



OIARTZUNGO
UDALA



OIARTZUNGO ETXEBIZITZA- MERKATUAREN AZTERKETA, 2025 [JUSTIFIKAZIO-MEMORIA]

JUSTIFIKAZIO-MEMORIA

AZTIKER IKERGUNA

www.aztiker.eus

0.- ERREFERENTZIAZKO ESPARRU JURIDIKOA

Memoria honen esparru juridikoa honako arauak osatzen dute:

- 12/2023 Legea, maiatzaren 24koa, Etxebizitza Eskubidearena;
- Ekainaren 18ko 3/2015 Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzarena;
- Euskadin etxebizitzaren arloan indarrean dauden erregelamendu-mailako xedapenak;
- Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak ezarritako prozedura, Etxebizitzaren Euskal Behatokian argitaratua, EAEn etxebizitzari buruzko estatuko legearen 18. artikuluan aurreikusitakoa betetzeko protokoloa oinarri duena.

Eskumenen ikuspegitik, Euskal Autonomia Erkidegoko 3/1979 Lege Organikoaren 10.31 artikulua ezartzen du Euskal Autonomia Erkidegoak eskumen eskusiboa duela etxebizitzaren eta hirigintzaren arloan.

Udalek, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legearen 25.2 a) artikulua arabera, etxebizitzaren plangintza, sustapena eta kudeaketa egiteko eskumen propioa dute.

Era berean, 2/2016 Legearen (Euskadiko Toki Erakundeak) 17. artikulua udalerri dagokien eskumena aitortzen die etxebizitzaren plangintza eta programazioan, eta hirigintzaren kudeaketan eta diziplinan.

1.- SARRERA

Justifikazio-memoria honen helburua da diagnostikoan aztertutako elementu eta adierazle guztiak kontuan hartuta, modu ordenatuan aurkeztu eta azaltzea, Oiartzun udalerrria bizitegi-merkatuko tentsio eremu gisa izendatzeko justifikazioa eginez, 12/2023 Legearen 18. artikulua aurreikusitako baldintzen arabera.

Oiartzungo diagnostikoan jasotako datuek erakusten dute udalerrian etxebizitza-eskuragarritasun arazo larrian dagoela, eskari handia, prezio altuak eta eskaintza mugatua direla medio.

Legearen 18.3 artikulua arabera, tentsio-eremu gisa izendatzeko aukera ematen du baldintza hauetakoren bat betetzeak; Oiartzunen kasuan, alokairuaren eta salmentaren prezioen hazkundea KPIaren igoera baino askoz handiagoa izan da. Horrez gain, alokairu eta salmenta prezioen hazkundea biztanleen errentaren hazkundea baino handiagoa izan da, etxebizitza irisgarritasuna nabarmen murriztuz.

2019–2025 urteen artean etxebizitza salmenta-prezioek %40 egin dute gora (2.642 €/m² → 3.840 €/m²), eta alokairuek %15–16 (641 € → 743 €). Hazkunde horiek KPIaren gainetik egonda, Oiartzunek tentsio handiko etxebizitza-merkatuaren ezaugarriak betetzen ditu.

Gainera, etxebizitza-eskariaren eta eskaintzaren arteko desoreka gero eta handiagoa da, eta bereziki eragiten du gazteen emantzipazioan eta kolektibo zaurgarrietan.

Horrenbestez, justifikazio-memoria honek, Oiartzunen egoera juridiko eta sozioekonomikoaren azterketan oinarrituta, frogatzen du udalerrri osoak tentsio eremu izendatzeko baldintzak betetzen dituela, eta legeak aurreikusitako neurriak aplikatzea eskatzen du.

2.- DIAGNOSTIKOAREN LABURPENA

Oiartzun udalerriko etxebizitza-diagnostikoak argi erakusten du herriak bizi duen egoera: etxebizitza merkatuaren tentsio nabarmena, eskaintza urria eta eskari sozial gero eta handiagoa, batez ere gazteen eta errenta ertain-baxuko familien artean. Aztertutako adierazleek, modu bateratuan irakurrita, erakusten dute Oiartzunen etxebizitza eskuratzeko aukerak gero eta zailagoak direla, bai alokairuan eta baita erosketan ere.

Joera demografikoak

2001etik 2024ra bitartean Oiartzungo biztanleria %12 hazi bada ere, hazkunde hori ez da izan belaunaldi gazteek bultzatutakoa, baizik eta, bizi itxaropena luzatzearen ondorioz, adineko herritarren kopuruaren igoerak markatutakoa. Udalerrria zahartze-prozesu azkarrean dago, eta proportzionalki gazteen pisua geroz eta txikiagoa da.

Gainera, kanpoko migrazioaren pisua mugatua da (herritarren %4,7 da atzerritarra), eta horrek biztanleriaren berritze naturala oztopatzen du. Ondorioz, familia txikiagoak eta bakarkako bizikidetzak ugaritu dira, eta horrek eskaera berriak sortu ditu, etxebizitza txikien edo moldagarriagoen beharra areagotuz.

Egoera sozioekonomikoa

Oiartzun udalerri ekonomikoki sendoa da, langabezia-tasa baxuarekin (%5 inguruan) eta errenta-maila EAEko batez bestekoaren parean edo apur bat gorago dagoena (55.479 €/urteko familia bakoitzeko).

Hala ere, ongizate-maila orokor hori ez da islatzen etxebizitzaren irisgarritasunean: errenta horiek ez dira nahikoa izan prezioen gorakadari aurre egiteko. Udalerrian etxebizitza da bizi-kostuaren faktore determinatzaileena, eta horrek erosteko zein alokairurako aukera erreala murrizten du, bereziki gazte eta familia berrientzat.

Etxebizitza-parkea eta eskaintza

Oiartzungo etxebizitza-parkea dentsitate txikikoa da (44,4 etxebizitza/ha), eta azken hamarkadetan hazkunde moderatua izan du.

Etxebizitza babestuaren produkzioa eten egin zen 2015etik 2023ra, eta soilik azken urtean, 2024an, antzeman dira berraktibazio zantzuak (Arragua eta Altzibar auzoetako sustapen berriekin).

Ondorioz, etxebizitza berrien eskaintza oso mugatua da, eta merkatu librean ez da eskaintza berririk sortzen, sustapen pribatuaren aktibitate ezagatik. Egoera horrek presio zuzena eragiten du alokairu- eta salmenta-merkatuetan.

Etxebizitza-beharra eta eskaria

2025eko udan, Etxebideren erregistroan 903 eskaera aktibo daude Oiartzunen. Horietatik %58 herrian erroldatu gabeko pertsonenak dira, hau da, kanpotik datorren eskaria nagusi da.

Eskari-tasa (87 eskaera 1.000 biztanleko) eskualdeko altuenetakoa da, Donostia berarena baino handiagoa.

Etxebideko eskatzaileen artean alokairuaren aldeko joera da nagusi (%63 udalerrian erroldatuta dauden eskatzaileen artean), eta eskatzaileen errenta-maila ertain-baxua da (alokairurako batez besteko diru-sarrerak urteko 15.800–18.300 € bitartean).

Gainera, eskaeren %40 "talde berezietako" pertsonak aurkezten dituzte: gazteek, desgaitasuna dutenek edo gizarte-bazterketa arriskuan daudenek.

Profil horrek, eta pertsona bakarreko unitateen nagusitasunak (%67), etxebizitza txiki eta eskuragarrien beharra premiazkia dela erakusten du.

Etxebizitza-merkatua

Azken urteetan etxebizitzaren prezioek gora egin dute etengabe.

Salmentan, 2019–2025 urteen artean, prezioak %40 igo dira (2.642 €/m² → 3.840 €/m²), herritarren soldataren hazkundera askogatik gaindituz.

Alokairuan, prezioen igoera %15–16 ingurukoa izan da zazpi urtean (641 € → 743 €), inflazioa baino handiagoa, eta horrek erosahalmenaren galera nabarmena ekarri du herritarren artean.

Merkatua, gainera, txikia da: etxebizitzaren %5,4 besterik ez daude alokairuan. Egoera horretan, familia tipiko batek errentaren %22 bideratzen du alokairura, baina pertsona bakar batek %40tik gora; hau da, tentsio handiko merkatuaren adierazle garbia.

Etxebizitza hutsei dagokienez, 1991an Oiartzungo familia-etxebizitzaren %17,7 zeuden hutsik. Denboran zehar, zifra hori jaisten joan da: 2011n iritsi zen baliorik baxuenera %10,4ra eta 2021ean %12,0an kokatu da. Udalaren gaur egungo erregistroaren arabera, 221 etxebizitzaren jabeek etxebizitza hutsen gain-kargua aplikatu zaie. Beste udalerrietan, hutsik dauden familia-etxebizitzaren ehunekoa baxuagoa da.

Politika publikoen inpaktua

Oiartzungo etxebizitza-politiken eragina oso mugatua izan da:

Azken 15 urteetan ez da jabetza publikoko etxebizitza berririk adjudikatu (udalaren edo bestelako administrazio publikoen titulartasunekorik).

Epe horretan etxebizitza babestuak sustatu dira, hala nola ALT-6 eremuko 12 etxebizitza tasatuak, prezio arautuko etxebizitza pribatuak.

Gaztelagun eta EPE programen bidezko laguntzek estaldura txikia dute (eskaeren kopuruarekin alderatuta).

Etxebizitza babestuen parkea zaharkitua dago, eta ez dio gaur egungo eskariaren tamainari erantzuten.

Ondorio orokorrak

Oiartzunen etxebizitza-premia handia eta eskaintza urria dira nagusi.

Udalerrian uztartzen dira biztanleriaren zahartzea, gazteen emantzipazio-maila baxua eta etxebizitzaren prezioen gorakada azkarra.

Egoera horrek, aldi berean, merkatuaren tentsio egoera eta etxebizitza eskuragarriaren defizita sendotzen ditu.

3.- TENTSIO EREMU IZENDATZEA AHALBIDETZEN DUTEN INGURUABARRAK BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA

Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren irizpideen arabera, Oiartzunek 12/2023 Legearen 18.3 artikuluan jasotako baldintza hau betetzen du:

Etxebizitzaren salmenta edo alokairu-prezioen azken bost urteetako igoera KPIaren igoera baino gutxienez 3 puntu handiagoa izatea.

Oiartzunen azken urteetan izandako prezioen gorakada hori askoz handiagoa izan da:

- Erosketa-prezioak: %40ko igoera (2.642 €/m² → 3.840 €/m², KPIaren %17ren aurrean).
- Alokairuak: %15-16ko igoera (641 € → 743 €), inflazioa eta errenta erabilgarriaren hazkundea gaindituz.

Horrek eragin zuzena du etxebizitza eskuragarritasunean eta gazteen emantzipazioan: pertsona bakar batek bere diru-sarreraren %40 baino gehiago bideratzen du alokairura, eta honek tentsio handiko egoera sortzen du.

Gainera, eskaintza berriaren atzerapena eta etxebizitza publikoaren etenaldia konbinatuta, aipatutako joera horiek indartzea eragiten dute.

Hori guztia dela eta, Oiartzunek:

- Prezio-hazkunde adierazgarria du KPIaren gainetik,
- Etxebizitza eskuragarriaren defizit kronikoa du,
- Eta gazte eta talde zaurgarrientzat irisgarritasun falta larria.

Beraz, udalerrri osoa bizitegi-merkatuko tentsio eremu gisa izendatzeko legezko baldintzak betetzen ditu, eta 12/2023 Legearen babespean dagoen neurri multzoa aplikatzea proposatzen da, alokairuaren prezioak egonkortzeko eta etxebizitza eskuragarriaren eskaintza handitzeko.