Usurbilgo Udala

TENTSIO HANDIKO EREMU IZENDATZEKO USURBILGO ETXEBIZITZA DIAGNOSTIKOA

2025eko martxoa

Egilea:

Eikertalde

Usurbilgo Udala

AURKIBIDEA

1.- AURKEZPENA 5

2.- JOERA DEMOGRAFIKOAK 6

3.- EMANTZIPAZIO MAILAK 13

4.- ANALISI SOZIOEKONOMIKOA 20

5.- ETXEBIZITZA BABESTUAREN ESKARIA 24

6.- ETXEBIZITZA PARKEA 29

6.1.- Etxebizitza-parkearen bilakaera 29

6.2.- Etxebizitza-parkea, etxebizitzen ezaugarrien arabera 30

7.- SALEROSKETARAKO ETXEBIZITZAREN MERKATUA 33

8.- ALOKAIRURAKO ETXEBIZITZAREN MERKATUA 36

9.- ETXEBIZITZEN ERABILERA INTENTSITATEA 41

9.1.- Etxebizitza nagusiak eta bigarren etxebizitzak 41

10.- GIZARTE ETA ETXEBIZITZA POLITIKEN ERANTZUNA 46

11.- ONDORIOAK 49

Taulen aurkibidea

1 taula: Usurbilgo eta inguruko biztanleria, jatorriaren arabera. Pisu erlatiboa. 2024 9
2 taula: Usurbilgo eta inguruko biztanleria, jatorriaren arabera. 2024 10
3 taula: Usurbilen bakarrik bizi den pertsona kopurua, zonaldearen arabera. 2024. 16
4 taula: Auzo bakoitzeko gazteen emantzipazio-tasak, adin tartearen arabera. 2024. 17
5 taula: Emantzipatu gabeko gazteak (18-34 urte), adin tartearen arabera. 2024. 18
6 taula: Gazteen emantzipazio tasaren eboluzioa. 2011-2024 19
7 taula: Emantzipatu gabeko gazteak. 2011-2024 19
8 taula: Jarduera-tasa, langabezia-tasa eta okupazioa. 2023. 20
9 taula: Etxebizitza babestuaren eskariak Usurbilen. 2024ko III. hiruhilekoa. 24
10 taula: Usurbilen erroldatutako Etxebideko eskatzaileak, diru-sarreren arabera. 2024ko III. hiruhilekoa. 27
11 taula: Usurbilen erroldatutako pertsonen Etxebideko eskariak, kide kopuruaren eta titularren sexuaren arabera, 2024ko III. hiruhilekoan. 27
12 taula: Usurbilen erroldatuta ez dauden pertsonen Etxebideko eskariak, diru-sarreren, kide kopuruaren eta titularren sexuaren arabera, 2024ko III. hiruhilekoan. 28
13 taula: Usurbilgo eta inguruko etxebizitza-parkea, 2010-2023. 29
14 taula: Usurbilgo eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitza nagusietan bizi den kide kopuruaren arabera. 30
15 taula: Usurbilgo eta inguruko etxebizitza-parkea, igogailua duten ala ez aintzat hartuta. 2023. 32
16 taula: Udalerriko familia-etxebizitzak eraikinaren etxebizitza-kopuruaren arabera. 2023. 32
17 taula: Donostiako etxebizitza libreen salerosketen batez besteko prezioaren bilakaera konparatua 35
18 taula: Alokairuko etxebizitzen pisu erlatiboa, Usurbilen eta inguruan. 2023. 37
19 taula: Etxebizitzak edukitza erregimenaren arabera 2011-2023 37
20 taula: . 1. irizpidea. Alokairuaren prezioaren igoera azken 5 urteetan 38
21 taula: . 2. irizpidea. Alokairuaren prezioaren igoera azken 5 urteetan 39
22 taula: 1. irizpidea. Alokairuaren prezioaren igoera azken 5 urteetan (2018-2023) 40
23 taula: Usurbilgo eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzen tipologiaren arabera. 2010-2023. 41
24 taula: Usurbilen erroldatutako pertsonarik gabeko etxebizitzak 2011 43
25 taula: Usurbilen erroldatutako pertsonarik gabeko etxebizitzak 2023 43
26 taula: Usurbilen OHZaren errekargua aplikatzen zaien etxebizitzak, zonaldeka. 2023. 43

Grafikoen aurkibidea

1 grafikoa: Usurbilgo eta inguruko biztanleria (2001-2024) 6
2 grafikoa: Usurbilgo eta inguruko biztanleria. 2001-2024. Aldakuntza-tasa 7
3 grafikoa: Usurbilgo biztanleria, sexuaren arabera. 2001-2024 7
4 grafikoa: Usurbilgo biztanleria, adin taldearen eta sexuaren arabera. 2001-2024 7
5 grafikoa: Usurbilgo biztanleria, sexuaren eta adinaren arabera. 2001-2024. 8
6 grafikoa: Usurbilgo biztanleria, adinaren eta sexuaren arabera. 2024 9
7 grafikoa: Usurbiletik beste udalerri batzuetara bizitzera joan diren 18 eta 36 urte bitarteko pertsonak, helmugako lurraldearen arabera. 2012-2022. 10
8 grafikoa: Beste udalerri batzuetatik Usurbilera bizitzera etorri diren 18 eta 36 urte bitarteko pertsonak, jatorriko lurraldearen arabera. 2012-2022. 11
9 grafikoa: 18 eta 36 urte bitarteko populazioaren joan etorrien saldoa. 2012-2022. 12
10 grafikoa: Pertsonak erroldatuta dituzten etxebizitzak, auzoaren arabera. 2024. 14
11 grafikoa: Usurbilen erroldatuta dagoen pertsona kopuru totala, auzoaren arabera. 2024. 14
12 grafikoa: Pertsonak erroldatuta dituzten etxebizitzetako batez besteko pertsona kopurua, zonaldearen arabera. 2024. 15
13 grafikoa: Etxebizitzak, etxebizitza bakoitzean erroldatutako pertsona kopuruaren arabera. 2024. 15
14 grafikoa: 18 eta 34 urte arteko biztanleek Usurbilen duten pisu erlatiboa, auzoaren arabera. 2024. 16
15 grafikoa: Gazteen emantzipazio-tasak, adin tartearen arabera. 2024. 18
16 grafikoa: Emantzipatu gabeko gazteak (18-34 urte), adin tartearen arabera, eta emantzipatuta EZ dauden pertsonen %, gazteen guztizkoaren gainean. 2024. 18
17 grafikoa: Lanbiden erregistratutako langabezia-tasaren bilakaera Usurbilen. 2007-2024. 20
18 grafikoa: Familien errenta erabilgarria. 2001-2022. 21
19 grafikoa: Familien batez besteko errenta erabilgarria, 2011-2022. 22

20 grafikoa: Pertsonen batez besteko errenta erabilgarria, sexuaren arabera. 2001-2022. 22
21 grafikoa: Usurbilgo pertsonen eta familien eskaera kopurua Etxebiden, eskatutako erregimenaren arabera. 2024ko I. hiruhilekoa. 24
22 grafikoa: Egun, zein da zure egoera etxebizitzari dagokionez? Emantzipatutako pertsonak eta familiak vs emantzipatu gabeak. Euskadiko datuak eta lurralde historikoen araberako datuak. 26
23 grafikoa: Usurbilgo eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzen antzinatasunaren arabera. 2023. 31
24 grafikoa: Usurbilgo eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzen antzinatasunaren arabera. 2010-2023. 31
25 grafikoa: Usurbilgo eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzen batez besteko azalera erabilgarriaren arabera. 2010-2023.....32
grafikoa: Usurbilgo etxebizitza berri eta erabilien salerosketen hiruhilekoko bilakaera: 2007-2023. 34
grafikoa: Etxebizitza berri eta erabilien salerosketen hiruhilekoko bilakaera, Usurbilen eraikitako metro karratuko prezioa: 2007-2023 (batez besteko mugikorra).....35
28 grafikoa: Usurbilgo eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzen tipologiaren arabera. 2010-2022 42
29 grafikoa: Gaztelagun jasotzen duten bizikidetza-unitateak. 2023 47

Mapen aurkibidea

Mapa 1. Usurbilgo udalerriaren zonifikazioa.....13
Mapa 2. Usurbilgo gazteen emantzipazio-tasa, zonaldeka. 2024.....17
Mapa 3. Usurbilgo partzelen eraikuntza urtea: 1900-2023. 30
Mapa 4. Erroldatutako pertsonarik ez duten etxebizitzak zonaldeka eta hauen baitan duten pisu erlatiboa. 2024.....44

1.- AURKEZPENA

Jarraian, Usurbilgo etxebizitzari buruzko diagnostiko integrala aurkezten da. Azterlanak usurbildarrek etxebizitza eskuratzeko dituzten zailtasunak azaltzen laguntzen duten faktoreak eta aldagaiak ikertzeko aukera ematen duten dimentsioak biltzen ditu, Donostialdeko udalerriekin alderatuta.

Txostena Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailetik, Eustatetik eta Usurbilgo Udaletik datozen estatistika-informazio ofizialean oinarritzen da, eta diagnostikorako egindako analisi espezifikoak barne hartzen ditu, Errolda bezalako iturri propioetatik abiatuta.

Ildo horretan, azken urteetan Donostialdeko beste udalerri batzuekin alderatuta udalerriko biztanleriak izan duen hazkundea azaltzen duten joera demografikoak aztertzen dira, baita etxebizitza eskuratzeko eskaeraren presioa ere.

Era berean, Usurbilgo gazteen emantzipazio-mailak aztertzen dira, Usurbil osatzen duten auzoetan zentratuz, 2011ko eta 2024ko erroldei buruzko azterketa espezifiko batetik abiatuta. Horri esker, gazteek lehen etxebizitza eskuratzeko gero eta zailtasun handiagoa dutela egiaztatu daiteke.

Aldagai eta dimentsio sozioekonomiko batzuk aztertzen dira, hala nola langabezia-maila eta Usurbilgo familien batez besteko errenta.

Usurbilgo etxebizitza-merkatuaren eta etxebizitza-parkearen bilakaera ere ikertzen du diagnostikoak, etxebizitzaren erabileraren intentsitatea, salerosketa-merkatuaren bilakaera eta etxebizitzaren prezioa aztertuz.

Zehazki, Usurbilgo alokairu-merkatua, alokairu-errenten bilakaera eta biztanleen diru-sarreren mailarekin duten lotura aztertzen dira, bai eta Eusko Jaurlaritzak duela urtebete pasatxo argitaratutako azken txostenari egindako erreferentziak ere, Usurbil tentsio handiko eremu gisa identifikatzen zuena.

Azkenik, ondorioen azken atal bat aurkezten da, Usurbilgo egoera azaltzen duten faktore kritikoak zeharka identifikatzen dituena, etxebizitzaren arloko neurriak eta lan-ildoak diseinatzen laguntzeko erreferentzia-puntu izan daitezkeenak.

2.- JOERA DEMOGRAFIKOAK

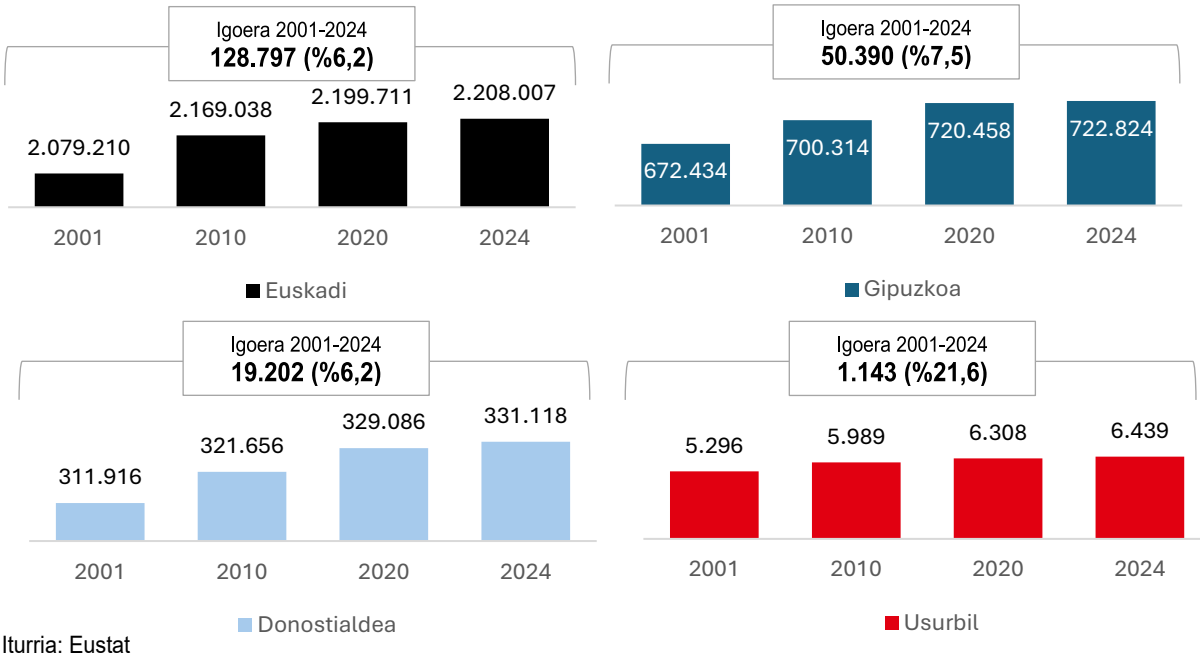
1.143 biztanleko hazkundearekin, mende hasieratik hona, herriko populazioa asko hazi da

Gaur egun, Usurbilek 6.439 biztanle ditu, eta Urnietarekin batera, Donostialdeko udalerri txikienetako bat da. Mende hasieratik hona, udalerriko populazioa nabarmen hazi da, 1.143 biztanleko hazkundea izanik. Igoera hau bereziki azpimarragarria izan zen 2001etik 2010era bitartean (%13,1) eta apalagoa, berriz, ondorengo hamarkadan (%7,5). Usurbilgo populazioa joera orokorraren gainetik hazi da (%21,6), Euskadiko (%6,2), Gipuzkoako (%7,5) eta Donostialdeko (%6,2) kasuekin alderatuz.

Mapa 1: Usurbilen kokapena

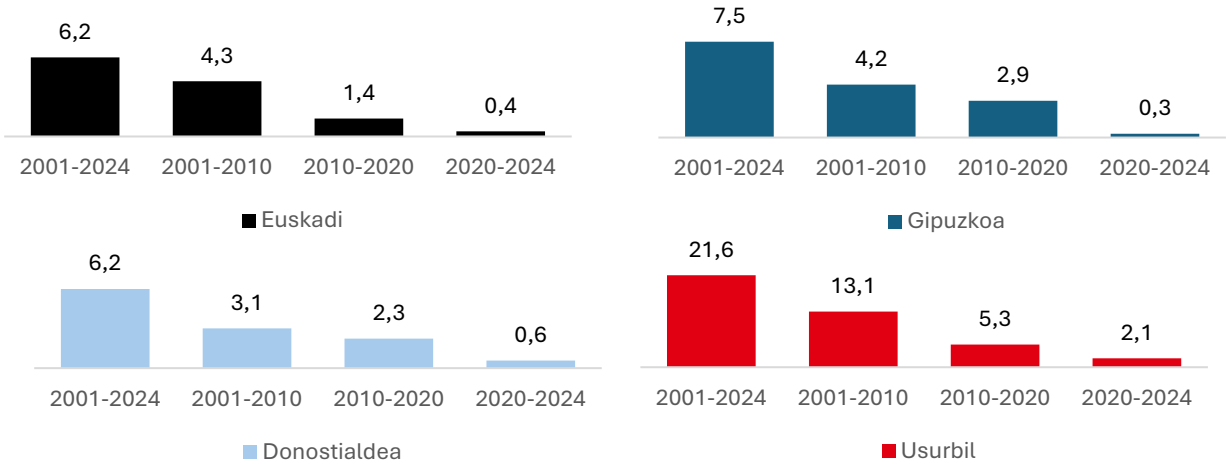
Iturria: Geoeuskadi eta elaborazio propioa

1 grafikoa: Usurbilgo eta inguruko biztanleria (2001-2024)



Iturria: Eustat

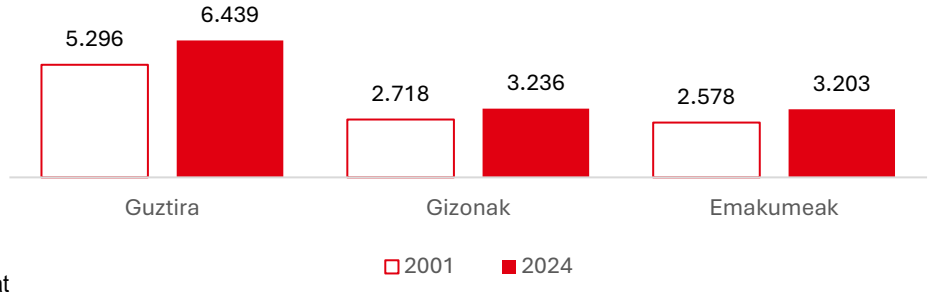
2 grafikoa: Usurbilgo eta inguruko biztanleria. 2001-2024. Aldakuntza-tasa



Iturria: Eustat

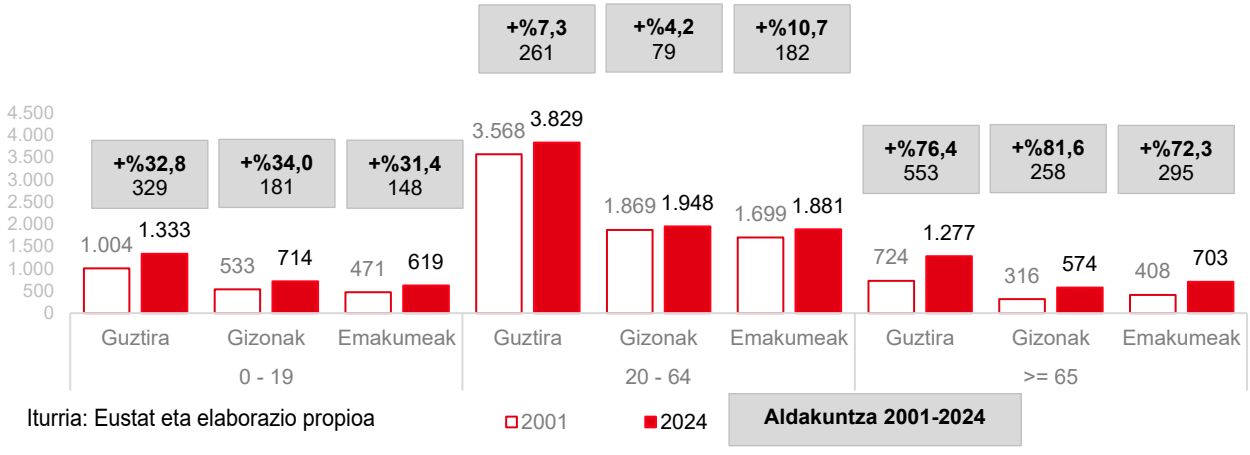
Usurbilgo biztanleriaren %50,3 gizonezkoak dira eta %49,7 emakumezkoak, sexuen arteko orekaren erakusle. Hau, azken bi hamarkadetan gertatu den hazkundearekin lotu beharko litzateke, gizonezkoen eta emakumezkoen aldea murrizten joan baita. Izan ere, azken urteotan emakumezkoen kopurua (625, %24,2) gehiago hazi da gizonezkoena (518, %19,1) baino. Gainera, emakumezkoen bizi itxaropen handiagoarekin lotuta, antzeman daiteke adinak aurrera egin ahala hauen pisu erlatiboak gora egiten duela.

3 grafikoa: Usurbilgo biztanleria, sexuaren arabera. 2001-2024



Iturria: Eustat

4 grafikoa: Usurbilgo biztanleria, adin taldearen eta sexuaren arabera. 2001-2024



Iturria: Eustat eta elaborazio propioa

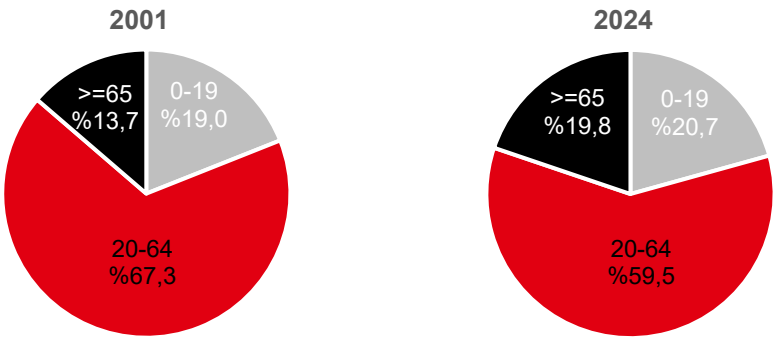
Oro har, zahartze prozesu batean murgildurik dagoen testuinguru batean kokatzen da Usurbil. Bizi itxaropena handitzen eta jaiotza-tasa murriztuz doa eta, ondorioz, geroz eta handiagoa da pertsona adindunen pisu erlatiboa. Hala ere, EAEko egoera orokorrarekin alderatuz, oraindik Usurbilen zahartze prozesua horren sakona ez dela ikus daiteke.

Zahartze prozesu batean murgilduta egon arren, Usurbilgo populazioak orokorrean EAEkoa baino gazteagoa izaten jarraitzen du

Egungo egiturari erreparatuz, alde batetik, pertsona edadetuek usurbildarren %19,8 suposatzen duten bezala, Euskadin portzentajea nabarmen handiagoa da (%24,0), eta gazteen kasuan kontrakoa gertatzen da: Euskadin 19 urte azpikoen ehunekoa %17,7 da eta Usurbilen %20,7. Honek esan nahi du, oraindik Usurbilgo populazioak Euskadikoa baino gazteagoa izaten jarraitzen duela.

Joera aintzat hartuz, 2001etik 65 urte baino gehiago dituzten usurbildarren kopurua 6,1 ehuneko-puntu igo da, eta 19 urte baino gutxiago duen populazioarena, berriz, 1,7. Euskadin, aldiz, pertsona adindunen kopurua 6 ehuneko-puntu hazi da eta gazteena 0,2. Ondoriozta daiteke, beraz, mende hasieratik hona adineko pertsonen ehunekoaren hazkundea antzekoa izan dela Usurbilen eta Euskadin, eta gazteen populazioaren ehunekoaren hazkundea, berriz, handiagoa izan dela Usurbilen.

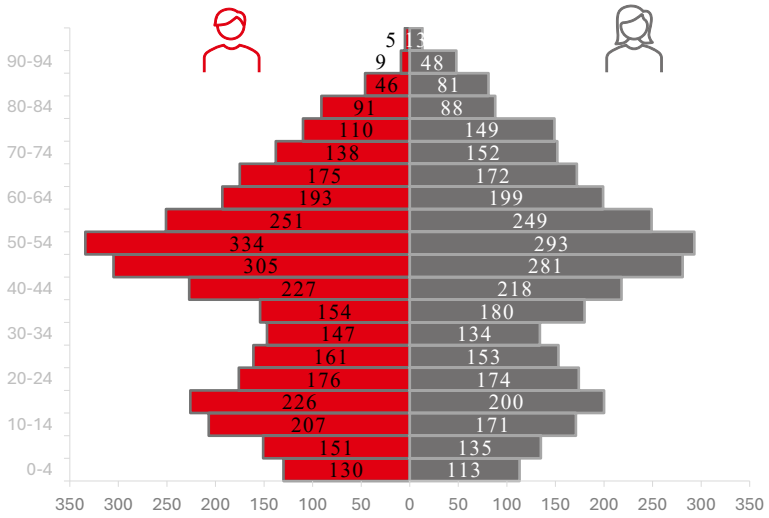
5 grafikoa: Usurbilgo biztanleria, sexuaren eta adinaren arabera. 2001-2024.



Iturria: Eustat

Zentzu horretan, herriko adin piramidea aipatutako dinamikaren isla da, mendebaldeko herrialdeetan aurki dezakegunaren oso antzekoa. Esan bezala, pixkanaka populazio edadetuaren garrantzia handituz doa eta piramidearen goiko aldea zabaltzen joango da denborak aurrera egin ahala. Testuinguru honetan, ezinbestekoa izango da zaharkituta dagoen populazio bati egokiturik dagoen etxebizitza parke bat garatzea, eskuragarritasuna eta irisgarritasuna ardatz nagusi gisa izango lituzkeena.

6 grafikoa: Usurbilgo biztanleria, adinaren eta sexuaren arabera. 2024



Iturria: Eustat

Usurbilek izan duen hazkundean zeresan handia izan du barne migrazioak, bereziki aipagarria izanik Donostiaren eragina

Usurbilek izan duen hazkunde demografikoa hainbat arrazoiren ondorioz gertatu den arren, badira hau azaltzen duten hainbat faktore. Lehenik eta behin, barne migrazioak izan duen garrantzia aipatu beharko litzateke. Hori horrela, mende hasierako datuekin konparatuz, EAEn jaiotako 842 biztanle gehiago ditu Usurbilek gaur egun. Eta, oro har, Euskadin, Gipuzkoan eta Donostialdean hazkundea %3 inguruan kokatu bada, Usurbilen kasuan %19,5ekoa izan da.

Bestetik, aipagarria da atzerritarren kopuruak izan duen gorakada, 2001ean baino 516 atzerritar gehiago baitaude erroldatuta udalerrian, guztizkoaren %1,2 izatetik, %9 izatera pasatuz. Dena den, gaur egun atzerritarrek duten pisu erlatiboa Euskadiko (%13,7), Gipuzkoako (%13,4) eta Donostialdeko (%13,6) kasuetan baino txikiagoa da.

1 taula: Usurbilgo eta inguruko biztanleria, jatorriaren arabera. Pisu erlatiboa. 2024

		2001	Pisu erlatiboa (%)	2024	Pisu erlatiboa (%)
Euskadi	**Guztira**	**2.079.210**		**2.196.745**	
	EAE, guztira	1.506.957	72,5	1.556.292	70,5
	Beste probintziak	525.713	25,3	362.542	16,0
	Atzerrikoa	46.540	2,2	277.911	13,7
Gipuzkoa	**Guztira**	**672.434**		**719.875**	
	EAE, guztira	511.085	76,0	529.310	73,2
	Beste probintziak	146.035	21,7	99.769	13,4
	Atzerrikoa	15.314	2,3	90.796	13,4
Donostialdea	**Guztira**	**311.916**		**330.342**	
	EAE, guztira	228.554	73,3	236.135	71,3
	Beste probintziak	74.916	24,0	51.437	15,1
	Atzerrikoa	8.446	2,7	42.770	13,6
Usurbil	**Guztira**	**5.296**		**6.350**	
	EAE, guztira	4.319	81,6	5.110	80,2
	Beste probintziak	911	17,2	700	10,8
	Atzerrikoa	66	1,2	540	9,0

Iturria: Eustat

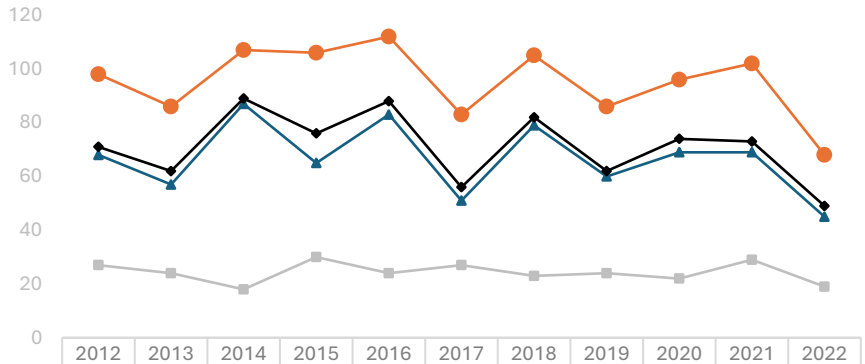
2 taula: Usurbilgo eta inguruko biztanleria, jatorriaren arabera. 2024

		2001-2024 Aldakuntza %	Eboluzioa
Euskadi	**Guztira**	**6,2**	**128.797**
	EAE, guztira	3,3	49.338
	Beste probintziak	-32,8	-172.423
	Atzerrikoa	541,2	251.882
Gipuzkoa	**Guztira**	**7,5**	**50.390**
	EAE, guztira	3,5	18.057
	Beste probintziak	-33,6	-49.062
	Atzerrikoa	531,5	81.395
Donostialdea	**Guztira**	**6,2**	**19.202**
	EAE, guztira	3,3	7.617
	Beste probintziak	-33,3	-24.984
	Atzerrikoa	433,0	36.569
Usurbil	**Guztira**	**21,6**	**1.143**
	EAE, guztira	19,5	842
	Beste probintziak	-23,6	-215
	Atzerrikoa	781,8	516

Iturria: Eustat

Nahiz eta udalerrian atzerritarren presentzia apalagoa izan, jada ehuneko esanguratsua dela esan daiteke, etxebizitzaren merkatuan eragin zuzena baitu, bereziki alokairuari dagokionez. Orokorrean, atzerritik datozen pertsonen maila sozioekonomikoa bertakoena baino baxuagoa izaten da, eta horregatik, biztanle hauen etorrera hein handiago batean etxebizitzaren alokairuarekin lotu daiteke, eta ez horrenbeste erosketarekin. Honek, alokairuaren merkatuarengan presioa ezar dezake, eskaria handituz, eskaintza murriztuz eta prezioen igoera eraginez.

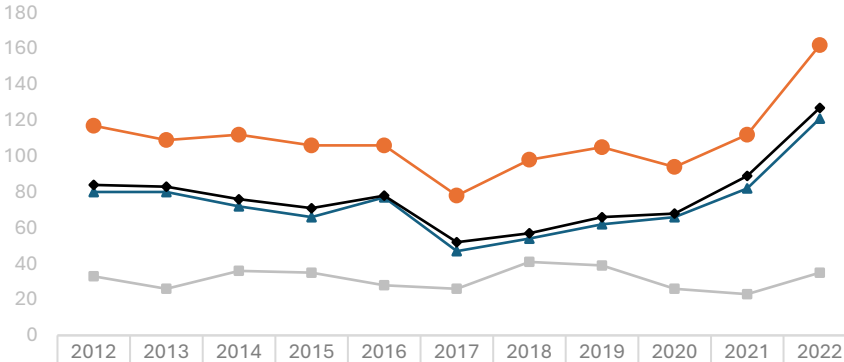
7 grafikoa: Usurbiletik beste udalerri batzuetara bizitzera joan diren 18 eta 36 urte bitarteko pertsonak, helmugako lurraldearen arabera. 2012-2022.



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Gipuzkoa	68	57	87	65	83	51	79	60	69	69	45
Euskadi	71	62	89	76	88	56	82	62	74	73	49
Euskaditik kanpo	27	24	18	30	24	27	23	24	22	29	19
Guztira	98	86	107	106	112	83	105	86	96	102	68

Iturria: Eustat

8 grafikoa: Beste udalerri batzuetatik Usurbilera bizitzera etorri diren 18 eta 36 urte bitarteko pertsonak, jatorriko lurraldearen arabera. 2012-2022.



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Gipuzkoa	80	80	72	66	77	47	54	62	66	82	121
Euskadi	84	83	76	71	78	52	57	66	68	89	127
Euskaditik kanpo	33	26	36	35	28	26	41	39	26	23	35
Guztira	117	109	112	106	106	78	98	105	94	112	162

Iturria: Eustat

Kontuan eduki beharreko beste faktore bat, gazteen mugimenduak izango litzateke, hau da, emantzipazio adinean dauden pertsonenak. Horretarako, Eustati espresuki egindako eskaera baten bidez, 2012 eta 2022 urteen artean 18 eta 36 urte arteko pertsonen joan-etorriak identifikatu dira. Zehazki, 2012 eta 2022 urteen artean, 1.049 gaztek utzi zuten udalerria eta beste udalerri batzuetatik etorritako 1.199 gazte erroldatu ziren Usurbilen. Beraz, aztertutako aldian, fluxuen saldoa positiboa izan zen Usurbilen, joan zirenak baino 150 gazte gehiago etorri baitziren herrira. Ildo horretan, nabarmena da pandemia osteko urteetan Usurbilek izan zuen etorrera-fluxua, bereziki 2022. urtean: 162 gazte erroldatu ziren, joandakoak baino 94 gehiago.

Gainera, 2022an Usurbilera etorri ziren gazteetatik soilik laurdenak zuen jatorria Euskaditik kanpoko udalerri batean. Hortaz, oso azpimarragarria da etorritako gazteen %75 Euskadiko beste udalerri batetik etorri zirela, azken hauetako %95en jatorria Gipuzkoa izanik. Hau, barne mugimenduek izan duten garrantziaren erakusle da.

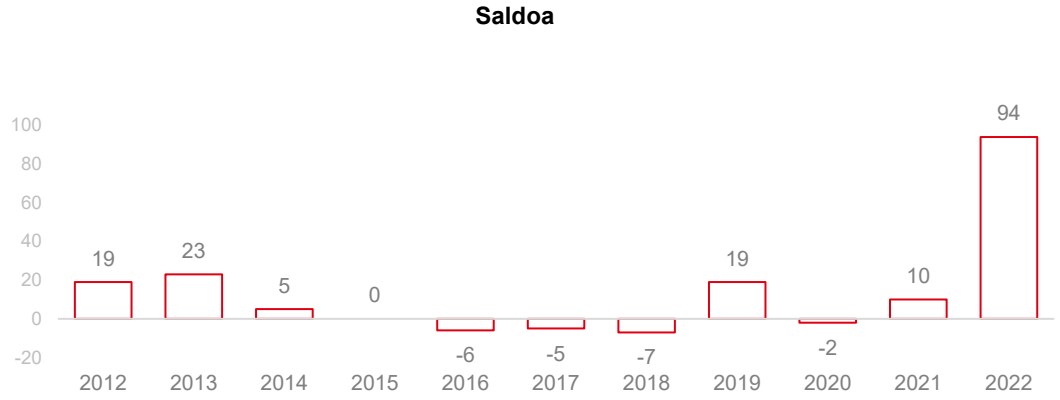
2010-2020 epealdian Beterri-Buruntzak Donostiako 457 gazte jaso ditu

Zentzu honetan, ezin dugu ahaztu Donostiak fluxu hauetan duen eragina. Hiriko biztanleek, batez ere gazteek, bertan etxebizitza bat eskuratzeko zailtasunak direla eta, etxebizitzara sarbidea eskuragarriagoa den udalerri mugakideetara joan behar izan baitute. Donostiatik distantzia gutxira kokatuta egonik, fluxu hauen hartzaile nagusietako bat bilakatu da Beterri-Buruntza. Hala, 2010 eta 2020 epealdian Donostia utzi duten 457 gazte jaso ditu eskualdeak[1].

Ondorioz, Donostiako presioak gora egiten jarraituko balu, gazteen exodoa luzatuz eta sakonduz, udalerri hauetako egoerak ere okerrera egin lezake, Donostiak bizi duen antzeko egoera batera iritsiz.

[1] Bizilekuari lotutako gazteen mugikortasuna Gipuzkoan (2010-2020).

9 grafikoa: 18 eta 36 urte bitarteko populazioaren joan etorrien saldoa. 2012-2022.



Iturria: Eustat

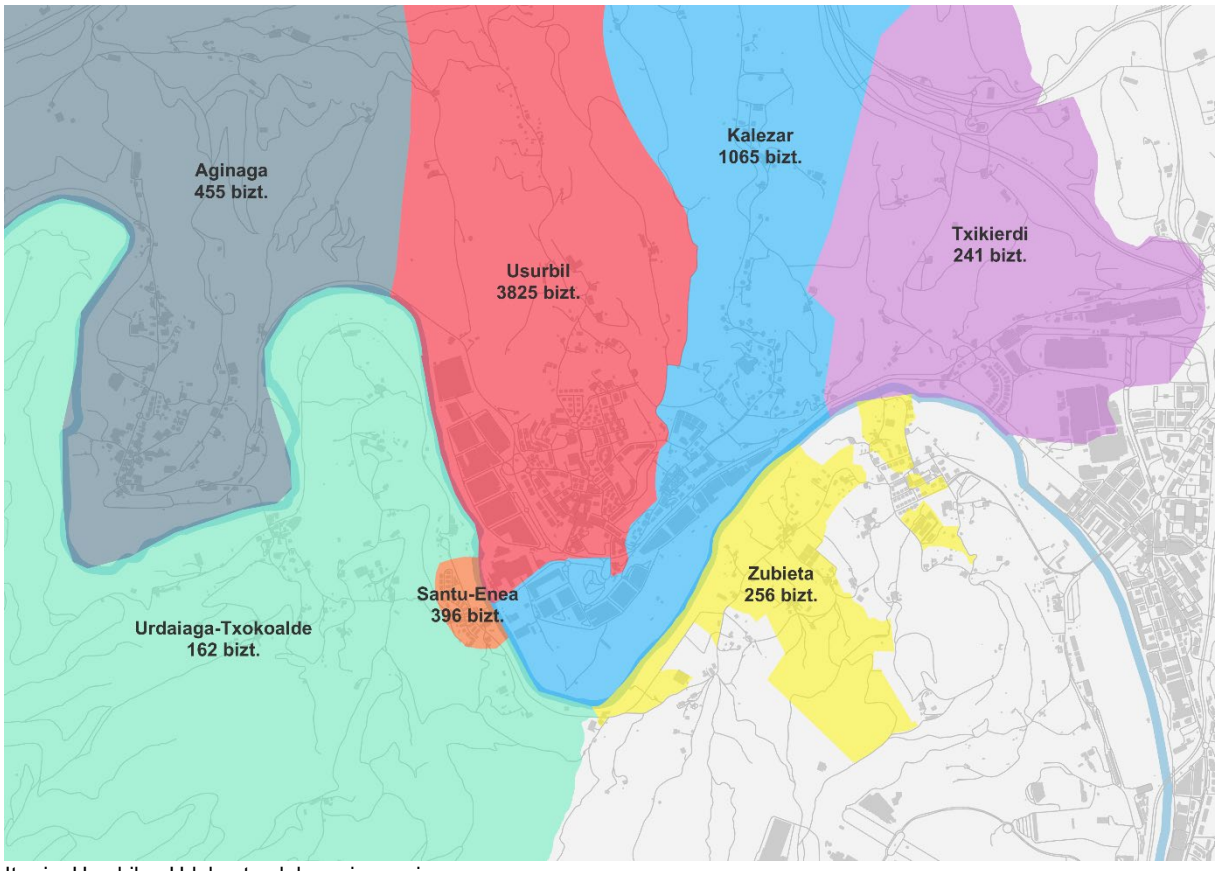
3.- EMANTZIPAZIO MAILAK

Atal hau lantzeko Usurbilgo udalerria 7 eremutan banatu da. Banaketa honen helburua herriaren baitan dauden errealitate anitzak ezagutzea da, amankomuneko ezaugarri eta kontraste nabarmenenak identifikatuz. Horretarako, Usurbilgo errolda anonimoaren analisi xehatua egin da, eta honen bitartez, zonalde bakoitzaren emantzipazio-mailak eskuratu dira.

2024ko erroldan 2.579 etxebizitza eta 6.400 pertsona daude erregistratuta, eta honako hauek dira zonalde bakoitzeko biztanleria datuak:

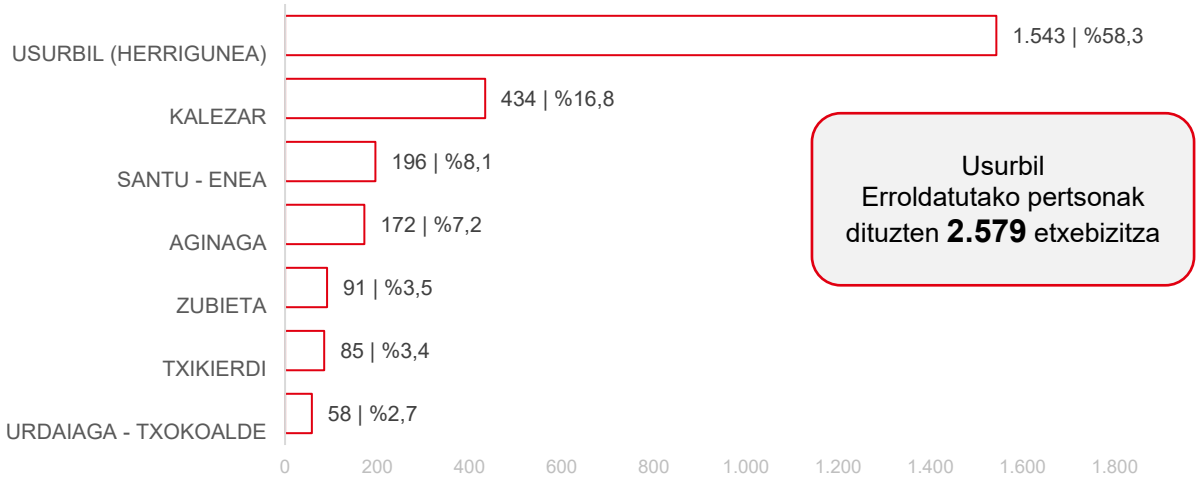
- Aginaga: **455** pertsona
- Kalezar: **1.065** pertsona
- Santu-enea: **396** pertsona
- Txikierdi: **241** pertsona
- Urdaiaga-Txokoalde: **162** pertsona
- Usurbil (herrigunea): **3.825** pertsona
- Zubieta: **256** pertsona

Mapa 1. Usurbilgo udalerriaren zonifikazioa.



Iturria: Usurbilgo Udala eta elaborazio propioa

10 grafikoa: Pertsonak erroldatuta dituzten etxebizitzak, auzoaren arabera. 2024.



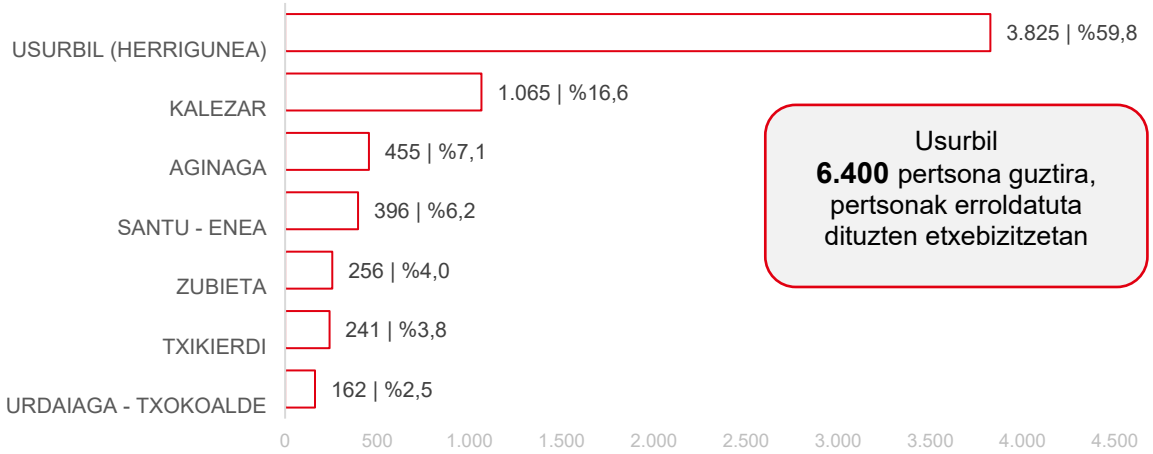
Iturria: Usurbilgo Udaleko errolda eta elaborazio propioa

Usurbilgo herriguneak eta Kalezarrek hamar etxebizitzatik zazpi baino gehiago biltzen dituzte

Usurbilgo herrigunean 1.543 etxebizitza aurki daitezke, kopuru totalaren %58,3. Jarraian, Kalezar da etxebizitza gehien pilatzen dituen zonaldea, guztizkoaren %16,8. Azken hau herrigunearen jarraipen bat dela esan daiteke. Bien artean udalerriko nukleo garrantzitsuena osatzen dute. Hori horrela, Usurbilgo herriguneko zein Kalezarreko datuak batuz, guztira 1.997 etxebizitza biltzen dituzte, udalerriko hamar etxebizitzatik zazpi baino gehiago.

Gainontzeko eremuak periferian edota landa gunean kokatutako auzo zein zonaldeak dira, eta hauetan kokatzen den etxebizitza kopurua apalagoa da. Hala ere, mendebaldean dauden bi eremutan aurkitzen diren etxebizitza kopurua kontuan hartzekoa dela esan daiteke. Eremu hauek Santu-Enea eta Aginaga dira, eta guztizkoaren %14,3 pilatzen dute. Alde batetik, Santu-Enean, Oria ibaiaren ibaiertzean, 196 etxebizitza daude. Bestetik, mendebalderago, Oriotik gertu, Aginaga auzoan, 172.

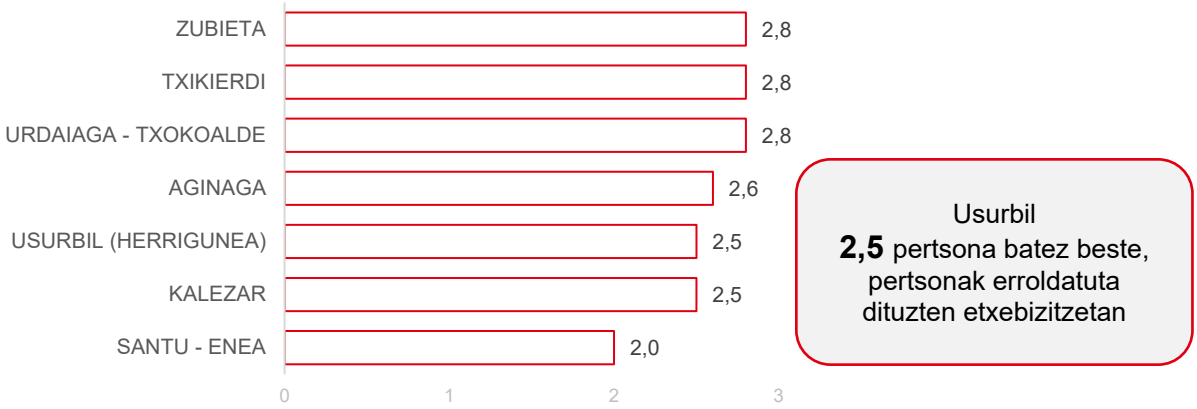
11 grafikoa: Usurbilen erroldatuta dagoen pertsona kopuru totala, auzoaren arabera. 2024.



Iturria: Usurbilgo Udaleko errolda eta elaborazio propioa

Logikoa den bezala, etxebizitza gehien biltzen dituzten eremuak dira populazio gehien biltzen dituztenak ere. Hala, Usurbilgo herrigunean 3.825 pertsona bizi dira (%59,8) eta Kalezarren 1.065 (%16,6), hau da, usurbildarren hiru laurdenak bi zonalde hauetan erroldatuta daude.

12 grafikoa: Pertsonak erroldatuta dituzten etxebizitzetako batez besteko pertsona kopurua, zonaldearen arabera. 2024.

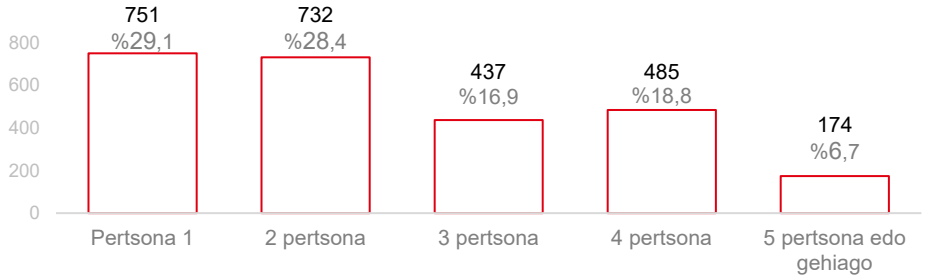


Iturria: Usurbilgo Udaleko errolda eta elaborazio propioa

Besteak beste jaiotza-tasaren jaitsieraren, edota baloreetan eta bizimoduan izandako aldaketen ondorioz, etxeak eraldatuz eta egokituz joan dira testuinguru berrietara. Zentzu horretan, azken hamarkadetan, etxeen tamainak beherakada nabarmena bat izan du, geroz eta pertsona gutxiago bizi baita etxebizitza bakoitzeko. Hala, Estatu mailan, 1970eko hamarkadan etxeen tamaina 4 pertsonakoa zen, 2001. urtean 2,9koa, eta 2024an, berriz, 2,5ekoa. Usurbilgo datuak (2,5) Estatu mailakoekin bat datoz eta, hortaz, joera beherakor orokor honen baitan kokatu beharko genuke. Euskadin, esaterako, bizikidetza unitateen tamaina are txikiagoa da (2,34).

Ildo horretan, geroz eta gehiago dira bakarrik bizi diren pertsonak. Izan ere, Usurbilgo etxebizitzetan aurki daitekeen etxe mota ohikoena pertsona bakar batez osatutakoa da: 751 etxebizitzatan pertsona bat dago erroldatuta (%29,1). Gainera, bi pertsonez osatutako etxeek ere pisu azpimarragarria dute udalerrian (%28,4). Honek esan nahi du etxebizitzen erdia baino gehiago, gehienez bi pertsonaz osaturik daudela. Honek erlazio zuzena du zahartze prozesu progresiboarekin eta bizi-itxaropenaren luzapenarekin, pixkanaka bakarrik bizi diren gizon eta emakume alargunen kopurua handitzen baitoa.

13 grafikoa: Etxebizitzak, etxebizitza bakoitzean erroldatutako pertsona kopuruaren arabera. 2024.



Iturria: Usurbilgo Udaleko errolda eta elaborazio propioa

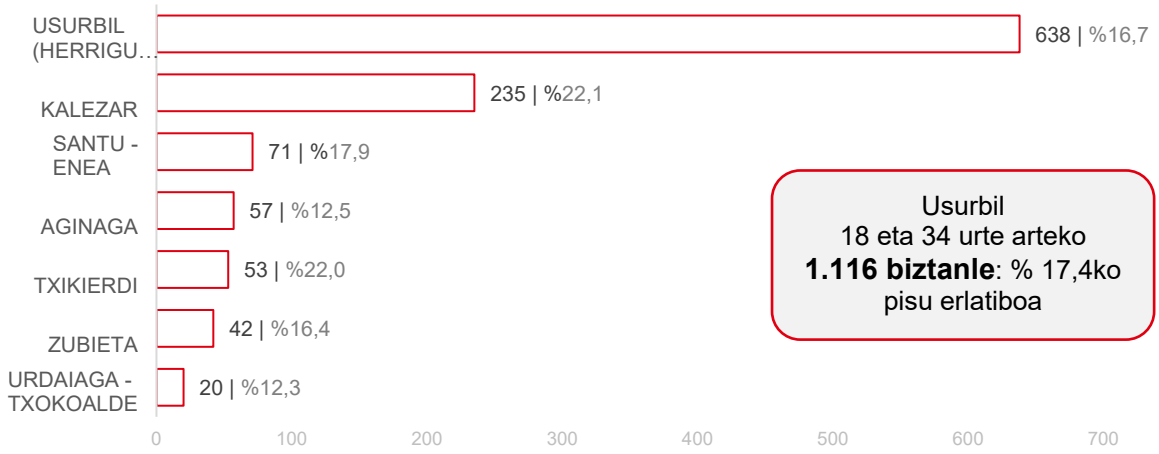
3 taula: Usurbilen bakarrik bizi den pertsona kopurua, zonaldearen arabera. 2024.

	Bakarrik bizi diren pertsonak	%
Aginaga	49	6,5
Kalezar	139	15,5
Santu-Enea	80	10,7
Txikierdi	14	1,9
Urdaiaga-Txokoalde	10	1,3
Usurbil (herrigunea)	439	58,5
Zubieta	20	2,7
GUZTIRA	**751**	**100**

Iturria: Usurbilgo Udal Errolda

Usurbilgo 2024ko erroldan 18 eta 34 urte arteko 1.116 gazte daude erroldatuta, populazioaren %17,4. Hauetatik erdia baino gehiago (%57,2) Usurbilgo herrigunean bizi da. Gainera, zonalde honetako biztanleria osoaren %16,7 gazteak dira. Kalezarren ere gazte asko bizi dira (235), eta hauen pisu erlatiboa nabarmenagoa da, zonaldeko biztanleriaren %22,1 suposatzen baitute. Hala, Kalezar da gazteen pisu erlatibo handiena duen eremua.

14 grafikoa: 18 eta 34 urte arteko biztanleek Usurbilen duten pisu erlatiboa, auzoaren arabera. 2024.



Iturria: Usurbilgo Udaleko errolda eta elaborazio propioa

Gazte kopurua, hauen pisu erlatiboa eta banaketa zein den ulertuta, hauek non eta nola bizi diren jakiteak ezinbesteko garrantzia du, hau da, hauetatik zenbat diren gurasoen etxetik at bizi direnak, emantzipatu direnak. Horretarako, erroldaren azterketaren bitartez, emantzipazio tasak eskuratu dira.

Usurbilen erroldatuta dauden 1.116 gazteen %31,8 emantzipatuta dago

Oro har, Usurbilgo gazteen emantzipazio tasa %31,8koa da eta Euskadiko batez bestekoaren 1,1 puntu azpitik kokatzen da. Hala ere, udalerriaren baitan emantzipazio tasaren banaketa nahiko heterogeneoa dela esan daiteke, eremu batzuek tasa altuak dituzten moduan, hauetako asko udalerriko batez bestekoaren azpitik kokatzen baitira. Tasa altuen adibide da Kalezar, esaterako, non gazteen %45,1 gurasoen etxetik at bizi den. Modu berean, Santu-Eneak (%39,1) eta Urdaiaga-Txokoaldek (%35,0) batez bestekoa gainditzen duten emantzipazio tasak dituzte.

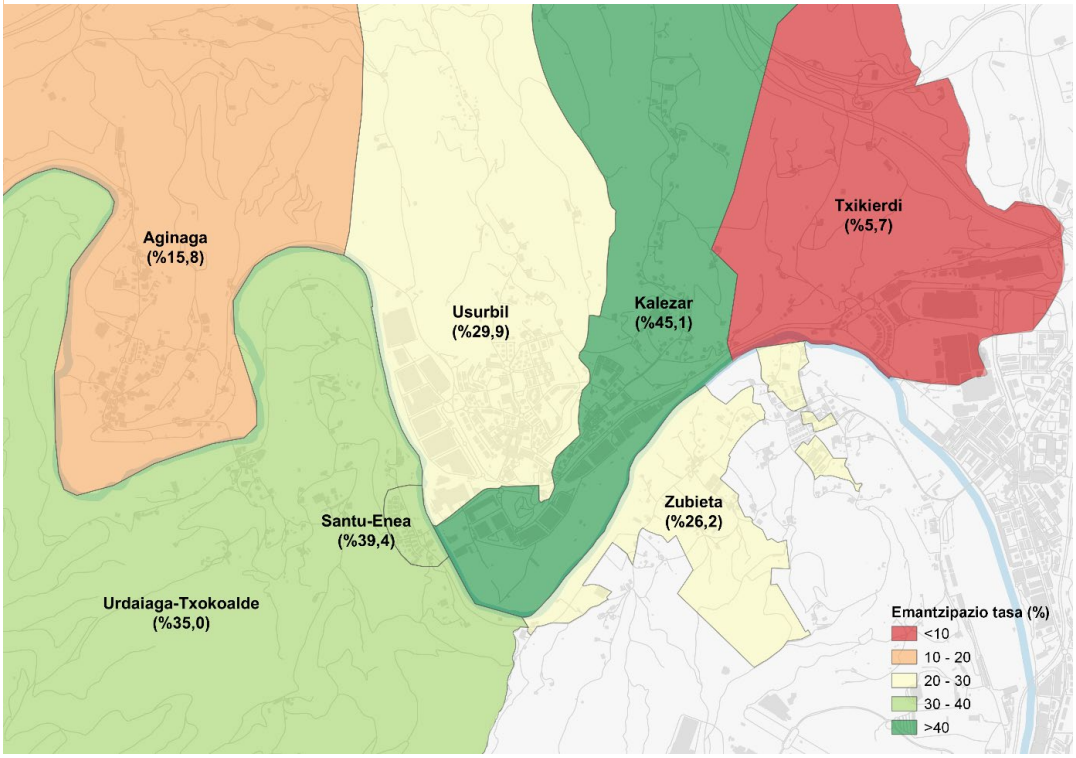
4 taula: Auzo bakoitzeko gazteen emantzipazio-tasak, adin tartearen arabera. 2024.

	18 eta 34 urte arteko gazteak, guztira	18 eta 23 urte artean	24 eta 28 urte artean	29 eta 34 urte artean
Aginaga	**%15,8**	%4,0	%7,7	%36,8
Kalezar	**%45,1**	%11,4	%32,8	%79,6
Santu-Enea	**%39,4**	%12,5	%30,4	%59,4
Txikierdi	**%5,7**	%0,0	%12,5	%11,1
Urdaiaga-Txokoalde	**%35,0**	%20,0	%33,3	%50,0
Usurbil (herrigunea)	%29,9	%9,2	%28,9	%66,7
Zubieta	%26,2	%6,7	%43,8	%27,3

Iturria: Usurbilgo Udaleko errolda eta elaborazio propioa

Kontrakoa gertatzen da gainontzeko eremuetan, hala nola Usurbilgo herrigunean. Bertan, emantzipazio-tasa %29,9koa da. Eremu honetako egoera ezagutzea bereziki adierazgarria da udalerriaren errealitate orokorra ulertzeko, bertan bizi baita Usurbilgo gazteen zati oso handi bat. Gainera, badira oso ehuneko baxuak dituzten eremuak, hala nola Aginaga (%15,8) eta Txikierdi (%5,8), azken hau muturreko kasu izanik.

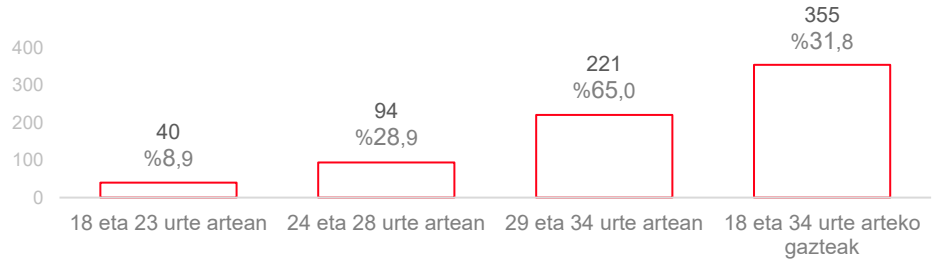
Mapa 2. Usurbilgo gazteen emantzipazio-tasa, zonaldeka. 2024.



Iturria: Usurbilgo Udal Errolda

Orokorrean gertatzen den bezala, Usurbilgo kasuan ere gazteen adinak aurrera egiten duen heinean, emantzipazio-tasak gora egiten du. Hau sakonago aztertze aldera, gazte kopuru totala hiru adin tartetan banatu da, eta datuek aipatutakoa berretsi dute: 18 eta 23 urte artean emantzipazio-tasa %8,9koa den bitartean, 24 eta 28 urte artean %28,9koa da, eta 29 eta 34 urte bitartean, berriz, %65ekoa. Joera hau, batez ere, denborarekin eskuratzen den egonkortasun sozioekonomikoarekin lotzen da, orokorrean, denborarekin enplegu egonkorrak eta diru-sarrera hobeak lortzen baitira.

15 grafikoa: Gazteen emantzipazio-tasak, adin tartearen arabera. 2024.

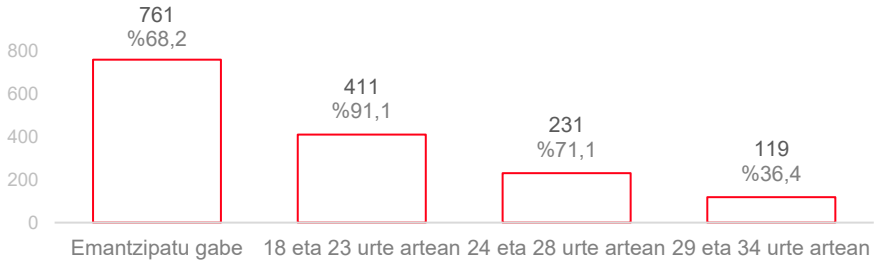


Iturria: Usurbilgo Udaleko errolda eta elaborazio propioa

Emantzipazio adinean dauden 761 gazte oraindik ez dira emantzipatu

Beraz, Usurbilgo gazteen gehiengoa (761) oraindik ez da emantzipatu, guztizkoaren %68,2. Lehengo logikarekin jarraituz, hau oso nabarmena da 18 eta 23 urte bitartean dituzten gazteen artean, hamarretik bederatzi oraindik gurasoen etxean bizi baita.

16 grafikoa: Emantzipatu gabeko gazteak (18-34 urte), adin tartearen arabera, eta emantzipatuta EZ dauden pertsonen %, gazteen guztizkoaren gainean. 2024.



Iturria: Usurbilgo Udaleko errolda eta elaborazio propioa.

Usurbilen pisu demografiko handiena duen eremua izanik, Usurbilgo herriguneak emantzipatu gabeko gazteen erdia baino gehiago pilatzen du (447 gazte emantzipatu gabe). Bestetik, Kalezarrek ere datu esanguratsuak erakusten ditu, 129 emantzipatu gabeko gazte, hain zuzen ere.

5 taula: Emantzipatu gabeko gazteak (18-34 urte), adin tartearen arabera. 2024.

	18 eta 34 urte arteko gazteak, guztira	18 eta 23 urte artean	24 eta 28 urte artean	29 eta 34 urte artean
Aginaga	48	24	12	12
Kalezar	129	70	39	20
Santu-Enea	43	14	16	13
Txikierdi	50	28	14	8
Urdaiaga-Txokoalde	13	4	6	3
Usurbil	447	257	135	55
Zubieta	31	14	9	8

Iturria: Usurbilgo Udaleko errolda eta elaborazio propioa.

2011-2024 epealdian emantzipazio tasa %44,3koa izatetik %31,8koa izatera pasatu da

Orain arte aztertutako datuek, gaur egungo errealitatea ezagutzeko balio izan dute, hau da, 2024an emantzipazio egoeraren erradiografia zehatza egiten lagundu dute. Baina, horretaz gain, 2011ko eta 2024ko errolda anonimizatuaren datuak alderatuz, analisi konparatibo bat egin da, azken hamarkadan izandako eboluzioa ezagutzeko. Zentzu horretan, 13 urte hauetan emantzipazio mailen jaitsiera orokor bat identifikatu daiteke, 2011. urtean emantzipazio-tasa %44,3koa zen bitartean, 2024an %31,8koa baita.

Horrek esan nahi du Usurbilgo gazteen emantzipazio-tasa 12,5 portzentaje-puntu jaitsi dela aztertutako aldian. Jaitsiera hau, gainera, bereziki nabarmena izan da 24 eta 28 urte arteko gazteei dagokionez, %36,2 izatetik %28,9 izatera pasa baita (-7,3 ehuneko-puntu). 2011ko emantzipazio mailak mantendu eta zertxobait igo den adin tarte bakarra 29 eta 34 urte artekoa izan da (+0,3 p.p.).

6 taula: Gazteen emantzipazio tasaren eboluzioa. 2011-2024

	2011		2024		2011-2024	
	Pertsonak	**E. tasa %**	**Pertsonak**	**E. tasa %**	**Saldoa**	**%**
18 eta 23 urte artean	30	%10,8	40	%8,9	+10	-1,9 p.p
24 eta 28 urte artean	104	%36,2	94	%28,9	-10	-7,3 p.p.
29 eta 34 urte artean	367	%64,7	221	%65,0	-146	+0,3 p.p.
Guztira	**501**	**%44,3**	**355**	**%31,8**	**146**	**-12,5 p.p.**

Iturria: Usurbilgo Udaleko errolda eta elaborazio propioa.

Hortaz, emantzipazio-tasa nabarmen murriztu da azken 13 urteetan. Nolanahi ere, azpimarratu behar da joera hori Euskadi osoan antzekoa dela. Hala, 2011n, emantzipazio-tasa %45ekoa zen Euskadin, eta %34ra jaitsi zen 2022an.

Gauzak horrela, Usurbilgo emantzipazio-tasa Euskadi osokoa baino zertxobait txikiagoa da gaur egun (% 31,8 vs %34,0).

7 taula: Emantzipatu gabeko gazteak. 2011-2024

	2011		2024		2011-2024	
	Pertsonak	**%**	**Pertsonak**	**%**	**Saldoa**	**%**
18 eta 23 urte artean	248	%89,2	411	%91,1	-163	+1,9 p.p.
24 eta 28 urte artean	183	%63,8	231	%71,1	-48	+7,3 p.p.
29 eta 34 urte artean	200	%35,3	119	%35,0	-81	-0,3 p.p.
Guztira	**631**	**%55,7**	**761**	**%68,2**	**-130**	**+12,5 p.p.**

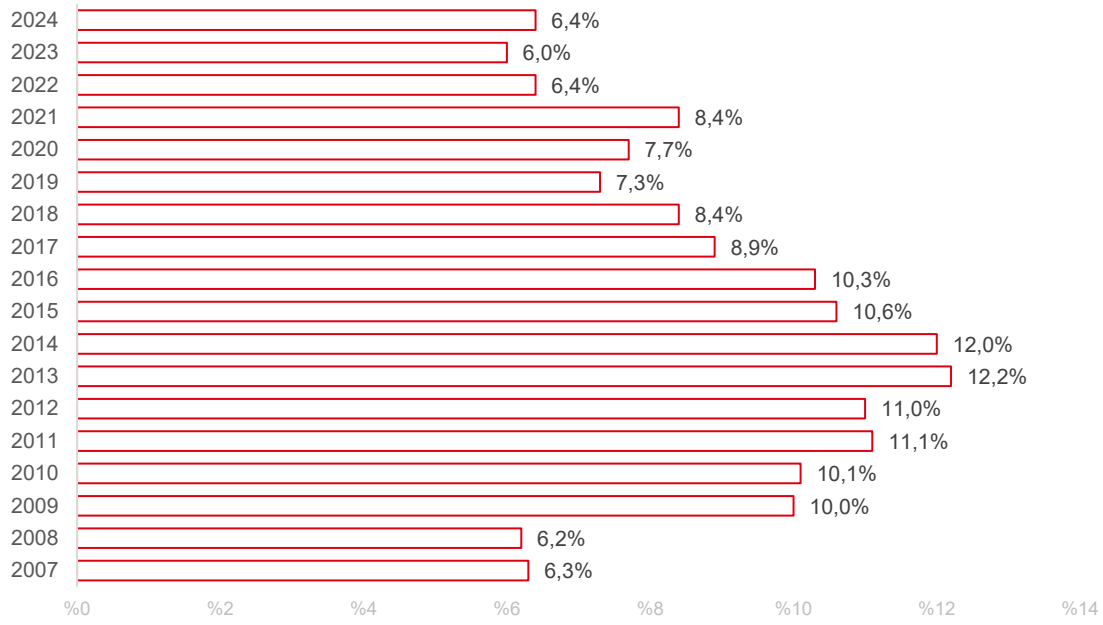
Iturria: Usurbilgo Udaleko errolda eta elaborazio propioa.

4.- ANALISI SOZIOEKONOMIKOA

Usurbildarren egoera sozioekonomikoak joera positibo bat izan du krisia geroztik

Orokorrean, Euskadin gertatu den bezala, 2008ko krisia geroztik, Usurbilgo biztanleen egoera sozioekonomikoa hobetzen joan da pixkanaka. Lanbidek argitaratzen dituen kopuruen arabera, langabezia-tasak 2013an goia jo zuenetik (%12,1), gradualki murrizten joan da gaur egungo egoerara iritsi arte (%6,4).

17 grafikoa: Lanbiden erregistratutako langabezia-tasaren bilakaera Usurbilen. 2007-2024.



Iturria: Lanbide

Gainera, Eustatek argitaratzen dituen datuak aztertuz, eta ingurukoekin alderatzean, Usurbilek izan duen hobekuntza bereziki azpimarragarria bilakatzen da. Hala, esaterako, Euskadirekin aldea hautemangarria da, lurraldeko langabezia tasa %8,5ekoa baita. Hortaz, Usurbilen langabezia tasa (%5,5) batez besteko orokorraren 3 puntu azpitik kokatzen da.

Langabezia datuetan ez ezik, okupazio eta jarduera tasen kasuan ere Usurbilek Euskadi, Gipuzkoa eta Donostialdea gainditzen ditu. Hala nola, udalerriko okupazio tasa Gipuzkoakoa baino 4,8 puntu altuagoa da eta jarduera tasaren kasuan aldea, berriz, 2,4 puntukoa.

8 taula: Jarduera-tasa, langabezia-tasa eta okupazioa. 2023.

	Jarduera-tasa			Langabezia-tasa			Okupazio-tasa		
	Guztira	Gizonak	Emakumeak	Guztira	Gizonak	Emakumeak	Guztira	Gizonak	Emakumeak
EAE	**49,3**	51,5	47,1	**8,5**	7,4	9,7	**52,2**	55,9	48,9
Gipuzkoa	**49,4**	51,6	47,2	**7,2**	6,2	8,2	**53,4**	56,9	50,2
Donostialdea	**50,1**	52,1	48,1	**7,1**	6,5	7,6	**53,6**	56,7	50,7
Usurbil	**51,8**	**53,4**	**50,2**	**5,5**	**4,6**	**6,5**	**58,2**	**61,3**	**55,2**

Iturria: Eustat

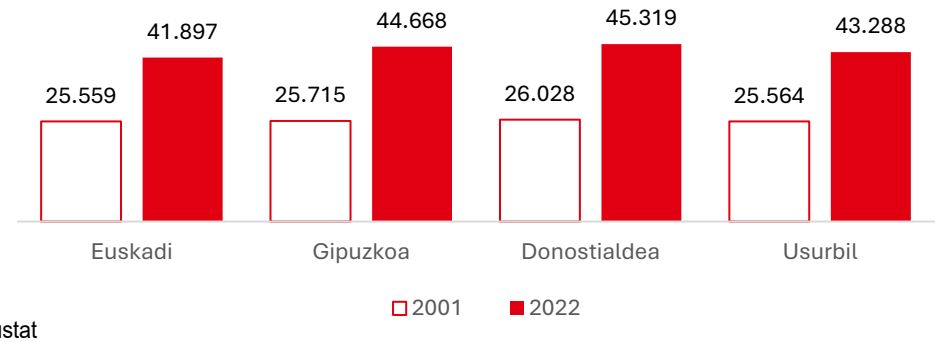
EAE osoan bezala, genero-arrakala nabaria da Usurbilgo lan-merkatuan, eta eragin negatiboa du emakumeek etxebizitza eskuratzeko orduan, bereziki emakume gazteen artean

Nahiz eta orokorrean usurbildarren egoera sozioekonomikoak hobera egin duen azken urteotan, bada lan merkatuaren baitan aipatu beharreko desoreka nagusi bat, generoarena hain zuzen ere. Euskadin orokorrean gertatzen den moduan, lan merkatuaren analisi xehatuago bat eginez, aztertutako adierazle guztietan gizonezkoen eta emakumezkoen arteko arrakala identifikatu daiteke.

Hori dioskute Eustatek argitaratutako datuek: gizonezkoen artean jarduera-tasa %53,4koa den bitartean, emakumezkoena %50,2koa da (3,2 p.p.-ko aldea), langabezia-tasa gizonezkoetan %4,6koa den bitartean, emakumezkoena %6,5ekoa (1,9 p.p.-ko aldea) eta, azkenik, okupazio tasa gizonen artean %61,3koa den bitartean, emakumeen artean %55,2koa da (6,1 p.p.-ko aldea).

Orokorrean, Usurbilgo familien errenta erabilgarria[2] 43.288€koa izan da 2022 urtean. Hau, Euskadikoa baino 1.400€ altuagoa da eta Gipuzkoakoaren eta Donostialdekoaren azpitik kokatzen da. Gainera, azken urteotan Usurbilgo familien errenta erabilgarria %69,3 hazi da.

18 grafikoa: Familien errenta erabilgarria. 2001-2022.



Iturria: Eustat

Pertsonen batez besteko errentan zentratuz, urteekin murriztuz joan den arren, generoen arteko aldea ere agerikoa da. 2001 urtean, gizonezkoen errenta (14.651€) emakumezkoena (6.585€) baino %122,5 altuagoa zen, hau da, bikoitza baino gehiago. Ordea, azken urteotan aldea murrizten joan da, aztertutako aldian gizonezkoen errenta %73,4 handitu den bitartean, emakumezkoena %157,3 hazi baita. Gaur egun, Usurbilgo emakumeen errenta erabilgarria 16.940€-tan kokatzen da eta gizonezkoena 25.405€-tan.

Azaldutako guztiaren ondorioz, ekonomiak dituen gorabeheren aurrean, emakumezkoek oro har gizonezkoek baino zailtasun handiagoak aurki ditzakete lan postu bat eskuratzeko edo egonkortasun ekonomiko handiago bat izateko eta, honek, nola ez, eragin zuzena du etxebizitzara sarbidea izaterako orduan.

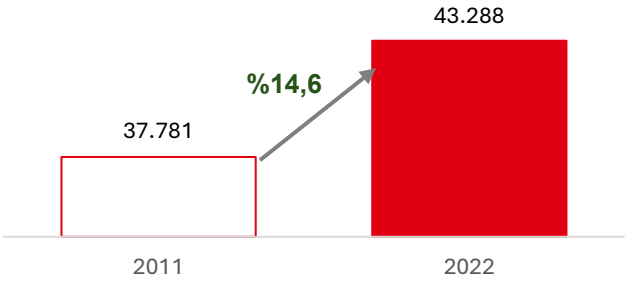
[2] Errenta, zergak eta gizarte-kotizazioak deskontatu ondoren.

Oro har, beraz, Usurbilgo biztanleen errenta hazi egin da mende hasieratik hona. Hala ere, hazkunde hau ez da modu homogeneoan banatu urte hauetan zehar. Bi fase hauteman daitezke: hazkunde handiko fase bat, 2001 eta 2011 urteen artekoa, non errenta 47,8% igo zen, eta hazkunde apalago bateko beste bat (2011-2022), %14,6ko igoera batekin.

2010eko hamarkadan emantzipatu ziren pertsonek zailtasun bereziak izan zituzten etxebizitza bat erosteko zein alokatzeko orduan

Gainera, aztertutako igoeraren magnitude erreala ezagutzeko ezinbestekoa da prezioek izan duten igoera ere aztertzea. Beraz, 2001 eta 2022 urteen artean, usurbildarren errenta %69,3 igo bazen ere, aldi berean KPIa %54,8 hazi zen eta, ondorioz, azken 20 urteotan erosahalmenean izandako irabazia 14 puntu ingurukoa izango litzateke, hau da, batez beste %0,67 haziko litzateke urteko.

19 grafikoa: Familien batez besteko errenta erabilgarria, 2011-2022.

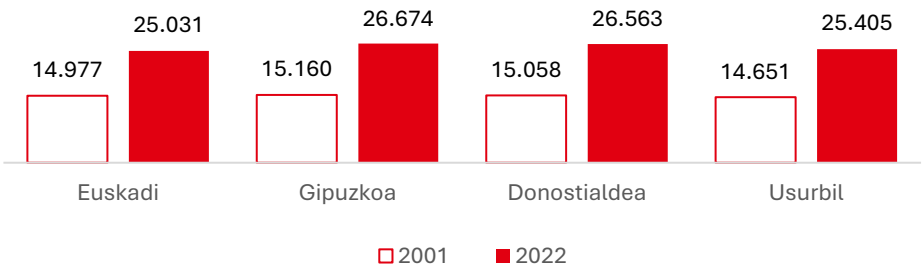


Iturria: Eustat

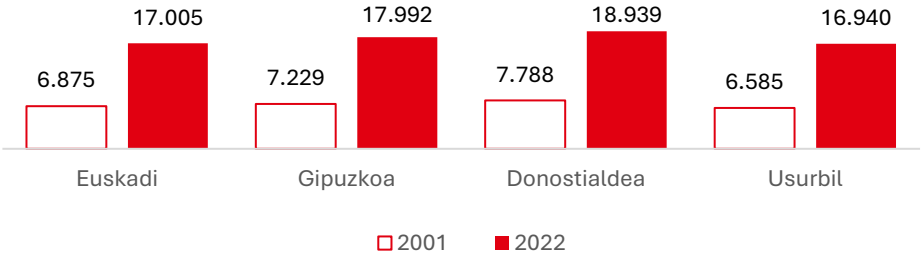
2010eko hamarkadan, usurbildarren erosteko ahalmena handitu ez ezik, murriztu ere egin zen. 2008ko krisi ekonomikoaren ondorioz, familien errentak inflazioaren azpitik hazi ziren: 2011 eta 2021 urteen artean EAEko KPIa %17,7 igo zen eta familien errenta, berriz, %14,6. Hortaz, garai honetan emantzipatu ziren pertsonek zailtasun bereziak izango lituzkete etxebizitza bat erosteko zein alokatzeko orduan.

20 grafikoa: Pertsonen batez besteko errenta erabilgarria, sexuaren arabera. 2001-2022.

Gizonak



Emakumeak



Iturria: Eustat

Errenta erabilgarriaren eta alokairuaren prezioaren datuak izanik, usurbildarrek etxebizitza bat alokatzeko egin beharreko esfortzu ekonomikoa kalkulatu daiteke. Analisi hau egiteko, udalerriko biztanle zaurgarrienen kasuan zentratu gara, Etxebiden izena emanda dauden bizikidetza unitateetan.

Alokairuan bizi direnen ia herenak errenta erabilgarriaren %57 zuzentzen du alokairuaren ordainketara.

Usurbilen 315 dira alokairuan dauden etxebizitzak, etxebizitza parke osoaren %12,5. Hauetatik, 88k (%29) Etxebiden izena eman dute eta jada alokairuko libreko etxebizitza batean bizi dira. Usurbilen erroldatuta eta Etxebiden inskribatuta dauden bizikidetza unitateen batez besteko errenta 15.553,5€koa da (1.296€ hilean), udalerriko batez besteko errenta baino nabarmen baxuagoa. Alokairuaren batez besteko prezioa AMEk (Alokairu Merkatuaren Estatistika) argitaratzen dituen datuen bidez eskuratu da, Usurbilgo batez besteko alokairuaren batez besteko errenta 740,4€koa izanik. Beraz, errenta maila eta alokairuaren prezioa erlazionatuz, alokairuan bizi diren usurbildarren ia herenak errenta erabilgarriaren %57 zuzentzen du alokairuaren ordainketara, %30eko mugaren gainetik.

Alokairuaren hileko errenta errenta erabilgarriaren ehuneko handia bada, horrek esan nahi du bizikidetza-unitate batzuentzat ahalegin ekonomikoa gehiegizkoa izango dela. Horrek zerikusi zuzena izango du etxebizitza eskuratzeko orduan sor daitezkeen zailtasunekin, bereziki kolektibo ahulenei eraginez.

5.- ETXEBIZITZA BABESTUAREN ESKARIA

Etxebiden izena emandako 409 bizikidetza unitate erregistratu dira

2024ko lehen hiruhilekoan Etxebiden izena emandako 409 bizikidetza unitate erregistratu dira. Hauetatik 180 (%44) udalerrian erroldatuak eta 229 (%56) udalerritik kanpo erroldatutakoak.

9 taula: Etxebizitza babestuaren eskariak Usurbilen. 2024ko III. hiruhilekoa.

	ERREGIMENA						GUZTIRA
	ERROLDATUAK			ERROLDATU GABEAK			
	Erosketa	Alokairua	Guztira	Erosketa	Alokairua	Guztira	
Kopuru absolutua	53	127	180	109	120	229	**409**
Guztizkoaren gaineko %	%13,0	%31,0	**%44,0**	%26,7	%29,3	**%56,0**	**100,00**

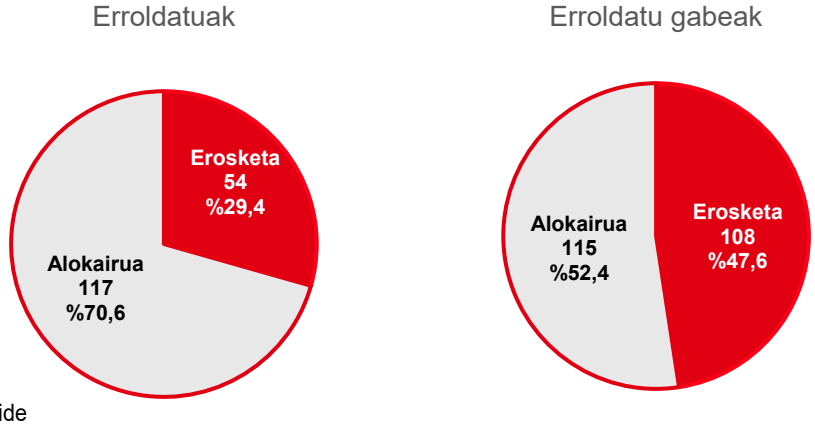
Iturria: Etxebide

Euskadin batez beste 3,4 eskari erregistratu dira Etxebiden 100 biztanleko. Usurbilek 6.439 biztanle eta 409 eskaera izanik, horrek esan nahi du 6,4 eskaera erregistratu direla 100 biztanleko eta, beraz, lurraldeko batez besteko intzidentziaren oso gainetik kokatzen dela. Intzidentzia maila handiagoa, usurbildarrek etxebizitzara sarreran dituzten arazoaren erakusleetako bat da eta, honek, behar hauei erantzuteko neurriak hartzearen garrantzia nabarmentzen du.

Udalerritik kanpo bizi diren pertsonen eskaria bereziki handia da, Donostia bezalako udalerriek egin dezaketen presioaren erakusgarri

Edukitza erregimenari dagokionez, Usurbilen erroldatutako eskatzaileen %70,6 alokairuarekin lotutakoa da eta %29,4 erosketarekin erlazioa dutenak. Erroldatu gabeko eskatzaileen artean, berriz, egoera orekatuagoa dela ikus daiteke, 229 eskaeretatik %52,4 alokairurako eta %47,6 erosketarako bideratu baitira. Etxebizitza babestuaren kasuan, ikus daitekeenez, udalerritik kanpoko pertsonen etxebizitza babestuen eskaeren kopurua handiagoa da bertakoena baino. Horrek ere agerian uzten du Donostia bezalako udalerriek eragiten duten presioa, horietan etxebizitzen prezioak altuagoak baitira.

21 grafikoa: Usurbilgo pertsonen eta familien eskaera kopurua Etxebiden, eskatutako erregimenaren arabera. 2024ko I. hiruhilekoa.



Iturria: Etxebide

Etxebizitzaren Euskal Behatokiak Etxebiden izena emanda dauden eskaerei buruzko inkesta egiten du, eta honek eskatzaileen profila ezagutzen laguntzeko balio du. Datuak udalerri mailan ez dauden arren, Gipuzkoako errealitatea ezagutuz Usurbilgo errealitatera hurbilketa bat egin ahal izango da.

Alde batetik, probintzia mailan, alokairu babestua eskatu duten bizikidetza-unitateen %75,6 emantzipatuta daude, hau da, gurasoen etxetik kanpo bizi dira, modua edozein dela ere: bakarrik, logela bat alokatuz, alokairua partekatuz edo lagatako etxe batean biziz. Bestalde, alokairu eskatzaileen ia hamarretik bi gurasoen etxean bizi dira gaur egun.

Gipuzkoako ehunekoak Usurbilen aplikatuko bagenitu, egoera honakoa izango litzateke:

- Alokairu babestua eskatzen duten 247tik 187 alokairu libreko etxebizitza batean bizi dira eta 60 gurasoen etxean. Erroldatuen kasuan, 96 alokairu libreko etxebizitza batean biziko lirateke eta, aldiz, 31 gurasoen etxean.
- Erosketarako izena eman duten 162 bizikidetza-unitatetik 80 alokairu libreko etxebizitza batean bizi dira eta 82 gurasoen etxean. Erroldatuen kasuan, 26 alokairu libreko etxebizitza batean biziko lirateke eta, aldiz, 27 gurasoen etxean.
- Guztira, beraz, erregimena edozein dela ere, Etxebiden etxebizitza babestuaren eskaera egin duten 409 bizikidetza-unitatetik 267 (%65,3) jadanik gurasoen etxetik kanpo bizi da eta emantzipatuta dago.

22 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

Etxebideko eskatzailearen profil ohikoena: bakarrik bizi den eta diru sarrera baxuak dituen emakumea.

Usurbilen erroldatuta dauden eta Etxebideko eskatzaileak direnen profil sozioekonomikoan zentratuz, hainbat puntu azpimarratu beharko lirateke. Alde batetik, ikus daiteke oro har eskatzaileen urteko diru-sarrerak baxuak direla (18.004,90 €). Usurbilgo 60 bizikidetza unitateren diru sarrerak 15.000€ baino gutxiagokoak dira eta honek erroldatutako eskatzaileen suposatzen du (%33,3).

Bestetik diru sarrerak bereziki baxuak dira alokairuan izena eman dutenen artean. Izan ere, hauen artean batez besteko diru sarrerak 15.553,50€koak diren bitartean, erosketakoena 23.869,71€koak dira, eta, beraz, aldea %53,6koa da.

Honek adieraz dezake erosleek aurrezteko gaitasun handiagoa dutela, eta horrek aukera gehiago eman diezaieke etxebizitza libre baten hipotekari aurre egiteko ez bada ere, etxebizitza babestu baten hipotekari aurre egiteko. Aldiz, alokairu libreko etxebizitzetan bizi diren pertsona eta familia askok ezin diete alokairu librearen kostuei aurre egin, eta, beraz, alokairu babestuko etxebizitzen eskatzaile bihurtzen dira, ordainketa horiei aurre egiteko ahalegin ekonomikoa murriztu behar baitute.

Hala ere, bi kasuetan, diru-sarrera horiek nabarmen zailtzen dute etxebizitza bat erostea eta ordaintzea; ez bakarrik etxebizitza librearen kasuan, baita etxebizitza babestuaren kasuan ere.

10 taula: Usurbilen erroldatutako Etxebideko eskatzaileak, diru-sarreren arabera. 2024ko III. hiruhilekoa.

	ERROLDATUAK					
	Erosketa	**Alokairua**	**Guztira**	**Erosketa (%)**	**Alokairua (%)**	**Guztira (%)**
Haztatutako diru-sarreren batezbestekoa	23.869,04	15.553,50	**18.004,90**			
>= 0 eta < 3.000	s.e.	s.e.	**25**	s.e.	s.e.	**13,9**
>= 3.000 eta < 9.000	s.e.	s.e.	**10**	s.e.	s.e.	**5,6**
>= 9.000 eta < 12.000	s.e.	s.e.	**11**	s.e.	s.e.	**6,1**
>= 12.000 eta < 15.000	s.e.	s.e.	**14**	s.e.	s.e.	**7,8**
>= 15.000 eta <= 21.000	14	25	**44**	26,4	19,7	**24,4**
> 21.000 eta <= 28.047,25	11	14	**42**	20,8	11,0	**23,2**
> 28.047,25 eta <= 43.753,71	15	9	**25**	28,3	7,1	**13,9**
> 43.753,71 eta <= 56.094,5	s.e.	s.e.	**s.e.**	s.e.	s.e.	s.e.
> 56.094,5	s.e.	s.e.	**s.e.**	s.e.	s.e.	s.e.

Iturria: Etxebide

Diru-sarrera baxuez gain, Etxebideko eskatzaileak ezaugarritzen duen beste faktore bat bizikidetza unitateen tamaina txikia da, hau da, pertsona batez osatutako bizikidetza unitateak dira eskatzaile ohikoenak, guztizkoaren %58,5, hain zuzen ere. Edukitza erregimena kontuan izanik, alokairuaren kasuan %54,7 eta erosketarenean %66,7. Gainera, generoaren harira, emakumezkoak dira eskaera gehien egiten dituztenak (%42,1), gizonezkoen gainetik (%32,2).

11 taula: Usurbilen erroldatutako pertsonen Etxebideko eskariak, kide kopuruaren eta titularren sexuaren arabera, 2024ko III. hiruhilekoan.

	ERROLDATUAK					
	Erosketa	**Alokairua**	**Guztira**	**Erosketa (%)**	**Alokairua (%)**	**Guztira (%)**
Kide kopurua						
1	37	70	**107**	69,1	55,1	**59,4**
2	10	19	**29**	18,9	15,0	**16,1**
3 edo 4	6	32	**38**	11,3	25,2	**21,1**
5 / +	s.e.	s.e.	**6**	s.e.	s.e.	**3,3**
Generoa						
Biak	10	35	**45**	18,9	27,6	**25,0**
Gizona	18	38	**56**	34,0	29,9	**31,1**
Emakumea	25	54	**79**	47,2	42,5	**43,9**

Iturria: Etxebide

Bildutako informazio guzti honekin Usurbilen erroldatuta dagoen eskatzailearen profilera hurbilketa bat egin daiteke: alokairurako eskaera egiten duen, bakarrik bizi den eta diru sarrera baxuak dituen emakumea.

12 taula: Usurbilen erroldatuta ez dauden pertsonen Etxebideko eskariak, diru-sarreren, kide kopuruaren eta titularren sexuaren arabera, 2024ko III. hiruhilekoan.

	ERROLDATU GABEAK					
	Erosketa	**Alokairua**	**Guztira**	**Erosketa (%)**	**Alokairua (%)**	**Guztira (%)**
Haztatutako diru-sarreren batezbestekoa	**26.184,21**	**20.803,44**	**23.372,64**			
Kide kopurua						
1	83	77	160	76,1	64,2	**69,9**
2	14	20	34	12,8	16,7	**14,8**
3 edo 4	13	14	27	11,9	11,7	**11,8**
5 / +	s.e.	s.e.	5	s.e.	s.e.	**2,2**
Generoa						
Biak	17	24	41	15,6	20,00	**17,9**
Gizona	42	46	88	38,5	38,3	**38,4**
Emakumea	50	50	100	45,9	41,7	**43,7**

Iturria: Etxebide

Azkenik, ikus daitekeenez, udalerritik kanpoko pertsonen etxebizitza babestuen eskaeren kopurua handiagoa da bertakoena baino. Horrek adierazi dezake pertsona askok, alokairuari aurre egiteko edo euren udalerrietan etxebizitza bat zailtasunak direla medio, Usurbilera aldatzea aukera bideragarritzat jotzen dutela. Zentzu honetan, ezin dugu ahaztu Donostiak inguruko udalerriengan egiten duen presioa oso handia dela.

6.- ETXEBIZITZA PARKEA

6.1.- Etxebizitza-parkearen bilakaera

Usurbilgo etxebizitza parkea 2.915 etxebizitzek osatzen dute[3]

Usurbilgo egungo parkea 2.915 etxebizitzaz osatuta dago. Analisi ebolutibo bat eginez, ikus daiteke 2010etik 2023ra bitartean 248 etxebizitza gehiago eraiki direla eta, beraz, parkea %9,3 handitu dela. Epe berean, Euskadiko etxebizitza kopurua %7,5 handitu da, Gipuzkoakoa %7,0 eta Donostialdekoa %8,5. Guzti hauek Usurbilek baino hazkunde murritzagoa izan dute aztertutako epean.

13 taula: Usurbilgo eta inguruko etxebizitza-parkea, 2010-2023.

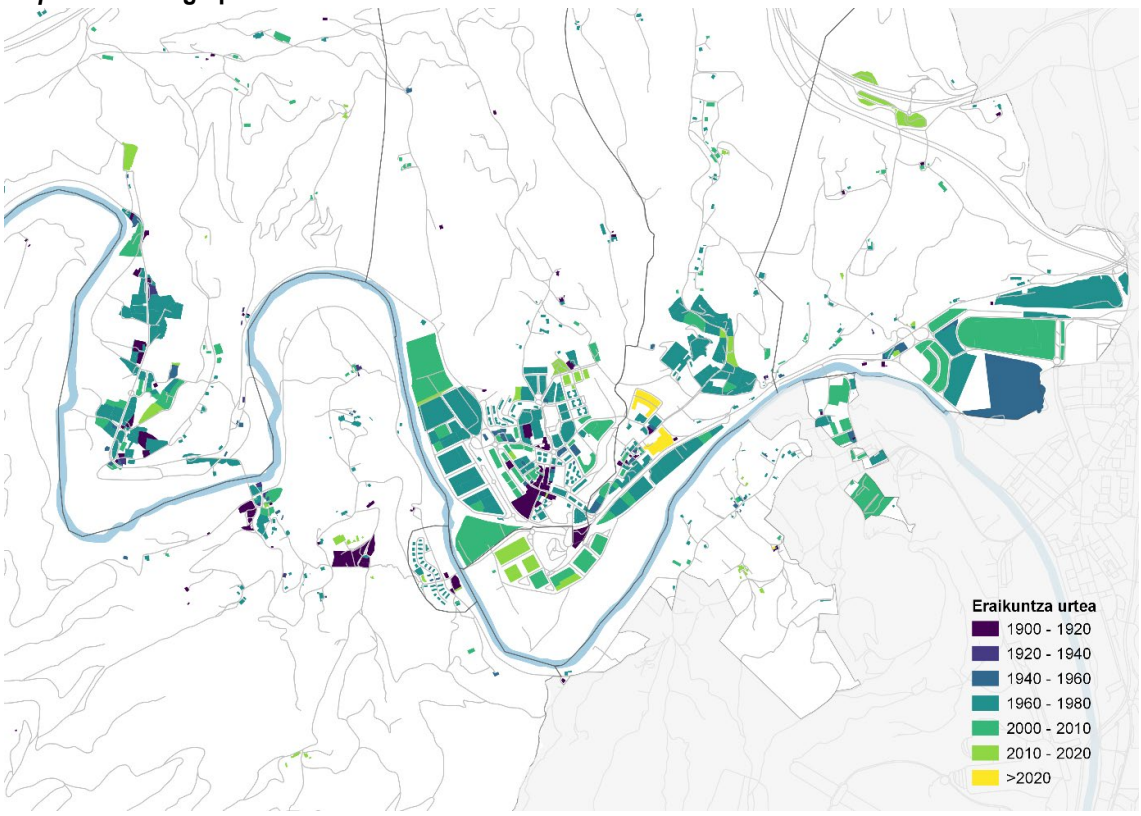
	2010	2023	Aldakuntza (2010-2024)
Euskadi	1.005.740	1.081.648	%7,5
Gipuzkoa	328.911	351.859	%7,0
Donostialdea	149.240	161.920	%8,5
Usurbil	**2.667**	**2.915**	**%9,3**

Iturria: Eustat

Arestian aipatu bezala, azken urteotan bizikidetza unitateen tamaina murrizten joan da pixkanaka mendebaldeko herrialde gehienetan. Eta hala izan da ere aztergai dugun eremuan, bai Donostialdean eta baita Usurbilen ere. Joera argia da, geroz eta gehiago dira pertsona bakar batez osaturik dauden etxeak, eta, aldiz, tamaina handiagokoak, 3-5 pertsonez osatutakoak, murriztuz doaz. Usurbilen, 2011an pertsona batez osatutako etxeek guztizkoaren %22,2 suposatzen zuten, eta 3-5 pertsonez osatutakoek, berriz, %49,7. 13 urteren buruan, %29,3 (+7,1 p.p.) eta %41,4 (-8,3 p.p.) izatera pasa dira, hurrenez hurren.

[3]Ohar metodologikoa: Diagnostiko honetan, hainbat datu-iturri erabili dira Usurbilgo etxebizitza kopuru totala eskuratzeko. Erreferentzia-iturri nagusia eta ofiziala EUSTAT da, eta honek argitaratutako zifrak azterketaren zati handienean erabili dira. EUSTATek datu zehatz eta eguneratuak ematen ditu, etxebizitzak Usurbilen duen egoera zehatz-mehatz zein den islatzen laguntzen dutenak. Hala ere, azterlanaren zenbait ataletan, hala nola emantzipazio-tasen edota balizko etxebizitza hutsen ataletan, udal-erroldako datuak erabili dira, azterketa hauek egiteko nahitaezkoa izan delako. Nabarmentzekoa da udal-erroldan erregistratutako etxebizitzen guztizko kopurua EUSTATek emandakoa baino nabarmen txikiagoa dela. Desadostasun hori kontuan hartu da atal hauek lantzerako orduan. Hori horrela, garrantzitsua da azpimarratzea, alde hori gorabehera, udal-erroldako datuen erabilera ezinbestekoa izan dela kalkulu espezifiko batzuetarako, eskuragarri dagoen informazioaren izaera dela eta. Erreferentziazko eta udalerrian etxebizitza parke osoaren egoera irudikatzeko, EUSTATek emandako datuak iturri ofizial eta nagusitzat hartu dira.

Mapa 3. **Usurbilgo partzelen eraikuntza urtea: 1900-2023.**



Iturria: Gipuzkoa Irekia

14 taula: Usurbilgo eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitza nagusietan bizi den kide kopuruaren arabera.

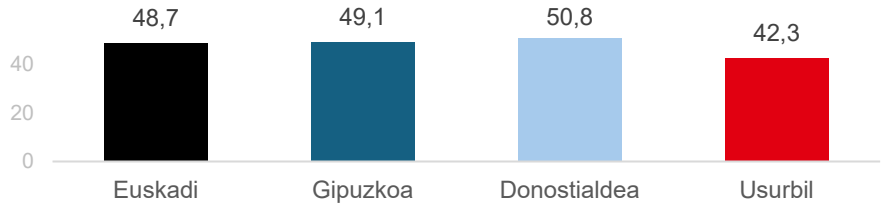
		2010	%	2023	%
Donostialdea	**Guztira**	127.190		140.251	
	1 pertsona	32.582	25,6	43.822	31,2
	2 pertsona	36.961	29,1	42.705	30,4
	3-5 pertsona	55.111	43,3	51.222	36,5
	6-9 pertsona	2.419	1,9	2.375	1,7
	>= 10 pertsona	117	0,1	127	0,1
	Egoiliarren batez besteko kopurua	2,5		2,4	
Usurbil	**Guztira**	2.211		2.523	
	1 pertsona	491	22,2	738	29,3
	2 pertsona	567	25,6	691	27,4
	3-5 pertsona	1.099	49,7	1.045	41,4
	6-9 pertsona	52	2,4	46	1,8
	>= 10 pertsona	2	0,1	3	0,1
	Egoiliarren batez besteko kopurua	2,7		2,5	

Iturria: Eustat

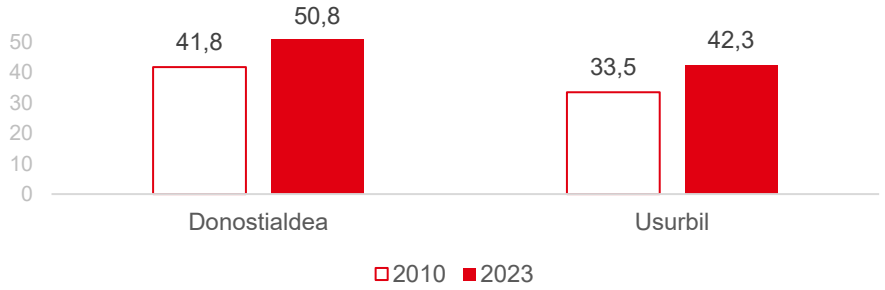
6.2.- Etxebizitza-parkea, etxebizitzen ezaugarrien arabera

Aintzat hartu beharreko beste faktore bat etxebizitzen antzinatasuna da. Inguruko eremuekin alderatuz, Usurbilgo etxebizitza parkea gazteagoa dela ikus daiteke, etxebizitzen batez besteko adina 42,3 urtekoa baita. Hala, parkea Euskadikoa eta Gipuzkoakoa baino gazteagoa da, baina, alde handiena Donostialdearekin antzeman daiteke, non etxebizitzen batez besteko adina 50,8 urtekoa den, inon baino altuagoa.

23 grafikoa: Usurbilgo eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzen antzinatasunaren arabera. 2023.



24 grafikoa: Usurbilgo eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzen antzinatasunaren arabera. 2010-2023.



Iturria: Eustat

Etxebizitzen %38,9k ez dauka igogailurik, batik bat dentsitate baxuko etxebizitzen presentzia handiagoa delako

Irisgarritasunari dagokionez, batez beste, Euskadin hamar etxebizitzatik zazpik igogailua dute (%71,5) eta Gipuzkoako eta Donostialdeko datuak zertxobait altuagoak diren arren, errealitate horretan kokatzen dira. Hori horrela, Usurbilgo datuak dira aipagarrienak, ez baitu aipatutako joera orokorrarekin bat egiten. Izan ere, igogailua duten etxebizitzen ehunekoa bereziki baxua da udalerrian, %61,1ekoa hain zuzen ere.

15 taula: Usurbilgo eta inguruko etxebizitza-parkea, igogailua duten ala ez aintzat hartuta. 2023.

		Kopurua	%
Euskadi	**Etxebizitzak guztira**	**1.081.648**	
	Igogailuarekin	773.152	71,5
Gipuzkoa	**Etxebizitzak guztira**	**351.859**	
	Igogailuarekin	257.973	73,4
Donostialdea	**Etxebizitzak guztira**	**161.920**	
	Igogailuarekin	125.979	77,9
Usurbil	**Etxebizitzak guztira**	**2.915**	
	Igogailuarekin	1.781	61,1

Iturria: Eustat

Zentzu horretan, Usurbilgo egoera baldintzatzen duen faktore garrantzitsu bat etxebizitza tipologia da. Orokorrean, familia bakarreko edo elkarri atxikitutako etxebizitza gehiago duen udalerri batek igogailu gabeko etxebizitza gehiago izango ditu, tipologia hauetan ez baita horren beharrezkoa izaten. Eraikinek dituzten etxebizitza kopuruaren bidez familia bakarreko etxebizitzak, elkarri atxikitutakoak edota blokeak diren identifikatu daitezke. Usurbilen, familia bakarreko etxebizitzek guztizkoaren %12,1 suposatzen dute eta Gipuzkoan, esaterako, kopurua hau askoz baxuagoa da (%6,7). Gainera, gehienez bi etxebizitzaz osatuta daudenak kontuan izanez gero, Usurbilen %19,8ra iristen da hauen pisu erlatiboa, Euskadikoaren ia bikoitza (%10,5).

Usurbilen dentsitate baxuko etxebizitzek duten pisua azaltzerako orduan, zeresan handia dute herrigunetik kanpo dauden etxebizitzek, hau da, landa eremuan kokatzen diren horiek. Izan ere, EAEko Izendegi Geografiko Ofizialak argitaratutako datuen arabera, Usurbilen 144 baserri aurki daitezke eta, honek, etxebizitza parke osoaren %4,9 suposatzen du.

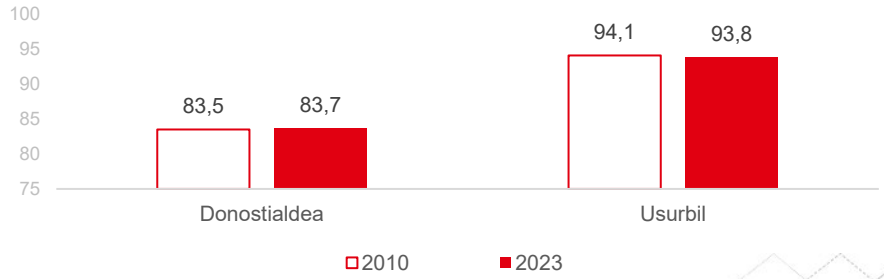
16 taula: Udalerriko familia-etxebizitzak eraikinaren etxebizitza-kopuruaren arabera. 2023.

	Etxebizitza 1	2 etxebizitza	1 edo 2 etxebizitza
Euskadi	%8,1	%2,4	%10,5
Gipuzkoa	%6,7	%2,5	%9,2
Donostialdea	%4,8	%1,4	%6,2
Usurbil	**%12,1**	**%7,6**	**%19,8**

Iturria: Eustat

Esan bezala, dentsitate baxuko etxebizitzen ehunekoa eskualdeko batez bestekoa baino handiagoa da, eta horrek eragin zuzena du etxebizitzen batez besteko tamainan ere. Familia bakarreko etxebizitzak eta etxebizitza atxikiak, blokeetan kokatutako etxebizitzekin alderatuta azalera erabilgarri handiagoa izan ohi dute. Hala, Donostialdeko etxebizitzen batez besteko azalera erabilgarria 83,7m^{2}koa den bezala, Usurbilgoa 93,8m^{2}koa da.

25 grafikoa: Usurbilgo eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzen batez besteko azalera erabilgarriaren arabera. 2010-2023



7.- SALEROSKETAKO ETXEBIZITZAREN MERKATUA

Usurbilgo salerosketa-merkatua oso txikia denez, salerosketa-kopuruari buruzko informazioa zuhurtziaz interpretatu behar da, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak emandako datuetan oinarrituta.

Ildo horretan, Eusko Jaurlaritzaren Higiezinen Salerosketen Estatistikak (HSEE) ematen duen informazioari esker, urtebetean salerosi diren etxebizitzen kopurua eta Usurbilgo transakzio horien etxebizitzen preziora hurbilketa bat egin daiteke.

Higiezinen Salerosketaren Estatistika (HSEE)

Higiezinen salerosketaren estatistikaren helburua da Euskal Autonomia Erkidegoan dauden ondasun higiezinen (etxebizitzak, garajeak, lokalak, bulegoak, trastelekuak...) salerosketen eta eskrituratutako prezioen bilakaera ezagutzea.

Estatistika honen xede den biztanleria-unibertsoa higiezinen salerosketa-transakzioak dira, jabetzaren gaineko domeinuaren %100 eskualdatuta, Jabetza Erregistratzaileen Elkargoetan jasotakoak.

Denbora-erreferentzia hiru hilekoa da. Erreferentziako hiruhilekotzat hartzen da Jabetza Erregistroko inskripzio-data, transmisio-eragiketa erregistratzen den unea delako.

Etxebizitza kopuruan (osoa, berria edo erabilia) libreak zein babestuak sartzen dira, eta ez dugu informazio hori bereizteko modurik. Metro karratuko eta guztizko prezioa, soilik etxebizitza librearen kasuan ematen da.

Estatistika honek hiruhileko bakoitzeko salerosketei edo transakzioei buruz Jabetza Erregistratzaileen Elkargoak Eusko Jaurlaritzari ematen dion informazioarekin lotutako datuak erregistratzen ditu.

Beraz, ematen diren datuak transakzio kopuruarekin eta erregistratutako salerosketen batez besteko prezioarekin lotzen dira; hortaz, informazioa joeren erreferentziatzat edo azterketatzat hartu behar da, ez hainbeste udalerriko etxebizitzen stockari lotutako batez besteko preziotzat.

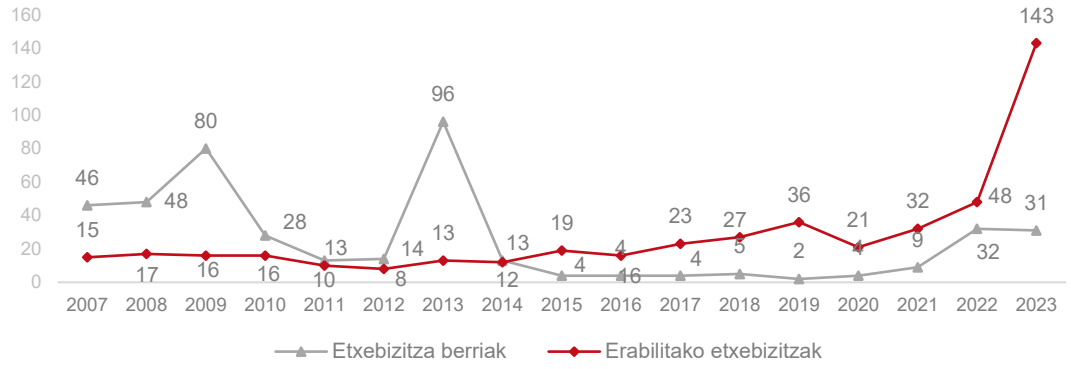
Hori horrela da aldi bakoitzean saltzen diren etxebizitzen tipologiak nabarmen alda dezakeelako erregistratutako batez besteko prezioa, kokapenaren, neurriaren, etxebizitza berri edo erabili den arabera.

Nolanahi ere, erabilitako etxebizitzen eta etxebizitza berri libreen salerosketa-kopuruari buruzko datuetatik ondorioztatzen denez, 2013an, erabilitako etxebizitzak izan ohi dira udalerrian saldutako etxebizitza gehienak.

Aldiz, 2014a baino lehen, nabarmentzekoa da krisi aurreko urteetan hasitako sustapenei lotutako etxebizitza berrien kopuru handi bat saldu zela (Euskadin 2010-2012tik aurrera hasi zen eragin nabarmenagoa izaten).

Izan ere, 96 etxebizitza berri (2013) eta 80 etxebizitza (2009) saldu ziren urte horietan. Aldiz, 2014tik aurrera, merkatuaren jarduera oso txikia da etxebizitza berri librearen kasuan, eta erabilitako etxebizitzen transakzioak, berriz, neurriz hazi dira. 2017tik aurrera, hogei transakzio baino gehiago erregistratu dira urteko, 48tik gora salerosketa izan dira 2022an, eta 143 salerosketa 2023an.

26 grafikoa: Usurbilgo etxebizitza berri eta erabilien salerosketen hiruhilekoko bilakaera: 2007-2023.



Iturria: Etxebizitza Sailburuordetzako Estatistika Organoa. Eusko Jaurlaritza

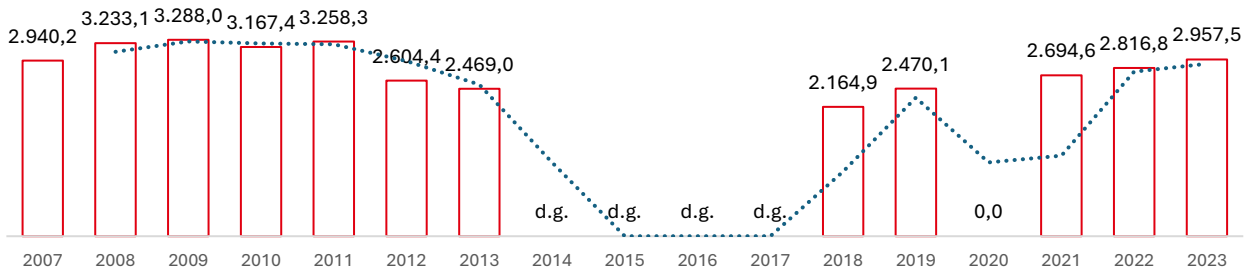
Higiezinen salerosketaren estatistikak (HSEE) ematen duen informazioaren arabera, salerosketen prezioaren azterketa (etxebizitza guztiak barne, berriak edo erabiliak izan) konplexua da, salerosketa-kopurua ez baita oso handia eta salerosketaren xede diren etxebizitzen tipologia oso desberdina izan baitaiteke haien ezaugarrien eta kokapenen arabera. Urte batzuetan ezin da datua eman, salerosketa kopurua oso txikia delako.

Nolanahi ere, ikusten da salerosketen metro karratuko batez besteko prezioak gora egin duela higiezinen boomaren aurreko urteetan, 3.000 euroko kota nabarmen gainditzeraino. Ostera, 2011tik aurrera oso nabarmen jaisten hasi da, 2013an 2.469 eurora iritsi arte.

2017tik aurrera higiezinen merkatua suspertzeari esker, etxebizitza librearen prezioaren etengabeko hazkundea erakusten duten urteko datuak aurki daitezke 2023ra arte, orduan berriz ere 3.000 euroko metro koadroko kota ukitzen baita. Nolanahi ere, azpimarratu behar da etxebizitzaren prezioaren analisiak, KPIa kenduta (2007tik 2023ra %36 hazi da), agerian uzten duela 2023an ez direla lortu higiezinen boomaren prezio-mailak.

Nolanahi ere, 2018tik aurrera, Usurbilgo etxebizitza librearen prezioa (berria + erabilia) izugarri hazi zen, 2018an metro karratuko 2.161 eurotik 2023ko 2.957 eurora, hau da, 5 urtean %40 inguruko igoera erregistratuz (urteko batez bestekoa %8).

27 grafikoa: Etxebizitza berri eta erabilien salerosketen hiruhilekoko bilakaera, Usurbilen eraikitako metro karratuko prezioa: 2007-2023 (batez besteko mugikorra)



d.g.: daturik gabe
Iturria: HSEE. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza

Donostiako salerosketa prezio altuek presioa egiten diote Usurbilgo merkatuari, tentsionamendua faboratuz

Donostiako etxebizitza-merkatuak Usurbilen eta inguruko beste udalerri batzuetan eragiten duen presioa bereziki nabarmentzen da Donostiako etxebizitzaren prezioa aztertzean. Donostiako salerosketen batez besteko prezioa Estatuko hiriburuetako mailarik altuenetan dago gaur egun, 400.000 eurotik gora kokatuz. Prezio maila horrek hiriburutik kanporatzen ditu lehen etxebizitza eskuratu behar duten herritar gehienak, eta horrek tentsio handia eta gero eta presio handiagoa eragiten dio Usurbil bezalako udalerrietako etxebizitzen merkatuari, Usurbilen bizi diren pertsonek etxebizitza eskuratzea zailduz.

17 taula: Donostiako etxebizitza libreen salerosketen batez besteko prezioaren bilakaera konparatua

	Etxeb. guztira	Etxeb. berriak	Etxeb. erabiliak
2023			
IT	416.062	495.484	397.645
IIT	438.806	-	-
IIIT	463.837	526.673	454.170
IVT	453.890	478.576	450.455
2024			
IT	479.764	747.786	422.810
II T	476.516	-	466.496
III T	486.026	793.037	466.627

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

Etxebizitza eskaintzari dagokionez, Idealista atariak argitaratutako datuen arabera, gaur egun 32 etxebizitza egongo lirateke eskaintzan Usurbilen, metro koadroko 3.000 euro baino pixka bat gehiagoko batez besteko prezioarekin.

Iragarki horiek banan-banan aztertzean, etxebizitza-tipologien aniztasuna nabarmentzen da, eta gehienak 300 mila eurotik gorakoak dira. Nolanahi ere, 250.000 euro inguruko etxebizitza-kopuru txikia dago. Hala ere, kasu batzuetan eraberritzeko beharra dute.

Iragarritako etxebizitzarik garestienak gama altuko etxebizitzak dira, baita luxuzkoak ere. Garestiak izan arren, tipologia horretako etxebizitza batengatik batez besteko prezioa Donostian eta inguruan ikus daitekeena baino nabarmen merkeagoa da.

8.- ALOKAIRURAKO ETXEBIZITZAREN MERKATUA

Azken urteotan handitu den arren, Usurbilgo alokairu merkatua oso txikia da

Usurbilgo alokairuko etxebizitzen merkatua 315 etxebizitzaz osatuta zegoen 2023an. Alokairuko etxebizitzen parke horren pisu erlatiboa Usurbilgo etxebizitza guztien %12,5 da.

Usurbilgo alokairuko etxebizitzen merkatua txikia da alokairuko etxebizitzen kopuru urriari dagokionez, eta pisu erlatibo murritza du Euskadiko etxebizitza-parke osoan alokairuko etxebizitzek duten garrantziarekin alderatuta. Horrenbestez, alokairu-parke horren garrantzia Gipuzkoakoa (%16,0) baino ehuneko 3,5 puntu txikiagoa da, eta Donostialdekoa baino 5,4 puntu txikiagoa.

Orokorren, Euskadiko udalerri eta eskualde ia guztietan alokairu-merkatua oso txikia da eta etxebizitza-eskaintza gero eta urriagoa. Horixe da Donostiako eremu metropolitarrean dauden udalerri askoren tentsioa azaltzen duen faktore nagusietako bat.

Etxebizitza-eskaintza murritza Usurbilen eta Donostiako metropoli-eremuko udalerri guztietan alokairuko etxebizitza arrazoizko prezioan eskuratzeko zailtasunean eragiten duen funtsezko faktorea da.

Higiezinen atari nagusietan ez dago alokairuan eskainitako etxebizitzarik Usurbilen

Zehazki, txosten hau idazteko unean, ez dago alokairuan eskainitako etxebizitzarik Usurbilen, ez Idealistan, ez Fotocasan, ezta aztertu ahal izan diren beste higiezinen atari batzuetan ere.

Horrek eragin zuzena eta negatiboa du alokairuko etxebizitza arrazoizko prezioan eskuratzeko, bereziki baliabide gutxien dituzten pertsonen eta familien kasuan, bai eta gazteen kasuan ere.

18 taula: Alokairuko etxebizitzen pisu erlatiboa, Usurbilen eta inguruan. 2023.

Eremua	Edukitze-erregimena	2023	%
Euskadi	**Guztira**	**925.373**	
	Jabetzan	770.558	83,3
	Alokairuan	137.123	14,8
	Beste era batzuetan	17.692	1,9
Gipuzkoa	**Guztira**	**300.696**	
	Jabetzan	246.750	82,1
	Alokairuan	48.086	16,0
	Beste era batzuetan	5.860	1,9
Donostialdea	**Guztira**	**140.251**	
	Jabetzan	112.605	80,3
	Alokairuan	25.074	17,9
	Beste era batzuetan	2.572	1,8
Usurbil	**Guztira**	**2.523**	
	Jabetzan	2.129	84,4
	Alokairuan	315	12,5
	Beste era batzuetan	79	3,1

Iturria: Eustat

Nolanahi ere, Gipuzkoan, gainerako lurraldeetan bezala, alokairuaren merkatu hori askoz txikiagoa zen duela urte batzuk. 2011n 184 etxebizitza zeuden alokairuan Usurbilen. Hamabi urte geroago 300 etxebizitzako kota gainditu da, hau da, %71,2ko hazkundea izan da. Hazkunde-tasa Usurbilgo etxebizitza-parkearen eta jabetzako etxebizitzen hazkundea baino askoz handiagoa da aldi horretan.

Horrela, 2011tik, alokairuko 131 etxebizitza gehiago aurki daitezke, eta 2023an 2011n baino 184 etxebizitza gehiago daude jabetzan.

Hala ere, alokairuko etxebizitzen kopurua Donostialdea osoan ikusitakoa baino askoz ere erritmo txikiagoan hazi da Usurbilen.

19 taula: Etxebizitzak edukitza erregimenaren arabera 2011-2023

		2011	2023	2011-2023 %ald.	
Euskadi	**Guztira**	**860.522**	**925.373**	**7,5%**	**64.851**
	Jabetzan	739.227	770.558	4,2%	31.331
	Alokairuan	**70.883**	137.123	**93,4%**	66.240
	Beste era batzuetan	50.412	17.692	-64,9%	-32.720
Gipuzkoa	**Guztira**	**276.407**	**300.696**	**8,8%**	**24.289**
	Jabetzan	238.762	246.750	3,3%	7.988
	Alokairuan	21.289	48.086	125,9%	26.797
	Beste era batzuetan	16.356	5.860	-64,2%	-10.496
Donostialdea	**Guztira**	**129.237**	**140.251**	**8,5%**	**11.014**
	Jabetzan	111.377	112.605	1,1%	1.228
	Alokairuan	10.296	25.074	143,5%	14.778
	Beste era batzuetan	7.564	2.572	-66,0%	-4.992
Usurbil	**Guztira**	2255	**2.523**	**11,9%**	**268**
	Jabetzan	1945	2.129	9,5%	184
	Alokairuan	184	315	71,2%	131
	Beste era batzuetan	126	79	-37,3%	-47

Iturria: Etxebizitzen errolda. Eustat

Tentsio handiko eremu izendapenerako irizpideak

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

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

Horri dagokionez, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak txosten xehe bat argitaratu zuen 2023ko abenduan eta Euskadiko udalerri eta barruti tentsionatuak identifikatu zituen, aipatutako estatistikan oinarrituta. Jarraian jasoko ditugu lan horren emaitzak. Lan hori tentsio handiko eremuak identifikatzeko oinarria izan da, orain arte argitaratutako datu ofizialekin batera.

1.- Alokairu-errentaren igoera azken 5 urteetan

2017 eta 2022 artean izandako alokairuaren errentaren hazkundearen kasuan, hazkunde-tasak legeak planteatzen duen % 17a gainditu behar du (KPI + ehuneko 3 puntu). Usurbilek %19,90ko hazkundearekin %17a gainditzen du.

Estatistika honen arabera, 2017tik, Usurbilgo alokairu libreko etxebizitzetan urtero sinatutako kontratuetako batez besteko errenta, batez beste, honela hazi da: hilean 617,5 euro izatetik 2022an 740,4 euro izatera.

20 taula: . 1. irizpidea. Alokairuaren prezioaren igoera azken 5 urteetan

Udalerria	2017 Hileko batez besteko alokairu-errenta	2022 Hileko batez besteko alokairu-errenta	1. irizpidea
Andoain	603,6	673,4	%11,56
Hernani	611,3	700,2	%14,54
Irun	618,2	732,5	%18,50
Orio	644,5	747,3	%15,95
Oiartzun	647	687,6	%6,28
Pasaia	635,6	728,7	%14,60
Errenteria	611,6	713,8	%16,71
Donostia / San Sebastián	839,5	970,8	%15,60
Urnieta	621,2	729	%17,35
Usurbil	**617,5**	**740,4**	**%19,90**
Villabona	549,3	633	%15,24
Zarautz	742,2	863,4	%16,30
Zumaia	627,5	765,1	%22,70
Lasarte-Oria	666,8	787,8	%18,15
Astigarraga	712,4	859,7	20,68%

Iturria: AME. Alokairu-merkatuaren Estatistika

2.- Errenta eta hornikuntzen gastuak ordaintzeko ahalegin ekonomikoa

Alokairua eta hornikuntzak ordaintzeko errenta eskuragarriaren gaineko ahaleginak ez du udalerrian eskuragarri dagoen batez besteko errentaren %30eko kota baino altuagoa izan behar. Kasu honetan, udalerri osoa %28,18ko tasara iristen da.

21 taula: . 2. irizpidea. Alokairuaren prezioaren igoera azken 5 urteetan

Udalerria	2021 Hileko batez besteko alokairu-errenta	2021 Udalerriko errenta erabilgarria	2. irizpidea
Andoain	36.201	647,5	%30,02
Hernani	36.474	669,6	%30,52
Irun	35.702	693,4	%32,00
Orio	42.186	749,1	%28,65
Oiartzun	42.921	671,8	%26,00
Pasaia	32.440	699,5	%35,40
Errenteria	33.714	670,1	%33,03
Donostia / San Sebastián	44.856	922,1	%31,60
Urnieta	39.716	704,3	%29,06
Usurbil	**40.842**	**701,2**	**%28,18**
Villabona	37.358	614,7	%28,03
Zarautz	39.727	761,4	%30,79
Zumaia	44.972	724,0	%26,20
Lasarte-Oria	36.786	729,8	%32,22
Astigarraga	42.016	837,5	%31,29

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

Eguneratutako datuak 2018-2023

Bestetik, Eusko Jaurlaritzaren Alokairu Merkatuaren Estatistikak gordailututako fidantzetatik ematen dituen datu eguneratuenak erreferentziatzat hartuz gero, 2018tik 2023ra Usurbilgo alokairu-kontratuen batez besteko errenta %19,79 hazi da, eta hilean 778,4 eurora iritsi da, batez beste, 2023an.

Hazkunde-tasa hau inguruko beste udalerri batzuen antzekoa da, baina Donostiakoa baino handiagoa (%16,92). Era berean, 2023an gordailututako fidantzen batez besteko errenta aztertuz gero, ikus daiteke Usurbilgo batez besteko errenta Donostiako alokairuaren batez bestekoa baino nabarmen txikiagoa dela, bertan, alokairuaren errenta 1.036,0 eurokoa izan baita, batez beste, 2023an.

Datu hauek alokairuaren prezioak eskualdean izan duen igoeraren erakusle dira. Donostiako alokairuen prezio altuak eragin zuzena du inguruko udalerrietako prezioen igoeran, Usurbilgoa kasu, eta horrek udalerriko alokairuaren merkatuaren gaineko presioa areagotzen du. Horrela, Donostiako prezioen goranzko joerak Usurbilgo eta inguruko beste udalerri batzuetako alokairuen gaineko presio gehigarria eragiten ari da, toki horietan ere alokairu errenten igoera bultzatuz.

22 taula: 1. irizpidea. Alokairuaren prezioaren igoera azken 5 urteetan (2018-2023)

Udalerria	2018 Hileko batez besteko alokairu-errenta	2023 Hileko batez besteko alokairu-errenta	1. irizpidea
Andoain	605,9	699,1	%15,39
Hernani	626,5	731,5	%16,76
Irun	657,0	771,6	%17,43
Orio	644,4	809,9	%25,68
Oiartzun	640,5	746,4	%16,53
Pasaia	656,1	771,6	%17,61
Errenteria	637,2	755,3	%18,53
Donostia / San Sebastián	886,1	1.036,0	%16,92
Urnieta	658,4	774,5	%17,63
Usurbil	**649,8**	**778,4**	**%19,79**
Villabona	561,8	648,8	%15,48
Zarautz	771,3	897,0	%16,29
Zumaia	639,5	741,4	%15,94
Lasarte-Oria	687,9	819,8	%19,17
Astigarraga	741,0	878,9	%18,61

Iturria: AME. Alokairu-merkatuaren Estatistika

Ahalegin ekonomikoak diru sarreren %30 aise gainditzen du Etxebiden izena emanda dauden onuradunen artean

Etxebiden izena emanda dauden bizikidetza unitateen diru-sarrera oso baxua da, 23.869,04 eurokoa erosketa-eskariaren kasuan, eta 15.533,5 eurokoa alokairu-eskaeren kasuan. Bi kasuetan, Usurbilgo batez besteko alokairu-errenta kontuan hartzen badugu, etxebizitza ordaintzeko ahaleginaren ehunekoa familia horien diru-sarreren %30 baino askoz handiagoa izango litzateke, nahiz eta tentsio handiko eremua tipifikatzeko benetako estimazioa Etxebizitzaren Euskal Behatokiak argitaratutako txostenaren araberakoa izango den.

Alokairuko etxebizitzen kopurua nabarmen handitu den eta alokairuko etxebizitzen eskaintzarik ez dagoen testuinguru horretan, urtero sinatutako kontratuen batez besteko errenta nabarmen hazi da Usurbilen, Donostialdean ikusitakoaren antzera.

9.- ETXEBIZITZEN ERABILERA INTENTSITATEA

9.1.- Etxebizitza nagusiak eta bigarren etxebizitzak

Usurbilgo etxebizitzen %86,6 etxebizitza nagusi gisa erabiltzen da 2023an, eta nagusiak ez diren etxebizitzak (bigarren mailakoak eta jenderik gabekoak) udalerriko etxebizitza-parkearen %13,4 dira.

Etxebizitza ez-nagusiaren garrantzi erlatibo hori Donostialdea osokoaren antzekoa da (%13,3), eta Gipuzkoako batez bestekoa baino zertxobait txikiagoa (%14,5).

23 taula: Usurbilgo eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzen tipologiaren arabera. 2010-2023.

Eremua	Etxebizitza mota	2010	2023	%	Eboluzioa 2010-2023	
					Kopurua	%
Euskadi	**Guztira**	1.005.740	1.081.647			
	Familia-etxebizitzak	1.004.740	1.080.582	99,9	75.842	7,5
	Etxebizitza nagusiak	843.321	925.373	85,6	82.052	9,7
	Gainerakoak	161.419	155.209	14,3	-6.210	-3,8
	Establezimendu kolektiboak	1.000	1.065	0,1	65	6,5
Gipuzkoa	**Guztira**	328.911	351.859			
	Familia-etxebizitzak	328.556	351.554	99,9	22.998	7,0
	Etxebizitza nagusiak	271.356	300.696	85,5	29.340	10,8
	Gainerakoak	57.200	50.858	14,5	-6.342	-11,1
	Establezimendu kolektiboak	355	305	0,1	-50	-14,1
Donostialdea	**Guztira**	149.240	161.920			
	Familia-etxebizitzak	149.054	161.764	99,9	12.710	8,5
	Etxebizitza nagusiak	127.190	140.251	86,6	13.061	10,3
	Gainerakoak	21.864	21.513	13,3	-351	-1,6
	Establezimendu kolektiboak	186	156	0,1	-30	-16,1
Usurbil	**Guztira**	2.667	2.915			
	Familia-etxebizitzak	2.664	2.914	100,0	250	9,4
	Etxebizitza nagusiak	2.211	2.523	86,6	312	14,1
	Gainerakoak	453	391	13,4	-62	-13,7
	Establezimendu kolektiboak	3	1	0,0	-2	-66,7

Iturria: Eustat

Nolanahi ere, etxebizitza nagusiaren garrantzi erlatiboa hazi egin da Usurbilen 2010etik, eta 2023an 2010ean baino 312 etxebizitza nagusi gehiago zenbatu dira; horrek esan nahi du %14,1eko hazkundea izan dela, Donostialdea osoak izan duenaren gainetik(%10,3).

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 (guztiz bulego, tailer, biltegi... bihurtu diren etxebizitzak).

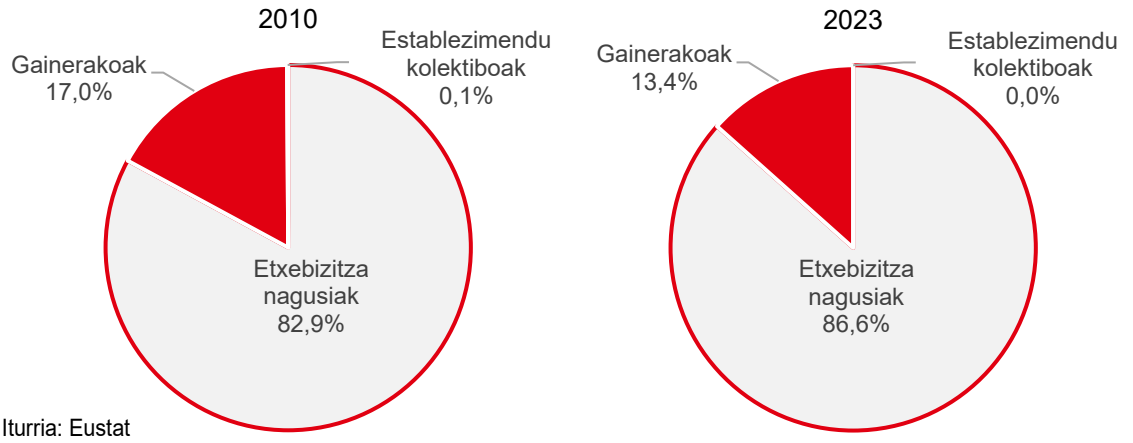
Estatistikak barne hartzen ditu familia-etxebizitzak, erreferentziazko datan okupatuta egon ala ez, eta honela sailkatzen dira: nagusiak eta gainerakoak.

- Nagusiak: urte osoan edo urteko zatirik handienean 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 handienean okupatuta daudenak.

Hein handi batean, hazkunde hori 2010ean zegoen etxebizitza-parkearen erabilera handiagoarekin lotzen da. Izan ere, etxebizitza ez-nagusiak %13,7 murriztu dira 2010etik (62 etxebizitza gutxiago).

Hala, 2010ean, etxebizitza nagusiek Usurbilgo etxebizitza guztien %82,9 suposatzen zuten, eta 2023an, berriz, %86,6. Etxebizitza ez-nagusia, berriz, %17 zen 2010ean, hau da, 2023ko portzentajea baino 3,6 puntu handiagoa.

28 grafikoa: Usurbilgo eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzen tipologiaren arabera. 2010-2023



Iturria: Eustat

Jenderik gabeko etxebizitzen kopuruari eta eraginari buruzko daturik ez dagoenez, erroldatutako pertsonarik gabeko etxebizitzen egoerara jo daiteke hurbilketa gisa, baina jakina da etxebizitza horien ehuneko bat okupatuta egongo dela.

Adierazle horrek 2011 eta 2023 artean izan duen joera argia eta koherentea da nagusia ez den etxebizitzari buruzko aurreko azterketarekin. Horrela, murriztu egin da erroldatutako pertsonarik gabeko etxebizitzen ehunekoa, 2011ko %14,2tik 2023ko %9ra. Dinamika horren arabera, etxebizitza-parkeak erabilera handiagoa izan du azken urteetan, aurreko azterketekin eta, bereziki, alokairuko etxebizitzen kopuruaren hazkundearekin bat etorriz.

24 taula: Usurbilen erroldatutako pertsonarik gabeko etxebizitzak 2011

	GUZTIRA Etxebizitzak	Erroldatutako pertsonak dituzten etxeb.	Erroldatutako pertsonarik EZ duten etxeb.	Bertikala (%)	Erroldatutako pertsonarik EZ duten etxeb. (%)
Aginaga	**208**	166	42	11,3%	20,2%
Kalezar	**542**	480	62	16,7%	11,4%
Santu - Enea	**235**	209	26	7,0%	11,1%
Txikierdi	**99**	77	22	5,9%	22,2%
Urdaiaga - Txokoalde	**76**	54	22	5,9%	28,9%
Usurbil (herrigunea)	**1.352**	1.180	172	46,2%	12,7%
Zubieta	**111**	85	26	7,0%	23,4%
Total	**2.623**	**2.251**	**372**	**100%**	**14,2%**

Iturria: Usurbilgo Udala

2023an auzoka egindako analisiak erakusten du erroldatze-maila desberdina dela, eta horrek zerikusia duela auzo bakoitzeko etxebizitza-tipologiarekin. Usurbilgo herriguneak, etxebizitza kopuru handiena biltzen duenak eta 2011tik gehien hazi denak, erroldatutako pertsonarik gabeko etxebizitzen beherakada nabarmena erakusten du, 2011ko %12,7tik 2023ko %6,6ra.

25 taula: Usurbilen erroldatutako pertsonarik gabeko etxebizitzak 2023

	GUZTIRA Etxebizitzak	Erroldatutako pertsonak dituzten etxeb.	Erroldatutako pertsonarik EZ duten etxeb.	Bertikala (%)	Erroldatutako pertsonarik EZ duten etxeb. (%)
Aginaga	**203**	172	31	12,1%	15,3%
Kalezar	**476**	434	42	16,4%	8,8%
Santu - Enea	**231**	196	35	13,7%	15,2%
Txikierdi	**96**	85	11	4,3%	11,5%
Urdaiaga - Txokoalde	**77**	58	19	7,4%	24,7%
Usurbil (herrigunea)	**1.652**	1.543	109	42,6%	6,6%
Zubieta	**100**	91	9	3,5%	9,0%
Total	**2.835**	**2.579**	**256**	**100%**	**9,0%**

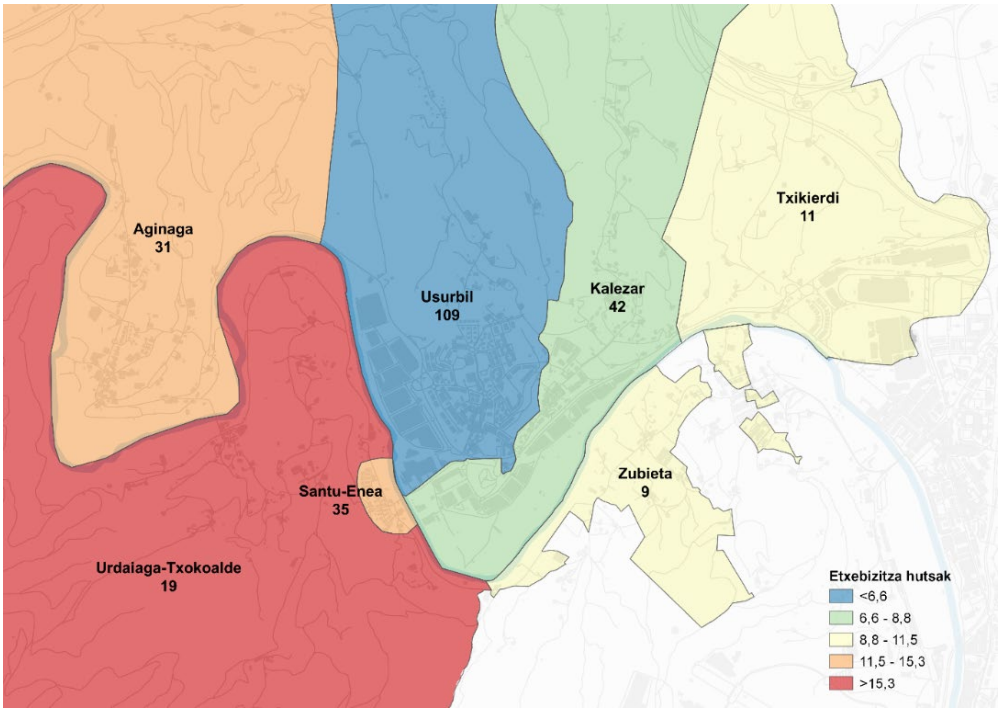
Iturria: Usurbilgo Udala

26 taula: Usurbilen OHZaren errekargua aplikatzen zaien etxebizitzak, zonaldeka. 2023

	GUZTIRA Etxebizitzak	OHZ errekargua aplikatzen zaien etxeb.	(%)
Aginaga	203	**26**	%11,6
Kalezar	476	**32**	%14,3
Santu-Enea	231	**32**	%14,3
Txikierdi	96	**11**	%4,9
Urdaiaga-Txokoalde	77	**17**	%7,6
Usurbil (herrigunea)	1.652	**98**	%43,8
Zubieta	100	**8**	%3,6
Total	2.835	**224**	**100%**

Iturria: Usurbilgo Udala

Mapa 4. Erroldatutako pertsonarik ez duten etxebizitzak zonaldeka eta hauen baitan duten pisu erlatiboa. 2024.



Iturria: Usurbilgo Udala

Argi izan behar da, etxebizitza batean inor erroldaturik ez izateak ez duela esan nahi etxebizitza hori errealitatean hutsik dagoenik. Era berean, etxebizitza batean norbait erroldatuta egoteak ez du esan nahiko etxebizitza horretan norbait bizi denik. Beraz, datu hauek baliagarriak badira ere, ez dute zehazki islatzen udalerriko etxebizitzen okupazio mailaren errealitatea. Hala ere, egia da errekargua saihesteko alegaziorik aurkeztu ez dituzten etxebizitzen kasuan, potentzialki hutsak izan daitekeela susmatu daitekeela.

Usurbilen erroldatutako pertsonarik ez duten 256 etxebizitzatik soilik 32k alegazioak aurkeztu dituzte. Beraz, 224 dira OHZ errekargua aplikatzen zaien etxebizitzak. Honek, etxebizitza parkearen %7,9 suposatzen du.

Usurbilgo alokairu merkatuaren egoera hobetzen laguntze aldera, ezinbestekoa izango da etxebizitza hutsen mobilizazioa bultzatzen jarraitzea, egun hutsik dauden etxebizitzak alokairu merkatura bideratuz eta honen bitartez alokairuko etxebizitzen eskaintza handituz.

Egun erabilera turistikoko etxebizitzen presentzia murritza den arren, Donostiaren eraginak hauen hazkundea eragin dezake

Azkenik, une honetan ia ez dago erabilera turistikoko etxebizitzarik Usurbilen, inguruko beste udalerri batzuetan ez bezala, hots, Donostian eta gertuko kostaldeko beste udalerri batzuetan, hala nola Orion edo Zarautzen. Eusko Jaurlaritzaren datuen arabera, Usurbilen erabilera turistikoko 5 etxebizitza daude erregistratuta Eusko Jaurlaritzaren Turismo Enpresen eta

Jardueren Erregistroan, erregistratuta dauden erabilera turistikoko etxebizitza guztiak 2017az geroztikoak izanik.

Hala ere, inguruko udalerrietako erabilera turistikoko etxebizitzen gorakada ohiko alokairurako eskuragarri dauden etxebizitzen eskaintza murrizten ari da. Donostian eta kostaldeko beste udalerri batzuetan, etxebizitza mota horien hazkundeak zerikusi zuzena du ohiko bizilekurako etxebizitzen eskaintzaren murrizketarekin. Horrek presio gehigarria eragiten du alokairu-merkatuan.

Donostia inguruko udalerri batzuetan etxebizitza mota horien hazkundea nabaritzen hasi da, besteak beste, Donostian erabilera turistikoko etxebizitzen lizentzia berrietarako ezarri diren murrizketen ondorioz.

Horregatik, ez da baztertzekoa epe ertainean Usurbilen etxebizitza mota horren nolabaiteko hazkundea gertatzea, etxebizitza horien erregulazioak Donostian eta beste udalerri batzuetan izan duen bilakaera ikusita, eta, beraz, ez litzateke gutxietsi beharko ordenantza arautzaileren baten ezarpena aztertzea, baita jabekideen erkidegoei horien ezarpena jabekideen batzarren bidez mugatzeko aukeraren berri ematea ere.

10.- GIZARTE ETA ETXEBIZITZA POLITIKEN ERANTZUNA

Etxebizitza babestuen parkea

Babes ofizialeko etxebizitza-parkeak 311 etxebizitza izan zituen iraganean. Hala ere, 2003ra arte behin betiko kalifikaziorik ez zuenez, kopurua murriztu egin da. Ondorioz, egun babes ofizialeko etxebizitza-parkean kalifikazio iraunkorra duten 108 etxebizitza daude, eta 46 etxebizitza tasatu.

Bestalde, Usurbilgo Udalak 35 etxebizitza sozial eskaintzen ditu. Hauetatik 19 alokairu sozialeko etxebizitzak dira eta gainontzeko 16ak gazte (18-30 urte) eta adindunentzako (65 urte baino gehiago) etxebizitzak. Guztira, 78 onuradun bizi dira aipatutako bizilekuetan.

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, 14 etxebizitza daude Bizigune programaren barruan, eta beste etxebizitza bat ASAP programan.**

ASAP | **1**	BIZIGUNE | **14**
Beteta: 1	Beteta: 14

Gaztelagun

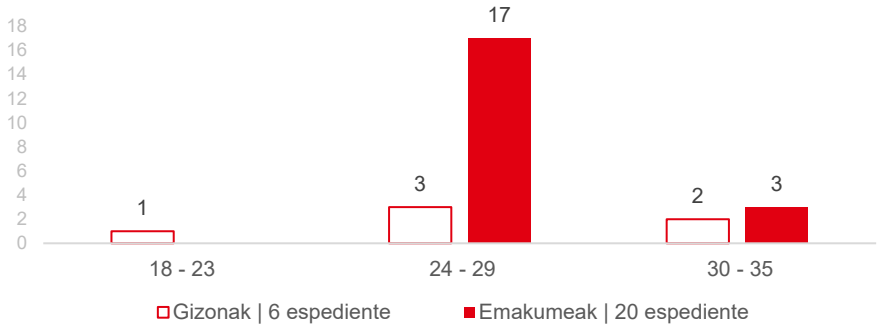
Gaztelagun prestazioak gero eta garrantzi handiagoa eskuratu du azken urteetan. 36 urtetik beherako herritarrei dago zuzenduta, alokairu libreko gazteen emantzipazio-prozesuetan laguntzeko, eta hilean 300 eurora arteko dirulaguntza eskaintzen du.

Alokairuaren errenta, gehienez ere, hilean 750 eurokoa izan daiteke Usurbilen, Donostiako metropoli eremuaren parte delako. Hortaz, horren helburua da programak bere gain hartzen duen alokairu-errentaren maximoa mugatzea, dirulaguntza horien inpaktuarekin errenta asko igo ez dadin. Guztira, 26 bizikidetza-unitatek jasotzen dute Gaztelagun dirulaguntza.

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

- Eskatzailea bakarra denean, urteko diru-sarrera gordinak 3.000 eta 27.687 euro artekoak direla egiaztatu behar du.
- Eskatzailea bizikidetza-unitate bat denean, bizikidetza-unitate osoaren urteko diru-sarrera gordinak 3.000 eta 33.902 euro artekoak direla egiaztatu behar du.
- Familia ugarien kasuan, urteko diru-sarrera gordinak 3.000 eta 36.163 euro artekoak direla egiaztatu behar da.

29 grafikoa: Gaztelagun jasotzen duten bizikidetza-unitateak. 2023



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

Emantzipa

Horrez gain, 2024an Emantzipa programa jarri du martxan Eusko Jaurlaritzako Gazteria Zuzendaritzak. Hala ere, 2024ko apirilean, oraindik ez zegoen programaren gaineko daturik. Dirulaguntza 300 eurokoa izango da hilean, 24 hilabetez gehienez ere.

Hauek dira programara sartzeko baldintzak:

- 25 eta 29 urte bitartean izatea, biak barne.
- 3.000 eta 28.000 euro bitarteko diru-sarrerak izatea urtean.
- Ezin da 75.000 eurotik gorako eskubide edo aktibo finantzariorik eduki.
- a) Euskadin kokatuta dagoen eta ohiko bizilekua den etxebizitza libre baten alokairu-kontratua izatea edo b) mota horretako etxebizitza bat bakarrik edo norbaitekin partekatuta erosi izana.
- Ohiko etxebizitzaz gain beste etxebizitzarik ez izatea.
- Baldintza horiek guztiak diruz lagundutako denbora osoan zehar bete behar dira.

Programa hori bateragarria da Gaztelagunekin, hortaz, nabarmen igotzen da 25 eta 29 urte bitarteko pertsonentzako dirulaguntzen potentziala eta, gainera, emantzipaziorako dirulaguntzak jabetzako etxebizitzetara zabaltzen dira.

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

Euskadiko gainerako lekuetan bezala, alokairua ordaintzen laguntzeko prestazioen eta dirulaguntzen sistemak estaldura nabarmena du etxebizitza ordaintzeko zailtasunik handienak dituzten pertsona eta familientzat, bereziki, alokairuaren kasuan.

Diru-sarrerak bermatzeko errentarekin lotuta dagoen Etxebizitzarako Prestazio Osagarriak estaldura maila handia ematen du, eta etxebizitza eskuratzeko (zehazki, alokairuko etxebizitza) behar larrienak dituzten kolektiboei 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.

Lanbidek emandako azken datuen arabera, 2024ko amaieran, **17 bizikidetza-unitatek jasotzen zuten prestazio hori**

Gainera, hainbat dira Usurbilgo Udalak biztanle zaurgarrienei laguntzeko bideratzen dituen dirulaguntzak. Hala, 2024an 6 bizikidetza-unitatek jaso dute alokairua ordaintzera bideratutako Larrialdietarako Laguntzak eta bik hipotekaren kasuan. Hauetaz gain, badira etxebizitzarekin zuzenki lotuta dauden beste zenbait gasturi aurre egiteko laguntzak, hala nola, energiarekin lotutakoak (argindarra eta gasa) eta mantenu lanei (komunitatea, telefonoa, etxeko asegurua, etab.) dagozkienak. Kasu hauetan, onuradun kopurua 12koa eta 16koa izan da hurrenez hurren.

Bestetik, gaur egun 24 bizikidetza-unitate dira Etxebizitza Eskubide Subjektiboaren onuradun.

11.- ONDORIOAK

1. Joera demografikoak

- Gaur egun, Usurbilek 6.439 biztanle ditu eta, Urnietarekin batera, Donostialdeko udalerri txikienetako bat da. Mende hasieratik hona, udalerriko populazioa nabarmen hazi da, 1.054 (+%21,6) biztanleko hazkundea izanik eta Donostialdeko datuak gaindituz (+%6,2).

- Hazkunde hori, neurri handi batean, migrazio-prozesuen ekarpenagatik gertatu da, bai atzerritik datozen pertsonengatik, bai udalerri mugakideetatik datozenengatik. Hori horrela, mende hasierako datuekin konparatuz, EAEn jaiotako (Usurbilen jaio ez direnak) 842 biztanle gehiago ditu Usurbilek gaur egun. Oro har hazkundea Euskadin, Gipuzkoan eta Donostialdean %3 inguruan kokatu bada, Usurbilen kasuan %19,5 handitu da. 2001ean baino 516 atzerritar gehiago daude erroldatuta udalerrian, guztizkoaren %1,2 izatetik, %9 izatera pasatuz. Dena den, gaur egun atzerritarrek duten pisu erlatiboa Euskadiko (%13,7), Gipuzkoako (%13,4) eta Donostialdeko (%13,6) kasuetan baino txikiagoa da.

- Biztanleriaren hazkunde hori bat dator Euskadi osoan gertatzen ari den egiturazko zahartze-prozesuarekin. Bizi itxaropena handitzen eta jaiotza-tasa murriztuz doa eta, ondorioz, geroz eta handiagoa da pertsona adindunen pisu erlatiboa. Hala ere, EAEko egoera orokorrarekin alderatuz, oraindik Usurbilen zahartze prozesua horren sakona ez dela ikus daiteke. Alde batetik, pertsona edadetuek usurbildarren %19,8 suposatzen duten bezala, Euskadin portzentajea nabarmen handiagoa da (%24), eta gazteen kasuan kontrakoa gertatzen da, beraz, gazteen pisua handiagoa da Usurbilen.. Joera aintzat hartuz, 2001etik, 65 urte baino gehiago dituzten usurbildarren kopurua 6,1 ehuneko-puntu igo da, eta 19 urte baino gutxiago duen populazioarena, berriz, 1,7. Euskadin, aldiz, pertsona adindunen kopurua 6 ehuneko-puntu hazi da eta gazteena 0,2.

- Geroz eta gehiago dira bakarrik bizi diren pertsonak, hots, Usurbilgo 751 etxebizitzatan pertsona bat dago erroldatuta (%29,1). Honek, erlazio zuzena du zahartze prozesu progresiboarekin eta bizi-itxaropenaren luzapenarekin, pixkanaka bakarrik bizi diren gizon eta emakume alargunen kopuruaren handitze progresiboarekin. Horregatik, garrantzitsua izango da bakarrik bizi diren adindunei egokituko den etxebizitza parke bat garatzea, hala nola irisgarritasuna bermatuz edota bakarrik bizitzearekin lotutako isolatze soziala ekiditeko neurriak martxan jartzea.

2. Emantzipazio mailak

- 2024ko erroldan 18 eta 34 urte arteko 1.116 gazte daude erroldatuta, populazioaren %17,4 suposatuz. Hauetatik, erdia baino gehiago (%57,2) Usurbilgo herrigunean bizi da, eremu honetako biztanleriaren %16,7 izanik. Kalezarren ere gazte asko bizi dira (235) eta hauen pisu erlatiboa nabarmenagoa da, zonaldeko biztanleriaren %22,1 suposatzen baitute. Hala, Kalezar da gazteen pisu erlatiboa handiena duen eremua.

- Usurbilgo gazteen emantzipazio tasa %31,8koa da eta Euskadiko batez bestekoaren 1,1 puntu azpitik kokatzen da. Beraz, Usurbilgo gazteen gehiengoa (761) oraindik ez da emantzipatu, guztizkoaren %68,2. Lehengo logikarekin jarraituz, hau oso nabarmena da 18 eta 23 urte bitartean dituzten gazteen artean, hamarretik bederatzi oraindik gurasoen etxean bizi baita.

- Euskadi osoan bezala, duela hamarkada eta erdi baino zailtasun handiagoa ikusten da emantzipazio-prozesuetan. Hala, 2011n, gazteen emantzipazio-tasak %45 ingurukoak ziren Usurbilen eta Euskadi osoan, hau da, 18-35 urteko gazteen ia erdiak emantzipatzen ziren. Gaur egun, berriz, hiru gaztetik bat.

- Orokorrean gertatzen den bezala, Usurbilgo kasuan ere gazteen adinak aurrera egiten duen heinean, emantzipazio-tasak gora egiten du. Horretarako gazte kopuru totala hiru adin tartetan banatu da eta datuek aipatutakoa berretsi dute: 18 eta 23 urte artean emantzipazio-tasa %8,9koa da, 24 eta 28 urte artean %28,9koa, eta 29 eta 34 urte bitartean %65ekoa.

3. Adierazle sozioekonomikoak

- Emantzipatzeko aukeren okerragotze hori biztanleria gazteenaren lan-baldintzen okerragotzearekin lotzen da, alokairuko nahiz erosketako etxebizitzen prezioaren igoera handiagoarekin, 2008-2010eko krisiaren ondoren etxebizitza libre eta babestuaren sustapenaren erritmo txikiarekin eta hipoteka-kreditua eskuratzeko zailtasun handiagoekin, XXI. mendeko lehen hamarkadarekin alderatuta, orduan gertatu baitzen higiezinen booma Estatuan.

- Gauzak horrela, azken urtean langabezia-tasa murriztu egin den arren, eta gaur egun Usurbilen Euskadiko batez bestekoaren azpitik kokatzen den arren, enpleguaren kalitatea eta biztanleria gazteenaren soldata-mailak ez dira nahikoak izaten etxebizitza baten ordainketa bere gain hartzeko.

- Sexuaren arabera, langabezia-maila handiagoa da emakumeen artean (%6,5) gizonen artean baino (%4,6); emakumeen kasuan, berriz, okupazio-tasa txikiagoa da gizonen artean baino.

- Usurbilgo familien errenta erabilgarria, 2022an, 43.288 eurokoa da batez beste. Zifra hori Euskadikoa baino 1.400 euro handiagoa da, eta Gipuzkoakoa eta Donostialdekoa baino txikiagoa. Gainera, azken urteotan Usurbilgo familien errenta erabilgarria %69,3 hazi da. Horrek esan nahi du, hasiera batean, Donostialdeko familiek eta, bereziki, Donostiakoek, Usurbilgo familiek baino gaitasun apur bat handiagoa dutela etxebizitza bat eskuratzeko, eta horrek Usurbilgo etxebizitzaren merkatuaren presioa eta tentsioa areagotu ditzake, etxebizitza ordaintzeko ahalegin handiagoa eskatzen duelako. Nolanahi ere, etxebizitzaren prezioak ere badu eragina etxebizitza ordaintzeko ahaleginaren adierazle horretan, eta, kasu honetan, Usurbilgo egoera Donostiakoa baino hobea da.

- Emakumezkoek oro har gizonezkoek baino zailtasun handiagoak aurki ditzakete lan postu bat eskuratzeko edo egonkortasun ekonomiko handiago bat izateko eta, honek, nola ez, eragin zuzena du etxebizitzara sarbidea izaterako orduan. Gaur egun, Usurbilgo emakumeen errenta erabilgarria 16.940€-tan kokatzen da eta gizonezkoena 25.405€-tan.

- 2001 eta 2022 urteen artean, usurbildarren errenta %69,3 igo bazen ere, aldi berean KPIa %54,8 hazi zen eta, ondorioz, azken 20 urteotan erosahalmenean izandako irabazia 14 puntu ingurukoa izango litzateke, hau da, batez beste %0,67 haziko litzateke urteko.

- Era berean, Usurbilgo familien batez besteko errentaren hazkundea ez da bereziki handia izan sakonki aztertuz gero:

    - Oro har, beraz, Usurbilgo biztanleen errenta hazi egin da mende hasieratik hona. Hala ere, hazkunde hau ez da modu homogeneoan banatu urte hauetan zehar. Bi fase hauteman daitezke: hazkunde handiko fase bat, 2001 eta 2011 urteen artekoa, non errenta 47,8% igo zen, eta hazkunde apalago bateko beste bat (2011-2022), %14,6ko igoera batekin. Horrela, familien egoera ekonomikoa ahuldu egin da 2011tik, etxebizitza babestuen eta libreen sorrera txikieneko aldian.

    - Ikuspegi soziala aburu izanik, batez besteko errenta-maila hori ez da ekitatiboki banatzen etxe unitate ezberdinen artean, eta, beraz, gazteek eta azken urteetan lan-merkatura jotzen duten pertsonek aurreko hamarkadaren hasieran enplegu egonkorra zutenek baino lan-baldintza okerragoak onartu behar izan dituzte.

4. Etxebizitza babestuaren eskaria

- Etxebideren erregistroak alokairuko eta erosketako etxebizitza babestuen eskaerak zehatz-mehatz aztertzeko aukera ematen du. Azpimarratu behar da eskari horren zati handi bat jada emantzipatuta dauden pertsona eta familiekin bat datorrela, alokairu libreko etxebizitza batean bizi baitira.

- 2024ko lehen hiruhilekoan Etxebiden izena emandako 409 bizikidetza unitate erregistratu dira. Hauetatik 180 (%44) udalerrian erroldatuak eta 229 (%56) udalerritik kanpo erroldatutakoak. Euskadin batez beste 3,4 eskari erregistratu ziren Etxebiden 100 biztanleko. Usurbilen, berriz, 6,4 100 biztanleko. Etxebiden intzidentzia maila handiagoa usurbildarrek etxebizitzara sarreran dituzten arazoaren erakusleetako bat da, eta honek, behar hauei erantzuteko neurriak hartzearen garrantzia nabarmentzen du.

- Edukitza erregimenari dagokionez, Usurbilen erroldatutako eskatzaileen %70,6 alokairuarekin lotutakoa da eta %29,4 erosketarekin erlazioa dutenak. Erroldatu gabeko eskatzaileen artean, berriz, egoera orekatuagoa dela ikus daiteke, 229 eskaeretatik %52,4 alokairurako eta %47,6 erosketarako bideratu baitira. Etxebizitza babestuaren kasuan, ikus daitekeenez, udalerritik kanpoko pertsonen etxebizitza babestuen eskaeren kopurua handiagoa da bertakoena baino. Horrek ere agerian uzten du inguruko udalerriek, bereziki Donostiak, Usurbilgo etxebizitzen merkatuan eragiten duten presioa.

- Beraz, Usurbilgo etxebizitza-merkatua tentsionatzeko garrantzi berezia duen ondorio bat inguruko udalerrietatik datorren eskariaren presioarekin lotzen da. Etxebizitza babestuaren kasuan, ikus daitekeenez, udalerritik kanpoko pertsonen etxebizitza babestuen eskaeren kopurua handiagoa da bertakoena baino.

- Oro har eskatzaileen urteko diru-sarrerak baxuak dira (18.004,90€). Usurbilgo 60 bizikidetza unitateren diru sarrerak 15.000€ baino gutxiagokoak. Bestetik diru sarrerak bereziki baxuak dira alokairuan izena eman dutenen artean. Izan ere, hauen artean batez besteko diru sarrerak 15.553,50€koak diren bitartean, erosketakoena 23.869,71€koak dira, eta, beraz, aldea %53,6koa da.

5. Etxebizitza-parkea

Usurbilgo egungo parkea 2.915 etxebizitzaz osatuta dago. Analisi ebolutibo bat eginez, ikus daiteke 2010etik 2023ra bitartean 248 etxebizitza gehiago eraiki direla eta, beraz, parkea %9,3 handitu dela. Epe berean, Euskadiko etxebizitza kopurua %7,5 handitu da, Gipuzkoakoa %7,0 eta Donostialdekoa %8,5. Guzti hauek Usurbilek baino hazkunde murritzagoa izan dute aztertutako epean.

- Bigarren etxebizitzak eta etxebizitza hutsak udalerriko 100 etxebizitzatik 13 dira. Horrela, Usurbilgo etxebizitzen %86,6 etxebizitza nagusi gisa erabiltzen dira 2023an, eta etxebizitza ez-nagusiek (bigarren etxebizitzak eta jenderik gabekoak) udalerriko etxebizitza-parkearen %13,4 suposatzen dute. Etxebizitza ez-nagusiaren garrantzi erlatibo hori Donostialdea osokoaren antzekoa da (%13,3), eta Gipuzkoako batez bestekoa baino zertxobait txikiagoa (%14,5).

- Nolanahi ere, azken urteetako bilakaera, krisiaren ondoren, positiboa da, eta etxebizitza nagusiaren garrantzi erlatiboa hazi egin da Usurbilen 2010etik. Orduan baino 312 etxebizitza nagusi gehiago zenbatu dira 2023an.

- Jenderik gabeko etxebizitzei dagokienez, ez dago etxebizitza mota hori zehatz-mehatz kuantifikatzeko azterlanik. Horregatik, hurbilketa gisa, erroldatutako pertsonarik gabeko etxebizitzen pisu erlatibora jotzen da, nahiz eta ezaguna den etxebizitza horien ehuneko bat okupatuta egongo dela. Adierazle horrek 2011 eta 2023 artean izan duen joera argia eta koherentea da nagusia ez den etxebizitzari buruzko aurreko azterketarekin. Horrela, murriztu egin da erroldatutako pertsonarik gabeko etxebizitzen ehunekoa, 2011ko %14,2tik 2023ko %9ra. Gaur egun, hutsik dauden etxebizitzak mobilizatzeko programak 15 etxebizitza mobilizatzen ari dira alokairu-merkatura.

- Usurbilen erroldatutako pertsonarik ez duten 256 etxebizitzatik soilik 32k alegazioak aurkeztu dituzte. Beraz, 224 dira OHZ errekargua aplikatzen zaien etxebizitzak. Honek, etxebizitza parkearen %7,9 suposatzen du. Nolanahi ere, OHZ errekarguaren irizpidea (Urtearen erdia baino gehiago erroldatutako inor gabe) eta etxebizitzaren funtzio sozialari buruzko dekretuak ezartzen duena ez datoz bat (bi urte baino gehiago erroldatutako jenderik gabe)

- Aintzat hartu beharreko beste faktore bat etxebizitzen antzinatasuna da. Inguruko eremuekin alderatuz, Usurbilgo etxebizitza parkea gazteagoa dela ikus daiteke, etxebizitzen batez besteko adina 42,3 urtekoa baita. Euskadikoa eta Gipuzkoakoa baino murritzagoa da, baina, alde handiena Donostialdearekin antzeman daiteke, non etxebizitzen batez besteko adina 50,8 urtekoa den, inon baino altuagoa.

- Irisgarritasunari dagokionez, batez beste, Euskadin hamar etxebizitzatik zazpik igogailua dute (%71,5) eta Gipuzkoako eta Donostialdeko datuak zertxobait altuagoak diren arren, errealitate horretan kokatzen dira. Hori horrela, Usurbilgo datuak dira aipagarrienak, ez baitu aipatutako joera orokorrarekin bat egiten. Izan ere, igogailua duten etxebizitzen ehunekoa bereziki baxua da udalerrian, %61,1ekoa, hain zuzen ere.

6. Salerosketako etxebizitzaren merkatua

- Mende honetako lehen hamarkadan etxebizitza sustatzeko jarduera nabarmena izan zen arren, merkatuaren jarduera oso txikia izan zen etxebizitza berri libreen kasuan, batez ere 2014tik aurrera. Erabilitako etxebizitzen transakzioak, berriz, neurriz hazi ziren, eta 2017tik aurrera hogei transakzio baino gehiago erregistratu ziren urteko; hala, 48 salerosketa izan ziren 2022an, eta 143 salerosketa 2023an.

- Salerosketa horien batez besteko prezioak nabarmen egin du gora: 2018an, 2.161 euro metro karratuko, eta 2023an, berriz, 3.000 euro metro karratuko kota gainditu zen. Horrek esan nahi du 5 urtean %40 inguruko tasa metatua izan dela (urteko batez bestekoa %8).

- 2010etik hona, etxebizitzaren prezioaren igoera Usurbilgo familien batez besteko errenta baino handiagoa izan da eta; beraz, etxebizitza ordaintzeko lehenengo etxebizitza eskuratu nahi izan duten pertsonek ahalegina ere handitu behar izan dute, batez ere gazteek eta errenta txikiagoa duten emakumeek.

- Era berean, eskariaren presio nabarmenari dagokionez, etxebizitza-sustapen txikiak etxebizitza erabiliaren eta etxebizitza berriaren eskaintza oso txikia izatea eragiten du. Idealista atariak argitaratutako datuen arabera, gaur egun 32 etxebizitza egongo lirateke eskaintzan Usurbilen, metro koadroko 3.000 eurotik gorako batez besteko prezioarekin. Horrek esan nahi du emantzipatu behar duten gazteek ahalegin handia egin beharko luketela etxebizitza ordaintzeko.

- Donostiako etxebizitzen batez besteko prezio altua faktore erabakigarria da, eta presio negatiboa eragiten du Usurbilgo etxebizitza merkatuan. Izan ere, Donostiako salerosketen batez besteko prezioa Estatuko hiriburu guztietako mailarik altuenetan dago gaur egun, 400.000 eurotik gora. Prezio-maila horrek hiriburutik kanporatzen ditu lehen etxebizitza behar duten gazte gehienak, eta horrek tentsionamendu handia eta gero eta presio handiagoa eragiten dio Usurbil bezalako udalerrietako etxebizitza-merkatuari. Honek, zaildu egiten du Usurbilen bizi diren pertsonek etxebizitza bat eskuratzea.

7. Alokairuko etxebizitzaren merkatua

- Usurbilgo alokairu-merkatua 315 etxebizitzek osatzen zuten 2023an. Alokairuko etxebizitzen parke horren pisu erlatiboa Usurbilgo etxebizitza guztien %12,5 da. Alokairu-merkatu txikia da, alokairuko etxebizitzen kopuru txikiari dagokionez, eta pisu erlatibo txikiagoa du Donostialdearekin alderatuta.

- 2011n 184 etxebizitza zeuden alokairuan Usurbilen; beraz, alokairuko etxebizitzen kopurua %71,2 hazi zen 2023ra arte, orduan 300 etxebizitza baino gehiago baitzeuden alokairuan. Horrela, alokairuak pisu erlatiboa irabazi du Usurbilgo etxebizitza-parkean, aldi horretan bertan jabetzako etxebizitzen parkea %9,5 baino ez baita igo. Joera hau bat dator inguruko udalerriekin eta Euskadirekin.

- Testuinguru horretan, etxebizitza-eskaintza txikia funtsezko faktorea da Usurbilen eta Donostiako eremu metropolitarreko udalerri guztietan alokairuko etxebizitza arrazoizko prezioan eskuratzeko zailtasunean. Txosten hau idazteko unean, ez dago alokairuan eskainitako etxebizitzarik Usurbilen, ez Idealistan, ez Fotocasan, ezta aztertu ahal izan diren beste higiezinen atari batzuetan ere.

- Edonola ere, Usurbilgo etxebizitzaren egungo merkatua ezaugarritzeko funtsezko faktore bat Usurbilgo batez besteko errenta Donostiako alokairuaren batez besteko errenta baino nabarmen txikiagoa izatearekin lotzen da. Izan ere, errenta hori hileko 970,8 eurora iritsi da batez beste 2022an, eta horrek presio potentziala egiten dio Usurbilgo alokairuko etxebizitzen eskaintza murritzari.

- Nolanahi ere, Usurbilgo egungo etxebizitzaren merkatua ezaugarritzeko funtsezko faktore bat Usurbilgo batez besteko errenta Donostiako alokairuaren batez besteko errenta baino nabarmen txikiagoa izatearekin lotzen da. Izan ere, errenta hori hileko 970,8 eurora iritsi da 2022an, eta horrek Usurbilgo alokairuko etxebizitzen eskaintza murritzaren gaineko presio potentziala dakar.

- Alokairuaren prezioak azken urteetan izan duen hazkunde nabarmen horrek, gainera, zerikusia izan du edukitza-erregimen horretan bizi diren pertsonen eta familien diru-sarreren maila txikiagoarekin, normalean Usurbilgo bizikidetza unitate guztien batez besteko errenta erabilgarria baino txikiagoa baita. Gainera, hau KPIaren azpitik hazi da 2011eta 2022 urteen artean.

- Etxebiden izena emandako pertsona eta familia asko alokairuko etxebizitza batean bizi dira dagoeneko. Jakina denez, bizikidetza unitate horien diru-sarrera maila oso txikia da, 23.869,71 eurokoa erosketa-eskariaren kasuan, eta 15.553,50 eurokoa alokairu-eskaeren kasuan. Bi kasuetan, beraz, etxebizitza ordaintzeko ahaleginaren ehunekoa familia horien diru-sarreren %30 baino askoz handiagoa izango litzateke.

8. Gizarte eta etxebizitza politiken erantzuna

Egun, Usurbilen 108 babes ofizialeko eta 46 etxebizitza tasatu aurki daitezke, guztiek kalifikazio iraunkorra dutelarik. Gainera, Usurbilgo Udalak 35 etxebizitza sozial eskaintzen ditu. Hauetatik 19 alokairu sozialeko etxebizitzak dira eta gainontzeko 16ak gazte (18-30 urte) eta edadetuentzako (65 urte baino gehiago) etxebizitzak. Guztira, 78 onuradun bizi dira aipatutako bizilekuetan.

- Gaztelagun prestazioak garrantzi handia eskuratu du azken urteetan Usurbilen. Guztira, 26 bizikidetza-unitatek jasotzen dute diru-laguntza hau.

- Gaur egun, Usurbilgo 14 etxebizitza daude Bizigune programaren barruan, eta beste bat etxebizitza ASAP programan. Hauek, etxebizitza hutsak alokairuko etxebizitza eskuragarrien parkearen parte bihurtzeko aukera ematen dute.

- Gainera, hainbat dira Usurbilgo Udalak biztanle zaurgarrienei laguntzeko bideratzen dituen diru-laguntzak. Hala, 2024an 6 bizikidetza-unitatek jaso dute alokairua ordaintzera bideratutako Larrialdietarako Laguntzak eta bik hipotekaren kasuan. Hauetaz gain, badira etxebizitzarekin zuzenki lotuta dauden beste zenbait gasturi aurre egiteko laguntzak, hala nola, energiarekin lotutakoak (argindarra eta gasa) eta mantenu lanei (komunitatea, telefonoa, etxeko asegurua, etab.) dagozkienak. Kasu hauetan, onuradun kopurua 12koa eta 16koa izan da hurrenez hurren.

9. Laburpen gisa: Usurbilgo etxebizitza merkatuaren tentsionamendua azaltzen duten faktore kritikoak

- Eusko Jaurlaritzak Estatuko etxebizitzaren legeak jasotzen dituen adierazleen arabera Usurbil tentsiopean dauden udalerrietako bat bezala identifikatu du. Horrela, Usurbil Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren txostenean alokairuaren prezioa 2017 eta 2022 artean gehien hazi den udalerrietako bat bezala agertzen da (%20 inguru), arau honek planteatzen duen KPI+3 puntuko kota gaindituz (%17). Adierazle hori betetzean, tentsio handiko eremu izendatzeko eskaera egin dezake.

Udalerria	2017 Hileko batez besteko alokairu-errenta	2022 Hileko batez besteko alokairu-errenta	1. irizpidea
Andoain	603,6	673,4	%11,56
Hernani	611,3	700,2	%14,54
Irun	618,2	732,5	%18,5
Orio	644,5	747,3	%15,95
Oiartzun	647	687,6	%6,28
Pasaia	635,6	728,7	%14,60
Errenteria	611,6	713,8	%16,71
Donostia / San Sebastián	839,5	970,8	%15,60
Urnieta	621,2	729,0	%17,35
Usurbil	**617,5**	**740,4**	**%19,90**
Villabona	549,3	633	%15,24
Zarautz	742,2	863,4	%16,30
Zumaia	627,5	765,1	%22,70
Lasarte-Oria	666,8	787,8	%18,15
Astigarraga	712,4	859,7	20,68%

- Tentsio handiko eremuak tipifikatzeko etxebizitzari buruzko lege honek planteatzen duen beste adierazlea familiek etxebizitza ordaintzeko egiten duten ahalegin ekonomikoarekin lotzen da. Kasu honetan, Usurbilen alokairu libreko etxebizitza ordaintzeko batez besteko ahalegina, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak kalkulatzen duena, Usurbilgo familien batez besteko errenta erabilgarriaren %28,18an kokatzen da, legeak planteatzen duen %30eko kotatik zertxobait azpitik.

- Nolanahi ere, Usurbilen etxebizitza eskuratzeko problematika oso konplexua da, Donostialdeko gainerako udalerrien errealitatearen antzera. Emantzipatu nahi duten gazteek eta etxebizitza batean bizi direnek diru-sarreren gehiegizko proportzioa erabili behar dute etxebizitza ordaintzeko. Bizi duten egoera konplexua azaltzen duten faktore ugari dira eta, horien artean, honako hauek nabarmentzen dira:

    a. Etxebizitza-eskaintzaren eskasia arrazoizko prezioan, bai erosketa-etxebizitzaren kasuan, bai alokairuaren kasuan bereziki, gaur egun ez dago pisurik eskaintzan, eta errealitate horrek ez baitauka epe laburrean hobera egingo duen zantzurik.

    b. Etxebiden izena emanda dauden pertsona eta familia gehienei eta emantzipatu gabeko gazteei merkatu librean bigarren eskuko etxebizitza erosi ahal izateko diru-sarrerak eta ondarea oso txikiak izatea, baita etxebizitza babestuen edo tasatuen kasuan ere.

- Beraz, egoera oso konplexua da eta arazoa egiturazkoa; beraz, ez dago errezeta magikorik, batez ere epe labur eta ertainean. Izan ere, balizko irtenbidearen zati handi bat enplegu-politiketatik eta lan-merkatutik etorri beharko litzateke (politika horiek, gehienbat, ez daude udalen mende), pertsona eta familia gazteenen eta diru-sarrera gutxien dituztenen lan-baldintzak eta enpleguaren kalitatea hobetuz.

- Nolanahi ere, etxebizitza-politiketatik abiatuta, Eusko Jaurlaritzarekin eta beste erakunde batzuekin lankidetzan egindako etxebizitza-politikaren esparruan datozen urteetan ezarri beharreko neurriak honako neurri hauei lotuko litzaizkieke:
    a. Etxebizitza babestuen parkea handitzea, batez ere alokairuan
    b. Etxebizitza hutsak mobilizatzeko programak eta neurriak bultzatzea.
        - Pizgarri fiskal negatiboak jenderik gabeko etxebizitzen kopurua murrizteko, hala nola OHZren errekargua eta jenderik gabeko etxebizitzen kanona abian jartzeko azterlana.
        - Bizigune programa sustatzea, bai eta jabeei pizgarri positiboak sortzeko beste modu batzuk ere, eskaintzen diren etxebizitzen arrazoizko prezioan alokairuan jartzeko (gehienbat foru-aldundien mendeko zerga-pizgarriak).
        - Birgaitzeko laguntzen bidez neurri osagarriak ezartzea, hutsik dauden eta okerragoen dauden etxebizitzak erabiltzen hasteko
    c. Diru-sarrera baxuagoak dituzten gazteei eta kolektiboei etxebizitza ordaintzeko laguntzen eta prestazioen sistema zabala mantentzea eta zabaltzea.

Prozesu horretan guztian, programa eta laguntza guztiei buruzko xehetasun zehatzak emango dituzten informazio-puntu espezifikoak sortzeak, zerga-pizgarriak barne (kenkariak eta hobariak PFEZn), etxebizitza bat eskuratu behar duten eta/edo etxebizitza horiek ordaintzeko ahalegina murrizteko laguntzak behar dituzten pertsonen eta biztanleria-taldeen egoera hobetzen lagun dezake.