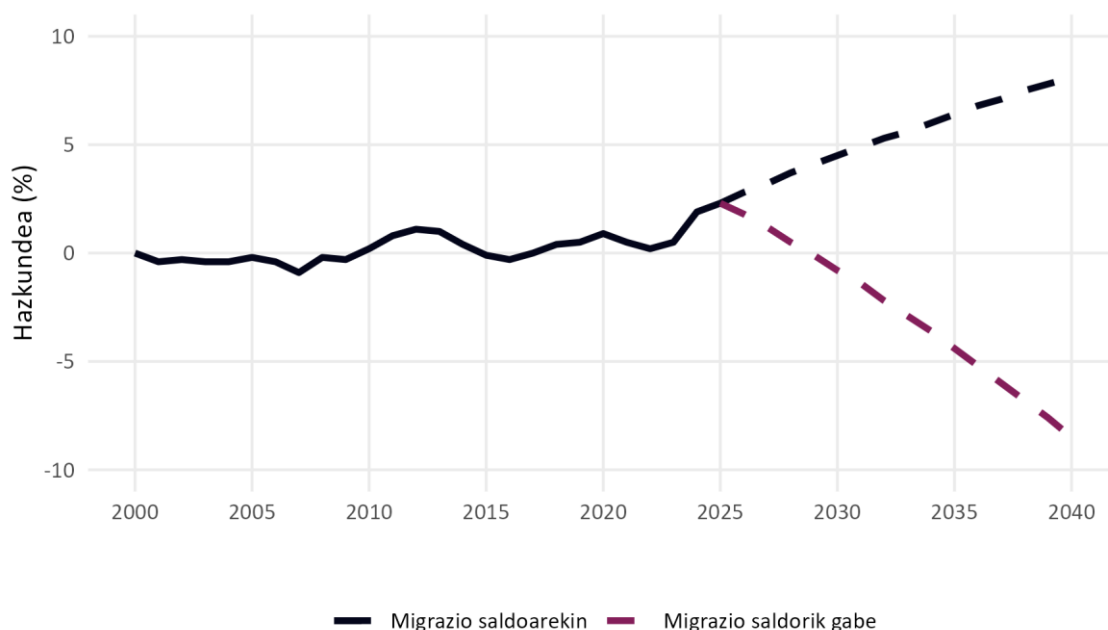
Iturria: Errolda.

2.3 Prospektiba

Bermeoko biztanle hazkundearen prospektiba ariketa bat egin da azken urteetako ugalkortasun-tasak, heriotza-tasak eta migrazio-saldoak aintzat hartuta. Esan gabe doa dinamika horiek testuinguruaren baitan oso aldakorak izan daitezkeela, migrazio-saldoa bereziki. Etxebizitza eskaintzak, esaterako, eragin zuzena du erakarpen horretan, eta, ondorioz, prospektibaren aurreikuspenetan eragin dezake. Bermeoren kasuan etorkizuneko testuinguru desberdinak aztertu dira, baina datu zehatzak eskaintzeari begira eroldako datuetako migrazio saldoak baliatu dira.

Nolanahi ere, hurrengo 15 urteetan Bermeoko biztanleria %5,6 inguru haziko dela aurreikusten da eta 18.339 biztanle inguru izatera iritsiko litzateke. Hau da, udalerriak gaur egun baino 971 bat biztanle gehiago izatera hel daiteke. Arrazoia argia da: belaunaldi zaharrenen bizitza itxaropena luzatzea, batetik eta migrazio saldo positiboa, bestetik. Edonola ere, egungo migrazio saldoari eutsi ezean bilakaera negatiboa baino ezin da izan (ikus 19. Grafikoa eta 10. Taula).

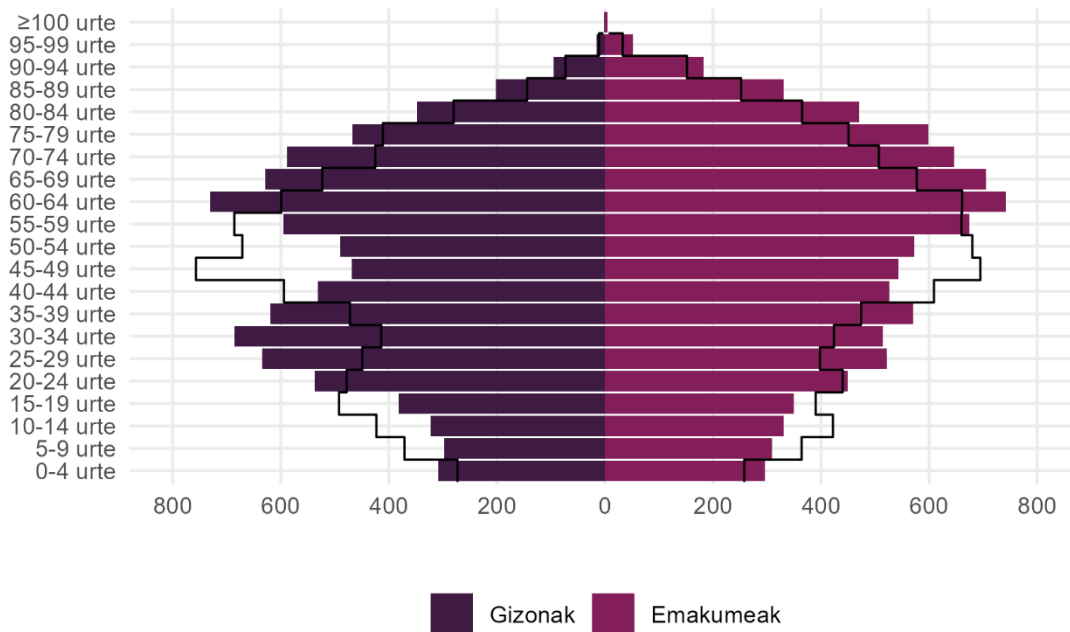
**18. Grafikoa: Biztanleria hazkundearen prospektiba (%).
Bermeo, 2000-2040**



Iturria: Errolda, Eustat eta INE. Ekoizpen propioa.

Prozesu horretan Bermeoko biztanleriaren adin egiturak aldaketa zahartzera joko du. Izan ere, oraingo joera mantenduz gero, 65 urtetik gorako taldeen proportzioa hazi egingo da eta gazteagoena apaldu. 0-19 urte arteko taldea (%14,1) 3,1 puntu apalduko da eta ia 400 pertsona gutxiago izango ditu; 35-49 urte artekoek (%17,8) 3,0 puntu galduko dituzte (343 pertsona gutxiago); eta 50-64 urte artekoek (%20,7) bi puntu galduko dute (152 pertsona gutxiago). Aldiz, 65-79 urte artekoen taldeak (%19,8) 3,2 puntu eta 741 pertsona gehiago izango ditu eta 80 urtetik gorakoenak (%9,3) 1,7 puntu eta 383 herritar gehiago. 20-34 urteko belaunaldiak ere (%18,2) ere 3,2 puntutan handituko du bere pisu erlatiboa eta gaur baino 738 pertsona gehiago izango dira. Hazkunde hori migrazio saldo positiboaren baitan bakarrik izango da. Azken batean, 65 urtez azpikoek taldean 153 herritar gutxiago izango dira eta 65 urtetik gorakoetan, berriz, 1.124 gehiago (ikus 19. Grafikoa, 20. Grafikoa, 21. Grafikoa eta 10. Taula).

19. Grafikoa: Biztanleria prospektibaren piramide demografikoa (kop.). Bermeo, 2025-2040



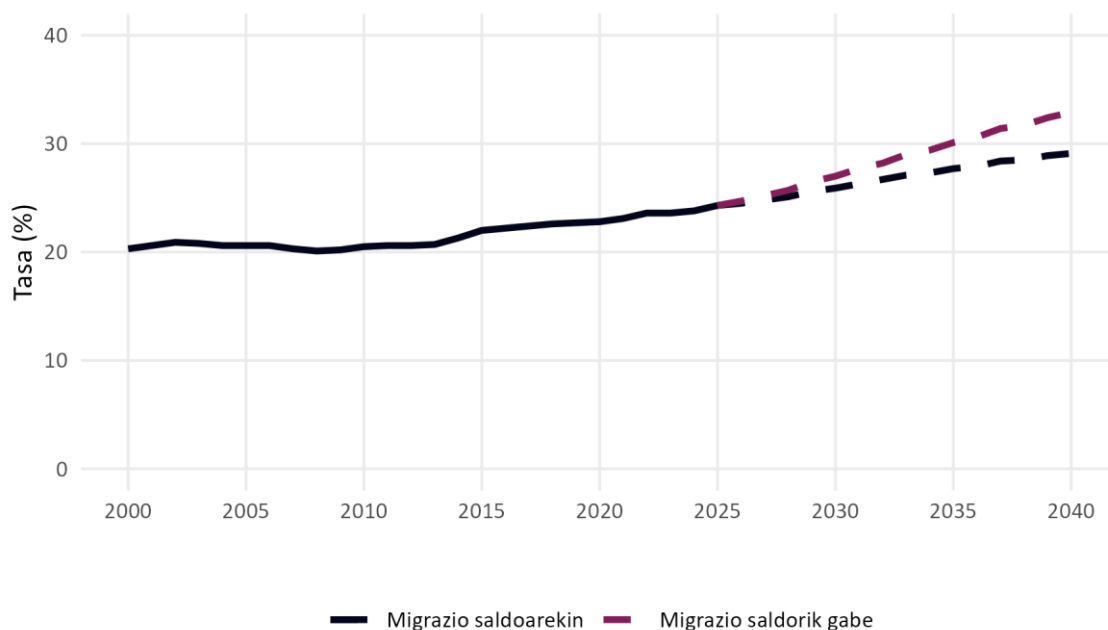
Iturria: Errola eta INE. Ekoizpen propioa.

10. Taula: Biztanleriaren prospektiba adinaren arabera (kop.). Bermeo, 2025-2040

Adina	2025	2030	2035	2040
0-19 urte	2.993	2.837	2.678	2.597
20-34 urte	2.603	2.963	3.275	3.341
35-49 urte	3.601	3.160	3.014	3.258
50-64 urte	3.957	4.175	4.092	3.805
65-79 urte	2.894	3.125	3.426	3.635
≥80 urte	1.320	1.476	1.575	1.703
Orotara	17.368	17.736	18.060	18.339

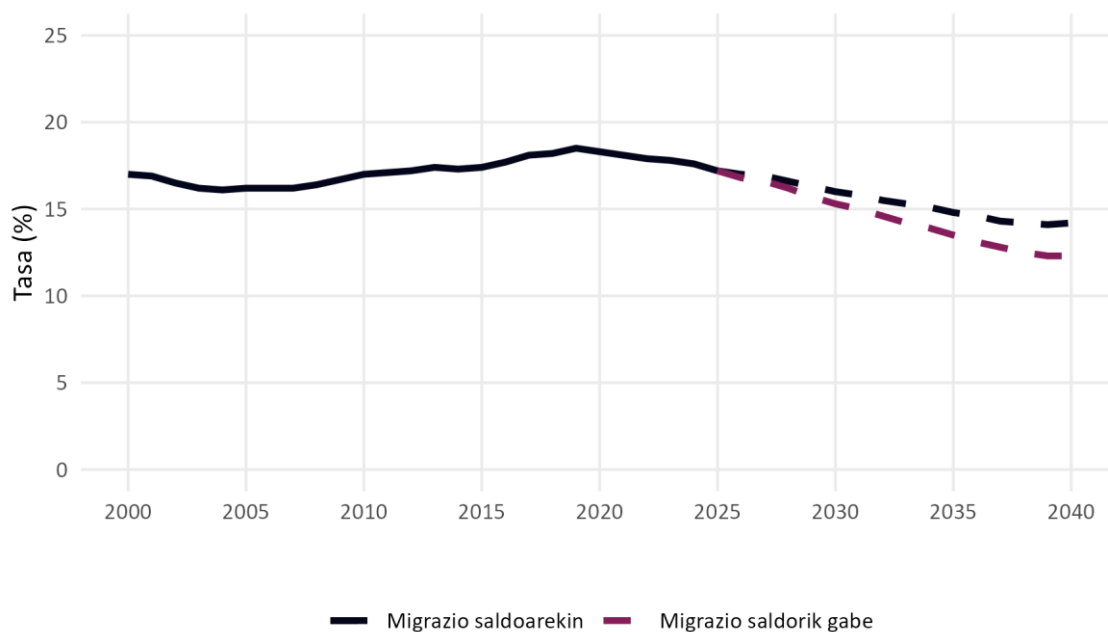
Iturria: Errola eta INE. Ekoizpen propioa.

**20. Grafikoa: Zahartze tasaren bilakaeraren prospektiba (%).
Bermeo, 2000-2040**



Iturria: Errola, Eustat eta INE. Ekoizpen propioa.

**21. Grafikoa: 0-19 urte bitarteko pertsonen tasaren bilakaeraren prospektiba (%).
Bermeo, 2000-2040**



Iturria: Errola, Eustat eta INE. Ekoizpen propioa.

3 Bizikidetza-unitateak

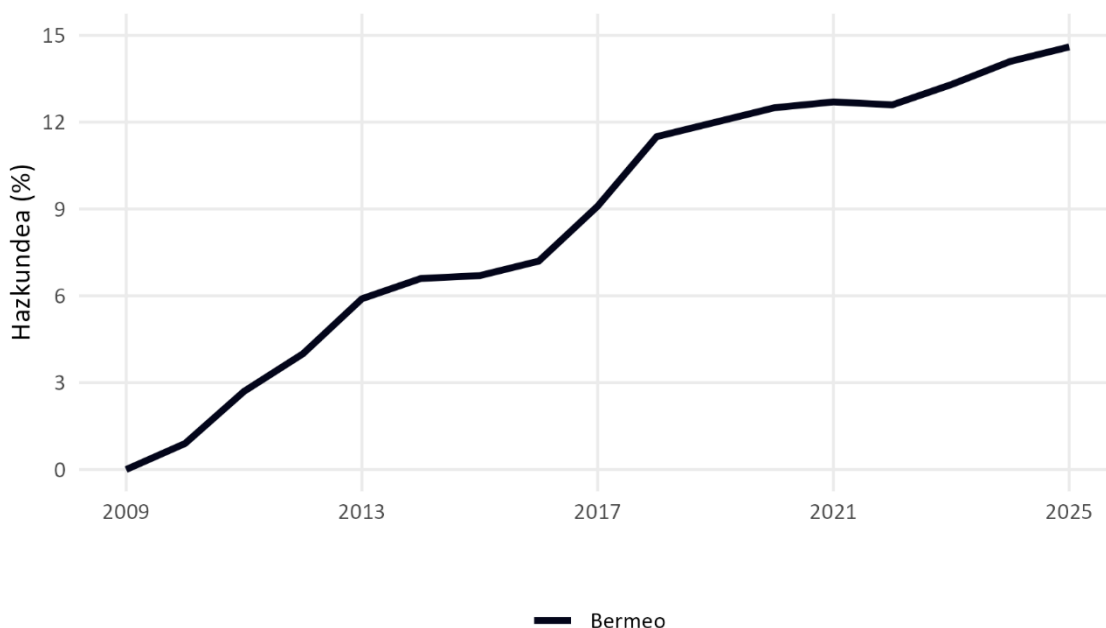
Egitura demografikoak bizikidetza-unitateetan du isla. Izan ere, etxebizitza parkeak dituen aukeren baitan biztanleria non eta nola antolatzen den ezaugarritzen dute. Atal honetan etxebizitzek duten erabilera (non, nor, zenbat, nolakoak) eta gazteen emantzipazio maila aztertzen da. 18-34 urte bitarteko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

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

3.1 Aldagai nagusiak

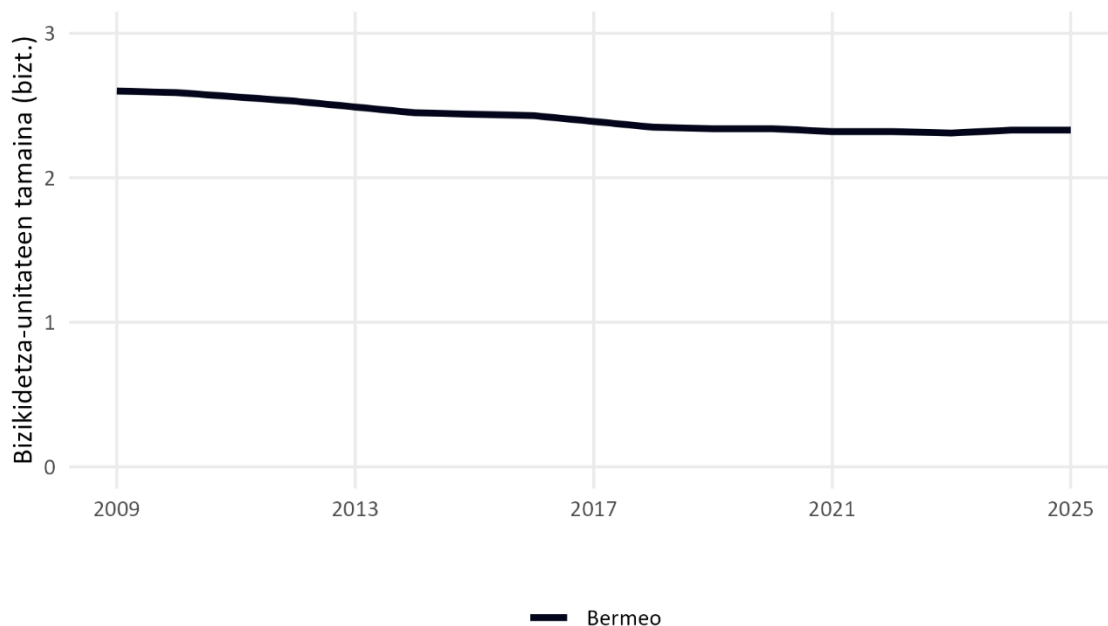
Bermeoko bizikidetza-unitateen kopuruak gora egin du azken urteetan. 2009-2025 urteen artean bizikidetza-unitateak 6.512 izatetik 7.461 izatera igaro dira, %14,6eko hazkundera, alegia. Bilakaera honetan bizitza itxaropenaren luzatzeak, biztanleriaren hazkundera eta familia eredu berriek erabateko eragina izan dute. Halaber, azken urteetan etxebizitza batean bizi den batez besteko pertsona kopurua txikituz joan da, 2009an 2,60 izatetik 2024ean 2,33 izatera iritsi arte. Aldaketa nabarmena da. Fenomeno honek lotura izan dezake arestian aipatu denarekin, adin handiko biztanleak ohikoa baino maila handiagoan hartu izanarekin, besteak beste. Hau da, gaur egun pertsona kopuru berdinentzat duela urte batzuk baino etxebizitza kopuru handiagoa behar da, eta, ondorioz, etxebizitza parkearen gaineko presioa handitu egin da (ikus 22. Grafikoa, 23. Grafikoa eta 11. Taula).

22. Grafikoa Bizikidetza-unitateen hazkundera (%).
Bermeo, 2009-2025



Iturria: Errola.

23. Grafikoa Bizikidetza-unitateen batez besteko tamainaren bilakaera (kop.) Bermeo, 2009-2025



Iturria: Errola.

11. Taula: Bizikidetza-unitate kopuruaren eta batez besteko tamainaren bilakaera. Bermeo, 2009-2025

Adierazlea	2009	2013	2017	2021	2025
Bizikidetza-unitateak (kop.)	6.512	6.899	7.107	7.340	7.461
Batez besteko tamaina (bizkide-tamaina)	2,60	2,49	2,39	2,32	2,33

| 31

Iturria: Errola.

Auzo bakoitzeko bizikidetza-unitateen kopuruak biztanleriaren patroia espazial bera jarraitzen du: Alde Zaharra (1.616 bizikidetza-unitate) eta Morondo (1.404 bizikidetza-unitate) dira familia gehien biltzen duten auzoak, bien artean udalerriko bizikidetza-unitateen %40,5. Erreginazubi (834 bizikidetza-unitate) eta Esparruk (769 bizikidetza-unitateak) ere kopuru esanguratsuak dituzte, baina aurrekoen erdia. Gainerakoetan kopuruak apalagoak dira: apalenak eremu barreiatuan (287 bizikidetza-unitate) eta Aranondon (381 bizikidetza-unitate) (ikus 12. Taula eta 3. Irudia).

Bizikidetza-unitateen tamainari dagokionez, Bermeon kide bakarrez (%33,9) eta bi kidez (%28,4) osatutako bizikidetza-unitateak dira gehiengoa. Hiru kidez (%18,0) edo lau kidez (%14,5) osatutako familiak ere portzentaje esanguratsua dira. Bost kide (%3,5) edo sei kide edo gehiago (%1,8) dituzten bizikidetza-unitateen kopurua aintzat hartzekoa da, 393 bizikidetza-unitate, orotara. Gainera, auzoaren arabera desberdintasunak antzeman daitezke bizikidetza-unitateen tamainan. Horiek horrela, Alde Zaharrean dago batez besteko tamainarik txikiena (2,07 pertsona bizikidetza-unitateko). Eremu barreiatuan (2,67 pertsona bizikidetza-unitateko) eta Morondon (2,59 pertsona bizikidetza-unitateko), aldiz, bizikidetza-unitateen batez besteko tamaina ohikoa baino altuagoa da. Gainerako auzoetako ratioak udalerriaren balioetik gertu daude (ikus 24. Grafikoa eta 12. Taula).

**12. Taula: Bizikidetza-unitateak entitatearen eta tamainaren arabera (kop.).
Bermeo eta bere auzoak, 2025**

Eremua	1 kide	2 kide	3 kide	4 kide	5 kide	≥6 kide	Orotara
Alde Zaharra	712	415	259	159	51	20	1.616
Aranondo	114	136	61	61	7	2	381
Barreiatua	79	77	52	48	15	16	287
Erreginazubi	277	226	164	129	27	11	834
Erribera	216	205	117	81	24	16	659
Esparru	243	249	137	103	25	12	769
Kurtzio	183	165	101	83	20	14	566
Morondo	366	364	302	281	63	28	1.404
Portala	175	150	78	83	15	8	509
Talea	163	134	69	51	13	6	436
Bermeo	2.528	2.121	1.340	1.079	260	133	7.461

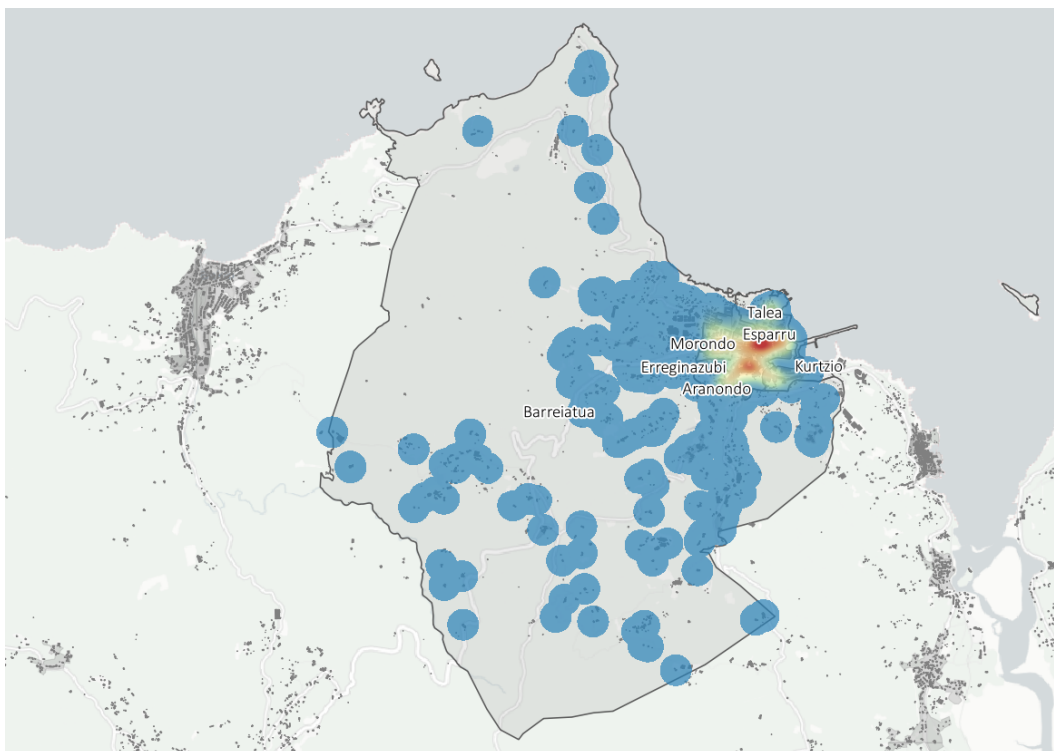
Iturria: Errola.

**24. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen batez besteko tamaina auzoaren arabera (bizt.).
Bermeo eta bere auzoak, 2025**



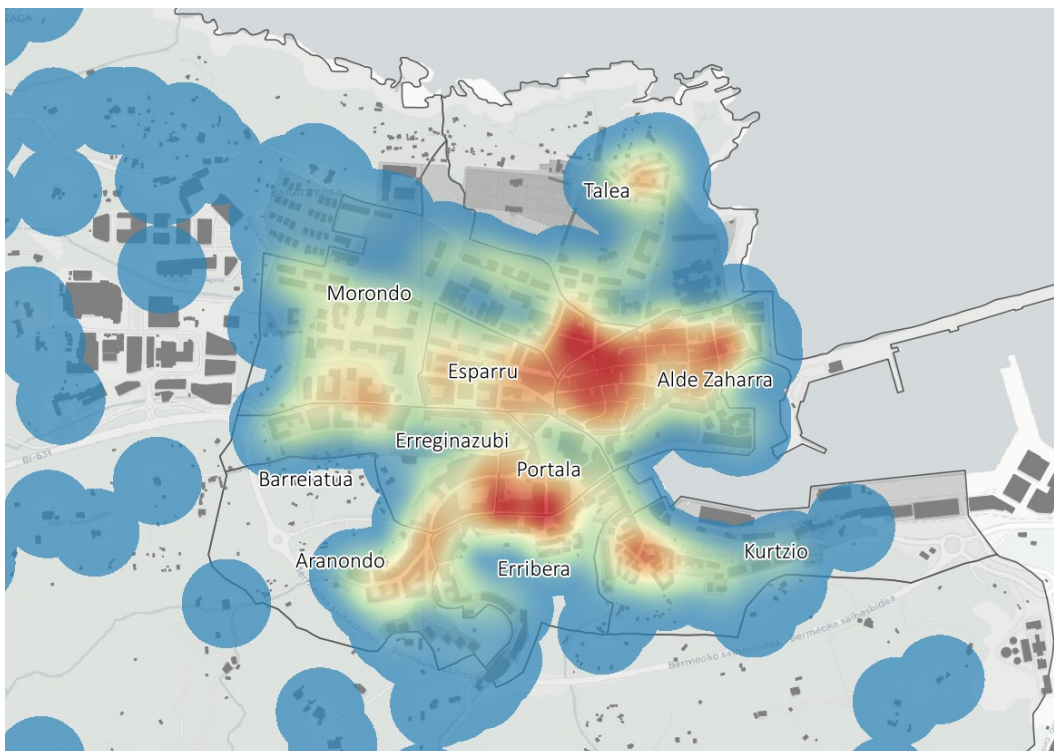
Iturria: Errola.

3. Irudia: Bizikidetza-unitateen bero mapa. Bermeo, 2025



Iturria: Errola.

4. Irudia: Bizikidetza-unitateen bero mapa. Bermeoko herrigunea, 2025



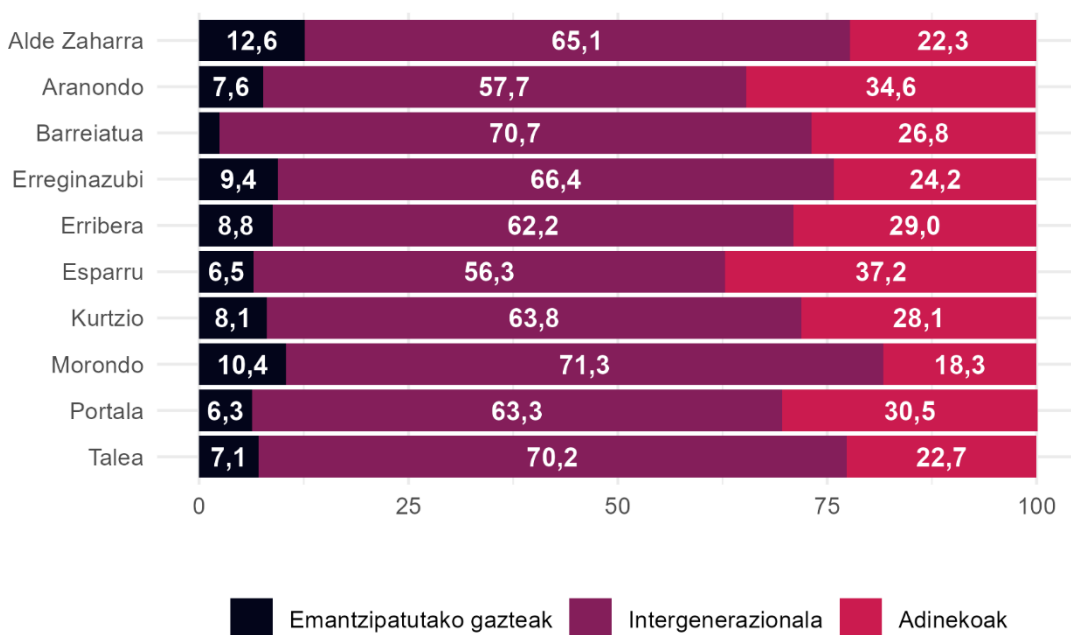
Iturria: Errola.

Bizikidetza-unitateak adin eta jatorriaren arabera aztertuta zenbait aipamen egin daiteke. Adinari dagokionez, bizikidetza-unitateen %65,2 (4.862 bizikidetza-unitate) intergenerazionalak dira; hau da, adin tarte desberdinetako pertsonen osatuta daude. Bestalde, %25,7 (1.918 bizikidetza-unitate) adineko pertsonen bakarrik osatuta dago eta %9,1 (681 bizikidetza-unitate) gutxienez 18-34 urte bitarteko gazte emantzipatu bat du bere baitan (3.2 atalean gazteen emantzipazio maila sakonago aztertzen da) (ikus 25. Grafikoa eta 13. Taula).

Eremuetako datuen arabera, Alde Zaharra da nagusi emantzipatutako gazteen unitateei dagokionez (204 bizikidetza-unitate, %12,6). Gainerako eremuak proportzio horretatik urrun dabilta, Morondo (%10,4) eta Erreginazubi (%9,4) hurbiltzen zaizkio gehien. Aldiz, gainerakoetan, proportzioak %6-8 artean dabilta. Salbuespen bakarra eremu barreiatua da (%2,4) (ikus 25. Grafikoa eta 13. Taula).

Alde Zaharrak eta Morondok emantzipatutako gazteen unitate gehien duten bezala, Esparruk (%37,2) eta Aranondok (%34,6) dute adinekoen osatutako unitateen proportzio handiena, %37,2 eta %34,6, hurrenez hurren. Eta gutxien Aldez Zaharrak (%22,3) eta Morondok (%18,3). Unitate intergenerazionalen presentziak antzeko logika du, Morondo da intergenerazional gehien duena (%71,3) eremu Barreiatuarekin batera (%70,2) eta Alde Zaharra da hirugarrena (%65,1). Alde Zaharra eta Morondoren artean, unitate intergenerazionalen ia erdia (%42,2) bi eremu horietako batean dago. Geografia honek geroan tokian tokiko etxebizitza behar eta tenkadura mailan eragingo duela esan daiteke (ikus 25. Grafikoa eta 13. Taula).

25. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen tipologia adinaren arabera (%). Bermeo eta bere auzoak, 2025



Iturria: Errola.

13. Taula: Bizikidetza-unitateen tipologia adinaren arabera (kop.).
Bermeo eta bere auzoak, 2025

Eremua	Emantzipatutako gazteak	Intergenerazionala	Adinekoak	Orotara
Alde Zaharra	204	1.052	360	1.616
Aranondo	29	220	132	381
Barreiatua	7	203	77	287
Erreginazubi	78	554	202	834
Erribera	58	410	191	659
Esparru	50	433	286	769
Kurtzio	46	361	159	566
Morondo	146	1.001	257	1.404
Portala	32	322	155	509
Talea	31	306	99	436
Bermeo	681	4.862	1.918	7.461

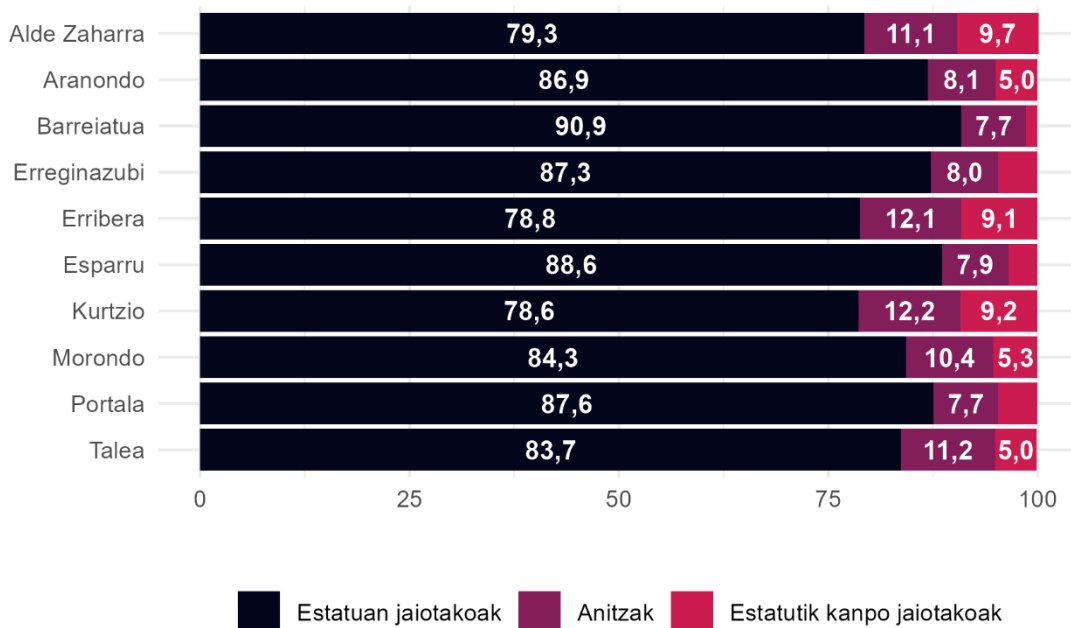
Iturria: Errolda.

Hein berean, bizikidetza-unitateen %83,6 (6.240 bizikidetza-unitate) estatuan jaiotako pertsonen bakarrik osatuta dago. Bizikidetza-unitateen %9,9 (743 bizikidetza-unitate), berriz, anitzak dira; hau da, estatuan zein estatutik kanpo jaiotako pertsonen osatzen dute. Azkenik, %6,4 (478 bizikidetza-unitate) estatutik kanpo jaiotako pertsonen soilik osatutako bizikidetza-unitateak dira (ikus 26. Grafikoa eta 14. Taula).

Datuon argitan, bistakoa da Alde Zaharra, Morondo, Kurtzio, eta Erriberan direla jatorri anitzez zein estatutik kanpo jaiotako bizikidetza-unitateen kopuru eta proportzio handiena duten auzoak, nahiz eta gainerako eremuetan ere presentzia garrantzitsua den, eremu Barreiatuaren salbuespenarekin (ikus 26. Grafikoa eta 14. Taula).

26. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen tipologia jaiotzekoaren arabera (%).
Bermeo eta bere auzoak, 2025

| 35



Iturria: Errolda.

**14. Taula: Bizikidetza-unitateen tipologia jaiolekuaren arabera (kop.).
Bermeo eta bere auzok, 2025**

Eremua	Estatuan jaiotakoak	Anitzak	Estatutik kanpo jaiotakoak	Orotara
Alde Zaharra	1.281	179	156	1.616
Aranondo	331	31	19	381
Barreiatua	261	22	4	287
Erreginazubi	728	67	39	834
Erribera	519	80	60	659
Esparru	681	61	27	769
Kurtzio	445	69	52	566
Morondo	1.183	146	75	1.404
Portala	446	39	24	509
Talea	365	49	22	436
Bermeo	6.240	743	478	7.461

Iturria: Errola.

Bermeoko bizikidetza unitateen geografiari erreparatuz, aintzat hartzekoa da etxebizitza parkea heterogeneo dela eta eremu guztietan daudela ezaugarri desberdinetako eraikinak, eta beraz, ezaugarri desberdinetako bizikidetza unitateak. Bereziak dira, aldiz, Alde Zaharreko eta Morondoko kasua. Alde Zaharrean dago etxebizitza zaharren (eta txikien) kontzentrazio handiena. Aldiz, Morondon dago etxebizitza berrien kontzentrazio handiena. Beraz, eremu gehienak elkarren artean diferentzia txikiak baldin badituzte ere, Alde Zaharrean atzerrian sortutako herritar eta gazte emantzipatuen proportzioak handiagoak dira eta Morondon berriz, bizikidetza unitate intergenerazionalen nahiz tamaina ertainekoen proportzio handienetakoak.

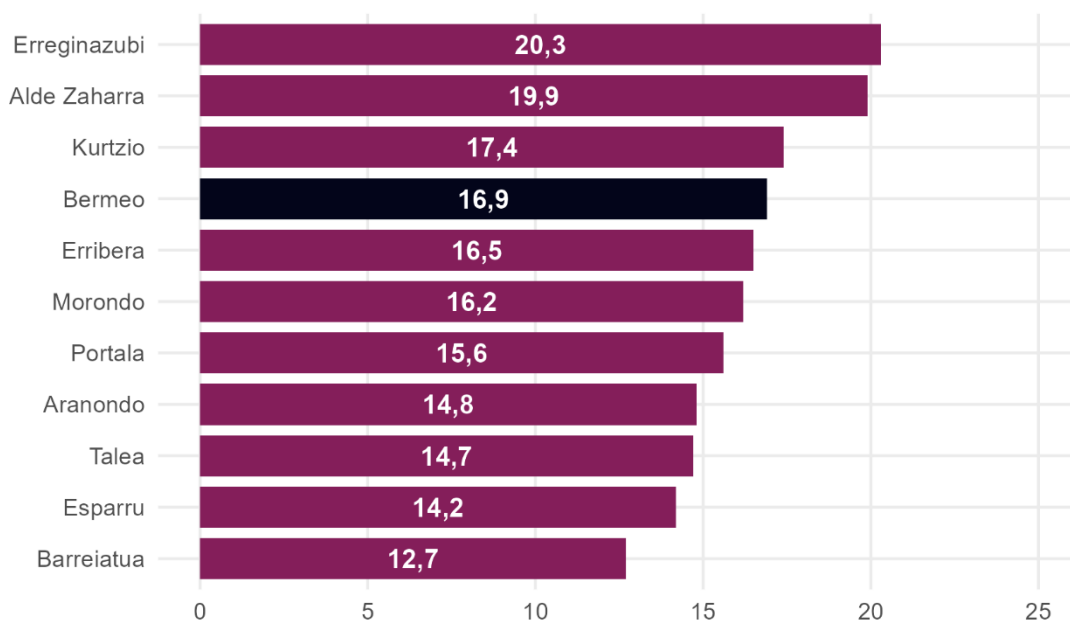
3.2 Emantzipazio maila

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

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

Bermeon 2.942 gazte bizi dira, biztanleria osoaren %16,9a. Eremuen artean diferentziak oso argiak dira: Erreginazubi (%20,3), Alde Zaharra (%19,9) eta Kurtzio (%17,4) auzoak dira gazteen pisu erlatibo handiena dutenak. Aranondo (%14,8), Talea (%14,7), Esparru (%14,2) eta Barreiatua (%12,7) eremuetan gazteen portzentajea ez da %15era ere iristen (ikus 27. Grafikoa eta 15. Taula).

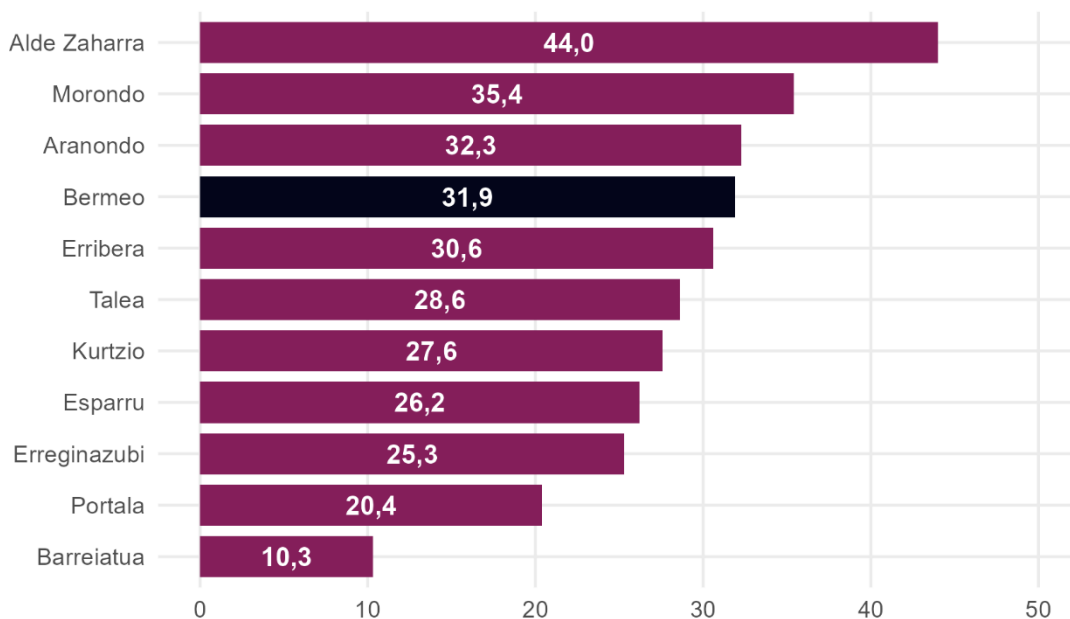
27. Grafikoa: 18-34 urte bitarteko pertsonen pisu erlatiboa auzoaren arabera (%). Bermeo eta bere auzoak, 2025



Iturria: Errolda.

Esandakoari jarraituz, Bermeon 18-34 urte bitarteko 939 gazte daude emantzipatuta, udalerriko adin tarte horretako pertsonen %31,9. Gazteen Euskal Behatokiaren adierazleen arabera, 2024 urtean gazteen emantzipazio tasa Bizkaian %33,3 zen eta EAEn, berriz, %32,3. Datu horiek aintzat hartuta, beraz, udalerriko gazteen emantzipazio-tasa herrialdekoaren zein autonomia erkidegoaren azpitik dabil. Edonola ere, Alde Zaharreko (%44,0), Morondoko (%35,4) eta Aranondoko (%32,3) indizeak gainerako eremuen nahiz erreferentziazko lurraldeen pare edo gaineratik egotea esanguratsua da. Batetik bertako egitura demografiko gazteagoaren ondorio izan daiteke, bestetik bizitegia eskuratzeko aukera izatearen ondorio (ikus 28. Grafikoa, 15. Taula, 5. Irudia eta 6. Irudia).

28. Grafikoa: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen tasa auzoaren arabera (%). Bermeo eta bere auzoak, 2025



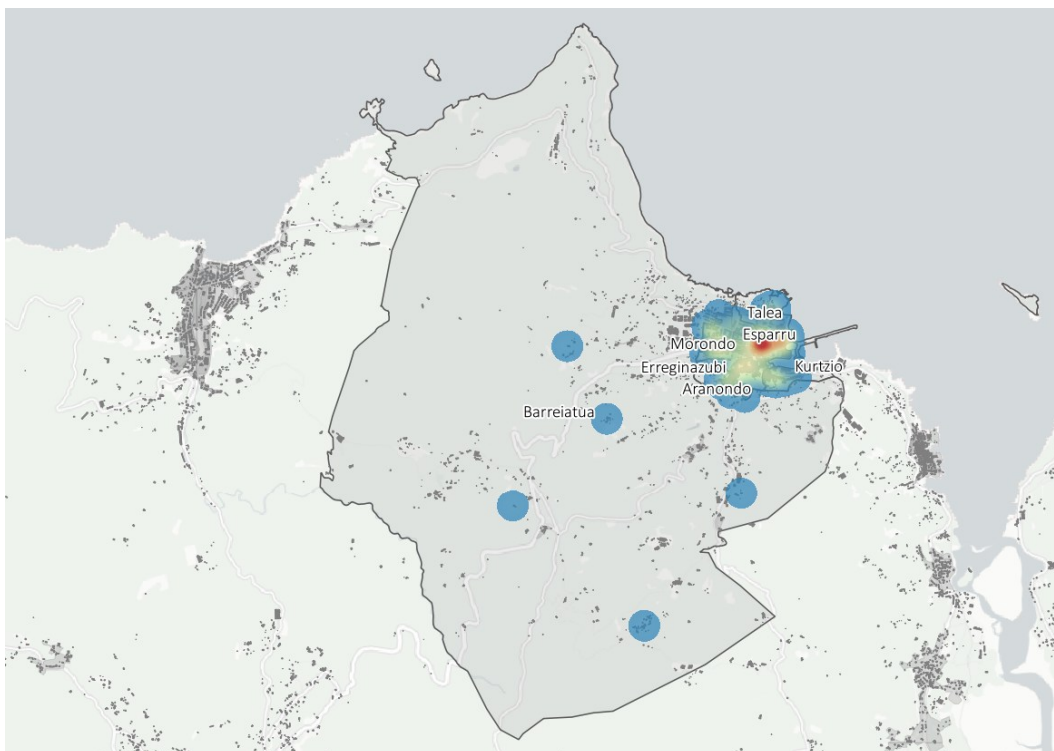
Iturria: Errola.

15. Taula: 18-34 urte bitarteko gazteak emantzipazio egoeraren eta auzoaren arabera (kop.). Bermeo eta bere auzoak, 2025

Auzoa	Emantzipatutako gazteak	Emantzipatu gabeko gaztea	Orotara
Alde Zaharra	293	373	666
Aranondo	41	86	127
Barreiatua	10	87	97
Erreginazubi	100	295	395
Erribera	77	175	252
Esparru	66	186	252
Kurtzio	64	168	232
Morondo	208	380	588
Portala	38	148	186
Talea	42	105	147
Bermeo	939	2.003	2.942

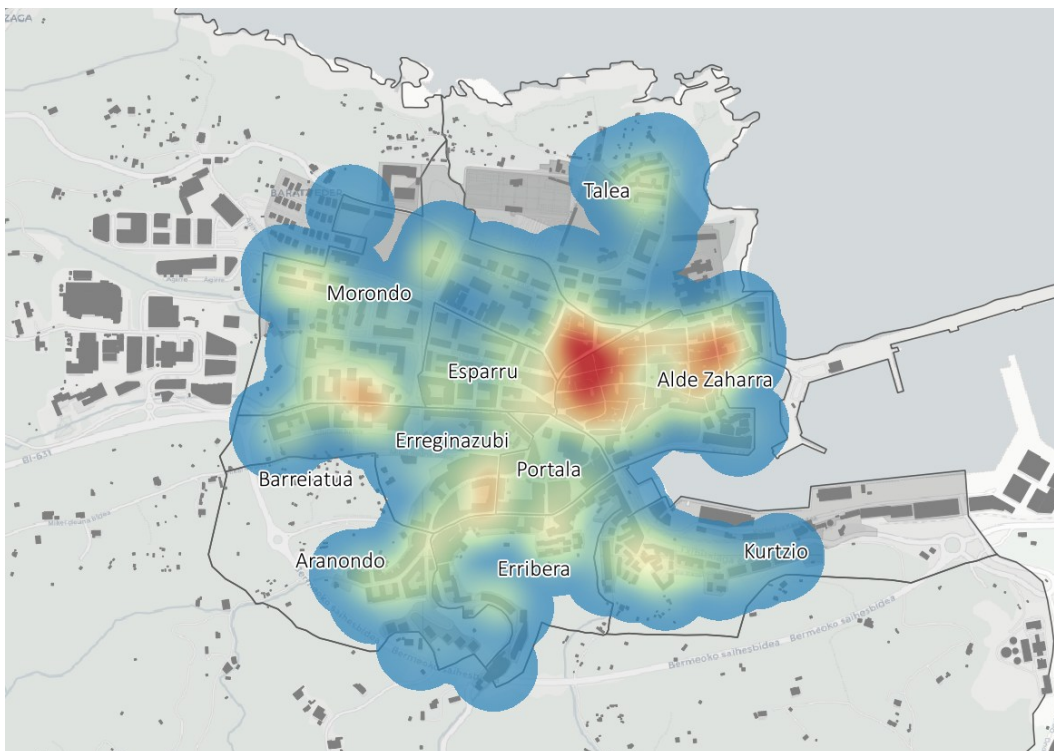
Iturria: Errola.

5. Irudia: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen bero mapa. Bermeo, 2025



Iturria: Errola.

6. Irudia: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen bero mapa. Bermeoko herrigunea, 2025



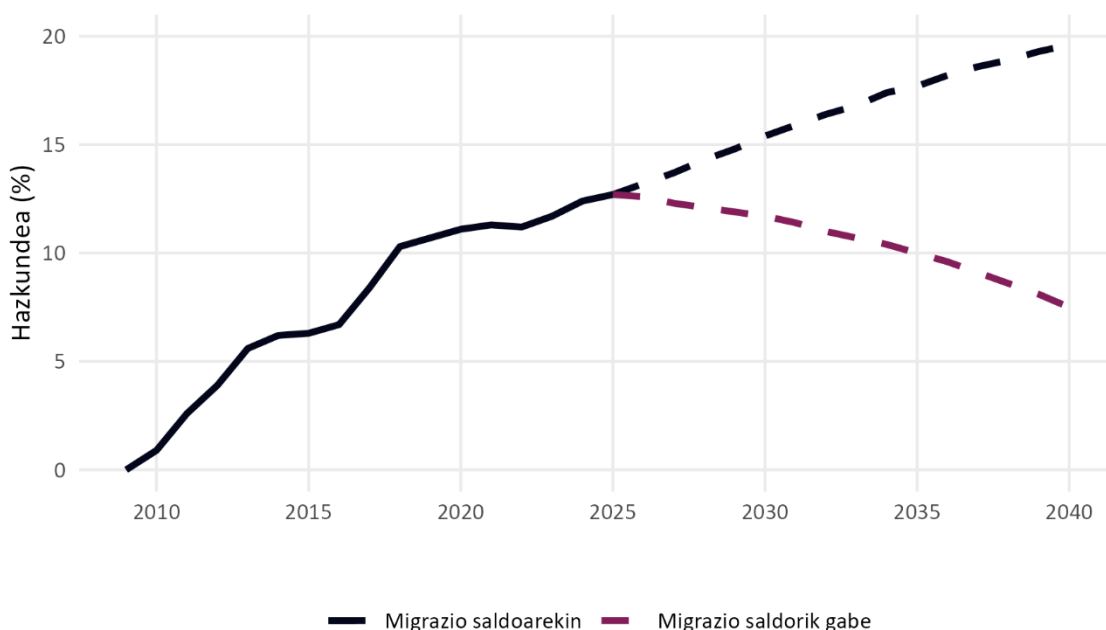
Iturria: Errola.

3.3 Prospektiba

Biztanleriaren prospektiba oinarri hartuta bizikidetza-unitateen prospektiba egin da. Hurrengo 15 urteetan Bermeoko bizikidetza-unitateen kopurua %8,5 inguru haziko da: 7.461 bizikidetza-unitate izatetik 8.100 bizikidetza-unitate izatera, 639 gehiago. Igoerak etxebizitza parkearen gaineko presioan eragina izango du, handituz (ikus 29. Grafikoa eta 16. Taula).

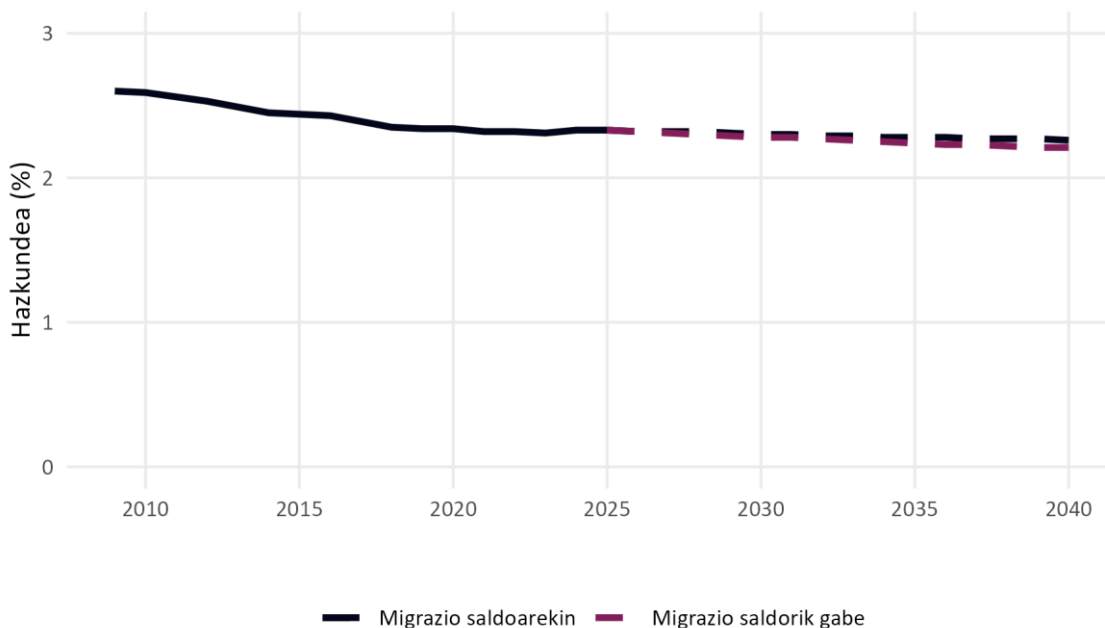
Bizikidetza-unitateen kopuru absolutuaren igoera biztanleriaren hazkundeari eta bizikidetza eredu berriei lotuta doa. Gainera, zahartzearen eta konbibentzia mota berrien ondorioz bizikidetza-unitateen batez besteko biztanle kopurua gaur egun 2,32 izatetik 2,26 izatera jaitsiko da. Hau da, gaur egun 1.000 biztanle bizitzeko 430 etxebizitza behar badira, 2040an 442 beharko lirateke; 12 gehiago (ikus 30. Grafikoa eta 16. Taula).

29. Grafikoa Bizikidetza-unitateen prospektiba (%).
Bermeo, 2009-2040



Iturria: Errolda, Eustat eta INE. Ekoizpen propioa.

30. Grafikoa Bizikidetza-unitateen batez besteko tamainaren prospektiba (kop.) Bermeo, 2009-2040



Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

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

	2025	2030	2035	2040
1 kide	2.528	2.640	2.743	2.836
2 kide	2.121	2.233	2.345	2.434
3 kide	1.340	1.369	1.395	1.408
4 kide	1.079	1.065	1.039	1.027
5 kide	260	259	259	259
≥6 kide	133	134	134	136
Orotara	7.461	7.700	7.915	8.100

Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

4 Ezaugarri sozioekonomikoak

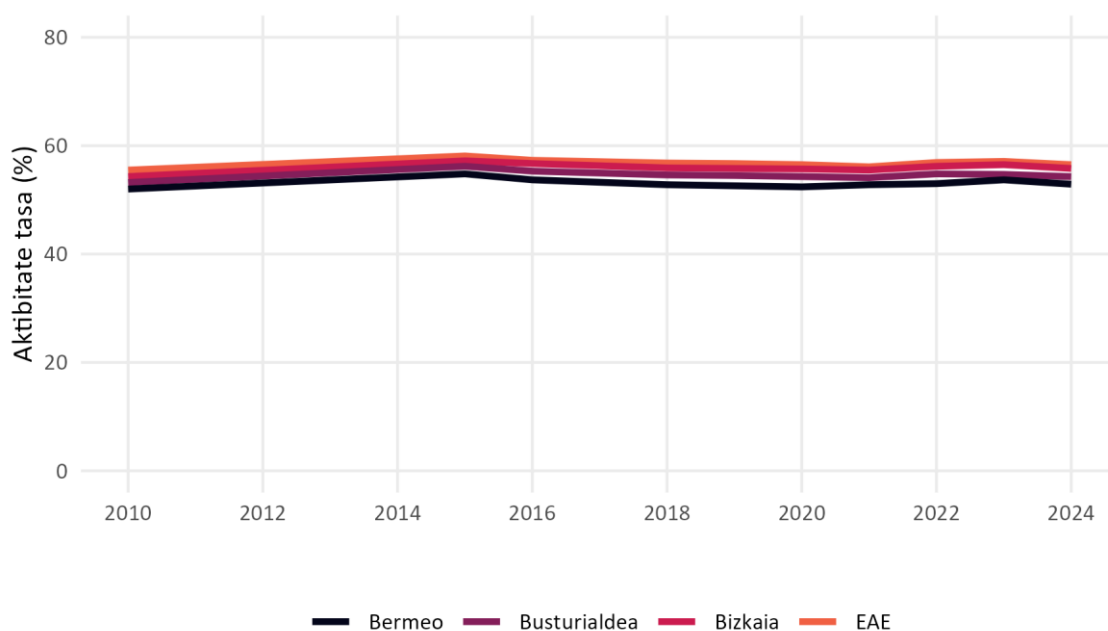
Udalerriko biztanleriak dituen ezaugarri sozioekonomikoen azterketak etxebizitza parkearen erabilera eta eskuragarritasuna ulertzeko gakoak ematen ditu. Aktibitate tasak, langabezia tasak edota errenta mailak etxebizitzaren eskaeran eta hauen nolakotasunean eragin zuzena dute, bai eta biztanleriak udalerrian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

4.1 Aldagai nagusiak

Bermeoko aktibitate-tasa egun 2010ean baino handiagoa da. 2024ko datuen arabera udalerriko 16 urtetik gorako biztanleen %52,9 dago lanean edo lan bilaketa aktiboan. Aktibitate-tasa 2015 urtean iritsi zen puntu gorenera eta geroztik apaltzen ari da, honela, 2024ko tasa 2015ekoa baino 1,9 puntu apalagoa zen.

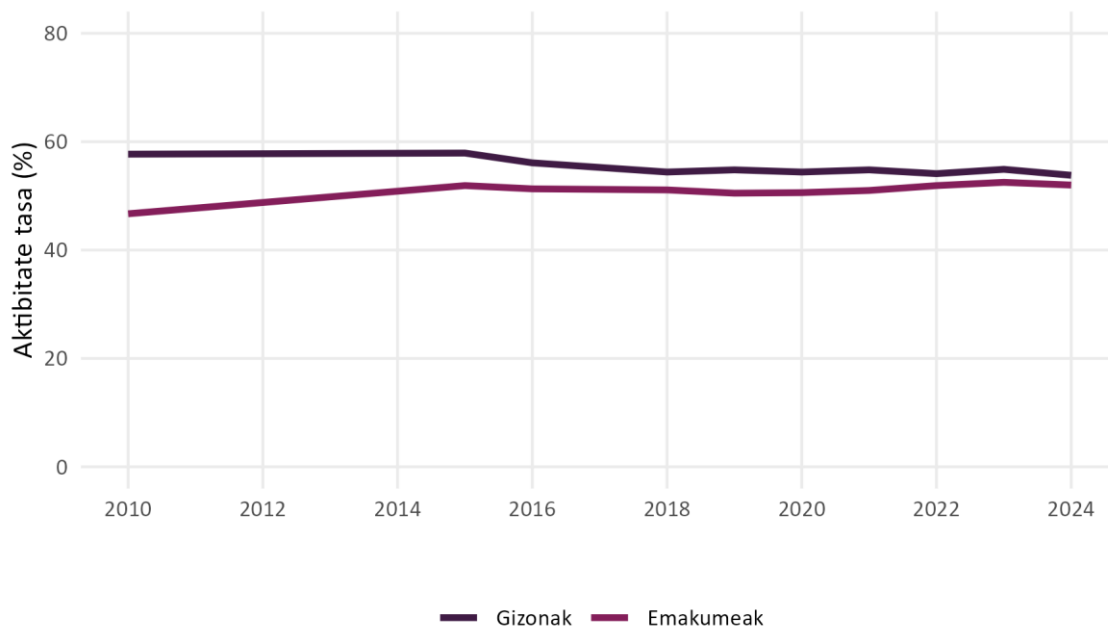
Ehuneko hau Busturialdeko (%54,3), Bizkaiko (%55,8) eta EAEko (%56,5) tasaren azpitik dago. Udalerriko aktibitate-tasa sexuaren arabera aztertuta, aldiz, desberdintasunak antzematen dira. Azpimarratu beharrekoa da desoreka hori modu positiboan murriztu dela azken urteetan. Emakumeen aktibitate-tasa 2010ean %46,7 izatetik 2024an %52,0 izatera igaro da, gizonen aktibitate-tasa baino 1,8 puntu txikiagoa, 2010ean, berriz, aldea 11,0 puntukoa zen (ikus 31. Grafikoa, 32. Grafikoa eta 17. Taula).

31. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera (%). Bermeo eta bere testuingurua, 2010-2024



Iturria: Eustat.

32. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Bermeo, 2010-2024



Iturria: Eustat.

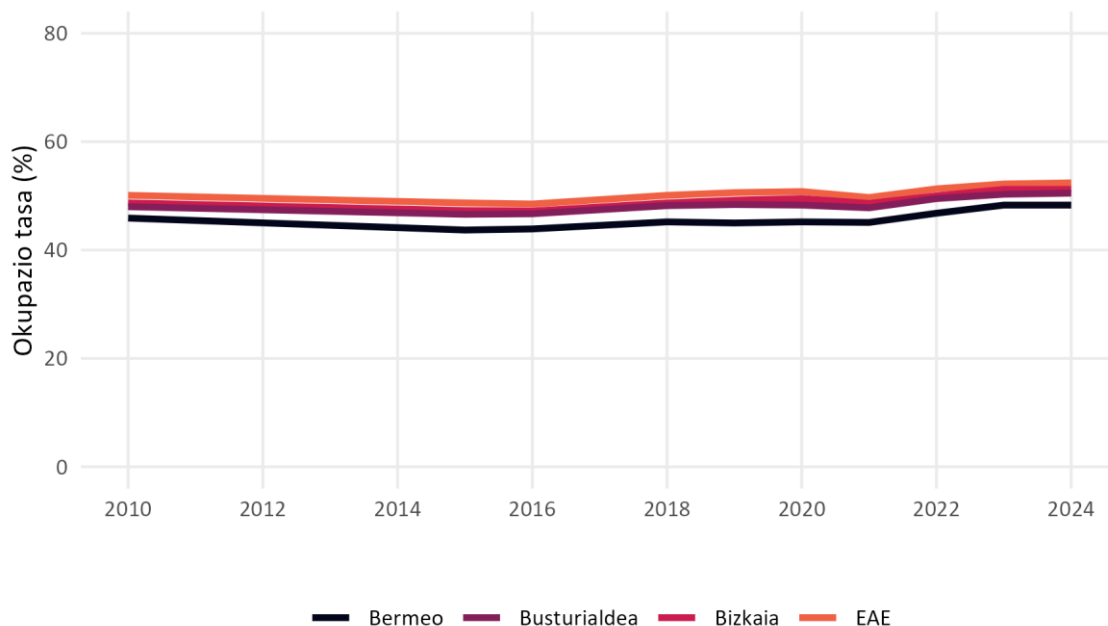
17. Taula: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Bermeo, 2010-2024

Sexua	2010	2015	2018	2020	2022	2024
Emakumeak	46,7	51,9	51,1	50,6	51,9	52,0
Gizonak	57,7	57,9	54,4	54,4	54,1	53,8
Orotara	52,0	54,8	52,8	52,4	53,0	52,9

Iturria: Eustat.

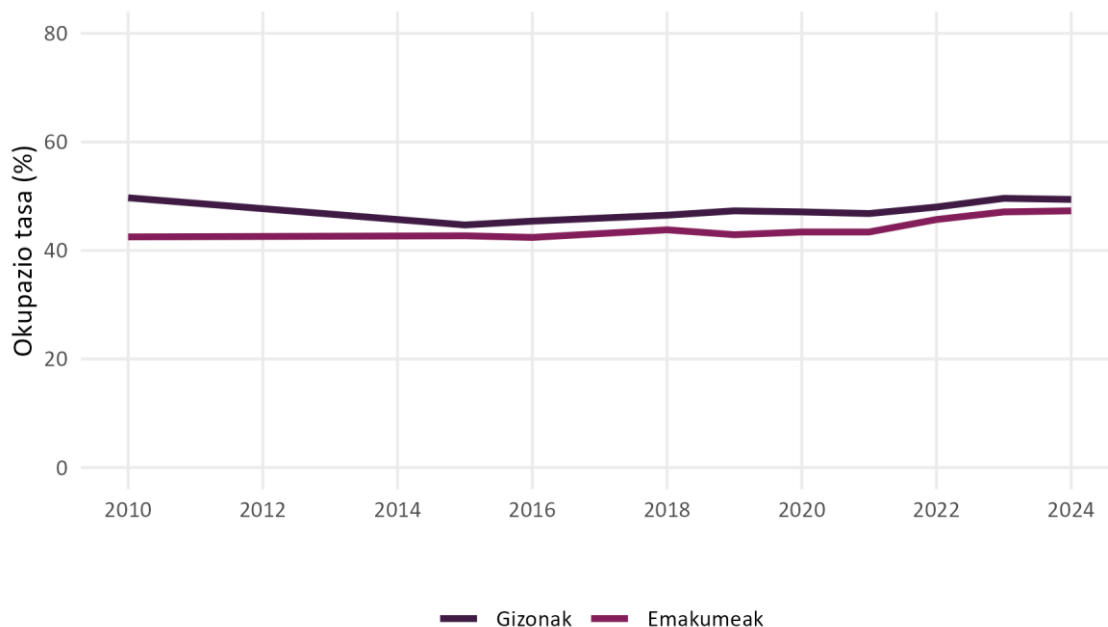
Modu berean, udalerriko okupazio-tasa (%48,3) erreferentziazko eremuen azpitik dago: Busturialdeak %50,5 du okupazio-tasa, Bizkaiak %51,2 eta EAEk %52,4. Kasu honetan sexuaren arabera desoreka, azken urteetan murriztu egin bada ere, nabarmen jarraitzen du: emakumeen okupazio-tasa (%47,3) gizonena (%49,4) baino 2,1 puntu apalagoa da (ikus 33. Grafikoa, 34. Grafikoa eta 18. Taula).

33. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera (%). Bermeo eta bere testuingurua, 2010-2024



Iturria: Eustat.

34. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Bermeo, 2010-2024



Iturria: Eustat.

18. Taula: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%).
Bermeo, 2010-2024

Sexua	2010	2015	2018	2020	2022	2024
Emakumeak	42,5	42,7	43,8	43,4	45,7	47,3
Gizonak	49,7	44,7	46,5	47,1	48,0	49,4
Orotara	45,9	43,7	45,2	45,2	46,8	48,3

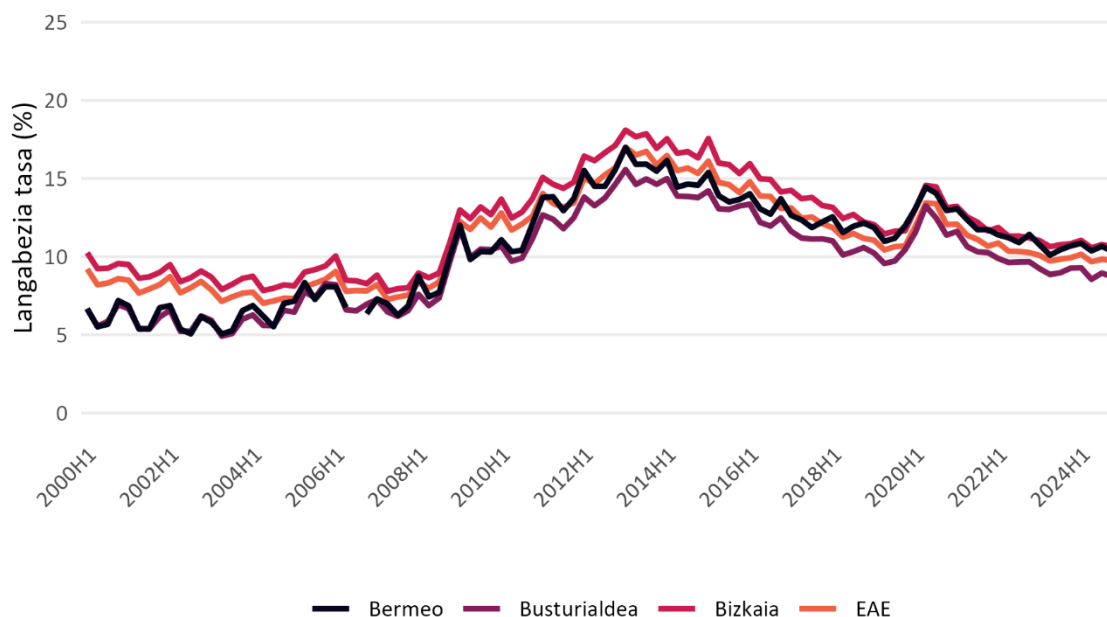
Iturria: Eustat.

Langabezia-tasaren bilakaerak, izan Eustaten zein Lanbideren datuak, joera berdina adierazten dute. 2008an hasitako atzeraldi sozioekonomikoak Bermeoko langabezia-tasan eragina izan zuen ondoko urteetan. 2010etik aurrera udalerriko langabetuen proportzioak gora egin zuen. Lanbideren datuen arabera Bermeoko langabezia-tasa 2013-2015 epealdian iritsi zen azken bi hamarkadetako balio handienara. Eustaten datuen arabera, ordea, balio kritikoen 2015 urtean izan zen (%20,4). Hortik aurrera langabezia-tasak beherako joera hartu du eta azken datuen arabera %8,6an kokatzen da (ikus 35. Grafikoa, 36. Grafikoa eta 19. Taula).

Nolanahi ere, azpimarratu behar da krisi ekonomikoaren testuinguruan Bermeo, ziklo ekonomikoaren eragina nabarmen nozitzen duen udalerria dela, bai enplegua sortzerakoan, bai enplegua galtzerakoan. Edonola ere, aztertutako ziklo osoan Bermeoko langabezia tasa euskal inguruan altuenetakoa izan da eta atzeraldi ekonomiko betean diferentzia are nabarmenagoa izan zen. Hobetu arren egun langabezia mende hasierako mailaren bikoitza da ia (ikus 35. Grafikoa, 36. Grafikoa eta 19. Taula).

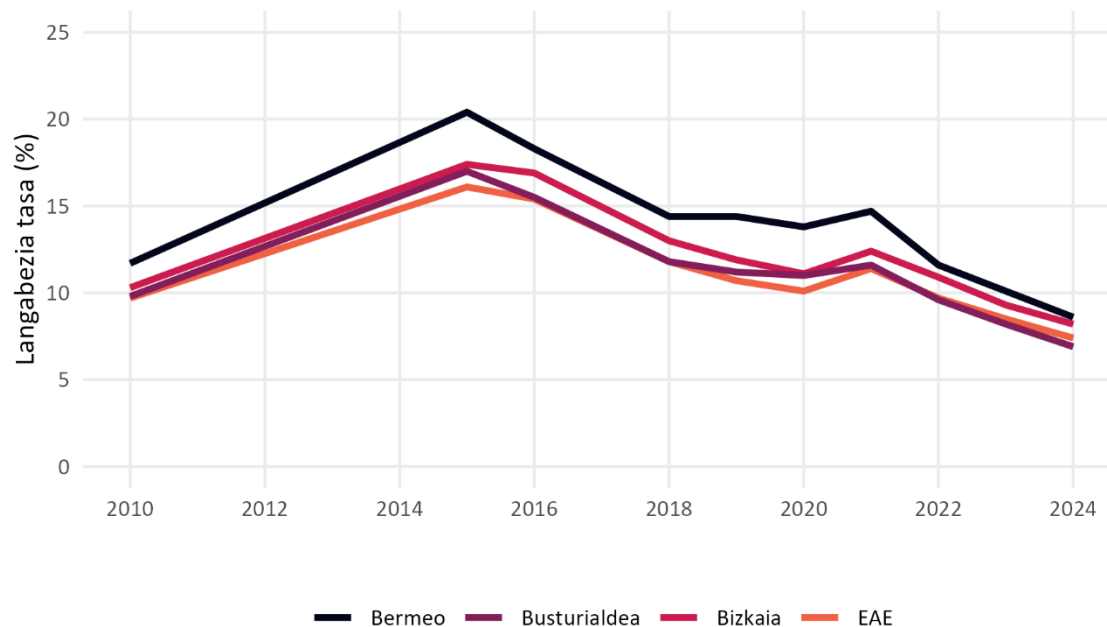
Eustaten azken datuen arabera (2024) emakumeen langabezia tasa (%9,1) gizonena (%8,1) baino puntu bat altuagoa da. Dena den, merezi du datu horien bilakaeran arreta jartzeak, izan ere, atzeraldi ekonomikoaren aurretik gizon langabezia-tasa emakumeena baino ia bost puntu handiagoa zen, eta horrelaxe mantendu zen errekupeazio aldia hasi bitartean. Errekuperazio ekonomikoaren testuinguruan, gizonen langabezia tasa nabarmen jaitsi zen 2018an bertan izateraino (0,2 puntuko aldea). Geroztik langabeziak jaisten jarraitu du eta sexuen arteko aldea ez da puntu bat baino gehiagokoa izan. Bermeoko langabeziaren bilakaerak arestian esandakoa berresten du, alegia, ziklo ekonomiko oso lotutako lan merkatua dela. Horrekin batera, ordea, azpimarratu beharra dago sexuen arteko desberdintasunak lan merkatu duala adierazten duela, bat gizonetako enplegatzen dituen eta bestea emakumetako enplegatzen dituen. Lehena industriara bideratua eta bigarrena zerbitzu edo balio erantsi txikiagoko sektoreetara. Bizikidetzak unitateek bizitegi gastuei aurre egiteko dituzten ezaugarri ekonomikoak hobeto ezaugarri nahi izatera Bermeoko lan merkatuaren ezaugarriak xeheago aztertu beharko lirateke (ikus 35. Grafikoa, 36. Grafikoa eta 19. Taula).

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



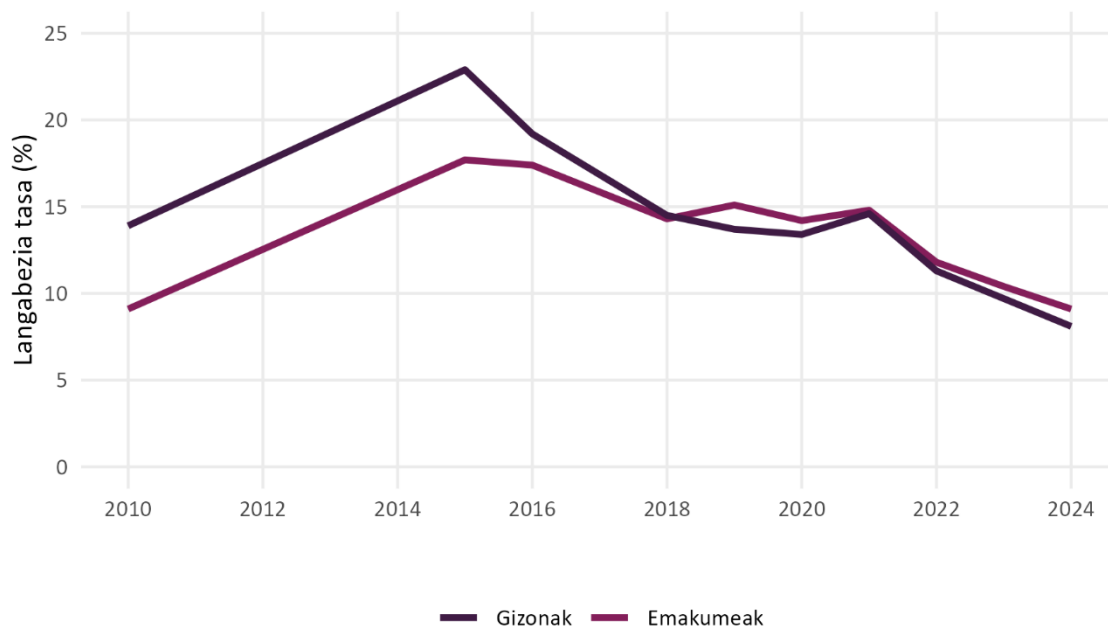
Iturria: Lanbide.

**36. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%).
Bermeo eta bere testuingurua, 2010-2024**



Iturria: Eustat.

37. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Bermeo, 2010-2024



Iturria: Eustat.

19. Taula: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Bermeo, 2010-2024

Sexua	2010	2015	2018	2020	2022	2024
Emakumeak	9,1	17,7	14,3	14,2	11,8	9,1
Gizonak	13,9	22,9	14,5	13,4	11,3	8,1
Orotara	11,7	20,4	14,4	13,8	11,6	8,6

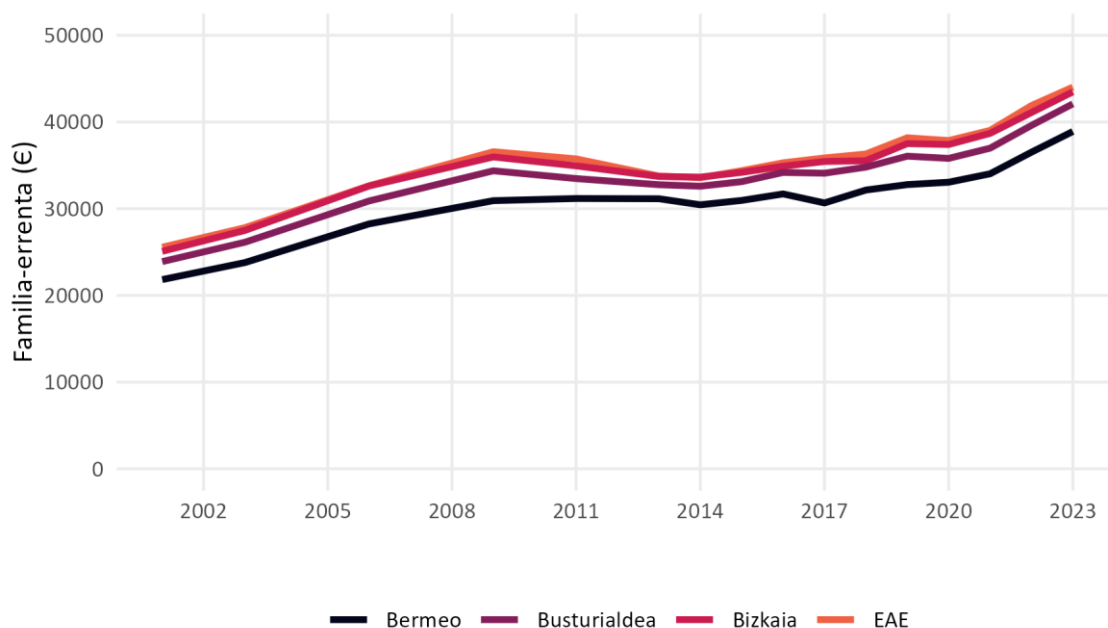
Iturria: Eustat.

Familia-errenta erabilgarriari dagokionez, Bermeoko familien errenta-mailak hazkundeari eutsi dio aztertutako aldi osoan (2001-2023), garaian garaiko intentsitate desberdinekin. 2023ko datuen arabera Bermeoko familia-errenta eskuragarriaren batez bestekoa 38.908€koa da. Errenta maila hau Busturialdeko (42.093€), Bizkaiko (43.476€) eta EAEko (44.019€) batez bestekoaren azpitik dago nabarmen (ikus 38. Grafikoa eta 20. Taula).

Halaber, familiako hartzaileen artean generoaren arabera dagoen diferentzia aztertutako epean hazi egin da kopuru absolutuan, baina murriztu erlatiboan. Bermeon familia-errentaren hartzaile nagusia emakumea denean batez besteko familia-errenta erabilgarria 33.432€ da, gizona denean (42.982€) baino %22,2 txikiagoa (ikus 39. Grafikoa eta 20. Taula).

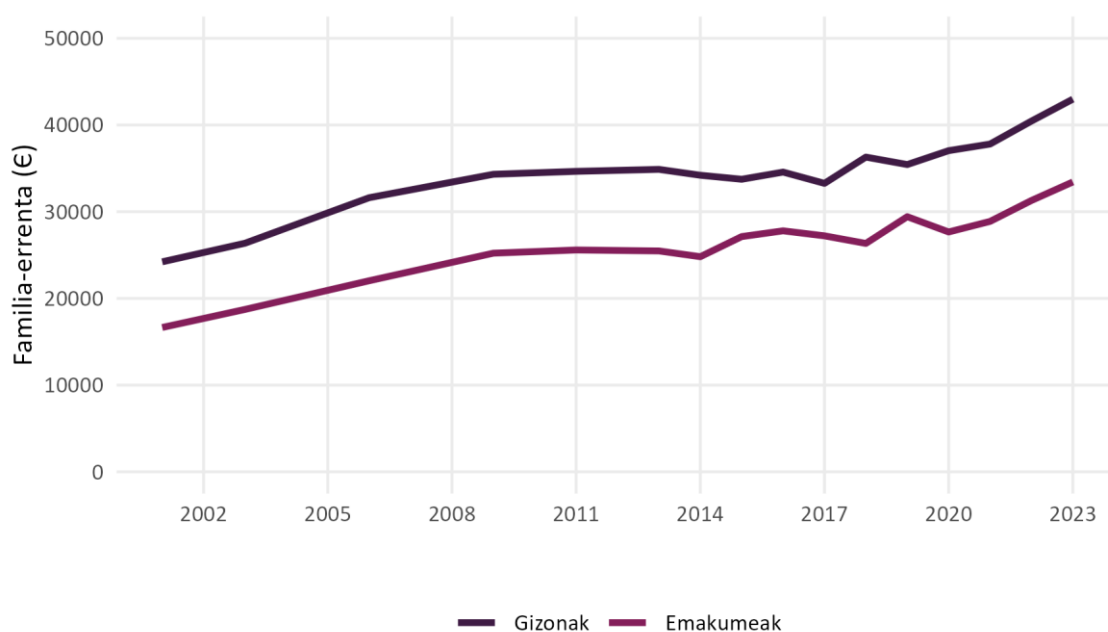
Faktore desberdinak medio emakumeen batez besteko errenta-maila apalagoa da, izan sektore feminizatuetan dihardutelako, izan senideen zaintzari begira jarduera profesionalak utzi behar izan dituztelako (haur zein gurasoak zaintzeko). Etorkizunari begira, egoera hau bizi duten pertsona askoren kasuan, bizitegi beharrari aurre egiteko aukerak murriztagoak izaten jarraituko du.

**38. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera (€).
Bermeo eta bere testuingurua, 2001-2023**



Iturria: Eustat.

**39. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzailer nagusiaren sexuaren arabera (€).
Bermeo, 2001-2023**



Iturria: Eustat.

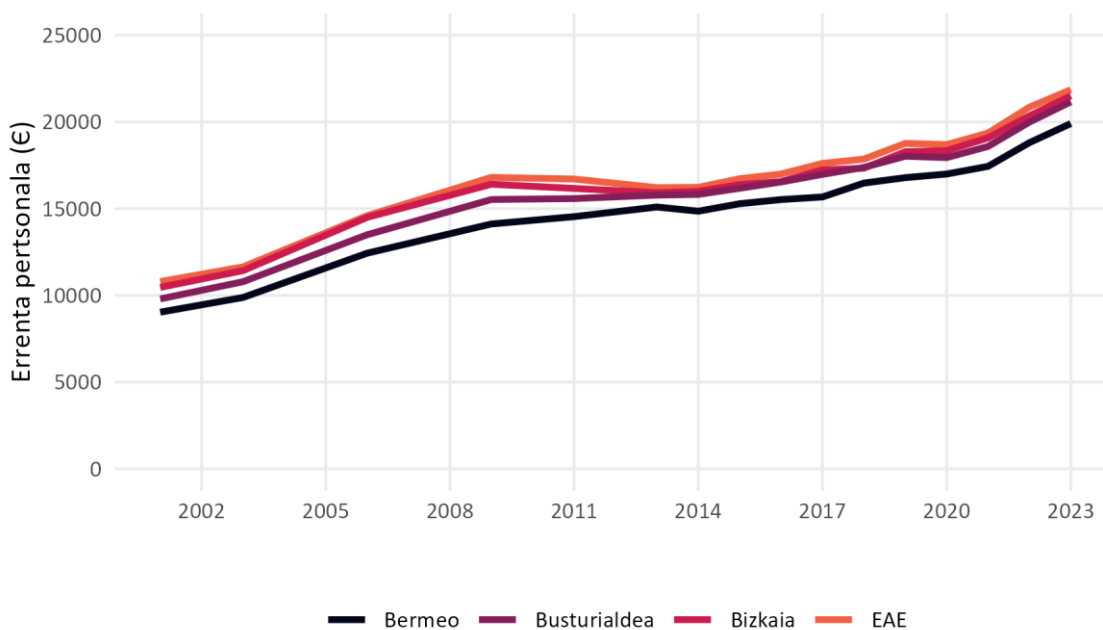
20. Taula: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€). Bermeo, 2001-2023

Sexua	2001	2006	2011	2015	2019	2023
Emakumeak	16.651	22.039	25.587	27.132	29.428	33.432
Gizonak	24.222	31.617	34.655	33.743	35.441	42.982
Orotara	21.827	28.253	31.179	30.957	32.783	38.908

Iturria: Eustat.

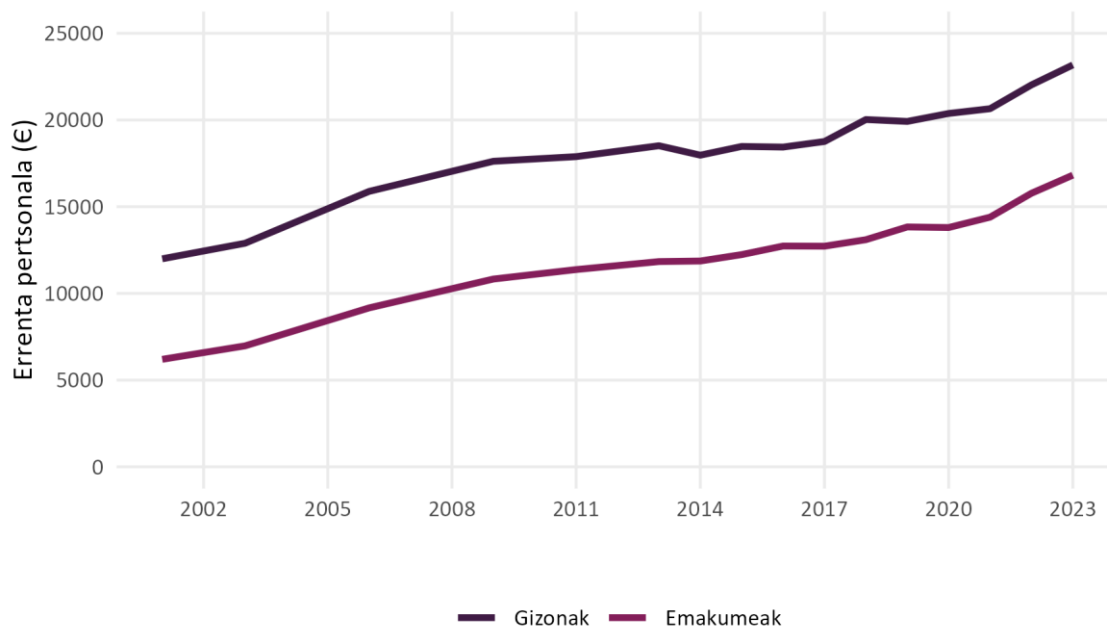
Errenta pertsonal erabilgarriaren batez bestekoak familia-errenta erabilgarriaren joera bera adierazten du. Bermeoko errenta pertsonalaren batez bestekoa (19.913€) Busturialdekoa (21.165€), Bizkaikoa (21.508€) eta EAEkoa (21.863€) baino apalagoa da. Halaber, errenta pertsonal erabilgarrian ere sexuaren araberako desoreka argia antzematen da: Bermeoko emakumeen batez besteko errenta pertsonal erabilgarria 16.821€ da eta gizonena, berriz, 23.176€; hau da, gizonen batez besteko errentaren %72,6. Eskualdeko egitura sozioekonomikoak errenta mailan eragiten duen genero desoreka argia da (ikus 40. Grafikoa, 41. Grafikoa eta 21. Taula).

40. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera (€). Bermeo eta bere testuingurua, 2001-2023



Iturria: Eustat.

41. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€). Bermeo, 2001-2023



Iturria: Eustat.

21. Taula: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€). Bermeo, 2001-2023

Sexua	2001	2006	2011	2015	2019	2023
Emakumeak	6.200	9.167	11.376	12.239	13.833	16.821
Gizonak	11.997	15.885	17.888	18.476	19.919	23.176
Orotara	9.035	12.436	14.544	15.289	16.792	19.913

Iturria: Eustat.

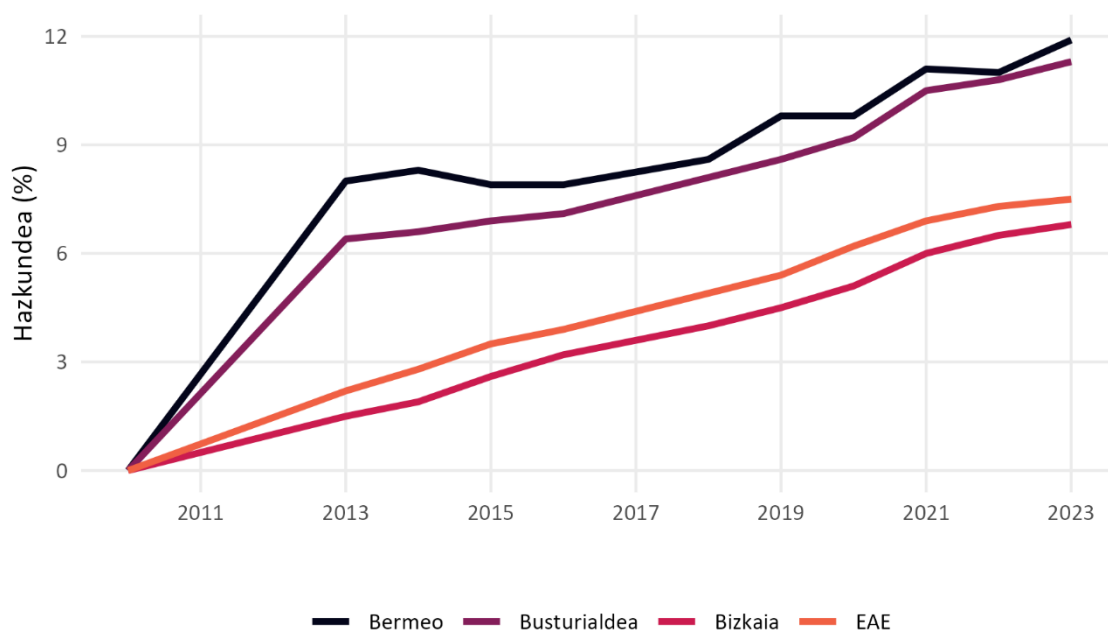
5 Etxebizitza parkea

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

5.1 Aldagai nagusiak

Bermeoko etxebizitza parkea %11,9 hazi da 2010-2023 aldian, Bizkaian (%6,7) eta EAEn (%7,5) baino gehiago. Busturialdean etxebizitza parkearen hazkundera (%11,3), ordea, udalerriaren maila berean egon da. Gainera, azpimarratu behar da udalerriko etxebizitza parkearen hazkunde indartsuena mende hasierako bigarren hamarkada hasieran izan zela, 2010-2013 urteen bitartean. Horiek horrela, Eustaten azken datuen arabera Bermeoko etxebizitza parkea 9.306 etxebizitzek osatzen dute: horietatik %79,1 etxebizitza nagusiak dira eta %20,8 gainerako etxebizitza motak. Udalerrian sei establezimendu kolektibo ere badaude (ikus 42. Grafikoa eta 22. Taula).

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



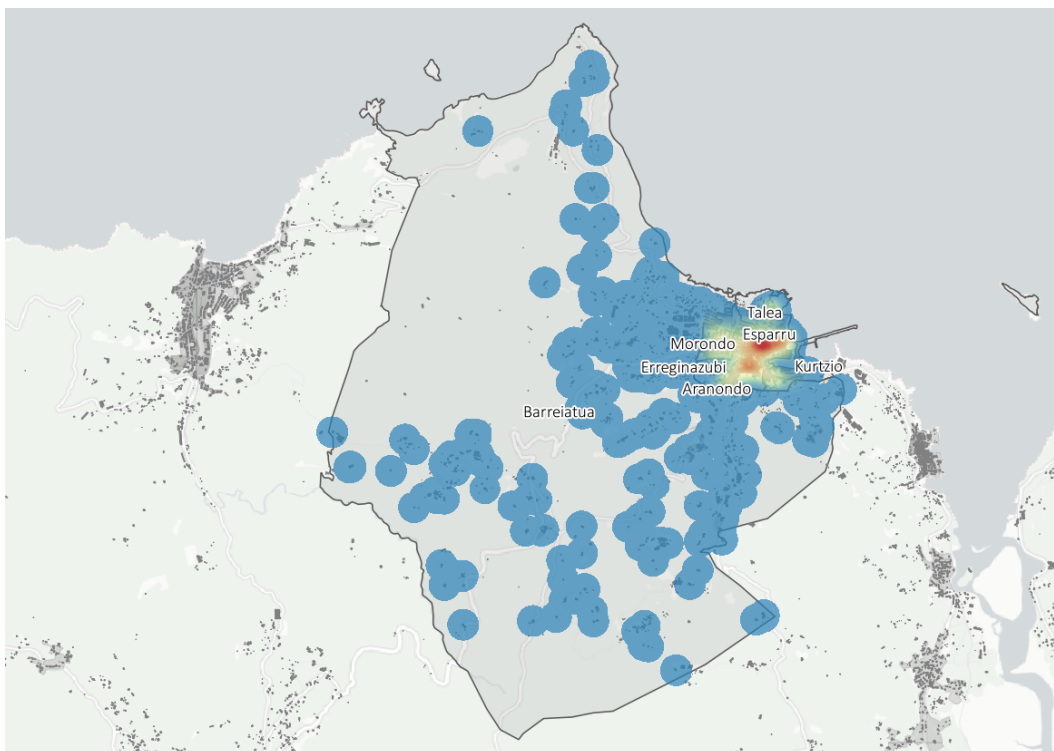
Iturria: Eustat.

22. Taula: Etxebizitza parkearen bilakaera motaren arabera (kop.). Bermeo, 2010-2023

Tipologia	2010	2013	2016	2019	2022	2023
Etxebizitza nagusiak	6.563	6.895	6.970	7.286	7.305	7.365
Gainerakoak	1.749	2.087	1.998	1.842	1.924	1.935
Establezimendu kolektiboak	8	7	8	7	6	6
Orotara	8.320	8.989	8.976	9.135	9.235	9.306

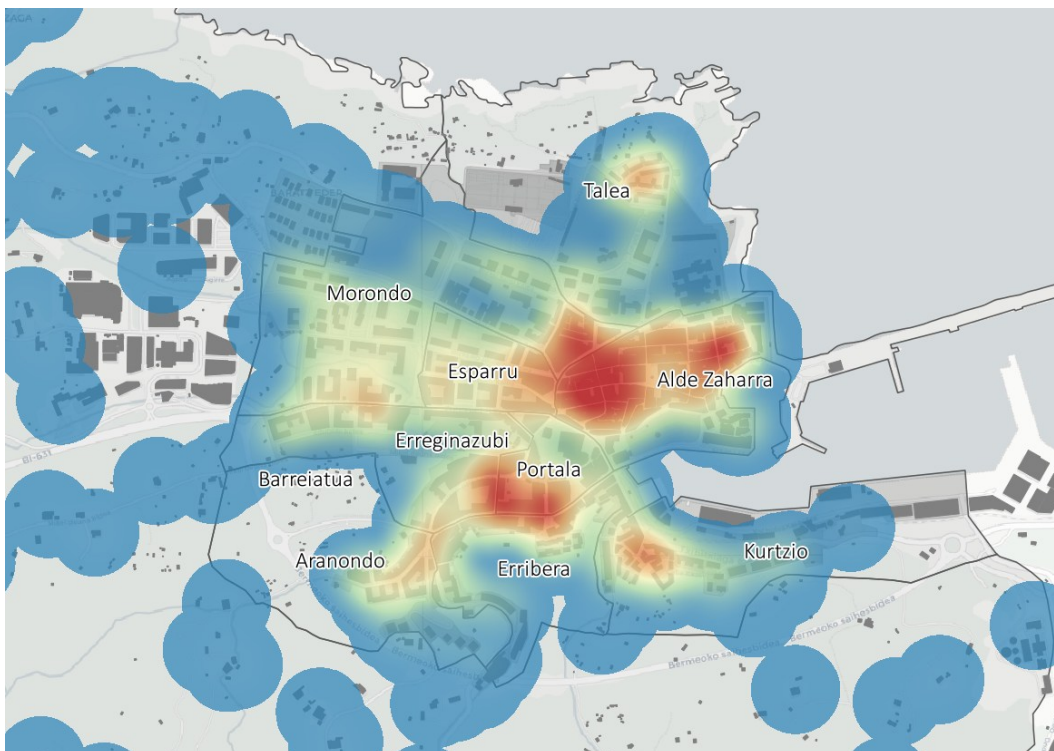
Iturria: Eustat.

7. Irudia: Etxebizitza parkearen bero mapa. Bermeo, 2025



Iturria: Errola.

8. Irudia: Etxebizitza parkearen bero mapa. Bermeoko herrigunea, 2025



Iturria: Errola.

Alde Zaharraren eta Morondoren artean etxebizitza parkearen %42,3a (3.941 etxebizitza) biltzen dute. Esparru (895 etxebizitza), Erribera (767 etxebizitza), Kurtzio (680 etxebizitza) eta Portala (617 etxebizitza) auzoek ere kopuru esanguratsuak dituzte, baina aurreko bien baino kopuru apalagoekin. Talea (549 etxebizitza), Aranondo (425 etxebizitza) eta Barreiatua (416 etxebizitza) dira etxebizitza kopuru txikieneko auzoak (ikus 23. Taula, 7. Irudia eta 8. Irudia).

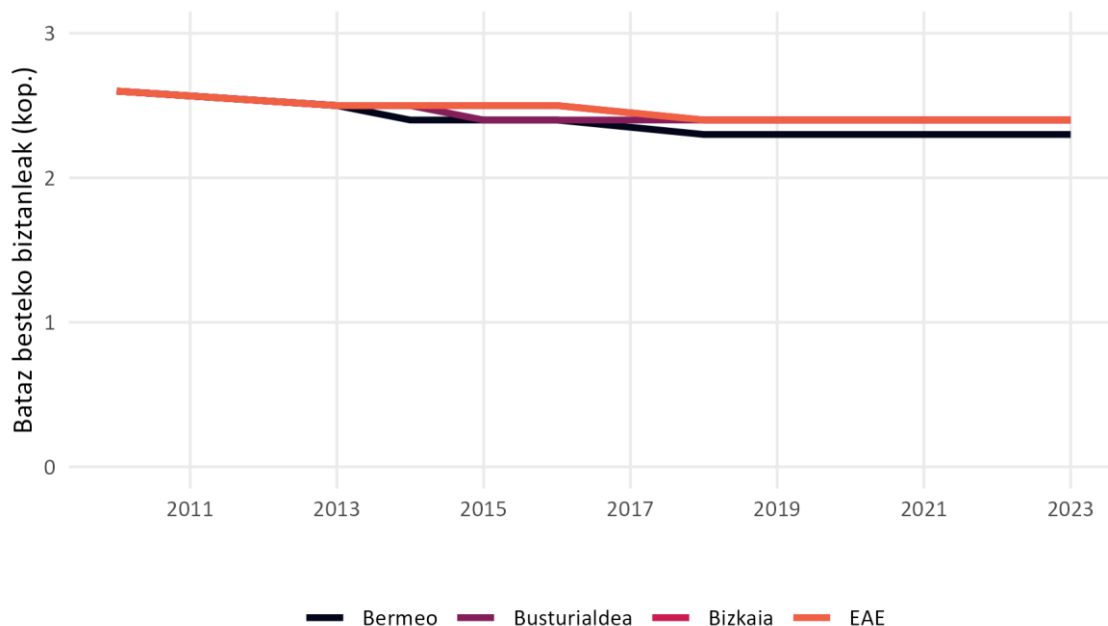
23. Taula: Etxebizitza parkearen bilakaera motaren arabera (kop.). Bermeo eta bere auzoak, 2010-2023

Eremua	Etxebizitza nagusiak	Gainerakoak	Establezimendu kolektiboak	Orotara
Alde Zaharra	1.616	725	0	2.341
Aranondo	382	43	0	425
Barreiatua	284	131	1	416
Erreginazubi	809	207	0	1.016
Erribera	638	129	0	767
Esparru	774	121	0	895
Kurtzio	549	131	0	680
Morondo	1.361	238	1	1.600
Portala	508	108	1	617
Talea	444	102	3	549
Bermeo	7.365	1.935	6	9.306

Iturria: Eustat.

Eustatek eskaintzen dituen datuen arabera Bermeoko etxebizitza nagusien ezaugarriak xeheago aztertu dira. Etxebizitza bakoitzeko biztanle kopuruaren arabera, pertsona bakarrek etxebizitzak %33,9 dira (2.495 etxebizitza), bi pertsonakoak %28,6 (2.105 etxebizitza) eta 3-5 pertsona bitartekoak %36,1 (2.656 etxebizitza). Kide kopuru handiko etxebizitzak, berriz, gutxi dira: 6-9 pertsona bitartek 107 etxebizitza eta hamar edo pertsona gehiagok osatutako bi etxebizitza besterik ez. Datu horiek bat datoz 3. atalean errolda ustiapenaren bidez egin den bizikidetzaren azterketarekin. Etxebizitza nagusien batez besteko biztanleen datua ere bizikidetzaren azterketarekin bat dator: azken urteetako joera beherakorra da eta bere ratioa (2,3 pertsona etxebizitzako) Busturialdeko, Bizkaiko eta EAEko bizikidetzaren batez besteko tamaina baino zertxobait txikiagoa da (ikus 43. Grafikoa eta 24. Taula).

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



Iturria: Eustat.

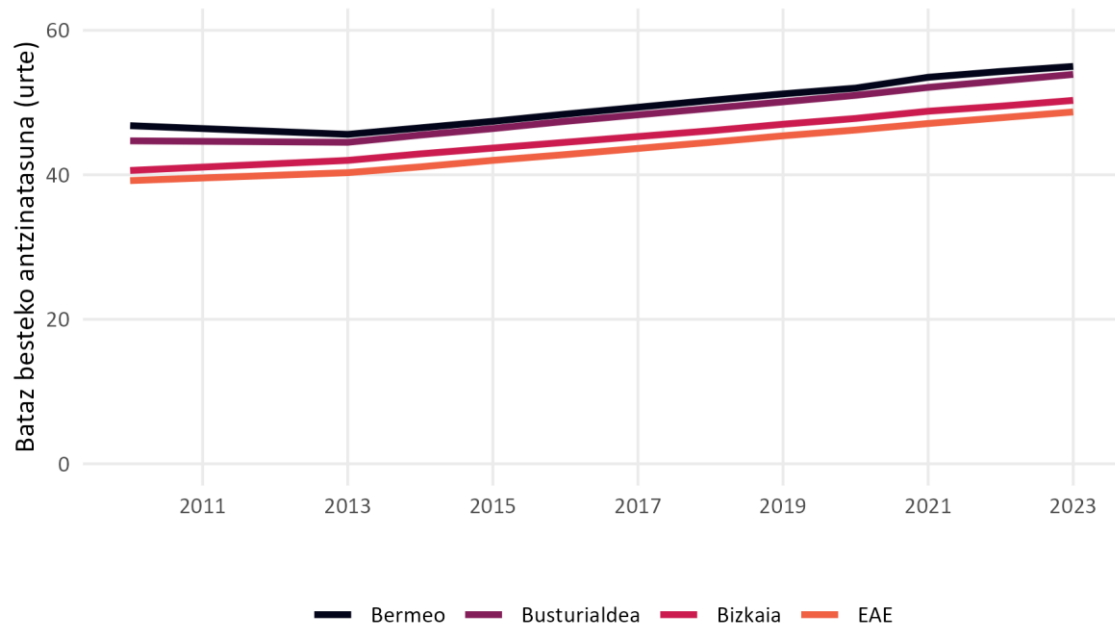
24. Taula: Etxebizitza nagusiak biztanle kopuruaren arabera (kop.). Bermeo eta bere auzoak, 2023

Eremua	Pertsona 1	2 pertsona	3-5 pertsona	6-9 pertsona	≥10 pertsona	Orotara
Alde Zaharra	733	428	434	21	0	1.616
Aranondo	110	132	139	1	0	382
Barreiatua	79	72	118	15	0	284
Erreginazubi	245	234	319	11	0	809
Erribera	219	191	213	15	0	638
Esparru	250	252	268	4	0	774
Kurtzio	152	172	213	12	0	549
Morondo	371	341	628	19	2	1.361
Portala	172	155	176	5	0	508
Talea	164	128	148	4	0	444
Bermeo	2.495	2.105	2.656	107	2	7.365

Iturria: Eustat.

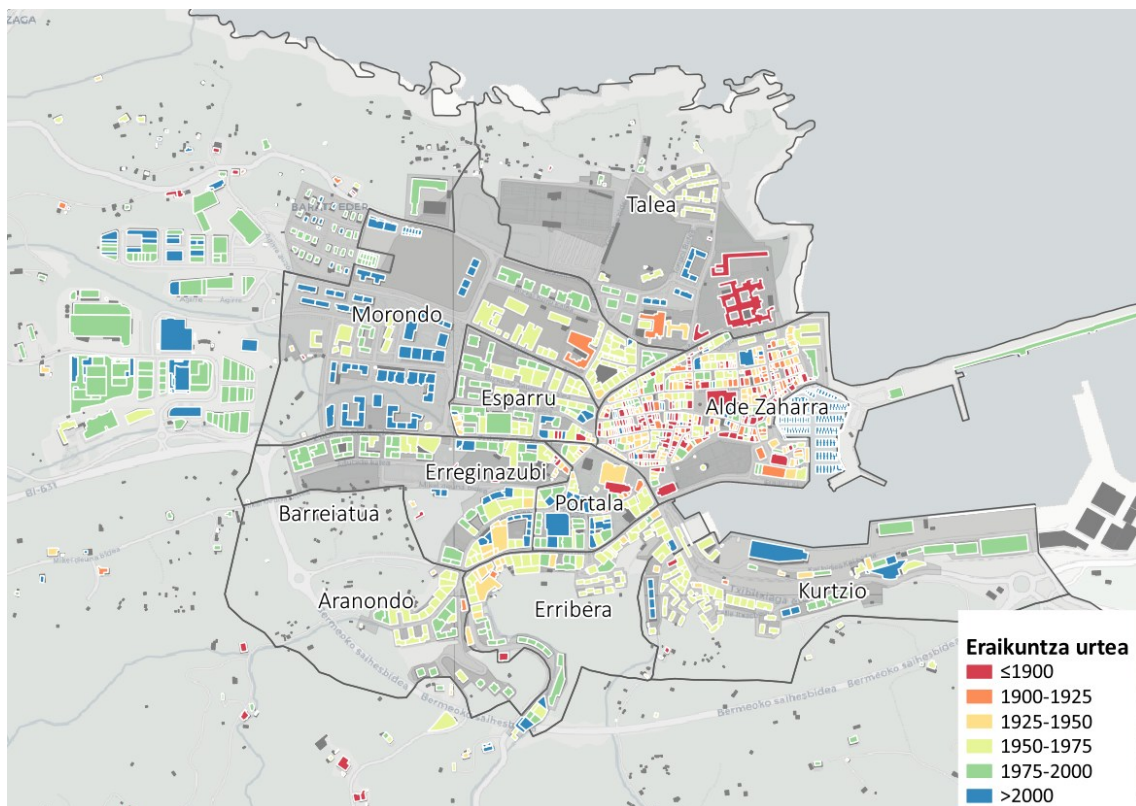
Etxebizitza parkearen antzinatasunari dagokionez, Bermeoko etxebizitza parkeak batez beste 55,0 urteko antzinatasuna du. Udalerriko etxebizitza parkea, beraz, EAEkoa (48,7 urte) eta Bizkaikoa (50,3 urte) baino zaharragoa da. Busturialdeko etxebizitza parkea (53,9 urte) ere zertxobait berriagoa da, oro har. Bide horretan, Eustatek ez du etxebizitza parkearen antzinatasun daturik eskaintzen entitatearen edota auzoaren arabera. Dena den, Bizkaiko Katastroaren ustiapenari esker antzeman daiteke udalerriko etxebizitza parke zaharrena Alde Zaharrean dagoela, landa eremuaz gain. Etxebizitza berrienak, berriz, Bermeoko Alde Zaharra inguratzen duten eremuetan daude, Morondon batez ere (ikus 44. Grafikoa eta 9. Irudia).

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



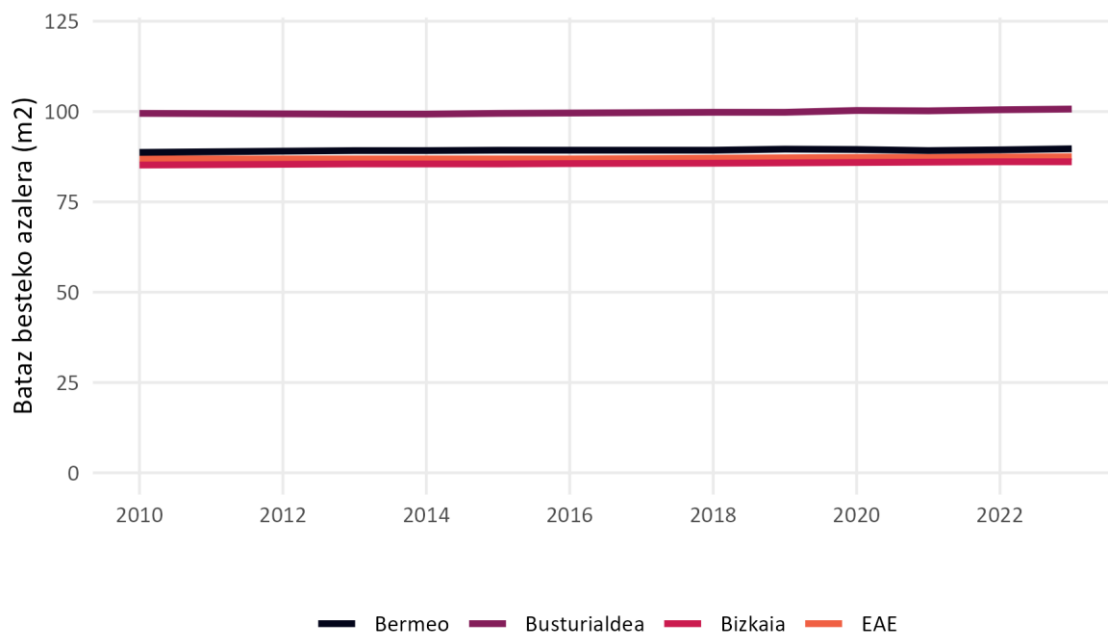
Iturria: Eustat.

9. Irudia: Etxebizitzaren eraikuntza urtearen mapa auzoaren arabera. Bermeoko herrigunea, 2025



Iturria: Bizkaiko katastroa.

45. Grafikoa: Familia etxebizitzaren batez besteko azaleraren bilakaera (m²). Bermeo eta bere testuingurua, 2010-2023



Iturria: Eustat.

Etxebizitzaren azalerari erreparatuz, Bermeoko etxebizitza parkearen batez besteko azalera 89,7 m²-koa da. Busturialdeko etxebizitzaren batez besteko azalera (100,7 m²), esaterako, udalerrikoa baino 11 m² txikiagoa da. Bizkaiko (86,1 m²) zein EAEko (87,5 m²) etxebizitzaren batez besteko azalera, aldiz, udalerrikoaren maila berean dago. Horiek horrela, esan daiteke Bermeoko etxebizitza parkearen ezaugarriak antzekotasun handiagoa duela herrialdekoarekin eskualdekoarekin baino, azalerari dagokionez, behintzat. Xehetasunez erreparatuta antzeman daiteke azalerarik txikieneko etxebizitzaren erdia (%49,5) Alde Zaharrean dagoela, bai eta 61-90 m² arteko etxebizitzaren heren bat ere (%29,5). Azalera ertainen proportzioa (61-90 m²) nagusi da eremu guztietan Barreiatuan (%22,9) izan ezik. Azalera handienak, berriz, gutxiengoa dira Bermeon (etxebizitzaren %7,7). Hauen artean Morondo da 121-150 m² arteko unitate gehien duena (125 etxebizitza) eta Barreiatua ≥151 m² azalerako gehien duena (136 etxebizitza) (ikus 45. Grafikoa eta 25. Taula).

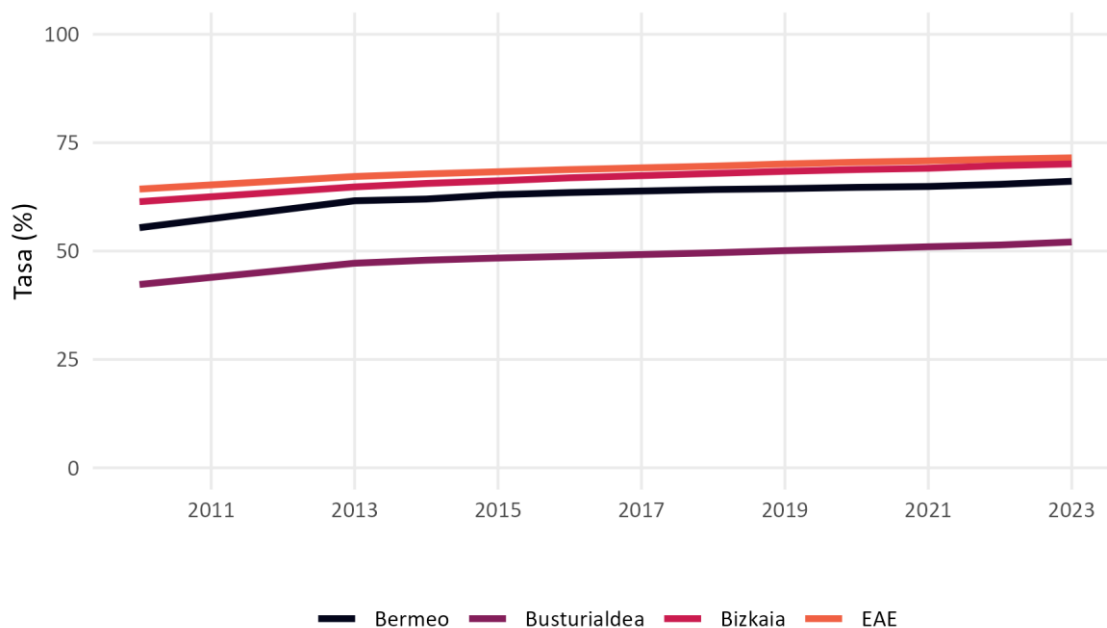
Azkenik, etxebizitzaren %66,1ak igogailua du (6.148 etxebizitza). Igogailuen presentzia apalena duten auzoak Alde Zaharra (%29,9), Talea (%43,4), Kurtzio (%59,4) eta, bereziki, eremu barreiatua (%6,0) dira (ikus 46. Grafikoa eta 26. Taula).

**25. Taula: Etxebizitza parkea azaleraren arabera (kop.).
Bermeo eta bere auzoak, 2023²**

Eremua	10-60 m ²	61-90 m ²	91-120 m ²	121-150 m ²	≥151 m ²	Orotara
Alde Zaharra	705	1.146	393	68	29	2.341
Aranondo	15	190	206	8	6	425
Barreiatua	21	95	117	46	136	415
Erreginazubi	89	434	439	44	10	1.016
Erribera	130	322	279	28	8	767
Esparru	23	262	539	64	7	895
Kurtzio	57	364	199	51	9	680
Morondo	123	606	725	125	20	1.599
Portala	41	237	288	46	4	616
Talea	219	226	90	9	2	546
Bermeo	1.423	3.882	3.275	489	231	9.300

Iturria: Eustat.

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



Iturria: Eustat.

² Establezimendu kolektiboak ez dira aintzat hartzen.

**26. Taula: Etxebizitza parkea igogailuaren arabera (kop.).
Bermeo eta bere auzoak, 2023³**

Eremua	Igogailuarekin	Igogailurik gabe	Orotara
Alde Zaharra	699	1.642	2.341
Aranondo	391	34	425
Barreiatua	25	390	415
Erreginazubi	957	59	1.016
Erribera	573	194	767
Esparru	843	52	895
Kurtzio	404	276	680
Morondo	1.437	162	1.599
Portala	582	34	616
Talea	237	309	546
Bermeo	6.148	3.152	9.300

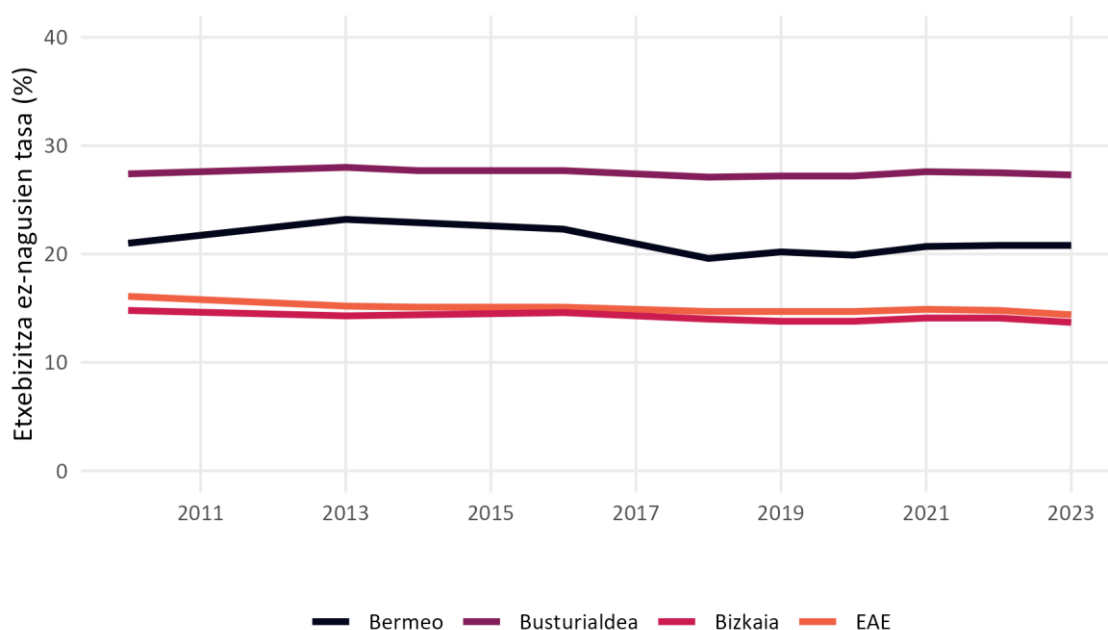
Iturria: Eustat.

³ Establezimendu kolektiboak ez dira aintzat hartzen.

5.2 Erabilera-maila

Eustaten datuen arabera etxebizitza nagusiak ez direnen tasa Bermeon (%20,8), Bizkaian (%13,7) eta EAEn (%14,4) baino handiagoa da. Aldiz, portzentajea ez da Busturialdean (%27,3) mailara iristen. Etxebizitza nagusi ez direnen multzoa bigarren etxebizitzek, etxebizitza hutsek edota etxebizitza turistikoek osatzen dute. Datu horrek erakusten du udalerrian erabilera egonkorra ez duten etxebizitzaren proportzioa nabarmena dela, lotuagoa etxebizitza udatiarren presentzia duten udalerrien erabilera mailari, nahiz eta kasuistika ez den eskualdean bezain nabarmena (ikus 47. Grafikoa).

47. Grafikoa: Etxebizitza ez-nagusien tasaren bilakaera (%). Bermeo, 2010-2023



Iturria: Eustat.

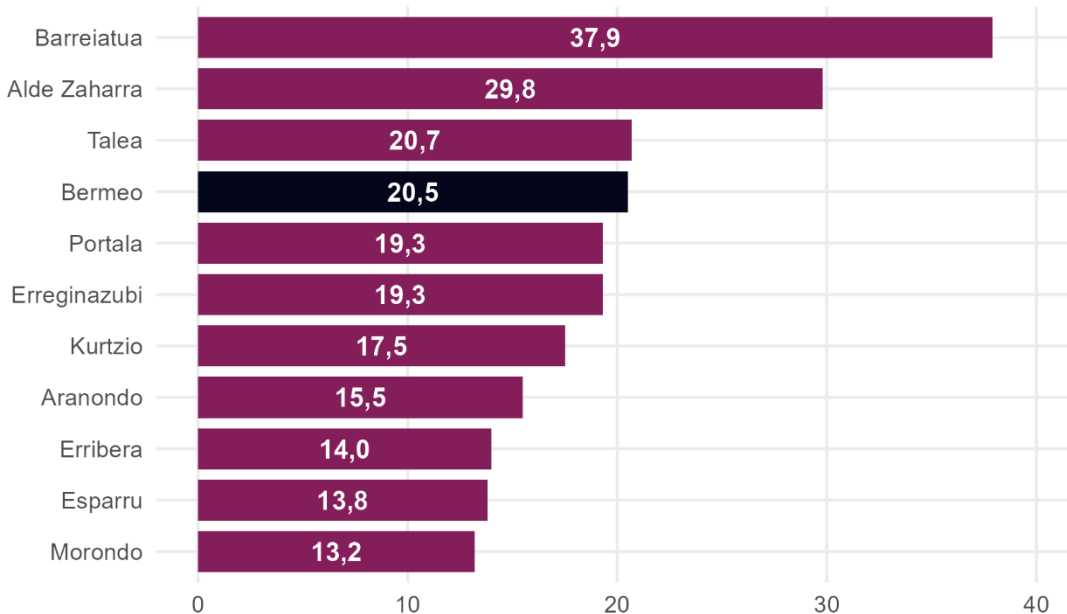
Etxebizitzaren erabilera-maila xehetasunez aztertzeko Bermeoko biztanleria-errola eta etxebizitza-errolaren datu baseak ustiatu dira. Horiek horrela, azterlanerako etxebizitzaren ondorengo erabilera kategoriak baliatu dira: errolaturik gabeko etxebizitzak eta errolatuak dituzten etxebizitzak bereizi dira, alegia. Aintzat hartu behar da Bermeokoko Udalaren datu baseen arabera etxebizitza parkea Eustaten datu estatistikoak zehazten duena baino zertxobait handiagoa dela: 9.390 etxebizitza. Udalaren eskura dauden datu baseetan ez da unibertsoa harmonizatze ariketarik egin, eta beraz, datu hau ere ezin da erabatekotzat jo.

Irizpide horietan oinarrituz udalerrian 1.929 etxebizitza (%20,5) daude errolatutako pertsonarik gabe. Portzentaje hori ohikoa baino handiagoa da eta kostaldeko hainbat udalerrietako balioetara hurbiltzen da. Nolanahi ere, udalerriko etxebizitza parkearen erabilera-mailak eremuen arabera diferentziak dituela azpimarratu behar da. Alde Zaharrean dago honelako etxebizitza guztien heren bat (%35,6) eta horrek udalerriko batez bestekoa erabat baldintzatzen du. Halaber, eremuen artean proportzio altuenak eremu Barreiatuak (%37,9) eta Alde Zaharrak (%29,8) dituzte (ikus 48. Grafikoa eta 27. Taula).

Geografia honetan, ordea, azpimarratzekoa da errolaturik gabe egonagatik kasuistika zabala dela, landa eremuko baserrien kasua eta kaleko etxebizitza askorena ez dira berdinak. Honela, pentsatzekoa da errolaturik gabeko etxebizitza asko, Bermeoko Alde Zaharrean gehien bat,

zahartasunari, udako erabilerari lotuta dagoela edo berritzeko zailtasunei lotuta dagoela (azken hau baserrietan batez ere). Aldiz, indize apalenetan dabiltzan eremuetan eguneroko erabilera egiten dela nabari da (ikus 48. Grafikoa, 27. Taula, 10. Irudia eta 11. Irudia).

48. Grafikoa: Inor erroldatu gabeko etxebizitzaren tasa (%). Bermeo eta bere auzoak, 2025



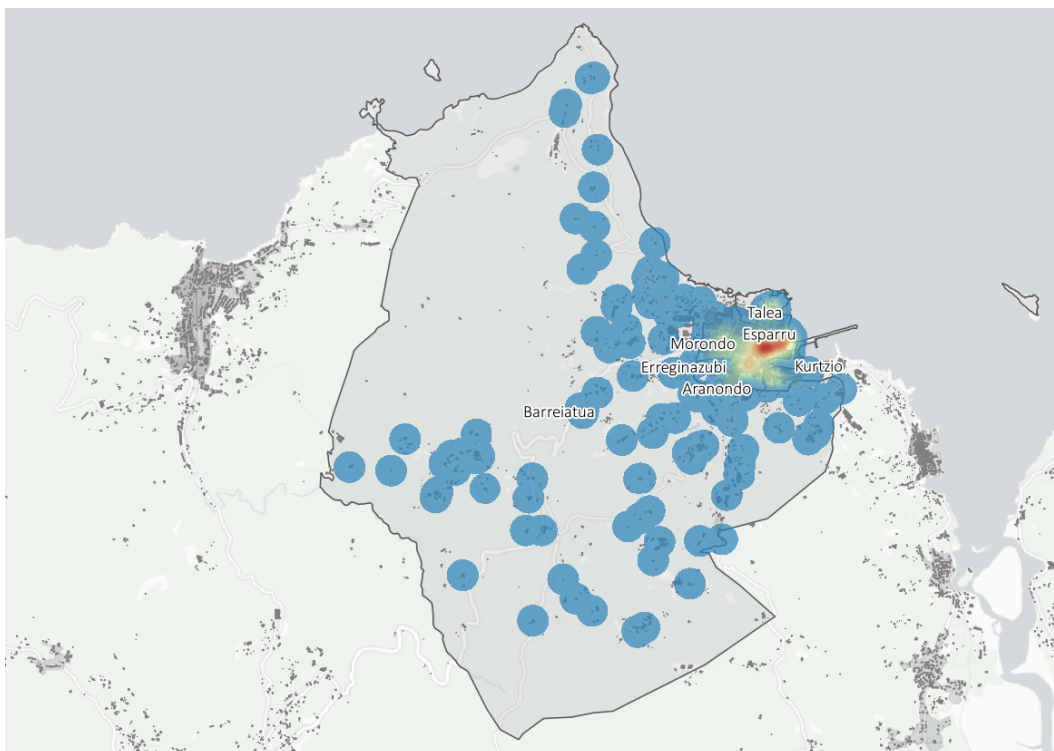
Iturria: Errolda. Ekoizpen propioa.

27. Taula: Etxebizitzak erabilera mailaren eta auzoaren arabera (kop.). Bermeo eta bere auzoak, 2025

Eremua	Erroldatuak dituzten etxebizitzak	Erroldaturik gabeko etxebizitzak	Orotara
Alde Zaharra	1.616	686	2.302
Aranondo	381	70	451
Barreiatua	287	175	462
Erreginazubi	834	199	1.033
Erribera	659	107	766
Esparru	769	123	892
Kurtzio	566	120	686
Morondo	1.404	213	1.617
Portala	509	122	631
Talea	436	114	550
Bermeo	7.461	1.929	9.390

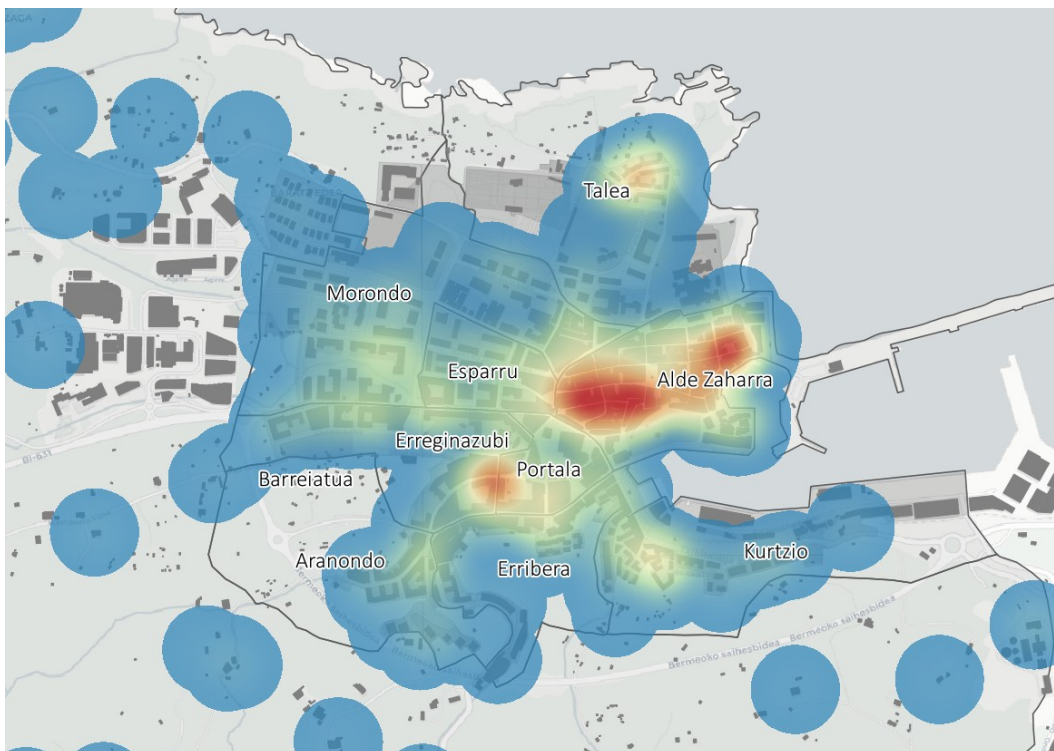
Iturria: Errolda. Ekoizpen propioa.

**10. Irudia: Inor errolatu gabeko etxebizitzetako bero mapa.
Bermeo, 2025**



Iturria: Errola. Ekoizpen propioa.

**11. Irudia: Inor errolatu gabeko etxebizitzetako bero mapa.
Bermeoko herrigunea, 2025**



Iturria: Errola. Ekoizpen propioa.

6 Etxebizitza beharrak eta eskaria

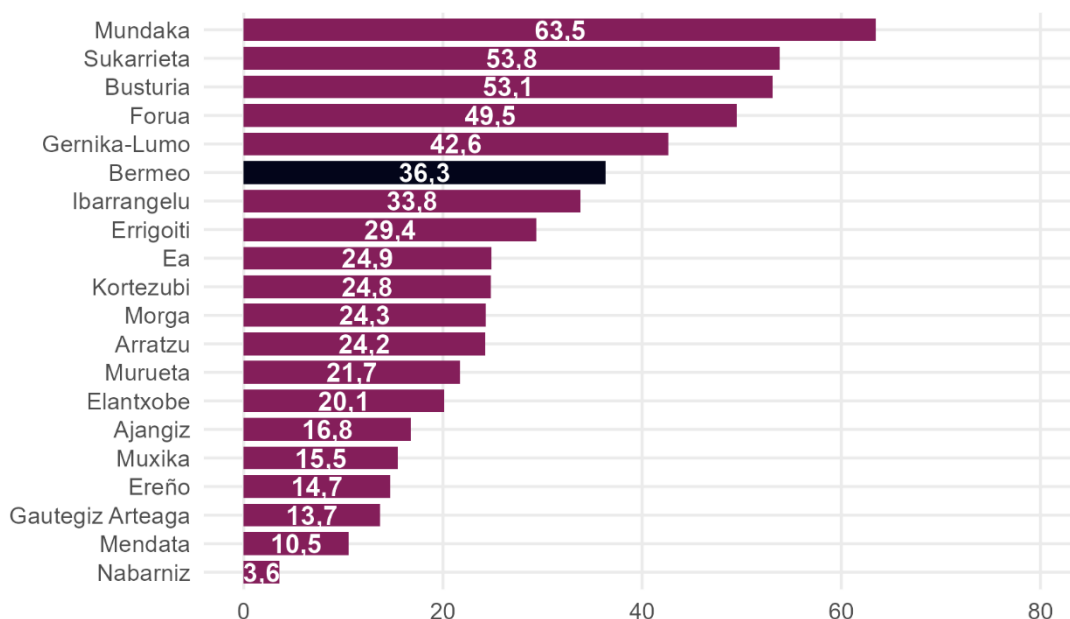
Atal honetan administrazioak jaso dituen etxebizitza eskariak kuantifikatu eta aztertzen dira. Datu horiek gaur egun udalerrian bizi den etxebizitza beharraren zenbatekoa eta nolakotasuna irudikatzeko baliagarriak dira.

6.1 Aldagai nagusiak

Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak Etxebide erregistroan inskribatutako eskariei buruzko informazio eskaintzen du udalerriz udalerriz. 2025eko uztaillean Bermeon 619 etxebizitza eskaera zeuden aktibo, mila biztanleko 36,3 eskaera. Eskaera maila hori Busturialdeko udalerrien artean ez da handienetakoa. Mundaka da eskualdean eskaera ratio handienekoa (%63,5) eta Nabarniz txikienekoa (%3,6). Edonola ere, eskaera maila hau oso urrun dago Berangok (%207,0), Zamudiok (%134,6), Etxabarrik (%113,7) edo Sopelak (%113,7) dutenetik (ikus 49. Grafikoa eta 28. Taula).

Bi datu orokor azpimarratzea interesgarria da: lehena, eskaera guztien %83,7 Bermeon erroldatuta dagoen jendeak egin ditu. Bigarrena, eskaeren %80,6 alokairu eskaerak dira (ikus 50. Grafikoa eta 28. Taula).

49. Grafikoa: Etxebizitza eskaria udalerraren arabera (%). Bermeo eta bere testuingurua, 2025



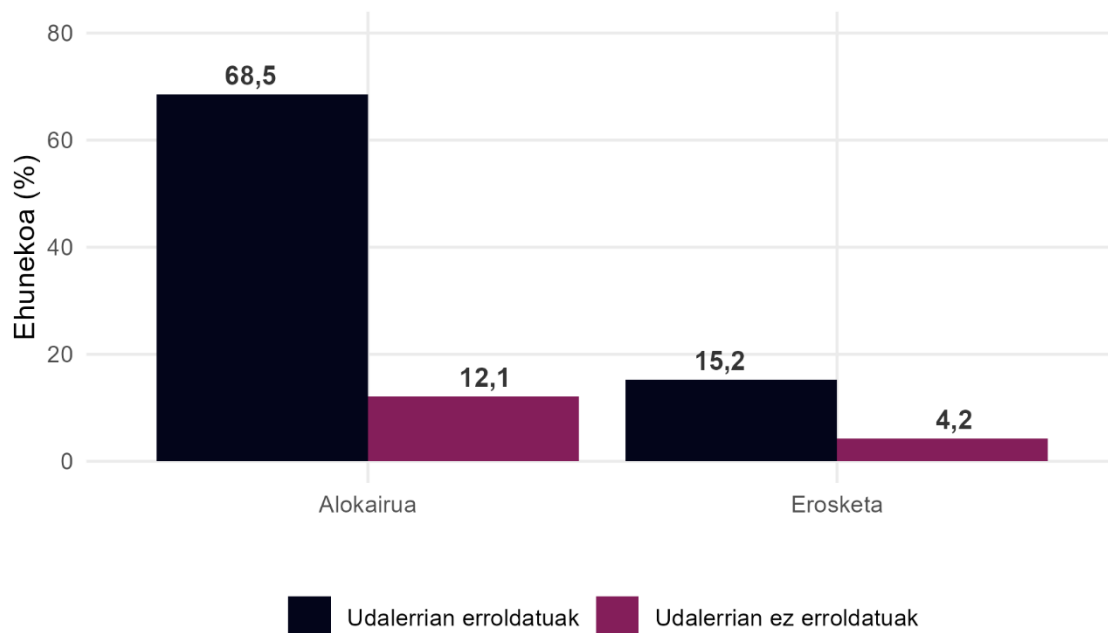
Iturria: Eusko Jaurlaritza eta INE.

28. Taula: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Bermeo, 2025

Eskatzaileen bizilekua	Erosketa	Alokairua	Orotara
Udalerrian erroldatuak	94	424	518
Udalerrian ez erroldatuak	26	75	101
Orotara	120	499	619

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

50. Grafikoa: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (%). Bermeo, 2025



Iturria: Eusko Jaurlaritza.

Eskaerak errenta mailaren arabera aztertzen badira, eskaera gehienak diru-sarrerara bazu edo ertain-bajuko pertsonen egin dituzte (%55,1) (<15.000€), sarrera ertain-baxuko (15.000-28.861€) %31,7 izan dira eta ertain-altukoak (28.861-45.023€) %5,6. Aldiz, errenta altuko eskaera kopuruak (≥45.023€) zortzi besterik ez dira (%1,3). Ezin izan da 39 eskeren errenta maila zehaztu. Eskaerak kide kopuruaren arabera aztertuta kide bakarreko etxebizitza eskaerak dira gehienak (%61,5) eta generoaren arabera emakumeen eskaerak %40,2 dira, gizonenak %38,3 eta binaka egindakoak %21,5 (ikus 51. Grafikoa, 52. Grafikoa, 53. Grafikoa, 29. Taula, 30. Taula eta 31. Taula).

| 63

Bestalde, hauek dira eskaeren beste hainbat ezaugarri:

- 36 urtetik beherako pertsonen 144 eskaera.
- Etxebizitza-premia berezidun 114 eskaera.
- Etxebizitza egokituen 6 eskaera.

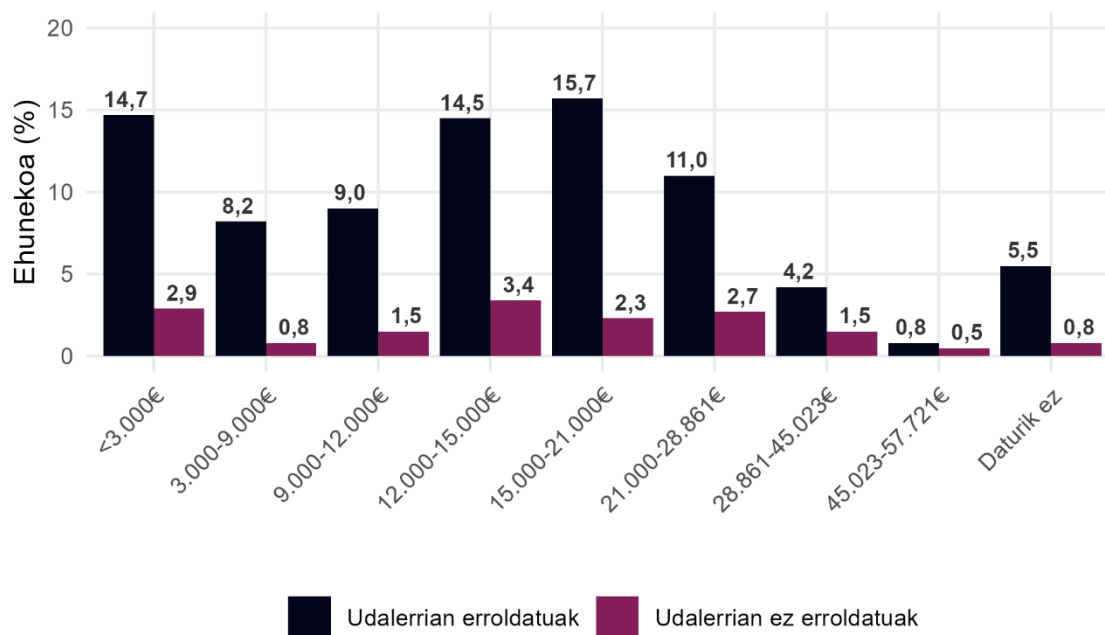
Azpmarragarria da 36 urtetik beherako pertsonen eskaerak eskaera guztien %23,3a direla.

29. Taula: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (kop.). Bermeo, 2025⁴

Eskatzaileen diru-sarrera	Udalerrian erroldatuak			Udalerrian ez erroldatuak			Orotara
	Erosketa	Alokairua	Orotara	Erosketa	Alokairua	Orotara	
Daturik ez	*	*	34	*	*	5	39
<3.000€	11	80	91	*	*	18	109
3.000-9.000€	*	*	51	*	*	5	56
9.000-12.000€	7	49	56	*	*	9	65
12.000-15.000€	8	82	90	*	*	21	111
15.000-21.000€	20	77	97	*	*	14	111
21.000-28.861€	23	45	68	7	10	17	85
28.861- 45.023€	19	7	26	*	*	9	35
45.023- 57.721€	*	*	5	*	*	*	8
Orotara	94	424	518	26	75	101	619

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

51. Grafikoa: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (%). Bermeo, 2025



Iturria: Eusko Jaurlaritza.

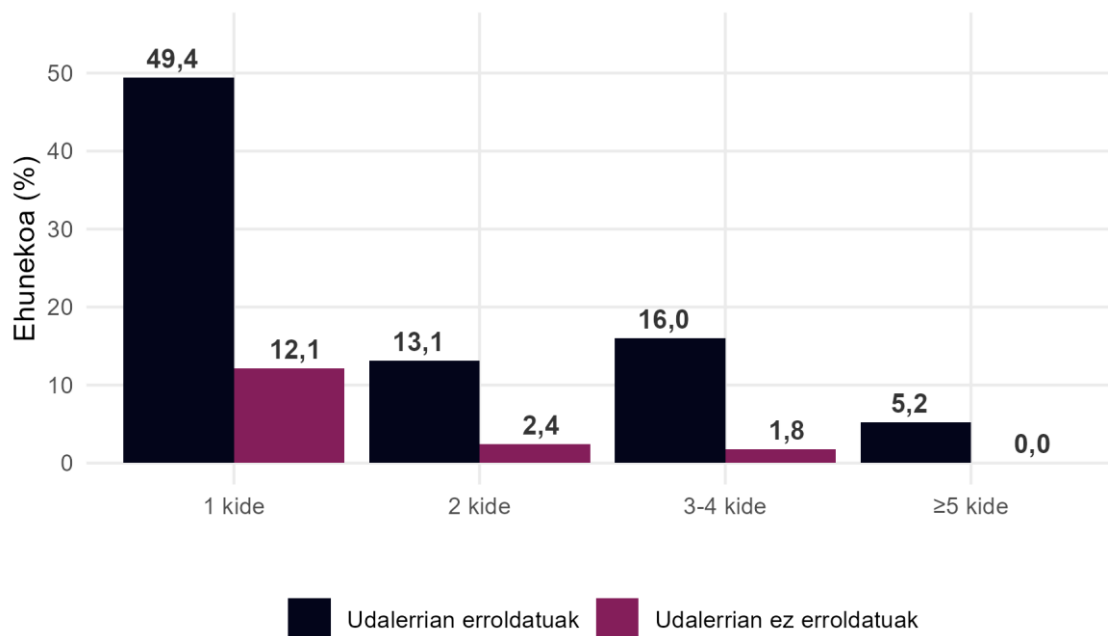
⁴ Sekretu estatistikoagatik kopuru txikiak ez dira taulan ageri.

30. Taula: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (kop.).
Bermeo, 2025⁵

Eskatzaileen Kide kopurua	Udalerrian errolatuak			Udalerrian ez errolatuak			Orotara
	Erosketa	Alokairua	Orotara	Erosketa	Alokairua	Orotara	
1 kide	69	237	306	23	52	75	381
2 kide	8	73	81	*	*	15	96
3-4 kide	15	84	99	*	*	11	110
≥5 kide	*	*	32	*	*	*	32
Orotara	94	424	518	26	75	101	619

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

52. Grafikoa: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (%).
Bermeo, 2025



| 65

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

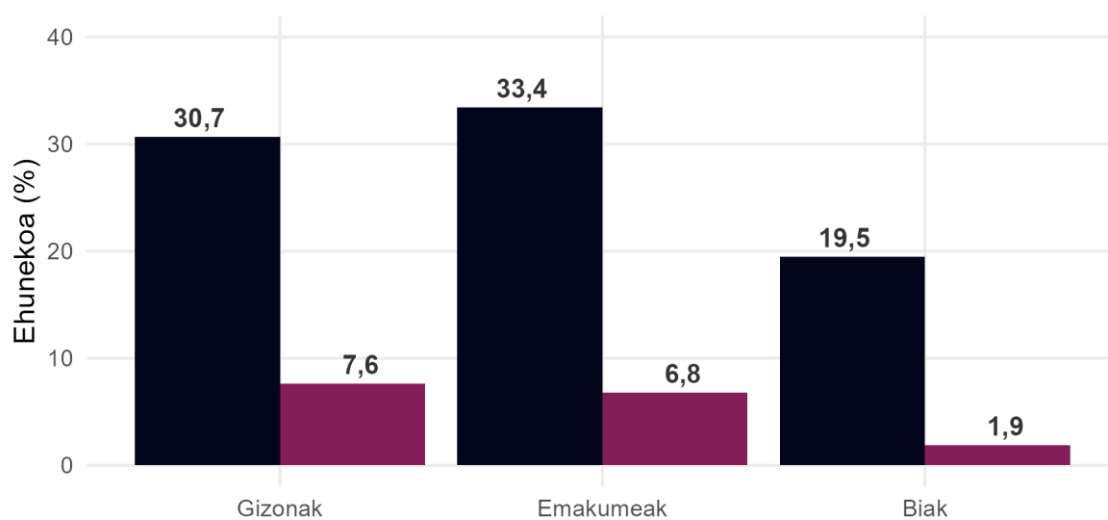
⁵ Sekretu estatistikoagatik kopuru txikiak ez dira taulan ageri.

31. Taula: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (kop.).
Bermeo, 2025

Eskatzaileen generoa	Udalerrian erroldatuak			Udalerrian ez erroldatuak			Orotara
	Erosketa	Alokairua	Orotara	Erosketa	Alokairua	Orotara	
Gizonak	31	159	190	10	37	47	237
Emakumeak	44	163	207	15	27	42	249
Biak	19	102	121	*	*	12	133
Orotara	94	424	518	26	75	101	619

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

53. Grafikoa: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (%).
Bermeo, 2025



■ Udalerrian erroldatuak ■ Udalerrian ez erroldatuak

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

7 Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua

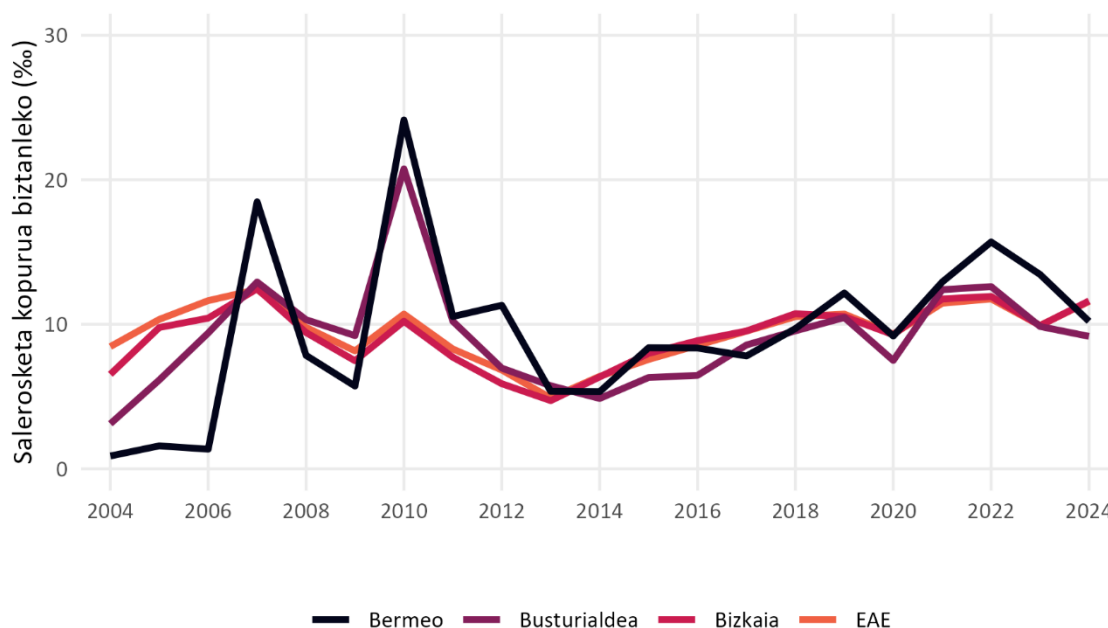
Etxebizitzaren salerosketa kopuruak eta prezioak udalerrri bateko etxebizitzaren eskaintza eta eskariaren arteko harremana ezagutzeko lagungarri gertatzen dira. Atal honetan jabetzan hartutako etxebizitzaren ezaugarri eta prezioari lotutako aldagai desberdinak aztertzen dira.

7.1 Aldagai nagusiak

2004-2024 urteen artean 3.390 salerosketa erregistratu dira udalerrian. Bermeoko biztanleko etxebizitzaren salerosketa maila, oro har, erreferentziazko lurralde eremuen batez bestekoaren parean joan da, baina alerazio nabarmenekin une jakinetan. Aipatzekoa da, esaterako, 2010-2012 urteen artean izandako igoera, bai eta 2007an eta 2021-2023 artean izandakoa. Esan daiteke, Bermeok hazkunde bideari ekin ziola 2006an eta geroztik erreferentziazko eremuen pare edo hauen gainetik ibili dela. Beraz, une jakinetan intentsitate propioa izan du, antza bertako merkatuaren joerak eta etxebizitza promozio berriek eraginda (ikus 54. Grafikoa eta 32. Taula).

Salerosketa kopuruei erreparatuta, intentsitate handieneko urteetan (2010-2012) 785 salerosketa izan ziren, aztertutako aldi osoko salerosketa guztien laurdena (%23,2) eta merkaturatutako etxebizitza berrien erdia (%53,1). Aldi osoko datuak aintzat hartuta, berriz, salerosketa gehienak bigarren eskuko etxebizitzarenak izan dira (%70,8). Halaber, salerosketa guztien %95,3 etxebizitza libreak izan dira (ikus 55. Grafikoa, 56. Grafikoa eta 32. Taula).

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



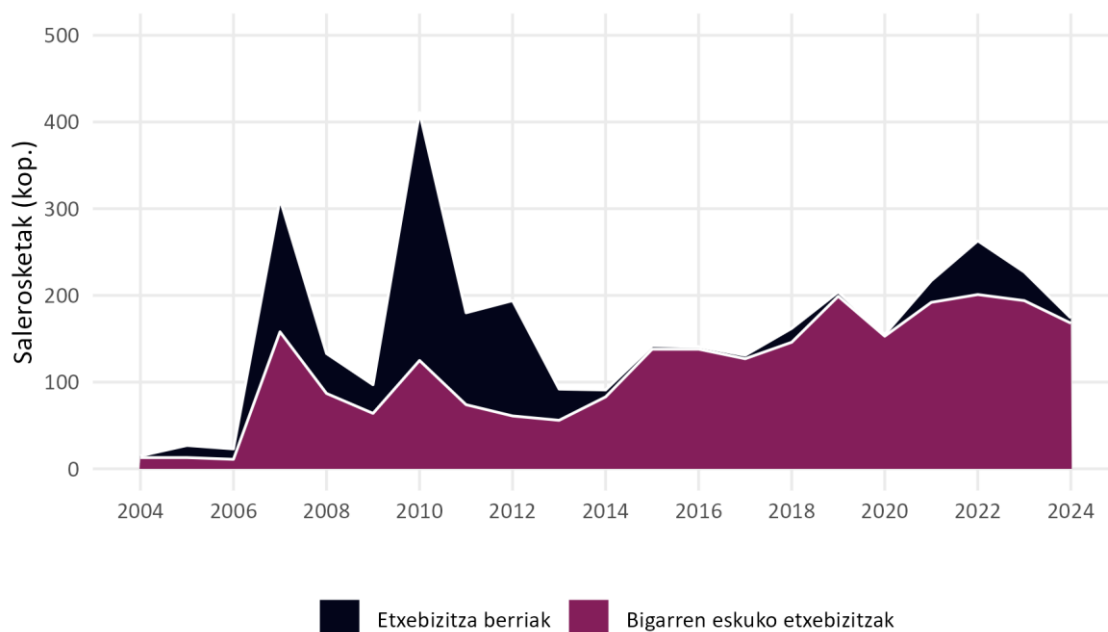
Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa eta INE.

32. Taula: Etxebizitza salerosketak antzinasunaren eta jabetzaren arabera. Bermeo, 2004-2024

Urtea	Antzinasuna		Jabetza		Orotara
	<i>Etxebizitza berriak</i>	<i>Bigarren eskuko etxebizitzak</i>	<i>Etxebizitza libreak</i>	<i>Etxebizitza babestuak</i>	
2004	2	13	15	0	15
2005	14	13	27	0	27
2006	12	11	22	1	23
2007	153	158	259	52	311
2008	46	87	128	5	133
2009	33	64	96	1	97
2010	286	125	405	6	411
2011	106	74	176	4	180
2012	133	61	159	35	194
2013	36	56	92	0	92
2014	8	83	91	0	91
2015	4	138	142	0	142
2016	3	138	136	5	141
2017	4	127	130	1	131
2018	16	146	161	1	162
2019	5	199	201	3	204
2020	2	153	151	4	155
2021	25	192	214	3	217
2022	62	201	242	21	263
2023	33	194	215	12	227
2024	6	168	170	4	174
Orotara	989	2.401	3.232	158	3.390

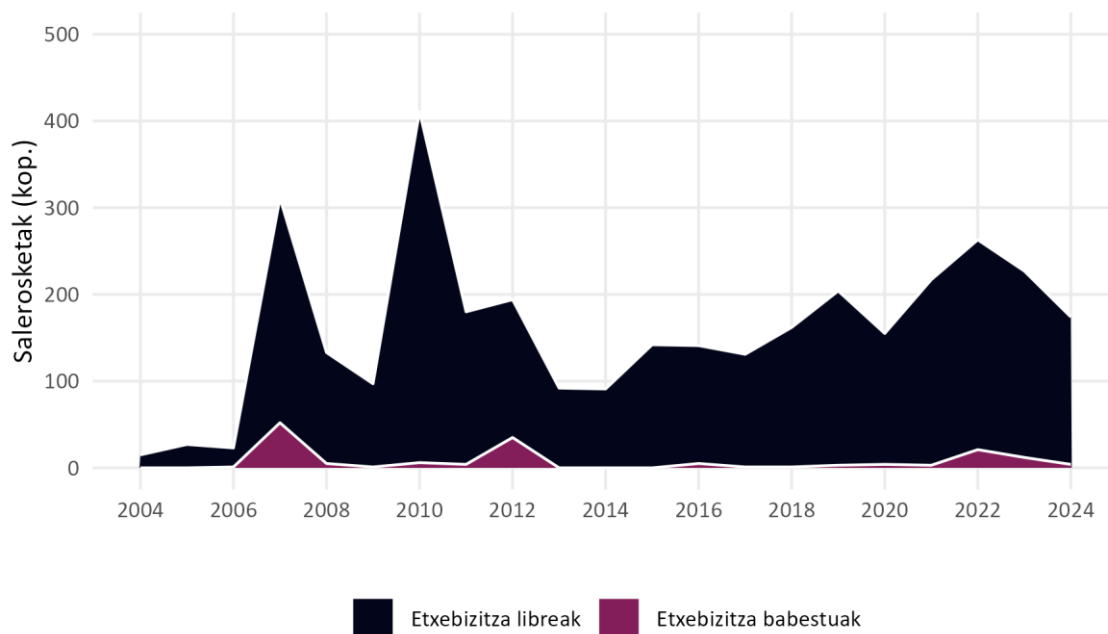
Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa.

55. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera antzinasunaren arabera (kop.). Bermeo, 2004-2024



Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa eta INE.

56. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera jabetzaren arabera (kop.). Bermeo, 2004-2024



Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa eta INE.

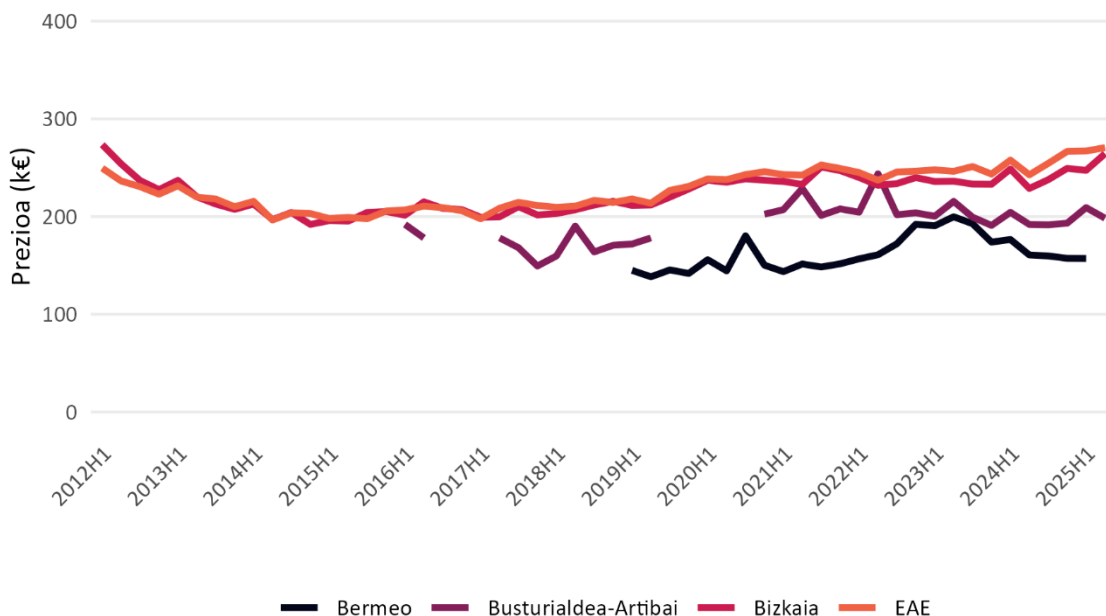
Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak eskuragarri jartzen dituen etxebizitza-salerosketen hiruhileko prezioetan Bermeoko datuak 2019az geroztikoak dira. Busturialdea-Artibaiko datu zaharrenak 2015ekoak dira eta gainerako eremuen datuak 2012tik daude eskuragarri.

Eskuragarri dauden datu estatistikoetan ikusi daiteke Bermeoko etxebizitzaren batez besteko prezioak (157.154€), Busturialdea-Artibaiko batez bestekoa (203.764€) azpitik ibili dela, are alde handiagoarekin, Bizkaia (255.845€) eta EAEkoarekin (268.831€) alderatuz gero. Nolanahi ere, 2019-2025 aldian etxebizitzaren prezioak gora behera aipagarriak izan ditu. 2019-2023 urteen bitartean etxebizitzaren batez besteko prezioa %32,7 hazi zen eta 2023-2025 epealdian %17,0 apaldu (ikus 57. Grafikoa eta 33. Taula).

Metro karratuko prezioarekin ere halaxe gertatzen da: Bermeoko etxebizitzaren metro karratuaren batez besteko prezioa 1.939,5€ dira, erreferentziazko eremu guztien azpitik. Aldeak nabariak dira, Busturialdea-Artibaikiko (2.461,40€) %21,2 merkeagoa da Bermeoko metro karratua; Bizkaia (3.064,60€) %36,7 eta EAEko (3.206,7€) %39,5. Etxebizitzaren prezioarekin azaldu moduan, 2019-2023 artean metro karratuaren prezioa %21,7 hazi zen eta 2023-2025 artean, berriz, %10,8 jaitsi. (ikus 58. Grafikoa eta 34. Taula).

Tentsio ekonomikoez gain, badirudi Bermeoko prezioen bilakaera oso lotuta dagoela etxebizitza berrien promozioei eta une bakoitzean nagusitzen den salmenta estandarren arabera (etxe zahar ala berriak) batez besteko prezioak gora ala behera egiten duela. Azken urteetan bizi izan den apaltzearen kausa argirik ez badago ere, pentsatzekoa da, merkaturatu diren etxebizitzaren ezaugarriak lotuta egon daitekeela, besteak beste, etxebizitza zaharrak edo konfort mailan erakargarriak ez direnak.

57. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera (k€). Bermeo eta bere testuingurua, 2012-2025



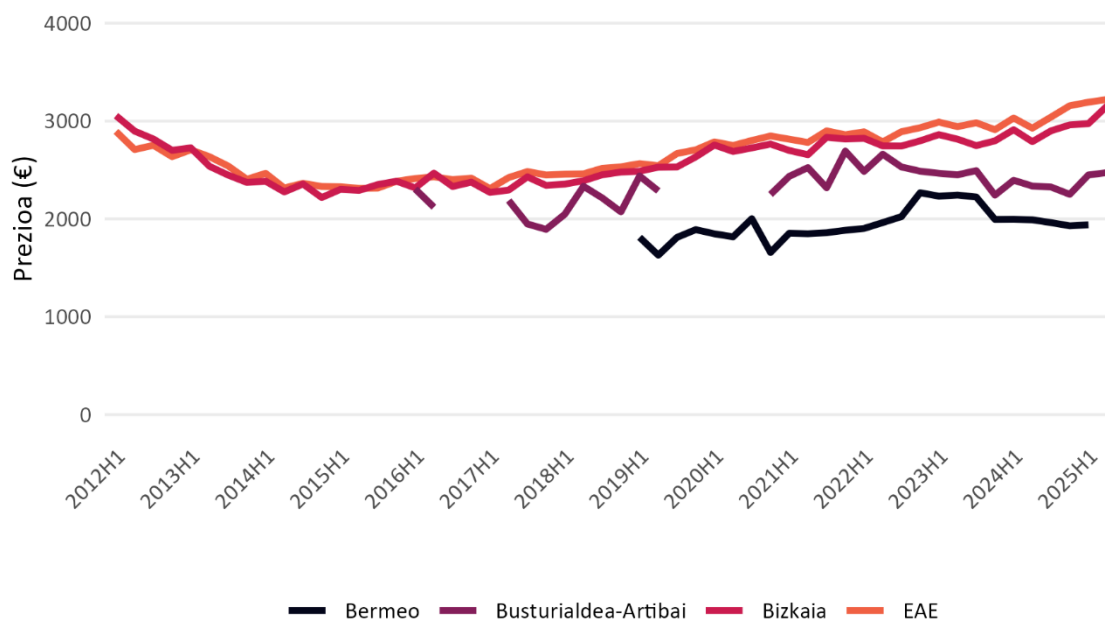
Iturria: Eusko Jaurlaritza.

**33. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera (€).
Bermeo eta bere testuingurua, 2012-2025⁶**

Eremua	2012	2015	2017	2019	2021	2023	2025
Bermeo	-	-	-	142.630	148.778	189.229	157.154
Busturialdea-Artibai	-	177.694	165.244	175.028	211.208	201.567	203.764
Bizkaia	247.993	200.141	202.720	217.864	241.696	234.636	255.845
EAE	234.881	200.154	208.044	222.329	246.831	247.215	268.831

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

**58. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera m²-ko (€).
Bermeo eta bere testuingurua, 2012-2025**



| 71

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

**34. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera m²-ko (€).
Bermeo eta bere testuingurua, 2012-2025⁷**

Eremua	2012	2015	2017	2019	2021	2023	2025
Bermeo	-	-	-	1.785,8	1.861,2	2.173,8	1.939,5
Busturialdea-Artibai	-	2.041,3	2.010,1	2.362,3	2.492,8	2.413,4	2.461,4
Bizkaia	2.867,5	2.332,5	2.334,4	2.545,3	2.751,7	2.805,9	3.064,6
EAE	2.747,9	2.335,4	2.416,4	2.620,8	2.839,0	2.956,8	3.206,7

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

⁶ 2025eko datuak lehenengo bi lauhilekoen batez bestekoa dira. Bermeoren kasuan lehenengo lauhilekoa bakarrik.

⁷ 2025eko datuak lehenengo bi lauhilekoen batez bestekoa dira. Bermeoren kasuan lehenengo lauhilekoa bakarrik.

8 Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua

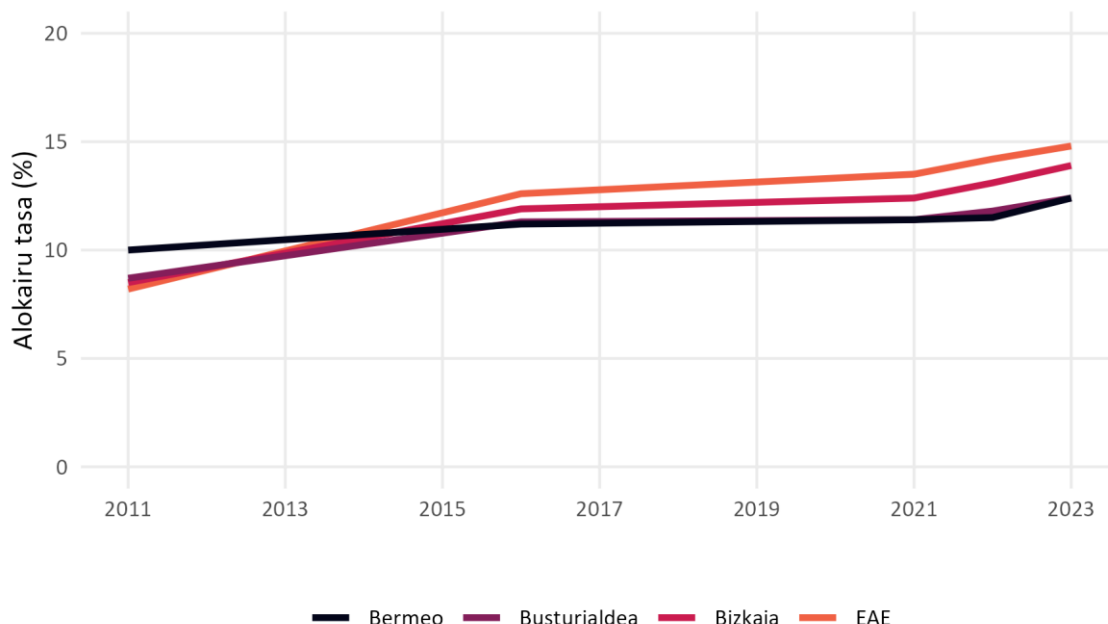
Etxebizitzaren jabetza motak, izan jabetzan edo alokairuan, etxebizitza beharraren egoeraren erakusle da. Alokairu merkatuaren eskaintza baxuak etxebizitza parkearen zati bat bertan bizitzeko ez diren beste erabilera batzuetara bideratzen direla adierazi dezakete. Atal honek alokairuko etxebizitzaren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

8.1 Aldagai nagusiak

Eustaten etxebizitza nagusien jabetza motari buruzko datuen arabera 2011-2023 aldian Bermeon alokairuan dauden bizikidetzaren kopurua handitu egin da: 2011 urtean 674 alokairutik izatetik (%9,9) 2023 urtean 911 alokairu izatera igaro da (%12,4). Alokairuan dauden etxebizitzaren tasa Busturialdearen (%12,4) berdina da, baina Bizkaian (%13,9) eta EAEen (%14,8) baino apalagoa da ez bairik gabe. Herritar askoren errenta mailak eta bizi-asmoek (gazte eta etorkinenak batez ere) alokatzeko aukera eskatzen badu ere, alokairu tasa apalagoa izateak pentsarazten du Bermeon alokatzeko behar handia balego ere, gauzatzeko aukerak gutxi leudekeela. Etxebizitza beharren datuek ere joera hori berresten dute: eskaeren %80,6 alokairu eskaerak dira (ikus 59. Grafikoa, 60. Grafikoa eta 35. Taula).

Azken datu estatistikoen arabera (2023) Bermeon aintzat hartzen diren 7.365 etxebizitza nagusietatik 6.285 etxebizitza (%85,3) jabetzan daude, 911 etxebizitza (%12,4) alokatuta eta gainerako 169 etxebizitzek (%2,3) beste jabetza mota bat dute (ikus 59. Grafikoa, 60. Grafikoa eta 35. Taula).

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



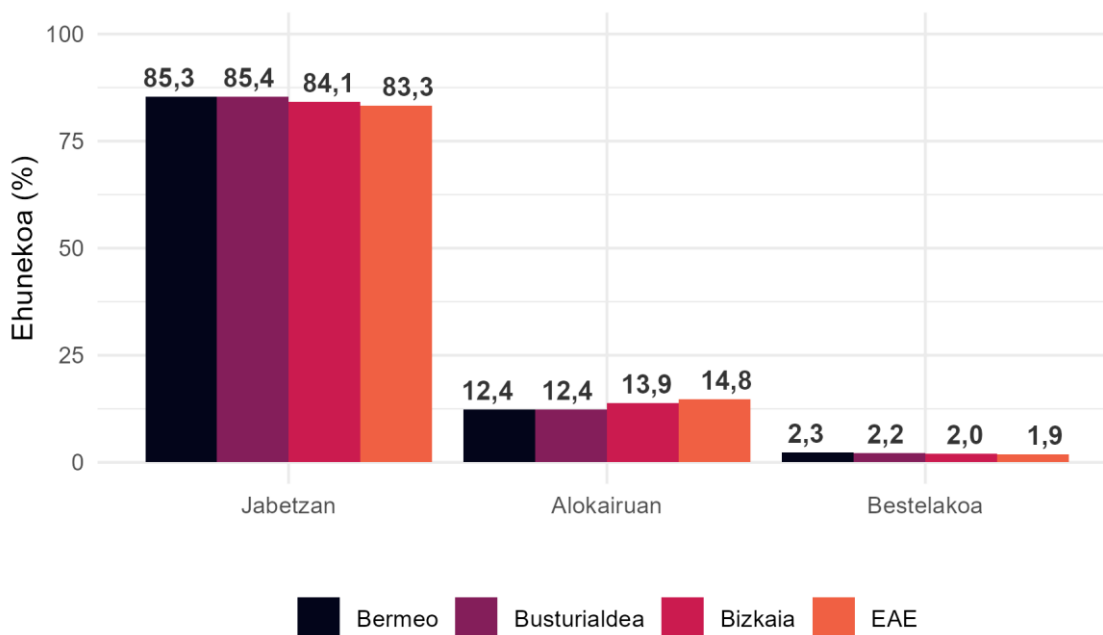
Iturria: Eustat.

35. Taula: Etxebizitza nagusiak jabetza motaren arabera (kop.).
Bermeo, 2011-2023

Jabetza mota	2011	2016	2021	2023
Jabetzan	5.650	6.048	6.300	6.285
Alokairuan	674	789	833	911
Bestelakoa	425	204	194	169
Orotara	6.749	7.041	7.327	7.365

Iturria: Eustat.

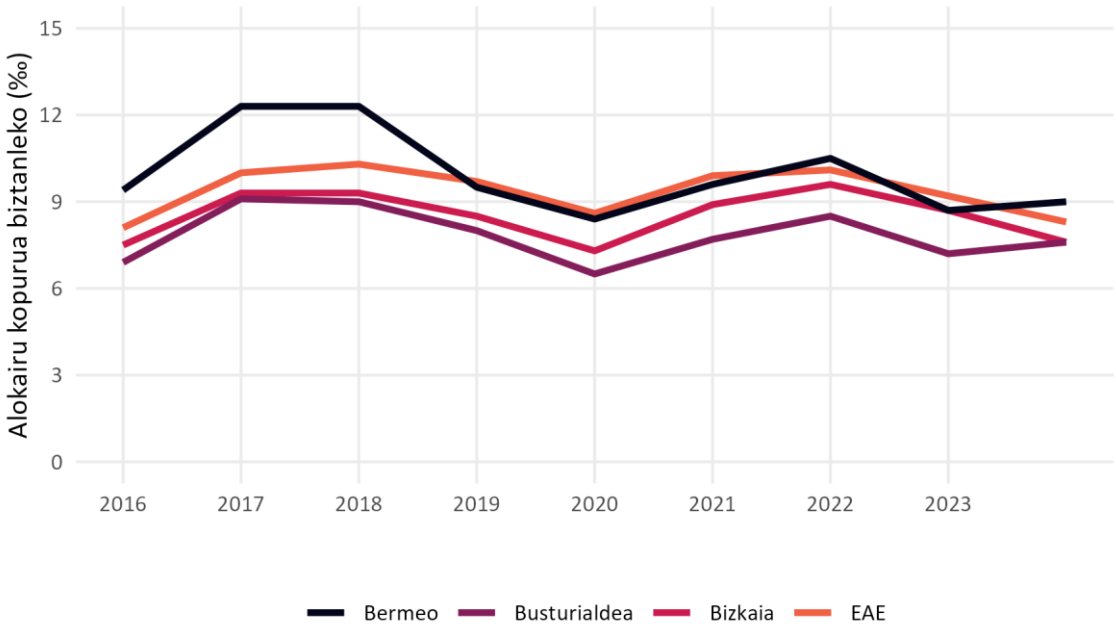
60. Grafikoa: Etxebizitza nagusiak jabetza motaren arabera (%).
Bermeo eta bere testuingurua, 2023



Iturria: Eustat.

Bide horretan, Eusko Jaurlaritzan jaso diren Bermeoko alokairu libreko fidantzen gordailu kopurua aztertu diren eremuetan baino handiagoa izan da hasierako urteetan (2016-2018) eta azken urtean apaltzeko joera orokorrari eutsi badio ere, Bermeok indizeei altuenetakoak izan ditu ia beti. Honela Bermeon 2024an mila biztanleko bederatzi alokairu libreko fidantza erregistratu ziren, Busturialdean (%7,6) zein Bizkaian (%7,6) baino 1,4 puntu handiagoa eta EAEn (%8,3) baino 0,7 puntu handiagoa (ikus 61. Grafikoa eta 36. Taula).

61. Grafikoa: Alokairu libreko fidantzak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (%).
Bermeo eta bere testuingurua, 2016-2024



Iturria: Eusko Jaurlaritza.

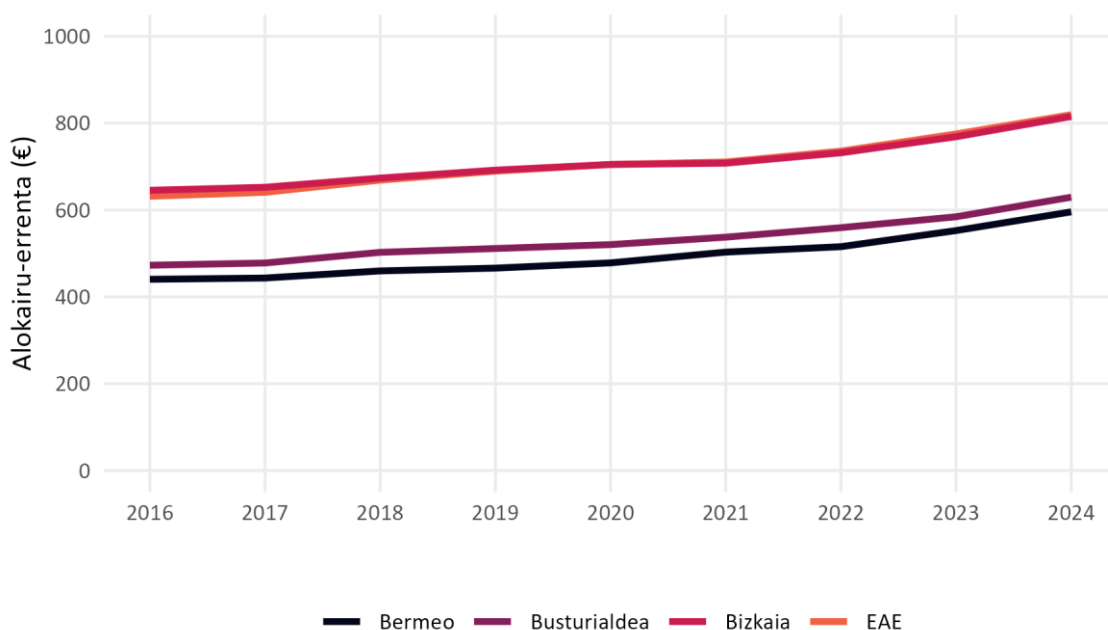
36. Taula: Alokairu libreko fidantza kopuruen eta biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (%).
Bermeo eta bere testuingurua, 2016-2024

Adierazlea	Eremua	2016	2018	2020	2022	2024
Alokairuak (kop.)	Bermeo	158	206	142	176	154
	Busturialdea	320	415	301	394	353
	Bizkaia	8.563	10.723	8.515	11.085	8.871
	EAE	17.759	22.575	19.029	22.265	18.431
Alokairuak biztanleko (‰)	Bermeo	9,4	12,3	8,4	10,5	9,0
	Busturialdea	6,9	9,0	6,5	8,5	7,6
	Bizkaia	7,5	9,3	7,3	9,6	7,6
	EAE	8,1	10,3	8,6	10,1	8,3

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

Bestalde, 2016an alokairu-errenta 440,5€ izatetik 2024an 595,8€ izatera igaro da, %35,3ko igoera. Aztertu diren alokairu libreko fidantza deposituek joera argi bat azaleratzen dute: 2016-2023 urteen artean alokairu-errentaren batez bestekoak eremu guztietan egin du gora. Bermeoren hazkundea (%35,3) erreferentziazko eremuetakoa baino handiagoa izan da: Busturialdean %33,1, Bizkaian %26,3 eta EAEn %29,7. Dena den, Bermeon erregistratutako alokairu-errenten batez bestekoa erreferentziazko eremuetakoa baino apalagoa da: Busturialdekua (629,6€) baino %5,4 apalagoa da; Bizkaikoa (815,5€) baino %26,9 eta EAEkoa baino %27,3. Diferentzia honek ere zer pentsatu ematen du. Eskura dauden datuekin azaltzerik ez badago ere, pentsa daiteke salerosketekin gertatu bezala, konfort maila txikienera etxebizitzaren prezioek baldintzatzen dutela batez bestekoa eta konfort handienekoak bestelako erabileretara bideratzen direla (ikus 54. Grafikoa eta 37. Taula).

62. Grafikoa: Alokairu libreko errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (€). Bermeo eta bere testuingurua, 2016-2024



| 75

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

37. Taula: Alokairu libreko errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (€). Bermeo eta bere testuingurua, 2016-2024

Eremua	2016	2018	2020	2022	2024
Bermeo	440,5	459,8	478,3	515,6	595,8
Busturialdea	472,9	502,6	520,4	559,4	629,6
Bizkaia	645,5	673,6	705,0	731,8	815,5
EAE	631,7	668,9	705,0	735,7	819,6

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

Bestalde, udalerrri barruko alokairu-errentak aztertzeko informazioa mugatua da. Eusko Jaurlaritzako datuek udalerrria hiru barrutitan banatzen dute. Honela, 2024ean sinatutako 154 alokairu hitzarmenetatik %42,2a 1. barrutian dago (65 alokairu fidantza). 2. barrutian %37,6, orotara 58 hitzarmen; eta 3. barrutian %20,1, orotara 31 hitzarmen. Barruti guztietan beherakada izan da 2022 eta 2024 artean, joera orokorretan adierazi bezala. Bestalde, alokairu-errentari dagokionez, 3. barrutiak du batez besteko alokairu errentarik handiena (632,9€), udalerriko batez bestekoa baino ia 40€ gehiago. Aintzat hartu behar da barruti honetan dagoela etxebizitza parke berriena. 1. barrutiaren (583,1€) eta 2. Barrutiaren (590,1€) aldea txikia da (ikus 38. Taula, 39. Taula eta 12. Irudia).

38. Taula: Alokairu libreko fidantza kopuruen bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (kop.).
Bermeo eta bere barrutiak, 2016-2024

Eremua	2016	2018	2020	2022	2024
1. Barrutia	53	79	45	75	65
2. Barrutia	59	77	60	61	58
3. Barrutia	46	50	37	40	31
Bermeo	158	206	142	176	154

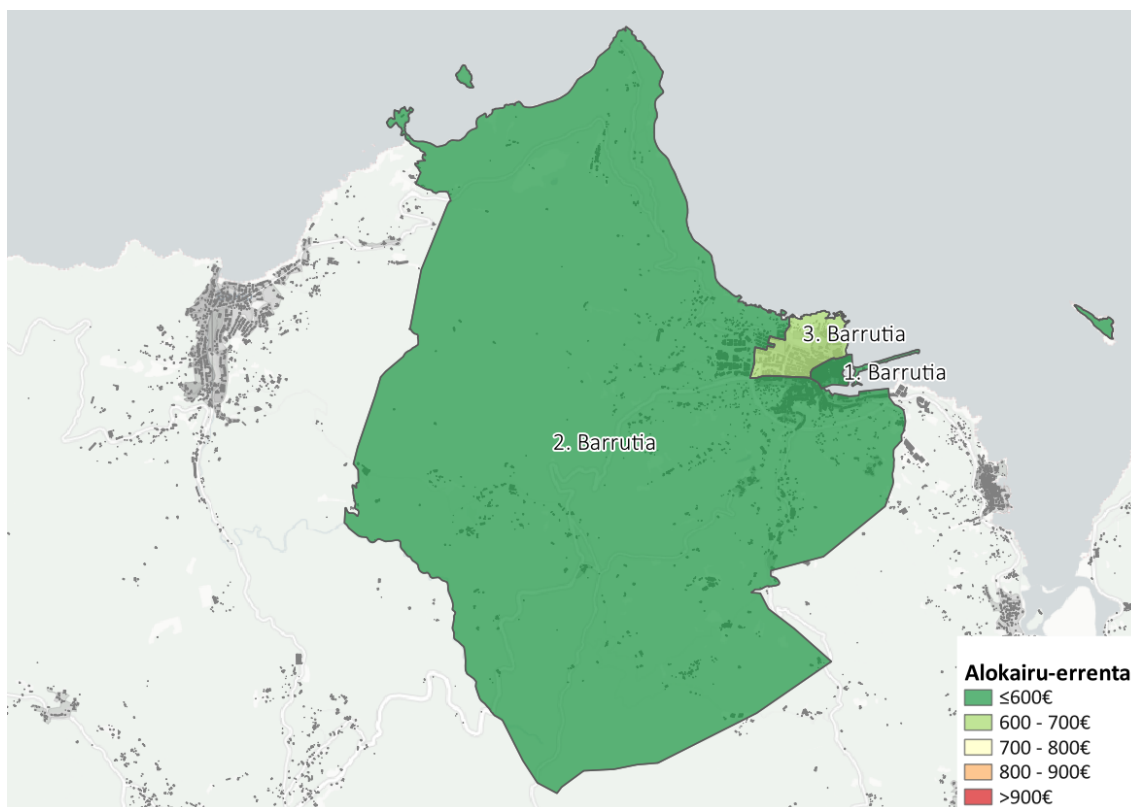
Iturria: Eusko Jaurlaritza.

39. Taula: Alokairu libreko errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (€).
Bermeo eta bere barrutiak, 2016-2024

Eremua	2016	2018	2020	2022	2024
1. Barrutia	415,2	442,5	464,8	495,7	583,1
2. Barrutia	461,0	468,0	481,3	517,1	590,1
3. Barrutia	443,8	474,3	490,0	549,5	632,9
Bermeo	440,5	459,8	478,3	515,6	595,8

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

12. Irudia: Alokairu libreko alokairu-errenta. Bermeoko barrutiak, 2024



Iturria: Eusko Jaurlaritza.

8.2 Edukitzaile handiak

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

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

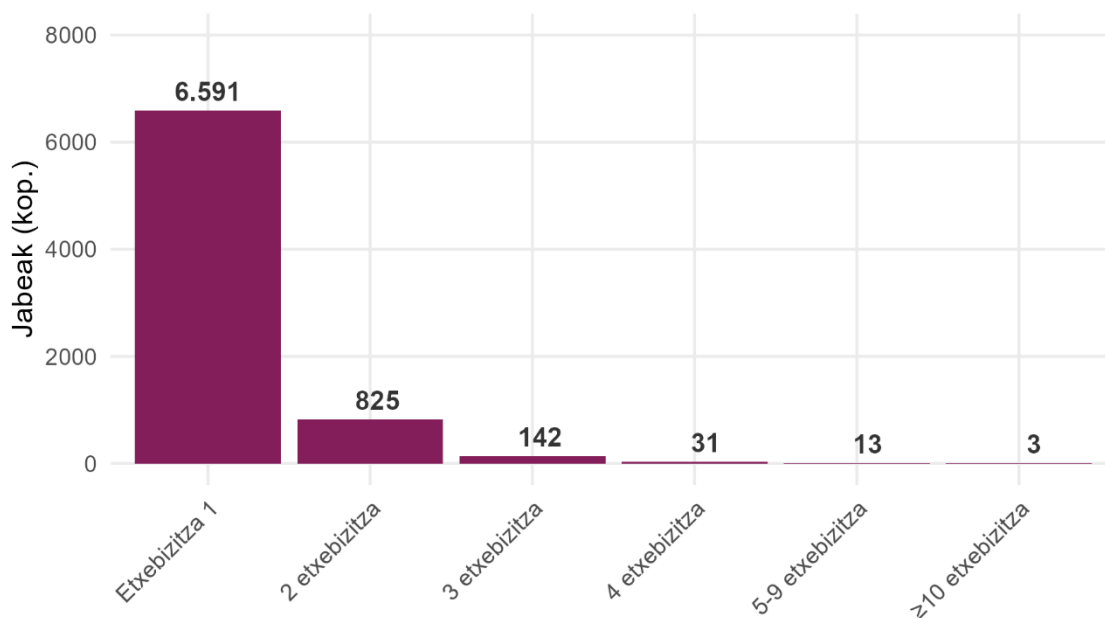
Bizkaiko Foru Ogasuneko datuak baliatuta edukitzaile handien hurbilpen bat egin da..

Bermeoko etxebizitza parkea orotara 7.605 edukitzailearen edo jaberaren eskuetan dago. Datu hori ulertzeko aintzat hartu behar da etxebizitza batzuek jabe bat baino gehiago dutela (ikus 63. Grafikoa eta 40. Taula).

Ondorioa argia, etxebizitza parkea edukitzaile txikien esku dago, nagusiki. Soilik 16 edukitzaile handi daude udalerrian: partikularrak, bi sozietate anonimo eta bi sozietate mugatu. Guzti horien esku 136 etxebizitza daude, parke osoaren %1,4, baina 2024an erregistratutako alokairu kontratuak bezainbeste ia (ikus 63. Grafikoa eta 40. Taula).

Edukitzaile handien eskuetan dagoen etxebizitza parkearen ehunekoa handia ez bada ere, aintzat hartu behar da udalerrri txikietan, eta alokairu merkatu murrizta dutenean are gehiago, 136 unitate horiek prezio mugatuekin alokairuan egoteak gainerako alokairu-errenta mugatzen lagun dezakeela.

63. Grafikoa: Etxebizitza edukitzaileak etxebizitza kopuruaren arabera (kop.). Bermeo, 2025



**40. Taula: Etxebizitza edukitzaileak etxebizitza kopuruaren arabera (kop.).
Bermeo, 2025**

Etxebizitzak (kop.)	Edukitzaileak (kop.)
Etxebizitza 1	6.591
2 etxebizitza	825
3 etxebizitza	142
4 etxebizitza	31
5-9 etxebizitza	13
≥10 etxebizitza	3
Orotara	7.605

Iturria: Bizkaiko Foru Ogasuna eta katastroa.

9 Etxebizitza-programen eta -politiken intzidentzia

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

9.1 Aldagai nagusiak

Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren 2025ko ekainaren 30eko datuen arabera, Bermeon babestutako 314 etxebizitza eraiki dira. Horietatik 123 etxebizitza dagoeneko deskalifikatuta daude eta ezin daiteke jakin hasierako egoera mantentzen duten edo dagoeneko merkatu librean saldu diren. Babestuta dauden gainerako 191 etxebizitzak babes ofizialeko etxeak dira (BOE). Udalerrian, beraz, ez dago alokairu sozialik (ikus 41. Taula).

41. Taula: Babestutako etxebizitza parkea egoeraren arabera (kop.). Bermeo, 2025

Egoera	Kopurua
Kalifikatuta eta amaituta	191
Deskalifikatuta	123
Orotara	314

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

Dirulaguntzei dagokionez, 2025eko iraileko datuen arabera udalerrian 507 pertsonen jasotzen dute diru-sarrerak bermatzeko errenta (DBE). Horietatik 53 pertsonen jasotzen dute etxebizitzako gastuetarako prestazio osagarria (EPO). Laguntza hori adin tarte desberdinetako pertsonen jasotzen dute, ez da patroi berezirik antzematen. Sexuari dagokionez, berriz, 32 gizonak dira eta 21 emakumeak.

Bestalde, 2025eko uztailleko datuen arabera Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE) 138 pertsonen jasotzen dute: 67 gizon eta 71 emakume. Hartzaile horien %78,2a 35 urtetik gorako pertsonenak dira (ikus 42. Taula).

| 80

Etxebizitzaren Euskal Behatokiak igorritako datu gehigarrien arabera, maiatza amaieran, Etxebizitza Eskuratzeko Eskubide Subjektiboaren (EEES) baitan, egoera ondorengoa da:

- 234 EEES eskaera.
- Onartutako 152 EEES.
- Esleitutako 72 EPE.
- Behin-behieneko 66 EPE.

42. Taula: EPE programako onuradunak ezaugarrien arabera (kop.). Bermeo, 2025

Sexua	Adina			Orotara
	24-29 urte	30-35 urte	>35 urte	
Gizonak	4	8	55	67
Emakumeak	7	11	53	71
Orotara	11	19	108	138

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

Gaztelagun programan, berriz, 40 onuradun zeuden apirilean, gehienak 24-29 urtea eta 30-35 urteko pertsonak. Sexuen arteko proportzioari dagokionez, %70,0a emakumeak ziren. Azkenik, Bizigune programari dagokionez, 91 espediente zeuden esleituta, beste 8 esleipen prozesuan eta 13 onarpen prozesuan (ikus 43. Taula eta 44. Taula).

43. Taula: Gaztelagun programako onuradunak ezaugarrien arabera (kop.).
Bermeo, 2025

Sexua	Adina			Orotara
	18-23 urte	24-29 urte	30-35 urte	
Gizonak	0	5	7	12
Emakumeak	4	15	9	28
Orotara	4	20	16	40

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

44. Taula: Bizigune-ASAPen dauden etxebizitzak egoeraren arabera (kop.).
Bermeo, 2025

Egoera	Kopurua
Beteta edo esleituta	91
Esleitzeko prozesuan	8
Onarpenean	13
Orotara	112

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

10 Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa

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

Baldintzak ondorengoak dira:

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

Horiek horrela, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2025eko apirilean aurkeztutako azterlanean (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2025) Bermeoko tentsio eremu izendatzeko baldintza betetzen duela zehazten du bi irizpideetako bat betetzen baitu.

Jarraian, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak zehaztutako metodologiaren baitan Bermeoko tentsio eremu izendatzeko baldintzak betetzen dituen aztertzen da (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2024).

10.1 1.1 Irizpidea: Alokairuaren prezioaren igoera azken 5 urteetan > KPI + 3 puntu

Lehen irizpideak zehazten du udalerrri bat tentsio eremu izendatzeko alokairu-errentaren azken bost urteetako igoerak autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen (KPI) hazkunde metatuaren ehunekoa hiru puntutan gaitu behar duela. Etxebizitzaren Euskal Behatokiak aurkeztutako azken azterlanean Eusko Jaurlaritzaren Alokairu Merkatuaren Estatistikak (AME) eskaintzen zituen alokairu-errenta datu eguneratuenak 2023ko azken hiruhilekokoak ziren. Ondorioz, lehen irizpidea aztertzeko 2018-2023 epealdiko alokairu-errentak eta KPI datuak baliatuko dira.

Alokairu-errenten batez besteko balioa 459,8€ ziren 2018 urtean; bost urte geroago alokairu-errentaren batez bestekoa 552,7€ra igo zen. Hau da, bost urtetan alokairu-errenten batez bestekoa 92,9€ garestitu zen, %20,2ko igoera, alegia. Bestalde, KPI 2018ko azken hiruhilekoan 96,8 izatetik 2023ko azken hiruhilekoan 112,8 izatera igaro zen, %16,5eko hazkundera. KPI indizeak 2021eko balioa hartzen du ehuneko erreferente gisa (ikus 45. Taula eta 46. Taula).

45. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera eta hazkundera. Bermeo, 2018-2023

Adierazlea	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alokairu errenta (€)	459,8	466,2	478,3	503,1	515,6	552,7
Hazkundera (%)	0,0	1,4	4,0	9,4	12,1	20,2

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

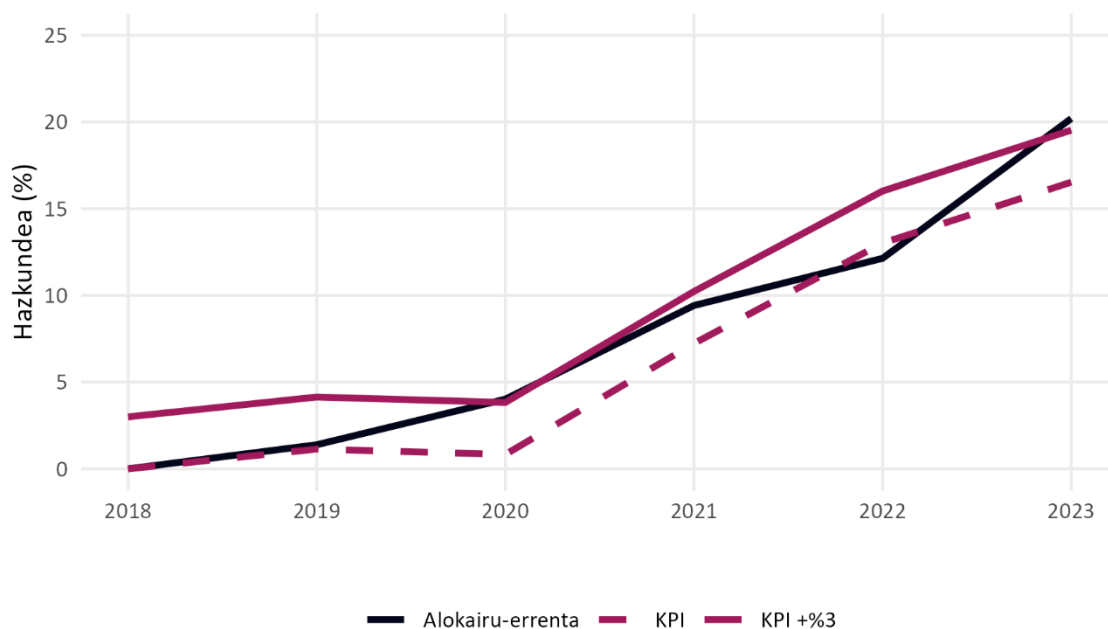
Arestian aipatutako datuek adierazten dute 2018-2023 epealdian alokairu-errentak izan duen hazkundeak (%20,2) 3,7 puntutan gainditzen duela KPIren hazkundeak (%16,5). Horiek horrela, Bermeok tentsio eremu izendatzeko lehen irizpidea betetzen du (ikus 45. Taula, 46. Taula eta 64. Grafikoa).

46. Taula: Kontsumoko Prezioen Indize (KPI) orokorraren bilakaera eta hazkundea⁸. EAE, 2018-2023

Adierazlea	2018/12	2019/12	2020/12	2021/12	2022/12	2023/12
KPI	96,8	97,9	97,6	103,8	109,4	112,8
Hazkunde (%)	0,0	1,1	0,8	7,2	13,0	16,5

Iturria: Eustat.

64. Grafikoa: Tentsio eremu izendatzeko 1.1 Irizpideko adierazleen hazkunde (%). Bermeo, 2018-2023



Iturria: Eusko Jaurlaritza eta Eustat.

⁸ Kontsumoko Prezioen Indize (KPI) orokorraren datuek 2021 urteko datua erreferentzia balio bezala erabiltzen dute. Unitatea: Oinarria 2021=100.

10.2 1.2 Irizpidea: Salerosketaren prezioaren igoera azken 5 urteetan > KPI + 3 puntu

Etxebizitzaren salerosketa prezioak 2019ko azken hiruhilekotik 2024ko azken lauhilekora bitartean izan duen bilakaerari erreparaturik (141.812€tik hasi eta 157.289€raino) prezioa %10,9 hazi da. Epealdi horretan KPI, berriz, %19,4. Beraz, Bermeok ez du irizpide hau betetzen. Datu hauek baloratzeko aintzat hartzekoa da aldi bakoitzean merkatuan salerosi diren etxebizitzaren kopuruak eta nolakotasunak aldaketa handiak eragiten dituztela etxebizitzaren hiruhileko salmenten batz besteko prezioan, eta ondorioz, xehetasunei erreparatzea komeni da interpretazio okerrak ekiditeko. Neurgailuak 2019-2022 aldiari bakarrik erreparatuko balio hazkundea %35,5koa izango litzateke eta KPIarena %11,8 besterik ez (ikus 65. Grafikoa, 47. Taula eta 48. Taula).

47. Taula: Salerosketa libreko prezioaren bilakaera eta hazkundea. Bermeo, 2019-2024

Adierazlea	2019/IV	2020/IV	2021/IV	2022/IV	2023/IV	2024/IV
Salerosketa prezioa (€)	141.812	150.264	151.639	192.148	173.855	157.289
Hazkundea (%)	0,0	6,0	6,9	35,5	22,6	10,9

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

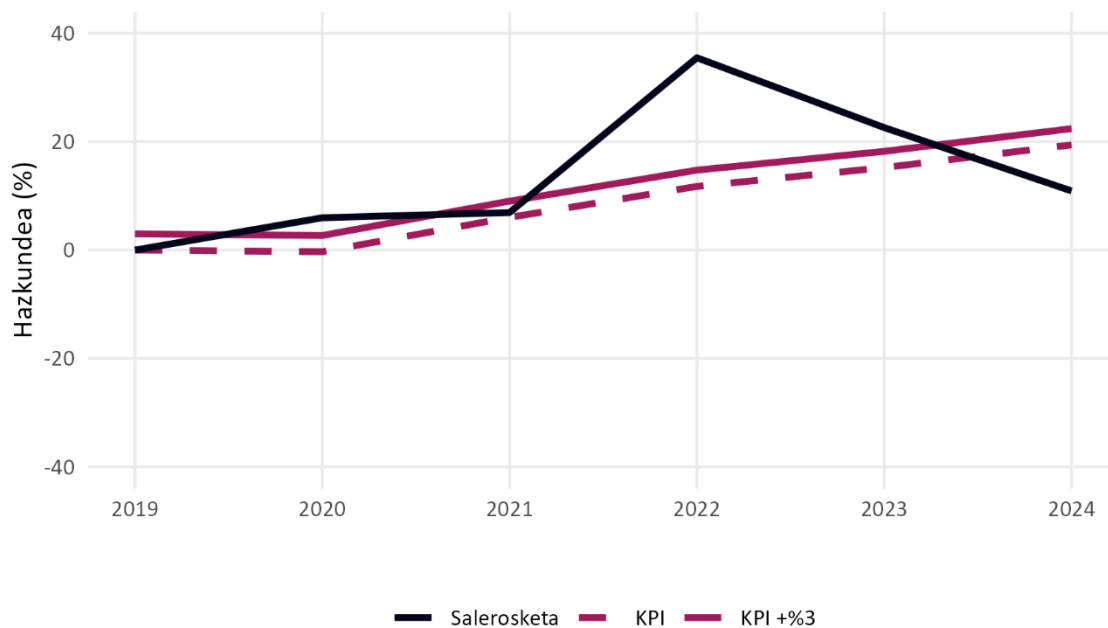
48. Taula: Kontsumoko Prezioen Indize (KPI) orokorraren bilakaera eta hazkundea⁹. EAE, 2019-2024

Adierazlea	2019/12	2020/12	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12
KPI	97,9	97,6	103,8	109,4	112,8	116,9
Hazkundea (%)	0,0	-0,3	6,0	11,8	15,2	19,4

Iturria: Eustat.

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

65. Grafikoa: Tentsio eremu izendatzeko 1.1 Irizpideko adierazleen hazkundea (%).
Bermeo, 2019-2024



Iturria: Eusko Jaurlaritza eta Eustat.

10.3 2. irizpidea: etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoa > %30

Bigarren irizpideak zehazten du familien batez besteko diru sarreraren ehuneko hogeita hamarra baino gehiago hipotekaren edo alokairuaren eta etxebizitzaren oinarritzko gastuak ordaintzera bideratzen duten udalerrak tentsio eremu izendatzeko baldintza betetzen dutela. Eustatek eskaintzen dituen familia-errenten datu berrienak 2022 urtekoak dira eta Etxebizitzaren Euskal Behatokiak bere metodologian zehazten du familia-errenta eskuragarria baliatu behar dela baldintzen azterketa egiteko. Gainera, koherentzia metodologikoa mantentzeko 2022 urteko alokairu-errenta eta hornidura gastuak baliatzen dira (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2025).

Bermeoko 2022ko alokairu-errentaren batez besteko prezioa 515,6€ ziren, urtean 6.187,2€. Bestalde, Eustaten arabera urte berean EAEn etxebizitza baten oinarritzko hornidura gastuek hilabetean 273,4€ko kostua izan zuten, bataz beste 3.280,2€ urteko. Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2025eko apirilko txostenean udalerrri bakoitzaren hornigaien gastua baliatzen du. Bermeoren kasuan hilabeteko hornigaien gastua 242,3€ dira, 2.907,2€ urtean (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2025). Koherentzia metodologikoa mantentzeko datu hori baliatuko da irizpidearen kalkuluan nahiz eta Eustaten eskuragarri ez egon (ikus 49. Taula eta 50. Taula).

49. Taula: Oinarritzko hornigaien gastua motaren arabera. EAE, 2022

Mota	Hornigaien gastua (€)
Ur-hornidura	141,5
Zabor bilketa	114,2
Saneamendu-zerbitzua	90,1
Etxebizitzarekin lotutako bestelako zerbitzuak b.i.s.g.	788,1
Elektrizitatea	755,8
Gasa	480,4
Erregai likidoak	53,9
Posta, telefonia eta fax zerbitzuak	856,2
Orotara	3.280,2

Iturria: Eustat.

| 86

50. Taula: Bizikidetza-unitateen urteko diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa barrutiaren arabera (€). Bermeo, 2022

Epealdia	Diru-sarrera Famili-errenta erabilgarria	Ahalegin ekonomikoa	
		Hornidura gastuak	Alokairu-errenta
Hilabetean	3.043,3	242,3	515,6
Urtean	36.519,0	2.907,2	6.187,2

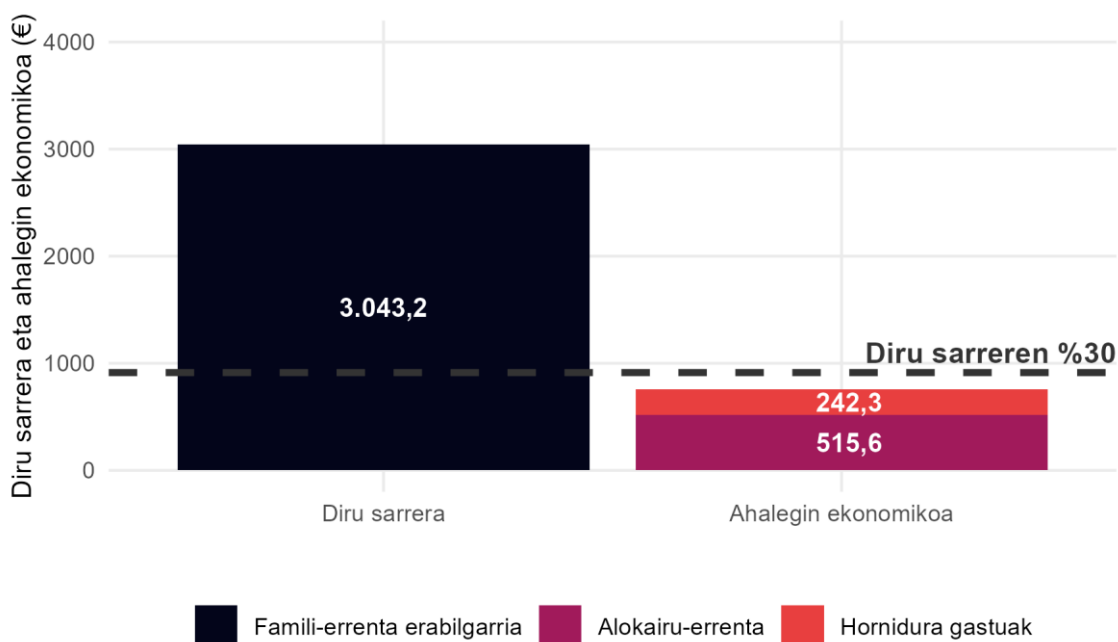
Iturria: Eusko Jaurlaritzaren eta Eustat.

Horiek horrela, eskuragarri dauden azken datuen eta zehaztutako metodologiaren arabera, Bermeok ez du tentsio eremu izendatzeko bigarren irizpidea betetzen. 2022 urtean alokairu-errenta eta hornidura gastuei aurre egiteko batez besteko urteko kostua 9.094,4€ izan ziren, familia-errenta erabilgarriaren (36.519€) %24,9 (ikus 66. Grafikoa eta 50. Taula).

Nolanahi ere, baldintza horrek kasuistika orokor bat bakarrik aztertzen du, familia eredu tradizionalarena, eta denbora jakin batetan. Irizpidea aztertzeko emakumeak hartzaile nagusi diren familia-errenta erabilgarriaren batez bestekoa baliatuko balitz, 31.295€, alegia, alokairu-errentara eta hornidura gastuetara bideratutako ahalegin ekonomikoa %29,1ekoa litzateke, metodologian zehaztutako irizpidea bete gabe, baina karga handituz. Modu berean, irizpideak ez du aintzat hartzen ezinbestean bakarrik bizitzera behartuta dauden pertsonen kasuistika. Bermeoko batez besteko errenta pertsonal erabilgarriaren arabera (18.811€), pertsona batek bere diru-sarreraren %48,3a bideratu beharko luke etxebizitza gastuetara.

Halaber, alokairu-errentaren azken urteetako gora-beherak aintzat hartuta, Bermeoko azken urteko alokairu-errentaren batz bestekoa (595,8€ hilabetea) baliatuko balitz irizpidearen kalkuluan, familien ahalegin ekonomikoa %27,5era igoko litzateke, tenkadura handiko eremuaren bigarren irizpidea betetzetik gertu. Pentsatzekoa da hurrengo urteetan alokairu-errentak gora egiten jarraitzen badu eta neurgailuaren epeak berrikusten badira udalerrria tentsio eremu izendatzeko bigarren irizpidea ere bete dezakeela.

66. Grafikoa: Bizikidetz-unitateen diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa (€). Bermeo, 2022



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

11 Ondorioak

11.1 Demografia

1 ondorioa:

Bermeok azken bi hamarkadetan biztanleria hazkundera bizi izan du. Gaur egun 17.368 biztanle ditu. Mende hasieratik 396 biztanle irabazi ditu, %2,3ko hazkundera. Hazkunde hau Busturialdearena baino txikiagoa da eta Bizkaia zein EAEkoa baino arras txikiagoa.

Mende hasieratik hazkunde hori Bizkaian eta EAEn iraunkorra izan bada ere, Bermeok hazkunde positibo zein negatiboko urteak izan ditu. Hazkunde ekonomiko orokorra bizi izan den garaietan Bermeok biztanleria hazkunde negatiboa izan du, besteak beste 2007an eta 2016an.

Bermeoko dinamika demografikoa eragin duten arrazoi nagusiak zehatzak dira: azken hamarkadetako jaiotza-tasa apala, biztanle-egituraren zahartzeak eragindako heriotzak, eta aldi horretan izandako migrazio saldoa positiboa.

2 ondorioa:

Mende hasieratik bi aldaketa nagusi gertatu dira egitura demografikoan. Batetik adin talde zaharrenak nagusitu dira, horrela, 50 urtez goitiko adin taldeak hazi egin dira (1.786 herritar gehiago mende hasieratik) eta gazteagoak apaldu. Aipatzekoa da, 20-34 urte arteko taldean 1.449 herritar gutxiago dagoela egun mende hasieran baino.

Biztanlerian jatorriaren araberrako proportzioak ere nabarmen aldatu dira, ondorioz, atzerrian sortutako pertsonen kolektiboa mende hasieran %1,1 izatetik 2025ean %15,3 izatera igaro da (2.660 herritar). Indize honek Busturialdekoa, Bizkaikoa eta EAEkoa gainditzen ditu.

Migrazio saldoaren gora-beherei erreparatu, immigrazioa eskualdeko behar produktibo eta sozialekin lotuta dagoela pentsa daiteke (zaintza eta bestelako sektoreetan langile premia). Hala izanda, kontuan hartzekoa da Bermeok hartu dituen biztanle berri askoren ezaugarri ekonomikoek eta asmoek alokairuan oinarritutako jabetza eskatzen duela, jabetza tradizionalarena baino. Kolektibo horretan gaur egun errotzeko asmoak eta aukerak ez dira bertan sortutakoenak bezain definituak.

3 ondorioa:

Bermeoko biztanleria, bizilekuari dagokionez, entitate desberdinetan banatzen da. Horien artean Morondo eta Alde Zaharra dira jendetsuenak, eta aldi berean gazte-tasa handienekoak. Gainerako entitateetan zahartze tasa oso altua da. Aipatzekoa da, ordea, Alde Zaharra eta Morondo alde batera utzita, zahartze mailari dagokionez, antzeko tasak dituztela. Aldeak alde, elkarren arteko diferentziak ez dira larriak. Jatorriari dagokionez, berriz, Alde Zaharrak du, Estatutik kanpo sortutako herritarren proportzio handiena, Erribera eta Kurtziorekin batera, gainerakoen proportzioak arras apalagoak dira.

4 ondorioa:

Bermeok migrazio saldoa positiboa du mende hasieratik (1.667 herritar irabazi). Joan zein etorri direnak gehien bat euskal geografiaren barruan egin dute, Bizkaiko eremuak izan dira erreferentzia nagusiak bai udalerrira uzteko bai udalerrira etortzeko.

Beste abiapuntu eta jomuga garrantzitsu bat Espainiar Estatua izan da, baina kasu honetan gehiago izan dira etorritakoak joandakoak baino. Europa eta gainerako kontinenteekin, berriz, harremanak saldo positiboa uzten du erabat. Asko dira lurralde horietatik etorritakoak, haietara joandakoak baino gehiago.

Halakoetan gertatu ohi den moduan udalerrriak hartutako biztanle gehienak 50 urtez azpikoak dira, ugaltzeko adinean daudenak eta hauen seme-alabak.

Aintzat hartzekoa da Bermeo utzi dutenen artean %35,9 20-34 urte arteko pertsonak izan direla (3.211 herritar), eta adin horretan udalerrira etorri direnen %37,4ak (3.773 herritar) antzeko kopurua osatzen duela. Alegia, Bermeok galdu duena baino gazte gehiago hartu du urte hauetan. Mugimendu hauetan, ordea, ziklo ekonomikoen eragin nabarmena ikusten da, Bermeok atzeraldi urteetan biztanleak irabazten ditu eta hazkunde garaietan galdu. Ezaugarri hau etxebizitza eskaintzari lotuta egon daiteke, baina batez ere, bertako egitura ekonomikoaren ezaugarriari lotuta dagoela pentsatu behar da.

5 ondorioa:

Egungo dinamikari eutsiz gero, 2040an Bermeok 971 biztanle gehiago izango lituzke, %5,6ko hazkundera. Migrazio saldo positiboak eta bizitza itxaropenaren luzatzeak eragin lezakete hazkunde hori. Horrela, Bermeo 18.339 biztanle izateko bidean dago. Bilakaera horretan, adin talde gazteek presentzia galduko dute eta zaharrek irabazi.

11.2 Bizikidetza-unitateak

6 ondorioa:

Bermeoko bizikidetza-unitateen kopuruak gora egin du azken urteetan. 2009-2024 urteen artean bizikidetza-unitateak 6.512 izatetik 7.461 izatera igaro dira, %14,6eko hazkundera, alegia. Honela, 2009an unitate bakoitzak batez beste 2,60 pertsona zituen eta egun 2,33. Beraz, pertsona kopuru berarentzat etxebizitza gehiago behar dira. Eremu barreiatuan eta Morondon bizikidetza unitateak batez beste handiagoak badira ere, eraikin zaharrenak eta txikienak dauden auzoetan dago bizikidetza-unitateen batez besteko tamainarik txikiena (Alde Zaharra).

7 ondorioa:

Bermeon 18-34 urte bitarteko 939 gazte daude emantzipatuta, udalerriko adin tarte horretako pertsonen %31,9, Bizkaiko eta EAEko batez bestekotik hurbil, baina maila horretara iritsi gabe. Edonola ere, Alde Zaharreko (%44,0), Morondoko (%35,4) eta Aranondoko (%32,3) indizeak gainerako eremuen nahiz erreferentziazko lurraldeen pare edo gainetik egotea esanguratsua da.

8 ondorioa:

Hurrengo 15 urteetan Bermeoko bizikidetza-unitateen kopurua %8,5 inguru haziko da: 7.461 bizikidetza-unitate izatetik 8.100 bizikidetza-unitate izatera, 639 gehiago. Zahartzearen eta konbidentzia mota berrien ondorioz bizikidetza-unitateen batez besteko biztanle kopurua gaur egun 2,32 izatetik 2,26 izatera jaitsiko da. Hau da, gaur egun 1.000 biztanle bizitzeko 430 etxebizitza behar badira, 2040an 442 beharko lirateke; 12 gehiago.

11.3 Ezaugarri sozioekonomikoak

9 ondorioa:

Bermeoko aktibitate-tasa eta okupazio-tasa erreferentziazko lurraldeen azpitik dago. Alor honetan sexuen arteko aldea nabarmen murriztu bada ere, ez da berdindu. Aldiz, langabezia-tasari dagokionez, atzeraldi garaietan tasa handiagoak jasan izan dituzte gizonezkoek emakumeek baino, bertako egitura ekonomikoaren adierazgarri. Batez besteko familia-errenta erabilgarriari dagokionez 2023ko datuen arabera, Bermeokoa 38.908€ da. Errenta maila hau Busturialdeko, Bizkaiko eta EAeko batez bestekoaren azpitik dago nabarmen. Errenta pertsonalean ere gauza bera gertatzen da (19.913€).

Batez besteko errenta erabilgarriari dagokionez, alde nabarmena dago familiako hartzaile nagusia edo errenta pertsonalaren hartzaile nagusia emakumea edo gizona izan. Horrek ondorio argiak ditu, bai etxebizitza merkatuko prezioei aurre egiterakoan, bai bizitegiari lotutako gastuei aurre egiteko bizikidetzat unitateek izan dezaketen gaitasunean.

11.4 Etxebizitza parkea

10 ondorioa:

Bermeoko etxebizitza parkea %11,9 hazi da 2010-2023 aldian. Hazkundera Busturialdekoaren pare dago, baina Bizkaia eta EAeko hazkundera baino arras handiagoa da. Horrela, egun etxebizitza parkea 9.306 etxebizitzek osatzen dute eta horietatik %79,1 etxebizitza nagusiak dira eta %62,5 pertsona bakarrak edo bikoteak darabilena.

Antzinatasunari dagokionez, Bermeoko etxebizitza parkeak batez beste 55,0 urteko antzinatasuna du. Hots, bere erreferentziazko eremuetakoa baino zaharragoa da. Azalerari dagokionez, berriz, 89,7m²-ko batez besteko azalera du. Etxebizitzak, oro har, Bizkaian eta EAEn baino handiagoak dira, baina Busturialdeko batez bestekoaren azpitik dago. Horiek horrela, esan daiteke Bermeoko etxebizitza parkearen ezaugarriak antzekotasun handiagoa duela herrialdekoarekin eskualdekoarekin baino, azalerari dagokionez, behintzat.

Gainerakoan, ez da ahaztu behar eremu bakoitzak ezaugarri propioak dituela antzinatasun eta konfortari dagokionez. Bermeon ezaugarri eta antzinatasun desberdineko eraikinak batera daude poligono gehienetan. Horrek guztiak egon daitekeen presioa karakterizatzen du. Honela, esaterako, Alde Zaharrean eta Talean etxebizitza parkea oso zaharra da, Morondon berriak nagusitzen dira; landa eremuan eraikinak zaharragoak dira, bai eta azalera handiagokoak, eta irisgarritasuna kritikokoak ere. Gainerako eremuetan eraikin zahar eta berriak tartekatzen dira.

11 ondorioa:

Bermeoko etxebizitza parkean etxebizitza nagusi ez direnen proportzioa nabarmena da (%20,8) eta erreferentziazko eremuen oso gainetik dago. Gainera, udalerrian 1.929 etxebizitza daude erroldaturik gabe, etxebizitza parke osoaren %20,5. Honelako egoerak etxebizitza parkearen zati bat zaharkitua duten udalerrietan izaten dira. Bermeori dagokionez, erroldaturik gabeko etxebizitza gehienak Alde Zaharrean eta eremu barreiatuan izateak zahartasunari lotutako egoerak nagusitzen direla adierazten digu. Ondorioz, etxebizitza parke berriena edo bizitzeko egokiena dagoen eremuetan presioa handiagoa dela pentsatu behar da.

11.5 Etxebizitza beharrak eta eskaria

12 ondorioa:

Etxebizitza behar eta eskariei dagokionez, Etxebide erregistroan inskribatutako eskari kopuruak adierazten du Bermeon etxebizitza eskaera badagoela (619 eskaera aktibo, mila biztanleko 36,3 eskaera). Edonola ere, eskaera maila hau txikia da beste askorekin alderatuz.

Eskaeren %83,7 Bermeon erroldatutako pertsonen eginak dira eta %80,6 alokairu erregimenerako. Edonola ere, kontuan hartzekoa da, herrian erroldatutako eskatzaileen artean errenta baxu edo ertainekoak direla %86,8. Aldiz, eskatzaile gazteak lautik bat dira (%23,3). Datu hauek neurri batean Bermeon bizi den egoera azaleratzen dute, besteak beste, etxebizitza eskuratzeko dauden zailtasunak eta eskatzaileen ezaugarriak (erosketarako ahalmen mugatua eta bertan errotzeko espektatiba ahula).

11.6 Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua

13 ondorioa:

2004-2024 urteen artean 3.390 salerosketa erregistratu dira udalerrian. Bermeok maila honetan izan duen bilakaerak joera orokorrari jarraitu badio ere, une jakinetan intentsitate aldaketak izan ditu bertako merkatuan bizi izandako mugimenduen eraginez. Aipatzekoa da, esaterako, 2010-2012 urteen artean izandako igoera, bai eta 2007an eta 2021-2023 artean izandakoa ere. Esan daiteke, Bermeok hazkunde bideari ekin ziola 2006an eta geroztik erreferentziazko eremuen pare edo hauen gainetik ibili dela. Beraz, une jakinetan intentsitate propioa izan du, antza bertako merkatuaren joerak eta etxebizitza promozio berriek eraginda.

14 ondorioa:

Bermeoko etxebizitzaren batez besteko prezioa 157.154€koa da, izan etxebizitza osoa edo metro karratua Busturialdea-Artibai eremuko batez bestekoa baino apalagoa da, bai eta Bizkaiko zein EAEko batez bestekoa baino arras apalagoa ere.

Nolanahi ere, 2019-2025 aldian etxebizitzaren prezioak gora behera aipagarriak izan ditu. 2019-2023 urteen artean etxebizitzaren batez besteko prezioa %32,7 hazi zen eta 2023-2025 epealdian %17,0 apaldu. Datu hauek berresten dute arestian esandakoa, batez besteko prezioa unean uneko eskaintza berrien mendekoa dela.

11.7 Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua

15 ondorioa:

Bermeon alokairuan dauden bizikidetza-unitateen kopurua hazi egin da, baina erreferentziazko lurraldeen mailara iritsi gabe. Bilakaera oso positiboa izan du, 2011 urtean 674 alokairutik izatetik (%9,9) 2023 urtean 911 alokairu izatera igaro da (%12,4). Bermeon alokairuan dauden etxebizitzaren tasa Busturialdearen pare badago ere, Bizkaikoa eta EAEkoa baino apalagoa da.

16 ondorioa:

Eusko Jaurilaritzan jaso diren alokairu libreko fidantzen gordailu kopurua apaldu egin da azken urteotan erreferentziazko eremuetan eta Bermeon ere bai. Edonola ere, Bermeok indizeei altuenetakoak izan ditu ia beti. Bitartean, alokairu-errentak erreferentziazko eremuetan baino

gehiago igo dira (%35,3) eta alokairu eskaerek gora egiten jarraitu dute. Gogoan hartu behar da, Bermeoko batez besteko alokairu-errenta erreferentziatzko eremuetan baino apalagoa dela, esaterako, Bizkaiko batez bestekoa baino 219,7€ merkeagoa.

17 ondorioa:

Bermeoko etxebizitza parkea 7.605 jabe desberdinen eskuetan dago. Hauen artean badira 16 edukitzaile handi, Udala bera, bi sozietate anonimo, bi sozietate mugatu eta zenbait partikular. Hauen esku 136 etxebizitza daude, parke osoaren %1,4 baina 2024an erregistratutako alokairu kontratuak bezainbeste.

Aintzat hartu behar da eskaintza urriko merkatua dela Bermeokoa eta azken urteetan alokairu kopuru berrien dinamika gorabeheratsua izan dela alokairu-errenta hazi den bitartean. Tentsio maila honetan edukitzaile handiek, gutxi izanagatik ere, udalerriko alokairu-errenta baldintzatzen eragin handia izan dezakete.

Horiek horrela, Etxebizitzarako Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 3. artikuluan esandakoari jarraituz, arrazoiketa horrekin etxebizitza-edukitzaile handien definizioa hamar higiezin edo gehiago dituzten entitateak izatetik bost edo gehiago izatera aldatzeko justifikazio nahikoa da.

Bestetik, bizitegi-merkatu tenkatutako eremuan kokatutako higiezin etxebizitza-errentamenduko kontratuei, deklarazioa indarrean jarri eta azken bost urteetan errentamendu kontraturik indarrean izan ez duten higiezin hutsen kasuan, Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17. artikularen 7. apartatuan aurreikusitako errenta-muga aplikatzea dagokie. Hau da, kontratu berriaren hasieran itundutako errentak ezingo du gainditu erreferentziatzko prezioen indizeen sistemaren arabera aplikatu beharreko prezioaren gehieneko muga. Maila honetan aintzat hartu behar da Bermeon 1.929 etxebizitza daudela erroldaturik gabe (parke osoaren %20,8 eta alokatutako etxebizitzaren halako bi).

| 92

11.8 Etxebizitza-programen eta politiken intzidentzia

18 ondorioa:

Bermeon babes publikoarekin 314 etxebizitza eraiki dira, horietatik 123 deskalifikatuta daude dagoeneko. Udalerriak bizi duen bilakaera demografikoaren eta etxebizitza beharraren aurrean esan behar da Eusko Jaurlaritzak indarrean dituen etxebizitza-programen eta politiken eragina proportzioan txikia izan dela. Aintzat hartzekoa da, halaber, 234 eskaera inguru daudela bizitegi gastuei aurre egiteko laguntza publikoren bat jasotzen edo jasotzeko zain.

11.9 Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa

19 ondorioa:

Udalerria bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko irizpideei dagokionez, alokairu-errenta ordaintzeko egin beharreko ahalegin ekonomikoak udalerria tentsio eremu izendatzeko baldintza betetzen du, 2018-2023 aldian alokairu-errentaren hazkundeak (%20,2) 3,7 puntutan gainditu baitzuen KPIren hazkundeak (%16,5).

Aldiz, multzo bereko salerosketa prezioaren bilakaerari dagokion irizpidea (2019-2024), ez du betetzen. Aldi horretan salerosketen batez besteko prezioa %10,9 hazi da eta KPIa %16,5 hazi da. Hau da, ez du KPIren hazkundeak gainditu.

Etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoaren muga %30ean jartzen duen irizpidea ere ez du betetzen. 2022 urtean alokairu-errenta eta hornidura gastuei aurre egiteko batez besteko urteko kostua 9.094,4€ izan ziren, familia-errenta erabilgarriaren (36.519€) laurdena (%24,9).

Datu demografikoek, sozioekonomikoek eta etxebizitzaren erabilera datuek aditzera ematen dute Bermeoko etxebizitza parkea tenkatuta dagoela eta alokairu-errentaren bilakaerak araudiak eskatzen duen tenkadura maila gainditu duela. Edonola ere, Bermeoko etxebizitza parkeak bizi duten tenkadura fenomeno desberdinek baldintzatzen dute. Horien artean, aipatzekoa da erabiltzen ez den etxebizitza parkearen zatia ohikoa baino handiagoa izatea eta biztanleria hazkunde eta murrizte nabarmenak gertatzea ziklo ekonomikoaren arabera. Hau da, presioa areagotzen duten aldagai bereziak ditu Bermeok.

12 Erreferentziak

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

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

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

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

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

Etxebizitzaren Euskal Behatokia. (2025). *Euskadiko tentsio eremuei buruzko txostena.*

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

