



ERRETERIA  
UDALA

# ERRETERIAKO DIAGNOSTIKOA ETA ETXEBIZITZA PLANA, TENTSIO EREMU IZENDATZEKO

ESKU0b4b57ad-48fb-4f95-a964-3390ceba7368

Egilea:

 Eikertalde



## AURKIBIDEA

1.-	JOERA DEMOGRAFIKOAK	5
2.-	EMANTZIPAZIO MAILAK	11
3.-	ANALISI SOZIOEKONOMIKOA	17
4.-	ETXEBIZITZA BABESTUAREN ESKARIA	21
5.-	ETXEBIZITZA-PARKEA	25
	5.1.- Etxebizitza-parkearen bilakaera eta tipologia	25
	5.2.- Etxebizitza-parkea, etxebizitzaren ezaugarrien arabera	29
6.-	ETXEBIZITZA MERKATUA	31
	6.1.- Salerosketen bilakaera	31
	6.2.- Etxebizitza libreen batez besteko prezioaren bilakaera	34
7.-	ALOKAIRU MERKATUA	39
	7.1.- Alokairuko etxebizitzaren parkea	39
	7.2.- Alokairu librearen prezioa	41
8.-	TENTSIO EREMU IZENDATZEKO IRIZPIDEEN ESTIMAZIOA	42
9.-	GIZARTE ETA ETXEBIZITZA POLITIKEN ERANTZUNA	47
10.-	ONDORIOAK	51



## Taulen eta grafikoaren aurkibidea

1. taula.	Errenteriako eta inguruko biztanleria. 2001-2022 .....	5
2. taula.	Errenteriako eta inguruko biztanleria, jatorriaren arabera. 2001-2022 .....	10
3. taula.	Errenteriako eta inguruko biztanleria, jatorriaren arabera. Pisu erlatiboa, guztizkoaren gainean. 2022 .....	10
4. taula.	Auzo bakoitzeko gazteen emantzipazio-tasak, adin tartearen arabera .....	14
5. taula.	Emantzipatu gabeko gazteak (18-34 urte), adin tartearen eta auzoaren arabera .....	16
6. taula.	Jarduera-tasa, langabezia-tasa eta okupazioa. 2022 .....	17
7. taula.	Familien batez besteko errenta erabilgarria, 2001-2020 .....	19
8. taula.	Etxebizitza babestuen eskariak Errenterian. 2023ko II. hiruhilekoa .....	21
9. taula.	Errenterian erroldatutako Etxebideko eskatzaileak, diru-sarreraren arabera. 2023ko II. hiruhilekoa.....	23
10. taula.	Errenterian erroldatutako pertsonen Etxebideko eskariak, kide kopuruaren eta titularren sexuaren arabera, 2023ko II. hiruhilekoan.....	24
11. taula.	Errenterian erroldatuta ez dauden pertsonen Etxebideko eskariak, diru-sarreraren, kide kopuruaren eta titularren sexuaren arabera, 2023ko II. hiruhilekoan.....	24
12. taula.	Errenteriako eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzaren tipologiaen arabera.....	25
13. taula.	Errenteriako eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitza nagusietan bizi den kide kopuruaren arabera....	26
14. taula.	Errenteriako eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzaren tipologiaen arabera. 2010-2022.....	27
15. taula.	Erroldatutako pertsonak dituzten etxebizitzak, auzo bakoitzeko.....	28
16. taula.	Errenteriako eta inguruko etxebizitza-parkea, igogailua duten ala ez aintzat hartuta. 2022 .....	30
17. taula.	Errenteriako etxebizitzaren salerosketa kopurua, hiruhilekoaren, urtearen eta etxebizitza motaren arabera. 2012-2023.....	31
18. taula.	Etxebizitza libreen salerosketen batez besteko prezioa Donostialdeako eta Bidasoa Behereko eremu funtzionalean, hiruhilekoaren eta etxebizitza motaren arabera. 2015-2023.....	35
19. taula.	Donostiako etxebizitza libreen salerosketen batez besteko prezioaren bilakaera konparatzailea.....	36
20. taula.	Alokairuko etxebizitzaren pisu erlatiboa, Errenterian eta inguruan. 2022.....	39
21. taula.	Etxebizitzak, eskuratzeko erregimenaren arabera. 2011-2021 .....	40
22. taula.	Ohiko etxebizitza kolektiboaren alokairu libreko kontratuen (ohiko etxebizitzaren kontratua) hileko batez besteko errenta (€), kontratuaren hasiera-urtearen arabera. 2016-2023 .....	41
23. taula.	Onuradunak, generoaren eta adinaren arabera. 2022 .....	49
24. taula.	Etxebizitza Eskuratzeko Eskubide Subjektiboari lotutako espedienteak 2022an.....	49
1. grafikoa.	Errenteriako eta inguruko biztanleria. 2001-2022. Aldakuntza-tasa.....	5
2. grafikoa.	Errenteriako biztanleria, sexuaren arabera. 2001-2022.....	6
3. grafikoa.	Errenteriako biztanleria, adin taldearen eta sexuaren arabera. 2001-2022 .....	7
4. grafikoa.	Errenteriako biztanleria, adinaren eta sexuaren arabera. 2022 .....	7
5. grafikoa.	Errenteriatik beste udalerrri batzuetara bizitzera joan diren 36 urtetik beherako pertsonak, helmugako lurraldearen arabera. 2012-2022. ....	8
6. grafikoa.	Beste udalerrri batzuetatik Errenteriara bizitzera etorri diren 36 urtetik beherako pertsonak, jatorriko lurraldearen arabera. 2012-2022. ....	9
7. grafikoa.	Pertsonak erroldatuta dituzten etxebizitzak, auzoaren arabera. 2023.....	11
8. grafikoa.	Pertsonak erroldatuta dituzten etxebizitzetako pertsona kopuru totala, auzoaren arabera. 2023 .....	12
9. grafikoa.	Pertsonak erroldatuta dituzten etxebizitzetako batez besteko pertsona kopurua, auzoaren arabera. 2023 .....	12
10. grafikoa.	Etxebizitzak, etxebizitza bakoitzean erroldatutako pertsona kopuruaren arabera. 2023.....	13
11. grafikoa.	18 eta 34 urte arteko biztanleek Errenterian duen pisu erlatiboa, auzoaren arabera .....	13
12. grafikoa.	Gazteen emantzipazio-tasak, adin tartearen arabera.....	14
13. grafikoa.	18 eta 34 urte arteko gazteen emantzipazio-tasak .....	15
14. grafikoa.	Emantzipatu gabeko gazteak (18-34 urte), adin tartearen arabera, eta emantzipatuta EZ dauden pertsonen %, gazteen guztizkoaren gainean .....	15
15. grafikoa.	Lanbiden erregistratutako langabezia-tasaren bilakaera. 2006-2023.....	17
16. grafikoa.	Familien errenta erabilgarria. 2001-2021.....	18



17. grafikoa.	Familien batez besteko errenta erabilgarria, 2001-2021. Aldakuntza-tasa .....	19
18. grafikoa.	Pertsonen batez besteko errenta erabilgarria, sexuaren arabera, 2001-2021 .....	20
19. grafikoa.	Udalerrian erroldatutako pertsonen eta familien eskaera kopurua Etxebiden, eskatutako erregimenaren arabera. 2023ko II. hiruhilekoa .....	22
20. grafikoa.	Egun, zein da zure egoera etxebizitzari dagokionez? Emantzipatutako pertsonak eta familiak vs emantzipatu gabeak. Euskadiko datuak eta lurralde historikoen arabera. 2023 .....	22
21. grafikoa.	Erroldatutako pertsonarik ez duten etxebizitzak, auzoaren arabera. 2023 .....	28
22. grafikoa.	Errenteriako eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzen antzinatasunaren arabera. 2022 .....	29
23. grafikoa.	Errenteriako eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzen antzinatasunaren arabera. 2010-2022 .....	29
24. grafikoa.	Errenteriako eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzen batez besteko azalera erabilgarriaren arabera. 2010-2022 .....	30
25. grafikoa.	Errenteriako etxebizitzen salerosketa kopurua, hiruhilekoaren eta urtearen arabera. 2012-2023 .....	32
26. grafikoa.	Errenteriako etxebizitzen salerosketa kopurua, urtearen arabera. 2012-2023 .....	33
27. grafikoa.	Etxebizitza libreen salerosketen batez besteko prezioa Errenterian. 2015-2023 .....	34
28. grafikoa.	Etxebizitza libreen salerosketen batez besteko prezioaren bilakaera Errenterian eta Donostialdea-Bidasoa Beherea eremu funtzionalean. 2015-2023 .....	36
29. grafikoa.	Eraikitako metro karratuko batez besteko prezioa Errenteriako etxebizitza libreen salerosketetan, hiruhilekoaren arabera. 2015-2023 .....	37
30. grafikoa.	Eraikitako metro karratu bakoitzeko batez besteko prezioa Donostialdea-Bidasoa Beherea eremu funtzionaleko etxebizitza libreen salerosketetan, erregistroan inskribatutako hiruhilekoaren eta etxebizitza motaren arabera (€). 2015-2023 .....	37
31. grafikoa.	Eraikitako metro karratuko batez besteko prezioa Donostiako etxebizitza libreen salerosketetan. 2022-2023 .....	38
32. grafikoa.	Onuradunak, generoaren arabera. 2022 .....	49



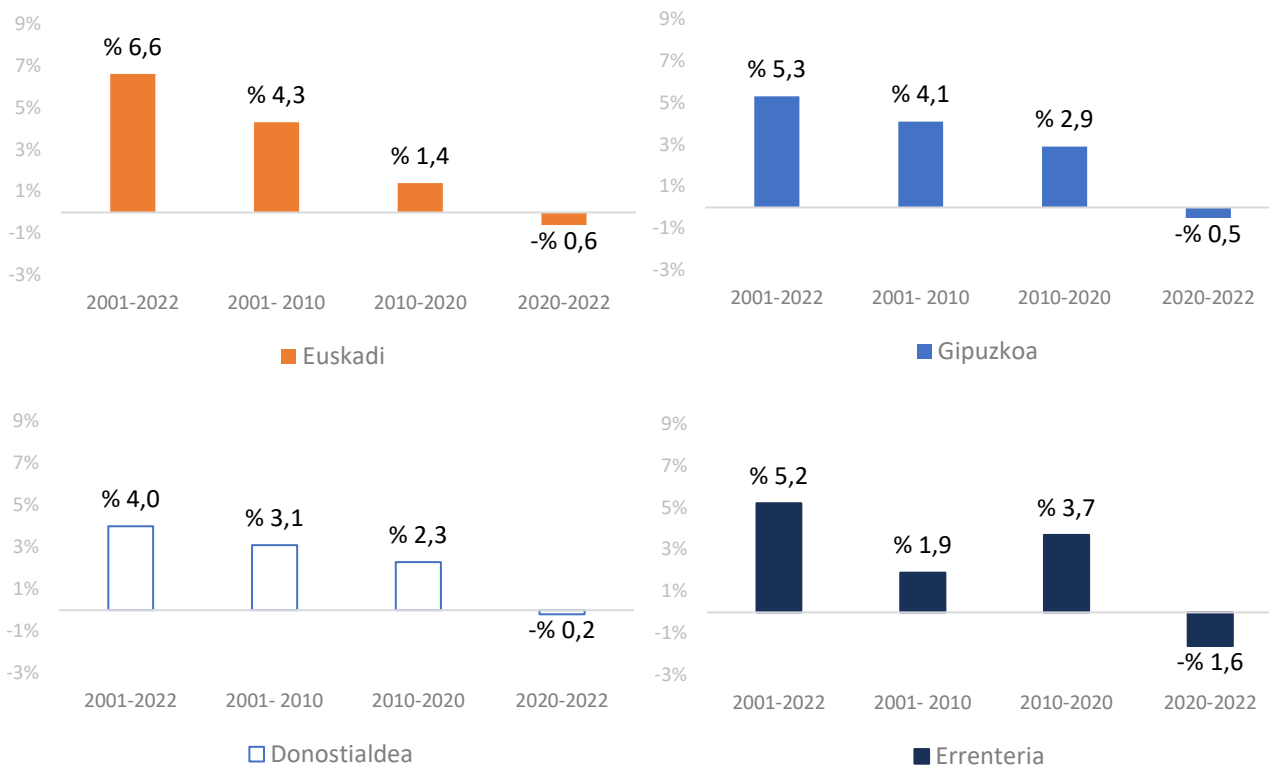
# 1.- JOERA DEMOGRAFIKOAK

Errenteriako biztanleria 1.519 pertsona gehiagokoa da XXI. mendearen hasieratik. Hala, 2020an ia 40.000 pertsona (39.520 pertsona) zeuden udalerrian erroldatuta, Eustaten datuen arabera.

1. taula. Errenteriako eta inguruko biztanleria. 2001-2022

	2001	2010	2020	2022
Euskadi	2.079.210	2.169.038	2.199.711	2.186.517
Gipuzkoa	672.434	700.314	720.458	716.616
Donostialdea	311.916	321.656	329.086	328.418
Errenteria	38.001	38.738	40.176	39.520

1. grafikoa. Errenteriako eta inguruko biztanleria. 2001-2022. Aldakuntza-tasa

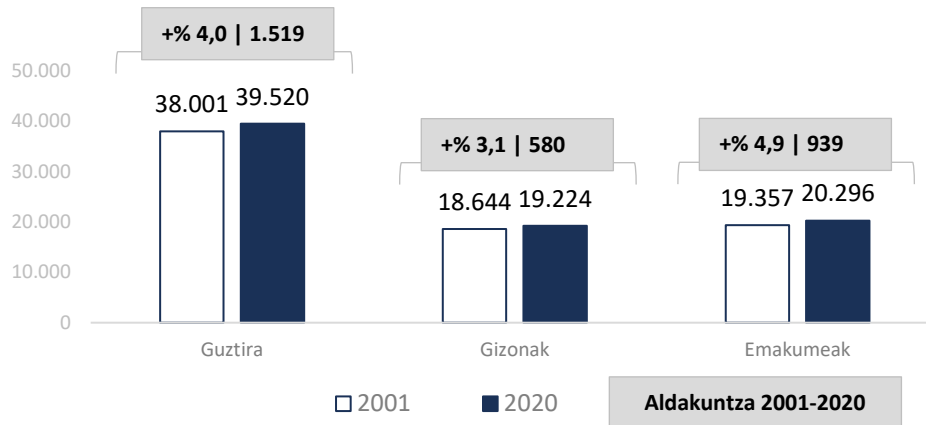


Iturria: Eustat eta geuk egina

**Bilakaera positibo horren ondorioz, biztanleria % 5,2 hazi da 21 urte hauetan; hazkunde garbia, berriz, 1.519 pertsonakoa izan da. Donostialdean (+% 4) izandako hazkunde baina apur bat handiagoa da, eta Gipuzkoa osoan izandakoaren antzekoa.**

Biztanleriaren sexua aintzat hartuta, hazkundea orekatua izan da. Dena den, gizonen hazkunde-tasa % 3,1ekoa izan da Erreterian 21 urte hauetan, emakumeena (+% 4,9) baino apur bat baxuagoa.

## 2. grafikoa. Erreterriako biztanleria, sexuaren arabera. 2001-2022



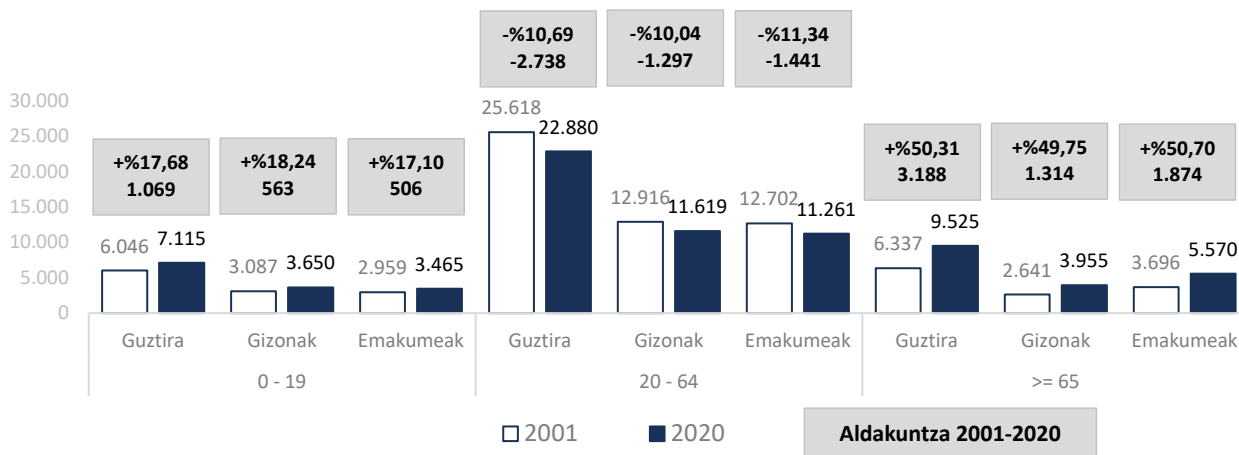
Iturria: Eustat eta geuk egina

Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera aztertzeke orduan, hiru adin tarte handi bereizten dira Eustatek emandako informazioan. Gazteen kasuan, 20 urtetik beherako pertsonak bakarrik aztertzen ditu.

Hori dela eta, erroldako mikrodatuetatik abiatuta egindako analisiaren bidez (txosten honen bigarren kapituluari aurkeztzen da), 2023an analisi xehe bat egin dugu, 36 urtetik beherako biztanleen pisu erlatiboari eta emantzipazio-tasei buruz. Analisi hau bereziki garrantzitsua da emantzipatu gabeko biztanleek lehen etxebizitza eskuratzeko duten beharra aztertzeke.

Nolanahi ere, biztanleriaren zahartze-prozesua aztertzeke aukera ematen du Eustaten informazioak, 65 urtetik gorako biztanleriaren bilakaera aztertuta. Hala, aipatutako multzoa XXI. mendean nabarmen hazi dela ikus daiteke. **2022an 65 urtetik gorako 9.525 pertsona bizi ziren Erreterian, 2001ean baino 3.188 gehiago. Hortaz, bi hamarkada hauetan % 50 hazi da talde hori.** 20 urtetik beherako biztanleriaren hazkundea hiru aldiz txikiagoa izan da, % 18 baino ez baita hazi aldi berean.

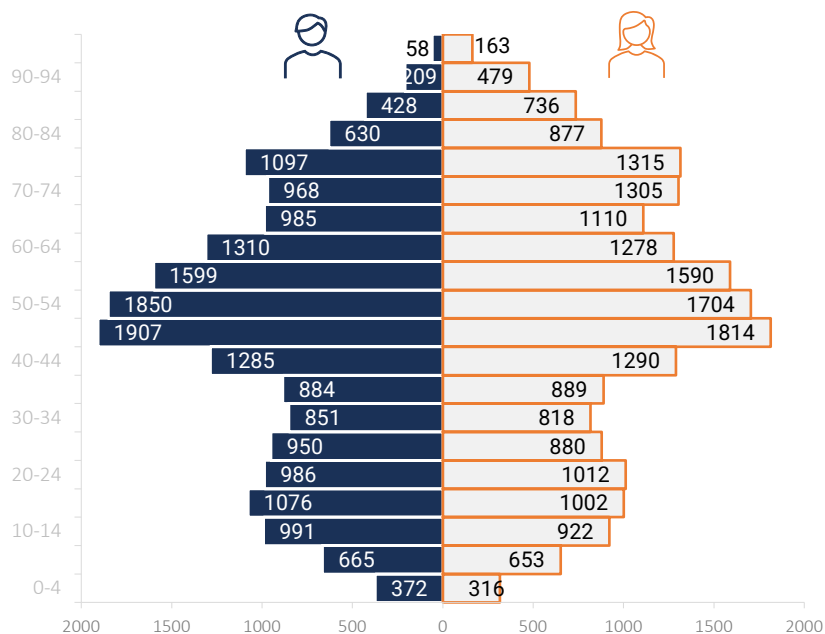
### 3. grafikoa. Errenteriako biztanleria, adin taldearen eta sexuaren arabera. 2001-2022



Iturria: Eustat eta geuk egina

Bilakaera horren emaitza gisa, **Errenteriako biztanleriaren piramidearen profila Euskadi osokoaren oso antzekoa da. Hala, piramidean argi ikusten da biztanleriaren zahartzea. Gizarte- eta etxebizitza-politikek erronka handi horri heldu beharko diote datozen urteetan; bereziki, irisgarritasuna bermatu eta etxebizitzak adineko pertsonentzat egokitu beharko dituzte, etxebizitza-parkea zaharra baita.**

### 4. grafikoa. Errenteriako biztanleria, adinaren eta sexuaren arabera. 2022

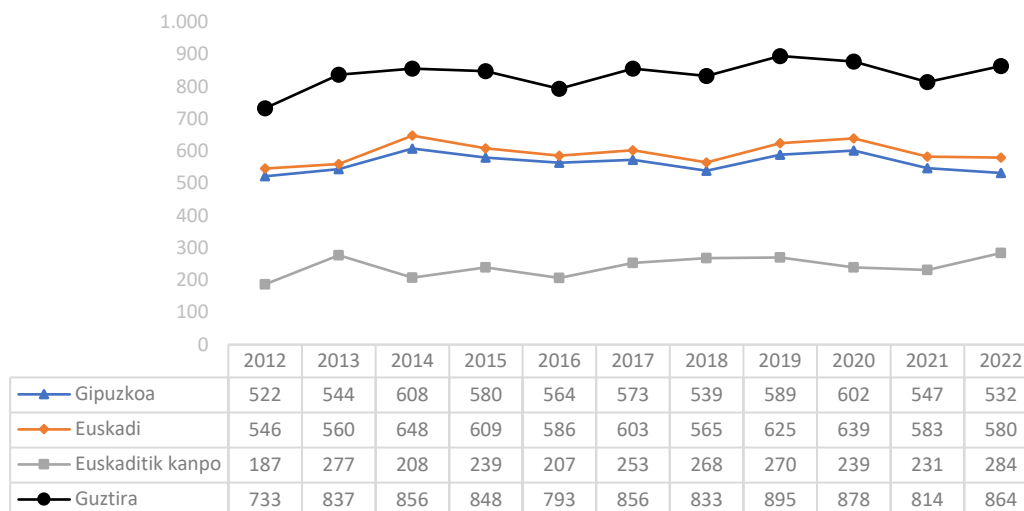


Iturria: Eustat eta geuk egina



Nolanahi ere, **Eustatek ematen dituen datuen arabera, 18 eta 35 urte arteko pertsonen migrazio-saldoa positiboa da Errenterian 2012etik 2022ra, argi eta garbi. Azken urteetan, gehiago izan dira Errenteriaro bizitzera etorri diren pertsona gazteak, udalerritik kanpo emigratu dutenak baino.**

**5. grafikoa. Errenteriatik beste udalerrri batzuetara bizitzera joan diren 36 urtetik beherako pertsonak, helmugako lurraldearen arabera. 2012-2022.**



Iturria: EUSTAT. Migrazio-mugimenduen estatistika.

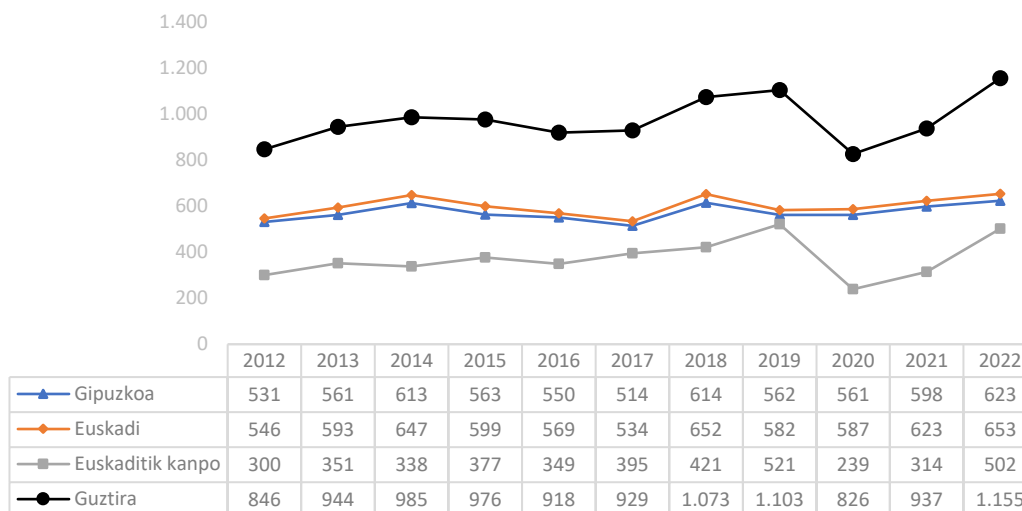
Hala, 2012az geroztik Errenterian erroldatu diren 18 eta 35 urte arteko pertsonen eta beste udalerrri batzuetara joan direnen arteko saldoari erreparatzen badiogu, **saldoa positiboa izan da urtero; bereziki, 2018tik aurrera. Salbuespen bakarra 2020a izan zen, pandemiaren urtea.**

Hain zuzen ere, **2022an etorri ziren 18 eta 35 urte arteko gazte gehien Errenteriaro bizitzera, beste udalerrri batzuetatik. 1.155 pertsona etorri ziren guztira. Aldiz, 18 eta 35 urteko 864 pertsonak migratu zuten beste udalerrri batzuetara. Hortaz, saldoa positiboa izan zen: 291 pertsona.**

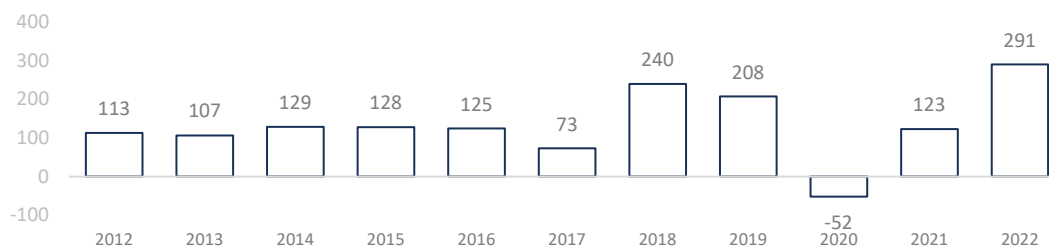




**6. grafikoa. Beste udalerrri batzuetatik Errenteriara bizitzera etorri diren 36 urtetik beherako pertsonak, jatorriko lurraldearen arabera. 2012-2022.**



**Saldoa**



Iturria: EUSTAT. Migrazio-mugimenduen estatistika.

Hortaz, inguruko beste lurralde eremu batzuetan bezala, Errenteriak hazkunde demografiko txiki hori mantentzea lortu du, immigrazioari esker. Eta biztanleriaren zahartzea arintzea ere ahalbidetu du immigrazioak.

Etxebizitza-politikaren ikuspegitik, **Errenterian urtero izaten den migrazio-saldo positiboa presio gehigarria da etxebizitza-merkatuentzat. Izan ere, etxebizitzaren eskaria nabarmen hazten da, eta horrek merkatua tenkatzen du.**

**Atzerriko biztanleek dinamika demografikoei egiten dieten ekarpena berariaz aztertuta, XXI. mendean ekarpen hori boskoiztu egin dela egiazta daiteke. 2001ean jatorri atzerritarreko 735 pertsona zeuden Errenterian erroldatuta. 2022an, berriz, 4.384 pertsona zenbatu ziren: % 496 gehiago.**

Euskadin eta Gipuzkoan ere gertatu da migrazio-dinamika hori, baina Errenterian baino neurri txikiagoan. Ondorioz, inguruko udalerrietan baino neurri handiagoan gaztetu da biztanleria Errenterian.

Hain zuen ere, jatorri atzeritarreko biztanleen hazkunde-tasa % 360koa da Donostialdean, 2001arekin alderatuta: Errenterian baino ehuneko 139 puntu baxuagoa. Izan ere, 2001aren hasieran, atzerriko biztanleek garrantzi txikiagoa zuten udalerrian.

## 2. taula. Errenteriako eta inguruko biztanleria, jatorriaren arabera. 2001-2022

		2001	2022	2001-2022 Aldakuntza %
Euskadi	<b>Guztira</b>	<b>2.079.210</b>	<b>2.186.517</b>	<b>% 5,2</b>
	EAE, guztira	1.506.957	1.557.453	% 3,4
	Beste probintziak	525.713	373.467	-% 29,0
	Atzerrikoa	46.540	255.597	% 449,2
Gipuzkoa	<b>Guztira</b>	<b>672.434</b>	<b>716.616</b>	<b>% 6,6</b>
	EAE, guztira	511.085	530.047	% 3,7
	Beste probintziak	146.035	102.960	-% 29,5
	Atzerrikoa	15.314	83.609	% 446,0
Donostialdea	<b>Guztira</b>	<b>311.916</b>	<b>328.418</b>	<b>% 5,3</b>
	EAE, guztira	228.554	236.324	% 3,4
	Beste probintziak	74.916	53.178	-% 29,0
	Atzerrikoa	8.446	38.916	% 360,8
Errenteria	<b>Guztira</b>	<b>38.001</b>	<b>39.520</b>	<b>% 4,0</b>
	EAE, guztira	25.201	27.161	% 7,8
	Beste probintziak	12.065	7.975	-% 33,9
	Atzerrikoa	735	4.384	% 496,5

Iturria: Eustat eta geuk egina

Dena den, atzerriko biztanleek % 11,1eko pisu erlatiboa zuten 2022an Errenterian, hau da, Donostialdeako, Gipuzkoako eta EAEko tasaren oso antzekoa.

## 3. taula. Errenteriako eta inguruko biztanleria, jatorriaren arabera. Pisu erlatiboa, guztizkoaren gainean. 2022

		2022	
Euskadi	<b>Guztira</b>	<b>2.186.517</b>	
	EAE, guztira	1.557.453	% 71,2
	Beste probintziak	373.467	% 24,0
	Atzerrikoa	255.597	% 11,7
Gipuzkoa	<b>Guztira</b>	<b>716.616</b>	
	EAE, guztira	530.047	% 74,0
	Beste probintziak	102.960	% 14,4
	Atzerrikoa	83.609	% 11,7
Donostialdea	<b>Guztira</b>	<b>328.418</b>	
	EAE, guztira	236.324	% 72,0
	Beste probintziak	53.178	% 16,2
	Atzerrikoa	38.916	% 11,8
Errenteria	<b>Guztira</b>	<b>39.520</b>	
	EAE, guztira	27.161	% 68,7
	Beste probintziak	7.975	% 20,2
	Atzerrikoa	4.384	% 11,1

Iturria: Eustat eta geuk egina

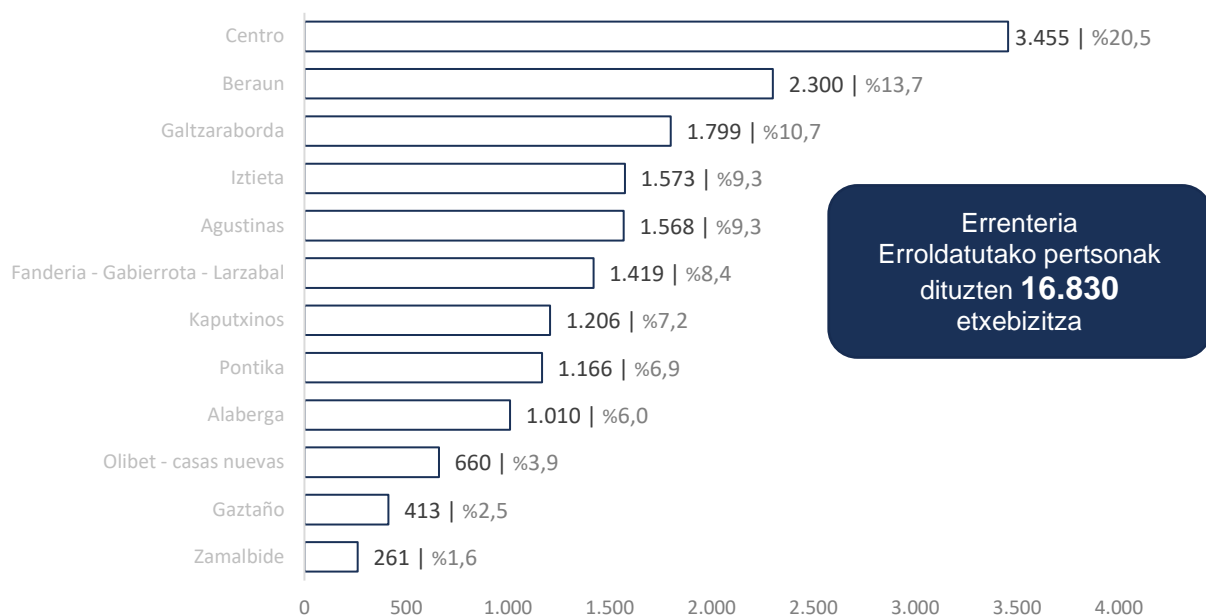
## 2.- EMANTZIPAZIO MAILAK

Kapitulu hau egiteko, errolda anonimoaren analisi xehea egin dugu. Errolda aztertuta, Errenterian erroldatutako eta dagoeneko emantzipatutako pertsona gazteen emantzipazio-tasak eskura daitezke, auzoaren arabera.

Analisi honen abiapuntu gisa, pertsonak erroldatuta dituzten 16.830 etxebizitza zenbatu dira guztira udalerrian, eta horietan 39.393 pertsona bizi dira.

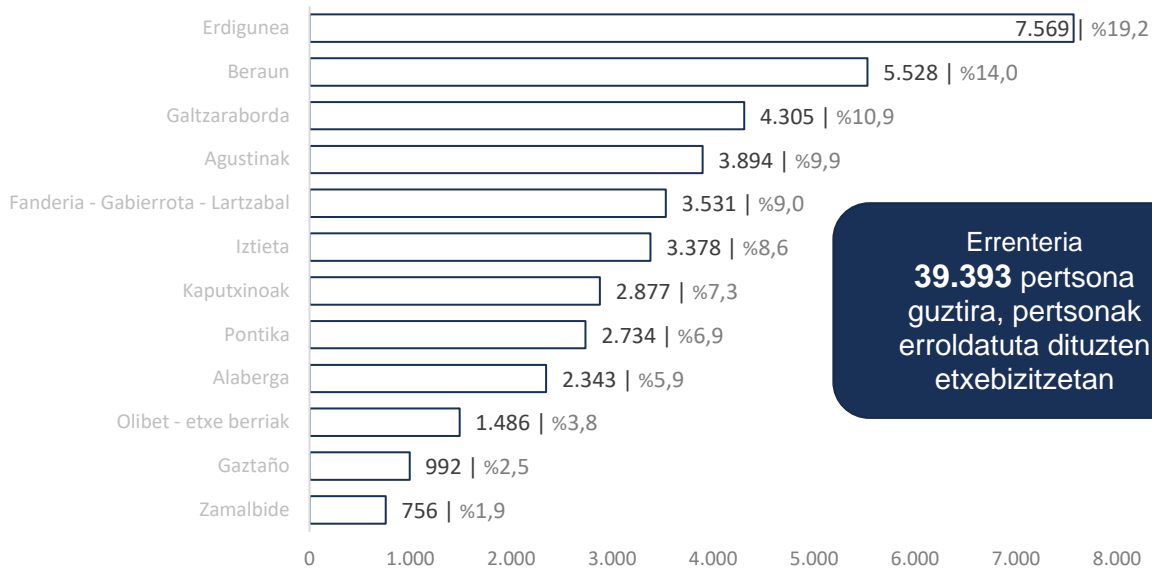
Honako hauek dira etxebizitza eta erroldatutako pertsona gehien dituzte auzoak, ordena honetan: Erdigunea (etxebizitzen % 20,5 eta biztanleriaren % 19,2), distantzia handira Beraun (etxebizitzen % 13,7 eta pertsonen % 14) eta Galtzaraborda (etxebizitzen % 10,7 eta pertsonen % 10,9).

### 7. grafikoa. Pertsonak erroldatuta dituzten etxebizitzak, auzoaren arabera. 2023



Iturria: Errenteriako Udaleko errolda eta geuk egina.

**8. grafikoa. Pertsonak erroldatuta dituzten etxebizitzetako pertsona kopuru totala, auzoaren arabera. 2023**

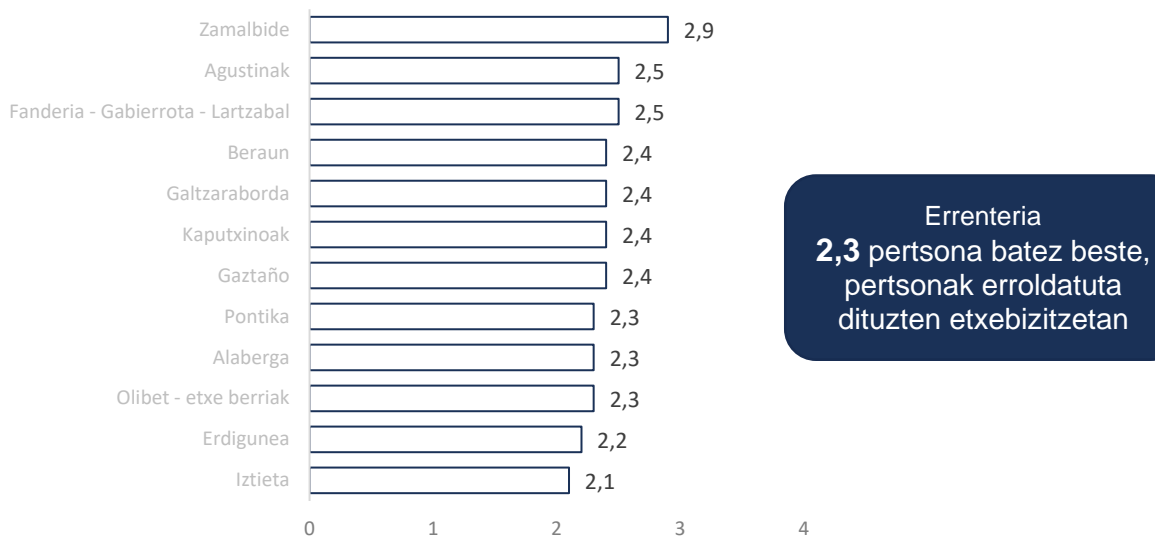


Iturria: Errenteriako Udaleko errolda eta geuk egina.

Euskadiko gainerako udalerrietan bezala, etxebizitza bakoitzeko pertsona kopuruak (familiaren tamaina) beheranzko joera argia du. Egiaz, **Errenteriako 10 etxebizitzatik 3tan pertsona bakar bat dago erroldatuta. Hortaz, udalerriko 5.184 pertsona bizi dira bakarrik.**

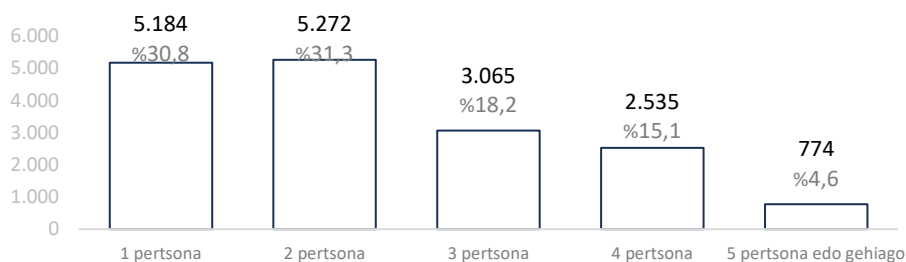
Batez beste, Errenteriako familia bakoitzeko pertsona kopurua 2,3koa da, eta alde txiki batzuk daude auzoaren arabera, honako grafiko honetan ikus daitekeen moduan.

**9. grafikoa. Pertsonak erroldatuta dituzten etxebizitzetako batez besteko pertsona kopurua, auzoaren arabera. 2023**



Iturria: Errenteriako Udaleko errolda eta geuk egina.

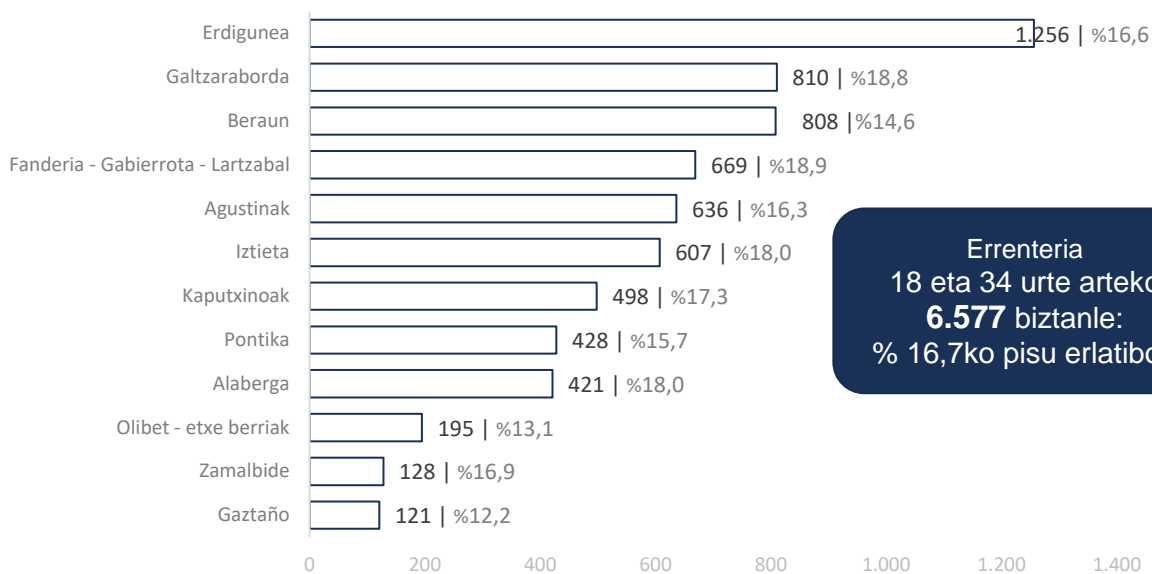
### 10. grafikoa. Etxebizitzak, etxebizitza bakoitzean erroldatutako pertsona kopuruaren arabera. 2023



Iturria: Errenteriako Udaleko errolda eta geuk egina.

**18 eta 34 urte arteko 6.577 pertsona daude Errenterian erroldatuta. Hau da, udalerriko sei pertsonatik bat: biztanleriaren % 16,7.** Gazteen pisu erlatiboa apur bat aldatzen da auzoaren arabera, eta honakoetan du pisu handiena (% 18 edo gehiago): Fanderia - Gabierrota - Lartzabal, Galtzaraborda eta Alaberga.

### 11. grafikoa. 18 eta 34 urte arteko biztanleek Errenterian duen pisu erlatiboa, auzoaren arabera

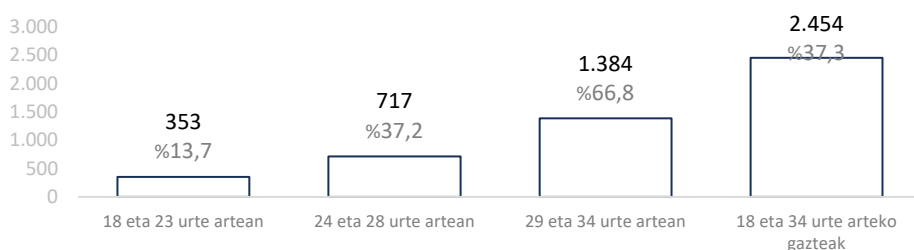


Iturria: Errenteriako Udaleko errolda eta geuk egina.

**18 eta 34 urte arteko 2.454 gazte emantzipatuta eta Erreterian errolatuta daude. Hortaz, udalerrian errolatutako gazteen % 37,3koa da emantzipazio-tasa.** Euskadiko emantzipazio-tasa baino altuagoa da. Izan ere, Euskadiko emantzipazio-tasa % 32,9koa zen 2021ean, Gazteriaren Euskal Behatokiaren arabera<sup>1</sup>.

Emantzipazio maila nabarmen aldatzen da adin tartearen arabera, Euskadi osoan gertatzen den bezala. 18 eta 23 urte arteko gazteen artean, emantzipazio-tasa % 13,7koa da; 24 eta 28 urtekoen artean handiagoa da, % 37,2koa; eta 29 eta 34 urte arteko pertsonen artean are handiagoa, % 66,8koa.

## 12. grafikoa. Gazteen emantzipazio-tasak, adin tartearen arabera



Iturria: Erretereriako Udaleko errolda eta geuk egina.

## 4. taula. Auzo bakoitzeko gazteen emantzipazio-tasak, adin tartearen arabera

	18 eta 34 urte arteko gazteak, guztira	18 eta 23 urte artean	24 eta 28 urte artean	29 eta 34 urte artean
Agustinak	% 42,9	% 11,9	% 41,3	% 78,3
Alaberga	% 40,4	% 15,2	% 35,3	% 68,0
Beraun	% 37,7	% 14,8	% 36,5	% 67,0
Erdigunea	% 36,1	% 10,6	% 40,2	% 64,2
Fanderia - Gabierrota - Lartzabal	% 20,8	% 7,3	% 21,9	% 54,1
Galtzaraborda	% 46,8	% 19,1	% 49,5	% 73,0
Gaztaño	% 43,8	% 17,8	% 42,1	% 76,3
Iztietia	% 47,0	% 24,2	% 44,6	% 70,0
Kaputxinoak	% 38,2	% 19,6	% 37,7	% 58,3
Olibet - etxe berriak	% 33,3	% 9,7	% 30,6	% 63,9
Pontika	% 26,6	% 9,2	% 25,4	% 59,0
Zamalbide	% 21,1	% 7,3	% 17,9	% 47,1

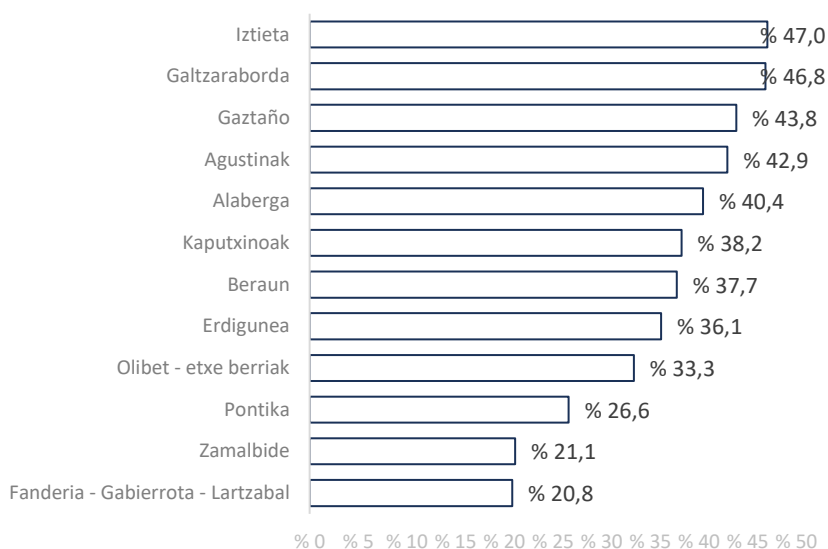
Iturria: Erretereriako Udaleko errolda eta geuk egina.

<sup>1</sup> [https://www.gazteaukera.euskadi.eus/estatistikak/PXWeb/pxweb/es/castellano/-/px2676\\_c.px](https://www.gazteaukera.euskadi.eus/estatistikak/PXWeb/pxweb/es/castellano/-/px2676_c.px)

Errenterian erroldatutako gazteak bizi diren auzoaren arabera ere aldatu egiten da emantzipazio-tasa. Auzo hauetan erregistratzen dira emantzipazio-tasarik altuenak: Iztieta (% 47), Galtzaraborda (% 46,8) eta Agustinak (% 42,9). Horietan, udalerriko batezbestekoa (% 37) gainditzen dute.

Aldiz, Pontikan (% 26,6), Zamalbiden (% 21,1) eta Fanderia - Gabierrota - Lartzabalen (% 20,8) oso baxuak dira emantzipazio-tasak.

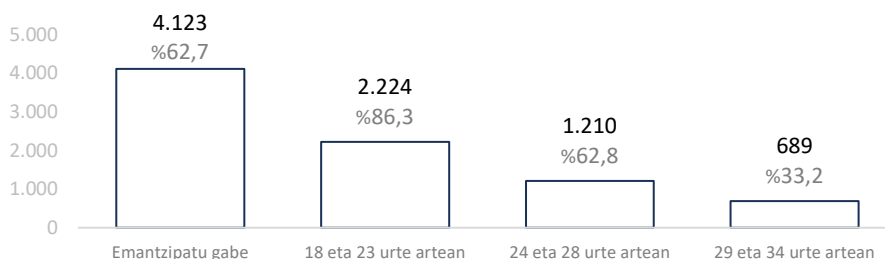
### 13. grafikoa. 18 eta 34 urte arteko gazteen emantzipazio-tasak



Iturria: Errenteriako Udaleko errolda eta geuk egina.

**Bestalde, Errenteriako 4.123 gazte ez dira emantzipatu oraindik. Udalerriko gazteen % 62 dira.** Horietako gehienek 18 eta 23 urte artean dituzte (2.224), baina 24-28 urte arteko 1.210 gazte eta 29-34 urte arteko 689 gazte ez dira emantzipatu oraindik ere.

### 14. grafikoa. Emantzipatu gabeko gazteak (18-34 urte), adin tartearen arabera, eta emantzipatuta EZ dauden pertsonen %, gazteen guztizkoaren gainean



Iturria: Errenteriako Udaleko errolda eta geuk egina.



5. taula. Emantzipatu gabeko gazteak (18-34 urte), adin tartearen eta auzoaren arabera

	18 eta 34 urte arteko gazteak, guztira	18 eta 23 urte artean	24 eta 28 urte artean	29 eta 34 urte artean
Agustinak	363	214	101	48
Alaberga	251	117	86	48
Beraun	503	281	134	88
Erdigunea	802	429	237	136
Fanderia - Gabierota - Lartzabal	530	319	150	61
Galtzaraborda	431	242	110	79
Gaztaño	68	37	22	9
Iztietia	322	157	98	67
Kaputxinoak	308	144	94	70
Olibet - etxe berriak	130	65	43	22
Pontika	314	168	103	43
Zamalbide	101	51	32	18

Iturria: Errenteriako Udaleko errolda eta geuk egina.





### 3.- ANALISI SOZIOEKONOMIKOA

2022an, Erreterriako langabezia-tasa apur bat altuagoa izan zen Donostialdeako gainerako udalerrietakoa eta Euskadiko batezbestekoa baino.

Eusko Jaurlaritzako Lan Merkatuaren Erroldaren datuen arabera, Erreterriako biztanleria aktiboaren % 8,7koa da Erreterriako langabezia-tasa, inguruko udalerrietakoa baino altuagoa; zehazki, Donostiako batezbestekoa baino 1,2 puntu altuagoa.

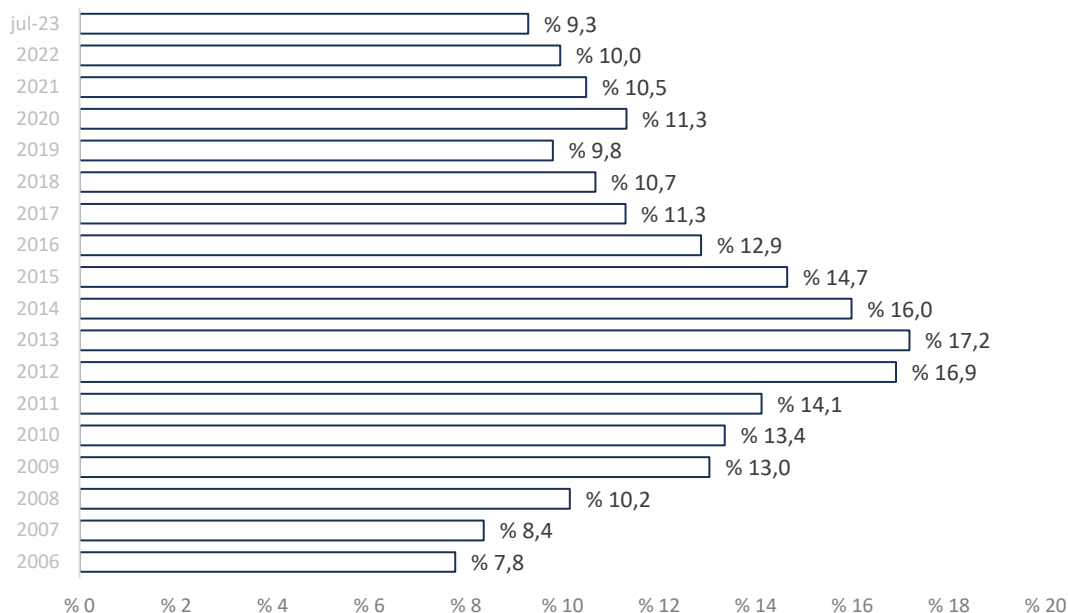
6. taula. Jarduera-tasa, langabezia-tasa eta okupazioa. 2022

	Jarduera-tasa			Langabezia-tasa			Okupazio-koefizientea		
	Guztira	Gizonak	Emakumeak	Guztira	Gizonak	Emakumeak	Guztira	Gizonak	Emakumeak
EAE	76,5	79,5	73,5	8,7	8,6	8,8	69,8	72,6	67,0
Donostia	77,0	81,8	72,5	7,5	7,4	7,6	71,3	75,8	67,0
Erreterria	77,5	80,0	75,1	8,7	10,5	6,7	70,8	71,6	70,0
Donostialdeako gainerako udalerrak	82,7	84,3	81,0	7,8	8,8	6,6	76,3	76,9	75,6

Iturria: Lan Merkatuaren Errolda. Eusko Jaurlaritza

Aintzat hartu behar da langabezia progresiboki murrizten joan dela 2008ko Atzeraldi Handiaz geroztik. Hala, Erreterrian erregistratutako langabezia-tasa ehuneko 8 puntu jaitsi da 2013tik; % 17koa zen orduan.

15. grafikoa. Lanbiden erregistratutako langabezia-tasaren bilakaera. 2006-2023



Iturria: Lanbide.

Dena den, **egoera soziorabialak hobera egin duen arren, biztanleria zaurgarrienaren diru-sarrerak eta erosteko ahalmena ez dira neurri berean hazi.**

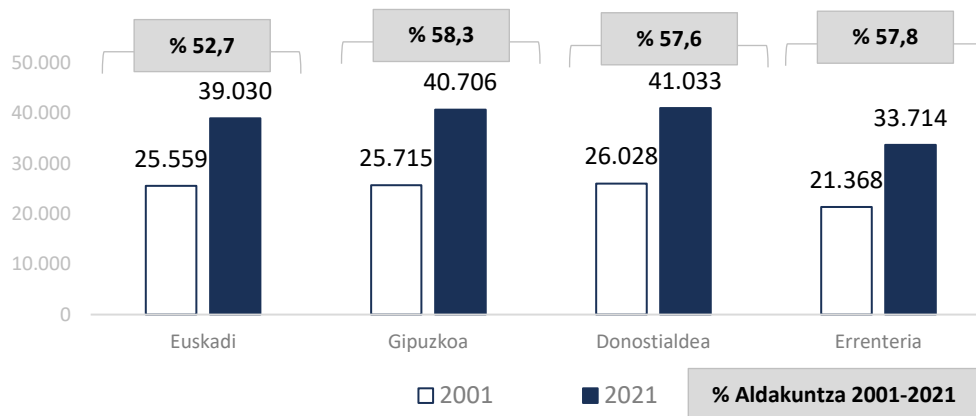
Gauzak hala, **gune edo udalerrri bat tentsio eremu gisa tipifikatzeko orduan, diru-sarreraren eta alokairua edo hipoteka ordaintzeko batez besteko errentaren arteko erlazioa da funtsezko adierazleetako bat.**

Horrekin lotuta, **udalerrri bateko biztanleen diru-sarreraren mailari buruzko informazio estatistiko ofizial bakarra Eustatek familien batez besteko errentari buruz ematen duen informazioa da (erosketa edo alokairu erregimenean bizi diren kontuan hartu gabe).** Txosten hau egitean, 2021ekoa zen argitaratutako azken datua.

Argi utzi behar da ez dagoela udalerrian alokairu-erregimenean bizi diren familien diru-sarrera espezifikoen gaineko datu ofizialik argitaratuta. Dena den, Euskadi mailan eskuragarri dagoen informazioaren arabera, eta Etxebizitzaren Euskal Behatokiak egindako analisien arabera, **alokairuan bizi diren pertsonen eta familien diru-sarreraren maila nabarmen baxuagoa da (% 30 inguru) EAEko familien batez besteko diru-sarreraren maila baino.**

**Adierazle hori funtsezkoa da Errenteriak inguruko udalerriekin alderatuta zer egoera duen aztertzeko. Izan ere, argi ikusten da Errenteriako familien egoera (batez beste, 33.741 euroko errenta erabilgarria) askoz ere okerragoa dela Donostialdeakoa eta Gipuzkoakoa (batez beste, 40.000 eurotik gorako kota) baino.**

#### 16. grafikoa. Familien errenta erabilgarria. 2001-2021



Iturria: Eustat eta geuk egina

**Errenteriako familien batez besteko errenta erabilgarria % 58 hazi da 2001etik 2021era, inguruko udalerrietako antzeko erritmoan.** Nolanahi ere, 2001etik 2021era metatutako hazkunde-tasa nominalak handia dirudien arren, kontuan izan behar dira honako hauek:

- **KPIa kendu ondoren, batez besteko errentaren hazkundera oso txikia da.** Eustaten datuen arabera, prezioak % 54 igo dira 20 urte horietan. Hortaz, Errenteriako familien erosteko ahalmena, batez beste, % 4 igo da 20 urtean.
- Errentaren urteko hazkundera txikia da, baita termino nominaletan ere. Izan ere, % 58ko hazkundera 20 urteko aldi bati dagokio; hortaz, urteko batez besteko hazkundera % 2,9koa da.

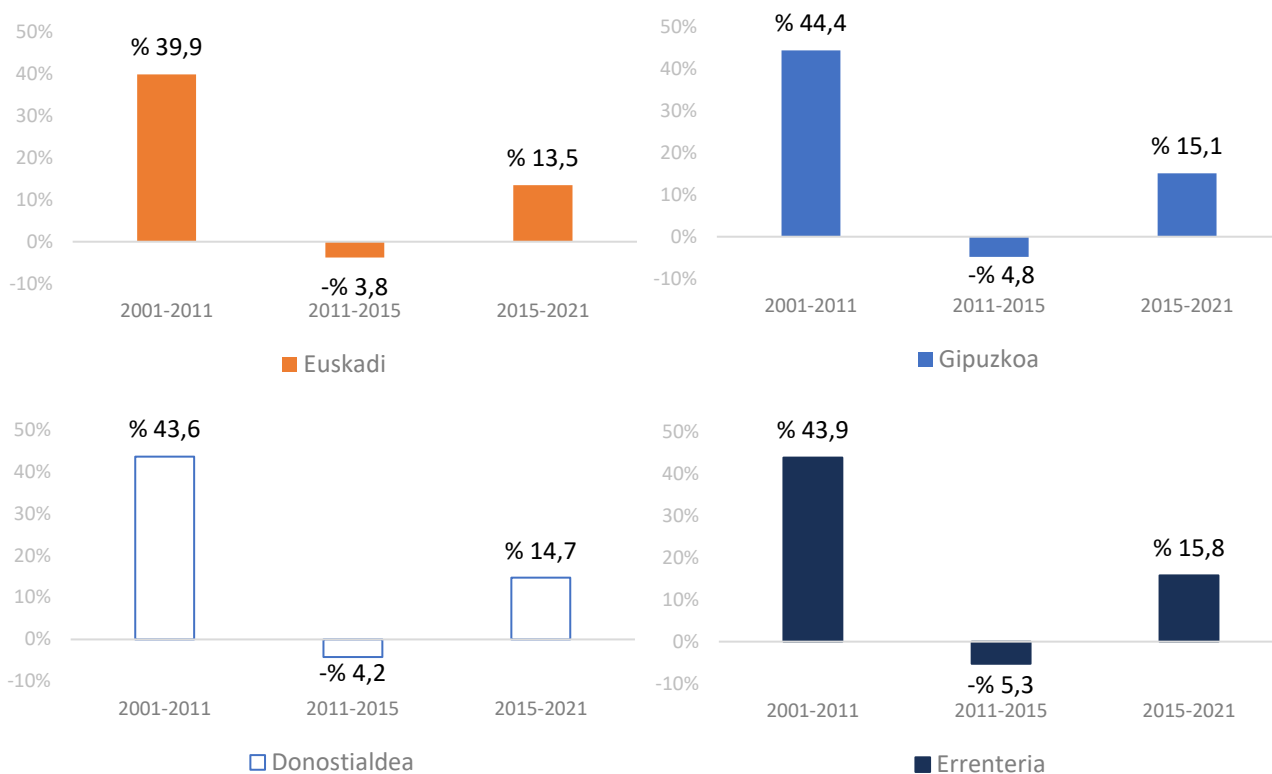


**7. taula. Familien batez besteko errenta erabilgarria. 2001-2020**

	2001	2011	2015	2020	2021
Euskadi	25.559	35.747	34.384	37.863	39.030
Gipuzkoa	25.715	37.133	35.369	39.782	40.706
Donostialdea	26.028	37.364	35.788	39.998	41.033
Errenteria	21.368	30.747	29.107	32.909	33.714

Familiek etxebizitza eskuratzeko egin beharreko ahalegin ekonomikoa kalkulatzeko aldera, aintzat hartu behar da errentaren hazkundera, batez ere, mendearen lehenengo hamarkadan gertatu zela. **Atzeraldi Handiaz geroztik, errenta erabilgarria oso gutxi hazi da.** Aldiz, aurrerago ikusiko dugun moduan, etxebizitzaren prezioak hazkunde handiagoa izan du.

**17. grafikoa. Familien batez besteko errenta erabilgarria, 2001-2021. Aldakuntza-tasa**

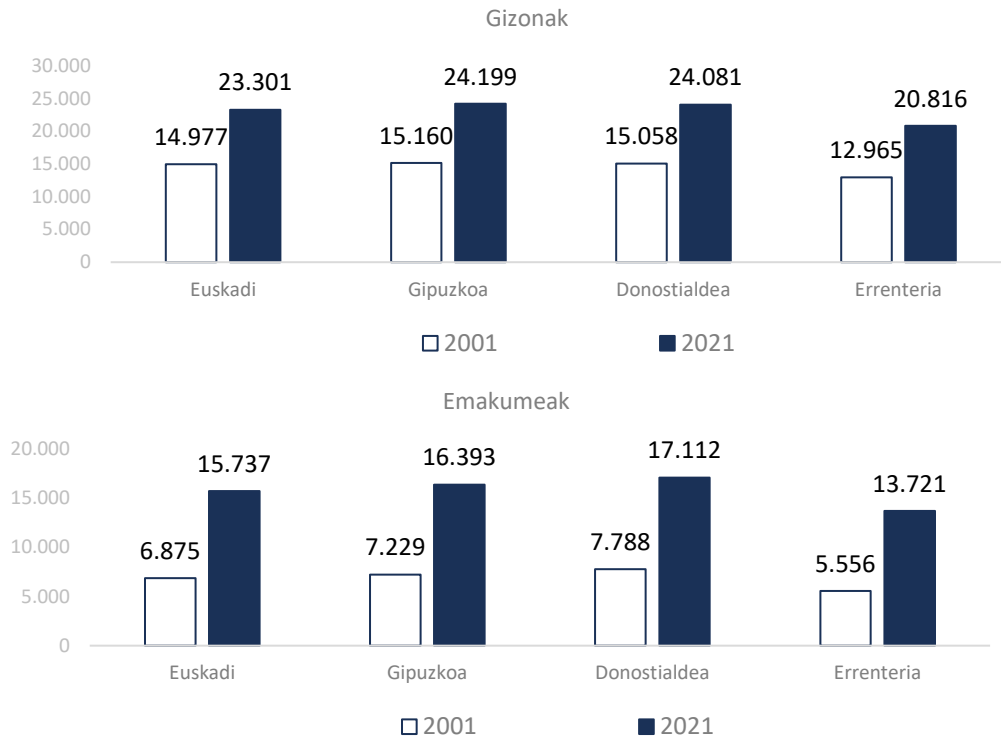


Iturria: Eustat eta geuk egina

Etxebizitzaren eskari potentzialari dagokionez, Donostialdeako errenta eskuragarria dezente handiagoa izateak kalte egiten dio Errenteriako biztanleriari. Izan ere, Donostialdean zein Errenterian, etxebizitzamerkatuaren eskaintza baxua da eta, horrek eragina du etxebizitzaren alokairuaren eta salmentaren prezioan.

Azkenik, Eustatek batez besteko errenta pertsonalari buruz ematen dituen datuak aztertuta, argi ikusten da emakumeen egoerak okerragoa izaten jarraitzen duela (2001az geroztik hobera egin duen arren), eta horrek baldintzatu egiten du etxebizitza eskuratu ahal izatea eta hura ordaintzen jarraitu ahal izatea.

**18. grafikoa. Pertsonen batez besteko errenta erabilgarria, sexuaren arabera, 2001-2021**



Iturria: Eustat eta geuk egina



## 4.- ETXEBIZITZA BABESTUAREN ESKARIA

2023ko uztailean 2.594 bizikidetz-unitate zeuden Etxebiden izena emanda, Erreterian etxebizitza babestua eskatuz. Bizikidetz-unitate horien artetik, 1.838 Erreterian erroldatutako pertsonak eta familiak dira. Aldiz, gainerako 756 bizikidetz-unitateak beste udalerrri batzuetako pertsonak eta familiak dira, Erreterian etxebizitza babestua eskatu dutenak.

### 8. taula. Etxebizitza babestuaren eskariak Erreterian. 2023ko II. hiruhilekoa

	ERREGIMENA						GUZTIRA
	ERROLDATUAK			ERROLDATU GABEAK /			
	Erosketa	Alokairua	Guztira	Erosketa	Alokairua	Guztira	
Kopuru absolutua	457	1.381	1.838	220	536	756	2.594
Guztizkoaren gaineko %	% 17,62	% 53,24	% 70,86	% 8,48	% 20,66	% 29,14	% 100,00

Iturria. Etxebide

Eskari maila hori altua da, Euskadiko batezbestekoarekin alderatuta. Hala, Euskadi osoan 74.078 eskari daude Etxebiden izena emanda: 3,4 eskari 100 biztanleko.

**Erreterian adierazle hori bikoitza da: 6,4 eskari daude erregistratuta 100 biztanleko. Hala, Erreterian alokairuko etxebizitzetan bizitzeko Lanbiden erregistratutako eskarien ehunekoa (udalerriko biztanle kopuruarekiko), Euskadiko batezbestekoaren bikoitza da ia.**

Adierazle horrek argi uzten du **etxebizitza babestuaren eskaria handia dela Erreterian eta, hortaz, neurriak hartu behar direla kolektiborik zaugarrienen eta gazteen beharrei erantzuteko.**

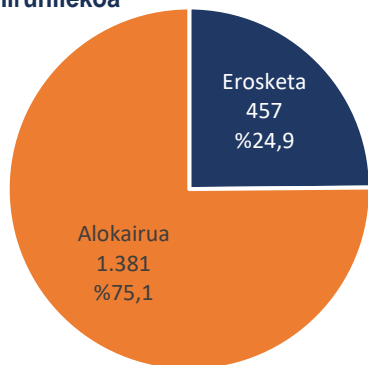
**Erreterian erroldatutako 1.838 pertsonak eta familiak eskatzen dute etxebizitza babestua. Horien artetik, gehiago dira alokairuko etxebizitza babestua eskatzen dutenak, etxebizitza erosi nahi dutenak baino.**

**Lau eskaritik hirutan (% 75,1), alokairu babestuko etxebizitza eskatzen dute. Euskadin ere pisu handia du alokairuaren eskariak duela urte batzuetatik, lehenagoko hamarkadetan erosketa-eskariak pisu handiagoa bazuen ere.**

Udalerrian bertan erroldatutako 1.381 bizikidetz-unitatek eskatzen dute alokairuko etxebizitza babestua Erreterian. Etxebizitzaren Euskal Behatokiak lurralde historikoko eta EAEko hiriburuetakoa informazioa argitaratu du orain dela gutxi eta, haren arabera, bizikidetz-unitate **horietako asko emantzipatuta daude dagoeneko, eta alokairuko etxebizitza libre batean bizi dira.**

457 pertsonak eta familiak eskatzen dute etxebizitza babestua, erosketa erregimenean. Eskaera guztien % 24,9 osatzen dute.

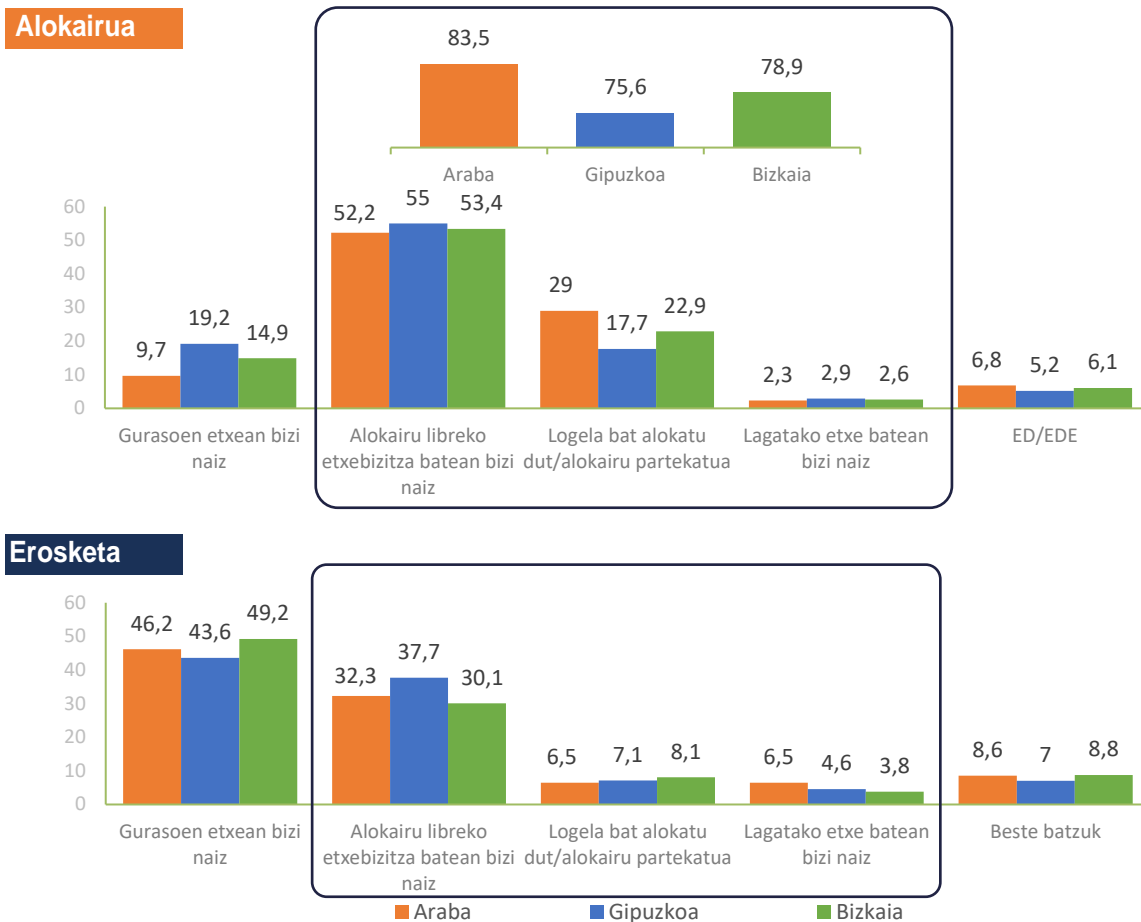
**19. grafikoa. Udalerrian erroldatutako pertsonen eta familien eskaera kopurua Etxebiden, eskatutako erregimenaren arabera. 2023ko II. hiruhilekoa**



Iturria. Etxebide

Hala, Gipuzkoan alokairu babestua eskatu duten bizikidetza-unitateen % 75 alokairu libreko etxebizitza batean bizi dira dagoeneko. Erosteko eskariaren kasuan ere nabarmena da ehuneko hori, % 40tik gorakoa.

**20. grafikoa. Egun, zein da zure egoera etxebizitzari dagokionez? Emantzipatutako pertsonak eta familiak vs emantzipatu gabeak. Euskadiko datuak eta lurralde historikoen araberako datuak**



Iturria: Etxebiden erosketa-erregimenean izena emanda dauden eskaerei egindako inkesta. Etxebizitzaren Euskal Behatokia



Hortaz, Errenteriako alokairu libreko parkean bizi diren pertsona eta familia asko alokairu babestuko etxebizitzaren eskatzaileak dira, ezin diotelako aurre egin bizi diren errenta librearen ordainketari eta hura ordaintzeko ahalegin ekonomikoa murriztea behar dutelako.

**Euskadiko familia emantzipatuen ehunekoaren hipotesia aplikatuta, Errenterian etxebizitza babestua eskatzen duten eta Etxebiden izena emanda dauden familia emantzipatuen kopurua ia mila pertsonakoa izango litzateke, hau da, Errenteriako alokairuko libreko hamar etxebizitzatik lau baino zerbait gehiago.**

Etxebiden izena emandako pertsonak eta familiek etxebizitzarekin lotuta duten egoera aztertzeko orduan, aintzat hartu beharreko elementua da **diru-sarreraren maila baxua; bereziki, alokairuko etxebizitza babestua eskatzen duten familiena.** Egoera hori Euskadi osoan gertatzen da, eta Errenterian ere bai. **Alokairu babestua eskatzen dutenen batez besteko diru-sarrerak ez dira 14.000 eurora iristen. Erosteke eskaria egiten dutenen batez besteko diru-sarrerak, berriz, 23.463 eurokoak dira.**

**Bi kasuetan, diru-sarrera horiek nabarmen zailtzen dute etxebizitza libre bat ordaintzea eta eskuratzea, baita etxebizitza babestua ere. Hala, etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoa osoa altua da, leku bat tentsio eremu gisa sailkatzeko behar den % 30etik gorakoa.**

Dagoeneko emantzipatuta dauden eta alokairuan bizi diren pertsonen kasu espezifikoan (Errenterian ia mila izango lirateke), ahalegin ekonomiko handia egin behar dute alokairu libreko errenta ordaintzen jarraitu ahal izateko, hortaz, beharrezkoa da errentaren igoera posibleak mugatzea.

#### 9. taula. Errenterian erroldatutako Etxebideko eskatzaileak, diru-sarreraren arabera. 2023ko II. hiruhilekoa

	ERROLDATUAK					
	Erosketa	Alokairua	Guztira	Erosketa	Alokairua	Guztira
<b>Haztatutako diru-sarreraren batezbestekoa</b>	<b>23.463,36</b>	<b>13.917,24</b>	<b>16.260,62</b>			
>= 0 eta < 3.000	8	130	138	% 1,8	% 9,4	% 7,5
>= 3.000 eta < 9.000	11	209	220	% 2,4	% 15,1	% 12,0
>= 9.000 eta < 12.000	24	281	305	% 5,3	% 20,3	% 16,6
>= 12.000 eta < 15.000	31	253	284	% 6,8	% 18,3	% 15,5
>= 15.000 eta <= 21.000	111	262	373	% 24,3	% 19,0	% 20,3
> 21.000 eta <= 25.000	82	93	175	% 17,9	% 6,7	% 9,5
> 25.000 eta <= 39.000	152	138	290	% 33,3	% 10,0	% 15,8
> 39.000 eta <= 50.000	29	11	40	% 6,3	% 0,8	% 2,2
Akreditatu gabe	s.e.	s.e.	13			% 0,7

Iturria. Etxebide

Eskari gehienak pertsona bakarrek egindakoak dira, baina pisu erlatibo garrantzitsua dute 2 pertsonako (bikoteak edo guraso bakarreko familiak) eta 3 pertsonatik gorako eskariak ere; horien artean, alokairu babestuko eskari guztien % 47 osatzen dute.



Azkenik, **esan beharrekoa da alokairu babestuko etxebizitzaren eskaria lotuago dagoela emakumeei, gizonei baino.** Sexuaren arabera, emakumeak dira gehienak eskariaren bi erregimenetan. Hala, emakumeak eskariaren titular bakarrak dira erosketa-eskariaren % 43an eta alokairu-eskaeren % 39,8an. Ehuneko horiek askoz ere handiagoak dira eskariaren titular bakarra gizona den kasuetan baino.

**10. taula. Erreterian erroldatutako pertsonen Etxebideko eskariak, kide kopuruaren eta titularren sexuaren arabera, 2023ko II. hiruhilekoan**

	ERROLDATUAK					
	Erosketa	Alokairua	Guztira	Erosketa	Alokairua	Guztira
<b>Kide kopurua</b>						
1	313	743	1.056	% 68,5	% 53,8	% 57,5
2	73	266	339	% 16,0	% 19,3	% 18,4
3 / 4	57	278	335	% 12,5	% 20,1	% 18,2
5 / +	14	94	108	% 3,1	% 6,8	% 5,9
<b>Generoa</b>						
Biak	84	331	415	% 18,4	% 24,0	% 22,6
Gizona	158	405	563	% 34,6	% 29,3	% 30,6
Emakumea	198	550	748	% 43,3	% 39,8	% 40,7

Iturria. Etxebide

**Erroldatutako pertsonen eta erroldatu gabe dauden pertsonen eskarietan antzeko joerak eta ezaugarriak ikusten dira.** Hala, oso nabarmena da diru-sarreraren maila baxua; bereziki, alokairu-eskatzaileen kasuan. Gainera, emakumeek presentzia handiago dute eskatzaileen artean.

**11. taula. Erreterian erroldatuta ez dauden pertsonen Etxebideko eskariak, diru-sarreraren, kide kopuruaren eta titularren sexuaren arabera, 2023ko II. hiruhilekoan**

	ERROLDATU GABEAK					
	Erosketa	Alokairua	Guztira	Erosketa	Alokairua	Guztira
<b>Haztatutako diru-sarreraren batezbestekoa</b>	<b>23.999,60</b>	<b>14.335,43</b>	<b>17.140,74</b>			
<b>Kide kopurua</b>						
1	163	336	499	% 74,1	% 62,7	% 66,0
2	27	87	114	% 12,3	% 16,2	% 15,1
3 / 4	26	89	115	% 11,8	% 16,6	% 15,2
5 / +	s.e.	s.e.	28			% 3,7
<b>Generoa</b>						
Biak	41	119	160	% 18,6	% 22,2	% 21,2
Gizona	83	172	255	% 37,7	% 32,1	% 33,7
Emakumea	104	250	354	% 47,3	% 46,6	% 46,8

Iturria. Etxebide





## 5.- ETXEBIZITZA-PARKEA

### 5.1.- Etxebizitza-parkearen bilakaera eta tipologia

2010etik 2022ra % 3,7 hazi da Errenteriako etxebizitza-parkea Aldi horretan udalerriko biztanleriak izan duen hazkundearen antzekoa da hori. 2010ean 17.440 etxebizitza zeuden, eta 2022an 18.079, hau da, 639 gehiago.

Dena den, udalerriko etxebizitza-parkearen hazkunde-erritmoa baxuagoa izan da Donostialdeakoa (+% 8,3) eta Gipuzkoako batezbestekoa (+% 6,8) baino.

#### 12. taula. Errenteriako eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzen tipologiaren arabera

		2010	2022	Hazkundera 2010-2022	
Euskadi	<b>Guztira</b>	<b>1.005.740</b>	<b>1.079.201</b>	<b>% 7,3</b>	<b>73.461</b>
	Familia-etxebizitzak	1.004.740	1.078.112	% 7,3	73.372
	Etxebizitza nagusiak	843.321	918.484	% 8,9	75.163
	Gainerakoak	161.419	159.628	-% 1,1	-1.791
	Establezimendu kolektiboak	1.000	1.089	% 8,9	89
Gipuzkoa	<b>Guztira</b>	<b>328.911</b>	<b>351.356</b>	<b>% 6,8</b>	<b>22.445</b>
	Familia-etxebizitzak	328.556	351.046	% 6,8	22.490
	Etxebizitza nagusiak	271.356	298.516	% 10,0	27.160
	Gainerakoak	57.200	52.530	-% 8,2	-4.670
	Establezimendu kolektiboak	355	310	-% 12,7	-45
Donostialdea	<b>Guztira</b>	<b>149.240</b>	<b>161.669</b>	<b>% 8,3</b>	<b>12.429</b>
	Familia-etxebizitzak	149.054	161.509	% 8,4	12.455
	Etxebizitza nagusiak	127.190	139.402	% 9,6	12.212
	Gainerakoak	21.864	22.107	% 1,1	243
	Establezimendu kolektiboak	186	160	-% 14,0	-26
Errenteria	<b>Guztira</b>	<b>17.440</b>	<b>18.079</b>	<b>% 3,7</b>	<b>639</b>
	Familia-etxebizitzak	17.427	18.068	% 3,7	641
	Etxebizitza nagusiak	15.748	16.673	% 5,9	925
	Gainerakoak	1.679	1.395	-% 16,9	-284
	Establezimendu kolektiboak	13	11	-% 15,4	-2

Iturria: Eustat

Dena den, kontuan izan behar da gero eta pisu erlatibo handiagoa dutela pertsona bakar batez osatutako familiek. Hortaz, murriztu egin da etxebizitza-parkearen erabileraren intentsitatea. Ondorioz, handiagoa da etxebizitza-merkatuaren gaineko presioa.

Errenterian, 2010ean baino 1.295 etxebizitza gehiagotan bizi zen pertsona bakar bat 2022an; hortaz, hazkundera % 34koa izan da. Hala, 2022an pertsona bakar bat bizi zen udalerriko hiru etxebizitzatik ia batean (% 30,3), eta Donostialdeako maila oso antzekoa da.



**13. taula. Errenteriako eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitza nagusietan bizi den kide kopuruaren arabera**

		2010		2022	
Donostialdea	<b>Guztira</b>	<b>127.190</b>		<b>139.402</b>	
	1 pertsona	32.582	% 25,6	43.086	% 30,9
	2 pertsona	36.961	% 29,1	42.439	% 98,5
	3-5 pertsona	55.111	% 43,3	51.583	% 121,5
	6-9 pertsona	2.419	% 1,9	2.196	% 4,3
	>= 10 pertsona	117	% 0,1	98	% 4,5
	Egoiliarren batez besteko kopurua	2,5	% 0,0	2,4	% 2,4
Errenteria	<b>Guztira</b>	<b>15.748</b>		<b>16.673</b>	
	1 pertsona	3.761	% 23,9	5.056	% 30,3
	2 pertsona	5.136	% 32,6	5.300	% 31,8
	3-5 pertsona	6.641	% 42,2	6.103	% 36,6
	6-9 pertsona	201	+% 1,3	209	+% 1,3
	>= 10 pertsona	9	% 0,1	5	% 0,0
	Egoiliarren batez besteko kopurua	2,5	% 0,0	2,3	% 0,0

Iturria: Eustat

Halaber, oso interesgarria da honako datu hau: etxebizitza nagusien kopurua % 5,9 hazi da Errenterian, etxebizitza-parkea baino gehiago. 2022an, udalerriko 18.079 etxebizitzetatik 16.673 ziren etxebizitza nagusiak.

**EUSTATEko definizioak**

Familia-etxebizitzatzat hartzen da eraikin bat edo egitura aldetik bereizita dagoen eraikinaren zati bat okupatzen duen gela edo gela-multzo eta haren gainerako espazio oro; eraikia, berreraikia, eraldatua edo egokitua dagoen moduagatik pertsona bat edo batzuk bizitzeko egina baldin badago, eta estatistika egin den datan ez bada erabat beste helburu batzuetarako erabiltzen. Esparrua beste helburu batzuetarako erabil daiteke partzialki (kontsulta medikoa, ile-apaindegia, jostundegia, etab.). Dena den, hasiera batean etxebizitza gisa eraikitako esparruak, baina estatistikaren unean erabat beste helburu batzuetarako erabiltzen direnak, ez dira erroldan sartzen (gutziz bulego, tailer, biltegi... bihurtu diren etxebizitzak).

Estatistikak barne hartzen ditu familia-etxebizitzak, erreferentziako datan okupatuta egon ala ez, eta honela sailkatzen dira: nagusiak eta gainerakoak.

- Nagusiak: urte osoan edo urteko zatirik handiengan ohiko etxebizitza gisa erabiltzen duenean pertsona batek edo gehiagok.

- Gainerakoak. Hemen, honako hauek sailkatzen dira:

1. Bigarren etxebizitzak: urteko zati batean bakarrik, aldizka edo noizean behin erabiltzen denean, eta pertsona baten edo gehiagoren ohiko etxebizitza ez denean. Beraz, oporretan, udan, asteburuetan, aldizkako lanetan edo beste kasu batzuetan erabiltzen den landa-eremuko, hondartzako edo hiriko etxe bat izan daiteke.
2. Hutsak: hondatuta ez daudenean eta aurreko egoera batean ez daudenean, eta ez denean inor bizi ohikotasunez.
3. Beste familia-etxebizitza batzuk: aurreko hiru motetako bakar batean ere sailkatu ezin denean. Hemen sailkatuko lirateke inoren ohiko bizilekua (nagusia) edo bigarren etxebizitza ez direnak, eta hainbat pertsonari epe labur baterako alokatzen zaizkienak eta, modu horretan, denboraren zatirik handiengan okupatuta daudenak.



Hala, nagusiak ez diren etxebizitzak (bigarren etxebizitzak edo hutsak) intzidentzia jaitsi egin da 2010etik, eta gaur egun Errenteriako etxebizitza-parkearen % 7,7 osatzen dute. Hau da, hamabi urte hauetan hazi egin da udalerriko etxebizitzak erabilera. Erabilera baxuko etxebizitzak (batzuk hutsak eta, hortaz, mobilizatze modukoak) gutxitu direnez, murriztu egin da etxebizitzak alokairura bideratzeko gaitasuna.

**14. taula. Errenteriako eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzak tipologiaren arabera. 2010-2022**

		2010		2022	
Errenteria	<b>Guztira</b>	<b>17.440</b>		<b>18.079</b>	
	Familia-etxebizitzak	17.427	% 99,9	18.068	% 99,9
	Etxebizitza nagusiak	15.748	% 90,3	16.673	% 92,2
	Gainerakoak	1.679	% 9,6	1.395	+% 7,7
	Establezimendu kolektiboak	13	% 0,1	11	% 0,1
Donostialdea	<b>Guztira</b>	<b>149.240</b>		<b>161.669</b>	
	Familia-etxebizitzak	149.054	% 99,9	161.509	% 99,9
	Etxebizitza nagusiak	127.190	% 85,2	139.402	% 86,2
	Gainerakoak	21.864	% 14,7	22.107	% 13,7
	Establezimendu kolektiboak	186	% 0,1	160	% 0,1

Iturria: Eustat

Donostialdean ere gora egin du etxebizitza nagusien pisu erlatiboak, baina Errenterian baino modu apalagoan. Halaber, **Donostialdean, nagusiak ez diren etxebizitzak pisu erlatiboa Errenteriako zifraren ia bikoitza da** (Errenterian % 7,7 eta Donostialdean % 13,7).

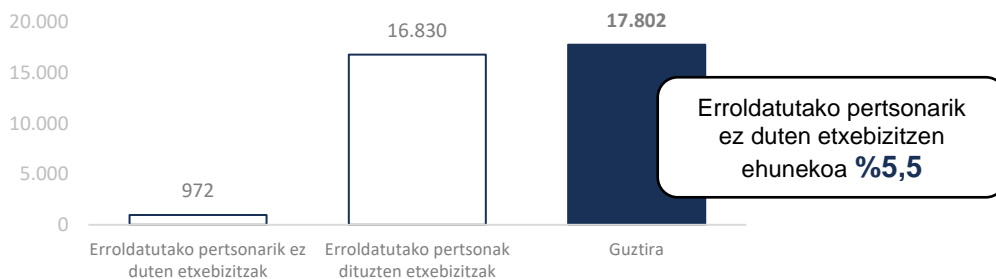
Azkenik, Eustatek emandako informazioaren osagarri gisa, **errolatutako pertsonarik ez duten etxebizitzak kopurua eta ehunekoa** eskuratzea ahalbidetu du erroldaren analisiak. **Guztira, 972 etxebizitza dira: Errenteriako etxebizitza-parkearen % 5,5.**

**Nabarmendu beharrekoa da etxebizitza batean pertsona bakar bat ere erroldatuta ez egoteak ez duela esan nahi halabeharrez hutsik dagoenik**, baina beste udalerrri batzuetan egindako azterketek erakusten dutenez, horien ehuneko handi bat hutsik daudela ondoriozta daiteke.

Auzoen araberrako analisiak erakusten duenez, Zamalbide auzoak du erroldatutako pertsonarik ez duten etxebizitzak intzidentziarik altuena (% 16,9). Hala ere, kuantitatiboki, erroldatutako pertsonarik ez duten etxebizitza gehienak Erdigunean daude (316 etxebizitza), eta auzo horren intzidentzia % 8,4koa da, udalerriko batezbestekoa baino handiagoa.



21. grafikoa. Erroldatutako pertsonarik ez duten etxebizitzak, auzoaren arabera. 2023



15. taula. Erroldatutako pertsonak dituzten etxebizitzak, auzo bakoitzeko

	Erroldatutako pertsonarik ez duten etxebizitzak	Erroldatutako pertsonak dituzten etxebizitzak	Guztira	Erroldatutako pertsonarik ez duten etxebizitzak %
Agustinak	52	1.568	1.620	% 3,2
Alaberga	62	1.010	1.072	% 5,8
Beraun	75	2.300	2.375	% 3,2
Erdigunea	318	3.455	3.773	% 8,4
Fanderia - Gabierrota - Lartzabal	46	1.419	1.465	% 3,1
Galtzaraborda	92	1.799	1.891	% 4,9
Gaztaño	25	413	438	% 5,7
Iztieta	113	1.573	1.686	% 6,7
Kaputxinoak	59	1.206	1.265	% 4,7
Olibet - etxe berriak	30	660	690	% 4,3
Pontika	47	1.166	1.213	% 3,9
Zamalbide	53	261	314	% 16,9

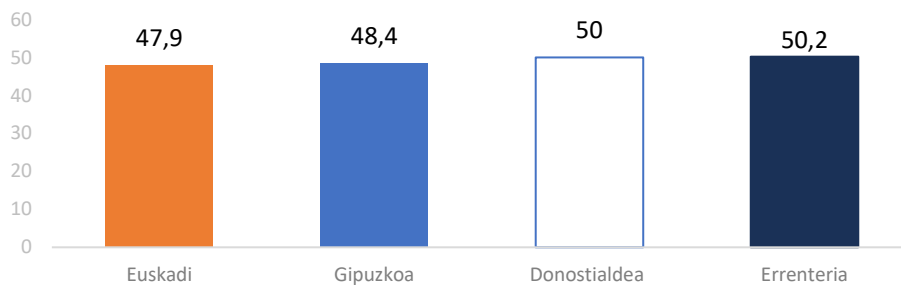
Iturria: Errolda eta geuk egina



## 5.2.- Etxebizitza-parkea, etxebizitzaren ezaugarrien arabera

Errenteriako etxebizitzaren batez besteko antzintasuna 50 urtekoa da, Donostialdeako etxebizitza-parkearen antzintasun berdina. Dena den, Errenteriako etxebizitza-parkea apur bat zaharragoa da Gipuzkoakoa (48,4 urte) eta Euskadikoa (47,9 urte) baino.

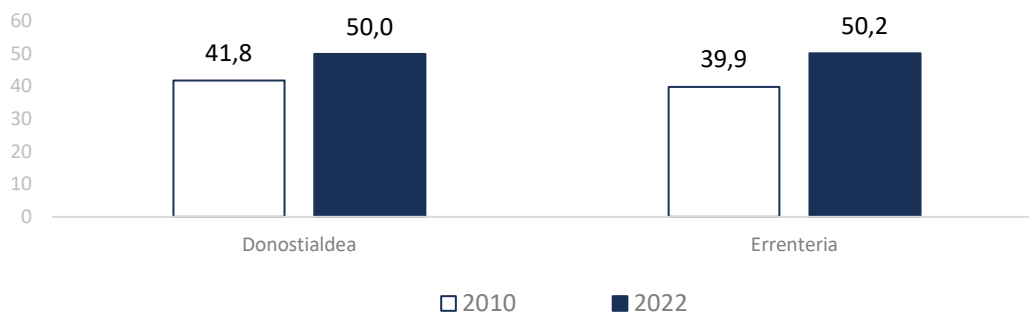
22. grafikoa. Errenteriako eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzaren antzintasunaren arabera. 2022



Iturria: Eustat

2010az geroztik, Errenteriako etxebizitza-parkearen batez besteko antzintasuna 39,9 urtetik 50,2 urtera pasatu da. Etxebizitza berrien eraikuntza-erritmoa baxua dela adierazten du horrek. Joera bera ikusten da Donostialdeako etxebizitza-parkean.

23. grafikoa. Errenteriako eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzaren antzintasunaren arabera. 2010-2022

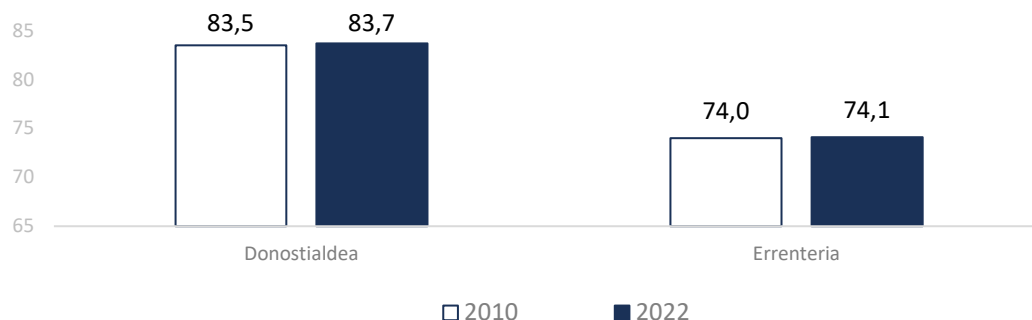


Iturria: Eustat



Errenteriako etxebizitzaren batez besteko azalera 74,1 metro karratukoa zen 2022an. Batez besteko azalera nahiko txikia da, Donostialdeako etxebizitzaren batez besteko azalarekin alderatuz gero (83,7 metro karratu). Dena den, etxebizitza bakoitzaren okupazio mailarekin edo etxebizitza bakoitzean bizi den familiaren batez besteko tamainarekin lotu beharko litzateke datu hori. Egiaz, 74 metroko batez besteko azalera aproposa da bakarrik bizi diren pertsona kopurua hazten ari den honetan.

**24. grafikoa. Errenteriako eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzaren batez besteko azalera erabilgarriaren arabera. 2010-2022**



Iturria: Eustat

Etxebizitza-parkearen ezaugarriak aztertzeke orduan, bereziki interesgarria da honako aldagaia ere: etxebizitzaren irisgarritasuna, eraikinen parkeko atarietan igogailua instalatzearen bidez. **Errenteriak bilakaera positiboa izan du 2010etik 2022ra. Hala, 2022an 1.126 etxebizitza gehiagok zuten igogailua.**

Gainera, udalerriko hamar etxebizitzatik zortzik dute igogailua: Donostialdeako ratioa baino ehuneko 2,7 puntu gehiago eta Euskadiko batezbestekoa baino ehuneko 8 puntu gehiago.

**16. taula. Errenteriako eta inguruko etxebizitza-parkea, igogailua duten ala ez aintzat hartuta. 2022**

		2022	
Euskadi	<b>Etxebizitzak guztira</b>	<b>1078.112</b>	
	Igogailuarekin	767.512	% 71,2
Gipuzkoa	<b>Etxebizitzak guztira</b>	<b>351.046</b>	
	Igogailuarekin	256.169	% 73,0
Donostialdea	<b>Etxebizitzak guztira</b>	<b>161.509</b>	
	Igogailuarekin	125.118	% 77,5
Errenteria	<b>Etxebizitzak guztira</b>	<b>18.068</b>	
	Igogailuarekin	14.493	% 80,2

Iturria: Eustat



## 6.- ETXEBIZITZA MERKATUA

### 6.1.- Salerosketen bilakaera

2022an, etxebizitza-merkatuak pandemiaren aurreko egoera berreskuratu du Errenterian. Eusko Jaurlaritzaren Higiezin Salerosketaren Estatistikak (HSEE) emandako informazioaren arabera, etxebizitza berrien zein bigarren eskuko etxebizitzaren 364 salerosketa erregistratu ziren 2022an; 2019an, berriz, 346.

Hala, azken hamarkadan zehar goranzko joera izan du salerosketa-jarduerak. Izan ere, 2013an salerosketa kopurua oso txikia zen Errenterian: 138 salerosketa baino ez. Etxebizitza motaren arabera datuak ez daude eskuragarri hiruhileko guztietan, baina argi ikusten da bigarren eskuko etxebizitzaren salerosketek osatzen dutela etxebizitza-merkatuaren jardueraren oinarria.

17. taula. Errenteriako etxebizitzaren salerosketa kopurua, hiruhilekoaren, urtearen eta etxebizitza motaren arabera. 2012-2023

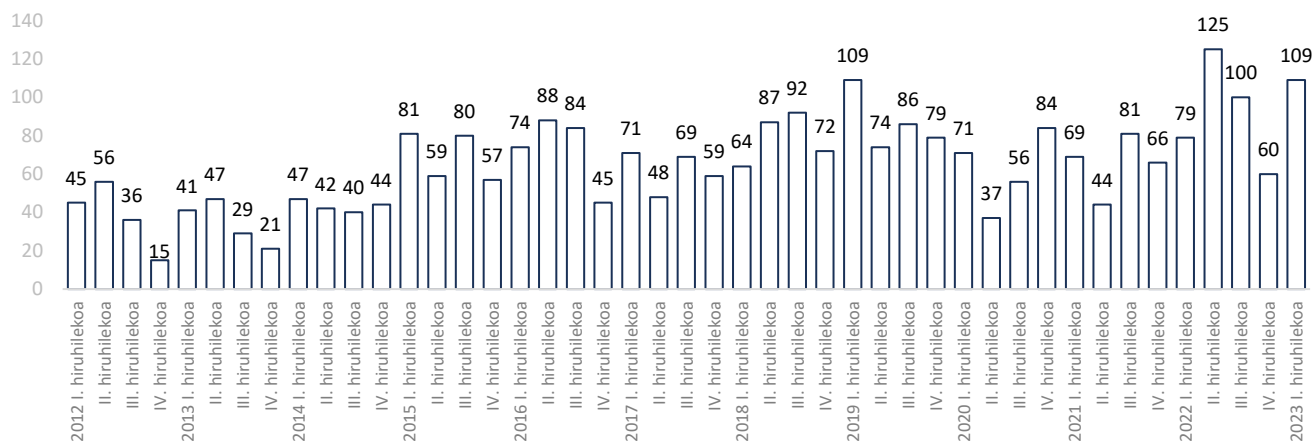
	Etxebizitza guztiak	Etxebizitza berriak	Bigarren eskuko etxebizitzak	Urteko guztizkoa
<b>2012</b>				<b>152</b>
I. hiruhilekoa	45	8	37	
II. hiruhilekoa	56	<5	-	
III. hiruhilekoa	36	<5	31	
IV. hiruhilekoa	15	<5	-	
<b>2013</b>				<b>138</b>
I. hiruhilekoa	41	<5	-	
II. hiruhilekoa	47	22	25	
III. hiruhilekoa	29	7	22	
IV. hiruhilekoa	21	<5	-	
<b>2014</b>				<b>173</b>
I. hiruhilekoa	47	14	33	
II. hiruhilekoa	42	17	25	
III. hiruhilekoa	40	<5	-	
IV. hiruhilekoa	44	6	38	
<b>2015</b>				<b>277</b>
I. hiruhilekoa	81	23	58	
II. hiruhilekoa	59	18	41	
III. hiruhilekoa	80	10	70	
IV. hiruhilekoa	57	9	48	
<b>2016</b>				<b>291</b>
I. hiruhilekoa	74	11	63	
II. hiruhilekoa	88	<5	83	
III. hiruhilekoa	84	8	76	
IV. hiruhilekoa	45	<5	-	
<b>2017</b>				<b>247</b>
I. hiruhilekoa	71	<5	-	
II. hiruhilekoa	48	<5	-	
III. hiruhilekoa	69	<5	-	
IV. hiruhilekoa	59	-	-	



	Etxebizitza guztiak	Etxebizitza berriak	Bigarren eskuko etxebizitzak	Urteko guztizkoa
<b>2018</b>				<b>315</b>
I. hiruhilekoa	64	-	-	
II. hiruhilekoa	87	10	77	
III. hiruhilekoa	92	16	76	
IV. hiruhilekoa	72	<5	67	
<b>2019</b>				<b>348</b>
I. hiruhilekoa	109	31	78	
II. hiruhilekoa	74	8	66	
III. hiruhilekoa	86	<5	81	
IV. hiruhilekoa	79	<5	-	
<b>2020</b>				<b>248</b>
I. hiruhilekoa	71	<5	-	
II. hiruhilekoa	37	<5	-	
III. hiruhilekoa	56	16	40	
IV. hiruhilekoa	84	16	68	
<b>2021</b>				<b>260</b>
I. hiruhilekoa	69	15	54	
II. hiruhilekoa	44	<5		
III. hiruhilekoa	81	10	71	
IV. hiruhilekoa	66	<5	61	
<b>2022</b>				<b>364</b>
I. hiruhilekoa	79	9	70	
II. hiruhilekoa	125	32	93	
III. hiruhilekoa	100	<5	95	
IV. hiruhilekoa	60	<5	55	
<b>2023</b>				
I. hiruhilekoa	109	10	99	

Iturria: HSEE. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila  
<5: bost salerosketa baino gutxiago

## 25. grafikoa. Errenteriako etxebizitzaren salerosketa kopurua, hiruhilekoaren eta urtearen arabera. 2012-2023

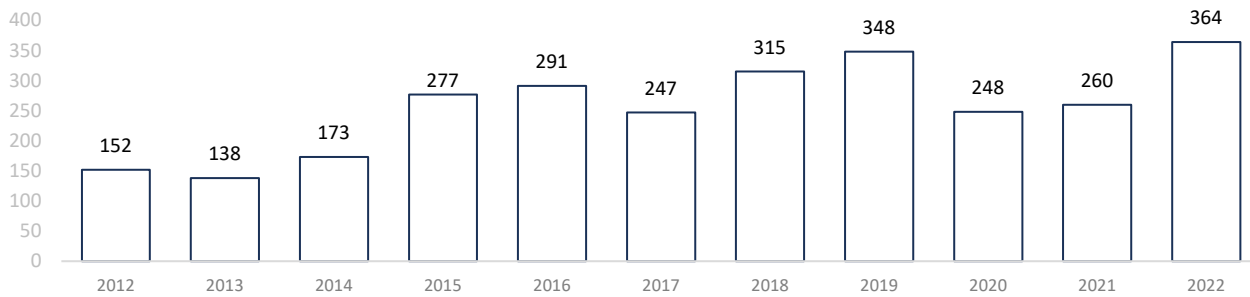


Iturria: HSEE. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila





26. grafikoa. Errenteriako etxebizitzien salerosketa kopurua, urtearen arabera. 2012-2023



Iturria: HSEE. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila

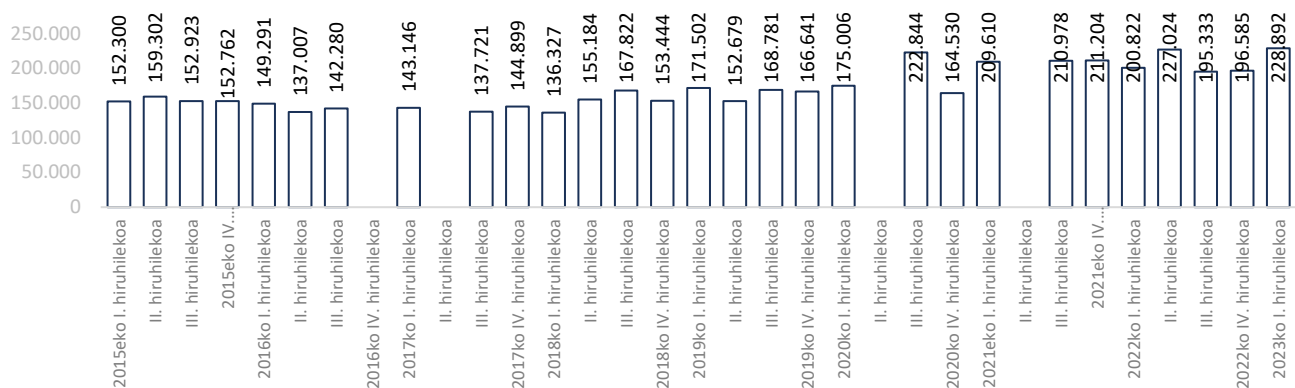
## 6.2.- Etxebizitza libreen batez besteko prezioaren bilakaera

Erreterian erregistratutako etxebizitzaren salerosketen batez besteko prezioak goranzko joera izan du azken urteetan zehar.

Kontuan izan behar da hiruhileko bakoitzeko batez besteko prezioa hainbat motatako eta hainbat lekutako etxebizitza kopuru txiki bati dagokiola, hortaz, ez da egokia hiruhilekoko datuak alderatzea. Aldiz, egokiagoa da epe ertaineko edo epe luzeko begiradatik aztertzea.

2015etik 2019ra, hiruhileko bakoitzean erregistratutako salerosketen batez besteko prezioak ez zuen gainditu etxebizitza bakoitzeko 160.000 euroko kota. **2019etik aurrera, gora egin zuen erregistratutako salerosketen batez besteko prezioak, eta 200.000 euroko kota gainditu zuen.** Hala, 2023ko lehen hiruhilekoan erregistratutako salerosketen batez besteko prezioa 228.000 eurokoa izan zen: inoizko erregistrorik altuena.

### 27. grafikoa. Etxebizitza libreen salerosketen batez besteko prezioa Erreterian. 2015-2023



Iturria: HSEE. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila

Jakina den moduan, **Erreteriarako etxebizitza-merkatuaren bilakaera ez du udalerrian bertan erroldatutako pertsonen eskari endogenoak bakarrik baldintzatzen; Donostiako metropoli eremuko presioak eta udalerrri honen aparteko egoerak ere badute eragina.**

Hala, Donostialdeako eta Bidasoa Behereko eremu funtzionaleko salerosketen batez besteko prezioa oso altua da: bigarren eskuko etxebizitzaren kasuan, 300.000 eurotik gorakoa; eta etxebizitza berri libreen kasuan, 378.000 eurokoa.

2018tik, goranzko joera izan du eremu funtzionaleko salerosketen batez besteko prezioak ere, Erreteriarako etxebizitza-merkatuak izandako bilakaerarekin bat.



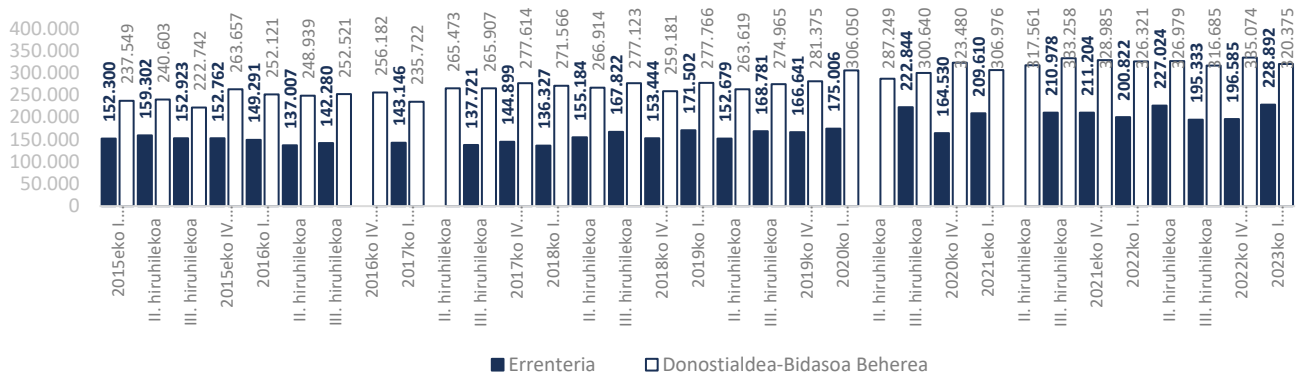
18. taula. Etxebizitza libreen salerosketen batez besteko prezioa Donostialdeako eta Bidasoa Behereko eremu funtzionalean, hiruhilekoaren eta etxebizitza motaren arabera. 2015-2023

	Etxebizitza guztiak	Etxebizitza berriak	Bigarren eskuko etxebizitzak
<b>2015</b>			
I. hiruhilekoa	237.549	200.098	245.482
II. hiruhilekoa	240.603	215.074	246.783
III. hiruhilekoa	222.742	221.242	223.082
IV. hiruhilekoa	263.657	255.380	265.098
<b>2016</b>			
I. hiruhilekoa	252.121	247.438	254.097
II. hiruhilekoa	248.939	232.557	253.782
III. hiruhilekoa	252.521	208.594	263.482
IV. hiruhilekoa	256.182	205.552	268.095
<b>2017</b>			
I. hiruhilekoa	235.722	233.357	236.129
II. hiruhilekoa	265.473	235.645	274.412
III. hiruhilekoa	265.907	223.734	283.565
IV. hiruhilekoa	277.614	244.707	289.404
<b>2018</b>			
I. hiruhilekoa	271.566	285.316	268.113
II. hiruhilekoa	266.914	233.954	278.556
III. hiruhilekoa	277.123	231.824	288.172
IV. hiruhilekoa	259.181	261.756	258.551
<b>2019</b>			
I. hiruhilekoa	277.766	266.850	281.901
II. hiruhilekoa	263.619	244.779	269.065
III. hiruhilekoa	274.965	264.477	277.235
IV. hiruhilekoa	281.375	284.321	280.550
<b>2020</b>			
I. hiruhilekoa	306.050	345.039	296.525
II. hiruhilekoa	287.249	271.660	289.352
III. hiruhilekoa	300.640	367.725	283.134
IV. hiruhilekoa	323.480	472.305	294.888
<b>2021</b>			
I. hiruhilekoa	306.976	358.165	293.909
II. hiruhilekoa	317.561	364.835	308.472
III. hiruhilekoa	333.258	378.479	328.390
IV. hiruhilekoa	328.985	355.869	325.224
<b>2022</b>			
I. hiruhilekoa	326.321	358.434	321.586
II. hiruhilekoa	326.979	374.177	320.585
III. hiruhilekoa	316.685	361.573	309.703
IV. hiruhilekoa	335.074	366.661	331.463
<b>2023</b>			
I. hiruhilekoa	320.375	378.041	308.826

Iturria: HSEE. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila

Hala, bi lurralde eremuetan antzeko dinamika jarraitu du etxebizitzaren prezioak. Azken urteetan goranzko joera argia erregistratu da, eta horrek zaildu egiten du emantzipatu gabeko biztanleriaren zati handi batek etxebizitzaren merkaturako sarbidea izatea.

**28. grafikoa. Etxebizitza libreen salerosketen batez besteko prezioaren bilakaera Erreterian eta Donostialdea-Bidasoa Beherea eremu funtzionalean. 2015-2023**



Iturria: HSEE. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila

Aparteko aipamena egin behar zaio Donostiaren egoerari. Izan ere, Erreteriatik gertu dagoenez eta biztanle asko dituen, etxebizitza eskuratzeko dituen arazoek inpaktu negatiboa dute eremu funtzional osoan. Gipuzkoako hiriburuan, salerosketen batez besteko prezioa Estatuko hiriburuetakoko prezioen artean altuenetakoa da. 2022an eta 2023ko lehen hiruhilekoan, batez besteko prezioa 400.000 eurotik gorakoa izan zen (2023ko lehen hiruhilekoan bigarren eskuko etxebizitzaren prezioa izan ezik).

**19. taula. Donostiako etxebizitza libreen salerosketen batez besteko prezioaren bilakaera konparatzailea**

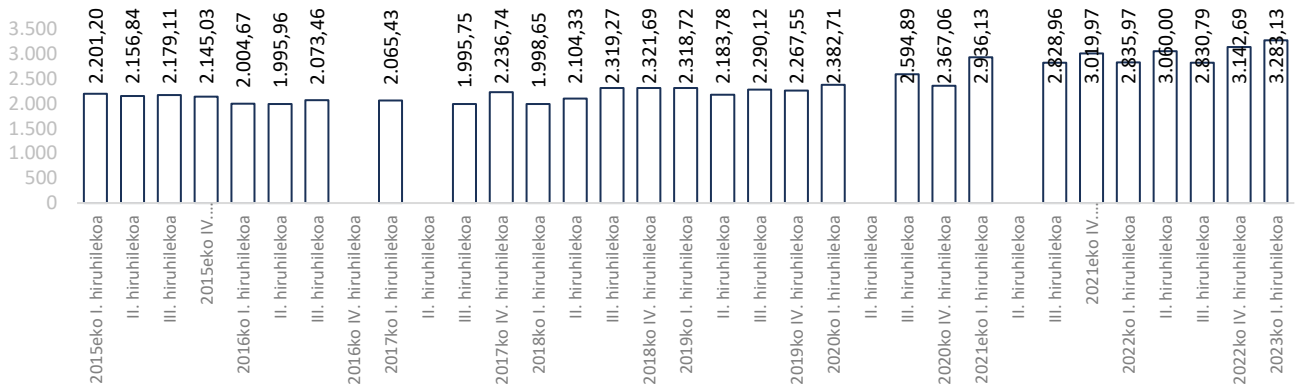
	Etxebizitza guztiak	Etxebizitza berriak	Bigarren eskuko etxebizitzak
<b>2022</b>			
I. hiruhilekoa	443.480	462.130	440.186
II. hiruhilekoa	436.324	486.274	431.066
III. hiruhilekoa	436.547	492.395	426.463
IV. hiruhilekoa	464.445	-	455.275
<b>2023</b>			
I. hiruhilekoa	416.062	495.484	397.645

Iturria: HSEE. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila

Erreteriarako salerosketen metro karratu bakoitzeko batez besteko prezioaren bilakaerak ere islatzen du etxebizitza-merkatuak azken urteetan izandako tenkatzea. 2022an eta 2023ko lehen hiruhilekoan, metro karratu bakoitzeko 3.000 euroko kota gainditu zen hainbat hiruhilekotan.

Erreterian erregistratutako salerosketen metro karratuko batez besteko prezioa asko igo da 2015-2017 aldiaz geroztik. Hala, duela 6 urte eskas, metro karratuaren prezioa ez zen 2.000 eurotik pasatzen.

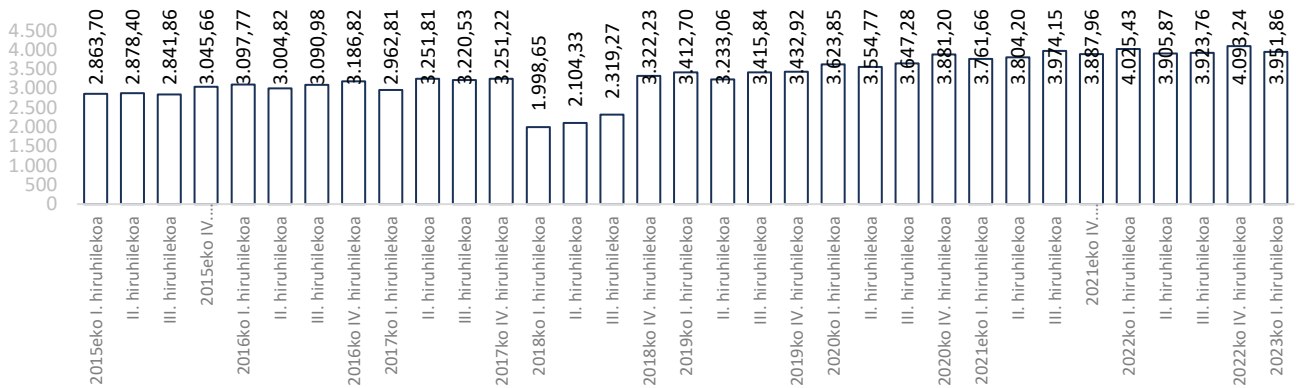
**29. grafikoa. Eraikitako metro karratuko batez besteko prezioa Erreterriako etxebizitza libreen salerosketetan, hiruhilekoaren arabera. 2015-2023**



Iturria: HSEE. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila

Metro karratuaren batez besteko prezioa are altuagoa da Donostialdeako eremu funtzionalean. 2022an eta 2023an, metro karratuko 4.000 eurora iritsi zen. Erreterian gertatu bezala, 2015az geroztik nabarmen igo da batez besteko prezioa; izan ere, duela 7 urte 3.000 baino gutxiago balio zituen metro karratuak.

**30. grafikoa. Eraikitako metro karratu bakoitzeko batez besteko prezioa Donostialdea-Bidasoa Beherea eremu funtzionaleko etxebizitza libreen salerosketetan, erregistroan inskribatutako hiruhilekoaren eta etxebizitza motaren arabera (€). 2015-2023**

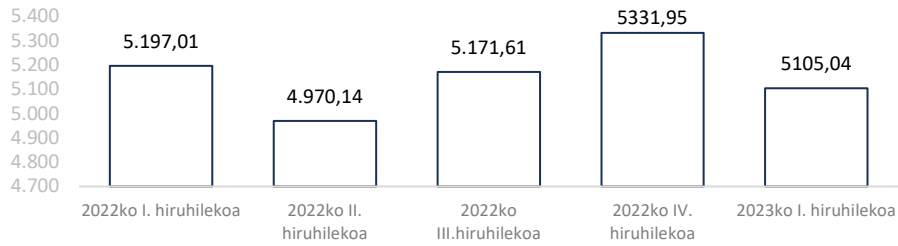


Iturria: HSEE. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila



Donostiaren kasuan, salerosketen metro karratuko batez besteko prezioa 5.000 eurotik gorakoa da. Ondorioz, biztanleriaren ehuneko handi batek Donostiatik kanpo bilatu behar du etxebizitza; bereziki, lehenengo etxebizitza eskuratu behar duten pertsona gazteen kasuan.

**31. grafikoa. Eraikitako metro karratuko batez besteko prezioa Donostiako etxebizitza libreen salerosketetan. 2022-2023**



Iturria: HSEE. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila



## 7.- ALOKAIRU MERKATUA

### 7.1.- Alokairuko etxebizitzaren parkea

Euskadiko eta Estatuko udalerrri bakar batek ere ez du informazio zehatzik udalerriko edo hiriko etxebizitza-parkean alokairuan dauden etxebizitzaren kopuruaren gainean.

Euskadin, Eustatek emandako estatistiketako datuak dira eskuragarri dauden bakarrak. Alokairu-erregimenak etxebizitza-parkearen gainean duen ehunekoa kalkulatzeko aukera ematen duten bi eragiketa estatistiko dira. Etxebizitzaren Udal Estatistika, zeina aurreko atalean aipatu dugun; eta Etxebizitzaren Errolda (azken datuak 2021ekoak dira), zeina hamar urtetik behin egiten den.

**Bi eragiketa horien arabera, Erreterian 2.161 (2021) eta 2.293 (2022) etxebizitza artean daude alokairuan; hau da, udalerriko etxebizitza guztien % 13.**

Hortaz, alokairuan dauden etxebizitzaren pisu erlatiboa askoz ere txikiagoa da Erreterian, Donostialdea osoan baino. Nolanahi ere, joera normala da udalerrri handietan etxebizitza-merkatua ere handiagoa izatea.

**Alokairu-merkatuaren tenkatzeari dagokionez, Erreteriarako alokairu-merkatua txikia izateak eta Donostiako eta inguruko alokairu-eskaintza nabarmen eskasa izateak presio handiagoa eragiten du udalerriko eskarian, eta zaildu egiten du alokairuko etxebizitza bat arrazoizko prezioan eskuratzea.**

**20. taula. Alokairuko etxebizitzaren pisu erlatiboa, Erreterian eta inguruan. 2022**

		2022	
Euskadi	<b>Guztira</b>	<b>918.484</b>	
	Jabetzan	769.884	% 83,8
	Alokairuan	130.519	% 14,2
	Beste era batean	18.081	% 2,0
Gipuzkoa	<b>Guztira</b>	<b>298.516</b>	
	Jabetzan	246.096	% 82,4
	Alokairuan	46.477	% 15,6
	Beste era batean	5.943	% 2,0
Donostialdea	<b>Guztira</b>	<b>139.402</b>	
	Jabetzan	112.613	% 80,8
	Alokairuan	24.173	% 17,3
	Beste era batean	2.616	% 1,9
Erreteria	<b>Guztira</b>	<b>16.673</b>	
	Jabetzan	14.130	% 84,7
	Alokairuan	2.293	% 13,8
	Beste era batean	250	% 1,5

Iturria: etxebizitzaren udal-estatistika. Eustat



Nolanahi ere, **Etxebizitzen Erroldako 2011 eta 2021 arteko datuak alderatuta, azken hamar urte hauetan Errenterian alokairuko etxebizitzak asko ugaritu direla ikus daiteke, Euskadin, Gipuzkoan eta Donostialdean gertatu den moduan.** Errenterian % 63 hazi da alokairuko etxebizitzen kopurua: 2011n 1.321 etxebizitza zeuden alokairuan, eta 2021ean 2.161.

**21. taula. Etxebizitzak, eskuratzeko erregimenaren arabera. 2011-2021**

		2011	2016	2021	2011-2021 arteko aldakuntzaren %	
<b>Euskadi</b>	<b>Guztira</b>	<b>860.522</b>	<b>890.758</b>	<b>913.819</b>	<b>% 6,20</b>	<b>53.297</b>
	Jabetzan	739.227	758.315	772.458	% 4,50	33.231
	Alokairuan	<b>70.883</b>	<b>112.614</b>	<b>123.479</b>	<b>% 74,20</b>	52.596
	Beste modu batzuetan	50.412	19.829	17.882	-% 64,50	-32.530
	<b>Gipuzkoa</b>	<b>276.407</b>	<b>290.096</b>	<b>296.835</b>	<b>% 7,40</b>	<b>20.428</b>
Jabetzan	238.762	244.376	246.752	% 3,30	7.990	
Alokairuan	21.289	39.026	44.062	% 107,00	22.773	
Beste modu batzuetan	16.356	6.694	6.021	-% 63,20	-10.335	
<b>Donostialdea</b>	<b>Guztira</b>	<b>129.237</b>	<b>134.772</b>	<b>138.449</b>	<b>% 7,10</b>	<b>9.212</b>
	Jabetzan	111.377	111.528	113.027	% 1,50	1.650
	Alokairuan	10.296	20.256	22.780	% 121,30	12.484
	Beste modu batzuetan	7.564	2.988	2.642	-% 65,10	-4.922
	<b>Errenteria</b>	<b>Guztira</b>	<b>15.924</b>	<b>16.325</b>	<b>16.584</b>	<b>% 4,10</b>
Jabetzan		13.797	14.000	14.176	% 2,70	379
Alokairuan		1.321	1.995	2.161	% 63,60	840
Beste modu batzuetan		806	330	247	-% 69,40	-559

Iturria: Etxebizitzen Errolda. Eustat

Aurreko koadroan ikusten den moduan, Errenteriako etxebizitza-parkea % 4,1 hazi da 2011tik: 660 etxebizitza gehiago 10 urtean. Hortaz, hazkundera txikia izan da, alokairuan dauden etxebizitzen kopuruak izandako hazkundera baino askoz ere txikiagoa.

Donostialdea eta Euskadi osoan ere berbera izan da joera, eta lotuta dago Atzeraldi Handiaren ondorioekin. Izan ere, Atzeraldi Handiak moteldu egin zuen etxebizitza librean eta babestuen eraikuntza, baina etxebizitza-beharrak eta -eskariak gora egiten jarraitu zuten. Hortaz, alokairu-erregimena bihurtu zen aukera bakarra pertsona eta familia askorentzat, etxebizitza erostea garestia zelako.

Testuinguru horretan, **gaur egun ia ez dago alokairu-eskaintzarik udalerrian.** Txosten hau idazteko unean (2023ko iraila) 4 etxebizitza zeuden Idealista atarian argitaratuta, udalerrri osoan, eta alokairu-errenta oso altua eskatzen zuten, hilean 950 eta 1.300 euro artekoa.



Azkenik, eskura dauden datuen arabera, Erreterian edukitzaile handien jabetzako 140 etxebizitza daude, guztira 21 pertsona eta enpresa jaberena. Honek alokairu libreko etxebizitza-parkearen %6,5 inguru suposatzen du.

## 7.2.- Alokairu librearen prezioa

Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak egiten duen Alokairu Merkatuaren Estatistikak (AME) honako helburua du: hiru hilekoan/urtean alta emandako eta indarrean dauden EAEko etxebizitzaren alokairu libreko kontratuekin lotutako fidantza-gordailuen kopurua eta hileko errenta ezagutzea. Etxebizitza-politikaren jarraipenerako adierazle-sistemako oinarritzko informazio-iturria da.

Honako populazioa da estatistika honen xedea: higiezinen alokairu libreko (etxebizitzak eta lokal komertzialak) kontratuei lotuta gordailututako fidantzak; bereziki, etxebizitza kolektiboari lotutako ohiko etxebizitzarako kontratuak aztertzen dira. Hau da, merkatuko prezioaren arabera alokairu-errenta duten etxebizitza bat baino gehiago dituzten atarrietan kokatutako ohiko etxebizitzaren alokairu-kontratuak. Hortaz, kanpoan geratzen dira etxebizitza babestuak.

**22. taula. Ohiko etxebizitza kolektiboaren (ohiko etxebizitzaren kontratua) alokairu libreko kontratuen hileko batez besteko errenta (€), kontratuaren hasiera-urtearen arabera. 2017-2022**

Udalerria	2017 Hileko batez besteko errenta	2022 Hileko batez besteko alokairu-errenta	Igoera 2017-2022
Oiartzun	839,1	968,6	%7,4
Errenteria	608,8	713,7	%17,2
Pasaia	635,6	728,7	%14,7
Donostia	839,1	968,61	%15,4

Iturria: EMAL. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila

Estatistika horren arabera, **2017tik 2022ra Erreteriarako alokairu libreko etxebizitzetan sinatutako kontratuen batez besteko errenta, batez beste, hilean 608 eurotik hilean 713 eurora igo da, hau da, % 17,2ko hazkunde-tasa.** Hazkunde hori Donostiakoaren maila berean dago, eta inguruko udalerriena baino gorago.

Era berean, adierazgarria da Donostiako alokairuaren prezio altua. Hala, metro karratuaren alokairu-prezio altuenak dituzten Estatuko hiriburuen artean dago. **Donostiako alokairua garestia izateak eta hiriko eskaria ase ezinaren presioak eragina dute metropoli eremu osoan eta, ondorioz, alokairuaren prezioa oso altua da eremu horretan.**



## 8.- TENTSIO EREMU IZENDATZEKO IRIZPIDEEN ESTIMAZIOA

Tentsio eremuak mugatzeko orduan txosten honetan aplikatzen diren araudi-esparrua eta oinarrizko kontzeptuak azalduko ditugu atal honetan, labur:

### Oinarrizko definizioak

Etxebizitza-eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen definizioen barruan, 3. artikuluan, tentsio eremuen mugatzean eragiten duten kontzeptu garrantzitsu batzuk ageri dira:

- a) *Finantza-ahaleginaren arabera baldintza eskuragarriak: familiek gehiegizko finantza-ahalegina egitea saihesten duten salmenta- edo alokairu-prezioaren baldintzak, familien diru-sarrera garbiak eta ezaugarri partikularrak kontuan hartuta, eta hipoteka duen jabeak edo maizterrak ordaindu beharreko hipoteka-kuota edo alokairu-errenta, gastuak eta oinarrizko hornigaiak aintzat hartuta; finantza-ahaleginak, orokorrean, ez du gainditu behar bizikidetzaren unitatearen diru-sarreraren ehuneko 30.*
- b) *Oinarrizko gastuak eta hornigaiak: hornigai elektrikoak (elektrizitatea, gasa, gasolioa, etab.), ur korrontearen, telekomunikazio-zerbitzuen eta jabeen erkidegoari egin beharreko ordainketa posibleen kostuaren zenbatekoa; horiek denak, ohiko etxebizitzarekin lotuta.*

### Tentsio eremu izendatzea

Definizio horietan oinarrituta, honakoa ezartzen du 18. artikulua (Etxebizitza-merkatuko tentsio eremuen izendapena):

- Etxebizitza arloko administrazio eskudunek bizitegi-merkatuko tentsio eremuak izenda ditzakete, araudian ezarritako irizpideen eta prozeduren arabera, eta dagozkien eskumenen baitan. Biztanleentzat etxebizitzaren eskaintza txikiegia izateko arrisku berezia duten lurralde eremuetan etxebizitza arloko jarduketa publikoak bideratzea da helburua, merkatuan etxebizitzak eskuratzea posible izan dadin, lurralde eremu bakoitzaren beharren arabera.
- Lurralde eremu bat etxebizitza-merkatuko tentsio eremu izendatzen bada, izendapena 3 urtez egongo da indarrean, eta urtero luzatu ahal izango da, prozedura bera jarraituta. Horretarako, izendapenaren arrazoiek jarraitu egin behar dute, eta aurreko izendapenaz geroztik egoera konpontzeko edo hobetzeko hartutako neurri eta ekintza publikoak justifikatu behar dira aurrez.

## Tentsio eremu izendatzeko irizpideak

Eremu bat tentsio eremu izendatzea ahalbidetzen duten irizpideekin lotuta dago txosten honen zatirik garrantzitsuena.

Legearen arabera, izendapena lortzeko, memoria bat egin 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 eskuratzea 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 oinarrizko gastu eta hornigaiak, familien batez besteko diru-sarreraren 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 ehunekoa gutxienez ehuneko hiru puntu handiagoa izatea dagokion autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino.

Hortaz, nahikoa da bi irizpideetako bat betetzea, eremu bat tentsio eremu izendatzeko. Halaber, legea indarrean sartu eta hiru urtera etxebizitza-merkatuko tentsio eremuak izendatzeko irizpideak berrikustea proposatzen du hirugarren xedapen gehigarriak, errealitatearen eta etxebizitza-merkatuaren bilakaeraren arabera egokitzeko.

### 1. irizpidea. Etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoa > % 30

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

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

Hipotekaren edo alokairuaren kostuak aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatearen aurrekontuan duen batez besteko kargak, gehi oinarrizko gastu eta hornigaiak, familien batez besteko diru-sarreraren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gainditzea.

Bigarren adierazle honetan 2020ko datu estatistikoetara jo behar izan dugu. Izan ere, Errenta pertsonalari eta familiarrari buruzko Eustaten estatistikak, gaur egun argitaratuta dagoenak, ez du geroagoko informaziorik eskaintzen. Koherentzia metodologikoa dela eta, AMEren 2020ko alokairu-errentari buruzko datua hartu dugu aintzat, eta Eustaten 2020ko Familiako Aurrekontuen Estatistikak hornigaien gastuei buruz ematen dituen datuak ere bai, nahiz eta bi kasu horietan eskuragarri dagoen geroagoko informazioa. 2023ko azaroan 2021eko familien errentari buruzko informazio eguneratua eskura izatea espero da, eta orduan 2021eko datuekin eguneratu ahal izango dugu adierazle hau.



Irizpidea	Erabilitako adierazleak	Erreferentzia-data	Iturria
<b>1. Alokairu-errenta handitzea</b>	Batez besteko alokairu-errenta, udalerrriaren eta barrutiaren arabera (eskuragarri dagoen lekuetan)	2017an eta 2022an hasitako alokairu-kontratuei lotuta gordailututako fidantzen datua  Datu hau adierazgarria ez den udalerrrien kasuan (urte horretan sinatutako kontratu kopurua txikia delako), aztergai dugun urteko abenduaren 31n indarrean zegoen guztizko kontratu kopuruari lotutako datua erabili da.	Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Estatistikako Organoa
	Euskadiko KPIa	2017tik 2022ra KPIaren batez bestekoaren datua (% 14 + % 3) = % 17	Eustat
<b>2. Ahalegin ekonomikoa &lt;% 30</b>	Familien errenta erabilgarria, udalerrriaren eta barrutiaren arabera (eskuragarri dagoen lekuetan)	Argitaratutako azken datua: 2020	Eustat, Errenta pertsonalaren eta familiarraren estatistika
	Batez besteko alokairu-errenta, udalerrriaren eta barrutiaren arabera (eskuragarri dagoen lekuetan)	2021an hasitako kontratuei lotuta gordailututako fidantzen datua erabili dugu, koherentzia metodologikoa mantentzeko.	Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Estatistikako Organoa
	Etxeko oinarrizko hornigaien gastuak	Eustatek emandako informazioa eskura izan bitartean, gutxi gorabeherako kalkulu bat egin dugu, Eustatek argitaratzen duen Familiako Gastuaren Estatistikako datuetan oinarrituta <sup>2</sup> .	Eustat, Familiako Gastuaren Estatistika

<sup>2</sup> Honako kontzeptuak txertatu ditugu, 2021eko datuekin

04.4.1 T Ur-hornidura

04.4.2 T Zabor-bilketa

04.4.3 T Saneamendu-zerbitzua

04.4.4 T Etxebizitzarekin lotutako beste zerbitzu batzuk, beste inon sailkatu gabeak

04.5.1 T Elektrizitatea

04.5.2 T Gasa

04.5.3 T Erregai likidoak

08.2.0 T Posta, telefono eta fax zerbitzuak



## 2. irizpidea. Alokairuaren prezioaren igoera azken 5 urteetan < KPI + 3 puntu

Txostenaren irakurketa errazteko, 1. irizpidea deitu diogu azken urteetan alokairuaren batez besteko errentak izandako igoerarekin lotutako irizpideari: *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.*

Kasu honetan, eskura dagoen informazioa Eusko Jaurlaritzaren Alokairu Merkatuaren Estatistikarekin (EMAL) lotuta dago, eta 2022ko laugarren hiruhilekora arte eguneratuta dago. Beraz, fidantzen erregistroan jarritako eta 2017tik 2022ra bitartean (azken 5 urteetan) hasitako alokairu libreko kontratuen batez besteko errentaren igoera kalkulatu ahal izan da, ehunekotan, eta Euskadin aldi horretan izandako KPIaren igoerarekin alderatu ( % 17).

Irizpidea	Erabilitako adierazleak	Erreferentzia-data	Iturria
<b>1. Alokairu-errenta handitzea</b>	Batez besteko alokairu-errenta, udalerrriaren eta barrutiaren arabera (eskuragarri dagoen tokia)	2017an eta 2022an hasitako alokairu-kontratuei lotuta gordailututako fidantzen datua	Batez besteko alokairu-errenta, udalerrriaren eta barrutiaren arabera (eskuragarri dagoen tokia)
	Euskadiko KPIa	2017tik 2022ko abendura bitarteko datua (% 14 + % 3) = % 17	Eustat
<b>2. Ahalegin ekonomikoa &lt;% 30</b>	Familien errenta erabilgarria, udalerrriaren eta barrutiaren arabera (eskuragarri dagoen lekuetan)	Argitaratutako azken datua: 2021	Eustat, Errenta pertsonalaren eta familiarraren estatistika
	Batez besteko alokairu-errenta, udalerrriaren eta barrutiaren arabera (eskuragarri dagoen lekuetan)	2021ean hasitako kontratuei lotuta gordailututako fidantzen datua erabili dugu, koherentzia metodologikoa mantentzeko.	Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Estatistikako Organoa
	Etxeko oinarrizko hornigaien gastuak	Euskadiko 2021eko gastuaren adierazlea erabili dugu, ez genuelako datu zehatzagorik	Eustat, Familiako Gastuaren Estatistika



ERRETERIA- Tentsio eremu izendatzeko oinarrizko datuak	
Alokairu-errenta 2017an	611 €
<b>Alokairu-errenta 2022an</b>	<b>713,7 €</b>
% 2017-2022 (1. irizpidea)	<b>%16,7</b>
Familiaren errenta erabilgarria 2021ean	<b>33.714 €</b>
2021eko alokairu-errenta + 2021eko familiaren oinarrizko gastuak 670,1 (2021EKO ERRENTA) + 259 euro	<b>929 €</b>
Ahalegin ekonomikoa % 30 (2. irizpidea)	<b>33,0%</b>

Beraz, **Errenteriak % 30etik gorako ahalegin ekonomikoaren irizpidea beteko luke.**



## 9.- GIZARTE ETA ETXEBIZITZA POLITIKEN ERANTZUNA

Etxebizitza babestuen parke bat eraikitzea da etxebizitza-politikaren giltzarria. Hamarkadatan zehar etxebizitza babestuak sustatzeko egindako lanaren ondorioz, **gaur egun 723 etxebizitza daude etxebizitza babestu gisa tipifikatuta.**

Kalifikazioaren egoera	Espediente mota	Etxebizitzen kopurua
Behin betikoa	ITUNDUTAKO SUSTAPENENKO BOE	151
	SUSTAPEN PRIBATUKO BOE	547
	ITUNDUTAKO ETXEBIZITZA SOZIALAK	24
	SUSTAPEN ZUZENENKO ETXEBIZITZA SOZIALAK	1
<b>Behin betikoa guztira</b>		<b>723</b>

**723 etxebizitza horien artetik, gehienek (623 etxebizitza) kalifikazio iraunkorra dute. Euskadin 2003an ezarri zen kalifikazio iraunkorra.** Hortaz, ondare publikoaren parte izango dira beti, etxebizitza eskuratzeko zailtasun handienak dituzten kolektiboen etxebizitza-beharrei erantzuna eman ahal izateko.

Kalifikazioaren egoera	Espediente mota	Kalifikazio iraunkorra
Behin betikoa	ITUNDUTAKO SUSTAPENENKO BOE	151
	SUSTAPEN PRIBATUKO BOE	464
	ITUNDUTAKO ETXEBIZITZA SOZIALAK	24
	SUSTAPEN ZUZENENKO ETXEBIZITZA SOZIALAK	1
<b>Behin betikoa guztira</b>		<b>640</b>

### Etxebizitza hutsak mobilizatzeko programak

Modu osagarrian, etxebizitza hutsak mobilizatzeko programek (adibidez, Bizigune eta ASAP) aukera ematen dute etxebizitza hutsak alokairuko etxebizitza eskuragarrien parkearen parte bihur daitezen, aldi batez. **Gaur egun, Errenteriako 84 etxebizitza daude Bizigune programaren barruan, eta beste 3 etxebizitza ASAP programan.**



## Zailtasun handienak dituzten kolektiboentzako gizarte-laguntzak: Etxebizitzarako Prestazio Osagarria (EPO) eta Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL)

Euskadiko alokairurako prestazioen eta dirulaguntzen sistema da estatu osoko indartsuena. **Erreterian ia 800 bizikidetz-unitatek jasotzen dute alokairu libreko etxebizitza ordaintzeko prestazioen bat**

EAEko gainerako udalerrietan bezala, diru-sarrerak bermatzeko errentarekin lotuta dagoen Etxebizitzarako Prestazio Osagarria da estaldura handiena ematen duena, eta etxebizitza eskuratzeko (zehazki, alokairuko etxebizitza) behar larrienak dituzten kolektiboek zuzentzen zaie.

Dagoeneko alokairu libreko etxebizitza batean bizi diren pertsonak eta familiak dira, eta DSBEz gain, hilean 300 euro osagarri jasotzen dituzte alokairuko errenta ordaintzeko. **Udalak emandako azken datuen arabera, 2023ko irailean 384 bizikidetz-unitatek jasotzen zuten prestazio hori.**

Gainera, 2023ko azaroan eguneratutako datuen arabera, **237 pertsonak jasotzen dituzte etxebizitzarekin lotutako Larrialdietarako Laguntzak:**

- GLL, alokairua-alokairu partekatua-azpialokairua-ostatu hartzea edo apopilotza ordaintzeko: 164 pertsona.
- GLL, hipoteka ordaintzeko: 73 pertsona.

## Gaztelagun

Gaztelagun prestazioak gero eta garrantzi handiagoa eskuratu du azken urteetan. 36 urtetik beherako herritarrei dago zuzenduta, alokairu libreko gazteen emantzipazio-prozesuetan laguntzeko, eta hilean 300 eurora arteko dirulaguntza eskaintzen du.

Alokairuaren errenta, gehienez ere, hilean 750 eurokoa izan daiteke Erreterian, Donostiako metropoli eremuaren parte delako eta 10.000 biztanle baino gehiago dituelako.

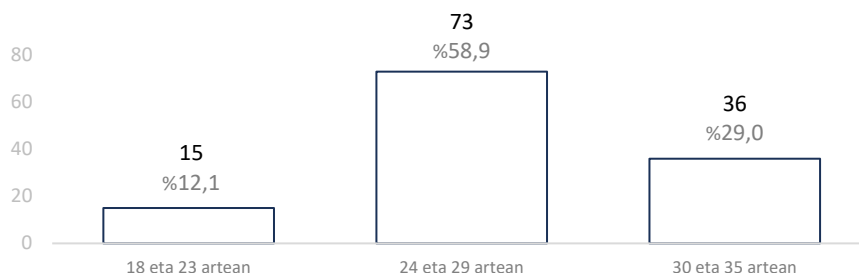
Gehieneko errenta hori, Erreteriarako alokairu librearen egungo batez besteko errentaren antzekoa da. Aldiz, aipatu beharrekoa da Donostian 800 eurokoa dela gehieneko muga, hau da, Donostiako batez besteko errenta baino askoz ere baxuagoa. Horrek zaildu egiten du programa hau Donostiara hedatzea. Hala, hiriburuan laguntza hau jaso nahi duten pertsonak beste udalerririk batzuetan bilatu behar dituzte hura lortzeko aukerak.

Pertsona eta bizikidetz-unitate onuradunek ezin dute izan antzeko beste laguntza batzuen onuradunak. Gainera, prestazio honen onuradunak izateko, dirulaguntza jasotzen duten pertsonen edo bizikidetz-unitateen diru-sarrerak tarte hauen azpitik egon behar dute.



- Eskatzailea bakarra denean, urteko diru-sarrera gordinak 3.000 eta 24.500 euro artekoak direla egiaztatu behar du.
- Eskatzailea bizikidetz-unitate bat denean, bizikidetz-unitate osoaren urteko diru-sarrera gordinak 3.000 eta 30.000 euro artekoak direla egiaztatu behar du.
- Familia ugarien kasuan, urteko diru-sarrera gordinak 3.000 eta 32.000 euro artekoak direla egiaztatu behar da.

### 32. grafikoa. Onuradunak, generoaren arabera. 2022



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

Alokairu libreko etxebizitza batean bizi diren 124 pertsonak edo bizikidetz-unitatek jaso zuten prestazio hori 2022an, eta 10etik 6 pertsona 24 eta 29 urte artekoak ziren.

### 23. taula. Onuradunak, generoaren eta adinaren arabera. 2022

	18 eta 23 urte artean		24 eta 29 urte artean		30 eta 35 urte artean		Espedienteak guztira Zenbatekoak guztira	Gizona
	2	11.681,60 €	30	95.800,32 €	15	45.593,00 €	47	153.074,92 €
Emakumea	13	43.215,20 €	43	128.718,12 €	21	54.871,76 €	77	226.805,08 €
<b>Guztira, orokorra</b>	<b>15</b>	<b>54.896,80 €</b>	<b>73</b>	<b>224.518,44 €</b>	<b>36</b>	<b>100.464,76 €</b>	<b>124</b>	<b>379.880,00 €</b>

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

**Azkenik, Errenterian errolatutako 98 pertsonak dute aitortuta Etxebizitza Eskuratzeko Eskubide Subjektiboa** eta, horien artetik, 25ek jasotzen dute Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa. Prestazio horren barruan, laster Etxebizitzarako Prestazio Osagarria alokairurako laguntza bakarra izango da etxebizitza behar handiena duten kolektiboentzat.

### 24. taula. Etxebizitza Eskuratzeko Eskubide Subjektiboari lotutako espedienteak 2022an

	Esleitzeko lehentasuna	EPE	Etxebizitza-esleipena	Guztira, orokorra
Emakumea	16	20	21	57
Gizona	9	20	12	41
<b>GUZTIRA</b>	<b>25</b>	<b>40</b>	<b>33</b>	<b>98</b>

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



## Gazteei sarbidea errazteko informazio-kanpainak eta hedapen-ildoak

Udalak 18 eta 35 urte bitarteko gazteei zuzendutako informazio-kanpaina aurkeztu du, emantzipazioa errazteko Errenterian eskura ditzaketen etxebizitza-baliabideak ezagutarazteko.

Herritarrei eta, zehazki, gazteei etxebizitza eskuratzen laguntzea da Udalaren lehentasunetako bat. Horrela, kanpaina horietan, emantzipatu gabeko pertsoneri etxebizitza eskuragarria eskuratu ahal izateko laguntza-ildo desberdinak sartzen dira..

## Errenteriako Udalaren laguntzak gazteak emantzipatzeko

Aipatutako dirulaguntzaren helburua da 2022an etxebizitza batean alokairuan edo errentan sartzen sortutako gastuak ordaintzen laguntzea. Errenterian erroldatutako gazteentzat da, dirulaguntza linea honen iragarkia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu aurreko 6 hilabeteetan gutxienez, hau da, apirilaren 11tik aurrera, eta 18 eta 35 urte bitartean (barne) edo 18 urte bete gabe emantzipatuta bizi direnentzat.

Onuradunek (banakakoak edo bizikidetzaren unitate bateko kideak) Errenteriako udalerrian alokairu-erregimeneko etxebizitza batean bizi behar dute. Diruz lagundu daitezkeen bi gastu-ildo daude::

- Etxebizitzan 2022an sartzea.
- 2022ko urtarriletik abendura bitartean ordaindutako hileko errenta.

Bi kasuetan, bizikidetzaren unitatearen diru-sarrerak 3.000€ gordin baino gehiago izan beharko dute urtean, eta 26.000€ gordin baino gutxiago kide bakar batek osatutakoaren kasuan, eta 30.250€ gordin urtean bi kidek edo gehiagok osatutakoaren kasuan.

## Bizitegi-bazterketa arriskuaren aurkako borroka

Errenterian apustu iraunkorra egin da bizitegi-bazterketa lantzearen alde. Alde horretatik, Udalak dispositibo berezi bat du, giza baliabidez hornitua (hezitzaile bat eta bitartekari bat), kalean etengabe lanean, egoera horiek detektatzeko eta prebenitzeko. Udalak, halaber, hainbat bizitegi-baliabide ditu esku-hartze horiei laguntzeko, hala nola udal-aterpetxea edo aldi baterako bizitokiak.

Horrez gain, hotz-garaian (abenduen 1etik apirilaren 1era), hotzaren protokoloa aktibatuzko estandar altuarekin lan egiten da; beraz, tenperaturak 8°C-tik jaitsiko direla aurreikusten bada, lekua ematen zaie Errenterian kalean bizi diren pertsona guztiei, gaua kanpoan igaro ez dezaten.



## 10.- ONDORIOAK

### Dinamika demografikoak

- Errenteriako biztanleria 1.519 pertsonatan hazi da XXI. Mende hasieratik 2020an 40.000 pertsona inguru erroldatu arte (39.520 pertsona). Dinamika positibo horrek biztanleriaren %5,2ko hazkundera ekarri du 21 urte horietan, 1.519 pertsonako hazkunde garbiarekin, Donostialdean ikusitako hazkundera zertxobait gaindituz (+%4) eta Gipuzkoa osoaren antzeko mailan kokatuz.
- Euskadiko gainerako herrialdeetan bezala, errenteriako biztanleriaren zahartze-prozesua egiaztatu da. 2022an, 65 urtetik gorako 9.525 pertsona bizi ziren Errenterian, 2001ean baino 3.188 gehiago, hau da, %50 gehiago bi hamarkada horietan. Hazkunde horrek hirukoiztu egiten du 20 urtetik beherakoetan ikusitakoa, aldi berean %18 baino ez baitira hazi.
- Zahartze-prozesu horren konpentsazio partzial gisa, Errenteriako 18-35 urteko pertsonen migrazio-saldoa, inguruneari dagokionez, positiboa da udalerrientzat 2012tik 2022ra. Gehiago dira azken urteotan Errenteriara bizitzera etorri diren gazteak udalerritik kanpora joan direnak baino. Gazte horien proportzio esanguratsu bat Errenteriara lekualdatzen da inguruko udalerrietan, batez ere Donostian, Etxebizitzaren kostu handiagatik; horrek presio gehigarria eragiten dio etxebizitzaren merkatuari eta merkatuaren tentsioari.
- Euskadiko gainerako lekuetan bezala, etxebizitza bakoitzeko pertsonen kopuruak (etxeoen unitatearen tamaina) beheranzko joera argia erakusten du. Errenteriako 10 etxebizitzatik hirutan pertsona bakar bat dago erroldatuta; beraz, 5.184 pertsona bizi dira bakarrik udalerrian. Batez beste, Errenterian batez beste 2,3 pertsona bizi dira etxe bakoitzean, eta alde txikiak daude auzoen arabera. Beraz, etxebizitzaren erabilera gero eta txikiagoa da, eta horrek azpimarratzen du etxebizitzaren eskaintza handiagoa behar dela biztanleriaren beharrei erantzuteko.

### Adierazle sozioekonomikoak

- Eremu edo udalerririk bat tentsionatutako eremu gisa tipifikatzeko funtsezko adierazleetako bat familien batez besteko errenta da (alde batera utzita erosteko edo alokatzeko erregimenean bizi diren).
- Adierazle hori funtsezkoa da Errenteriako egoera bere inguruneari dagokionez aztertzeko; izan ere, agerian uzten du Errenteriako familien egoera konparatiboki txarra dela, batez beste 33, 741 euroko errenta erabilgarria baitute, Donostialdeko batez besteko errentaren eta 40.000 euroko kotatik gorako Gipuzkoako batez bestekoaren oso azpitik. Etxebizitza-eskari potentzialaren azterketaren ikuspegitik, Donostialdean errenta erabilgarri handiagoa izateak eragin kaltegarria izango luke Errenterian, alokairuko eta salmentako etxebizitzaren prezioen gaineko presioaren ondorioz.
- Batez besteko errenta pertsonalaren azterketak oraindik ere garrantzia ematen dio emakumeen egoera txarrari, eta horrek etxebizitzaren merkatura sartzea eta etxebizitzaren ordainketari eustea baldintzatzen du, nahiz eta 2001etik hobekuntza izan den.
- Bilakaerari dagokionez, Errenteriako familien batez besteko errenta erabilgarria %58 hazi da 2001etik 2021era, inguruaren oso antzeko erritmoan, baina hazkunde hori, termino errealean, %4koa baino ez da.



## Etxebizitza-beharrak eta -eskaria

- 18 eta 34 urte bitarteko 2.454 gazte emantzipatuta eta Errenterian erroldatuta daude. Emantzipazio-tasa % 37,3koa da udalerrian erroldatutako gazteen artean. Emantzipazio-tasa hori Euskadiko batez bestekoa baino handiagoa da, 2021ean % 32,9koa baitzen, Gazteen Euskal Behatokiaren arabera. Beraz, Errenteriako 3 gaztetik 2k etxebizitza bat behar du edo beharko luke datozen urteetan.  
- Adin-tarteen arabera, emantzipazio-mailak nabarmen aldatzen dira, Euskadi osoan ikusten denaren antzera. 18-23 urteko gazteen artean, emantzipazio-tasa % 13,7koa da, % 37,2ra igotzen da 24 eta 28 urte bitartekoen artean, eta % 66,8ra igotzen da 29 eta 34 urte bitartekoen artean.
- Etxebizitza babestuaren eskaerari dagokionez, 2023ko uztaillean 2.594 bizikidetz-unitate zeuden Etxebiden izena emanda, eta Errenterian etxebizitza babestu bat eskatzen zuten. Bizikidetz-unitate horietatik 1.838 Errenterian erroldatuta dauden pertsonak eta familiak dira, eta gainerako 756 bizikidetz-unitateak Errenterian etxebizitza babestu bat eskatu duten beste udalerrri batzuetako pertsonak eta familiak dira.
- Eskari-maila hori handia da Euskadiko batez bestekoarekin alderatuz gero. Horrela, guztira 74.078 eskaera daude inskribatuta Etxebiden Euskadi osoan, 3,4 eskaera 100 biztanleko. Errenterian adierazle hori bikoiztu egiten da, eta, beraz, 6,4 eskaera erregistratzen dira 100 biztanleko. Adierazle horrek egiaztatzen du Errenterian etxebizitza babestuaren eskari handia dagoela eta kolektibo ahulenen eta gazteen beharrei erantzuteko neurriak ezarri behar direla.
- Errenterian erroldatuta dauden eta etxebizitza babestua eskatzen duten 1.838 pertsona eta familiei erreparatuz gero, alokairu babestua eskatzen duten eskaeren garrantzi handia ikusten da (guztizkoaren % 75,1). Alokairu-eskariaren garrantzi handi hori Euskadi osoan berdina da, eta duela urte batzuetatik hona egiaztatzen da, erosketa-eskaerak aurreko hamarkadetan izan duen garrantziaren aldean.
- Errenteriako alokairu libreko parkean bizi diren pertsona eta familia asko etxebizitza babestua eskatzen duten pertsonen eta familien dagozkie; izan ere, ezin diote aurre egin bizi diren errenta librearen ordainketari, eta hori ordaintzeko ahalegin ekonomikoa murriztu behar dute. Etxebiden izena emanda dauden pertsona eta familia guztien etxebizitzari buruzko egoera aztertzeko funtsezko elementua diru-sarreraren maila txikia da, batez ere alokairuko etxebizitza babestua eskatzen duten etxeen unitateena.



## Etxebizitza-parkea eta dinamikak etxebizitza-merkatuan

- 2010etik 2022ra, Errenteriako etxebizitza-parkea %3,7 handitu da. Hazkunde-tasa hori udalerriko biztanleriarenaren antzekoa da aldi berean. Udalerriko etxebizitza-parkea Donostialdekoa (%8,3) eta Gipuzkoakoa (%6,8) baino erritmo motelagoan hazi da.
- Etxebizitza nagusien kopurua %5,9 hazi da Errenterian, etxebizitza-parkearen hazkundearen gainetik. 2022an udalerriko 18.079 etxebizitzetatik 16.673 etxebizitza nagusi zeuden,
- Etxebizitza ez-nagusiaren (bigarren mailakoa edo hutsa) intzidentzia jaitsi egin da 2010az geroztik, eta gaur egun Errenteriako etxebizitza-parkearen %7,7 da. Horrenbestez, etxebizitzaren erabilerak gora egin du, udalerrian etxebizitzak izateko.
- Erroda aztertzeke lanak aukera eman du erroldatutako inor ez dagoen etxebizitzen kopurua eta ehunekoia lortzeko. Guztira, 972 etxebizitza dira, hau da, Errenteriako etxebizitza-parkearen %5,5. Azpimarratu behar da etxebizitza batek erroldatutako pertsonarik ez izateak ez duela esan nahi nahitaez jenderik gabe dagoenik, nahiz eta beste udalerririk batzuetan egindako azterlanetatik ondorioztatzen den etxebizitza horien ehuneko handi bat hutsik dagoela.
- Errenterian erregistratutako etxebizitzen batez besteko prezioak goranzko joera erakusten du azken urteotan. 2019tik aurrera, erregistratutako salerosketen batez besteko prezioak gora egin du, 200.000 eruko kotatik dora, eta 2023ko lehen hiruhilekoan erregistratutako salerosketek 228.000 euroko batez besteko prezioa izan dute, serie historikoko erregistrorik handiena.
- Errenteriako salerosketen metro koadroko batez besteko prezioaren bilakaerak ere islatzen du etxebizitzaren merkatuak azken urteetan izan duen tenkatzea. 2022an eta 2023ko lehen hiruhilekoan hainbat hiruhilekotan metro koadroko 3.000 euroko kota gainditu du.
- Errenteriako etxebizitza-merkatuaren bilakaera udalerrian bertan erroldatutako pertsonen eskaera endogenoak ez ezik, Donostiako metropoli-eremuaren presioak eta udalerririk horren salbuespeneko egoerak ere baldintzatzen dute. Donostialdeko eremu funtzionalean metro koadroko batez besteko prezioa are handiagoa da. Metro koadroko 4.000 eurora iritsi da 2022an eta 2023an.
- Alokairu-merkatua tenkatzearen ikuspegitik, Errenteriako alokairu-merkatuaren tamaina txikiak, Donostiak eta bere inguruak alokairuko eskaintza urria duen testuinguruan, udalerririkaren gaineko eskari gehigarriaren presioa dakar, eta alokairuko etxebizitza arrazoizko prezioan eskuratzea zailtzen du.
- Nolanahi ere, 2011 eta 2021 arteko Etxebizitzen Zentsuaren datuen arabera, alokairuko etxebizitzen kopurua % 63 hazi da, 2011n 1.321 etxebizitza izatetik 2021ean 2.161 etxebizitza izatera igaro baita. Joera komun hori Donostialdearekiko eta Euskadi osoarekiko bateratua da, eta Atzeraldi Handiaren ondorioekin lotzen da. Atzeraldi horrek etxebizitza libre eta babestuen eraikuntza moteltzea ekarri zuen. Aldiz, etxebizitza-premiekin eta -eskariekin gora egiten jarraitzen zuten, eta alokairu-erregimena aukera bakarra zen pertsona eta familia askorentzat, salmentako etxebizitza garestia zelako.
- Testuinguru horretan, gaur egun udalerririk ia ez dago alokairuko etxebizitzen eskaintzarik. Txosten hau idazteko unean (2023ko iraila), udalerririk osoan Idealista atarian eskaintzen diren 4 etxebizitza iragartzen dira, alokairu-errenta oso handia eskatzen dutenak, hilean 950 euro eta 1.300 euro artekoa).
- Era berean, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saileko Estatistika Organoak egiten duen Alokairu Merkatuaren Inkestaren (EMAL) arabera, 2017tik 2022ra, Errenteriako alokairu libreko etxebizitzetan urte bakoitzean sinatutako kontratuen batez besteko errenta, batez beste, 608 eurotik 713 eurora igo da hilean, hau da, % 17,2ko hazkunde-tasa. Hazkunde hori Donostiakoaren maila berean dago, eta inguruko udalerririkena baino gorago.
- Era berean, bereziki esanguratsua da alokairuaren prezio altua Donostian, Estatuko hiriburuen artean baitago, alokairuaren metro karratu bakoitzeko prezio garestiagoa baitu. Donostian alokairua garestia



izateak eta hiri horretan bete gabeko eskariaren presioak eragindako ondorio horrek alokairuaren prezioa oso maila altuetan kokatzea dakar metropoli-eremu osoan.

- Gauzak horrela, ondoriozta daiteke Errenteriak irizpide bat beteko lukeela tentsio eremu deklaratu ahal izateko: hipotekaren edo alokairuaren kostuaren batez besteko kargak aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatean, oinarrizko gastu eta hornidurekin batera, familien batez besteko diru-sarreraren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gainditzeari dagokiona.

## Erantzuna etxebizitza-politikak

Errenteriako Udala bera eta Eusko Jaurlaritza aspalditik ari dira politika eta programak ezartzen, adierazpen honekin batera indartu eta osatu nahi direnak:

- Hamarkadetan zehar etxebizitza babestuak sustatzeko egin de lanaren ondorioz, guztira 723 etxebizitza daude gaur egun etxebizitza babestu gisa kalifikatuta; gehienek, 623 etxebizitza guztira, Euskadin 2003an ezarritako kalifikazio iraunkorra dute.
- Osagarri gisa, hutsik dauden etxebizitzak mobilizatzeko programek, hala nola Bizigunek eta ASAPek, aukera ematen dute, aldi baterako, jenderik gabeko etxebizitzak alokairuko etxebizitza eskuragarrien parkera pasatzeko. Gaur egun, Errenteriako 84 etxebizitza Bizigune Programaren barruan daude, eta 3 etxebizitza gehiago ASAP programaren barruan.

Euskadiko alokairu-prestazioen eta -laguntzen sistema Estatu osoko indartsuena da. Etxebizitza eskuratzeko zailtasunak dituzten pertsonen eta bizikidetzaren unitateen estaldura-maila handi hori Errenterian ere egiaztatzen da. 800 bizikidetzaren unitate inguruk jasotzen dute etxebizitza alokairu librean ordaintzeko prestazioen bat, horien artean Etxebizitzako Gastuetarako Prestazio Osagarria (384 bizikidetzaren unitatek jasotzen dute prestazio hori), etxebizitzarekin lotutako Larrialdietarako laguntzak (237 pertsona), Gaztelagun (124 bizikidetzaren unitate) edo EPE (40 bizikidetzaren unitate). Gainera, Udalak 18 eta 35 urte bitarteko gazteei zuzendutako informazio-kanpaina aurkeztu du, emantzipazioa errazteko Errenterian eskura ditzaketen etxebizitza-baliabideak ezagutarazteko.



ERRETERIA  
UDALA

# ELABORACIÓN DEL DIAGNOSTICO Y PLAN DE VIVIENDA DE ERRETERIA PARA LA DECLARACION DE ZONA TENSIONADA

ESKU0b4b57ad-48fb-4f95-a964-3390ceba7368

Elaborado por

 **Eikertalde**



# ÍNDICE

<b>1.- TENDENCIAS DEMOGRAFICAS</b>	<b>5</b>
<b>2.- NIVELES DE EMANCIPACIÓN</b>	<b>11</b>
<b>3.- ANALISIS SOCIOECONOMICO</b>	<b>17</b>
<b>4.- LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>	<b>21</b>
<b>5.- EL PARQUE DE VIVIENDAS</b>	<b>25</b>
5.1.- Evolución del parque de viviendas y su tipología	25
5.2.- Parque de viviendas según las características de las viviendas	29
<b>6.- EL MERCADO DE LA VIVIENDA</b>	<b>31</b>
6.1.- Evolución de las compraventas	31
6.2.- Evolución del precio medio de la vivienda libre	34
<b>7.- EL MERCADO DE ALQUILER</b>	<b>39</b>
7.1.- El parque de viviendas en alquiler	39
7.2.- El precio del alquiler libre	41
<b>8.- ESTIMACIÓN DE LOS CRITERIOS PARA LA DECLARACIÓN DE ZONA TENSIONADA</b>	<b>42</b>
<b>9.- LA RESPUESTA DESDE LAS POLÍTICAS SOCIALES Y DE VIVIENDA</b>	<b>47</b>
<b>10.- CONCLUSIONES</b>	<b>51</b>





## Índice tablas y gráficos

Tabla 1.	Población de Errenteria y de su entorno. 2001-2022 .....	5
Tabla 2.	Población de Errenteria y su entorno según el origen. 2001-2022 .....	10
Tabla 3.	Población de Errenteria y su entorno según el origen. Peso relativo sobre el total. 2022 .....	10
Tabla 4.	Tasas de emancipación de las personas jóvenes según tramos de edad en cada barrio.....	14
Tabla 5.	Población joven (de 18 a 34 años) sin emancipar por tramos de edad y por barrios.....	16
Tabla 6.	Tasa de actividad, tasa de paro y ocupación. 2022 .....	17
Tabla 7.	Renta media disponible de los hogares. 2001-2020.....	19
Tabla 8.	Solicitudes de vivienda protegida en Errenteria. IIT de 2023 .....	21
Tabla 9.	Solicitudes en Etxebide empadronadas en Errenteria por nivel de ingresos. IIT 2023 .....	23
Tabla 10.	Solicitudes en Etxebide empadronadas en Errenteria según el número de miembros y el sexo de las personas titulares de las solicitudes IIT 2023.....	24
Tabla 11.	Solicitudes en Etxebide no empadronadas en Errenteria según nivel de ingresos, el número de miembros y el sexo de las personas titulares de las solicitudes IIT 2023 .....	24
Tabla 12.	Parque de viviendas en Errenteria y su entorno según tipología de vivienda.....	25
Tabla 13.	Parque de viviendas en Errenteria y su entorno según el número de miembros en las viviendas principales.....	26
Tabla 14.	Parque de viviendas en Errenteria y su entorno según tipología de vivienda. 2010-2022 .....	27
Tabla 15.	Viviendas según disponen de personas empadronadas en cada barrio .....	28
Tabla 16.	Parque de viviendas en Errenteria y su entorno según la disposición de ascensor. 2022.....	30
Tabla 17.	Numero de compraventas de vivienda por trimestre, año y tipo de vivienda en Errenteria. 2012-2023 .....	31
Tabla 18.	Precio medio de las transacciones de compraventa de vivienda libre por trimestre en el área funcional de Donostialdea y Bajo Bidasoa por tipo de vivienda. 2015-2023 .....	35
Tabla 19.	Evolución comparada del Precio medio de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Donostia.....	36
Tabla 20.	Peso relativo de la vivienda en alquiler en Errenteria y su entorno. 2022.....	39
Tabla 21.	Viviendas según régimen de acceso 2011-2021 .....	40
Tabla 22.	Renta mensual media (€) de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva (contrato de vivienda habitual) según año de inicio del contrato. 2017-2022 .....	41
Tabla 23.	Personas beneficiarias según género y edad. 2022 .....	49
Tabla 24.	Expedientes asociados al Derecho Subjetivo de Vivienda 2022 .....	49
Gráfico 1.	Población de Errenteria y de su entorno. 2001-2022. Tasas de variación .....	5
Gráfico 2.	Población de Errenteria por sexo. 2001-2022.....	6
Gráfico 3.	Población de Errenteria por grupos de edad y sexo. 2001-2022 .....	7
Gráfico 4.	Población de Errenteria según edad y sexo. 2022 .....	7
Gráfico 5.	Personas menores de 36 años que han ido a vivir de Errenteria a otros municipios por territorio de destino. 2012-2022. ....	8
Gráfico 6.	Personas menores de 36 años que han ido a vivir a Errenteria, desde otros municipios, según territorio de origen. 2012-2022.....	9
Gráfico 7.	Viviendas con personas empadronadas por barrios. 2023 .....	11
Gráfico 8.	Número total de personas en las viviendas con personas empadronadas por barrios. 2023.....	12
Gráfico 9.	Número medio de personas en las viviendas con personas empadronadas por barrios. 2023.....	12
Gráfico 10.	Viviendas por número de personas empadronadas por vivienda. 2023.....	13
Gráfico 11.	Peso relativo de la población de 18 a 34 años en Errenteria y por barrios .....	13
Gráfico 12.	Tasas de emancipación de las personas jóvenes según tramos de edad .....	14
Gráfico 13.	Tasas de emancipación de las personas jóvenes de 18 a 34 años.....	15
Gráfico 14.	Población joven (de 18 a 34 años) sin emancipar por tramos de edad y % personas NO emancipadas s/ total jóvenes .....	15
Gráfico 15.	Evolución de la tasa de paro registrado en Lanbide. 2006-2023 .....	17
Gráfico 16.	Renta disponible de los hogares. 2001-2021 .....	18



Gráfico 17.	Renta media disponible de los hogares 2001-2021. Tasas de variación.....	19
Gráfico 18.	Renta media disponible de las personas por sexo 2001-2021 .....	20
Gráfico 19.	Número de solicitudes en Etxebide de personas y familias empadronadas en el municipio por régimen demandando. IIT 2023.....	22
Gráfico 20.	En la actualidad. ¿cuál es su situación en relación con la vivienda? Personas y familias emancipadas vs no emancipadas. Datos para Euskadi y por TTHH .....	22
Gráfico 21.	Viviendas sin personas empadronadas por barrios. 2023.....	28
Gráfico 22.	Parque de viviendas de Errenteria y su entorno según antigüedad de las viviendas. 2022 .....	29
Gráfico 23.	Parque de viviendas de Errenteria y su entorno según antigüedad de las viviendas. 2010- 2022.....	29
Gráfico 24.	Parque de viviendas de Errenteria y su entorno según superficie útil media de las viviendas. 2010- 2022 .....	30
Gráfico 25.	Numero de compraventas de vivienda por trimestre y año en Errenteria. 2012-2023 .....	32
Gráfico 26.	Numero de compraventas de vivienda por año en Errenteria. 2012-2023 .....	33
Gráfico 27.	Precio medio de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Errenteria. 2015-2023.....	34
Gráfico 28.	Evolución comparada del Evolución comparada del Precio medio de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Errenteria y el área funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa. 2015- 2023 .....	36
Gráfico 29.	Precio medio por metro cuadrado construido de las transacciones de compraventa de vivienda libre por trimestre Errenteria. 2015-2023 .....	37
Gráfico 30.	Precio medio por metro cuadrado construido de las transacciones de compraventa de vivienda libre, por trimestre de inscripción en el registro, según área funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa y tipo de vivienda (€). 2015-2023.....	37
Gráfico 31.	Precio medio por metro cuadrado construido de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Donostia. 2022-2023.....	38
Gráfico 32.	Personas beneficiarias según género. 2022 .....	49

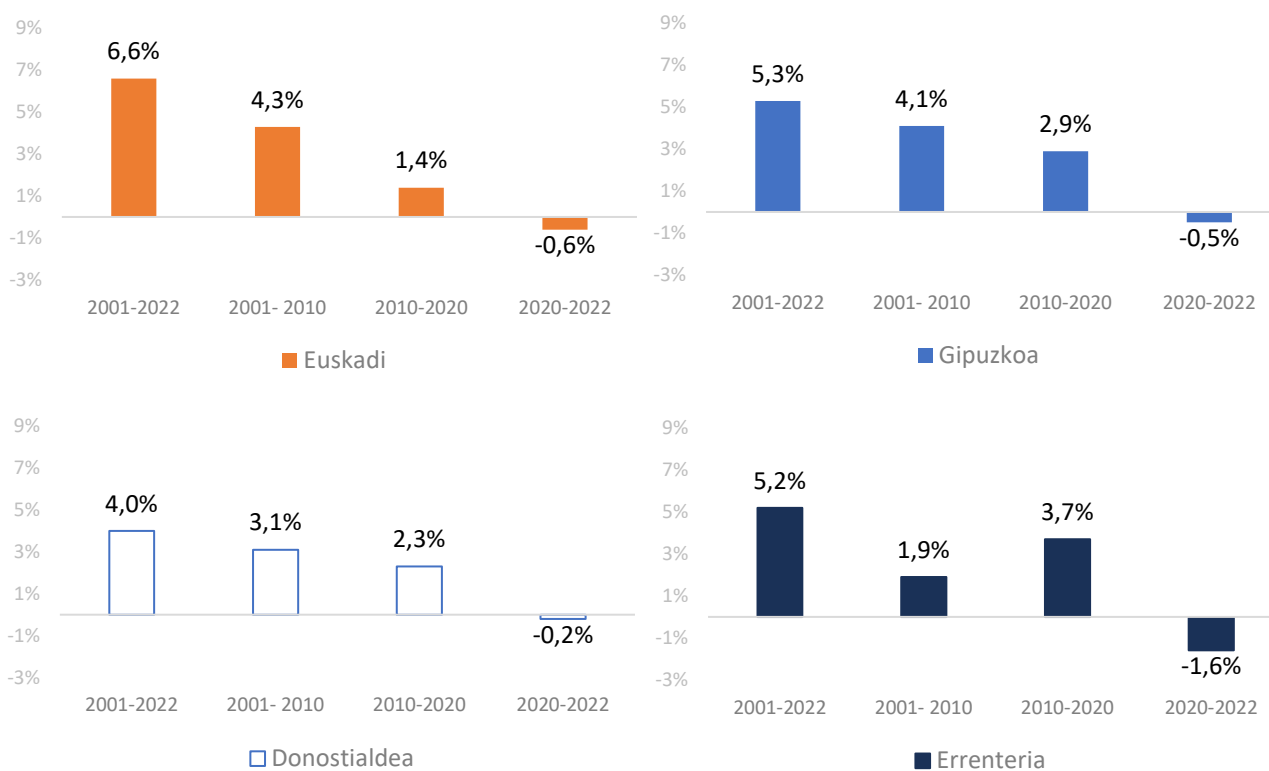
# 1.- TENDENCIAS DEMOGRAFICAS

La población de Errenteria ha crecido en 1.519 personas desde el comienzo de este siglo XXI hasta rozar en 2020 las 40.000 personas empadronadas (39.520 personas) en el municipio según datos de Eustat.

Tabla 1. Población de Errenteria y de su entorno. 2001-2022

	2001	2010	2020	2022
Euskadi	2.079.210	2.169.038	2.199.711	2.186.517
Gipuzkoa	672.434	700.314	720.458	716.616
Donostialdea	311.916	321.656	329.086	328.418
Errenteria	38.001	38.738	40.176	39.520

Gráfico 1. Población de Errenteria y de su entorno. 2001-2022. Tasas de variación

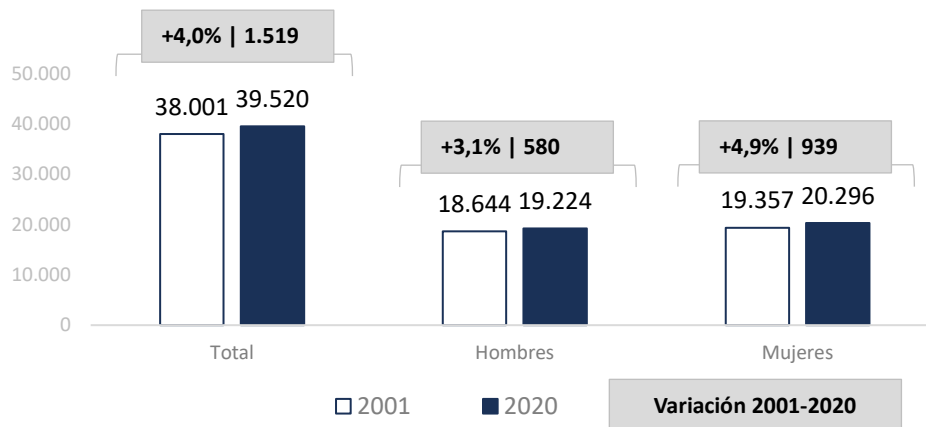


Fuente: Eustat y elaboración propia

**Esta dinámica positiva, supone un incremento poblacional del 5,2% en estos 21 años, con un incremento neto de 1.519 personas,** que supera ligeramente el crecimiento observado en el conjunto del área de Donostialdea (+4%) y se sitúa en un nivel similar al conjunto de Gipuzkoa.

Esta evolución positiva resulta equilibrada según el sexo de la población, aunque la población masculina de Errenteria ha crecido el 3,1% en estos 21 años, ligeramente por debajo de la tasa de crecimiento de las mujeres (+4,9%).

**Gráfico 2. Población de Errenteria por sexo. 2001-2022**



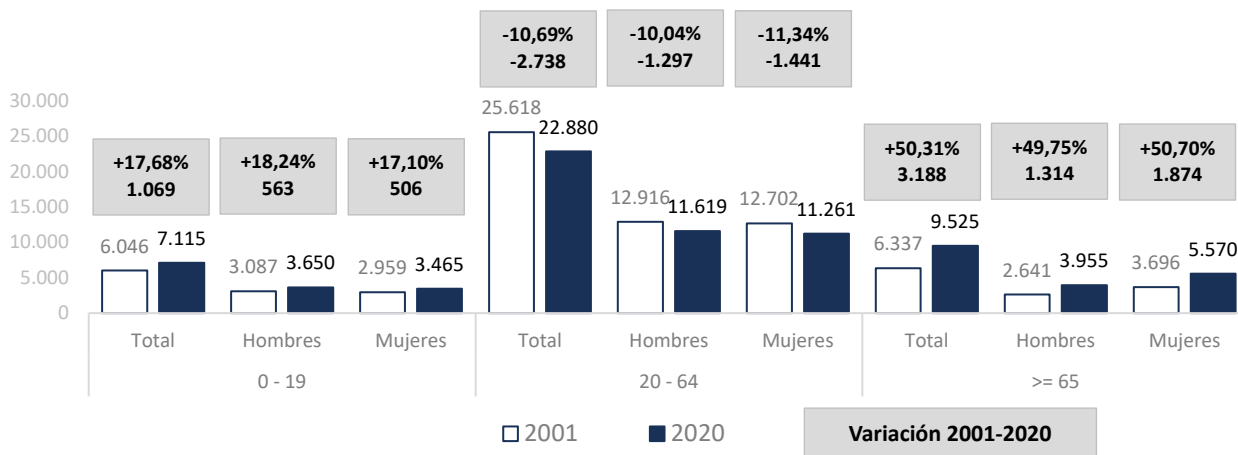
Fuente: Eustat y elaboración propia

La información que proporciona Eustat limita el análisis de la evolución población según la edad a tres grandes grupos de edad. En el caso de la población joven solo analiza a las personas menores de 20 años.

Por ello, mediante el análisis realizado a partir de los microdatos del Padrón que se presenta en el capítulo segundo de este informe, se realiza un análisis detallado en 2023 de la importancia relativa y de las tasas de emancipación de la población menor de 36 años. Este análisis es especialmente relevante a la hora de analizar la necesidad de acceso a primera vivienda de la población sin emancipar.

En todo caso, a información de Eustat permite analizar el proceso de envejecimiento de la población mediante la evolución de la población mayor de 65 años, y comprobar cómo ha crecido de forma muy notable en este Siglo XXI. Así, **en 2022 un total de 9.525 personas mayores de 65 años residen en Errenteria, 3.188 más que en 2001, lo que supone un incremento del 50% en estas dos décadas.** Este crecimiento triplica al observado entre las personas menores de 20 años, que apenas se incrementan en un 18% en el mismo período.

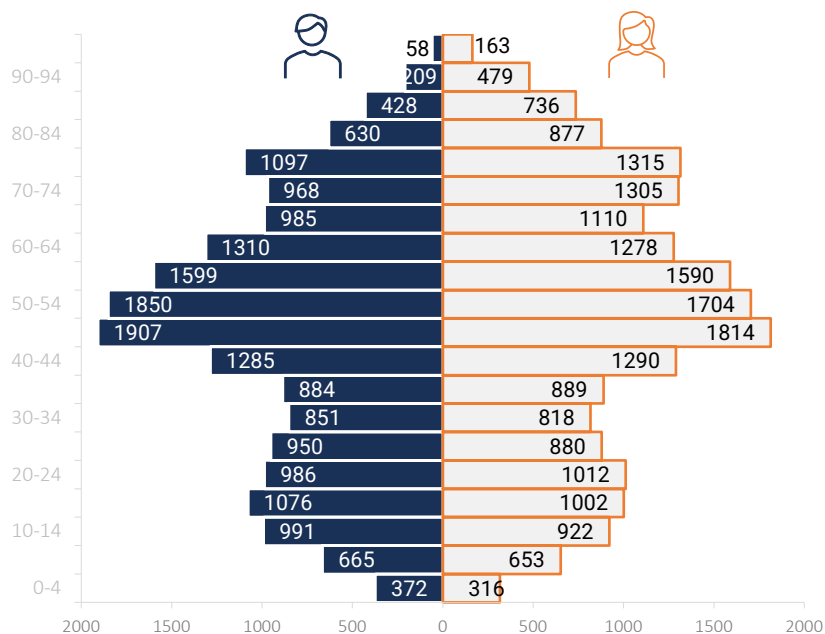
**Gráfico 3. Población de Errenteria por grupos de edad y sexo. 2001-2022**



Fuente: Eustat y elaboración propia

Como resultado de esta evolución, la pirámide poblacional de Errenteria responde a un perfil muy similar a la del conjunto de Euskadi, en la que se constata el envejecimiento de la población y supone un reto considerable para abordar las políticas sociales y de vivienda en los próximos años, especialmente en las actuaciones en torno a la accesibilidad y la adaptación de las viviendas a las personas mayores en un parque de viviendas antiguo.

**Gráfico 4. Población de Errenteria según edad y sexo. 2022**

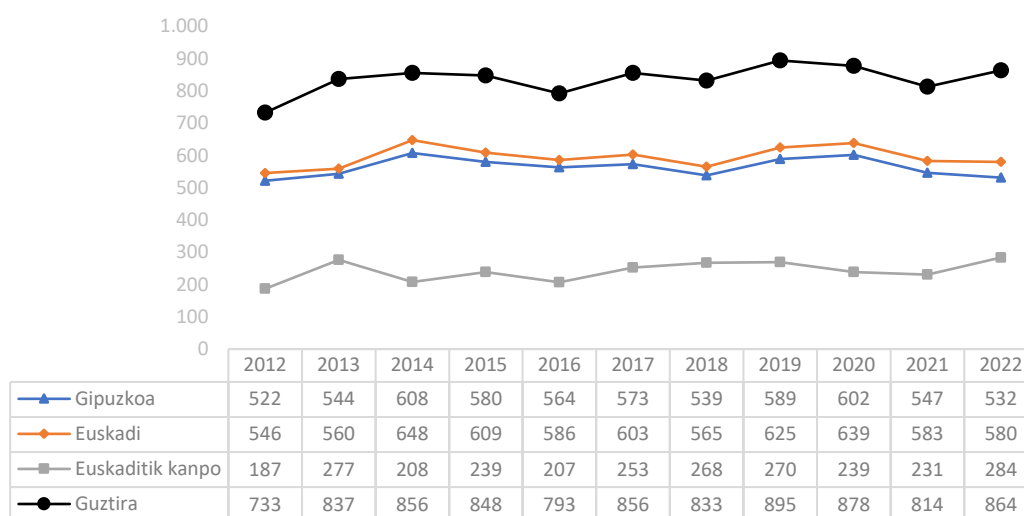


Fuente: Eustat y elaboración propia



En todo caso, los datos que proporciona el Eustat sobre el saldo migratorio de las personas de 18 a 35 años en Errenteria respecto a su entorno resulta claramente positivo para el municipio desde 2012 a 2022. En este sentido, son más las personas jóvenes que han venido a residir a Errenteria en los últimos años que las que se han emigrado fuera del municipio.

**Gráfico 5. Personas menores de 36 años que han ido a vivir de Errenteria a otros municipios por territorio de destino. 2012-2022.**

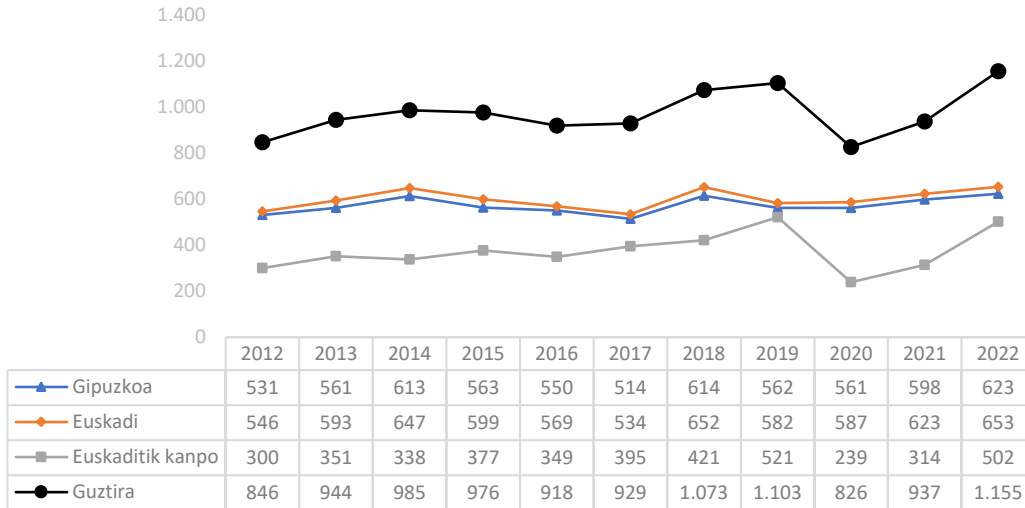


Iturria: EUSTAT. Migrazio mugimenduen estatistika.

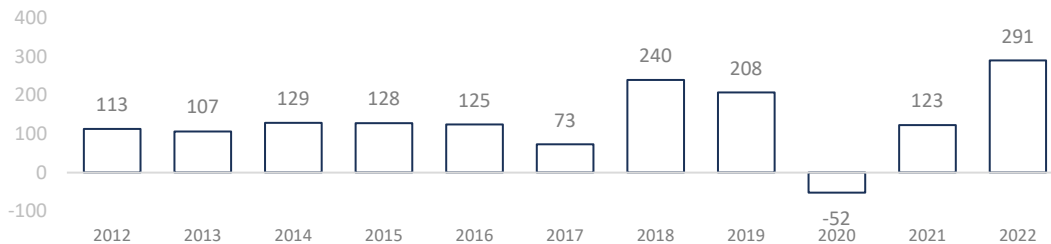
De este modo, si sumamos el sado de personas de 18 a 35 años que se han empadronado en Errenteria respecto a las que se han ido a otros municipios desde 2012 se aprecia que, **en todos los años y especialmente a partir de 2018, el saldo ha sido positivo, salvo 2020, en el año de la pandemia.**

De hecho, el año 2022 ha sido el que más jóvenes de 18 a 35 años han venido de otros municipios a vivir a Errenteria. Han sido 1.155 personas, frente a 864 personas de 18 a 35 años que, en un sentido inverso, han migrado a otros municipios, lo que arroja un saldo positivo de 291 personas.

**Gráfico 6. Personas menores de 36 años que han ido a vivir a Errenteria, desde otros municipios, según territorio de origen. 2012-2022.**



#### Saldo



Fuente: EUSTAT. Estadística de movimientos migratorios.

Por tanto, se puede constatar que, al igual que en otros ámbitos territoriales del entorno, Errenteria ha podido mantener este moderado crecimiento demográfico gracias a la inmigración, que también ha permitido mitigar el envejecimiento de la población.

Desde la perspectiva de la política de vivienda, **este saldo migratorio positivo que se produce cada año en Errenteria supone una presión adicional sobre el mercado de la vivienda, aumentando la demanda de vivienda de forma significativa, lo que repercute en un tensionamiento del mercado.**

Analizando de forma específica la **aportación de la población de origen extranjero a las dinámicas demográficas se constata que se ha multiplicado por cinco en lo que va de Siglo XXI.** En 2001 un total de 735 personas de origen extranjero estaban empadronadas en Errenteria, mientras que en 2022 se contabilizan 4.384 personas, lo que supone una tasa de crecimiento del 496%.

Esta dinámica migratoria se ha producido también en el conjunto de Euskadi y Gipuzkoa, aunque con una menor intensidad que en Errenteria y favorece el proceso de rejuvenecimiento de la población en mayor medida que el de su entorno.

De hecho, en Donostialdea la tasa de crecimiento de la población de origen extranjero se sitúa en el 360% desde 2001, 139 puntos porcentuales por debajo de la observada en Errenteria, en gran medida debido a la menor importancia que suponía la población extranjera en el municipio a comienzos de 2001.

**Tabla 2. Población de Errenteria y su entorno según el origen. 2001-2022**

		2001	2022	2001-2022 % var
<b>Euskadi</b>	<b>Total</b>	<b>2.079.210</b>	<b>2.186.517</b>	<b>5,2%</b>
	Total CAE	1.506.957	1.557.453	3,4%
	Otras provincias	525.713	373.467	-29,0%
	Extranjero	46.540	255.597	449,2%
<b>Gipuzkoa</b>	<b>Total</b>	<b>672.434</b>	<b>716.616</b>	<b>6,6%</b>
	Total CAE	511.085	530.047	3,7%
	Otras provincias	146.035	102.960	-29,5%
	Extranjero	15.314	83.609	446,0%
<b>Donostialdea</b>	<b>Total</b>	<b>311.916</b>	<b>328.418</b>	<b>5,3%</b>
	Total CAE	228.554	236.324	3,4%
	Otras provincias	74.916	53.178	-29,0%
	Extranjero	8.446	38.916	360,8%
<b>Errenteria</b>	<b>Total</b>	<b>38.001</b>	<b>39.520</b>	<b>4,0%</b>
	Total CAE	25.201	27.161	7,8%
	Otras provincias	12.065	7.975	-33,9%
	Extranjero	735	4.384	496,5%

Fuente: Eustat y elaboración propia

En todo caso, la importancia relativa de la población en 2022 en Errenteria se sitúa en el 11,1%, tasa muy similar a la registrada en Donostialdea, así como en el conjunto del territorio gipuzkoano y vasco.

**Tabla 3. Población de Errenteria y su entorno según el origen. Peso relativo sobre el total. 2022**

		2022	
<b>Euskadi</b>	<b>Total</b>	<b>2.186.517</b>	
	Total CAE	1.557.453	71,2%
	Otras provincias	373.467	24,0%
	Extranjero	255.597	11,7%
<b>Gipuzkoa</b>	<b>Total</b>	<b>716.616</b>	
	Total CAE	530.047	74,0%
	Otras provincias	102.960	14,4%
	Extranjero	83.609	11,7%
<b>Donostialdea</b>	<b>Total</b>	<b>328.418</b>	
	Total CAE	236.324	72,0%
	Otras provincias	53.178	16,2%
	Extranjero	38.916	11,8%
<b>Errenteria</b>	<b>Total</b>	<b>39.520</b>	
	Total CAE	27.161	68,7%
	Otras provincias	7.975	20,2%
	Extranjero	4.384	11,1%

Fuente: Eustat y elaboración propia



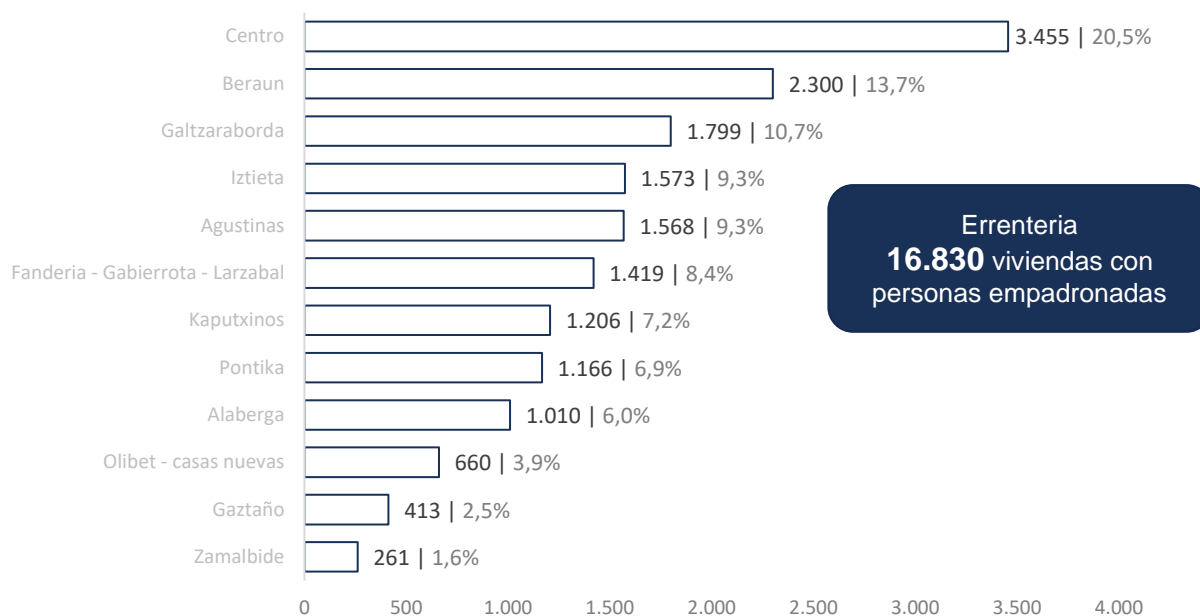
## 2.- NIVELES DE EMANCIPACIÓN

Para elaborar este capítulo se ha procedido a realizar un análisis pormenorizado del fichero del Padrón anonimizado. A través del estudio del mismo, se pueden obtener las tasas de emancipación de la población joven empadronada en Errenteria y de la ya emancipada por barrios.

Como punto de partida de este análisis, en total se contabilizan 16.830 viviendas con personas empadronadas en todo el municipio en las que residen 39.393 personas.

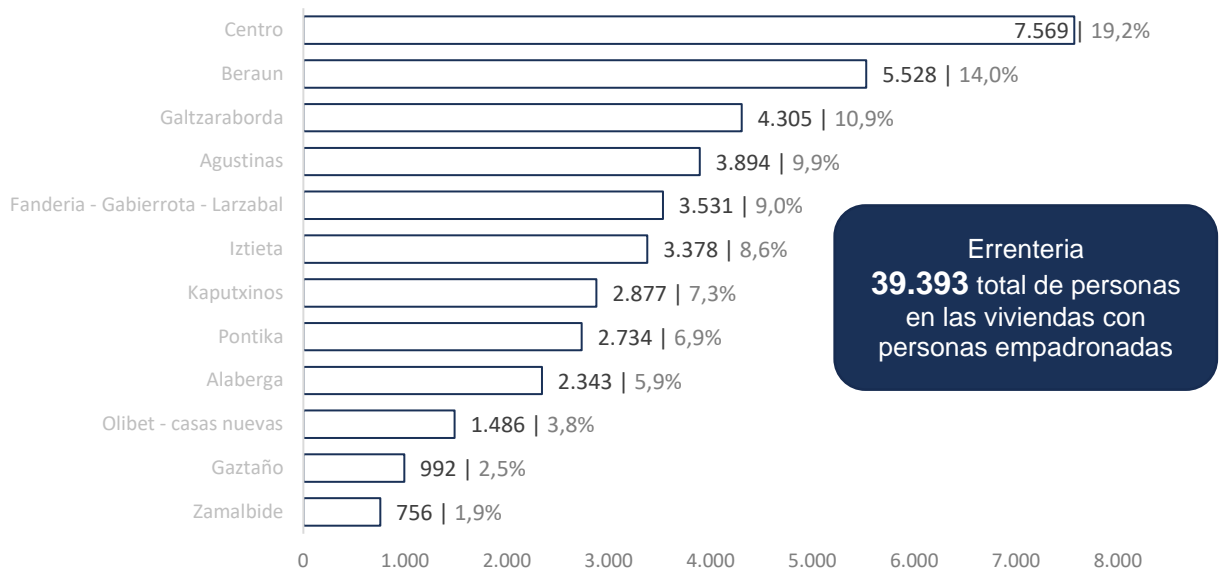
Los barrios con mayor número de viviendas y personas empadronadas son, por este orden, el Centro (205% de las viviendas y 19,2% de la población), muy por encima de Beraun (13,7% de las viviendas y 14% de las personas) y Galtzaraborda (10,7% de las viviendas y 10,9% de las personas).

**Gráfico 7. Viviendas con personas empadronadas por barrios. 2023**



Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Errenteria y elaboración propia.

**Gráfico 8. Número total de personas en las viviendas con personas empadronadas por barrios. 2023**

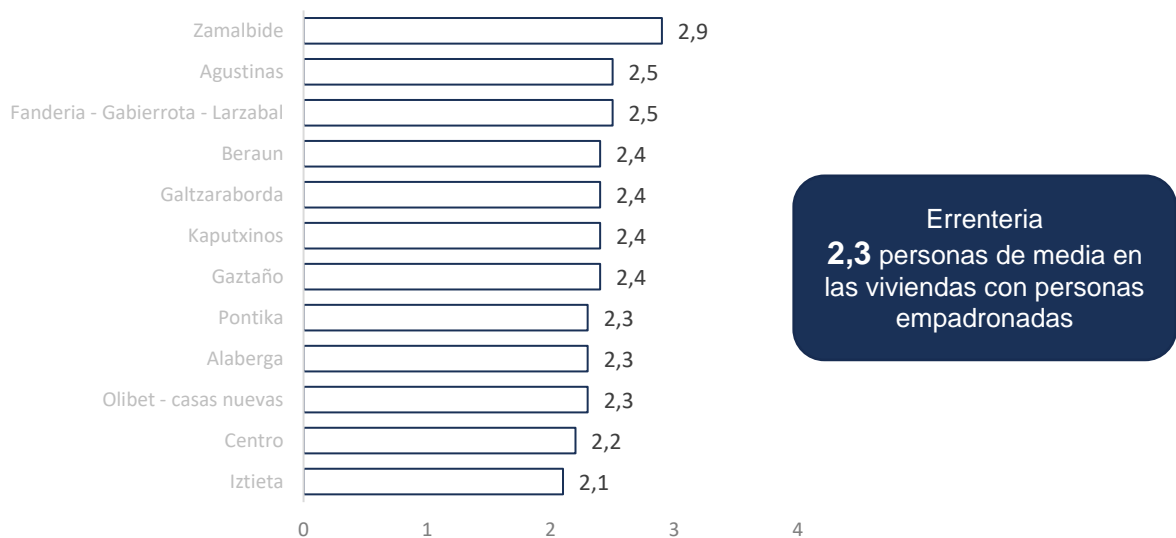


Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Errenteria y elaboración propia.

Al igual que en el resto de Euskadi, el número de personas por vivienda (tamaño del hogar) muestra una tendencia claramente decreciente. De hecho, **en 3 de cada 10 viviendas de Errenteria existe una sola persona empadronada, de forma que hay 5.184 personas que viven solas en el municipio.**

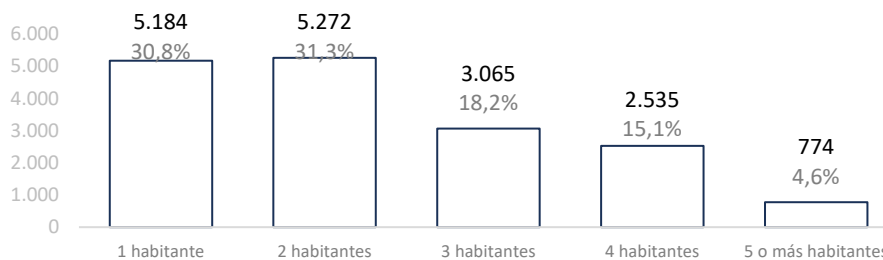
Como promedio, en el conjunto de Errenteria el número medio de personas por hogar es de 2,3, con ligeras diferencias por barrios que se aprecian en el siguiente gráfico.

**Gráfico 9. Número medio de personas en las viviendas con personas empadronadas por barrios. 2023**



Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Errenteria y elaboración propia.

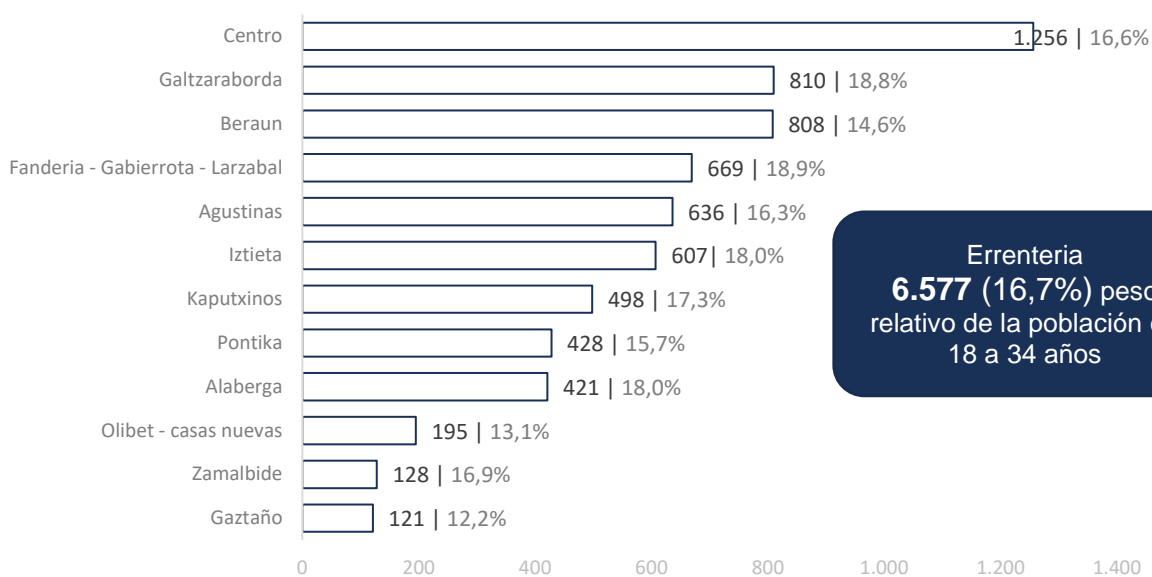
**Gráfico 10. Viviendas por número de personas empadronadas por vivienda. 2023**



Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Errenteria y elaboración propia.

**Un total de 6.577 personas de 18 a 34 años están empadronadas en Errenteria. Son una de cada seis personas del municipio, el 16,7% de la población.** La importancia relativa de la población joven varía de forma moderada según los barrios, siendo de mayor importancia (18% o más) en Fanderia - Gabierrota – Larzabal, Galtzaraborda y Alaberga.

**Gráfico 11. Peso relativo de la población de 18 a 34 años en Errenteria y por barrios**

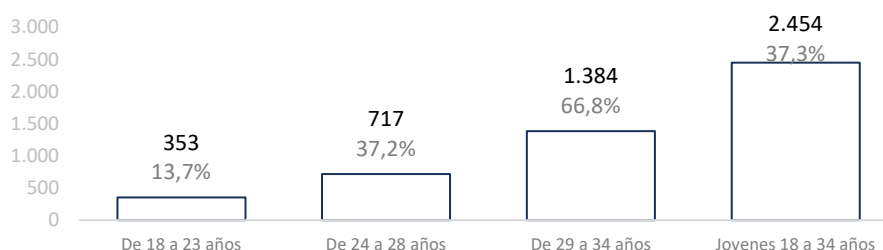


Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Errenteria y elaboración propia.

Un total de 2.454 jóvenes de 18 a 34 años están emancipados/as y empadronados/as en Errenteria. De este modo la tasa de emancipación se sitúa en el 37,3% sobre la población joven empadronada en el municipio. Esta tasa de emancipación resulta superior a la media de Euskadi que en 2021 se situaba en el 32,9% según el Observatorio Vasco de la Juventud<sup>1</sup>.

Según los tramos de edad, los niveles de emancipación varían considerablemente, de forma similar a lo que se observa en el conjunto de Euskadi. Entre las y los jóvenes de 18 a 23 años la tasa de emancipación es del 13,7%, crece al 37,2% entre 24 y 28 años y aumenta hasta el 66,8% entre las personas de 29 a 34 años.

**Gráfico 12. Tasas de emancipación de las personas jóvenes según tramos de edad**



Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Errenteria y elaboración propia.

**Tabla 4. Tasas de emancipación de las personas jóvenes según tramos de edad en cada barrio**

	Total Jóvenes 18 a 34 años	De 18 a 23 años	De 24 a 28 años	De 29 a 34 años
Agustinas	42,9%	11,9%	41,3%	78,3%
Alaberga	40,4%	15,2%	35,3%	68,0%
Beraun	37,7%	14,8%	36,5%	67,0%
Centro	36,1%	10,6%	40,2%	64,2%
Fanderia - Gabierota - Larzabal	20,8%	7,3%	21,9%	54,1%
Galtzaraborda	46,8%	19,1%	49,5%	73,0%
Gaztaño	43,8%	17,8%	42,1%	76,3%
Iztieta	47,0%	24,2%	44,6%	70,0%
Kaputxinos	38,2%	19,6%	37,7%	58,3%
Olibet - casas nuevas	33,3%	9,7%	30,6%	63,9%
Pontika	26,6%	9,2%	25,4%	59,0%
Zamalbide	21,1%	7,3%	17,9%	47,1%

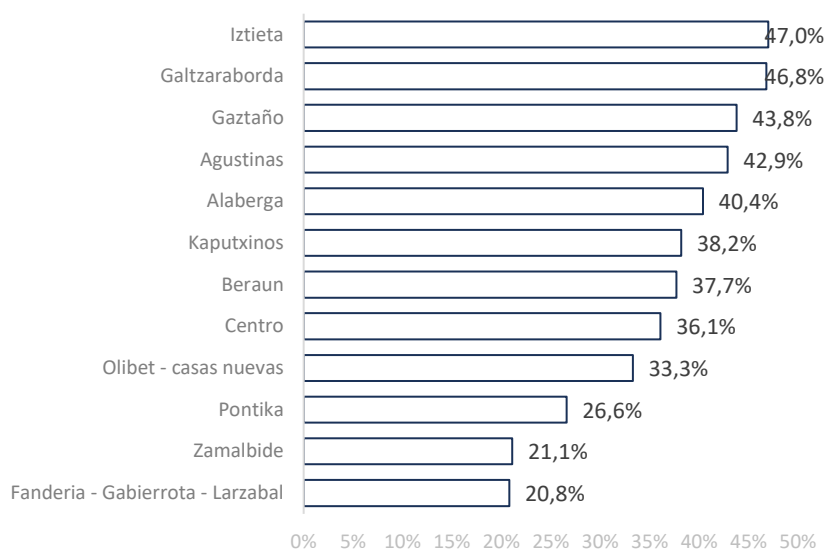
Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Errenteria y elaboración propia.

<sup>1</sup> [https://www.gazteaukera.euskadi.eus/estatistikak/PXWeb/pxweb/es/castellano/-/px2676\\_c.px](https://www.gazteaukera.euskadi.eus/estatistikak/PXWeb/pxweb/es/castellano/-/px2676_c.px)

Los niveles de emancipación varían también según los barrios de residencia de las personas jóvenes empadronadas en Errenteria. Los más elevados y que superan significativamente la media del municipio (37%) se registran en Iztieta (47%), Galtzaraborda (46,8%) y Agustinas (42,9%).

En cambio, en Pontika (26,6%), Zamalbide (21,1%) y Fanderia - Gabierrota – Larzabal (20,8%) las tasas de emancipación resultan notablemente reducidas.

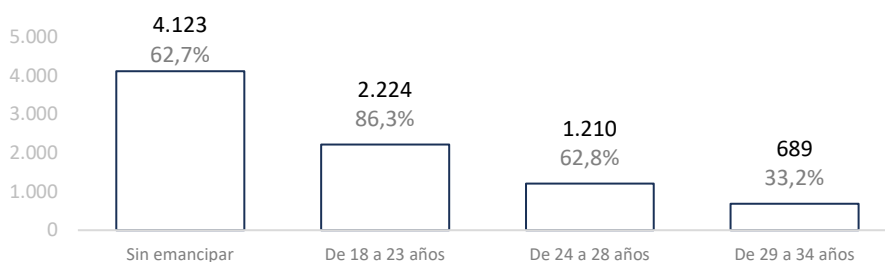
**Gráfico 13. Tasas de emancipación de las personas jóvenes de 18 a 34 años**



Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Errenteria y elaboración propia.

**En la vertiente opuesta un total de 4.123 jóvenes de Errenteria no se han emancipado todavía, suponen el 62% del total de las personas jóvenes del municipio.** Aunque la mayor parte de estas personas tienen entre 18 y 23 años (2.224), hay todavía 1.210 jóvenes de 24 a 28 años y 689 jóvenes de 29 a 34 años que no se han emancipado.

**Gráfico 14. Población joven (de 18 a 34 años) sin emancipar por tramos de edad y % personas NO emancipadas s/ total jóvenes**



Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Errenteria y elaboración propia.



**Tabla 5. Población joven (de 18 a 34 años) sin emancipar por tramos de edad y por barrios**

	<b>Total Jóvenes 18 a 34 años</b>	<b>De 18 a 23 años</b>	<b>De 24 a 28 años</b>	<b>De 29 a 34 años</b>
Agustinas	363	214	101	48
Alaberga	251	117	86	48
Beraun	503	281	134	88
Centro	802	429	237	136
Fanderia - Gabierrota - Larzabal	530	319	150	61
Galtzaraborda	431	242	110	79
Gaztaño	68	37	22	9
Iztietia	322	157	98	67
Kaputxinos	308	144	94	70
Olibet - casas nuevas	130	65	43	22
Pontika	314	168	103	43
Zamalbide	101	51	32	18

Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Errenteria y elaboración propia.



### 3.- ANALISIS SOCIOECONOMICO

La tasa de paro en 2022 en Errenteria se sitúa en un nivel ligeramente superior a la del resto de Donostialdea y a la media de Euskadi.

Según los datos del Censo del Mercado de Trabajo del Gobierno Vasco la tasa de paro en Errenteria alcanza el 8,7% de la población activa de Errenteria, lo que le sitúa por encima de la incidencia en su entorno, en concreto 1,2 puntos por encima de la media de Donostia.

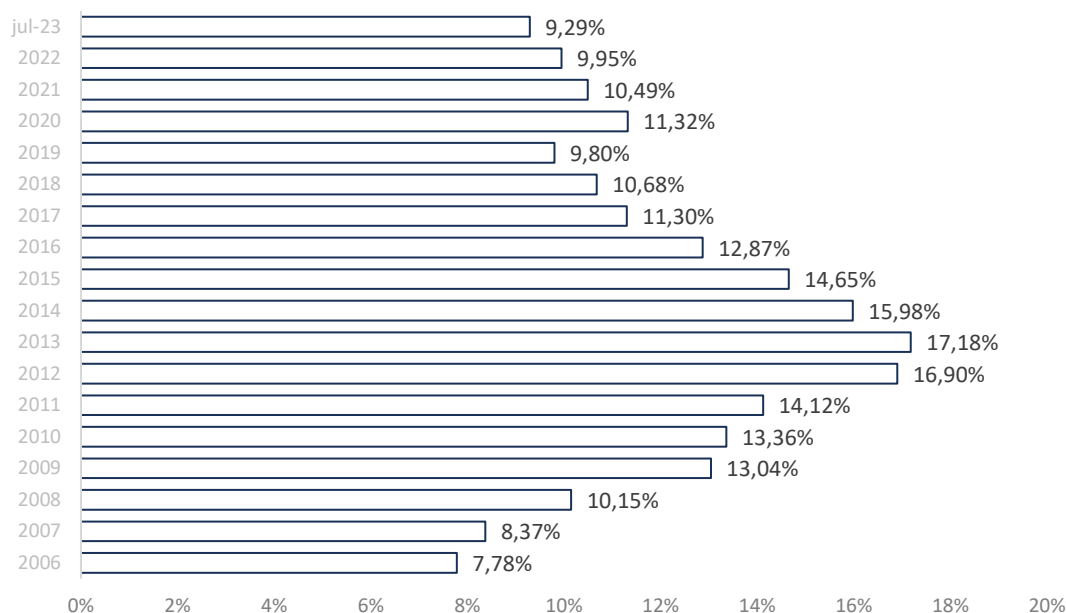
**Tabla 6. Tasa de actividad, tasa de paro y ocupación. 2022**

	Tasa de actividad			Tasa de paro			Coeficiente de ocupación		
	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres
CAPV	76,5	79,5	73,5	8,7	8,6	8,8	69,8	72,6	67,0
Donostia	77,0	81,8	72,5	7,5	7,4	7,6	71,3	75,8	67,0
Errenteria	77,5	80,0	75,1	8,7	10,5	6,7	70,8	71,6	70,0
Resto Donostialdea	82,7	84,3	81,0	7,8	8,8	6,6	76,3	76,9	75,6

Fuente: Censo del Mercado de Trabajo. Gobierno Vasco

Se debe tener en cuenta que el nivel de desempleo se ha ido reduciendo de forma progresiva tras la Gran Recesión de 2008, de forma que en los últimos años el paro registrado en Errenteria se ha reducido en 8 puntos porcentuales desde 2013 cuando alcanzaba el 17%.

**Gráfico 15. Evolución de la tasa de paro registrado en Lanbide. 2006-2023**



Fuente: Lanbide.

En todo caso, **aunque la situación sociolaboral haya mejorado, el nivel de ingresos y la capacidad adquisitiva de los grupos de población más vulnerables no lo ha hecho en la misma medida.**

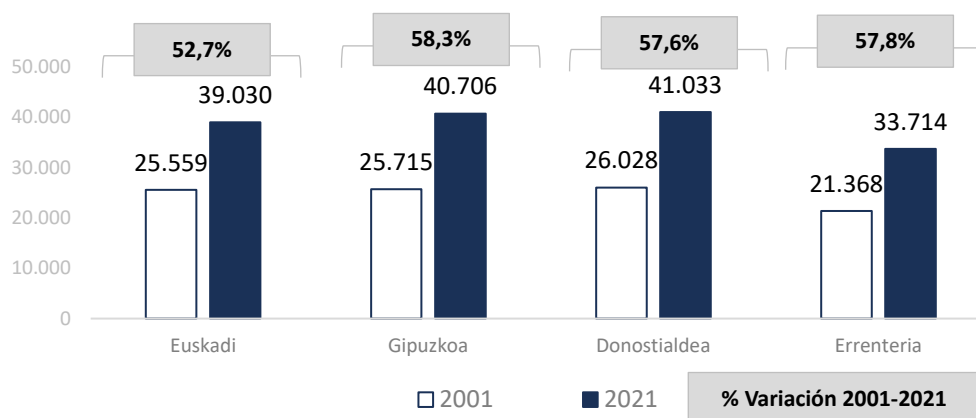
En este orden de cosas, uno de los indicadores clave a la hora de tipificar un área o municipio como zona tensionada se asocia a la relación entre el nivel de ingresos y la renta media que se abona para el pago del alquiler o el pago de la hipoteca.

En este orden de cosas, la única información estadística oficial sobre el nivel de ingresos de la población a escala municipal es la que proporciona Eustat sobre la renta media de los hogares (independientemente de que residan en régimen de compra o alquiler). El último dato publicado en el momento de elaborar este informe se corresponde a 2021.

Se debe indicar que no existe un dato oficial publicado del nivel de ingresos específico de los hogares que residen en régimen de alquiler a nivel municipal. En todo caso, de la información disponible a nivel de Euskadi, así como de los análisis realizados en el marco del Observatorio Vasco de la Vivienda, se desprende que el nivel de ingresos de las personas y familias que residen en alquiler resulta notablemente inferior (en torno a un 30%) al promedio de los hogares vascos.

Este indicador es fundamental en el caso del análisis de la situación de Errenteria respecto a su entorno ya que evidencia la situación comparativamente desfavorable de los hogares de Errenteria que disponen de una renta disponible media de 33,741 euros, muy por debajo de la renta media de Donostialdea y de la media gipuzkoana que supera la cota de los 40.000 euros

**Gráfico 16. Renta disponible de los hogares. 2001-2021**



Fuente: Eustat y elaboración propia

**La renta media disponible de los hogares de Errenteria ha crecido un 58% desde 2001 a 2021, a un ritmo muy similar a su entorno.** En todo caso, aunque la tasa de crecimiento acumulada en términos nominales entre 2001 y 2021 resulta aparentemente elevada, hay que tener en cuenta que:

- **Una vez descontado el IPC, el crecimiento de la renta media resulta prácticamente muy reducido.** Según datos de Eustat los precios se han incrementado un 54% en esos 20 años, de forma que el aumento de la capacidad adquisitiva del promedio de los hogares de Errenteria sería del 4% en 20 años.
- El crecimiento anual de la renta resulta moderado, incluso en términos nominales, ya que el crecimiento acumulado del 58% se asocia a un período de 20 años, la media anual se sitúa en el 2,9%.



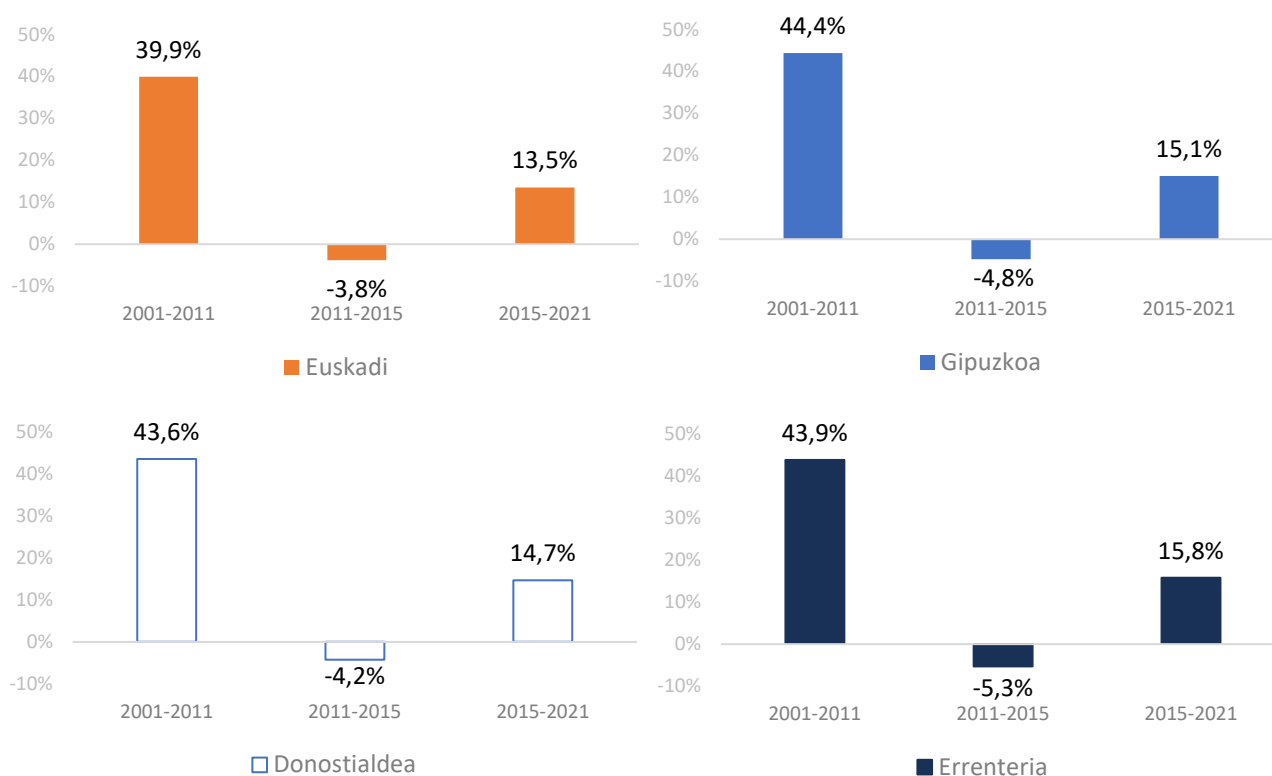


Tabla 7. Renta media disponible de los hogares. 2001-2020

	2001	2011	2015	2020	2021
Euskadi	25.559	35.747	34.384	37.863	39.030
Gipuzkoa	25.715	37.133	35.369	39.782	40.706
Donostialdea	26.028	37.364	35.788	39.998	41.033
Errenteria	21.368	30.747	29.107	32.909	33.714

De cara a estimar el esfuerzo económico de los hogares para el acceso a la vivienda, resulta de especial interés constatar que el crecimiento de la renta se ha producido en gran medida en la primera década de este siglo. **Desde la Gran Recesión la renta disponible ha crecido de forma muy moderada**, mientras que como se apreciará más adelante el precio de la vivienda ha experimentado un mayor incremento.

Gráfico 17. Renta media disponible de los hogares 2001-2021. Tasas de variación

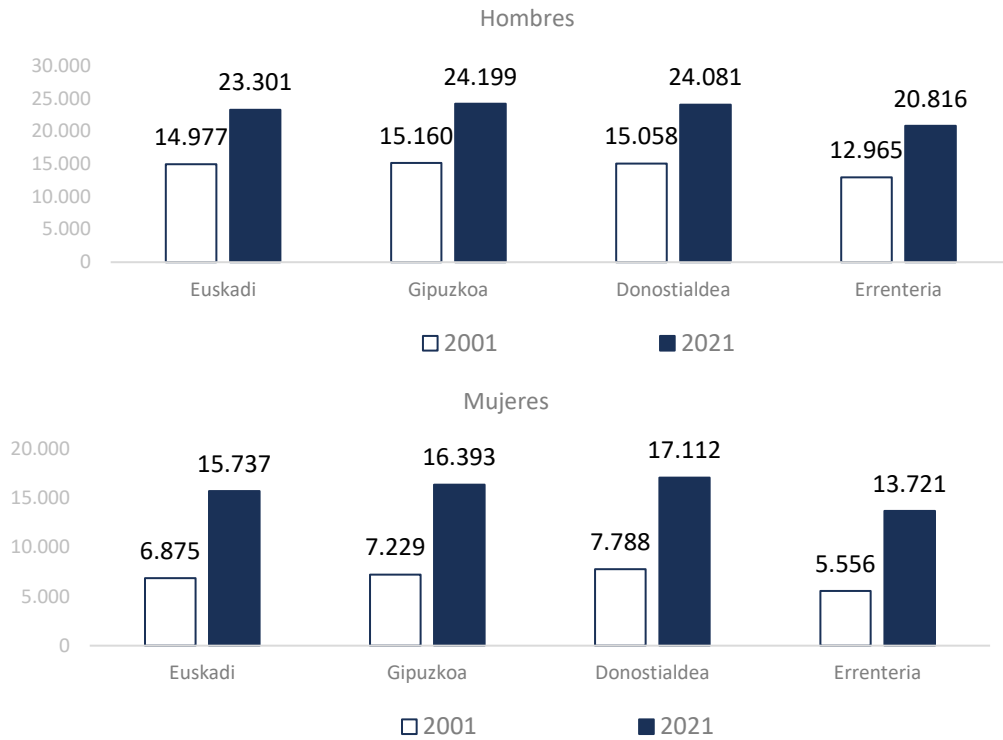


Fuente: Eustat y elaboración propia

Desde la perspectiva del análisis de la demanda potencial de vivienda, la considerable mayor renta disponible del área de Donostialdea generaría un efecto desfavorable sobre la población de Errenteria, debido a la presión sobre los precios de la vivienda en alquiler y venta que supone en un mercado con una reducida oferta tanto en Donostialdea como en Errenteria.

Por último, el análisis de la renta personal media que proporciona Eustat continúa poniendo de relevancia la situación desfavorable de las mujeres, lo que condiciona el acceso al mercado de la vivienda y el sostenimiento del pago de la misma, a pesar de la mejora experimentada desde 2001

**Gráfico 18. Renta media disponible de las personas por sexo 2001-2021**



Fuente: Eustat y elaboración propia



## 4.- LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

En Julio de 2023 un total de 2.594 unidades de convivencia estaban inscritas en Etxebide solicitando una vivienda protegida en Errenteria. De estas unidades de convivencia, 1.838 se corresponden con personas y familias que están empadronadas en Errenteria, mientras que las 756 unidades de convivencia restantes son personas y familias de otros municipios que han solicitado una vivienda protegida en Errenteria.

Tabla 8. Solicitudes de vivienda protegida en Errenteria. IIT de 2023

	REGIMEN						TOTAL
	EMPADRONADOS			NO EMPADRONADOS /			
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total	
Nº Absoluto	457	1.381	1.838	220	536	756	2.594
% sobre Total	17,62%	53,24%	70,86%	8,48%	20,66%	29,14%	100,00%

Fuente. Etxebide

Este nivel de demanda resulta elevado si se compara con la media de Euskadi. De este modo, un total de 74.078 solicitudes están inscritas en Etxebide en toda Euskadi, 3,4 solicitudes por cada 100 habitantes.

En Errenteria este indicador se duplica, de forma que se registran 6,4 solicitudes por cada 100 habitantes. De este modo, el porcentaje de solicitudes de vivienda en Etxebide que demanda residir en viviendas protegidas en Errenteria respecto a la población del municipio prácticamente duplica la media de Euskadi.

Se trata este de un indicador que viene a acreditar la notable de demanda de vivienda protegida en Errenteria y la necesidad de implementar medidas para atender las necesidades de los colectivos más vulnerables y de la población joven.

Centrando la mirada en las 1.838 personas y familias empadronadas en Errenteria y que demandan vivienda protegida se aprecia la notable importancia de las solicitudes que demandan alquiler protegido respecto a la demanda de compra de vivienda.

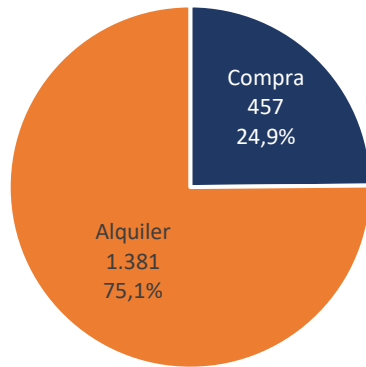
De este modo, tres de cada cuatro solicitudes (75,1%) demandan una vivienda de alquiler protegido. Esta gran importancia de la demanda de alquiler es común al conjunto de Euskadi y se viene constatando desde hace años, frente a la mayor importancia de la demanda en compra de décadas pasadas.

Son 1.381 unidades de convivencia las que demandan una vivienda protegida en alquiler en Errenteria que están empadronadas en el propio municipio. Muchos de los cuales se encuentran ya emancipados/as residiendo en una vivienda en alquiler libre según la información que recientemente ha publicado el Observatorio Vasco de la Vivienda con información a nivel de territorio histórico y para las capitales vascas.

Las personas y familias que demandan una vivienda protegida en régimen de compra son 457. El 24,9% del total de solicitudes.



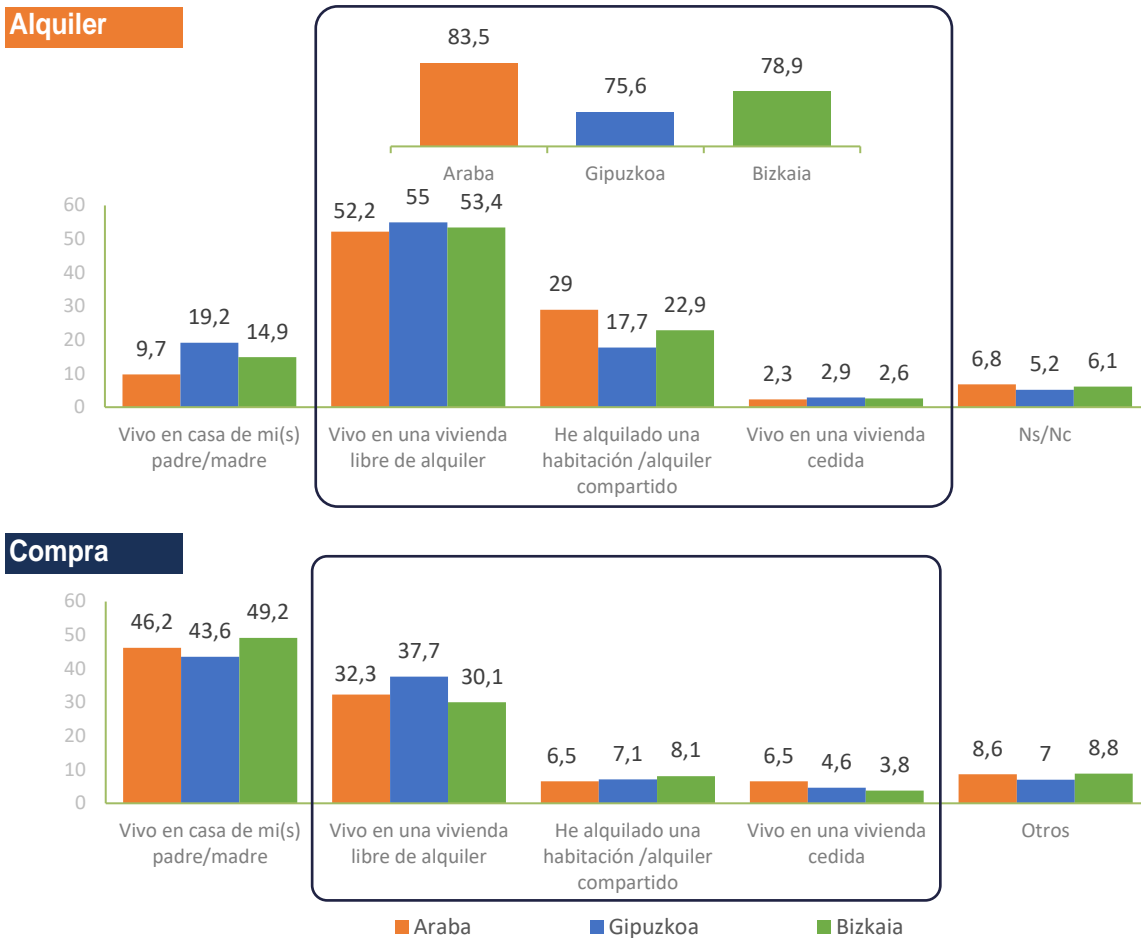
Gráfico 19. Número de solicitudes en Etxebide de personas y familias empadronadas en el municipio por régimen demandando. IIT 2023



Fuente. Etxebide

Así, a título ilustrativo, en el caso de la demanda de alquiler protegido en Gipuzkoa, el 75% de las unidades de convivencia se encuentran ya residiendo en una vivienda de alquiler libre. En el caso de la demanda de compra este porcentaje es también significativo, superando la cota del 40%.

Gráfico 20. En la actualidad. ¿cuál es su situación en relación con la vivienda? Personas y familias emancipadas vs no emancipadas. Datos para Euskadi y por TTHH



Fuente: Encuesta a solicitudes inscritas en Etxebide en régimen de compra. Observatorio Vasco de la Vivienda

Por tanto, buena parte de las personas y familias que residen en el parque de alquiler libre de Errenteria se corresponden a personas y familias que demandan vivienda protegida, al no poder abordar el pago de la renta libre en la que están residiendo y necesitar reducir el esfuerzo económico para el pago de la misma.

**Aplicando la hipótesis del porcentaje de hogares emancipados en Euskadi, el número de estos hogares que Errenteria demandan vivienda protegida y están inscritos en Etxebide se acercaría a un millar, lo que supone algo más de cuatro de diez viviendas del parque de alquiler libre de Errenteria.**

Un elemento central a la hora de analizar la situación respecto a la vivienda del conjunto de personas y familias inscritas en Etxebide es **su reducido nivel de ingresos, especialmente de los hogares que demandan vivienda protegida en alquiler**. Es una situación común al conjunto de Euskadi y que también se produce en Errenteria. El **ingreso medio de las solicitudes de alquiler protegido no alcanza los 14.000 euros, mientras que el de las solicitudes de compra es de 23.463 euros.**

**En ambos casos se trata de niveles de ingreso que dificultan considerablemente el pago y el acceso a la vivienda libre, incluso a la protegida, generando niveles de esfuerzo económico para el pago de la vivienda muy elevados, superiores al 30% que se requiere en la declaración de zona tensionada.**

En el caso específico del colectivo de personas y familias ya emancipadas en alquiler (que estaría cercano a la cifra del millar referido en Errenteria) muestra el elevado esfuerzo económico para poder sostener el pago de la renta de alquiler libre, lo que apunta la pertinencia de limitar o topar posibles incrementos de la renta.

**Tabla 9. Solicitudes en Etxebide empadronadas en Errenteria por nivel de ingresos. IIT 2023**

	EMPADRONADOS					
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total
<b>Media ingresos ponderados</b>	<b>23.463,36</b>	<b>13.917,24</b>	<b>16.260,62</b>			
>= 0 y < 3.000	8	130	138	1,8%	9,4%	7,5%
>= 3.000 y < 9.000	11	209	220	2,4%	15,1%	12,0%
>= 9.000 y < 12.000	24	281	305	5,3%	20,3%	16,6%
>= 12.000 y < 15.000	31	253	284	6,8%	18,3%	15,5%
>= 15.000 y <= 21.000	111	262	373	24,3%	19,0%	20,3%
> 21.000 y <= 25.000	82	93	175	17,9%	6,7%	9,5%
> 25.000 y <= 39.000	152	138	290	33,3%	10,0%	15,8%
> 39.000 y <= 50.000	29	11	40	6,3%	0,8%	2,2%
Sin acreditar	s.e.	s.e.	13			0,7%

Fuente. Etxebide

Aunque la mayoría de las solicitudes se corresponden a personas solas, es importante el peso relativo de las que están formadas por 2 personas (parejas o familias monoparentales) e incluso por más de 3 miembros, alcanzando en su conjunto el 47% del total de solicitudes de alquiler protegido.



Finalmente, **se debe constatar que la demanda de vivienda protegida en Errenteria se asocia a las mujeres en mayor medida que a los hombres.** Según el sexo, las mujeres son mayoría en los dos regímenes de demanda, de forma que son titulares de forma individual en el 43% de las solicitudes de compra y en el 39,8% de la demanda de alquiler, porcentajes significativamente superiores a los hombres titulares de forma individual de solicitudes.

**Tabla 10. Solicitudes en Etxebide empadronadas en Errenteria según el número de miembros y el sexo de las personas titulares de las solicitudes IIT 2023**

	EMPADRONADOS					
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total
<b>Miembros</b>						
1	313	743	1.056	68,5%	53,8%	57,5%
2	73	266	339	16,0%	19,3%	18,4%
3 / 4	57	278	335	12,5%	20,1%	18,2%
5 / +	14	94	108	3,1%	6,8%	5,9%
<b>Género</b>						
Ambos	84	331	415	18,4%	24,0%	22,6%
Hombre	158	405	563	34,6%	29,3%	30,6%
Mujer	198	550	748	43,3%	39,8%	40,7%

Fuente. Etxebide

En el caso de las solicitudes de personas no empadronadas se constatan tendencias y características similares a la de la demanda de las empadronadas. Así, es muy significativo el reducido nivel de ingresos, especialmente en la demanda de alquiler y la mayor presencia de las mujeres en la demanda.

**Tabla 11. Solicitudes en Etxebide no empadronadas en Errenteria según nivel de ingresos, el número de miembros y el sexo de las personas titulares de las solicitudes IIT 2023**

	NO EMPADRONADOS					
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total
<b>Media ingresos ponderados</b>	23.999,60	14.335,43	17.140,74			
<b>Miembros</b>						
1	163	336	499	74,1%	62,7%	66,0%
2	27	87	114	12,3%	16,2%	15,1%
3 / 4	26	89	115	11,8%	16,6%	15,2%
5 / +	s.e.	s.e.	28			3,7%
<b>Género</b>						
Ambos	41	119	160	18,6%	22,2%	21,2%
Hombre	83	172	255	37,7%	32,1%	33,7%
Mujer	104	250	354	47,3%	46,6%	46,8%

Fuente. Etxebide



## 5.- EL PARQUE DE VIVIENDAS

### 5.1.- Evolución del parque de viviendas y su tipología

Desde 2010 a 2022 el parque de viviendas de Errenteria se ha incrementado en un 3,7%. Esta tasa de crecimiento es semejante a la de la población del municipio en el mismo período. Desde 17.440 viviendas a 18.079 viviendas, se contabilizan 639 viviendas más que en 2010.

En todo caso, el parque de viviendas del municipio ha crecido a un ritmo inferior al conjunto de Donostialdea donde ha aumentado en un 8,3% y a la media de Gipuzkoa (+6,8%).

Tabla 12. Parque de viviendas en Errenteria y su entorno según tipología de vivienda

		2010	2022	Incremento 2010-2022	
Euskadi	<b>Total</b>	<b>1.005.740</b>	<b>1.079.201</b>	<b>7,3%</b>	<b>73.461</b>
	Vivienda familiar	1.004.740	1.078.112	7,3%	73.372
	Vivienda principal	843.321	918.484	8,9%	75.163
	Resto	161.419	159.628	-1,1%	-1.791
	Establecimiento colectivo	1.000	1.089	8,9%	89
Gipuzkoa	<b>Total</b>	<b>328.911</b>	<b>351.356</b>	<b>6,8%</b>	<b>22.445</b>
	Vivienda familiar	328.556	351.046	6,8%	22.490
	Vivienda principal	271.356	298.516	10,0%	27.160
	Resto	57.200	52.530	-8,2%	-4.670
	Establecimiento colectivo	355	310	-12,7%	-45
Donostialdea	<b>Total</b>	<b>149.240</b>	<b>161.669</b>	<b>8,3%</b>	<b>12.429</b>
	Vivienda familiar	149.054	161.509	8,4%	12.455
	Vivienda principal	127.190	139.402	9,6%	12.212
	Resto	21.864	22.107	1,1%	243
	Establecimiento colectivo	186	160	-14,0%	-26
Errenteria	<b>Total</b>	<b>17.440</b>	<b>18.079</b>	<b>3,7%</b>	<b>639</b>
	Vivienda familiar	17.427	18.068	3,7%	641
	Vivienda principal	15.748	16.673	5,9%	925
	Resto	1.679	1.395	-16,9%	-284
	Establecimiento colectivo	13	11	-15,4%	-2

Fuente: Eustat

Sin embargo, hay que tener en cuenta que cada vez tiene una mayor importancia relativa los hogares conformados por una sola persona de forma que se reduce la intensidad en el uso del parque de viviendas. Esta constatación supone una mayor presión sobre el mercado de vivienda.

En Errenteria en 2022 se contabilizan 1.295 viviendas más que en 2010 en las que reside una sola persona, lo que supone un incremento del 34%. De este modo, en 2022 cerca de una de cada tres viviendas del municipio (30,3%) está ocupadas por una sola persona, nivel muy similar al del conjunto de Donostialdea.



**Tabla 13. Parque de viviendas en Errenteria y su entorno según el número de miembros en las viviendas principales**

		2010		2022	
Donostialdea	<b>Total</b>	<b>127.190</b>		<b>139.402</b>	
	1 persona	32.582	25,6%	43.086	30,9%
	2 personas	36.961	29,1%	42.439	98,5%
	3-5 personas	55.111	43,3%	51.583	121,5%
	6-9 personas	2.419	1,9%	2.196	4,3%
	>= 10 personas	117	0,1%	98	4,5%
	Número medio de residentes	2,5	0,0%	2,4	2,4%
Errenteria	<b>Total</b>	<b>15.748</b>		<b>16.673</b>	
	1 persona	3.761	23,9%	5.056	30,3%
	2 personas	5.136	32,6%	5.300	31,8%
	3-5 personas	6.641	42,2%	6.103	36,6%
	6-9 personas	201	1,3%	209	1,3%
	>= 10 personas	9	0,1%	5	0,0%
	Número medio de residentes	2,5	0,0%	2,3	0,0%

Fuente: Eustat

Asimismo, resulta de especial interés constatar que las viviendas principales han crecido en un 5.9% en Errenteria, por encima del incremento del parque de viviendas. En 2022 existen 16.673 viviendas principales del total de 18.079 viviendas del municipio.

#### Definiciones EUSTAT

Se considera vivienda familiar a toda habitación o conjunto de habitaciones y sus dependencias que ocupan un edificio o una parte estructuralmente separada del mismo y que, por la forma en que ha sido construida, reconstruida, transformada o adaptada, está destinada a ser habitada por una o varias personas, y en la fecha de la estadística, no se utiliza totalmente para otros fines. El recinto puede estar parcialmente destinado a otros fines (consulta médica, peluquería, sastrería, etc.); sin embargo, aquellos recintos construidos inicialmente como viviendas, pero que en la época de la estadística se utilizan exclusivamente para otros fines no se censan (viviendas que se han transformado totalmente en oficinas, talleres, almacenes, etc.).

Las viviendas familiares están incluidas en la estadística con independencia de que estén ocupadas o no en la fecha de referencia, y se clasifican en principales y resto.

- Principales: cuando se utilizan toda o la mayor parte del año como residencia habitual de una o más personas.

- Resto, en las que se incluyen:

1. Secundarias: cuando se utilizan solamente parte del año, de forma periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o varias personas. Puede ser, por tanto, una casa de campo, playa o ciudad que se emplee en vacaciones, verano, fines de semana, trabajos temporales o en otras ocasiones.
2. Vacías: cuando, sin encontrarse en estado ruinoso, ni en ninguna de las situaciones anteriormente consideradas, habitualmente se encuentran deshabitadas.
3. Otras viviendas familiares: cuando no pueden clasificarse en ninguna de las tres clases anteriores. En este caso estarían aquellas viviendas que sin ser residencia habitual de ninguna persona (principales), ni ser viviendas secundarias, son destinadas a alquiler por cortos espacios de tiempo a diferentes personas, y están efectivamente ocupadas la mayor parte del tiempo.





De este modo, la incidencia de la vivienda no principal (secundaria o vacía) ha decrecido desde 2010, y actualmente supone el 7,7% del parque de viviendas de Errenteria. Es decir, en estos doce años se ha producido un aumento del uso de la vivienda de forma que viviendas en el municipio. Todo ello vendría a mostrar la menor capacidad de movilizar vivienda hacia el alquiler al ir reduciéndose las viviendas con un menor uso, algunas vacías, que pudieran ser susceptibles de movilización.

**Tabla 14. Parque de viviendas en Errenteria y su entorno según tipología de vivienda. 2010-2022**

		2010		2022	
Errenteria	<b>Total</b>	<b>17.440</b>		<b>18.079</b>	
	Vivienda familiar	17.427	99,9%	18.068	99,9%
	Vivienda principal	15.748	90,3%	16.673	92,2%
	Resto	1.679	9,6%	1.395	7,7%
	Establecimiento colectivo	13	0,1%	11	0,1%
Donostialdea	<b>Total</b>	<b>149.240</b>		<b>161.669</b>	
	Vivienda familiar	149.054	99,9%	161.509	99,9%
	Vivienda principal	127.190	85,2%	139.402	86,2%
	Resto	21.864	14,7%	22.107	13,7%
	Establecimiento colectivo	186	0,1%	160	0,1%

Fuente: Eustat

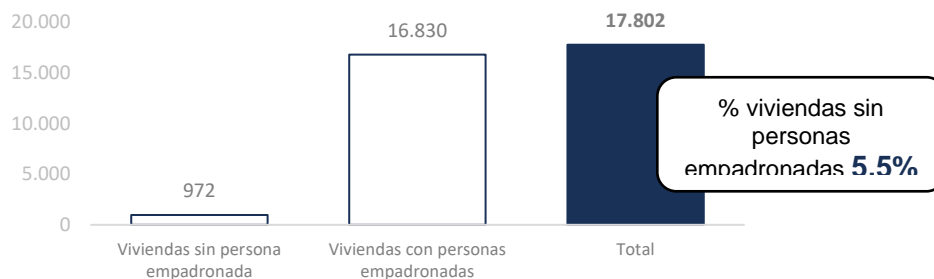
Esta dinámica se produce también en el conjunto de Donostialdea donde aumenta el peso relativo de la vivienda principal, pero con una menor intensidad que lo observado en Errenteria. Asimismo, **en Donostialdea la vivienda no principal prácticamente duplica su importancia relativa en términos comparados con Errenteria** (7,7% en Errenteria vs 13,7% en Donostialdea)

Finalmente, como complemento a esta información que proporciona Eustat, el trabajo de análisis del Padrón ha permitido obtener el **número y porcentaje de viviendas en las que no se encuentra ninguna persona empadronada. En total, son 972 viviendas que suponen el 5,5% del parque de viviendas de Errenteria.**

**Hay que subrayar que el hecho de que una vivienda no cuente con ninguna persona empadronada no implica que se encuentre deshabitada necesariamente**, aunque de los estudios realizados en otros municipios, se desprende que un porcentaje significativo de las mismas sí que se encuentran vacías.

Este análisis por barrios muestra que la mayor incidencia de las viviendas sin personas empadronadas se produce en Zamalbide (16,9%), aunque en términos cuantitativos el mayor número de viviendas se localizan en el Centro (316 viviendas sin personas empadronadas), con una incidencia del 8,4%, claramente superior a la media del municipio.

**Gráfico 21. Viviendas sin personas empadronadas por barrios. 2023**



**Tabla 15. Viviendas según disponen de personas empadronadas en cada barrio**

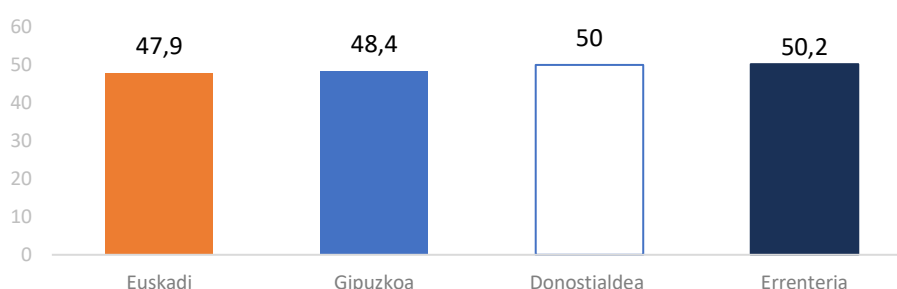
	Viviendas sin persona empadronada	Viviendas con personas empadronadas	Total	% viv sin personas empadronadas
Agustinas	52	1.568	1.620	3,2%
Alaberga	62	1.010	1.072	5,8%
Beraun	75	2.300	2.375	3,2%
Centro	318	3.455	3.773	8,4%
Fanderia - Gabierrota - Larzabal	46	1.419	1.465	3,1%
Galtzaraborda	92	1.799	1.891	4,9%
Gaztaño	25	413	438	5,7%
Iztietia	113	1.573	1.686	6,7%
Kaputxinos	59	1.206	1.265	4,7%
Olibet - casas nuevas	30	660	690	4,3%
Pontika	47	1.166	1.213	3,9%
Zamalbide	53	261	314	16,9%

Fuente: Padrón y Elaboración Propia

## 5.2.- Parque de viviendas según las características de las viviendas

La antigüedad media de las viviendas en Errenteria es de 50 años, la misma que del conjunto del parque de viviendas de Donostialdea. Sin embargo, el parque de viviendas de Errenteria es ligeramente más antiguo que del conjunto del territorio gipuzkoano (48,4 años) y del de Euskadi (47,9 años).

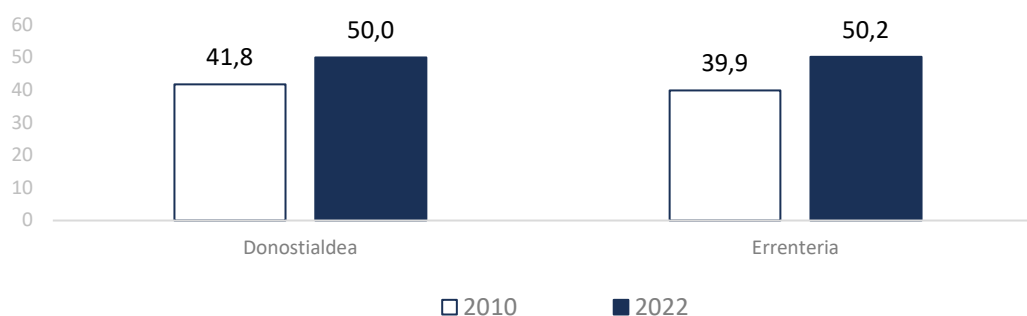
Gráfico 22. Parque de viviendas de Errenteria y su entorno según antigüedad de las viviendas. 2022



Fuente: Eustat

Desde 2010 la antigüedad media del parque de viviendas de Errenteria ha pasado de 39,9 años a 50,2 años, lo que refleja un ritmo de edificación de vivienda nueva reducido. Esta misma tendencia se aprecia en el conjunto de Donostialdea.

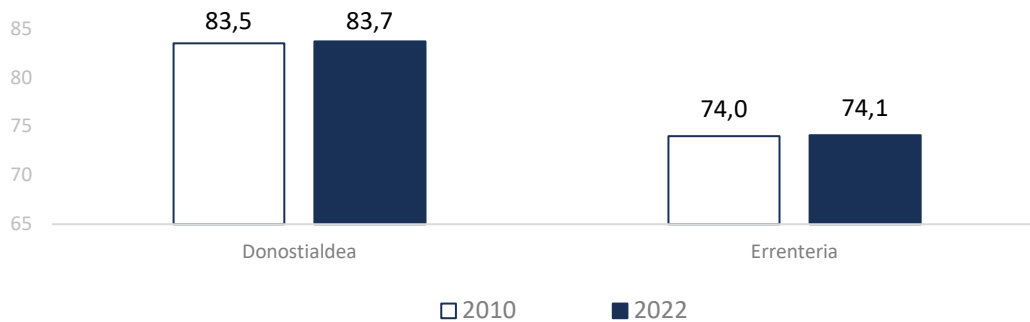
Gráfico 23. Parque de viviendas de Errenteria y su entorno según antigüedad de las viviendas. 2010- 2022



Fuente: Eustat

La superficie media de las viviendas en Errenteria se sitúa en 74,1 metros cuadrados en 2022. Es una superficie media relativamente reducida si se compara con la superficie media del parque de viviendas de Donostialdea (83,7 años), aunque debería ponerse en relación con el nivel de ocupación o el tamaño medio de los hogares que residen en cada vivienda. De hecho, esta superficie media de 74 metros cuadrados resulta más que adecuada en el caso del creciente número de personas que viven solas.

**Gráfico 24. Parque de viviendas de Errenteria y su entorno según superficie útil media de las viviendas. 2010-2022**



Fuente: Eustat

Otra variable de especial interés para analizar las características del parque de viviendas es la accesibilidad a las viviendas mediante la instalación de ascensor en los portales del parque de edificios. **Errenteria presenta una evolución positiva desde 2010 a 2022 de forma 1.126 viviendas más disponen de ascensor en 2022.**

Adicionalmente, ocho de cada diez viviendas del municipio disponen de ascensor, superando la ratio que se observa en el conjunto de Donostialdea en 2,7 puntos porcentuales y en 8 puntos porcentuales la media de Euskadi.

**Tabla 16. Parque de viviendas en Errenteria y su entorno según la disposición de ascensor. 2022**

		2022	
Euskadi	Total viviendas	1078.112	
	Con ascensor	767.512	71,2%
Gipuzkoa	Total viviendas	351.046	
	Con ascensor	256.169	73,0%
Donostialdea	Total viviendas	161.509	
	Con ascensor	125.118	77,5%
Errenteria	Total viviendas	18.068	
	Con ascensor	14.493	80,2%

Fuente: Eustat



## 6.- EL MERCADO DE LA VIVIENDA

### 6.1.- Evolución de las compraventas

En 2022 se ha recuperado la actividad del mercado de la vivienda en Errenteria respecto a la situación previa a la pandemia. Según la información que proporciona la Estadística de Compraventas de Inmuebles (ECIV) del Gobierno Vasco, se contabilizan 364 compraventas, tanto de vivienda nueva como de usada, frente a 346 compraventas en 2019.

De este modo, durante la década pasada se ha producido una tendencia creciente en la actividad de compraventa que partía de niveles mínimos en 2013 con apenas 138 compraventas en Errenteria. Aunque no se disponen de datos según la tipología de vivienda todos los trimestres, se aprecia claramente como las compraventas de vivienda usada suponen la base de la actividad del mercado de la vivienda.

**Tabla 17. Numero de compraventas de vivienda por trimestre, año y tipo de vivienda en Errenteria. 2012-2023**

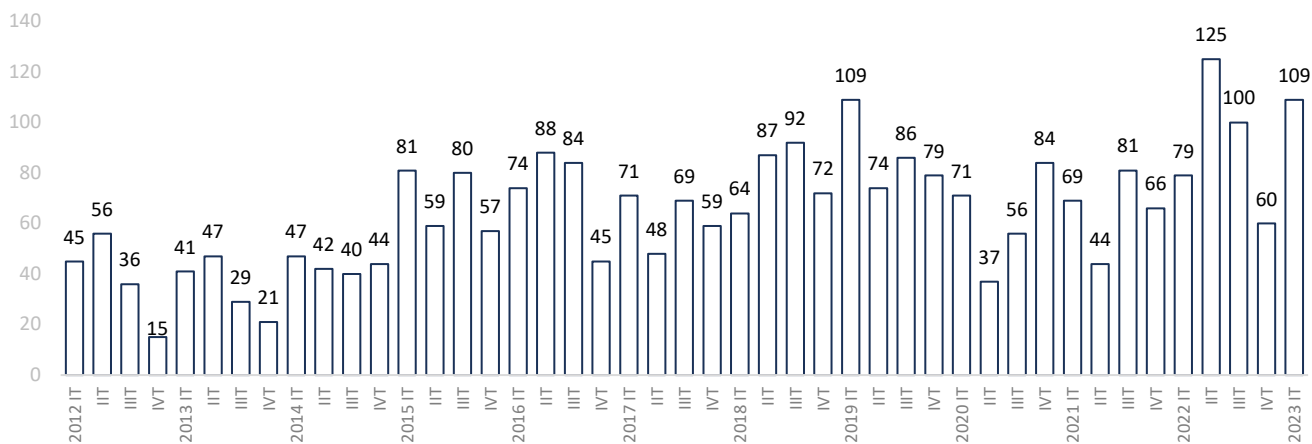
	Viv. totales	Viv. Nuevas	Viv. Usadas	Total año
<b>2012</b>				<b>152</b>
IT	45	8	37	
IIT	56	<5	-	
IIIT	36	<5	31	
IVT	15	<5	-	
<b>2013</b>				<b>138</b>
IT	41	<5	-	
IIT	47	22	25	
IIIT	29	7	22	
IVT	21	<5	-	
<b>2014</b>				<b>173</b>
IT	47	14	33	
IIT	42	17	25	
IIIT	40	<5	-	
IVT	44	6	38	
<b>2015</b>				<b>277</b>
IT	81	23	58	
IIT	59	18	41	
IIIT	80	10	70	
IVT	57	9	48	
<b>2016</b>				<b>291</b>
IT	74	11	63	
IIT	88	<5	83	
IIIT	84	8	76	
IVT	45	<5	-	
<b>2017</b>				<b>247</b>
IT	71	<5	-	
IIT	48	<5	-	
IIIT	69	<5	-	
IVT	59	-	-	



	Viv. totales	Viv. Nuevas	Viv. Usadas	Total año
<b>2018</b>				<b>315</b>
IT	64	-	-	
IIT	87	10	77	
IIIT	92	16	76	
IVT	72	<5	67	
<b>2019</b>				<b>348</b>
IT	109	31	78	
IIT	74	8	66	
IIIT	86	<5	81	
IVT	79	<5	-	
<b>2020</b>				<b>248</b>
IT	71	<5	-	
IIT	37	<5	-	
IIIT	56	16	40	
IVT	84	16	68	
<b>2021</b>				<b>260</b>
IT	69	15	54	
IIT	44	<5	-	
IIIT	81	10	71	
IVT	66	<5	61	
<b>2022</b>				<b>364</b>
IT	79	9	70	
IIT	125	32	93	
IIIT	100	<5	95	
IVT	60	<5	55	
<b>2023</b>				
IT	109	10	99	

Fuente: ECVI. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes  
<5 menos de 5 transacciones

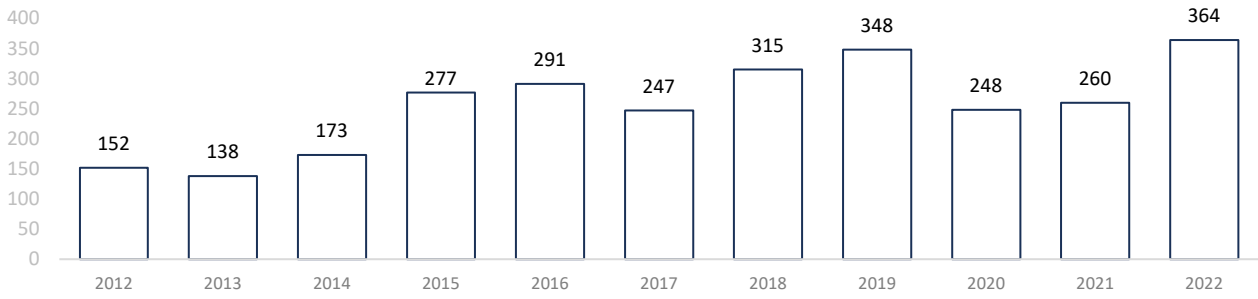
**Gráfico 25. Numero de compraventas de vivienda por trimestre y año en Errenteria. 2012-2023**



Fuente: ECVI. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes



Gráfico 26. Numero de compraventas de vivienda por año en Errenteria. 2012-2023



Fuente: ECVI. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

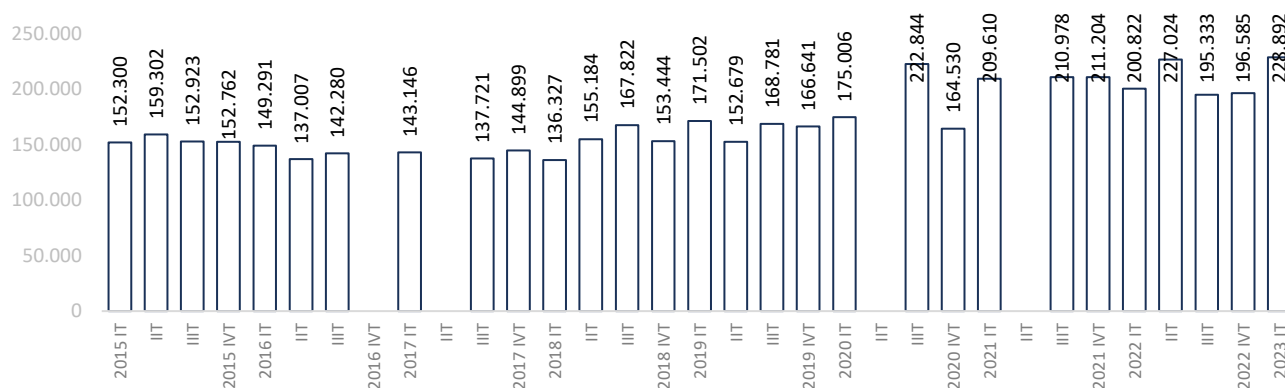
## 6.2.- Evolución del precio medio de la vivienda libre

El precio medio por vivienda de las compraventas registradas en Errenteria muestra una tendencia creciente a lo largo de los últimos años.

Hay que tener en cuenta que este precio medio en cada trimestre se corresponde a un número reducido de viviendas de diversa tipología y ubicación, de forma que no resulta pertinente realizar un comparativo trimestre a trimestre, sino que resulta más apropiado realizar una mirada de medio y largo plazo.

Desde 2015 a 2019, el precio medio de las compraventas registradas cada trimestre no supera la cota de los 160.000 euros por vivienda. **A partir de 2019 se aprecia un incremento del precio medio de las compraventas registradas, acercándose y superando la cota de los 200.000 euros**, hasta alcanzar las compraventas registradas en el primer trimestre de 2023 un precio medio de 228.000 euros, el mayor registro de la serie histórica.

**Gráfico 27. Precio medio de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Errenteria. 2015-2023**



Fuente: ECVI. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

Como es conocido, la **evolución del mercado de la vivienda en Errenteria está condicionado no solo por la demanda endógena de las personas empadronadas en el propio municipio, sino de la presión del área metropolitana de Donostia y la situación excepcional de este municipio.**

De este modo, el precio medio de las compraventas en el área funcional de Donostialdea y Bajo Bidasoa resulta muy elevado, superando la cota de los 300.000 euros por vivienda en el caso de la vivienda usada y 378.000 en el de la vivienda nueva libre.

Desde 2018 se aprecia también una tendencia creciente en el precio medio de las compraventas en el conjunto del área funcional, en paralelo a la evolución observada en el mercado de la vivienda de Errenteria.





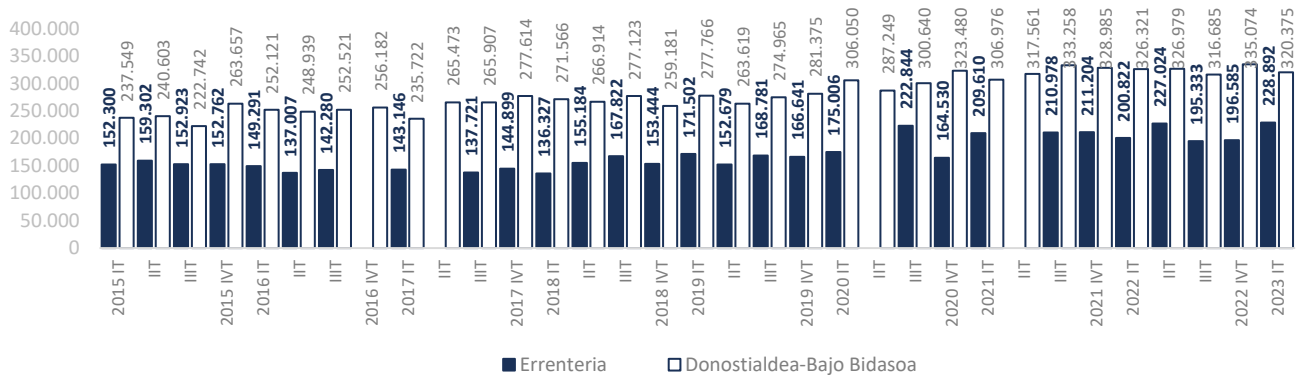
**Tabla 18. Precio medio de las transacciones de compraventa de vivienda libre por trimestre en el área funcional de Donostialdea y Bajo Bidasoa por tipo de vivienda. 2015-2023**

	<b>Viv. totales</b>	<b>Viv. Nuevas</b>	<b>Viv. Usadas</b>
<b>2015</b>			
IT	237.549	200.098	245.482
IIT	240.603	215.074	246.783
IIIT	222.742	221.242	223.082
IVT	263.657	255.380	265.098
<b>2016</b>			
IT	252.121	247.438	254.097
IIT	248.939	232.557	253.782
IIIT	252.521	208.594	263.482
IVT	256.182	205.552	268.095
<b>2017</b>			
IT	235.722	233.357	236.129
IIT	265.473	235.645	274.412
IIIT	265.907	223.734	283.565
IVT	277.614	244.707	289.404
<b>2018</b>			
IT	271.566	285.316	268.113
IIT	266.914	233.954	278.556
IIIT	277.123	231.824	288.172
IVT	259.181	261.756	258.551
<b>2019</b>			
IT	277.766	266.850	281.901
IIT	263.619	244.779	269.065
IIIT	274.965	264.477	277.235
IVT	281.375	284.321	280.550
<b>2020</b>			
IT	306.050	345.039	296.525
IIT	287.249	271.660	289.352
IIIT	300.640	367.725	283.134
IVT	323.480	472.305	294.888
<b>2021</b>			
IT	306.976	358.165	293.909
IIT	317.561	364.835	308.472
IIIT	333.258	378.479	328.390
IVT	328.985	355.869	325.224
<b>2022</b>			
IT	326.321	358.434	321.586
IIT	326.979	374.177	320.585
IIIT	316.685	361.573	309.703
IVT	335.074	366.661	331.463
<b>2023</b>			
IT	320.375	378.041	308.826

Fuente: ECVI. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

De este modo, el precio de la vivienda en ambos ámbitos territoriales estaría siguiendo una dinámica similar, registrando en los últimos años una evolución claramente alcista que dificulta el acceso al mercado de la vivienda a buena parte de la población no emancipada.

**Gráfico 28. Evolución comparada del Precio medio de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Errenteria y el área funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa. 2015-2023**



Fuente: ECVI. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

Mención aparte requiere la situación de Donostia que por su cercanía a Errenteria, su dimensión poblacional y la especial problemática de acceso a la vivienda que presenta, tienen un impacto negativo sobre el conjunto del área funcional. En la capital gipuzkoana el precio medio de las compraventas se sitúa en los niveles más elevados del conjunto de las capitales del Estado, por encima de los 400.000 euros como promedio durante 2022 y el primer trimestre de 2023 (salvo en el caso de la vivienda usada en el primer trimestre de 2023)-

**Tabla 19. Evolución comparada del Precio medio de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Donostia**

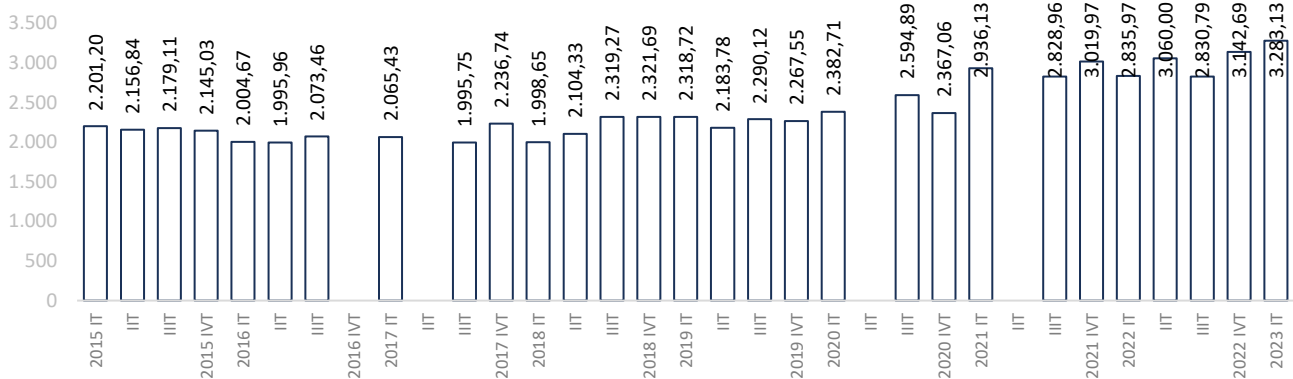
	Viv. totales	Viv. Nuevas	Viv. Usadas
<b>2022</b>			
IT	443.480	462.130	440.186
IIT	436.324	486.274	431.066
IIIT	436.547	492.395	426.463
IVT	464.445	-	455.275
<b>2023</b>			
IT	416.062	495.484	397.645

Fuente: ECVI. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

La evolución del precio medio por metro cuadrado de las compraventas en Errenteria refleja también el tensionamiento del mercado de la vivienda en los últimos años. En 2022 y el primer trimestre de 2023 supera en varios trimestres la cota de 3.000 euros por metro cuadrado.

El crecimiento del precio medio por metro cuadrado de las compraventas registradas en Errenteria desde el período de 2015 a 2017 resulta muy elevado. De este modo hace apenas 6 años, el precio por metro cuadrado no superaba 2.000 euros por metro cuadrado.

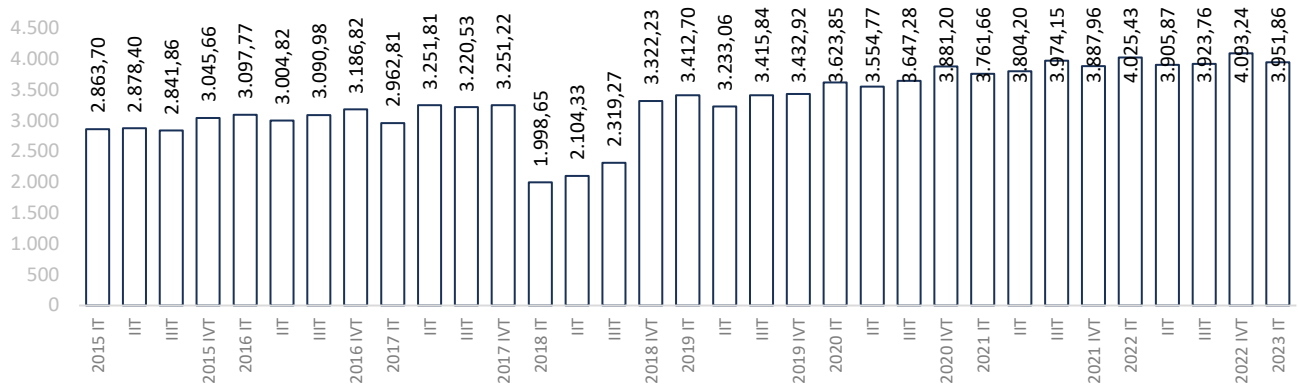
**Gráfico 29. Precio medio por metro cuadrado construido de las transacciones de compraventa de vivienda libre por trimestre Errenteria. 2015-2023**



Fuente: ECVI. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

El precio medio por metro cuadrado en el área funcional de Donostialdea es todavía más elevado. Ha alcanzado 4.000 euros por metro cuadrado en 2022 y 2023. De forma semejante a lo observado en Errenteria, desde 2015 se aprecia un notable crecimiento del precio medio dado que hace 7 años se situaba por debajo de los 3.000 euros por metro cuadrado.

**Gráfico 30. Precio medio por metro cuadrado construido de las transacciones de compraventa de vivienda libre, por trimestre de inscripción en el registro, según área funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa y tipo de vivienda (€). 2015-2023**

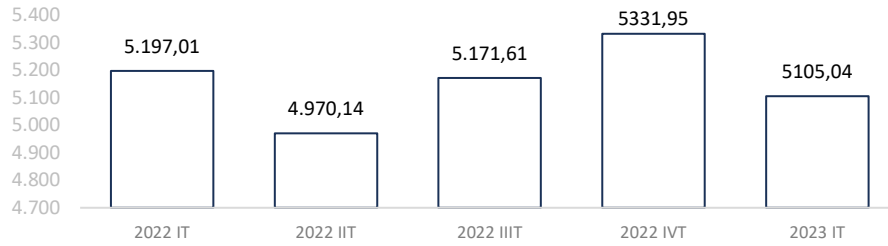


Fuente: ECVI. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes



En el caso específico de la capital donostiarra, el precio medio por metro cuadrado de las compraventas supera los 5.000 euros por metro cuadrado, un nivel que genera la necesidad de búsqueda de vivienda fuera de Donostia para una proporción considerable de la población, especialmente de las personas jóvenes que necesitan acceder a su primera vivienda.

**Gráfico 31. Precio medio por metro cuadrado construido de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Donostia. 2022-2023**



Fuente: ECVI. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes



## 7.- EL MERCADO DE ALQUILER

### 7.1.- El parque de viviendas en alquiler

Ningún municipio de Euskadi ni del Estado dispone de una información exacta sobre el número de viviendas en régimen de alquiler en el parque de viviendas de un municipio o ciudad.

Los datos disponibles se asocian a las estadísticas que proporciona en Euskadi el Eustat a través de dos operaciones estadísticas que permiten estimar el porcentaje que supone este régimen de acceso sobre el parque de viviendas. La Estadística Municipal de viviendas, a la que ya se ha hecho referencia en el apartado anterior, y el Censo de Viviendas (cuyos últimos datos corresponden a 2021), que se realiza hasta el momento de forma decenal.

**Según ambas operaciones, el parque de viviendas en alquiler de Errenteria se sitúa entre las 2.161 viviendas (2021) y 2.293 viviendas (2022), lo que supone algo más del 13% del total de viviendas del municipio.**

Por tanto, la importancia relativa de la vivienda en alquiler en Errenteria es claramente menor que en el conjunto de Donostialdea. En todo caso, es una tendencia habitual que en los municipios de mayor dimensión el mercado de vivienda disponga de mayor magnitud.

**Desde la perspectiva del tensionamiento del mercado de alquiler, la reducida dimensión del mercado de alquiler de Errenteria en un contexto en el que Donostia y su entorno presenta una notable escasez de oferta en alquiler, supone una presión de la demanda adicional sobre el municipio y dificulta el acceso a una vivienda en alquiler a un precio asequible.**

**Tabla 20. Peso relativo de la vivienda en alquiler en Errenteria y su entorno. 2022**

		2022	
Euskadi	<b>Total</b>	<b>918.484</b>	
	En propiedad	769.884	83,8%
	En alquiler	130.519	14,2%
	Otra forma	18.081	2,0%
Gipuzkoa	<b>Total</b>	<b>298.516</b>	
	En propiedad	246.096	82,4%
	En alquiler	46.477	15,6%
	Otra forma	5.943	2,0%
Donostialdea	<b>Total</b>	<b>139.402</b>	
	En propiedad	112.613	80,8%
	En alquiler	24.173	17,3%
	Otra forma	2.616	1,9%
Errenteria	<b>Total</b>	<b>16.673</b>	
	En propiedad	14.130	84,7%
	En alquiler	2.293	13,8%
	Otra forma	250	1,5%

Fuente: Estadística municipal de viviendas. Eustat



En cualquier caso, los datos del Censo de Viviendas comparados entre 2011 y 2021 permiten constatar el gran incremento de la vivienda en alquiler en estos diez años en Errentería, tendencia común al conjunto de Euskadi, Gipuzkoa y Donostialdea. En Errenteria, el número de viviendas en alquiler ha crecido un 63%, pasando de 1.321 viviendas en 2011 a 2.161 viviendas en 2021.

Tabla 21. Viviendas según régimen de acceso 2011-2021

		2011	2016	2021	2011-2021 %var	
Euskadi	<b>Total</b>	<b>860.522</b>	<b>890.758</b>	<b>913.819</b>	<b>6,20%</b>	<b>53.297</b>
	En propiedad	739.227	758.315	772.458	4,50%	33.231
	En alquiler	<b>70.883</b>	<b>112.614</b>	<b>123.479</b>	<b>74,20%</b>	52.596
	En otras formas	50.412	19.829	17.882	-64,50%	-32.530
Gipuzkoa	<b>Total</b>	<b>276.407</b>	<b>290.096</b>	<b>296.835</b>	<b>7,40%</b>	<b>20.428</b>
	En propiedad	238.762	244.376	246.752	3,30%	7.990
	En alquiler	21.289	39.026	44.062	107,00%	22.773
	En otras formas	16.356	6.694	6.021	-63,20%	-10.335
Donostialdea	<b>Total</b>	<b>129.237</b>	<b>134.772</b>	<b>138.449</b>	<b>7,10%</b>	<b>9.212</b>
	En propiedad	111.377	111.528	113.027	1,50%	1.650
	En alquiler	10.296	20.256	22.780	121,30%	12.484
	En otras formas	7.564	2.988	2.642	-65,10%	-4.922
Errenteria	<b>Total</b>	<b>15.924</b>	<b>16.325</b>	<b>16.584</b>	<b>4,10%</b>	<b>660</b>
	En propiedad	13.797	14.000	14.176	2,70%	379
	En alquiler	1.321	1.995	2.161	63,60%	840
	En otras formas	806	330	247	-69,40%	-559

Fuente: Censo de Viviendas. Eustat

Como se aprecia en el cuadro anterior el parque total de viviendas en Errenteria desde 2011 ha crecido en un 4,1%, 660 viviendas más en 10 años, lo que supone un ligero incremento, muy por debajo del aumento del número total de viviendas en alquiler.

Esta tendencia común es conjunto a Donostialdea y al conjunto de Euskadi y se asocia al efecto de la Gran Recesión que supuso una ralentización en la edificación de vivienda libre y protegida, mientras que las necesidades y demanda de vivienda continuaba creciendo, siendo el régimen de alquiler la única opción para muchas personas y familias ante la carestía de la vivienda en venta.

En este contexto, **la oferta de vivienda en alquiler en la actualidad en el municipio es prácticamente inexistente**. En el momento de redactar este informe (septiembre de 2023) se anuncian 4 viviendas en oferta en el portal Idealista en todo el municipio que solicitan una renta de alquiler muy elevada entre 950 euros y 1.300 euros mensuales).

Según los datos disponibles, el número de viviendas propiedad de grandes tenedores en Errenteria asciende a 140 viviendas, pertenecientes a un total de 21 personas y empresas propietarias, lo que representa en torno al 6,5% del parque de vivienda en alquiler libre.



## 7.2.- El precio del alquiler libre

La Encuesta del Mercado de Alquiler (EMAL) que elabora el Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes tiene como objetivo conocer el número de depósitos de fianzas y la renta mensual asociadas a contratos de alquiler libre de viviendas dados de alta en el trimestre/año y vigentes en la C.A. de Euskadi. Es una fuente básica de información del sistema de indicadores de seguimiento de la política de vivienda.

El universo poblacional objeto de esta estadística son las fianzas depositadas asociadas a contratos de inmuebles de alquiler libre (viviendas y locales comerciales), con especial análisis de los contratos de vivienda habitual asociado a viviendas colectivas. Es decir, contratos de alquiler de viviendas habituales ubicadas en portales con más de una vivienda con renta de alquiler a precio de mercado. Por tanto, quedan fuera de la misma las viviendas protegidas.

**Tabla 22. Renta mensual media (€) de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva (contrato de vivienda habitual) según año de inicio del contrato. 2017-2022**

Municipio	2017 Renta alquiler mensual media	2022 Renta alquiler mensual media	Incremento 2017-2022
Oiartzun	839,1	968,6	7,4%
Errenteria	608,8	713,7	17,2%
Pasaia	635,6	728,7	14,7%
Donostia	839,1	968,61	15,4%

Fuente: EMAL. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

Según esta estadística, **desde 2017 a 2022 la renta media de los contratos firmados en cada año en las viviendas de alquiler libre de Errenteria ha crecido, como promedio, desde 608 euros mensuales a 713 euros mensuales, lo que supone una tasa de incremento del 17,2%**. Este crecimiento se sitúa al mismo nivel que el registrado en Donostia, y por encima del de los municipios del entorno.

Resulta también especialmente significativo el elevado precio del alquiler en Donostia, que se encuentra entre las capitales del Estado con un precio por metro cuadrado de alquiler más caro. **Este efecto generado por la carestía del alquiler en Donostia y la presión de la demanda no satisfecha en esta ciudad, supone para toda su área metropolitana de influencia que el precio del alquiler se sitúe en niveles muy elevados.**



## 8.- ESTIMACIÓN DE LOS CRITERIOS PARA LA DECLARACIÓN DE ZONA TENSIONADA

En este apartado se procede a realizar una explicación sintética del marco normativo de partida y los conceptos básicos que se aplican en el informe para la delimitación de las zonas tensionadas según:

### Definiciones básicas

En el artículo 3, dentro de las definiciones de la ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho de la vivienda se incluyen algunos conceptos de relevancia que inciden en la delimitación de las zonas tensionadas:

- a) *Condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero: aquellas condiciones de precio de venta o alquiler que eviten un esfuerzo financiero excesivo de los hogares teniendo en cuenta sus ingresos netos y sus características particulares, considerando, tanto la cuota hipotecaria o la renta arrendaticia, como los gastos y suministros básicos que corresponda satisfacer al propietario hipotecado o al arrendatario, no debiendo superar con carácter general el 30 por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia.*
- b) *Gastos y suministros básicos: el importe del coste de los suministros energéticos (de electricidad, gas, gasoil, entre otros), agua corriente, de los servicios de telecomunicación, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual.*

### Declaración de zona tensionada

A partir de estas definiciones, en el artículo 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado se establece que:

- Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus respectivas competencias, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales.
- La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración.





## Criterios de declaración de zona tensionada

El apartado más relevante para elaborar este informe se asocia a los criterios que permiten declarar una zona como tensionada.

La Ley indica que esta declaración se requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse una de las circunstancias siguientes:

- a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
- b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

Por tanto, basta con que se cumpla uno de los dos criterios para poder declarar una zona como tensionada. Asimismo, la disposición adicional tercera plantea la revisión de los criterios para la identificación de zonas de mercado residencial tensionado a los tres años desde la entrada en vigor de la ley, para adecuarlos a la realidad y evolución del mercado residencial

### **Criterio 1. Esfuerzo económico para el pago de la vivienda > 30%**

No se dispone de información detallada a nivel de municipio sobre la carga hipotecaria de los hogares que están amortizando un crédito con garantía hipotecaria para el pago de su vivienda. Por tanto, **se ha centrado el análisis en el esfuerzo de los hogares en alquiler analizado la siguiente fórmula:**

#### **Renta de alquiler+ gastos de suministros > 30% de los ingresos del hogar**

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

En este segundo indicador se ha debido recurrir a los datos estadísticos de 2020, ya que la estadística de Eustat sobre la Renta personal y familiar actualmente publicada no ofrece información posterior. Por coherencia metodológica, se ha recurrido al dato de la renta de alquiler de la EMAL de 2020 y los gastos de suministros que proporciona la Estadística de Presupuestos Familiares de Eustat de 2020, a pesar de disponerse en ambos casos de información posterior. En noviembre de 2023 se espera disponer de información actualizada de la Renta del hogar a 2021 que permita actualizar este indicador con datos de 2021.



Criterio	Indicadores utilizados	Fecha de referencia	Fuente
<b>1. Incremento renta alquiler</b>	Renta de alquiler media por municipio y por distrito (donde está disponible)	Dato de las fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler iniciados en los años 2017 y 2022  En el caso de municipios en que este dato no es representativo, debido al reducido volumen de contratos firmados en el año, se ha utilizado el asociado al número total de contratos vigentes a 31 de diciembre del año en estudio	Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes
	IPC Euskadi	Dato de la media del IPC de 2017 a 2022 (14%+3%) = 17%	Eustat
<b>2. Esfuerzo económico &lt;30%</b>	Renta disponible de los hogares por municipio y por distrito (donde está disponible)	Último dato publicado 2020	Eustat, Estadística de renta personal y familiar
	Renta de alquiler media por municipio y por distrito (donde está disponible)	Se utiliza el dato de las fianzas depositadas asociadas a contratos iniciados en el año 2021 por coherencia metodológica	Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes
	Gastos de suministros básicos del hogar	Hasta que se pueda disponer de la información proporcionada por Eustat se ha realizado una estimación a partir de los datos de la Estadística de Gasto Familiar que publica Eustat <sup>2</sup>	Eustat, Estadística de gasto familiar

<sup>2</sup> Se han incluido los siguientes conceptos con datos de 2021

04.4.1 T Suministro de agua  
04.4.2 T Recogida de basura  
04.4.3 T Servicio de saneamiento  
04.4.4 T Otros servicios relacionados con la vivienda n.c.o.p.  
04.5.1 T Electricidad  
04.5.2 T Gas  
04.5.3 T Combustibles líquidos  
08.2.0 T Servicios postales, de telefonía y fax



## Criterio 2. Incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años < IPC+3 puntos

De cara a facilitar la lectura del informe se ha denominado Criterio 1. al asociado al incremento de la renta media de alquiler en los últimos años: *que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.*

En este caso, la información disponible está vinculada a la Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) del Gobierno Vasco, y está actualizada hasta el cuarto trimestre de 2022, por lo que ha sido posible calcular el incremento de la renta media de los contratos de alquiler libre depositados en el registro de fianzas e iniciados entre 2017 y 2022 (últimos 5 años) en términos porcentuales y compararlo con el incremento en Euskadi del IPC en este período que ha sido un 17%.

Criterio	Indicadores utilizados	Fecha de referencia	Fuente
<b>1. Incremento renta alquiler</b>	Renta de alquiler media por municipio y por distrito (donde está disponible)	Dato de las fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler iniciados en los años 2017 y 2022	Renta de alquiler media por municipio y por distrito (donde está disponible)
	IPC Euskadi	Dato de 2017 a diciembre de 2022 (14%+3%) = 17%	Eustat
<b>2. Esfuerzo económico &lt;30%</b>	Renta disponible de los hogares por municipio y por distrito (donde está disponible)	Último dato publicado 2021	Eustat, Estadística de renta personal y familiar
	Renta de alquiler media por municipio y por distrito (donde está disponible)	Se utiliza el dato de las fianzas depositadas asociadas a contratos iniciados en el año 2021 por coherencia metodológica	Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes
	Gastos de suministros básicos del hogar	Se ha utilizado el indicador de gasto de 2021 para Euskadi no disponer de dato más detallado	Eustat, Estadística de gasto familiar



<b>ERRETERÍA- Datos básicos para la declaración de zona tensionada</b>	
Renta alquiler 2017	<b>611 €</b>
<b>Renta alquiler 2022</b>	<b>713,7 €</b>
% 2017-2022 (Criterio 1)	<b>16,7%</b>
Renta disponible hogares 2021	<b>33.714 €</b>
Renta alquiler 2021+Gastos básicos del hogar 2021 670,1 (RENTA 2021) + 259 euros	<b>929 €</b>
Esfuerzo económico 30% (Criterio 2)	<b>33,0%</b>

Por tanto, **Errenteria cumpliría el criterio del esfuerzo económico superior al 30%.**



## 9.- LA RESPUESTA DESDE LAS POLÍTICAS SOCIALES Y DE VIVIENDA

La piedra angular de la política de vivienda consiste en la edificación de un parque de vivienda protegida. La labor de promoción de vivienda protegida realizada durante décadas ha supuesto **que un total de 723 viviendas estén actualmente calificadas como viviendas protegidas.**

Situación Calificación	Tipo Expediente	Nº Viviendas
Definitiva	V.P.O. DE PROMOCIÓN CONCERTADA	151
	V.P.O. DE PROMOCIÓN PRIVADA	547
	VIVIENDA SOCIAL CONCERTADA	24
	VIVIENDA SOCIAL DE PROMOCIÓN DIRECTA	1
<b>Total Definitiva</b>		<b>723</b>

Entre estas 723 viviendas, la mayoría, un total de 623 viviendas, disponen de la calificación permanente que se instauró en Euskadi en 2003. Por tanto, formarán para siempre del patrimonio público para poder dar respuesta a las necesidades de acceso a la vivienda de los colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda.

Situación Calificación	Tipo Expediente	Calificación permanente
Definitiva	V.P.O. DE PROMOCIÓN CONCERTADA	151
	V.P.O. DE PROMOCIÓN PRIVADA	464
	VIVIENDA SOCIAL CONCERTADA	24
	VIVIENDA SOCIAL DE PROMOCIÓN DIRECTA	1
<b>Total Definitiva</b>		<b>640</b>

### Programas de movilización de vivienda vacía

De forma complementaria, los programas de movilización de vivienda vacía como Bizigune y ASAP permiten, temporalmente, que viviendas deshabitadas pasen a formar parte del parque de vivienda asequible en alquiler. **En la actualidad 84 viviendas de Errenteria forman parte del Programa Bizigune y 3 viviendas adicionales del programa ASAP.**



## Ayudas sociales para colectivos con mayores dificultades: Prestación Complementaria de Vivienda (PCV) y Ayudas de Emergencia (AEs)

El sistema de prestaciones y ayudas al alquiler de Euskadi es el más potente del conjunto del Estado. En Errenteria cerca de 800 unidades de convivencia perciben algún tipo de prestación para el pago de la vivienda en alquiler libre.

Al igual que en el resto de municipios vascos, la Prestación Complementaria de Vivienda vinculada a la renta de garantía de ingresos es la que presenta un mayor nivel de cobertura, y está centrada en los colectivos con necesidades más perentorias de acceso a la vivienda y en concreto a la vivienda en alquiler.

Se trata de personas y familias que ya residen en una vivienda en alquiler libre y que, además de la RGI, son beneficiarias de una prestación complementaria de 300 mensuales para el pago de la renta de alquiler. **Según los últimos datos disponibles por parte del Ayuntamiento, un total de 384 unidades de convivencia reciben esta prestación a septiembre de 2023.**

Adicionalmente, con datos actualizados a noviembre de 2023 un **total de 237 personas son beneficiarias de las Ayudas de Emergencia relacionadas con vivienda:**

- AES en concepto de Alquiler-coarriendo-subarriendo-Hospedaje o pupilaje: 164 personas.
- ES en concepto de hipoteca: 73 personas.

### Gaztelagun

Gaztelagun es una prestación que ha adquirido la creciente importancia en los últimos años. Está dirigida a la población menor de 36 años con el fin de ayudar a los procesos de emancipación de las personas jóvenes en régimen de alquiler libre mediante una prestación que puede alcanzar 300 euros mensuales.

Se establece un tope máximo en la renta de alquiler que no puede superar los 750 euros mensuales en Errenteria dado que forma parte del área metropolitana de Donostia-San Sebastián y disponer de más de 10.000 habitantes.

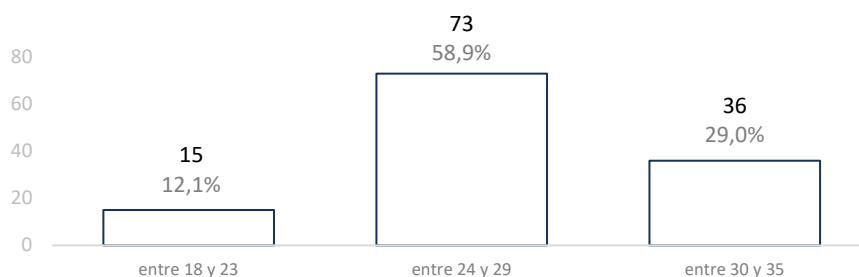
Esta renta tope, se sitúa en el entorno de la renta media de alquiler libre actual de Errenteria. En cambio, resulta relevante señalar, que en cambio, en Donostia el tope máximo es de 800 euros significativamente por debajo de la renta media de la capital donostiarra, lo que dificulta la extensión de este programa en Donostia. De este modo, las personas que quieren acceder a esta ayuda en la capital deben buscar en otros municipios oportunidades para poder acceder a la misma.

Las personas y unidades de convivencia beneficiarias no pueden ser beneficiarias de otras ayudas similares, y además para poder ser beneficiario o beneficiaria de esta prestación además el nivel de ingresos máximo de las personas comunidades de convivencia beneficiarias se sitúa por debajo de los siguientes tramos de ingreso.



- Las personas solicitantes a título individual deberán acreditar unos ingresos brutos anuales iguales o inferiores a 24.500 euros y superiores a 3.000 euros.
- La unidad familiar, en su conjunto, deberá acreditar unos ingresos brutos anuales iguales o inferiores a 30.000 euros y superiores a 3.000 euros.
- En el supuesto de familias numerosas, se acreditarán unos ingresos brutos anuales iguales o inferiores a 32.000 euros y superiores 3.000 euros.

**Gráfico 32. Personas beneficiarias según género. 2022**



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

Un total de 124 personas o unidades de convivencia que residen en una vivienda en alquiler libre en fueron beneficiarias en 2022 de esta prestación, 6 de cada 10 se sitúan en el tramo de edad de 24 a 29 años.

**Tabla 23. Personas beneficiarias según género y edad. 2022**

	Entre 18 y 23 años		Entre 24 y 29 años		Entre 30 y 35 años		Total Expedientes	Total Importes
Hombre	2	11.681,60 €	30	95.800,32 €	15	45.593,00 €	47	153.074,92 €
Mujer	13	43.215,20 €	43	128.718,12 €	21	54.871,76 €	77	226.805,08 €
<b>Total general</b>	<b>15</b>	<b>54.896,80 €</b>	<b>73</b>	<b>224.518,44 €</b>	<b>36</b>	<b>100.464,76 €</b>	<b>124</b>	<b>379.880,00 €</b>

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

Finalmente, **un total de 98 personas empadronadas en Errenteria tienen reconocido el Derecho Subjetivo a la Vivienda** y, entre ellas, 25 son beneficiarias de la Prestación Económica de Vivienda. Esta prestación integrará en breve a la Prestación Complementaria de Vivienda en una sola ayuda al alquiler para los colectivos con mayor necesidad de vivienda.

**Tabla 24. Expedientes asociados al Derecho Subjetivo de Vivienda 2022**

	Prioridad adjudicación	PEV	Adjudicación de vivienda	Total general
Mujer	16	20	21	57
Hombre	9	20	12	41
<b>TOTAL</b>	<b>25</b>	<b>40</b>	<b>33</b>	<b>98</b>

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



## **Campañas informativas y líneas de difusión para facilitar el acceso a las personas jóvenes**

El Ayuntamiento ha presentado la campaña informativa dirigida a jóvenes de entre 18 y 35 años con el objetivo de dar a conocer los recursos de vivienda a los que pueden acceder en Errenteria para facilitar su emancipación.

Se trata de favorecer el acceso a la vivienda a la ciudadanía y, en concreto, a las personas jóvenes, es una de las prioridades del Ayuntamiento. De este modo, se incluyen en estas campañas las diferentes líneas de apoyo a las personas no emancipadas para que puedan acceder a una vivienda asequible.

## **Ayudas del Ayuntamiento de Errenteria a la emancipación a las personas jóvenes**

El objetivo de la subvención mencionada es el de contribuir al pago de los gastos que se han generado durante el año 2022 al entrar en una vivienda en régimen de arrendamiento o alquiler. Está destinada a personas jóvenes empadronadas en Errenteria durante al menos los 6 meses anteriores a la publicación del anuncio de esta línea de subvención en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, es decir, desde el 11 de abril, y que tengan entre 18 y 35 años (incluidos) o que, no habiendo cumplido los 18 años, vivan de forma emancipada.

Las personas beneficiarias (individual o miembro componente de una unidad convivencial) tienen que habitar en una vivienda en régimen de arrendamiento en el municipio de Errenteria. Hay dos líneas de gastos subvencionables:

- La entrada en la vivienda durante 2022.
- La renta mensual abonada entre enero y diciembre de 2022.

En ambos casos, los ingresos de la unidad convivencial tendrán que ser superiores a 3.000€ brutos anuales e inferiores a 26.000€ brutos anuales en el caso de la formada por un único miembro y 30.250€ brutos anuales si son dos o más miembros.





## Lucha contra el riesgo de exclusión residencial

En Errenteria hay una apuesta sostenida por trabajar la exclusión residencial. En este sentido el Ayuntamiento dispone de un dispositivo especial, dotado de recursos humanos (un educador y a un mediador) trabajando permanentemente en calle para detectar y prevenir estas situaciones. El Ayuntamiento cuenta también con una serie de recursos habitacionales que dan apoyo a estas intervenciones, tales como el albergue municipal o las viviendas de alojamiento temporal.

Además de ello en el periodo de frío (1 de diciembre a 1 de abril) se trabaja con un estándar alto respecto a la activación del protocolo del frío por lo que si se prevé que las temperaturas vayan a bajar de 8°C se les habilita plaza a todas las personas que viven en calle en Errenteria para que no pasen la noche a la intemperie.



## 10.- CONCLUSIONES

### Dinámicas demográficas

- La población de Errenteria ha crecido en 1.519 personas desde el comienzo de este siglo XXI hasta rozar en 2020 las 40.000 personas empadronadas (39.520 personas). Esta dinámica positiva, supone un incremento poblacional del 5,2% en estos 21 años, con un incremento neto de 1.519 personas, que supera ligeramente el crecimiento observado en el conjunto del área de Donostialdea (+4%) y se sitúa en un nivel similar al conjunto de Gipuzkoa.
- Al igual que en el resto de Euskadi, se constata el proceso de envejecimiento de la población en Errenteria. En 2022 un total de 9.525 personas mayores de 65 años residen en Errenteria, 3.188 más que en 2001, lo que supone un incremento del 50% en estas dos décadas. Este crecimiento triplica al observado entre las personas menores de 20 años, que apenas se incrementan en un 18% en el mismo período.
- Como compensación parcial de este proceso de envejecimiento, el saldo migratorio de las personas de 18 a 35 años en Errenteria respecto a su entorno resulta claramente positivo para el municipio desde 2012 a 2022. Son más las personas jóvenes que han venido a residir a Errenteria en los últimos años que las que se han emigrado fuera del municipio. Una proporción significativa de esas personas jóvenes se traslada a Errenteria por el elevado coste de la vivienda en los municipios del entorno, especialmente de Donostia, lo que supone una presión adicional sobre el mercado de la vivienda y el tensionamiento del mercado.
- Al igual que en el resto de Euskadi, el número de personas por vivienda (tamaño del hogar) muestra una tendencia claramente decreciente. En 3 de cada 10 viviendas de Errenteria existe una sola persona empadronada, de forma que hay 5.184 personas que viven solas en el municipio. Como promedio, en el conjunto de Errenteria el número medio de personas por hogar es de 2,3, con ligeras diferencias por barrios. Por tanto, cada vez hay un uso menos intensivo de las viviendas, que incide en la necesidad de una mayor oferta de viviendas para responder a las necesidades de la población.

### Indicadores socioeconómicos

- Uno de los indicadores clave a la hora de tipificar un área o municipio como zona tensionada se asocia la renta media de los hogares (independientemente de que residan en régimen de compra o alquiler).
- Este indicador es fundamental en el caso del análisis de la situación de Errenteria respecto a su entorno ya que evidencia la situación comparativamente desfavorable de los hogares de Errenteria que disponen de una renta disponible media de 33,741 euros, muy por debajo de la renta media de Donostialdea y de la media guipuzcoana que supera la cota de los 40.000 euros. Desde la perspectiva del análisis de la demanda potencial de vivienda, la considerable mayor renta disponible del área de Donostialdea generaría un efecto desfavorable sobre Errenteria, debido a la presión sobre los precios de la vivienda en alquiler y venta.
- El análisis de la renta personal media continúa poniendo de relevancia la situación desfavorable de las mujeres, lo que condiciona el acceso al mercado de la vivienda y el sostenimiento del pago de la misma, a pesar de la mejora experimentada desde 2001
- En términos evolutivos, la renta media disponible de los hogares de Errenteria ha crecido un 58% desde 2001 a 2021, a un ritmo muy similar a su entorno, aunque este crecimiento en términos reales es apenas del 4%.



## Necesidades y demanda de vivienda

- Un total de 2.454 jóvenes de 18 a 34 años están emancipados/as y empadronados/as en Errenteria. La tasa de emancipación se sitúa en el 37,3% sobre la población joven empadronada en el municipio. Esta tasa de emancipación resulta superior a la media de Euskadi que en 2021 se situaba en el 32,9% según el Observatorio Vasco de la Juventud<sup>3</sup>. Por tanto, cerca de 2 de cada 3 jóvenes de Errenteria necesita o necesitaría acceder a una vivienda en los próximos años
- Según los tramos de edad, los niveles de emancipación varían considerablemente, de forma similar a lo que se observa en el conjunto de Euskadi. Entre las y los jóvenes de 18 a 23 años la tasa de emancipación es del 13,7%, crece al 37,2% entre 24 y 28 años y aumenta hasta el 66,8% entre las personas de 29 a 34 años.
- Por lo que respecta a la demanda de vivienda protegida, en Julio de 2023 un total de 2.594 unidades de convivencia estaban inscritas en Etxebide solicitando una vivienda protegida en Errenteria. De estas unidades de convivencia, 1.838 se corresponden con personas y familias que están empadronadas en Errenteria, mientras que las 756 unidades de convivencia restantes son personas y familias de otros municipios que han solicitado una vivienda protegida en Errenteria.
- Este nivel de demanda resulta elevado si se compara con la media de Euskadi. De este modo, un total de 74.078 solicitudes están inscritas en Etxebide en toda Euskadi, 3,4 solicitudes por cada 100 habitantes. En Errenteria este indicador se duplica, de forma que se registran 6,4 solicitudes por cada 100 habitantes. Se trata de un indicador que viene a acreditar la notable demanda de vivienda protegida en Errenteria y la necesidad de implementar medidas para atender las necesidades de los colectivos más vulnerables y de la población joven.
- Centrando la mirada en las 1.838 personas y familias empadronadas en Errenteria y que demandan vivienda protegida se aprecia la notable importancia de las solicitudes que demandan alquiler protegido (75,1% del total). Esta gran importancia de la demanda de alquiler es común al conjunto de Euskadi y se viene constatando desde hace años, frente a la mayor importancia de la demanda en compra de décadas pasadas.
- Buena parte de las personas y familias que residen en el parque de alquiler libre de Errenteria se corresponden a personas y familias que demandan vivienda protegida, al no poder abordar el pago de la renta libre en la que están residiendo y necesitar reducir el esfuerzo económico para el pago de la misma. Un elemento central a la hora de analizar la situación respecto a la vivienda del conjunto de personas y familias inscritas en Etxebide es su reducido nivel de ingresos, especialmente de los hogares que demandan vivienda protegida en alquiler.

<sup>3</sup> [https://www.gazteaukera.euskadi.eus/estatistikak/PXWeb/pxweb/es/castellano/-/px2676\\_c.px](https://www.gazteaukera.euskadi.eus/estatistikak/PXWeb/pxweb/es/castellano/-/px2676_c.px)



## El parque de vivienda y las dinámicas en el mercado de la vivienda

- Desde 2010 a 2022 el parque de viviendas de Errenteria se ha incrementado en un 3,7%. Esta tasa de crecimiento es semejante a la de la población del municipio en el mismo período. El parque de viviendas del municipio ha crecido a un ritmo inferior al conjunto de Donostialdea donde ha aumentado en un 8,3% y a la media de Gipuzkoa (+6,8%).
- El número de viviendas principales han crecido en un 5.9% en Errenteria, por encima del incremento del parque de viviendas. En 2022 existen 16.673 viviendas principales del total de 18.079 viviendas del municipio.
- La incidencia de la vivienda no principal (secundaria o vacía) ha decrecido desde 2010, y actualmente supone el 7,7% del parque de viviendas de Errenteria, de forma que se ha producido un aumento del uso de la vivienda de forma que viviendas en el municipio.
- El trabajo de análisis del Padrón ha permitido obtener el número y porcentaje de viviendas en las que no se encuentra ninguna persona empadronada. En total, son 972 viviendas que suponen el 5,5% del parque de viviendas de Errenteria. Hay que subrayar que el hecho de que una vivienda no cuente con ninguna persona empadronada no implica que se encuentre deshabitada necesariamente, aunque de los estudios realizados en otros municipios, se desprende que un porcentaje significativo de las mismas sí que se encuentran vacías.
- El precio medio por vivienda de las compraventas registradas en Errenteria muestra una tendencia creciente a lo largo de los últimos años. A partir de 2019 se aprecia un incremento del precio medio de las compraventas registradas, superando la cota de los 200.000 euros, hasta alcanzar las compraventas registradas en el primer trimestre de 2023 un precio medio de 228.000 euros, el mayor registro de la serie histórica.
- La evolución del precio medio por metro cuadrado de las compraventas en Errenteria refleja también el tensionamiento del mercado de la vivienda en los últimos años. En 2022 y el primer trimestre de 2023 supera en varios trimestres la cota de 3.000 euros por metro cuadrado.
- La evolución del mercado de la vivienda en Errenteria está condicionada no solo por la demanda endógena de las personas empadronadas en el propio municipio, sino de la presión del área metropolitana de Donostia y la situación excepcional de este municipio. El precio medio por metro cuadrado en el área funcional de Donostialdea es todavía más elevado. Ha alcanzado 4.000 euros por metro cuadrado en 2022 y 2023.
- Desde la perspectiva del tensionamiento del mercado de alquiler, la reducida dimensión del mercado de alquiler de Errenteria en un contexto en el que Donostia y su entorno presenta una notable escasez de oferta en alquiler supone una presión de la demanda adicional sobre el municipio y dificulta el acceso a una vivienda en alquiler a un precio asequible.
- En cualquier caso, los datos del Censo de Viviendas comparados entre 2011 y 2021 permiten constatar que el número de viviendas en alquiler ha crecido un 63%, pasando de 1.321 viviendas en 2011 a 2.161 viviendas en 2021. Esta tendencia común es conjunto a Donostialdea y al conjunto de Euskadi y se asocia al efecto de la Gran Recesión que supuso una ralentización en la edificación de vivienda libre y protegida, mientras que las necesidades y demanda de vivienda continuaba creciendo, siendo el régimen de alquiler la única opción para muchas personas y familias ante la carestía de la vivienda en venta.
- En este contexto, la oferta de vivienda en alquiler en la actualidad en el municipio es prácticamente inexistente. En el momento de redactar este informe (septiembre de 2023) se anuncian 4 viviendas en oferta en el portal Idealista en todo el municipio que solicitan una renta de alquiler muy elevada entre 950 euros y 1.300 euros mensuales).

- Asimismo, según la Encuesta del Mercado de Alquiler (EMAL) que elabora el Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, desde 2017 a 2022 la renta media de los contratos firmados en cada año en las viviendas de alquiler libre de Errenteria ha crecido, como promedio, desde 608 euros mensuales a 713 euros mensuales, lo que supone una tasa de incremento del 17,2%. Este crecimiento se sitúa al mismo nivel que el registrado en Donostia, y por encima del de los municipios del entorno.
  - Resulta también especialmente significativo el elevado precio del alquiler en Donostia, que se encuentra entre las capitales del Estado con un precio por metro cuadrado de alquiler más caro. Este efecto generado por la carestía del alquiler en Donostia y la presión de la demanda no satisfecha en esta ciudad, supone para toda su área metropolitana de influencia que el precio del alquiler se sitúe en niveles muy elevados.
  - En este orden de cosas se puede concluir que Errenteria cumple con el criterio asociado a que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
- quitarlo

## La respuesta desde la política de vivienda

Tanto desde el propio Ayuntamiento de Errenteria como desde el Gobierno Vasco se vienen implementando desde hace años políticas y programas que se trata de reforzar y complementar de forma paralela a esta declaración:

- La labor de promoción de vivienda protegida realizada durante décadas ha supuesto que un total de 723 viviendas estén actualmente calificadas como viviendas protegidas, la mayoría, un total de 623 viviendas, disponen de la calificación permanente que se instauró en Euskadi en 2003.
- De forma complementaria, los programas de movilización de vivienda vacía como Bizigune y ASAP permiten, temporalmente, que viviendas deshabitadas pasen a formar parte del parque de vivienda asequible en alquiler. En la actualidad 84 viviendas de Errenteria forman parte del Programa Bizigune y 3 viviendas adicionales del programa ASAP.
- El sistema de prestaciones y ayudas al alquiler de Euskadi es el más potente del conjunto del Estado. Este elevado grado de cobertura a las personas y unidades de convivencia con dificultades de acceso a la vivienda se constata también en Errenteria. Cerca de 800 unidades de convivencia perciben algún tipo de prestación para el pago de la vivienda en alquiler libre, incluyendo entre las mismas la Prestación Complementaria de Vivienda (384 unidades de convivencia reciben esta prestación), las Ayudas de Emergencia relacionadas con vivienda:total (237 personas) , Gaztelagun (124 unidades de convivencia ) o la PEV (40 unidades de convivencia). Además, el Ayuntamiento ha presentado la campaña informativa dirigida a jóvenes de entre 18 y 35 años con el objetivo de dar a conocer los recursos de vivienda a los que pueden acceder en Errenteria para facilitar su emancipación.

