Declaración de zonas tensionadas del mercado de la vivienda | Diagnóstico y memoria justificativa

Ayuntamiento de Hondarribia

2025 | Diciembre

Entidad promotora:

Hondarribiko Udala

Entidad redactora:

gislan

1. Antecedentes 7
2. Demografía 8
2.1. Variables principales 8
2.2. Movimiento de la población 19
2.3. Prospectiva 28
3. Unidades de convivencia 31
3.1. Unidades de convivencia 31
3.2. Nivel de emancipación 38
3.3. Prospectiva 41
4. Características socioeconómicas 43
4.1. Variables principales 43
5. Parque de vivienda 52
5.1. Variables principales 52
5.2. Nivel de uso 62
6. Necesidades y demanda de vivienda 65
6.1. Variables principales 65
7. Mercado de vivienda en régimen de compra 70
7.1. Variables principales 70
8. Mercado de vivienda en régimen de alquiler 75
8.1. Variables principales 75
8.2. Grandes tenedores 79
9. Incidencia de programas y políticas de vivienda 81
9.1. Variables principales 81
10. Justificación de la declaración como zona tensionada 83
10.1. Criterio 1.1: subida del precio del alquiler en los últimos 5 años > IPC + 3 puntos 83
10.2. Criterio 1.2: subida del precio de compraventa en los últimos 5 años > IPC + 3 puntos 85
10.3. Criterio 2: esfuerzo económico para pagar la vivienda > 30% 87
11. Conclusiones 89
11.1. Demografía 89
11.2. Unidades de convivencia 90
11.3. Características socioeconómicas 91
11.4. Parque de vivienda 91
11.5. Necesidades y demanda de vivienda 92
11.6. Mercado de compra 92
11.7. Mercado de alquiler 93
11.8. Incidencia de programas y políticas de vivienda 94
11.9. Justificación final de la declaración como zona tensionada 94
12. Referencias 95

Contenido

| Gráficos

Gráfico 1: Evolución del crecimiento de la población (%). Hondarribia y su contexto, 2000-2025.....8
Gráfico 2: Crecimiento poblacional (%). Hondarribia y sus entidades, 2009-2025.....9
Gráfico 3: Evolución de la tasa de natalidad (‰). Hondarribia, 2000-2025.....10
Gráfico 4: Evolución de la población por sexo (%). Hondarribia, 2000-2025.....11
Gráfico 5: Evolución de la población por edad (%). Hondarribia, 2000-2025.....12
Gráfico 6: Pirámide demográfica de la población (Nº). Hondarribia, 2010-2025.....13
Gráfico 7: Evolución de la tasa de extranjeros (%). Hondarribia y su contexto, 2000-2025.....14
Gráfico 8: Evolución de la población por lugar de nacimiento (Nº). Hondarribia, 2009-2025.....15
Gráfico 9: Tasa de envejecimiento (%). Hondarribia y sus entidades, 2025.....17
Gráfico 10: Tasa de extranjeros (%). Hondarribia y sus entidades, 2025.....18
Gráfico 11: Evolución de las altas y bajas de la población (Nº). Hondarribia, 2000-2024.....19
Gráfico 12: Evolución de las altas por sexo (Nº). Hondarribia, 2009-2024.....21
Gráfico 13: Evolución de las altas por edad (Nº). Hondarribia, 2009-2024.....21
Gráfico 14: Evolución de las altas por territorio de origen (Nº). Hondarribia, 2009-2024.....22
Gráfico 15: Evolución de las bajas por sexo (Nº). Hondarribia, 2009-2024.....23
Gráfico 16: Evolución de las bajas por edad (Nº). Hondarribia, 2009-2024.....24
Gráfico 17: Evolución de las bajas por territorio de origen (Nº). Hondarribia, 2009-2024.....25
18. Gráfico: Formato de altas y bajas según territorio de origen y destino (nº). Hondarribia, 2009-2024...26
19. Graffico: Prospectiva del crecimiento poblacional (%). Hondarribia, 2000-2040.....28
20. Grafíca: Pirámide demográfica de la población prospectiva (Nº). Hondarribia, 2025-2040.....29
Gráfico 21: Prospectiva de evolución de la tasa de envejecimiento (%). Hondarribia, 2000-2040.....30
Grafínico 22: prospectiva de la evolución de la tasa de personas de 0 a 19 años (%). Hondarribia, 2000-2040.....30
23. Gráfico Crecimiento de las unidades de convivencia (%). Hondarribia, 2009-2025.....31
24. Gráfico Evolución del tamaño medio de las unidades de convivencia (Nº) Hondarribia, 2009-2025....32
25. Grafíca: Tamaño medio de las unidades de convivencia por entidad (hab.). Hondarribia y sus entidades, 2025.....34
26. Gráfico: Tipología de unidades de convivencia por edad (%). Hondarribia y sus entidades, 2025.....35
27. Graffico: Tipología de unidades de convivencia por lugar de nacimiento (%). Hondarribia y sus entidades, 2025.....36
Gráfico 28: Peso relativo de las personas de 18 a 34 años por barrio (%). Hondarribia y sus entidades, 2025.....38
29. Gráfica: Tasa de personas emancipadas de 18 a 34 años por barrio (%). Hondarribia y sus entidades, 2025.....39
30. Gráfico Prospectiva de las unidades de convivencia (%). Hondarribia, 2009-2040.....41
31. Gráfico Prospectiva del tamaño medio de las unidades de convivencia (Nº) Hondarribia, 2009-2040.42
Gráfico 32: Evolución de la tasa de actividad (%). Hondarribia y su contexto 2010-2024.....43
Gráfico 33: Evolución de la tasa de actividad por sexo (%). Hondarribia, 2010-2024.....44
34. Maestro: Evolución de la tasa de ocupación (%). Hondarribia y su contexto 2010-2024.....45
35. Maestro: Evolución de la tasa de ocupación por sexo (%). Hondarribia, 2010-2024.....45
36. Gráfico: Evolución de la tasa de paro (%). Hondarribia y su contexto, 2000-2024.....47
37. Gráfico: Evolución de la tasa de paro (%). Hondarribia y su contexto, 2010-2024.....47
38. Gráfico: Evolución de la tasa de paro por sexo (%). Hondarribia, 2010-2024.....48
39. Grafíca: Evolución de la renta familiar disponible (€). Hondarribia y su contexto, 2001-2023.....49
40. Gráfico: Evolución de la renta familiar disponible por sexo de la persona perceptora principal (€). Hondarribia, 2001-2022.....49

41. Gráfico: Evolución de la renta personal disponible (€). Hondarribia y su contexto, 2001-2023.....50
42. Gráfico: Evolución de la renta personal disponible por sexo (€). Hondarribia, 2001-2023.....51
43. Gráfico: Evolución del parque de viviendas (%). Hondarribia y su contexto, 2010-2023.....52
44. Gráfico: Evolución de la población media de las viviendas principales (Nº). Hondarribia y su contexto, 2010-2023.....55
45. Grabación: Evolución de la antigüedad media de las viviendas familiares (años). Hondarribia y su contexto, 2010-2023.....56
Gráfico 46: Evolución de la superficie media de las viviendas familiares (m2). Hondarribia y su contexto, 2010-2023.....59
47. Gráfico: Evolución de la tasa de viviendas familiares con ascensor (%). Hondarribia y su contexto 2010-2023.....60
48. Maestro: Evolución de la tasa de viviendas no principales (%). Hondarribia, 2010-2023.....62
49. Gráfico: Tasa de viviendas sin empadronar (%). Hondarribia y sus entidades, 2025.....63
50. Gráfico: Demanda de vivienda por municipio (%). Hondarribia y su contexto 2025.....65
51. Grafíca: Demanda de vivienda según régimen y lugar de residencia (%). Hondarribia, 2025.....66
52. Gráfico: Demanda de vivienda según ingreso y lugar de residencia (%). Hondarribia, 2025.....67
53. Gráfico: Demanda de vivienda por número de miembros y lugar de residencia (%). Hondarribia, 2025 68
54. Grafíca: Demanda de vivienda por género y lugar de residencia (%). Hondarribia, 2025.....69
55. Gráfico: Evolución del ratio de ventas de vivienda por habitante (‰). Hondarribia y su contexto, 2004-2023.....70
56. Gráfico: Evolución de las compraventas de vivienda por antigüedad (Nº). Hondarribia, 2004-2024....72
57. Gráfico: Evolución de las transacciones de vivienda según la propiedad (Nº). Hondarribia, 2004-2024.....72
58. Gráfico: Evolución del precio de la vivienda (k €). Hondarribia y su contexto, 2012-2025.....73
59. Gráfico: Evolución del precio de la vivienda por m2 (€). Hondarribia y su contexto, 2012-2025.....74
Gráfico 60: Evolución de la tasa de alquiler de viviendas principales (%). Hondarribia y su contexto, 2011-2023.....75
61. Gráfico: Viviendas principales por tipo de propiedad (%). Hondarribia y su contexto, 2023.....76
Gráfico 62: Evolución del ratio de fiamzas en alquiler libre por habitante según año de inicio del contrato (‰). Hondarribia y su contexto 2016-2024.....77
63. Gráfico: Evolución de la renta de alquiler libre por año de inicio del contrato (€). Hondarribia y su contexto 2016-2024.....78
64. Gráfico: Viviendas poseedoras por número de viviendas (Nº). Hondarribia, 2025.....79
Gráfico 65: Crecimiento de los indicadores del Criterio 1.1 para la designación de la zona de tensión (%). Hondarribia, 2018-2023.....84
Gráfico 66: Crecimiento de los indicadores del Criterio 1.2 para la designación de la zona de tensión (%). Hondarribia, 2019-2024.....86
67. Gráfico: Ingresos y esfuerzo económico de las unidades de convivencia (€). Hondarribia, 2022.....88

Tabla 1: Evolución de la población (nº). Hondarribia y su contexto, 2000-2025.....9
Tabla 2: Evolución de la natalidad (‰). Bergara, 2000-2025.....10
Tabla: Evolución de la población por sexo (Nº). Hondarribia, 2000-2025.....11
Tabla 4: Evolución de la población por edad (nº). Hondarribia, 2000-2025.....12
Tabla 5: Evolución de la población por lugar de nacimiento (Nº). Hondarribia, 2009-2025.....15
Tabla: Población por edad (nº). Hondarribia y sus entidades, 2025.....17
Tabla: Población por lugar de nacimiento (Nº). Hondarribia y sus entidades, 2025.....18
Tabla 8: Evolución de las altas y bajas de la población (nº). Hondarribia, 2000-2024.....20
Tabla 9: Estimación de altas y bajas por territorio de origen y destino (nº). Hondarribia, 2009-2024.....27

Tabla: Prospectiva de la población por edad (nº). Hondarribia, 2025-2040.....29
Tabla 11: Evolución del número de unidades de convivencia y tamaño medio. Hondarribia, 2009-2025...32
Tabla: Unidades de convivencia por entidad y tamaño (nº). Hondarribia y sus entidades, 2025.....33
Tabla: Tipología de unidades de convivencia por edad (Nº). Hondarribia y sus entidades, 2025.....36
Tabla 14: Tipología de unidades de convivencia por lugar de nacimiento (Nº). Hondarribia y sus entidades, 2025.....37
Tabla 15. Situación de emancipación de la juventud de 18 a 34 años (nº). Hondarribia y sus entidades, 2025.....39
Tabla 16: Prospectiva de las unidades de convivencia por tamaño y año (nº). Hondarribia, 2025-2040....42
Tabla 17: Evolución de la tasa de actividad por sexo (%). Hondarribia, 2010-2024.....44
Tabla 18: Evolución de la tasa de ocupación por sexo (%). Hondarribia, 2010-2024.....46
Tabla 19: Evolución de la tasa de paro por sexo (%). Hondarribia, 2010-2024.....48
Tabla 20.: Evolución de la renta familiar disponible por sexo de la persona perceptora principal (€). Hondarribia, 2001-2023.....50
Tabla 21: Evolución de la renta personal disponible por sexo (€). Hondarribia, 2001-2023.....51
Tabla 22: Evolución del parque de viviendas por tipo (Nº). Hondarribia, 2010-2023.....52
Tabla: Evolución del parque de viviendas por tipo (Nº). Hondarribia y sus entidades, 2023.....54
Tabla 24: Viviendas principales por número de habitantes. Hondarribia y sus entidades, 2023.....55
Tabla: Parque de viviendas por superficie (nº). Hondarribia y sus entidades, 2023.....60
Tabla 26. Parque de viviendas según ascensor (nº). Hondarribia y sus entidades, 2023.....61
Tabla 27. Viviendas por nivel de uso y barrio (nº). Hondarribia y sus entidades, 2025.....63
Tabla: Demanda de vivienda según régimen y lugar de residencia (nº). Hondarribia, 2025.....66
Tabla 29: Demanda de vivienda según ingreso y lugar de residencia (nº). Hondarribia, 2025.....67
Tabla: Demanda de vivienda por número de miembros y lugar de residencia (nº). Hondarribia, 2025 68
Tabla 31.: Demanda de vivienda según género y lugar de residencia (nº). Hondarribia, 2025.....68
Tabla 32. Compraventa de viviendas por antigüedad y propiedad. Hondarribia, 2004-2024.....71
Tabla 33. Evolución del precio de la vivienda (€). Hondarribia y su contexto, 2012-2025.....74
Tabla 34: Evolución del precio de la vivienda por m2 (€). Hondarribia y contexto 2012-2025.....74
Tabla: Viviendas principales por tipo de propiedad (Nº). Hondarribia, 2011-2023.....76
Tabla 36.: Evolución del ratio de fiambres en alquiler libre por habitante según año de inicio del contrato (‰). Hondarribia y su contexto 2016-2024.....77
Tabla 37: Evolución de la renta de alquiler de alquiler libre por año de inicio del contrato (€). Hondarribia y su contexto 2016-2024.....78
Tabla 38: Viviendas poseedoras según número de viviendas (nº). Hondarribia, 2025.....80
Tabla: Parque de vivienda protegida según situación (Nº). Hondarribia, 2025.....81
Tabla 40: Parque de viviendas protegidas por tipo de expediente (Nº). Hondarribia, 2025.....81
Tabla 41: Beneficiarios del programa OPE por características (nº). Hondarribia, 2025.....82
Tabla 42: Beneficiarios del programa Gaztelagun por características (nº). Hondarribia, 2025.....82
Tabla 43. Viviendas en Bizigune según situación (Nº). Hondarribia, 2025.....82
Tabla 44. Evolución y crecimiento de la renta de alquiler libre. Hondarribia, 2018-2023.....84
Tabla 45. Evolución e incremento del Índice de Precios al Consumo (IPC) general. CAE 2018-2023.....84
Tabla 46: Evolución y crecimiento del precio de compraventa libre. Hondarribia, 2019-2024.....85
Tabla 47: evolución e incremento del Índice de Precios al Consumo (IPC) general. CAE 2019-2024.....85
Tabla 48: Gasto en suministros básicos por tipo. CAE, 2022.....87
Tabla 49: Ingresos anuales y esfuerzo económico de las unidades de convivencia por circunscripción (€). Hondarribia, 2022.....87

| Figuras

Figura 1: Mapa de calor de la población. Hondarribia, 2025.....16
Figura 2: Mapa de calor de las unidades de convivencia. Hondarribia, 2025.....34
Figura 3: Mapa de calor de las personas emancipadas de 18 a 34 años. Hondarribia, 2025.....40

Figura 4. Mapa de calor del parque de viviendas. Hondarribia, 2025……53
Figura 5: Mapa del año de construcción de las viviendas por barrio. Entidades Hondarribia 2025……57
Figura 6: Mapa del año de construcción de las viviendas por barrio. Entidades Hondarribia 2025……58
Figura 7. Mapa de calor de las viviendas sin empadronar. Hondarribia, 2025..... 64

1. Antecedentes

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, ha abierto el camino a la declaración de varios municipios como Zonas de Tensión del Mercado Residencial. De acuerdo con el artículo 18 de la citada Ley, los municipios que reúnan las condiciones o criterios determinados en la misma podrán solicitar formalmente su declaración como Zona Residencial en Alta Tensión, lo que conllevará para dichos Ayuntamientos la adopción de una serie de medidas que incidan en el mercado de la vivienda en caso de obtener tal declaración. En este sentido, el Observatorio Vasco de la Vivienda ha elaborado recientemente un informe resolutivo de los municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi en los que el citado criterio se encuentra cubierto.

En el caso del Ayuntamiento de Hondarribia, se cumplen los criterios que determina la citada Ley 12/2023 para que todo el municipio sea declarado Zona Residencial en Alta Tensión, según el informe publicado por el Observatorio Vasco de la Vivienda en abril de 2025 (Observatorio Vasco de la Vivienda, 2025).

El Gobierno Vasco, a través del Observatorio Vasco de la Vivienda, ha elaborado y remitido a los ayuntamientos que cumplen los requisitos un protocolo para iniciar el procedimiento formal de declaración de zona de tensión y para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 18. En el mismo se expone la necesidad de presentar al Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco un diagnóstico sobre la vivienda (que presentará de forma estructurada toda la información obtenida en el procedimiento de elaboración previsto en el artículo 18.2.a) y un plan de acción específico de las medidas concretas que se implementarán para corregir los desequilibrios detectados en la zona designada como zona de tensión, junto con un calendario de desarrollo para los tres años de vigencia de la declaración (Observatorio Vasco de la Vivienda, 2024).

Además de estos documentos, según el artículo 18.3 de la Ley 12/2023, se debe presentar una memoria. En dicha memoria se ha de argumentar, a través de datos objetivos, que no existe vivienda suficiente para satisfacer las necesidades de la población; y se han de introducir dinámicas para la formación de nuevas viviendas, de forma que el acceso a la vivienda sea asequible, siempre que se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que el coste de la hipoteca o del alquiler supere el treinta por ciento de la carga media del presupuesto personal o de la unidad convivencial, más los gastos y suministros básicos, de los ingresos familiares medios o de la renta media.

b) Que, en los cinco años anteriores a la declaración de la vivienda como zona de tensión de mercado, el porcentaje de crecimiento acumulado del precio de compra o alquiler de vivienda sea superior en, al menos, tres puntos porcentuales al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios al consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

Los datos e indicadores que se recogen en este diagnóstico son, principalmente, los que el Observatorio Vasco de la Vivienda detalla en su documento Modelo para la elaboración del diagnóstico y plan de acción de municipios para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado (Observatorio Vasco de la Vivienda, 2024). Además, Gislan ha realizado las explotaciones adicionales necesarias para analizar la situación y entender el contexto de las zonas de tensión que viven los municipios.

Por otro lado, para una mejor comprensión de las dinámicas intramunicipales se ha utilizado la distribución de entidades definida por GeoEuskadi en Hondarribia.

Al final del diagnóstico se adjunta la memoria de justicia detallada en el artículo 18.3

2. Demografía

El análisis demográfico es una herramienta fundamental para comprender las dinámicas que se producen en la población de cualquier municipio. En este apartado se analizarán los datos históricos y las tendencias actuales con el fin de aclarar los retos y oportunidades de la demografía local a futuro. Se estudiará la evolución del número de habitantes a lo largo del tiempo, no solo en términos cuantitativos sino también atendiendo a factores clave como la distribución por sexo, edad y lugar de nacimiento, así como su distribución espacial en el municipio. Asimismo, se examinarán con detalle los flujos migratorios, por su importancia en la conformación y cohesión de las comunidades locales.

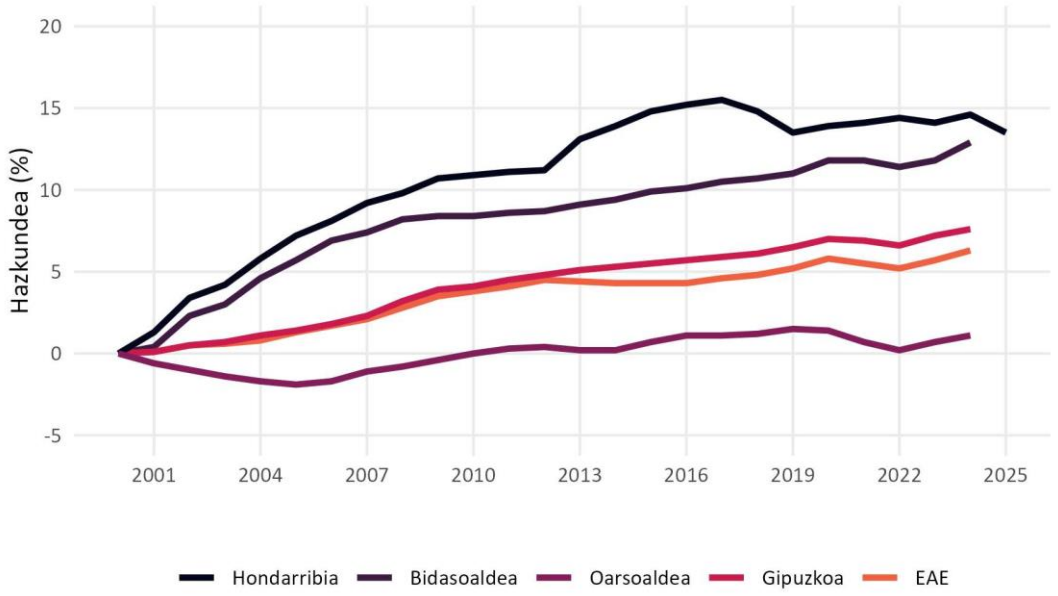
El objetivo principal de este análisis es comprender qué variables y de qué manera influyen esos cambios en las condiciones de vida de la comunidad; entre otras, la presión sobre el parque de vivienda y la evolución de la accesibilidad a la vivienda.

2.1. Variables principales

Desde el año 2000 la población de Hondarribia ha aumentado. En todo caso, el crecimiento de Hondarribia ha sido mayor que el de los ámbitos tomados como referencia. A escala comarcal, Bidasoaldea —y dentro de ella Irun— ha registrado un crecimiento similar y casi ha duplicado el crecimiento de Gipuzkoa y de la CAV. En Hondarribia la población ha crecido un **13,5%**, en Bidasoaldea un **12,9%**, en Gipuzkoa un **7,6%** y en la CAV un **6,3%**. La comarca vecina Oarsoaldea, en cambio, apenas ha crecido un **1,1%**. Así, se ha pasado de **14.863** habitantes en 2000 a **16.872** en 2025; es decir, **2.009** habitantes más (véanse Gráfico 1 y Tabla 1).

Aunque la evolución del crecimiento ha sido continua, en los años posteriores a la superación de la recesión económica de 2008 (2012–2017) fue aún mayor (por encima de 17.000 habitantes) y después volvió a descender, aproximándose de nuevo al nivel anterior. Ninguno de los ámbitos de referencia registró un crecimiento similar en ese periodo.

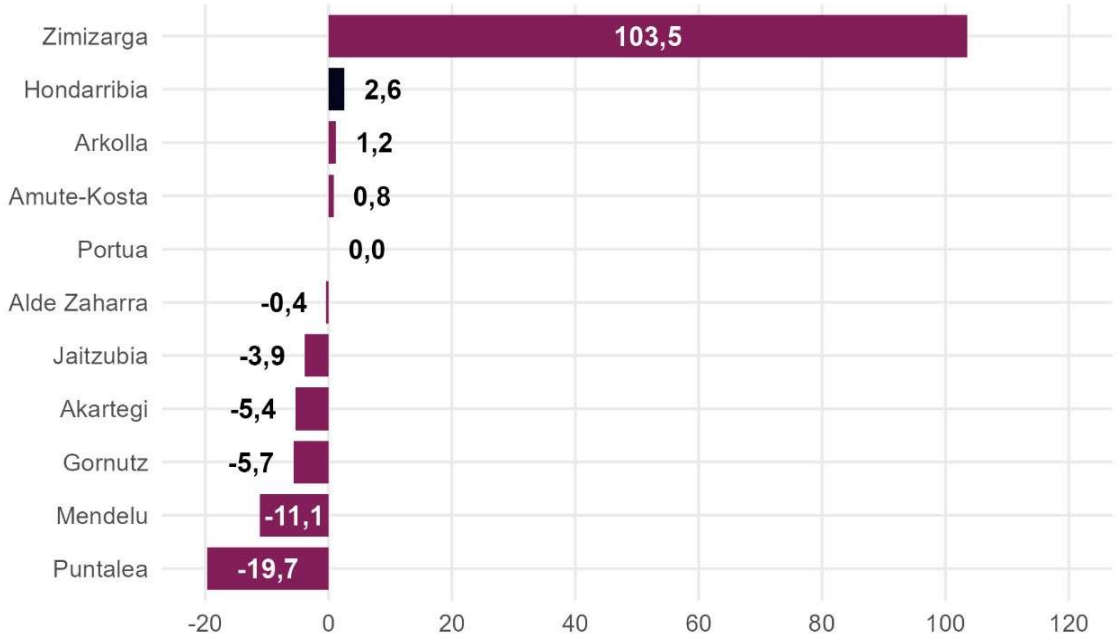
1. Gráfico: Evolución del crecimiento de la población (%). Hondarribia y su contexto, 2000-2025



Fuente: INE y padrón

En cualquier caso, entre 2009 y 2025 ese crecimiento ha sido del **2,6%** y a nivel de entidades se aprecian evoluciones muy diferentes. De hecho, Zimizarga ha acumulado el crecimiento (hasta casi duplicar su población). El resto de entidades han tenido un crecimiento apenas positivo (Arkolla, Amute-Kosta y Portua han crecido entre el **0,0%** y el **1,2%**) o bien negativo. Puntalea y Mendelu han acumulado la mayor pérdida: la primera un **19,7%** y la segunda un **11,1%**. También han perdido población Gornutz (**5,7%**), Akartegi (**5,4%**), Jaitzubia (**3,9%**) y Alde Zaharra (**0,4%**) (véanse Gráfico 2 y Tabla 6).

2. Gráfico: Crecimiento de la población (%). Hondarribia y sus entidades, 2009-2025



Fuente: INE y padrón

Tabla 1: Evolución de la población (cant.). Hondarribia y su contexto, 2000-2025[1]

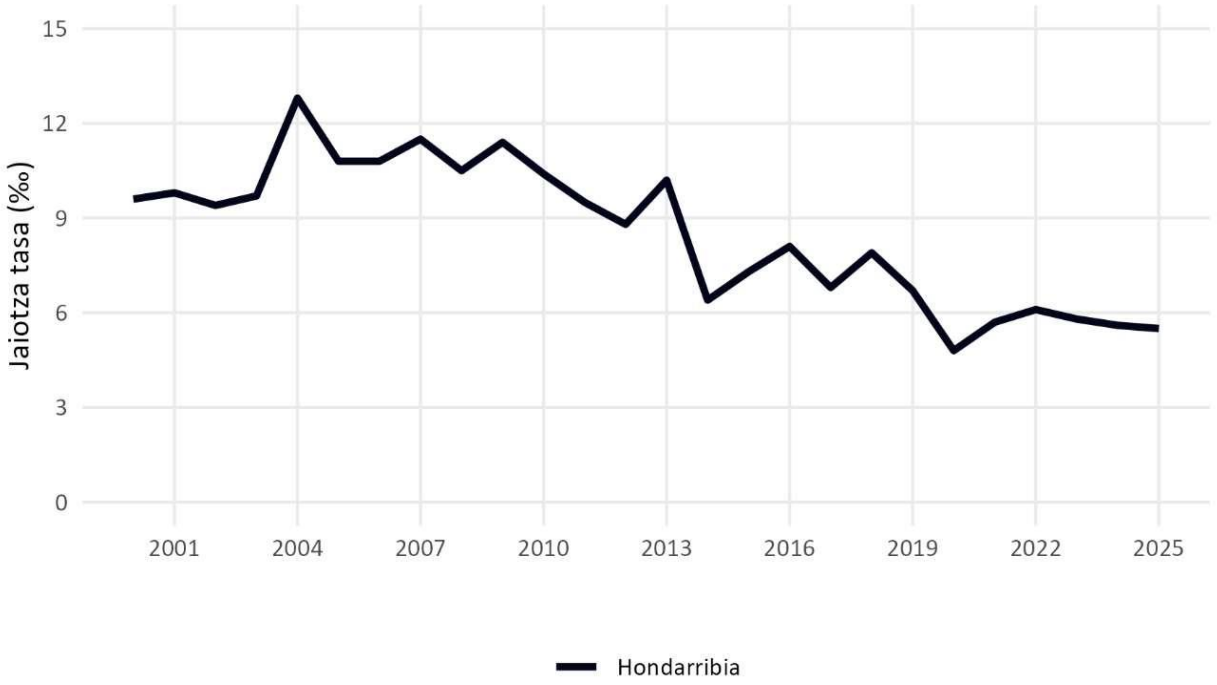
Ámbito	2000	2005	2010	2015	2020	2025
Hondarribia	14.863	15.940	16.477	17.068	16.926	16.872
Bidasoaldea	71.378	75.448	77.402	78.426	79.791	80.585
Oarsoaldea	70.960	69.630	70.932	71.426	71.987	71.751
Gipuzkoa	679.370	688.708	707.263	716.834	727.121	731.182
CAV	2.098.596	2.124.846	2.178.339	2.189.257	2.220.504	2.230.452

Fuente: INE y padrón

[1] Los datos de Bidasoa, Oarsoaldea, Gipuzkoa y Euskadi corresponden al año 2024.

Las principales razones del crecimiento de la población de Hondarribia son: un saldo migratorio positivo notable en la primera década del milenio, el aumento de la esperanza de vida y una tasa de natalidad elevada en el periodo 2001–2013. En esta línea, debe señalarse que la tasa de natalidad ha seguido una tendencia descendente en la última década, situándose en valores mínimos históricos: **5,5 nacimientos por mil habitantes**, la mitad de la registrada en la década anterior (véanse Gráfico 3 y Tabla 2).

3. Gráfico: Evolución de la tasa de natalidad (‰). Hondarribia, 2000-2025



Fuente: INE y padrón

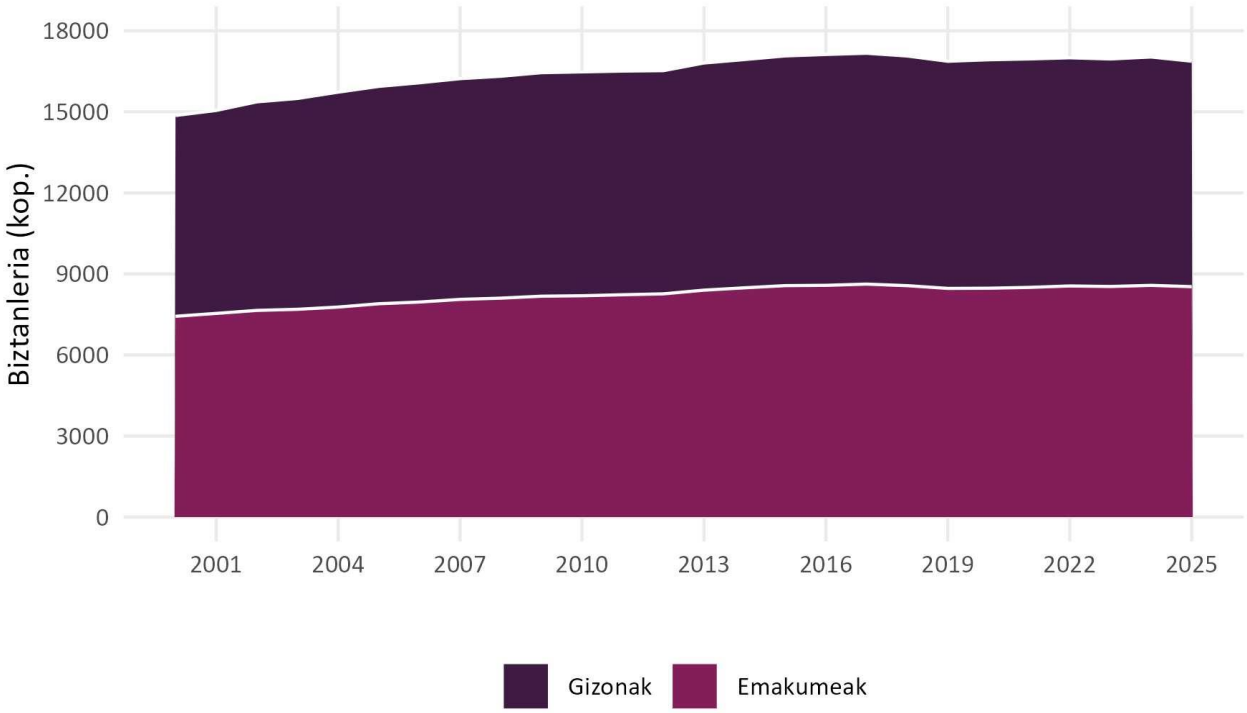
Tabla 2: Evolución de la natalidad (‰). Bergara, 2000-2025

	2000	2005	2010	2015	2020	2025
Tasa de natalidad	9,6	10,8	10,4	7,3	4,8	5,5

Fuente: INE y padrón

Junto con el crecimiento de población, la estructura poblacional de Hondarribia también ha cambiado. Por un lado, la estructura por edad se ha envejecido y, por otro, han cambiado las proporciones por lugar de nacimiento. La proporción entre mujeres y hombres, sin embargo, se ha mantenido: mujeres **50,5%** y hombres **49,5%** (véanse Gráfico 4 y Tabla 3).

4. Gráfico: Evolución de la población por sexo (%). Hondarribia, 2000-2025



Fuente: INE y padrón

3. Tabla: Evolución de la población por sexo (Nº). Hondarribia, 2000-2025

Sexo	2000	2005	2010	2015	2020	2025
Mujeres	7.432	7.896	8.192	8.566	8.471	8.528
Hombres	7.431	8.044	8.285	8.502	8.455	8.344
Total	14.863	15.940	16.477	17.068	16.926	16.872

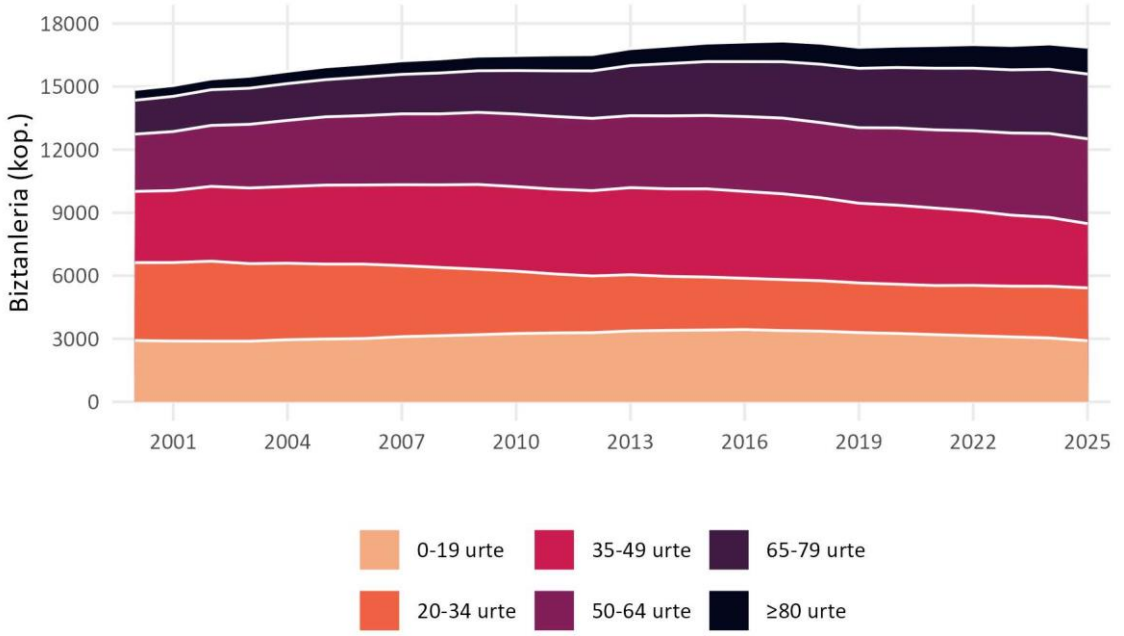
Fuente: INE y padrón

En cuanto a la evolución de la estructura por edad, la tendencia es clara: los grupos de menor edad han retrocedido y han aumentado los de mayor edad. El grupo de 0–19 años ha perdido 2,4 puntos; el de 20–34 ha perdido 10,0 puntos; y el de 35–49, 4,7 puntos. Han aumentado el grupo de 50–64 (5,6 puntos), el de 65–79 (7,4 puntos) y el de 80 o más (4,1 puntos). En síntesis, hay 1.534 habitantes menos en los grupos jóvenes y 3.543 más en los grupos de mayor edad (véanse Gráfico 5 y Tabla 4). Es especialmente reseñable el crecimiento del grupo de 80 o más: **149,3%**.

Asimismo, destaca la reducción de la cohorte de 20–34 años. Su descenso tendrá un impacto directo en el crecimiento natural de la población en los próximos años, y difícilmente la cohorte más joven tendrá la fecundidad suficiente para mantener el volumen de población.

La forma regresiva de la pirámide demográfica ya anticipa el descenso que vivirá la cohorte de 0–19 años. Todo ello, antes de impulsar un crecimiento de la población en edad reproductiva en las próximas décadas, hará aflorar el impacto sociodemográfico del envejecimiento (véanse Gráfico 5, Gráfico 6 y Tabla 4).

5. Gráfico 5: Evolución de la población por edad (%). Hondarribia, 2000-2025



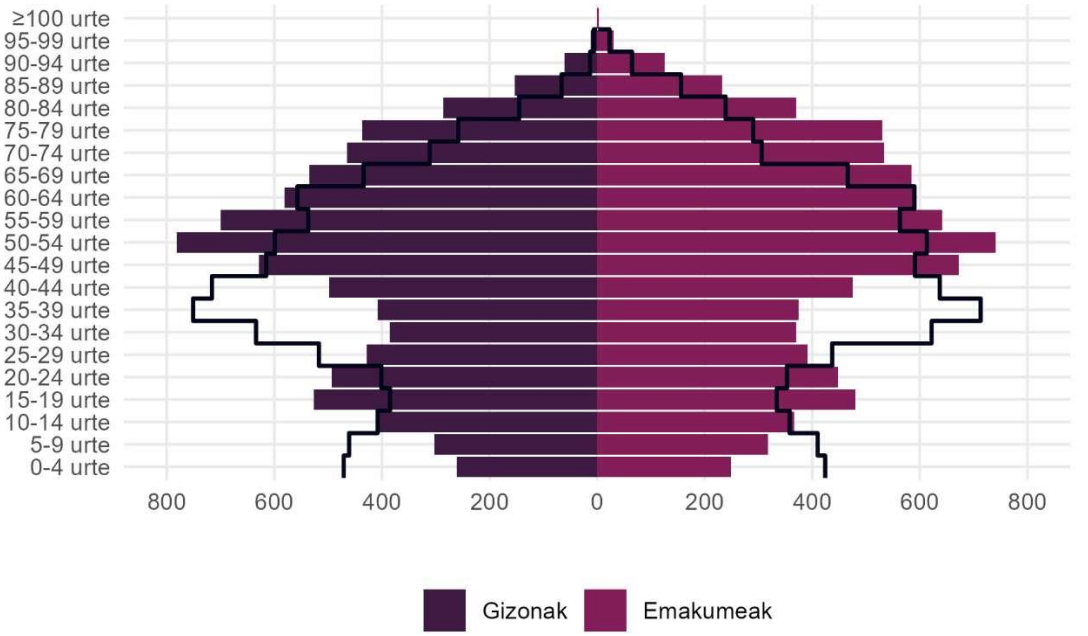
Fuente: INE y padrón

4. Tabla: Evolución de la población por edad (cant.). Hondarribia, 2000-2025

Edad	2000	2005	2010	2015	2020	2025
0-19 años	2.920	2.989	3.251	3.415	3.256	2.907
20-34 años	3.706	3.565	2.964	2.524	2.340	2.515
35-49 años	3.388	3.757	4.023	4.195	3.762	3.058
50-64 años	2.725	3.251	3.459	3.491	3.676	4.035
65-79 años	1.613	1.768	2.065	2.564	2.874	3.083
≥80 años	511	610	715	879	1.018	1.274
Total	14.863	15.940	16.477	17.068	16.926	16.872

Fuente: INE y padrón

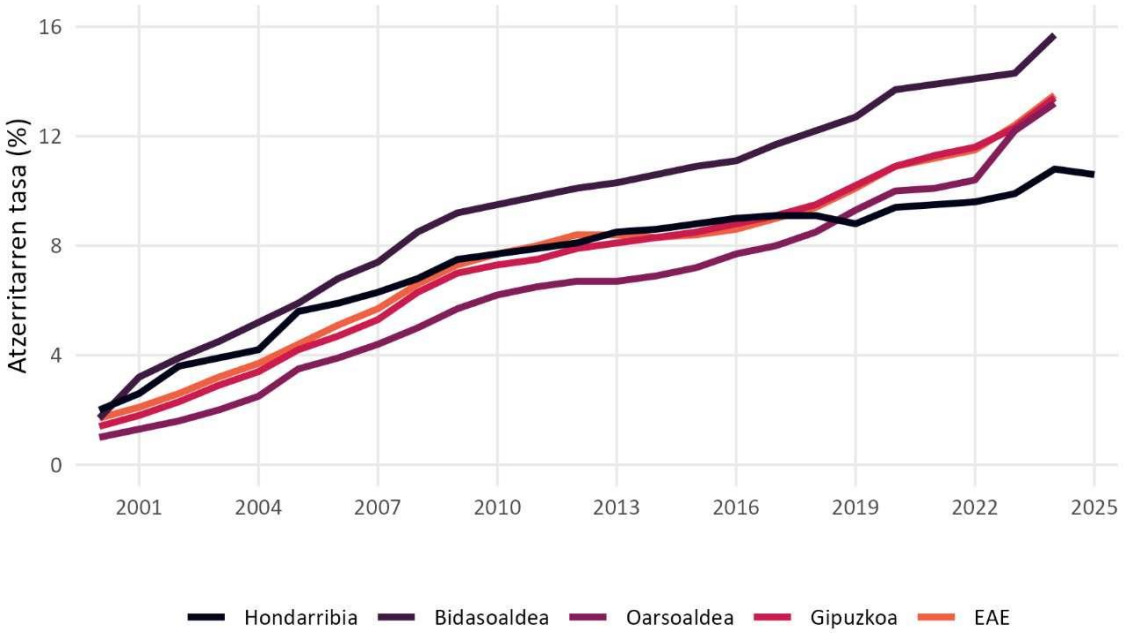
6. Gráfico: Pirámide demográfica de población (nº). Hondarribia, 2010-2025



Fuente: INE y padrón

Por otra parte, el saldo migratorio positivo de los últimos años también ha modificado la estructura por lugar de nacimiento. La tasa de población extranjera ha pasado del **2,0%** en 2000 (INE) al **10,6%** en 2025 (padrón). En el último año, Hondarribia cuenta con **1.792** habitantes nacidos fuera del Estado. Aunque todos los ámbitos de referencia han experimentado crecimiento, Hondarribia ha incorporado población nacida en el extranjero en un nivel claramente inferior al de los ámbitos de referencia: Bidasoaldea **15,7%** (Irun **17,1%**), Oarsoaldea **13,2%**, Gipuzkoa **13,4%** y CAV **13,5%.** Los datos de referencia son de 2024 (ver gráfico 7 y tabla 5).

7. Gráfico: Evolución de la tasa de extranjería (%). Hondarribia y su contexto, 2000-2025



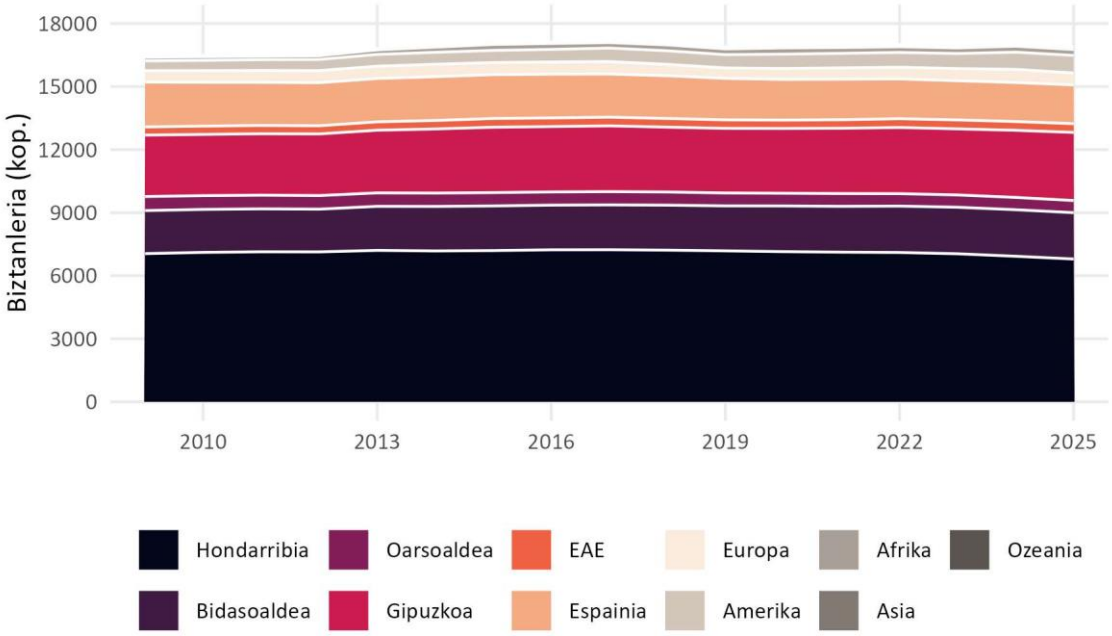
Fuente: INE y padrón

Sobre el origen actual, el **40,3%** de la ciudadanía de Hondarribia ha nacido en Hondarribia (6.796 personas). Además, destacan las personas con origen próximo: nacidas en Bidasoaldea (2.205; 13,1%), en Oarsoaldea (578; 3,4%) y en Gipuzkoa (3.240; 19,2%). También viven en el municipio 416 personas nacidas en la CAV (2,5%) y 1.845 nacidas en España (10,9%).

Analizando con mayor detalle a quienes han venido desde Gipuzkoa, los principales lugares de nacimiento son Donostia/San Sebastián (2.504) e Irun (2.205), seguidos de Errenteria (268), Pasaia (135), Tolosa (130) y Oiartzun (105). En estos datos debe considerarse la tendencia a fijar como municipio de nacimiento aquel donde se ubica el hospital. Además, residen 342 personas nacidas en Bizkaia, 74 en Araba y 436 en Nafarroa Garaia. Según la clasificación territorial del INE, entre quienes nacieron en alguna región del Estado predominan Madrid (171), Salamanca (100) y Cáceres (96).

En relación con la población nacida fuera del Estado (1.792), predominan las personas nacidas en América (837). El resto de orígenes presenta cifras menores: Europa (568), África (278), Asia (104) y Oceanía (5). En el detalle, entre la población americana las comunidades más numerosas son Colombia (164), Perú (104) y Nicaragua (95). Entre la europea predominan Francia (213), Ucrania (89) y Rumanía (69). Entre la africana destacan Senegal (140) y Marruecos (30). Dada la ubicación fronteriza de Hondarribia entre Gipuzkoa y Lapurdi, conviene atender a la población nacida en Francia, entre la cual hay personas con origen en Lapurdi: Baiona/Bayona (50), Donibane Lohizune/San Juan de Luz (30) y Hendaia/Hendaya (6), además de personas nacidas en Sara, Ziburu/Ciboure, Biriatu/Biriatou, Azparne/Hasparren y Urruña/Urrugne.

8. Gráfico: Evolución de la población según el lugar de nacimiento (cant.). Hondarribia, 2009-2025



Fuente: INE y padrón

5. Tabla: Evolución de la población por lugar de nacimiento (cant.). Hondarribia, 2009-2025

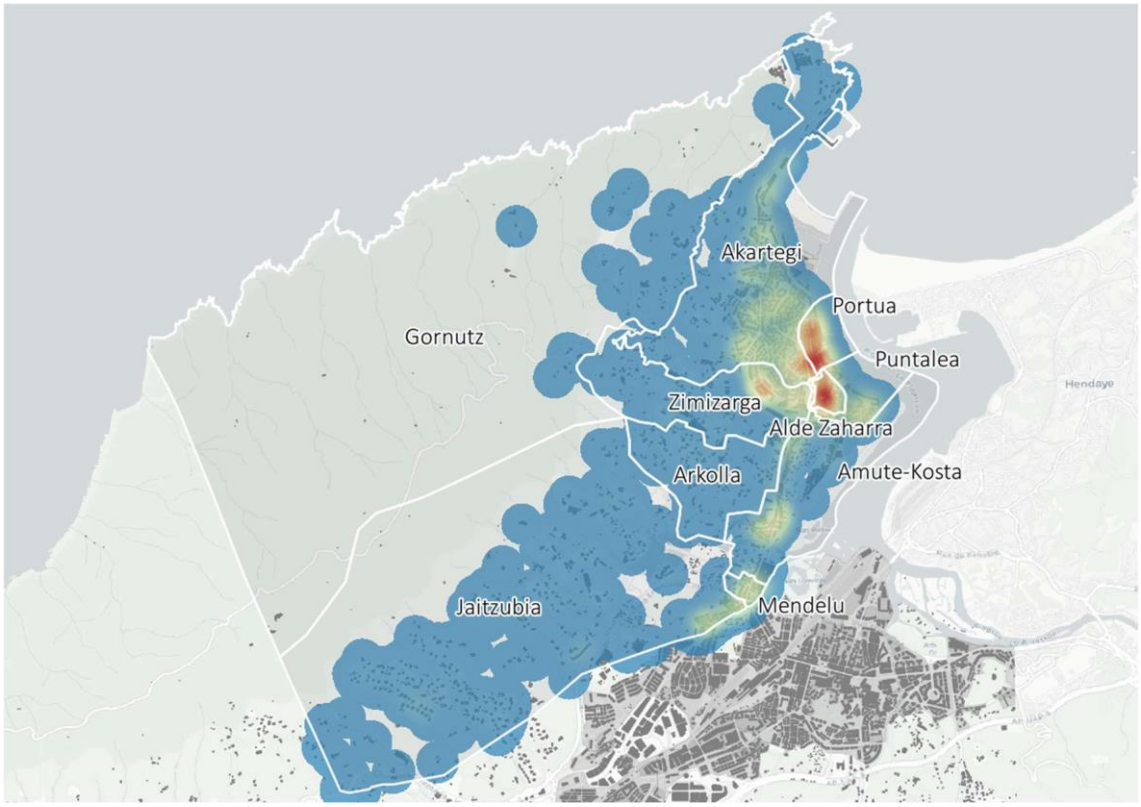
Ámbito	2009	2013	2017	2021	2025
Hondarribia	7.052	7.206	7.236	7.122	6.796
Bidasoaldea	2.049	2.096	2.135	2.181	2.205
Oarsoaldea	668	641	630	608	578
Gipuzkoa	2.925	2.982	3.130	3.106	3.240
CAV	387	399	413	406	416
España	2.133	2.061	2.053	1.929	1.845
Europa	541	585	595	538	568
América	471	561	641	694	837
África	166	216	261	274	278
Asia	49	54	70	95	104
Oceanía	7	5	3	3	5
Total	16.448	16.806	17.167	16.956	16.872

Fuente: padrón

En cuanto a la concentración de población, las entidades más pobladas son Akartegi (5.180), Portua (2.508) y Zimizarga (2.155). También son numerosas Alde Zaharra (1.757), Amute-Kosta (1.691) y Jaitzubia (1.619). Con cifras menores aparecen Puntalea (943), Mendelu (680), Arkolla (257) y Gornutz (82). Así, Akartegi concentra el 30,7% de la población municipal y junto con Portua (14,9%), Zimizarga (12,8%) y Alde Zaharra (10,4%) reúnen dos tercios de la población (68,8%).

La geografía de la población (y de las viviendas) presenta, por tanto, polígonos de alta densidad (Alde Zaharra, principalmente en Portua) y otros de baja densidad. Entre estos últimos deben distinguirse los de carácter rural (Arkolla, Jaitzubia y Gornutz) y los de carácter urbano (Akartegi, Zimizarga, Amute-Kosta y Mendelu). Estas características influyen de manera determinante en el grado de envejecimiento, la presencia de población nacida en el extranjero, la emancipación juvenil o el alquiler (véase Imagen 1).

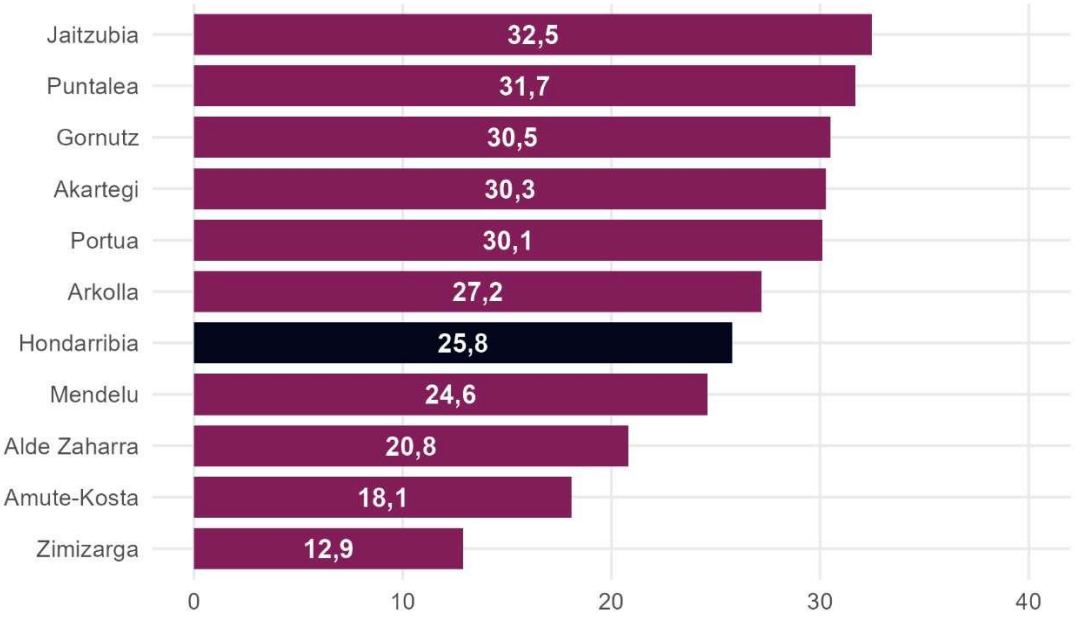
1. Imagen: Mapa de calor de la población. Hondarribia, 2025



Fuente: padrón

En ese contexto se aprecian patrones distintos: Zimizarga es la entidad con menor tasa de envejecimiento (12,9%), por haber concentrado el crecimiento más reciente. En cambio, las mayores tasas de envejecimiento corresponden a Jaitzubia, Puntalea, Gornutz, Akartegi, Portua y Arkolla, entre el 27% y el 32% (entidades con viviendas más antiguas y baja densidad). Respecto al índice de población nacida en el extranjero, se observa que Zimizarga, Puntalea, Akartegi, Arkolla y Amute-Kosta están por debajo de la media municipal (10,6%), mientras que Mendelu casi la duplica (21,2%) y Alde Zaharra y Portua también la superan claramente (16,2% y 16,1%). Aunque Jaitzubia y Gornutz están por encima de la tasa municipal, la diferencia es de hasta dos puntos. Se recuerda, además, que el envejecimiento y la presencia de población nacida fuera se relacionan con zonas de vivienda más reciente o con entornos que ofrecen alternativas residenciales más asequibles (vivienda más antigua) (Ver gráfico 9, gráfico 10, Tabla 6 y Tabla 7).

9. Gráfico: Tasa de envejecimiento (%). Hondarribia y sus entidades, 2025



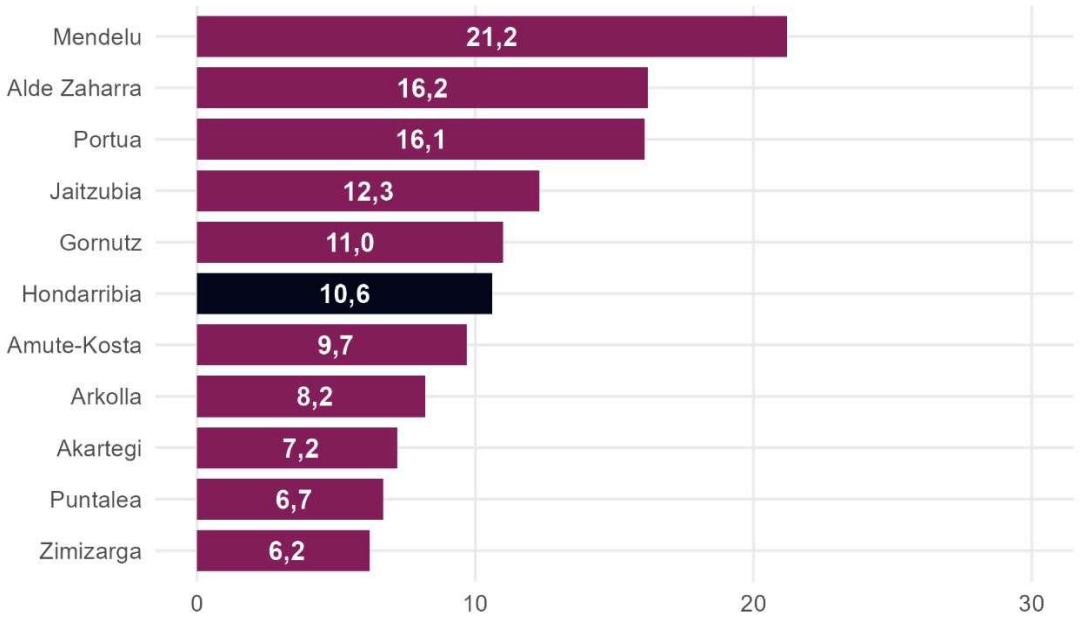
Fuente: padrón

6. Tabla: Población según edad (Nº). Hondarribia y sus entidades, 2025

Ámbito	0-19 años	20-34 años	35-49 años	50-64 años	65-79 años	≥80 años	Total
Akartegi	921	656	892	1.144	1.131	436	5.180
Alde Zaharra	290	336	368	398	257	108	1.757
Amute-Kosta	348	251	318	468	219	87	1.691
Arkolla	32	48	43	64	42	28	257
Gornutz	10	8	15	24	17	8	82
Jaitzubia	214	221	269	389	380	146	1.619
Mendelu	113	95	137	168	120	47	680
Portua	345	427	420	561	475	280	2.508
Puntalea	102	166	108	268	214	85	943
Zimizarga	532	307	488	551	228	49	2.155
Hondarribia	2.907	2.515	3.058	4.035	3.083	1.274	16.872

Fuente: padrón

10. Gráfico: Tasa de extranjería (%). Hondarribia y sus entidades, 2025



Fuente: padrón

7. Tabla: Población según el lugar de nacimiento (cant.). Hondarribia y sus entidades, 2025

Ambito	Hondarribia	Bidasoaldea	Oarsoaldea	Gipuzkoa	CAV	España	Extranjero	Total
Akartegi	1.984	782	225	1.050	182	585	372	5.180
Alde Zaharra	656	164	56	361	38	198	284	1.757
Amute-Kosta	766	205	53	315	31	157	164	1.691
Arkolla	139	30	10	31	4	22	21	257
Gornutz	48	13	1	7	0	4	9	82
Jaitzubia	327	309	60	393	37	294	199	1.619
Mendelu	133	95	14	157	11	126	144	680
Portua	1.156	232	70	369	63	215	403	2.508
Puntalea	489	89	26	165	15	96	63	943
Zimizarga	1.098	286	63	392	35	148	133	2.155
Hondarribia	6.796	2.205	578	3.240	416	1.845	1.792	16.872

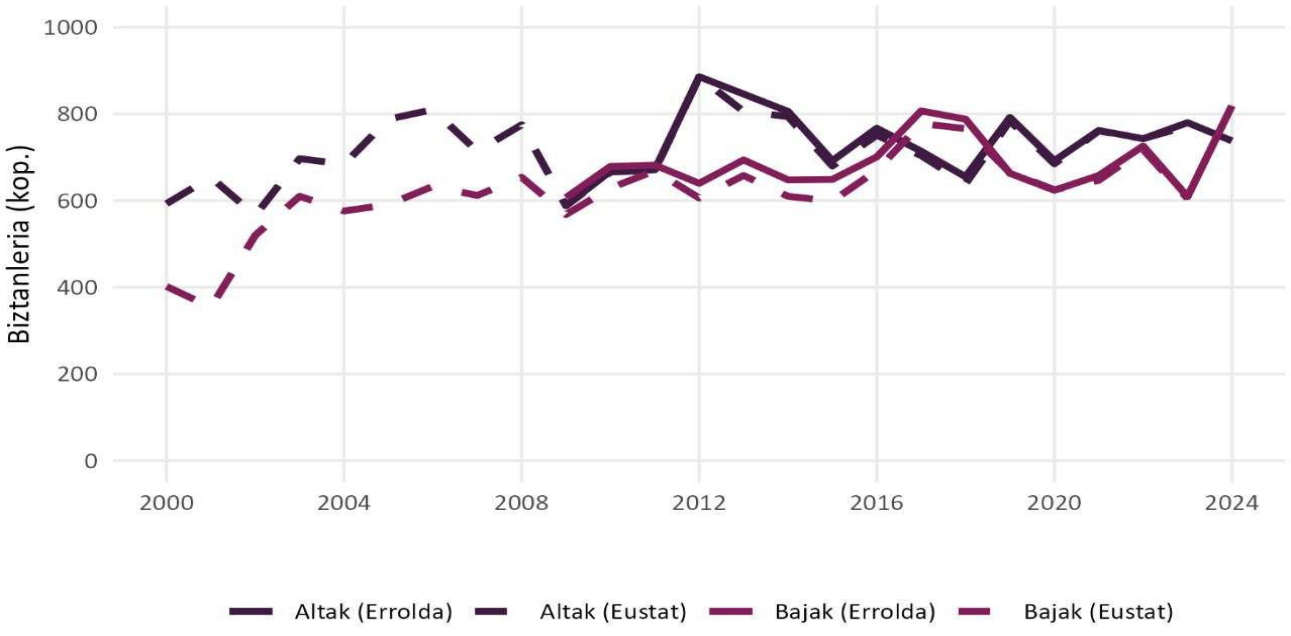
Fuente: padrón

2.2. Movimiento de la población

Para analizar el movimiento de la población de Hondarribia entre 2000 y 2024, deben compararse las altas por inmigración y las bajas por emigración del padrón municipal. Los datos de altas y bajas del padrón suelen coincidir en orden de magnitud con los de Eustat e INE. En Hondarribia, las altas del padrón y de Eustat son muy similares, pero en las bajas se detecta un desfase en el periodo 2009–2012. Por ello, para dimensionar la migración y fenómenos asociados a lo largo del nuevo milenio se utilizarán los datos de altas y bajas de Eustat. Para un análisis más detallado de características, se empleará la información del padrón desde 2009 (véanse Gráfico 11 y Tabla 8).

En el periodo 2000–2024, Hondarribia ha tenido un saldo migratorio positivo de 2.136 personas: 18.082 altas y 15.946 bajas. El saldo ha sido positivo prácticamente en todo el periodo. En torno a la recesión económica de 2009–2011, las bajas fueron superiores a las altas. También hubo saldos negativos en 2017, 2018 y 2024. Para comprender estas dinámicas deben considerarse diversos factores, como la compraventa de viviendas en el municipio o los movimientos migratorios derivados de la economía. La información sobre compraventas se recoge en el apartado 7 (véanse Gráfico 11 y Tabla 8).

11. Gráfico: Evolución de las altas y bajas de la población (cant.). Hondarribia, 2000-2024



Fuente: Padrón.

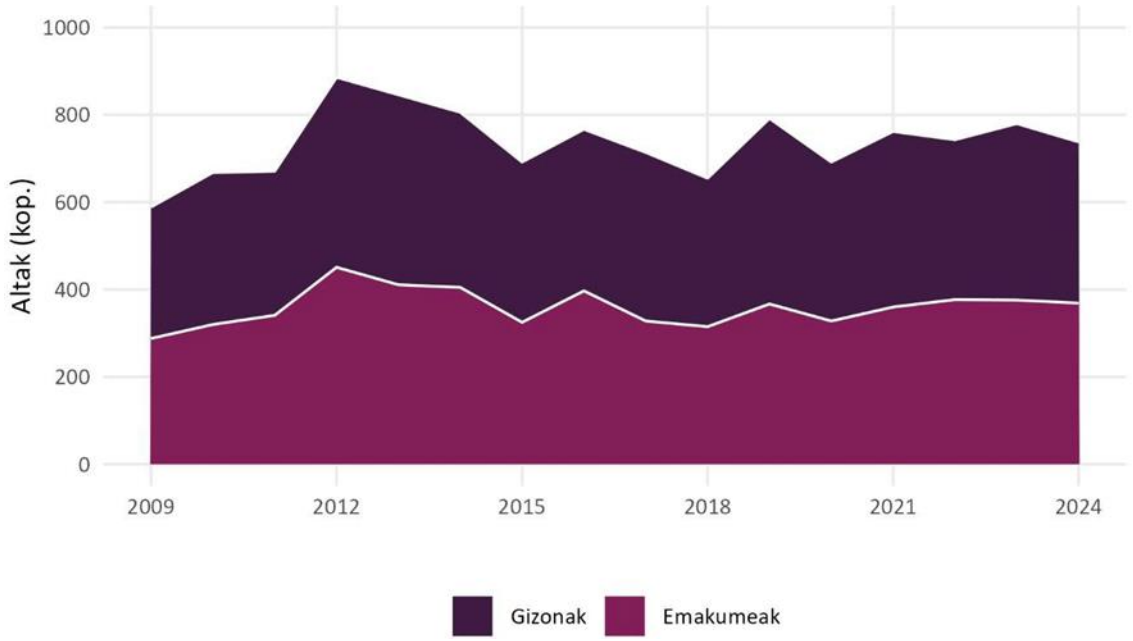
8. Tabla: Evolución de las altas y bajas de la población (cant.). Hondarribia, 2000-2024

Año	Altas	Bajas	Saldo
2000	593	402	191
2001	654	354	300
2002	566	520	46
2003	697	610	87
2004	684	576	108
2005	788	591	197
2006	810	633	177
2007	714	612	102
2008	775	654	121
2009	589	607	-18
2010	668	679	-11
2011	671	682	-11
2012	886	640	246
2013	846	694	152
2014	806	648	158
2015	692	649	43
2016	767	701	66
2017	714	807	-93
2018	655	788	-133
2019	792	663	129
2020	692	624	68
2021	762	658	104
2022	743	726	17
2023	780	609	171
2024	738	819	-81
Total	18.082	15.946	2.136

Fuente: Eustat y Padrón.

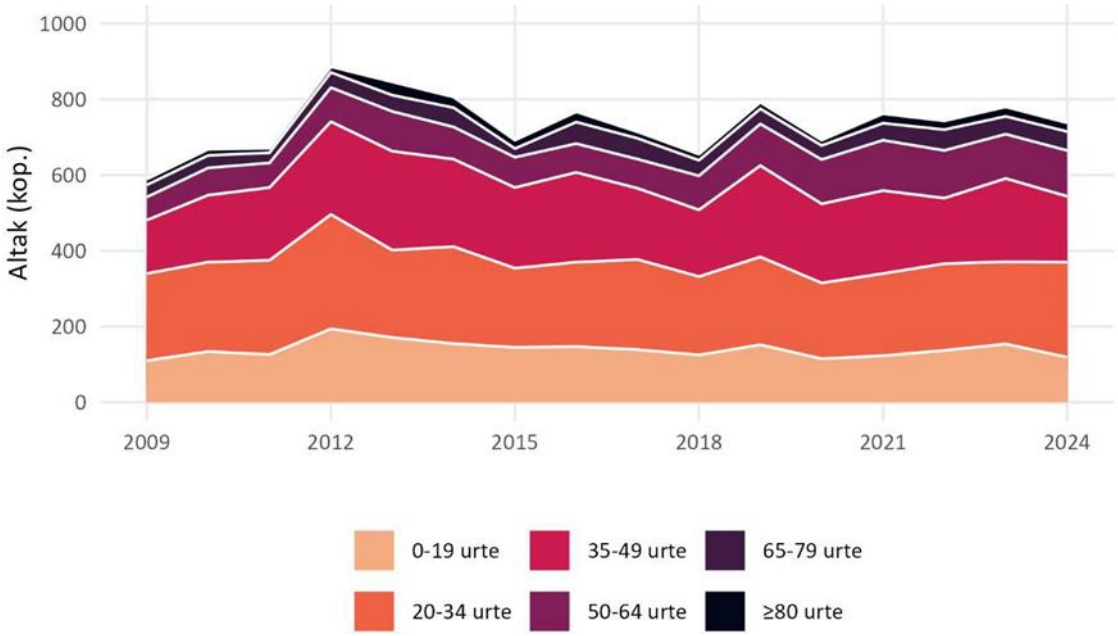
Por otra parte, de las 11.801 altas registradas entre 2009 y 2024, 6.043 corresponden a hombres (51,2%) y 6.043 a mujeres (48,8%). El número de altas de hombres es superior al de mujeres; aunque la diferencia porcentual no es muy alta, se aprecia una masculinización de la inmigración o de los cambios de vivienda, probablemente influida por la estructura económica del entorno. Si se analizan las altas por edades, se observa que la mayoría de nuevos empadronamientos se concentran en tres cohortes: 20–34 años (3.727; 31,6%), 35–49 años (3.297; 27,9%) y sus hijas e hijos, 0–19 años (2.246; 19,0%). El grupo 50–64 (1.525) supone el 12,9% de las altas y el 65–79 (676) el 5,7%; el peso de cohortes más mayores es aún menor. Así, la mayoría de quienes han ido a vivir a Hondarribia lo han hecho en edades de emancipación o formación de familia, aunque la llegada de cohortes mayores es relativamente superior a lo habitual. Este matiz puede tener efectos, por ejemplo, en la llegada de personas con mayor capacidad para afrontar precios altos de vivienda o con intención de uso estacional (véanse Gráfico 12 y Gráfico 13).

12. Gráfico: Evolución de las altas por sexo (cant.). Hondarribia, 2009-2024



Fuente: Padrón.

13. Gráfico: Evolución de altas por edad (cant). Hondarribia, 2009-2024



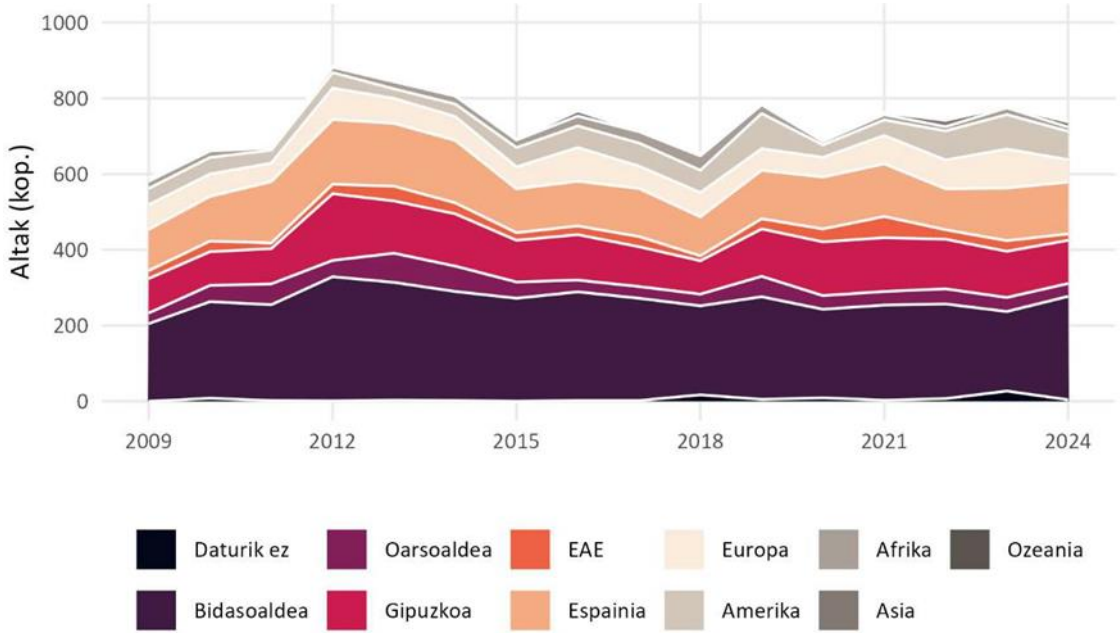
Fuente: Padrón

Si se analizan las nuevas altas entre 2009 y 2024 según el origen, se aprecia una diversidad significativa. En concreto, el 35,5% procede de Bidasoaldea (Irun) (4.193 personas), el 5,8% de Oarsoaldea (686), el 16,3% de Gipuzkoa (1.924), el 3,6% de la CAV (427) y el 18,2% del resto de España (2.143). Asimismo, el 9,1% llega desde Europa (1.077), el 7,3% desde América (858), el 2,5% desde África (296) y el 0,8% desde Asia (98). En ese periodo, se empadronaron 7 personas procedentes de Oceanía y no se dispone de dato para 92 altas (véase Gráfico 14).

En el detalle, la mayor parte de las altas vinculadas a Gipuzkoa proceden de Irun (4.193), Donostia/San Sebastián (1.117), Errenteria (320), Oiartzun (157) y Pasaia (110). Desde Araba, Bizkaia y Navarra llegaron 131, 296 y 423 personas, respectivamente. Según la desagregación estatal del INE, los principales orígenes dentro de España fueron Madrid (350), Barcelona (182), Illes Balears (77) y València (65).

Entre las personas que llegan fuera del Estado, las originarias de América son mayoritariamente colombianas (151 personas), pero también destacan las nicaragüenses (133 personas), peruanas (100 personas) y cubanas (83 personas). Entre los procedentes de África predominan los senegaleses (189 personas) y los marroquíes (57 personas). Entre los asiáticos, Pakistán (22 personas) y Mongolia (17 personas). Los procedentes de Europa provienen principalmente de Francia (692 personas), Rumanía (95 personas), Ucrania (74 personas), Reino Unido (37 personas) y Alemania (24 personas). Hay que destacar que entre los de origen administrativo francés, al menos tres de cada cuatro son de Lapurdi.

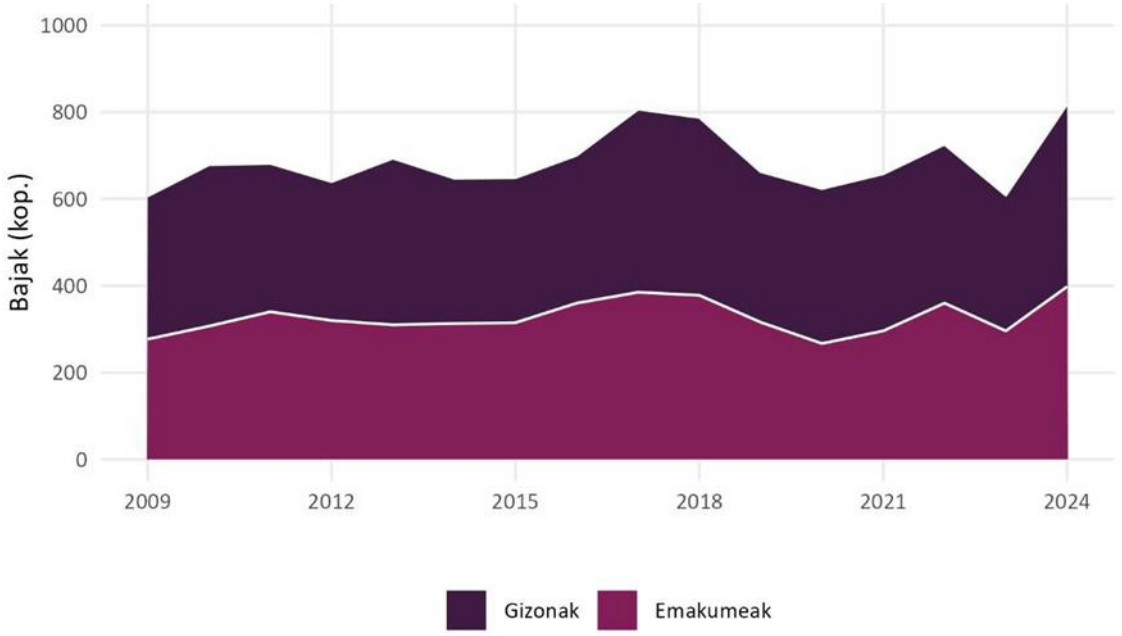
14. Gráfico: Evolución de las altas por territorio de origen (cant.). Hondarribia, 2009-2024



Fuente: Padrón

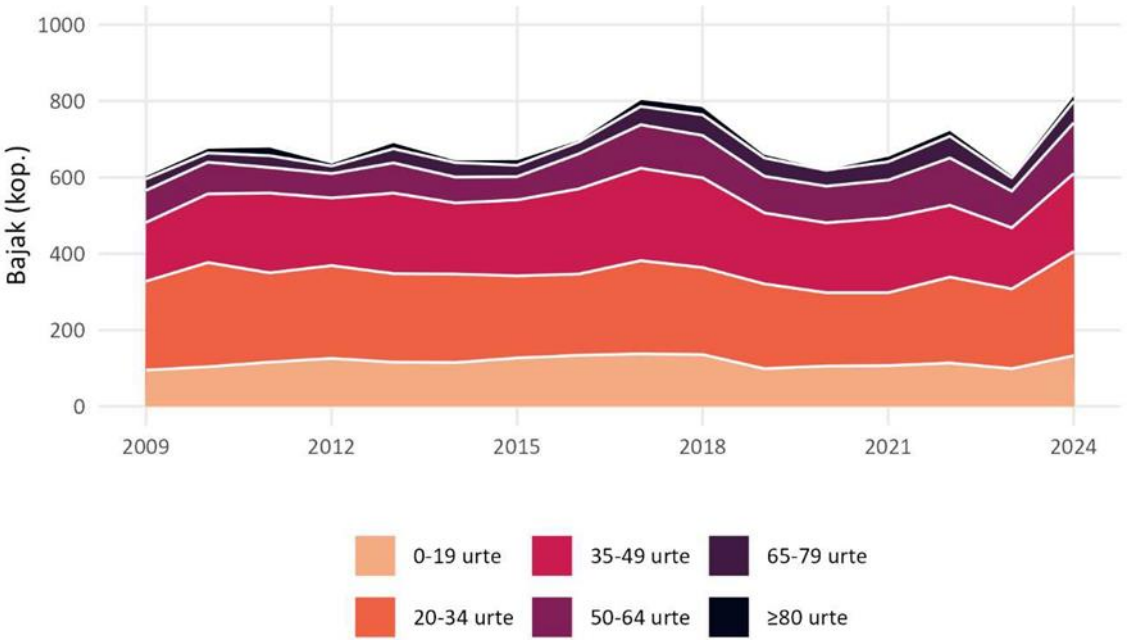
En cuanto a las características de las personas que se han desplazado fuera de Hondarribia (10.994 bajas), según datos del censo 2009-2024, la mayoría por sexo son hombres (5.756 personas). Estos datos indican una masculinización de las bajas, tal y como se ha visto en las altas. En cuanto al tramo de edad, cabe destacar que un tercio de las personas que han abandonado el municipio (33,3%) son jóvenes de 20 a 34 años (3.659 personas). Junto a ellos, 3.133 personas de 35 a 49 años (28,5%) y 1.865 personas de 0 a 19 años que son hijos o hijas (17,0%) son los principales tramos de edad con baja en el padrón. Estos datos confirman que las personas que han abandonado el municipio son principalmente jóvenes, pero el número de bajas de las generaciones más mayores también es un indicio a tener en cuenta (véase 15. Gráfico y 16. Gráfico).

15. Gráfico: Evolución de las bajas por sexo (cant.). Hondarribia, 2009-2024



Fuente: Padrón

16. Gráfico: Evolución de las bajas por sexo (cant.). Hondarribia, 2009-2024



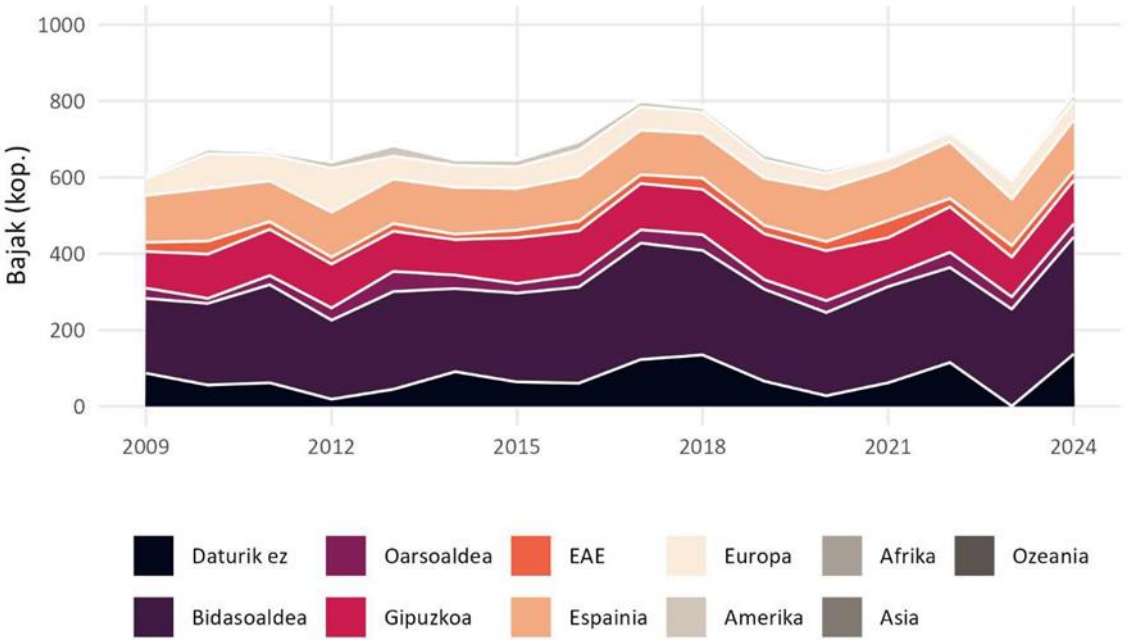
Fuente: Padrón

Asimismo, el 35,8% de las personas que han causado baja en el padrón (3.933 personas) han ido a vivir a Irun, el 4,6% (505 personas) a un municipio de Oarsoaldea, el 16,5% (1.811 personas) a otro de Gipuzkoa. Los principales destinos han sido Donostia-San Sebastián (1.138 personas), Errenteria (250 personas), Pasaia (108 personas) y Oiartzun (90 personas). En este sentido, puede confirmarse que la dinámica migratoria principal del municipio es con los municipios del entorno (véase gráfico 17).

Entre las bajas registradas en el censo de Hondarribia, otra significativa de las zonas de destino es España, donde 1.984 personas abandonan Hondarribia, el 18,0% de las bajas, para residir en algún lugar del Estado. En esta distribución sobresale Navarra (429 personas), aunque con cifras significativas Madrid (378 personas), Barcelona (150 personas) y Baleares (90 personas) (ver gráfico 17).

De las 926 personas que han ido a vivir a Europa (el 8,4% de las bajas), son mayoría las que se han desplazado a Francia (728 personas). En este caso, cabe destacar que, aunque la información de los padrones no es del todo precisa, los datos sugieren que la mayoría de estas bajas han ido a vivir a municipios cercanos. Por otro lado, no se ha podido determinar el territorio de destino de las 1.152 personas (véase 17. Gráfico).

17. Gráfico: Evolución de las bajas por territorio de origen (cant.). Hondarribia, 2009-2024



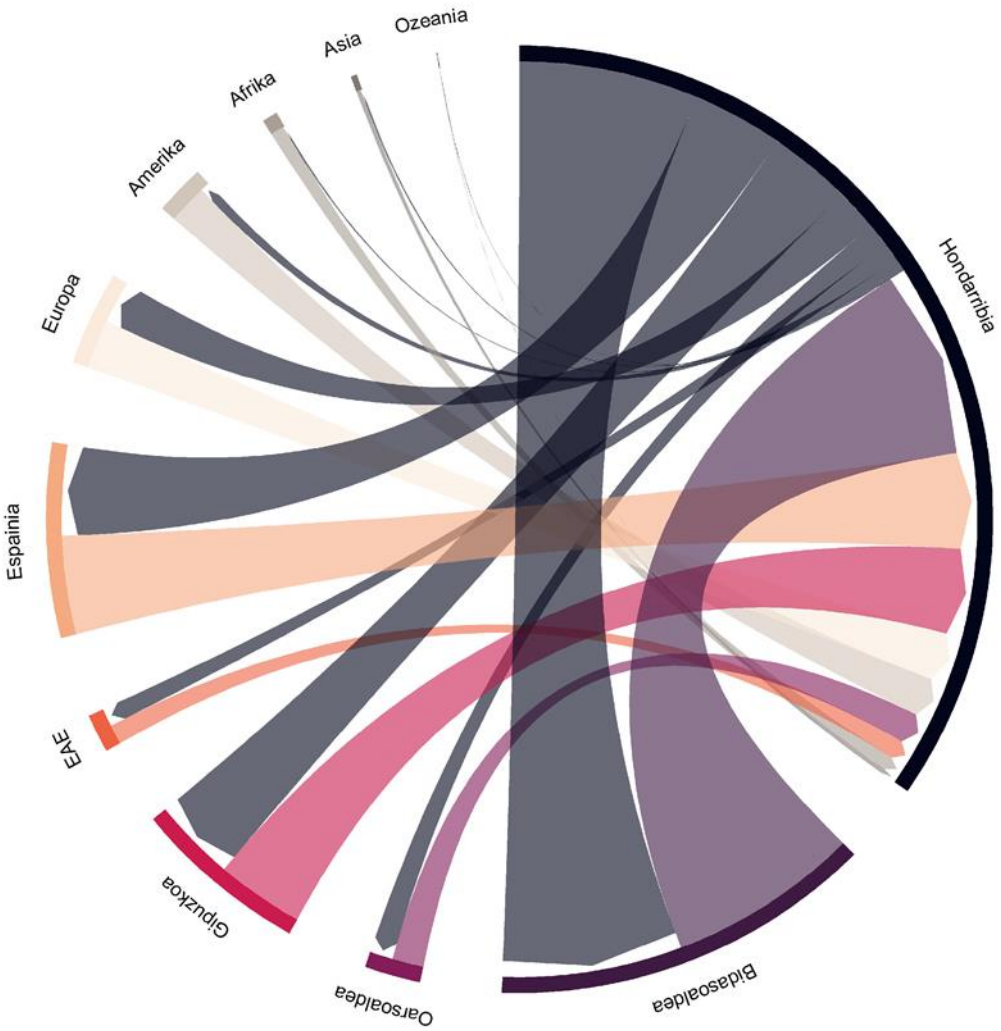
Fuente: Padrón

Así, en estos últimos catorce años, Hondarribia presenta un saldo positivo con todas las zonas. La única excepción es insignificante, el saldo negativo con Oceanía es de tres personas (véase gráfico 18 y tabla 9).

Por otro lado, aunque los mayores desplazamientos de personas se han producido con territorios cercanos y cercanos, Hondarribia presenta el mayor saldo migratorio positivo con América (650 personas), aunque en cifras más bajas es significativo con África (262 personas) y Europa (151 personas). En la medida en que el dato objetivo de determinadas bajas no está disponible (1.152 bajas totales), las cifras anteriores deben relativizarse (véase gráfico 18 y tabla 9).

En resumen, Hondarribia mantiene una estrecha relación de desplazamiento con los municipios de Irun, Donostia-San Sebastián, Oarsoaldea y Lapurdi, claramente relacionada con el nivel de renta y el acceso a la vivienda. Sin embargo, esto provoca dinámicas de ida y vuelta. El principal motivo en esta dinámica de desplazamiento es la disponibilidad de vivienda y la posibilidad de trabajo

18. Gráfico: Flujo de altas y bajas por territorio de origen y destino (cant.). Hondarribia, 2009-2024



Fuente: Padrón

9. Tabla: Flujo de altas y bajas por territorio de origen y destino (cant.).
Hondarribia, 2009-2024

Ámbito	Altas	Bajas	Saldo
Bidasoaldea	4.193	3.933	260
Oarsoaldea	686	505	181
Gipuzkoa	1.924	1.811	113
CAV	427	395	32
España	2.143	1.984	159
Europa	1.077	926	151
América	858	208	650
África	296	34	262
Asia	98	36	62
Oceanía	7	10	-3
Sin datos	92	1.152	-1.060
Total	11.801	10.994	807

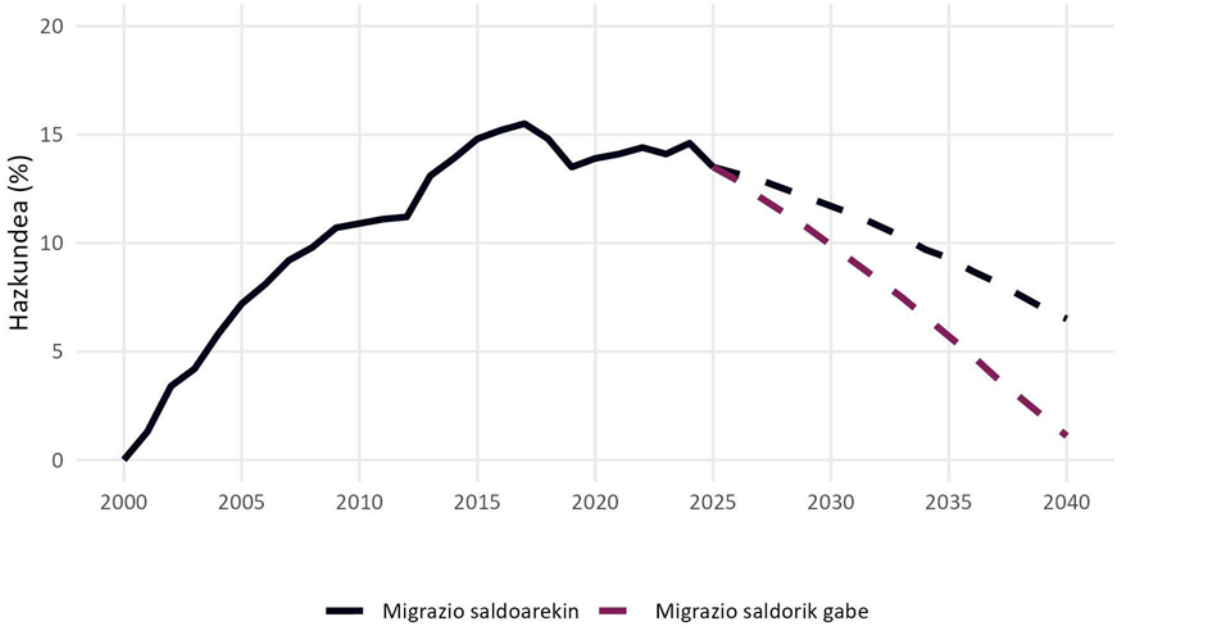
Fuente: Padrón

2.3. Prospectiva

Se ha realizado un ejercicio de prospectiva del crecimiento de población en Hondarribia considerando las tasas recientes de fecundidad, mortalidad y saldos migratorios. Se señala expresamente que estas dinámicas pueden ser muy variables según el contexto, especialmente el saldo migratorio. Elementos como la oferta de vivienda influyen directamente en la capacidad de atracción y, por tanto, pueden alterar las previsiones. Con el fin de ofrecer datos concretos, se han utilizado los saldos migratorios reflejados en el padrón.

En todo caso, para los próximos 15 años se prevé en Hondarribia un decrecimiento del -6,2%, hasta situarse en torno a 15.827 habitantes, es decir, aproximadamente 1.045 habitantes menos que en la actualidad. La causa principal es el descenso de la natalidad junto con la evolución asociada al envejecimiento y la mortalidad. Incluso manteniendo un saldo migratorio positivo en niveles similares a los de las últimas décadas, no se lograría evitar esa pérdida (véase Gráfico 19 y Tabla 10).

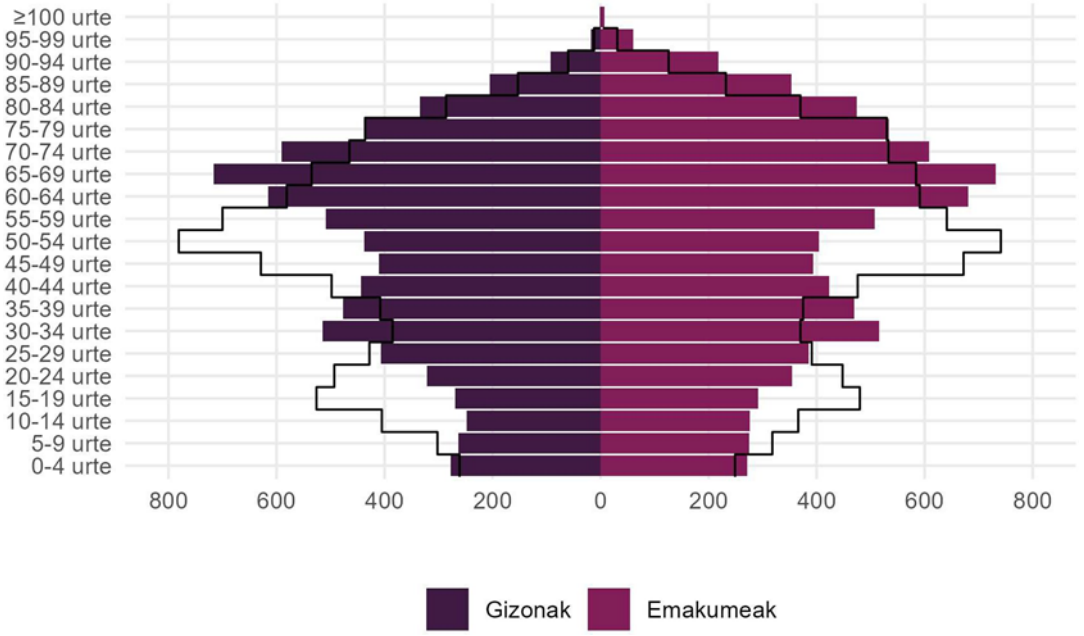
19. Gráfico: Prospectiva del crecimiento poblacional (%). Hondarribia, 2009-2024



Fuente: Censo, Eustat e INE. Producción propia.

En este proceso la estructura de edades de la población de Hondarribia va a sufrir algunos cambios. De hecho, si se mantiene la tendencia actual, todos los grupos de edad menores de 65 años volverán a retroceder y los mayores de esa edad crecerán. Las mayores pérdidas corresponden a los grupos de 0 a 19 años y de 50 a 64 años, con 734 y 879 personas, respectivamente (3,5 y 4 puntos de pérdida). El grupo de 35 a 49 años también sufrirá una pérdida importante (441 personas, 1,6 puntos de pérdida). Por el contrario, entre 65 y 79 años ganará 535 personas, 4,6 puntos y los mayores de 80 490 personas (3,6 puntos de ganancia). Dado que el grupo de 20 a 34 años se mantiene similar, la tasa de natalidad que dependerá de ellos difícilmente compensará la pérdida del resto (ver gráfico 20, gráfico 21, gráfico 22 y tabla 10).

20. Gráfico: Prospectiva del crecimiento poblacional (%). Hondarribia, 2025-2040



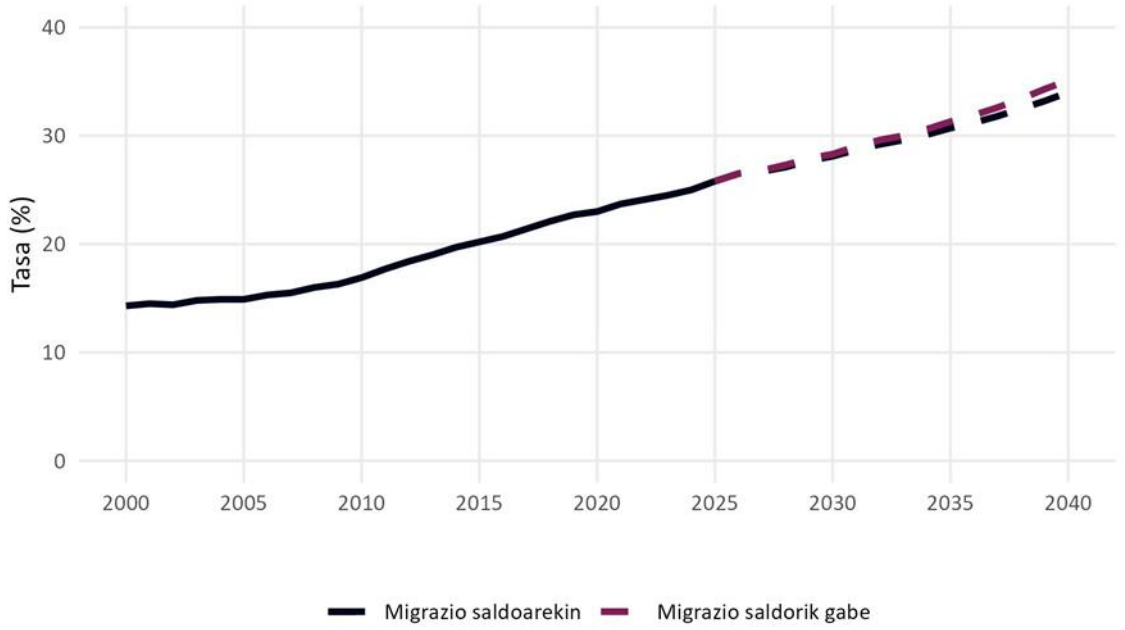
Fuente: Padrón e INE. Producción propia.

10. Tabla: Prospectiva de la población por edad (cant.). Hondarribia, 2025-2040

Edad	2025	2030	2035	2040
0-19 años	2.907	2.429	2.214	2.173
20-34 años	2.515	2.792	2.765	2.499
35-49 años	3.058	2.557	2.454	2.617
50-64 años	4.035	4.155	3.821	3.156
65-79 años	3.083	3.097	3.300	3.618
≥80 años	1.274	1.565	1.684	1.764
Total	16.872	16.595	16.238	15.827

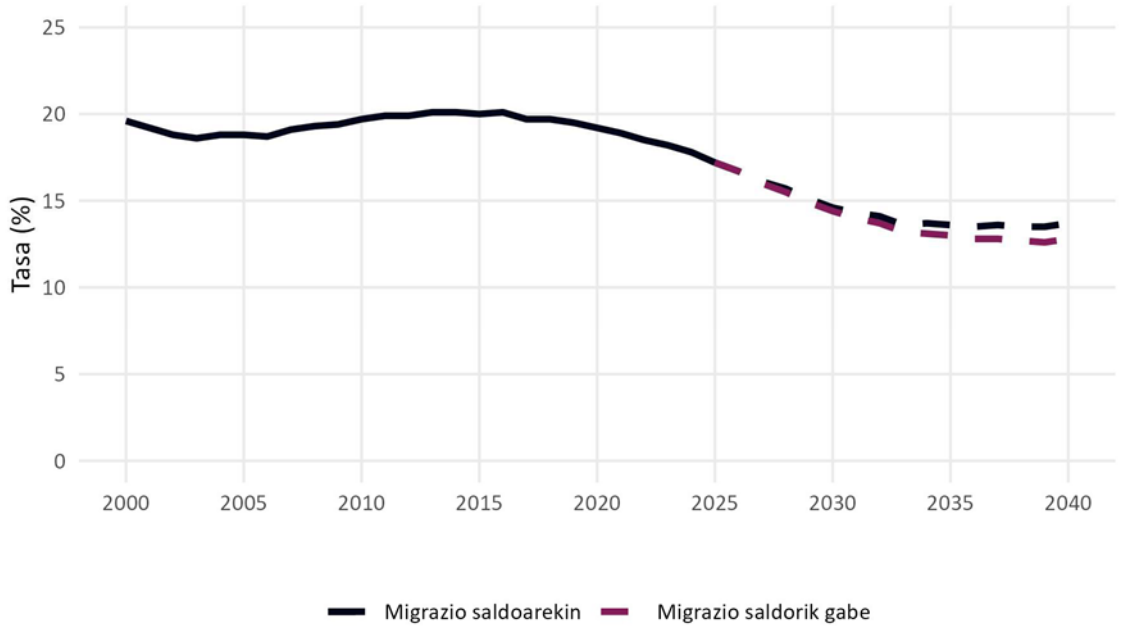
Fuente: Padrón e INE. Producción propia.

21. Gráfico: Prospectiva de evolución de la tasa de envejecimiento (%). Hondarribia, 2000-2040



Fuente: Padrón, Eustat e INE. Producción propia.

22. Gráfico: Prospectiva de la evolución de la tasa de personas de 0 a 19 años (%) Hondarribia, 2000-2040.



Fuente: Padrón, Eustat e INE. Producción propia.

3. Unidades de convivencia

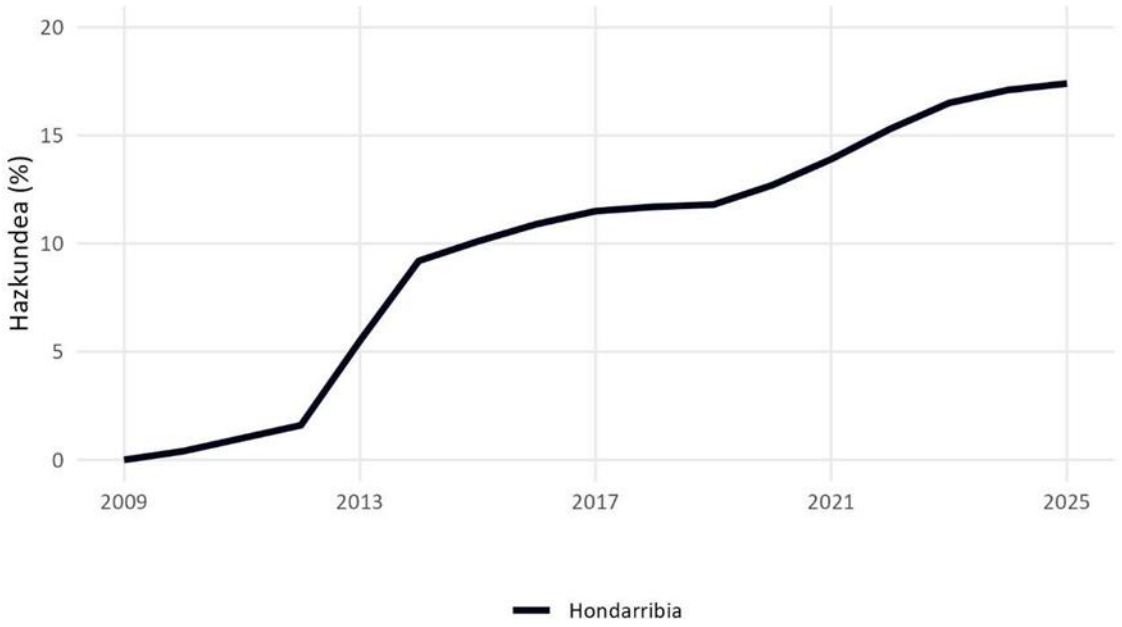
La estructura demográfica se refleja en las unidades de convivencia, ya que caracterizan cómo y dónde se organiza la población en función de las posibilidades del parque residencial. En este apartado se analiza el uso de las viviendas (dónde, quién, cuántas y cómo) y el nivel de emancipación juvenil, prestando especial atención a la situación residencial de las personas jóvenes de 18 a 34 años.

De hecho, la tipología de unidades de convivencia y la capacidad de emancipación de las personas jóvenes inciden directamente en el nivel de uso, actual y futuro, del parque de viviendas del municipio.

3.1. Unidades de convivencia

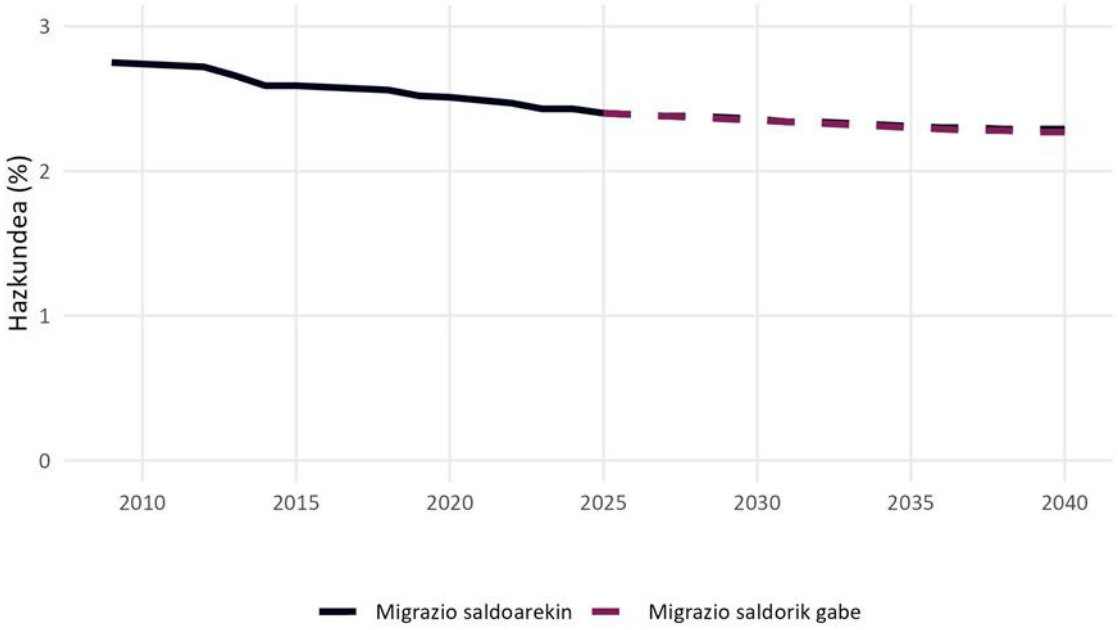
El número de unidades de convivencia de Hondarribia ha crecido en los últimos años. Entre 2009 y 2024, han pasado de 5.981 a 7.023, lo que supone un incremento del 17,4%. Este aumento responde a dos factores principales: el crecimiento de la población y la reducción del tamaño medio de las unidades de convivencia. En efecto, el número medio de personas por vivienda ha disminuido de 2,75 (2009) a 2,4 (2024). En términos prácticos, hoy se requieren más viviendas que hace unos años para alojar al mismo número de personas, lo que incrementa la presión sobre el parque residencial (véanse gráficos 23 y 24 y Tabla 11).

23. Gráfico: Crecimiento de las unidades de convivencia (%) Hondarribia, 2009-2025



Fuente: Padrón.

24. Gráfico: Evolución del tamaño medio de las unidades de convivencia (cant.) Hondarribia, 2009-2025



Fuente: Padrón.

11. Tabla: Evolución del número de unidades de convivencia y tamaño medio Hondarribia, 2009-2025

Indicador	2009	2013	2017	2021	2025
Unidades de convivencia (cant.)	5.981	6.307	6.669	6.815	7.023
Tamaño medio (habit.)	2,75	2,66	2,57	2,49	2,40

Fuente: Padrón.

El número de unidades de convivencia en cada barrio sigue el mismo patrón espacial que la población: Akartegi (2.137 unidades convivenciales) es la entidad que agrupa a más familias, el 30,4% de las unidades de convivencia del municipio. Puertos (16,8%), Casco Viejo (12,0%), Zimizarga (11,0%), Amute-Costa (9,9%) y Jaitzubia (8,4%) también presentan cifras significativas. Arkolla, Gornutz, Mendelu y Puntales presentan proporciones muy inferiores (véase tabla 12 e imagen 2).

En cuanto al tamaño de las unidades convivenciales, en Hondarribia son mayoría las compuestas por un miembro (32,6%) y dos miembros (29,2%). También son significativas las familias compuestas por tres miembros (16,6%) o cuatro miembros (14,7%). El número de unidades de convivencia con 5 miembros (4,5%) o con 6 o más miembros (2,4%) es importante, con un total de 166 unidades convivenciales (ver tabla 12).

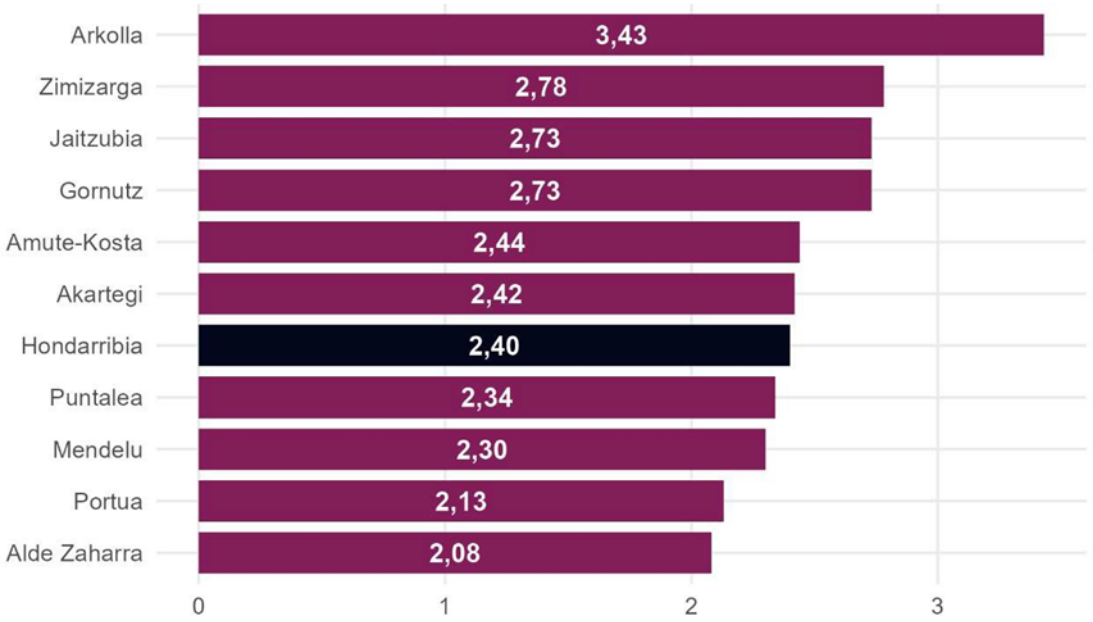
Se aprecian diferencias en el tamaño de las unidades de convivencia, tanto en función de la entidad como del barrio. Así, Arkolla supera el resto (3,43 habitantes por vivienda). Zimizarga (2,78), Jaitzubia (2,73), Gornutz (2,73) también superan ampliamente la media de la localidad. En el otro extremo se encuentran el Casco Viejo (2,08) y el Puerto (2,13). Amute-Kosta (2,44), Akartegi (2,42), Puntalea (2,34) y Mendelu (2,30) se sitúan en torno a la media de la localidad (2,40). Tras todo ello, además de la localización de las familias con hijos e hijas, se observa cómo el alto grado de envejecimiento o la ubicación de las personas jóvenes emancipadas está condicionada por la geografía de los alojamientos. A menor tamaño de las unidades, mayor o menor edad de los convivientes (véase gráfico 25 y tabla 12).

12. Tabla: Unidades de convivencia por entidad y tamaño (cant.)
Hondarribia y sus entidades, 2025

Ámbito	1 miembro	2 miembros	3 miembros	4 miembros	5 miembros	≥6 miembros	Total
Akartegi	647	652	358	332	107	41	2.137
Alde Zaharra	382	232	110	78	29	14	845
Amute-Kosta	212	194	118	131	28	9	692
Arkolla	12	17	12	15	8	11	75
Gornutz	10	7	4	3	3	3	30
Jaitzubia	157	196	101	71	30	37	592
Mendelu	92	101	57	29	8	9	296
Portua	488	342	158	128	40	22	1.178
Puntalea	123	128	81	47	19	5	403
Zimizarga	167	183	164	199	47	15	775
Hondarribia	2.290	2.052	1.163	1.033	319	166	7.023

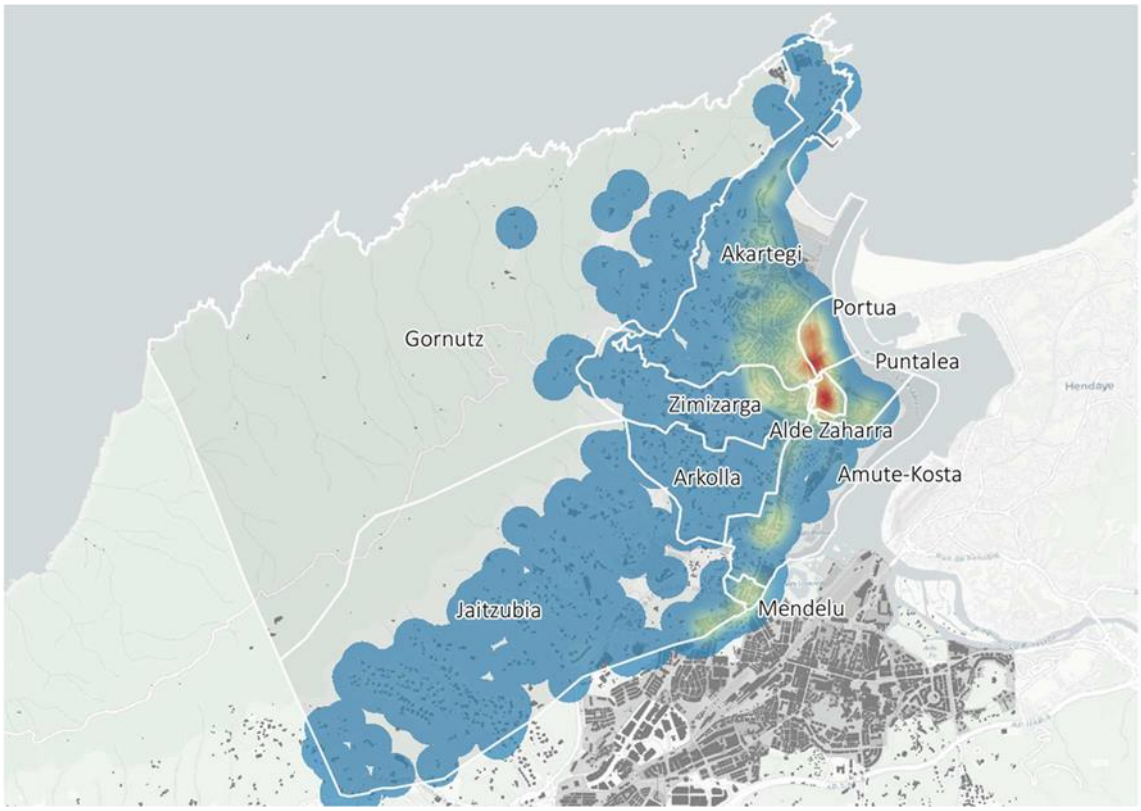
Fuente: Padrón.

25. Gráfico: Tamaño medio de las unidades de convivencia por entidad (habit.) Hondarribia y sus entidades, 2025



Fuente: Padrón.

2. Imagen: Mapa unidades de convivencia Hondarribia, 2025

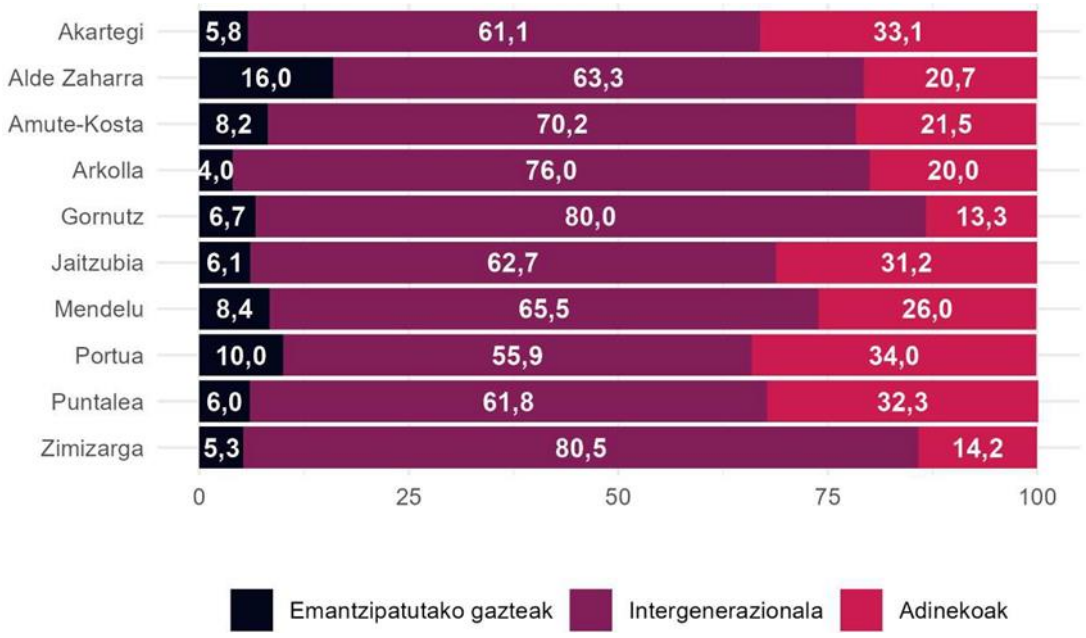


Fuente: Padrón.

Analizando las unidades de convivencia por edad y origen, pueden señalarse varias cuestiones. Por edad, el 64,1% (4.505) son intergeneracionales (personas de distintos grupos de edad), el 27,8% (1.954) están formadas solo por personas mayores, y el 8,0% (564) incluyen al menos una persona joven emancipada (18–34) (véanse Gráfico 26 y Tabla 13).

Por entidades, se observa que las unidades de convivencia con jóvenes emancipadas/os se concentran claramente en Alde Zaharra, tanto en número como en proporción (135, 16,0%). En el resto de entidades, las proporciones son la mitad o menores. En cuanto a las unidades compuestas solo por personas mayores, destacan por encima del resto Portua (34,0%), Akartegi (33,1%), Puntalea (32,3%) y Jaitzubia (31,2%). En consecuencia, la emancipación juvenil se orienta hacia ámbitos con vivienda más antigua y mayor envejecimiento, mientras que determinadas entidades de carácter rural y baja densidad alcanzan niveles elevados de envejecimiento (véanse Gráfico 26 y Tabla 13).

26. Gráfico: Tipología de unidades de convivencia por edad (%) Hondarribia y sus entidades, 2025



Fuente: Padrón.

13. Tabla: Tipología de unidades de convivencia por edad (cant.)
Hondarribia y sus entidades, 2025

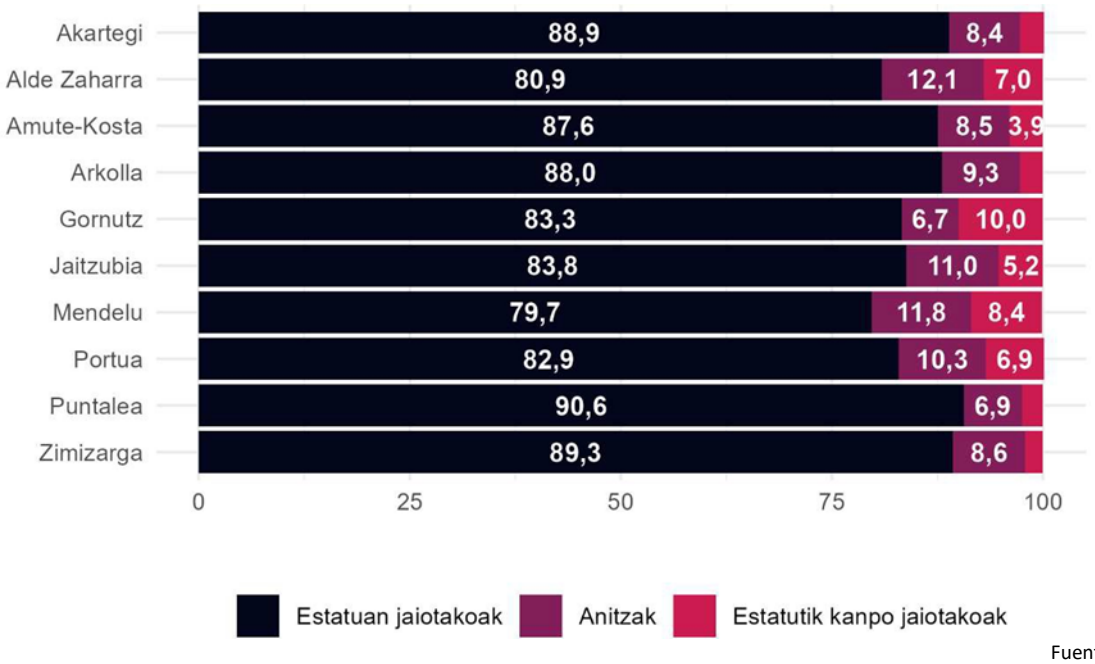
Ámbito	Jóvenes emancipados	Intergeneracional	Personas mayores	Total
Akartegi	123	1.306	708	2.137
Alde Zaharra	135	535	175	845
Amute-Kosta	57	486	149	692
Arkolla	3	57	15	75
Gornutz	2	24	4	30
Jaitzubia	36	371	185	592
Mendelu	25	194	77	296
Portua	118	659	401	1.178
Puntalea	24	249	130	403
Zimizarga	41	624	110	775
Hondarribia	564	4.505	1.954	7.023

Fuente: Padrón.

El 86,1% de las unidades de convivencia (6.045 unidades de convivencia) están compuestas exclusivamente por personas nacidas en el Estado. El 9,5% de las unidades de convivencia (665 unidades de convivencia) son diversas, es decir, están formadas por personas nacidas tanto a nivel estatal como fuera del mismo. Finalmente, un 4,5% (313 unidades de convivencia) son unidades de convivencia compuestas exclusivamente por personas nacidas fuera del Estado (ver gráfico 27 y tabla 14).

El Casco Viejo, Mendelu y Puertos presentan los mayores porcentajes de unidades convivenciales de personas nacidas tanto de origen diverso como fuera del Estado (ver gráfico 27 y tabla 14).

27. Gráfico: Tipología de unidades de convivencia por lugar de nacimiento (%)
Hondarribia y sus entidades, 2025



Fuente: Padrón.

14. Tabla: Tipología de unidades de convivencia por lugar de nacimiento (cant.)
Hondarribia y sus entidades, 2025

Ámbito	Nacidos en el Estado	Varios	Nacidos fuera del Estado	Total
Akartegi	1.899	179	59	2.137
Alde Zaharra	684	102	59	845
Amute-Kosta	606	59	27	692
Arkolla	66	7	2	75
Gornutz	25	2	3	30
Jaitzubia	496	65	31	592
Mendelu	236	35	25	296
Portua	976	121	81	1.178
Puntalea	365	28	10	403
Zimizarga	692	67	16	775
Hondarribia	6.045	665	313	7.023

Fuente: Padrón.

Estos datos ponen de manifiesto dinámicas diferentes. Espacialmente se observa que los barrios de la calle con parque de vivienda más envejecido son los que concentran la mayor parte de la población nacida en el extranjero, así como el mayor número de personas jóvenes, con el consiguiente envejecimiento del medio rural. Es de suponer que en estas zonas hay más posibilidades de encontrar alojamiento y que los alojamientos rurales no lo ofrecen por el momento. En consecuencia, se está produciendo un retraso en la revitalización del medio rural.

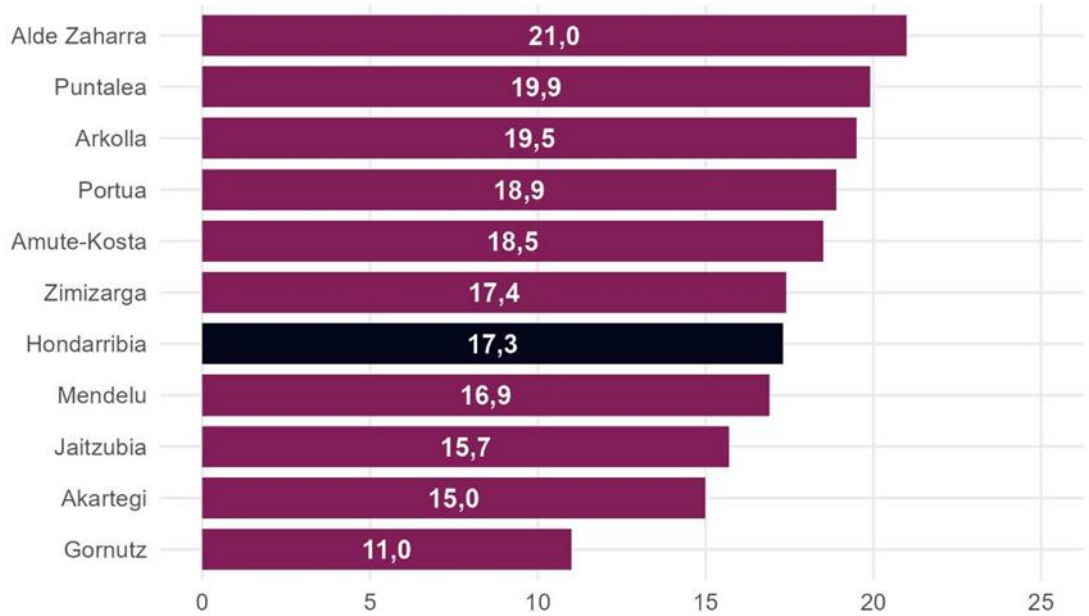
3.2. Nivel de emancipación

En este apartado se analiza el nivel de emancipación de la población de 18 a 34 años, grupo que suele afrontar mayores dificultades para acceder a vivienda y que, por ello, acostumbra a concentrar una parte relevante de las ayudas públicas.

Para identificar cuántas personas jóvenes están emancipadas se ha explotado la información más reciente del padrón, aplicando una hipótesis operativa: se considera que una persona joven (18–34) está emancipada si en su unidad de convivencia no convive ninguna persona con 20 años más que ella. Se reconoce que esta condición puede no capturar la totalidad del universo de jóvenes emancipadas/os (por responder a un patrón familiar tradicional), pero se presenta como la aproximación más precisa posible con los datos cuantitativos disponibles.

En Hondarribia residen 2.926 personas de 18–34 años, el 17,3% de la población. Existen diferencias claras entre entidades: la presencia juvenil es mayor en Alde Zaharra, Puntalea, Arkolla, Portua, Amute-Kosta y Zimizarga, y menor en Gornutz, Akartegi, Jaitzubia y Mendelu (véanse Gráficos 28 y 29 y Tabla 15).

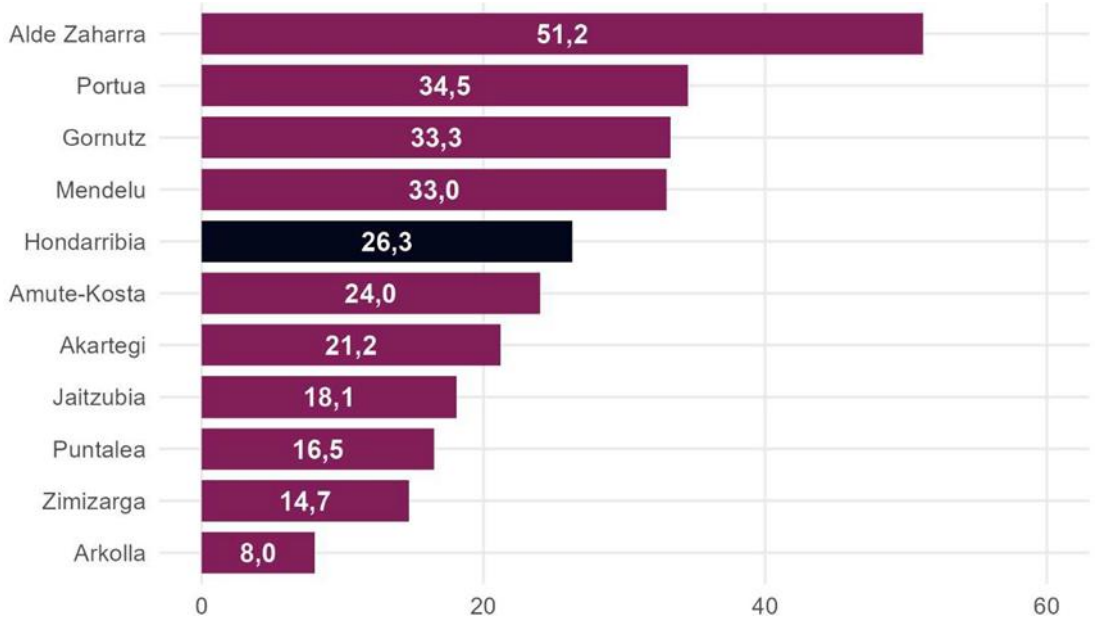
28. Gráfico: Peso relativo de las personas de 18 a 34 años por barrio (%) Hondarribia y sus entidades, 2025



Fuente: Padrón.

De ese conjunto, 770 jóvenes están emancipadas/os, lo que supone una tasa del 26,3% del grupo de 18–34. Como contraste, el Observatorio Vasco de la Juventud sitúa en 2024 la tasa de emancipación en Gipuzkoa (33,3%) y en la CAV (32,3%); por tanto, Hondarribia queda por debajo de ambas referencias. No obstante, la tasa varía por entidades: Alde Zaharra alcanza el 51,2%; Portua, Gornutz y Mendelu se sitúan entre el 33,0% y el 34,5%, por encima de las referencias; y el resto muestran valores más bajos (por ejemplo, Arkolla 8,0%, Zimizarga 14,7%, Puntalea 16,5%, Jaitzubia 18,1%) (véanse Gráfico 29 y Tabla 15).

29. Gráfico: Tasa de personas emancipadas de 18 a 34 años por barrio (%)
Hondarribia y sus entidades, 2025



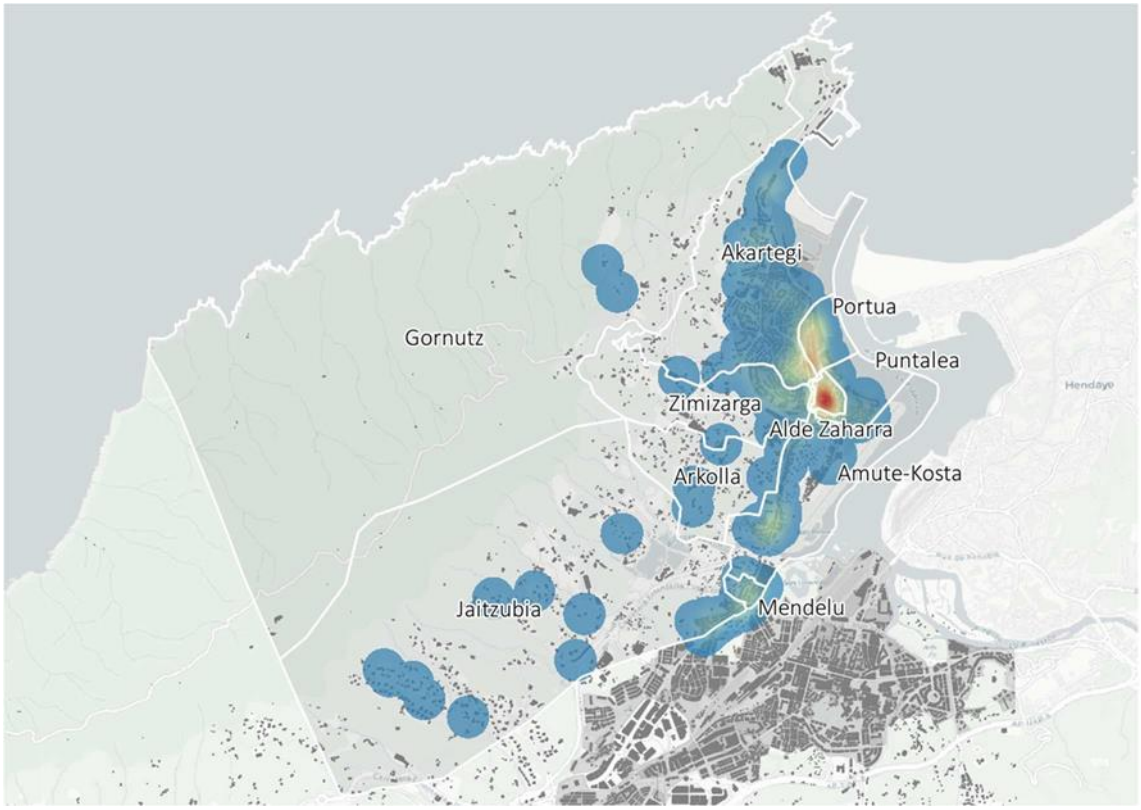
Fuente: Padrón.

15. Tabla: Situación de emancipación de la juventud de 18 a 34 años (cant.)
Hondarribia y sus entidades, 2025

Ámbito	Jóvenes emancipados	Jóvenes no emancipados	Total
Akartegi	165	614	779
Alde Zaharra	189	180	369
Amute-Kosta	75	238	313
Arkolla	4	46	50
Gornutz	3	6	9
Jaitzubia	46	208	254
Mendelu	38	77	115
Portua	164	311	475
Puntalea	31	157	188
Zimizarga	55	319	374
Hondarribia	770	2.156	2.926

Fuente: Padrón.

3. Imagen: Mapa de calor de las personas emancipadas de 18 a 34 años Hondarribia, 2025



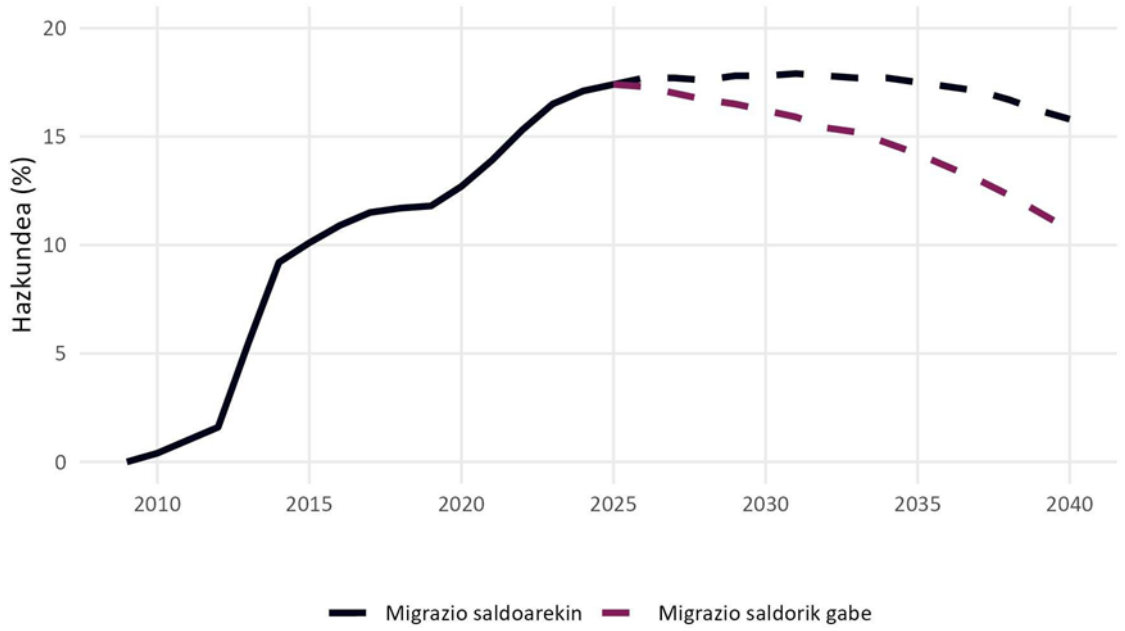
Fuente: Padrón.

3.3. Prospectiva

A partir de la prospectiva demográfica, se proyecta la evolución de las unidades de convivencia. En los próximos 15 años, el número de unidades de convivencia en Hondarribia disminuiría aproximadamente un 1,4%, pasando de 7.023 a 6.925 (98 menos). Esta evolución mantendría la presión sobre el parque residencial en términos similares a los actuales (véanse Gráfico 30 y Tabla 16).

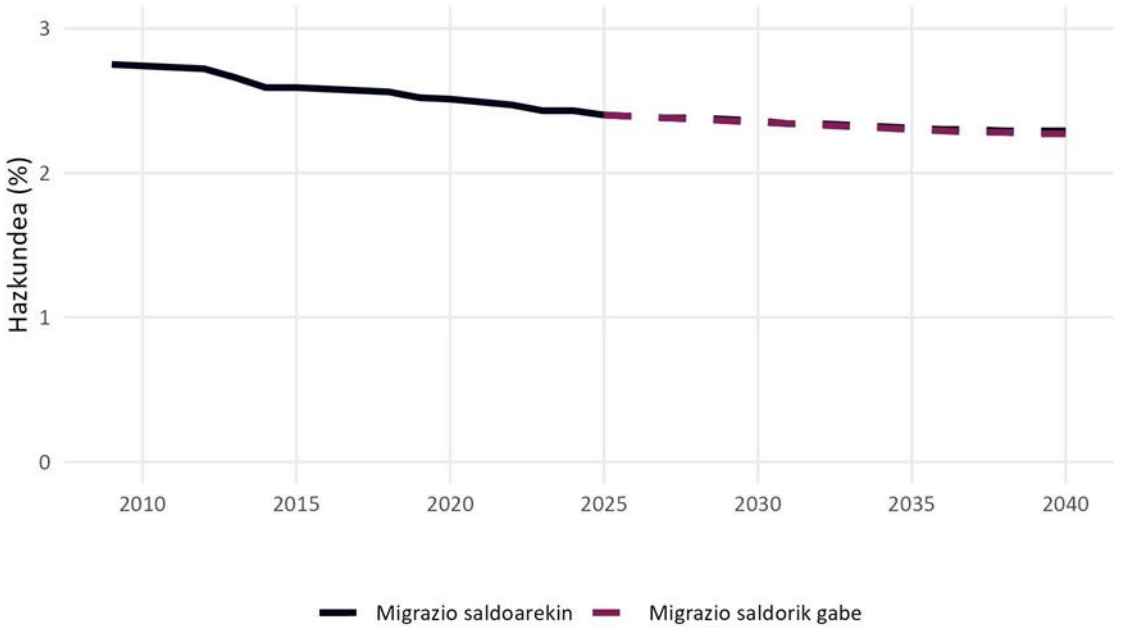
La causa principal sería la pérdida de población asociada al envejecimiento, y la reducción del tamaño medio de las unidades de convivencia no bastaría para revertir la tendencia. De hecho, por efecto del envejecimiento y de nuevas formas de convivencia, el tamaño medio pasaría de 2,40 a 2,29. En otros términos: si hoy se necesitan 416 viviendas por cada 1.000 habitantes, en 2040 serían necesarias 437 (21 más), aunque la pérdida de población neutralizaría ese aumento (véanse Gráfico 31 y Tabla 16).

30. Gráfico: Prospectiva de las unidades de convivencia (%) Hondarribia, 2009-2040



Fuente: Padrón, Eustat e INE. Producción propia.

31. Gráfico: Prospectiva del tamaño medio de las unidades de convivencia (cant.)
Hondarribia, 2009-2040



Fuente: Padrón e INE. Producción propia.

16. Tabla: Prospectiva de las unidades de convivencia por tamaño y año (cant.)
Hondarribia, 2025-2040

	2025	2030	2035	2040
1 miembro	2.290	2.364	2.423	2.416
2 miembros	2.052	2.118	2.175	2.186
3 miembros	1.163	1.141	1.113	1.074
4 miembros	1.033	964	888	834
5 miembros	319	299	279	266
≥6 miembros	166	160	152	149
Total	7.023	7.046	7.030	6.925

Fuente: Padrón e INE. Producción propia.

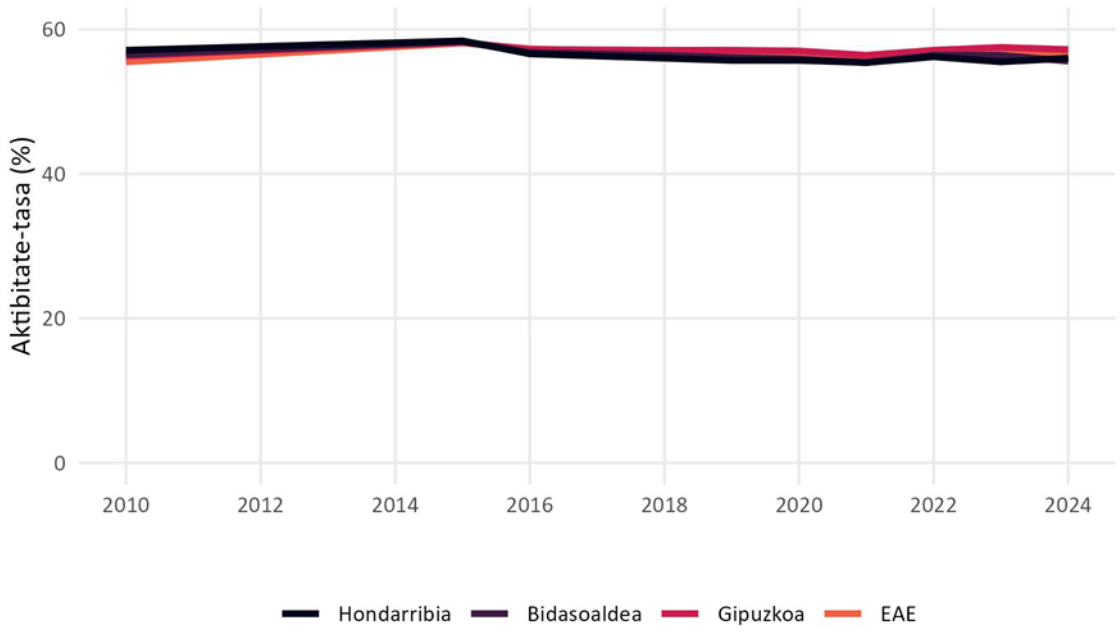
4. Características socioeconómicas

El análisis de las características socioeconómicas de la población del municipio aporta claves para comprender el uso y la accesibilidad del parque de vivienda. Tasas como la de actividad, la de desempleo o los niveles de renta tienen una incidencia directa en la demanda de vivienda y en sus características, y también en la distribución de la población dentro del municipio o en la comarca.

4.1. Variables principales

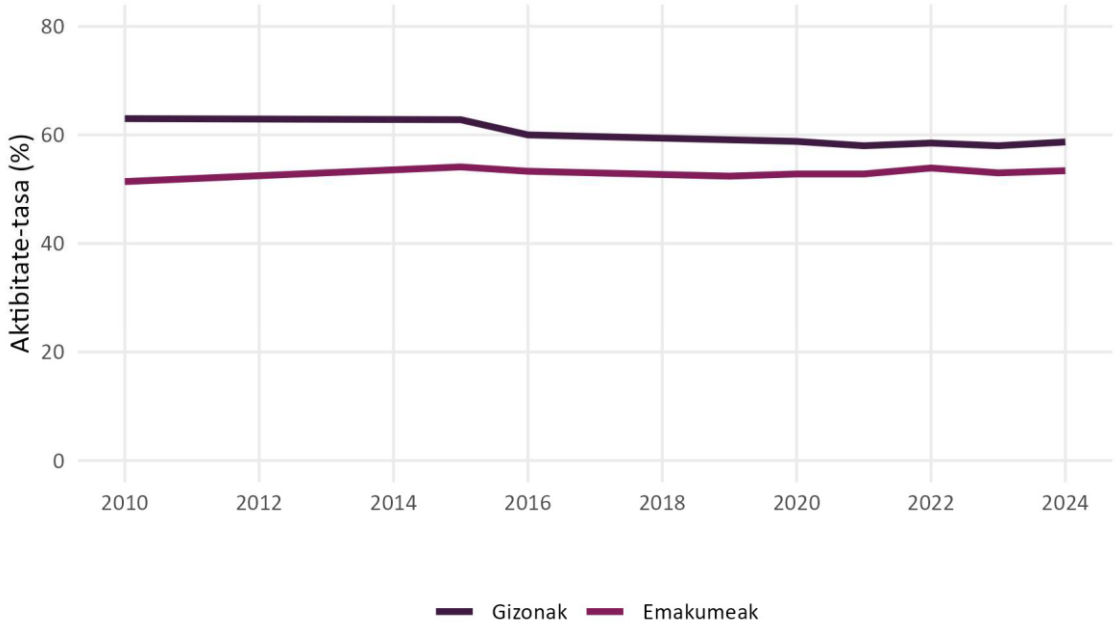
En los últimos años la tasa de actividad de Hondarribia ha ido descendiendo, aunque de forma gradual. Según los datos de 2024, el 56,0% de la población de 16 o más años está ocupada o en búsqueda activa de empleo. Este porcentaje es similar al de los ámbitos de referencia, pero queda ligeramente por debajo del de Gipuzkoa (57,2%) y del de la CAV (56,5%). Si se analiza por sexo, se observan diferencias, si bien conviene destacar que el desequilibrio se ha reducido de forma positiva en los últimos años. La tasa de actividad de las mujeres ha pasado de 51,4% (2010) a 53,4% (2024), situándose 5,3 puntos por debajo de la de los hombres; en 2010 la diferencia era de 11,6 puntos (véanse Gráficos 32 y 33 y Tabla 17).

32. Gráfico: Evolución tasa de actividad (%) Hondarribia y su contexto, 2010-2024



Fuente: Eustat.

33. Gráfico: Evolución de la tasa de actividad por sexo (%) Hondarribia, 2010-2024



Fuente: Eustat.

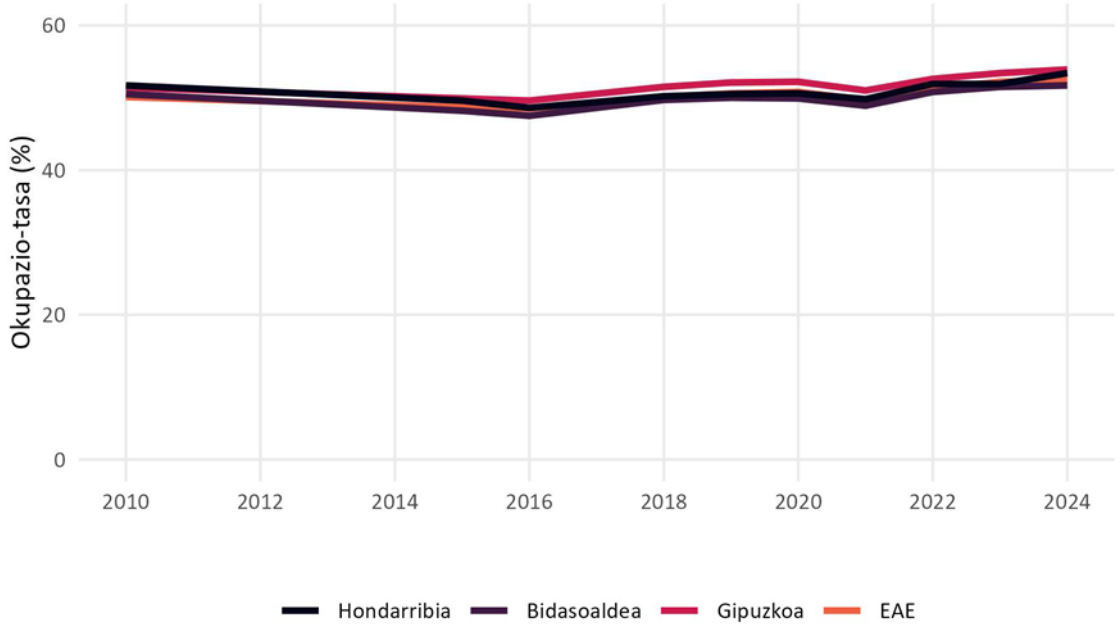
17. Tabla Evolución de la tasa de actividad por sexo (%) Hondarribia, 2010-2024

Género	2010	2015	2018	2020	2022	2024
Mujeres	51,4	54,1	52,7	52,8	53,9	53,4
Hombres	63,0	62,8	59,4	58,8	58,5	58,7
Toral	57,1	58,4	56,0	55,7	56,2	56,0

Fuente: Eustat.

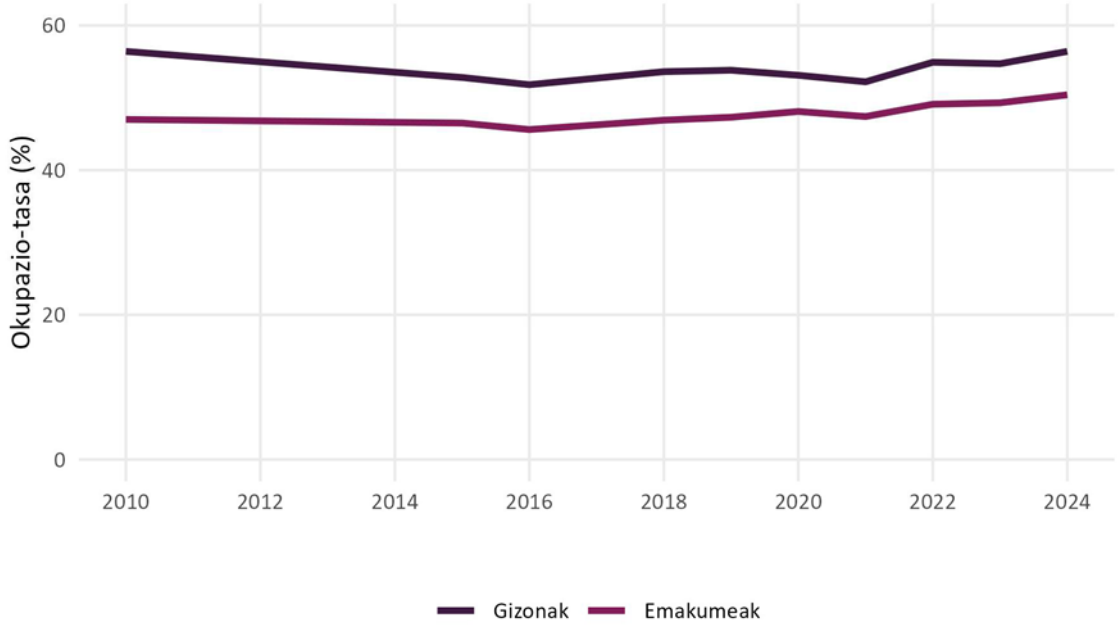
Del mismo modo, la tasa de ocupación del municipio (53,4%) es similar a la de Gipuzkoa (53,9%) y a la de la CAV (52,4%). En este caso, el desequilibrio por sexo, aunque se ha reducido, sigue siendo notable: la tasa de ocupación de las mujeres (50,4%) es 6 puntos inferior a la de los hombres (56,4%) (véanse Gráficos 34 y 35 y Tabla 18).

34. Gráfico: Evolución de la tasa de actividad (%)
Hondarribia y su contexto, 2010-2024



Fuente: Eustat.

35. Gráfico: Evolución de la Tasa de Ocupación por sexo (%)
Hondarribia, 2010-2024



Fuente: Eustat.

18. Tabla: Evolución de la tasa de ocupación por sexo (%) Hondarribia, 2010-2024

Género	2010	2015	2018	2020	2022	2024
Mujeres	47,0	46,5	46,9	48,1	49,1	50,4
Hombres	56,4	52,8	53,6	53,1	54,9	56,4
Total	51,7	49,6	50,2	50,6	51,9	53,4

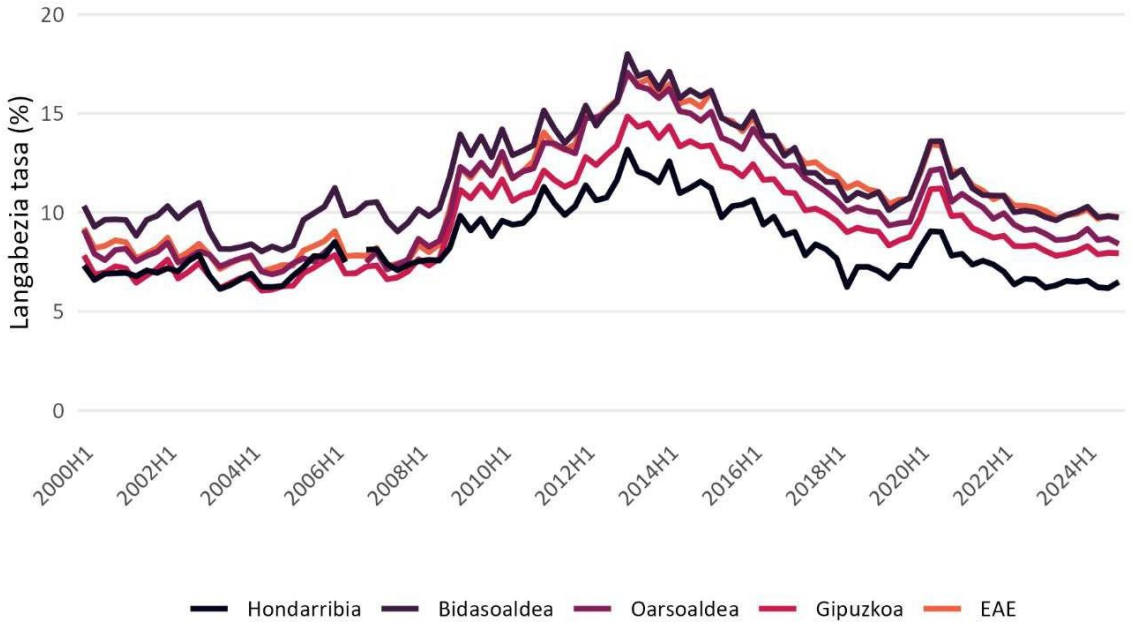
Fuente: Eustat.

La evolución de la tasa de desempleo, tanto con datos de Eustat como de Lanbide, muestra la misma tendencia. La crisis socioeconómica de 2008 afectó a Hondarribia en los años posteriores, incrementándose el porcentaje de personas desempleadas. Según Lanbide, la tasa de desempleo alcanzó su máximo de las dos últimas décadas en 2013; en la serie de Eustat, el valor más alto se registró en 2015 (15,1%). A partir de entonces, la tasa ha descendido y el último dato la sitúa en 4,7% (véanse Gráficos 36 y 37 y Tabla 19).

En todo caso, se subraya que en el contexto de crisis Hondarribia resistió mejor que los ámbitos de referencia en términos de empleo: entre 2000 y 2010 la tasa de desempleo fue inferior a la de los ámbitos de referencia y se mantuvo como la más baja en el conjunto del periodo analizado.

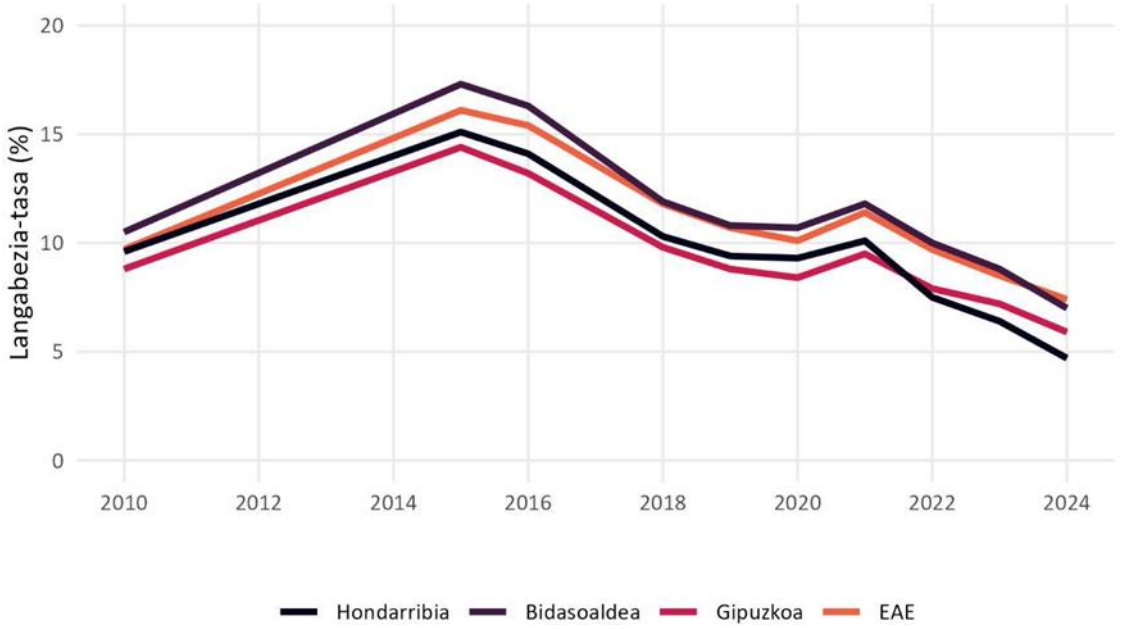
Según Eustat (2024), la tasa de desempleo de las mujeres (5,6%) es 1,7 puntos superior a la de los hombres (3,9%). Resulta relevante observar la evolución: al inicio de la crisis económica, la diferencia era inversa (el desempleo masculino superaba al femenino), y en los años de mayor impacto de la recesión esa diferencia se mantuvo. En la recuperación económica, sin embargo, la situación no ha vuelto a los índices de 2010, lo que sugiere una segmentación del mercado laboral por sexo y afecta a la capacidad de los hogares para afrontar el gasto residencial (véanse Gráficos 36–38 y Tabla 19).

36. Gráfico: Evolución de la Tasa de desempleo (%) Hondarribia y su contexto, 2000-2024



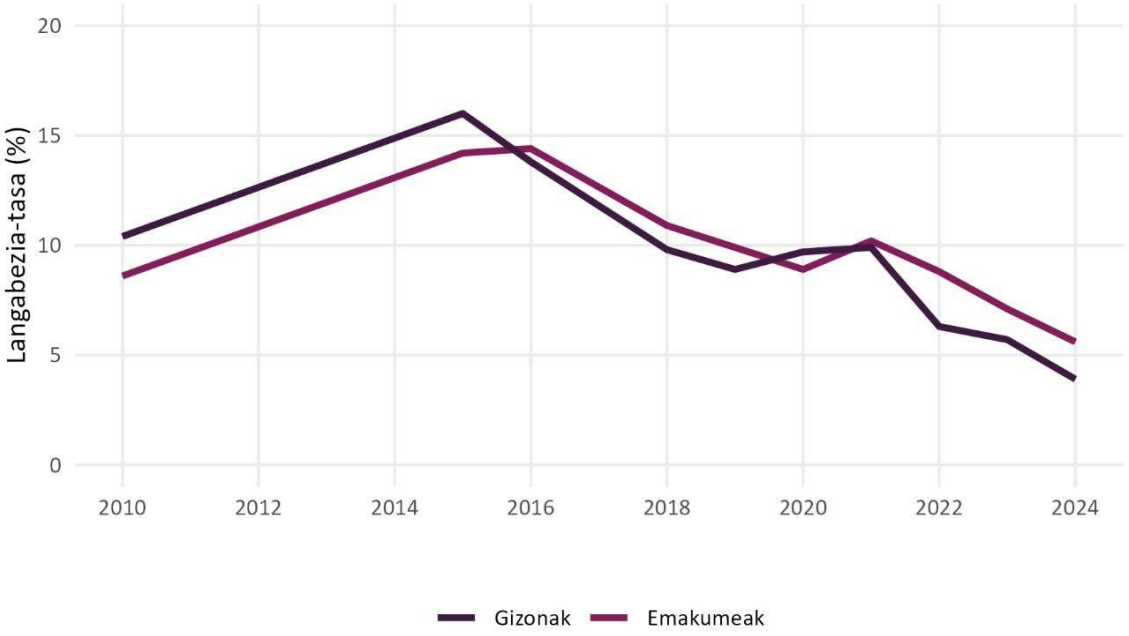
Fuente: Lanbide.

37. Gráfico: Evolución de la Tasa de desempleo (%) Hondarribia y su contexto, 2010-2024



Fuente: Eustat.

38. Gráfico: Evolución de la tasa de paro por sexo (%) Hondarribia, 2010-2024



Fuente: Eustat.

19. Tabla: Evolución de la tasa de ocupación por sexo (%) Hondarribia, 2010-2024

Género	2010	2015	2018	2020	2022	2024
Mujeres	8,6	14,2	10,9	8,9	8,8	5,6
Hombres	10,4	16,0	9,8	9,7	6,3	3,9
Total	9,6	15,1	10,3	9,3	7,5	4,7

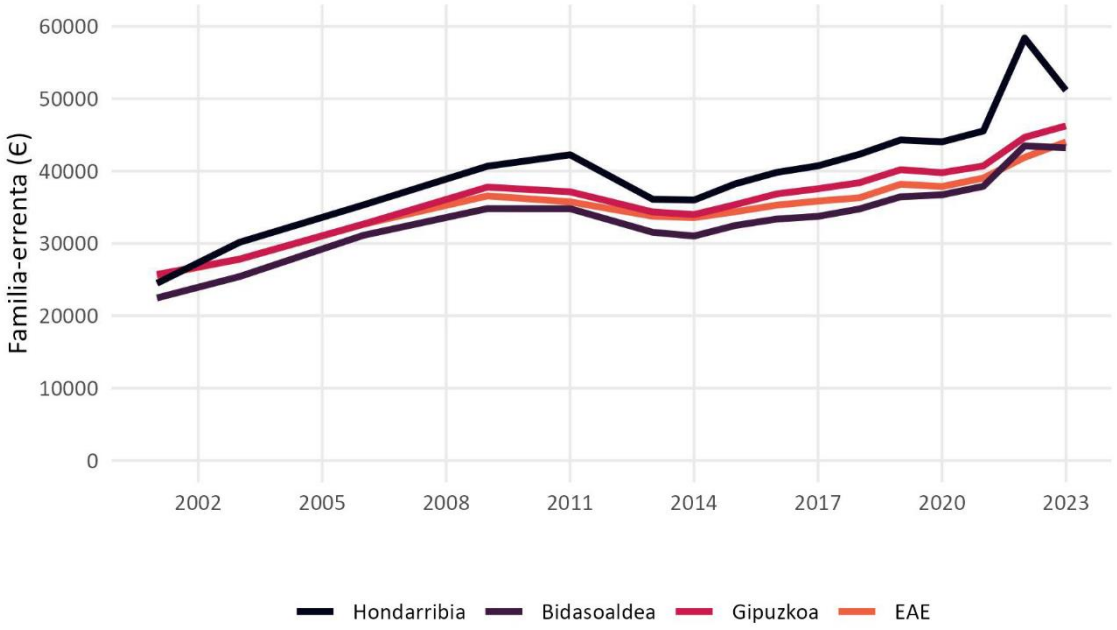
Fuente: Eustat.

En cuanto a la renta familiar disponible, tras descender en los años posteriores a la crisis (2011–2013), en los últimos años se ha producido una mejora. En 2023 la renta familiar disponible media en Hondarribia es de 51.152 €, y, desde 2014, el crecimiento ha situado el poder adquisitivo municipal por encima de los ámbitos de referencia: Bidasoaldea 43.217 € (Irun 40.938 €), Gipuzkoa 46.244 € y CAV 44.019 € (véase Gráfico 39 y Tabla 20).

La diferencia por sexo en la persona principal perceptora de la renta familiar se ha reducido, pero persiste: cuando la perceptora principal es mujer, la renta familiar disponible media es 43.973 €, un 22,0% inferior a la de los hogares con perceptor principal hombre (56.377 €) (véase Gráfico 40 y Tabla 20).

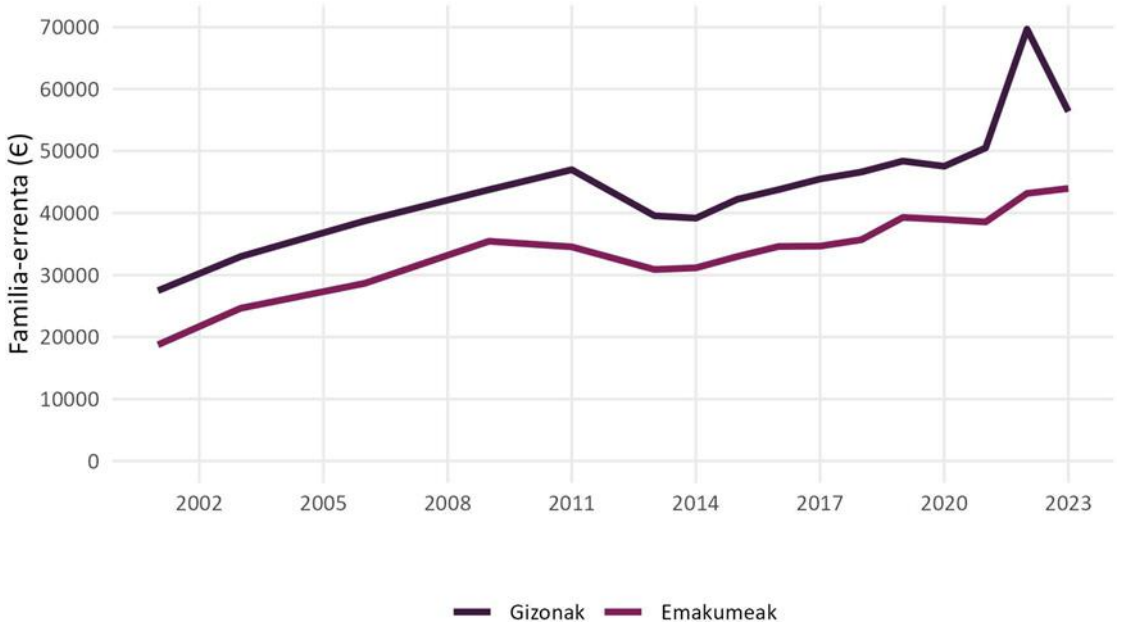
Los diferentes factores hacen que el nivel medio de renta de las mujeres sea más bajo, ya sea porque trabajan en sectores feminizados o porque tienen que abandonar actividades profesionales para el cuidado de familiares (tanto infantiles como parentales). De cara al futuro, en el caso de muchas personas que viven esta situación, las posibilidades económicas para hacer frente a la necesidad residencial seguirán siendo más reducidas.

39. Gráfico: Evolución de la renta familiar disponible (€)
Hondarribia y su contexto, 2001-2023



Fuente: Eustat.

40. Gráfico: Evolución de la renta familiar disponible por sexo del principal perceptor (€)
Hondarribia, 2001-2022



Fuente: Eustat.

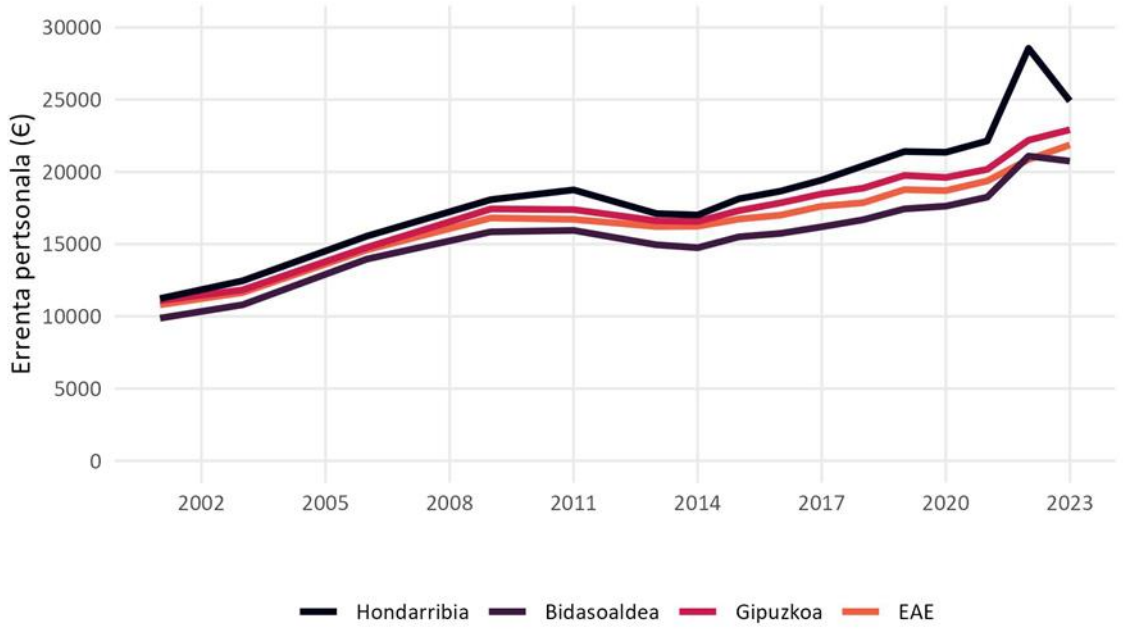
20. Tabla: Evolución de la renta familiar disponible por sexo del principal perceptor (%) Hondarribia, 2001-2023

Género	2001	2006	2011	2015	2019	2023
Mujeres	18.746	28.666	34.544	32.986	39.290	43.973
Hombres	27.481	38.732	46.989	42.221	48.385	56.377
Total	24.494	35.326	42.252	38.241	44.304	51.152

Fuente: Eustat.

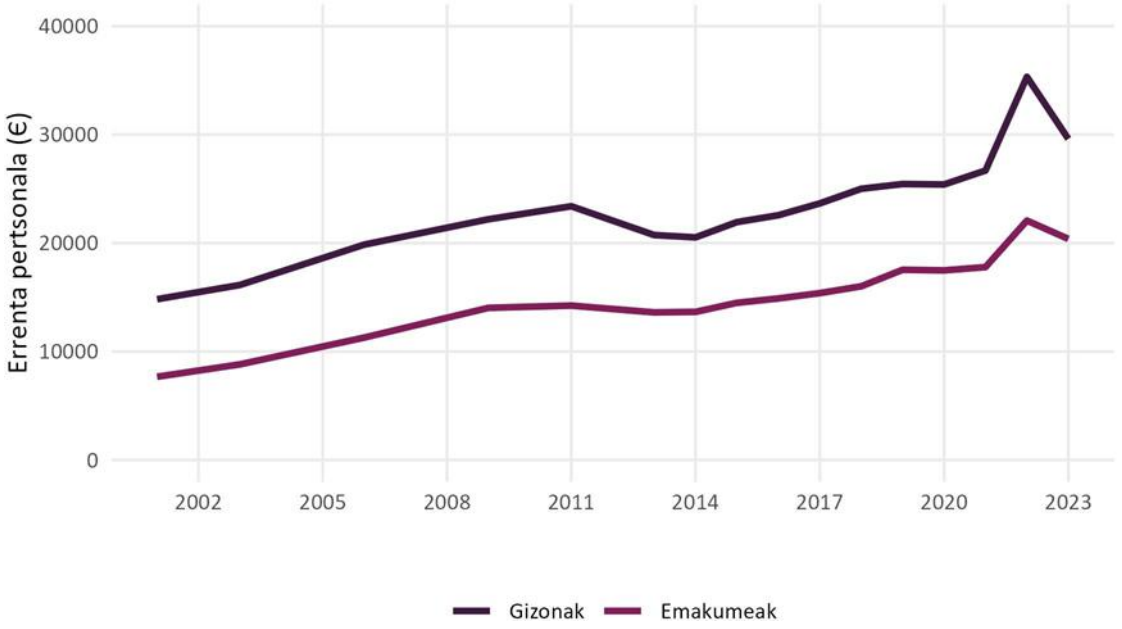
La renta personal disponible media sigue la misma tendencia: en Hondarribia es de 24.901 €, por encima de Bidasoaldea (20.740 €), Gipuzkoa (22.912 €) y la CAV (21.863 €). También se aprecia una desigualdad clara por sexo: la renta personal disponible media de las mujeres de Hondarribia es de 20.381 €y la de los hombres de 29.597 €, lo que supone el 68,9% de la renta media de los hombres. La estructura socioeconómica es una clara brecha de género en el nivel de renta (véanse Gráficos 41–42 y Tabla 21).

41. Gráfico: Evolución de la renta personal disponible (€) Hondarribia y su contexto, 2001-2023



Fuente: Eustat.

42. Gráfico: Evolución de la renta personal disponible por sexo (€)
Hondarribia, 2001-2023



Fuente: Eustat.

21. Tabla: Evolución de la renta personal disponible por sexo (€)
Hondarribia, 2001-2023

Género	2001	2006	2011	2015	2019	2023
Mujeres	7.672	11.283	14.233	14.490	17.535	20.381
Hombres	14.821	19.852	23.392	21.931	25.440	29.597
Total	11.231	15.548	18.750	18.137	21.404	24.901

Fuente: Eustat.

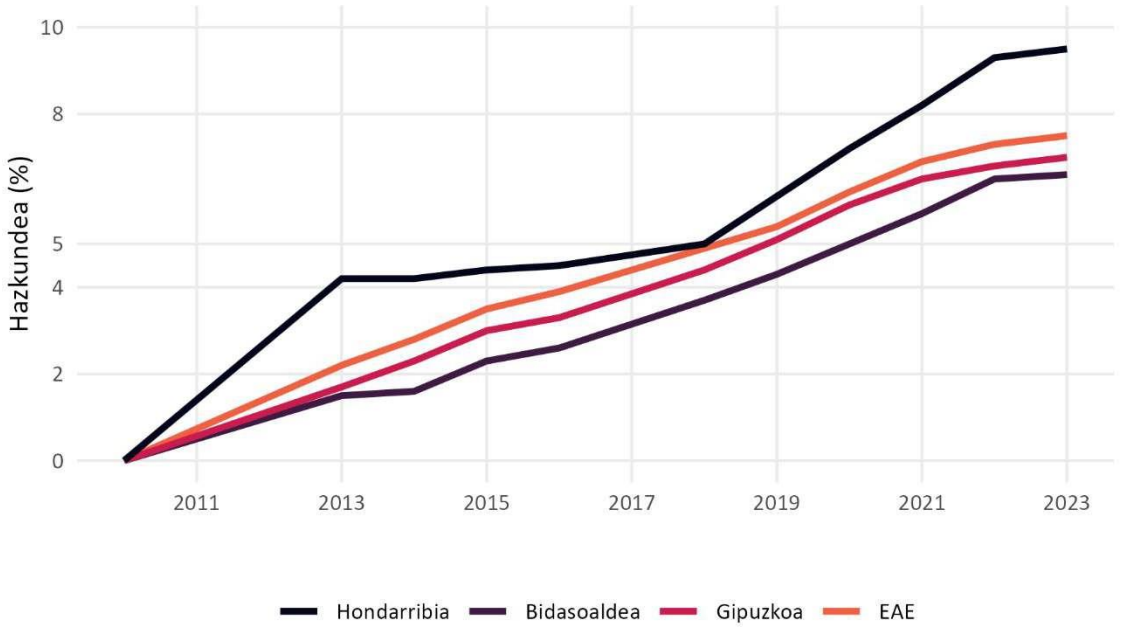
5. Parque de vivienda

La caracterización del parque de vivienda de un municipio es útil para comprender las condiciones de habitabilidad de su población. Asimismo, analizar el nivel y los tipos de uso del parque permite conocer las dinámicas residenciales que el municipio puede experimentar en el futuro.

5.1. Variables principales

El parque de vivienda de Hondarribia ha crecido un 9,5% entre 2010 y 2023, por encima de Bidasoaldea (6,6%), Gipuzkoa (7,0%) y la CAV (7,5%). Según los últimos datos de Eustat, el parque lo componen 8.878 viviendas, de las cuales el 78,4% son viviendas principales y el 21,6% son otros tipos de vivienda. En el municipio existen además 10 establecimientos colectivos. El crecimiento se dio en dos fases intensas (hasta 2013 y entre 2019 y 2022), con un periodo intermedio (2014–2018) de crecimiento más moderado (véase Gráfico 43 y Tabla 22).

43. Gráfico: Evolución del parque de viviendas (%)
Hondarribia y su contexto, 2010-2023



Fuente: Eustat.

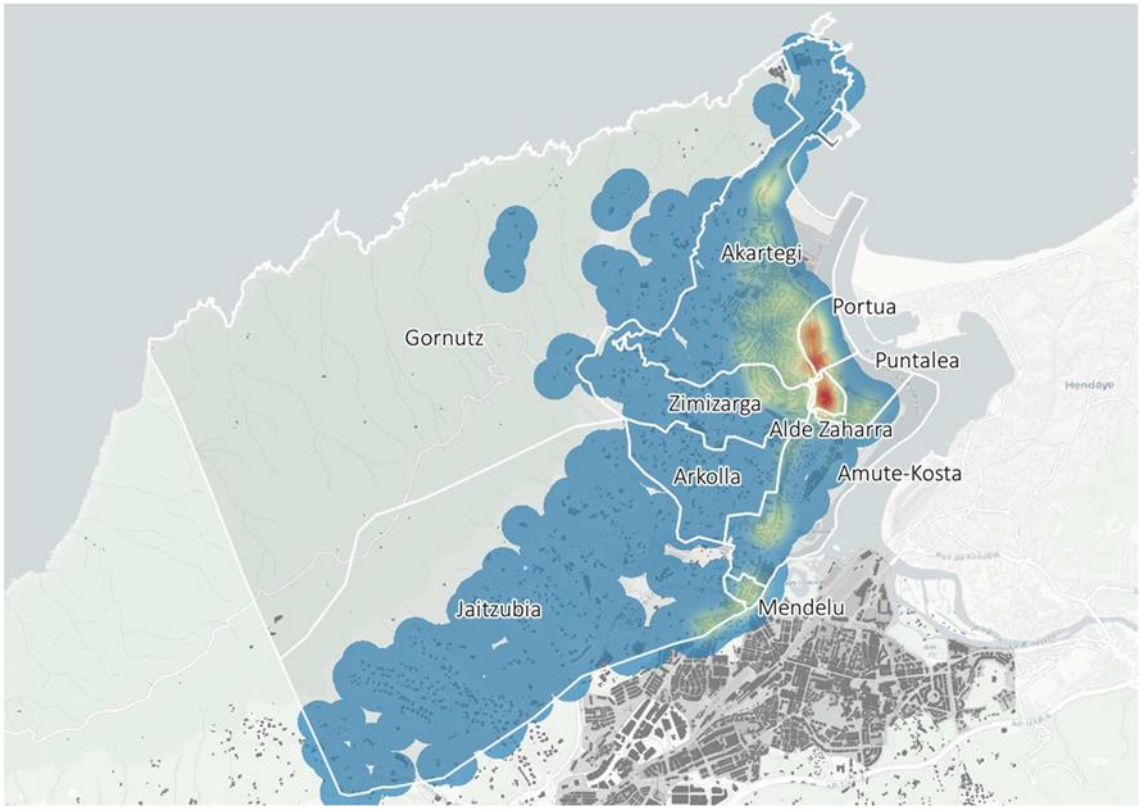
22. Tabla: Tabla 22: Evolución del parque de viviendas por tipo (cant.)
Hondarribia, 2010-2023

Tipología	2010	2013	2016	2019	2022	2023
Viviendas principales	5.994	6.296	6.626	6.679	6.890	6.959
Resto	2.096	2.134	1.832	1.915	1.962	1.909
Establecimientos colectivos	19	18	17	10	10	10
Total	8.109	8.448	8.475	8.604	8.862	8.878

Fuente: Eustat.

El 59,3% del parque (4.129 viviendas) se concentra en el entorno Akartegi–Alde Zaharra–Portua. Entre las demás entidades, destacan Zimizarga (11,1%), Amute-Kosta (9,8%) y Jaitzubia (8,3%). Cuanto más se aleja del núcleo urbano, menor es la concentración. En todo caso, Hondarribia presenta ámbitos con densidades residenciales diversas, aspecto relevante para analizar cada entidad (véase Tabla 23 e Imagen 4).

4. Imagen: Mapa de calor del parque de vivienda Hondarribia, 2025



Fuente: Eustat.

23. Tabla: Evolución del parque de viviendas por tipo (cant.)
Hondarribia y sus entidades, 2023[2]

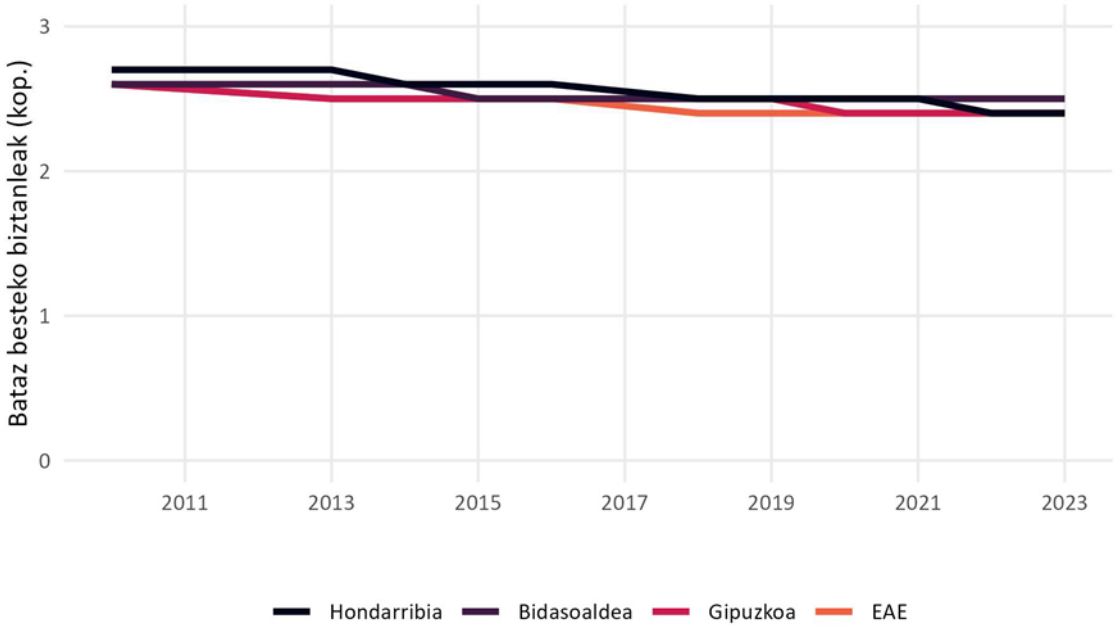
Ámbito	Viviendas principales	Resto	Establecimientos colectivos	Total
Akartegi	2.134	803	1	2.938
Alde Zaharra	831	279	3	1.113
Amute-Kosta	682	115	1	798
Arkolla	75	25	0	100
Gornutz	31	11	0	42
Jaitzubia	581	97	4	682
Mendelu	296	32	0	328
Portua	1.164	389	1	1.554
Puntalea	396	71	0	467
Zimizarga	769	87	0	856
Hondarribia	6.959	1.909	10	8.878

Fuente: Eustat.

El análisis de las características de las viviendas principales de Hondarribia se ha realizado de forma más detallada, según los datos que ofrece Eustat. Según el número de habitantes por vivienda, las viviendas unipersonales representan el 31,4% (2.185 viviendas), las de dos personas el 29,6% (2.063 viviendas) y las de 3 a 5 personas el 36,5% (2.537 viviendas). Las viviendas con un elevado número de miembros son escasas, con 162 viviendas de 6 a 9 personas y tan sólo doce viviendas compuestas por diez o más personas. Estos datos coinciden con el análisis de las unidades de convivencia que se ha realizado en el apartado 3 a través de la explotación padronal. El dato de población media de las viviendas principales también se corresponde con el análisis de las unidades de convivencia: la tendencia en los últimos años es decreciente y su ratio (2,4) es similar al de Gipuzkoa y la CAE (ver gráfico 44 y tabla 24).

[2] Por secreto estadístico, algunos valores pequeños no aparecen.

44. Gráfico: Evolución de la población media de las viviendas principales (cant.) Hondarribia y su contexto, 2010-2023



Fuente: Eustat.

24. Tabla: Viviendas principales por número de habitantes (cant.) Hondarribia y sus entidades, 2023[3]

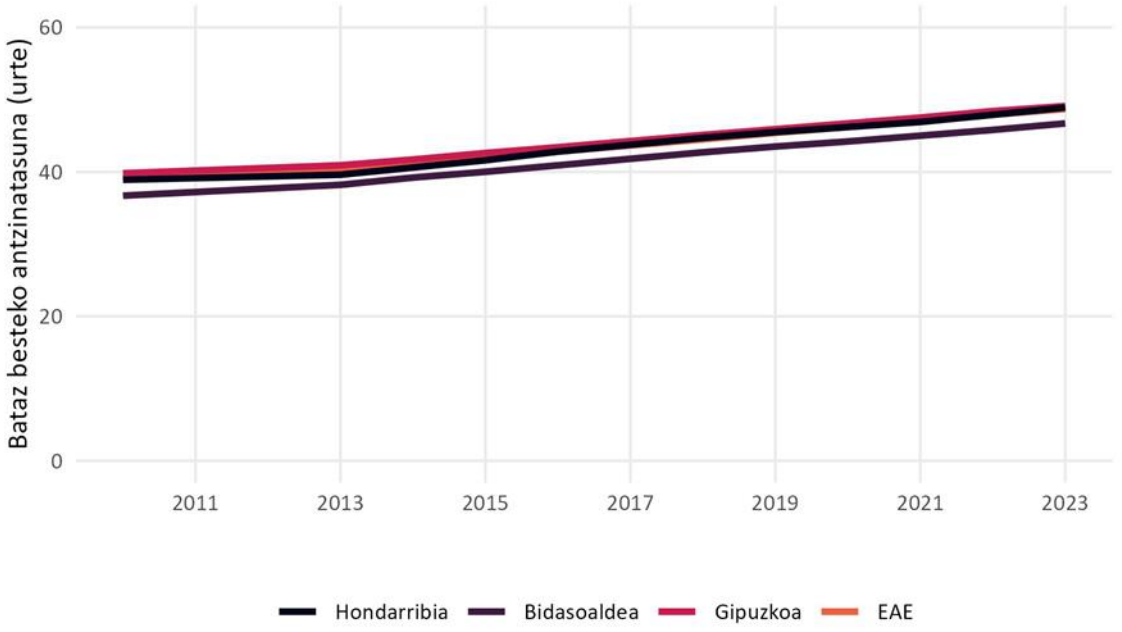
Ámbito	1 persona 1	2 personas	3-5 personas	6-9 personas	≥10 personas	Total
Akartegi	616	669	809	39	1	2.134
Alde Zaharra	390	213	215	12	1	831
Amute-Kosta	194	201	281	6	0	682
Arkolla	11	16	38	9	1	75
Gornutz	13	4	11	3	0	31
Jaitzubia	135	194	215	32	5	581
Mendelu	83	108	94	10	1	296
Portua	474	353	313	23	1	1.164
Puntalea	101	130	154	11	0	396
Zimizarga	168	175	407	17	2	769
Hondarribia	2.185	2.063	2.537	162	12	6.959

Fuente: Eustat.

[3] Por secreto estadístico, algunos valores pequeños no aparecen.

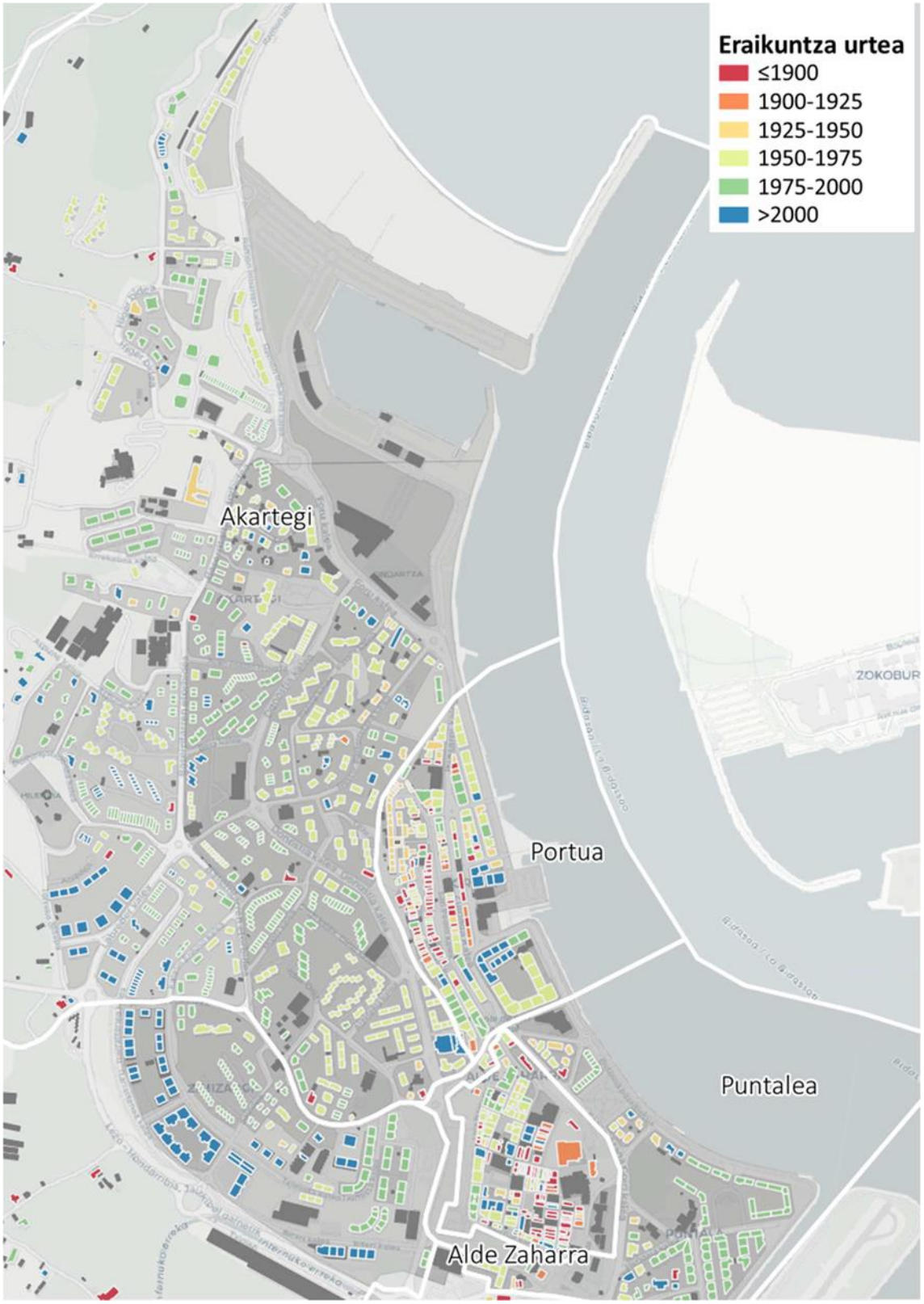
En cuanto a la antigüedad del parque, la vivienda de Hondarribia presenta una antigüedad media de 48,9 años, prácticamente igual a Gipuzkoa (49,1) y la CAV (48,7). El parque de Bidasoaldea es más nuevo (46,7) por el efecto de la vivienda nueva construida en Irun. Eustat no ofrece la antigüedad por entidad o barrio, pero con la explotación del Catastro de Gipuzkoa se aprecia que en Portua y Alde Zaharra predominan viviendas antiguas, mientras que en Zimizarga y Amute-Kosta (y en ciertas zonas de Zimizarga) se han construido bloques más recientes (véase Gráfico 45 e Imágenes 5 y 6).

45. Gráfico: Evolución de la antigüedad media de las viviendas familiares (años) Hondarribia y su contexto, 2010-2023



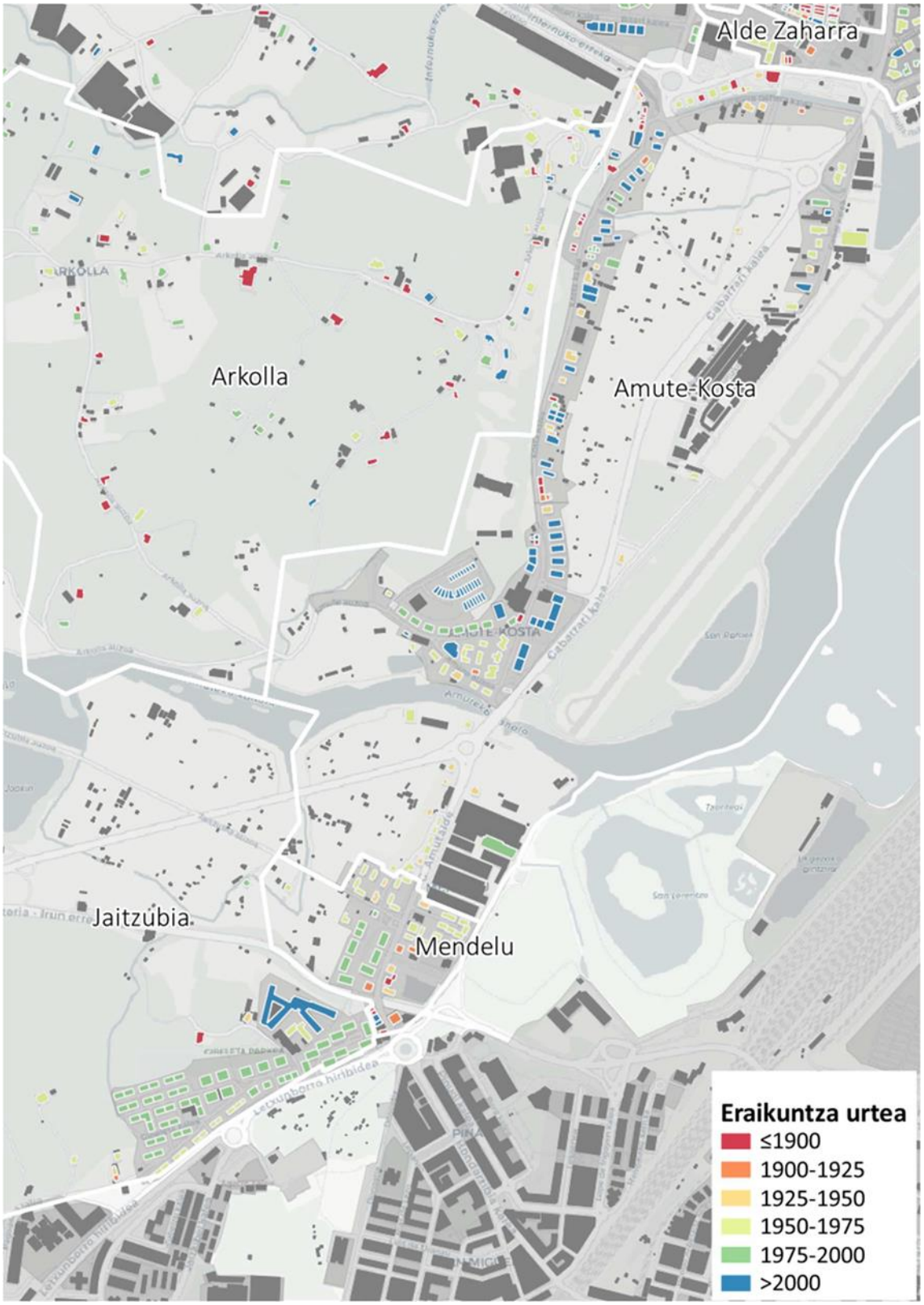
Fuente: Eustat.

5. Imagen: Mapa del año de construcción de las viviendas por barrio Hondarribia, 2025



Fuente: Catastro de Gipuzkoa.

6. Imagen: Mapa del año de construcción de las viviendas por barrio Hondarribia, 2025

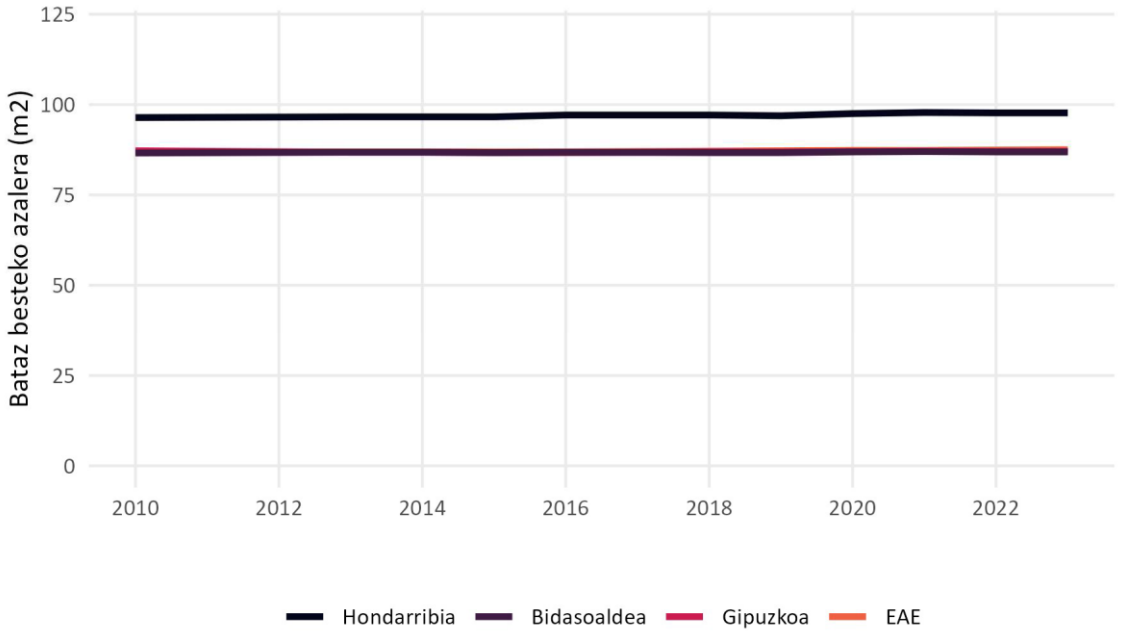


Fuente: Catastro de Gipuzkoa.

Respecto a la superficie, el parque de Hondarribia tiene una media de 97,7 m², unos 10 m² más que Bidasoaldea (86,9), Gipuzkoa (87,0) y la CAV (87,5). Dentro del municipio se detecta que en Alde Zaharra las viviendas son más pequeñas (mayor peso relativo de viviendas <60 m² y 60–90 m²). En todo caso, destaca que más de un tercio de las viviendas de Hondarribia (36,8%) tiene 91 m² o más, rasgo característico del parque (véase Gráfico 46 y Tabla 25).

Por último, el 47,2% de las viviendas dispone de ascensor. Se subraya que en las entidades rurales y en ámbitos dominados por vivienda unifamiliar, la proporción de viviendas con ascensor es muy baja, lo que reduce el índice municipal respecto a los ámbitos de referencia (véase Gráfico 47 y Tabla 26).

46. Gráfico: Evolución de la superficie media de las viviendas familiares (m²) Hondarribia y su contexto, 2010-2023



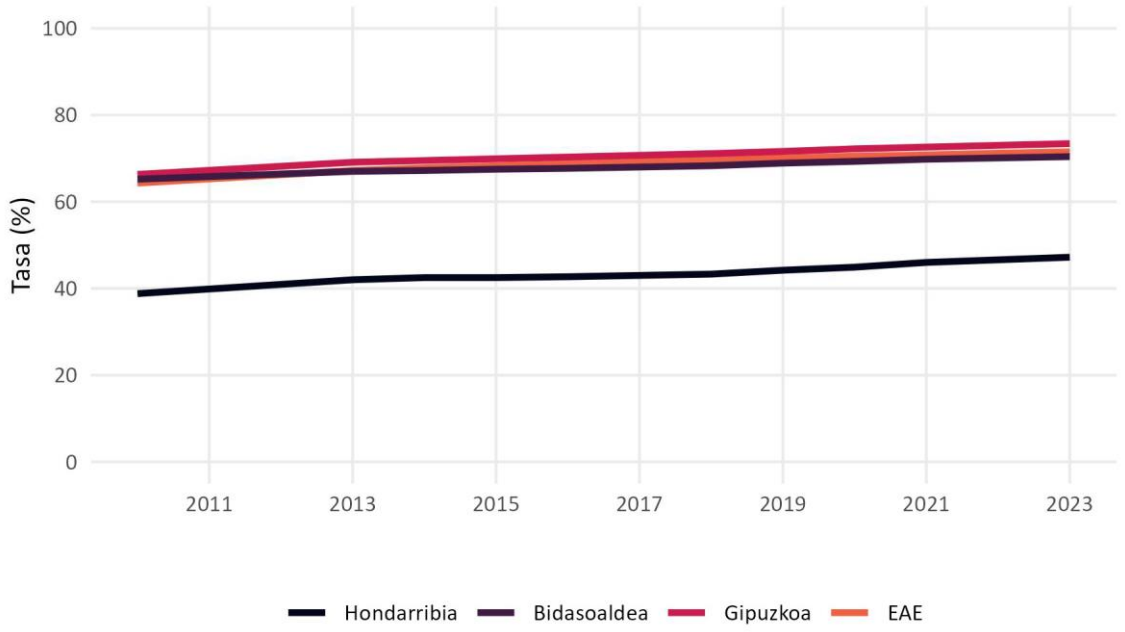
Fuente: Eustat

25. Tabla: Parque de viviendas por superficie (cant.)
Hondarribia y sus entidades, 2023[4-5]

Ámbito	10-60 m²	61-90 m²	91-120 m²	121-150 m²	≥151 m²	Total
Akartegi	393	1.163	799	244	338	2.937
Alde Zaharra	382	483	191	23	31	1.110
Amute-Kosta	237	387	105	20	48	797
Arkolla	9	29	28	6	28	100
Gornutz	3	9	4	6	20	42
Jaitzubia	93	225	177	21	162	678
Mendelu	77	205	41	2	3	328
Portua	251	667	409	139	87	1.553
Puntalea	35	315	82	8	27	467
Zimizarga	90	549	63	22	132	856
Hondarribia	1.570	4.032	1.899	491	876	8.868

Fuente: Eustat

47. Gráfico: Evolución de la tasa de viviendas familiares con ascensor (%)
Hondarribia y su contexto, 2010-2023



Fuente: Eustat

[4] No se consideran los establecimientos colectivos.
[5] Las pequeñas cifras por secreto estadístico no aparecen en la tabla.

26. Tabla: Parque de viviendas por ascensor (cant.). Hondarribia y sus entidades, 2023[6-7]

Ámbito	Con ascensor	Sin ascensor	Total
Akartegi	1.503	1.434	2.937
Alde Zaharra	485	625	1.110
Amute-Kosta	408	389	797
Arkolla	6	94	100
Gornutz	0	42	42
Jaitzubia	88	590	678
Mendelu	35	293	328
Portua	996	557	1.553
Puntalea	142	325	467
Zimizarga	519	337	856
Hondarribia	4.182	4.686	8.868

Fuente: Eustat

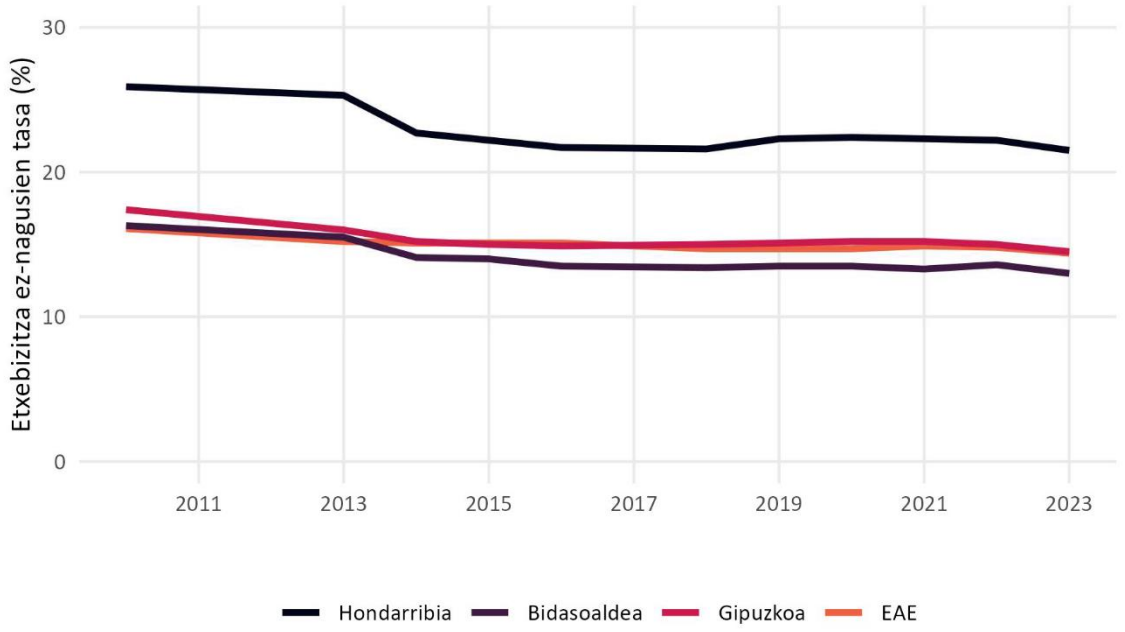
[6] No se consideran los establecimientos colectivos.

[7] Las pequeñas cifras por secreto estadístico no aparecen en la tabla.

5.2. Nivel de uso

Según Eustat, la tasa de vivienda no principal en Hondarribia (21,5%) es muy superior a Bidasoaldea (12,0%), Gipuzkoa (14,5%) o la CAV (14,4%), como suele ocurrir en municipios costeros. En Irun, por ejemplo, la tasa de vivienda no principal llega al 10,3%.
El conjunto de vivienda no principal incluye segundas residencias, viviendas vacías y viviendas turísticas. Este dato indica que una parte importante del parque tiene un uso de ocio; además, en comparación con municipios cercanos, la proporción de viviendas sin uso estable sería menor, lo que sugiere un impacto relativamente inferior de segundas residencias y vivienda turística (véase Gráfico 48).

48. Gráfico: Evolución de la tasa de viviendas no principales (%) Hondarribia, 2010-2023

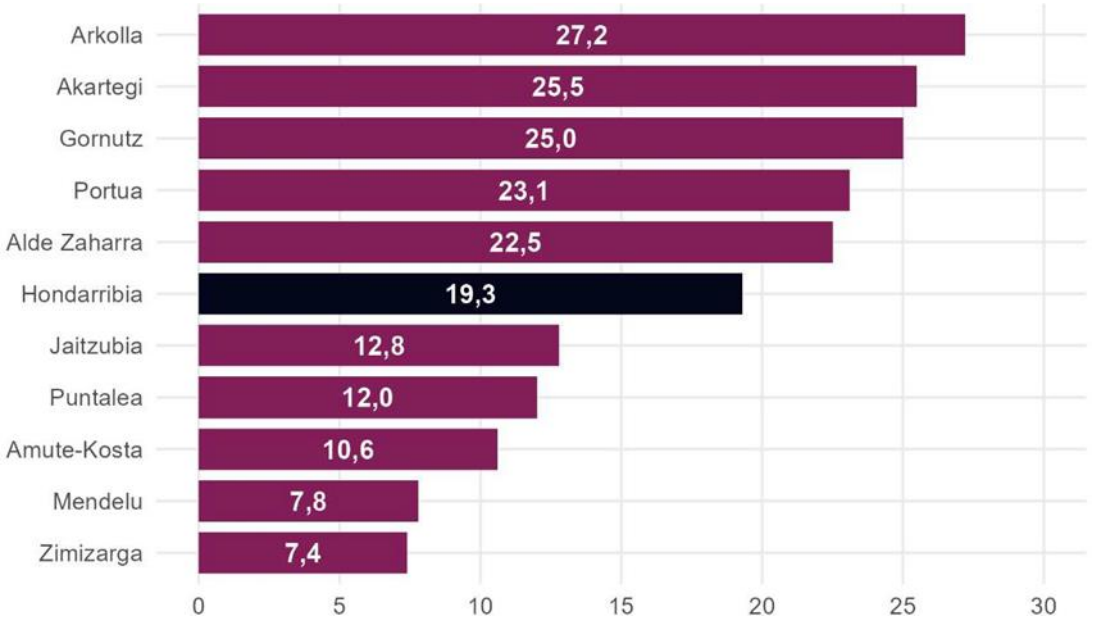


Fuente: Eustat

Para analizar con más detalle el nivel de uso, se han explotado las bases de datos municipales del padrón de población y del padrón de vivienda, diferenciando entre viviendas con personas empadronadas y viviendas sin personas empadronadas. Debe tenerse en cuenta que, según las bases municipales, el parque sería ligeramente inferior al estadístico de Eustat: 8.703 viviendas. No se ha realizado una armonización del universo, por lo que este dato no debe considerarse absoluto.

Con este criterio, en el municipio existen 1.680 viviendas (19,3%) sin personas empadronadas. En términos territoriales, las proporciones varían según la naturaleza de cada entidad: las que cuentan con vivienda más antigua (Alde Zaharra, Portua y ámbitos con mayor presencia de caseríos) son las que concentran más vivienda sin empadronamiento, mientras que las entidades con vivienda más reciente (de carácter más urbano) presentan menores valores (véanse Gráfico 49, Tabla 27 e Imagen 7).

49. Gráfico: Tasa de viviendas sin empadronar (%) Hondarribia y sus entidades, 2025



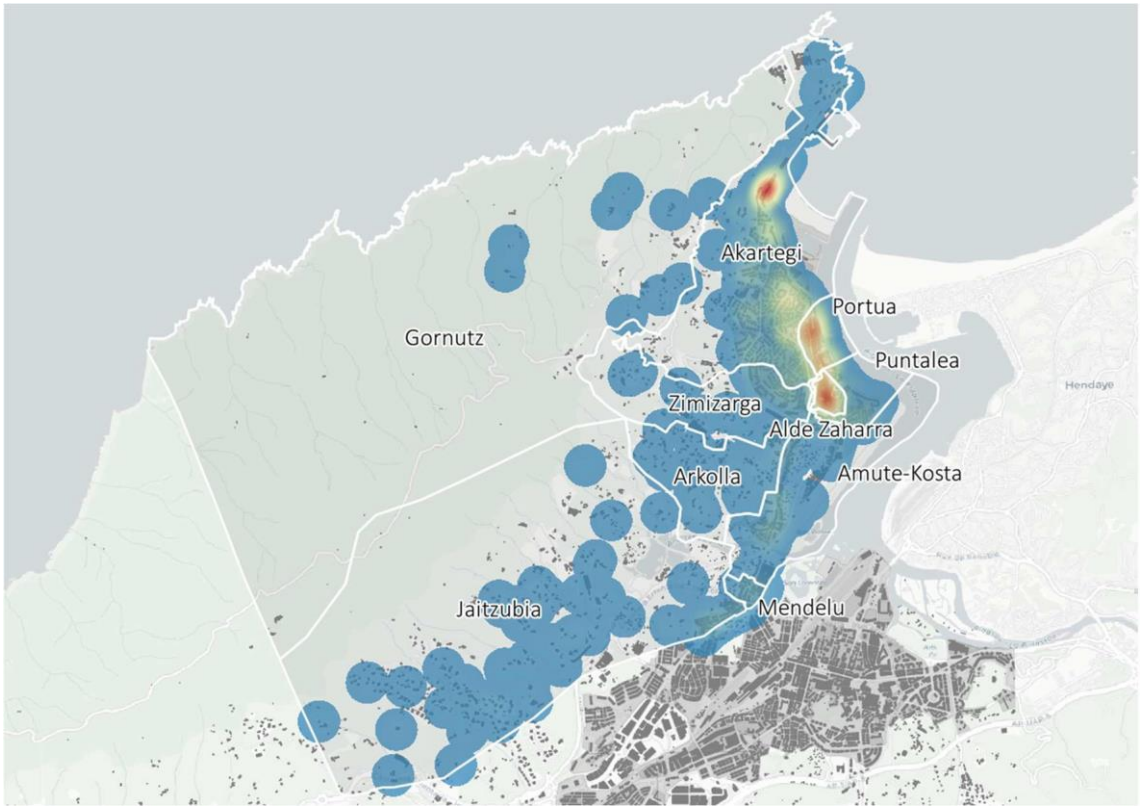
Fuente: Padrón. Producción propia.

27. Tabla: Viviendas por nivel de uso y barrio (cant.). Hondarribia y sus entidades, 2025

Ámbito	Viviendas con gente empadronada	Viviendas sin gente empadronada	Total
Akartegi	2.137	731	2.868
Alde Zaharra	845	246	1.091
Amute-Kosta	692	82	774
Arkolla	75	28	103
Gornutz	30	10	40
Jaitzubia	592	87	679
Mendelu	296	25	321
Portua	1.178	354	1.532
Puntalea	403	55	458
Zimizarga	775	62	837
Hondarribia	7.023	1.680	8.703

Fuente: Padrón. Producción propia.

7. Imagen: Mapa de calor de las viviendas sin empadronar. Hondarribia, 2025



Fuente: Padrón. Producción propia.

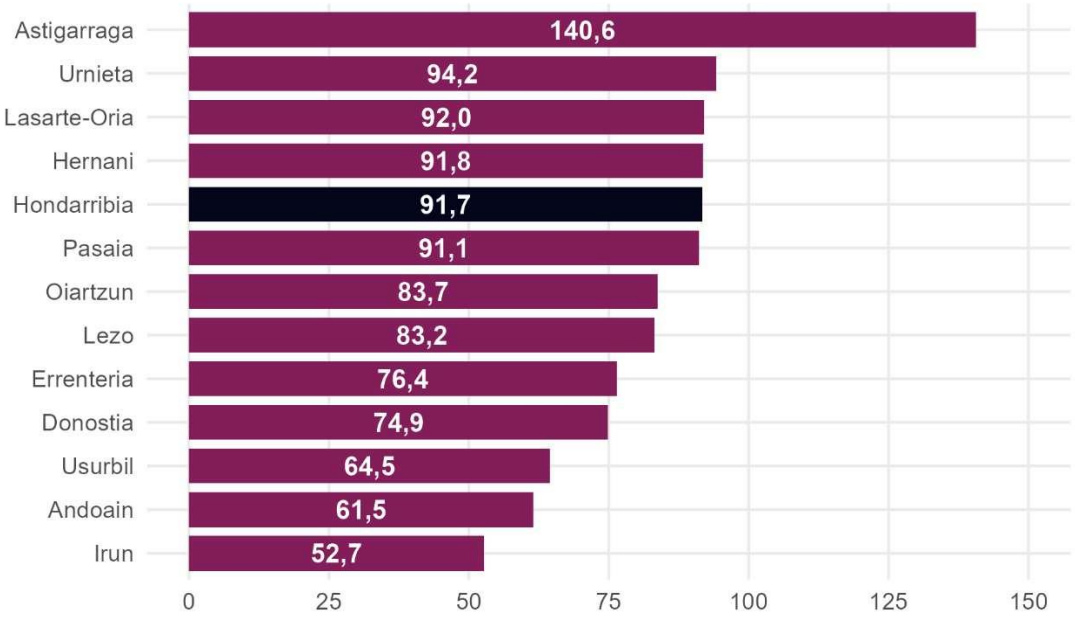
6. Necesidades y demanda de vivienda

En este apartado se **cuantifican y analizan** las demandas de vivienda **recibidas por la administración**. Estos datos son útiles para representar el **volumen** y la **naturaleza** de la necesidad de vivienda actualmente existente en el municipio.

6.1. Variables principales

El Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco ofrece información, municipio a municipio, sobre las demandas inscritas en el **registro de Etxebide**. En **octubre de 2025**, en Hondarribia había **1.552 solicitudes de vivienda activas**, esto es, **91,7 solicitudes por cada mil habitantes**. Este nivel de demanda es **alto**, y el hecho de situarse en valores comparables a los de municipios de Donostialdea lo acredita (véanse Gráfico 51 y Tabla 28).

50. Gráfico: Demanda de vivienda por municipio (%)
Hondarribia y su contexto, 2025



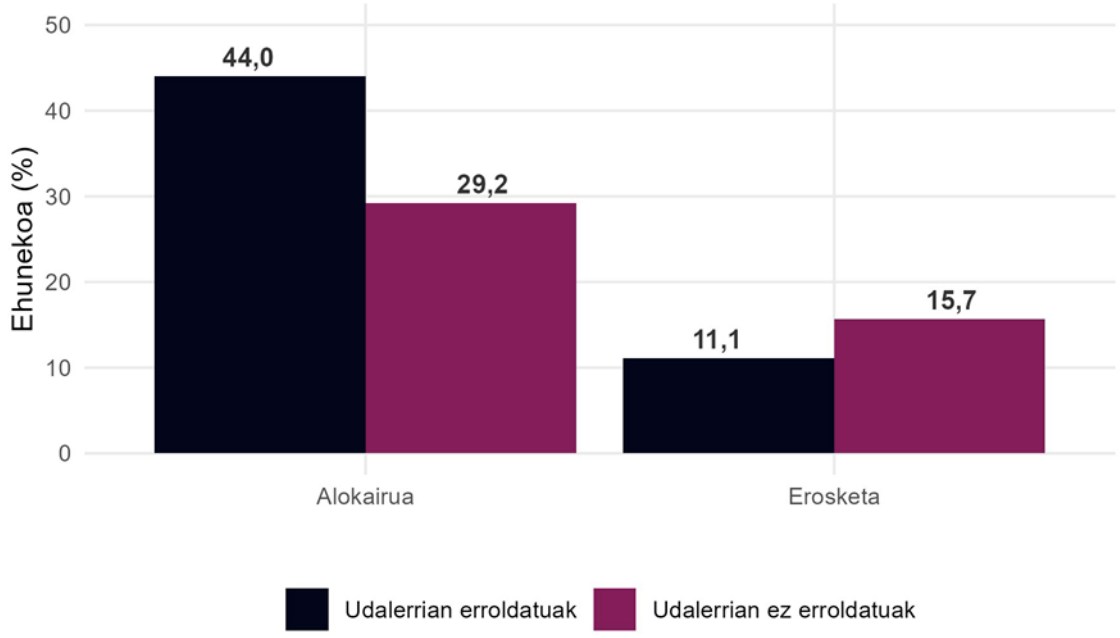
Fuente: Gobierno Vasco e INE.

28 . Tabla: Demanda de vivienda por régimen y residencia (cant.). Hondarribia, 2025

Residencia de los solicitantes	Compra	Alquiler	Total
Empadronados en el municipio	172	683	855
No mpadronados en el municipio	244	453	697
Total	416	1.136	1.552

Fuente: Gobierno Vasco

51. Gráfico: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (%) Hondarribia, 2025



Fuente: Gobierno Vasco

Si se analizan las solicitudes por **nivel de renta**, las más numerosas corresponden a personas con ingresos **medios** (15.000–28.861 €) (**43,9%**) y **bajos** (<15.000 €) (**32,3%**). No obstante, también es destacable el peso de solicitudes de renta **alta** (**22,5%**). Asimismo, debe señalarse que el **67,1%** de quienes solicitan vivienda **sin estar empadronadas en el municipio** pertenecen a rentas **medias o altas** (véanse Gráficos 52–54 y Tablas 29–31).
Por **tamaño de la unidad solicitante**, predominan las solicitudes para **una sola persona** (**63,4%**). Por **género**, las solicitudes realizadas por **mujeres** representan el **45,9%**, las de **hombres** el **34,0%** y las realizadas **en pareja** el **20,0%** (véanse Gráficos 52–54 y Tablas 29–31).

Por otra parte, se identifican estas características adicionales de la demanda:

- **44** solicitudes de **vivienda adaptada**.
- **384** solicitudes de personas **menores de 36 años**.
- **299** solicitudes con **necesidad especial de vivienda**.

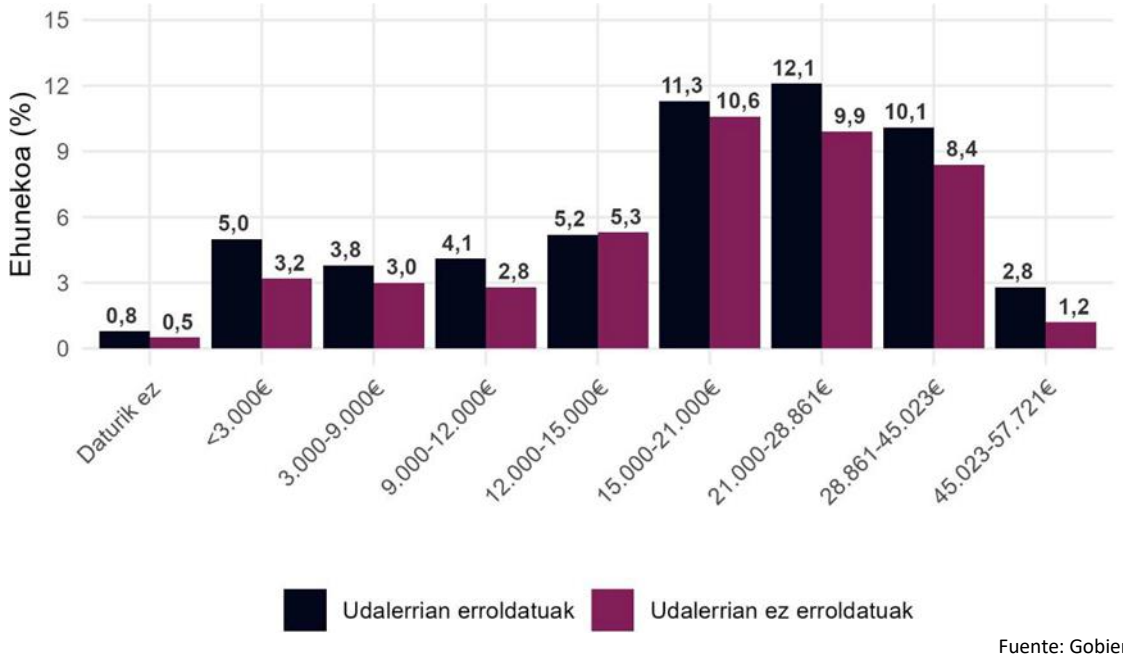
Es especialmente reseñable que las solicitudes de personas **menores de 36 años** suponen el **24,7%** del total.

29 . Tabla: Demanda de vivienda según ingreso y lugar de residencia (cant.). Hondarribia, 2025[8]

Ingresos de los solicitantes	Empadronados			No empadronados			Total
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total	
Daturik ez	*	*	*	*	*	*	19
<3.000€	*	*	77	*	*	50	127
3.000-9.000€	*	*	59	7	40	47	106
9.000-12.000€	*	*	64	8	35	43	107
12.000-15.000€	10	70	80	16	66	82	162
15.000-21.000€	27	148	175	42	123	165	340
21.000-28.861€	47	141	188	69	85	154	342
28.861- 45.023€	57	99	156	79	51	130	286
45.023- 57.721€	20	24	44	14	5	19	63
Total	172	683	855	244	453	697	1.552

Fuente: Gobierno Vasco

52. Gráfico: Demanda de vivienda según ingreso y lugar de residencia (%) Hondarribia, 2025



Fuente: Gobierno Vasco

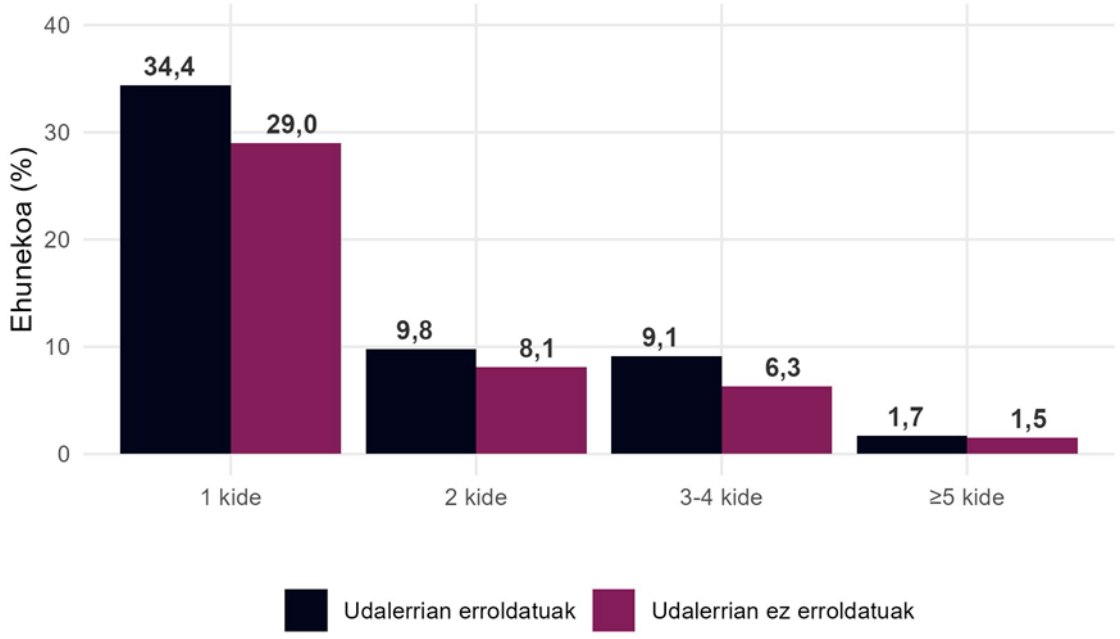
[8] Las pequeñas cifras por secreto estadístico no aparecen en la tabla.

30 . Tabla: Demanda de vivienda por número de miembros y lugar de residencia (cant.). Hondarribia, 2025[8]

Nº de miembros de los solicitantes	Empadronadas			No empadronadas			Total
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total	
1 miembro	129	405	534	198	252	450	984
2 miembros	23	129	152	28	97	125	277
3-4 miembros	18	124	142	15	83	98	240
≥5 miembros	*	*	27	*	*	24	51
Total	172	683	855	244	453	697	1.552

Fuente: Gobierno Vasco

53. Gráfico: Demanda de vivienda por número de miembros y lugar de residencia (%) Hondarribia, 2025



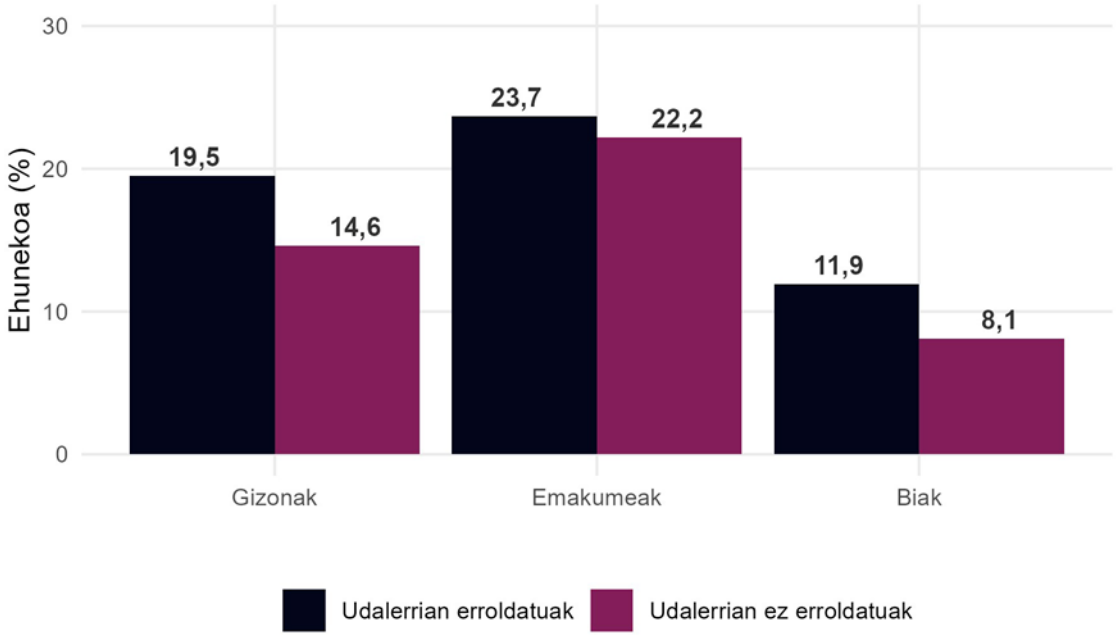
Fuente: Gobierno Vasco

31 . Tabla: Demanda de vivienda según género y lugar de residencia (cant.). Hondarribia, 2025

Género	Empadronadas			No empadronadas			Total
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total	
Hombres	82	220	302	97	129	226	528
Mujeres	58	310	368	121	224	345	713
Ambos	32	153	185	26	100	126	311
Total	172	683	855	244	453	697	1.552

Fuente: Gobierno Vasco

54. Gráfico: Demanda de vivienda según género y lugar de residencia (%) Hondarribia, 2025



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

7. Mercado de vivienda en régimen de compra

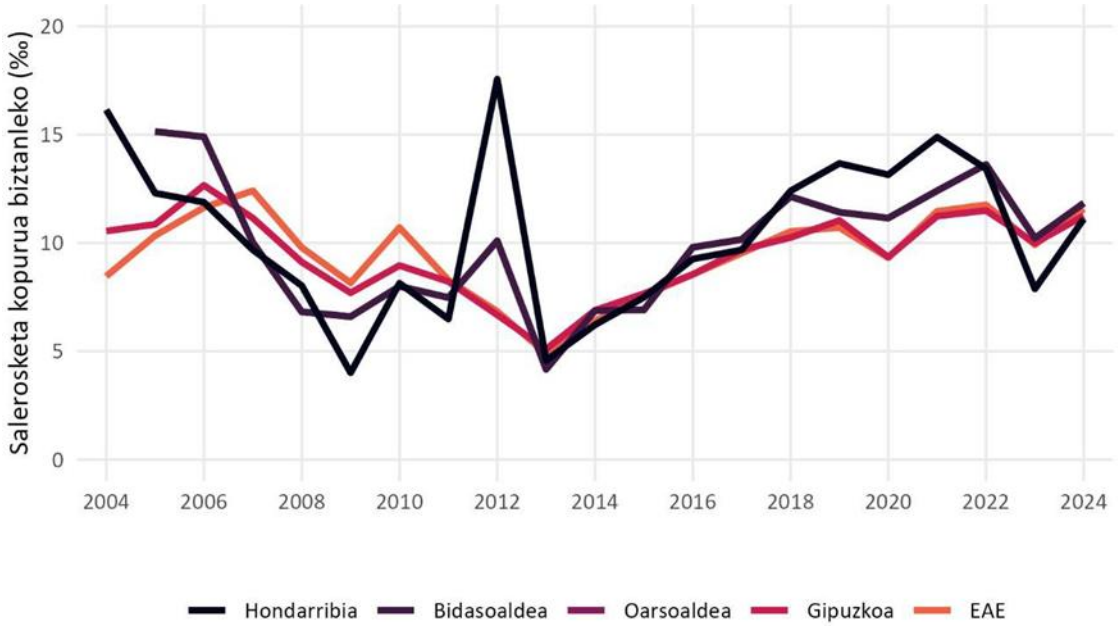
El número de **compraventas** y los **precios** de vivienda ayudan a conocer la relación entre **oferta** y **demanda** en un municipio. En este apartado se analizan diferentes variables relativas a las características y al precio de la vivienda adquirida en propiedad.

7.1. Variables principales

Entre **2004 y 2024** se registraron en el municipio **3.619 compraventas**. El nivel de compraventas por habitante en Hondarribia ha sido, en términos generales, similar al de Bidasoaldea, Gipuzkoa y la CAV, salvo en momentos concretos. Destacan, por ejemplo, los repuntes de **2004**, **2012** y el periodo **2019–2021**: el primero en plena expansión económica, el segundo en fase de recesión y el tercero entre el ciclo de crecimiento y la emergencia sanitaria. Puede afirmarse que, aunque Hondarribia ha seguido la pauta general de subidas y bajadas, ha tenido una intensidad propia, previsiblemente vinculada a tendencias del mercado local y a nuevas promociones residenciales (véanse Gráfico 55 y Tabla 32).

Atendiendo al volumen de operaciones, en esos años de mayor intensidad se concentró **casi la mitad** de las compraventas del periodo (**1.685 compraventas**, **46,6%**). La mayoría fueron de **segunda mano** (**74,7%**) y **94,4%** correspondieron a **vivienda libre** (véanse Gráficos 56 y 57).

55. Gráfico: Evolución del ratio de compra-venta de vivienda por habitante (‰) Hondarribia y su contexto, 2004-2023



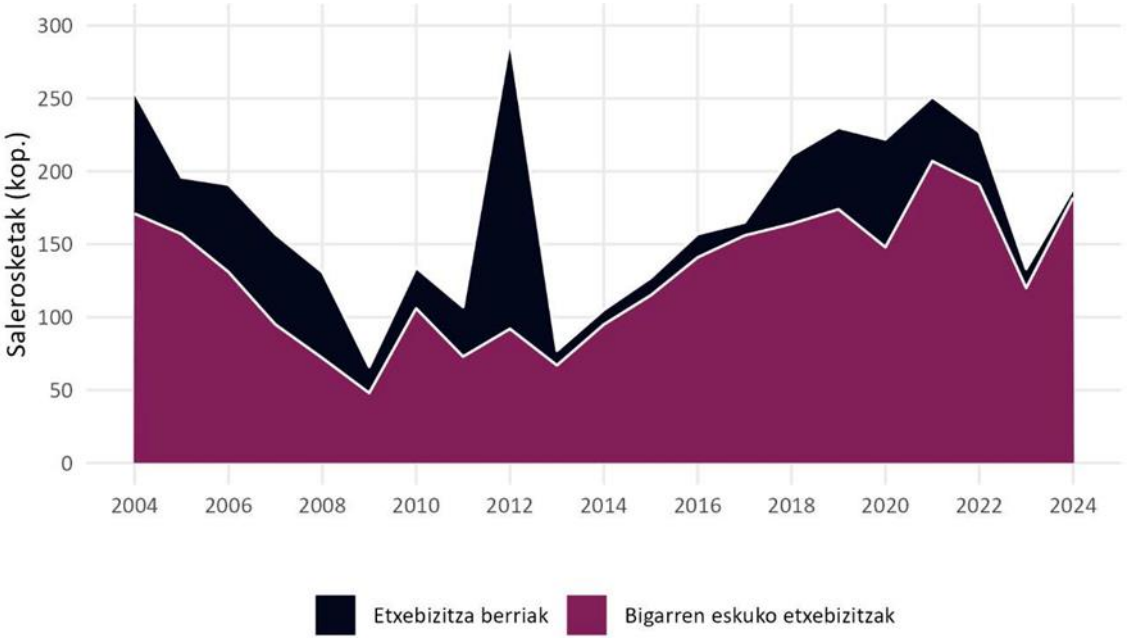
Fuente: Ministerio de Transportes y Sostenibilidad Móvil de España e INE.

32 . Tabla: Compraventa de viviendas por antigüedad y propiedad
Hondarribia, 2024-2024

Año	Antigüedad		Propiedad		Total
	Nuevas viviendas	*Viviendas de segunda mano*	*Viviendas libres*	*Viviendas protegidas*	
2004	83	171	229	25	254
2005	39	157	196	0	196
2006	60	131	191	0	191
2007	62	95	157	0	157
2008	59	72	131	0	131
2009	18	48	66	0	66
2010	28	106	133	1	134
2011	34	73	106	1	107
2012	198	92	120	170	290
2013	10	67	77	0	77
2014	10	95	104	1	105
2015	12	115	127	0	127
2016	16	141	155	2	157
2017	9	156	164	1	165
2018	47	164	210	1	211
2019	56	174	230	0	230
2020	74	148	222	0	222
2021	44	207	251	0	251
2022	36	191	227	0	227
2023	13	120	133	0	133
2024	6	182	188	0	188
Total	914	2.705	3.417	202	3.619

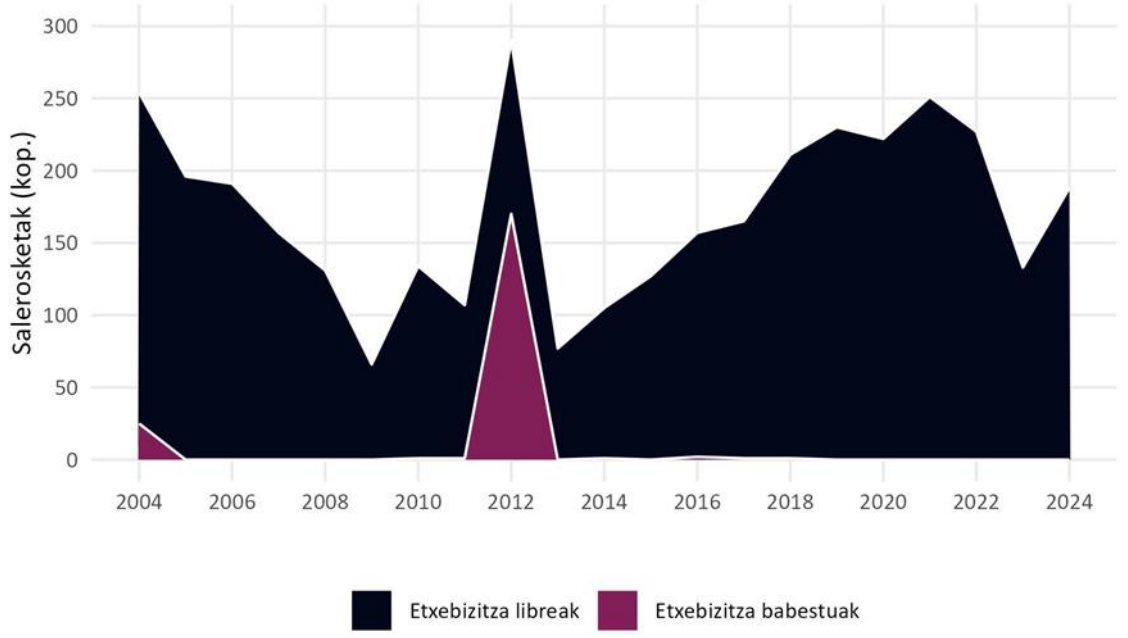
Fuente: Ministerio de Transportes y Sostenibilidad Móvil de España.

56. Gráfico: Evolución de las compraventas de vivienda por antigüedad (cant.) Hondarribia, 2004-2024



Fuente: Ministerio de Transportes y Sostenibilidad Móvil de España e INE.

57. Gráfico: Evolución de las compraventas de vivienda en función de la propiedad (cant.) Hondarribia, 2004-2024

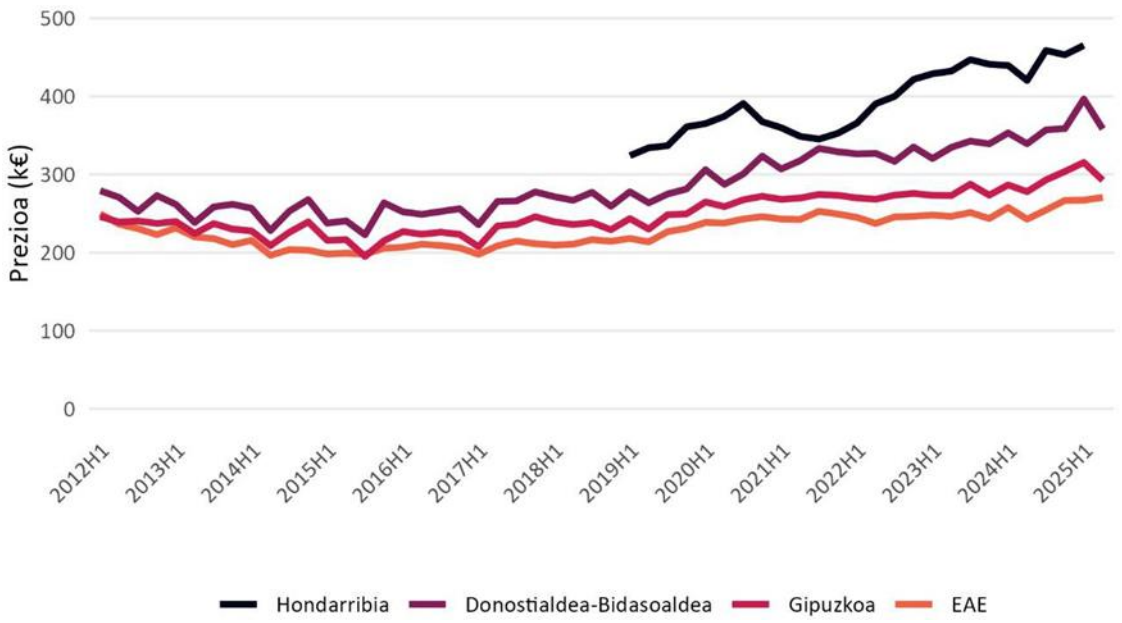


Fuente: Ministerio de Transportes y Sostenibilidad Móvil de España e INE.

En relación con los **precios trimestrales de compraventa** que publica el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, los datos de Hondarribia están disponibles desde **2019** (en el resto de ámbitos, desde 2012). Los datos muestran que el precio de la vivienda en Hondarribia —tanto por vivienda completa como por metro cuadrado— es **superior** a las medias de Donostialdea-Bidasoaldea, Gipuzkoa y la CAV. Así, en **2025** el precio medio de una vivienda en Hondarribia es de **465.188 €**, entre un **23% y un 73%** más caro que Donostialdea-Bidasoaldea (**377.351 €**), Gipuzkoa (**303.900/303.901 €**) y la CAV (**268.831 €**). Es destacable que, en el periodo **2019–2025**, el precio de la vivienda haya crecido un **37,2%** (véanse Gráfico 58 y Tabla 33).

Con el **precio por m²** ocurre lo mismo: en 2025 el precio medio en Hondarribia es de **5.441,7 €/m²**, entre un **18% y un 70%** por encima de Donostialdea-Bidasoaldea (**4.598,0 €/m²**), Gipuzkoa (**3.736,8 €/m²**) y la CAV (**3.206,7 €/m²**). En consecuencia, el precio de la vivienda comercializada en Hondarribia es **muy alto**; este incremento se produce, además, en un contexto en el que el precio de compraventa se sitúa en máximos históricos (véanse Gráfico 59 y Tabla 34).

58. Gráfico: Evolución del precio de la vivienda (k€.) Hondarribia y su contexto, 2012-2025



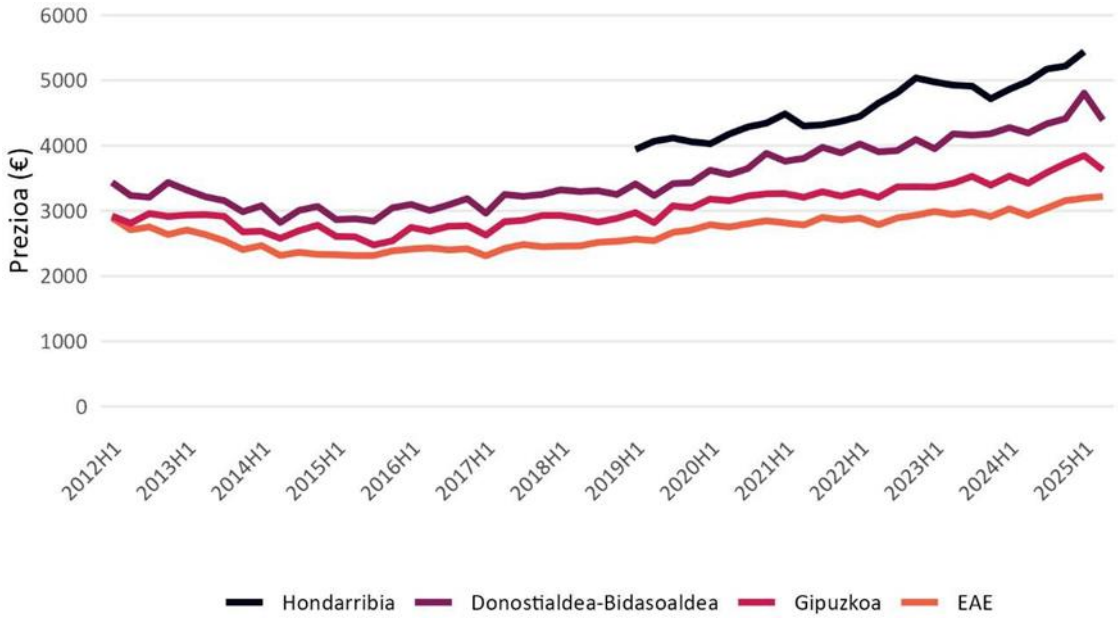
Fuente: Gobierno Vasco.

33 . Tabla: Evolución del precio de la vivienda (€). Hondarribia y su contexto, 2012-2025[9]

Ámbito	2012	2015	2017	2019	2021	2023	2025
Hondarribia	-	-	-	338.958	351.601	437.272	465.188
Donostialdea-Bidasoaldea	268.846	241.138	261.179	274.431	321.695	334.217	377.351
Gipuzkoa	240.708	210.554	230.886	242.862	271.372	276.813	303.900
CAV	234.881	200.154	208.044	222.329	246.831	247.215	268.831

Fuente: Gobierno Vasco.

59. Gráfico: Evolución del precio de la vivienda por m2 (€). Hondarribia y su contexto, 2012-2025



Fuente: Gobierno Vasco.

34 . Tabla: Evolución del precio de la vivienda por m2 (€). Hondarribia y su contexto, 2012-2025[10]

Ámbito	2012	2015	2017	2019	2021	2023	2025
Hondarribia	-	-	-	4.045,8	4.369,5	4.883,6	5.441,7
Donostialdea-Bidasoaldea	3.328,7	2.907,4	3.171,6	3.373,6	3.857,0	4.118,9	4.598,0
Gipuzkoa	2.900,7	2.555,6	2.810,9	2.978,0	3.247,3	3.427,8	3.736,8
CAV	2.747,9	2.335,4	2.416,4	2.620,8	2.839,0	2.956,8	3.206,7

Fuente: Gobierno Vasco.

[9] Los datos de 2025 son la media de los dos primeros cuatrimestres. Hondarribia los del primer cuatrimestre.

[10] Los datos de 2025 son la media de los dos primeros cuatrimestres.

8. Mercado de vivienda en régimen de alquiler

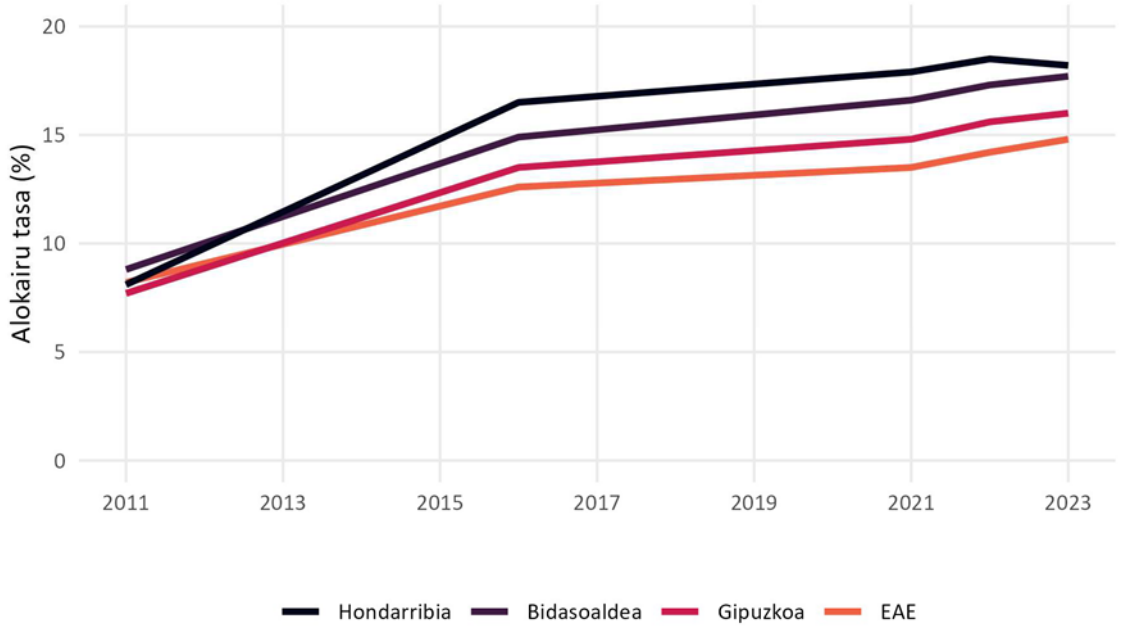
La forma de tenencia de la vivienda —en propiedad o en alquiler— es un indicador de la situación de necesidad residencial. Una oferta baja de alquiler puede evidenciar que una parte del parque de vivienda se destina a usos distintos del residencial habitual. Este apartado aporta datos para caracterizar la diferencia entre el parque de vivienda que **podría** estar en alquiler y el que **realmente** lo está.

8.1. Variables principales

Según los datos de Eustat sobre el régimen de tenencia de las viviendas principales, entre 2011 y 2023 ha aumentado el número de unidades de convivencia en alquiler en Hondarribia: ha pasado del **8,1% (2011)** al **18,2% (2023)**. Esta tasa se sitúa por encima de Bidasoaldea (**17,7%**), Gipuzkoa (**16,0%**) y la CAV (**14,8%**). El elevado precio de compraventa hace que para mucha población el alquiler sea la salida más asequible; y la evolución de precios previsiblemente seguirá empujando en esa dirección, aunque está por ver si el mercado tendrá capacidad suficiente. Los datos de necesidades de vivienda también confirman la tendencia: el **73,2%** de las solicitudes son de alquiler y, entre ellas, muchas corresponden a rentas medias y altas.

Con los últimos datos disponibles, de las **6.959** viviendas principales consideradas en Hondarribia, **5.420 (77,9%)** están en propiedad, **1.268 (18,2%)** en alquiler y **271 (3,9%)** responden a otras formas de tenencia (véase Tabla 35).

60. Gráfico: Evolución de la tasa de alquiler de las viviendas principales (%). Hondarribia y su contexto, 2011-2023



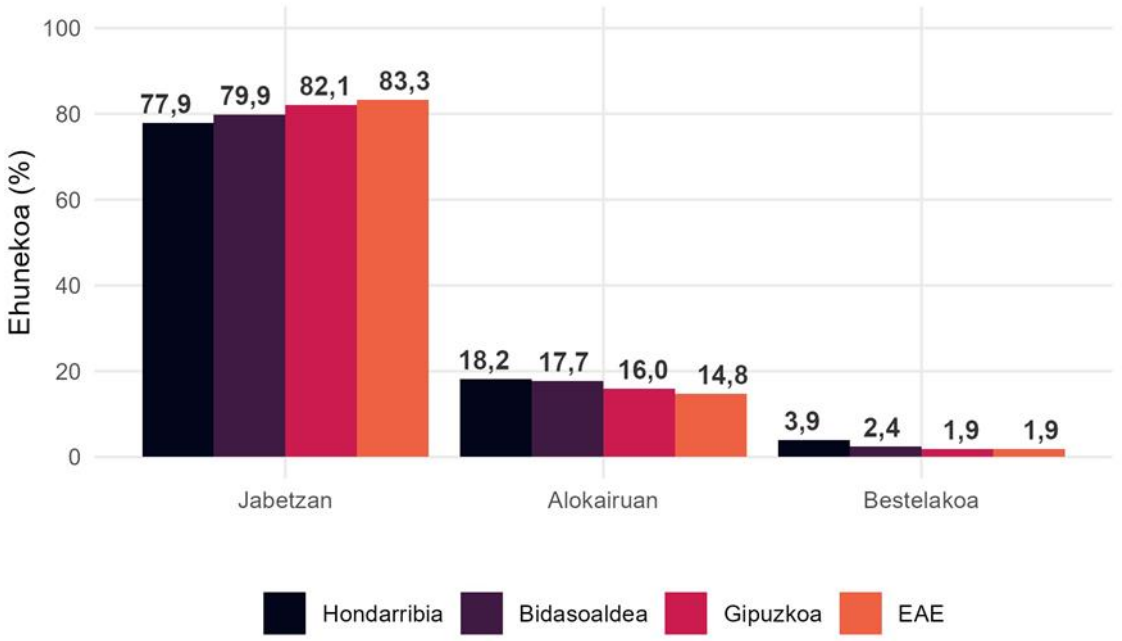
Fuente: Eustat.

35 . Tabla: Viviendas principales por tipo de propiedad (cant.). Hondarribia, 2011-2023

Tipo de propiedad	2011	2016	2021	2023
En propiedad	5.223	5.374	5.340	5.420
En alquiler	493	1.098	1.222	1.268
Otra forma	344	173	246	271
Total	6.060	6.645	6.808	6.959

Fuente: Eustat.

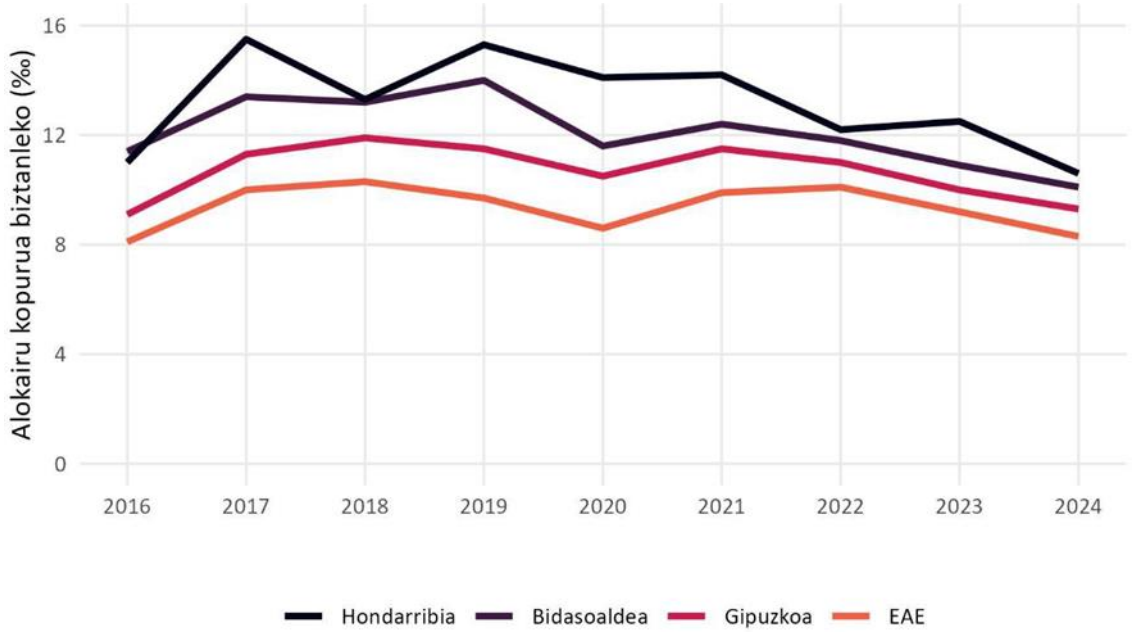
61. Gráfico: Viviendas principales por tipo de propiedad (%). Hondarribia y su contexto, 2023



Fuente: Eustat.

En cuanto a la **evolución de los contratos de alquiler** a partir de los depósitos de fianzas en el Gobierno Vasco, la ratio de fianzas por mil habitantes en Hondarribia ha sido superior a la de los ámbitos analizados, aunque en varios momentos Hondarribia y Bidasoaldea han mostrado medias similares y el último año se ha equiparado más a los ámbitos de referencia. No obstante, aunque hasta 2021 la tendencia fue claramente positiva, después la ratio ha tomado una senda descendente: en 2017 y 2019 se registraron **10 depósitos por mil habitantes**, y desde entonces fue bajando hasta **‰10,6 en 2024**. Así, Hondarribia (‰10,6) se sitúa hoy en niveles similares a Bidasoaldea (‰10,1), pero por encima de Gipuzkoa (‰9,3) y la CAV (‰8,3) (véase gráfico 62 y Tabla 36).

62. Gráfico: Evolución del ratio por habitante de fianzas de alquiler libre por año de inicio del contrato (‰). Hondarribia y su contexto, 2016-2024



Fuente: Gobierno Vasco.

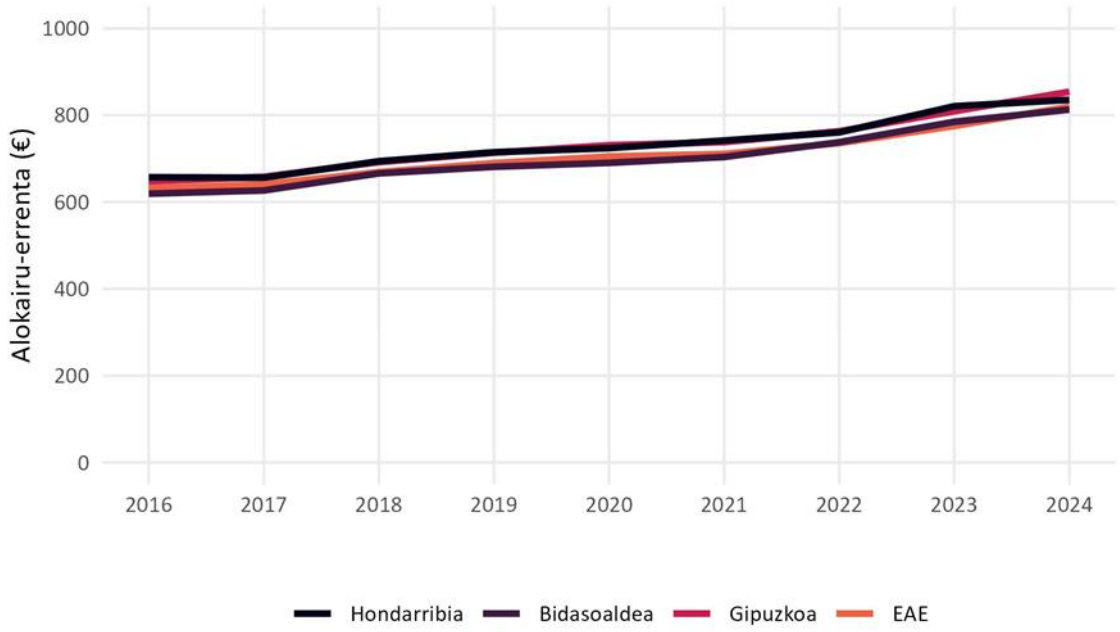
36 . Tabla: Evolución del ratio por habitante de fianzas de alquiler libre por año de inicio del contrato (‰). Hondarribia y contexto, 2016-2024

Indicador	Ámbito	2016	2018	2020	2022	2024
Alquileres (cant.)	Hondarribia	186	227	238	206	179
	Bidasoaldea	894	1.039	925	935	813
	Gipuzkoa	6.529	8.570	7.648	8.001	6.813
	CAV	17.759	22.575	19.029	22.265	18.431
Alquileres por habitante (‰)	Hondarribia	11,0	13,3	14,1	12,2	10,6
	Bidasoaldea	11,4	13,2	11,6	11,8	10,1
	Gipuzkoa	9,1	11,9	10,5	11,0	9,3
	CAV	8,1	10,3	8,6	10,1	8,3

Fuente: Gobierno Vasco.

La renta de alquiler pasa de 657,1 €en 2016 a 835,4 €en 2024, con un incremento del 27,1%. Los depósitos de fianza de alquiler libre analizados muestran una tendencia clara: entre los años 2016-2023 la renta media de alquiler se ha incrementado en todos los ámbitos. El crecimiento de Hondarribia ha sido similar al de las zonas de referencia, si bien entre las cuatro referencias el mismo es el que menor crecimiento ha tenido: en Bidasoa ha crecido 4,2 puntos, en Gipuzkoa ha crecido 4,7 puntos y en la CAPV 2,6 puntos. En cualquier caso, el importe de la renta de alquiler nos indica que la renta de alquiler de Hondarribia es costosa, casi la media de Gipuzkoa (véase gráfico 55 y Tabla 37)

63. Gráfico: Evolución de la renta de alquiler libre por año de inicio del contrato (€). Hondarribia y su contexto, 2016-2024



Fuente: Gobierno Vasco.

37 . Tabla: Evolución de la renta de alquiler libre por año de inicio del contrato (€). Hondarribia y contexto, 2016-2024

Ámbito	2016	2018	2020	2022	2024
Hondarribia	657,1	694,0	724,1	760,4	835,4
Bidasoaldea	619,2	666,0	690,2	737,8	813,0
Gipuzkoa	647,6	691,9	730,9	763,0	854,0
CAV	631,7	668,9	705,0	735,7	819,6

Fuente: Gobierno Vasco.

8.2. Grandes tenedores

En los municipios declarados zona tensionada, el precio del alquiler puede fijarse dentro de los índices de referencia si concurre alguno de estos supuestos:

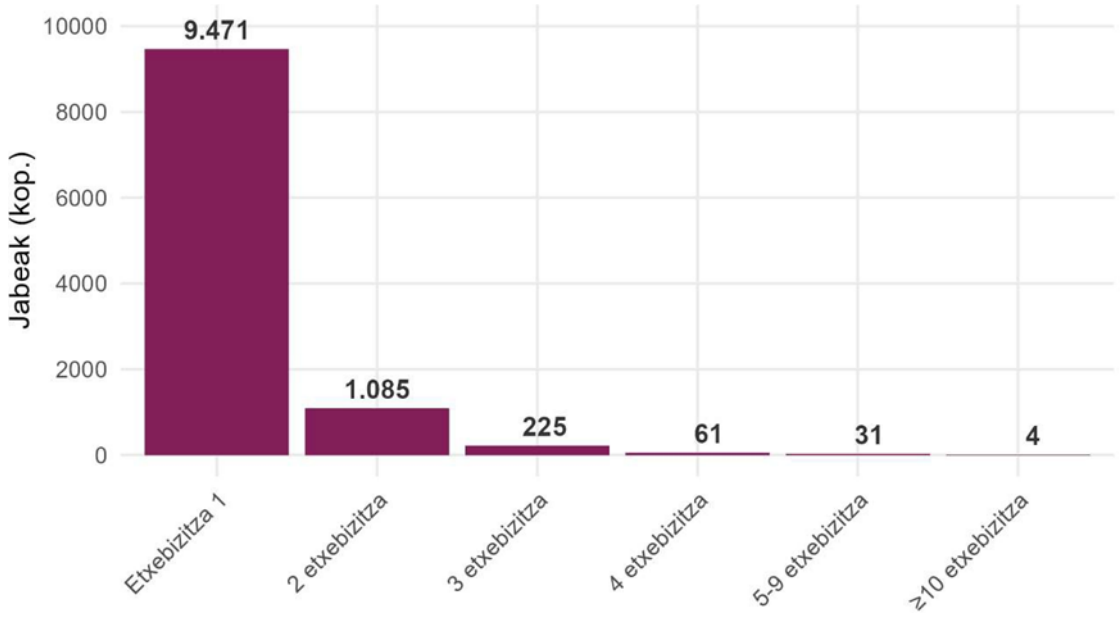
- Contratos con **grandes tenedores**
- Viviendas desocupadas sin contrato de arrendamiento en vigor en los últimos **cinco años**.

Utilizando datos de la Hacienda Foral de Gipuzkoa se realiza una aproximación: el parque de vivienda de Hondarribia está en manos de **10.877** titulares, teniendo en cuenta que algunas viviendas pueden tener más de una persona titular (véase gráfico 64 y tabla 38).

La conclusión es clara: el parque está principalmente en manos de pequeña propiedad. En el municipio existen **35 grandes tenedores** (entre ellos, la Cofradía de Pescadores de San Pedro, el Gobierno Vasco, el Ayuntamiento de Hondarribia, tres sociedades limitadas y varias personas físicas).

En conjunto, estos grandes tenedores concentran **307 viviendas**, el **3,5%** del parque total, pero un volumen equivalente al **24,2%** del parque alquilado (véase gráfico 64 y tabla 38). Aunque su peso en el total del parque no es elevado, dada la dinámica negativa del alquiler, pueden condicionar de forma relevante el mercado.

64. Gráfico: Viviendas poseedoras según número de viviendas (cant.). Hondarribia, 2025



Fuente: Hacienda Foral de Gipuzkoa y catastro.

38 . Tabla: Viviendas poseedoras según número de viviendas (cant.). Hondarribia, 2025

Viviendas (cant.)	Tenedores (cant.)
1 vivienda	9.471
2 viviendas	1.085
3 viviendas	225
4 viviendas	61
5-9 viviendas	31
≥10 viviendas	4
Total	10.877

Fuente: Hacienda Foral de Gipuzkoa y catastro.

9. Incidencia de programas y políticas de vivienda

El objetivo de este último apartado es cuantificar las ayudas en marcha para responder a la necesidad de vivienda en el municipio y analizar su incidencia.

9.1. Variables principales

Según el Observatorio Vasco de la Vivienda (datos de 30 de junio de 2025), en Hondarribia se han construido **855 viviendas protegidas** y hay **100** en fase de construcción. De ellas, **592** ya están descalificadas (no puede determinarse si mantienen el estado inicial o si han pasado al mercado libre). Del resto de vivienda protegida (terminada o en construcción), **304** son VPO y **59** vivienda social. En conjunto, solo el **1,1%** del parque de vivienda de Hondarribia está protegido/a (Tablas 39 y 40).

39 . Tabla: Parque de vivienda protegida según situación (cant.). Hondarribia, 2025

Situación	Cantidad
Calificada y finalizada	263
Descalificada	592
En construcción	100
Total	955

Fuente: Gobierno Vasco.

40 . Tabla: Parque de vivienda protegida por tipo de expediente (cant.). Hondarribia, 2025

Situación	Tipo de expediente	Cantidad
Calificada y finalizada	VPO	238
	Vivienda social	25
En construcción	VPO	66
	Vivienda social	34

Fuente: Gobierno Vasco.

En cuanto a prestaciones:

- Con datos de **noviembre de 2025**, hay **194** personas perceptoras de la **Renta de Garantía de Ingresos**; de ellas, **16** perciben la **Prestación Complementaria de Vivienda** (10 mujeres y 6 hombres). Por secreto estadístico no se detalla más.

- Con datos de **mediados de septiembre de 2025**, la **Prestación Económica de Vivienda** se concede a **85** personas (36 hombres y 49 mujeres); casi nueve de cada diez ayudas se concentran en mayores de **35 años** (76 personas) (véase Tabla 41).

Además, según datos adicionales del Observatorio (finales de junio), en el marco del **Derecho Subjetivo de Acceso a la Vivienda** la situación es:

- 148 solicitudes Derecho Subjetivo de acceso a una Vivienda,
- 92 Derecho Subjetivo de acceso a una Vivienda aceptadas,
- 71 Prestación Económica de Vivienda asignadas,
- 25 Prestación Económica de Vivienda provisionales definitivas.

41 . Tabla: Etxebizitzarako prestazio ekonomikoa programako onuradunak ezaugarrien arabera (cant.). Hondarribia, 2025

Género	Edad			
	24-29 años	30-35 años	>35 años	Total
Hombres	3	2	31	36
Mujeres	2	2	45	49
Total	5	4	76	85

Fuente: Gobierno Vasco.

El programa Gaztelagun contaba en julio con 77 beneficiarios, la mayoría personas de 24 a 29 años. En cuanto a la proporción entre sexos, 48 eran mujeres y 29 hombres. Por último, respecto al programa Bizigune, había 8 expedientes. Por el contrario, el programa ASAP carece de vivienda (véase 42. Tablero y 43. Tabla).

42 . Tabla: Personas beneficiarias del programa Gaztelagun por características (cant.). Hondarribia, 2025

Género	Edad			
	18-23 años	24-29 años	30-35 años	Total
Hombres	3	18	8	29
Mujeres	4	27	17	48
Total	7	45	25	77

Fuente: Gobierno Vasco.

43 . Tabla: Viviendas en Bizigune por estado Hondarribia, 2025

Estado	Cantidad
Ocupadas o asignadas	8
En proceso de asignación	0
En admisión	0
Total	8

Fuente: Gobierno Vasco.

10. Justificación de la declaración como zona tensionada

La Ley 12/2023, de 24 de mayo (BOE, 2023), tiene por objeto garantizar el derecho a la vivienda. Esta ley tiene por objeto regular las condiciones básicas para garantizar el derecho a la vivienda y el acceso a una vivienda digna y adecuada. El artículo 18 de dicha Ley atribuye a la Administración local la competencia para declarar la zona de tensión del mercado de la vivienda si se cumplen los criterios.

Las condiciones son las siguientes:

- Que el porcentaje de crecimiento acumulado del precio de compra o alquiler de la vivienda en los cinco años anteriores a su declaración como zona tensionada del mercado de la vivienda sea superior en, al menos, tres puntos porcentuales al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios al consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

- Que el coste de la hipoteca o del alquiler supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares, de la carga media del presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos.

Tal y como se ha indicado, el **Observatorio Vasco de la Vivienda** concluye en su estudio publicado en **abril de 2025** que Hondarribia **cumple las condiciones** para ser declarada zona tensionada al cumplir **al menos uno** de los criterios legales.

A continuación, se analiza, dentro de la metodología definida por el Observatorio, si Hondarribia cumple los criterios para la declaración.

10.1. Criterio 1.1: subida del precio del alquiler en los últimos 5 años > IPC + 3 puntos

El primer criterio determina que para que un municipio sea declarado zona de tensión el incremento de la renta de alquiler en los últimos cinco años debe superar en tres puntos porcentuales el porcentaje de crecimiento acumulado del Índice de Precios al Consumo (IPC) de la Comunidad Autónoma. En el último estudio presentado por el Observatorio Vasco de la Vivienda, los datos de renta de alquiler más actualizados que ofrecía la Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) del Gobierno Vasco correspondían al último trimestre de 2023. En consecuencia, para el análisis del primer criterio se utilizarán los datos de rentas de alquiler y IPC del periodo 2018-2023. Cabe destacar que en el cálculo de este criterio se han utilizado los datos detallados en el último informe del Observatorio Vasco de la Vivienda (OVV, 2025).

El valor medio de las rentas de alquiler en 2018 era de 686,5 €, cinco años después la renta media de alquiler se elevó a 822,0 €. Es decir, en cinco años el incremento medio de las rentas de alquiler fue de 135,5 €, un incremento del 19,7%. Por su parte, el IPC pasa de 96,8 en el último trimestre de 2018 a 112,8 en el último de 2023, con un incremento del 16,5%. El índice IPC toma como referente porcentual el valor de 2021 (véase 44. Tablero y 45. Tabla).

44 . Tabla: Evolución y crecimiento del alquiler libre Hondarribia, 2018-2025

Indicador	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Renta de alquiler (€)	686,5	714,7	724,1	741,7	760,4	822,0
Crecimiento (%)	0,0	4,1	5,5	8,0	10,8	19,7

Fuente: Gobierno Vasco.

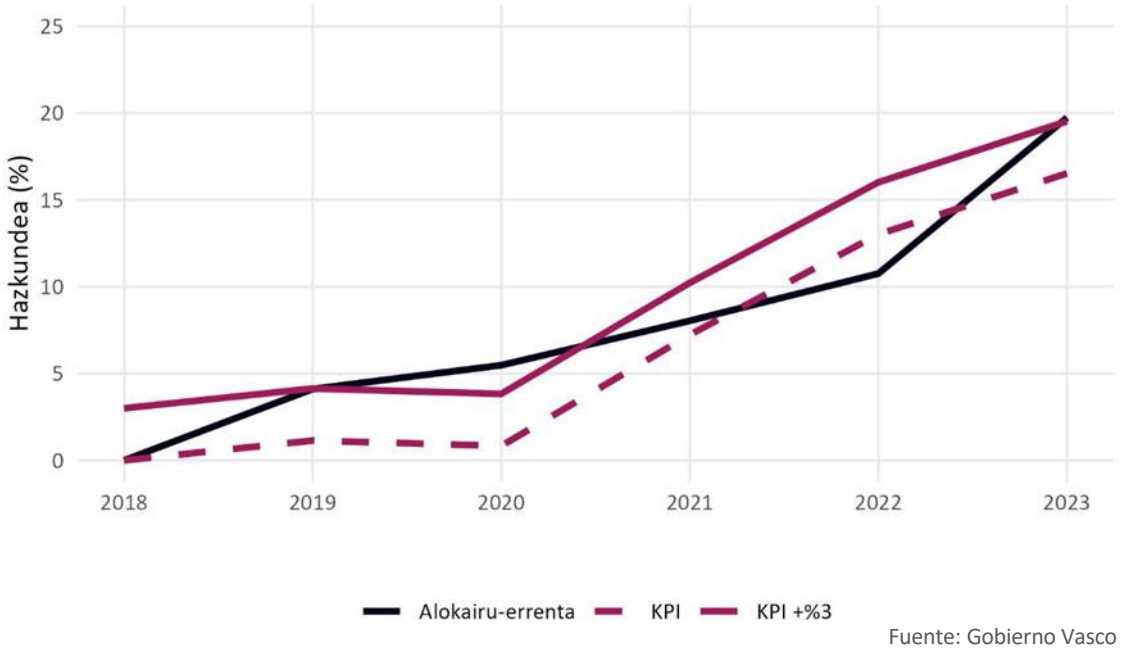
45 . Tabla: Evolución e incremento del Índice de Precios al Consumo (IPC) general[11] CAV, 2018-20253

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

Fuente: Gobierno Vasco.

Los datos señalados con anterioridad revelan que el incremento de la renta de alquiler en el periodo 2018-2023 (19,7%) supera en 3,2 puntos el incremento del IPC (16,5%). En este sentido, Hondarribia cumple exactamente con el primer criterio de zona de tensión. Hay que señalar que la variabilidad de la renta de alquiler de Hondarribia puede ser tenida en cuenta, ya que el número y la naturaleza de los nuevos alquileres disponibles anualmente en el municipio pueden condicionar mucho el resultado (ver 65. Gráfico).

65. Gráfico: Crecimiento de los indicadores del Criterio 1.1 para la designación de la zona de tensión (%). Hondarribia, 2018-2023



Fuente: Gobierno Vasco y Eustat.

[11] Los datos del Índice de Precios al Consumo (IPC) general utilizan el dato del año 2021 como valor de referencia. Unidad: Base 2021 = 100

10.2. Criterio 1.2: subida del precio de compraventa en los últimos 5 años > IPC + 3 puntos

Atendiendo a la evolución del precio de compraventa de las viviendas entre el último trimestre de 2019 y el último de 2024 (desde 360.901 €hasta 453.084 €) se observa un incremento del 25,5%. El IPC en dicho periodo será del 19,4%. Hondarribia cumple por tanto este criterio. A la hora de valorar estos datos hay que tener en cuenta que el número y naturaleza de las viviendas que han sido objeto de compraventa en el mercado en cada periodo suponen importantes variaciones en el precio medio de las ventas trimestrales de las viviendas, por lo que conviene fijarse en el detalle para evitar interpretaciones erróneas, ya que en 2019 y 2024, por diferentes motivos, se ha producido un repunte en la compraventa de viviendas que ha supuesto un incremento de precios. Parece que seguirá siendo así (ver gráfico 66, tablero 46 y 47).

46 . Tabla: Evolución y crecimiento del precio de compraventa libre Hondarribia, 2019-202

Indicador	2019/IV	2020/IV	2021/IV	2022/IV	2023/IV	2024/IV
Precio compraventa (€)	360.901	367.442	352.654	421.698	441.003	453.084
Crecimiento (%)	0,0	1,8	-2,3	16,9	22,2	25,5

Fuente: Gobierno Vasco.

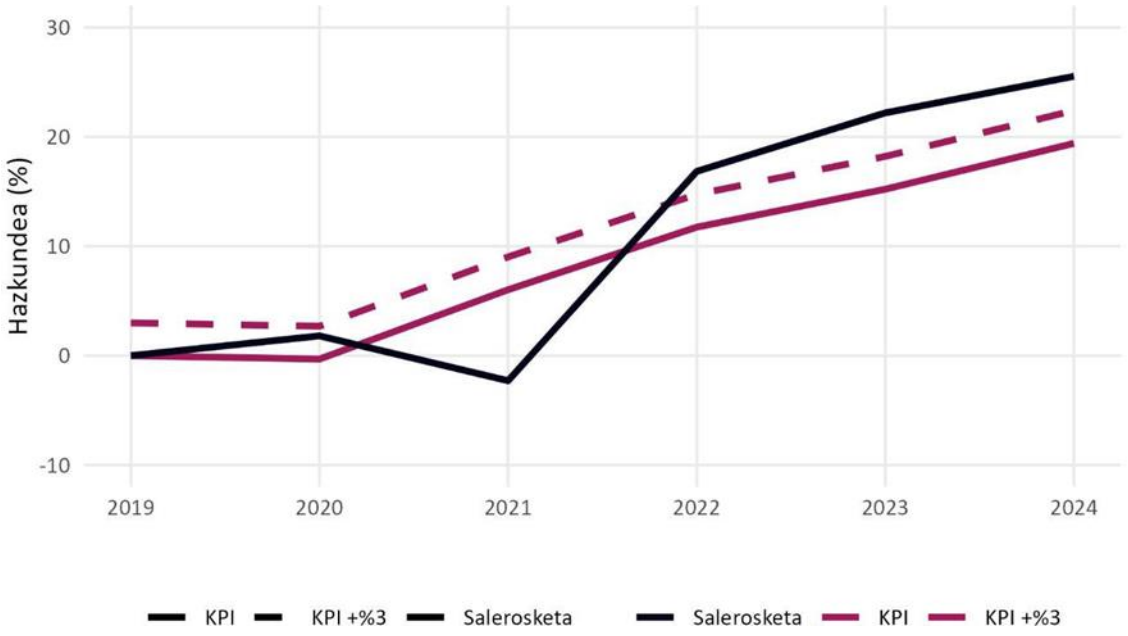
47 . Tabla: Evolución y crecimiento del IPC general[12] CAV, 2019-2024

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

Fuente: Eustat.

[12] Los datos del Índice de Precios al Consumo (IPC) general utilizan el dato del año 2021 como valor de referencia. Unidad: Base 2021 = 100

66. Gráfico: Crecimiento de los indicadores del Criterio 1.2 para la designación de la zona de tensión (%). Hondarribia, 2019-2024



Fuente: Gobierno Vasco y Eustat.

10.3. Criterio 2: esfuerzo económico para pagar la vivienda > 30%

El segundo criterio determina que los municipios que destinan más del treinta por ciento de los ingresos medios de los hogares al pago de los gastos básicos de la hipoteca o alquiler y de la vivienda cumplen la condición de zona tensionada. En el momento en el que el Observatorio Vasco de la Vivienda realizó el análisis, los datos más recientes de las rentas familiares que ofrecía Eustat corresponden al año 2022. El Observatorio Vasco de la Vivienda especifica en su metodología la necesidad de utilizar la renta familiar asequible para realizar el análisis de requisitos. Además, para mantener la coherencia metodológica se aprovechan los gastos de renta de alquiler y suministros del año 2022 (Observatorio Vasco de la Vivienda, 2025).

El precio medio de la renta de alquiler en Hondarribia en 2022 era de 760,4 €, 9.124,8 €anuales. Por otra parte, según Eustat, los gastos de equipamiento básico de una vivienda en el mismo año tuvieron un coste mensual medio en la CAE de 273,35 €, 3.280,2 €por año. El Observatorio Vasco de la Vivienda en su informe de abril de 2025 utiliza el gasto en suministros de cada municipio. En el caso de Hondarribia el gasto en suministros mensuales asciende a 272,0 €, 3.263,6 €anuales (Observatorio Vasco de la Vivienda, 2025). Para mantener la coherencia metodológica se utilizará este dato en el cálculo del criterio, aunque no esté disponible en Eustat (véase tabla 48 y 49).

48 . Tabla: Gasto de suministros básicos por tipo
CAV, 2022

Tipo	Gasto de los suministros (€)
Suministro de agua	141,5
Recogida de basuras	114,2
Servicio de saneamiento	90,1
Otros servicios ligados a la vivienda	788,1
Electricidad	755,8
Gas	480,4
Combustibles líquidos	53,9
Servicios de correos, telefonía y fax	856,2
Total	3.280,2

Fuente: Eustat.

49 . Tabla: Ingresos anuales y esfuerzo económico de las unidades de convivencia por distrito
Hondarribia, 2022

Periodo	Renta familiar disponible	Esfuerzo económico	
		Gastos de suministro	*Renta de alquiler*
Mensual	4.865,9	272,0	760,4
Anual	58.391,0	3.263,6	9.124,8

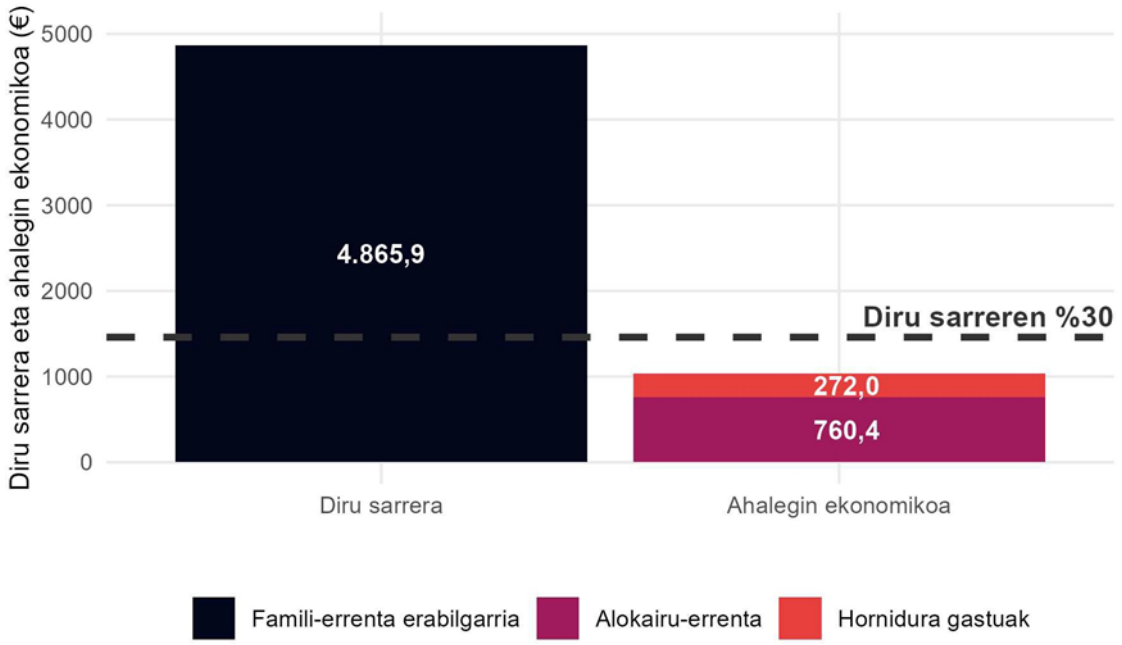
Fuente: Gobierno Vasco y Eustat.

Así, de acuerdo con los últimos datos disponibles y la metodología definida, Hondarribia no cumple el segundo criterio de zona de tensión. El coste anual medio para hacer frente a los gastos de alquiler y suministros en el año 2022 fue de 12.388,8 €, un 21,2% de la renta familiar disponible (58.391,0 €). En cualquier caso, cabe destacar que la renta familiar de Hondarribia en 2022 experimentó un incremento extraordinario según la serie de datos de Eustat. No se puede saber a qué se debe el cambio, pero no parece que se haya producido una mejora tan generalizada en la economía de las familias de Hondarribia (véase gráfico 39 y 67 y tabla 49).

Sin embargo, esta circunstancia sólo analiza una casuística general, la del modelo tradicional de familia y en un tiempo determinado. Si para el análisis del criterio se utilizara la media de la renta familiar disponible de la que son perceptoras principales las mujeres, 43.166 €, el esfuerzo económico destinado a la renta de alquiler y a los gastos de suministros sería del 28,7%, incumpliendo el criterio definido en la metodología, pero aumentando la carga. Del mismo modo, el criterio no atiende a la casuística de las personas obligadas a vivir solas. Según la renta personal disponible media de Hondarribia (28.548 €), una persona debería destinar el 43,4% de sus ingresos a gastos de vivienda.

Asimismo, teniendo en cuenta las fluctuaciones de los últimos años de la renta de alquiler, si se utilizara la media de la renta de alquiler del último año de Hondarribia (835,4 €al mes) y el nivel de renta familiar del año 2023 (51.152 €) en el cálculo del criterio, el esfuerzo económico de las familias ascendería al 26,0%. Es de suponer que si la renta de alquiler sigue creciendo en los próximos años puede llegar a cumplirse el segundo criterio para designar al municipio como zona de tensión.

67. Gráfico: Ingresos y esfuerzo económico de las unidades de convivencia (€). Hondarribia, 2022



Fuente: Repositorio de fianzas del Gobierno Vasco y Encuesta de Gastos Familiares de Eustat..

11. Conclusiones

11.1. Demografía

Conclusión 1.

Hondarribia ha experimentado en las dos últimas décadas un notable crecimiento poblacional, junto con Bidasoa y muy por encima del resto de ámbitos territoriales de referencia. En el periodo 2000-2024, por ejemplo, su crecimiento demográfico ha sido del 13,5%. Ha pasado de 14.863 en 2000 a 16.872 en 2025, 2.009 habitantes más.

El crecimiento ha sido constante a lo largo de todo el periodo y fue aún mayor en los años posteriores a la recesión iniciada en 2008 (2012-2017). Hay que tener en cuenta, en cualquier caso, que el mayor crecimiento se produjo en torno a la primera década de principios de siglo (crecimiento superior al 10%) y que en los años posteriores se ha mantenido estrictamente la población.

La estructura poblacional de Hondarribia también ha variado. Junto con el envejecimiento anunciado (incremento de 11,5 puntos en el grupo de más de 65 años, 2.233 miembros más que en el año 2000), no se ha producido ningún rejuvenecimiento. El grupo de 0 a 19 años pierde 2,4 puntos y el de 20 a 34 años pierde 10 puntos (1.191 personas menos). Teniendo en cuenta el retroceso de esta generación, puede pensarse en una escasa capacidad de incidencia en la evolución demográfica de los próximos años.

Conclusión 2.

Las proporciones por origen también varían sustancialmente. Por ejemplo, la tasa de nacidos fuera del Estado ha pasado del 2,0% en 2000 al 10,6% en 2025. Hondarribia cuenta, por tanto, en el último año con 1.792 personas nacidas fuera del Estado. Este crecimiento es inferior al experimentado en las zonas de referencia. Es de suponer que el fenómeno migratorio está ligado a la evolución socioeconómica de la comarca y a la oferta de vivienda. Así, hay que tener en cuenta que el alquiler es la opción más adecuada para estos ciudadanos, tanto por limitaciones económicas como por falta de solidez en sus intenciones de arraigo.

Conclusión 3.

En Hondarribia el saldo migratorio es positivo desde principios de siglo (saldo positivo de 2.136). En cuanto a las altas, existe diferencia entre hombres y mujeres (51,8% hombres). Como sucede en estos casos, la mayor parte de la población acogida corresponde a personas menores de 50 años, con un 31,6% entre 20 y 34 años, un 27,9% entre 35 y 49 años y un 19,0% de hijos/as entre 0 y 19 años. Entre los que han abandonado el municipio también han sido más los hombres (52,4%), con proporciones similares de altas por edad en cada grupo de edad. Tanto en las altas como en las bajas, sin embargo, también son reseñables las proporciones de personas de edad avanzada que resultan superiores a lo habitual.

Aunque los datos indican que Hondarribia ha sido un municipio de acogida durante varios años, hay que diferenciar el motivo de su llegada. Puede decirse que la población procedente de los municipios guipuzcoanos responde a un determinado fenómeno residencial dentro de Gipuzkoa (elección residencial de alto estándar y de personas de renta media y alta que buscan un entorno natural atractivo), ya que Hondarribia ha captado a lo largo de estos años una gran cantidad de población de Irun, Oarsoaldea y otras localidades guipuzcoanas. La elección del resto de personas de origen, según sea suficiente, tendrá más actores.

Conclusión 4.

Se estima que la población de Hondarribia disminuirá un 6,2% en los próximos quince años, hasta situarse en unos 15.827 habitantes, unos 1.045 habitantes menos que en la actualidad. La base de esta previsión es el envejecimiento actual y la baja natalidad. Un saldo migratorio positivo tampoco incrementaría la pérdida, salvo que ésta se incremente de forma significativa. Por lo demás, el crecimiento natural de la población por la estructura de edad provocaría un declive en el tamaño del municipio.

En esta evolución negativa, los grupos de edad más jóvenes disminuirán y crecerán los grupos de edad más maduros. Ello repercutirá en la dimensión y caracterización del parque de servicios y viviendas que necesitará el municipio.

11.2. Unidades de convivencia

Conclusión 5.

El número de unidades de convivencia en Hondarribia ha aumentado en los últimos años. Entre 2009 y 2024 las unidades de convivencia han pasado de 5.981 a 7.023, con un incremento del 17,4%. El aumento de las unidades de convivencia se debe a dos factores principales: el aumento de la población y la reducción del tamaño de las unidades de convivencia. De hecho, en los últimos años se ha ido reduciendo el número medio de personas que residen en una vivienda, pasando de 2,75 en 2009 a 2,40 en 2024. Es decir, actualmente para un mismo número de personas se necesita un número mayor de viviendas que hace unos años, lo que ha supuesto un aumento de la presión sobre el parque de viviendas.

Conclusión 6.

La edad de emancipación se calcula a partir de la población de 18 a 34 años. Hondarribia tiene en este tramo de edad 2.926 habitantes, el 17,3% del total. Así, en Hondarribia se encuentran emancipados 770 jóvenes de 18 a 34 años, un 26,3% de las personas de ese tramo de edad del municipio. Esta tasa es muy inferior a la de Gipuzkoa y a la de la CAPV. La geografía de las personas jóvenes emancipadas indica que se ubican en las zonas de mayor densidad y residencia (Alde Zaharra, Portua, Mendelu). Los alojamientos más recientes o las entidades de menor densidad presentan, en general, un menor nivel de emancipación.

Conclusión 7.

En los próximos 15 años las unidades de convivencia de Hondarribia descenderán en torno a un 1,4%, pasando de 7.023 unidades a 6.925 unidades, 98 menos. Este descenso aliviará la presión endógena sobre el parque de viviendas existente (otra cosa es la presión extramunicipal). El cambio en la estructura de edad y los nuevos tipos de convicciones reducen la población media de las unidades de convivencia de 2,40 a 2,29 en la actualidad. Así, si en la actualidad se necesitan 416 viviendas para vivir 1.000 habitantes, en 2040 serían 437; 21 más por mil habitantes. En cualquier caso, la pérdida de población neutralizaría el impacto de este incremento.

11.3. Características socioeconómicas

Conclusión 8.

La tasa de actividad (56,0%) y la tasa de ocupación (53,4%) de Hondarribia se han igualado a los territorios de referencia a lo largo de todo el periodo analizado. La diferencia entre sexos, sin embargo, se ha reducido notablemente, pero no se ha igualado. En cuanto al paro, Hondarribia presenta un nivel de paro bajo, aunque con diferencias entre hombres y mujeres. En las épocas de recesión el paro masculino ha sido mayor y en las de crecimiento el femenino. En cuanto a la renta familiar media disponible, la de Hondarribia se sitúa por encima de todos los ámbitos de referencia (51.152 €). Lo mismo ocurre en la renta personal (24.901 €).

En cualquier caso, existe una diferencia significativa cuando el perceptor principal de la familia o de la renta personal es mujer, así como cuando es de bajo nivel profesional (situación de muchas personas migrantes). Esto tiene consecuencias claras tanto en los precios de mercado de la vivienda como en la capacidad de las unidades convivenciales para hacer frente a los gastos vinculados a la vivienda. La dimensión de este tipo de situaciones en Hondarribia, colectivo sobre el que se sustenta el crecimiento poblacional, deberá ser tenida en cuenta a la hora de diseñar el proyecto de vivienda. Actualmente la gran capacidad adquisitiva de la población de Hondarribia y de las personas que compran una vivienda de ocio es el principal factor de dificultad de acceso a la vivienda, por lo que el precio de la misma está influenciado por el precio de la misma.

11.4. Parque de vivienda

Conclusión 9.

El parque de viviendas de Hondarribia ha crecido un 9,5% en el periodo 2010-2023. El crecimiento ha sido mayor que en todas las áreas de referencia. Así, en la actualidad el parque de viviendas está compuesto por 8.878 viviendas, de las cuales el 78,4% son viviendas principales y el 21,6% tienen un uso distinto. El parque de viviendas de Hondarribia tiene una antigüedad en cuanto a antigüedad y superficie similar a las zonas de referencia. Por el contrario, su superficie es mayor: 48,9 años y 97,7 m2. En el resto, no hay que olvidar que cada polígono de viviendas tiene sus propias características en cuanto a densidad, antigüedad y confort, lo que caracteriza la presión que puede existir en cada zona.

Conclusión 10.

Dadas las características del parque de viviendas de Hondarribia, su grado de uso es inferior al de los territorios de referencia. Las viviendas que no tienen ninguna persona empadronada son 1.680 (19,3%). Este porcentaje es elevado respecto a los municipios del entorno conocidos y coincide con la tendencia al uso recreativo de la residencia en diversos países costeros.

En cualquier caso, cabe destacar que el grado de utilización del parque de viviendas del municipio presenta importantes oscilaciones en función de la entidad. Las entidades con mayor densidad son las que concentran el mayor número de viviendas sin empadronamiento y las que menos. Los residenciales más antiguos (Alde Zaharra y las zonas con mayor número de alojamientos de carácter rural) son los que tienen mayor número de no empadronados y los que tienen menos viviendas nuevas (de carácter urbano)

11.5. Necesidades y demanda de vivienda

Conclusión 11.

En cuanto a las necesidades y demandas de vivienda, el número de demandas inscritas en el registro Etxebide (1.552 demanda activa, 91,7 demanda por mil habitantes) es similar al de los municipios representativos de Donostialdea.

El 55,1% de las solicitudes provienen de personas empadronadas en el propio municipio y el 73,2% son solicitudes de alquiler. Estos datos indican que, si bien el nivel de demanda es consistente (tanto local como extralocal), la mayoría demandan un modelo de propiedad de baja intensidad económica en torno a precios medios elevados, por lo que existe una necesidad no satisfecha a este nivel. Asimismo, en lo relativo a las características de los demandantes, la mayoría corresponde a personas de ingresos medios (entre 15.000 y 28.861 €), un 43,9%. Por el contrario, quienes tienen una renta de nivel bajo (< 15.000 €) representan el 32,3% y quienes tienen una renta de nivel alto el 22,5%. Puede decirse, por tanto, que la dificultad de acceso a la vivienda afecta y existe una demanda no satisfecha a personas de bajo y medio y alto poder adquisitivo. En cambio, la mayoría de las solicitudes son para vivir solas (63,4%) y por género, el 45,9% son mujeres que lo han solicitado en solitario, el 34,0% hombres en solitario y el 20,0% en pareja. Hay que señalar que la demanda de las personas menores de 36 años supone un 24,7% del total de solicitudes, siendo igualmente relevante el grupo de demanda por incapacidad económica o necesidad de vivienda adaptada.

11.6. Mercado de compra

Conclusión 12.

Entre 2004 y 2024 se han registrado 3.619 transacciones en el municipio y, en general, se ha igualado a los territorios de referencia. La compraventa de viviendas en Hondarribia ha tenido su propia dinámica con periodos de vigencia y choperas. Cabe mencionar, por ejemplo, su vigencia en 2004 y 2012, así como en los años pre y post pandemia (2019-2021). Puede decirse que, aunque Hondarribia ha seguido una tendencia de crecimiento y decrecimiento, ha tenido su propia intensidad, al parecer motivada por la tendencia del mercado local, la promoción local de viviendas.

Así, de las 3.619 transacciones registradas entre 2004 y 2024, la mayor parte son de segunda mano (74,7%). También hay que destacar que el 94,4% del total de las compraventas corresponden a viviendas libres.

Conclusión 13.

En los datos estadísticos disponibles se observa que el precio de la vivienda en Hondarribia, ya sea vivienda total o por metro cuadrado, es superior al precio medio de la vivienda en Bidasoa, Gipuzkoa y la CAPV. Así, el precio medio de una vivienda en Hondarribia en el primer cuatrimestre del año 2025 es de 465.188 €, entre un 23% y un 73% superior al de Donostialdea-Bidasoa (377.351 €), Gipuzkoa (303.901 €) y la CAPV (268.831 €). En cualquier caso, el precio de la vivienda se incrementa en un 37,2% en el periodo 2019-2025.

El precio medio por metro cuadrado de las viviendas también se sitúa en 5.441,7 €, entre un 18 y un 70% superior a los de Donostialdea-Bidasoa (4.598,0 €), Gipuzkoa (3.736,8 €) y la CAE (3.206,7 €).

Esto pone de manifiesto que en el periodo analizado Hondarribia ha ofertado su vivienda a un precio superior al de otras zonas de Gipuzkoa. Este rasgo ha sido aún más evidente en los últimos años en los que el precio de la vivienda ha sido el más elevado de todos los años.

11.7. Mercado de alquiler

Conclusión 14.

El número y porcentaje de viviendas en alquiler en Hondarribia (18,2%, 1.268 viviendas) ha crecido entre 2011 y 2023 hasta situarse por encima de los ámbitos de referencia. En cualquier caso, los datos del registro de contratos de alquiler muestran una tendencia descendente en los últimos años. En este sentido, el ratio de depósitos de fianzas de alquiler libre en Hondarribia que se han recibido en el Gobierno Vasco ha sido mayor que en las zonas estudiadas, si bien en algunos momentos la media de Hondarribia y Bidasoa ha sido similar, equiparándose en el último año a las zonas de referencia.

Los depósitos de fianzas de alquiler libre analizados muestran una tendencia clara: entre los años 2016-2023 la renta media de alquiler se ha incrementado en todos los ámbitos. La renta de alquiler pasa de 657,1 €en 2016 a 835,4 €en 2024, con un incremento del 27,1%. En cualquier caso, este crecimiento es más moderado que en los ámbitos de referencia. Sin embargo, el crecimiento y volumen de viviendas alquiladas indica que, a pesar de que el alquiler es caro y encarecido, en Hondarribia cada vez son más las viviendas que se destinan a ello, por lo que se está ocupando una parte cada vez más importante del parque de viviendas.

Conclusión 15.

En cuanto a los grandes tenedores, en Hondarribia hay 307 propietarios de viviendas (3,5% del parque total). A pesar de su bajo porcentaje, la vivienda es poseedora de un volumen suficiente para condicionar la tendencia de los precios del mercado.

El parque de viviendas de Hondarribia se encuentra en manos de 10.877 propietarios diferentes. En el municipio hay 31 tenedores de entre 5 y 9 viviendas y 4 tenedores de más de 10 viviendas en propiedad. De todas ellas, 307 viviendas representan el 3,5% del parque de viviendas. Entre estos tenedores se encuentran la Cofradía de Hombres del mar, el Gobierno Vasco, el Ayuntamiento de Hondarribia, tres sociedades limitadas y varios particulares.

Hay que tener en cuenta que Hondarribia es un mercado tensionado y que a pesar de ser una de las rentas de alquiler más caras, el nivel de demanda sigue siendo alto. En este nivel de tensión, los grandes tenedores, a pesar de ser escasos, pueden tener un gran impacto en la condicionalidad de la renta de alquiler del municipio.
Siendo esto así, de conformidad con lo señalado en el artículo 3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, con esta motivación se entiende que la definición de grandes tenedores de vivienda es suficiente para pasar de ser entidades con diez o más inmuebles a cinco o más.

Por otro lado, a los contratos de arrendamiento de vivienda de inmuebles ubicados en la zona tensionada del mercado residencial, que no hayan tenido ningún contrato de arrendamiento en vigor en los últimos cinco años desde la entrada en vigor de la declaración, les resulta de aplicación el límite de renta previsto en el apartado 7 del artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Es decir, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable según el sistema de índices de precios de referencia.

11.8. Incidencia de programas y políticas de vivienda

Conclusión 16.

Frente a la evolución demográfica del municipio y la necesidad de vivienda, el impacto de los programas y políticas de vivienda en vigor por parte del Gobierno Vasco ha sido proporcionalmente reducido. Por un lado, sólo el 1,1% del parque de viviendas está protegido. Por otro lado, 16 ciudadanos reciben la Prestación Complementaria de Vivienda (PCV), 85 personas reciben la Prestación Económica de Vivienda (PEV) y 77 expedientes activos dentro del programa Gaztelagun. Con el nivel de renta del municipio parece que la masa crítica con necesidad de ayuda es relativamente pequeña y que la persona con necesidad residencial acude directamente a la compra (o a otro municipio).

11.9. Justificación final de la declaración como zona tensionada

Conclusión 17.

Los datos demográficos, socioeconómicos y de uso de la vivienda indican que el parque de viviendas de Hondarribia está experimentando una fuerte presión. Entre otros factores, el alto nivel de renta del municipio, el atractivo del entorno natural y la especulación tienen un efecto radical: los precios aumentan y se convierten en el lugar de destino de las personas, tanto locales como foráneas. En los últimos años el crecimiento generalizado del mercado de la vivienda ha tensionado aún más la situación.

Que, en relación con los criterios para la declaración del municipio como zona tensionada del mercado residencial, el esfuerzo económico necesario para el pago de la vivienda cumple una serie de requisitos para la declaración de los municipios como zona tensionada. En cuanto a la renta de alquiler, en el periodo 2018-2023 se ha producido un incremento del 19,7%, 3,2 puntos por encima del IPC (16,5%) y en consecuencia cumple el criterio de justificar el nombramiento en materia de alquiler.

En cuanto a la compra-venta, la subida del precio y su evolución ha sido del 25,5%, por encima del incremento del IPC (19,4%).

Sin embargo, no cumple el criterio de limitar el esfuerzo económico al pago de la vivienda al 30%. El coste anual medio para hacer frente a los gastos de alquiler y suministros en el año 2022 fue de 12.388,4 €, un 21,2% de la renta familiar disponible (58.391,0 €). Merece la pena señalar que la renta familiar de Hondarribia en 2022 experimentó un incremento extraordinario en el departamento de datos de Eustat. Sin embargo, estos datos sólo reflejan la situación del modelo tradicional de familia. En los casos en los que las mujeres son las principales perceptoras de la renta familiar, por ejemplo, el gasto destinado al pago de la vivienda aumentaría al 28,7% frente al 43,4% de media en los casos en los que una persona vive sola. Tampoco hay que olvidar que la renta de alquiler de 2024 ha aumentado y que el nivel de renta familiar de 2023 es inferior, convirtiéndose en una situación más crítica.

12. Referencias

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

Observatorio Vasco de la Vivienda. (2023). *Viviendas vacías en España: nuevo estudio del INE y comparación con otras referencias estadísticas.*

Observatorio Vasco de la Vivienda. (2023). *Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi.*

Observatorio Vasco de la Vivienda. (2024). *Modelo para preparar el diagnóstico y el plan de acción para la declaración de zonas tensionadas del mercado residencial.*

Observatorio Vasco de la Vivienda. (2024). *Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi.*

Observatorio Vasco de la Vivienda. (2025). *Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi.*

Gobierno Vasco. (2021). *Decreto 149/2021, de 8 de junio, sobre viviendas deshabitadas y medidas para garantizar la función social de la vivienda.*