

EUSKADIKO TENTSIO EREMUEI BURUZKO TXOSTENA

2025ko apirila

EDUKIEN INDIZEA

Aurkezpena 3-6

1.- Araba 7-8

2.- Bizkaia 9-13

3.- Gipuzkoa 14-18

4. Ondorioak 19-20

AURKEZPENA

Maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak tentsio eremu bat izendatzeko proposatzen dituen adierazleei dagokienez EAEko udalerriek duten egoera eguneratua jasotzen du txosten honek. Bigarren edizio eguneratua da hau eta dokumentu hau egiteko garaian eskuragarri zeuden azken datuak jasotzen ditu. Aurreko txostenak 2023ko abenduan eta 2024ko otsailean aurkeztu ziren¹.

Aurreko edizioan bezala, txostena Eustaten azken datu ofizialetatik eta Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren datuetatik abiatuta egin da.

Aurkezpena argitze aldera, bi txosten egin dira:

- 1.- Maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak tentsio eremu bat izendatzeko proposatzen dituen bi adierazleen ikuspegi agregatua eskaintzen du lehen dokumentu honek, udalerri mailara zabaldua. Modu horretan, osorik tentsio eremu izendatu litezkeen udalerriak identifikatu dira. **Dokumentuan ez daude jasota dagoeneko tentsio eremu izendatu diren edo izendatzeko eskaera-izapideak hasi dituzten udalerrietako datuak: Errenteria, Lasarte-Oria, Zumaia, Irun, Donostia, Galdakao (2. barrutia), Barakaldo, Astigarraga, Hernani, Lezo eta Usurbil.**
2. Datozen asteetan argitaratuko den beste txosten batean barruti bakoitzaren egoera aztertuko da.

Tentsio eremu izendatzeko irizpideak

Hortaz, legeak proposatzen dituen irizpideetan oinarritu da txostena, baina dokumentu hau idazteko unean argitaratuta zegoen informazio estatistiko ofiziala erabili behar izan du. Jarraian, erabilitako informazioa eta horien erreferentzia-datak laburtuko ditugu. Jakina den moduan, argitaratutako datu estatistikoek atzerapen handia izaten dute batzuetan, horiek prestatzeko egin beharreko lan-prozedura dela eta.

1.1. irizpidea Alokairuaren prezioaren igoera azken 5 urteetan > KPI + 3 puntu

Irizpidea azken urteetan alokairuaren batez besteko errentak izandako igoerarekin dago lotuta: etxebizitza-merkatuko tentsio eremu izendatu aurreko bost urteetan etxebizitzaren alokairu-prezioak izandako hazkunde metatuaren ehunekoa gutxienez ehuneko hiru puntu handiagoa izatea dagokion autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino.

¹ <https://www.euskadi.eus/euskadiko-tentsio-eremuei-buruzko-txostena/x39-ovad01/eu/>

Eusko Jaurlaritzaren Alokairu Merkatuaren Estatistikari (AME) lotuta dago eskura dugun informazioa, eta eguneratuta dago 2023ko laugarren hiruhilekora arte. Hortaz, posible izan da fidantzen erregistroan urtero gordailututako etxebizitza kolektiboen eta 2018-2023 artean (azken 5 urteak) hasitako alokairu libreko kontratuen (kolektiboak eta familia bakarrekoak) batez besteko errentaren hazkundera kalkulatzea eta Euskadin KPIaren urteko batezbestekoak aldi horretan izan duen igoerarekin alderatzea; igoera % 16,6koa izan da, Eustaten datuen arabera. Beraz, eremu bat tentsio eremu izendatzeko behar den kota, hau da, 5 urtetan errentaren igoera % 19,6 baino handiagoa izan beharko luke.

1.2. Irizpidea Salerosketaren prezioaren igoera azken 5 urteetan > KPI + 3 puntu

Irizpideak ezarritakoaren arabera, etxebizitzaren salerosketa-prezioak, tentsio eremu izendatu aurreko bost urteetan, dagokion autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino ehuneko hiru puntu handiagoa izan behar zuen gutxienez.

Kasu honetan erabilitako informazioa Higiezinaren salerosketaren estatistikatik (HSEE) atera da eta 2024ko laugarren hiruhilekora arte dago eguneratuta. Hala, 2019 eta 2024 arteko etxebizitzaren salerosketen prezioaren hazkundera kalkula daiteke.

Hazkunde hori Euskadiko urteko batezbesteko KPIaren hazkundearekin alderatu da. Eustaten datuen arabera, % 19,4koa izan da hori. Hala, eremu bat salerosketari dagokionez tentsio eremu izendatzeko beharrezko kota % 22,4 baino gehiago handitu da azken bost urteotan.

Nolanahi ere, dimentsio jakin bateko udalerrientzat soilik da aplikagarria. Izan ere, salerosketen kopuruak estatistikoki adierazgarria izan behar du adierazle horren emaitza sendoa dela bermatzeko. Horregatik, leundutako datuak eta gutxienez 50 salerosketa erabiltzen dira emaitzak desitxuratu ez daitezen etxebizitza jakin batzuen ezaugarri espezifikoengatik edo ezohiko prezioak dituzten salerosketengatik. Hala, merkatuaren lagin adierazgarri eta fidagarria bermatu daiteke.

2. irizpidea. Etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoa > % 30

Ez dago udalerri mailako informazio zehatzik haien etxebizitza ordaintzeko hipoteka bat amortizatzen ari diren familien hipoteka-kargari buruz. Hortaz, alokairuan dauden familien ahalegin ekonomikoan oinarritu dugu analisisa. Honako formularen bidez aztertu dugu:

Alokairu-errenta + hornigaien gastuak > familiaren diru-sarreraren % 30

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 gainditzea.

Bigarren adierazle honetan 2022ko datu estatistikoetara jo behar izan dugu. Izan ere, Errenta pertsonalari eta familiarrari buruzko Eustaten estatistikak, gaur egun argitaratuta dagoenak, ez du geroagoko informaziorik eskaintzen. Eta udalerri bakoitzeko batez besteko errenta erabilgarriaren datua aukeratu dugu.

Koherentzia metodologikoa mantentzeko, 2022ko AMEko alokairu-errentaren datua erabili dugu (eta ez 2023koa, eskuragarri dagoen arren) ahalegin ekonomikoa kalkulatzeko orduan. Era berean, Eustaten 2022ko Familiako Aurrekontuen Estatistikak ematen duen hornigaien gastuen datua erabili dugu. Urtero gordailutzen diren fidantzei lotutako batez besteko errentaren datua eskuragarri ez duten udalerrien kasuan, falta den datua indarrean dauden kontratu guztien batez besteko errentarekin erabili dugu, eta udalerri hori **izartxo** batekin markatu dugu.

Azkenik, adierazgarritasun estatistikoaren irizpidearen arabera, kontuan izan behar da udalerri txiki eta ertain askok ez dutela behar adinako gordailututako fidantzen kopururik, tentsio eremu katalogatu ahal izateko.

Irizpidea	Erabilitako adierazleak	Erreferentzia-data	Iturria
1.1- Alokairu-errenta handitzea	Batez bestek alokairu-errenta, udalerriaren arabera	2018an eta 2023an hasitako alokairu-kontratuei lotuta gordailututako fidantzen datuak	Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren Estatistika Organoa
	Euskadiko KPIa	2018ko abendutik 2023ko abendura arteko datua (% 16,6 + % 3) = % 19,6	Eustat
1.2.- Salerosketen prezioaren hazkundea	Udalerri bakoitzeko salerosketen prezioa	2019ko IV. hiruilekoaren eta 2024ko IV. hiruilekoaren artean erregistratutako salerosketen prezioaren datua.	Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren Estatistika Organoa
	Euskadiko KPIa	2019ko urtarriletik 2024ko abendura arteko datua (% 19,4 + % 3) = % 22,4	Eustat

Irizpidea	Erabilitako adierazleak	Erreferentzia-data	Iturria
2.- Ahalegin ekonomikoa >% 30	Familiaren batez besteko errenta erabilgarria, udalerriaren arabera	Argitaratutako azken datua: 2022.	Eustat. Errenta pertsonalaren eta familiarraren estatistika.
	Batez bestek alokairu-errenta, udalerriaren arabera	2022an hasitako kontratuei lotuta gordailututako fidantzen datua erabili dugu, koherentzia metodologikoa mantentzeko.	Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren Estatistika Organoa
	Etxeko oinarrizko hornigaiaren gastuak	Lurralde mailako 2022ko gastuaren adierazlea erabili dugu, ez gendutako datu zehatzagorik	Eustat. Familiako gastuaren estatistika

Hurrengo hiru ataletan tentsio eremuen mugaketaren emaitzak zehaztuko dira lurralde historiko bakoitzerako. Horretarako, taula bat aurkeztuko da irizpide bakoitzarentzat udalerri guztiekin (estatistika ofizialeko informazioa duten udalerriekin), eta taula bakoitzaren irizpide espezifikoak betetzen dutenak identifikatuko dira.

1.- ARABA

Tentsio handiko eremu gisa ageri den udalerri bakarra Gasteiz da. Txostenean aztertutako hiru irizpideak betetzen ditu.

1.1. IRIZPIDEA Alokairuaren prezioaren igoera informazio estatistikoa dagoen azken 5 urteetan

Udalerria	2018 Hileko batez besteko alokairu-errenta	2023 Hileko batez besteko alokairu-errenta	1.1. irizpidea Errentaren igoera 5 urtetan
Agurain	453,2	509,1	% 12,3
Dulantzi* ²	503,1	566,7	% 12,6
Amurrio	503,2	574,3	% 14,1
Artziniega	518,1	530,3	% 2,4
Iruña Oka*	515	548,5	% 6,5
Laudio	509,4	592,8	% 16,4
Legutio*	471,2	539,2	% 14,4
Oion	362,6	421,4	% 16,2
Urkabustaiz	452,7	512,4	% 13,2
Gasteiz	619,5	750,5	% 21,2

1.2. IRIZPIDEA Salerosketaren prezioaren igoera informazio estatistikoa dagoen azken 5 urteetan

Udalerria	Salerosketaren prezioa 2019ko IV. HH	Salerosketaren prezioa 2024ko IV. HH	1.2. Irizpidea Salerosketen prezioaren hazkundera 5 urtetan
Amurrio	165.974	188.470	% 13,6
Laudio	159.702	160.832	% 0,7
Gasteiz	178.775	227.941	% 27,5

2. IRIZPIDEA. Alokairu-errenta ordaintzeko ahalegina, errenta erabilgarriaren arabera.

Udalerria	2022 Udalerriko familien errenta erabilgarria	2022 Hileko batez besteko alokairu-errenta	2. irizpidea Errenta ordaintzeko ahalegina.
Agurain	34.576	480,6	% 26,4
Dulantzi*	38.617	559,3	% 26,1
Amurrio	39.270	522,0	% 24,5
Artziniega*	38.489	517,8	% 24,9
Asparrena*	33.722	414,4	% 24,7
Aiara*	42.486	509,7	% 22,3
Iruña Oka*	40.462	551,0	% 24,7
Bastida*	30.713	395,9	% 26,4
Guardia*	32.439	431,8	% 26,4
Laudio	36.471	574,0	% 28,1
Legutio*	43.566	533,4	% 22,4
Oion*	31.289	398,6	% 26,0
Urkabustaiz*	37.798	490,2	% 24,5
Gasteiz	38.943	711,0	% 30,6
Zuia*	53.751	682,0	% 21,5

Mapa 1. Arabako tentsio handiko udalerriak

^{2*} Urtero gordailutzen diren fidantzei lotutako batez besteko errentaren datua eskuragarri ez duten udalerrien kasuan, falta den datua urte horretan indarrean dauden kontratu guztien batez besteko errentarekin erabili dugu.



Tentsio handiko udalerriak	
1	Gasteiz

2.- BIZKAIA

Hauek dira tentsio handiko eremu gisa ageri diren udalerriak, aplikatutako hiri irizpideetatik gutxienez bat betetzen dutelako.

- Balmaseda
- Basauri
- Berango
- Bermeo
- Bilbo
- Derio
- Elorrio
- Erandio
- Ermua
- Gorliz
- Lekeitio
- Portugalete
- Santurtzi
- Sestao
- Sondika
- Sopela
- Urduliz

Ia udalerri guztiak tentsio eremu gisa sailkatuta daude aplikatutako hiru irizpideetatik bat betetzen dutelako. Erandio da salbuespena. Zehazki, udalerri horiek tentsio eremu gisa sailkatu ahal izateko irizpideak hauek dira:

- 1.1 IRIZPIDEAREN bidez. Alokairuaren prezioa igotzea informazio estatistikoa dagoen azken 5 urteetan. Tentsio handiko eremu gisa sailkatuta daude Bermeo, Derio, Elorrio, Ermua, Sondika eta Urduliz udalerriak.
- 1.2 IRIZPIDEAREN bidez. Salerosketaren prezioa igotzea informazio estatistikoa dagoen azken 5 urteetan. Tentsio handiko eremu gisa sailkatuta daude Balmaseda, Berango, Erandio, Gorliz, Lekeitio eta Sopela udalerriak.
- 2. IRIZPIDEAREN bidez. Alokairu-errenta ordaintzeko ahalegina, errenta erabilgarriaren arabera. Tentsio handiko eremu gisa sailkatuta daude Basauri, Bilbo, Erandio, Portugalete, Santurtzi eta Sestao udalerriak.

1.1. IRIZPIDEA Alokairuaren prezioaren igoera informazio estatistikoa dagoen azken 5 urteetan

Udalerria	2018 Hileko batez besteko alokairu-errenta	2023 Hileko batez besteko alokairu-errenta	1.1. irizpidea Errentaren igoera 5 urtetan
Abadiño	555	640,4	% 15,4
Abanto Zierbena	598,5	650,2	% 8,6
Alonsotegi*	553,1	578,7	% 4,6
Zornotza	615,1	687,1	% 11,7
Areatza*	452,9	516,1	% 14,0
Arrigorriaga	607	680,4	% 12,1
Bakio*	613,3	673	% 9,7
Balmaseda	483	562,7	% 16,5
Basauri	603,4	698	% 15,7
Berango*	757,4	792,3	% 4,6
Bermeo	459,9	552,9	% 20,2
Berriz*	532	601,3	% 13,0
Bilbo	744,7	852,2	% 14,4
Derio	643	771,2	% 19,9
Durango	603,2	686,8	% 13,9
Elorrio	508,7	615,7	% 21,0
Erandio	649	741,6	% 14,3
Ermua	483,6	583,4	% 20,6
Etxebarri	748,1	800,4	% 7,0
Gernika-Lumo	555,8	636,5	% 14,5
Getxo	824,7	941,7	% 14,2
Gorliz	702,9	746,1	% 6,2
Gueñes	526,9	591,8	% 12,3
Igorre	507,6	591,4	% 16,5
Iurreta*	563,6	626,9	% 11,2
Larrabetzu*	571,7	639	% 11,8
Leioa	752,5	880,3	% 17,0
Lekeitio	484,6	576,9	% 19,1
Lemoa	577,1	614	% 6,4
Markina-Xemein	484	534	% 10,3
Mundaka*	524,9	590	% 12,4
Mungia	647,3	753,7	% 16,4
Muskiz	569,4	625,4	% 9,8
Ondarroa	496,5	551,7	% 11,1
Orozko*	492,1	550,5	% 11,9
Ortuella	544,3	625,8	% 15,0
Plentzia*	711,8	761	% 6,9
Portugalete	619,8	699,9	% 12,9
Santurtzi	619	703,7	% 13,7
Sestao	589	655,6	% 11,3
Sondika	597,3	784,7	% 31,4
Sopela	745,8	839,6	% 12,6
Sopuerta*	503,7	568,5	% 12,9
Ugao-Miraballes	538,1	623,1	% 15,8
Urduliz	716,3	856,9	% 19,6
Urduña	434,3	468,8	% 7,9
Trapagaran	572,3	646,1	% 12,9
Zaldibar*	455,8	542	% 18,9
Zalla	524,2	599,9	% 14,4
Zamudio	619,7	708,1	% 14,3
Usansolo	636,8	714,9	% 12,3

1.2. IRIZPIDEA Salerosketaren prezioaren igoera informazio estatistikoa dagoen azken 5 urteetan

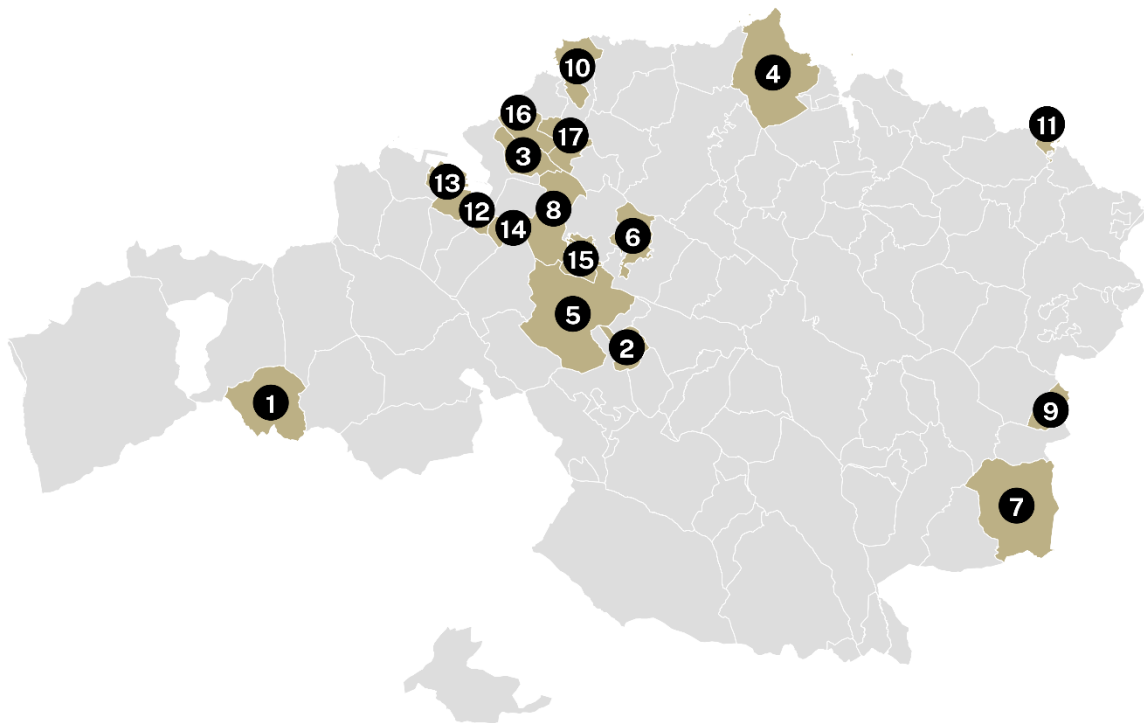
Udalerria	Salerosketaren prezioa 2019ko IV. HH	Salerosketaren prezioa 2024ko IV. HH	1.2. Irizpidea Salerosketen prezioaren hazkundera 5 urtetan
Abanto Zierbena	133.770	149.977	% 12,1
Zornotza	188.827	225.357	% 19,3
Arrigorriaga	215.087	180.693	-% 16,0
Balmaseda	121.394	149.349	% 23,0
Basauri	147.697	170.508	% 15,4
Berango	318.135	397.125	% 24,8
Bermeo	.	151.741	% 0,0
Bilbo	224.142	247.505	% 10,4
Durango	200.902	213.781	% 6,4
Erandio	146.719	179.897	% 22,6
Ermua	127.853	133.339	% 4,3
Etxebarri	221.582	230.378	% 4,0
Gernika-Lumo	.	202.826	% 0,0
Getxo	335.531	387.164	% 15,4
Gorliz	239.937	296.676	% 23,6
Leioa	242.618	282.234	% 16,3
Lekeitio	197.855	262.079	% 32,5
Mungia	.	347.190	% 0,0
Muskiz	142.866	160.624	% 12,4
Ortuella	124.267	129.049	% 3,8
Portugalete	178.708	181.341	% 1,5
Santurtzi	179.827	177.400	-% 1,3
Sestao	116.836	132.257	% 13,2
Sopela	250.115	320.798	% 28,3
Trapagaran	136.646	167.001	% 22,2

2. IRIZPIDEA. Alokairu-errenta ordaintzeko ahalegina, errenta erabilgarriaren arabera.

Udalerria	2022 Udalerriko familien errenta erabilgarria	2022 Hileko batez besteko alokairu-errenta	2. irizpidea Errenta ordaintzeko ahalegina.
Abadiño	41.327	623,1	% 25,2
Abanto Zierbena	37.881	628,2	% 27,6
Alonsotegi*	35.165	563,4	% 27,5
Zornotza	42.269	644,7	% 25,2
Areatza*	37.369	504,0	% 24,0
Arrigorriaga	39.392	659,9	% 27,5
Atxondo*	44.379	562,1	% 21,8
Bakio*	41.658	648,2	% 25,7
Balmaseda	34.306	559,2	% 28,1
Barrika*	53.898	794,9	% 23,1
Basauri	34.724	648,2	% 30,8
Berango	55.243	820,3	% 23,1
Bermeo	36.519	515,5	% 24,9
Berriatua*	43.945	492,5	% 20,1
Berriz*	41.719	589,3	% 24,0
Bilbo	41.400	810,4	% 30,6
Busturia*	38.498	521,3	% 23,8
Derio	41.832	732,0	% 28,0
Dima*	46.349	601,5	% 21,9
Durango	45.389	650,3	% 23,6
Elorrio	43.298	569,0	% 22,5
Erandio	35.373	694,6	% 31,8
Ermua	36.779	549,6	% 25,9
Etxebarri	42.562	771,8	% 28,6
Galdakao	42.101	684,8	% 26,5
Gatika*	49.940	677,6	% 22,1
Gernika-Lumo	40.185	620,8	% 25,8
Getxo	58.430	886,4	% 23,2
Gordexola*	47.771	576,9	% 20,6
Gorliz	45.714	751,3	% 26,1
Gueñes	36.274	570,3	% 26,9
Igorre	39.409	551,9	% 24,2
Iurreta*	39.113	611,1	% 26,2
Larrabetzu*	45.185	607,1	% 22,6
Leioa*	44.613	803,8	% 28,2
Lekeitio	37.739	545,5	% 25,1
Lemoa	39.158	593,8	% 25,7
Lezama*	51.250	702,2	% 22,1
Loiu*	53.016	859,6	% 25,0
Markina-Xemein	42.465	544,3	% 22,3
Mundaka*	40.851	565,0	% 23,8
Mungia	51.012	720,5	% 22,7
Muskiz	38.821	604,4	% 26,2
Ondarroa	37.160	529,2	% 25,0
Orozko*	41.913	516,8	% 21,8
Ortuella	34.357	597,4	% 29,4
Otxandio*	38.685	488,7	% 22,7
Plentzia*	46.317	739,7	% 25,5
Portugalete	35.878	655,0	% 30,1
Santurtzi	35.306	677,2	% 31,3
Sestao	31.337	632,7	% 33,6
Sondika	52.481	701,8	% 21,6
Sopela	48.840	806,7	% 25,8
Sopuerta*	38.998	560,1	% 24,7

Udalerria	2022 Udalerriko familien errenta erabilgarria	2022 Hileko batez besteko alokairu-errenta	2. irizpidea Errenta ordaintzeko ahalegina.
Ugao-Miraballes	37.266	585,0	% 26,7
Urduliz	45.316	839,1	% 28,7
Urduña	35.481	486,1	% 24,7
Trapagaran	36.145	645,9	% 29,5
Zaldibar*	40.238	523,0	% 22,9
Zalla	38.857	588,3	% 25,7
Zamudio	41.288	658,7	% 26,2
Zaratamo*	37.987	597,1	% 26,6
Zeberio*	44.711	537,4	% 21,0

Mapa 2. Bizkaiko tentsio handiko udalerriak



Tentsio handiko udalerriak	
1	Balmaseda
2	Basauri
3	Berango
4	Bermeo
5	Bilbo
6	Derio
7	Elorrio
8	Erandio
9	Ermua
10	Gorliz
11	Lekeitio
12	Portugalete
13	Santurtzi
14	Sestao
15	Sondika
16	Sopela
17	Urduliz

3.- GIPUZKOA

Hauek dira tentsio handiko eremu gisa ageri diren udalerriak, aplikatutako hiri irizpideetatik gutxienez bat betetzen dutelako.

- Arrasate
- Azkoitia
- Bergara
- Deba
- Getaria
- Hondarribia
- Legazpi
- Oiartzun
- Oñati
- Orio
- Pasaia
- Sorluze
- Tolosa
- Zarautz

Bizkaiaren kasuan gertatzen den moduan, udalerri gehienak tentsio eremu gisa sailkatuta daude aplikatutako hiru irizpideetatik bakarra betetzeagatik. Arrasate, Hondarribia eta Pasaia dira salbuespenak. Zehazki, udalerri horiek tentsio eremu gisa sailkatu ahal izateko irizpideak hauek dira:

- 1.1 IRIZPIDEAREN bidez. Alokairuaren prezioa igotzea informazio estatistikoa dagoen azken 5 urteetan. Tentsio handiko eremu gisa sailkatuta daude Bergara, Deba, Getaria, Hondarribia, Orio, Sorluze eta Tolosa udalerriak.
- 1.2 IRIZPIDEAREN bidez. Salerosketaren prezioa igotzea informazio estatistikoa dagoen azken 5 urteetan. Tentsio handiko eremu gisa sailkatuta daude Arrasate, Azkoitia, Hondarribia, Legazpi, Oiartzun, Oñati, Pasaia eta Zarautz udalerriak.
- 2. IRIZPIDEAREN bidez. Alokairu-errenta ordaintzeko ahalegina, errenta erabilgarriaren arabera. Pasaia soilik dago tentsio eremu gisa sailkatuta.

1.1 IRIZPIDEA Alokairuaren prezioaren igoera informazio estatistikoa dagoen azken 5 urteetan

Udalerria	2018 Hileko batez besteko alokairu-errenta	2023 Hileko batez besteko alokairu-errenta	1.1. irizpidea Errentaren igoera 5 urtetan
Alegia*	523,2	586	% 12,0
Andoain	605,9	699,1	% 15,4
Anoeta*	534,2	607,7	% 13,8
Aretxabaleta	493,4	586,1	% 18,8
Arrasate	509,6	645,6	% 26,7
Asteasu*	557,5	590,1	% 5,9
Azkoitia	492,1	571,6	% 16,2
Azpeitia	524,8	598,5	% 14,0
Beasain	555,9	662	% 19,1
Bergara	494,5	600,8	% 21,5
Deba	545,3	662,1	% 21,4
Eibar	524,9	605,6	% 15,4
Elgoibar	489,7	572,4	% 16,9
Eskoriatza*	533,7	595,4	% 11,6
Getaria	634,6	768,8	% 21,2
Hondarribia	686,5	822	% 19,7
Ibarra*	523,3	607,2	% 16,0
Irura*	602	689,6	% 14,6
Lazkao	500,2	596,1	% 19,2
Legazpi	471,2	553	% 17,4
Mutriku*	470,4	518,9	% 10,3
Oiartzun	640,5	746,4	% 16,5
Oñati	497,3	582,8	% 17,2
Ordizia	538,5	640,3	% 18,9
Orio	644,4	809,9	% 25,7
Pasaia	656,1	771,6	% 17,6
Soraluze	419,3	502,6	% 19,9
Tolosa	568,8	682,4	% 20,0
Urnieta	658,4	774,5	% 17,6
Urretxu	502	566,6	% 12,9
Villabona	561,8	648,8	% 15,5
Zaldibia*	454,3	511,1	% 12,5
Zarautz	771,3	896,9	% 16,3
Zestoa*	545,8	593,1	% 8,7
Zizurkil*	577,4	636,8	% 10,3
Zumarraga	498,9	569,1	% 14,1

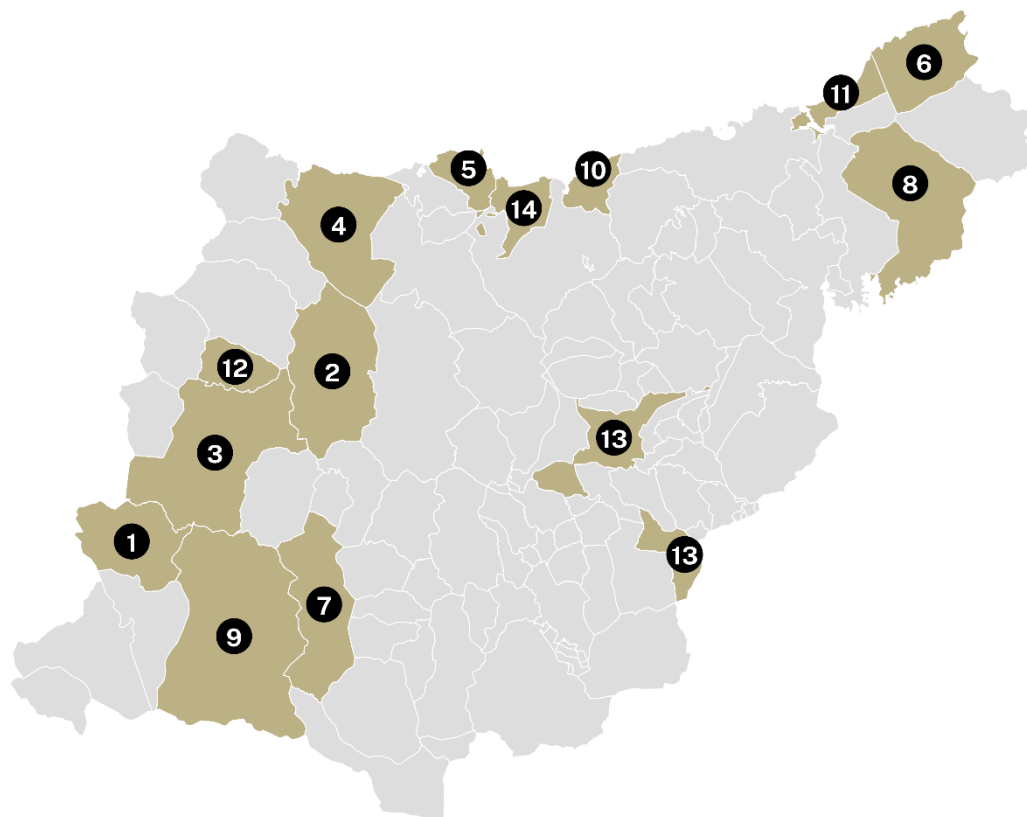
1.2. IRIZPIDEA Salerosketaren prezioaren igoera informazio estatistikoa dagoen azken 5 urteetan

Udalerria	Salerosketaren prezioa 2019ko IV. HH	Salerosketaren prezioa 2024ko IV. HH	1.2. Irizpidea Salerosketen prezioaren hazkundera 5 urtetan
Andoain	160.319	181.361	% 13,1
Arrasate	134.661	165.496	% 22,9
Azkoitia	142.635	191.598	% 34,3
Azpeitia	192.200	194.547	% 1,2
Beasain	175.293	184.397	% 5,2
Bergara	148.336	161.559	% 8,9
Eibar	138.614	137.320	-% 0,9
Elgoibar	159.718	157.930	-% 1,1
Hondarribia	339.186	442.670	% 30,5
Legazpi	109.148	142.853	% 30,9
Oiartzun	245.614	317.398	% 29,2
Oñati	164.587	220.189	% 33,8
Ordizia	141.301	167.474	% 18,5
Pasaia	144.300	204.222	% 41,5
Tolosa	193.355	216.481	% 12,0
Zarautz	347.210	429.913	% 23,8
Zumarraga	124.347	134.286	% 8,0

2. IRIZPIDEA. Alokairu-errenta ordaintzeko ahalegina, errenta erabilgarriaren arabera.

Udalerria	2022 Udalerriko familien errenta erabilgarria	2022 Hileko batez besteko alokairu-errenta	2. irizpidea Errenta ordaintzeko ahalegina.
Aia*	45.494	669,0	% 24,8
Alegia*	38.710	568,0	% 26,0
Andoain	38.978	675,6	% 29,1
Anoeta*	39.604	586,9	% 26,0
Antzuola*	46.702	493,2	% 19,6
Aretxabaleta	45.144	564,2	% 22,2
Arrasate	42.092	615,1	% 25,2
Asteasu*	45.120	596,0	% 23,0
Ataun*	46.774	491,1	% 19,5
Azkoitia	44.868	566,9	% 22,4
Azpeitia	44.838	573,8	% 22,6
Beasain	45.827	640,6	% 23,9
Bergara	45.496	542,0	% 21,4
Deba	43.636	589,2	% 23,6
Eibar	39.956	567,5	% 25,2
Elgoibar	43.561	539,6	% 22,3
Eskoriatza*	44.107	577,8	% 23,1
Getaria	45.461	683,3	% 25,2
Hondarribia	58.391	759,6	% 21,2
Ibarra*	38.996	594,5	% 26,6
Idiazabal*	50.457	557,8	% 19,7
Irura*	44.823	667,1	% 25,1
Lazkao	45.766	587,0	% 22,5
Legazpi	40.964	533,6	% 23,6
Legorreta*	41.993	535,6	% 23,0
Mendaro*	42.711	524,8	% 22,3
Mutriku	40.507	528,3	% 23,7
Oiartzun	46.331	683,5	% 24,7
Oñati	49.000	550,9	% 20,1
Ordizia	43.849	622,3	% 24,4
Orio	45.226	744,1	% 26,9
Pasaia	34.856	728,4	% 34,4
Soraluze	35.232	477,1	% 25,5
Tolosa	47.461	649,1	% 23,2
Urniet	44.429	713,8	% 26,6
Urretxu	43.729	526,6	% 21,9
Villabona	39.955	627,5	% 27,0
Zaldibia*	46.849	499,5	% 19,7
Zarautz	49.227	858,1	% 27,5
Zestoa*	40.707	585,9	% 25,2
Zizurkil*	45.275	606,5	% 23,2
Zumarraga	38.202	524,3	% 25,0

Mapa 3. Gipuzkoako tentsio handiko eremuak



Tentsio handiko udalerriak	
1	Arrasate
2	Azkoitia
3	Bergara
4	Deba
5	Getaria
6	Hondarribia
7	Legazpi
8	Oiartzun
9	Oñati
10	Orio
11	Pasaia
12	Sorluze
13	Tolosa
14	Zarautz

4. ONDORIOAK

Amaitzeko, aurreko kapituluan osorik tentsio eremu gisa sailkatutako udalerri bakoitzaren laburpen-taula bat txertatu dugu azken atal honetan.

Guztira, Bizkaiko 17 udalerri, Gipuzkoako 14 udalerri eta Arabako hiriburua dira.

Tentsio handiko eremu gisa sailkatutako udalerrietan bizi den biztanleria osoa (1.486.171 pertsona) EAE osoko biztanleriaren % 67,31 da. Kalkulu hori egiteko jarraian erantsitako udalerrien zerrenda gehitu da, dagoeneko tentsio eremu izendatuak izan baitira edo eskaera tramitatze prozesuan baitaude: **Errenteria, Lasarte-Oria, Zumaia, Irun, Donostia, Galdakao (2. barrutia), Barakaldo, Astigarraga, Hernani, Lezo eta Usurbil.**

Hortaz, txostenaren edizio berri honetan hauek izan dira tentsio eremu gisa sailkatutako udalerri guztiak, lehenengo atalean adierazitako irizpideen gaineko datu eguneratuen arabera:

Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
- Gasteiz	- Balmaseda	- Arrasate
	- Basauri	- Azkoitia
	- Berango	- Bergara
	- Bermeo	- Deba
	- Bilbo	- Getaria
	- Derio	- Hondarribia
	- Elorrio	- Legazpi
	- Erandio	- Oiartzun
	- Ermua	- Oñati
	- Gorliz	- Orio
	- Lekeitio	- Pasaia
	- Portugalete	- Soraluze
	- Santurtzi	- Tolosa
	- Sestao	- Zarautz
	- Sondika	
	- Sopela	
	- Urduliz	

Amaitzeko, jarraian zehaztuko dira udalerri horiek tentsio eremu gisa sailkatze betetzen dituzten irizpideak eta aztertutako gainerako irizpideen emaitzak.

Lurraldea	Udalerrria	1.1. irizpidea Errentaren igoera 5 urtetan	1.2. Irizpidea Salerosketen prezioaren hazkundera 5 urtetan	2. irizpidea Errenta ordaintzeko ahalegina.
Araba	Gasteiz	% 21,2	% 27,5	% 30,6
Bizkaia	Balmaseda	% 16,5	% 23,0	% 28,1
	Basauri	% 15,7	% 15,4	% 30,8
	Berango	% 4,6	% 24,8	% 23,1
	Bermeo	% 20,2	% 0,0	% 24,9
	Bilbo	% 14,4	% 10,4	% 30,6
	Derio	% 19,9	% 0,0	% 28,0
	Elorrio	% 21,0	% 0,0	% 22,5
	Erandio	% 14,3	% 22,6	% 31,8
	Ermua	% 20,6	% 4,3	% 25,9
	Gorliz	% 6,2	% 23,6	% 26,1
	Lekeitio	% 19,1	% 32,5	% 25,1
	Portugalete	% 12,9	% 1,5	% 30,1
	Santurtzi	% 13,7	-% 1,3	% 31,3
	Sestao	% 11,3	% 13,2	% 33,6
	Sondika	% 31,4	% 0,0	% 21,6
	Sopela	% 12,6	% 28,3	% 25,8
	Urduliz	% 19,6	% 0,0	% 28,7
Gipuzkoa	Arrasate	% 26,7	% 22,9	% 25,2
	Azkoitia	% 16,2	% 34,3	% 22,4
	Bergara	% 21,5	% 8,9	% 21,4
	Deba	% 21,4	% 0,0	% 23,6
	Getaria	% 21,2	% 0,0	% 25,2
	Hondarribia	% 19,7	% 30,5	% 21,2
	Legazpi	% 17,4	% 30,9	% 23,6
	Oiartzun	% 16,5	% 29,2	% 24,7
	Oñati	% 17,2	% 33,8	% 20,1
	Orio	% 25,7	% 0,0	% 26,9
	Pasaia	% 17,6	% 41,5	% 34,4
	Soraluze	% 19,9	% 0,0	% 25,5
	Tolosa	% 20,0	% 12,0	% 23,2
	Zarautz	% 16,3	% 23,8	% 27,5