



OIARTZUNGO
UDALA



ESTUDIO DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN OIARTZUN, 2025

ANÁLISIS CUANTITATIVO

AZTIKER IKERGUNA

www.aztiker.eus

ÍNDICE

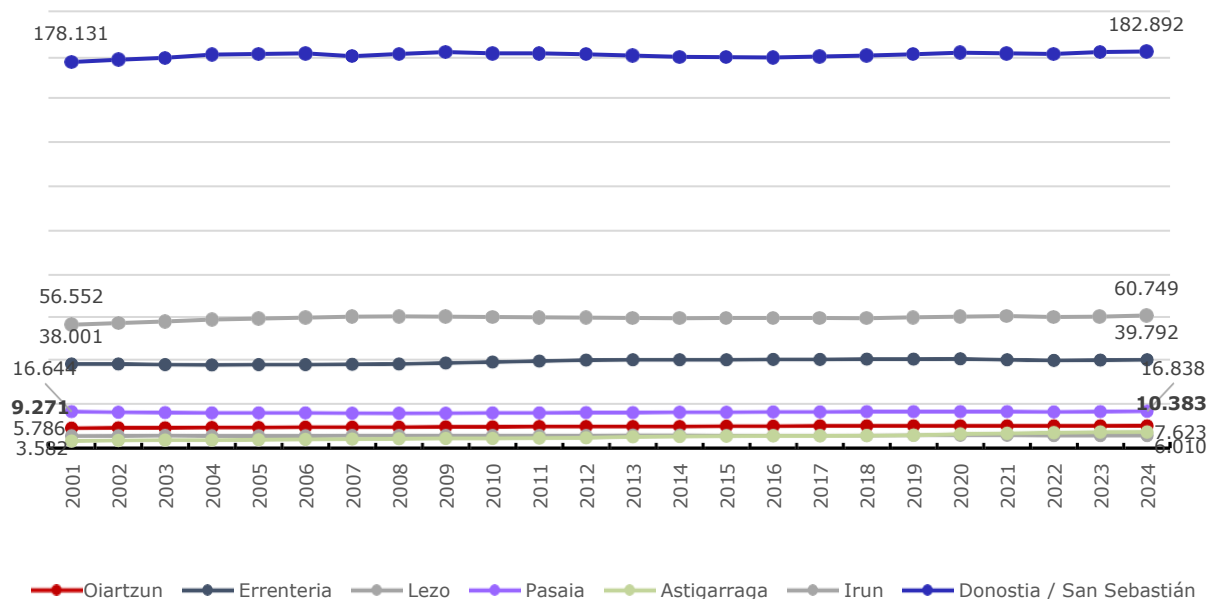
TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS Y NIVELES DE EMANCIPACIÓN	2
ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	11
Evolución y características del mercado de trabajo en Oiartzun y municipios de alrededor	11
Renta personal y familiar: Oiartzun eta y municipios de alrededor	15
EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDA	19
Evolución de la vivienda protegida en Oiartzun (2004–2024)	24
NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA.....	28
Estudio de la demanda de vivienda en Oiartzun	28
Oiartzun en el contexto de Donostialdea-Bajo Bidasoa	33
MERCADO DE LA VIVIENDA: COMPRA Y ALQUILER	37
INCIDENCIA DE PROGRAMAS Y POLÍTICAS DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO	41
Vivienda Pública y programas de ayudas de Oiartzun	41
RESUMEN Y CONCLUSIONES.....	44

TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS Y NIVELES DE EMANCIPACIÓN

Oiartzun ha pasado de 9.271 habitantes en 2001 a 10.383 en 2024 (+1.100 habitantes aproximadamente, un 12% de incremento). El crecimiento ha sido lento pero constante. Entre 2012 y 2014 se observa una estabilización (alrededor de 10.057 habitantes).

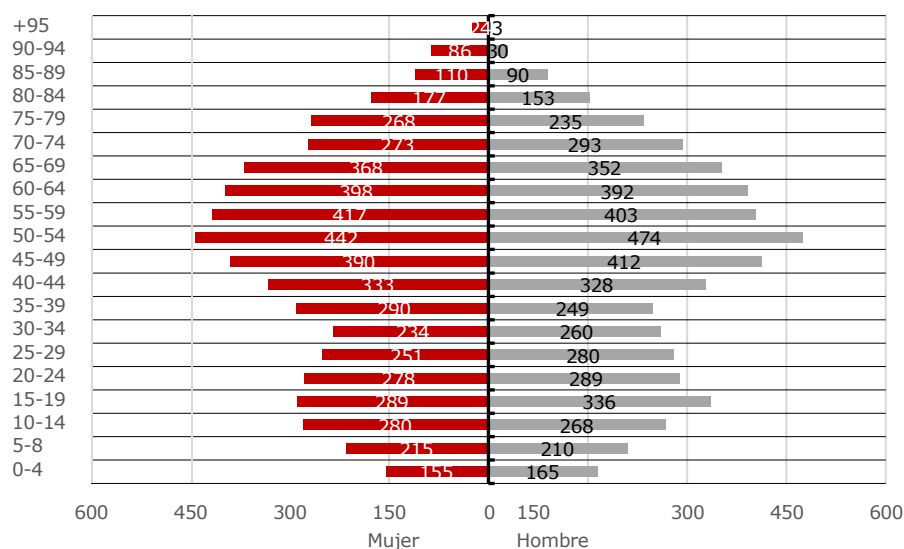
Erretereria ha mantenido casi 40.000 habitantes (más estabilidad, pero con una tendencia a la baja en los últimos años). Lezo es muy estable (alrededor de 6.000). Pasaia ha crecido ligeramente (de 16.600 a 16.800 aproximadamente). La excepción es Astigarraga, que pasa de 3.500 habitantes en 2001 a 7.600 en 2024 (alrededor del 110%).

Población en general



Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025).

La pirámide de edad de Oiartzun se caracteriza por su aproximación a la forma de un reloj. El peso de la juventud es cada vez menor, una amplia generación de 40–60 años traerá consigo un rápido envejecimiento en los próximos años y la presencia de mujeres mayores será cada vez mayor.

Pirámide de edad de Oiartzun, 2025

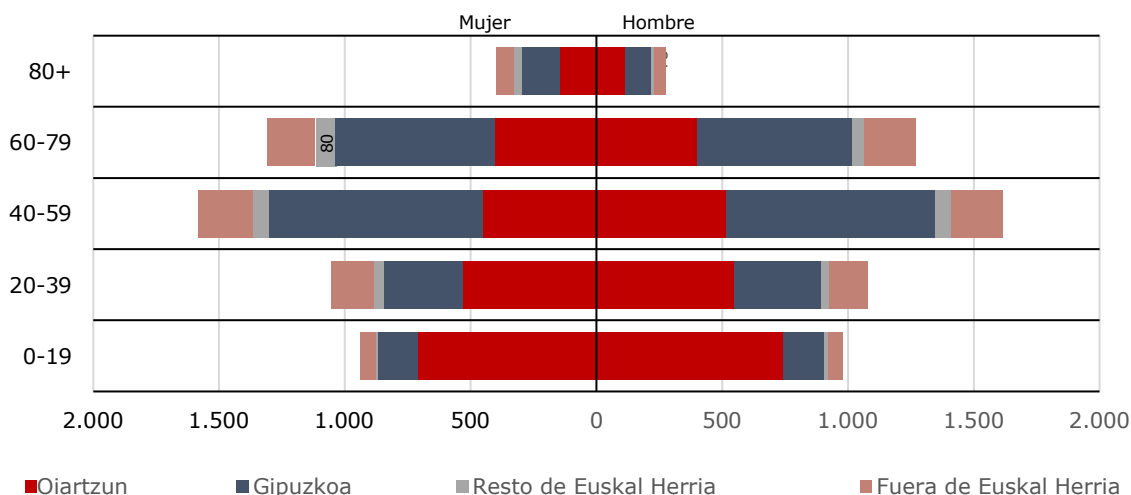
Fuente: Padrón municipal

En total, en Oiartzun casi la mitad de la población proviene de fuera del municipio (en torno al 41%), una tendencia especialmente patente en las generaciones de 40 a 70 años, en las que predominan las personas foráneas. De hecho, como es natural, a medida que aumenta la edad, se van contabilizando personas que han venido de fuera a vivir a Oiartzun.

En cuanto a las personas jóvenes (0–19), el predominio de las nacidas en Oiartzun es muy alto (87%), en las personas jóvenes adultas (20–39), comienza a aumentar el peso de las procedentes de fuera del municipio (32%) y en las generaciones medias (40–59 y 60–79), predominan las procedentes de fuera del municipio (52–53%). Entre las personas mayores (+80), vuelven a predominar las personas autóctonas, pero las foráneas alcanzan el 42%.

Por lo tanto, Oiartzun no es una localidad solo de “personas autóctonas”. En las últimas décadas el peso de personas procedentes de fuera del municipio ha ido aumentando, sobre todo en edades de trabajar y formar una familia (20–59).

No hay grandes diferencias, pero entre las mujeres la proporción de población foránea es algo mayor que entre los hombres, también en valores absolutos (3.035 mujeres y 2.904 hombres).

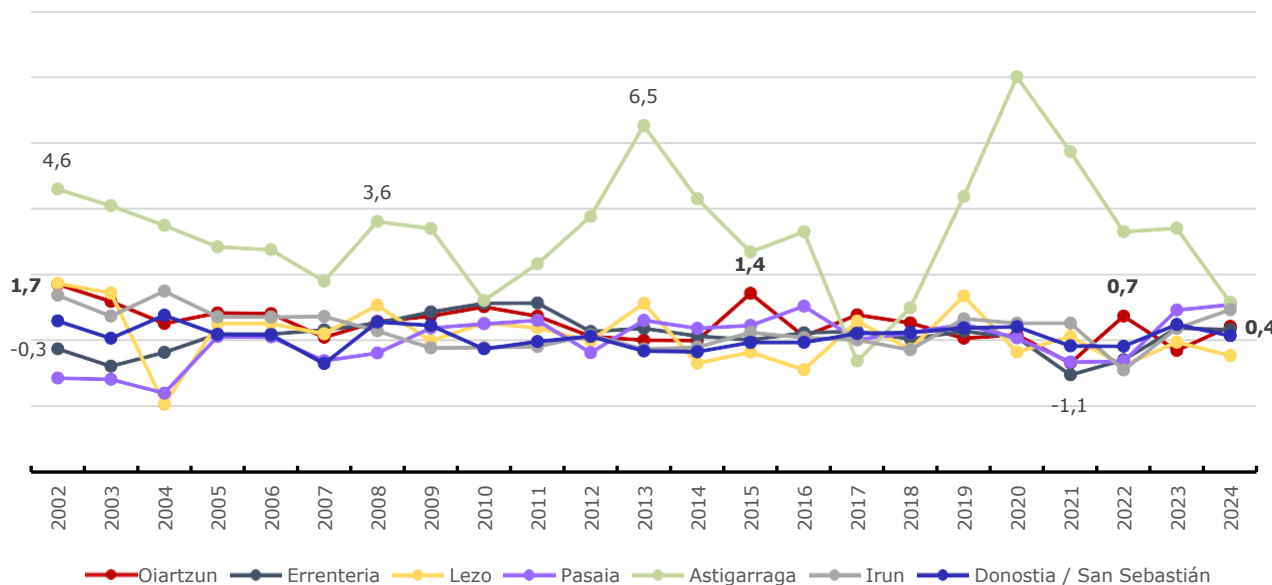
Distribución de la población de Oiartzun por sexo y origen geográfico, por tramos de edad

Fuente: Padrón municipal

El crecimiento de la población de Oiartzun es positivo casi todos los años, pero muy bajo (en torno al 0,5% de media). Excepciones: Estancamiento en 2013–2014, y crecimiento, es decir, descenso del -0,69% en 2021.

En el entorno, Erreterria presenta un crecimiento muy bajo o negativo; y Astigarraga unas tasas muy altas (en algunos años un 7–8%).

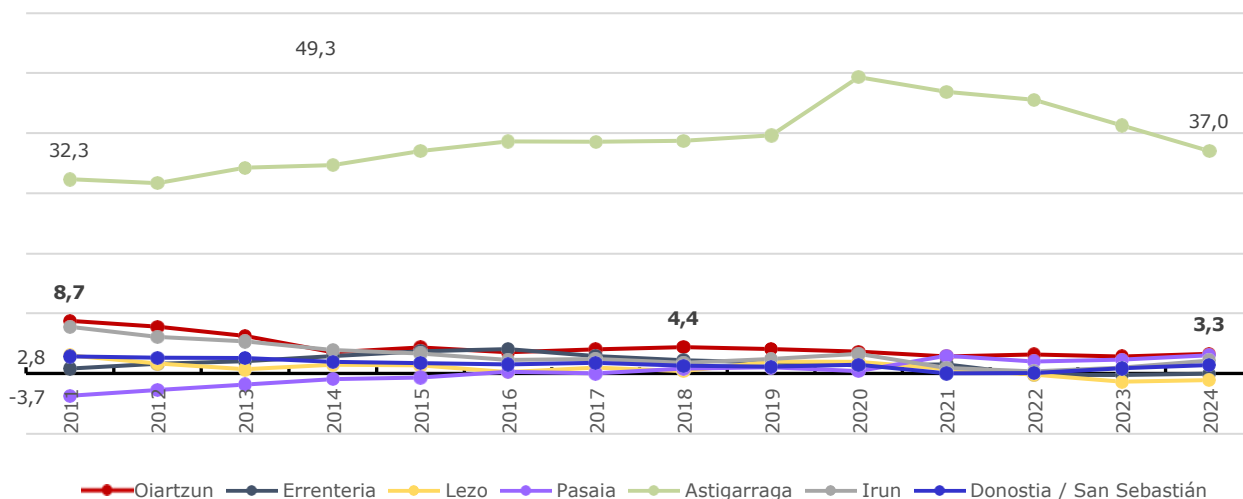
Variación interanual de la población (%)



Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025).

Esta evolución ha supuesto en los últimos 10 años un crecimiento acumulado del 3-4% en Oiartzun. En el caso de Erreterria (0%) y Lezo (-1,1%) se observa un estancamiento o descenso; Pasaia + 3%; Irun más bajo (+2,1%). Astigarraga de nuevo visiblemente por encima: +37%.

Variación de la población en la última década (%)



Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025).

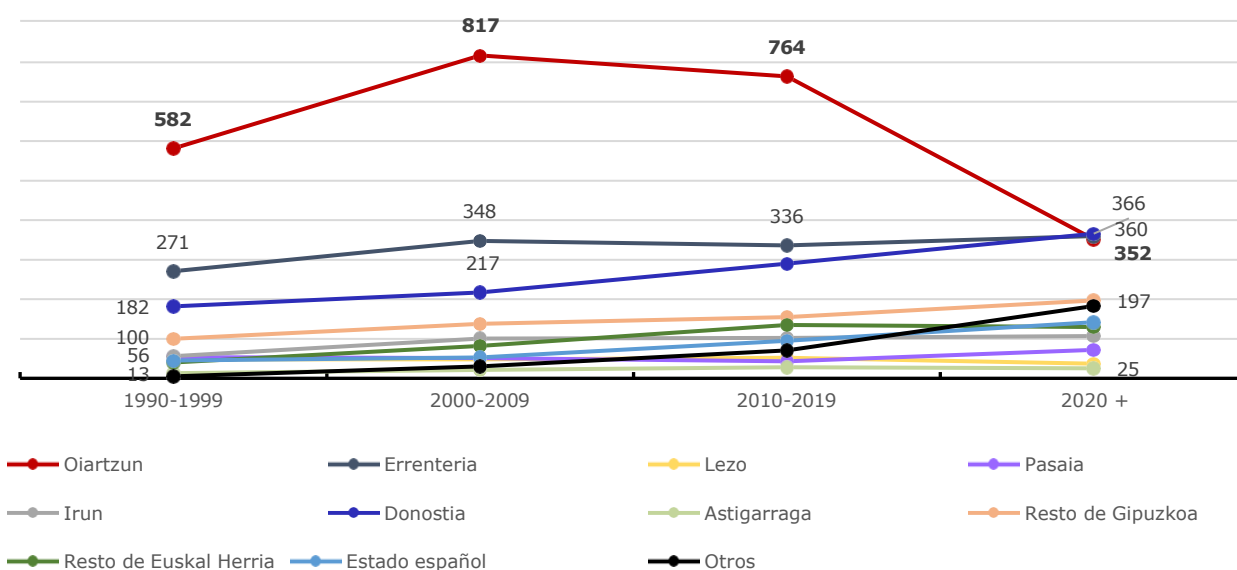
El número de personas nacidas en Oiartzun en la década de 1990 ha sido de 582 habitantes, seguido de un número mayor (817 y 764). A partir de 2020, se puede decir que las cifras se están manteniendo o bajando, teniendo en cuenta que estamos hablando de la mitad de la década. Es decir, la tendencia general es bastante clara: el peso de la población nacida en Oiartzun desciende en el padrón. La población nacida antes de 1990 representa un 63% (1.991/3.154) y los nuevos quinquenios menos de un 18% (352/1.971).

Sin embargo, el número de personas procedentes de otros municipios ha aumentado, en general:

- Errenteria: Bastante estable, de nuevo en ascenso en los últimos años.
- Lezo: ligero incremento y estable.
- Pasaia: descenso hasta el año 2000, pero de nuevo en aumento en la última década.
- Irun: incremento bastante constante.
- Donostia: aumento significativo, actualmente por encima de los y las oiartzuarras.
- Astigarraga: ligero incremento, pero poco a poco en aumento (25 últimamente).
- Resto de Gipuzkoa: en constante aumento.
- Resto de Euskal Herria: notable crecimiento especialmente entre 2000 y 2019.
- Estado español: tendencia al alza.
- Otros (de fuera del Estado español): el mayor crecimiento. En la última década se ha multiplicado por cinco.

Por lo tanto, mientras el número de personas nacidas en Oiartzun se mantiene o disminuye ligeramente, las procedentes de Donostia (tercer mayor crecimiento) y de las grandes poblaciones de la zona (Errenteria, Irun) cada vez son más. El número de personas procedentes de España y de fuera del Estado español también es cada vez más significativo, ya que es donde se produce el mayor crecimiento en la última década.

Altas padronales de los últimos 35 años por país de origen

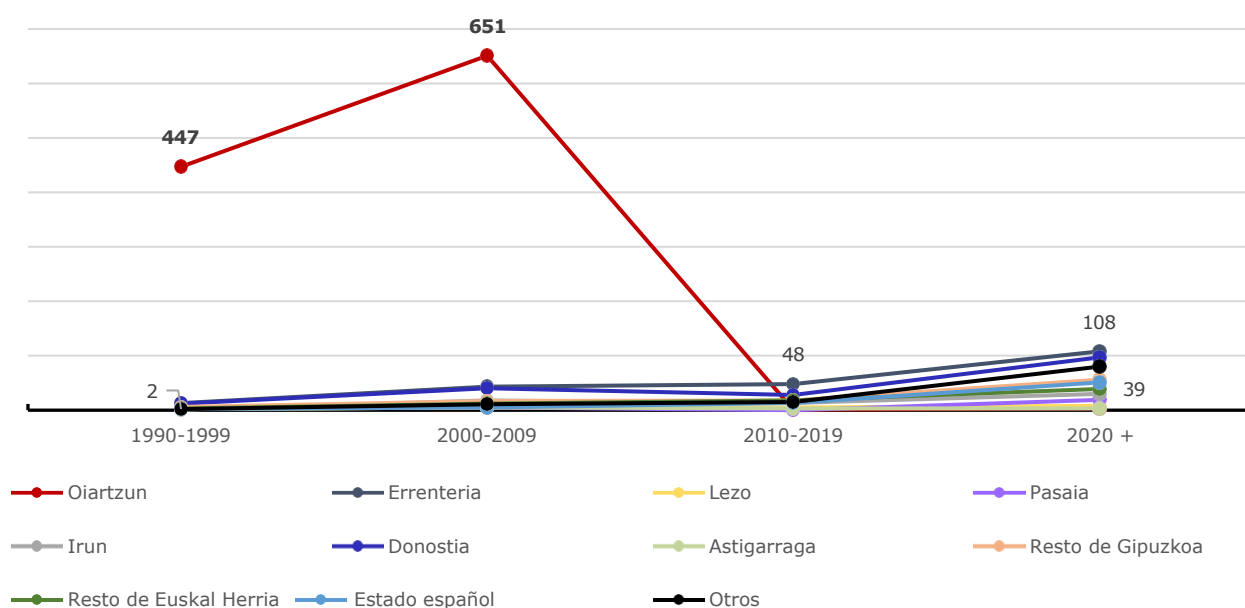


Fuente: Padrón municipal

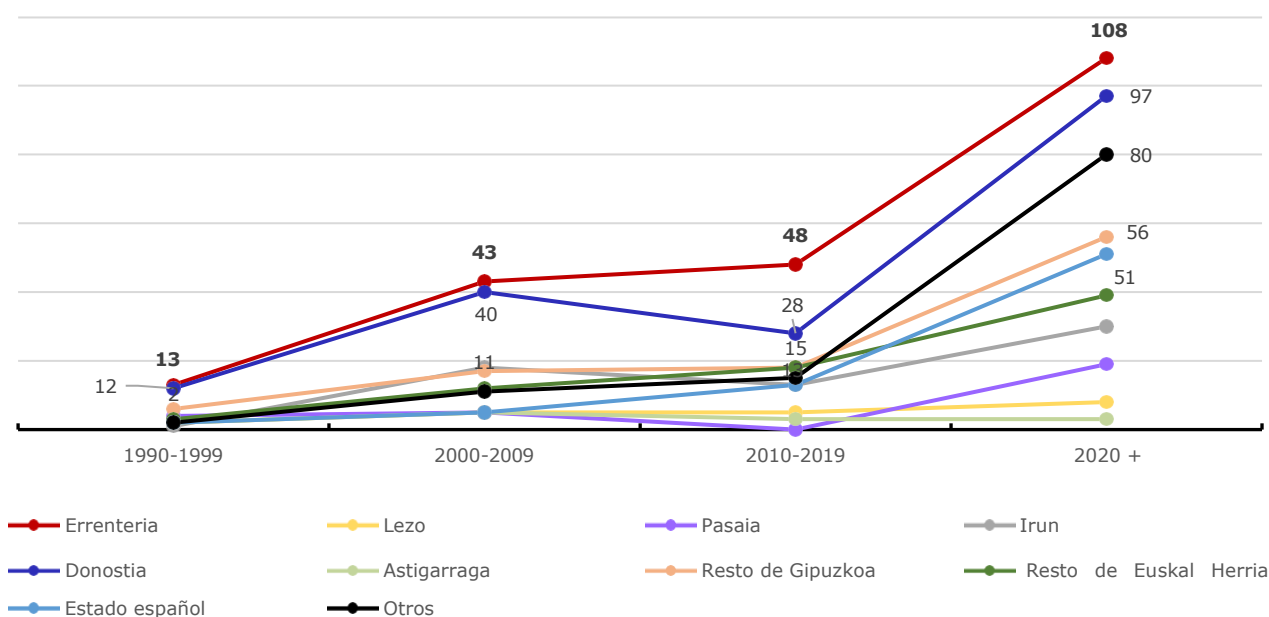
Si ponemos el foco en la población de entre 18 y 35 años, por un lado, se observa que la mayoría de los y las oiartzuarras de esa edad, como es lógico, están empadronados/as en las décadas de 1990 y 2000 y que posteriormente se han empadronado unos pocos (se han empadronado “de nuevo”).

De las personas que tienen su origen fuera de la localidad, predomina Erreterria en todas las décadas, seguida de Donostia. En tercer lugar, se encuentran las personas nacidas fuera del estado español. Por tanto, Erreterria y Donostia se han consolidado como los principales nodos de origen de la movilidad joven en la última década, con una tendencia creciente hacia un territorio más amplio.

Altas padronales de habitantes de entre 18 y 35 años de los últimos 35 años por país de origen



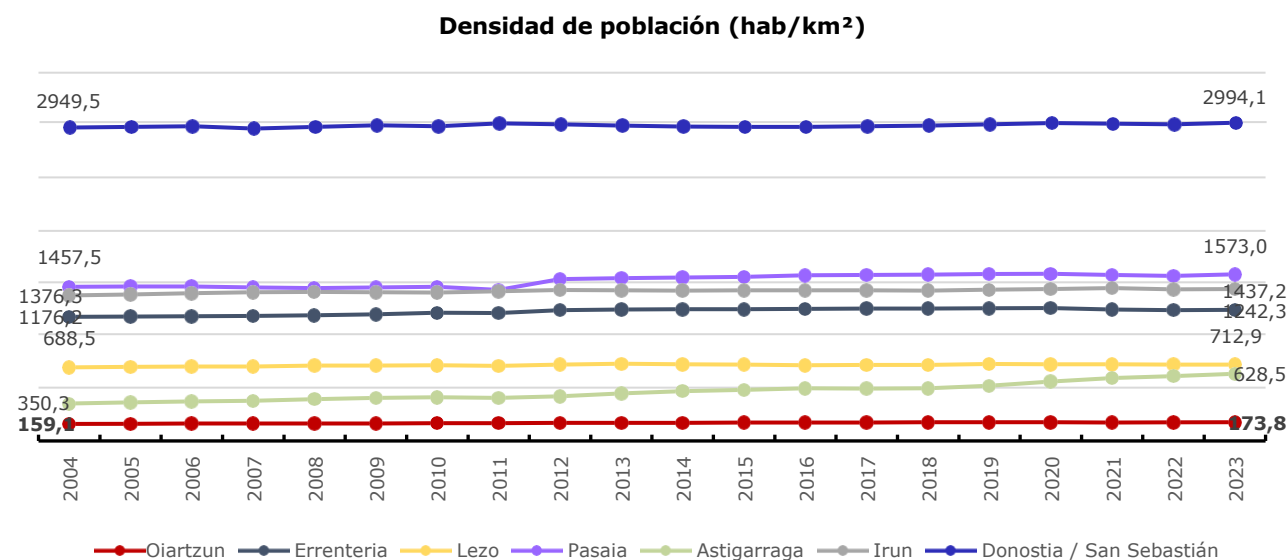
Fuente: Padrón municipal



Fuente: Padrón municipal

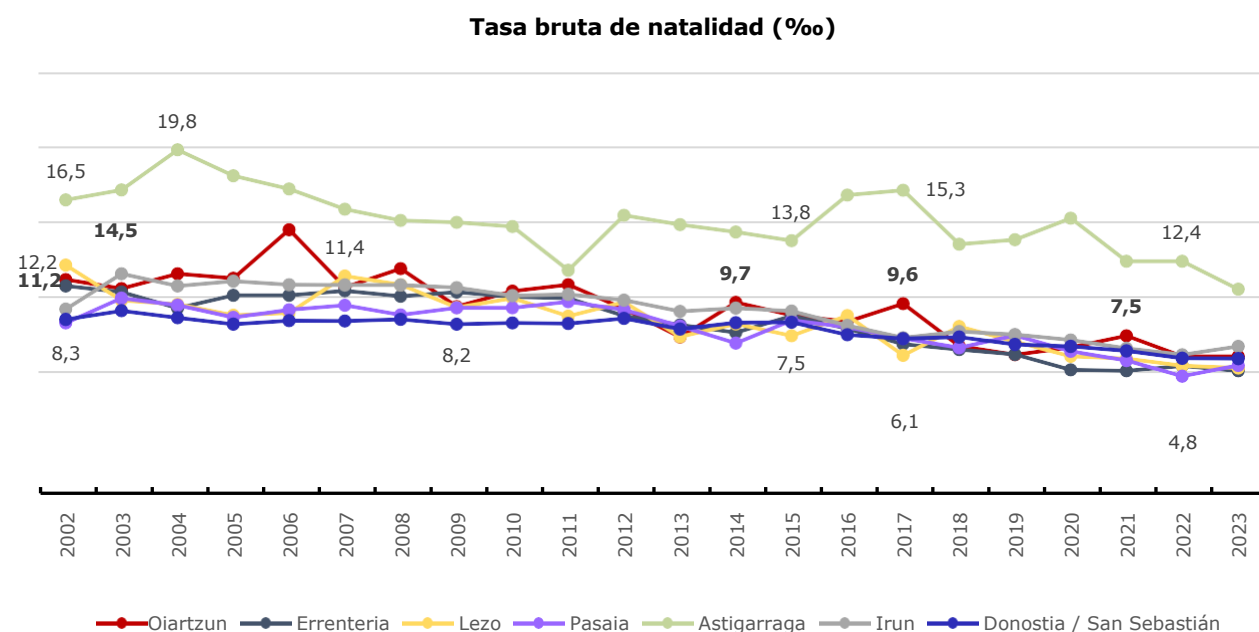
Esta población, en relación con la extensión del territorio, es decir, con la densidad, en Oiartzun ha pasado de 159,1 hab./km² en 2004 a 173,8 en 2024. El crecimiento ha sido lento y la densidad es inferior a la de las localidades de alrededor.

Donostia e Irun presentan una densidad muy alta (entre 3.000 y 1.400 hab/km²), Errenteria y Pasaia también presentan una alta concentración (entre 1.200 y 1.500 hab/km²). Oiartzun, sin embargo, es una localidad dispersa, una de las de menor densidad de la comarca.



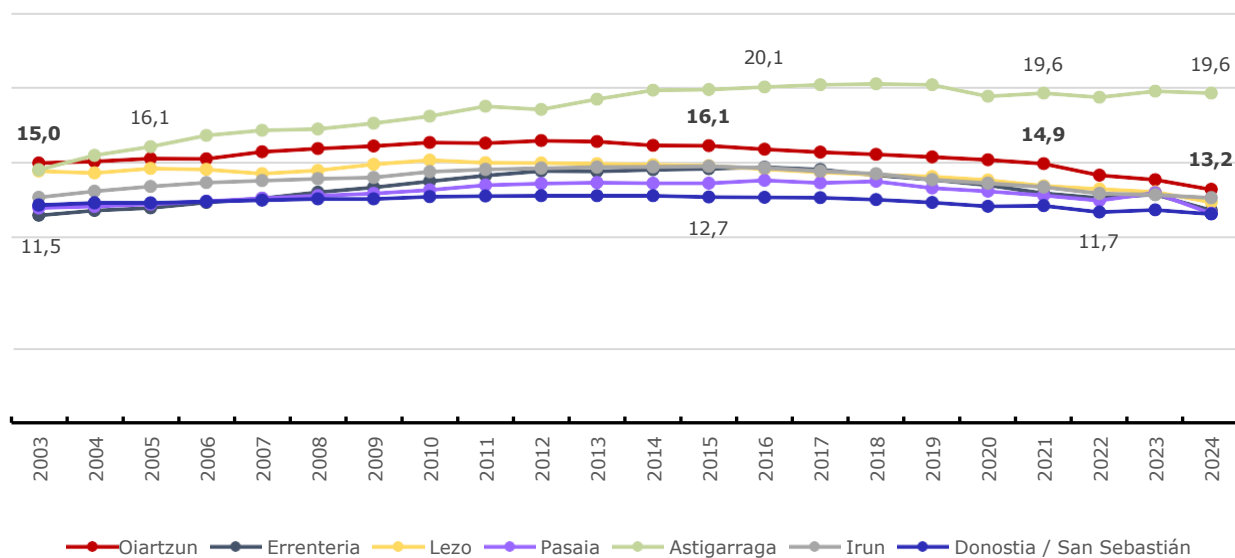
En cuanto a la tasa de natalidad, Oiartzun, aunque variable, mantiene una tendencia a la baja. El máximo se registró en 2006 (14,5‰), mientras que en 2023 alcanzó un 6,1‰.

En el entorno, se observa una tendencia general similar, es decir, un descenso significativo. La excepción la constituye Astigarraga, donde se mantiene una tasa de natalidad más elevada (10–17‰)



En cuanto al índice de infancia la lectura no cambia. Oiartzun ha bajado del 15% en 2003 al 13,2% en 2024. El peso del número de niños y niñas disminuye poco a poco. Y en los municipios cercanos se observa una tendencia similar (11,8% en Erreterria y 11,6% en Donostia). Astigarraga vuelve a ser una excepción, ya que se mantiene en torno al 20%.

Índice de infancia: Población de 0 a 14 años (%)

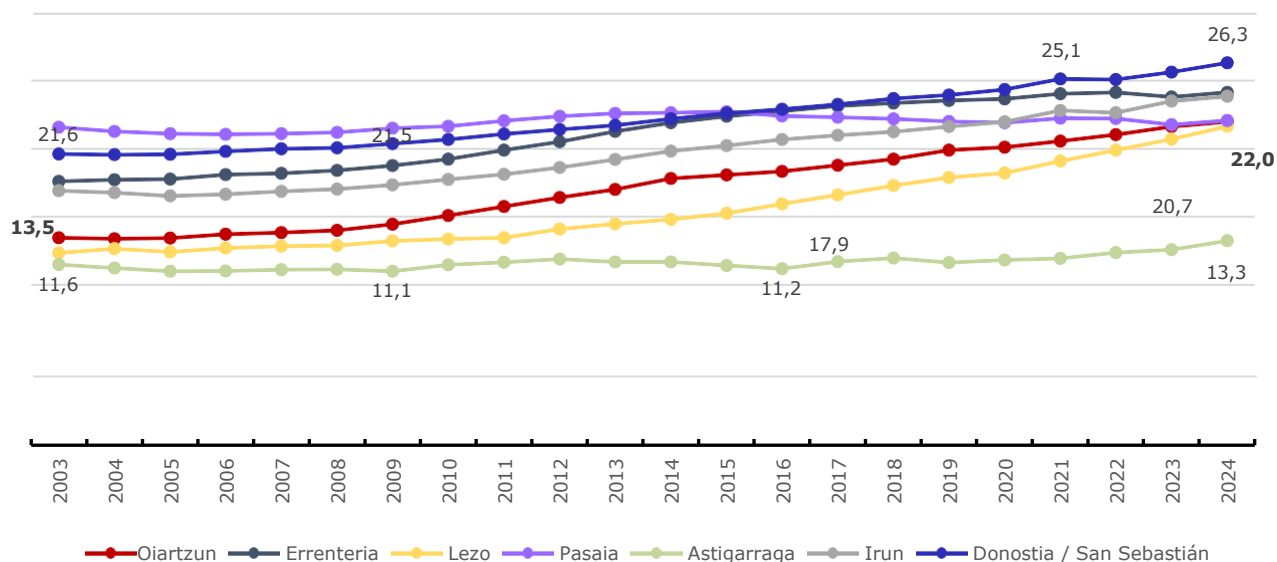


Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025).

En cambio, el índice de envejecimiento de Oiartzun ha pasado del 13,5% en 2003 al 22% en 2024. Se ha producido un envejecimiento significativo.

En el entorno, en Erreterria y Donostia, el índice de envejecimiento es más acusado (24–26%). Algo similar ocurre en Lezo y Oiartzun, pero se sitúan por debajo. Astigarraga es, en comparación con los demás, un municipio muy joven (sólo un 13%).

Índice de envejecimiento: Población de 65 y más años (%)

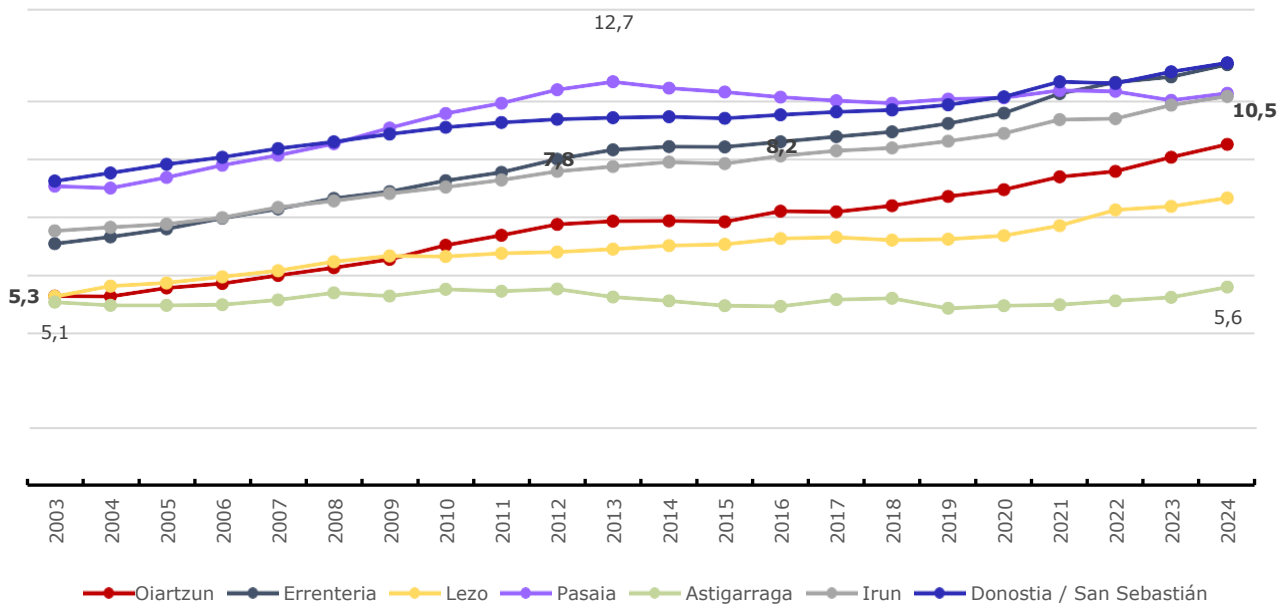


Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025).

Si se analiza el índice de envejecimiento en las personas mayores de 75 años, Oiartzun ha pasado del 5,3% al 10,5%, lo que supone un envejecimiento acusado.

En comparación con los pueblos de alrededor, se mantiene en medio, aunque su crecimiento ha sido uno de los más elevados. En la actualidad, Erreterria (13,3%) y Donostia (13,3%) se sitúan por encima. Astigarraga (5,6%) muy por debajo.

Índice de sobreenvjecimiento: Población de 75 y más años (%)

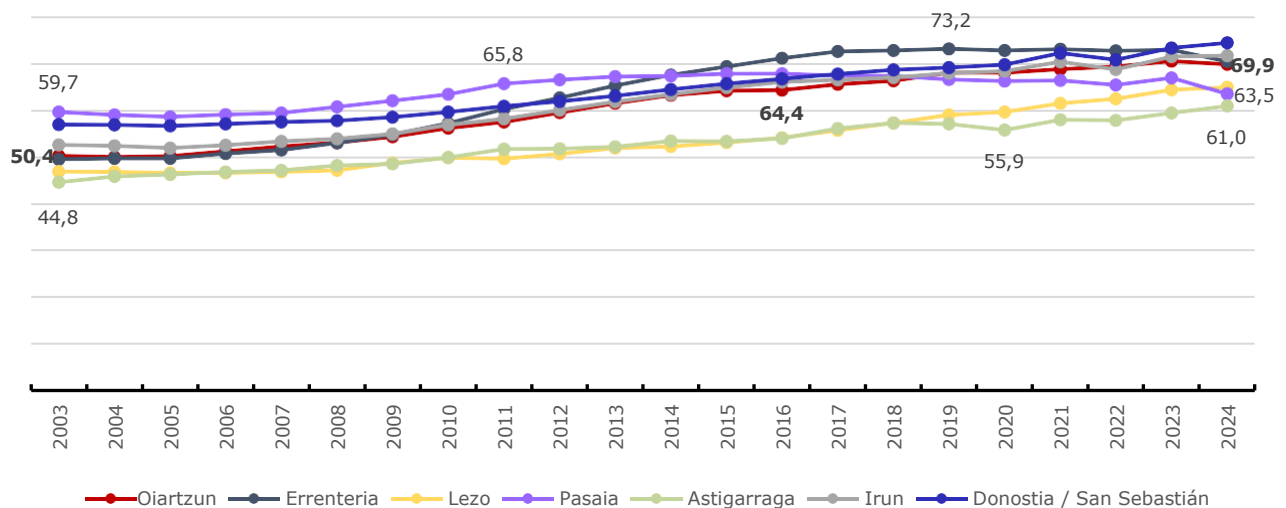


Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025).

Según estas cifras, la dependencia en Oiartzun ha pasado del 50% en 2003 al 70% (2024). Esto indica que el peso de la población inactiva (niños + ancianos) es cada vez mayor, especialmente por el peso del colectivo de personas mayores.

La situación de Erreterria, Irun y Donostia es similar (más del 70%). Astigarraga está por debajo, pero aumentando (61%).

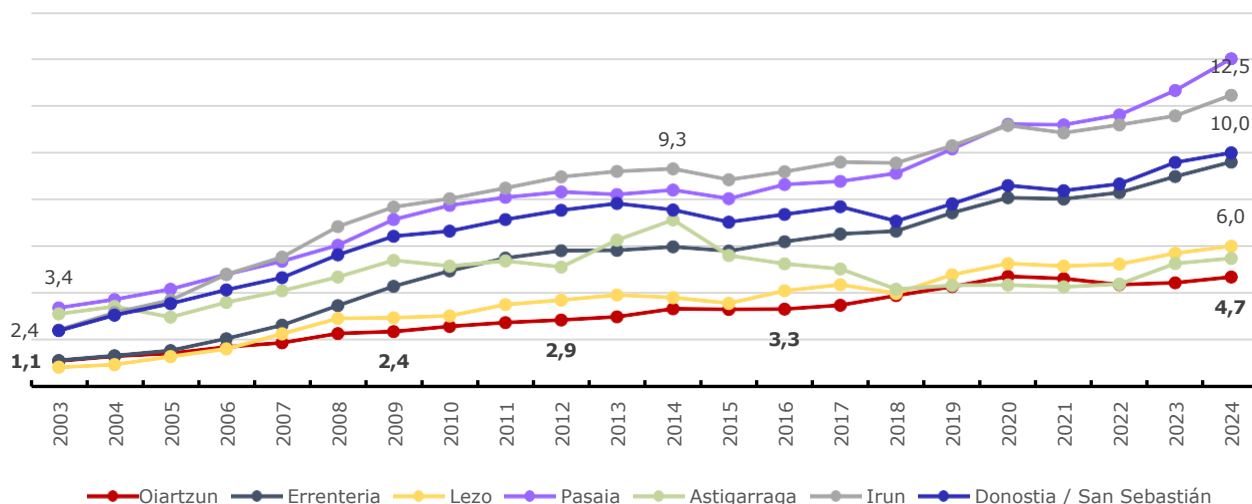
Índice de dependencia demográfica (%)



Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025).

Las personas nacidas fuera del Estado han aumentado en Oiartzun de un 1,1% en 2003 a un 4,7% en 2024, siendo esos porcentajes más bajos que en los municipios cercanos. Por su parte, Erreterria (9,6%), Pasaia (14%), Irun (12,5%) y Donostia (10%) presentan porcentajes superiores.

Población extranjera (%)

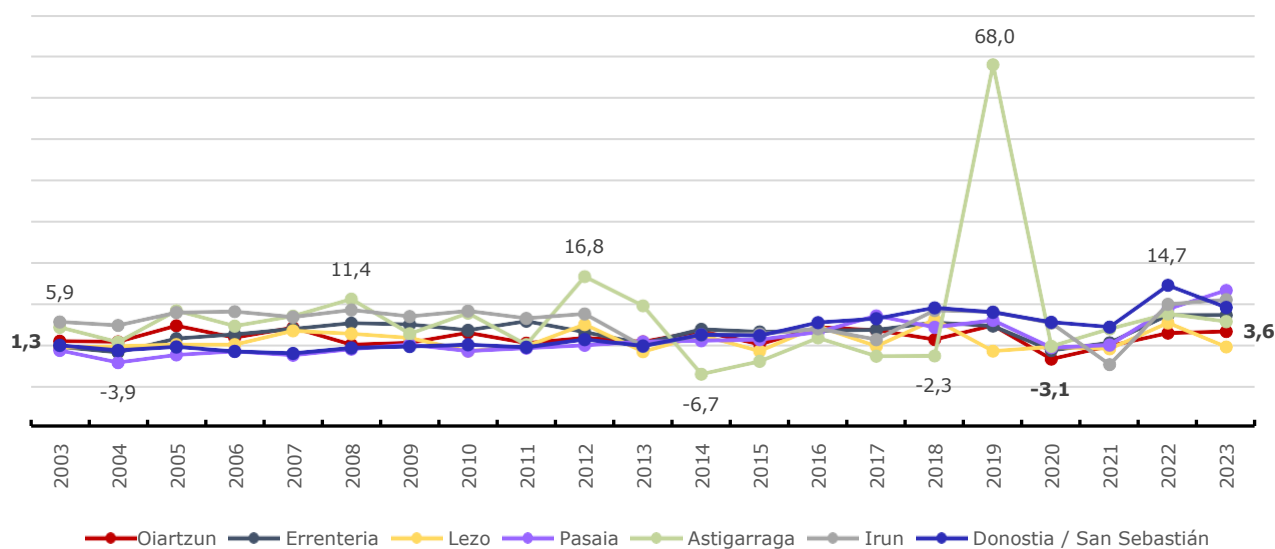


Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025).

En cuanto al saldo migratorio exterior, Oiartzun ha mantenido un saldo positivo en la mayoría de los años, pero no muy elevado. La excepción se situó en un -3,1‰ en 2020.

En Pasaia y Donostia en los últimos años el saldo ha sido más elevado (+9-14‰), en Irun también positivo. En Astigarraga muy variable, pero en general positivo.

Saldo migratorio exterior (‰)



Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025).

ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

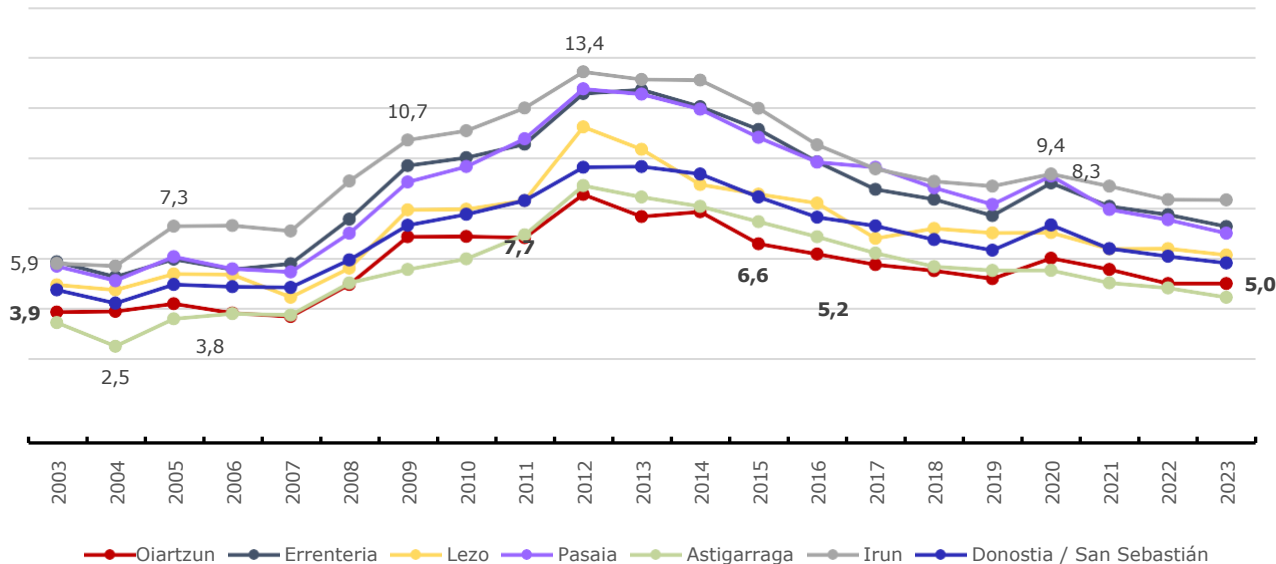
Evolución y características del mercado de trabajo en Oiartzun y municipios de alrededor

Personas paradas registradas en Lanbide (% de la población de 16 a 64 años)

En Oiartzun la tasa de paro ha sido menor durante la mayor parte de los años en comparación con los municipios de alrededor. Entre 2003–2007 fue muy baja (3,7%–4,2%), aumentó durante la crisis económica (6,9% en 2009) y alcanzó el 8,6% en 2012. Sin embargo, Errenteria, Pasaia e Irun alcanzaron en esos años tasas cercanas al 12%, mientras que Donostia superó el 9%.

A partir de 2014 la tendencia a la baja es clara, y en los últimos años (2019–2023) Oiartzun se sitúa en torno al 5%, siempre por debajo de los municipios de alrededor.

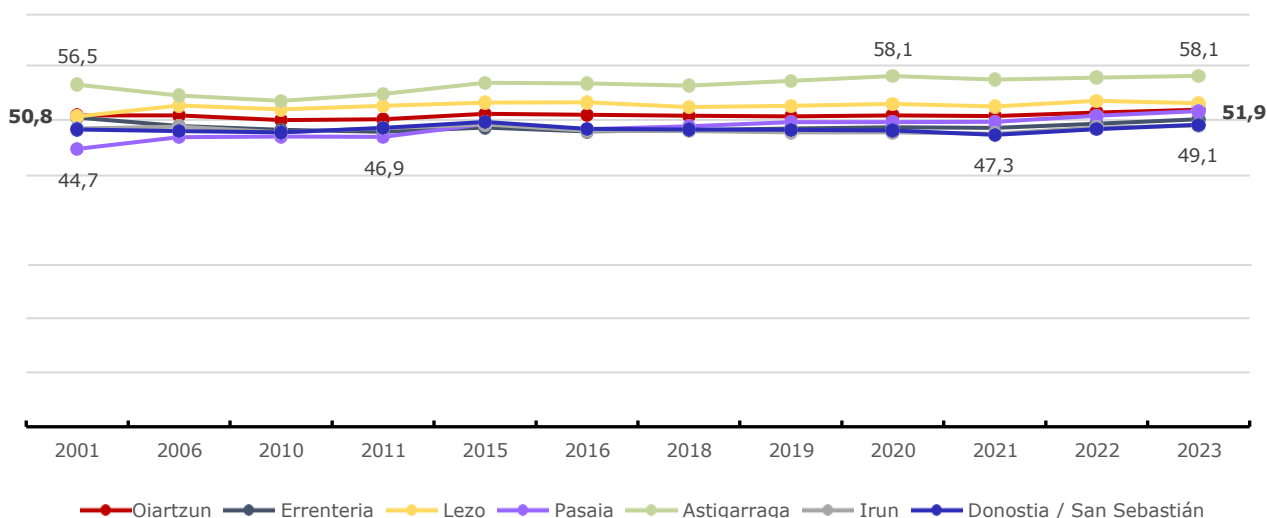
Personas paradas registradas en Lanbide (% de la población de 16 a 64 años)



Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025).

Tasa de actividad de la población (%)

La tasa de actividad de la población de Oiartzun (en torno al 50%) se ha mantenido relativamente estable entre 2001 y 2023, prácticamente sin cambios. Respecto a los pueblos de alrededor, se encuentra en una posición intermedia: Pasaia (44%-51%) se sitúa por debajo, mientras que Astigarraga significativamente por encima (56%-58%) y Erreterria, Irun y Donostia ligeramente por debajo (47-49%).

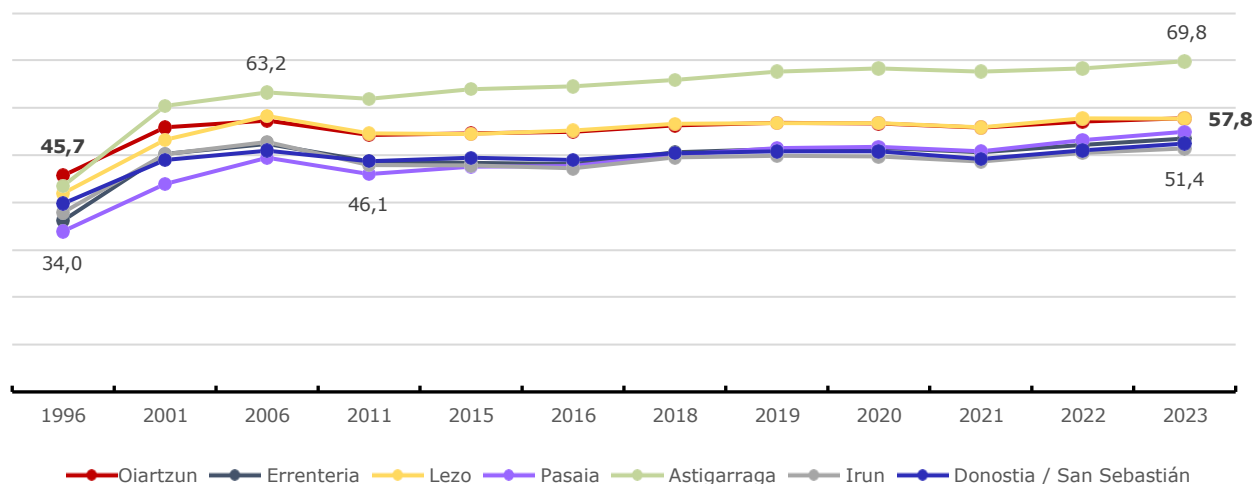
Tasa de actividad de la población (%)

Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025).

Tasa de ocupación de la población de 16 y más años (%)

La tasa de ocupación en Oiartzun experimentó un fuerte incremento entre 1996 y 2006 (del 45,7% al 57,3%), con una caída en 2011 con la crisis (54,3%), pero se ha consolidado de nuevo en los últimos años (57,8% en 2023).

En el entorno, Erreterria, Irun y Pasaia presentan valores inferiores (en torno al 50% en los últimos años), mientras que Astigarraga presenta valores superiores (hasta el 70%).

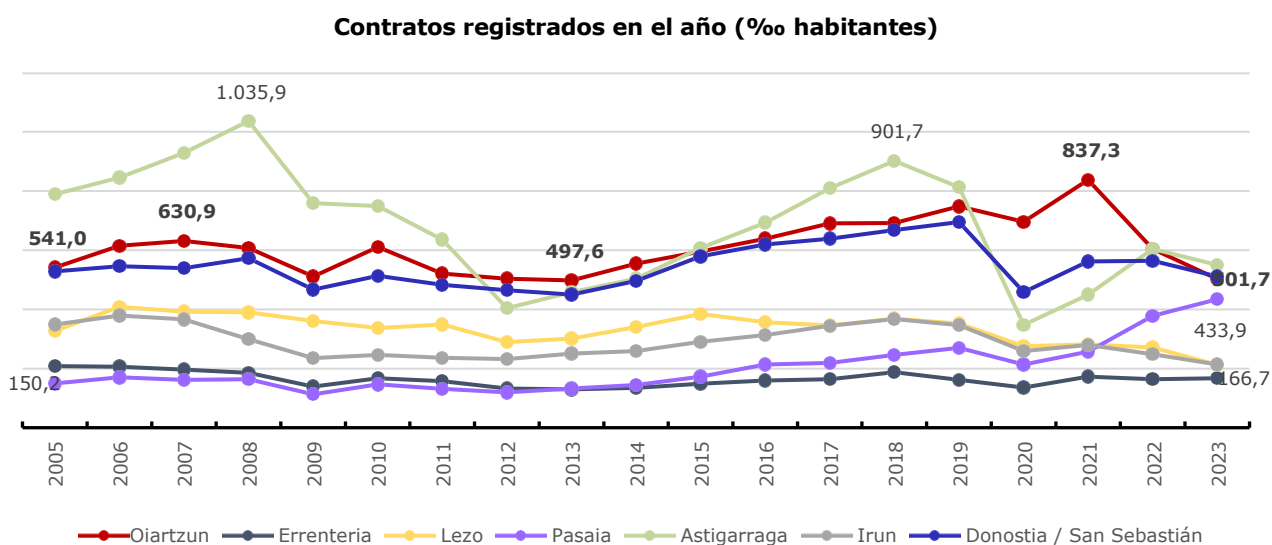
Tasa de ocupación de la población de 16 y más años (%)

Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025).

Contratos registrados en el año (% habitantes)

En Oiartzun el nivel de contratación es muy alto. Entre 2005 y 2008 se situó en torno al 600‰; entre 2017 y 2019 creció (hasta un 748‰) y en 2021 alcanzó el máximo (837‰). En los dos últimos años se ha producido un descenso (604‰ y 501‰).

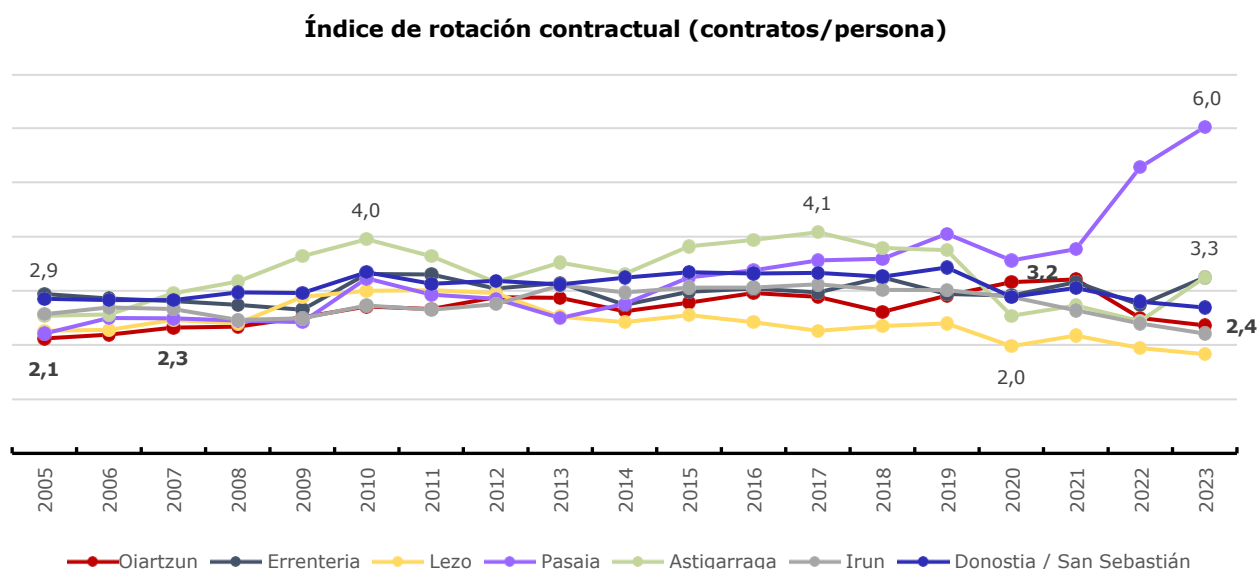
El resto de los municipios se pueden clasificar en este orden: Errenteria (130–170‰), Irun (200–300‰), Donostia (450–700‰) y Astigarraga muy alto (más de 800‰ en varios años).



Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025).

Índice de rotación contractual (contratos/persona)

El índice en Oiartzun ha sido estable (entre el 2,5% y el 3%), con un máximo en 2016 (3,2). Los municipios de alrededor presentan, en general, valores más elevados: Pasaia (6,0% en 2023); Errenteria (3,3%); Irun (2,9%– 3,1%).

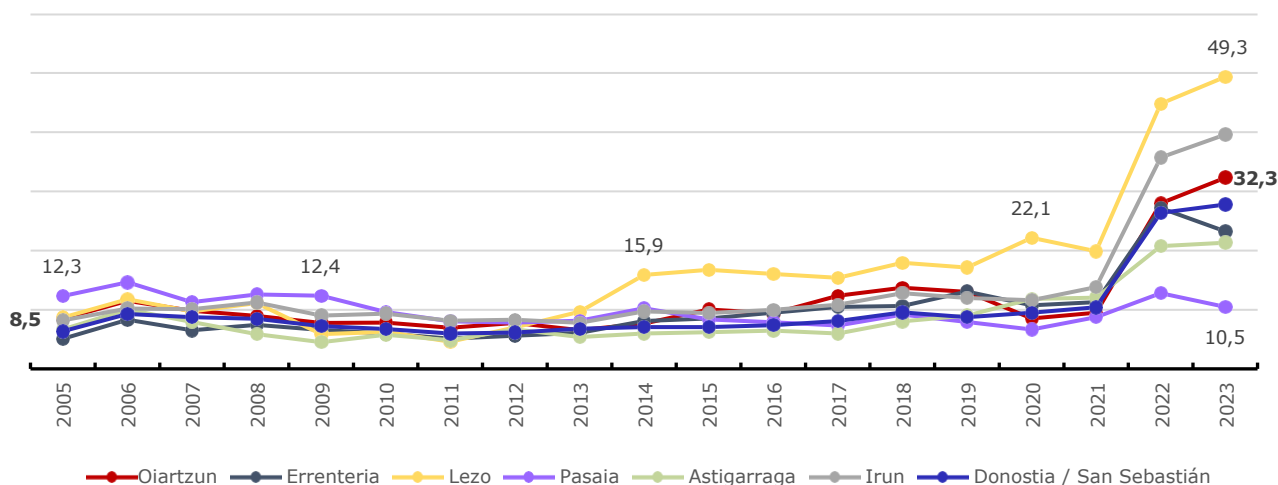


Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025).

Contratos indefinidos registrados en el año (% contratos totales)

En Oiartzun el porcentaje de contratos indefinidos ha sido bajo entre 2005 y 2019 (7–13%), pero a partir de 2022, como consecuencia de la reforma laboral, se ha producido un aumento significativo: 28% (2022) y 32,3% (2023).

En los años 2022–2023, el incremento es generalizado en Euskal Herria, como consecuencia de la citada reforma laboral. En Oiartzun el aumento ha sido significativo, pero en Lezo e Irun aún mayor (entre el 40 y el 50%).

Contratos indefinidos registrados en el año (% contratos totales)

Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025).

Oiartzun presenta un mercado laboral sólido y dinámico, con menor desempleo y alta intensidad de contratación. Esta circunstancia puede influir en la demanda de vivienda, ya que una intensa actividad económica y una tasa de ocupación sólida son indicadores de estabilidad socioeconómica.

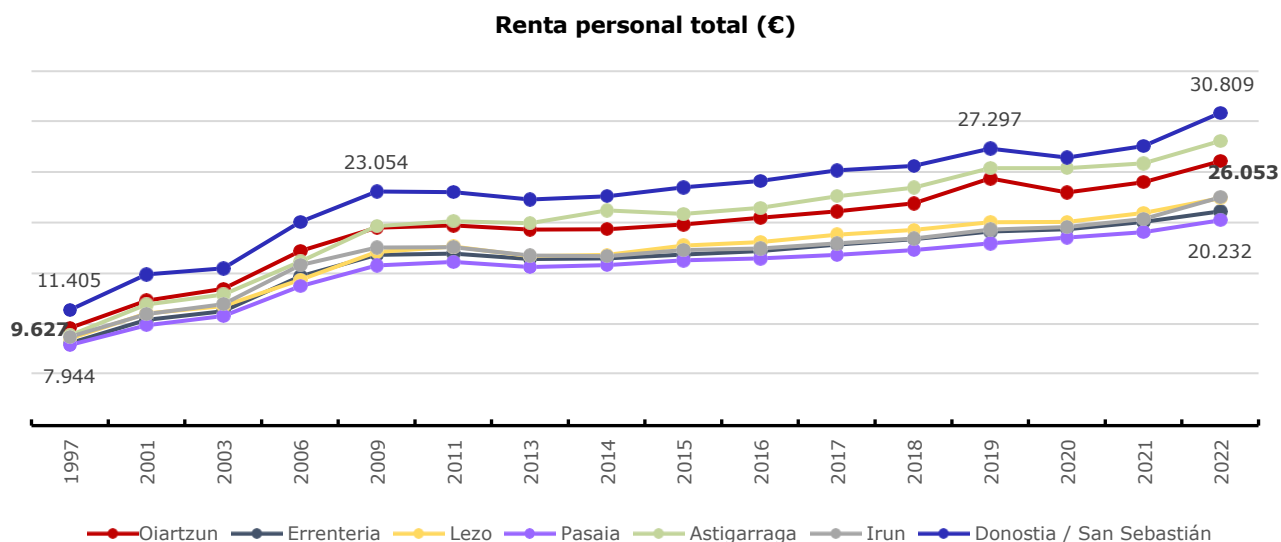
Renta personal y familiar: Oiartzun y municipios de alrededorRenta personal total (€ y Base CAE=100)

Oiartzun: Se ha incrementado de 9.627 € en 1997 a 26.053 € en 2022, con un crecimiento firme y continuado. En cuanto a la posición de la CAE, se mantiene en torno al índice 100, alcanzando en 2019 los 108,1 puntos (por encima de la media de la CAV).

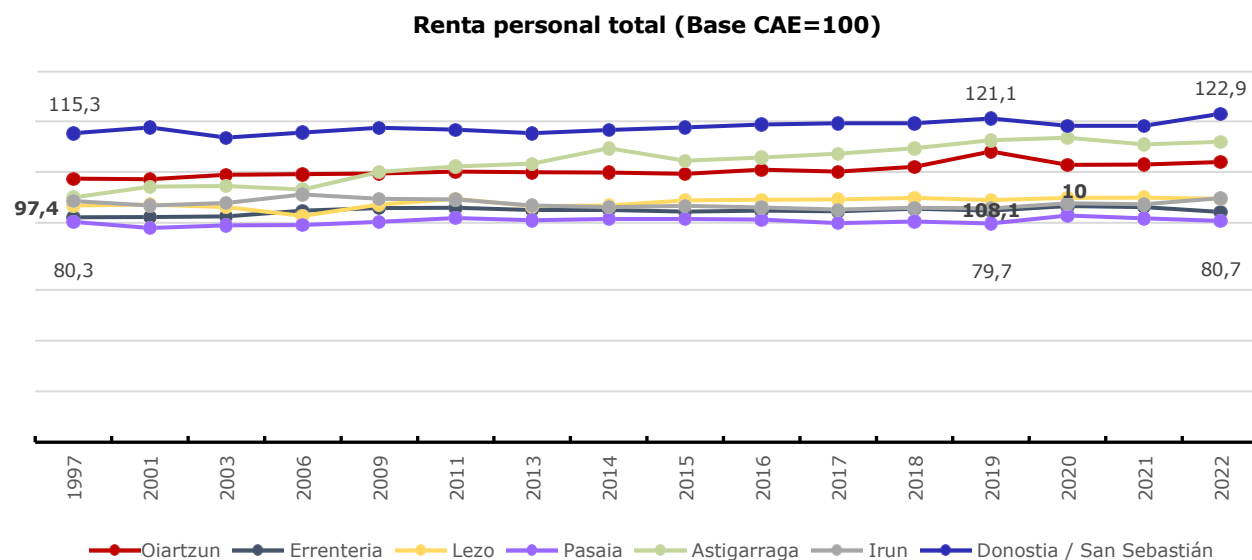
Errenteria, Pasaia e Irun están anualmente por debajo de Oiartzun (entre el índice 80–90), con menor renta y dinámica más lenta.

Donostia se sitúa notablemente por encima (30.809 € en 2022, CAE=122,9) y Astigarraga en los últimos ha llegado a estar por encima de Oiartzun (111,9% en 2022).

Oiartzun se sitúa, por tanto, a la altura de la media de la CAV, por encima de localidades cercanas, pero por debajo de Donostia o Astigarraga.



Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025).



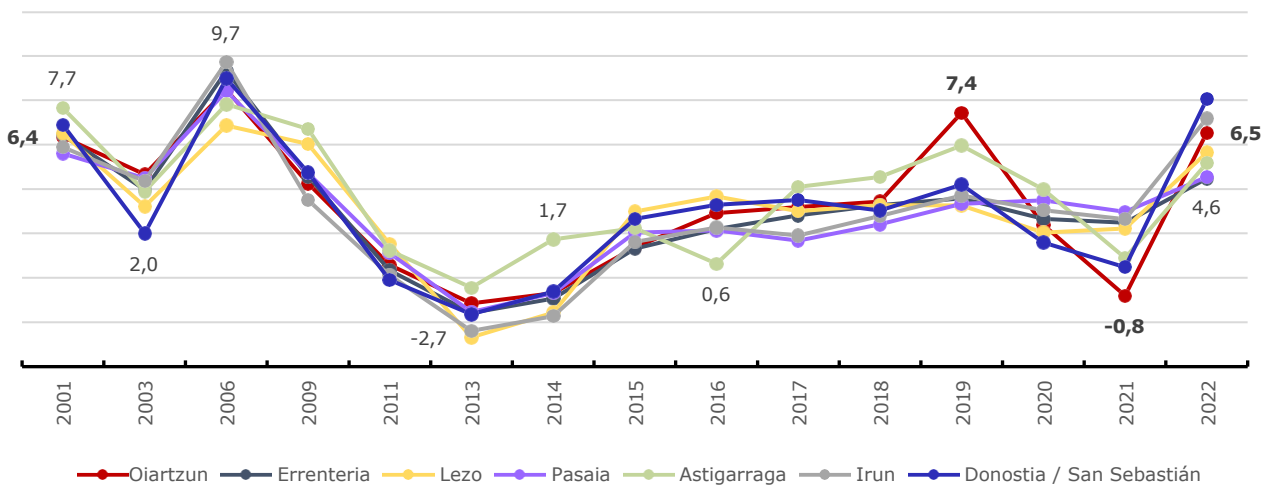
Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025).

Tasas de crecimiento de la renta personal

En la década de 2000 Oiartzun experimentó un crecimiento importante (8,5% en 2006), pero el impacto de las crisis económicas (-1,2% en 2013, -0,8% en 2021) se ha notado de forma significativa. Sin embargo, en 2022 experimentó un crecimiento del 6,5%, mostrando una clara recuperación.

Errenteria, Irun o Pasaia presentan un crecimiento más lento; Donostia tiene una dinámica similar a la de Oiartzun, pero con un mayor volumen.

Tasa media de crecimiento acumulativo anual de la renta personal total en el último periodo (%)

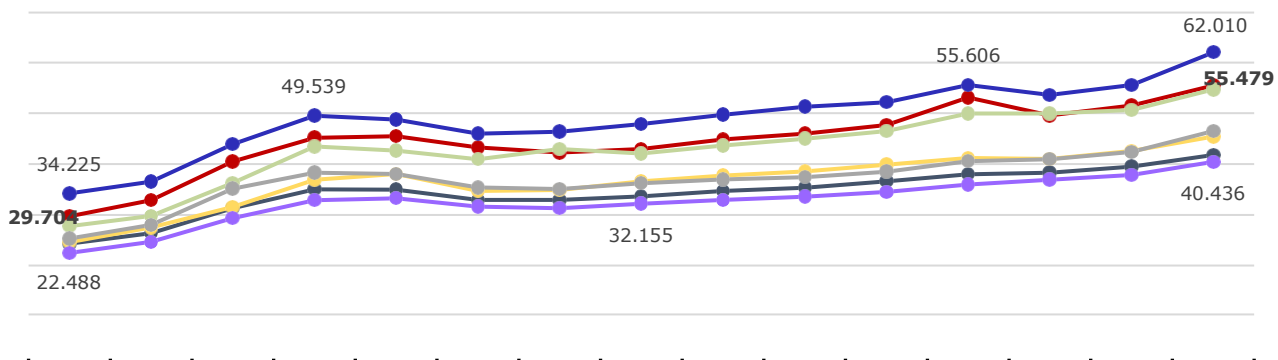


Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025).

Renta familiar total (€)

En Oiartzun la renta familiar ha aumentado de 29.704 € en 2001 a 55.479 € en 2022, con un crecimiento sostenido, produciéndose un salto importante en los últimos años (entre 2019 y 2022 unos +7.800 €).

Oiartzun se sitúa en una posición medio-alta respecto a los municipios de alrededor: por encima de los municipios de alrededor y por debajo de la capital guipuzcoana. Los datos de Errenteria, Lezo y Pasaia son significativamente más bajos (unos 40.000 € en 2022), mientras que Donostia alcanza los 62.010 €.

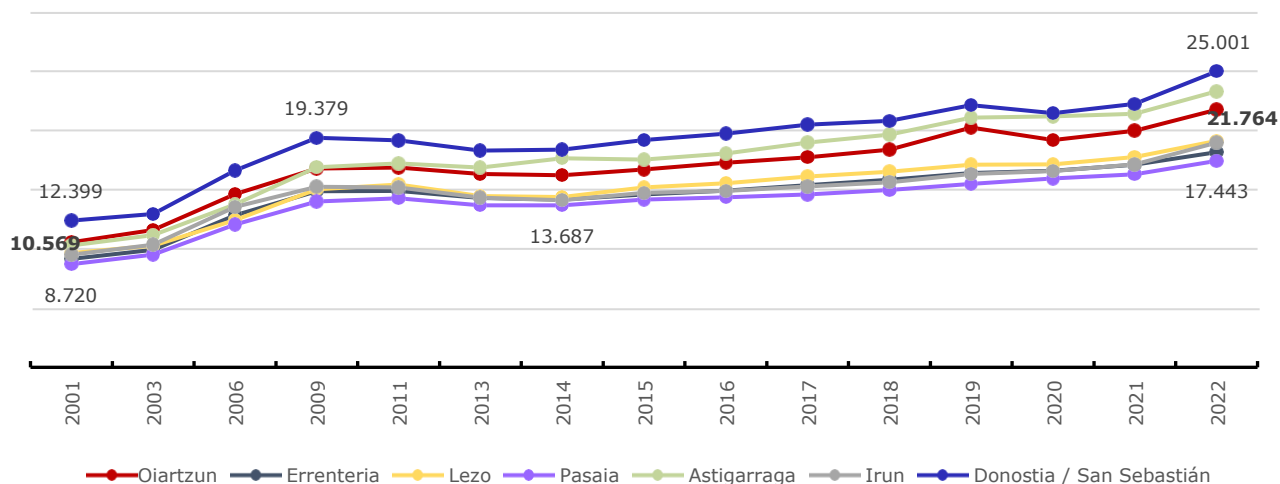
Renta familiar total (€)

Oiartzun Errenteria Lezo Pasaia Astigarraga Irun Donostia / San Sebastián

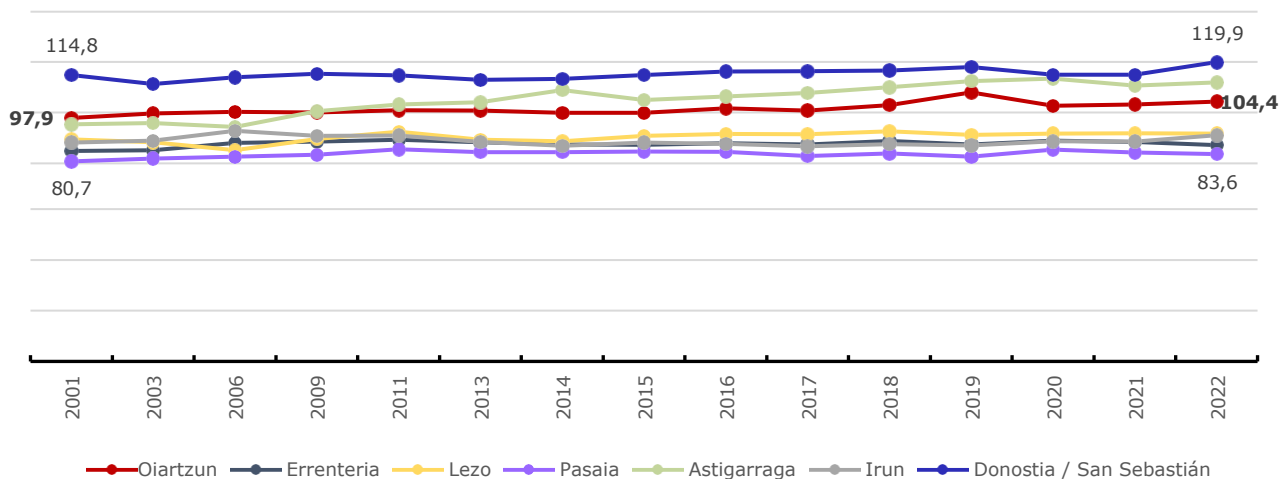
Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025).

Renta personal disponible (€ y base CAV = 100)

Oiartzun, en cuanto a renta personal disponible, ha pasado de 10.569 € en 2001 a 21.764 € en 2022, manteniéndose en el índice CAE entre el 100% y el 104%, por encima de la media de la CAV. Por tanto, Oiartzun iguala o supera la media de la CAV, y muestra una posición económica más fuerte que los pueblos de alrededor. De hecho, Errenteria, Pasaia e Irun oscilan entre el 85 y el 90%, por debajo de la media de la CAV. Astigarraga y Donostia, por su parte, muestran un índice más alto.

Renta personal disponible (€)

Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025).

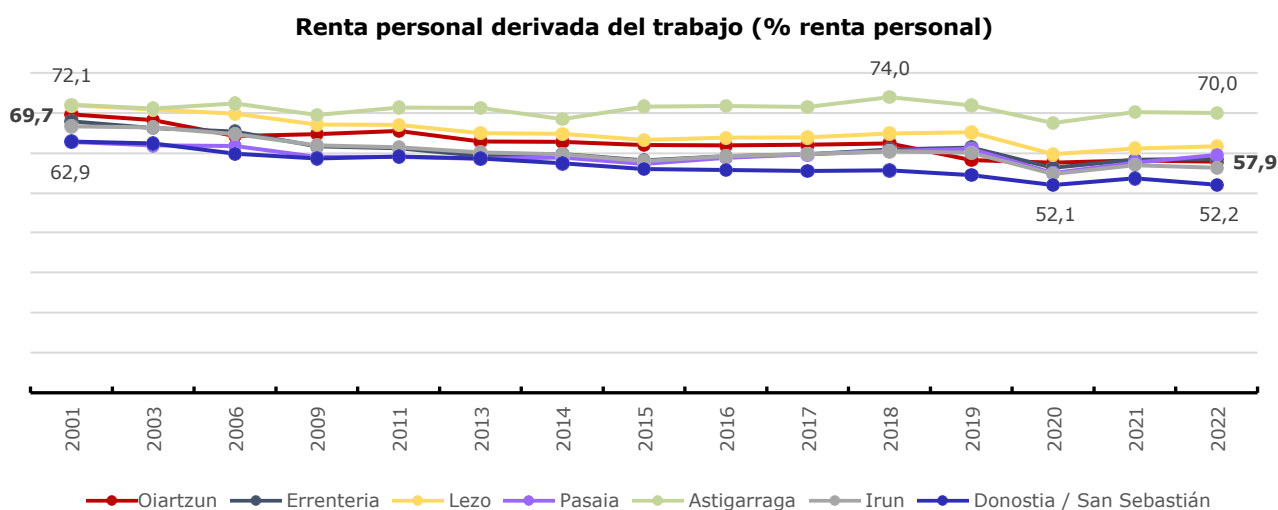
Renta personal disponible (Base CAV = 100)

Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025).

Renta personal derivada del trabajo

En Oiartzun rondaba el 70% en 2001, pero en los últimos años ha descendido hasta el 58–59%. La dependencia laboral en Oiartzun está disminuyendo, lo que indica que aumenta el peso de las personas pensionistas y de las familias que disponen de otras fuentes de renta.

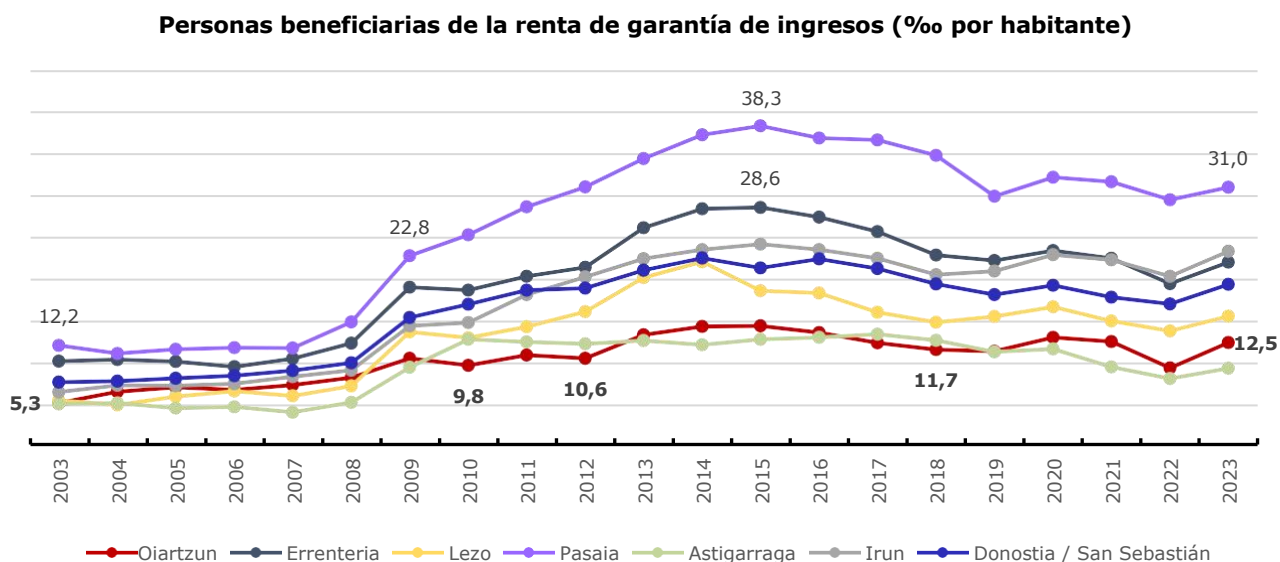
La tendencia es similar en los municipios cercanos y en Donostia: disminuye el peso del salario y aumentan otras fuentes de renta (pensiones, prestaciones, rendimientos del capital). Astigarraga es la excepción que mantiene el nivel en torno al 70%.



Personas beneficiarias de la renta de garantía de ingresos

En Oiartzun aumentó de un 5,3‰ en 2003 a un 14,4‰ en 2014, con un fuerte repunte en los años de crisis. En el año 2023 todavía se sitúa en un 12,5‰.

Sin embargo, en Errenteria, Pasaia e Irun las tasas son sensiblemente más elevadas (20–30‰), mostrando una mayor dependencia de apoyo social. También es más alto en Donostia (17–19‰). Astigarraga y Lezo se encuentran a la altura de Oiartzun o algo más por encima.



EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDA

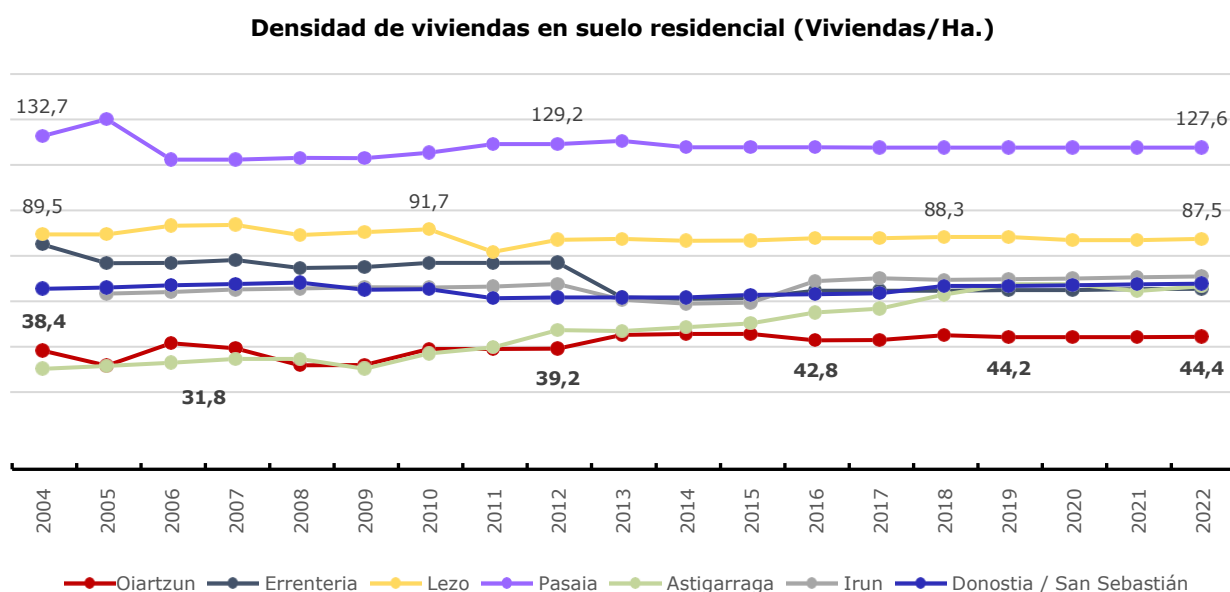
Densidad de viviendas en suelo residencial en Oiartzun (2004-2022)

En Oiartzun la densidad de viviendas ha sido estable en los últimos 18 años:

- En 2004: 38,4 viviendas/ha
- 2013-2015: 45,3-45,7 viviendas/ha
- En 2022: 44,4 viviendas/ha

Por lo tanto, en Oiartzun el crecimiento ha sido moderado de 2004 a 2022, la densidad ha aumentado en torno al 16%, pero todavía es baja en comparación con los grandes municipios de la comarca:

- Errenteria: 65,4
- 87,5
- Pasaia: 127,6
- Irun: 71,0
- Donostia: 67,7



Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025).

Superficie media de viviendas familiares (m²) – 2001–2023

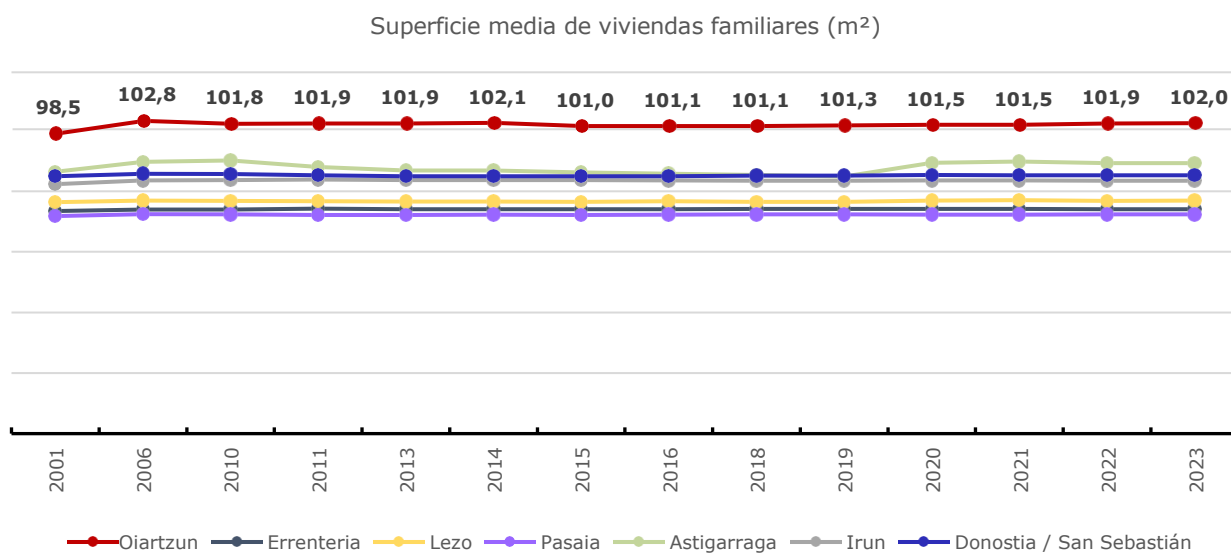
En Oiartzun la superficie media se ha mantenido estable y elevada en todos estos años: 98,5 m² en 2001 y 102,0 m² en 2023.

Estas superficies siempre han estado por encima de las correspondientes a viviendas de Errenteria, Lezo o Pasaia.

Comparación con la comarca (2023):

- Errenteria: 74,1 m²
- Lezo: 77,0 m²
- Pasaia: 72,4 m²
- Astigarraga: 89,3 m²
- Irun: 83,5 m²
- Donostia: 85,3 m²

En Oiartzun la superficie de las viviendas es significativamente mayor que la media de la comarca:



Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025).

Antigüedad media de viviendas familiares (Oiartzun, 1991-2023)

La antigüedad de las viviendas en Oiartzun ha aumentado en los últimos años:

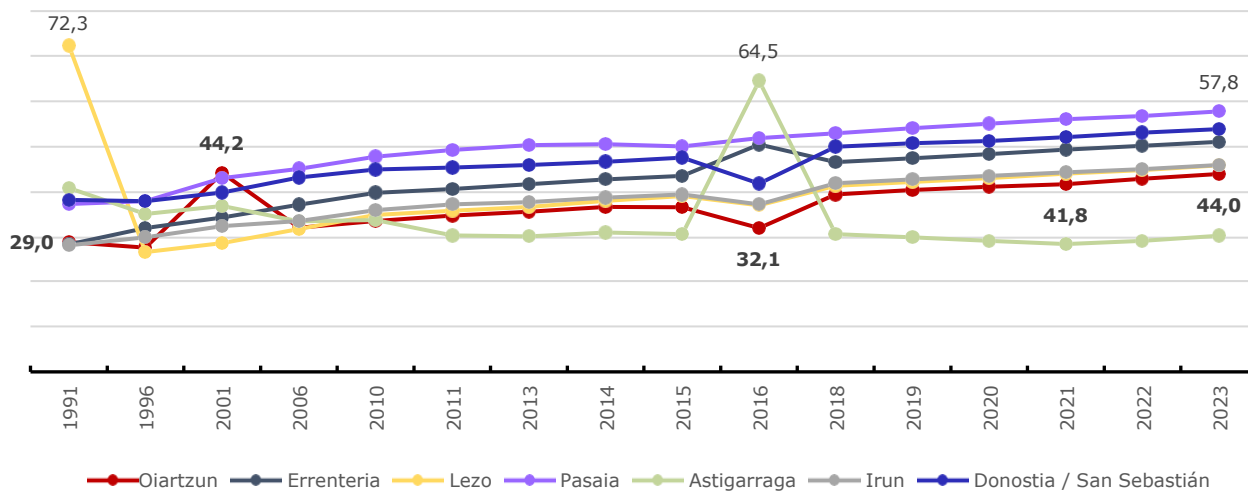
- 1991: 29 años
- 2001: 44,2 años
- 2023: 44 años

Comparación con la comarca (2023):

- Pasaia: 57,8 años
- Donostia: 53,9 años
- Errenteria: 51,1 años
- Irun: 46,0 años
- Lezo: 45,9 años

Oiartzun tiene viviendas de antigüedad media, pero en comparación con el entorno, excepto Astigarraga, tiene un parque de viviendas más joven que el resto.

Antigüedad media de viviendas familiares



Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025).

Viviendas de más de 50 años (%) –Oiartzun y municipios de alrededor (1991–2023)

En Oiartzun el porcentaje de viviendas muy antiguas ha aumentado en los últimos 30 años:

- 1991: 13,4%
- 2010: 13,1%
- 2016: 15,5%
- 2020: 24%
- 2023: 33,5%

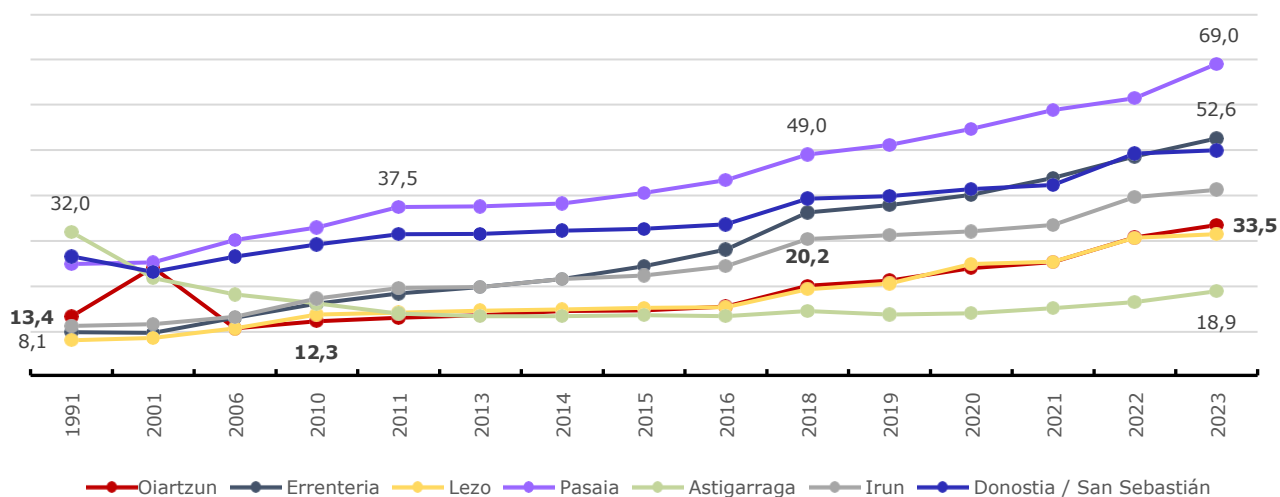
En los últimos años, desde 2016, se observa una aceleración notable.

Comparación con la comarca (2023):

- Pasaia: 69,0%
- Errenteria: 52,6%
- Donostia: 50,0%
- Irun: 41,3%
- Lezo: 31,5%
- Astigarraga: 18,9%

Oiartzun, junto con Lezo, tiene una de las proporciones más bajas de parques residenciales muy antiguos (excepto el 18,9% de Astigarraga).

Viviendas familiares con antigüedad superior a 50 años (%)



Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025).

Autorizaciones de nuevas viviendas (% habitantes) – Oiartzun

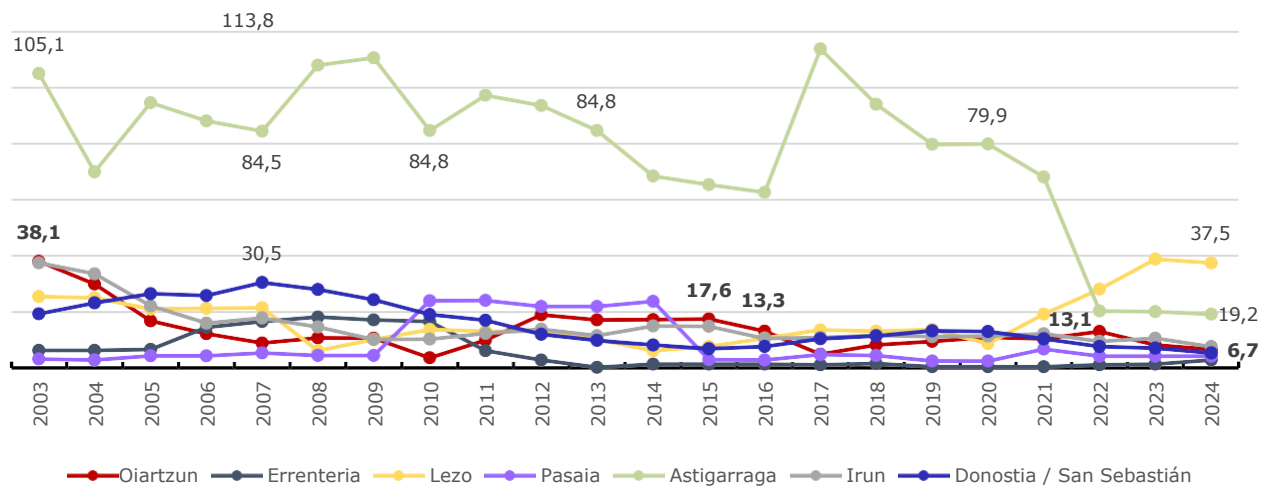
En Oiartzun los permisos han disminuido considerablemente en los últimos cinco años:

- 2020: 11,1‰
- 2021: 10,5‰
- 2022: 13,1‰
- 2023: 8,3‰
- 2024: 6,7‰

Comparación con la comarca (2024):

- Lezo: 37,5‰
- Astigarraga: 19,2‰
- Irun: 7,7‰
- Donostia: 5,4‰
- Pasaia: 4,3‰
- Errenteria: 3,0‰

En Oiartzun el número permisos en los últimos años ha sido medio, incluso en comparación con los municipios de alrededor. Lezo y Astigarraga se sitúan muy por encima.

Autorizaciones concedidas en los últimos cinco años para nuevas viviendas (% habitantes)

Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025).

Evolución de la vivienda protegida en Oiartzun (2004–2024)

En Oiartzun el desarrollo de la vivienda protegida en las dos últimas décadas ha estado marcado por ciclos de pausa y reinicio. El municipio experimentó una actividad importante a principios de la década de 2010 y después un estancamiento de toda una década, reactivándose en el último año con el nuevo proyecto de Arragua.

Cuadro resumen del ciclo completo

2004–2010 | Fin del ciclo anterior y nueva planificación

- En 2004: finalizando las promociones del plan anterior.
- 2005–2007: actividad prácticamente nula.
- 2008–2010: reaparición de viviendas protegidas terminadas (7,4–11,2%).
- 2010: El documento “Contrato Programa 2010” del Gobierno Vasco prevé 164 VPO y 48 viviendas sociales en Arragua, pero no se materializan.

2011–2014 | Promoción de Olalde

- 2011–2012: puesta en marcha del proyecto mediante promoción privada.
- Julio 2012: sorteo de viviendas.
- Abril 2014: calificación definitiva.
- Total:
 - **90 VPO (Vivienda de Protección Oficial)**, dentro del programa Etxebide.
 - **42 viviendas tasadas**, adjudicadas por el Ayuntamiento aplicando criterios de Etxebide (32 especiales + 10 generales).
- En 2014 aumentaron los indicadores principales (9,0‰ VPO terminadas).

2015–2023 | Pausa y falta de promoción de los ámbitos del Plan General

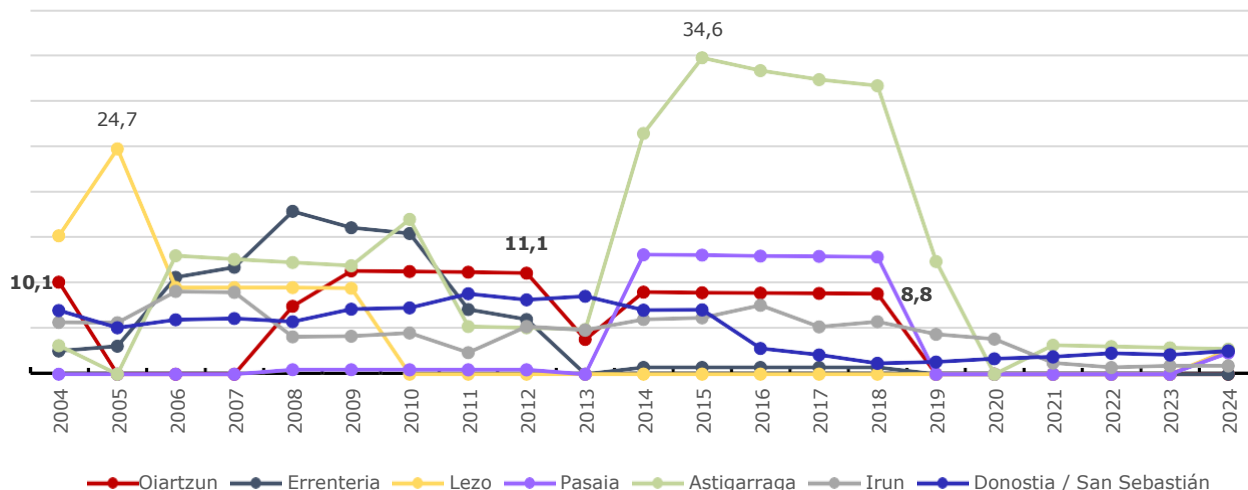
- 2015 Ordenanza municipal para cambio de uso: la ordenanza municipal publicada el 15 de octubre (BOG nº 193) permitió transformar locales de planta baja y espacios bajo cubierta en viviendas tasadas.
- 2015: Aprobación del nuevo PGOU, pero desarrollo insuficiente (90% incumplido).
- Según Eustat y Etxebide: entre 2015 y 2023 no se han contabilizado nuevas viviendas protegidas (0,0‰).
- Mayo 2020:
 - El Ayuntamiento y el Gobierno Vasco firman un convenio en **Urkabe Baita** (Elizalde).
 - Objetivo: **15 viviendas sociales + 20–25 apartamentos dotacionales**.
 - El Ayuntamiento cede **8.000 m²** al Gobierno Vasco, la gestión a cargo del Gobierno Vasco.

A partir de 2024 | Reactivación del proyecto de Arragua

- VISESA comienza la promoción de 201 viviendas en Arragua.
- Adicionalmente, en promoción privada:
 - **74 viviendas tasadas en venta** (adjudicación municipal).
 - **18 VPO en venta** (adjudicación mediante Etxebide).

2004–2010: Fin del ciclo anterior y nueva planificación

Según Eustat, Oiartzun registró su último periodo de actividad significativa en la promoción de vivienda protegida a finales de la década de 2000. En 2004 todavía se estaban terminando algunas de las promociones del plan anterior, pero entre 2005 y 2007 la actividad fue prácticamente nula. Posteriormente, entre 2008 y 2010, se vuelven a registrar datos de finalización de vivienda protegida (7,4–11,2‰ por habitante), como consecuencia de la finalización de algunos proyectos correspondientes a la década anterior.

Viviendas protegidas (VPO) terminadas en los últimos cinco años (‰ habitantes)

Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025).

Durante ese periodo, el Gobierno Vasco, a través de VISESA, había previsto diversos proyectos en Gipuzkoa, incluido Oiartzun. El documento "Contrato Programa 2010" recogía la construcción de 164 viviendas de protección oficial (VPO) y 48 viviendas sociales en Arragua, en Oiartzun. Sin embargo, estos planes no se materializaron inmediatamente, y la actividad real tomó forma unos años más tarde, en el ámbito de Olalde.

2011–2014: Promoción de Olalde

El proceso de promoción de parque vivienda protegida más importante de las últimas dos décadas de Oiartzun se produjo en el ámbito de Olalde. El proyecto se puso en marcha en torno a 2011–2012 y se desarrollaron dos promociones paralelas:

- 90 Viviendas de Protección Oficial (VPO) en el marco del programa Etxebide, pero mediante iniciativa privada (construidas por Amenabar).
- Se desarrollaron 42 viviendas tasadas mediante iniciativa privada, pero el ayuntamiento gestionó su sorteo y adjudicación aplicando los criterios de Etxebide. De ellas 32 eran "especiales" (con protección perpetua) y 10 "generales" (con protección de plazo limitado).

El sorteo del proyecto se realizó en julio de 2012 y recibió la calificación definitiva por parte del Gobierno Vasco el 30 de abril de 2014. El indicador de "viviendas protegidas terminadas en los últimos cinco años" en Oiartzun en 2014 alcanza un 9,0‰, coincidiendo con la fase final de la promoción de Olalde.

En 2012 locales de planta baja y algunos espacios bajo cubierta se transforman en viviendas tasadas, dándoles un nuevo uso y con el objetivo de dar respuesta a la demanda de vivienda existente.

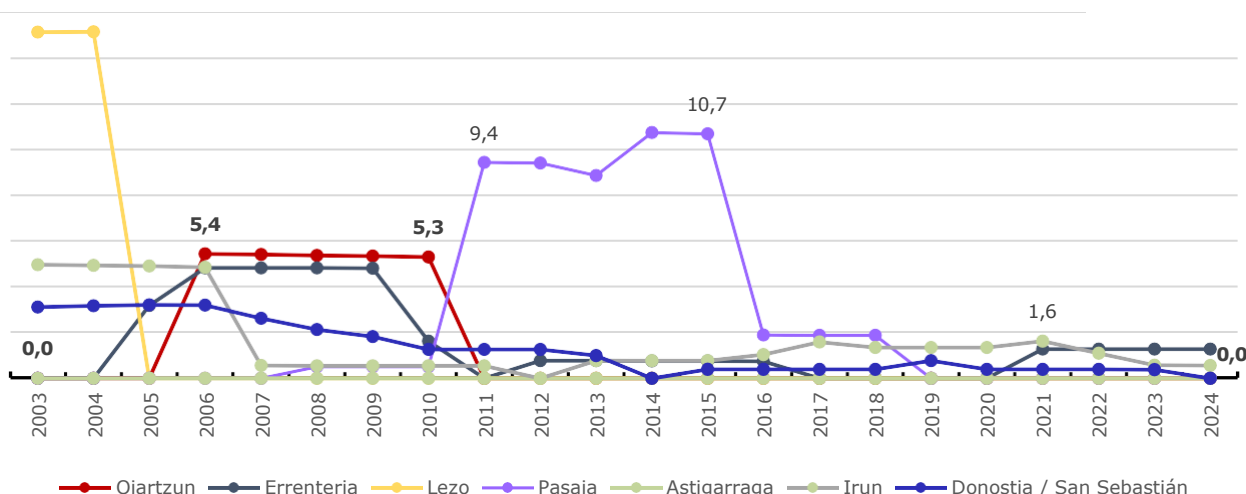
2015–2023: Pausa y falta de promoción de los ámbitos del Plan General

En 2015 se aprueba el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Oiartzun, pero su nivel de desarrollo ha sido escaso. Según fuentes municipales, el 90% del plan no se ha ejecutado, y desde 2015 prácticamente no se han construido nuevas viviendas, ni de protección oficial ni de venta libre.

Los datos de Eustat y de Etxebide lo corroboran: no existen nuevas viviendas protegidas terminadas o adjudicadas entre 2015 y 2023 (0,0‰ por habitante), mantenido los índices de adjudicación en niveles inexistentes. Esta paralización ha reducido la oferta de vivienda y ha aumentado el déficit de vivienda pública en el municipio

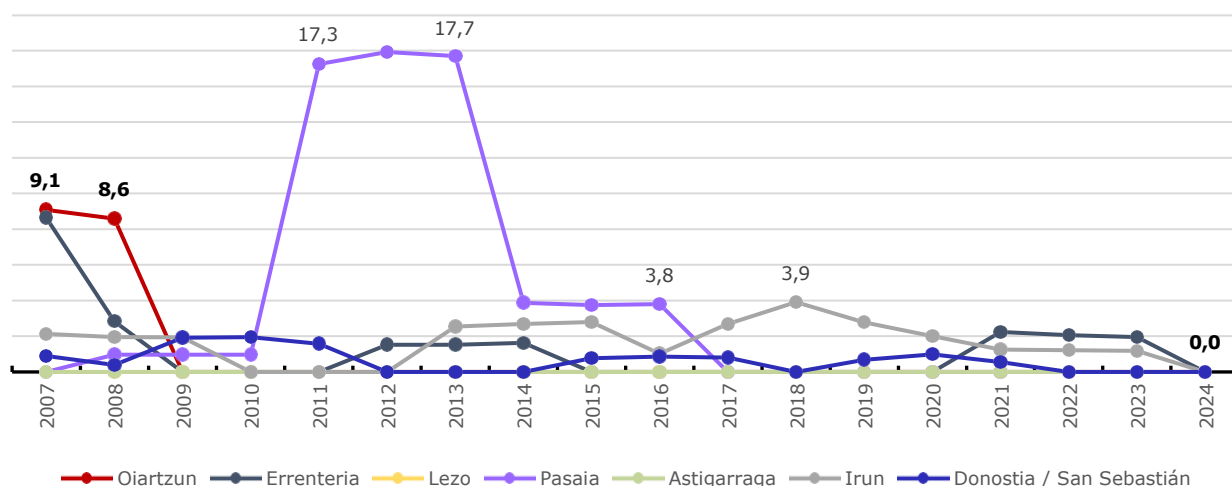
**Viviendas protegidas (VPO) adjudicadas por Etxebide en los últimos cinco años
(‰ habitantes)**

15,2



Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025)

**Viviendas protegidas (VPO) adjudicadas por Etxebide en los últimos tres años
por cada 100 solicitudes**



Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025)

En este periodo, en mayo de 2020, se firma un convenio entre el Ayuntamiento y el Gobierno Vasco. El citado acuerdo tiene por objeto la construcción de 15 viviendas sociales y 20-25 apartamentos dotacionales en la finca de propiedad municipal denominada Urkabe Baita, en el barrio de Elizalde. Según el mencionado acuerdo, el ayuntamiento cede al Gobierno Vasco una parcela de 8.000 m² para llevar a cabo la mencionada promoción, quedando tanto su adjudicación como su posterior gestión en manos del Gobierno Vasco.

A partir de 2024: Reactivación del proyecto de Arragua

En el año 2024 se reactiva la política pública de vivienda de Oiartzun. El Gobierno Vasco, a través de VISESA, pone en marcha la promoción de Arragua, con un total de 201 viviendas previstas. A este proyecto se suman 74 viviendas tasadas de iniciativa privada y 18 de protección oficial destinadas a la venta, donde el proceso de adjudicación de estas últimas será gestionado por Etxebide y el las viviendas tasadas por el Ayuntamiento de Oiartzun.

Por otra parte, en Altzibar en el mismo año se adjudican 12 viviendas tasadas a través del ayuntamiento, lo que demuestra la reactivación de vivienda pública, aunque todavía no se refleje en las estadísticas oficiales (debido a que las obras están inconclusas). Además, en el mismo barrio de Altzibar está a punto de iniciarse la construcción de otras 8 VPO (en venta) y 4 viviendas tasadas de iniciativa privada.

NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA

Estudio de la demanda de vivienda en Oiartzun

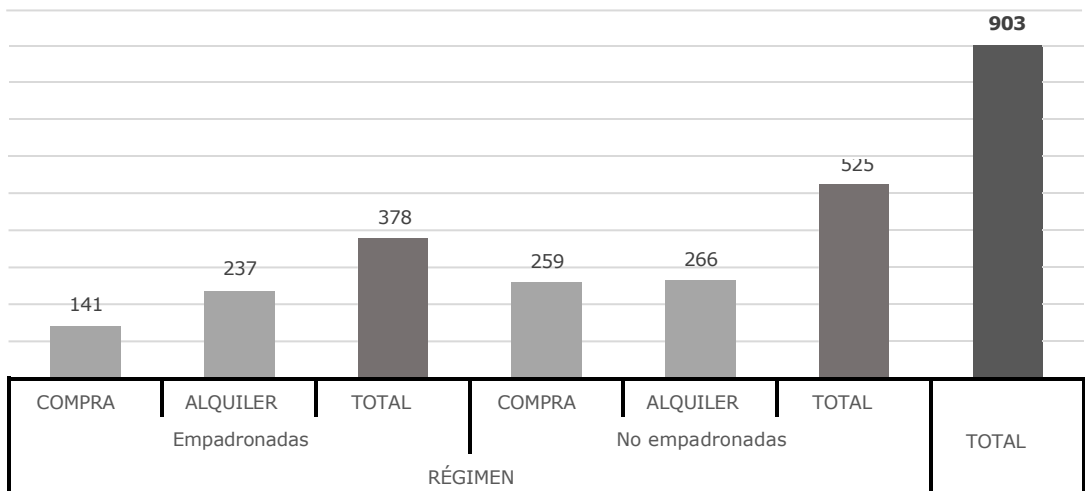
Número de solicitudes de vivienda en Oiartzun (2025/07)

En Oiartzun se han contabilizado un total de 903 solicitudes de vivienda, de las cuales más del 58% son de personas no empadronadas en el propio municipio, es decir, personas que quieren venir a la localidad, pero no están empadronadas en la misma.

Entre la población empadronada se han recibido 378 solicitudes, de las cuales 237 son en alquiler y 141 en compra, es decir, entre las personas empadronadas predomina la demanda de alquiler (casi dos tercios de las solicitudes).

En el caso de las personas no empadronadas, el número de solicitudes asciende a 525, entre las que también destaca una clara tendencia al alquiler (266 solicitudes). Tanto en la compra como en el alquiler, el número de solicitudes de personas no empadronadas es superior al de personas empadronadas, diferencia que destaca especialmente en el alquiler.

Número de solicitudes de vivienda en Oiartzun (2025/07)



Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda - Gobierno Vasco

Oiartzun – Solicitudes en Etxebide (%o habitante)

Entre 2005–2015, la tasa de solicitudes muestra una estabilidad moderada, de hasta un 36–64‰. En 2016 se observa un ligero descenso (36,8‰), pero a partir de 2017 se produce un ascenso notable:

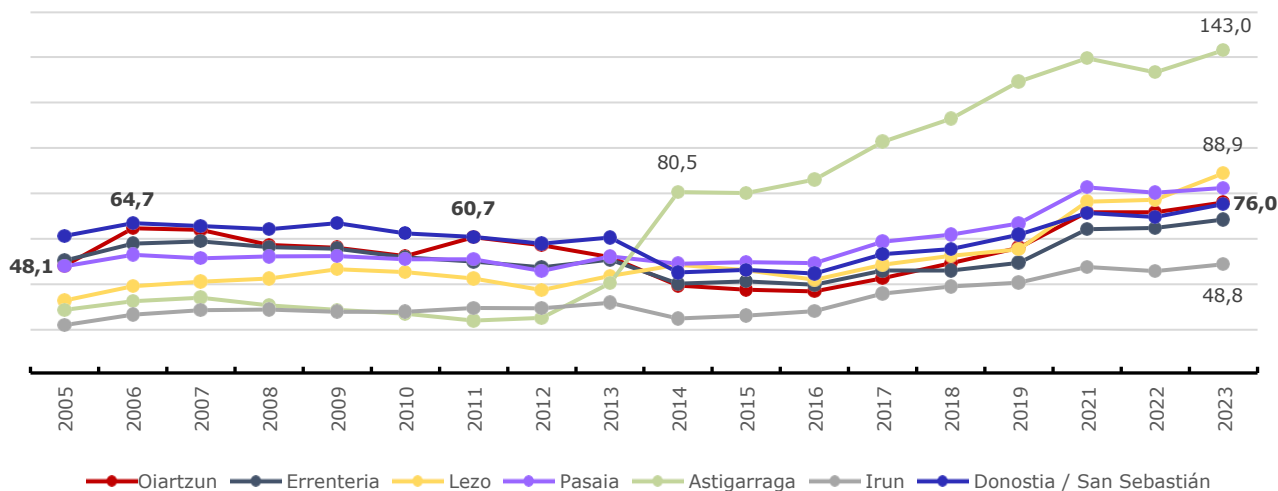
- 2017: 42,6‰
- 2018: 49,3‰
- 2019: 56,0‰
- 2021: 71,7‰
- 2023: 76,0‰

Comparación con la comarca (2023):

- Astigarraga: 143,0‰
- Lezo: 88,9‰
- Pasaia: 82,4‰
- Oiartzun: 76,0‰
- Donostia: 75,3‰
- Erreterria: 68,5‰
- Irun: 48,8‰

La tasa de solicitudes en Oiartzun es alta, similar a la de Donostia, por encima de Erreterria e Irun, e inferior a la de Astigarraga y Lezo.

Número de solicitudes de vivienda en Etxebide (%o habitantes)



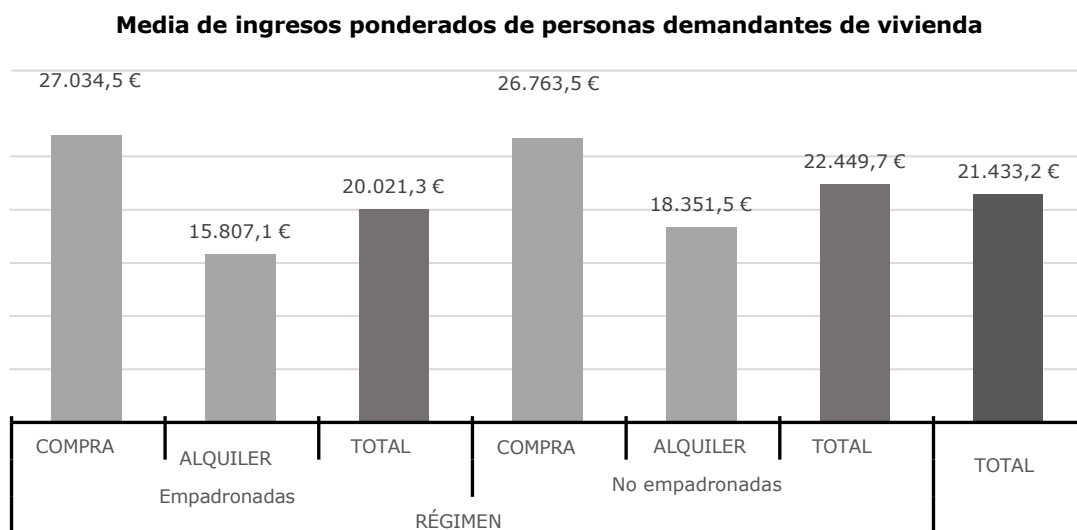
Fuente: Udalmap – Gobierno Vasco (2025).

Media de ingresos ponderados de personas demandantes de vivienda

En Oiartzun, según los datos consultados, existen diferencias económicas significativas entre la población empadronada y la no empadronada, lo que aumenta las dificultades de acceso a la vivienda, sobre todo en régimen de alquiler.

La media de ingresos ponderados entre las solicitudes realizadas en Oiartzun es, en general, de 21.433 euros, aunque existen diferencias importantes en este reparto:

Entre la población empadronada en el municipio, la que se inclina por la compra percibe una media de 27.035 € y la que prefiere el alquiler una media de 15.807 €. Entre la población no empadronada, la que quiere comprar percibe una media de 26.764 € y la que quiere alquilar, 18.351 €. Es decir, por un lado, los ingresos son generalmente más altos en el caso de las personas que quieren comprar, lo que sugiere que la compra es la opción preferente, pero que los ingresos condicionan el tipo de solicitud. Por otro lado, independientemente de estar empadronados/as, hay poca diferencia de ingresos entre quienes solicitan comprar, lo que favorece a los y las oiartzuarras. Pero en el caso del alquiler, una gran diferencia de 2.544 € favorece a personas no empadronadas en el municipio, lo que dificulta el acceso de los y las oiartzuarras a la vivienda.



Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda - Gobierno Vasco

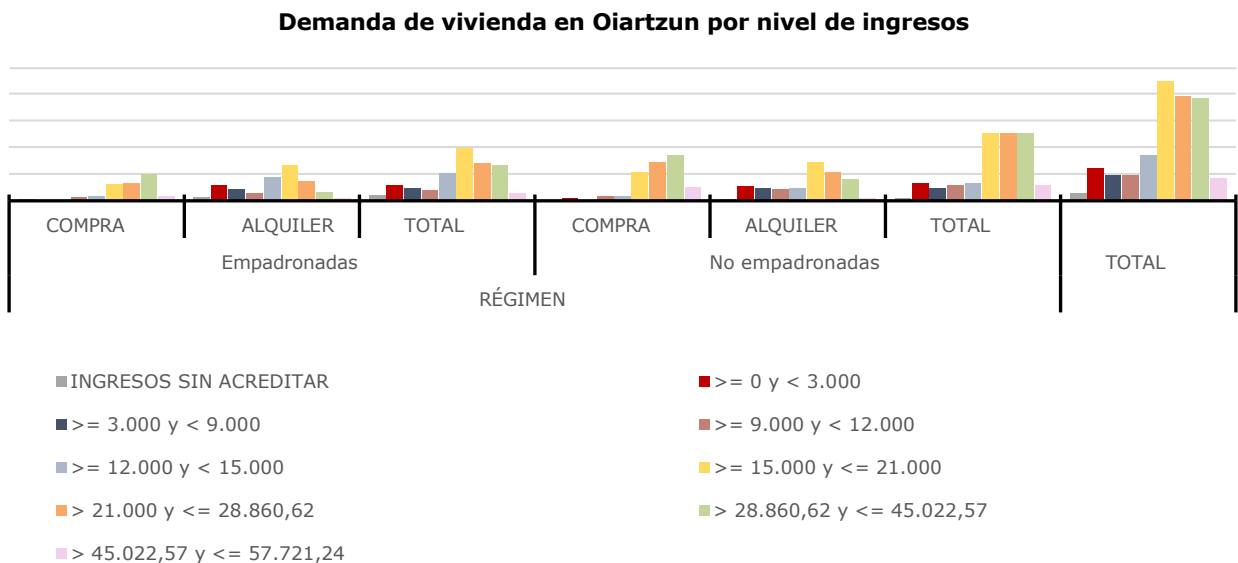
Demanda de vivienda en Oiartzun por nivel de ingresos

Analizando la demanda de vivienda en Oiartzun, se observa que una gran mayoría de la población presenta ingresos medios o bajos.

De un total de 903 solicitudes (entre personas empadronadas y no empadronadas en el municipio), la mayoría se sitúan en rentas inferiores a los 21.000 euros. En concreto:

- Las rentas entre >15.000 y ≤ 21.000 euros son las más numerosas, con 223 solicitudes.
- Le siguen las rentas entre >21.000 y ≤ 28.860 euros (194 solicitudes)
- También abundan las solicitudes de muy baja renta (<12.000 euros) (unas 155 solicitudes en total).
- Por su parte, las personas de renta alta son muy minoritarias: las solicitudes con rentas superiores a 45.000 euros solo alcanzan cerca del 5% del total.

Si bien existen pequeñas diferencias entre las personas empadronadas y los no empadronadas, las tendencias de ambos grupos son muy similares: la mayoría tienen ingresos reducidos y, además, la opción por el alquiler predomina entre los tramos de renta más bajos.



Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda - Gobierno Vasco

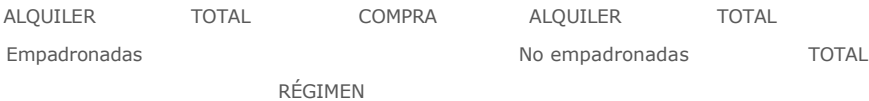
Demanda en Oiartzun por tipo de solicitud

Dentro de la demanda de vivienda en Oiartzun, predominan las solicitudes generales, pero los datos de las cuotas especiales muestran que una parte considerable de la población de Oiartzun se encuentra en situación de vulnerabilidad o de prioridad. De un total de 903 solicitudes, más de 360 (alrededor del 40%) pertenecen a colectivos con necesidades específicas.

La distribución es la siguiente:

- Menores de 36 años: 177 solicitudes, casi todas en alquiler. Este colectivo refleja la intensidad de las nuevas necesidades de vivienda, incidiendo en las oportunidades de emancipación de la juventud.
- Colectivos con necesidades específicas: 122 solicitudes. Este grupo suele estar relacionado con factores como el tamaño de la familia, la discapacidad o el riesgo de exclusión social.
- DSV: 49 solicitudes, la mayoría de ellas de personas empadronadas.
- Personas con necesidad de vivienda adaptada: 12 solicitudes, la mayoría en alquiler.
- De cuota general: 543 solicitudes, lo que supone aproximadamente el 60% de las solicitudes.

Demanda en Oiartzun por tipo de solicitud



CUOTA 1. Vivienda adaptada

CUOTA 2. DSV

CUOTA 3. Menores de 36 años

■ CUOTA 4. Vivienda-necesidad especial

■ CUOTA 5. General

Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda - Gobierno Vasco

Demanda de Oiartzun según el tamaño de las unidades convivenciales

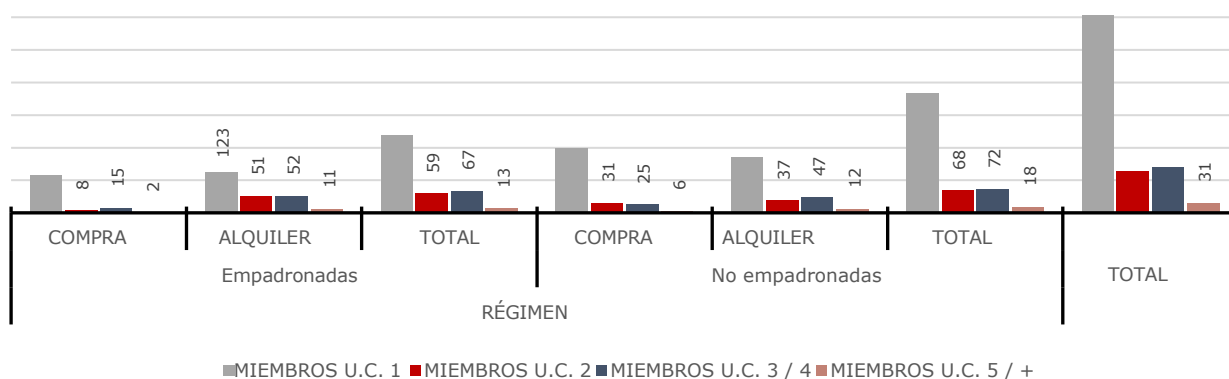
La mayor parte de las solicitudes de vivienda en Oiartzun responden a unidades unipersonales. En total, 606 de las 903 solicitudes (aproximadamente un 67%) corresponden a unidades de vivienda unipersonales. Ello demuestra que el modelo de convivencia individual en el municipio es muy extendido, a la vez que abundan las situaciones relacionadas con bajos niveles de renta y necesidades de hogares unipersonales.

Por otro lado:

- Unidades de dos miembros: 127 solicitudes (14%).
- familias de 3 a 4 miembros: 139 solicitudes (15%).
- Familias de 5 o más miembros: 31 solicitudes (3%).

Por lo tanto, entre las solicitudes, se aprecia un predominio de demandas de unidad pequeña, lo que acentúa la necesidad de viviendas pequeñas o alquiler social. Cabe destacar, además, que el número de solicitudes individuales entre las personas no empadronadas es muy alto (367 vs 239) y especialmente entre los que optan por la compra (197 vs 116), lo que indica una necesidad de establecimiento en el municipio por parte de muchos individuos o parejas.

Demanda en Oiartzun según el tamaño de las unidades convivenciales



Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda - Gobierno Vasco

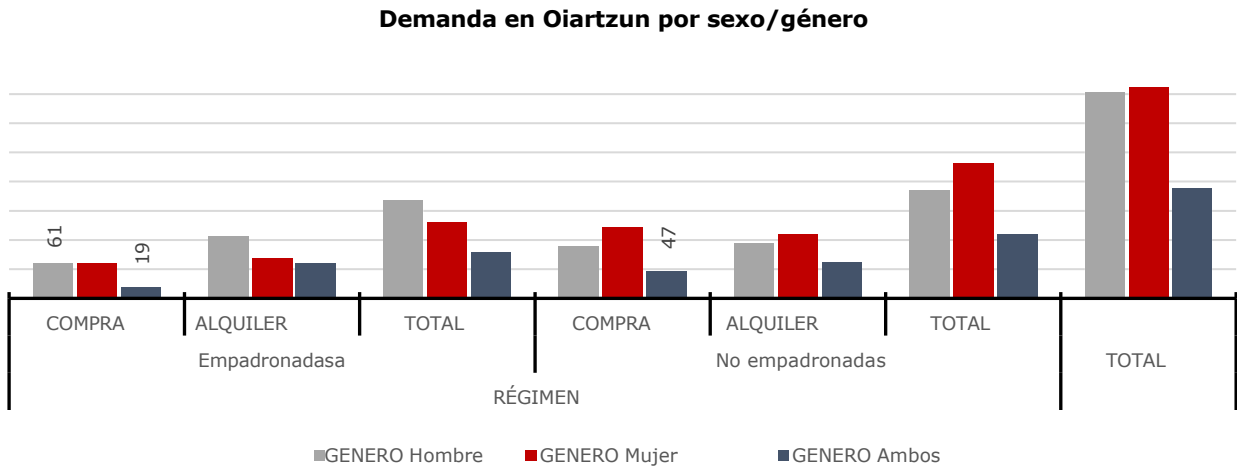
Demanda en Oiartzun por sexo/género

El análisis de las solicitudes de vivienda en Oiartzun se caracteriza por un equilibrio general de género en la demanda habitacional, aunque persisten matices importantes, especialmente en el alquiler. En total, de 903 solicitudes, la distribución entre hombres y mujeres es prácticamente paritaria:

- Hombres: 353 solicitudes (39%)
- Mujeres: 362 solicitudes (40%)
- Ambos (parejas o familias mixtas): 188 solicitudes (21%)

Pero entre la población oiartzuarra y no oiartzuarra solicitante se observan tendencias opuestas:

- Entre los y las oiartzuarras se observa la misma cantidad en la compra (61), mientras que en el alquiler predominan los hombres (107 vs 70). En consecuencia, hay más solicitantes hombres (168) que mujeres (131).
- Entre las personas no empadronadas en Oiartzun, tanto en compra como en alquiler, predominan las mujeres, más en compra (231 mujeres vs 185 hombres).



Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda - Gobierno Vasco

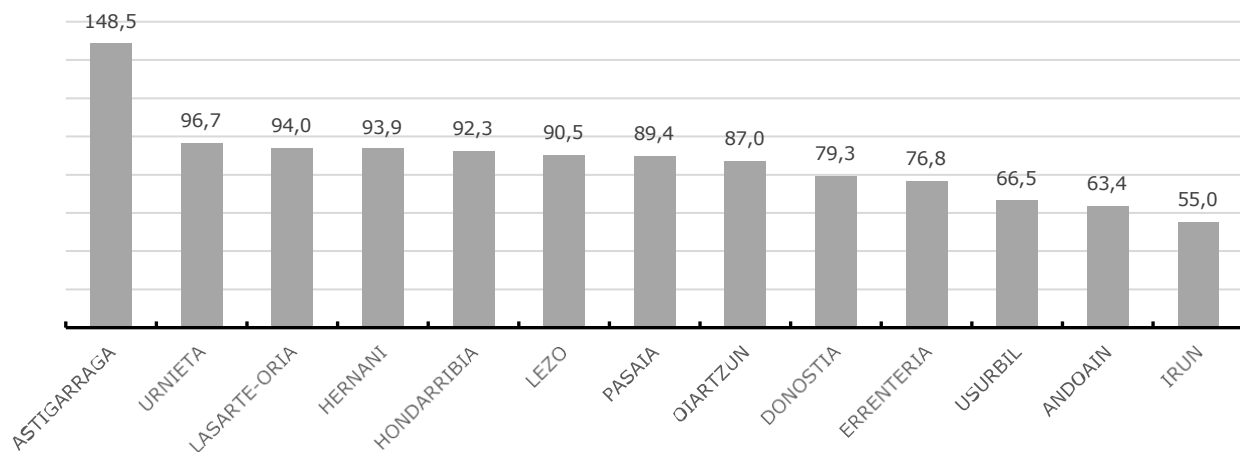
Oiartzun en el contexto de Donostialdea-Bajo Bidasoa

Intensidad de la demanda de vivienda: comparación entre comarcas

La tasa de demanda de vivienda refleja en qué medida cada municipio se encuentra en una situación de extrema necesidad de vivienda. Según los datos consultados, Oiartzun es uno de los municipios de Donostialdea-Bajo Bidasoa con una tasa de demanda más alta.

Oiartzun, con una tasa de demanda del 87, ocupa la octava posición de la comarca, pero a excepción de Astigarraga (con una tasa de 148,5, se posiciona a gran distancia), está dentro de un conjunto de municipios con alta demanda (junto con Urnieta, Lasarte-Oria, Hernani, Hondarribia, Lezo y Pasaia). Además, en Oiartzun esta tasa se sitúa por encima de la de Donostia (79,3), aunque es Donostia la que presenta una mayor demanda habitacional, en valores absolutos.

	Solicitudes	Habitantes 01/01/2024	Solicitudes por 1.000 habit.
ASTIGARRAGA	1.132	7.623	148,5
URNIETA	602	6.228	96,7
LASARTE-ORIA	1.850	19.678	94,0
HERNANI	1.921	20.450	93,9
HONDARRIBIA	1.579	17.105	92,3
LEZO	544	6.010	90,5
PASAIA	1.506	16.838	89,4
OIARTZUN	903	10.383	87,0
DONOSTIA	14.508	182.892	79,3
ERRETERIA	3.055	39.792	76,8
USURBIL	428	6.439	66,5
ANDOAIN	937	14.785	63,4
IRUN	3.341	60.749	55,0

Intensidad de la demanda de vivienda: comparación entre comarcas

Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda - Gobierno Vasco

Ratio "personas no empadronadas vs empadronadas" en Oiartzun y localidades de alrededor

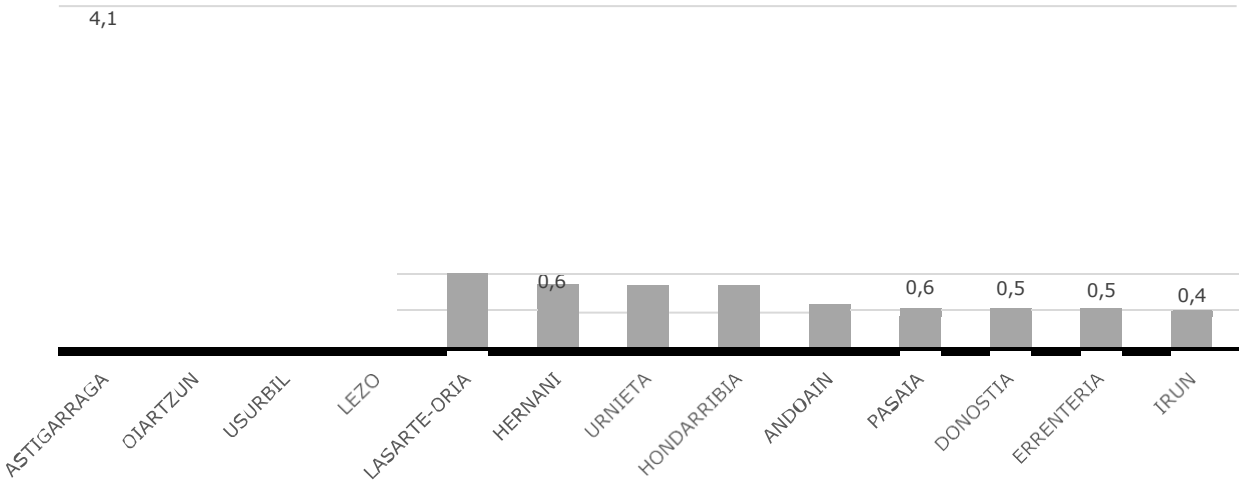
La ratio "personas no empadronadas vs empadronadas" refleja la presión que existe en el municipio por la demanda externa, es decir, cómo se equilibra la necesidad interna (de personas empadronadas) con la demanda externa (de personas no empadronadas).

	EMPADRONADAS	NO EMPADRONADAS	No empadronadas vs empadronadas RATIO
ASTIGARRAGA	29,0	119,5	4,1
OIARTZUN	36,4	50,6	1,4
USURBIL	28,4	38,0	1,3
LEZO	39,8	50,7	1,3
LASARTE-ORIA	46,5	47,5	1,0
HERNANI	50,2	43,7	0,9
URNIETA	52,0	44,6	0,9
HONDARRIBIA	49,9	42,4	0,9
ANDOAIN	39,2	24,2	0,6
PASAIA	57,4	32,0	0,6
DONOSTIA	51,3	28,0	0,5
ERRETERIA	50,3	26,5	0,5
IRUN	38,1	16,9	0,4

Los datos comarcales muestran que la demanda residencial en cada municipio no tiene un origen homogéneo: en algunas localidades la demanda proviene mayoritariamente de personas no empadronadas, mientras que en otras la demanda mayoritaria es de la población autóctona

En Oiartzun, la tasa de demanda de población no empadronada (50,6 / 1.000 habitantes) supera a la de la población empadronada (36,4 / 1.000), pero la diferencia se sitúa en una ratio de 1,4, es decir, un 40% más que la de solicitudes de población no empadronada.

Ratio “personas no empadronadas vs empadronadas” en Oiartzun y localidades de alrededor



Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda - Gobierno Vasco

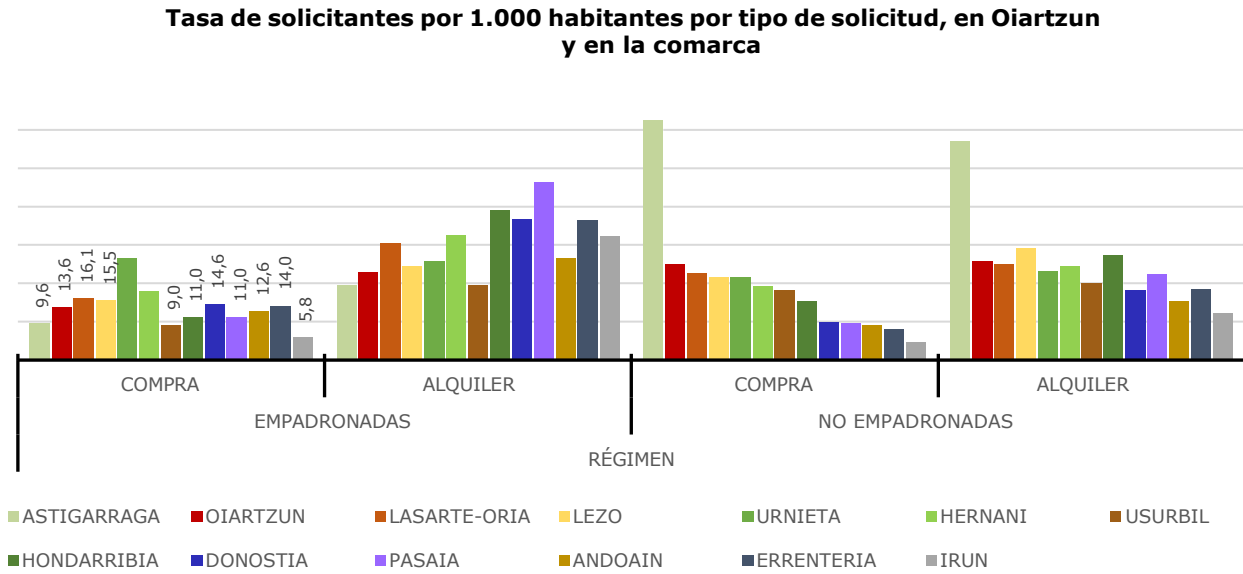
Tasa de solicitantes por tipo de solicitud de 1.000 habitantes, en Oiartzun y en la comarca

Analizando las tasas de Oiartzun, si bien la demanda de alquiler es mayor en comparación con el resto de localidades, se observa que es más equilibrada (22,8 alquiler vs 13,6 compra) que en otros municipios.

Sin embargo, hay más demanda externa y esta circunstancia afecta especialmente a la compra, aunque por unas cuantas décimas en esta demanda también destaca el alquiler (25,6 alquiler vs 24,9 compra). Esta solicitud de compra externa es el segundo más alto de todo el ámbito funcional (después de Astigarraga). En cuanto al alquiler, también se observa una alta demanda externa (la cuarta más alta después de Astigarraga, Lezo y Hondarribia).

Tasa de solicitantes por 1.000 habitantes por tipo de solicitud, en Oiartzun y en la comarca

	RÉGIMEN			
	EMPADRONADAS		NO EMPADRONADAS	
	COMPRA	ALQUILER	COMPRA	ALQUILER
ASTIGARRAGA	9,6	19,4	62,4	57,1
OIARTZUN	13,6	22,8	24,9	25,6
LASARTE-ORIA	16,1	30,4	22,6	24,9
LEZO	15,5	24,3	21,6	29,1
URNIETA	26,3	25,7	21,5	23,1
HERNANI	17,8	32,5	19,2	24,5
USURBIL	9,0	19,4	18,0	20,0
HONDARRIBIA	11,0	38,9	15,2	27,2
DONOSTIA	14,6	36,7	10,0	18,0
PASAIA	11,0	46,4	9,6	22,4
ANDOAIN	12,6	26,6	8,9	15,3
ERRETERIA	14,0	36,3	7,9	18,5
IRUN	5,8	32,3	4,7	12,2



Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda - Gobierno Vasco

MERCADO DE LA VIVIENDA: COMPRA Y ALQUILER

Los datos que se presentan en los dos gráficos siguientes corresponden a la Estadística de Compraventa de Inmuebles (ECVI) y reflejan la evolución económica del mercado de viviendas. En concreto, muestran los siguientes datos:

En el primer gráfico

- Número de viviendas vendidas: número de viviendas vendidas en cada período (trimestral).
- Precio por m²: precio medio por metro cuadrado de las viviendas vendidas.
- Precio medio: media del precio total de las viviendas vendidas.

En el segundo gráfico

- Tasas de variación: variación del volumen de ventas interanual y trimestralmente.
- variaciones en el precio y en la cantidad: reflejan la evolución interanual, es decir, el aumento o disminución de los precios o de las ventas.

Así las cosas, el volumen de ventas, en el periodo 2019–2025, es variable:

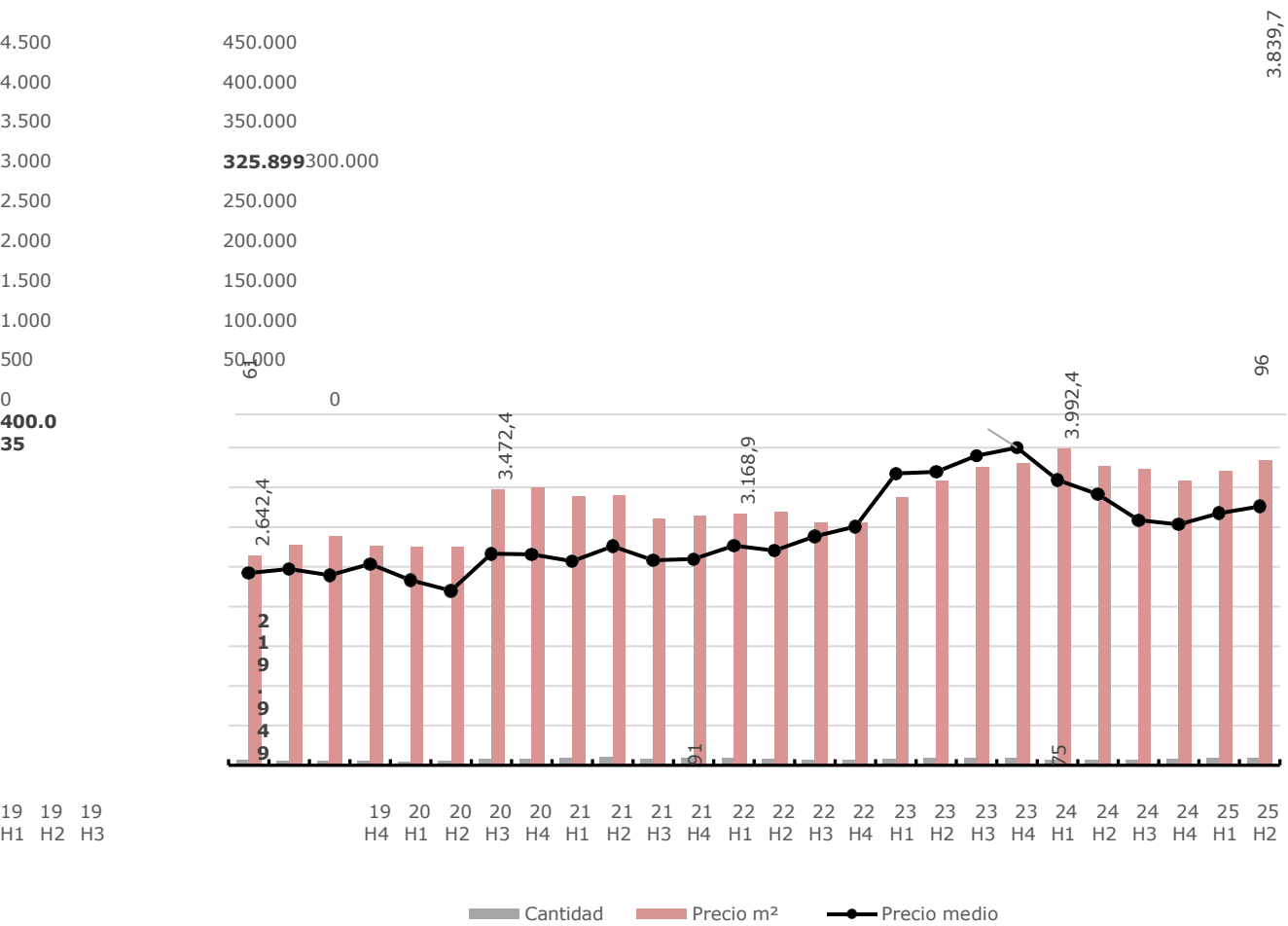
- 2019 H1: 61 ventas
- 2020 H1: 44 ventas (descenso)
- 2021 H1: 96 ventas (aumento significativo)
- 2025 H2: 96 ventas

Precios (€/m² y precio medio)

Precio en m² 2019 H1: 2.642,38 €, 2025 H2: 3.839,68 €, incremento significativo en los últimos años (1.064,7 € más por m², incremento del 40%).

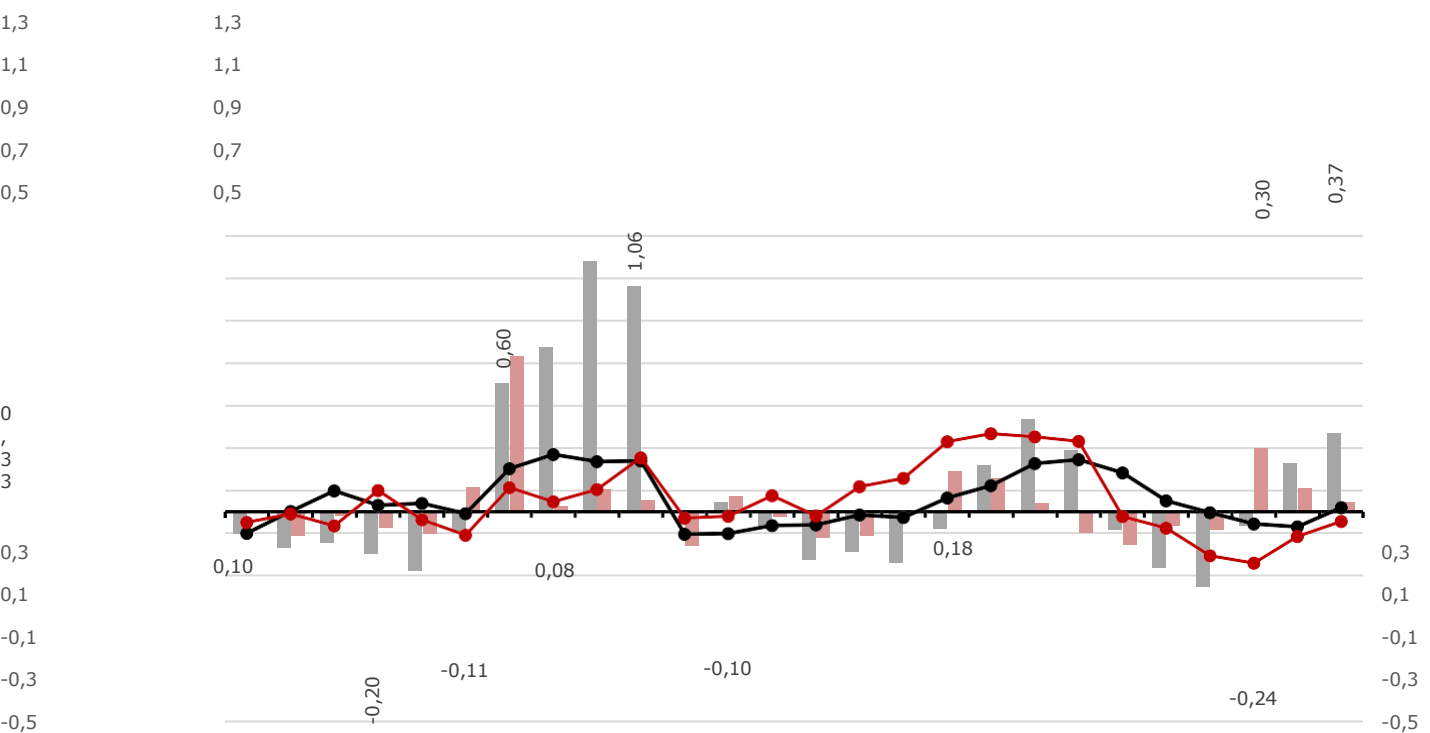
El precio medio de los hogares también crece: 2019 H1: 242.142 €, 2025 H2: 325.899 €, lo que supone 75.408 € más, un incremento del 31,1%.

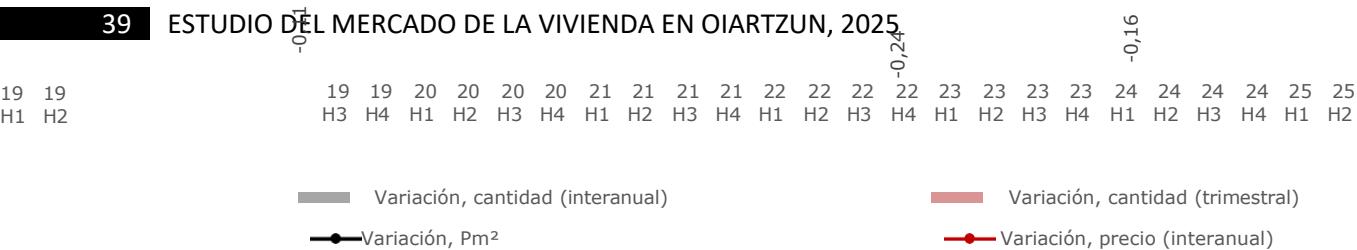
La tendencia general, en términos de volumen de ventas, ha sido variable, como consecuencia de las crisis económicas, la pandemia y la recuperación. Pero los precios han ido aumentando de forma continuada en los últimos años, sobre todo desde 2020 hasta finales de 2023, con un descenso posterior notable, pero sin alcanzar los precios anteriores a 2022.



Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda - Gobierno Vasco

Estadística de Compraventa de Inmuebles – ECVI. Oiartzun, interanual 2019/2025. Variación en cantidad, Pm² y precio





Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda - Gobierno Vasco

Estadística del mercado de alquiler

En cuanto al tamaño del mercado de alquiler, en 2018 se arrendaron 149 viviendas, solo el 2,7% de las viviendas del municipio. Para el año 2024, el mercado de alquiler comprende 303 viviendas, lo que supone un 5,4% del total de viviendas. Por lo tanto, el peso del alquiler se ha duplicado en siete años, pero sigue siendo un mercado de base pequeña (una pequeña parte del parque residencial).

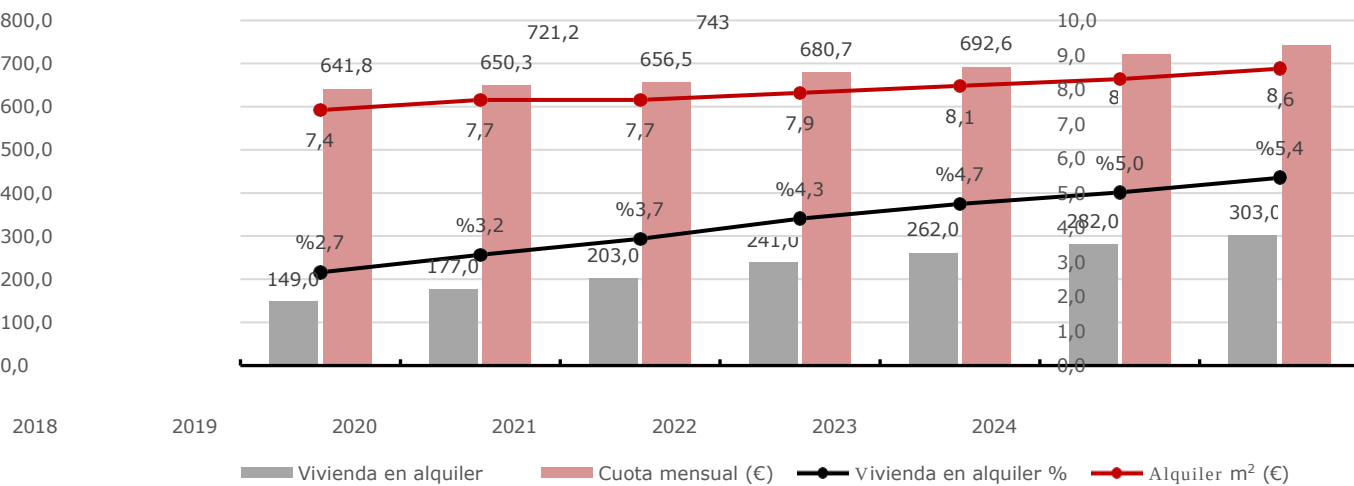
En cuanto a la cuota mensual media, en 2018 era de 641,8 € y en 2024 de 743 €, lo que supone un incremento del 15,8% en siete años.

El crecimiento ha sido sostenido y constante año tras año, por encima de la inflación y reduciendo el poder adquisitivo de las personas inquilinas.

El precio del alquiler por m² en 2018 era de 7,4 €/m² y en 2024 de 8,6 €/m², un aumento real en torno al 16%.

Por lo tanto, la oferta de alquiler está aumentando, pero todavía es escasa; no responde adecuadamente a la demanda existente. Los precios están aumentando de forma continuada, tanto en la cuota mensual como en el coste por m².

Estadística del mercado de alquiler



Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda - Gobierno Vasco

Cálculo del esfuerzo económico para el pago de la renta de alquiler (Oiartzun, 2024)

Mediante una metodología estándar, podemos aplicar a los datos de Oiartzun la tasa de esfuerzo para el pago del alquiler (porcentaje de renta necesaria para pagar el alquiler).

Para su cálculo se tiene en cuenta la renta disponible de las familias.

Cálculo de la renta disponible:

Renta total de las familias de Oiartzun (2022): 55.479 € anuales ≈ 4.623 €/mes.

Renta neta (después de impuestos, un 25% menos aproximadamente): 41.609 € anuales ≈ 3.467 € al mes por familia.

*Alquiler medio en Oiartzun (2024): Cuota media mensual: 743 € / m²
precio: 8,6 €/m²*

Cálculo del esfuerzo económico

A nivel familiar: $743 \text{ €} / 3.467 \text{ €} \times 100 = 21,4\%$

Por lo tanto, una familia típica debería destinar alrededor del 21–22% de su renta al alquiler.

En unidades de vivienda unipersonales (renta per cápita disponible):

Renta: 21.764 €/año, 1.814 €/mes.

$743 \text{ €} / 1.814 \text{ €} \times 100 = 41,0\%$

Desde el punto de vista de un individuo, el alquiler requiere un esfuerzo superior al 40%.

Por tanto, a nivel familiar, el esfuerzo económico de Oiartzun está por debajo del umbral oficial del 30%, pero en tendencia al alza.

Para los individuos, por el contrario, es una situación extremadamente tensa (entre el 40–45%), lo que demuestra que la emancipación es cada vez más complicada.

De 2018 a 2024 el alquiler ha aumentado un 15–16% (641,8 € → 743 €) y las rentas no han crecido tanto proporcionalmente.

Por lo tanto, la presión económica del alquiler está aumentando, y tanto para la juventud como para las familias de renta media-baja, el acceso a una vivienda digna supone una gran dificultad.

INCIDENCIA DE PROGRAMAS Y POLÍTICAS DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO

Vivienda Pública y programas de ayudas de Oiartzun

Vivienda de Protección Oficial (VPO)

El número total de VPO en Oiartzun es de 592, de los cuales:

- Calificadas y acabadas: 207 viviendas
- Descalificadas: 385 viviendas

Este dato refleja que la mayoría de la vivienda pública no está calificada, lo que limita la disponibilidad de sus vecinos y vecinas.

Situación	Número
Calificadas y acabadas	207
Descalificadas	385
Oiartzun	592

ASAP (Alquiler Seguro, Precio Razonable) y BIZIGUNE

En el programa ASAP de intermediación de alquiler de vivienda en mercado libre, 7 viviendas se encuentran ocupadas o adjudicadas. En Bizigune, 6 viviendas ocupadas o adjudicadas y 1 vivienda en proceso de aprobación.

Situación	ASAP	BIZIGUNE
Ocupada o adjudicada	7	6
Aprobación		1

Prestación económica de vivienda (PEV)

En Oiartzun, se han repartido 88.084 € en 47 expedientes:

- Entre la juventud (de 24 a 29 años): 2 expedientes, 1.900 €
- 30-35 años: 2 expedientes, 4.500 €
- A partir de 35 años: 43 expedientes, 81.684 €

Desde el punto de vista de sexo-género, se han distribuido de forma bastante equilibrada:

- 25 expedientes (51.234 €) para mujeres.
- 22 (36.850 €) para hombres.

	Hombre		Mujer		Total	
	Número de expedientes	Importe	Número de expedientes	Importe	Número de expedientes	Importe
24-29	2	1.900			2	1.900
30-35			2	4.500	2	4.500
> 35	20	34.950	23	46.734	43	81.684
Total	22	36.850	25	51.234	47	88.084

Gaztelagun

En Oiartzun, a través del programa Gaztelagun:

- En total 44 expedientes, por importe de 174.500 €
- La mayoría dirigidos a personas jóvenes entre 24-29 y 30-35 años.
- El número de mujeres es superior al de hombres (26 mujeres / 17 hombres) y la cuantía de las ayudas es también superior.

	18-23		24 - 29		30 - 35		Sin datos		Total	
	Número de expedientes	Importe (€)	Número de expedientes	Importe (€)	Número de expedientes	Importe (€)	Número de expedientes	Importe (€)	Número de expedientes	Importe (€)
Hombre	3	4.365	9	31.679	5	20.175			17	56.219
Mujer	5	11.925	17	78.382	4	24.375			26	114.682
Sin datos							1	3.600	1	3.600
Total	8	16.290	26	110.060	9	44.550	1	3.600	44	174.500

Derecho subjetivo a la vivienda (DSV)

En Oiartzun (hasta el 01/04/2024):

- Se han recibido 95 solicitudes de DSV y se han aprobado 56.
- 41 PEV concedidas, 11 PEV transitorias.
- 1 VPO visada.
- En total se ha concedido 1 vivienda.

	Oiartzun
Solicitudes DSV	95
DSV aprobadas	56
PEV concedidas	41
PEV transitorias	11
VPO visadas >= 01/04/2024	1
Viviendas concedidas en total	1

RESUMEN Y CONCLUSIONES

En el primer apartado se han abordado las “Tendencias demográficas y niveles de emancipación” del municipio. En dicho apartado se analiza la evolución de la población, su distribución por edad, los flujos migratorios y las oportunidades de emancipación. Resumiendo, en Oiartzun entre 2001 y 2024 la población ha experimentado un crecimiento del 12%, pero se detecta un envejecimiento significativo. El peso de la juventud es bajo y la tasa de emancipación baja.

La migración externa es positiva pero moderada y el peso de la población extranjera es del 4,7%, más baja que los municipios de alrededor.

Conclusiones:

- Envejecimiento acelerado y aumento de la tasa de dependencia.
- Baja inmigración, renovación limitada de la población.
- Riesgo de aumento en el futuro de las necesidades residenciales para personas mayores, así como de las dificultades de la juventud para emanciparse.

En el segundo apartado, “Análisis socioeconómico”, se analiza la situación del mercado laboral, los niveles de renta y la actividad económica.

Oiartzun cuenta con una baja tasa de paro (en torno al 5%), una sólida actividad económica y una contratación estable. La renta personal y familiar se sitúa a la misma altura o ligeramente por encima de la media de la Comunidad Autónoma del País Vasco (renta familiar: 55.479 €/año en 2022).

Conclusiones:

- Oiartzun es un municipio fuerte desde un punto de vista socioeconómico, situándose por encima de los municipios de alrededor.
- Las oportunidades laborales son estables.

En el tercer apartado, denominado “Evolución y características del parque de vivienda”, se analiza el número de viviendas en Oiartzun, su densidad y la dinámica de la vivienda pública de las dos últimas décadas.

En Oiartzun la densidad es baja (44,4 viviendas/ha).

En cuanto a la evolución de la vivienda protegida, según la información recopilada, Oiartzun ha vivido diferentes ciclos: una actividad importante a principios de la década de 2010 (con la promoción de Olalde), un periodo de actividad constructora prácticamente nula entre 2015 y 2023, y una reactivación en el último año (2024) con los nuevos proyectos de Arragua y Altzibar.

Principales conclusiones:

- Crecimiento moderado, pero oferta muy limitada de nuevas viviendas.
- La falta de impulso de la iniciativa privada en suelo disponible para construir está retrasando la creación de nueva oferta.
- Interrupción total de vivienda de protección pública en el periodo 2015–2023, pero signos evidentes de reactivación en el año 2024.

En el cuarto apartado, “Necesidades y demanda de vivienda”, se analizan las demandas de Etxebide y el perfil de necesidad de vivienda.

En julio de 2025, se han registrado un total de 903 solicitudes de vivienda en Oiartzun. El 58% (525 solicitudes) corresponde a personas no empadronadas en el municipio, es decir, pertenecen a personas que no residen en Oiartzun pero que desean establecerse en él. Las solicitudes de personas empadronadas ascienden a 378. Por tanto, predomina la demanda externa, ratio que se sitúa en un 1,4, esto es, un 40% superior a las solicitudes de personas no empadronadas.

En cuanto a la demanda de vivienda, Oiartzun presenta una tasa de demanda de 87,0 por 1.000 habitantes, por encima de Donostia (79,3), Errenteria (76,8) e Irun (55,0), ocupando el octavo puesto de la comarca de Donostialdea-Bajo Bidasoa, dentro del conjunto de municipios con mayor tasa de demanda.

El alquiler es la opción preferente en cuanto a búsqueda de vivienda (63% entre la población empadronada y 51% entre la no empadronada).

El nivel de renta de las personas solicitantes es medio-bajo. El ingreso medio ponderado de las solicitudes es de 21.433 €/año, en compra 27.035 € (población empadronada) y 26.764 € (población no empadronada) y en alquiler 15.807 € (población empadronada) y 18.351 € (población no empadronada).

El peso de colectivos vulnerables y de personas jóvenes es alto. Las “cuotas especiales” representan aproximadamente el 40% de las solicitudes, en las que se incluyen:

- menores de 36 años: 177 solicitudes, casi todas en alquiler.
- Colectivos con necesidades específicas: 122 solicitudes.
- DSV (discapacidad o riesgo de exclusión social): 49 solicitudes.
- Personas con necesidad de vivienda adaptada: 12 solicitudes.

Predomina la demanda de unidades convivenciales pequeñas. 606 (67%) solicitudes corresponden a hogares unipersonales, 127 (14%) a hogares de dos miembros y 139 (15%) a hogares de tres o cuatro miembros. Las familias de 5 o más miembros apenas representan un 3%. Entre las personas no empadronadas, el peso de las solicitudes individuales es mayor (367 vs 239).

La distribución por género refleja un equilibrio general, pero con matices. En total se contabilizan 353 hombres (39%), 362 mujeres (40%) y 188 parejas o familias mixtas (21%). Sin embargo, entre las personas empadronadas, el número de hombres que optan por el alquiler es mayor (107 vs 70 mujeres). Sin embargo, entre las personas no empadronadas el número de mujeres es mayor tanto en compra (231 vs 185) como en alquiler.

Conclusiones:

- En Oiartzun la necesidad de vivienda es cuantitativamente elevada (903 solicitudes, 58% exteriores).
- Oiartzun tiene una de las tasas de demanda residencial más altas de la comarca Donostialdea-Bajo Bidasoa.
- El alquiler es la opción preferente (63%) tanto entre la población empadronada como entre la no empadronada (%51).
- El nivel de renta de las personas solicitantes es medio o bajo.
- El perfil de las personas solicitantes es joven, vulnerable y de unidad pequeña. Las “cuotas especiales” representan el 40% de las solicitudes (jóvenes, personas con discapacidad, en riesgo de exclusión social o con necesidad de vivienda adaptada).

En el quinto apartado “Mercado de la vivienda: compra y alquiler” se analizan los precios de compra y la evolución de las compraventas, así como la evolución y accesibilidad del mercado de alquiler en el periodo 2018–2024.

Entre 2019 y 2025 los precios de venta han aumentado un 40% (2.642 €/m² → 3.840 €/m²). El precio medio de la vivienda ha alcanzado los 325.899 €. Las ventas han sido variables, pero el incremento de precios ha sido continuo.

En cuanto al alquiler, pese al aumento de la oferta, sigue siendo un mercado reducido. El peso de las viviendas en alquiler ha aumentado de un 2,7% en 2018 a un 5,4% en 2024, es decir, se ha duplicado el porcentaje, pero todavía constituye una pequeña parte del parque residencial. Además, los precios han aumentado a un ritmo superior a los salarios de la población. La cuota media del alquiler ha aumentado entre un 15% y un 16% en siete años (de 641 € a 743 €), por encima de la inflación y más que el crecimiento de la renta disponible de la población, reduciendo el poder adquisitivo e incrementando la presión económica. Como resultado, la situación del mercado del alquiler en Oiartzun, presenta una accesibilidad cada vez más complicada, especialmente para los individuos.

Una familia típica tiene que destinar el 21–22% de su renta al alquiler, pero una persona sola tiene que pagar más del 40%, generando una situación muy tensa y constituyendo un claro obstáculo para la emancipación.

Conclusiones:

- El mercado de la vivienda está muy tensionado.
- La subida de precios, tanto en régimen de compra como de alquiler, es superior al crecimiento de las rentas de la población.
- A pesar del aumento de la oferta de alquiler, sigue siendo un mercado reducido.
- La accesibilidad es cada vez más difícil, especialmente para los individuos.

En el sexto apartado se analiza la “incidencia de programas y políticas de vivienda en el municipio” y se procede a la recopilación de datos de viviendas públicas y programas de ayudas (VPO, ASAP, Bizigune, Gaztelagun, PEV).

En Oiartzun existen 592 VPO, pero la mayoría de ellas ya están descalificadas. En los últimos 15 años no se han adjudicado nuevas viviendas de propiedad pública, y la adjudicación de nuevas viviendas protegidas también ha resultado ser muy limitada. El impacto de los programas de ayudas ha sido bajo (Gaztelagun: 44 expedientes; PEV: 47).

Conclusiones:

- El impacto de las políticas públicas es muy bajo.
- No hay viviendas públicas nuevas ni adjudicaciones.
- Las ayudas a la juventud son escasas ante la gran demanda existente.

CONCLUSIONES GENERALES

- Demografía envejecida y grandes dificultades para la emancipación de la juventud, tanto por los precios como por la insuficiente oferta de vivienda.
- Existe una fuerte demanda de vivienda, pero la ausencia de nuevas ofertas y la falta de impulso de promoción privada en suelo disponible urbanizable, está retrasando la creación de nueva oferta, limitando su desarrollo futuro.
- Los precios de las viviendas (compra y alquiler) están aumentando a un ritmo más rápido que el crecimiento de las rentas, agravando la accesibilidad social.
- En los últimos años se ha producido un periodo de nula actividad en la promoción pública, aunque a partir de 2024 se aprecian signos de reactivación (Arragua y Altzibar).

Oiartzun reúne, por tanto, las características de un mercado residencial tensionado: alta demanda, altos precios, escasa oferta y falta de accesibilidad para la juventud.