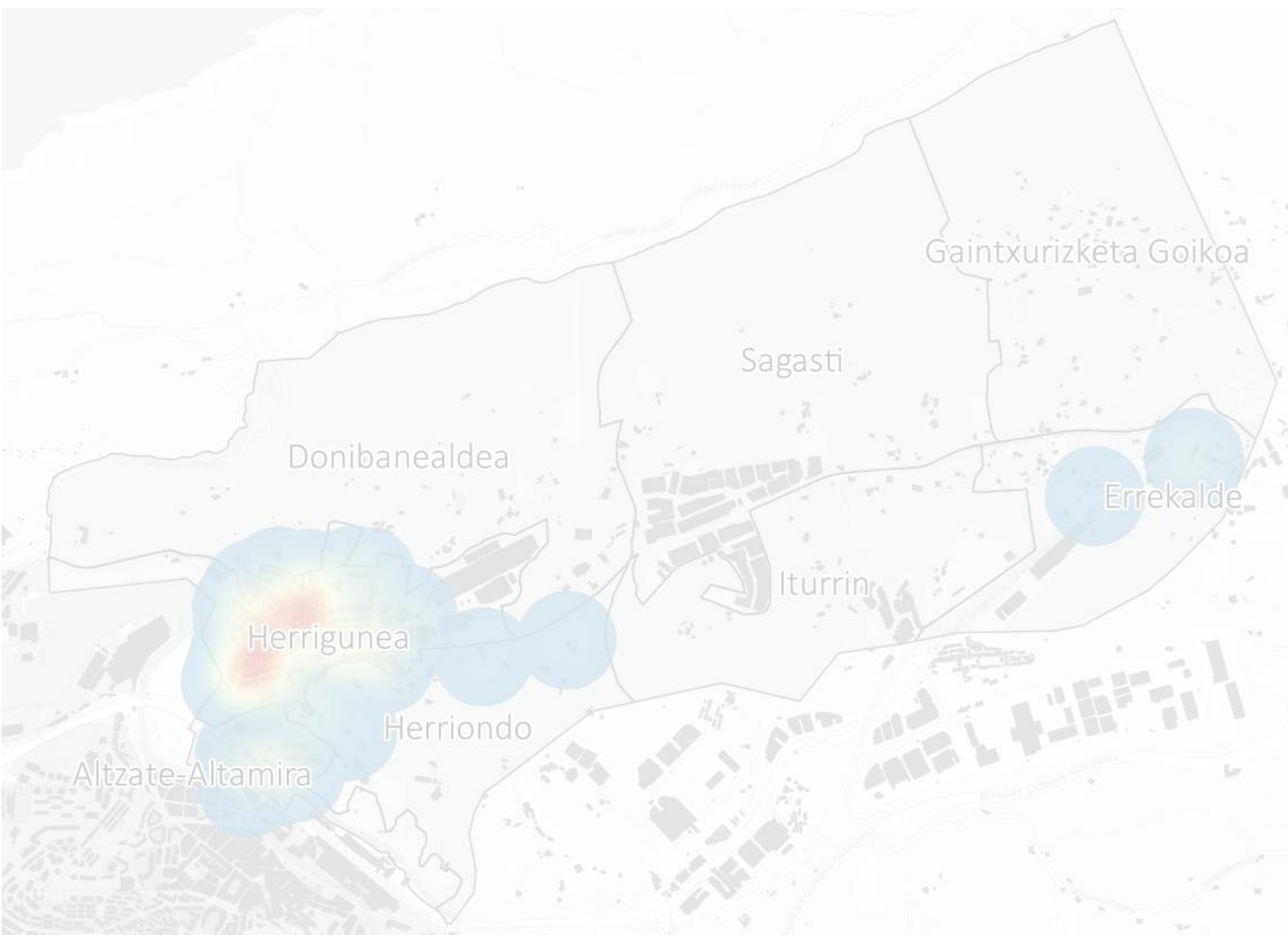


Bizitegi-merkatuko tentsio eremuen izendapena | diagnostikoa eta justifikazio-memoria

LEZOKO UDALA



| Sustatzailea :



| Egilea :



| 2025ko uztaila

Aurkibidea

Grafiko, taula eta irudien aurkibidea	4
1 Aurrekariak	8
2 Demografia	10
2.1 Aldagai nagusiak.....	10
2.2 Biztanleriaren mugimendua	18
2.3 Prospektiba.....	26
3 Bizikidetza-unitateak.....	29
3.1 Aldagai nagusiak.....	29
3.2 Emantzipazio maila	35
3.3 Prospektiba.....	38
4 Ezaugarri sozioekonomikoak	40
4.1 Aldagai nagusiak.....	40
5 Etxebizitza parkea	49
5.1 Aldagai nagusiak.....	49
5.2 Erabilera-maila	54
6 Etxebizitza beharrak eta eskaria.....	57
6.1 Aldagai nagusiak.....	57
7 Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua	62
7.1 Aldagai nagusiak.....	62
8 Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua.....	67
8.1 Aldagai nagusiak.....	67
8.2 Etxebizitza-edukitzaile handiak.....	71
9 Etxebizitza-programen eta-politiken intzidentzia.....	72
9.1 Aldagai nagusiak.....	72
10 Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa.....	75
10.1 1. Irizpidea: alokairu-errentaren igoera.....	75
10.2 2. irizpidea: etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoa.....	77
11 Ondorioak.....	79
11.1 Demografia.....	79
11.2 Bizikidetza-unitateak	80
11.3 Ezaugarri sozioekonomikoak	80
11.4 Etxebizitza parkea.....	80
11.5 Etxebizitza beharrak eta eskaria	81

11.6	Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua.....	81
11.7	Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua	82
11.8	Etxebizitza-programen eta politiken intzidentzia.....	82
11.9	Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa	83
12	Erreferentziak	84

Grafiko, taula eta irudien aurkibidea

| Grafikoak

1. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera (%). Lezo eta bere testuingurua, 2000-2024	11
2. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (%). Lezo, 2000-2024	12
3. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (%). Lezo, 2000-2024.....	13
4. Grafikoa: Biztanleriaren piramide demografikoa (kop.). Lezo, 2009-2024	14
5. Grafikoa: Atzeritarren tasaren bilakaera (%). Lezo eta bere testuingurua, 2000-2024	15
6. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.). Lezo, 2009-2024	16
7. Grafikoa: Biztanleriaren alten eta bajen bilakaera (kop.). Lezo, 2009-2023	18
8. Grafikoa: Alten bilakaera sexuaren arabera (kop.). Lezo, 2009-2023	19
9. Grafikoa: Alten bilakaera adinaren arabera (kop.). Lezo, 2009-2023	20
10. Grafikoa: Alten bilakaera jatorriko lurraldearen arabera (kop.). Lezo, 2009-2023.....	21
11. Grafikoa: Bajen bilakaera sexuaren arabera (kop.). Lezo, 2009-2023.....	22
12. Grafikoa: Bajen bilakaera adinaren arabera (kop.). Lezo, 2009-2023.....	22
13. Grafikoa: Bajen bilakaera helburuko lurraldearen arabera (kop.). Lezo, 2009-2023	23
14. Grafikoa: Alta eta bajen fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.). Lezo, 2009-2023	24
15. Grafikoa: Biztanleria hazkundearen prospektiba (%). Lezo, 2000-2039	26
16. Grafikoa: Biztanleria prospektibaren piramide demografikoa (kop.). Lezo, 2024-2039.....	27
17. Grafikoa: Zahartze tasaren bilakaeraren prospektiba (%). Lezo, 2000-2039	28
18. Grafikoa: 0-19 urte bitarteko pertsonen tasaren bilakaeraren prospektiba (%). Lezo, 2000-2039.....	28
19. Grafikoa Bizikidetza-unitateen hazkundera (%). Lezo, 2009-2024.....	29
20. Grafikoa Bizikidetza-unitateen batez besteko tamainaren bilakaera (kop.) Lezo, 2009-2024	30
21. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen batez besteko tamaina auzoaren arabera (birt.). Lezo, 2024	31
22. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen tipologia adinaren arabera (%). Lezo, 2024	33
23. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen tipologia jaiotekuaren arabera (%). Lezo, 2024.....	34
24. Grafikoa: 18-34 urte bitarteko pertsonen pisu erlatiboa auzoaren arabera (%). Lezo, 2024..	35
25. Grafikoa: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen tasa auzoaren arabera (%). Lezo, 2024.....	36
26. Grafikoa Bizikidetza-unitateen prospektiba (%). Lezo, 2009-2039	38
27. Grafikoa Bizikidetza-unitateen batez besteko tamainaren prospektiba (kop.) Lezo, 2009-2039	39
28. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera (%). Lezo eta bere testuingurua, 2010-2022	40
29. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Lezo, 2010-2022	41
30. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera (%). Lezo eta bere testuingurua, 2010-2022	42
31. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Lezo, 2010-2022.....	42
32. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%). Lezo eta bere testuingurua, 2000-2023.....	43
33. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%). Lezo eta bere testuingurua, 2010-2022	44
34. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Lezo, 2010-2022.....	44
35. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera (€). Lezo eta bere testuingurua, 2001-2021.....	45
36. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€). Lezo, 2001-2021	46

37. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera (€). Lezo eta bere testuingurua, 2001-2021.....	47
38. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€). Lezo, 2001-2021	47
39. Grafikoa: Etxebizitza parkearen bilakaera (%). Lezo eta bere testuingurua, 2010-2023.....	49
40. Grafikoa: Etxebizitza nagusien batez besteko biztanle kopuruaren bilakaera (kop.). Lezo eta bere testuingurua, 2010-2023	51
41. Grafikoa: Familia etxebizitzaren batez besteko antzintasunaren bilakaera (urte). Lezo eta bere testuingurua, 2010-2023	52
42. Grafikoa: Familia etxebizitzaren batez besteko azaleraren bilakaera (m ²). Lezo eta bere testuingurua, 2010-2023	53
43. Grafikoa: Igogailua duten familia etxebizitzaren tasaren bilakaera (%). Lezo eta bere testuingurua, 2010-2023	53
44. Grafikoa: Etxebizitza ez-nagusien tasaren bilakaera (%). Lezo, 2010-2023	54
45. Grafikoa: Inor errolatu gabeko etxebizitzaren tasa (%). Lezo, 2024.....	55
46. Grafikoa: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (%). Lezo, 2024.....	57
47. Grafikoa: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (%). Lezo, 2024	59
48. Grafikoa: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (%). Lezo, 2024	60
49. Grafikoa: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (%). Lezo, 2024	61
50. Grafikoa: Etxebizitza salerosketak biztanleko ratioaren bilakaera (‰). Lezo eta bere testuingurua, 2004-2023	62
51. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera antzintasunaren arabera (kop.). Lezo, 2004-2023.....	63
52. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera jabetzaren arabera (kop.). Lezo, 2004-2023	64
53. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera (k€). Lezo eta bere testuingurua, 2012-2024.....	65
54. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera m ² -ko (€). Lezo eta bere testuingurua, 2012-2024	66
55. Grafikoa: Etxebizitza nagusien alokairu-tasaren bilakaera (%). Lezo eta bere testuingurua, 2011-2023	67
56. Grafikoa: Etxebizitza nagusiak jabetza motaren arabera (%). Lezo eta bere testuingurua, 2023	68
57. Grafikoa: Alokairu libreko fidantza kopuruak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (‰). Lezo eta bere testuingurua, 2016-2023	69
58. Grafikoa: Alokairu libreko errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (€). Lezo eta bere testuingurua, 2016-2023.....	70
59. Grafikoa: Tentsio eremu izendatzeko 1. Irizpideko adierazleen hazkundeak (%). Lezo, 2017-2023.....	76
60. Grafikoa: Bizikidetzaren unitateen diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa (€). Lezo eta bere testuingurua, 2021	78

| Taulak

1. Taula: Biztanleriaren bilakaera (kop.). Lezo eta bere testuingurua, 2000-2024	11
2. Taula: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (kop.). Lezo, 2000-2024	12
3. Taula: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (kop.). Lezo, 2000-2024.....	14
4. Taula: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.). Lezo, 2010-2024	16
5. Taula: Biztanleria auzoaren eta adinaren arabera (kop.). Lezo, 2024	17
6. Taula: Biztanleriaren alden eta bajearen bilakaera (kop.). Lezo, 2009-2023	18

7. Taula: Alta eta baje fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.). Lezo, 2009-2023.....	25
8. Taula: Biztanleriaren prospektiba adinaren arabera (kop.). Lezo, 2024-2039	27
9. Taula: Bizikidetza-unitate kopuruaren eta batez besteko tamainaren bilakaera. Lezo, 2010-2024.....	30
10. Taula: Bizikidetza-unitateak auzoaren eta tamainaren arabera (kop.). Lezo, 2024.....	31
11. Taula: Bizikidetza-unitateen tipologia adinaren arabera (kop.). Lezo, 2024	33
12. Taula: Bizikidetza-unitateen tipologia jaiolekuaren arabera (kop.). Lezo, 2024.....	34
13. Taula: 18-34 urte bitarteko gazteak emantzipazio egoeraren eta auzoaren arabera (kop.). Lezo, 2024.....	36
14. Taula: Bizikidetza-unitateen prospektiba tamainaren eta urtearen arabera (kop.). Lezo, 2024-2039.....	39
15. Taula: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Lezo, 2010-2022	41
16. Taula: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Lezo, 2010-2022	43
17. Taula: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Lezo, 2010-2022.....	45
18. Taula: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€). Lezo, 2001-2021	46
19. Taula: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€). Lezo, 2001-2021 ...	48
20. Taula: Etxebizitza parkearen bilakaera motaren arabera (kop.). Lezo, 2010-2023	49
21. Taula: Etxebizitza nagusien bilakaera biztanle kopuruaren arabera (kop.). Lezo, 2010-2023.	51
22. Taula: Etxebizitzak erabilera mailaren eta auzoaren arabera (kop.). Lezo, 2024	55
23. Taula: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Lezo, 2024.....	57
24. Taula: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (kop.). Lezo, 2024	58
25. Taula: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Lezo, 2024	59
26. Taula: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Lezo, 2024	60
27. Taula: Etxebizitza salerosketak biztanleko ratioaren bilakaera. Lezo eta bere testuingurua, 2004-2023	63
28. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera (€). Lezoren testuingurua, 2012-2024	65
29. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera m ² -ko (€). Lezoren testuingurua, 2012-2024	66
30. Taula: Etxebizitza nagusien jabetza motaren arabera (kop.). Lezo, 2011-2023	68
31. Taula: Alokairu libreko fidantza kopuruak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (%). Lezo eta bere testuingurua, 2016-2023.....	69
32. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (%). Lezo eta bere testuingurua, 2016-2023.....	70
33. Taula: Babestutako etxebizitza parkea motaren arabera (kop.). Lezo, 2024.....	72
34. Taula: EPO onuradunak ezaugarrien arabera (kop.). Lezo, 2024	73
35. Taula: Gaztelagun programako onuradunak ezaugarrien arabera (kop.). Lezo, 2024.....	74
36. Taula: Etxebizitza eskuratzeko eskabideak ezaugarrien arabera (kop.). Lezo, 2024.....	74
37. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera eta hazkundea. Lezo, 2017-2023	76
38. Taula: Kontsumoko Prezioen Indize (KPI) orokorraren bilakaera eta hazkundea. EAE, 2017-2023.....	76
39. Taula: Oinarrizko hornigaien gastua motaren arabera. EAE, 2021	77
40. Taula: Bizikidetza-unitateen diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa (€). Lezo eta bere testuingurua, 2021	77

| Irudiak

1. Irudia: Biztanleriaren bero mapa. Lezo , 2024 17

2. Irudia: Bizikidetza-unitateen bero mapa. Lezo, 2024 32

3. Irudia: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen bero mapa. Lezo, 2024 37

4. Irudia: Etxebizitza parkearen bero mapa. Lezo, 2024..... 50

5. Irudia: Etxebizitzen eraikuntza urtearen mapa. Lezo, 2024..... 52

6. Irudia: Inor errolatu gabeko etxebizitzen bero mapa. Lezo, 2024 56

1 Aurrekariak

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

Lezoko Udalaren kasuan, udalerri osoa Tentsio Handiko Bizitegi Eremu izendatua izan dadin aipatu 12/2023 legeak zehazten dituen kriterioak betetzen dira, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2023ko abenduan argitaratutako txostenaren arabera.

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

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

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

Diagnostiko honetan jasotzen diren datu eta adierazleak Etxebizitzaren Euskal Behatokiak udalerriak bizitegi-merkatuko tentsio eremuen izendapenerako diagnostikoa eta ekintza plana prestatzeko erdua dokumentuan zehazten dituenak dira, nagusiki (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2024). Halaber, dokumentuaren bertsio honek Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendapenaren prozesuan eskatutako moldaketak eta hobekuntzak jasotzen ditu.

Horrez gain, Gislane udalerriek bizi duten tentsio eremuen egoera aztertzeko eta testuingurua ulertzeko beharrezkoak diren ustiapen gehigarriak egin ditu. Lezoko datuak bere ingurumarian ulergarri egiteko Donostialdea eta Oarsoaldea eremuak hartu dira aintzat. Oarsoaldea Donostialdearen azpi-eremua bada ere, lagungarri gertatzen da Lezoko indizeen konparazioa egiterakoan. Edonola ere, kontuan izan behar da Donostialdea eta Oarsoaldea alderatzean

Donostialdeko adierazleek Oarsoaldeakoa bere baitan hartzen dutela Demografia ataleko ustiapen batzuetan izan ezik: biztanleriaren bilakaera jatorriaren arabera eta biztanleriaren mugimendua atala aztertzen denean, konkretuki. Diagnostikoaren bukaeran 18.3 artikuluan zehaztutako justifikazio-memoria atxiki da.

2 Demografia

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

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

2.1 Aldagai nagusiak

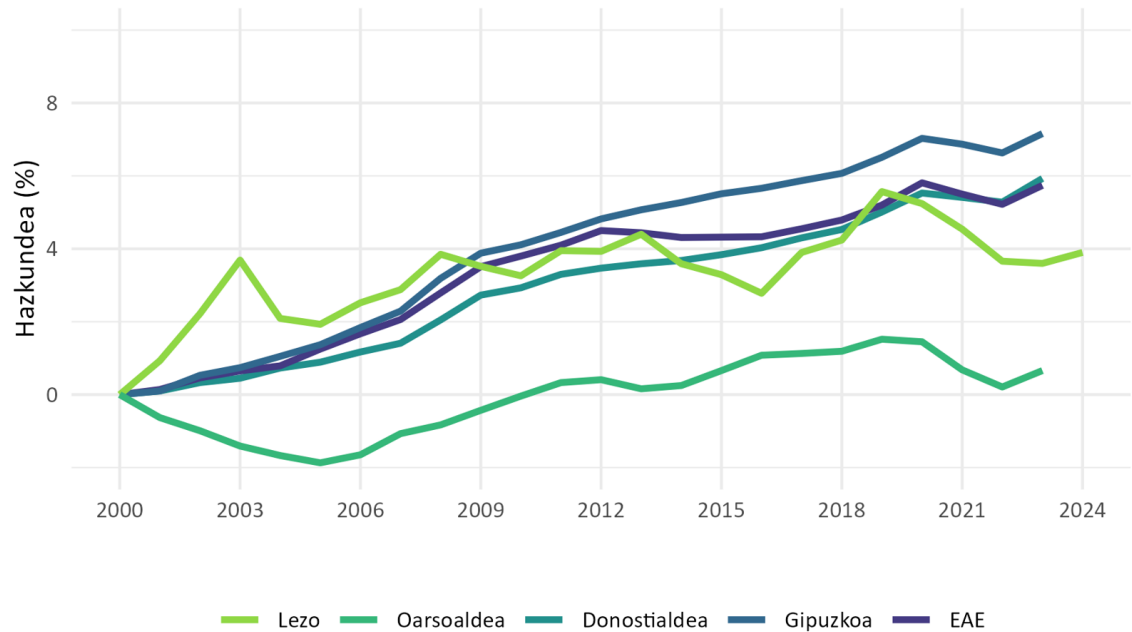
Azken bi hamarkadetan Lezoren biztanleria hazkundera apala izan du, Donostialdean kokatuta dagoela kontuan izanda. Zehazki, bere hazkunde demografikoa %3,9koa izan da: 2000. urtean 5.799 biztanle izatetik 2024. urtean 6.025 biztanle izatera igaro da Lezo; 226 herritar gehiago, alegia (ikus 1. Grafikoa eta 1. Taula).

Dena den, hazkunde horrek gora-beherak izan ditu 2000-2024 aldian. Hazkunde une argiak izan ziren 2000-2003 eta 2016-2019 artekoak (%3,7ko-214 pertsona- eta %2,7-162 pertsona- hurrenez hurren). 2020-2024 artean berriz, 97 biztanle galdu zituen (%1,6ko beherakada). 2004-2015 aldian gora eta behera egin zuen Lezoko biztanleriak, baina proportzio apaletan (ikus 1. Grafikoa eta 1. Taula).

Udalerriaren hazkundera Donostialdearen (%5,9), Gipuzkoaren (%7,2) eta EAEren (%5,7) hazkundera baino nabarmen txikiagoa izan da. Oarsoaldearen biztanleria hazkundera, ordea, are txikiagoa izan da, %0,7a zehazki. Baina datu hori ere bere inguruan aztertu behar da. Izan ere, Pasaia 2000-2005 aldian %5,5eko biztanle galera izan zuen eta horrek baldintzatzen du aztertzen ari garen aldiaren hazkunde indizea. Errenteriak bere biztanleriari eutsi zion eta Oiartzunek %12,5eko hazkundera izan zuen.

Azpitarragarria da, milurteko lehen urteak alde batera utzita, Lezok eta Oarsoaldeak biztanleriaren bilakaera dinamika bera izan dutela, beti ere Donostialdearen inguruan gertatu diren dinamiken inguruabarrak baldintzatuta (ikus 1. Grafikoa eta 1. Taula).

1. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera (%).
Lezo eta bere testuingurua, 2000-2024



Iturria: INE eta errolda.

1. Taula: Biztanleriaren bilakaera (kop.).
Lezo eta bere testuingurua, 2000-2024

Eremua	2000	2004	2008	2012	2016	2020	2024 ¹
Lezo	5.799	5.920	6.022	6.027	5.960	6.103	6.025
Oarsoaldea	70.960	69.772	70.369	71.254	71.723	71.987	71.427
Donostialdea	315.864	318.173	322.347	326.822	328.588	333.337	334.596
Gipuzkoa	679.370	686.513	701.056	712.097	717.832	727.121	728.027
EAE	2.098.596	2.115.279	2.157.112	2.193.093	2.189.534	2.220.504	2.219.019

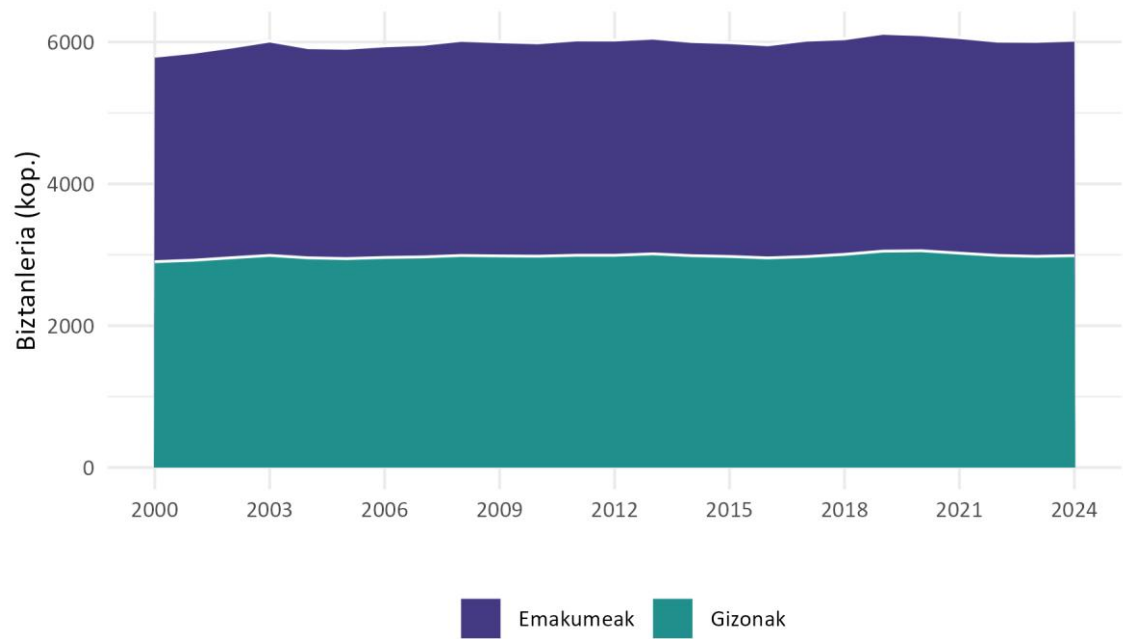
Iturria: INE eta errolda.

Lezoko biztanle hazkundea eragin duten arrazoi nagusiak 2016-2023 epealdiko migrazio saldo positiboa eta bizi-itxaropena luzatzea izan dira. Bide horretan, aipatu behar da jaiotza tasak beherakada esanguratsua izan duela urte hauetan eta 2014az geroztik indize oso apaletan dabil

Horiek horrela, biztanle hazkundearekin batera Lezoko biztanleria-egitura ere aldatu egin da. Batetik, biztanleriaren adin egitura zahartu egin da, eta, bestetik, biztanleriaren jaioterriaren arabeko proportzioak aldatu egin dira. Emakumeen ehunekoa ere (%50,4) zertxobait igo da; zahartzearen feminizazioagatik, nagusiki. Izan ere, aurrerago ikusiko den moduan, azken urteetako migrazio saldoan ez da feminizaziorik antzematen (ikus 2. Grafikoa eta 2. Taula).

¹ Oarsoaldea, Donostialdea, Gipuzkoa eta EAEko biztanleria datuak 2023koak dira.

2. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (%).
Lezo, 2000-2024



Iturria: INE eta errolda.

2. Taula: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (kop.).
Lezo, 2000-2024

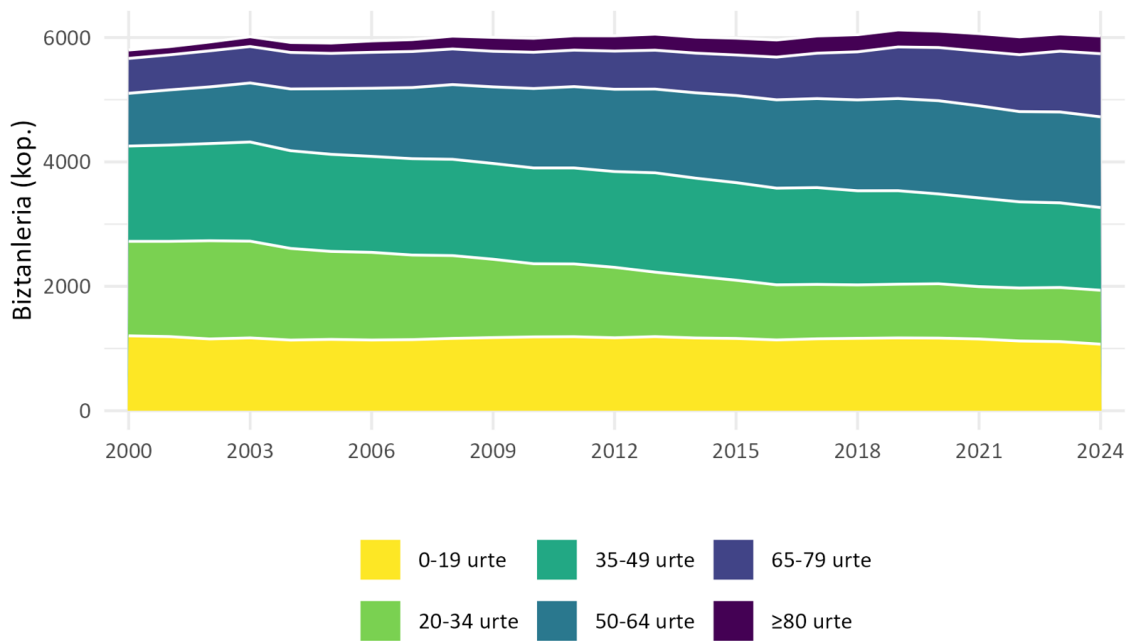
Sexua	2000	2004	2008	2012	2016	2020	2024
Gizonak	2.903	2.957	2.990	2.993	2.956	3.057	2.988
Emakumeak	2.896	2.963	3.032	3.034	3.004	3.046	3.037
Orotara	5.799	5.920	6.022	6.027	5.960	6.103	6.025

Iturria: INE eta errolda.

Adin egiturari dagokionez, 65 urtetik gorako belaunaldia izan da gehien handitu dena, zahartze tasaren igoera islatuz: 2000 urtean %9,7tik (561 pertsona) 2024 urtean %16,8 izatera igaro da (1.015 pertsona). Zahartze-tasa (65 urtetik gorako pertsonen ehunekoak), oro har, ia bikoiztu egin da: 2000-2024 urteen bitartean 9,5 puntutan handitu da ehunekoa, %21,6raino. Gaur egun udalerrian duela 24 urte baino 604 adineko pertsona gehiago daude. 50-64 adin tartean dauden ehunekoa ere hamar puntu hazi da 2000-2024 aldian eta 848 pertsona izatetik 1.458 pertsona izatera igaro dira (ikus 3. Grafikoa, 4. Grafikoa eta 3. Taula). Honek guztiak hurrengo urteetan Lezoko herrian zahartzearen eragin soziodemografikoa handia izango dela iragartzen du (ikus 3. Grafikoa, 4. Grafikoa eta 3. Taula).

Bestalde, 20-34 urte bitarteko pertsonen belaunaldiak, hau da, gazteen belaunaldiak 650 pertsonatik gora galdu ditu urte horietan eta gaur egun biztanleria osoaren %14,4 besterik ez da. Belaunaldi honen beherakadak hurrengo urteetako biztanleria-hazkunde naturalean eragin zuzena izango du. 35-49 eta 0-19 urte bitarteko pertsonen ehunekoak ere (%22,1 eta %17,8) lau eta hiru puntutan egin du behera. Piramide demografikoaren forma erregresiboak 0-19 urte arteko belaunaldiak eragingo duen beherakada aurreikusten du (ikus 3. Grafikoa, 4. Grafikoa eta 3. Taula).

3. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (%).
Lezo, 2000-2024



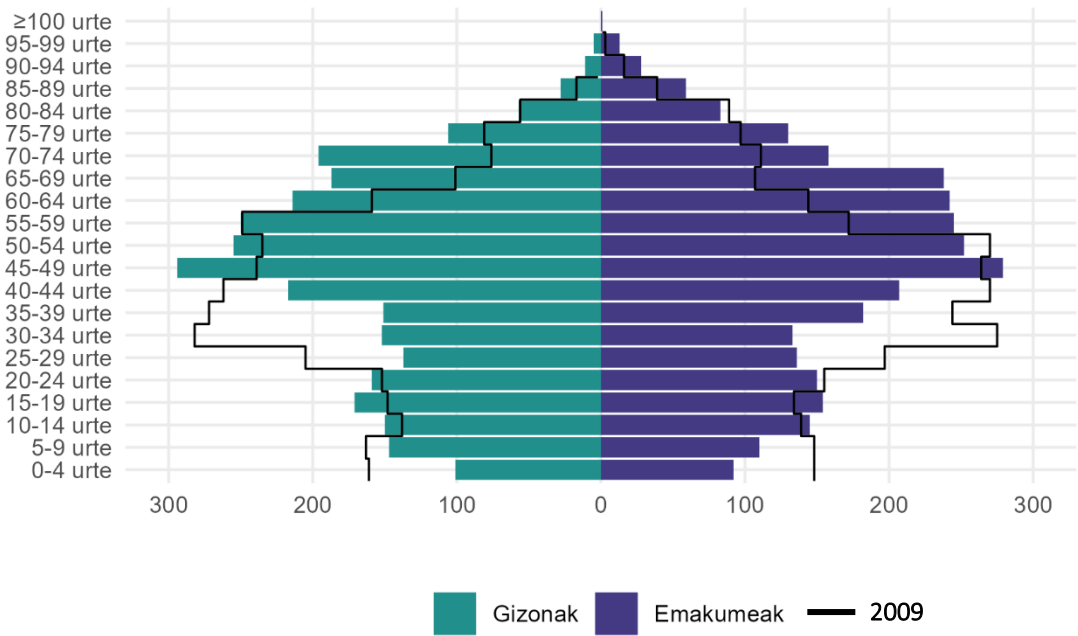
Iturria: INE eta errolda.

3. Taula: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (kop.).
Lezo, 2000-2024

Adina	2000	2004	2008	2012	2016	2020	2024
0-19 urte	1.204	1.136	1.163	1.173	1.138	1.168	1.070
20-34 urte	1.519	1.473	1.331	1.132	886	873	867
35-49 urte	1.532	1.571	1.548	1.540	1.554	1.444	1.330
50-64 urte	848	993	1.201	1.323	1.420	1.499	1.458
65-79 urte	561	587	573	614	687	855	1.015
≥80 urte	135	160	206	245	275	264	285
Orotara	5.799	5.920	6.022	6.027	5.960	6.103	6.025

Iturria: INE eta errolda.

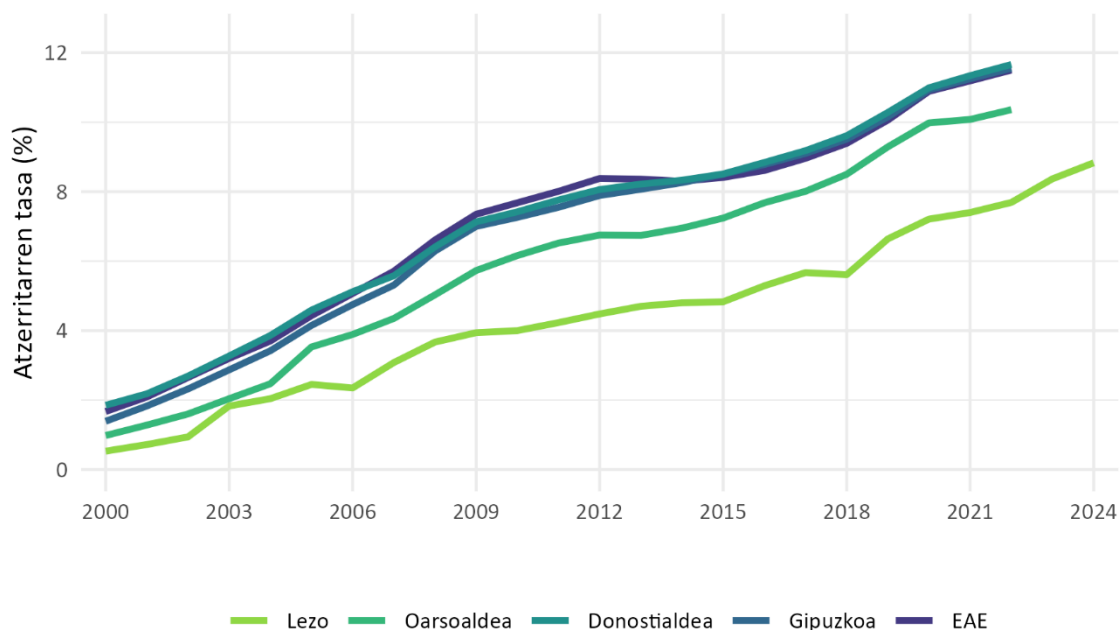
4. Grafikoa: Biztanleriaren piramide demografikoa (kop.).
Lezo, 2009-2024



Iturria: INE eta errolda.

Halaber, azken urteetako migrazio saldo positiboak biztanleriaren jaioterriaren arabera egitura ere aldatu du. Atzeritarren tasa, esaterako, 2000 urtean %0,5 izatetik (INEko datuak) 2024 urtean %8,8 izatera igaro da (erroldako datuak). Azken urtean, beraz, estatutik kanpo jaiotako 532 herritar ditu Lezok. INEko datuekin alderatuta Lezok (%8,8) eta Oarsoaldeak (%10,4) Donostialdeak (%11,7), Gipuzkoak (%11,6) eta EAEk (%11,5) baino atzeritarren tasa txikiagoa dutela ikus daiteke, izan azken urteko datuan zein bilakaera historikoan (ikus 5. Grafikoa eta 4. Taula).

5. Grafikoa: Atzerritarren tasaren bilakaera (%). Lezo eta bere testuingurua, 2000-2024



Iturria: INE.

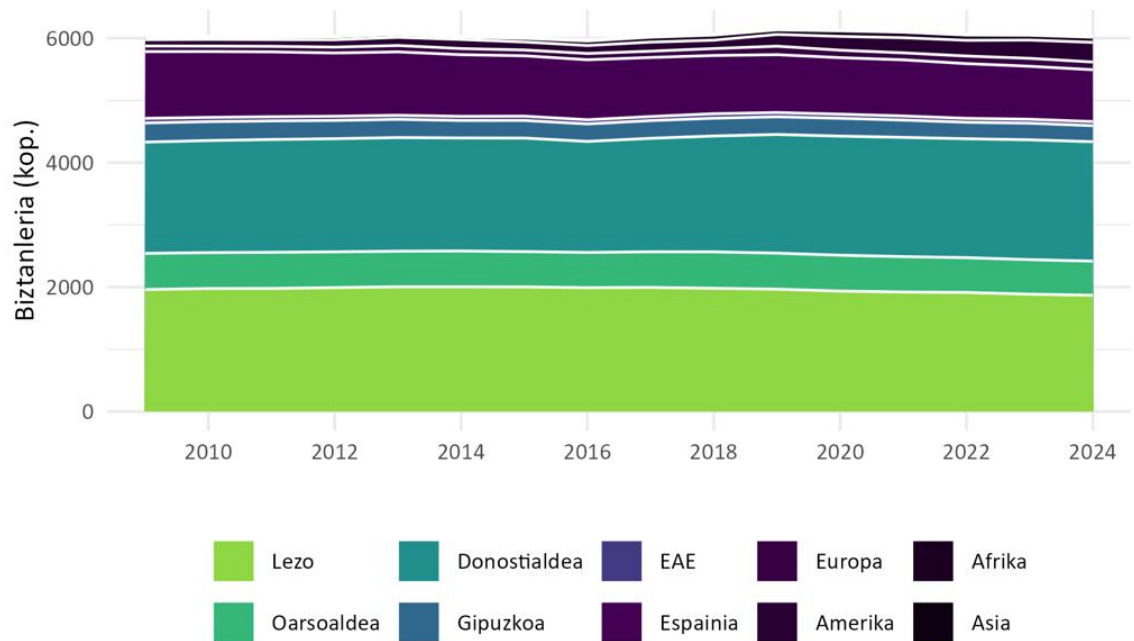
Gaur egungo biztanleriaren jatorriari dagokionez, beraz, Lezon bizi diren pertsonen %31a Lezon bertan jaio dira (1.869 pertsona), baina ehunekorik handiena Donostialdean (%32) jaiotako 1.919 pertsonak osatzen dute, horietatik %98,2a Donostian bertan jaio da. Edonola ere, kontuan hartu behar da Donostiako ospitaletan jaiotako Lezoko haurrak Donostian jaiotzat hartzen zirela iraganean (ikus 6. Grafikoa eta 4. Taula)..

Bestalde, Oarsoaldean jaiotako 548 pertsona bizi dira Lezon, biztanleria osoaren %9,1a Errearterian jaiotakoak 316 pertsona dira, Pasaian jaiotakoak 151 eta Oiartzunen jaiotakoak 81 pertsona. Gainerako jatorriari erreparatuz Lezoko 258 herritar Gipuzkoan jaio dira. Jatorri nagusiak Irun (82 pertsona), Hondarribia (30 pertsona) eta Tolosa (24 pertsona) dira. Udalerriak, bere gertutasuna dela medio, Bidasoaldean jaiotako herritar ugari bereganatu ditu. Modu berean, EAEn jaiotako 66 pertsona bizi dira Lezon eta horien %78,8a (52 pertsona) bizkaitarrak dira (ikus 6. Grafikoa eta 4. Taula).

Bestalde, jatorrizko datu iturriak egiten duen lurralde sailkapenaren arabera (INE) 833 pertsona Estatuko probintzia desberdinetan jaio dira, nagusiki, Caceres (165 pertsona), Salamanca (99 pertsona), Nafarroa (86 pertsona) eta Badajoz (51 pertsona). Kasu honetan, bi migrazio fenomeno desberdin bereizi behar dira: Lezotik Nafarroa Garaiarekiko duen gertutasunaren ondorio dena batetik, eta 60ko eta 70ko hamarkadan lurraldeko industrializazio prozesuarekin batera jasotako immigrazioa, bestetik (ikus 6. Grafikoa eta 4. Taula).

Estatutik kanpo jaiotako biztanleei dagokionez (532 pertsona) gehienak amerikarrak dira (316 pertsona), jarraian europarrak (124 pertsona) eta afrikarrak (83 pertsona). Asian sortutakoak, berriz, 9 herritar doira. Datuak xeheago aztertzen badira, amerikarren artean Kolonia (65 pertsona), Nikaragua (55 pertsona), Honduras (45 pertsona) eta Ekuador (27 pertsona) dira komunitate jendetsuenak. Europarrei dagokionez, berriz, Portugal (36 pertsona), Ukraina (27 pertsona), Errumania (20 pertsona) eta Frantzia (14 pertsona) dira jatorri nagusiak. Afrikaren kasuan marokoarrak dira gehiengoa (52 pertsona) (ikus 6. Grafikoa eta 4. Taula).

6. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.).
Lezo, 2009-2024



Iturria: Errolda.

4. Taula: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.).
Lezo, 2010-2024

Eremua	2010	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Lezo	1.977	2.005	1.991	1.981	1.936	1.914	1.869
Oarsoaldea	577	575	566	585	576	559	548
Donostialdea	1.801	1.817	1.784	1.862	1.914	1.911	1.919
Gipuzkoa	304	280	281	286	287	265	258
EAE	68	67	67	72	66	63	66
Espainia	1.058	991	964	936	908	879	833
Europa	88	98	101	111	120	122	124
Amerika	107	146	128	135	222	253	316
Afrika	41	41	72	81	88	84	83
Asia	5	4	15	13	12	7	9
Orotara	6.026	6.024	5.969	6.062	6.129	6.057	6.025

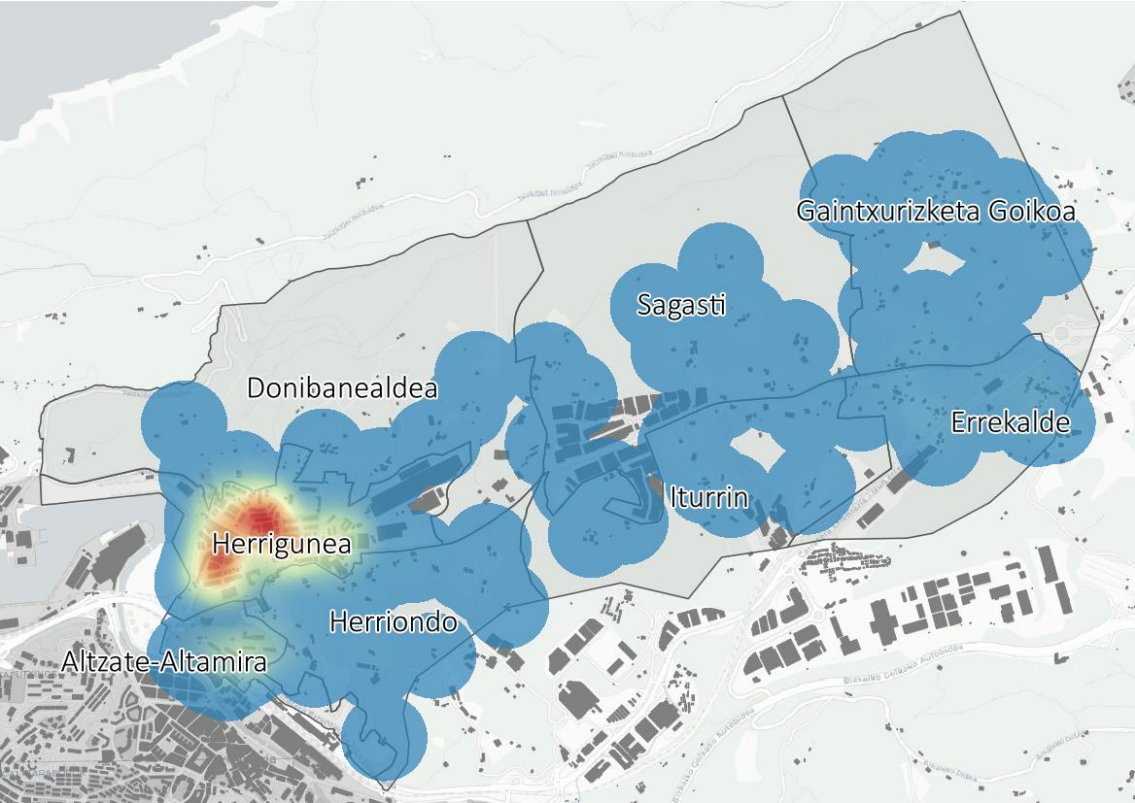
Iturria: Errolda.

Demografiari auzoka² erreparatuz Lezo ezaugarri urbanistiko desberdineko hiru multzo daude biztanle kontzentrazioari dagokionez: Herrigunea (5.118 pertsona), Altzate-Altamira (471 pertsona) eta gainontzeko landa eremuko auzoak (Errekalde (116 pertsona), Herriondo (110 pertsona), Gaintxurizketa Goikoa (88 pertsona), Sagasti (46 pertsona), Donibanealdea (39 pertsona) eta Iturri (37 pertsona). Bero mapan zortzi auzoetako biztanle kontzentrazio eremuak

² Auzoen banaketa GeoEuskadiren kartografian oinarritu da eta Lezoko Udalaren zehaztapenekin doituta dago.

antzematen dira, zeinetan argi ikusten den Lezoko biztanleria ia osoa Herrigunean metatzen dela (ikus 5. Taula eta 1. Irudia).

1. Irudia: Biztanleriaren bero mapa.
Lezo, 2024



Iturria: errolda.

5. Taula: Biztanleria auzoaren eta adinaren arabera (kop.).
Lezo, 2024

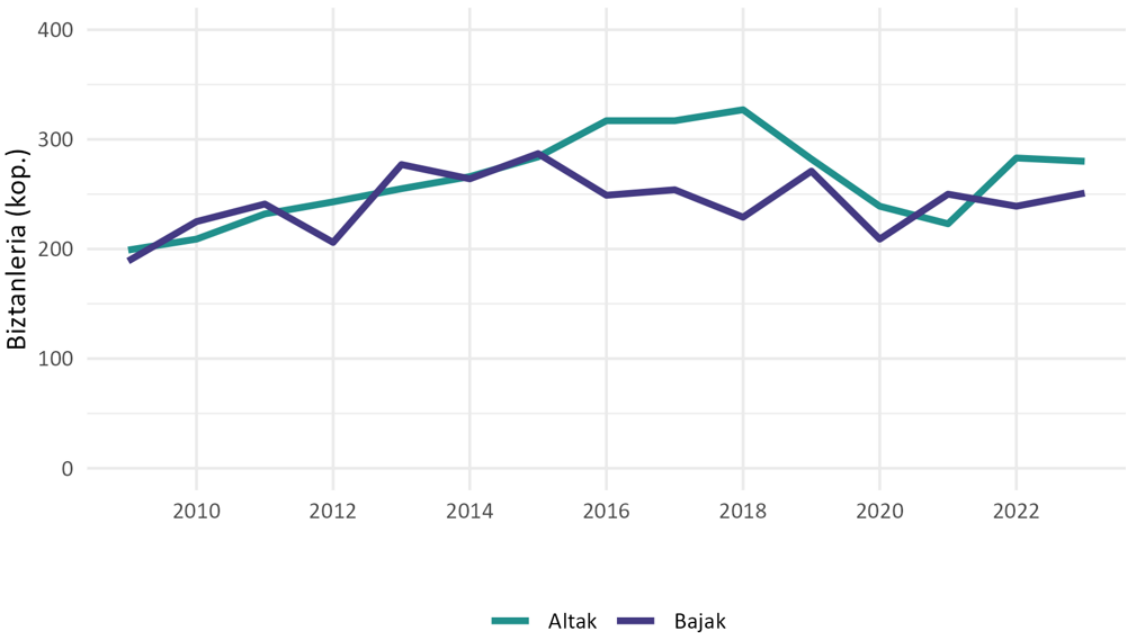
Eremua	0-19 urte	20-34 urte	35-49 urte	50-64 urte	65-79 urte	≥80 urte	Orotara
Altzate-Altamira	86	67	106	132	67	13	471
Donibanealde	1	2	11	10	12	3	39
Errekalde	23	12	26	33	14	8	116
Gaintxurizketa Goikoa	17	11	13	26	13	8	88
Herrigunea	911	754	1.143	1.207	865	238	5.118
Herriondo	21	12	18	30	20	9	110
Iturri	5	3	8	4	12	5	37
Sagasti	6	6	5	16	12	1	46
Lezo	1.070	867	1.330	1.458	1.015	285	6.025

Iturria: Errolda.

2.2 Biztanleriaren mugimendua

Lezoko biztanleria-mugimendua aztertzeko 2009tik 2023ra bitartean udalerriko erroldan immigrazioagatik egon diren altak eta emigrazioagatik egon diren bajak alderatu behar dira. Aldi horretan Lezok 315 pertsonako migrazio saldo positiboa izan du: 3.956 alta eta 3.641 baja. Saldo positiboa izan arren, badira saldo negatiboko urteak ere. Dinamika hauek ulertzeko hainbat faktore hartu behar da aintzat, herriko etxebizitzaren salerosketa batetik, edo ekonomiak eragindako mugimendu migratorioak, esaterako. Salerosketen gaineko informazioa 7. atalean ikus daiteke (ikus 7. Grafikoa eta 6. Taula).

7. Grafikoa: Biztanleriaren alten eta baje bilakaera (kop.).
Lezo, 2009-2023



Iturria: Errolda.

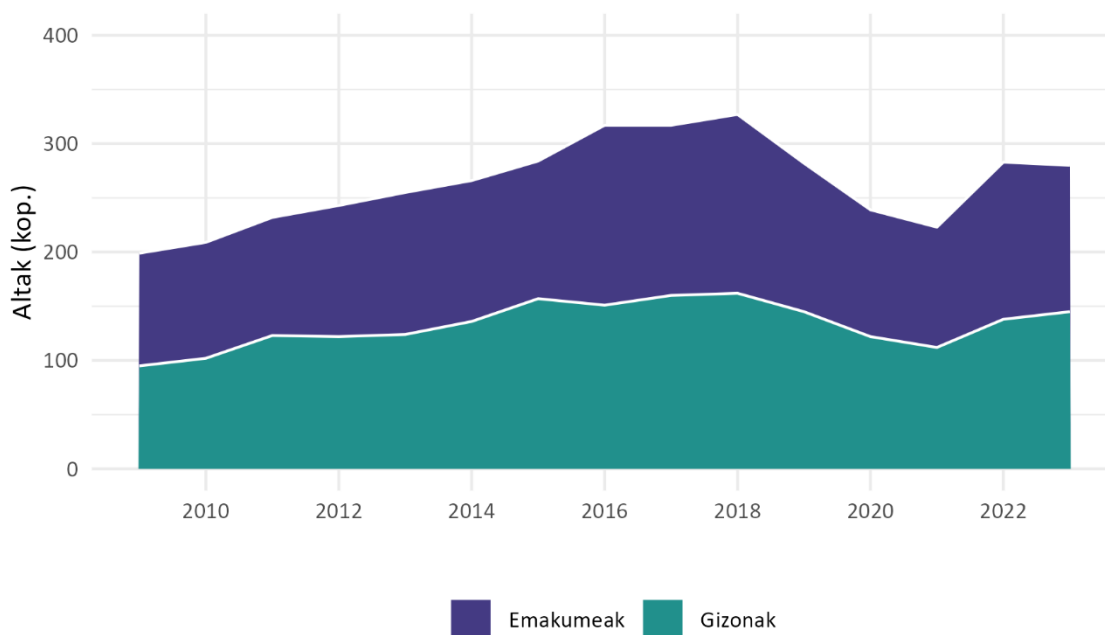
6. Taula: Biztanleriaren alten eta baje bilakaera (kop.).
Lezo, 2009-2023

Tipologia	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Orotara
Altak	199	209	232	243	255	266	284	317	317	327	282	239	223	283	280	3.956
Bajak	189	225	241	206	277	264	287	249	254	229	271	209	250	239	251	3.641
Saldoa	10	-16	-9	37	-22	2	-3	68	63	98	11	30	-27	44	29	315

Iturria: Errolda.

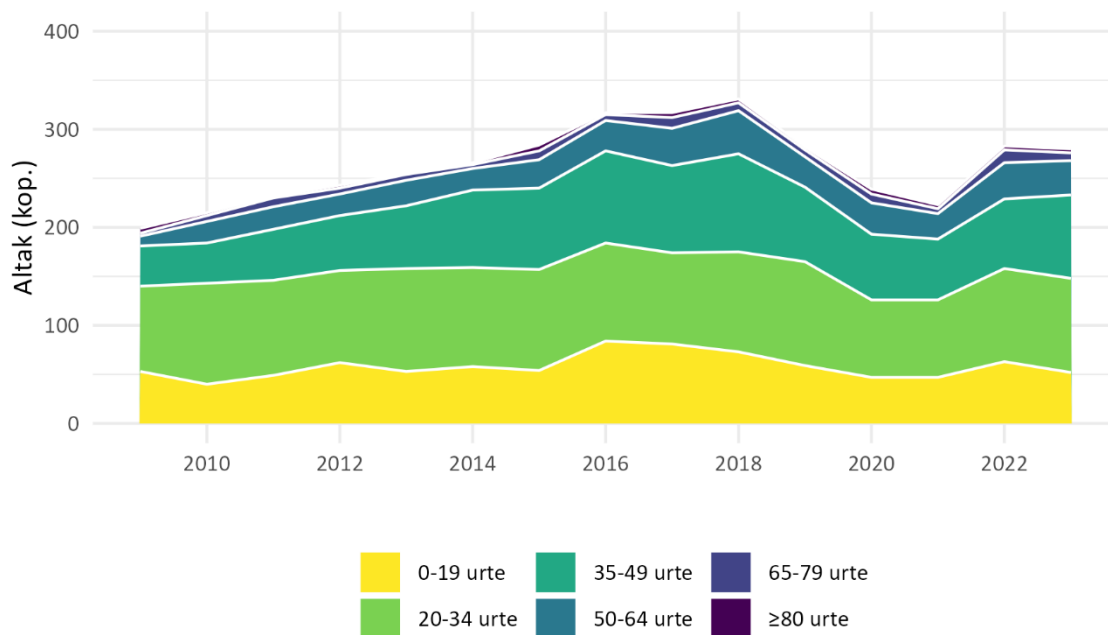
Aldi honetan erroldan izandako 3.956 altetatik 1.994 gizonak izan dira (%50,4). Gizonen alta kopurua emakumeena baino altuagoa den arren, ez da immigrazioaren edo etxe aldaketan maskulinizazio bat antzematen. Altak adin tarteka aztertzen badira, ordea, erroldatze berri gehienak hiru belaunalditan banatzen direla ikusten da: 20-34 urte arteko 1.440 pertsona (%36,4), 35-49 urte arteko 1.060 pertsona (%26,8) eta azken hauen seme-alabak, 0-19 urte arteko 875 pertsona (%22,1). 50-64 urte arteko belaunaldikoak (428 pertsona) udalerriko alta berrien %10,8 besterik ez dira, eta belaunaldi zaharragoen pisua are txikiagoa da. Horiek horrela, azken urteetan Lezora bizitzera joandako pertsona gehienak emantzipazio edo familia osatzeko adin tartean egin dute lekualdatzea (8. Grafikoa eta 9. Grafikoa).

8. Grafikoa: Alten bilakaera sexuaren arabera (kop.).
Lezo, 2009-2023



Iturria: Errolda.

9. Grafikoa: Alten bilakaera adinaren arabera (kop.). Lezo, 2009-2023



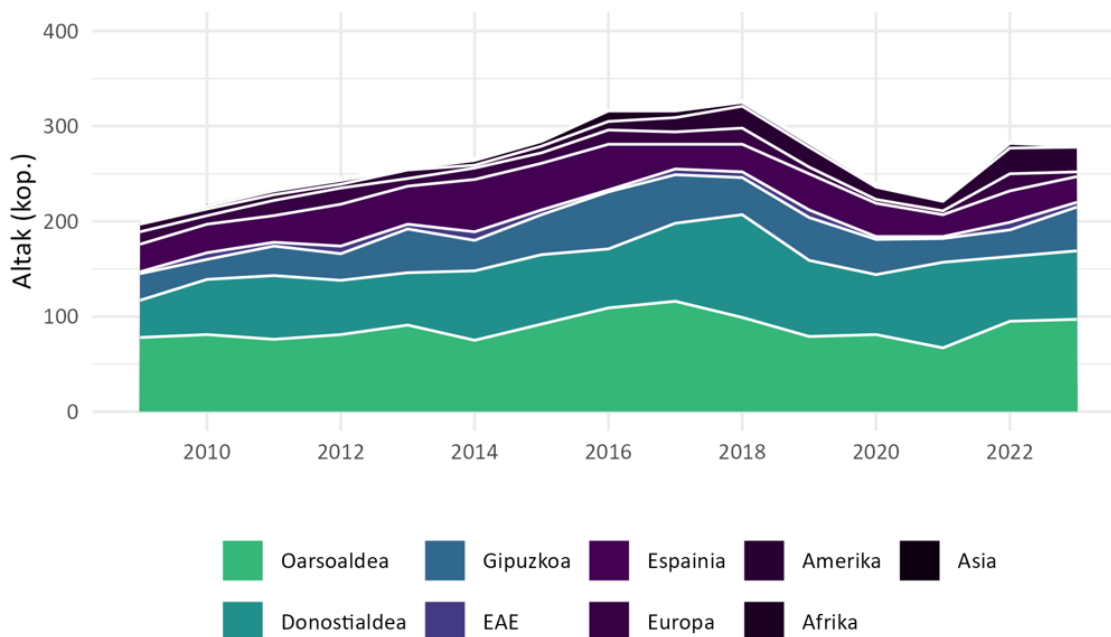
Iturria: Errola.

Bestalde, alta berriak jatorriaren arabera aztertzen badira, bi eremu nagusi antzematen dira: 1.317 pertsona (%33,3) Oarsoaldetik iritsi dira eta 1.047 pertsona (%26,5) Donostialdeko gainerako udalerrietatik. Azken hauen artean 847 pertsona Donostiatik etorri dira. Gipuzkoako gainerako eskualdeetatik Lezora 559 pertsona (%14,1) mugitu dira eta estatuko gainerako lurraldeetatik, berriz, 534 pertsona (%13,5). Oarsoaldearen kasuan Errearteria da jatorri nagusia (877 pertsona) baina Pasaia (313 pertsona) eta Oiartzundik (128 pertsona) etorritakoak ere kopuru esanguratsuak utzi dituzte. Gipuzkoaren kasuan Irun (261 pertsona), Hondarribia (55 pertsona) eta Tolosa (25 pertsona) dira nagusi. Datu horiek berresten dute Lezok Bidasoaldearekin duen hartu-emana aintzat hartzekoa dela (ikus 10. Grafikoa).

Azterketa honekin jarraituz, estatuko eskualde desberdinetatik etorritakoen artean Nafarroa (79 pertsona), Madril (63 pertsona), Malaga (27 pertsona) eta Bartzelona (27 pertsona) izan dira jatorri nagusiak azken urteetan. Nafarroa Garaiarekiko harremana bere horretan mantentzen bada ere, estatuarekiko joan-etorrietan aldaketa gertatu da, gaur egun hiri nagusienak nabarmentzen dira. Dena den, azpimarratu behar da Espainiatik iritsitakoen %34,5ak ez duela espainiar herritartasuna. Hau da, pertsona horiek gutxienez beste bizileku aldaketa bat egin dute Lezora bizitzera iritsi aurretik (ikus 10. Grafikoa).

Gainerako eremuei dagokionez Amerika (181 pertsona) eta Europa (169 pertsona) dira aipagarrienak. Amerikaren kasuan udalerrian dagoeneko indarra duten komunitateetako herrialdeetatik etorri da jendea: Nikaragua, Honduras eta Kolonia. Europaren kasuan ere: Errumania, Frantzia, Ukraina eta Portugal (ikus 10. Grafikoa).

10. Grafikoa: Alten bilakaera jatorriko lurraldearen arabera (kop.). Lezo, 2009-2023

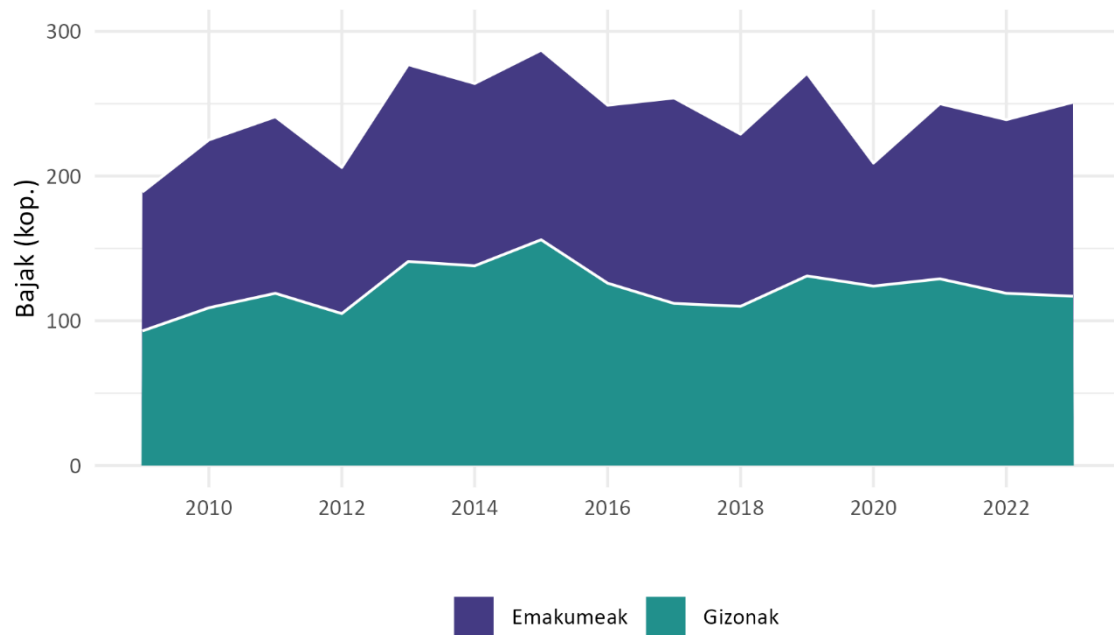


Iturria: Errolda.

Azken urteetan Lezotik kanpora joan diren pertsonen ezaugarriei dagokionez (3.641 pertsona) sexuaren araberako oreka dago: gizonak %50,2a dira eta emakumeak %49,8. Adin tarteari dagokionez, aldiz, azpimarratu behar da udalerria utzi duten pertsonen heren bat baino gehiago (%35,5) 20-34 urte bitarteko gazteak izan direla. Horiekin batera, 35-49 urte bitarteko 958 pertsona (%26,3), eta hauen seme-alabak diren 0-19 urte arteko 734 pertsona (%20,2) dira erroldan baja izan diren adin tarte nagusiak. Datu horiek berresten dute gazteak direla nagusiki udalerria utzi duten pertsonak.

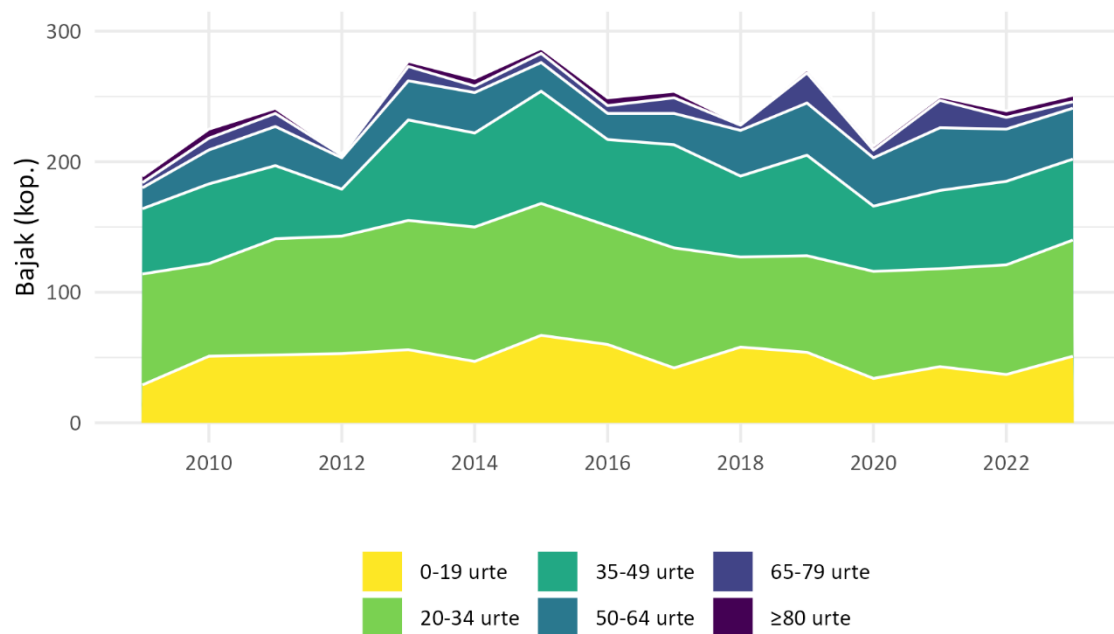
Mugimendu hauek ulertzeko aintzat hartu behar da iraganean ez bezala azken urteotan Donostiaren inguruko metropolizazioak edo lan mugikortasunak eragiten dituen dinamika indartsuak direla. Horrela, 6. atalean ikusten den bezala, Lezon etxebizitza eskatu dutenen erdia beste udalerri batean erroldatuta dago (ikus 11. Grafikoa eta 12. Grafikoa).

11. Grafikoa: Bajen bilakaera sexuaren arabera (kop.).
Lezo, 2009-2023



Iturria: Errola.

12. Grafikoa: Bajen bilakaera adinaren arabera (kop.).
Lezo, 2009-2023

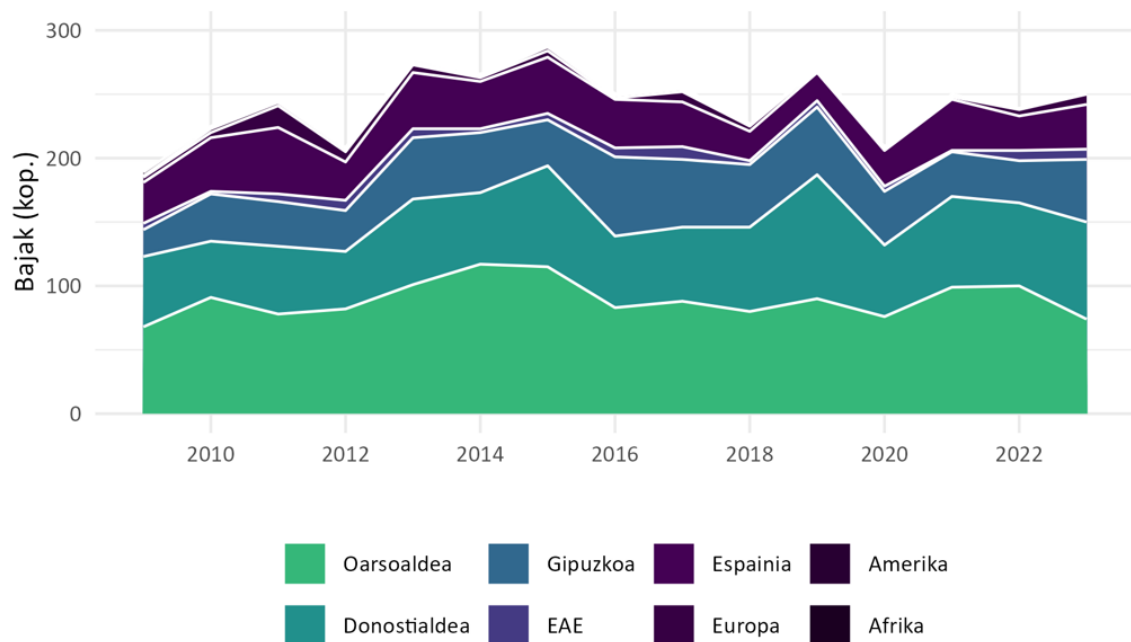


Iturria: Errola.

Halaber, erroldan baja izan diren pertsonen heren bat baino gehiagoren helmuga Oarsoaldea izan da (1.342 pertsona), eta horietatik 901 pertsona (%67,1) Erreenteriara joan dira bizitzera. Gainerakoan artean, 286 pertsona Pasaiaira lekualdatu dira eta 155 pertsona Oiartzunera. Argi eta garbi geratzen da Lezok eta Erreenteriak bizilekuari dagokionez duten joan-etorri harremana. Azken urteetan gainera, Lezotik Erreenteriara mugitu direnak kontrako bidea egin dutenak baino 24 gehiago izan dira. Donostialdearen kasua ere antzekoa da: 2010-2023 epealdian 944 pertsonak (%25,9) utzi dute Lezo Donostialdeko udalerriren batera bizitzera joateko: Donostiara bereziki (716 pertsona), baina baita Hernanira (67 pertsona), Astigarragara (53 pertsona) edota Lasarte-Oriara (42 pertsona) ere. Gipuzkoaren kasuan datuak %20tik behera kokatzen dira: 632 pertsona Lezotik, Donostialdetik eta Oarsoaldetik kanpo dagoen Gipuzkoako beste udalerrri batera mugitu dira. Beste behin, Irunekiko (307 pertsona) eta Hondarribiarekiko (77 pertsona) gertutasunak eragin handia du, kasu honetan biztanleen baja kopuruan (ikus 13. Grafikoa).

Lezoko erroldan erregistratutako bajen artean helmuga eremuetatik esanguratsua den beste bat Espainia da: 529 pertsonak utzi dute Lezo, bajen %14,5a, estatuko tokiren batera bizitzera joateko. Banaketa horretan Nafarroa Garaia da gailen (119 pertsona), baina kopuru esanguratsuak dituzte Madrilak (59 pertsona), Bartzelonak (31 pertsona) eta Errioxak (27 pertsona). Hauen artean %82k espainiar herritartasuna du. Pentsa daiteke hauen artean ez direla gutxi inoiz Lezora bizitzera etorri eta bere jaioterrira itzultitakoak (ikus 13. Grafikoa).

**13. Grafikoa: Bajen bilakaera helburuko lurraldearen arabera (kop.).
Lezo, 2009-2023**



Iturria: Errolda.

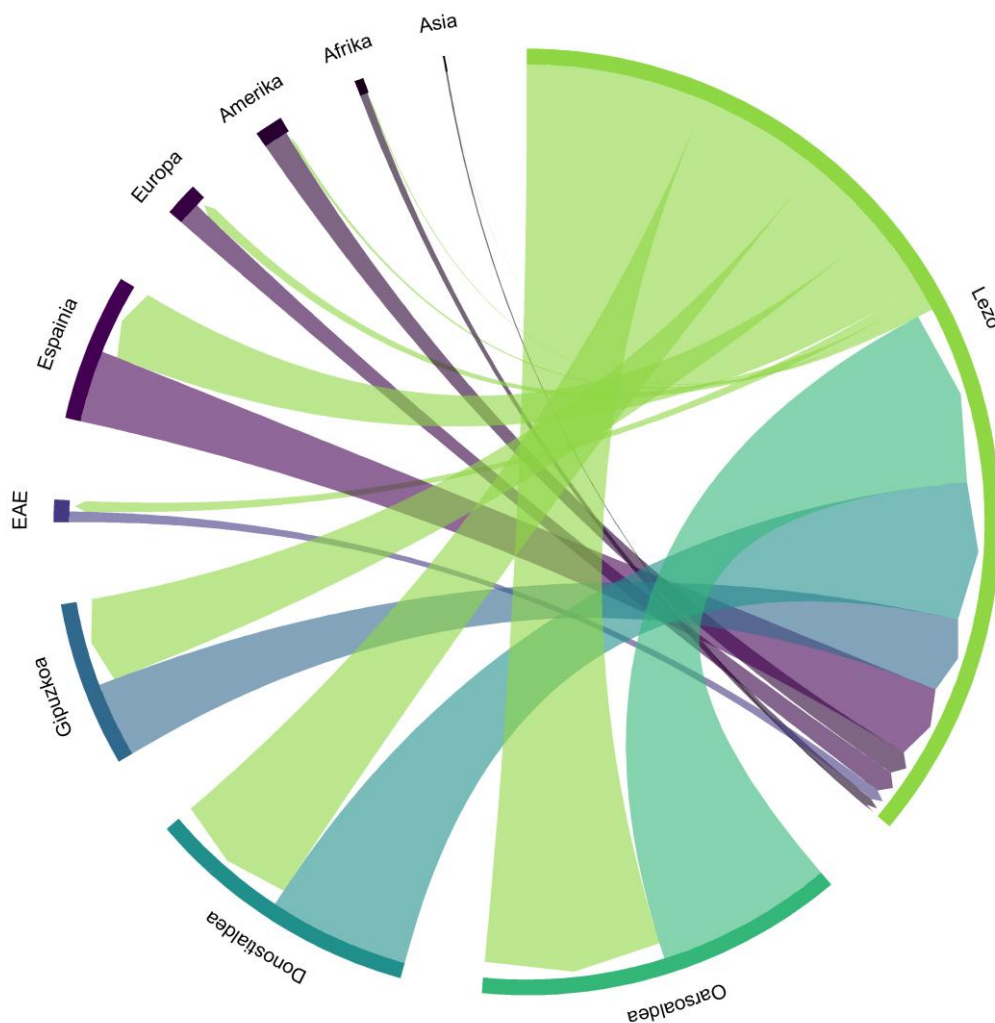
Horiek horrela, azken hamalau urte hauei erreparatuz Lezok eremu gehienekin saldo positiboa izan badu ere, badira salbuespenak, izan ere, saldoa negatiboa izan da Gipuzkoa (73 pertsona), Oarsoaldea (24 pertsona) eta EAerekin (2 pertsona). Oarsoaldearekin izan duen migrazio saldo negatiboa Erreenteriarekin izan duen hartu-emanaren ondorioz izan da nagusiki.

Bestalde, Pertsonen joan-etorri fluxu handienak Oarsoaldearekin izan badira ere, Lezok migrazio saldo positibo handiena Amerikarekin izan du (159 pertsona). Halaber, ez dira gutxi Donostialdetik (103 pertsona) eta Europatik (90 pertsona) etorritakoak. Aldiz, apalagoak dira, Afrikatik (48

pertsona), Asiatik (78 pertsona) edota Espainiatik (5 pertsona) etorritakoen kopuruak (ikus 14. Grafikoa eta 7. Taula).

Laburbilduz, Lezok Donostialdearekin eta bereziki Erreterria eta Donostiarekin biztanleriaren joan-etorri harreman oso estua du Lezoarren errenta maila eta horren arabera etxebizitza eskuratzeko aukerekin argi lotuta dagoena. Honek, ordea, joan etorriko dinamikak eragiten ditu. Beste aukerak bilatzen dituzten pertsonen baja, batetik, eta bestetik, estatutik eta estatuz kanpotik datozen pertsonen alta. Donostialdeko metropolizazio prozesuan etxebizitza zaharren merkatuak eskaintzen dituen aukerek erakarrita.

**14. Grafikoa: Alta eta baje fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.).
Lezo, 2009-2023**



Iturria: Errolda.

7. Taula: Alta eta bajen fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.).
Lezo, 2009-2023

Eremua	Altak	Bajak	Saldoa
Oarsoaldea	1.317	1.342	-24
Donostialdea	1.047	944	103
Gipuzkoa	559	632	-73
EAE	80	82	-2
Espainia	534	529	5
Europa	169	79	90
Amerika	181	22	159
Afrika	57	9	48
Asia	12	2	10
Orotara	3.956	3.641	315

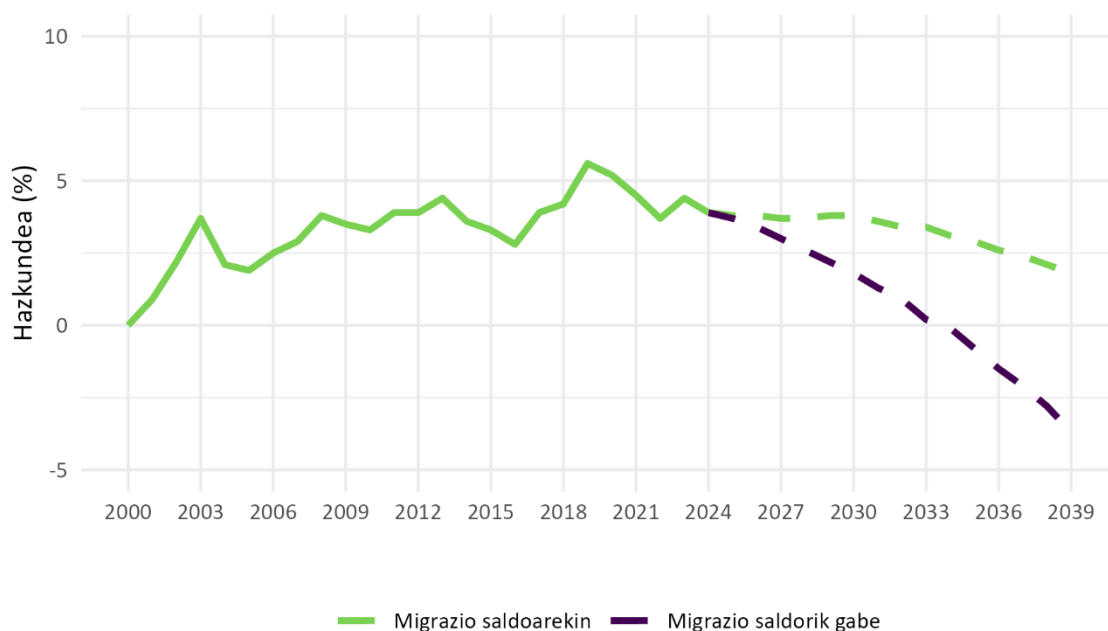
Iturria: Errola.

2.3 Prospektiba

Lezoko biztanle hazkundearen prospektiba ariketa bat egin da azken urteetako ugalkortasun-tasak, heriotza-tasak eta migrazio-saldoak aintzat hartuta. Esan gabe doa dinamika horiek testuinguruaren baitan oso aldakorak izan daitezkeela, migrazio-saldoa bereziki. Etxebizitza eskaintzak, esaterako, eragin zuzena du erakarpen horretan, eta, ondorioz, prospektibaren aurreikuspenetan eragin dezake.

Nolanahi ere, hurrengo 15 urteetan Lezoko biztanleriaren %2,1 beherakada aurreikusten da eta 6.000 biztanleko langatik behera geratuko da, 5.900 biztanle inguruan. Hau da, udalerriak gaur egun baino 125 bat biztanle gutxiago izango ditu. Arrazoa argia da: nahiz eta, migrazio saldoa positiboa izan, bere adin-egituraren zahartzearen eta jaiotza-tasa txikiaren ondorioz heriotza kopuruak jaiotza kopuruak baino handiagoak izango dira, eta beraz, migrazio saldo positiboa ez da biztanleriaren bilakaera naturala orekatzeko gai izango (ikus 15. Grafikoa).

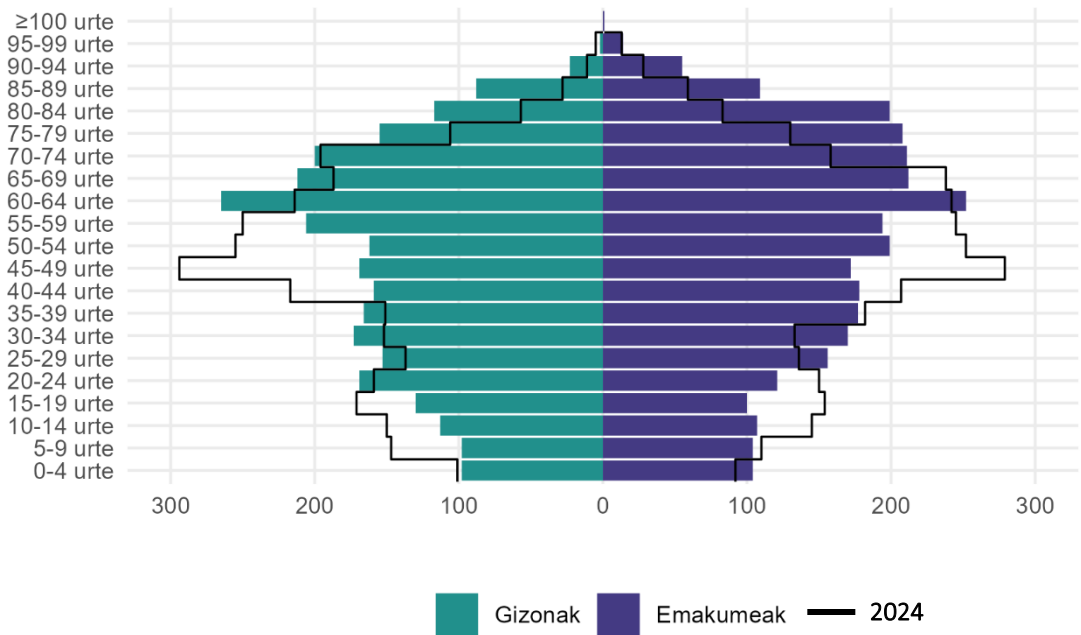
15. Grafikoa: Biztanleria hazkundearen prospektiba (%).
Lezo, 2000-2039



Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

Gainera, prozesu horretan zehar Lezoko biztanleria urtez urte zahartzen joango da. Zahartze tasa, esaterako, %30tik gorakoa izango da 15 urte barru: 1.800 pertsona baino gehiagok 65 urtetik gora izango dituzte. Aitzitik, 2039rako 0-19 urte bitarteko pertsonen ehunekoa egungo %17,7tik %14,5ra jaistea espero da: gaur egun baino 210 bat haur eta nerabe gutxiago. Biztanleria piramidearen prospektiban ikus daitekeen bezala 15 urte barru 20-49 urte bitarteko pertsonen pisua udalerrian gaur egun duena baino handiagoa izango da. Belaunaldi horren baitako jaiotza tasak izango du biztanleria egitura biziberritzeko gaitasuna (ikus 16. Grafikoa, 17. Grafikoa, 18. Grafikoa eta 4. Taula).

16. Grafikoa: Biztanleria prospektibaren piramide demografikoa (kop.).
Lezo, 2024-2039



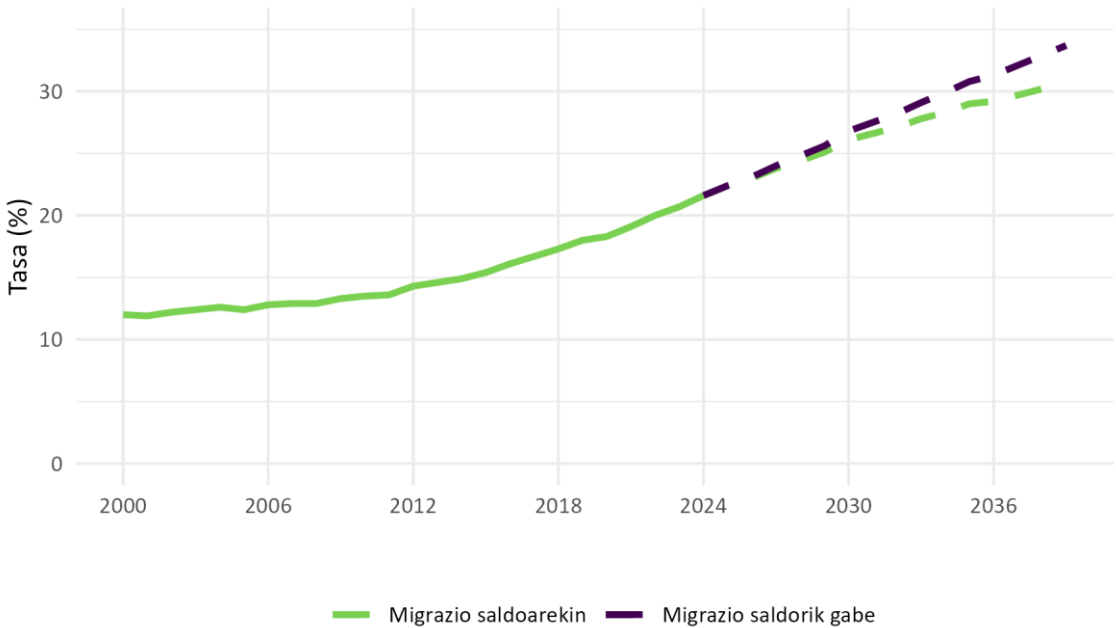
Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

8. Taula: Biztanleriaren prospektiba adinaren arabera (kop.).
Lezo, 2024-2039

Adina	2024	2027	2030	2033	2036	2039
0-19 urte	1.070	1.022	955	916	869	854
20-34 urte	867	880	936	946	978	942
35-49 urte	1.330	1.197	1.059	1.022	995	1.021
50-64 urte	1.458	1.487	1.502	1.446	1.368	1.278
65-79 urte	1.015	1.097	1.183	1.214	1.210	1.198
≥80 urte	285	333	386	450	530	608
Orotara	6.025	6.016	6.021	5.994	5.950	5.901

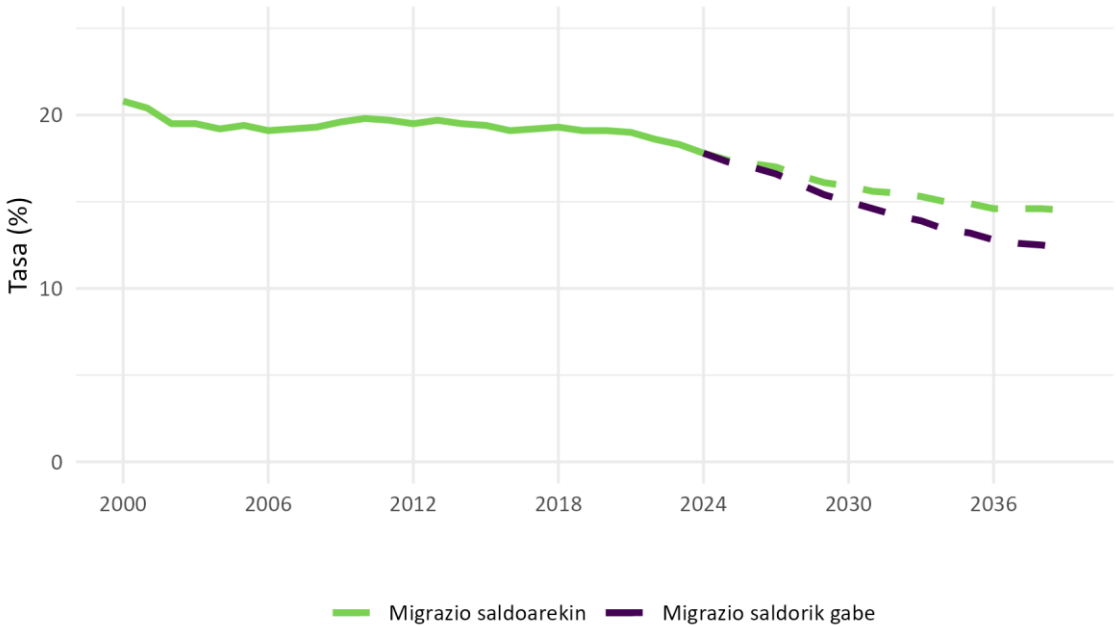
Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

17. Grafikoa: Zahartze tasaren bilakaeraren prospektiba (%).
Lezo, 2000-2039



Iturria: Errola eta INE. Ekoizpen propioa.

18. Grafikoa: 0-19 urte bitarteko pertsonen tasaren bilakaeraren prospektiba (%).
Lezo, 2000-2039



Iturria: Errola eta INE. Ekoizpen propioa.

3 Bizikidetza-unitateak

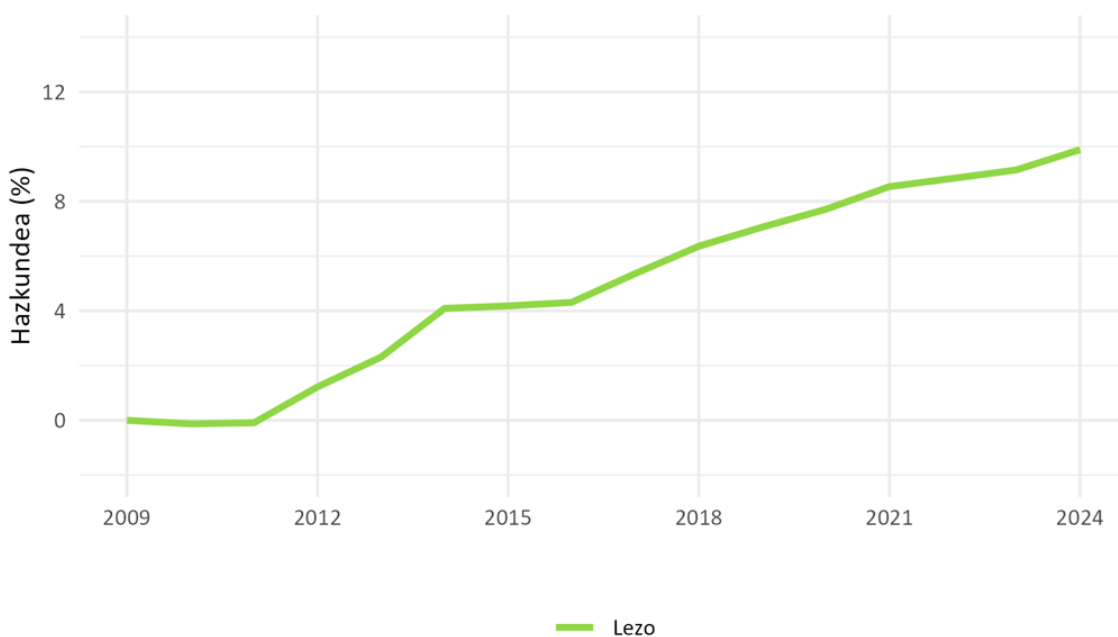
Egitura demografikoak bizikidetza-unitateetan du isla. Izan ere, etxebizitza parkeak dituen aukeren baitan biztanleria non eta nola antolatzen den ezaugarritzen dute. Atal honetan etxebizitzek duten erabilera (non, nor, zenbat, nolakoak) eta gazteen emantzipazio maila aztertzen da. 18-34 urte bitarteko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

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

3.1 Aldagai nagusiak

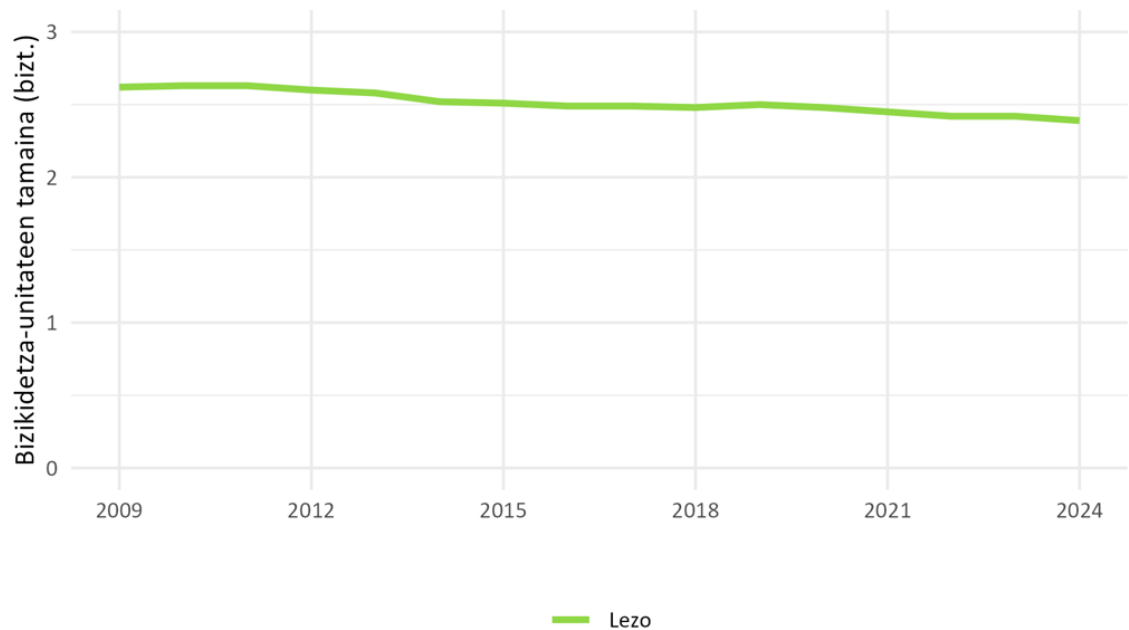
Lezoko bizikidetza-unitateen kopuruak gora egin du azken urteetan. 2009-2024 urteen artean bizikidetza-unitateak 2.293 izatetik 2.523 izatera igaro dira, %10,0ko hazkundera, alegia. Bi faktore nagusik eragin dute bizikidetza-unitateen igoera: biztanleriaren hazkundera, batetik, eta bizikidetza-unitateen tamaina txikitzeak, bestetik. Izan ere, azken urteetan etxebizitza batean bizi den batez besteko pertsona kopurua txikituz joan da, 2009an 2,63 izatetik 2024ean 2,39 izatera arte. Hau da, gaur egun pertsona kopuru berdinentzat duela urte batzuk baino etxebizitza kopuru handiagoa behar da, eta, ondorioz, etxebizitza parkearen gaineko presioa handitu egin da (ikus 19. Grafikoa, 20. Grafikoa eta 9. Taula).

19. Grafikoa Bizikidetza-unitateen hazkundera (%).
Lezo, 2009-2024



Iturria: Errola.

20. Grafikoa Bizikidetza-unitateen batez besteko tamainaren bilakaera (kop.)
Lezo, 2009-2024



Iturria: Errola.

9. Taula: Bizikidetza-unitate kopuruaren eta batez besteko tamainaren bilakaera.
Lezo, 2010-2024

Adierazlea	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Bizikidetza-unitateak (kop.)	2.293	2.324	2.390	2.395	2.442	2.473	2.499	2.523
Bataz besteko tamaina (bizt.)	2,63	2,6	2,52	2,49	2,48	2,48	2,42	2,39

Iturria: Errola.

Auzo bakoitzeko bizikidetza-unitateen kopuruak biztanleriaren patroia espazial bera jarraitzen du: Herrigunea (2.155 bizikidetza-unitate) da familia gehien biltzen duen auzoa; eta, aldiz, Errekalde (52 bizikidetza-unitate), Herriondo (38 bizikidetza-unitate), Gaintxurizketa Goikoa (33 bizikidetza-unitate), Donibanealdea (17 bizikidetza-unitate), Sagasti (17 bizikidetza-unitate) eta Iturrin (17 bizikidetza-unitate) gutxien dituztenak dira (ikus 10. Taula eta 21. Grafikoa).

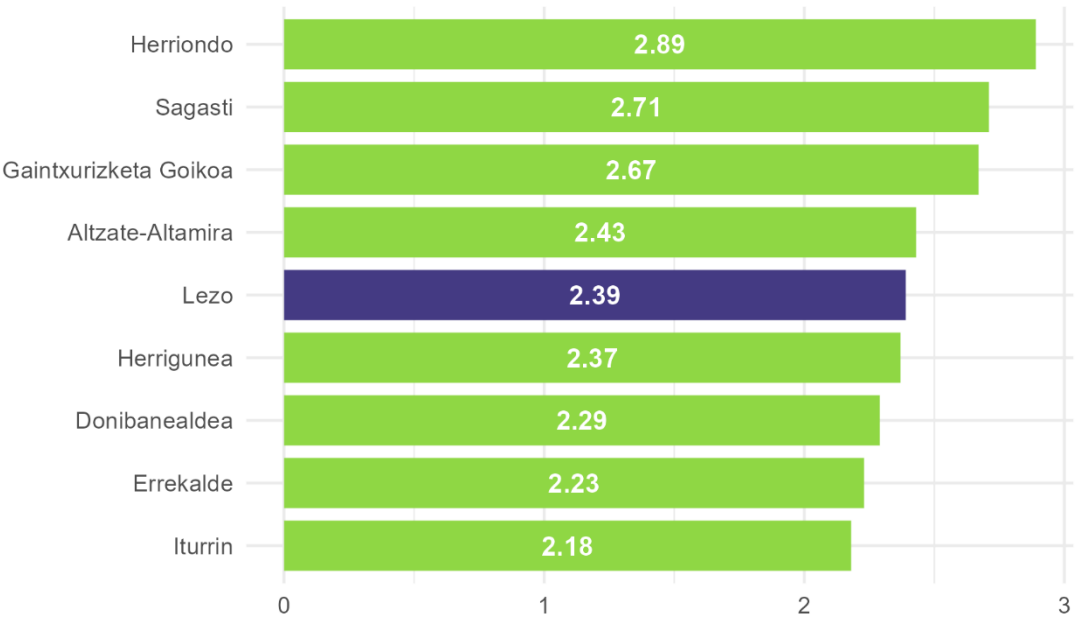
Bizikidetza-unitateen tamainari dagokionez, Lezon kide bakarrez (%29,6) eta bi kidez (%29,9) osatutako bizikidetza-unitateak dira gehiengoa. Hiru kidez (%19,6) edo lau kidez (%16,2) osatutako familiak ere portzentaje esanguratsu bat dira. Bost kide (%3,3) edo sei kide edo gehiago (%1,3) dituzten bizikidetza-unitateen kopurua txikia da. Datuak auzoz auzo aztertuta, auzoen artean bizikidetza-unitateen tamainaren batez bestekoan desberdintasunak daudela antzematen da, baina ez da diferentzia horretan patroia argirik ageri (ikus 21. Grafikoa, 10. Taula eta 2. Irudia).

10. Taula: Bizikidetza-unitateak auzoaren eta tamainaren arabera (kop.).
Lezo, 2024

Eremua	1 kide	2 kide	3 kide	4 kide	5 kide	≥6 kide	Orotara
Altzate-Altamira	48	65	49	22	7	3	194
Donibanealdea	5	7	3	0	1	1	17
Errekalde	23	16	4	4	2	3	52
Gaintxurizketa Goikoa	8	12	5	4	2	2	33
Herrigunea	646	631	418	372	66	22	2.155
Herriondo	9	11	10	3	2	3	38
Iturrin	5	8	1	2	1	0	17
Sagasti	3	5	5	2	2	0	17
Lezo	747	755	495	409	83	34	2.523

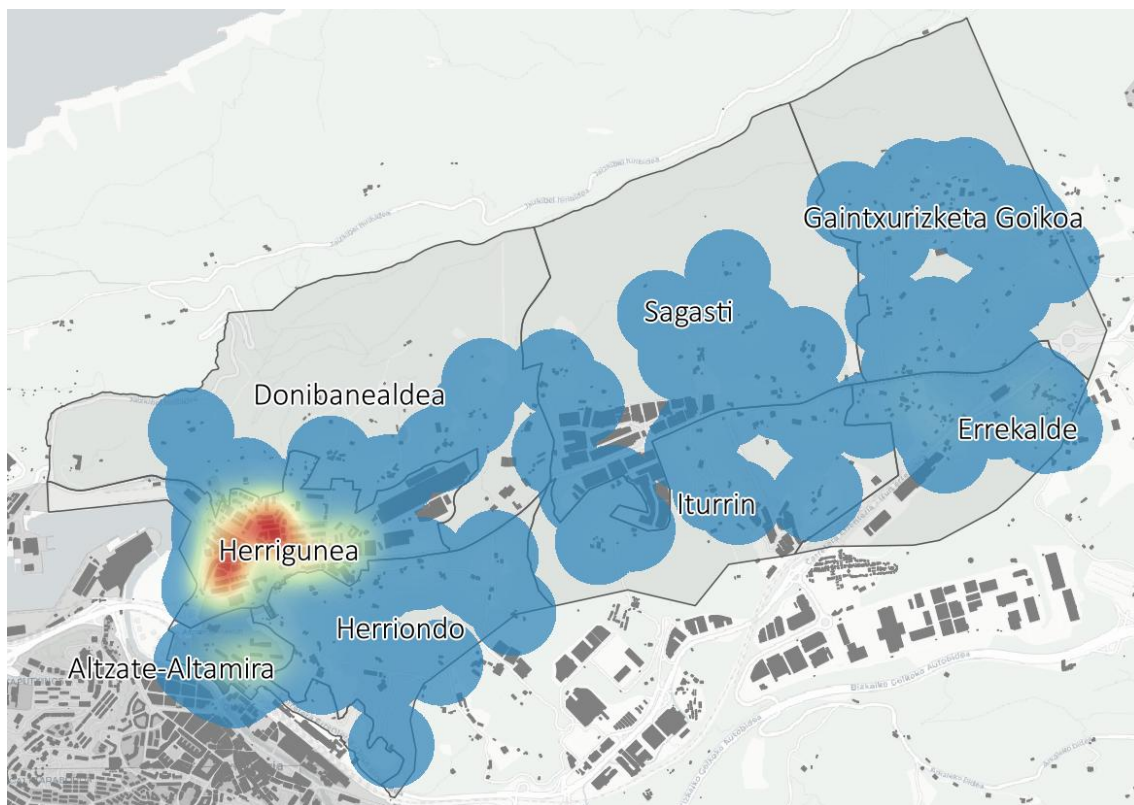
Iturria: Errollda.

21. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen batez besteko tamaina auzoaren arabera (birt.).
Lezo, 2024



Iturria: Errollda.

2. Irudia: Bizikidetza-unitateen bero mapa. Lezo, 2024



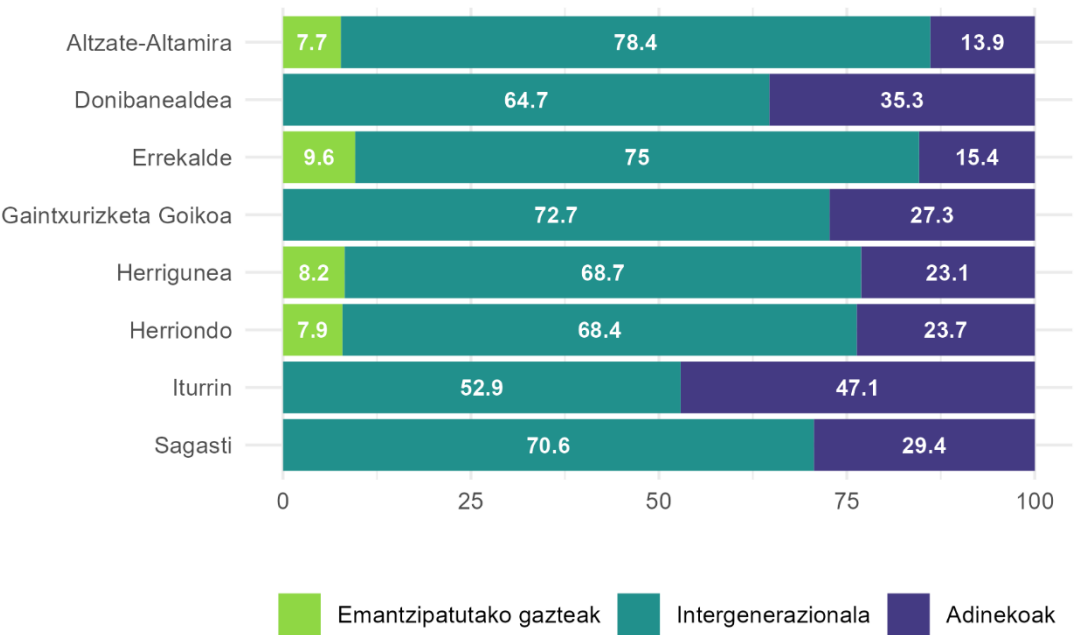
Iturria: Errolda.

| 32

Bizikidetza unitateak adin eta jatorriaren arabera aztertuta zenbait aipamen egin daitezke. Adinari dagokionez, bizikidetza-unitateen %69,5 (1.753 bizikidetza-unitate) intergenerazionalak dira; hau da, adin tarte desberdinetako pertsonen osatuta daude. Bestalde, %22,6 (570 bizikidetza-unitate) adineko pertsonen bakarrik osatuta dago eta %7,9 (200 bizikidetza-unitate) gutxienez 18-34 urte bitarteko gazte emantzipatu bat du bere baitan (3.2 atalean gazteen emantzipazio maila sakonago aztertzen da). Bizikidetza-unitateen tipologiak auzo aztertzen badira emaitzak hauek dira: Iturrin (%47,1) da adineko pertsonen bizikidetza-unitateetan proportzio handiena duen auzoa; eta Errekalde (%9,6), Herrigunea (%8,2) eta Herriondo (%7,9) dira gazte emantzipatuen bizikidetza-unitate erlatibo gehien dutenak (ikus 22. Grafikoa eta 11. Taula).

Bide berean, bizikidetza-unitateen %88,5a (2.234 bizikidetza-unitate) estatuan jaiotako pertsonen bakarrik osatuta dago. Bizikidetza-unitateen %8,3a (210 bizikidetza-unitate), berriz, anitzak dira; hau da, estatuan zein estatutik kanpo jaiotako pertsonen osatzen dute. Azkenik, %3,1a (79 bizikidetza-unitate) estatutik kanpo jaiotako pertsonen soilik osatutako bizikidetza-unitateak dira. Auzo mailan, adibidez, Errekaldek (%13,5) du soilik estatutik kanpo jaiotako pertsonen osatutako bizikidetza-unitateen ehuneko handiena (ikus 23. Grafikoa eta 12. Taula).

22. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen tipologia adinaren arabera (%).
Lezo, 2024



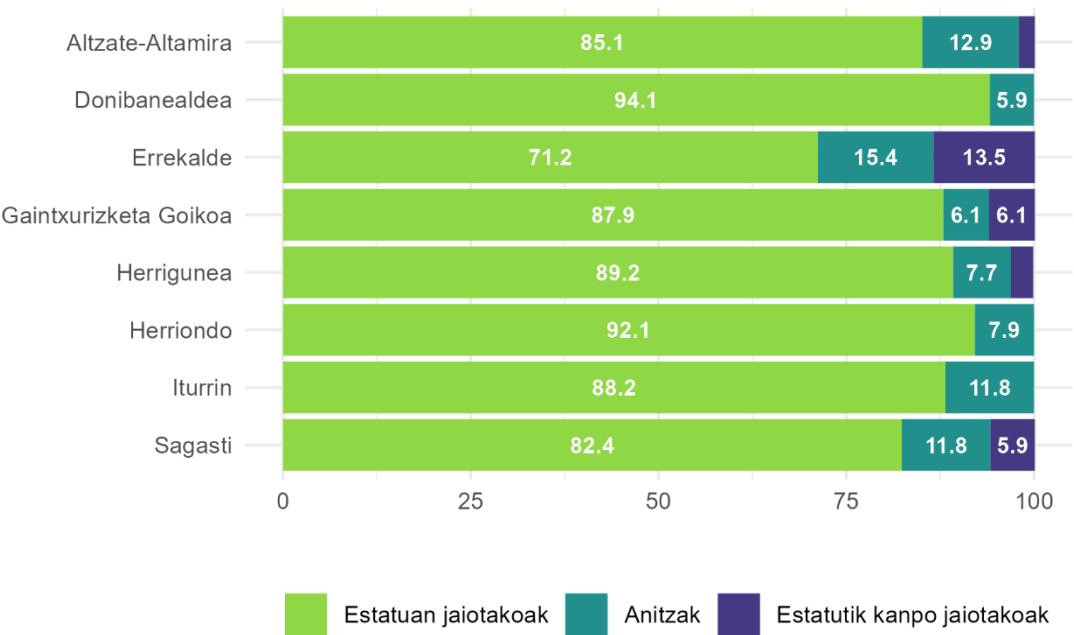
Iturria: Errola.

11. Taula: Bizikidetza-unitateen tipologia adinaren arabera (kop.).
Lezo, 2024

Eremua	Emantzipatutako gazteak	Intergenerazionala	Adinekoak	Orotara
Altzate-Altamira	15	152	27	194
Donibanealdea	0	11	6	17
Errekalde	5	39	8	52
Gaintxurizketa Goikoa	0	24	9	33
Herrigunea	177	1.480	498	2.155
Herriondo	3	26	9	38
Iturrin	0	9	8	17
Sagasti	0	12	5	17
Lezo	200	1.753	570	2.523

Iturria: Errola.

23. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen tipologia jaiolekuaren arabera (%).
Lezo, 2024



Iturria: Errolda.

12. Taula: Bizikidetza-unitateen tipologia jaiolekuaren arabera (kop.).
Lezo, 2024

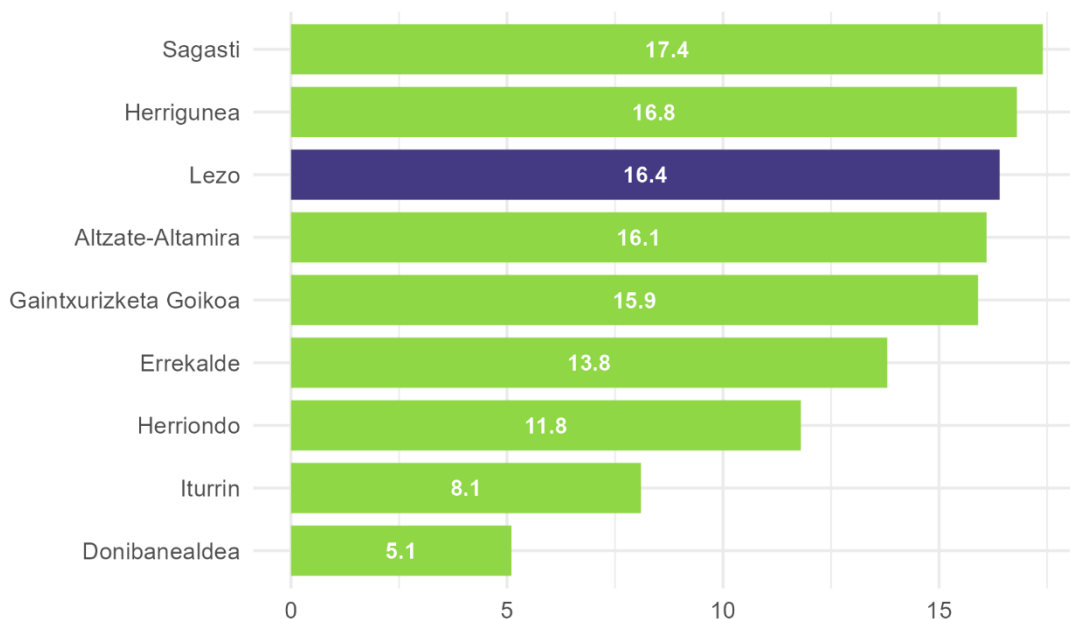
Eremua	Estatuan jaiotakoak	Anitzak	Estatutik kanpo jaiotakoak	Orotara
Altzate-Altamira	165	25	4	194
Donibanealdea	16	1	0	17
Errekalde	37	8	7	52
Gaintxurizketa Goikoa	29	2	2	33
Herrigunea	1.923	167	65	2.155
Herriondo	35	3	0	38
Iturrin	15	2	0	17
Sagasti	14	2	1	17
Lezo	2.234	210	79	2.523

Iturria: Errolda.

3.2 Emantzipazio maila

Atal honetan 18-34 urte bitarteko biztanleriaren emantzipazio maila aztertuko da. Adin tarte honetako pertsonak zailtasun handia izan ohi dute etxebizitza eskuratzeko, eta, ondorioz, administrazioetik datorren laguntzaren zatirik handienaren hartzaile izan ohi da. Lezon 990 gazte bizi dira, biztanleria osoaren %16,4. Adin tarte honetako pertsonak auzo bakoitzean duten pisu erlatiboaren arabera Herrigunea (%16,7) eta Sagasti (%17,4) dira proportzio handiena dutenak, nahiz eta kontuan izan behar den bigarren honetan auzoko biztanle kopuru txikiak ehunekoa desitxuratzen duen. Kontrako kasuan Donibanealdea (%4,9) eta Iturrin (%8,1) daude (ikus 24. Grafikoa eta 13. Taula).

24. Grafikoa: 18-34 urte bitarteko pertsonen pisu erlatiboa auzoaren arabera (%).
Lezo, 2024



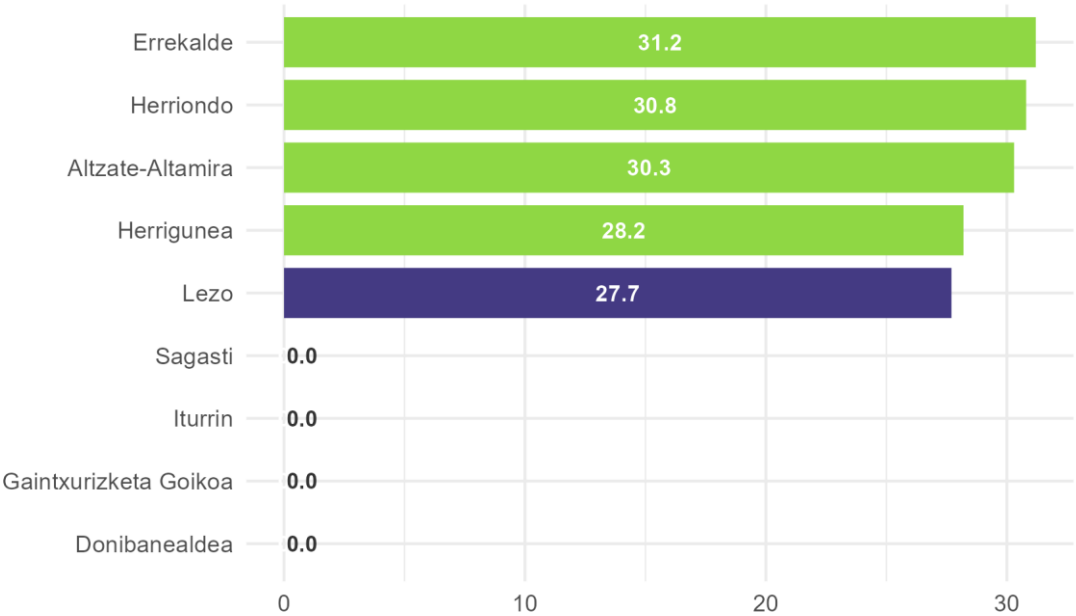
Iturria: Errolda.

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

Horiek horrela, Lezon 18-34 urte bitarteko 274 gazte daude emantzipatuta, udalerriko adin tarte horretako pertsonen %27,7. Gazteen Euskal Behatokiaren arabera, EAEko 18-34 urte bitarteko pertsonen emantzipazio tasa %37,0 da. Gipuzkoan, berriz, %35,0 (Gazteen Euskal Behatokia, 2019). Hortaz, baieztatu daiteke Lezoko emantzipatutako gazteen ehunekoa bere herrialdekoaren eta autonomi erkidegokoaren ehunekotik urrun dagoela (ikus 25. Grafikoa, 13. Taula eta 3. Irudia).

Nolanahi ere, auzo bakoitzean dauden emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen tasa oso aldakorra da. Errekalden (%31,2), Herriondon (%30,8), Altzate-Altamiran (%30,3) eta Herrigunean (%28,2) soilik daude emantzipatutako gazteak. Honek ziur aski zonaldeko eskaintzaren ezaugarriei erantzuten dio, kontzentrazio dinamikez gain (ikus 25. Grafikoa eta 13. Taula).

25. Grafikoa: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen tasa auzoaren arabera (%).
Lezo, 2024



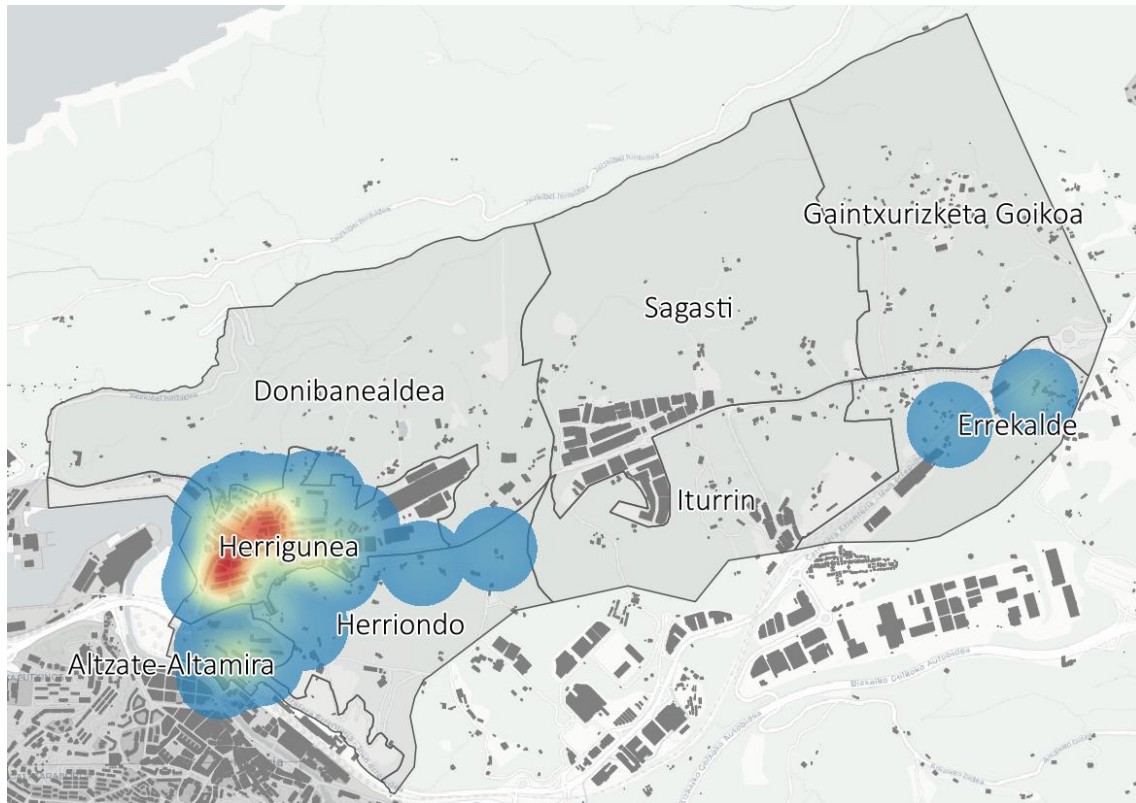
Iturria: Errollda.

13. Taula: 18-34 urte bitarteko gazteak emantzipazio egoeraren eta auzoaren arabera (kop.).
Lezo, 2024

Auzoa	Emantzipatutako gazteak	Emantzipatu gabeko gaztea	Orotara
Alzate-Altamira	23	53	76
Donibanealdea	0	2	2
Errekalde	5	11	16
Gaintxurizketa Goikoa	0	14	14
Herrigunea	242	616	858
Herriondo	4	9	13
Iturrin	0	3	3
Sagasti	0	8	8
Lezo	274	716	990

Iturria: Errollda.

3. Irudia: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen bero mapa.
Lezo, 2024



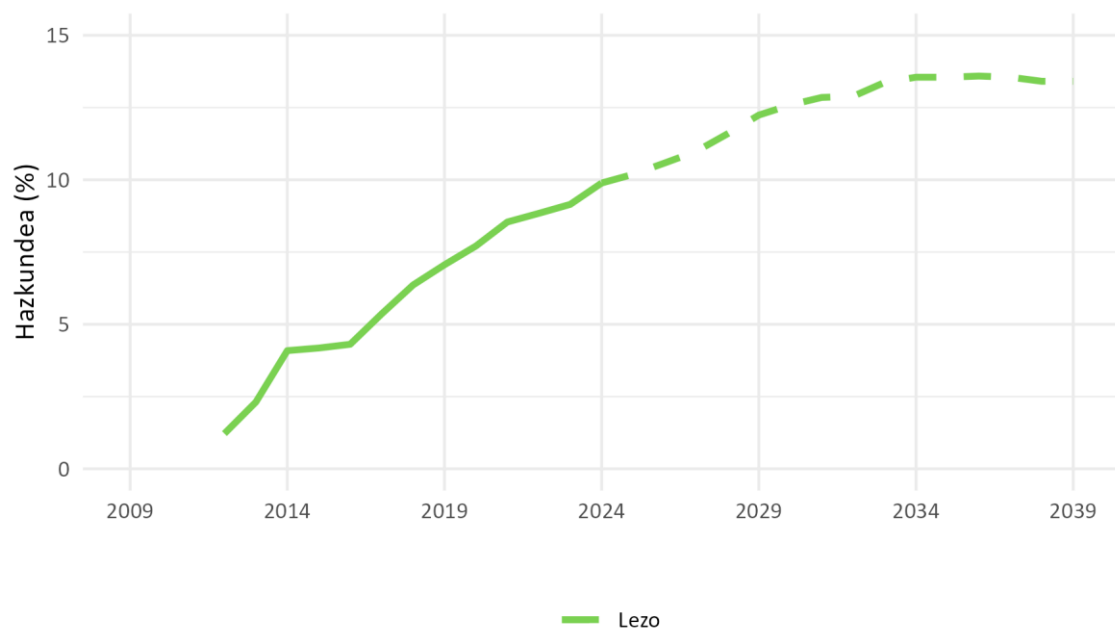
Iturria: Errola.

3.3 Prospektiba

Biztanleriaren prospektiba oinarri hartuta bizikidetza-unitateen prospektiba egin da. Hurrengo 15 urteetan Lezoko bizikidetza-unitateak %3,2 inguru haziko dira: 2.523 bizikidetza-unitate izatetik 2.604 bizikidetza-unitate izatera, 80 bat gehiago. Gorakada horrek, txikia izan arren, gaur egungo etxebizitza parkearen gaineko presioa handituko du (ikus 26. Grafikoa eta 14. Taula).

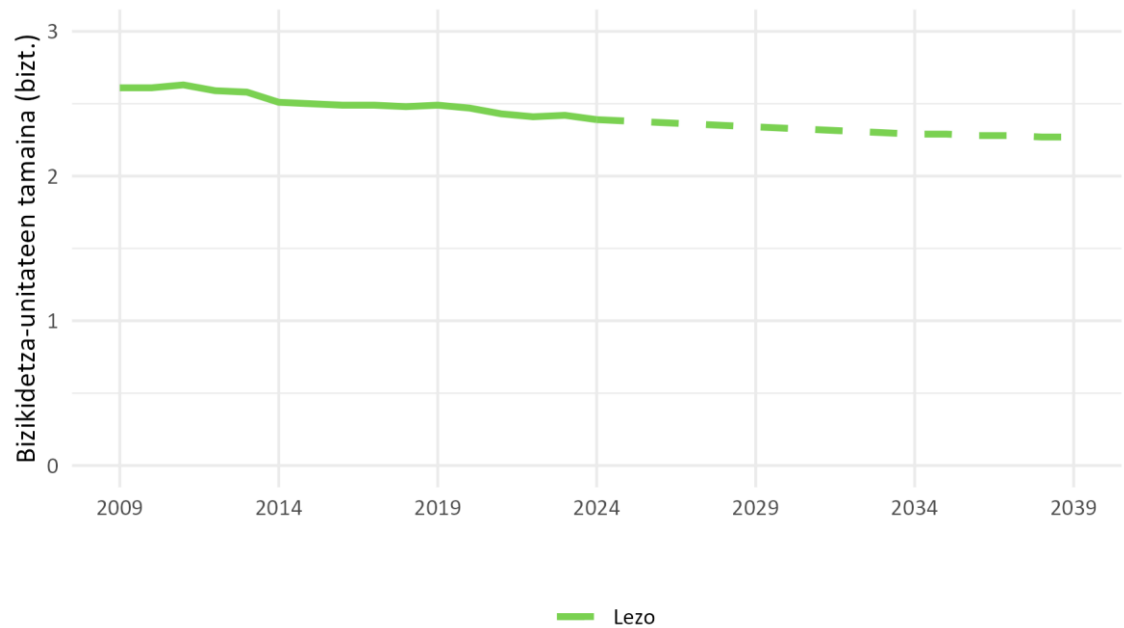
Bizikidetza-unitateen gorakadaren arrazoia bakarra izango da: bizikidetza-unitateen batez besteko biztanle kopuruaren beherakada. Izan ere, biztanle kopuruak, gutxi bada ere, behera egingo du. Beraz, zahartzearen eta konbibentzia mota berrien ondorioz bizikidetza-unitateen batez besteko biztanle kopurua gaur egun 2,39 izatetik 2,27 izatera jaitsiko da. Gaur egun 1.000 biztanle bizitzeko 418 etxebizitza behar badira, 2039an 441 beharko lirateke; 23 gehiago (ikus 27. Grafikoa eta 14. Taula).

26. Grafikoa Bizikidetza-unitateen prospektiba (%).
Lezo, 2009-2039



Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

27. Grafikoa Bizikidetza-unitateen batez besteko tamainaren prospektiba (kop.)
Lezo, 2009-2039



Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

14. Taula: Bizikidetza-unitateen prospektiba tamainaren eta urtearen arabera (kop.).
Lezo, 2024-2039

Urtea	1 kide	2 kide	3 kide	4 kide	5 kide	≥6 kide	Orotara
2024	747	755	495	409	83	34	2.523
2027	768	782	488	396	81	33	2.548
2030	794	812	487	381	79	32	2.585
2033	813	832	483	367	77	31	2.603
2036	827	842	477	356	75	31	2.608
2039	837	845	470	346	74	32	2.604

Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

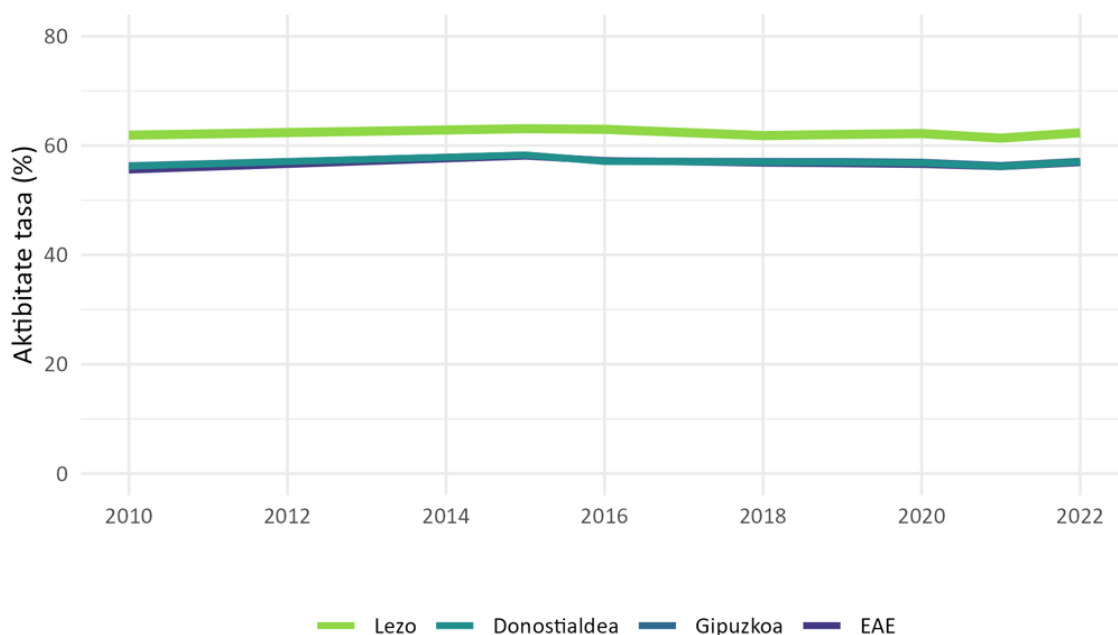
4 Ezaugarri sozioekonomikoak

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

4.1 Aldagai nagusiak

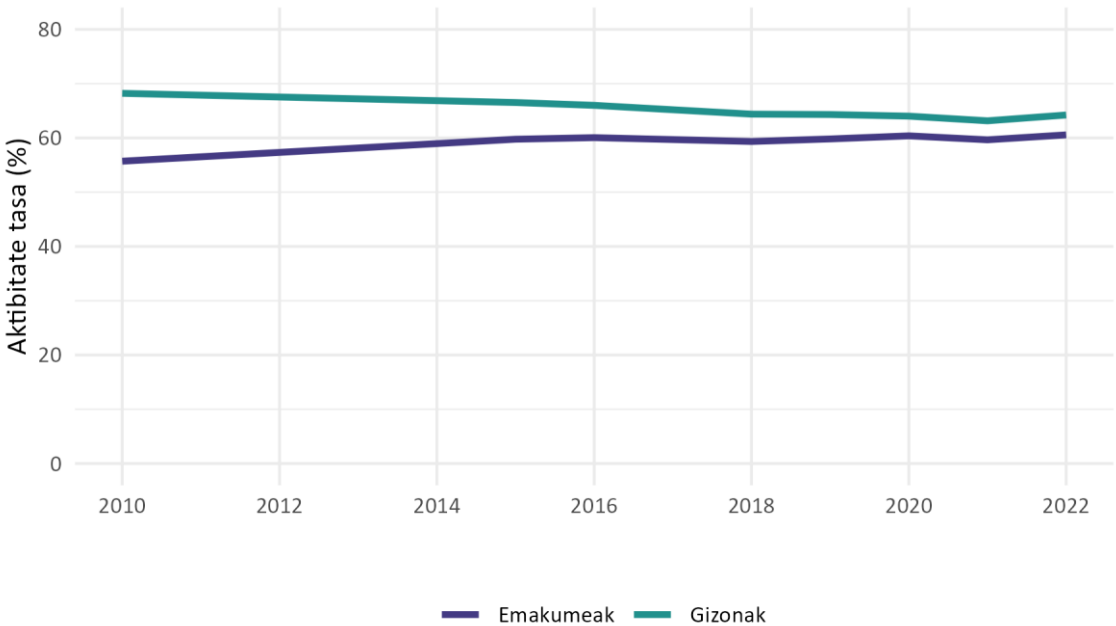
Azken urteetan Lezoko aktibitate-tasa, pixkanaka bada ere, handituz joan da. 2022ko datuen arabera udalerriko 16 urtetik gorako biztanleen %62,3 dago lanean edo lan bilaketa aktiboan. Ehuneko hau Donostialdeko (%57,0), Gipuzkoako (%57,1) eta EAEko (%56,9) tasa baino gutxienez bost puntu handiagoa da. Udalerriko aktibitate-tasa sexuaren arabera aztertuta, ordea, desberdintasunak antzematen dira. Azpimarratu beharrekoa da desoreka hori modu positiboan murriztu dela azken urteetan. Emakumeen aktibitate-tasa 2010ean %55,7 izatetik 2022an %60,6 izatera igaro da, gizonen aktibitate-tasa baino 3,6 puntu txikiagoa (%64,2) (ikus 28. Grafikoa, 29. Grafikoa eta 15. Taula).

**28. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera (%).
Lezo eta bere testuingurua, 2010-2022**



Iturria: Eustat.

29. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%).
Lezo, 2010-2022



Iturria: Eustat.

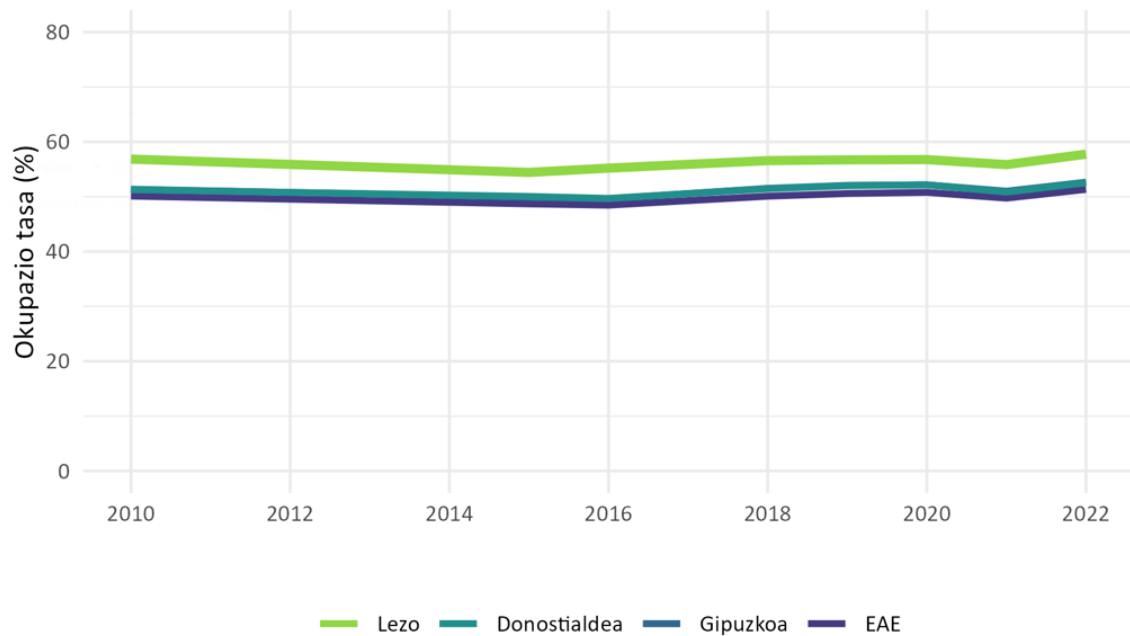
15. Taula: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%).
Lezo, 2010-2022

Sexua	2010	2015	2016	2018	2020	2022
Emakumeak	55,7	59,8	60,1	59,3	60,4	60,6
Gizonak	68,2	66,5	66,0	64,4	64,0	64,2
Guztira	61,9	63,1	63,0	61,8	62,2	62,3

Iturria: Eustat.

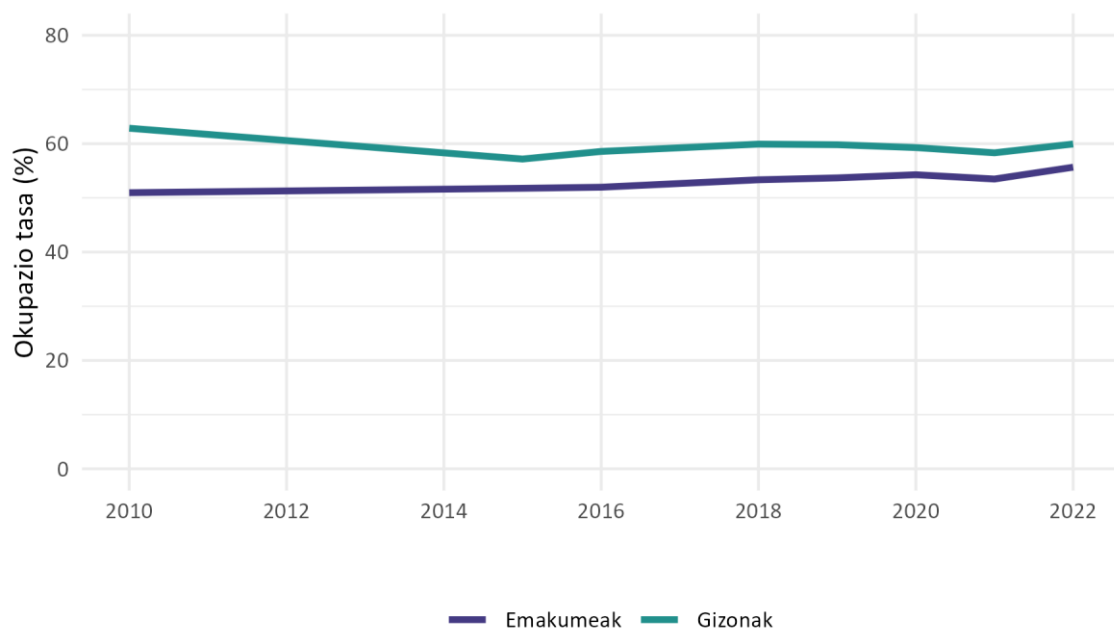
Modu berean, udalerriko okupazio-tasa (%57,8) Donostialdekoa (%52,6), Gipuzkoakoa (%52,7) eta EAEkoa (%51,3) baino handiagoa da. Kasu honetan sexuaren arabera desoreka, azken urteetan murriztu egin bada ere, nabarmen jarraitzen du: emakumeen okupazio-tasa (%55,7) gizonena baino 4,2 puntu apalagoa da (%59,9) (ikus 30. Grafikoa, 31. Grafikoa eta 16. Taula).

**30. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera (%).
Lezo eta bere testuingurua, 2010-2022**



Iturria: Eustat.

**31. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%).
Lezo, 2010-2022**



Iturria: Eustat.

16. Taula: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%).
Lezo, 2010-2022

Sexua	2010	2015	2016	2018	2020	2022
Emakumeak	51,0	51,8	52,0	53,3	54,3	55,7
Gizonak	62,9	57,2	58,6	59,9	59,3	59,9
Guztira	56,9	54,4	55,2	56,6	56,8	57,8

Iturria: Eustat.

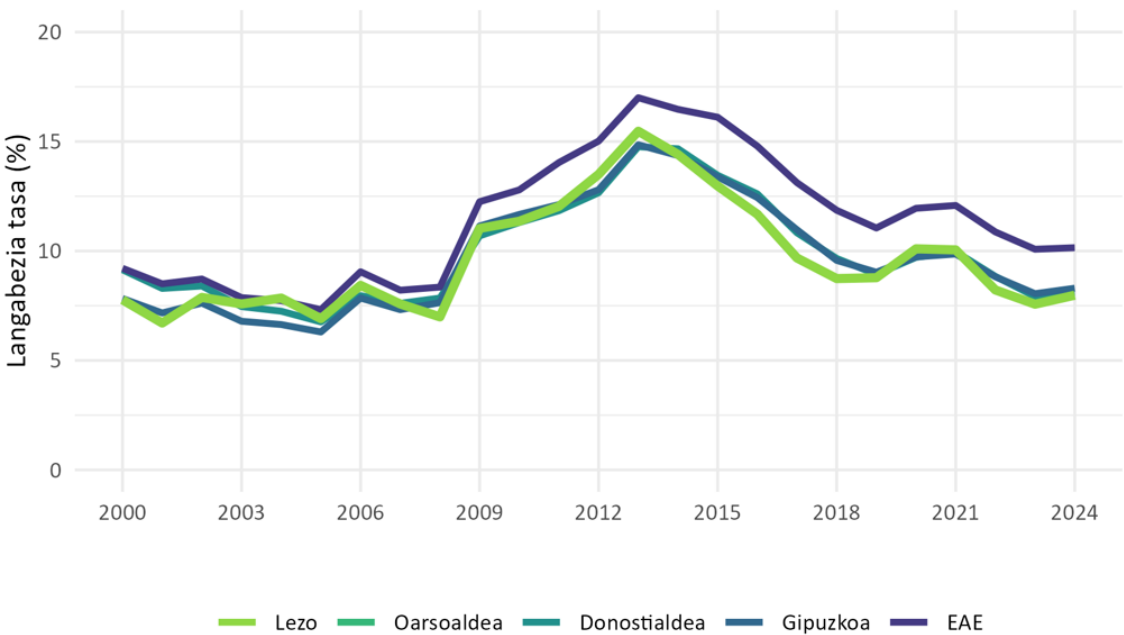
Langabezia-tasaren bilakaerak, izan Eustaten zein Lanbideren datuak, joera berdina adierazten dute. 2008ko krisi sozioekonomikoak Lezoko langabezia-tasan eragina izan zuen: urte horretatik aurrera udalerriko langabetuen proportzioak gora egin zuen. Lanbideren datuen arabera Lezoko langabezia-tasa 2013an iritsi zen azken bi hamarkadetako balio handienara (%15,5). Hortik aurrera langabezia-tasak beherako joera hartu du eta azken datuen arabera %7,4an kokatzen da (ikus 32. Grafikoa eta 33. Grafikoa).

Nolanahi ere, azpimarratu behar da krisi ekonomikoaren testuinguruan Lezok, aztertu diren lurralde eremuek baino hobeto eutsi ziola bere landunen proportzioari. Are gehiago, Lezoko langabezia-tasa gainerako eremuen pare edo azpitik ibili da (ikus 32. Grafikoa eta 33. Grafikoa).

Eustaten azken datuen arabera (2022) emakumeen langabezia tasa (%8,1) gizonena (%6,7) baino 1,4 puntu altuagoa da. Dena den, merezi du datu horien bilakaeran arreta jartzeak, izan ere, krisi ekonomikoak gehien eragin zuen urteetan emakumeen langabezia-tasa gizonena baino txikiagoa izan zen. Errekuperazio ekonomikoaren inguruan, ordea, egoera hori irauli egin zen. Bilakaera honen arrazoi nagusiak bi aldagairen uztarketan daude: 1) industriak Lezoren egitura ekonomikoan duen pisua eta 2) mendebaldeko lan merkatuan dagoen generoaren araberako segregazioa dira (ikus 34. Grafikoa eta 17. Taula).

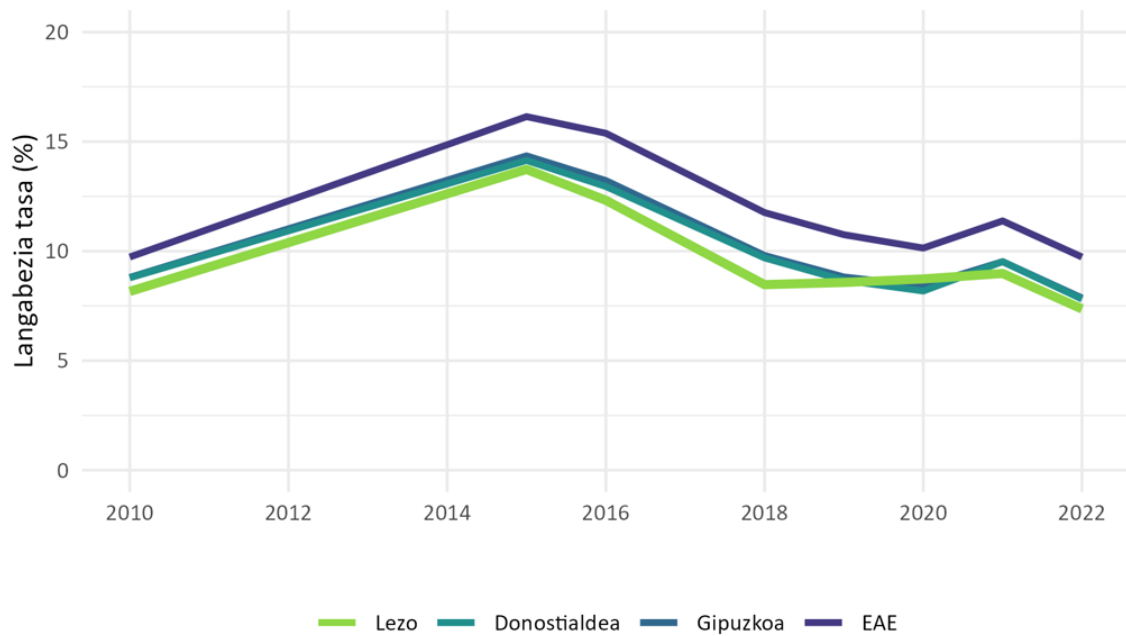
| 43

32. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%).
Lezo eta bere testuingurua, 2000-2023



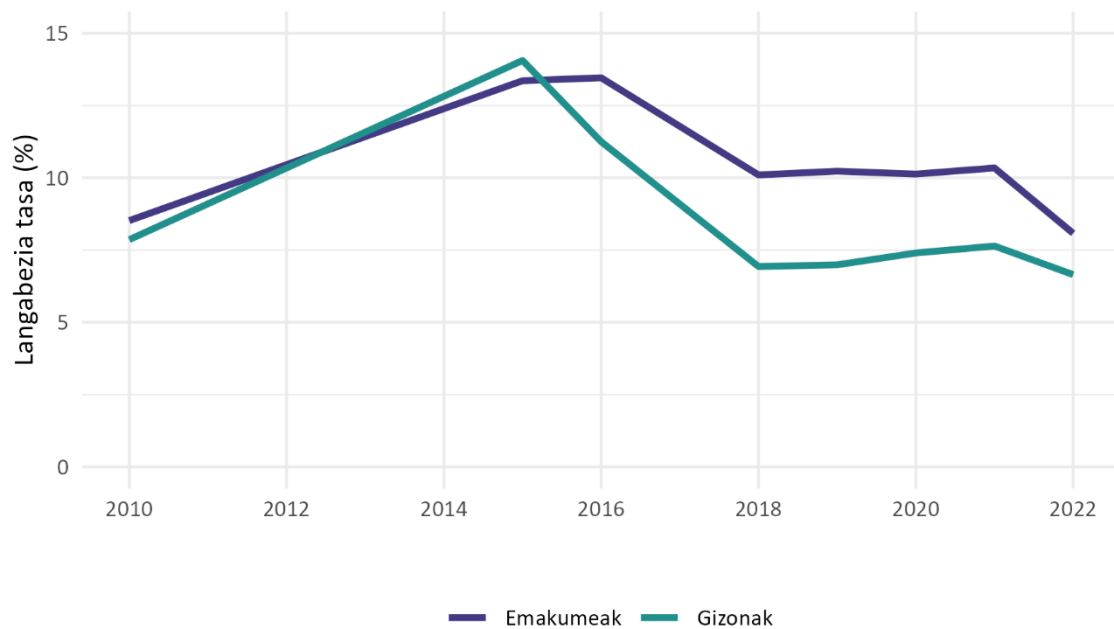
Iturria: Lanbide.

**33. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%).
Lezo eta bere testuingurua, 2010-2022**



Iturria: Eustat.

**34. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%).
Lezo, 2010-2022**



Iturria: Eustat.

17. Taula: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%).
Lezo, 2010-2022

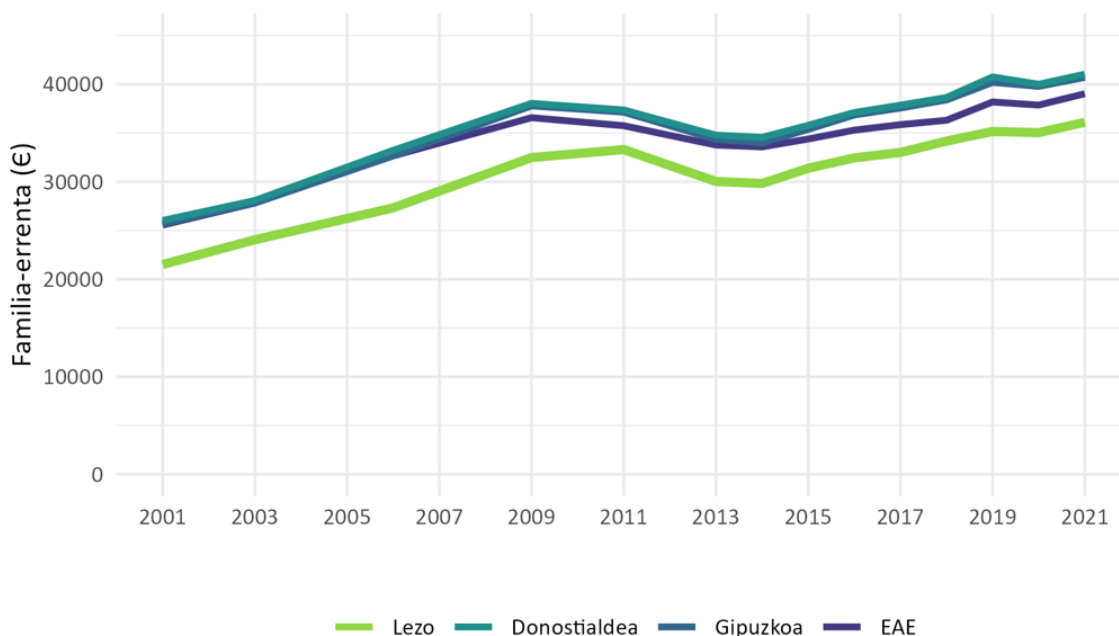
Sexua	2010	2015	2016	2018	2020	2022
Emakumeak	8,5	13,4	13,5	10,1	10,1	8,1
Gizonak	7,9	14,1	11,3	6,9	7,4	6,7
Guztira	8,2	13,7	12,3	8,5	8,7	7,4

Iturria: Eustat.

Familia-errenta erabilgarriari dagokionez, familia lezoarren errenta-mailak behera egin zuen 2008ko krisi ekonomikoaren ostean. Azken urteetan, ordea, testuinguru positiboa izan da eta errenta-mailak gora egin du. 2021eko datuen arabera Lezoko familia-errenta eskuragarriaren batez bestekoa 36.100€ da. Dena den, familia-errentak 2009tik aurrera gora egin du eta gainerako eremuekiko diferentzia absolutua bere horretan mantendu bada, erlatiboki murriztuz joan da. Lezoko familia-errenta erabilgarria Donostialdekoa (41.033€), Gipuzkoakoa (40.706€) eta EAEkoa (39.030€) baino 3.000-4.500€ inguru txikiagoa da (ikus 35. Grafikoa).

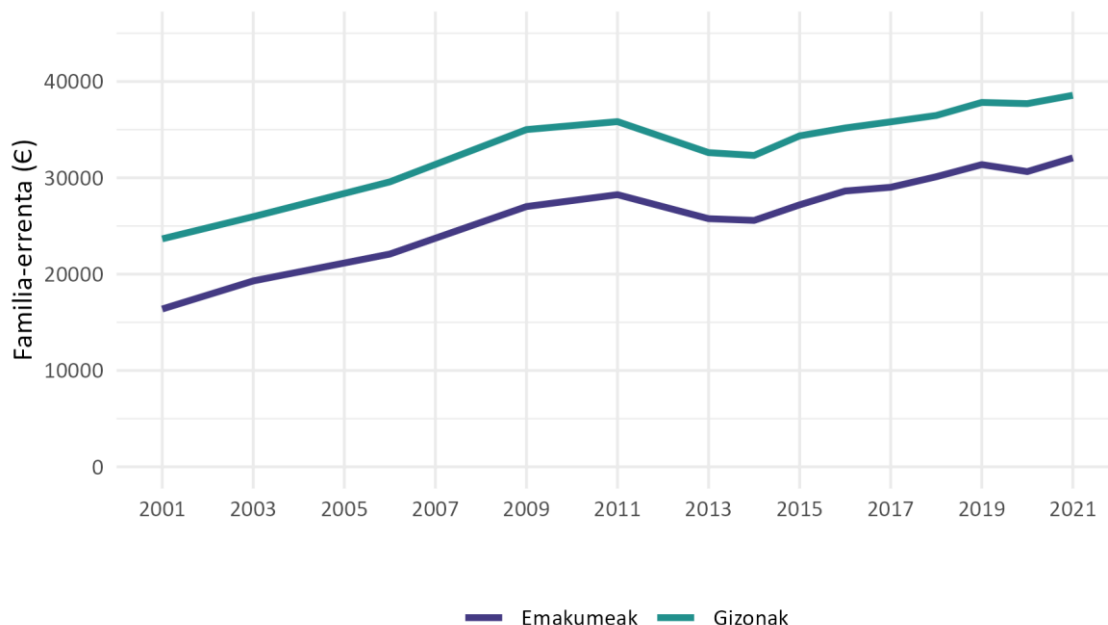
Familiako hartzaileen artean generoaren arabera dagoen diferentzia ez da murriztu aztertutako epean. Lezon familia-errentaren hartzaile nagusia emakumea denean batez besteko familia-errenta erabilgarria 32.070€ da, gizona denean 38.564€ (%16,8 txikiagoa) (ikus 36. Grafikoa eta 18. Taula).

35. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera (€).
Lezo eta bere testuingurua, 2001-2021



Iturria: Eustat.

**36. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€).
Lezo, 2001-2021**



Iturria: Eustat.

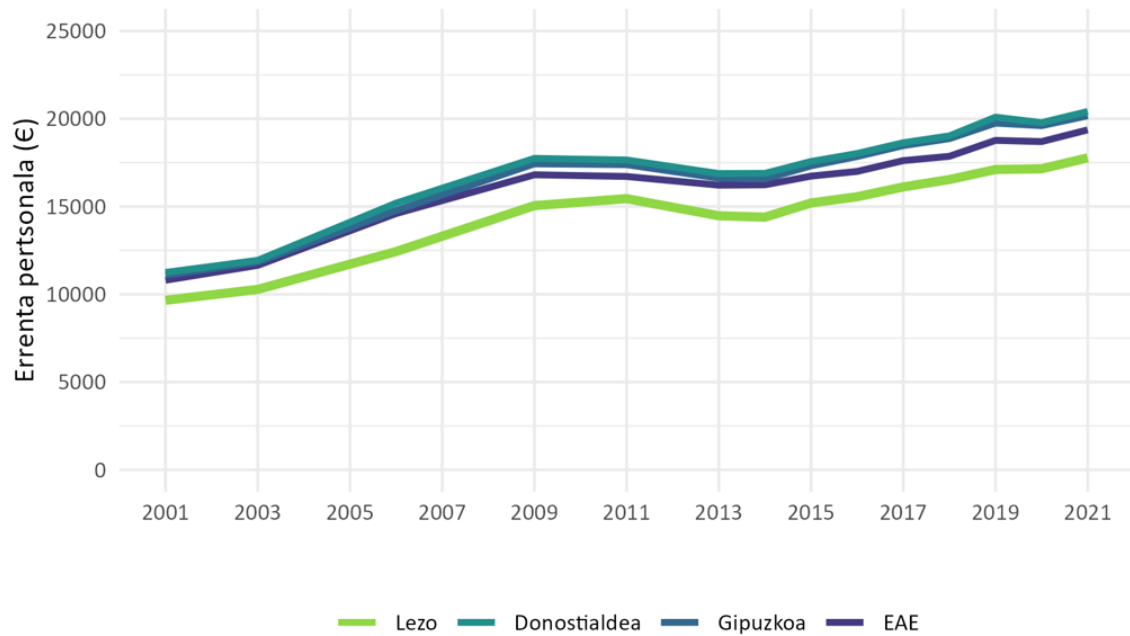
**18. Taula: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€).
Lezo, 2001-2021**

Sexua	2001	2006	2009	2013	2017	2021
Emakumeak	16.383	22.087	27.017	25.759	29.019	32.070
Gizonak	23.665	29.582	35.007	32.615	35.810	38.564
Guztira	21.517	27.324	32.478	30.032	33.006	36.100

Iturria: Eustat.

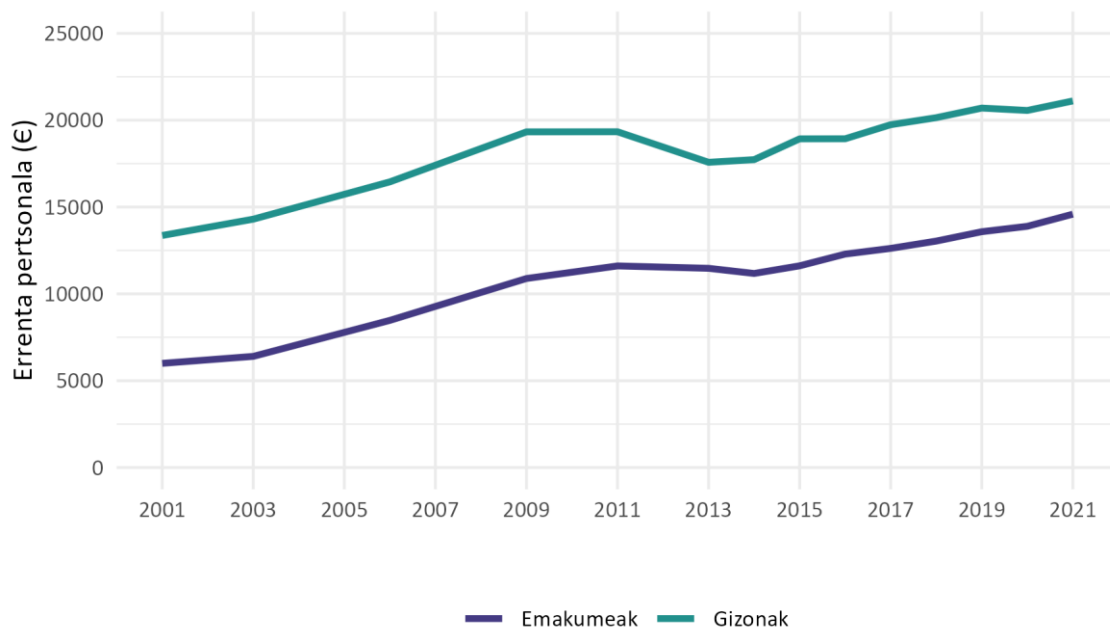
Errenta pertsonal erabilgarriaren batez bestekoak familia-errenta erabilgarriaren joera bera adierazten du. Lezoko errenta pertsonalaren batez bestekoa (17.772€), Donostialdekoa (20.414€), Gipuzkoa (20.169€) eta EAEkoa (19.366€) baino txikiagoa da. Halaber, errenta pertsonal erabilgarrian ere sexuaren araberako desoreka argia antzematen da: Lezoko emakumeen errenta pertsonal erabilgarria (14.589€) gizonena baino %30,9 txikiagoa da (21.108€). Eskualdeko egitura sozioekonomikoak errenta mailan eragiten duen genero desoreka argia da (ikus 37. Grafikoa, 38. Grafikoa eta 19. Taula).

**37. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera (€).
Lezo eta bere testuingurua, 2001-2021**



Iturria: Eustat.

**38. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€).
Lezo, 2001-2021**



Iturria: Eustat.

**19. Taula: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€).
Lezo, 2001-2021**

Sexua	2001	2006	2009	2013	2017	2021
Emakumeak	5.999	8.474	10.885	11.472	12.620	14.589
Gizonak	13.362	16.449	19.328	17.576	19.740	21.108
Guztira	9.656	12.432	15.050	14.472	16.115	17.772

Iturria: Eustat.

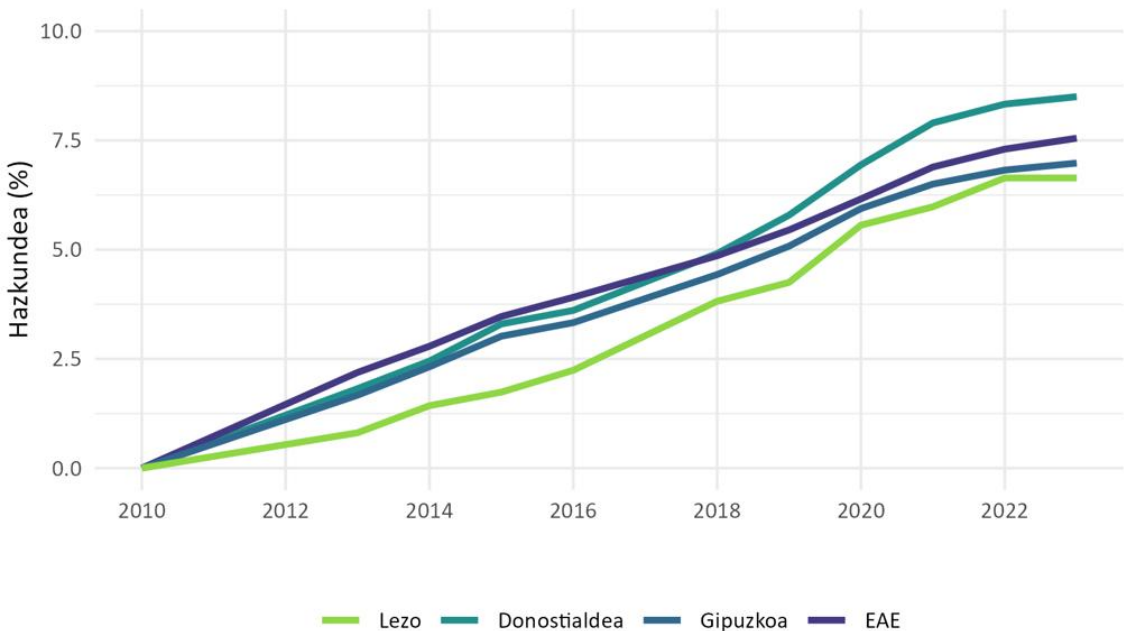
5 Etxebizitza parkea

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

5.1 Aldagai nagusiak

Lezoko etxebizitza parkea %6,6 hazi da 2010-2022 aldian, baina etxebizitza kopurua Donostialdean (%8,3), Gipuzkoan (%6,8) eta EAEn (%7,3) baino gutxiago hazi da. Horiek horrela, Eustaten azken datuen arabera Lezoko etxebizitza parkea 2.763 etxebizitzek osatzen dute: horietatik %90,6 etxebizitza nagusiak dira eta %9,3 gainerako etxebizitza motak. Udalerrian establezimendu kolektibo bat ere badago (ikus 39. Grafikoa eta 20. Taula).

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



Iturria: Eustat.

20. Taula: Etxebizitza parkearen bilakaera motaren arabera (kop.).
Lezo, 2010-2023

Mota	2010	2013	2016	2019	2022	2023
Etxebizitza nagusiak	2.293	2.352	2.394	2.457	2.497	2.504
Gainerakoak	298	249	245	243	265	258
Establezimendu kolektiboak	0	11	10	1	1	1
Guztira	2.591	2.612	2.649	2.701	2.763	2.763

Iturria: Eustat.

4. Irudia: Etxebizitza parkearen bero mapa. Lezo, 2024

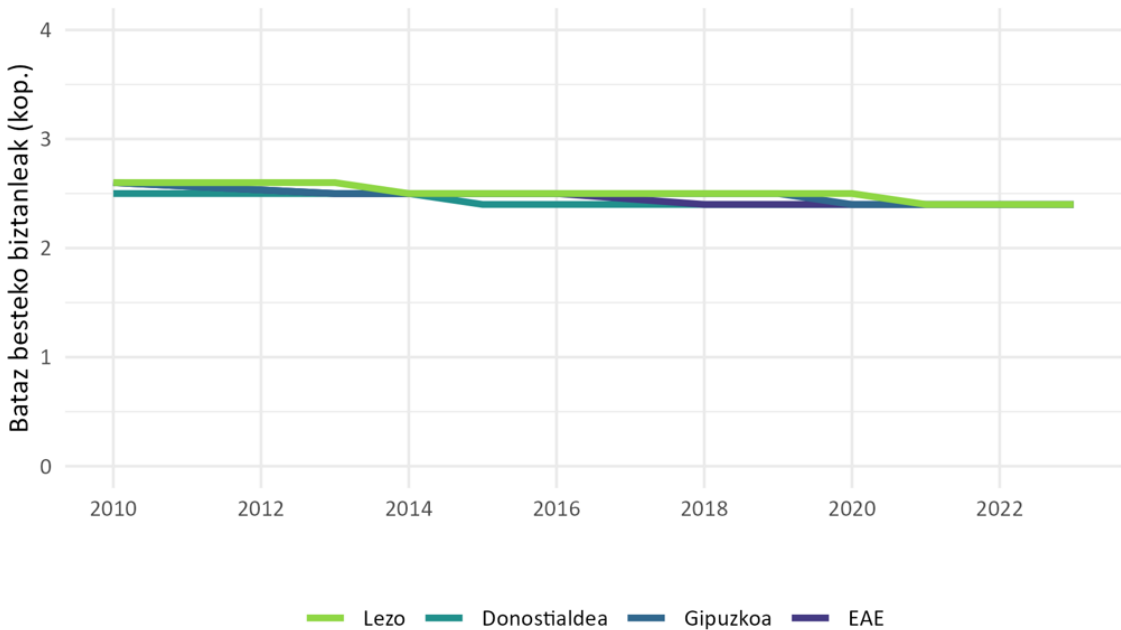


Iturria: Errolda.

| 50

Eustatek eskaintzen dituen datuen arabera Lezoko etxebizitza nagusien ezaugarriak gainerako lurralde eremuekin alderatu dira. Etxebizitza bakoitzeko biztanle kopuruaren arabera, pertsona bakarreko etxebizitzak %29,2 dira (732 etxebizitza), bi pertsonakoak %29,3 (734) eta 3-5 pertsona bitartekoak %40,1 (1.005 etxebizitza). Datu horiek bat datoz 3. atalean errolda ustiapenaren bidez egin den bizikidetzaren azterketarekin. Etxebizitza nagusien batez besteko biztanleen datua ere bizikidetzaren azterketarekin bat dator: azken urteetako joera beherakorra da eta bere ratioa (2,4) Donostialdearen, Gipuzkoaren eta EAEren parekoa da (ikus 40. Grafikoa eta 21. Taula).

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



Iturria: Eustat.

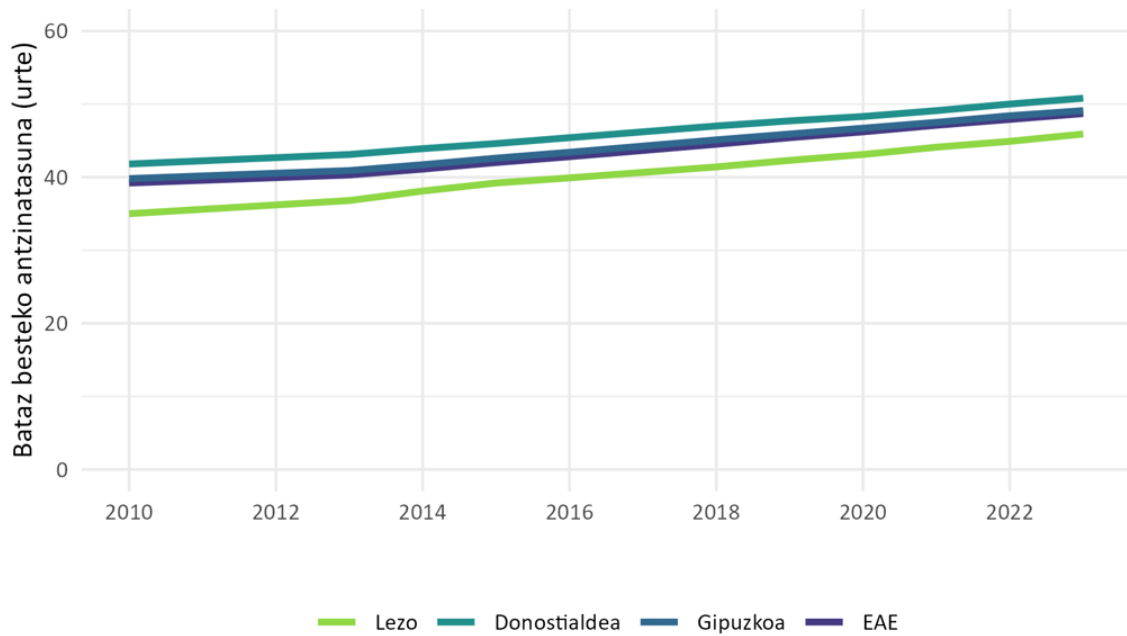
**21. Taula: Etxebizitza nagusien bilakaera biztanle kopuruaren arabera (kop.).
Lezo, 2010-2023**

Tamaina	2010	2013	2016	2019	2022	2023
Pertsona 1	501	534	610	638	718	732
2 pertsona	647	696	690	729	744	734
3-5 pertsona	1.110	1.084	1.070	1.058	1.001	1.005
6-9 pertsona	32	36	22	31	32	30
≥ 10 pertsona	3	2	2	1	2	3
Guztira	2.293	2.352	2.394	2.457	2.497	2.504

Iturria: Eustat.

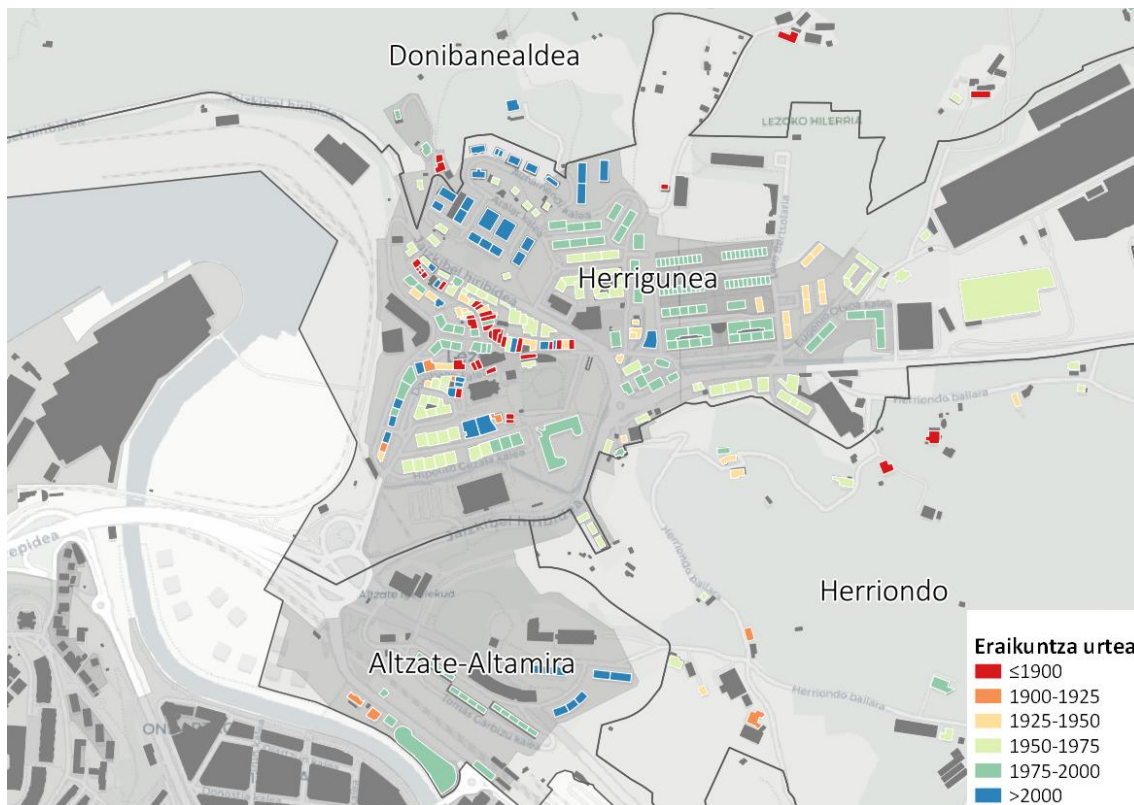
Etxebizitza parkearen antzintasunari dagokionez, Lezoko etxebizitza parkeak batez beste 45,9 urteko antzintasuna du. Donostialdekoa (50,8), Gipuzkoakoa (49,1 urte) eta EAEkoa (48,7 urte) zaharragoak dira. Halaber, etxebizitzaren azalerari erreparatuz, Lezoko etxebizitza parkearen batez besteko azalera 77,0m²-koa da, Donostialdearen (83,7m²) pare, baina Gipuzkoaren (87,0m²) zein EAEn (87,5m²) 5-10 m² azpitik (ikus 41. Grafikoa, 42. Grafikoa eta 43. Grafikoa).

**41. Grafikoa: Familia etxebizitzaren batez besteko antzintasunaren bilakaera (urte).
Lezo eta bere testuingurua, 2010-2023**



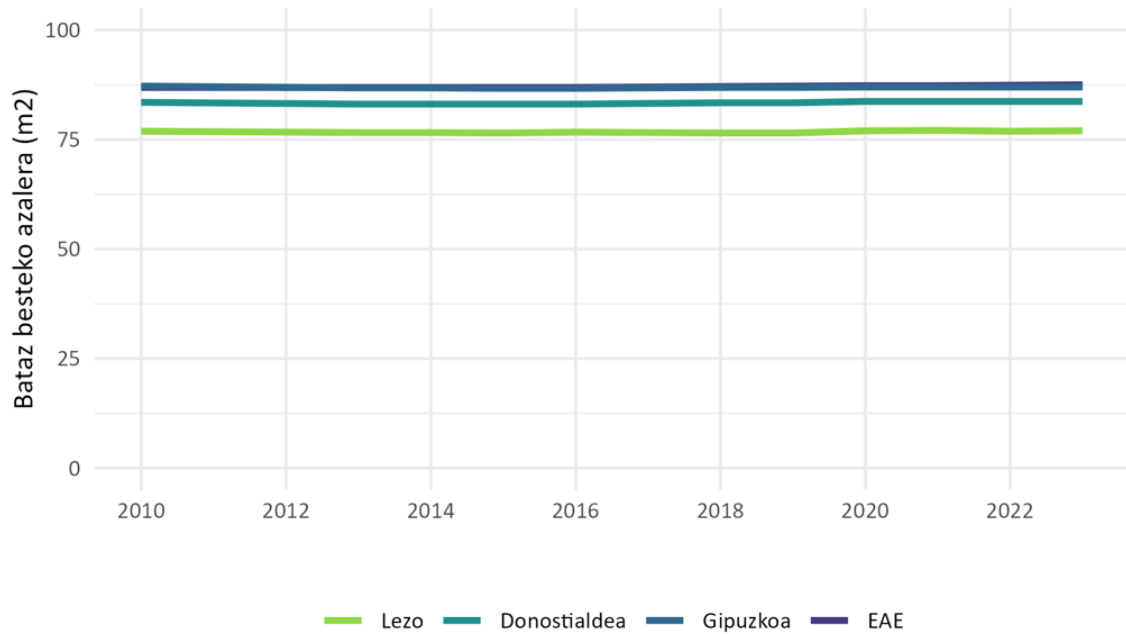
Iturria: Eustat.

**5. Irudia: Etxebizitzaren eraikuntza urtearen mapa.
Lezo, 2024**



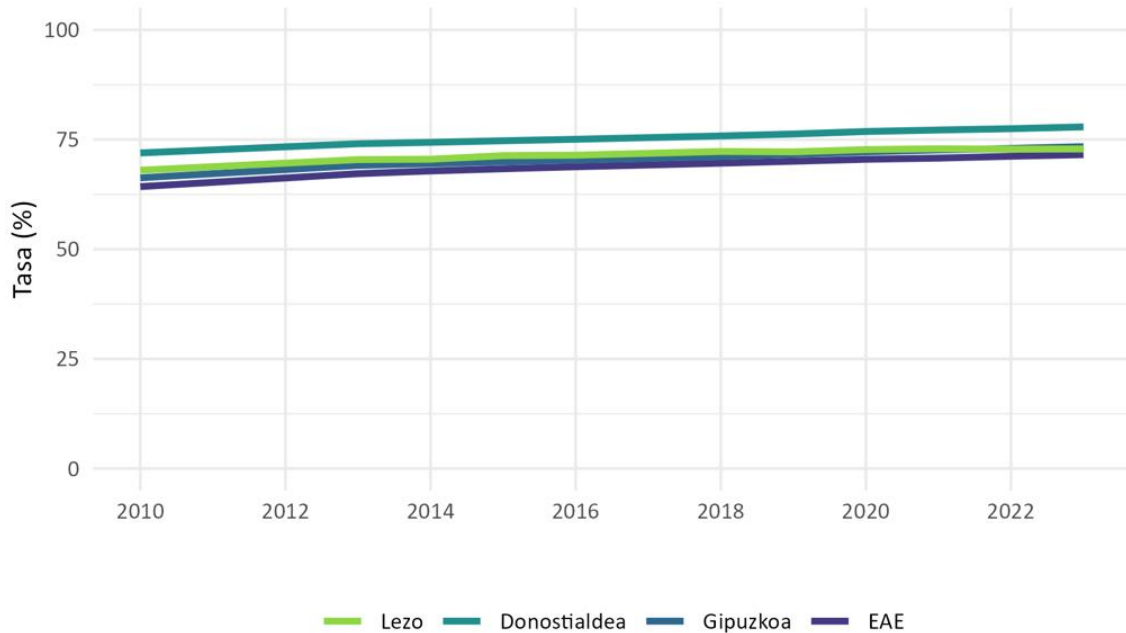
Iturria: Gipuzkoako katastroa.

**42. Grafikoa: Familia etxebizitzaren batez besteko azaleraren bilakaera (m²).
Lezo eta bere testuingurua, 2010-2023**



Iturria: Eustat.

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

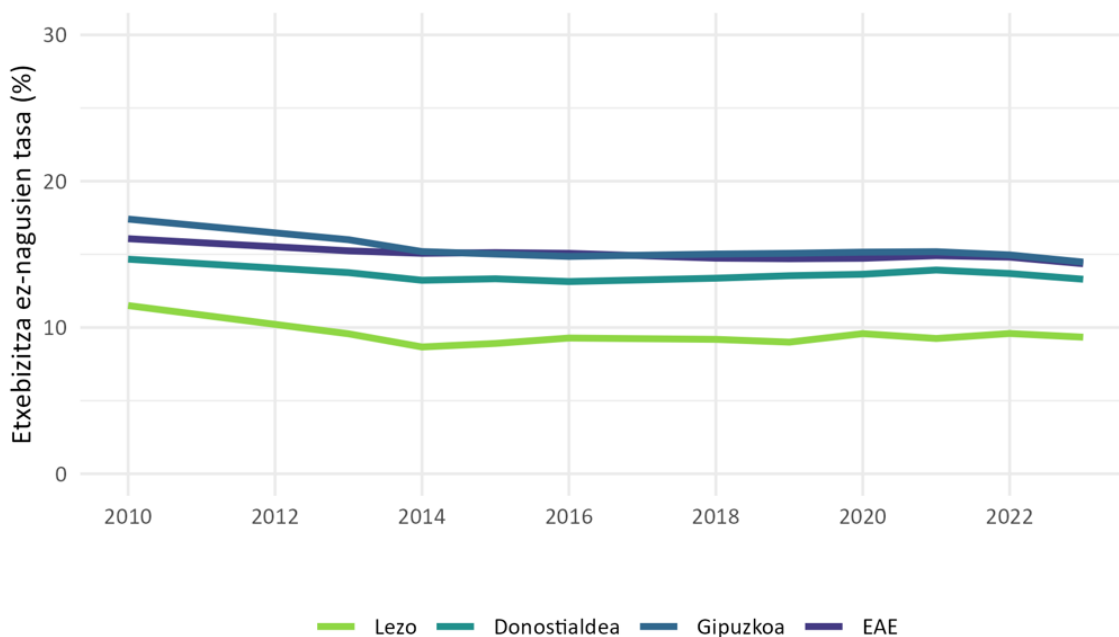


Iturria: Eustat.

5.2 Erabilera-maila

Eustaten datuen arabera etxebizitza nagusiak ez direnen tasa Donostialdean (%13,7), Gipuzkoan (%15,0) edota EAEn (%14,8) baino baxuagoa da Lezon (%9,3). Datu horrek erakusten du udalerrian dagoeneko etxebizitza parkeak erabilera maila intentsibo bat duela, erabilera egonkorra ez duten etxebizitzaren proportzioa ohikoa baino txikiagoa baita. Etxebizitza nagusi ez direnen multzoa bigarren etxebizitzek, etxebizitza hutsek edota etxebizitza turistikoek osatzen dute (ikus 44. Grafikoa).

44. Grafikoa: Etxebizitza ez-nagusien tasaren bilakaera (%).
Lezo, 2010-2023



| 54

Iturria: Eustat.

Etxebizitzaren erabilera-maila xehetasunez aztertzeko Lezoko biztanleria-errola eta etxebizitza-errolaren datu baseak ustiari dira. Horiek horrela, azterlanerako etxebizitzaren ondorengo erabilera kategoriak baliatu dira: erroldaturik gabeko etxebizitzak eta erroldatuak dituzten etxebizitzak bereiztu dira, alegia.

Irizpide horietan oinarrituz 238 etxebizitza (%8,6) inor erroldaturik gabe daude. Datu honek udalerriko etxebizitza parkeak duen erabilera-maila Gipuzkoakoaren parekoa, baina EAEkoaren azpitik dagoela erakusten du. Izan ere, INEren datu estatistikoaren arabera Lezoko etxebizitza hutsen tasa (%7,2) Gipuzkoaren oso antzekoa da (%7,1). EAEkoa, berriz, %6,5an kokatzen da (INE, 2023) (ikus 45. Grafikoa eta 22. Taula).

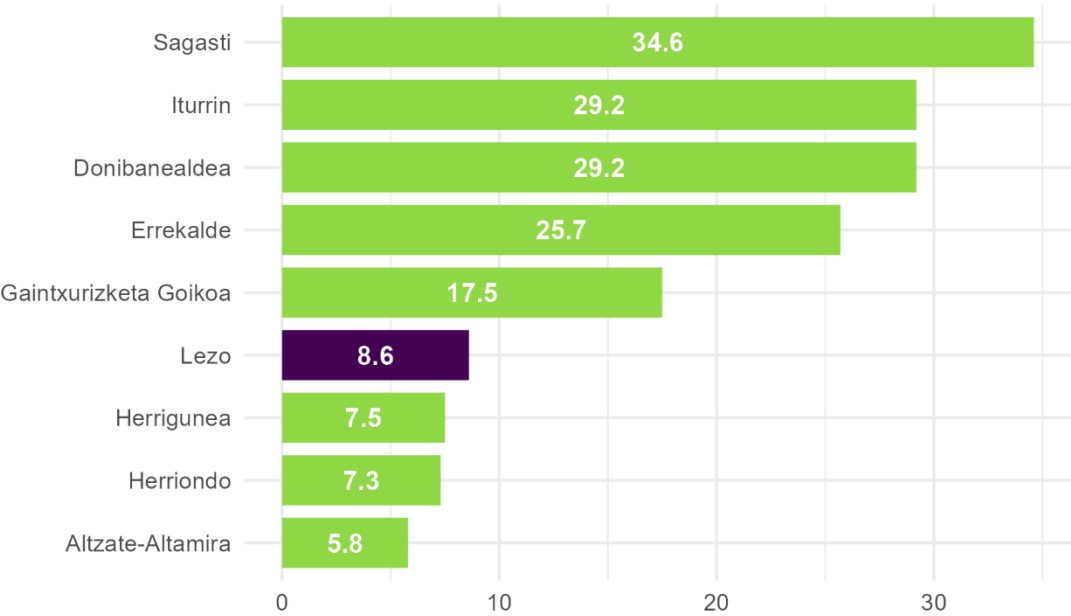
Bide horretan, udalerriko etxebizitza parkearen erabilera-mailak auzoaren arabera gorabehera handiak dituela azpimarratu behar da. Sagastik (%34,6), Iturrinek (%29,2), Donibanealdeak (%29,2), Errekaldeak (%25,7) eta Gaintxurizketa Goikoak (%17,5), esaterako, inor erroldatu gabeko etxebizitzaren tasa bereziki altua dute. Auzo horiek hainbat ezaugarri komun dituzte: landa-eremuko izaera dute, asko baserri izaerako eraikin zaharkituak dira eta etxebizitza dentsitate txikiko inguruetan daude. (ikus 45. Grafikoa, 22. Taula eta 6. Irudia).

Bestalde, Altzate-Altamirak (%5,8), Herriondok (%7,3) eta Herriguneak (%7,5) dute inor erroldatu gabeko etxebizitzaren proportziorik baxuena eta udalerriko batz bestekotik behera daude.

Herrigunea eta Altzate-Altamira dira etxebizitza parke berriena duten auzoak (ikus 45. Grafikoa, 22. Taula eta 6. Irudia).

Nolanahi ere, etxebizitza hutsen bero mapan argi ikusten da Herrigunean kontzentratzen dela inor erroldaturik gabeko etxebizitzaren kopururik handiena (ikus 6. Irudia).

45. Grafikoa: Inor erroldatu gabeko etxebizitzaren tasa (%).
Lezo, 2024



| 55

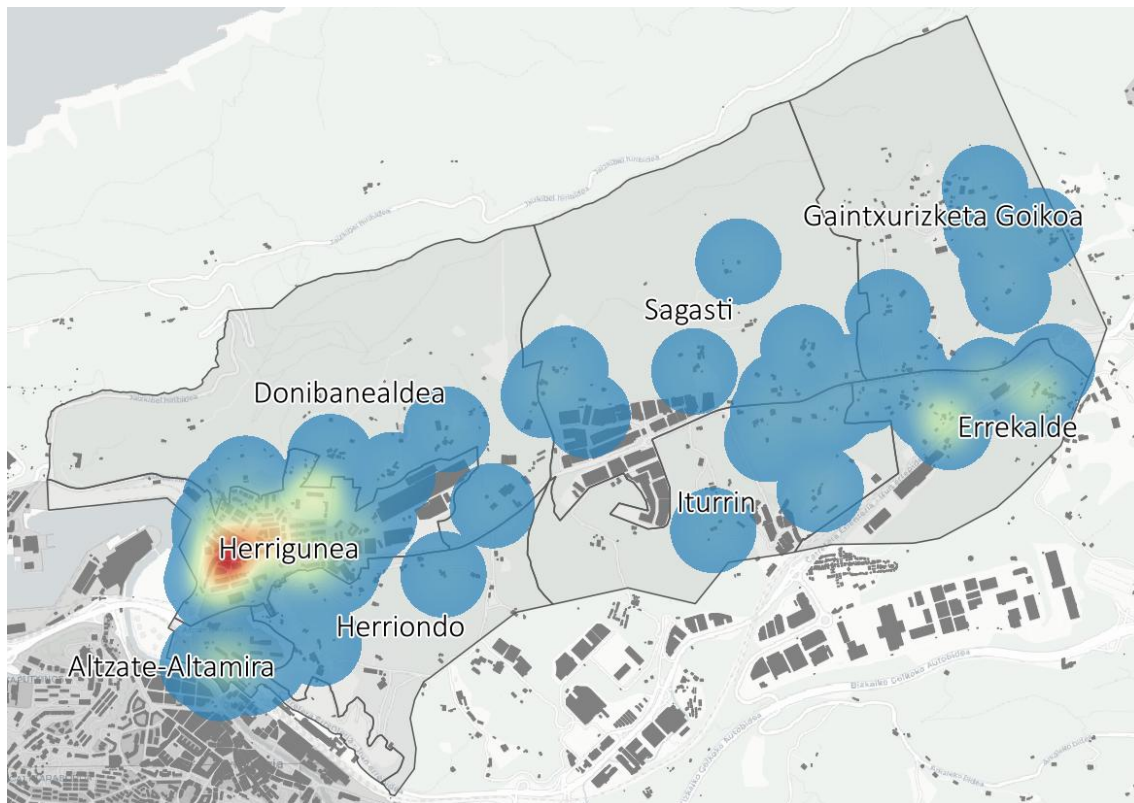
Iturria: Errolda. Ekoizpen propioa.

22. Taula: Etxebizitzak erabilera mailaren eta auzoaren arabera (kop.).
Lezo, 2024

Eremua	Erroldaturik gabeko etxebizitzak	Erroldatuak dituzten etxebizitzak	Orotara
Altzate-Altamira	12	194	206
Donibanealdea	7	17	24
Errekalde	18	52	70
Gaintxurizketa Goikoa	7	33	40
Herrigunea	175	2.155	2.330
Herriondo	3	38	41
Iturrin	7	17	24
Sagasti	9	17	26
Lezo	238	2.523	2.761

Iturria: Errolda. Ekoizpen propioa.

6. Irudia: Inor errolatu gabeko etxebizitzien bero mapa.
Lezo, 2024



Iturria: Errola. Ekoizpen propioa.

6 Etxebizitza beharrak eta eskaria

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

6.1 Aldagai nagusiak

Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak Etxebide erregistroan inskribatutako eskariei buruzko informazio eskaintzen du udalerriz udalerriz. 2024ko urtarrilaren hasieran Lezon 534 etxebizitza eskaera zeuden aktibo, mila biztanleko 88,6 eskaera. Eskaera maila hori ez dago Astigarragaren (%142,2) pare, baina Donostialdeko zein Oarsoaldeako udalerrri askoren parekoa edo handiagoa da: Donostia (%73,0), Errenteria (%69,5), Pasaia (%87,5), Oiartzun (%76,4), Urnieta (%84,8), Hernani (%91,1), Andoain (%55,5) edota Lasarte (%80,6), kasu (ikus 46. Grafikoa eta 23. Taula).

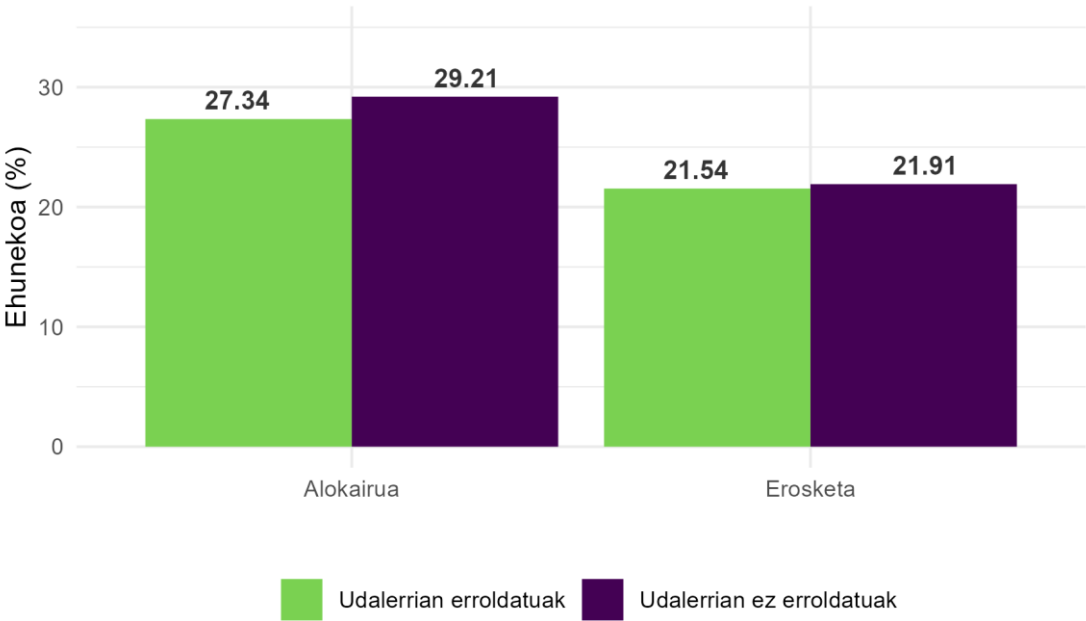
Bi datu orokor azpimarratzea interesgarria da: lehena, eskaera guztien %51,1 Lezotik kanpo erroldatuta dagoen jendeak egin ditu, ehuneko aipagarria. Bigarrena, eskaeren %56,6 alokairu eskaerak dira (ikus 46. Grafikoa eta 23. Taula).

23. Taula: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (kop.).
Lezo, 2024

Eskatzaileen bizilekua	Erosketa	Alokairua	Orotara
Udalerrian erroldatuak	115	146	261
Udalerrian ez erroldatuak	117	156	273
Orotara	232	302	534

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

46. Grafikoa: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (%).
Lezo, 2024



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

Eskaerak errenta mailaren arabera aztertzen badira, eskaerak diru-sarrerara maila ertaineko eta ertain-altuko pertsonak egiten dituzte batik bat: eskaeren %41,6 15.000-27.125€ bitarteko diru-sarrerak dituzten pertsonak egin dituzte eta %21,9, berriz, 27.125-42.315€ arteko sarrerak aitortzen dituztenek. Eskaerak kide kopuruaren arabera aztertuta kide bakarreko etxebizitza eskaerak dira gehienak (%63,3) eta generoaren arabera emakumeen eskaerak %45,3 dira, gizonenak %34,1 eta bi sexuetako pertsonenak %20,6 (ikus 47. Grafikoa, 48. Grafikoa, 49. Grafikoa, 24. Taula, 25. Taula eta 26. Taula).

Bestalde, hauek dira eskaeren beste hainbat ezaugarri.

- Etxebizitza egokituen 8 eskaera.
- Etxebizitza eskubide subjektiboari lotutako 9 eskaera.
- 36 urtetik beherako pertsonen 114 eskaera.
- Etxebizitza-premia berezidun 92 eskaera.

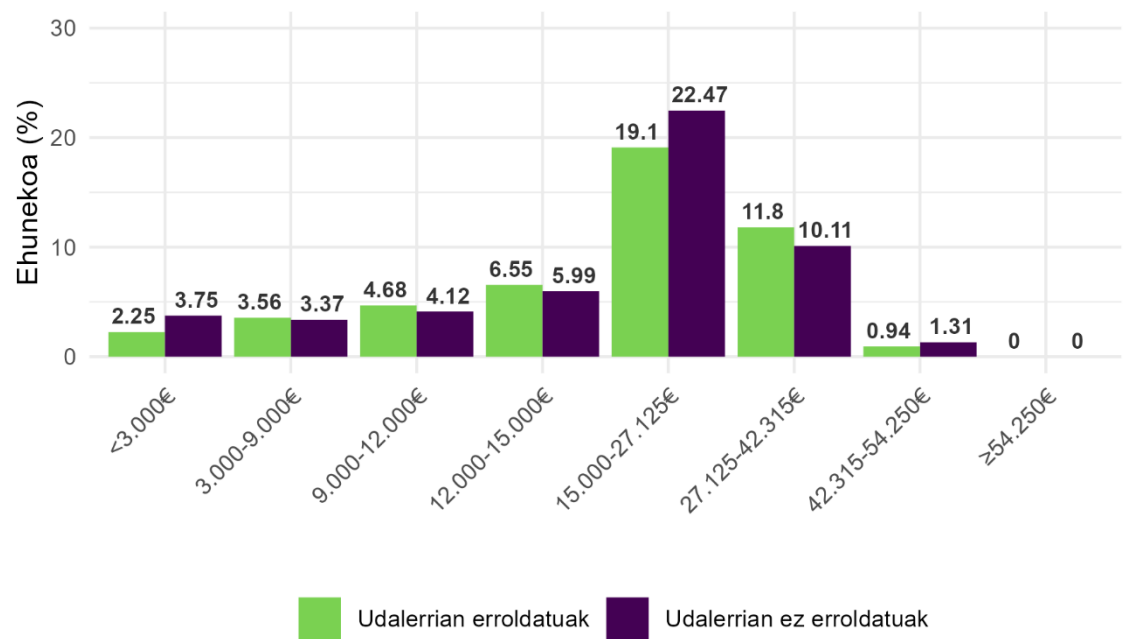
Azpimarragarria da 36 urtetik beherako pertsonen eskaerak eskaera guztien %21,3a direla.

24. Taula: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (kop.).
Lezo, 2024

Eskatzaileen diru-sarrera	Udalerrian erroldatuak			Udalerrian ez erroldatuak		
	Erosketa	Alokairua	Orotara	Erosketa	Alokairua	Orotara
<3.000	s.e.	s.e.	12	s.e.	s.e.	20
3.000-9.000	s.e.	s.e.	19	s.e.	s.e.	18
9.000-12.000	s.e.	s.e.	25	6	16	22
12.000-15.000	9	26	35	10	22	32
15.000-27.125	47	55	102	48	72	120
27.125-42.315	50	13	63	41	13	54
42.315- 54.250	s.e.	s.e.	5	s.e.	s.e.	7
>54.250	s.e.	s.e.	s.e.	s.e.	s.e.	s.e.
Orotara	115	146	261	117	156	273

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

47. Grafikoa: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (%).
Lezo, 2024



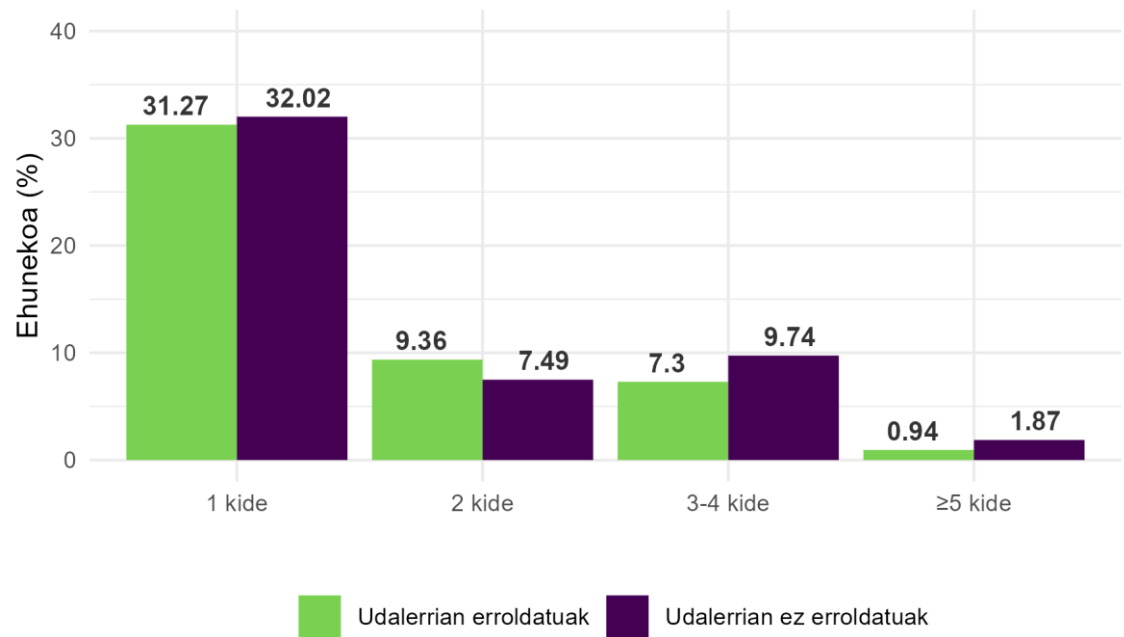
Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

25. Taula: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (kop.).
Lezo, 2024

Eskatzaileen Kide kopurua	Udalerrian erroldatuak			Udalerrian ez erroldatuak		
	Erosketa	Alokairua	Orotara	Erosketa	Alokairua	Orotara
1 kide	91	76	167	85	86	171
2 kide	16	34	50	16	24	40
3-4 kide	8	31	39	14	38	52
≥5 kide	s.e.	s.e.	5	s.e.	s.e.	10
Orotara	115	146	261	117	156	273

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

48. Grafikoa: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (%).
Lezo, 2024



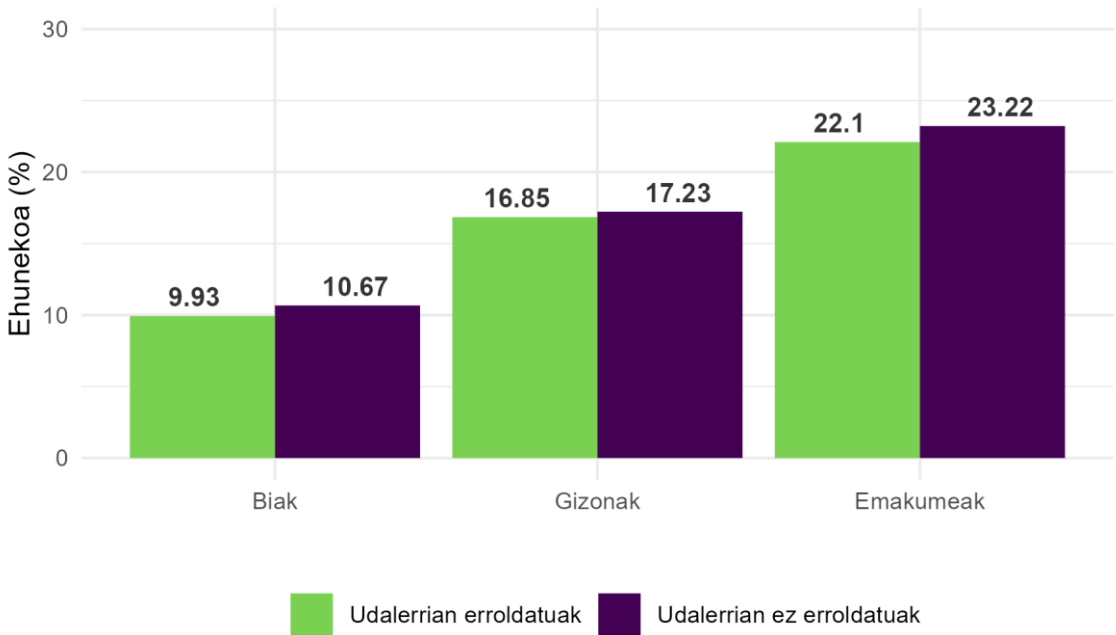
Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

26. Taula: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (kop.).
Lezo, 2024

Eskatzaileen generoa	Udalerrian erroldatuak			Udalerrian ez erroldatuak		
	Erosketa	Alokairua	Orotara	Erosketa	Alokairua	Orotara
Biak	20	33	53	21	36	57
Gizonak	46	44	90	44	48	92
Emakumeak	49	69	118	52	72	124
Orotara	115	146	261	117	156	273

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

49. Grafikoa: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (%).
Lezo, 2024



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

7 Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua

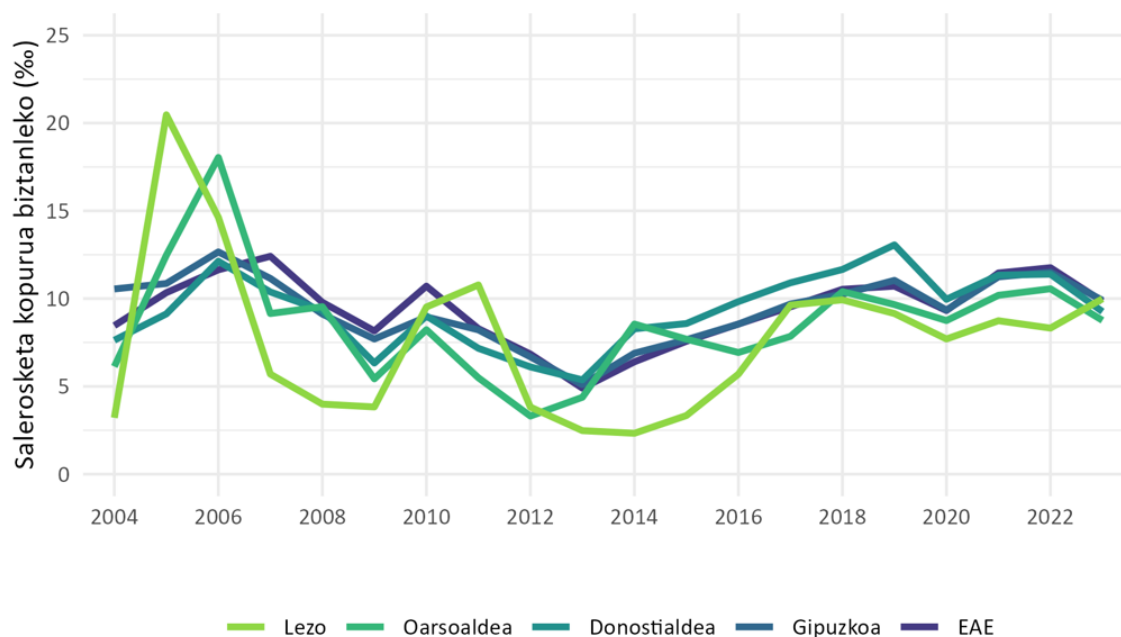
Etxebizitzaren salerosketa kopuruak eta prezioak udalerrri bateko etxebizitzaren eskaintza eta eskariaren arteko harremana ezagutzeko lagungarri gertatzen dira. Atal honetan jabetzan hartutako etxebizitzaren ezaugarri eta prezioari lotutako aldagai desberdinak aztertzen dira.

7.1 Aldagai nagusiak

2004-2023 urteen bitartean 920 salerosketa erregistratu dira udalerrian. Lezoko biztanleko etxebizitzaren salerosketa maila, oro har, Oarsoaldearen, Donostialdearen, Gipuzkoaren zein EAEn azpitik egon dira. Joera hori bi epealdi laburretan bakarrik izan da kontrakoa: 2005-2006 urteen artean (208 salerosketa) eta 2010-2011 urteen artean (122 salerosketa), hain zuzen (ikus 50. Grafikoa eta 27. Taula).

Salerosketa gehienak bigarren eskuko etxebizitzak izan dira (%73,6), eta salerosketa guztien %86,6 etxebizitza libreak izan dira (ikus 51. Grafikoa eta 52. Grafikoa).

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



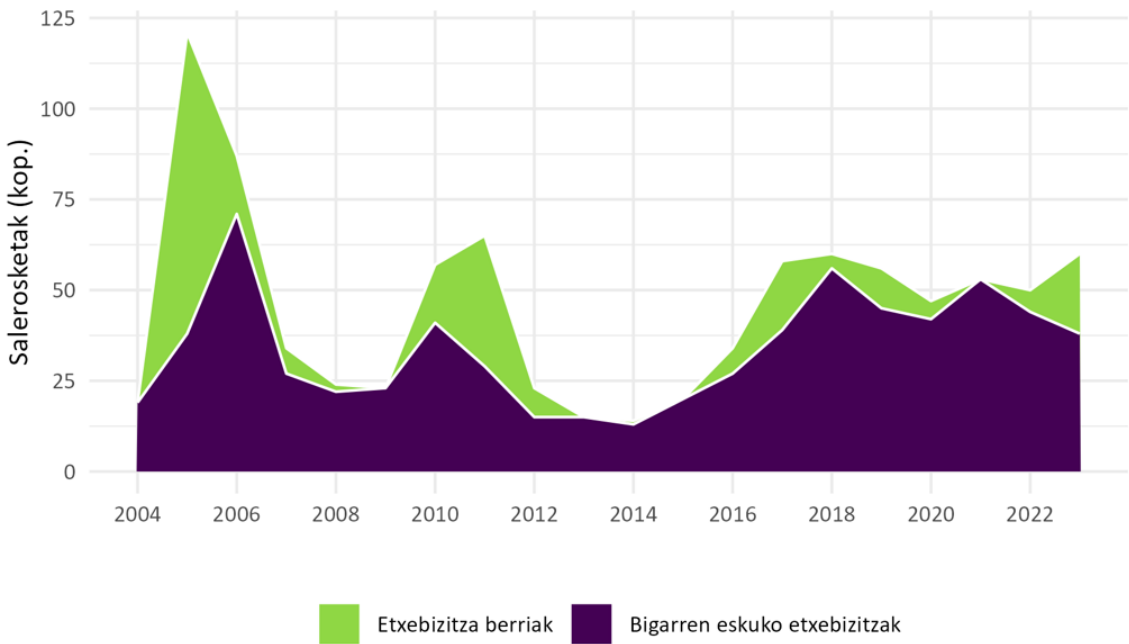
Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa eta INE.

27. Taula: Etxebizitza salerosketak biztanleko ratioaren bilakaera. Lezo eta bere testuingurua, 2004-2023

Adierazlea	Eremua	2004	2007	2010	2013	2016	2019	2023
Salerosketak (kop.)	Lezo	19	34	57	15	34	56	60
	Oarsoaldea	428	642	584	311	497	696	626
	Donostialdea	2.427	3.324	2.930	1.756	3.230	4.333	3.097
	Gipuzkoa	7.244	7.748	6.335	3.637	6.140	7.989	7.208
	EAE	17.889	26.573	23.324	10.736	18.730	23.644	21.825
Salerosketak biztanleko (%)	Lezo	3,2	5,7	9,5	2,5	5,7	9,2	10,0
	Oarsoaldea	6,1	9,2	8,2	4,4	6,9	9,7	8,8
	Donostialdea	7,6	10,4	9,0	5,4	9,8	13,1	9,3
	Gipuzkoa	10,6	11,2	9,0	5,1	8,6	11,0	9,9
	EAE	8,5	12,4	10,7	4,9	8,6	10,7	9,8

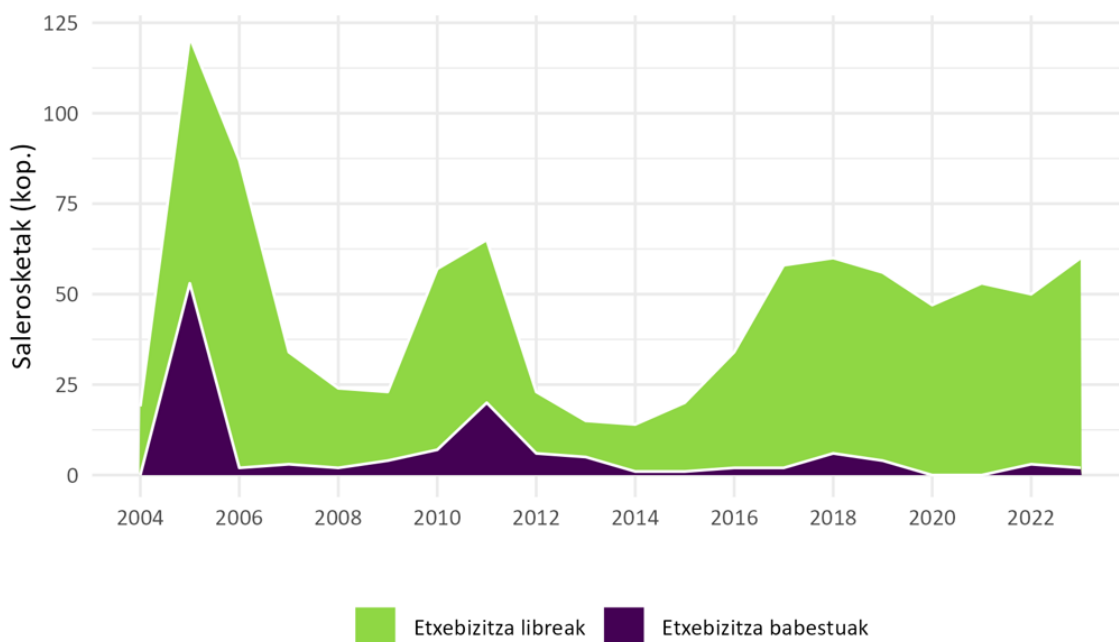
Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa eta INE.

51. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera antzinatasunaren arabera (kop.). Lezo, 2004-2023



Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa eta INE.

52. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera jabetzaren arabera (kop.). Lezo, 2004-2023



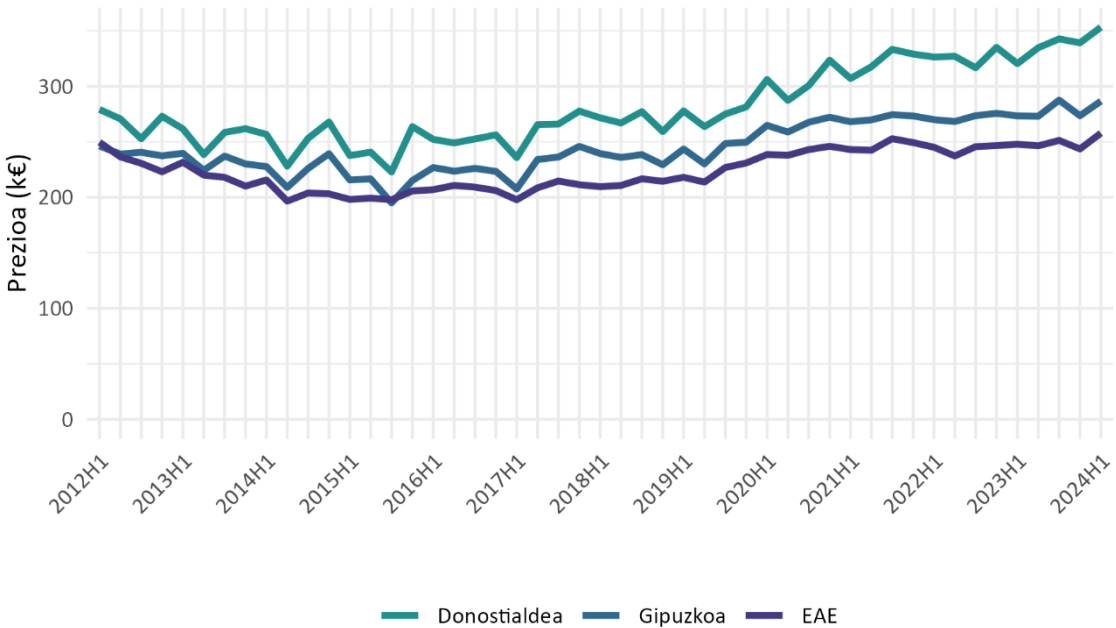
Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa eta INE.

Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak eskuragarri jartzen dituen etxebizitza-salerosketen hiruhileko prezioetan ez da Lezoko daturik ageri; 40.000 biztanletik gorako udalerrien informazioa bakarrik dago eskuragarri. Eskuragarri dauden datu estatistikoetan ikusi daiteke Donostialdeko etxebizitzaren prezioa, izan etxebizitza osoa edo metro karratua, Gipuzkoako eta EAEko prezioa baino handiagoa dela. Dena den, Donostialdeko etxebizitzaren prezioak ez du Lezo ezaugarritzeko balio hiriburuko etxebizitzaren prezio altuak estatistika hau baldintzatzen baitu.

Dena den, Donostialdeko etxebizitza baten batez besteko prezioa 353.144€koa da, Gipuzkoan (286.558€) baino %23,2 handiagoa eta EAEn (257.750€) baino %37,0 handiagoa. Erreferentzia bezala, Donostiako etxebizitzaren batez besteko prezioa 2024ko lehen hiruhilekoan 479.764€ izan zen, Donostialdean baino 125.000€ garestiago. Metro karratuko prezioarekin ere halaxe gertatzen da: Donostialdeko etxebizitzaren metro karratuaren batez besteko prezioa 4.277€ dira, Gipuzkoan (3.532€) baino %21,1 handiagoa eta EAEn (3.031€) baino %41,1 handiagoa. Donostiako metro koadroko etxebizitzaren prezioa 5.548€ dira (ikus 53. Grafikoa, 54. Grafikoa, 28. Taula eta 29. Taula).

Esan gabe doa Donostiako etxebizitza prezioak Lezoko eta Donostialdeko udalerrietako etxebizitzaren prezioa eta salerosketarako eskaintza baldintzatzen duela.

53. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera (k€).
Lezoren testuingurua, 2012-2024



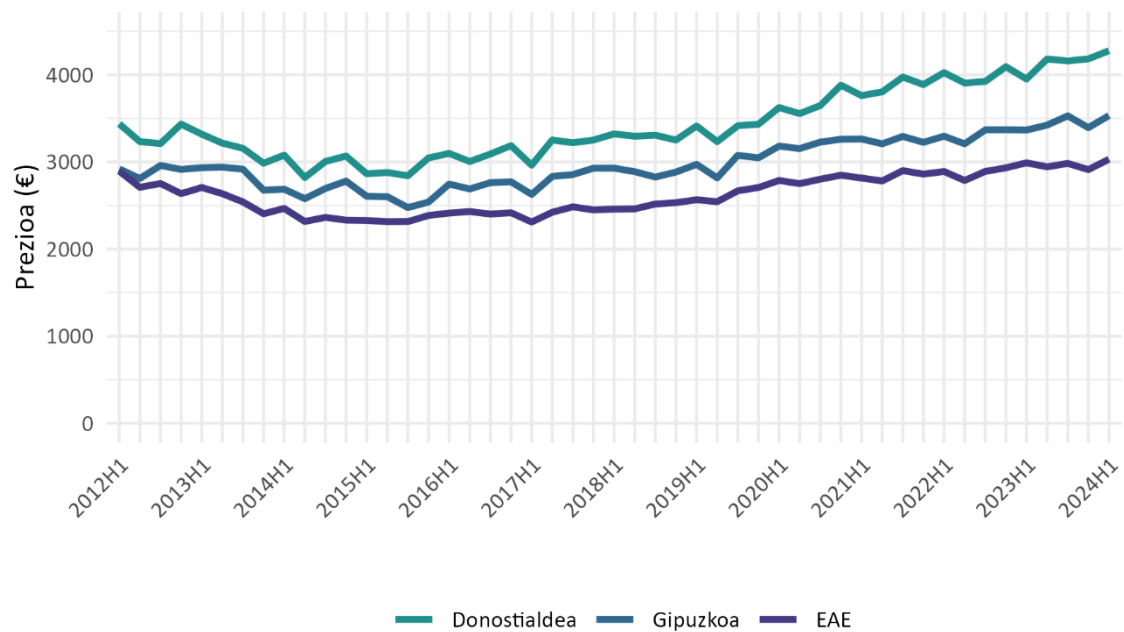
Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

28. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera (€).
Lezoren testuingurua, 2012-2024

Eremua	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Donostialdea	268.846	251.397	252.441	268.696	304.355	326.265	353.144
Gipuzkoa	240.708	225.429	224.899	235.730	265.791	271.810	286.558
EAE	234.881	204.741	208.165	212.777	241.276	243.582	257.750

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

54. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera m²-ko (€).
Lezoren testuingurua, 2012-2024



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

29. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera m²-ko (€).
Lezoren testuingurua, 2012-2024

Eremua	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Donostialdea	3.329	2.993	3.095	3.294	3.677	3.987	4.277
Gipuzkoa	2.901	2.685	2.743	2.882	3.206	3.310	3.532
EAE	2.748	2.369	2.415	2.492	2.797	2.875	3.031

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

8 Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua

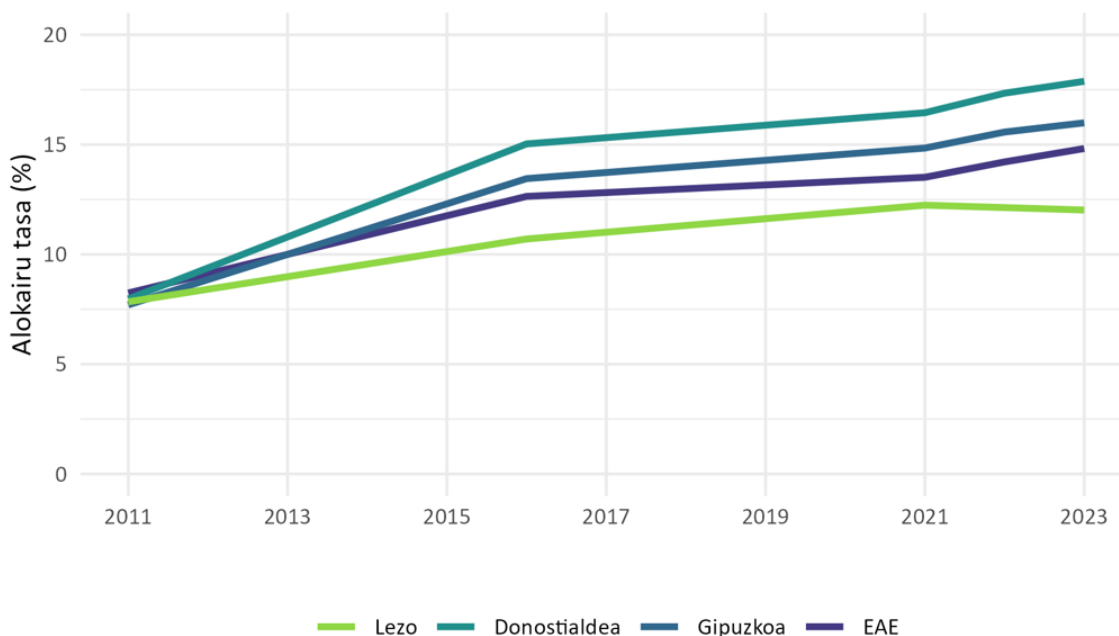
Etxebizitzaren jabetza motak, izan jabetzan edo alokairuan, etxebizitza beharraren egoeraren erakusle da. Alokairu merkatuaren eskaintza baxuak etxebizitza parkearen zati bat bertan bizitzeko ez diren beste erabilera batzuetara bideratzen direla adierazi dezakete. Atal honek alokairuko etxebizitzaren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

8.1 Aldagai nagusiak

Eustaten etxebizitza nagusien jabetza motari buruzko datuen arabera 2011-2023 aldian Lezon alokairuan dauden bizikidetzak-unitateen kopurua handitu da: 2011 urtean %7,8 izatetik 2022 urtean %12,0 izatera igaro da. Alokairuan dauden etxebizitzaren tasa gainontzeko lurraldeetako baino txikiagoa da: ez da EAEko (%14,2), Gipuzkoako (%15,6) eta Donostialdeko (%17,3) portzentajeetara iristen. Donostiako alokairu-tasak (%20,0) bakarrik gaitzen du ehuneko hori, gainerako udalerrien alokairu-tasa %11 eta %15 artean dago (ikus 55. Grafikoa, 56. Grafikoa eta 30. Taula).

Azken datu estatistikoaren arabera Lezon aintzat hartzen diren 2.504 etxebizitza nagusietatik 2.162 etxebizitza (%86,3) jabetzan daude, 301 etxebizitza (%12,0) alokatuta eta gainerako 41 etxebizitzek (%1,6) beste jabetza mota bat dute (ikus 55. Grafikoa, 56. Grafikoa eta 30. Taula).

**55. Grafikoa: Etxebizitza nagusien alokairu-tasaren bilakaera (%).
Lezo eta bere testuingurua, 2011-2023**



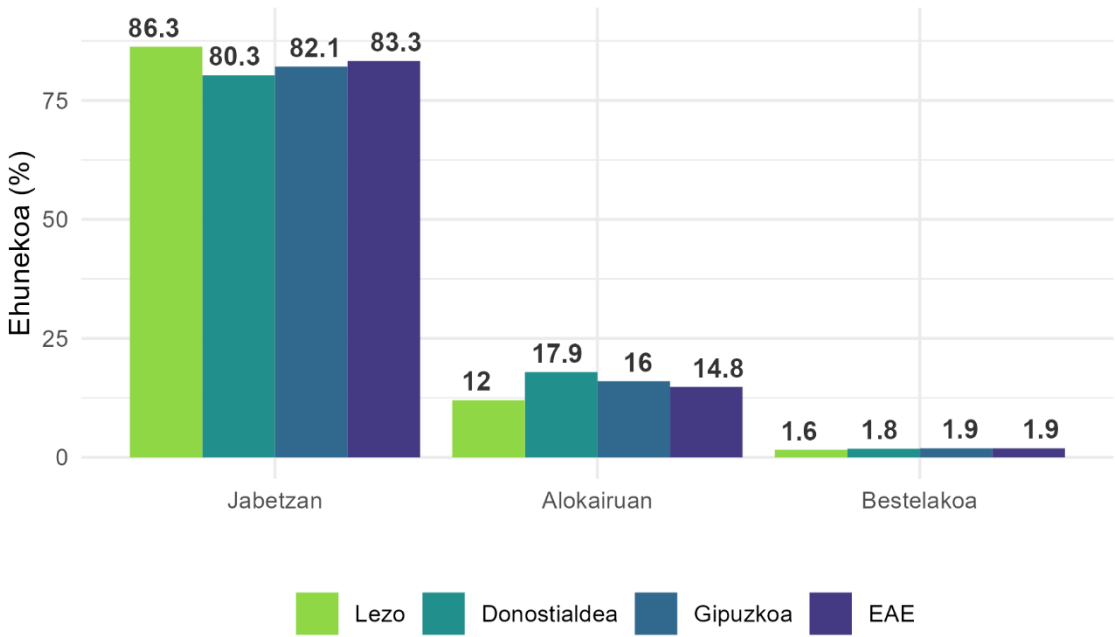
Iturria: Eustat.

30. Taula: Etxebizitza nagusien jabetza motaren arabera (kop.).
Lezo, 2011-2023

Jabetza mota	2011	2016	2021	2023
Jabetzan	2.001	2.102	2.143	2.162
Alokairuan	181	258	305	301
Bestelakoa	128	52	43	41
Guztira	2.310	2.412	2.491	2.504

Iturria: Eustat.

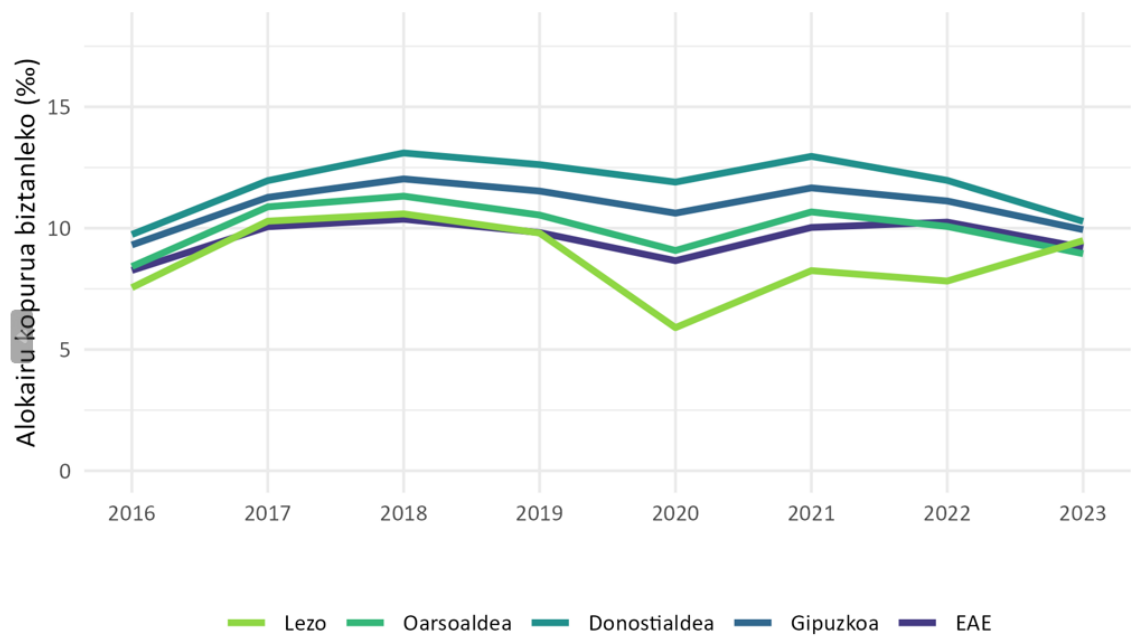
56. Grafikoa: Etxebizitza nagusiak jabetza motaren arabera (%).
Lezo eta bere testuingurua, 2023



Iturria: Eustat.

Bide horretan, Eusko Jaurlaritzan azken urteetan jaso diren Lezoko alokairu libreko fidantzen gordailu kopurua aztertu diren eremuetan baino txikiagoa izan da, baina azken lau urtean joera gorakor bat antzeman da: 2020an 36 gordailu biltzetik 2023an 57 gordailu hartzera igaro zen, %58,3ko gorakada. Horiek horrela, Lezoko mila biztanleko alokairu ratioa (%9,5), Donostialdekoa (%10,3) eta Gipuzkoakoa (%9,9) baino txikiagoa da, baina gero eta alde txikiagoarekin (ikus 57. Grafikoa eta 31. Taula).

57. Grafikoa: Alokairu libreko fidantza kopuruak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (%)³.
Lezo eta bere testuingurua, 2016-2023



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

31. Taula: Alokairu libreko fidantza kopuruak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (%)⁴.
Lezo eta bere testuingurua, 2016-2023

| 69

Adierazlea	Eremua	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alokairuak (kop.)	Lezo	45	62	64	60	36	50	47	57
	Oarsoaldea	604	781	813	759	654	762	716	639
	Donostialdea	3.200	3.939	4.325	4.186	3.967	4.314	3.980	3.441
	Gipuzkoa	5.924	7.415	7.869	7.641	7.070	7.689	7.375	6.572
	EAE	16.026	19.853	20.440	19.507	17.305	19.964	20.408	18.366
Alokairuak biztanleko (%)	Lezo	7,6	10,3	10,6	9,8	5,9	8,3	7,8	9,5
	Oarsoaldea	8,4	10,9	11,3	10,5	9,1	10,7	10,1	9,0
	Donostialdea	9,7	12,0	13,1	12,6	11,9	13,0	12,0	10,3
	Gipuzkoa	9,3	11,3	12,0	11,5	10,6	11,7	11,1	9,9
	EAE	8,3	10,1	10,4	9,8	8,7	10,0	10,3	9,2

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

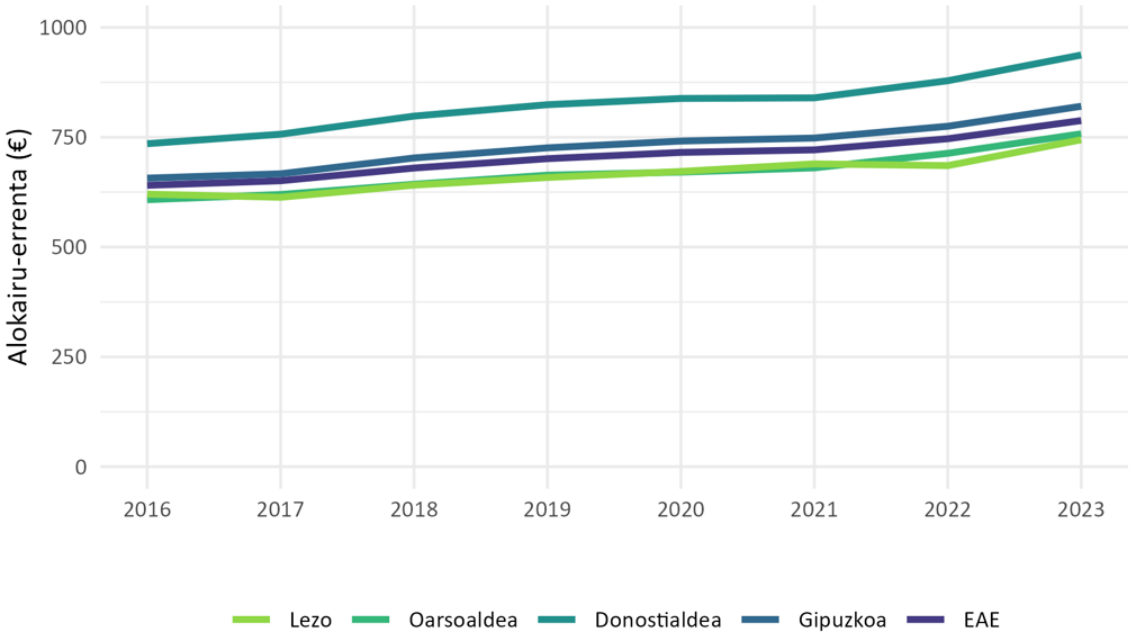
Aztertu diren alokairu libreko fidantza deposituek joera argi bat azaleratzen dute: 2016-2023 urteen artean alokairu-errentaren batez bestekoak eremu guztietan egin du gora. Inguru horretan, oro har, Lezo izan da alokairu errenta baxuena eta igoera txikiena izan duena, beti ere, Oarsoaldearekin batera: 2016an alokairu-errenta 620,3€ izatetik 2023an 744,3€ izatera igaro da, %20,0ko igoera. Nolanahi ere, Donostialdeko alokairu errentaren balioa (938,1€) beste inongoa

³ Datu agregatuak 5.000 biztanletik gorako udalerriekin bakarrik kalkulatu dira.

⁴ Datu agregatuak 5.000 biztanletik gorako udalerriekin bakarrik kalkulatu dira.

baino handiagoa da, Donostiaren eraginagatik berriro ere. Aipatzekoa da Gipuzkoako hiriburuko alokairu-errentaren batez besteko azken balioa 1.035,7€ dela (ikus 58. Grafikoa eta 32. Taula).

58. Grafikoa: Alokairu libreko errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (€)⁵.
Lezo eta bere testuingurua, 2016-2023



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

| 70

32. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (%)⁶.
Lezo eta bere testuingurua, 2016-2023

Eremua	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Lezo	620,3	613,3	641,0	658,4	672,1	689,3	685,4	744,3
Oarsoaldea	607,8	619,6	643,0	663,6	670,5	680,2	713,3	757,7
Donostialdea	735,3	756,9	798,1	824,1	838,3	839,6	878,6	937,1
Gipuzkoa	656,9	666,7	702,8	725,9	741,3	748,1	775,0	820,5
EAE	640,5	650,9	679,9	701,2	715,4	721,2	746,5	787,9

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

⁵ Datu agregatuak 5.000 biztanletik gorako udalerriekin bakarrik kalkulatu dira.

⁶ Datu agregatuak 5.000 biztanletik gorako udalerriekin bakarrik kalkulatu dira.

8.2 Etxebizitza-edukitzaile handiak

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

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

Azterlan honetan ezin izan da etxebizitza jabe handien inguruko azterketarik egin; Lezoko Udalak ez du horren inguruko informaziorik eta Etxebizitzaren Euskal Behatokiak ez du horren inguruko daturik helarazi. Modu berean, Lezoko Udalak gaur gaurkoz ez du azken bost urteetan hutsik eta errentamendu kontraturik gabe egon diren etxebizitzaren inguruko erregistrorik.

9 Etxebizitza-programen eta -politiken intzidentzia

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

9.1 Aldagai nagusiak

Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren maiatza amaierako datuen arabera Lezon 150 etxebizitza babestu daude, hau da, etxebizitza parke osoaren %5,4 besterik ez. Jatorrian babestu izandako beste 268 etxebizitza desklasifikatu dira. Babes mailari dagokionez, etxebizitza horien %96,7 (145 etxebizitza) Babes Ofizialeko Etxebizitzak (BOE) dira; soilik Etxebizitza Sozial (EESS) motakoak 5 dira. Sustapen pribatuko 73 etxebizitza eraikuntza prozesuan daude (ikus 33. Taula).

33. Taula: Babestutako etxebizitza parkea motaren arabera (kop.).
Lezo, 2024

Mota	Kopurua
BOE	145
EESS	5
Orotara	150

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

Dirulaguntzei dagokionez, Diru-sarrerak Bermatzeko Errenta (DBE) jasotzen dutenei Etxebizitzarako Prestazio Osagarria (EPO) esleitzen zaie. Lanbideren 2024ko apirileko datuen arabera Lezon 101 pertsonak jasotzen dute EPO laguntza osagarria. Pertsona horietatik 62 emakumeak dira, gehiengoak oinarritzko formazio maila du (61 pertsona) eta adin tarteari dagokionez dibertsitate handia dago, baina 50 urtetik gorako pertsonak 56 dira (ikus 34. Taula).

Gaztelagun programari dagokionez, Eusko Jaurlaritzak lezoarren 36 espediente kudeatu ditu. Momentu honetan 14 espediente daude aktibo eta 9 itxi dira dagoeneko. Gainerako 13 espedienteek ez zaie oraindik dirulaguntzarik esleitu edo ez dagokie inongo prestaziorik. Eskatzaileen profilari dagokionez %58,3 (21 pertsona) emakumeak dira eta %52,8 24-29 urte arteko multzoan dago (ikus 35. Taula).

34. Taula: EPO onuradunak ezaugarrien arabera (kop.).
Lezo, 2024

Ezaugarriak		Kopurua
Adin tartea	16tik 19ra	0
	20tik 24ra	<5
	25etik 29ra	5
	30etik 34ra	<5
	35etik 39ra	10
	40tik 44ra	11
	45etik 49ra	11
	50etik 54ra	14
	55etik 59a	11
	60tik 64ra	12
	>65	19
	Tartetik kanpo	0
Ikasketa maila lan eskaeran	Oinarrizkoak	61
	Batxilerra	5
	LH	22
	Unibertsitatekoak	6
	Zehaztu gabe	7
Bizikidetza-unitateko kide kopurua	Kide 1	59
	2 kide	22
	3 kide	15
	4 kide	<5
	5 kide edo gehiago	<5
Modalitatea	Ez da aplikatzen	0
	Laneko diru sarrerak osatzeko	22
	Oinarrizkoa	79
Egoera Zibila	Ezkongabea	55
	Ezkondua edo parekoa	12
	Banandua edo parekoa	29
	Alarguna	5
Sexua	Zehaztu gabe	0
	Gizonezkoak	39
	Emakumezkoak	62
Orotara		101

Iturria: Lanbide.

35. Taula: Gaztelagun programako onuradunak ezaugarrien arabera (kop.).
Lezo, 2024

Egoera	Sexua	Adin tartea			Orotara
		18-23 urte	24-29 urte	30-35 urte	
Diru laguntzari ez	Gizonak	2	2	2	6
	Emakumeak	1	5	1	7
Amaituta	Gizonak	0	3	2	5
	Emakumeak	1	3	0	4
Amaitu gabe	Gizonak	1	1	2	4
	Emakumeak	5	5	0	10
Orotara		10	19	7	36

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

Halaber, etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren baitan 2024ko urtarilaren amaierako datarekin Eusko Jaurlaritzak Lezoko 9 espediente ditu aktibo. Horien artean etxebizitza esleitu zitzaion 5 espedienteri eta beste kasu batean lehentasunezko esleipen egoera aitortu zitzaion. Gaur gaurkoz, programa horren barruan Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE) jasotzen duten 3 pertsona ere badaude (ikus 36. Taula).

36. Taula: Etxebizitza eskuratzeko eskabideak ezaugarrien arabera (kop.).
Lezo, 2024

Mota	Sexua	≤35 urte	>35 urte
Etxebizitza esleipena	Gizonak	0	3
	Emakumeak	0	2
Lehentasunezko esleipena	Gizonak	0	0
	Emakumeak	0	1
EPE	Gizonak	0	0
	Emakumeak	0	3
Orotara		0	9

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

Azkenik, udalerriko hamar etxebizitza daude Bizigune programaren barruan. Horietatik bederatzire beteta daude eta bakarra onarpen prozesuan. ASAP programan (merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritza-programa), berriz, ez dago espedienterik.

10 Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa

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

Baldintzak ondorengoak dira:

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

Horiek horrela, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2023 abenduan aurkeztutako azterlanean (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2023) udalerriek tentsio eremu izendatzeko baldintzak betetzen dituzten aztertzen da bi irizpide zehatzuz. Bi irizpideetako bat betetzea nahikoa da udalerrri bat tentsio eremu izendatu ahal izateko eta Lezok bi irizpideetako bat betetzen du. Hortaz, tentsio eremu izendatzeko baldintzak betetzen dituela zehazten du txostenak.

Jarraian, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak zehaztutako metodologiaren baitan Lezok tentsio eremu izendatzeko baldintzak betetzen dituen aztertzen da bertan zehazten diren irizpideak baliatuz (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2024).

10.1 1. Irizpidea: alokairu-errentaren igoera

Lehen irizpideak zehazten du udalerrri bat tentsio eremu izendatzeko alokairu-errentaren azken bost urteetako igoerak autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen (KPI) hazkunde metatuaren ehunekoa hiru puntutan gaintitu behar duela. Aipatu behar da, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak udalerrriak tentsio eremu izateko baldintzak betetzen zituzten aztertzeko egin zuen azterlanean 2017-2022 epealdia baliatu zuela (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2023). Azterketa horretan Lezok ez zuen udalerria tentsio eremu izateko lehen irizpidea betetzen alokairu errentaren igoera (%11,8) KPIaren igoera (%14,0) baino 2,2 puntu txikiagoa izan baitzen.

Eusko Jaurlaritzaren Alokairu Merkatuaren Estatistikak (AME) eskaintzen dituen alokairu-errenta datu eguneratuenak 2023 urtekoak dira. Lehen irizpidea aztertzeko 2018-2023 epealdia ere baliatu da. Kasu horretan alokairu-errentaren hazkundea (%16,1) handiagoa da, baina oraindik ere KPIaren epealdi horretako hazkundearen parekoa da (%16,4).

Nolanahi ere, alokairu-errentaren igoera epealdi osoan aztertzen bada (2017-2023) egoera kritikoa dela baieztatzen da. Alokairu-errenten batez besteko balioa 613,3€ zen 2017 urtean; sei urte geroago alokairu-errentaren batez bestekoa 744,3€ra igo zen. Hau da, sei urtetan alokairu-errenten batez bestekoa 100€ baino gehiago garestitu zen, %21,4ko igoera, zehazki. Bestalde, KPI indizea 2017an 94,7 izatetik 2023an 112,0 izatera igaro zen, %18,2ko hazkundea. KPI indizeak 2021eko balioa hartzen du ehuneko erreferente gisa. Beraz, epealdi hau hartuko balitz udalerria tentsio eremu izendatzeko alokairu-errentaren igoeraren irizpidean, Lezok tentsio eremu

izendatzeko baldintzak beteko lituzke: alokairu errentaren igoerak (%21,4) KPIren igoera (%18,2) hiru puntu baino gehiagotan gaindituko luke (ikus 59. Grafikoa, 37. Taula eta 38. Taula).

37. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera eta hazkundera. Lezo, 2017-2023

Adierazlea	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alokairu-errenta (€)	613,3	641,0	658,4	672,08	689,3	685,4	744,3
Hazkundera (%)	0,0	4,5	7,4	9,6	12,4	11,8	21,4

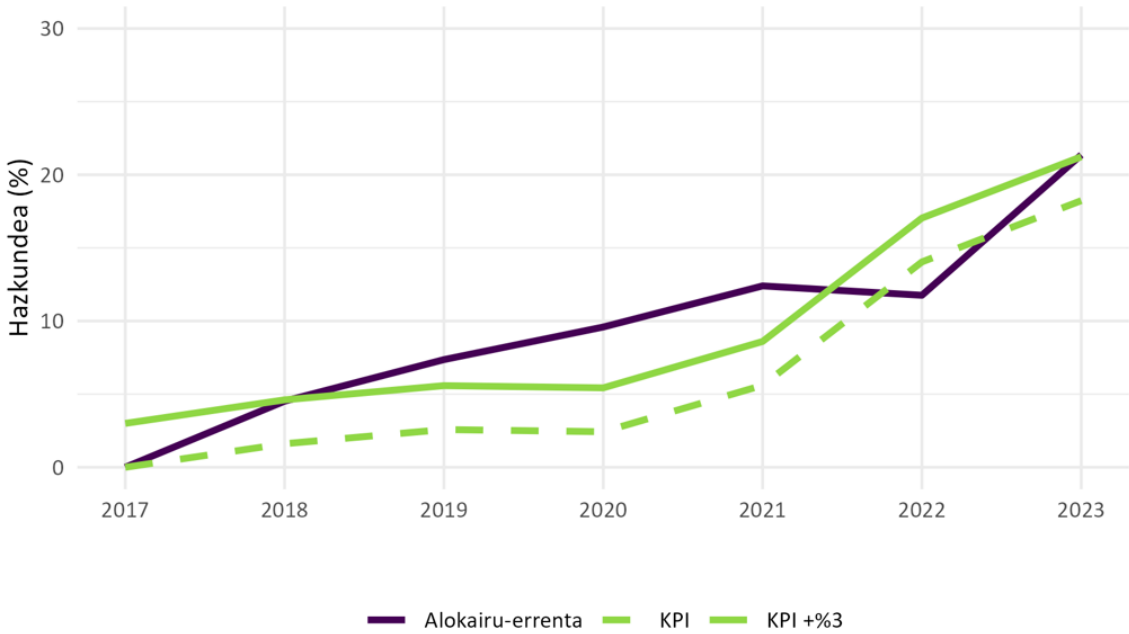
Iturria: Eusko Jaurlaritzaren fidantza gordailua.

38. Taula: Kontsumoko Prezioen Indize (KPI) orokorraren bilakaera eta hazkundera⁷. EAE, 2017-2023

Adierazlea	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
KPI	94,7	96,2	97,1	97,0	100,0	108,0	112,0
Hazkundera (%)	0,0	1,6	2,6	2,4	5,6	14,0	18,2

Iturria: Eustat.

59. Grafikoa: Tentsio eremu izendatzeko 1. Irizpideko adierazleen hazkundera (%). Lezo, 2017-2023



Iturria: Eusko Jaurlaritzaren fidantza gordailua eta Eustat.

⁷ Kontsumoko Prezioen Indize (KPI) orokorraren datuek 2021 urteko datua erreferentzia balio bezala erabiltzen dute. Unitatea: Oinarria 2021=100.

10.2 2. irizpidea: etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoa

Bigarren irizpideak zehazten du familien batez besteko diru sarreraren ehuneko hogeita hamarra baino gehiago hipotekaren edo alokairuaren eta etxebizitzaren oinarritzko gastuak ordaintzera bideratzen duten udalerrriak tentsio eremu izendatzeko baldintza betetzen dutela. Eustatek eskaintzen dituen familia-errenten datu berrienak 2021 urtekoak dira eta Etxebizitzaren Euskal Behatokiak bere metodologian zehazten du familia-errenta eskuragarria baliatu behar dela baldintzen azterketa egiteko. Gainera, koherentzia metodologikoa mantentzeko 2021 urteko alokairu-errenta eta hornidura gastuak baliatzen dira (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2023).

2021ean Lezoko alokairu-errentaren batez besteko prezioa 689,3€ izan ziren, urteko 8.271,6€-ko gastua, alegia. Bestalde, urte berean etxebizitza baten oinarritzko hornidura gastuek hilabetearen 259,2€-ko kostua izan zuten, 3.110,3€ urtean (ikus 39. Taula eta 40. Taula).

39. Taula: Oinarritzko hornigaien gastua motaren arabera.
EAE, 2021

Mota	Hornigaien gastua (€)
Ur-hornidura	150,1
Zabor bilketa	110,3
Saneamendu-zerbitzua	90,5
Etxebizitzarekin lotutako bestelako zerbitzuak b.i.s.g.	768,9
Elektrizitatea	686,4
Gasa	390,5
Erregai likidoak	37,5
Posta, telefonía eta fax zerbitzuak	876,1
Orotara	3.110,3

Iturria: Eusko Jaurlaritzaren fidantza gordailua eta Eustat.

40. Taula: Bizikidetz-unitateen diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa (€).
Lezo eta bere testuingurua, 2021

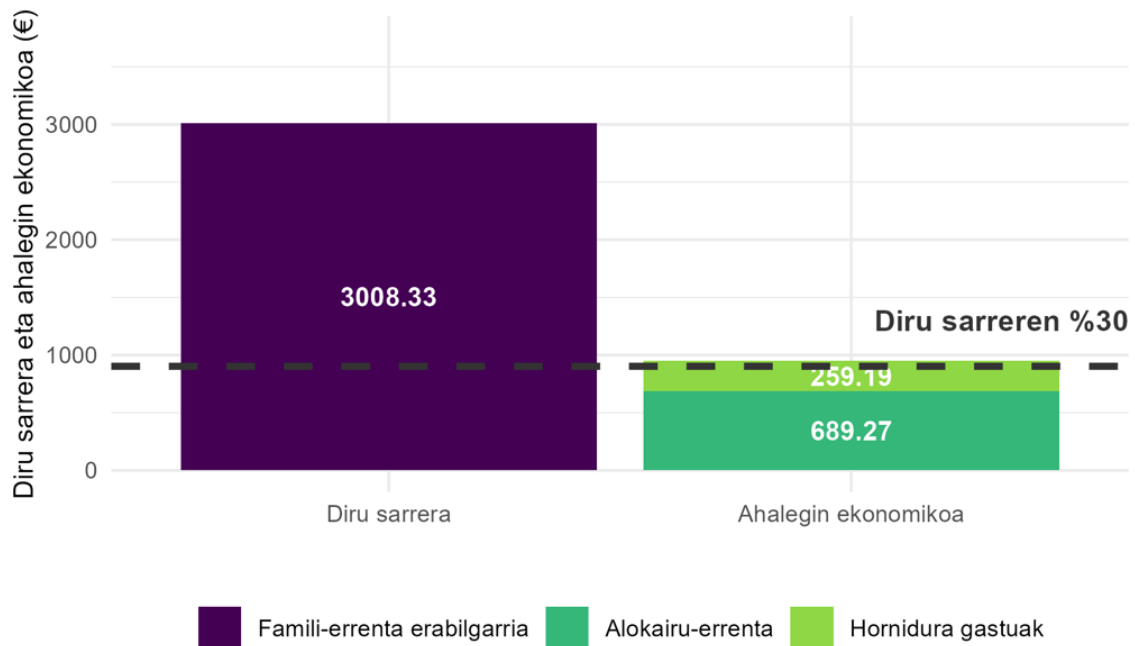
Epealdia	Diru-sarrera	Ahalegin ekonomikoa	
	Famili-errenta erabilgarria	Hornidura gastuak	Alokairu-errenta
Hilabetearen	3.008,33	259,19	689,27
Urtean	36.099,96	3.110,28	8.271,24

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

Horiek horrela, eskuragarri dauden azken datuen eta zehaztutako metodologiaren arabera, Lezoko tentsio eremu izendatzeko bigarren irizpidea betetzen du. 2021 urtean alokairu-errenta eta hornidura gastuei aurre egiteko batez besteko urteko kostua 11.381,52€ izan ziren, familia-errenta erabilgarriaren (36.099,96€) %31,5, alegia (ikus 60. Grafikoa eta 40. Taula).

Baldintza horrek, gainera, kasuistika orokor bat bakarrik aztertzen du, familia eredu tradizionalarena, eta denbora jakin batean. Irizpidea aztertzeko emakumeak hartzaile nagusi diren familia-errenta erabilgarriaren batez bestekoa baliatuko balitz, 32.070€, alegia, alokairu-errentara eta hornidura gastuetara bideratutako ahalegin ekonomikoa %35,5ekoa litzateke, metodologian zehaztutako irizpideak gaindituz. Modu berean, irizpideak ez du aintzat hartzen ezinbestean bakarrik bizitzera behartuta dauden pertsonen kasuistika. Lezoko batez besteko errenta pertsonal erabilgarriaren arabera (17.772€), pertsona batek bere diru-sarreraren %64,0a bideratu beharko luke etxebizitza gastuetara.

**60. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa (€).
Lezo eta bere testuingurua, 2021**



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

11 Ondorioak

11.1 Demografia

1 ondorioa:

Lezoko biztanleria %3,9 hazi da 2000-2024 urteen artean: 5.799 biztanle izatetik 6.025 biztanle izatera igaro da, 226 herritar gehiago, edonola ere, erreferentziazko lurraldeetan baino gutxiago, baina Oarsoaldearen pare. Hazkunde horren eragile aldi horretako migrazio saldo positiboa eta bizi-itxaropena luzatzea izan dira. Aldiz, jaiotza-tasak ez du lagundu, beherakada esanguratsua izan baitu, 2014tik aurrera batez ere.

Biztanleria hazkundearekin batera udalerriko adinaren eta jaioterriaren arabera biztanleria-egitura aldatu egin da. Adin egiturari dagokionez, 35-49 eta 50-64 urte arteko pertsonak dira udalerriko belaunaldi nagusiak: %22,1 eta %24,2 dira, hurrenez hurren. 20-34 urte bitarteko pertsonak %14,4 besterik ez dira. Adin egitura honek hurrengo urteetarako zahartze-tasaren hazkunde nabarmena iragartzen du.

Jatorriari dagokionez, azpimarragarria da Donostialdean jaiotako herritarrek (%31,9) Lezon bertan jaiotakoak (%31,0) baino gehiago izatea. Datu horien arrazoa erregistro zibilean Lezon jaiotako pertsonak inskribatzerako orduan aplikatutako irizpidea dago, eta ondorioz, ezin da fenomeno demografiko hau sakonki aztertu. Horrez gain, udalerriko atzeritarren tasa (%8,8) nabarmen igo da azken urteetan, nahiz eta ez den Donostialdeko edo Gipuzkoako portzentajeetara hurbiltzen.

2 ondorioa:

Lezoko biztanleria Herrigunean metatzen da (%85) eta Altxate-Altamirarekin batera (%7,8) herriko gunerresidentzial nagusia osatzen dute. Landa eremuk auzoak biztanleriaren %7,2a biltzen dute.

3 ondorioa:

Lezok 2009-2023 epealdian 315 pertsonako migrazio saldo positiboa izan du. Pertsonen joan-etorri kopurua esanguratsua izan da: 3.956 alta eta 3.641 baja. Pertsona horien ezaugarriak ondorengoak dira: sexuaren arabera oreka dago eta adinez 20-35 eta 35-49 urte artekoak dira gehien bat (eta hauekin batera 0-19 urte arteko seme-alabak) eta mugimendu nagusia Donostialdearen baitakoa da, Oarsoaldearekiko nagusiki.

Datu horien arabera esan daiteke Lezok bizi izan dituen migrazio mugimenduek bi faktoreri erantzuten diotela. Batetik, emantzipatu edo familia osatzeari eta bestetik, immigrazioa erakartzeari (Donostiaren metropolizazio prozesuaren baitan)

4 ondorioa:

Horiek horrela, nahiz eta, azken urteetan udalerriak izan dituen migrazio dinamikak bere horretan mantendu, hurrengo 15 urteetan Lezoko biztanleria %2,1 inguru jaistea aurreikusten da, 2039an 5.900 biztanle inguru izateraino. Prozesu horretan udalerriko adin egitura asko zahartuko litzateke eta atzeritarren tasak gora egingo luke. Nolanahi ere, joera hau udalerriaren etxebizitza eskaintzarekin zuzenki lotuta joango da.

11.2 Bizikidetza-unitateak

5 ondorioa:

Biztanleriaren hazkundearekin batera bizikidetza-unitateen kopuruak ere gora egin du azken urteetan: 2009-2024 urteen artean bizikidetza-unitateak 2.293 izatetik 2.523 izatera igaro dira, %10,0ko hazkunde, alegia. Bi faktore nagusik eragin dute bizikidetza-unitateen igoera: biztanleriaren hazkundeak, batetik, eta bizikidetza-unitateen batez besteko kide kopurua txikitzeak, bestetik. Azken faktore honek, beraz, etxebizitza parkearen gaineko presioa handitu du biztanle kopuru berdinentzat etxebizitza kopuru handiagoa behar baita.

6 ondorioa:

2024-2039 epealdian bizikidetza-unitate kopurua %3,2 inguru haziko da, gaur egun baino 80 bat gehiago. Arrazoi nagusia bizikidetza-unitateen batez besteko kide kopuruaren beherakada izango da. Edonola ere, prozesu horretan eragina izango dute biztanle galerak eta jaiotza-tasaren bilakaerak. Esan gabe doa bizikidetza-unitateen gorakadak etxebizitza parkeak bizi duen presioa handituko duela.

7 ondorioa:

Udalerriko 18-34 urte bitarteko 990 gaztetik %27,7 emantzipatuta dago, Gipuzkoako (%35,0) ratioaren azpitik. Emantzipazio mailak, ordea, ez dira homogeenak udalerraren luze-zabalean. Errekalde, Herriondo eta Herrigunea dira gazteen emantzipazio maila altuena duten auzoak, proportzioari zein kopuruari dagokionez. Lezoko auzo bakoitzaren ezaugarriek baldintzatzen dute emantzipazioaren intentsitatea eta geografia, horien artean bizitegi merkatuaren eskaintzak, prezioak eta bizigarritasun ezaugarriak.

| 80

11.3 Ezaugarri sozioekonomikoak

8 ondorioa:

Lezoko aktibitate-tasa eta langabezia-tasa eskualdekoaren, herrialdekoaren edota erkidegokoaren parekoak edo hobeak izan arren, errenta pertsonala eta familia-errenta aipatutako eremuena baino txikiagoa da. Lezoko ekonomia egituran industriak pisua izan arren, honek ez du gainerako sektoreetan, bereziki zerbitzuetan, lan egiten duten pertsonen errenta maila orekatzen. Udalerriko herritarren erosketa ahalmena, beraz, inguruko eremuetako herritarrena baino apalagoa da, eta ondorioz, eragin zuzena du alokairu-errenta edo hipoteka bati aurre egiteko unean.

11.4 Etxebizitza parkea

9 ondorioa:

Udalerriko etxebizitza parkea %6,6 hazi da 2010-2022 aldian, 2013 eta 2019 urteen artean, nagusiki. Dena den, etxebizitza kopurua Donostialdean, Gipuzkoan eta EAEn baino gutxiago hazi da. Bere ezaugarriei dagokionez esan behar da, oro har, herrialdeko eta eskualdeko etxebizitza parkea baino berriagoa eta azaleraz txikiagoa dela. Aurretik esandako moduan, bizitegien kontzentrazio nagusia Herrigunean eta Altzate-Altamiran dago. Alegia, Lezoko auzoen artean bi

horietan dago aukerak eskaintzen dituen etxebizitza parkea eta gainerako zonaldeetan dauden bizitegiek ez dute horrenbestekorik eskaintzen.

10 ondorioa:

Lezoko etxebizitza parkearen erabilera-mailak ohiko intentsitatea du: inor erroldatu gabeko etxebizitzaren tasa %8,6 da. 2021eko INEren biztanleria eta etxebizitza zentsuko datuen arabera etxebizitza hutsen portzentaje estrukturala %8-10 ingurukoa da, eta Lezorako ematen duen indizea (%7,2) horren azpitik dago. Beraz, bi iturriak nahikoa bat datoz. Dena den, erabilera-mailak auzoaren arabera gorabehera handiak dituela azpimarratu behar da: Sagastik (%34,6), Iturrinek (%29,2), Donibanealdeak (%29,2), Errekaldek (%25,7) eta Gaintxurizketa Goikoak (%17,5) dute inor erroldatuko gabeko etxebizitzaren tasarik handiena. Auzo hauen ezaugarriak argiak dira: landa-eremuko izaera dute edota beraien etxebizitza parkea ohikoa baino zaharragoa da. Bestalde, Altzate-Altamira (%5,8), Herriondo (%7,3) eta Herrigunea (%7,5) auzoek inor erroldatu gabeko etxebizitzaren proportziorik baxuena. Oro har, etxebizitza parke berriena duten auzoak dira.

11.5 Etxebizitza beharrak eta eskaria

11 ondorioa:

Etxebizitza behar eta eskariei dagokionez, Etxebide erregistroan inskribatutako eskari kopuruak (534 eskaera aktibo) adierazten du Lezon etxebizitza eskaera badagoela. Udalerriko biztanleko etxebizitza eskaera kopurua, Astigarraga kenduta, Donostialdeko edozein udalerritakoaren parekoa edo altuagoa da.

Eskaeren erdiak baino gehiago, %51,1, udalerritik kanpo erroldatutako pertsonenak dira eta alokairu eskaerak dira batik bat (%56,6). Eskatzaileen ezaugarriei dagokionez diru-sarrera maila ertaineko eta ertain-altuko pertsonak dira, gehienak bakarrik bizitzen jartzeko asmoz, eta ez dago generoaren baitako diferentzia handirik. Honek guztiak agerian jartzen du metropolizazio prozesuak erakarrita Lezo bizitzen jartzeko aukera dela askorentzat eta aldi berean horrek bizitegi merkatuaren gaineko presioa handitzen duela, bertako zein kanpokoentzat.

11.6 Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua

12 ondorioa:

Lezoko etxebizitzaren salerosketak gorabehera handiak izan ditu azken bi hamarkadetan. Salerosketa kopuruei erreparatuta, 2005-2006, 2010-2011 eta 2016-2023 aldiak izan dira esanguratsuenak. Azken urteetan, beraz, etxebizitza merkatuaren mugimendua aktibo mantendu da. Aipatu behar da urte horiek alde batera utzita, udalerriko biztanleko etxebizitza salerosketa ratioak Donostialdearen, Oarsoaldearen, Gipuzkoaren zein EAEren azpitik egon direla.

Bide horretan, 2004-2023 urteen artean erregistratu diren 920 salerosketetatik gehienak bigarren eskukoak izan dira (%73,6), eta modu berean, salerosketa guztien %86,6 etxebizitza libreak izan dira.

13 ondorioa:

Lezoko erosketa erregimeneko etxebizitzaren prezioen datuak ez daude eskuragarri. Dena den, Donostialdeko etxebizitza baten batez besteko prezioa 353.144€koa da, Gipuzkoan (286.558€)

baino %23,2 handiagoa eta EAEn (257.750€) baino %37,0 handiagoa. Erreferentzia bezala, Donostiako etxebizitzaren batez besteko prezioa 2024ko lehen hiruhilekoan 479.764€ izan zen, Donostialdean baino 125.000€ garestiago.

Donostiako eta Donostialdeko etxebizitzaren prezioak ez du Lezoko etxebizitzaren salerosketa prezioa ezaugarritzen, baina agerian uzten du eskualdean, etxebizitzaren prezioa altua dela hau eskuratzeko dagoen zailtasuna. Lezok azken urteetan etxebizitza merkeago erosteko aukera eskaini die eskualdeko herritarrei.

11.7 Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua

14 ondorioa:

Lezon alokairuan dauden etxebizitzaren ehunekoa (%12,0) Gipuzkoaren eta EAEn baino bizpahiru puntu txikiagoa da, baina Donostialdea baino bost puntu txikiagoa. Beraz, etxebizitzak alokatzeko dinamika ez da oso positiboa. Hala ere, Eusko Jaurlaritzan azken urteetan jaso diren Lezoko alokairu libreko fidantzen gordailu kopurua aldakorra izan den arren, azken bi urtean gorakada txiki bat gertatu da.

Halaber, alokairu libreko fidantza deposituek joera argi bat azaleratzen dute: 2016-2023 urteen artean alokairu errentaren batez bestekoak gora egin du eremu guztietan. Ingurumari horretan, Lezo izan da alokairu errenta baxuena eta igoera txikiena izan duena, Oarsoaldearekin batera: 2016an alokairu errenta 620,3€ izatetik 2023an 744,3€ izatera igaro da, %20 igoera.

15 ondorioa:

Etxebizitza jabe handien inguruko definizioari dagokionez Lezoko Udalak ez du horren inguruko informaziorik eta Etxebizitzaren Euskal Behatokiak ez du horren inguruko daturik helarazi. Horrela, diagnostiko honetan ezin da edukitzaile handiek udalerriko etxebizitza parkean duten eragina aztertu, eta ondorioz, edukitzaile handien definizioa, Etxebizitzarako Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 3. artikuluan esandakoari jarraituz, ez dago daturik etxebizitza-edukitzaile handien definizioa hamar higiezin edo gehiago dituzten entitateak izatetik bost edo gehiago izatera aldatzeko.

Bestetik, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuan kokatutako higiezin etxebizitza-errentamenduko kontratuei, deklarazioa indarrean jarri eta azken bost urteetan errentamendu kontraturik indarrean izan ez duten higiezin kasuan, Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17. artikularen 7. apartatuan aurreikusitako errenta-muga aplikatzea dagokie. Hau da, kontratu berriaren hasieran itundutako errentak ezingo du gaintitu erreferentziazko prezioen indizeen sistemaren arabera aplikatu beharreko prezioaren gehieneko muga.

11.8 Etxebizitza-programen eta politiken intzidentzia

16 ondorioa:

Eusko Jaurlaritzak indarrean dituen etxebizitza-programen eta politiken eragina oso eskas gelditzen da udalerrriaren bilakaera demografikoaren eta etxebizitza beharra kontuan hartuta. Alde batetik, etxebizitza parkearen %5,4 besterik ez dago babestuta. Bestetik, Etxebizitzarako Prestazio

Osagarria (EPO) 101 herritarrek jasotzen dute eta Gaztelagun programaren barruan soilik 36 espediente aktibo daude: udalerriko gazteak erreferentzia bezala hartuta, %1,9 besterik ez. Etxebizitza eskuratzeko udalerrian zein eskualdean dagoen zailtasunaren aurrean proportzio horiek oso urriak dira.

11.9 Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa

17 ondorioa:

Datu demografikoek, sozioekonomikoek eta etxebizitzaren erabilera datuek aditzera ematen dute Lezoko etxebizitza parkea azken urteetan presio handia jasaten ari dela eta etorkizunean are handiagoa jasan dezakeela indarrean dauden prozesuekin (bizikidetza-unitateen hazkundera eta immigrazio prozesuak). Hori guztia Donostiako etxebizitzaren prezio altuek baldintzatutako inguru batean gertatzen ari da, bizitegien salerosketa zein alokairu prezioetan gorantz eragiten duena.

Udalerrria bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko irizpideei erreparatuz, Lezoren alokairu errentaren igoerak ez du KPlaren igoera hiru puntu baino gehiagotan gaintitzen 2017-2022 aldian (ebaluaziorako ezarritako epea). 2018-2023 epealdiko datuak erreferentzia bezala hartuta ere ez du kriterioa betetzen. Aldiz, 2017-2023 aldiko alokairu-errentaren igoerari erreparatuz gero, aipatutako irizpidea beteko luke. Aldi horretako alokairu-errentaren hazkundera (%21,4) KPlak izan duena baino 3,2 puntu altuagoa da, irizpideak zehazten duena baino nabarmen handiagoa, alegia. Alokairu-errentaren prezioak joera gorakorra du eta gero eta kritikoagoa dela antzematen da.

Etxebizitza ordaintzeko egin beharreko ahalegin ekonomikoa da bigarren irizpidea eta honek udalerrria tentsio eremu izendatzeko baldintza betetzen duela justifikatzen du. Izan ere, udalerriko familia batek batez beste bere diru-sarreraren %31,5a bideratzen du etxebizitza gastuetara eta irizpideak %30 gaintitzea eskatzen du. Nolanahi ere, datu horiek familia eredu tradizionalaren egoera zein den bakarrik islatzen dute. Emakumeak familia-errentaren hartzaile nagusiak diren kasuetan, esaterako, etxebizitza ordaintzera bideratu beharreko gastua %35,5koa litzateke eta pertsona bat bakarrik bizi den kasuetan %64,0 bataz beste.

12 Erreferentziak

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

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

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

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

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