



OIARTZUNGO
UDALA



OIARTZUNGO ETXEBITZA-MERKATUAREN AZTERKETA, 2025

IKERKETA KUANTITATIBOA

AZTIKER IKERGUNA

www.aztiker.eus

AURKIBIDEA

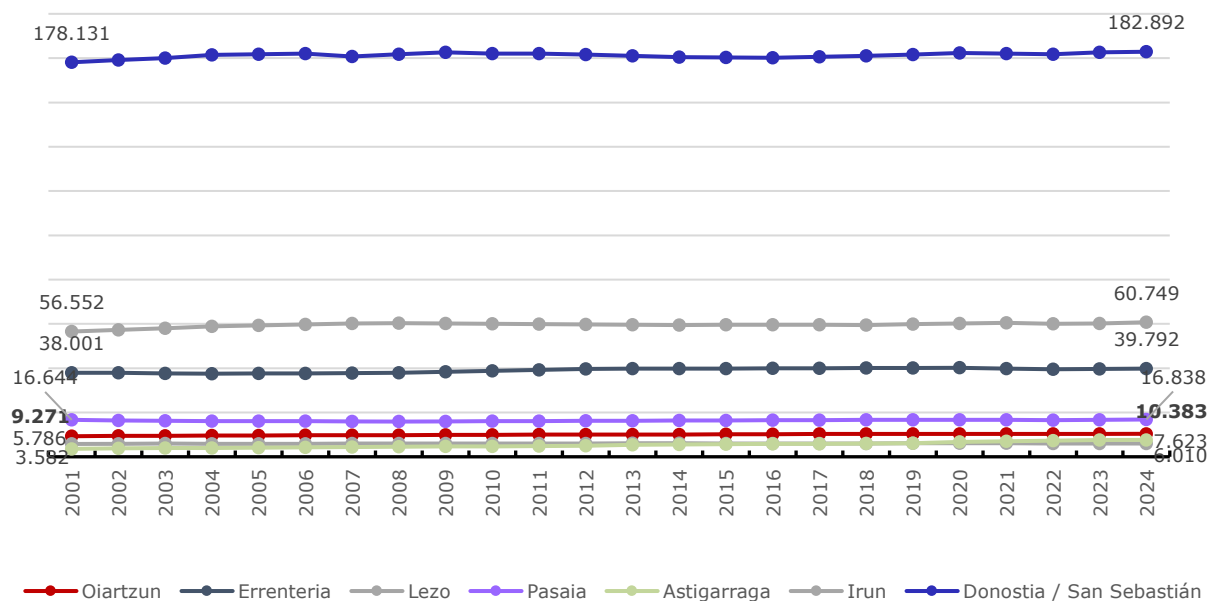
JOERA DEMOGRAFIKOAK ETA EMANTZIPAZIO MAILAK	2
ANALISI SOZIOEKONOMIKOA	11
Lan-merkatuaren bilakaera eta ezaugarriak Oiartzun eta inguruko herrietan	11
Errenta pertsonal eta familiarra: Oiartzun eta inguruko herriak	15
ETXEBIZITZA PARKEAREN BILAKAERA ETA EZAUGARRIAK	19
Etxebizitza babestuaren bilakaera Oiartzunen (2004–2024)	24
ETXEBIZITZA BEHARRAK ETA ESKARIA	28
Oiartzungo etxebizitza eskariaren azterketa	28
Oiartzun Donostialdea–Bidasoa Behereko testuinguruan	33
ETXEBIZITZA MERKATUA: EROSKETA ETA ALOKAIRUA	37
ETXEBIZITZA PROGRAMEN ETA POLITIKEN INTZIDENTZIA UDALERRIAN	41
Oiartzungo Etxebizitza Publikoa eta Laguntza-Programak	41
LABURPENA ETA ONDORIOAK	44

JOERA DEMOGRAFIKOAK ETA EMANTZIPAZIO MAILAK

Oiartzun 2001ean 9.271 biztanle izatetik 2024an 10.383 izatera igaro da (+1.100 biztanle inguru, %12ko hazkundea). Hazkundea motela baina etengabea izan da. 2012–2014 artean egonkortze bat ikusten da (10.057 biztanle inguruan).

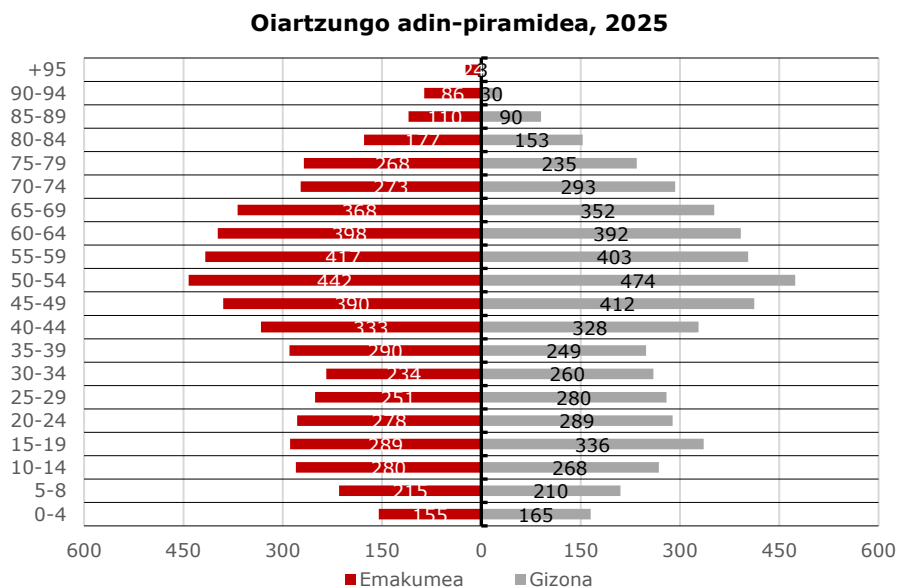
Erreterriak ia 40.000 biztanle mantendu ditu (egonkortasun handiagoa baina joera beheranzkoa azken urteetan). Lezo oso egonkorra da (6.000 inguruan). Pasaia zertxobait hazi da (16.600 ingurutik 16.800ra). Astigarraga da salbuespena: 2001ean 3.500dik 2024an 7.600 biztanle izatera igo da (%110 inguru).

Biztanleria osoa



Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

Oiartzungo adin-piramidearen ezaugarri nagusia da piramidea erloju formara hurbiltzen ari dela. Gazteen pisua gero eta txikiagoa da, 40–60 urteko belaunaldi zabal batek datozen urteetan zahartze azkarra ekarriko du eta adineko emakumeen presentzia gero eta handiagoa izango da.



Iturria: Udal errolda

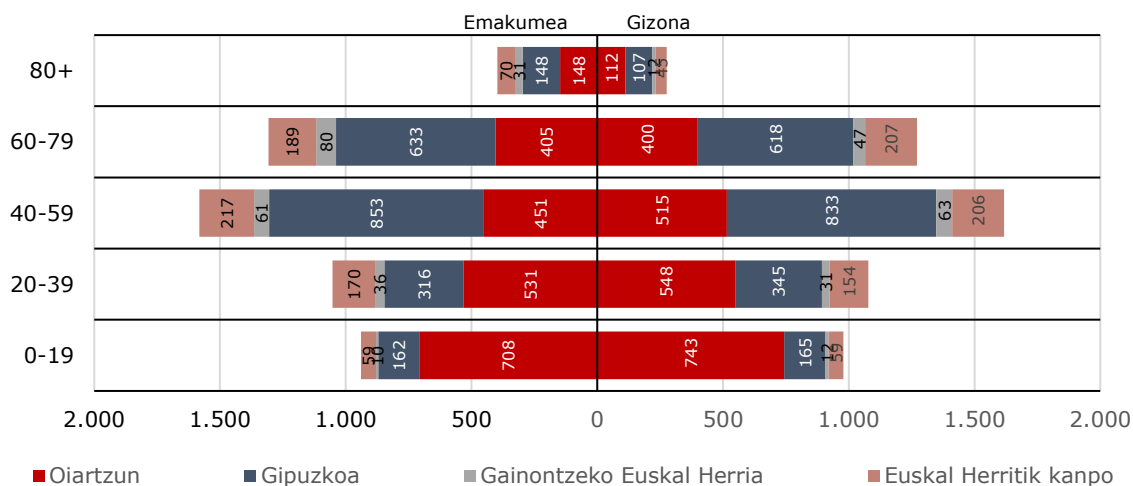
Guztira, Oiartzunen biztanleriaren ia erdia kanpotik dator (%41 inguru), eta joera hori bereziki nabaria da 40–70 urteko belaunaldietan, zeinetan kanpokoak nagusi diren. Izan ere, normala den neurrian, adinean gora egin ahala, kanpotik Oiartzunera bizitzera etorri direnak pilatzen bait doaz.

Xeheago, gaztetxoetan (0–19), Oiartzunen jaiotakoen nagusitasuna oso handia da (%87), gazte helduetan (20–39), kanpotik datozenen pisua handitzen hasten da (%32) eta erdiko belaunaldietan (40–59 eta 60–79), kanpotik etorritakoak dira nagusi (%52–53). Adinekoen artean (80+), berriro bertakoak dira gehiago, baina kanpokoak %42ra iristen dira.

Beraz, Oiartzun ez da soilik “bertakoen” herria. Azken hamarkadetan kanpotik etorritakoen pisua handituz joan da, batez ere lan egiteko eta familia osatzeko adinetan (20–59).

Ez dago alde handirik, baina emakumeen artean kanpotik Oiartzunera etorritakoen proportzioa zertxobait handiagoa da, gizonen artean baino, eta zenbaki absolutuak hartuz gero ere bai (3.035 emakume eta 2.904 gizon).

Oiartzungo biztanleriaren banaketa sexuaren eta jatorri geografikoaren arabera, adin-tarteka

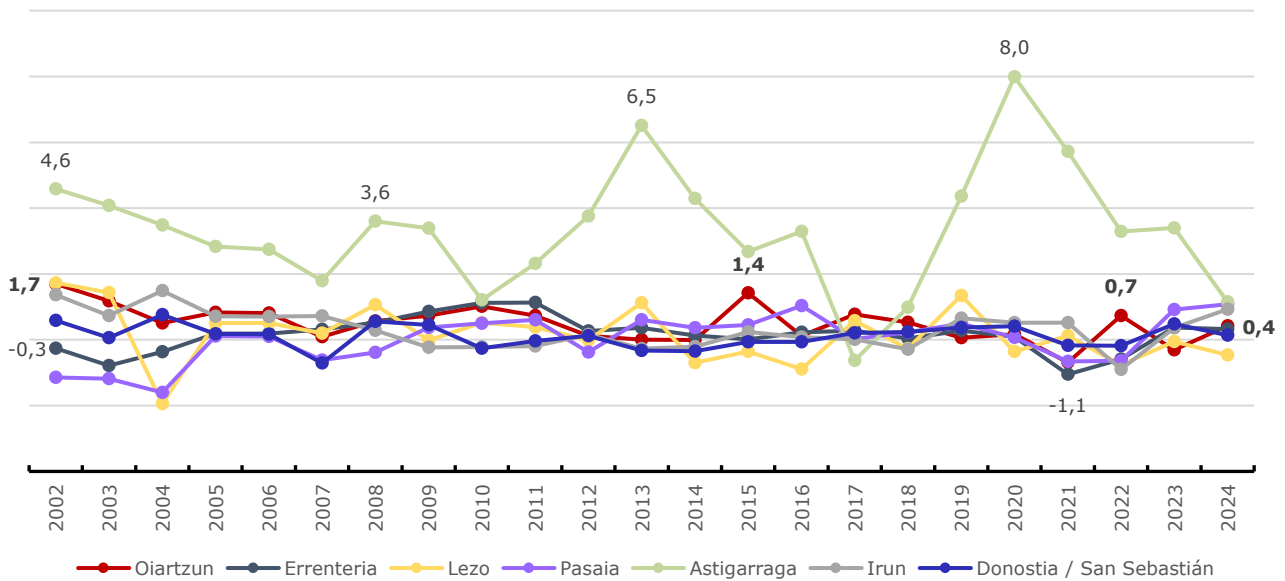


Iturria: Udal errolda

Oiartzungo biztanleria hazkundera ia urtero positiboa da, baina oso apala (%0,5 ingurukoa batez beste). Salbuespenak: 2013–2014an geldialdia, eta 2021ean $-%0,69$ ko hazkundera, hau da, jaitsiera.

Inguruan, Erreenteriak hazkunde oso apala edo negatiboa dauka; eta Astigarragak oso tasa altuak (urte batzuetan %7–8).

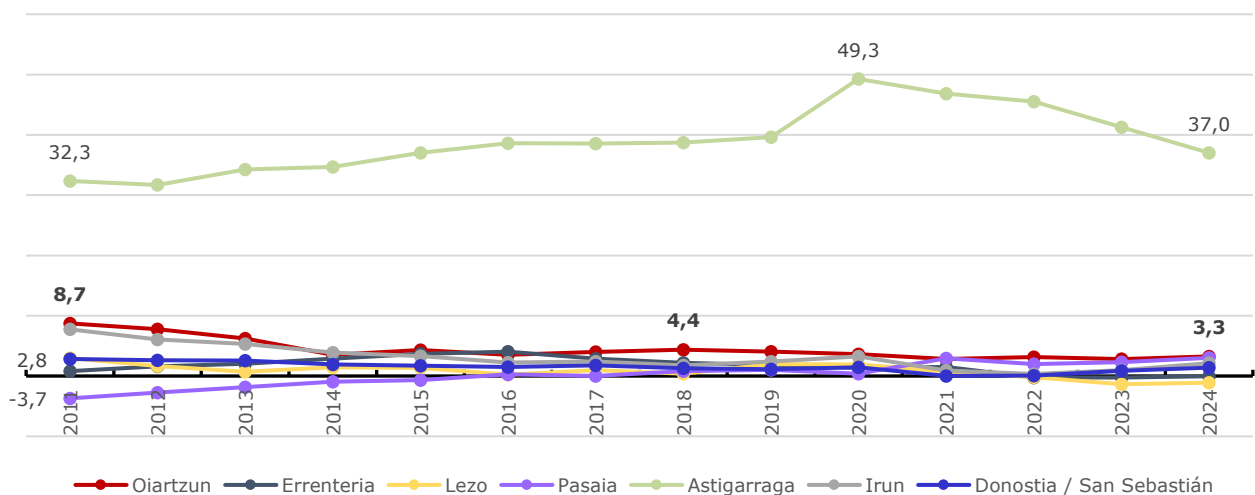
Biztanleriaren urte arteko aldaketa (%)



Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

Bilakaera honek ekarri du azken 10 urteetan Oiartzunen %3–4ko igoera metatua. Erreenteriaren kasuan (%0) eta Lezo (%-1,1) geldirik edo beherantz; Pasaia +%3; Irun apalagoa (+%2,1). Astigarraga berriro ere nabarmen goitik: +%37.

Biztanleriaren aldaketa azken hamarkadan (%)



Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

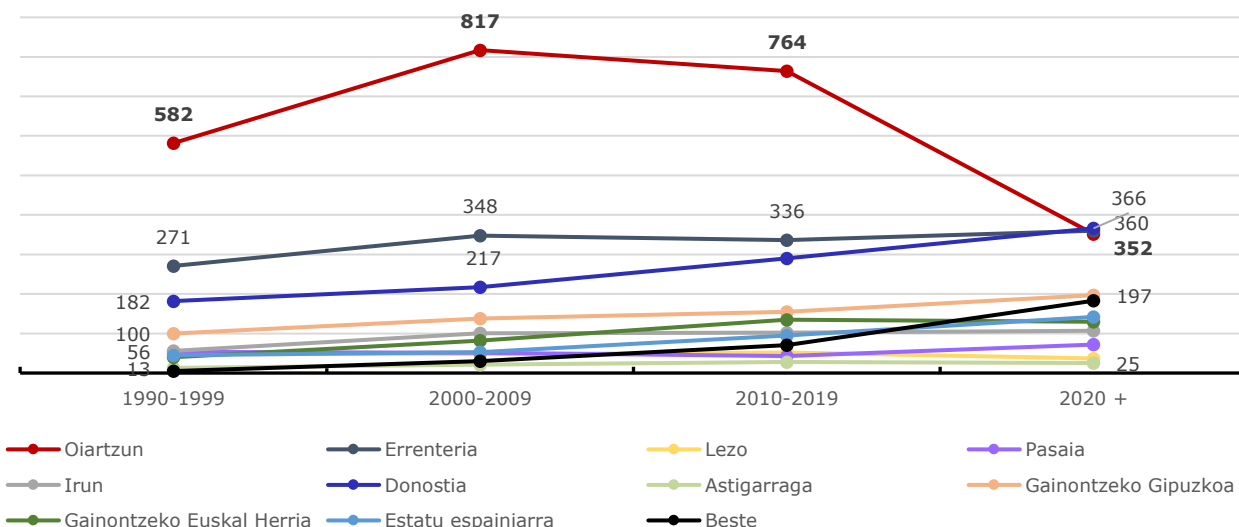
Oiartzunen bertan jaiotakoen kopurua 1990eko hamarkadan 582 herritarrekoa, eta ondoren kopuru handiagoa (817 eta 764) izan da. 2020tik aurrera, kopuruak mantentzen edo jaisten ari direla esan daiteke, kontuan izanik hamarkada erdiaz ari garela. Hau da, joera nahiko argia ikusten da oro har: bertako oiartzuarren pisua behera doa erroldan. 1990 baino lehenagokoen artean %63 dira (1.991/3.154), eta azken bosturtekoen artean %18 baino gutxiago (352/1.971).

Inguruko herrietatik etorritakoen kopuruak ordea aldaketak izan ditu, oro har, gorantza:

- Erreterria: Nahiko egonkorra, azken urteetan berriro gora.
- Lezo: kopuru txikian eta egonkorra.
- Pasaia: beheraka 2000 arte, baina berriro goraka azken hamarkadan.
- Irun: igoera nahiko konstantea.
- Donostia: igoera nabarmena, gaur egun oiartzuarren gainetik.
- Astigarraga: txikia, baina pixkanaka gora (25 azkenaldian).
- Gainontzeko Gipuzkoa: igoera etengabea.
- Gainontzeko Euskal Herria: hazkunde nabarmena batez ere 2000–2019 artean.
- Estatu espainiarra: goranzko joera.
- Beste (estatu espainiar kanpotik): hazkunderik handiena. Azken hamarkadan bost aldiz biderkatu da.

Beraz, Oiartzunen bertan jaiotakoen kopuruak mantendu edo zertxobait behera egiten duen bitartean, Donostiatik (hirugarren hazkunde handiena) eta inguruko herri handietatik (Erreterria, Irun) etorritakoak geroz eta gehiago dira. Espainiatik eta espainiar estatu kanpotik etorritakoak ere geroz eta garrantzitsuagoak dira, azken hamarkadan hazkunde handiena hor baitago.

Azken 35 urteetako errolda altak jatorrizko herriaren arabera

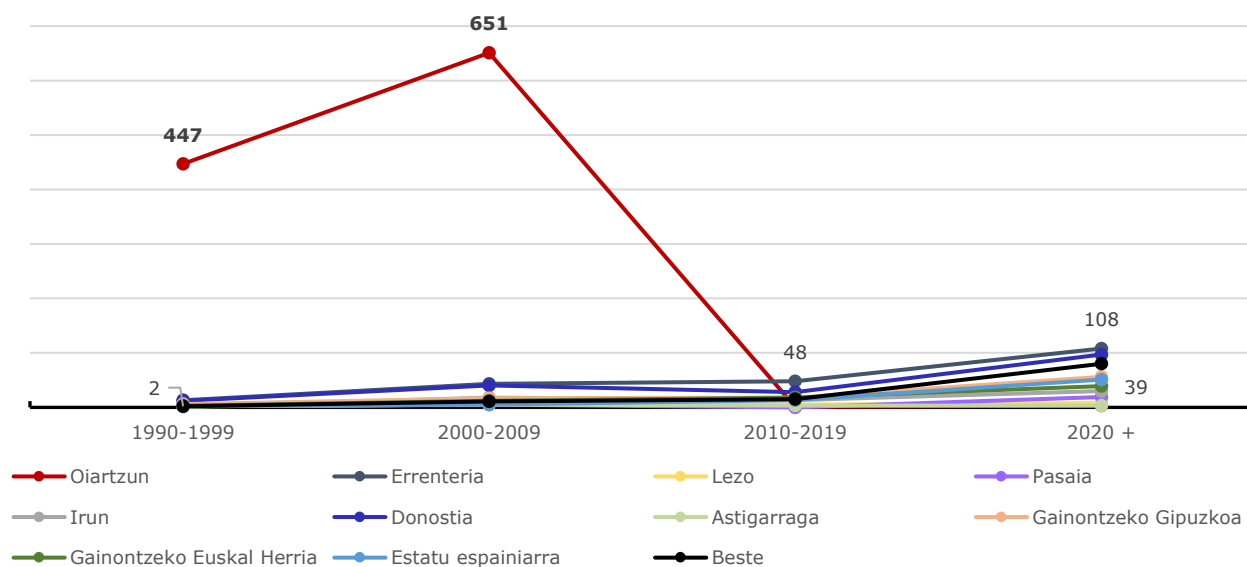


Iturria: Udal errolda

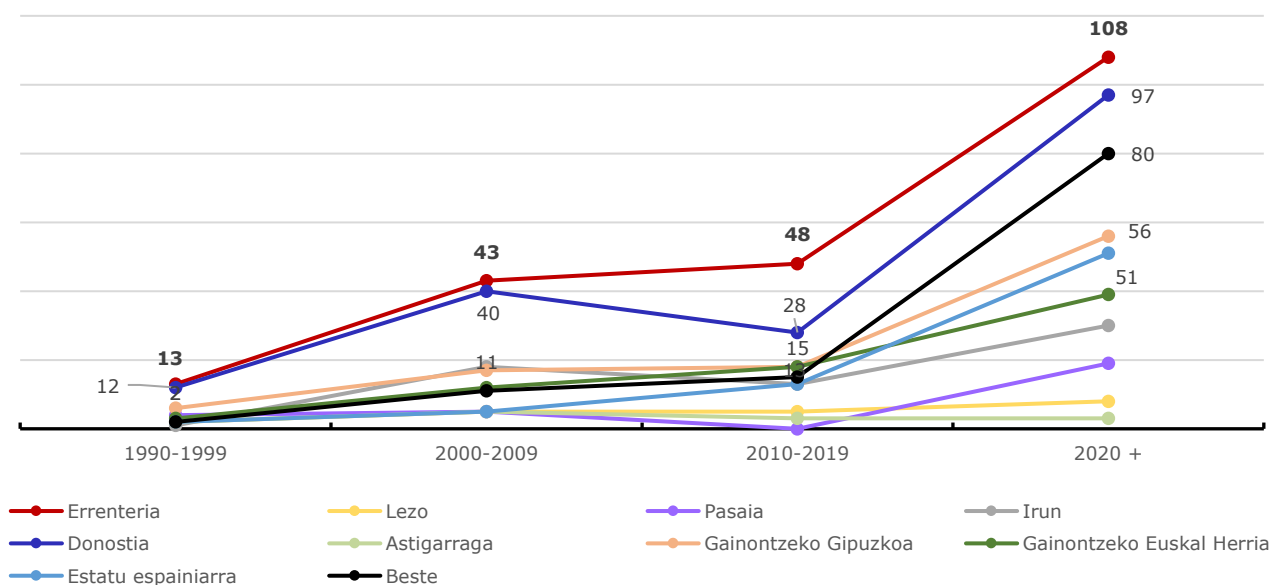
18 eta 35 urte artean dituzten herritarretan fokoa jartzen badugu, batetik ikusten da adin horretako oiartzuar gehienak, normala den moduan, 1990 eta 2000ko hamarkadetan errolatuta daudela eta ondoren gutxi batzuk errolatu direla ("berriro" errolatu direla esan beharra dago).

Herritik kanpo jatorria dutenen artean, Erreneria nagusitzen da hamarkada guztietan, eta ondoren Donostia. Hirugarren lekuan espainiar estatutik kanpo jaiotakoak aurkitzen dira. Beraz, gazteen artean, Erreneria eta Donostia dira jatorri nagusiak azken hamarkadan, baina mugimenduak geroz eta lurralde zabalagoetik datoz.

Azken 35 urteetako 18 eta 35 urte artekoen errola altak, jatorrizko herriaren arabera



Iturria: Udal errolda

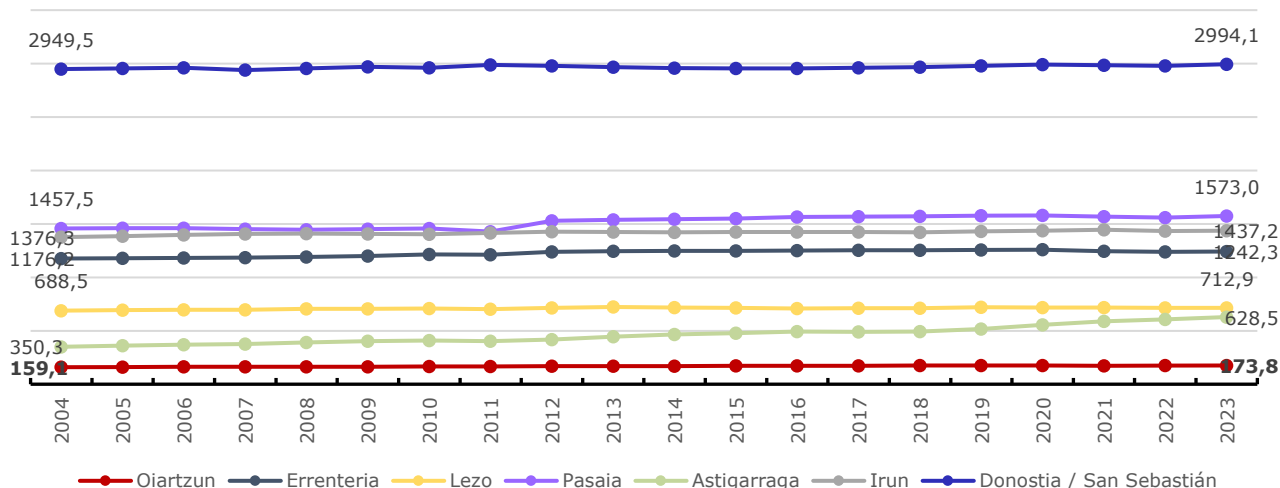


Iturria: Udal errolda

Biztanleria hori lurraldearen zabalerarekin harremanetan jarrita, dentsitatearekin alegia, Oiartzun 2004ko 159,1 bizt./km²-tik 2024ko 173,8ra igo da. Hazkundera motela izan da eta dentsitatea inguruko herriein alderatuta baxuagoa da.

Donostia eta Irun oso dentsitoak dira (3.000 eta 1.400 bizt./km² inguruan), Errenteria eta Pasaia ere oso trinkoak (1.200 eta 1.500 bizt./km²). Oiartzun, ordea, herri sakabanatua da, dentsitate txikienetakoa duena eskualdean.

Biztanle-dentsitatea (bikt./Km²)

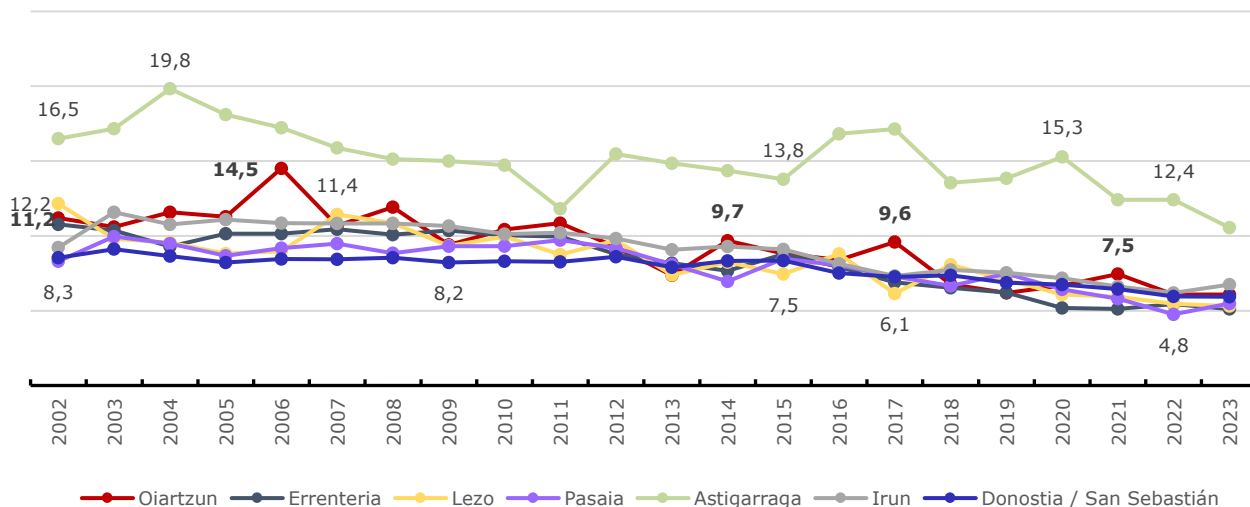


Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

Jaiotza tasari erreparatuta, Oiartzunek, nahiz eta aldakorra izan, beheranzko joera mantendu du. 2006an izan zen maximoa (%14,5), baina 2023an %6,1 izan da.

Inguruan antzeko joera orokorra aurkitzen da: beherakada nabarmena. Salbuespena Astigarraga da, zeinetan jaiotza-tasa altuagoa mantentzen den (%10-17).

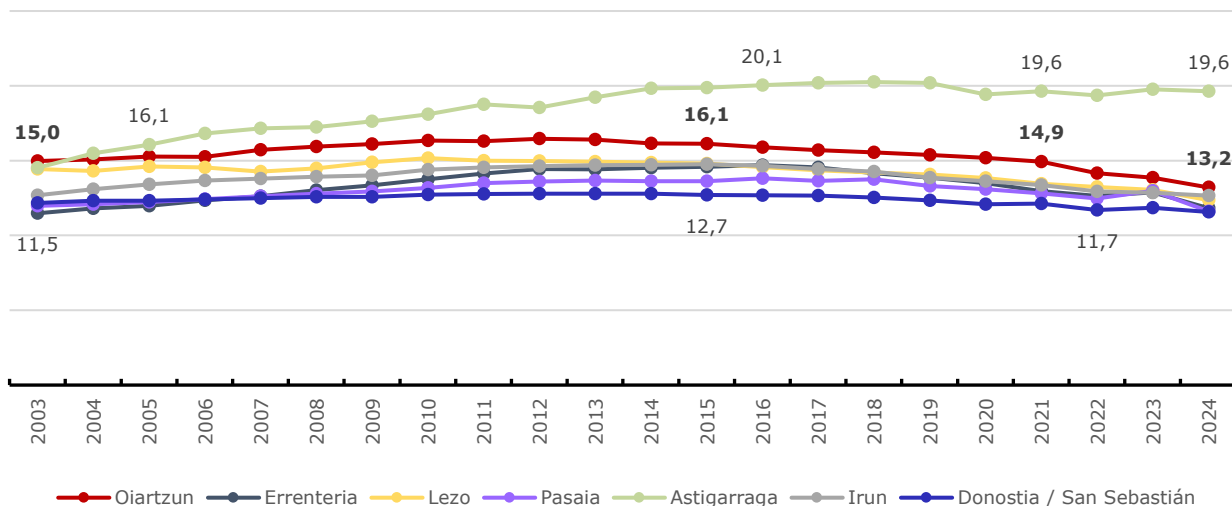
Jaiotza-tasa gordina (‰)



Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

Haur indizeari erreparatuta irakurketa ez da aldatzen. Oiartzun 2003ko %15etik 2024ko %13,2ra jaitsi da. Haur kopuruaren pisua apalduz doa. Eta inguruko herrietan, antzeko joera ikusten da (Errenterian %11,8; Donostian %11,6). Astigarraga da salbuespen nabarmena berriro ere, %20 inguruan mantentzen baita.

Haur indizea: 0-14 urte arteko biztanleak (%)

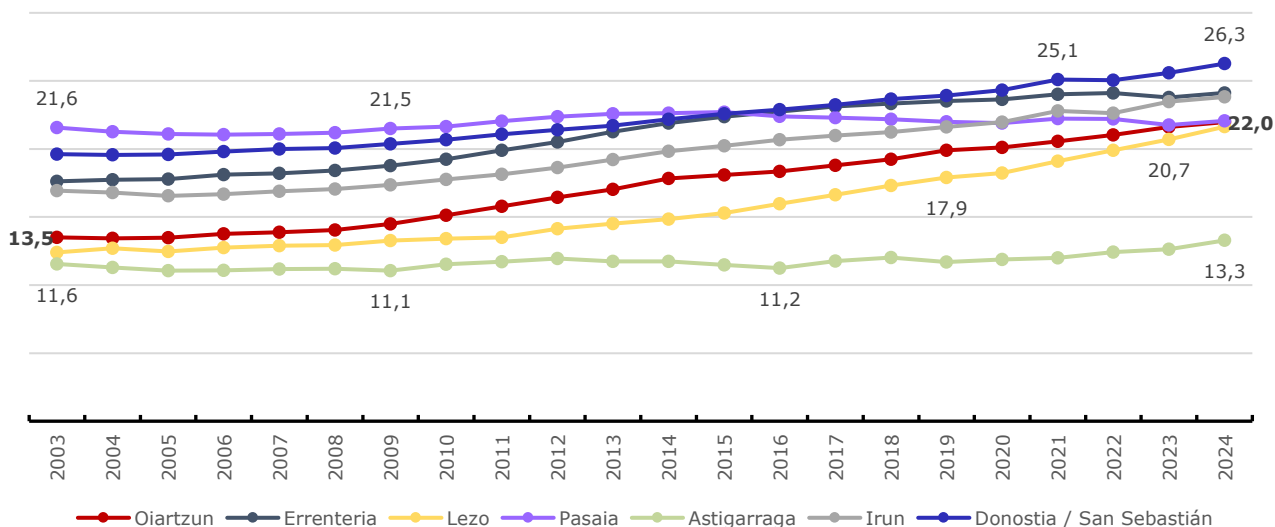


Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

Kontrako aldea aztertuta, Oiartzunen zahartze indizea 2003an %13,5 zen, eta 2024an %22ra igo da. Zahartze nabarmena gertatu da.

Inguruan, Errenteria eta Donostia gehiago zahartu dira (%24–26). Lezo eta Oiartzun antzera doaz, baina koska bat beherago. Astigarraga, besteekin alderatuta, oso gaztea da (%13 bakarrik).

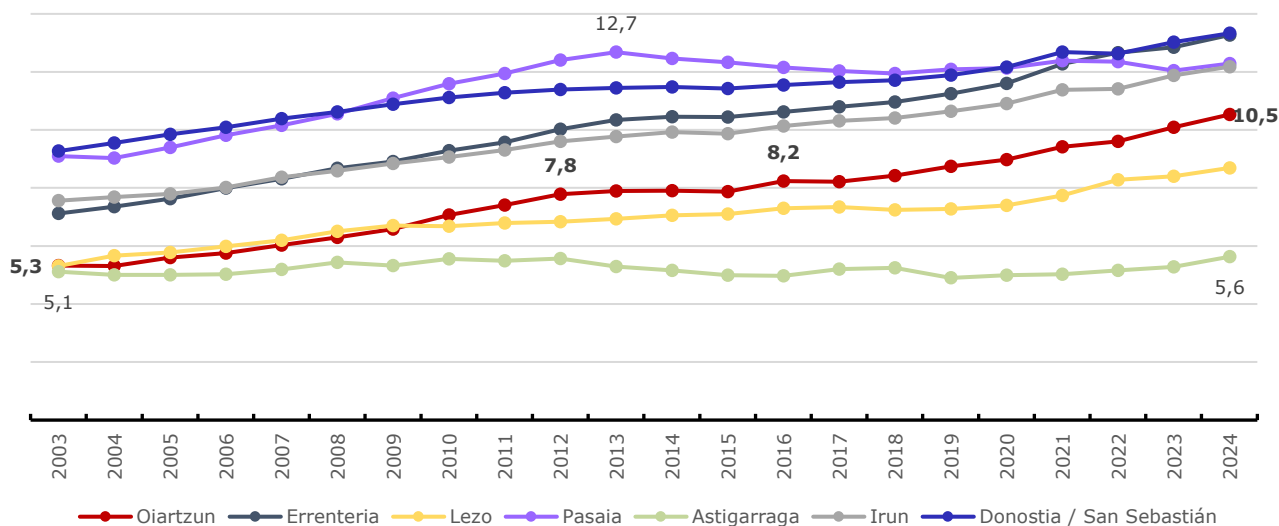
Zahartze-indizea: 65 urte eta gehiagoko biztanleak (%)



Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

Zahartze indizea adin tarte nagusiagoan aztertuta, 75 urtetik goragokoetan, Oiartzun %5,3tik %10,5era igo da, zahartze sakona erakusten duelarik. Ingurukoekin alderatuta, tartean mantentzen da, nahiz eta bere hazkundea handienetakoa izan den. Egun, Erreenteria (%13,3) eta Donostia (%13,3) altuago daude. Astigarraga (%5,6) oso baxu.

Gainzahartze-indizea:75 urte eta gehiagoko biztanleak(%)

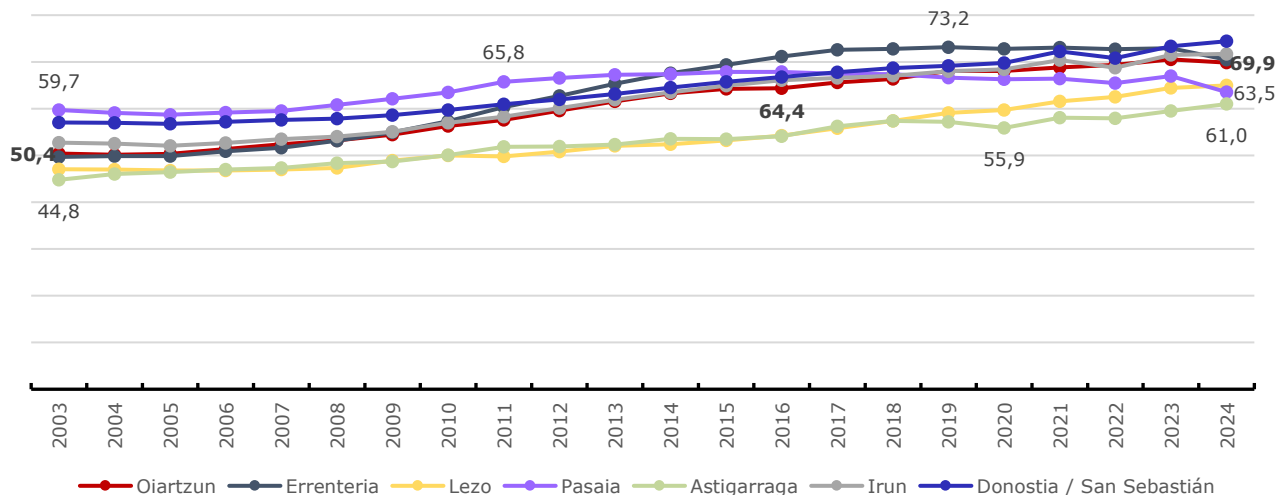


Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

Zenbaki hauekin, mendekotasuna Oiartzunen %50etik (2003) %70 ingurura igo da (2024). Horrek adierazten du aktibo ez direnen (haurrak + adinekoak) pisua gero eta handiagoa dela, bereziki jende nagusiaren pisuagatik.

Erreenteria, Irun eta Donostiaren egoera antzekoa da (%70etik gora). Astigarraga baxuago dago, baina goraka (%61).

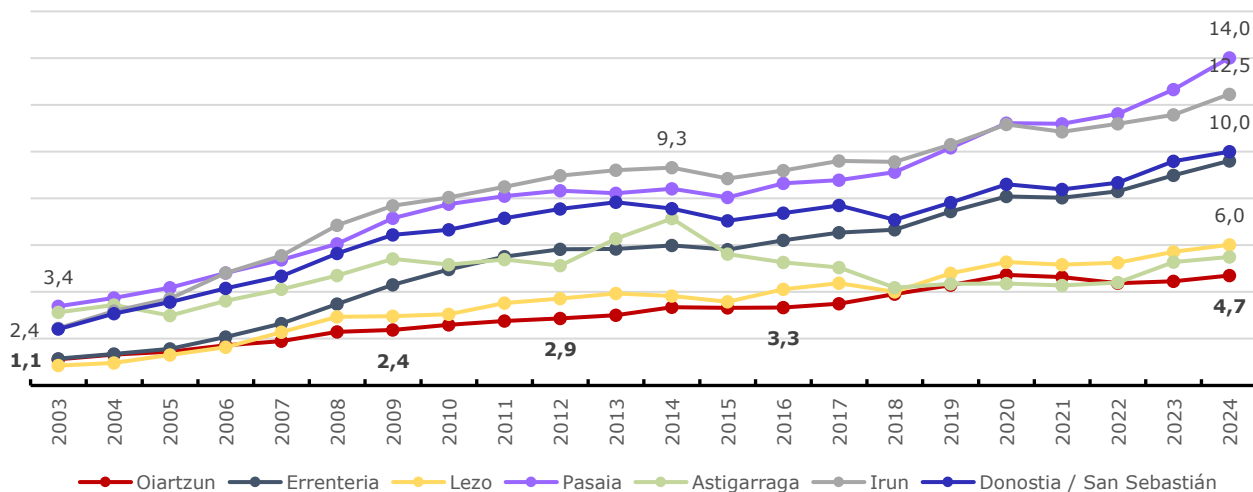
Mendekotasun demografikoko indizea (%)



Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

Estatutik kanpo jaiotakoak Oiartzunen 2003an %1,1 izatetik 2024an %4,7 izatera igo dira, baina inguruko herrietan baino baxuago mantentzen da. Errenteria (%9,6), Pasaia (%14), Irun (%12,5) eta Donostiak (%10) portzentaje handiagoak dituzte.

Biztanleria atzeritarra (%)

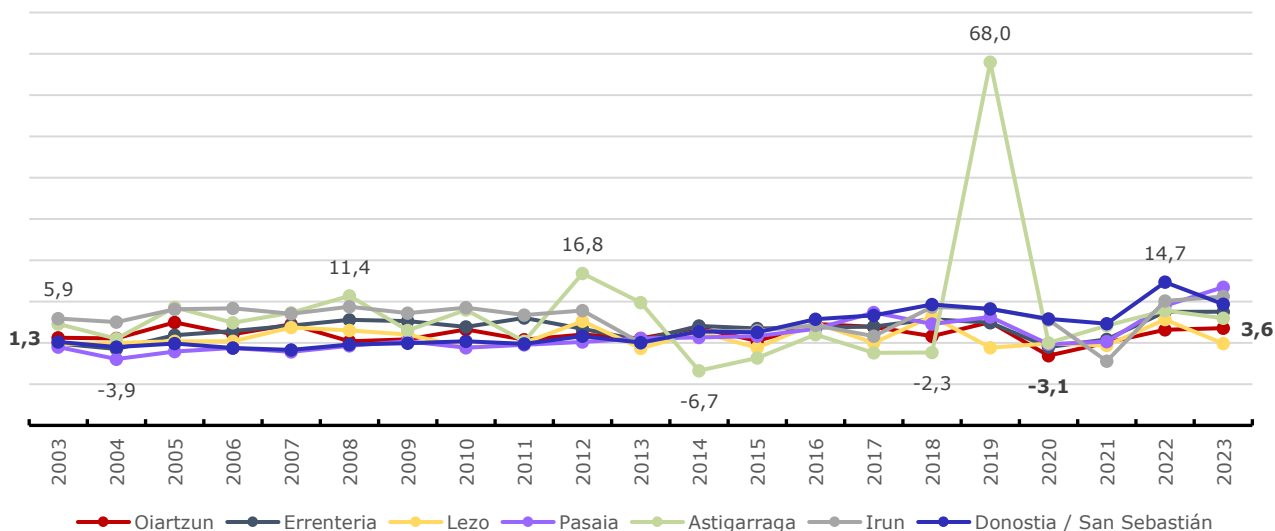


Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

Kanpoko migrazio saldoari dagokionean, Oiartzunek saldo positiboa mantendu du urte gehienetan, baina ez oso handia. Salbuespena 2020an izan zen ‰-3,1koa.

Pasaia eta Donostian azken urteetan saldo altuagoa izan da (‰+9–14), Irun ere positibo. Astigarraga oso aldakorra, baina, oro har, positiboa.

Kanpoko migrazio-saldoa (‰)



Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

ANALISI SOZIOEKONOMIKOA

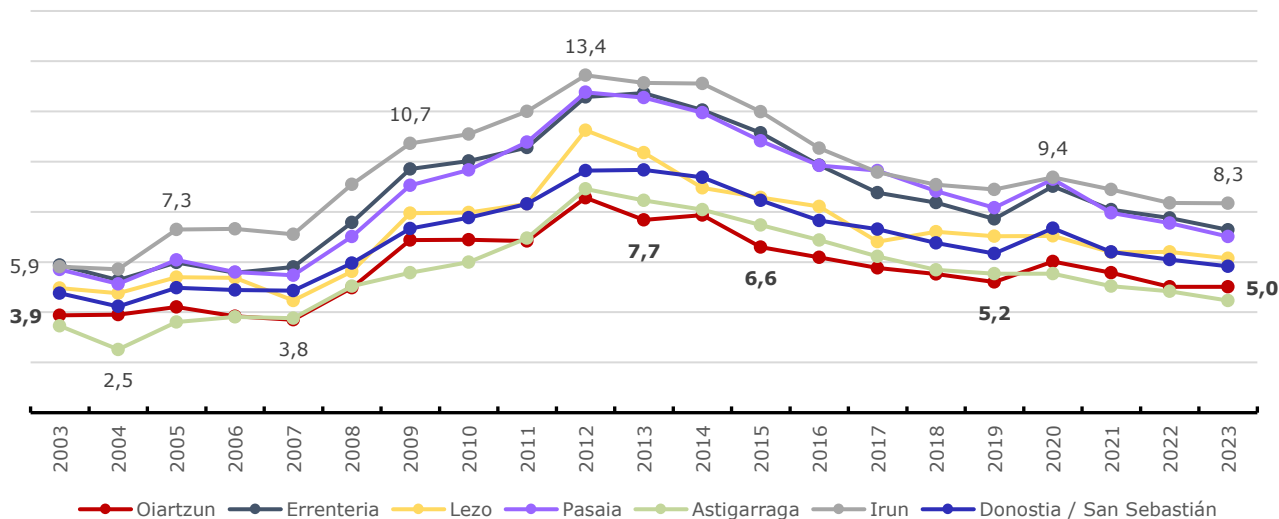
Lan-merkatuaren bilakaera eta ezaugarriak Oiartzun eta inguruko herrietan

Lanbiden erregistratutako langabetuak (16-64 urte arteko biztanleen %)

Oiartzunen langabezia-tasa txikiagoa izan da urte gehienetan inguruko herriein alderatuta. 2003–2007 artean oso baxua izan zen (%3,7–%4,2), krisi ekonomikoaren garaian igo egin zen (%6,9, 2009an), eta 2012an %8,6ra iritsi zen. Hala ere, Erreterria, Pasaia edo Irunek %12 inguruko puntak izan zituzten urte horietan, eta Donostiak ere %9tik gorakoa.

2014tik aurrera beheranzko joera argia da, eta azken urteetan (%2019–2023) Oiartzun %5aren inguruan kokatzen da, inguruko herrien azpitik beti.

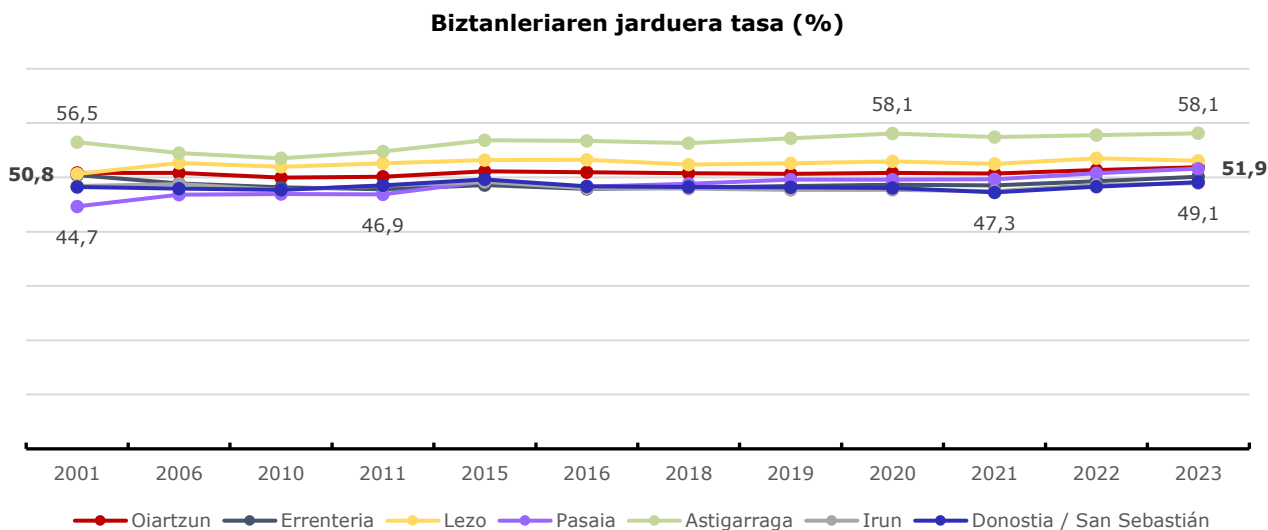
Lanbiden erregistratutako langabetuak (16-64 urte arteko biztanleen %)



Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

Biztanleriaren jardura tasa (%)

Oiartzungo biztanleriaren jardura-tasa (%50 inguruan) nahiko egonkor mantendu da 2001etik 2023ra, ia aldaketarik gabe. Inguruko herriein alderatuz, erdiko posizio batean dago: Pasaia (%44–51) azpitik dabil; Astigarraga aldiz nabarmen gorago (%56–58). Errenteria, Irun eta Donostia pixka bat azpitik ibili dira (%47–49).

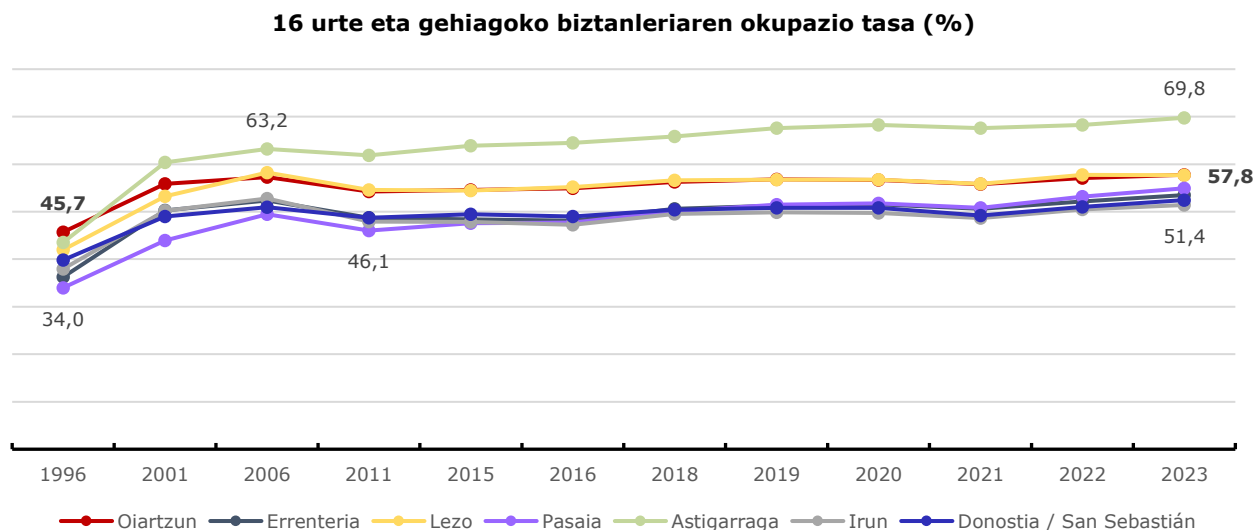


Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

16 urte eta gehiagoko biztanleriaren okupazio tasa (%)

Oiartzunen okupazio-tasak igoera handia izan zuen 1996tik 2006ra (%45,7tik %57,3ra), krisiarekin 2011n jaitsiera izan zuen (%54,3), baina berriro sendotu da azken urteetan (%57,8 2023an).

Inguruan, Errenteriak, Irunek eta Pasaia apalagoak izan dituzte (%50 inguruan azken urteetan), Astigarragak balio altuagoak (%70era arte).

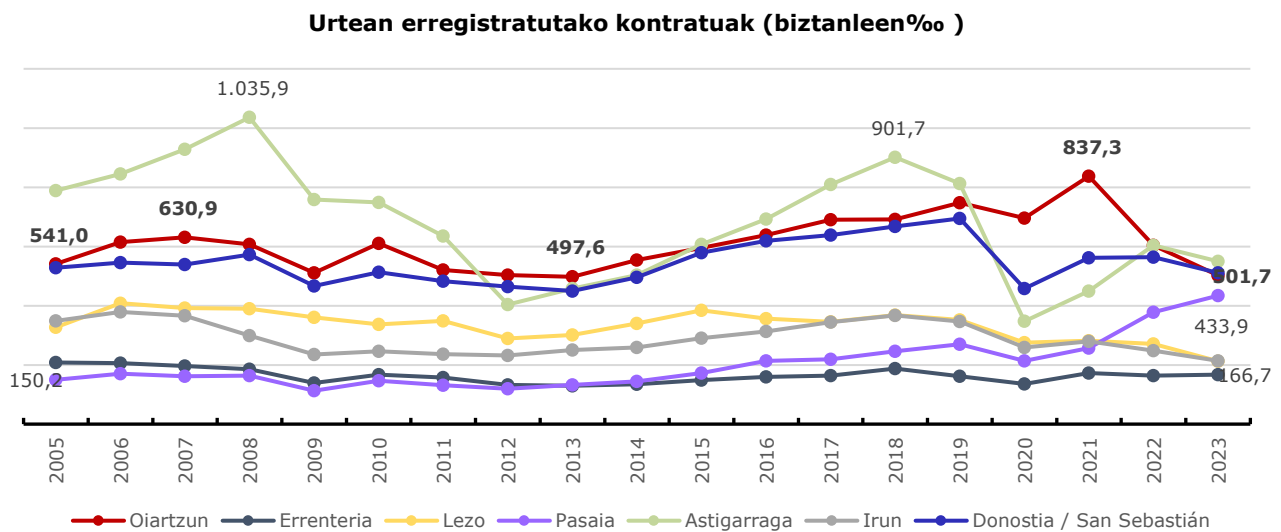


Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

Urtean erregistratutako kontratuak (biztanleen‰)

Oiartzunen kontratazio maila oso altua da. 2005–2008 artean ‰600 inguruan egon zen; 2017–2019 artean goraka egin zuen (‰748 arte) eta 2021ean gailurra lortu zuen (‰837). Azken bi urteetan jaitsiera egon da (‰604 eta ‰501).

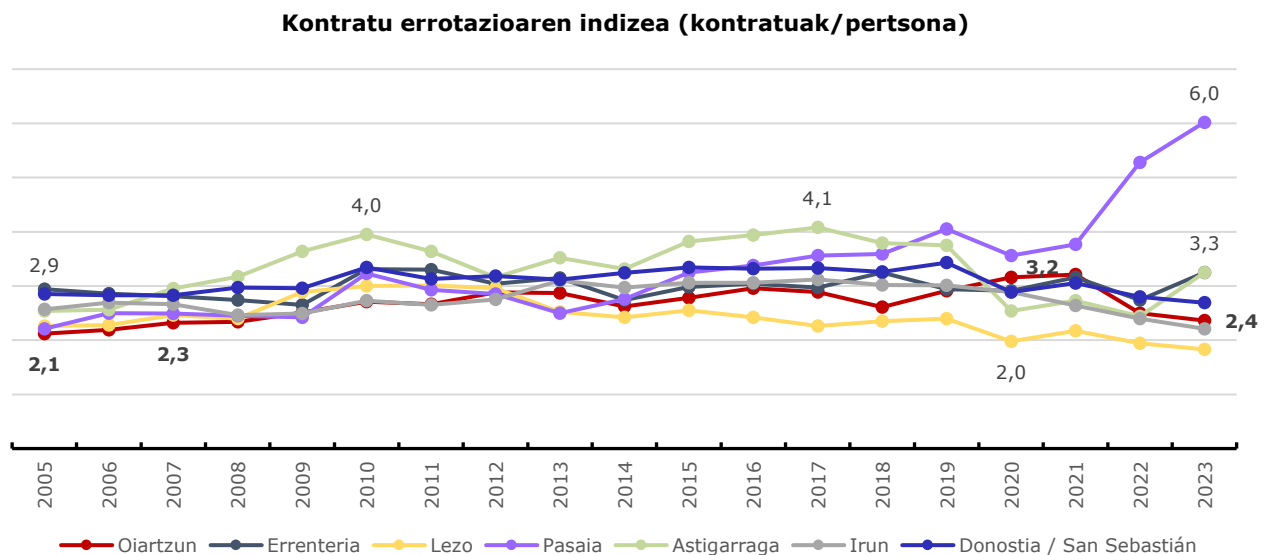
Gainerako udalerriak ordena honetan sailkatu daitezke: Errearteria (‰130–170), Irun (‰200–300), Donostia (‰450–700) eta Astigarraga oso altua (‰800 baino gehiago zenbait urtetan).



Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

Kontratu errotazioaren indizea (kontratuak/pertsonako)

Oiartzunen indizea egonkorra izan da (%2,5–3 artean), 2016an maximoa jota (3,2). Inguruko herriek, oro har, balio altuagoak dituzte: Pasaia (2023an %6,0); Errearteria (%3,3); Irun (%2,9–3,1).

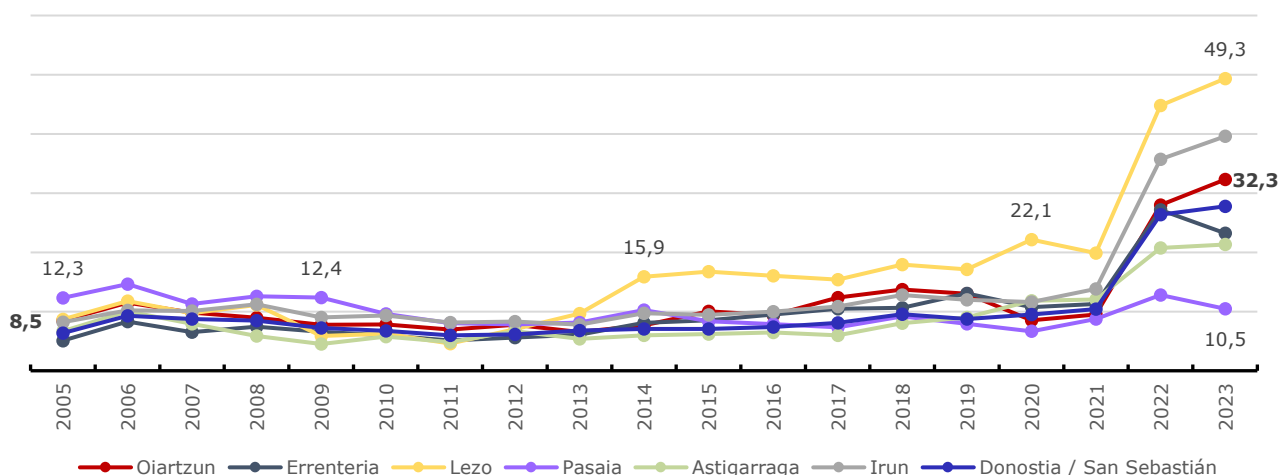


Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

Urtean erregistratutako kontratu mugagabeak (% kontratu guztiak)

Oiartzunen kontratu mugagabeen ehunekoa 2005–2019 artean baxua izan da (%7–13), baina 2022tik aurrera, lan erreformaren ondorioz, igoera nabarmena eman da: %28 (2022) eta %32,3 (2023).

2022–2023 urteetan igoera orokorra da Euskal Herrian, aipatu lan erreformaren ondorioz. Oiartzunen igoera esanguratsua izan da, baina Lezo eta Irunen are handiagoa (%40–50 artean).

Urtean erregistratutako kontratu mugagabeak (% kontratu guztiak)

Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

Oiartzunek lan-merkatu sendo eta dinamikoa erakusten du, langabezia txikiagoarekin eta kontratazio-intentsitate handiarekin. Horrek eragina izan dezake etxebizitza eskaeran, izan ere, jarduera ekonomiko bizia eta okupazio-tasa sendoa egonkortasun sozioekonomikoaren adierazle dira.

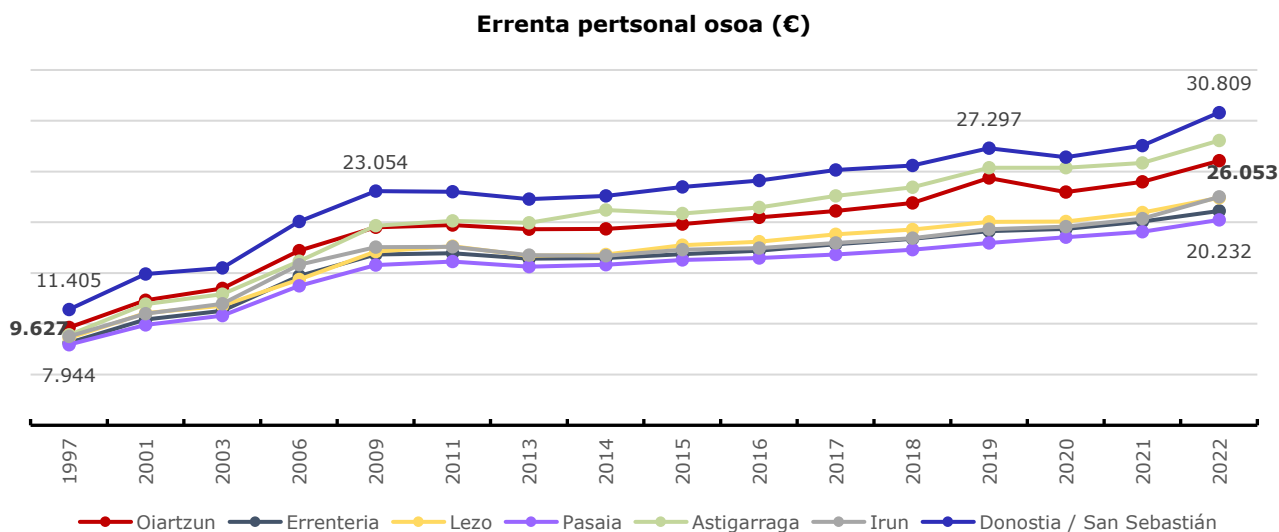
Errenta pertsonal eta familiarra: Oiartzun eta inguruko herriakErrenta pertsonal osoa (€ eta CAE=100 oinarrian)

Oiartzun: 1997an 9.627 €-tik 2022an 26.053 €-ra igo da, hazkunde sendo eta jarraituarekin. CAE-arekiko posizioan 100 indizearen inguruan mantendu da, 2019an 108,1 puntura iritsiz (EAEko batez bestekoaren gainetik).

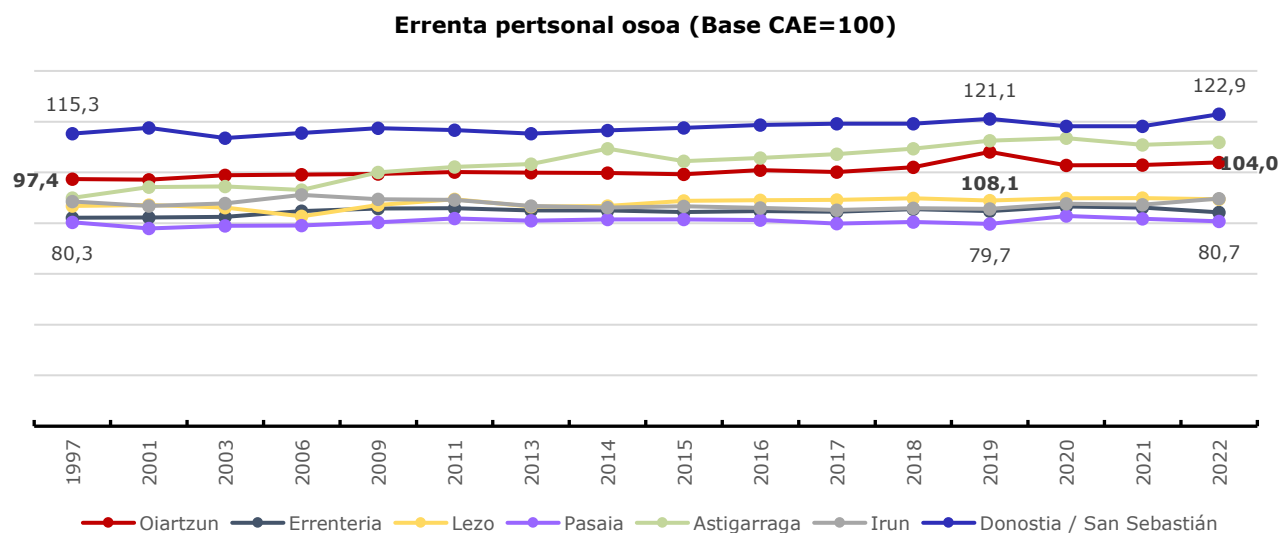
Errearteria, Pasaia eta Irun urtero Oiartzunen azpitik daude (80–90 indizearen artean), errenta txikiagoarekin eta dinamika motelagoarekin.

Donostia nabarmen altuago agertzen da (2022an 30.809 €, CAE=122,9) eta Astigarraga azken urteetan Oiartzun baino gorago egotera iritsi da (%111,9 2022an).

Beraz, Oiartzun EAEko batez bestekoaren parean kokatzen da, inguruko herrien gainetik, baina Donostia edo Astigarragaren azpitik.



Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

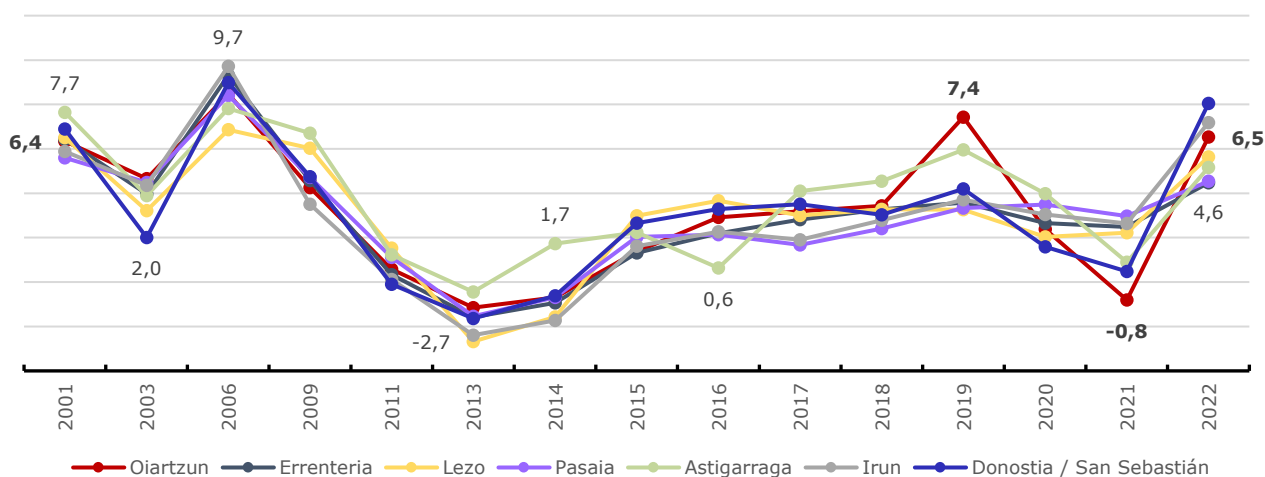


Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

Errenta pertsonalaren hazkunde-tasak

2000 hamarkadan hazkunde sendoa izan zuen Oiartzunek (%8,5 2006an), baina krisi ekonomikoen (%-1,2 2013an, %-0,8 2021ean) eragina nabarmen antzeman da. Hala ere, 2022an %6,5eko hazkundea izan zuen, errekupeazioa erakutsiz.

Erretereria, Irun edo Pasaia hazkunde motelagoarekin dabilta; Donostiak Oiartzunen dinamika antzekoa du, baina bolumen handiagoarekin.

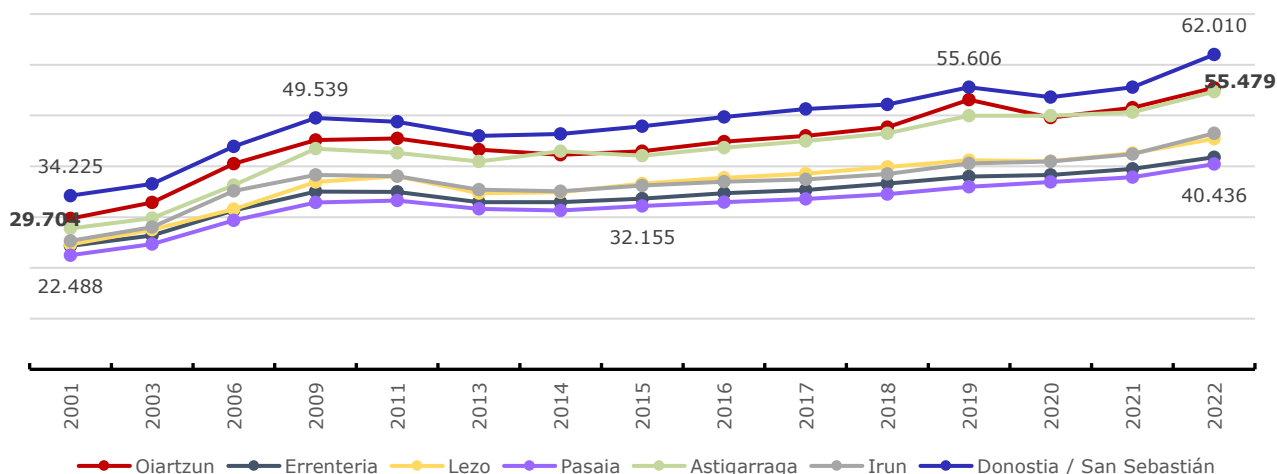
Errenta pertsonalaren urteko hazkunde-tasa metatua azken aldian (%)

Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

Familien errenta osoa (€)

Oiartzunen familia errenta 2001ean 29.704 € izatetik 2022an 55.479 € izatera igo da, hazkunde etengabearekin eta azken urteetan jauzi handia eginda (2019–2022 artean +7.800 € inguru).

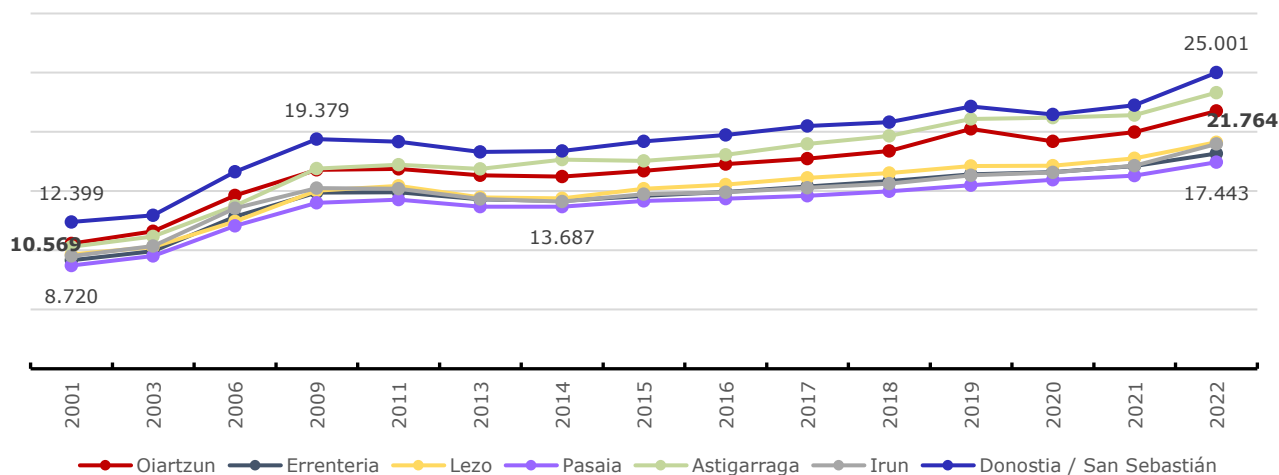
Oiartzun, inguruko herriekin alderatuta, posizio erdi-altuan kokatzen da: inguruko herrien gaineratik eta Gipuzkoako hiriburuaren azpitik. Erretereria, Lezo eta Pasaia datuak nabarmen baxuagoak dira (40.000 € inguruan 2022an), Donostia berriz 62.010 €-ra iristen da.

Familien errenta osoa (€)

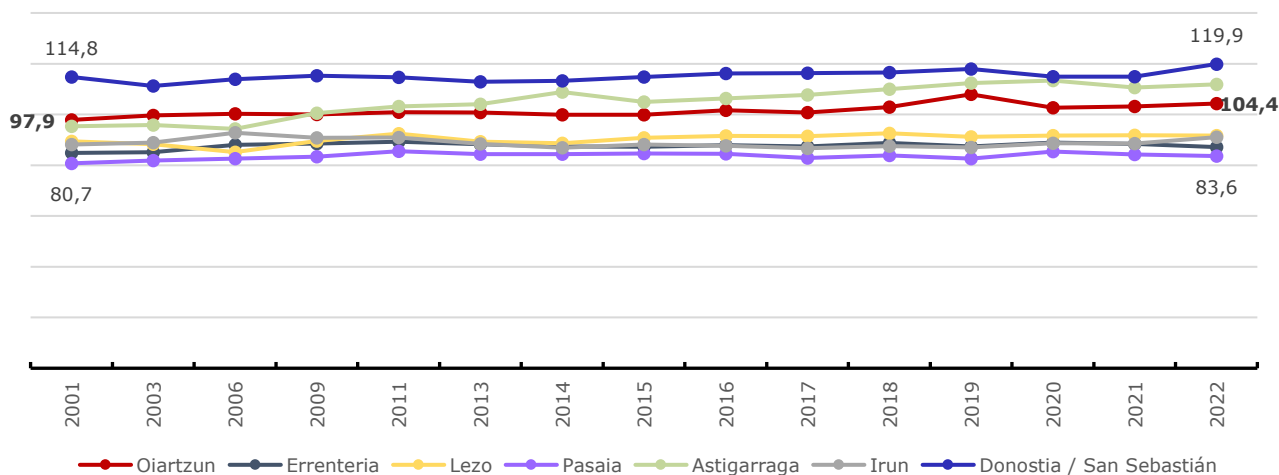
Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

Errenta pertsonal erabilgarria (€ eta EAEko oinarria = 100)

Oiartzun, errenta pertsonal erabilgarriari dagokionean, 2001ean 10.569 €-tik 2022an 21.764 €-ra igo da, eta CAE indizean %100–104 artean mantendu da, hau da, EAEko batez bestekoaren gainetik. Beraz, Oiartzunek EAEko batez bestekoa berdintzen edo gainditzen du, eta inguruko herrien aldean posizio ekonomiko indartsuagoa erakusten du. Izan ere, Errenteria, Pasaia eta Irun %85–90 artean dabilta; hau da, EAEko batez bestekoaren azpitik. Astigarraga eta Donostia, berriz, altuago dabilta indizean.

Errenta pertsonal erabilgarria (€)

Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

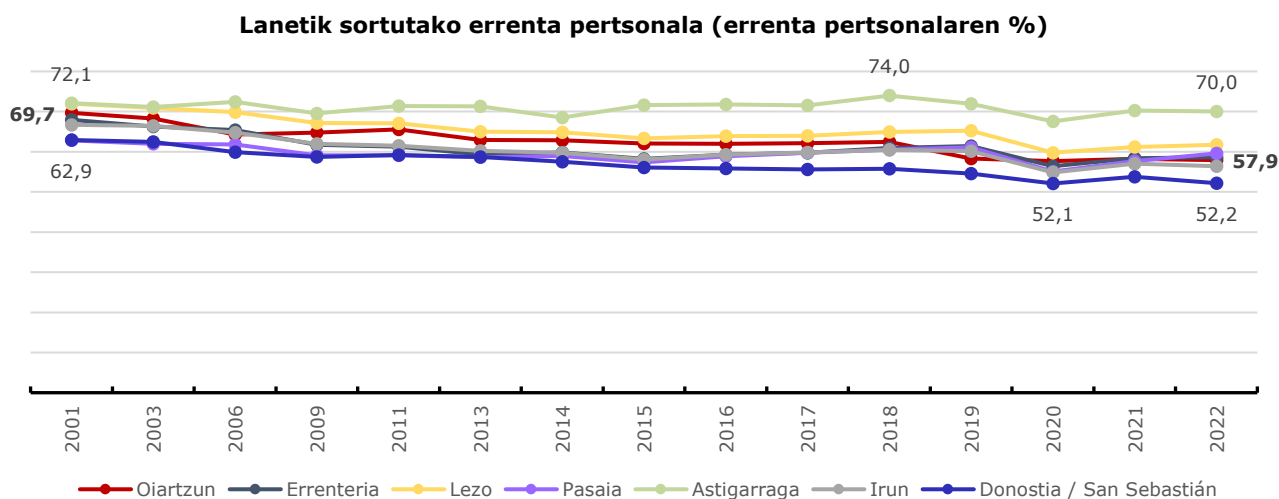
Errenta pertsonal erabilgarria (EAEko oinarria = 100)

Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

Lanetik sortutako errenta pertsonala

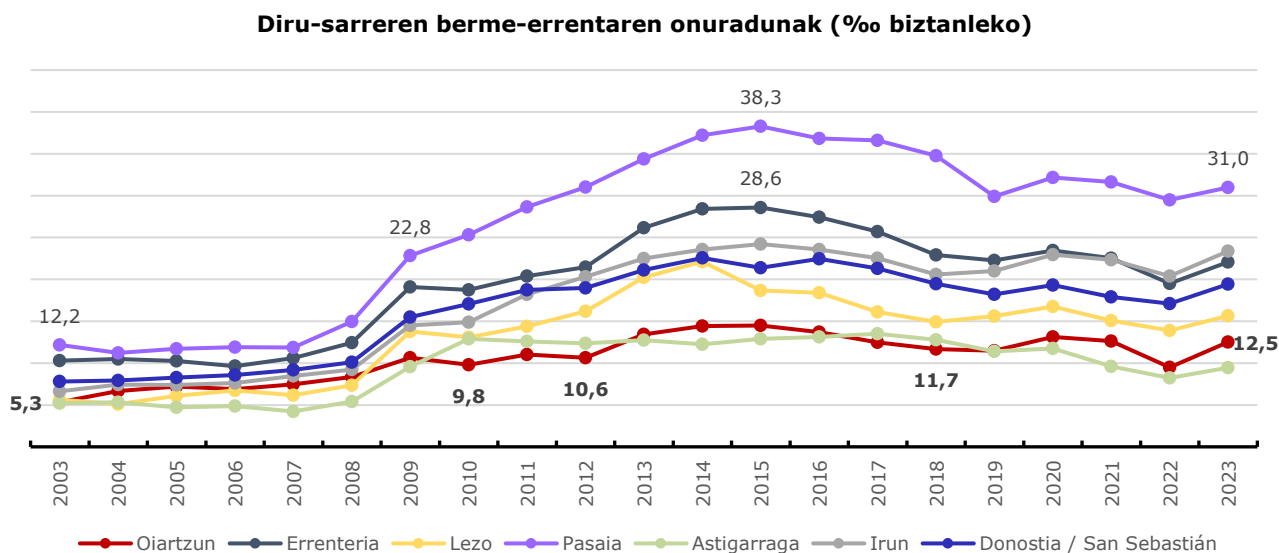
Oiartzunen %70 ingurukoa zen 2001ean, baina azken urteetan %58–59ra jaitsi da. Oiartzunen lanarekiko menpekotasuna gutxitzen ari da beraz, eta horrek adierazten du pentsiodunen eta bestelako errenta-iturriren bat duten familien pisua handitzen ari dela.

Antzeko joera dago inguruko herrietan eta Donostian: soldataren pisua behera doa eta bestelako errenta iturriak (pentsioak, prestazioak, kapitalaren etekinak) gora. Astigarraga da %70 inguruko maila mantentzen duen salbuespena.

Diru-sarreraren berme-errentaren onuradunak

Oiartzunen 2003an %5,3-tik 2014an %14,4-ra igo zen, krisi urteetan gorakada handia jasanda. 2023an oraindik goiko langatik hurbil kokatzen da, %12,5-ean.

Hala ere, Errearteria, Pasaia eta Irunen tasak nabarmen handiagoak dira (%20–30), gizarte-babesarekiko menpekotasun handiagoa erakutsiz. Donostian ere altuagoa da (%17–19). Astigarraga eta Lezo Oiartzunen pareko edo zertxobait goraxeago daude.



ETXEBIZITZA PARKEAREN BILAKAERA ETA EZAUGARRIAK

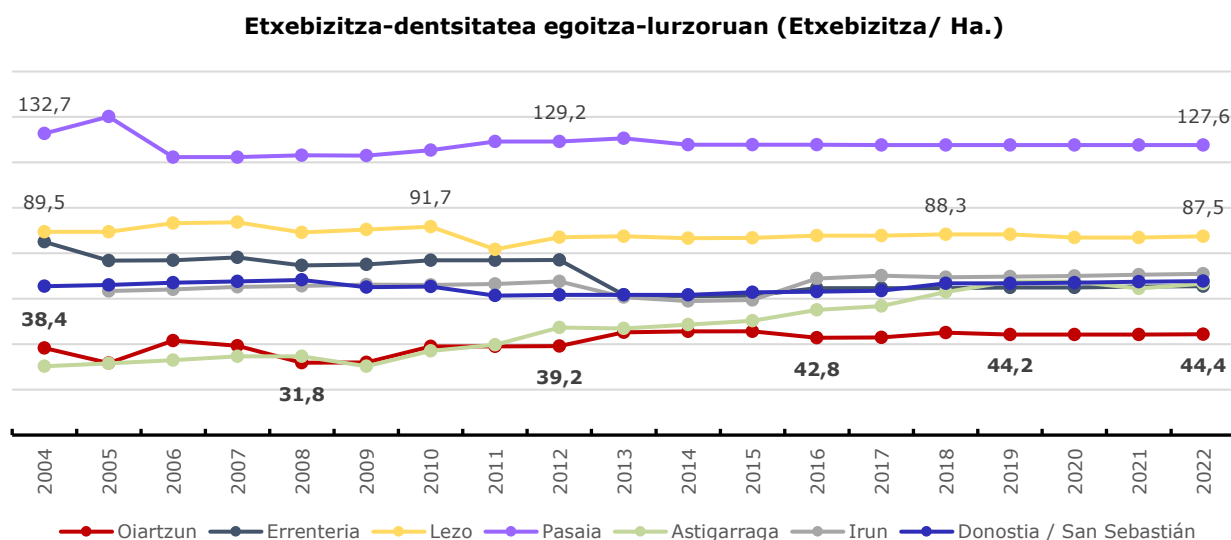
Oiartzungo etxebizitza-dentsitatea egoitza-lurzoruan (2004-2022)

Oiartzunen etxebizitza-dentsitatea tarte handi batean egonkorra izan da azken 18 urteetan:

- 2004an: 38,4 etxebizitza/ha
- 2013-2015: 45,3-45,7 etxebizitza/ha
- 2022an: 44,4 etxebizitza/ha

Beraz, Oiartzunen hazkunde moderatua egon da, 2004tik 2022ra, dentsitatea %16 inguruan igo da, baina oraindik dentsitatea eskualdeko beste udalerri handiekin alderatuta baxua da:

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



Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

Familia etxebizitzak batez besteko azalera (m²) – 2001–2023

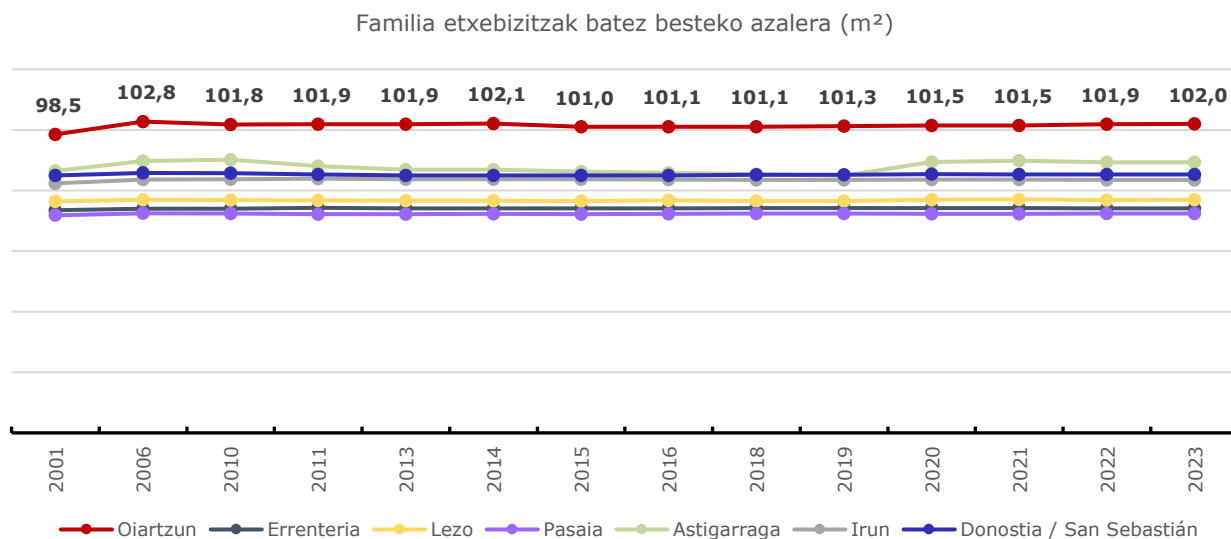
Oiartzunen batez besteko azalera egonkorra eta altua izan da urte guzti hauetan: 98,5 m² 2001ean eta 102,0 m² 2023an.

Azalera hauek beti Errearteria, Lezo edo Pasaiaiko etxebizitzak gainera egon da.

Alderaketa eskualdearekin (2023):

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

Oiartzunen etxebizitzak azalera nabarmen handiagoa da eskualdeko batez bestekoarekin alderatuta:



Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

Familia etxebizitzak – batez besteko antzinatasuna (Oiartzun, 1991–2023)

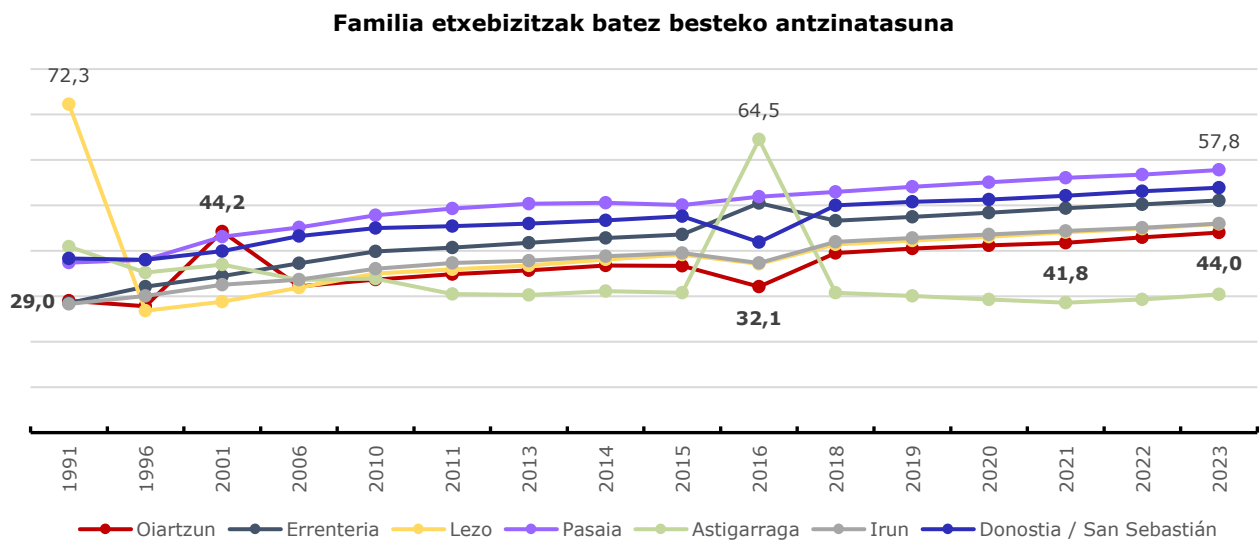
Oiartzungo etxebizitzaren antzinatasuna handitu egin da azken urteetan zehar:

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

Eskualdearekin alderatuta (2023):

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

Oiartzunek antzinatasun ertaineko etxebizitzak ditu, baina inguruarekin alderatuta, Astigarraga kenduta, gainontzekoak baino etxebizitza parke gazteagoa du.



Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

50 urtetik gorako etxebizitzak (%) – Oiartzun eta inguruko udalerriak (1991–2023)

Oiartzunen antzinatasun handiko etxebizitzaren portzentajea handitu egin da azken 30 urteetan:

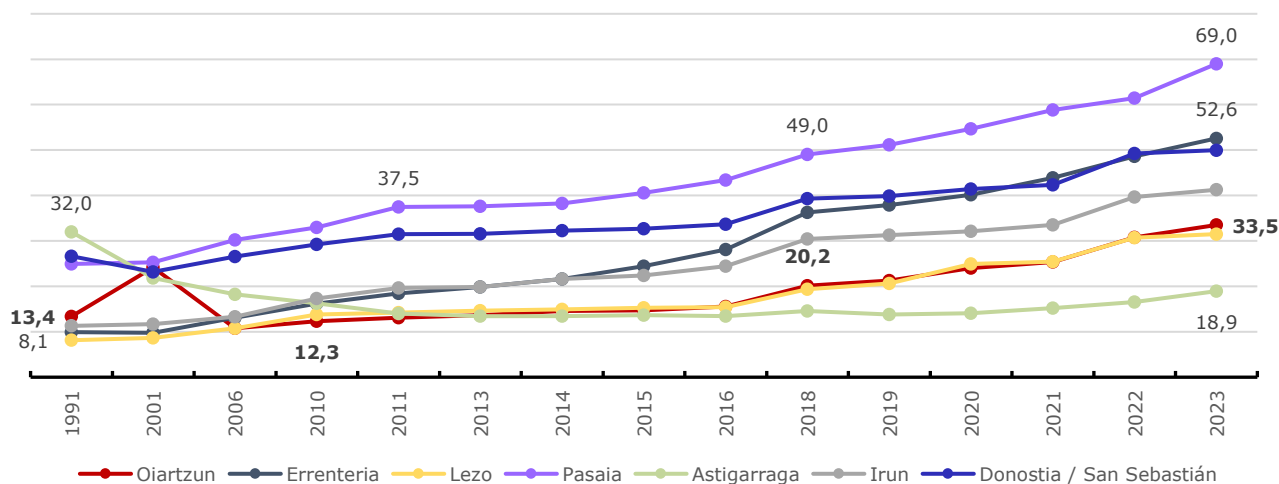
- 1991: %13,4
- 2010: %13,1
- 2016: %15,5
- 2020: %24
- 2023: %33,5

Azken urteetan, 2016tik, azelerazio nabarmena ikusten da.

Eskualdearekin alderatuta (2023):

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

Oiartzunek, Lezorekin batera, etxebizitza parke oso zaharren proportzio txikienetakoa du (Astigarragako %18,9 aparte utzita).

50 urtetik gorako antzinatasuna daukaten familia-etxebizitzak (%)

Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

Etxebizitza berriak egiteko baimenak (%o biztanle) – Oiartzun

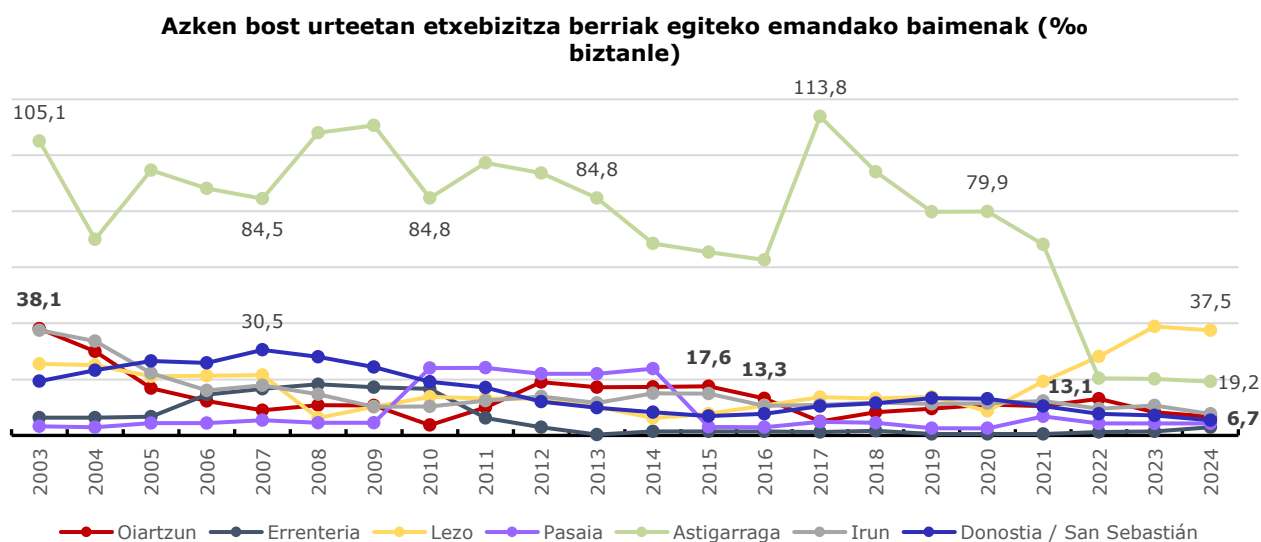
Oiartzunen azken bost urteetan zehar baimenak nabarmen murriztu dira:

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

Alderaketa eskualdearekin (2024):

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

Oiartzunek baimen kopuru ertaina izan du azken urteetan, baita inguruko udalerriekin alderatuta ere. Oso gaintetik aurkitzen dira Lezo eta Astigarraga.



Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

Etxebizitza babestuaren bilakaera Oiartzunen (2004–2024)

Oiartzunen azken bi hamarkadetan etxebizitza babestuaren garapena eten eta berrabiatze zikloek markatu dute. Herriak bizi izan du jarduera garrantzitsu bat 2010eko hamarkadaren hasieran eta ondoren hamarkada osoko geldialdia, zeina berriro mugitu den azken urtean Arraguako proiektu berriarekin.

Ziklo osoaren laburpen taula

2004–2010 | Aurreko zikloaren amaiera eta planifikazio berria

- 2004an: aurreko planeko sustapenak amaitzen.
- 2005–2007: jarduera ia nulua.
- 2008–2010: amaitutako etxebizitza babestuak berriro ageri dira (%7,4–11,2).
- 2010: Eusko Jaurlaritzaren “Contrato Programa 2010” dokumentuak aurreikusi zuen Arraguan 164 BOE eta 48 sozial, baina ez ziren gauzatu.

2011–2014 | Olaldeko sustapena

- 2011–2012: sustapen pribatu bidez proiektua martxan jarri.
- 2012ko uztaila: etxebizitzaren zozketa.
- 2014ko apirila: behin betiko kalifikazioa.
- Guztira:
 - **90 BOE (babes ofizialeko etxebizitza)**, Etxebide programaren baitan.
 - **42 tasatu**, udalak adjudikatuak Etxebideren irizpideak aplikatuta (32 berezi + 10 orokor).
- 2014an adierazle nagusiak igo ziren (%9,0 amaitutako BOE).

2015–2023 | Geldialdi osoa eta Plan Orokorraren eremuen sustapen eza

- 2015 Erabilera-aldaketarako udal-ordenantza: urriaren 15ean argitaratutako udal-ordenantzak (GAO 193) behe-solairuko lokalak eta teilatu azpiko espazioak etxebizitza tasatu bihurtzea ahalbidetu zuen.
- 2015: HAPO berria onartua, baina garapen eskasa (%90 bete gabe).
- Eustat eta Etxebideren arabera: 2015–2023 artean ez da etxebizitza babestu berririk (%0,0).
- 2020ko maiatza:
 - Udalak eta Eusko Jaurlaritzak hitzarmena sinatu dute **Urkabe Baitan** (Elizalde).
 - Helburua: **15 etxebizitza sozial + 20–25 zuzkidurazko apartamentu**.
 - Udalak **8.000 m²** utzi dizkio Jaurlaritzari; kudeaketa Jaurlaritzaren esku.

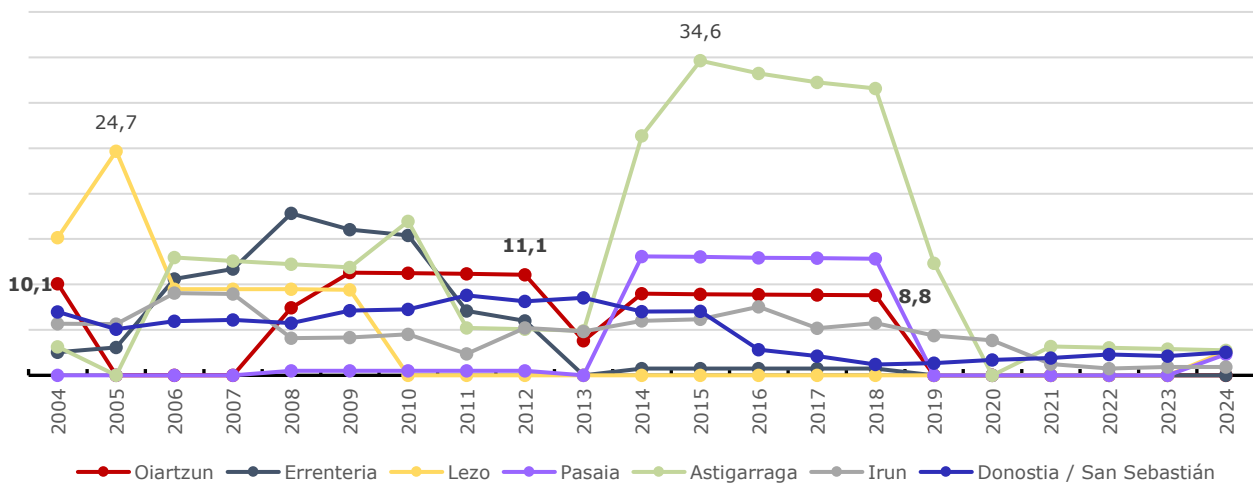
2024tik aurrera | Arraguako proiektuaren berraktibazioa

- VISESAk Arraguan 201 etxebizitza sustatzen hasi da.
- Horrez gain, sustapen pribatuan:
 - **74 etxebizitza tasatu salmentan** (Udalak adjudikatu).
 - **18 BOE salmentan** (Etxebidek adjudikatu).

2004–2010: Aurreko zikloaren bukaera eta planifikazio berria

Eustaten arabera, 2000ko hamarkadaren amaieran Oiartzunek izan zuen azken etxebizitza babestuen ekoizpen nabarmena. 2004an oraindik amaitzen ari ziren aurreko planeko sustapen batzuk, baina 2005–2007 bitartean jarduera ia nulua izan zen. Ondoren, 2008–2010 artean berriro ageri dira etxebizitza babestuen amaiera datuak (biztanleko ‰7,4–11,2), aurreko hamarkadako proiektu batzuk amaitu izanaren ondorioz.

Azken bost urteetan amaitu diren etxebizitza babestuak (BOE) (‰ biztanle)



Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

Epe horretan Eusko Jaurlaritzak, VISESAren bidez, hainbat proiektu aurreikusi zituen Gipuzkoan, tartean Oiartzunen ere. “Contrato Programa 2010” dokumentuak Oiartzunen 164 babes ofizialeko etxebizitza (BOE) eta 48 etxebizitza sozialen eraikuntza jasotzen zuen, Arraguan. Hala ere, plan horiek ez ziren berehala gauzatu, eta jarduera erreala urte batzuk beranduago hartu zuen forma, Olaldeko eremuan.

2011–2014: Olaldeko sustapena

Oiartzungo azken bi hamarkadetako etxebizitza babestuaren prozesurik garrantzitsuen Olaldeko eremuan gauzatu zen. Proiektua 2011–2012 inguruan jarri zen martxan, eta bertan bi sustapen paralelo garatu ziren:

- 90 babes ofizialeko etxebizitza (BOE), Etxebide programaren markoan baina sustapen pribatuaren bidez (Amenabarrek eraikiak).
- 42 etxebizitza tasatu eraikuntza pribatuaren bidez egin ziren, baina udalak kudeatu zuen haien zozketa eta adjudikazioa, Etxebideren irizpideak aplikatuta. Horietatik 32 “bereziki” ziren (betirako sailkapenarekin) eta 10 “orokor” (epe mugatuko sailkapena).

Proiektuaren zozketa 2012ko uztailan egin zen, eta behin betiko kalifikazioa 2014ko apirilaren 30ean jaso zuen Eusko Jaurlaritzaren aldetik. 2014an Oiartzunen “azken bost urteetan amaitutako etxebizitza babestuak” adierazleak ‰9,0ra igotzen da, hau da, Olaldeko sustapenaren amaiera fasearekin bat datorrena.

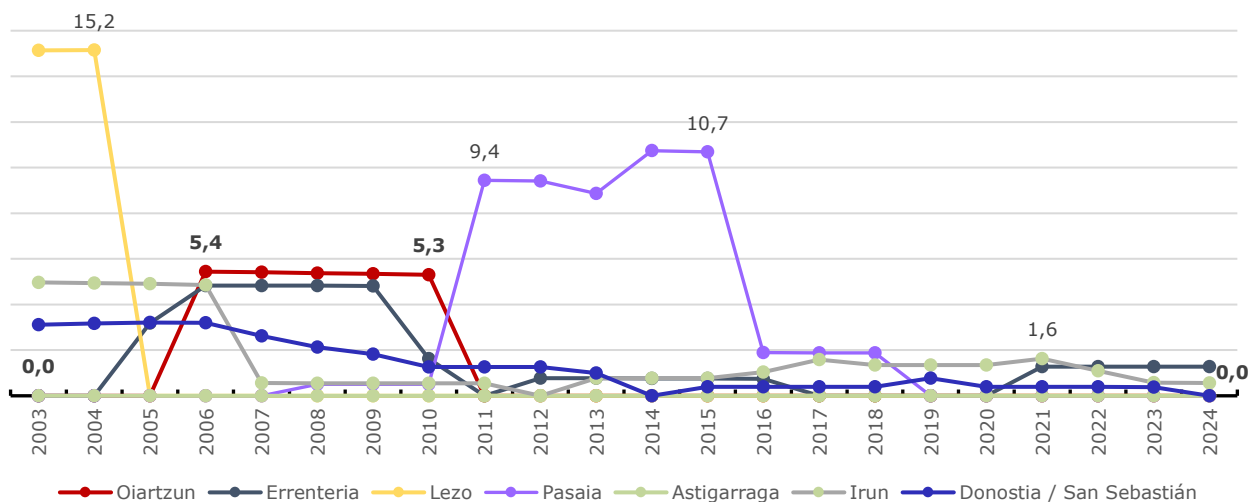
2012an beheko solairuko lokalak eta teilatu azpiko zenbait espazio etxebizitza tasatu bihurtu ziren, erabilera berria emanaz eta etxebizitza-eskaerari erantzuteko helburuarekin.

2015-2023: Geldialdi osoa eta Plan Orokorren eremuen sustapen eza

2015ean onartu zen Oiartzuneko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra (HAPO), baina haren garapen maila txikia izan da. Udal iturrien arabera, planaren %90 ez da gauzatu, eta 2015az geroztik ia ez da etxebizitza berririk eraiki, ez babes ofizialekoak ezta salmenta librekoak ere.

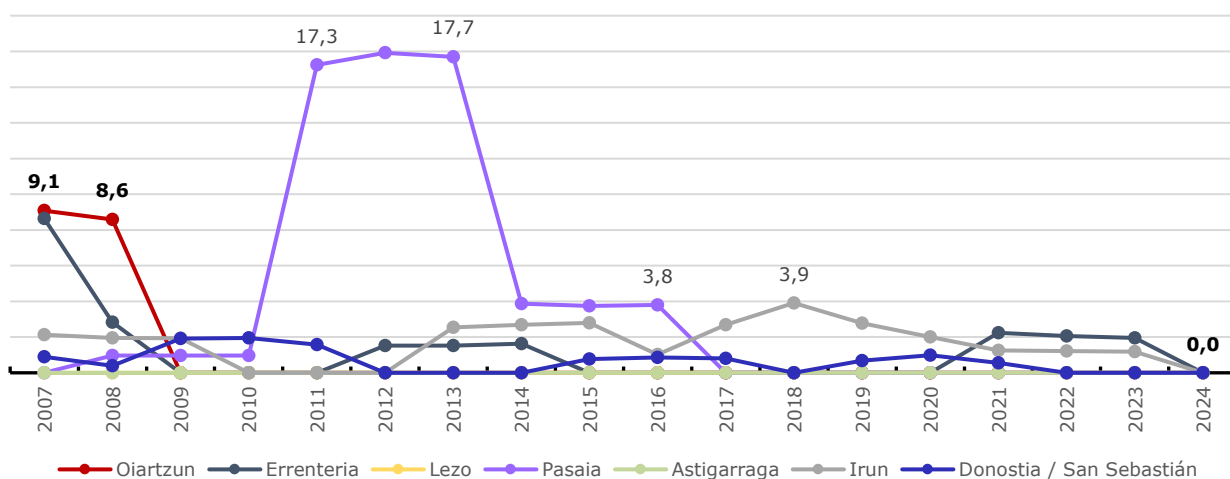
Eustaten eta Etxebideren datuek hori guztiz berresten dute: 2015etik 2023ra bitartean amaitutako edo adjudikaturiko etxebizitza babestu berririk ez dago (biztanleko %0,0), eta adjudikazio-indizeak ere hutsik daude. Geldialdi honek Oiartzunen etxebizitza eskaintza murriztu du eta herrian bizi-aukera publikoen defizita areagotu.

**Etxebidek azken bost urteetan adjudikatu dituen etxebizitza babestuak (BOE)
(%biztanle)**



Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025)

**Etxebidek azken hiru urteetan adjudikatu dituen etxebizitza babestuak (BOE)
egindako 100 eskariko**



Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025)

Epealdi honen barruan, 2020ko maiatzean, izenpetu zen udala eta Eusko Jaurlaritzaren arteko hitzarmena. Akordio horren helburua da Elizalde auzoko Urkabe Baita izeneko udal jabetzako finkan 15 etxebizitza sozial eta 20–25 zuzkidurazko apartamentu eraikitzea. Hitzarmenaren arabera, udalak 8.000 m²ko lursaila utzi zion Eusko Jaurlaritzari sustapena gauzatzeko, eta bai esleipena bai ondorengo kudeaketa Eusko Jaurlaritzaren esku geratuko dira.

2024tik aurrera: Arraguako proiektuaren berraktibazioa

2024an Oiartzungo etxebizitza politika publikoak berriro mugimendua izan du. Eusko Jaurlaritzak, VISESAren bitartez, Arraguako sustapena jarri du martxan, guztira 201 etxebizitza aurreikusita. Proiektu horri gehitzen zaizkio sustapen pribatuaren bidez eraikiko diren 74 etxebizitza tasatu eta 18 babes ofizialeko, salmentara bideratuak: azken hauen esleipen prozesua Etxebidek kudeatuko du, eta tasatuena, berriz, Oiartzungo Udalak.

Bestalde, Altzibarren urte berean 12 etxebizitza tasatu adjudikatu dira udalaren bidez, eta horrek etxebizitza publikoaren berraktibazioa erakusten du, nahiz eta oraindik estatistika ofizialetan ez islatu (obra amaitu gabe daudelako). Gainera, Altzibar auzo berean, sustapen pribatuaren bidezko beste 8 BOE (salmentan) eta 4 etxebizitza tasatu eraikitzen hastekotan daude.

ETXEBIZITZA BEHARRAK ETA ESKARIA

Oiartzungo etxebizitza eskariaren azterketa

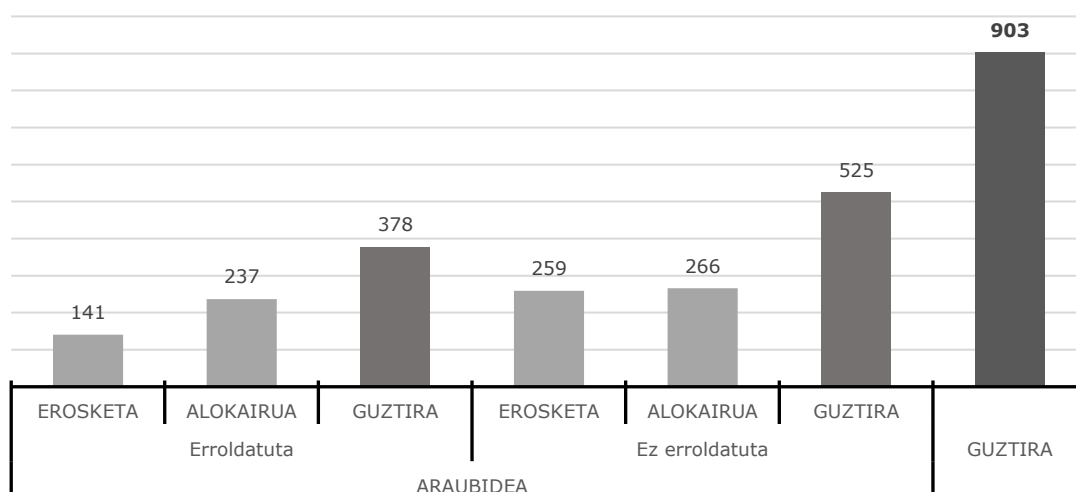
Oiartzunen etxebizitza-eskaera kopurua (2025/07)

Oiartzunen, guztira, 903 etxebizitza-eskaera zenbatu dira, eta horietatik %58 baino gehiago udalerrian bertan erroldatu gabeenak dira, hau da, herrira etorri nahi duten baina bertan erroldatuta ez dauden pertsonenak.

Erroldatutako biztanleen artean, 378 eskaera jaso dira, horietatik 237 alokairuan eta 141 erosketan, hau da, erroldatutako oiartzuarren artean alokairuaren eskaria nagusitzen da (eskaeren ia bi heren).

Erroldatu gabekoen kasuan, 525 eskaera izan dira guztira, eta horien artean ere alokairuaren aldeko joera nabaria da (266 eskaera). Bai erosketan bai alokairuan, ez erroldatuen eskaera kopurua altuagoa da erroldatutakoena baino, alde hori bereziki alokairuan nabarmentzen delarik.

Oiartzunen etxebizitza-eskaera kopurua (2025/07)



Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia – Eusko Jaurlaritza

Oiartzun – Etxebideko eskabideak (%o biztanle)

2005–2015 bitartean, eskabideen tasak egonkortasun moderatua erakusten du, %36–64 bitartekoa. 2016an beherakada txiki bat (%36,8) ikus daiteke, baina 2017tik aurrera igoera nabarmena gertatzen da:

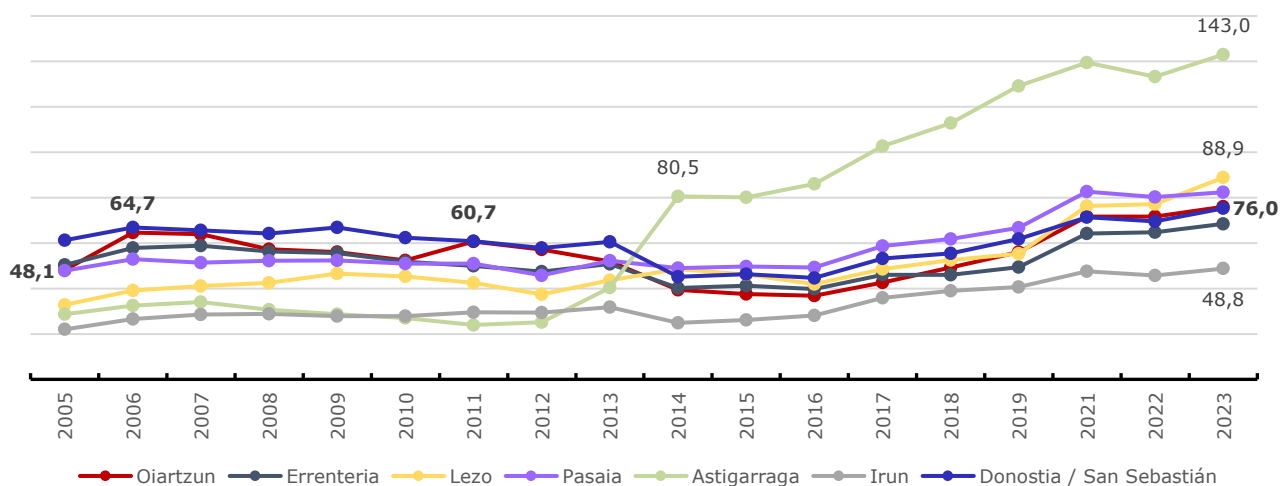
- 2017: %42,6
- 2018: %49,3
- 2019: %56,0
- 2021: %71,7
- 2023: %76,0

Eskualdeko alderaketa (2023):

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

Oiartzungo eskabide-tasa altua da, Donostiaren parekoa, Errearteriaren eta Irunen gainetik, eta Astigarraga eta Lezorena baino baxuagoa.

Etxebiden dauden etxebizitza-eskabideen kopurua (%o biztanle)



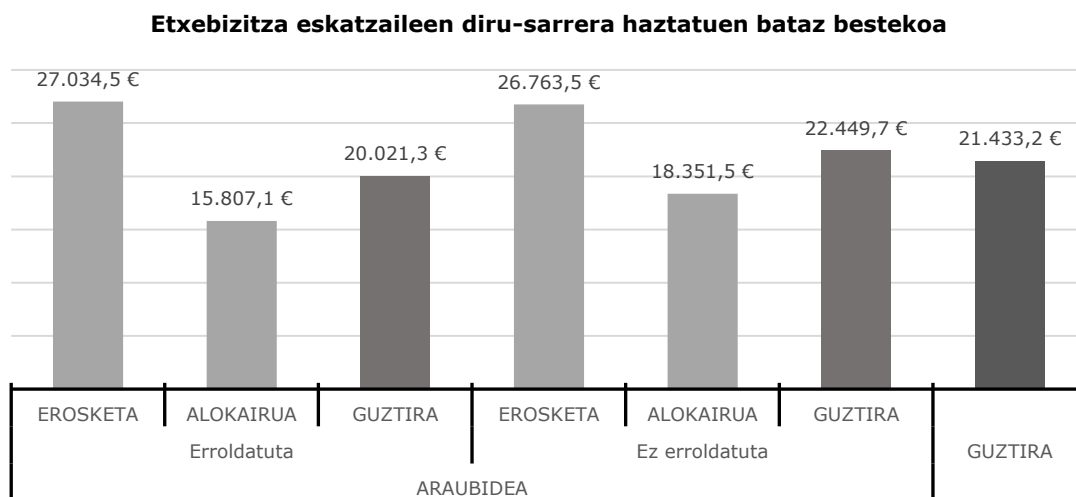
Iturria: Udalmap – Eusko Jaurlaritza (2025).

Etxebizitza eskatzaileen diru-sarrera haztatuen batz bestekoa

Oiartzunen, datuen arabera, bizilagun erroldatuen eta erroldatu gabeen artean alde ekonomiko nabarmenak daude, eta horrek etxebizitza eskuratzeko zailtasunak areagotzen ditu, batez ere alokairuan.

Diru-sarrera haztatuen batez bestekoa, Oiartzunen eskaera egin dutenen artean, 21.433 eurokoa da, oro har, baina banaketa horren barruan alde garrantzitsuak daude:

Udalerrian erroldatuta dauden artean, erosketa bilatzen dutenek 27.035 € jasotzen dituzte batez beste, eta alokairua nahi dutenek 15.807 €. Erroldatu gabeen artean, berriz, erosketa nahi dutenek 26.764 € eta alokairuaren bila dabiltzanek 18.351 €. Hau da, batetik, diru-sarrera altuagoak dira, oro har, erosketa eskaera egiten dutenak alokairua egiten dutenena baino, horrek iradokitzen du erosketa dela lehentasunezko hautua, baina diru-sarrerek baldintzatzen dutela eskaera mota. Bestetik, erroldatuta egon edo ez, erosketarako eskaera egiten dutenen artean alde txikia dago diru sarreretan, oiartzuarren aldekkoa. Baina alokairuan aldea herrian bertan erroldatuta ez daudenek aldekkoa da eta kasu honetan nabarmena gainera, 2.544 €-koa, horrek oiartzuarrei etxebizitzarako sarbidea zailtzen dielarik.



Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia – Eusko Jaurlaritza

Oiartzungo etxebizitza-eskaera aztertuta, ikus daiteke biztanleen gehiengo zabal batek diru-sarrera ertain edo baxuak dituela.

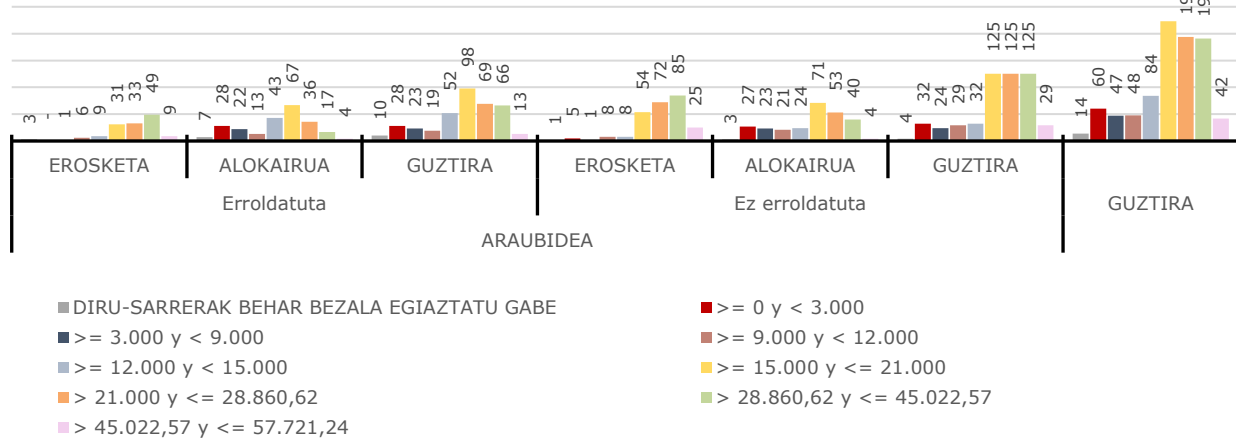
Oiartzungo etxebizitza-eskaera aztertuta, ikus daiteke biztanleen gehiengo zabal batek diru-sarrera ertain edo baxuak dituela.

Guztira, 903 eskaeretatik (udalerrian bertan erroldatuak eta ez erroldatuak batuta), gehienak 21.000 euro azpiko errentetan kokatzen dira. Zehazki:

- >15.000 eta ≤21.000 euro tarteko errentak dira ugariak, 223 eskaerarekin.
- Horren atzetik, >21.000 eta ≤28.860 euro tartekoak daude (194 eskaera)
- Errenta oso baxuko (<12.000 euro) eskaerak ere ugariak dira (155 eskaera inguru guztira).
- Errenta altuko pertsonak, berriz, oso gutxi dira: 45.000 eurotik gorako errentak dituzten eskaerak guztien %5 ingurura baino ez dira iristen.

Erroldatuen eta erroldatu gabeen artean alde txikiak badaude ere, bi taldeen joerak oso antzekoak dira: gehienek diru-sarrera mugatuak dituzte, eta, gainera, alokairuaren aldeko hautua da nagusi errenta tarte apalenetan.

Oiartzuneko eskaera, diru-sarrera mailaren arabera



Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia – Eusko Jaurlaritza

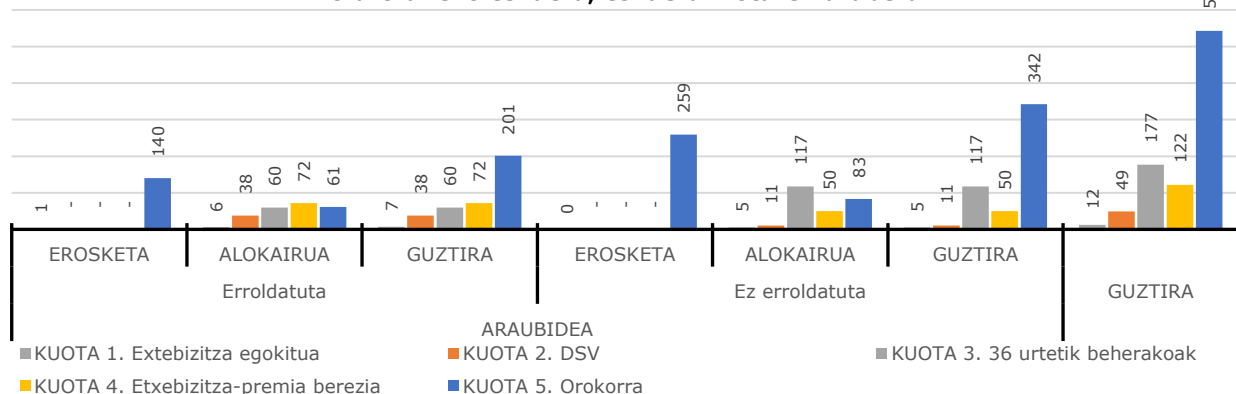
Oiartzungo eskaera, eskaera motaren arabera

Oiartzungo etxebizitza-eskaeraren barruan, eskaera orokorrak dira gehiengo nabarmena, baina kuota berezietako datuek erakusten dute Oiartzunen biztanleriaren zati esanguratsu bat egoera zaurgarri edo lehentasunezkoan dagoela. Guztira 903 eskaeretatik 360 baino gehiago (%40 inguru) talde berezietan sartzen dira.

Banaketa hau da:

- 36 urtetik beherakoak: 177 eskaera, ia guztiak alokairuan. Talde honek etxebizitza-premia berrien intentsitatea erakusten du, gazteen emantzipazio-aukeretan eraginez.
- Etxebizitza-premia berezia dutenak: 122 eskaera. Talde honek familiaren tamaina, desgaitasuna edo gizarte-bazterketa arriskua bezalako faktoreekin lotura izan ohi du.
- DSV: 49 eskaera, eta horietatik gehienak erroldatuak.
- Etxebizitza egokitua behar dutenak: 12 eskaera, gehienak alokairuan.
- Kuota orokorrekoak: 543 eskaera, hau da, eskaeraren %60 inguru.

Oiartzuneko eskaera, eskaera motaren arabera



Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia – Eusko Jaurlaritza

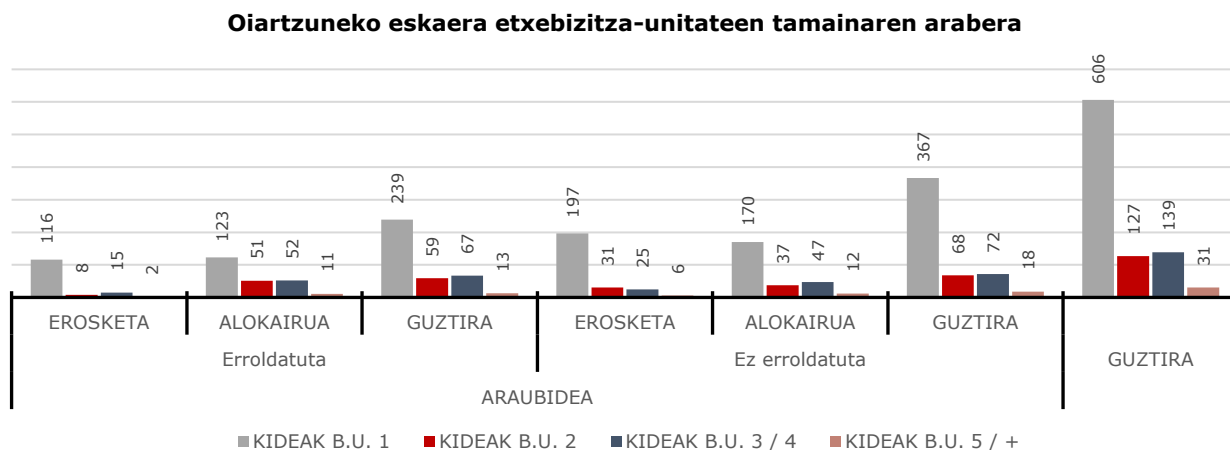
Oiartzungo eskaera, etxebizitza-unitateen tamainaren arabera

Oiartzungo etxebizitza-eskaeren gehiengoa pertsona bakarreko unitateek osatzen dute. Guztira, 903 eskaeretatik 606 (%67 inguru) pertsona bakarreko etxebizitza-unitateei dagozkie. Horrek erakusten du udalerrian banako bizikidetzaren oso hedatua dela, eta aldi berean errenta-maila baxuekin eta etxebizitza bakarreko beharrekin loturiko egoerak ugari direla.

Bestalde:

- Bi kideko unitateak: 127 eskaera (%14).
- 3-4 kideko familiak: 139 eskaera (%15).
- 5 kide edo gehiagoko familiak: 31 eskaera (%3).

Beraz, eskaeren artean unitate txikiko eskaeren nagusitasuna antzematen da, eta horrek etxebizitza txikien edo alokairu sozialaren premia areagotzen du. Azpimarratzekoa da, gainera, erroldatu gabeen artean bakarkako eskaeren kopurua oso altua dela (367 vs 239) eta bereziki erosketa nahi dutenen artean (197 vs 116). Hau da, udalerrira etorri nahi duten banako edo bikote gazte askoren beharra dagoela.



Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia – Eusko Jaurlaritza

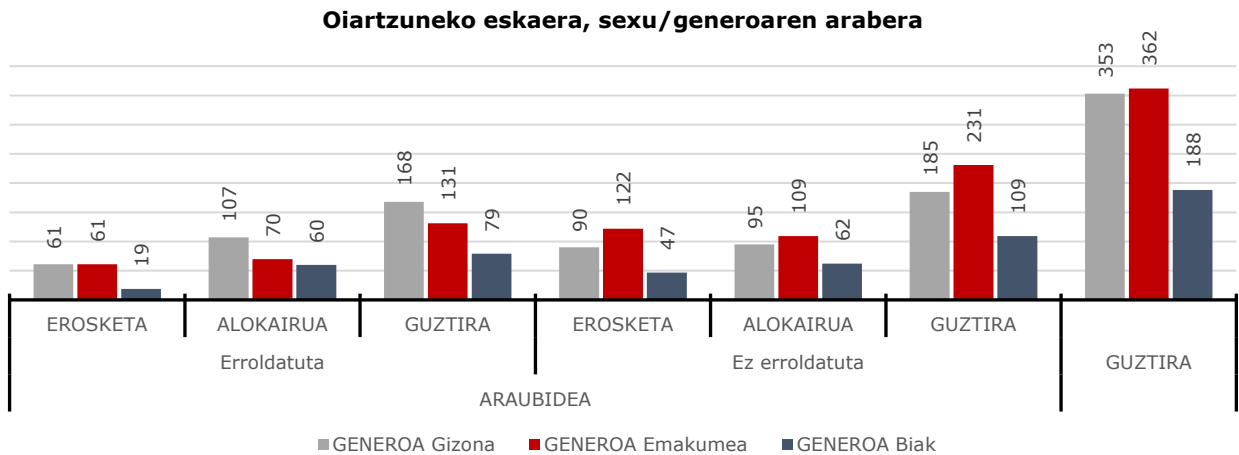
Oiartzungo eskaera, sexu/generoaren arabera

Oiartzungo etxebizitza-eskaeren azterketak erakusten du genero-oreka orokorra dagoela, baina aldi berean badira zenbait ñabardura azpimarragarri, bereziki alokairuaren segmentuan. Guztira, 903 eskaeretatik, gizonen eta emakumeen arteko banaketa ia parekatua da:

- Gizonak: 353 eskaera (%39)
- Emakumeak: 362 eskaera (%40)
- Biak (bikoteak edo familia mistoak): 188 eskaera (%21)

Baina oiartzuar eskatzaile eta ez-oiartzuarren artean kontrako joerak ikusten dira:

- Oiartzuarren artean erosketan kopuru berdina (61na) ikusten da, aldiz alokairuan gizonak nagusitzen dira nabarmen (107 vs 70). Ondorioz eskatzaile gehiago daude gizonak (168) emakumeak baino (131).
- Oiartzunen erroldatuta ez daudenen artean, bai erosketan bai alokairuan, emakumeak nagusitzen dira, nabarmenago erosketan (231 emakume vs 185 gizon).



Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia – Eusko Jaurlaritz

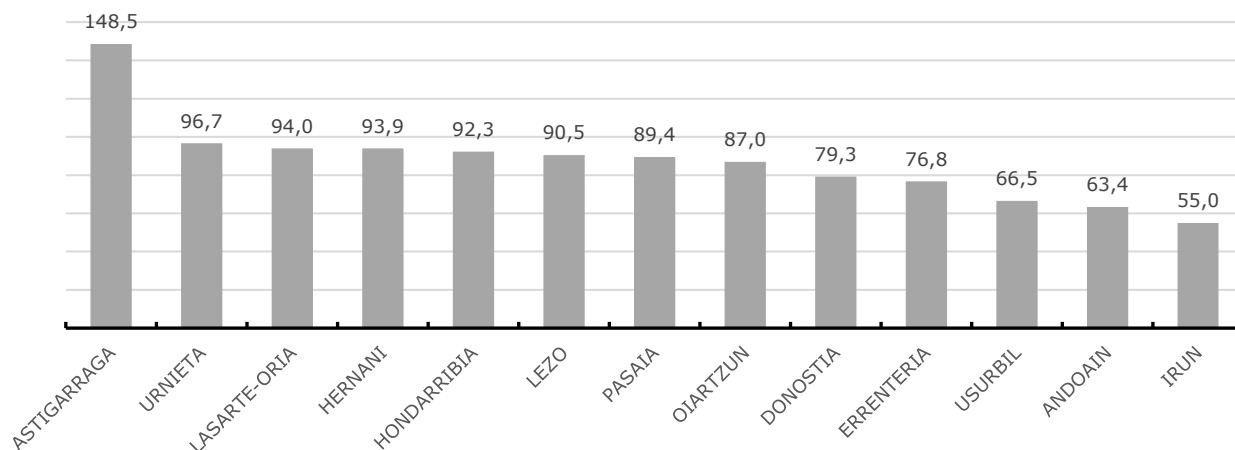
Oiartzun Donostialdea–Bidasoa Behereko testuinguruan

Etxebizitza-eskaeraren intentsitatea: eskualde arteko konparaketa

Etxebizitza-eskaeraren tasak erakusten du zein neurritan dagoen udalerri bakoitza etxebizitza-premia handiko egoeran. Datuen arabera, Donostialdea–Bidasoa Behereko udalerrien artean Oiartzun eskaera-tasa altuenetako bat duen herrien artean dago.

Oiartzunek, 87eko eskaera-tasarekin, eskualdeko zortzigarren posizioa du, baina Astigarraga kenduta (148,5eko tasarekin, alde handira), eskara altuko tropelean sartuta dago (Urnieta, Lasarte-Oria, Hernani, Hondarribia, Lezo eta Pasaiarekin batera). Gainera, Oiartzunen tasa hau Donostiaren gainetik dago (79,3), nahiz eta Donostia izan etxebizitza-eskaerarik handiena duena, kopuru absolutuetan.

	Eskaerak	Biztanleak 2024/01/01	Eskaerak 1.000 biztanleko
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
ERREENTERIA	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

Etxebizitza-eskaeraren intentsitatea: eskualde arteko konparaketa

Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia – Eusko Jaurlaritza

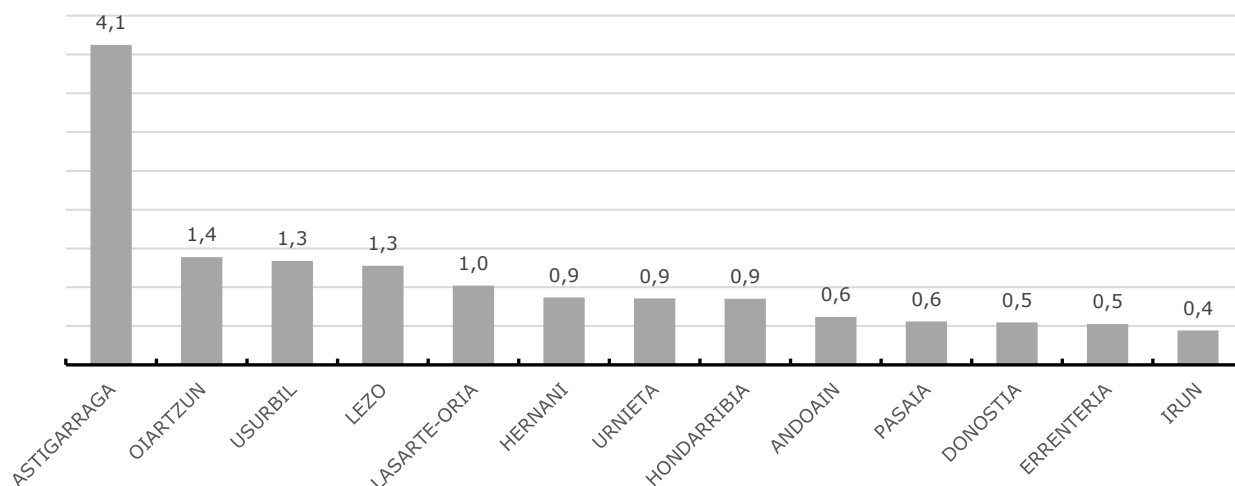
"Ez-errolatuak vs errolatuak" ratioa, Oiartzunen eta inguruko herrietan

"Ez-errolatuak vs errolatuak" ratioak erakusten du zenbateko presioa dagoen udalerrian kanpotik etorritako eskaeraren ondorioz, hau da, barneko premia (errolatuena) eta kanpoko eskaera (errolatu gabeena) nola orekatzen diren.

	ERROLDATUAK	EZ ERROLDATUAK	Ez-errolatuak vs errolatuak RATIOA
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

Eskualdeko datuek erakusten dute udalerrri bakoitzean etxebizitza-eskaeraren jatorria ez dela homoginoa: zenbait herritan eskaera nagusiki errolatu gabeen aldetik dator, eta beste batzuetan, berriz, bertako biztanleen premia da nagusi.

Oiartzunen, ez-errolatuen eskaera-tasa (50,6 / 1.000 biztanle) errolatuenaren gainetik dago (36,4 / 1.000), baina aldea 1,4ko ratioan kokatzen da — hau da, ez-errolatuen eskaera errolatuena baino %40 handiagoa da.

“Ez-errolatuak vs errolatuak” ratioa, Oiartzunen eta inguruko herrietan

Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia – Eusko Jaurlaritza

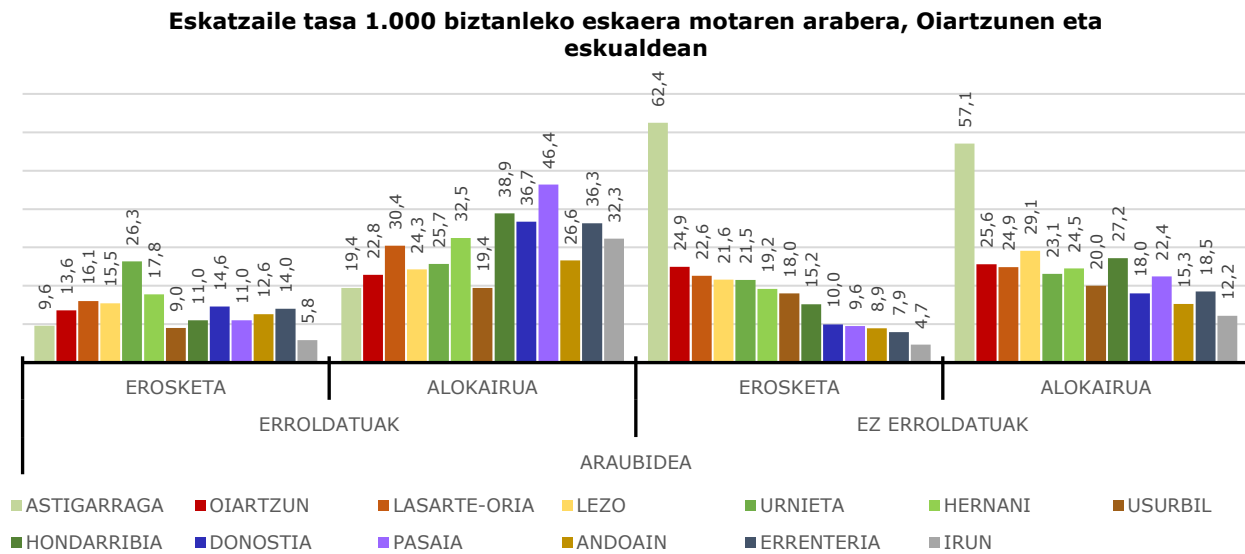
Eskatzaile tasa 1.000 biztanleko eskaera motaren arabera, Oiartzunen eta eskualdean

Oiartzun barruko tasak aztertuta, gainontzeko herriein alderatuta, alokairurako eskaera handiagoa baldin bada ere, beste herrietan baino orekatuagoa dela ikus daiteke (22,8 alokairua vs 13,6 erosketak).

Hala ere, eskaera gehiago dago herri kanpotik eta honek bereziki erosketan du eragina, nahiz eta hamarreko batzuegatik eskaera honetan ere alokairua gailentzen den (25,6 alokairua vs 24,9 erosketak). Kanpoko erosketaren eskaera hau eremu funtzional osoko bigarren altuena da (Astigarragaren ondoren). Alokairuari dagokionean ere, kanpo eskaera altua du (laugarren altuena Astigarraga, Lezo eta Hondarribiaren ondoren).

Eskatzaile tasa 1.000 biztanleko eskaera motaren arabera, Oiartzunen eta eskualdean

	ARAUBIDEA			
	ERROLDATUAK		EZ ERROLDATUAK	
	EROSKETA	ALOKAIRUA	EROSKETA	ALOKAIRUA
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



Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia – Eusko Jaurlaritza

ETXEBIZITZA MERKATUA: EROSKETA ETA ALOKAIRUA

Jarraian datozen bi grafikoetan aurkezten diren datuak, Higiezinaren Salerosketaren Estatistikari (HSEE) dagozkio, eta etxebizitzaren merkatuaren bilakaera ekonomikoa islatzen dute. Zehazki, datu hauek erakusten dituzte:

Lehen grafikoan

- Salmenta kopurua: epe bakoitzean (hiruhilekoak) zenbat etxebizitza saldu diren.
- Prezioa m²-ko: saldutako etxebizitzaren batez besteko prezioa metro karratuko.
- Batez besteko prezioa: salerositako etxebizitzaren prezio osoaren batez bestekoa.

Bigarren grafikoan

- Aldaketa-tasak: salmenta-kopuruaren aldaketak urte artean eta hiruhilekoz hiruhileko.
- Prezio eta kopuruaren aldaketak: urte arteko bilakaera, hau da, prezioak edo salmentek gora edo behera egin duten adierazten dute.

Horrela, salmenta-kopuruak, 2019–2025 bitarteko epean, aldakorrak dira:

- 2019 H1: 61 salmenta
- 2020 H1: 44 salmenta (behera)
- 2021 H1: 96 salmenta (igoera nabarmena)
- 2025 H2: 96 salmenta

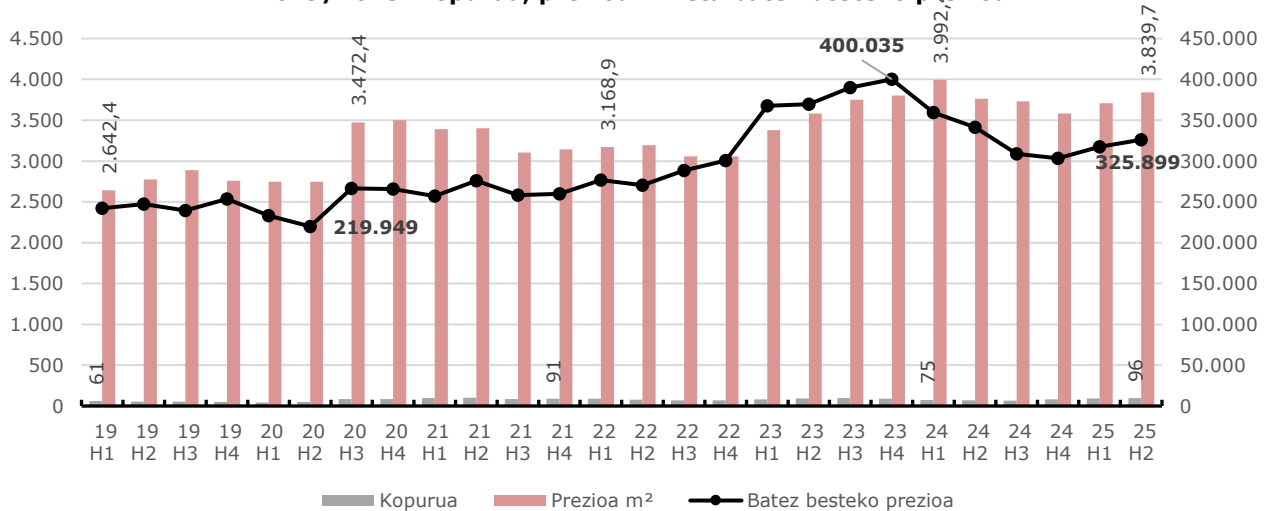
Prezioak (€/m² eta batez besteko prezioa)

Prezioa m²-tan 2019 H1: 2.642,38 €, 2025 H2: 3.839,68 €, igoera nabarmena azken urteetan (1.064,7€ gehiago m², %40ko igoera).

Etxeen batez besteko prezioa ere hazten doa: 2019 H1: 242.142 €, 2025 H2: 325.899 €, hau da, 75.408€ gehiago, %31,1eko igoera.

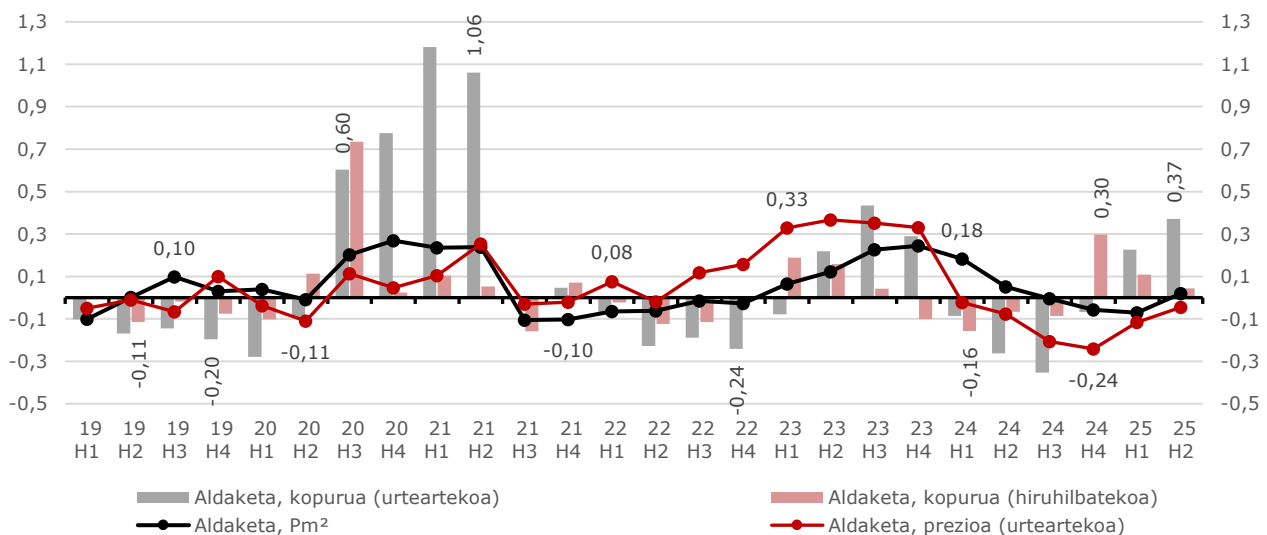
Joera orokorra, salmenta-kopuruari dagokionean, aldakorra izan da, krisi ekonomikoen, pandemiaren eta berreskurapenaren ondorioz. Baina prezioak modu jarraian hazten joan dira azken urteetan, batez ere 2020tik 2023 bukaerara arte, ondoren jaitsiera nabarmen bat izanik, baina 2022 aurreko prezioetara iritsi gabe.

Higiezin Salerosketaren Estadistika – HSEE. Oiartzun, urte artekoa 2019/2025. Kopurua, prezioa m² eta batez besteko prezioa



Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia – Eusko Jaurlaritza

Higiezin Salerosketaren Estadistika – HSEE. Oiartzun, urte artekoa 2019/2025. Aldaketa kopuretan, Pm² eta prezioan



Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia – Eusko Jaurlaritza

Alokairu-merkatuaren estatistika

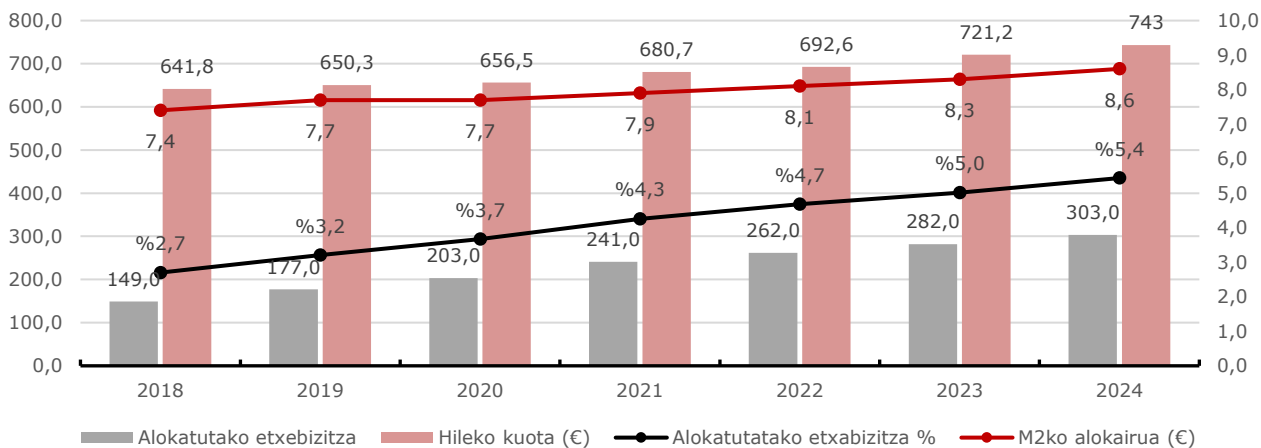
Alokairuzko merkatuaren tamaina: 2018an alokatutako etxebizitzak 149 ziren, udalerriko etxebizitzaren %2,7 besterik ez. 2024rako, alokairu-merkatuak 303 etxebizitza hartzen ditu, hau da, bizitegien %5,4. Beraz, alokairuaren pisua bikoiztu da zazpi urtean, baina oraindik ere oinarri txikiko merkatua da (bizitegi-parkearen zati txikia).

Hileko batez besteko kuotari dagokionez, 2018an 641,8 € ziren eta 2024an 743 €, hau da, %15,8ko igoera zazpi urtean. Hazkundea jarraitua eta etengabea izan da urtez urte, inflazioaren gaintik eta maizterren erosahalmena murriztuz.

M²ko alokairuaren prezioa 2018an 7,4 €/m² zen eta 2024an 8,6 €/m² da, %16 inguruko gorakada erreala.

Beraz, alokairuaren eskaintza handitzen ari da, baina oraindik urria da; eskariari ez dio behar bezala erantzuten. Prezioak urteroko igoera jarraituan daude, baita hileko kuotan bai m²ko kostuan ere.

Alokairu-merkatuaren estatistika



Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia – Eusko Jaurlaritza

Alokairu errenta ordaintzeko egin beharreko ahalegin ekonomikoaren kalkulua (Oiartzun, 2024)

Metodologia estandarra erabiliz, Oiartzungo datuetara aplikatu dezakegu alokairuaren ahalegin-tasa (alokairua ordaintzeko behar den errenta portzentajea).

Alokairua, familiaren edo etxebizitza-unitatearen neurrira egokitzen da, eta kalkuluak egiteko familien errenta erabilgarria hartzen da kontuan.

Errenta erabilgarriaren kalkulua:

Oiartzungo familien errenta osoa (2022): 55.479 € urtean $\approx$ 4.623 € hilean.

Errenta garbia (zergen ondoren, %25 gutxi gorabehera kenduta): 41.609 € urtean $\approx$ 3.467 € hilean familiako.

Oiartzungo batez besteko alokairua (2024): Hileko batez besteko kuota: 743 € / M²ko prezioa: 8,6 €/m²

Ahalegin ekonomikoaren kalkulua

Familia mailan: $743 \text{ €} / 3.467 \text{ €} \times 100 = \%21,4$

Beraz, familia tipiko batek bere errentaren %21–22 inguru bideratu beharko luke alokairura.

Pertsona bakarreko etxebizitza-unitateetan (errenta per capita erabilgarria):

Errenta: 21.764€/urtean, 1.814 €/hilean.

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

Banako baten ikuspegitik, %40tik gorako ahalegina eskatzen du alokairuak.

Beraz, familia mailan, Oiartzungo ahalegin ekonomikoa %30eko muga ofizialaren azpitik dago, baina goranzko joeran.

Banakoentzat, berriz, tentsio handiko egoera da (%40–45 bitartekoa), eta horrek erakusten du emantzipazioa gero eta zailagoa dela.

2018tik 2024ra alokairua %15–16 igo da (641,8 € → 743 €), eta errentak ez dira proportzionalki hainbeste hazi.

Beraz, alokairuaren presio ekonomikoa handitzen ari da, eta gazte zein errenta ertain-baxuko familientzat zailtasun esanguratsua suposatzen du etxebizitza duina lortzeak.

ETXEBIZITZA PROGRAMEN ETA POLITIKEN INTZIDENTZIA UDALERRIAN

Oiartzungo Etxebizitza Publikoa eta Laguntza-Programak

Babes Ofizialeko Etxebizitza (BOE)

Oiartzunen BOE guztien kopurua 592koa da, horietatik:

- Kalifikatua eta bukatua: 207 etxebizitza
- Deskalifikatua: 385 etxebizitza

Datu honek erakusten du etxebizitza publikoaren gehiengoa ez dagoela kalifikatuta, eta horrek mugatzen du bizilagunen eskuragarritasuna.

Egoera	Kopurua
Kalifikatua eta bukatua	207
Deskalifikatua	385
Oiartzun	592

ASAP (Alokairu Seguru, Arrazoizko Prezioa) eta BIZIGUNE

ASAP programan, merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritza-programan, 7 etxebizitza beteta edo esleituta daude. Bizigunen berriz, 6 etxebizitza beteta edo esleituta eta etxebizitza 1 onarpen-prozesuan.

Egoera	ASAP	BIZIGUNE
Beteta edo esleitua	7	6
Onarpena		1

Etxebizitzarako prestazio ekonomikoa (EPE)

Oiartzunen 88.084 € banatu dira 47 espedientetan:

- Gazteen artean (24-29 urte bitartekoak): 2 espediente, 1.900 €
- 30-35 urte: 2 espediente, 4.500 €
- 35 urtetik gora: 43 espediente, 81.684 €

Sexu-Genero ikuspegitik, nahiko modu orekatuan banatu dira:

- 25 espediente (51.234 €) emakumeentzat
- 22 (36.850€) gizonentzat.

	Gizona		Emakumea		Guztira	
	Espediente-kopurua	Zenbatekoa	Espediente - kopurua	Zenbatekoa	Espediente - kopurua	Zenbatekoa
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
Guztira	22	36.850	25	51.234	47	88.084

Gaztelagun

Oiartzunen, Gaztelagun programaren bidez:

- Guztira 44 espediente, 174.500 € banatu dira
- Gehienak 24-29 eta 30-35 urte bitarteko gazteei zuzenduta
- Emakumeen kopurua gizonen gainetik dago (26 emakume / 17 gizon), eta laguntzen zenbatekoa ere handiagoa da.

	18-23		24 - 29		30 - 35		Daturik gabe / Sin dato		Guztira	
	Espediente-kopurua	Zenbatekoa (€)	Espediente-kopurua	Zenbatekoa (€)	Espediente-kopurua	Zenbatekoa (€)	Espediente-kopurua	Zenbatekoa (€)	Espediente-kopurua	Zenbatekoa (€)
Gizona	3	4.365	9	31.679	5	20.175			17	56.219
Emakumea	5	11.925	17	78.382	4	24.375			26	114.682
Daturik gabe							1	3.600	1	3.600
Guztira	8	16.290	26	110.060	9	44.550	1	3.600	44	174.500

Etxebizitza eskubide subjektiboa (EES)

Oiartzunen (2024/04/01rarte):

- 95 EES eskaera jaso dira eta 56 aitortu
- 41 EPE esleituta, 11 EPE trantsitorioak
- 1 BOE bisatuak
- Guztira, etxebizitza 1 eman da.

	Oiartzun
EES eskaerak	95
Onartutako EES	56
Emandako EPEak	41
EPE trantsitorioak	11
BOE etxebizitza bisatuak >= 01/04/2024	1
Emandako etxebizitzak guztira	1

LABURPENA ETA ONDORIOAK

Lehen atalean "Joera demografikoak eta emantzipazio mailak" landu dira. Bertan biztanleriaren eboluzioa, adinaren banaketa, migrazio fluxuak eta emantzipazio-aukerak aztertzen dira. Labur esanda, Oiartzunen 2001etik 2024ra biztanleria %12 hazi da, baina zahartze nabarmena dago. Gazteen pisua txikia da eta emantzipazio-tasa apala.

Kanpoko migrazioa positiboa da, baina moderatua, eta biztanleria atzeritarraren pisua %4,7koa —inguruko herriek baino baxuagoa.

Ondorioak:

- Zahartze azkarra eta mendekotasun-tasa handitua.
- Etorkin gutxi, biztanleriaren berritze mugatua.
- Etorkizunean adinekoentzako etxebizitza-beharrak hazi daitezke eta gazteen emantzipatzeko zailtasunak ere bai.

Bigarren atalean, "Analisi sozioekonomikoan", lan-merkatuaren egoera, errenta-mailak eta jarduera ekonomikoa aztertzen dira.

Oiartzunek langabezia-tasa baxua du (%5 ingurukoa), jarduera ekonomiko sendoa eta kontratazio egonkorra. Errenta pertsonala eta familiakoa Euskal Autonomia Erkidegoko batez bestekoaren parean edo zertxobait gorago dago (famiilen errenta: 55.479 €/urte 2022an).

Ondorioak:

- Oiartzun udalerri sozioekonomikoki sendoa da, inguruko herrien gainetik kokatzen da.
- Lan-aukerak egonkorak dira.

Hirugarren atalean, "Etxebizitza parkearen bilakaera eta ezaugarriak" izenburupean, Oiartzungo etxebizitza kopurua, dentsitatea eta bertako azken bi hamarkadetako etxebizitza publikoaren dinamika aztertzen dira.

Oiartzunen dentsitatea baxua da (44,4 etxebizitza/ha).

Etxebizitza babestuaren bilakaerari dagokionean, bildutako informazioaren arabera, Oiartzunek ziklo ezberdinak izan ditu: jarduera garrantzitsua 2010eko hamarkadaren hasieran (Olaldeko sustapenarekin), geldialdi ia osoa 2015–2023 artean, eta azken urtean (2024) berraktibazioa Arraguako eta Altzibarko proiektu berriekin.

Ondorio nagusiak:

- Hazkunde moderatua, baina etxebizitza berrien eskaintza oso mugatua.
- Eraikuntzarako erabilgarri dagoen lurzoruan sustapen pribatuaren bultzada faltak, eskaintza berria sortzea atzeratzen ari da.
- Babes publikoko etxebizitzaren eten osoa 2015–2023 aldian, baina 2024an berraktibazio zantzu nabarmenak.

Laugarren atalean, "Etxebizitza beharrak eta eskaria", Etxebideko eskaerak eta etxebizitza-beharraren profila aztertuta da.

2025eko uztaillean 903 etxebizitza-eskaera daude guztira Oiartzunen. Horietatik %58 ez dira herrian erroldatuak (525 eskaera), hau da, Oiartzunen bizi ez diren baina bertan bizitzen jarri nahi duten pertsonenak dira. Erroldatuen eskaerak 378 dira. Beraz, kanpoko eskaria nagusi da, eta ratio hori 1,4koa da: alegia, ez-erroldatuen eskaera erroldatuena baino %40 handiagoa.

Etxebizitza-eskaerari dagokionez, Oiartzunek 1.000 biztanleko 87,0 eskaera-tasa du, Donostiaren (79,3), Errenteriaren (76,8) eta Irungoaren (55,0) gainetik; Donostialdea-Bidasoa Behereko eskualdeko 8. postuan kokatzen da, eskaera-tasa altueneko udalerrien multzoaren barruan.

Alokairuaren aldeko joera nagusia da eskaeretan (erroldatuen artean %63 eta ez erroldatuen artean %51).

Eskatzaileen errenta-maila ertain-baxua da. Eskaeren batez besteko diru-sarrera haztatua 21.433 €-koa da urtean, erosketan 27.035 € (erroldatuak) eta 26.764 € (ez erroldatuak) eta alokairuan 15.807 € (erroldatuak) eta 18.351 € (ez erroldatuak).

Talde zaurgarri eta gazteen pisua handia da. Eskaeren %40 inguru "kuota berezietako" taldeetan sartzen dira:

- 36 urtetik beherakoak: 177 eskaera, ia guztiak alokairuan.
- Etxebizitza-premia berezia dutenak: 122 eskaera.
- DSV (desgaitasun edo gizarte-bazterketa arriskua): 49 eskaera.
- Etxebizitza egokitua behar dutenak: 12 eskaera.

Etxebizitza-unitate txikien eskaera da nagusi. 606 eskaera (%67) pertsona bakarrekoak dira, 127 bi kidekoak (%14) eta 139 hiru edo lau kidekoak (%15). 5 kide edo gehiagoko familiak %3 baino ez dira. Erroldatu gabeen artean, bakarkako eskaeren pisua handiagoa da (367 vs 239).

Genero-banaketak oreka orokorra erakusten du, baina ñabardurekin. Guztira 353 gizon (%39), 362 emakume (%40) eta 188 bikote edo familia misto (%21) agertzen dira. Erroldatuen artean, ordea, gizon gehiago dago alokairua bilatzen dutenen artean (107 vs 70 emakume). Ez erroldatuen artean, ordea, emakume gehiago dago bai erosketari begira (231 vs 185) baita alokairuari begira ere.

Ondorioak:

- Oiartzunen etxebizitza-premia kuantitatiboki handia da (903 eskaera, %58 kanpotik).
- Oiartzunek Donostialdea-Bidasoa Behereko eskualdeko etxebizitza-eskaera tasarik altuenetako bat du.
- Alokairuaren aldeko joera nagusi da bai erroldatuen (%63) bai ez erroldatuen (%51) artean.
- Eskatzaileen errenta-maila ertain edo baxua da.
- Eskatzaileen profila gaztea, zaugarria eta unitate txikikoa da. Eskaeren %40 "kuota berezietako" taldeetan sartzen da (gazteak, desgaitasuna dutenak, gizarte-bazterketa arriskua edo etxebizitza egokitua behar dutenak).

Bostgarren atalean, "Etxebizitza merkatua: erosketa eta alokairua" erosketa-prezioak eta salerosketen bilakaera aztertzen da eta 2018–2024 epean alokairu-merkatuaren bilakaera eta irisgarritasuna aztertzen da.

2019–2025 artean salmenta-prezioak %40 hazi dira (2.642 €/m² → 3.840 €/m²). Etxebizitzaren batez besteko prezioa 325.899 €-ra igo da. Salmentak aldakorak izan dira, baina prezioen gorakada jarraitua izan da.

Alokairuari dagokionean, eskaintza handitu arren, merkatu txikia da oraindik. 2018ko %2,7tik 2024ko %5,4ra igo da alokairuan dauden etxebizitzaren pisua; hau da, ehunekoa bikoiztu da, baina oraindik ere bizitegi-parkearen zati txikia da. Gainera, prezioek gora egin dute herritarren soldatek egin dutena baino gehiago. Alokairuaren batez besteko kuota %15–16 igo da zazpi urtean (641 €tik 743 €-ra), inflazioaren gainera eta herritarren errenta erabilgarriaren hazkundera baino gehiago. Horrek erosahalmena murriztu du eta presio ekonomikoa areagotu. Ondorioz, alokairuaren irisgarritasuna gero eta zailagoa da, batez ere banakoentzat.

Familia tipiko batek bere errentaren %21–22 bideratu behar du alokairura, baina pertsona bakar batek %40tik gora ordaindu behar du — hau da, tentsio handiko egoera eta emantzipazio oztopo argia sortzen du.

Ondorioak:

- Etxebizitza merkatua tentsio handian dago.
- Prezioen igoera, erosketan zein alokairuan, herritarren errenten hazkundera baino handiagoa da.
- Alokairuaren eskaintza handitu arren, merkatu txikia da oraindik.
- Irisgarritasuna gero eta zailagoa da, batez ere banakoentzat.

Seigarren atalean, "Etxebizitza programen eta politiken intzidentzia udalerrian" aztertzen da. Etxebizitza publiko eta laguntza-programetako (BOE, ASAP, Bizigune, Gaztelagun, EPE) datuen bilketa egin da.

Oiartzunen 592 BOE daude, baina horietako gehienak dagoeneko deskalifikatuta daude. Azken 15 urteetan ez da jabetza publikoko etxebizitza berririk adjudikatu, eta etxebizitza babestu berrien adjudikazioa ere oso mugatua izan da. Laguntza-programen inpaktua txikia izan da (Gaztelagun: 44 espediente; EPE: 47).

Ondorioak:

- Politika publikoen eragina oso txikia da.
- Ez dago etxebizitza publiko berririk, ezta adjudikaziorik ere.
- Gazteentzako laguntzak eskasak dira eskaera handiaren aurrean.

ONDORIO OROKORRAK

- Demografia zahartua, eta gazteen emantzipaziorako zailtasun handiak, bai etxebizitzaren prezioengatik bai eskaintza eskasagatik.
- Etxebizitza-eskaera handia, baina eskaintza berririk ez eta eraikuntzarako erabilgarri dagoen lurzoruan sustapen pribatuaren bultzada faltak, eskaintza berria sortzea atzeratzen ari da, etorkizuneko garapenari muga jarritz.
- Etxebizitzen prezioak (erosketa eta alokairua) errenten hazkundera baino azkarrago igotzen ari dira, irisgarritasun soziala okertuz.
- Etxebizitza publikoaren eten osoa izan da azken urteetan, nahiz eta 2024tik aurrera berraktibazio zantzuak antzematen diren (Arragua eta Altzibar).

Beraz, Oiartzunek tentsio handiko etxebizitza-merkatuaren ezaugarriak betetzen ditu: eskari handia, prezio altuak, eskaintza urria eta gazteentzako irisgarritasun falta.