

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

## ZUMAIAKO UDALA



**Zumaiako Udala**

Egilea |

**gislan**

Dokumentu kodea	2024IETB0001-A24/03287
CUDO kodea	000.0081.AAAAFTAS.9.b6rg
Dokumentu egiaztatzailea	<a href="https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg">https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAFTAS9.b6rg</a>

Foruen plaza 1 • Tel.: 943 865025 • Faxa: 943 862456 • 20750 ZUMAIA [www.zumaia.eus](http://www.zumaia.eus) • e-mail: [udala@zumaia.eus](mailto:udala@zumaia.eus)



# Aurkibidea

<b>Grafiko, taula eta irudien aurkibidea .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Aurrekariak.....</b>	<b>6</b>
<b>2 Demografia.....</b>	<b>7</b>
2.1 Aldagai nagusiak.....	7
2.2 Biztanleriaren mugimendua .....	15
<b>3 Bizikidetz-unitateak.....</b>	<b>22</b>
3.1 Aldagai nagusiak.....	22
3.2 Emantzipazio maila .....	25
<b>4 Ezaugarri sozioekonomikoak .....</b>	<b>30</b>
4.1 Aldagai nagusiak.....	30
<b>5 Etxebizitza parkea.....</b>	<b>39</b>
5.1 Aldagai nagusiak.....	39
5.2 Erabilera-maila .....	43
<b>6 Etxebizitza beharrak eta eskaria.....</b>	<b>47</b>
6.1 Aldagai nagusiak.....	47
<b>7 Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua .....</b>	<b>52</b>
7.1 Aldagai nagusiak.....	52
<b>8 Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua .....</b>	<b>57</b>
8.1 Aldagai nagusiak.....	57
<b>9 Etxebizitza-programen eta -politiken intzidentzia .....</b>	<b>61</b>
9.1 Aldagai nagusiak.....	61
<b>10 Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa .....</b>	<b>65</b>
10.1 1. irizpidea: alokairu-errentaren igoera .....	65
10.2 2. irizpidea: etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoa.....	66
<b>11 Ondorioak.....</b>	<b>69</b>
11.1 Demografia.....	69
11.2 Bizikidetz-unitateak .....	69
11.3 Egoera sozioekonomikoa.....	70
11.4 Etxebizitza parkea.....	70
11.5 Etxebizitza beharrak eta eskaria .....	70
11.6 Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua.....	71
11.7 Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua .....	71
11.8 Etxebizitza-programen eta politiken intzidentzia.....	71
11.9 Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa .....	71
<b>12 Bibliografia.....</b>	<b>73</b>



# Grafiko, taula eta irudien aurkibidea

## | Grafikoak

- 1. Grafikoa: Biztanleria hazkundera (%). Zumaia eta bere testuingurua, 2000-2024..... 7
- 2. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (kop.). Zumaia, 2000-2024 ..... 9
- 3. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (kop.). Zumaia, 2000-2024..... 10
- 4. Grafikoa: Biztanleriaren piramidea (kop.). Zumaia, 2009-2024 ..... 11
- 5. Grafikoa: Atzeritarren tasaren bilakaera (%). Zumaia eta bere testuingurua, 2000-2024..... 12
- 6. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera jatorriaren arabera (kop.). Zumaia, 2011-2024..... 12
- 7. Grafikoa: Biztanleriaren altak eta bajak (kop.). Zumaia, 2010-2023 ..... 15
- 8. Grafikoa: Altak sexuaren arabera (kop.). Zumaia, 2010-2023 ..... 16
- 9. Grafikoa: Altak adin tartearen arabera (kop.). Zumaia, 2010-2023 ..... 17
- 10. Grafikoa: Altak jatorriko lurraldearen arabera (kop.). Zumaia, 2010-2023..... 17
- 11. Grafikoa: Bajak sexuaren arabera (kop.). Zumaia, 2010-2023 ..... 18
- 12. Grafikoa: Bajak adin tartearen arabera (kop.). Zumaia, 2010-2023..... 19
- 13. Grafikoa: Bajak helmugako lurraldearen arabera (kop.). Zumaia, 2010-2023..... 20
- 14. Grafikoa: Alta eta bajen fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.). Zumaia, 2010-2023 ..... 21
- 15. Grafikoa: Bizikidetzaren unitateen hazkundera (%). Zumaia, 2011-2024 ..... 22
- 16. Grafikoa: Bizikidetzaren unitateen batez besteko tamainaren bilakaera (kop.). Zumaia, 2011-2024 ..... 23
- 17. Grafikoa: Pertsonak erroldatuta dituzten etxebizitzak auzoaren arabera (kop.). Zumaia, 2024 ..... 25
- 18. Grafikoa: Erroldatutako pertsonak auzoaren arabera (kop.). Zumaia, 2024 ..... 26
- 19. Grafikoa: Bizikidetzaren unitateen batez besteko tamaina auzoaren arabera (kop.). Zumaia, 2024 ..... 26
- 20. Grafikoa: 18-34 urte bitarteko pertsonen pisu erlatiboa auzoaren arabera (%). Zumaia, 2024 ..... 27
- 21. Grafikoa: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen tasa auzoaren arabera (%). Zumaia, 2024 ..... 28
- 22. Grafikoa: Aktibitate tasaren bilakaera (%). Zumaia eta bere testuingurua, 2010-2022..... 30
- 23. Grafikoa: Aktibitate tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Zumaia, 2010-2022 ..... 31
- 24. Grafikoa: Okupazio tasaren bilakaera (%). Zumaia eta bere testuingurua, 2010-2022 ..... 32
- 25. Grafikoa: Okupazio tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Zumaia, 2010-2022..... 32
- 26. Grafikoa: Langabezia tasaren bilakaera (%). Zumaia eta bere testuingurua, 2000-2023 ..... 33
- 27. Grafikoa: Langabezia tasaren bilakaera (%). Zumaia eta bere testuingurua, 2010-2022 ..... 34
- 28. Grafikoa: Langabezia tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Zumaia, 2010-2022..... 34
- 29. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera (€). Zumaia eta bere testuingurua, 2011-2021 ..... 35
- 30. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€). Zumaia, 2011-2021 ..... 36
- 31. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera (€). Zumaia eta bere testuingurua, 2011-2021 .. 37
- 32. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€). Zumaia, 2011-2021..... 37
- 33. Grafikoa: Etxebizitza parkearen bilakaera (%). Zumaia eta bere testuingurua, 2010-2022 ..... 39
- 34. Grafikoa: Etxebizitza nagusien batez besteko biztanle kopuruaren bilakaera (kop.). Zumaia eta bere testuingurua, 2010-2022..... 40
- 35. Grafikoa: Familia etxebizitzaren batez besteko antzinatasunaren bilakaera (urte). Zumaia eta bere testuingurua, 2010-2022..... 41
- 36. Grafikoa: Familia etxebizitzaren batez besteko azaleraren bilakaera (m<sup>2</sup>). Zumaia eta bere testuingurua, 2010-2022..... 41
- 37. Grafikoa: Igogailua dute familia etxebizitzaren tasaren bilakaera (%). Zumaia eta bere testuingurua, 2010-2022 ..... 42
- 38. Grafikoa: Etxebizitza ez-nagusien tasaren bilakaera (%). Zumaia eta bere testuingurua, 2010-2022 .... 43
- 39. Grafikoa: Erroldaturik gabeko etxebizitzaren tasa auzoaren arabera (%). Zumaia, 2024..... 44
- 40. Grafikoa: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (%). Zumaia, 2024 ..... 47
- 41. Grafikoa: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (%). Zumaia, 2024 ..... 49
- 42. Grafikoa: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (%). Zumaia, 2024..... 50



43. Grafikoa: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (%). Zumaia, 2024 .....	51
44. Grafikoa: Etxebizitza salerosketak biztanleko ratioaren bilakaera (‰). Zumaia eta bere testuingurua, 2004-2023 .....	52
45. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera antzinasunaren arabera (kop.). Zumaia, 2004-2023 .....	53
46. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera jabetzaren arabera (kop.). Zumaia, 2004-2023 .....	54
47. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera (k€). Zumaia testuingurua, 2012-2023 .....	55
48. Grafikoa: Etxebizitzen prezioaren bilakaera m <sup>2</sup> -ko (€). Zumaia testuingurua, 2012-2023 .....	56
49. Grafikoa: Etxebizitza nagusien alokairu tasaren bilakaera (%). Zumaia eta bere testuingurua, 2011-2022 .....	57
50. Grafikoa: Etxebizitza nagusiak jabetza motaren arabera (%). Zumaia eta bere testuingurua, 2022 .....	58
51. Grafikoa: Alokairu libreko fidantza kopuruak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (‰). Zumaia eta bere testuingurua, 2016-2022 .....	59
52. Grafikoa: Alokairu libreko errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (€). Zumaia eta bere testuingurua, 2016-2022 .....	60
53. Grafikoa: Tentsio eremu izendatzeko 1. Irizpidetako adierazlearen hazkundea (%). Zumaia eta bere testuingurua, 2017-2022 .....	66
54. Grafikoa: Bizikidetzaren unitateen diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa (€). Zumaia eta bere testuingurua, 2021 .....	68

## | Taulak

1. Taula: Biztanleriaren bilakaera (kop.). Zumaia eta bere ingurua, 2000-2024 .....	8
2. Taula: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (kop.). Zumaia eta bere testuingurua, 2000-2024 .....	9
3. Taula: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (kop.). Zumaia eta bere ingurua, 2000-2024 .....	10
4. Taula: Biztanleria jaioterriaren arabera (kop.). Zumaia, 2011-2024 .....	13
5. Taula: Biztanleria auzoaren eta adinaren arabera (kop.). Zumaia, 2024 .....	14
6. Taula: Biztanleriaren altak eta bajak (kop.). Zumaia, 2010-2023 .....	15
7. Taula: Alta eta baje fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.). Zumaia, 2010-2023 .....	21
8. Taula: Bizikidetzaren unitateen eta batez besteko tamainaren bilakaera. Zumaia, 2011-2024 .....	23
9. Taula: Bizikidetzaren unitateak auzoaren eta tamainaren arabera (kop.). Zumaia, 2024 .....	24
10. Taula: Gazteak emantzipazio egoeraren eta auzoaren arabera (kop.). Zumaia, 2024 .....	28
11. Taula: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Zumaia, 2010-2022 .....	31
12. Taula: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Zumaia, 2010-2022 .....	33
13. Taula: Langabezia tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Zumaia, 2010-2022 .....	35
14. Taula: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€). Zumaia, 2001-2021 .....	36
15. Taula: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€). Zumaia, 2001-2021 .....	38
16. Taula: Etxebizitza parkearen bilakaera motaren arabera (kop.). Zumaia, 2010-2022 .....	39
17. Taula: Etxebizitza nagusien bilakaera biztanle kopuruaren arabera (kop.). Zumaia, 2010-2022 .....	40
18. Taula: Etxebizitzak errodatutako pertsonen eta auzoaren arabera (kop.). Zumaia, 2024 .....	44
19. Taula: Pisu turistikoak auzoaren arabera (kop.). Zumaia, 2024 .....	45
20. Taula: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Zumaia, 2024 .....	47
21. Taula: Etxebizitza eskaria diru-sarreren eta bizilekuaren arabera (kop.). Zumaia, 2024 .....	48
22. Taula: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Zumaia, 2024 .....	49
23. Taula: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Zumaia, 2024 .....	50
24. Taula: Etxebizitza salerosketak eta biztanleko ratioaren bilakaera. Zumaia eta bere ingurua, 2004-2023 .....	53
25. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera (€). Zumaia testuingurua, 2012-2023 .....	55
26. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera m <sup>2</sup> -ko (€). Zumaia testuingurua, 2012-2023 .....	56
27. Taula: Etxebizitza nagusien jabetza motaren bilakaera (kop.). Zumaia, 2011-2022 .....	58



28. Taula: Alokairu libreko fidantza kopuru gordinaren eta biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera. Zumaia eta bere ingurua, 2016-2022 .....59

29. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (€). Zumaia eta bere ingurua, 2016-2022 .....60

30. Taula: Etxebizitza parke publikoa kalifikazio motaren arabera (kop.). Zumaia, 2024 .....61

31. Taula: Etxebizitza hutsak mobilizatzeko programak (kop.). Zumaia, 2024 .....61

32. Taula: DBE hartzaileak ezaugarrien arabera (kop.). Zumaia, 2024 .....62

33. Taula: GLL hartzaileak sexuaren arabera (kop.). Zumaia, 2024 .....63

34. Taula: Alokairuko udal laguntzen gazte onuradunak sexuaren arabera (kop.). Zumaia, 2024.....63

35. Taula: Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboaren onuradunak motaren eta sexuaren arabera (kop.). Zumaia, 2024 .....63

36. Taula: Gaztelagun programaren onuradunak adin tartearen eta sexuaren arabera (kop.). Zumaia, 2024 .....64

37. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera eta hazkundea. Zumaia, 2017-2022 .....65

38. Taula: Kontsumoko Prezioen Indize (KPI) orokorraren bilakaera eta hazkundea. EAE, 2017-2022 .....66

39. Taula: Oinarrizko hornigaien gastua motaren arabera. EAE, 2021 .....67

40. Taula: Bizikidetzaren unitateen diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa (€). Zumaia eta bere ingurua, 2021 .....67

**| Irudiak**

1. Irudia: Biztanleriaren bero mapa. Zumaia, 2024.....14

2. Irudia: Biztanleriaren bero mapa. Zumaia, 2024.....24

3. Irudia: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko biztanleriaren bero mapa. Zumaia, 2024 .....29

4. Irudia: Erroldaturik gabeko etxebizitzaren bero-mapa. Zumaia, 2024 .....45

5. Irudia: Pisu turistikoaren bero mapa. Zumaia, 2024 .....46



# 1 Aurrekariak

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

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

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

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

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

Diagnostiko honetan jasotzen diren datu eta adierazleak Etxebizitzaren Euskal Behatokiak udalerririk Bizitegi merkatuko tentsio eremuen izendapenerako diagnostikoa eta ekintza plana prestatzeko eredu dokumentuan zehazten dituenak dira, nagusiki (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, Bizitegi merkatuko tentsio eremuen izendapenerako diagnostikoa eta ekintza plana prestatzeko eredu, 2024). Horrez gain, Gislanek udalerririk bizi duten tentsio eremuen egoera aztertzeko eta testuinguru ulertzeko beharrezkoak diren ustiapen gehigarriak egin ditu. Diagnostikoaren bukaeran 18.3 artikuluan zehaztutako justifikazio-memoria atxiki da.

Azkenik, diagnostikoaren segidan tentsio eremu gisa izendatutako eremuan hautemandako desorekak zuzentzeko inplementatuko diren neurri zehatzen berariazko ekintza plana txertatu da.

## 2 Demografia

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

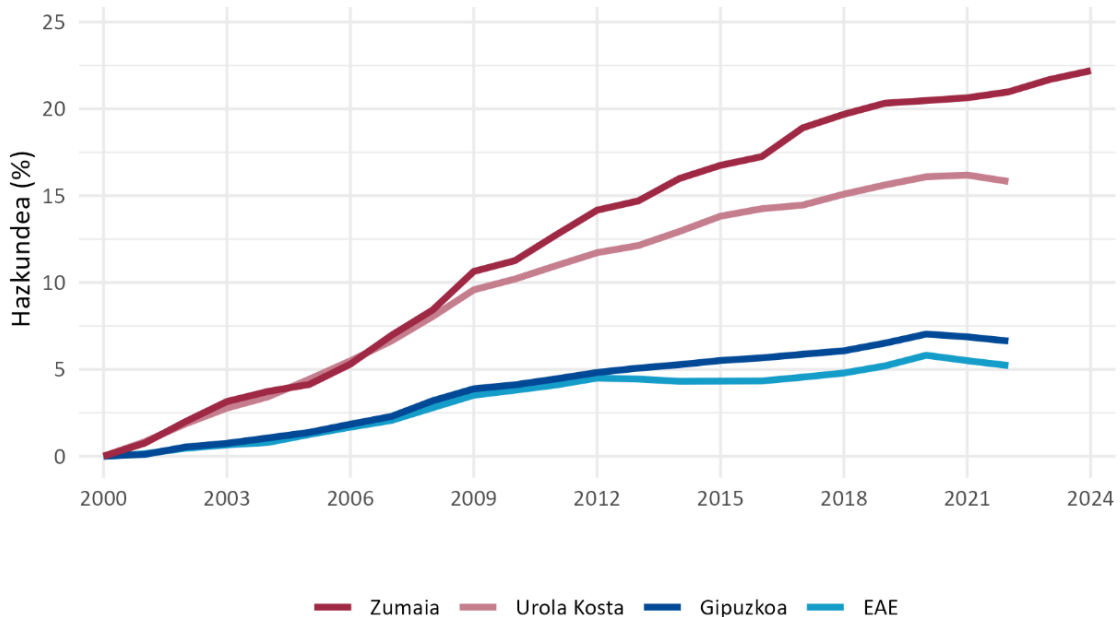
Azterketa honen helburu nagusia aldaketa horiek komunitatearen bizi baldintzetan eragiten duten aldagaiak zein diren eta nola eragiten duten ulertzea da, besteak beste etxebizitza parkeak jasaten duen presioa eta etxebizitzaren eskuragarritasunak duen bilakaera.

### 2.1 Aldagai nagusiak

Zumaia, biztanleria kopuruari dagokionez, Urola Kostako laugarren udalerrri jendetsuena da: Zarautzek, Azpeitiak eta Azkoitiak bakarrik dute tamaina handiagoa. Azken bi hamarkadetan udalerrriak biztanleria hazkunde handia izan du. 2000-2024 epealdian, esaterako, bere hazkunde demografikoa %22,2koa izan da. Zumaia 2000 urtean 8.392 biztanle izatetik 2024 urtean 10.255 biztanle izatera igaro da; 1.863 herritar gehiago, alegia (ikus 1. Grafikoa eta 1. Taula).

Milurteko lehen urteetan Zumaia biztanleriaren hazkunde-dinamika Urola Kostaren oso antzekoa izan bada ere, 2009tik aurrera Zumaia biztanleriaren gorakada eskualdekotik bereiztuz, nabarmen handitu zen. Horiek horrela, 2000-2022 epealdian udalerriko hazkunde tasa (%21,0) eskualdekoa baino bost puntu handiagoa izan zen (%15,8). Biztanleria hazkundearen diferentzia askoz ere handiagoa da Gipuzkoarekin (%6,6) eta EA Erekin (%5,2) alderatuta (ikus 1. Grafikoa eta 1. Taula).

1. Grafikoa: Biztanleria hazkunde (%)  
Zumaia eta bere ingurua, 2000-2024



Iturria: INE eta errolda.



**1. Taula: Biztanleriaren bilakaera (kop.).  
Zumaia eta bere ingurua, 2000-2024**

Eremua	2000	2004	2008	2012	2016	2020	2024 <sup>1</sup>
Zumaia	8.392	8.705	9.099	9.581	9.840	10.111	10.255
Urola Kosta	65.818	68.071	71.112	73.535	75.199	76.405	76.231
Gipuzkoa	679.370	686.513	701.056	712.097	717.832	727.121	724.418
EAE	2.098.596	2.115.279	2.157.112	2.193.093	2.189.534	2.220.504	2.208.174

Iturria: INE eta errolda.

Biztanleria hazkundera eragin duten arrazoi nagusiak ondorengoak izan dira:

- Jaiotza tasa altua, 2000-2017 epealdian, bereziki.
- Azken hamarkadetako migrazio saldo positiboa.
- Bizi-itzaropenaren luzatzea.

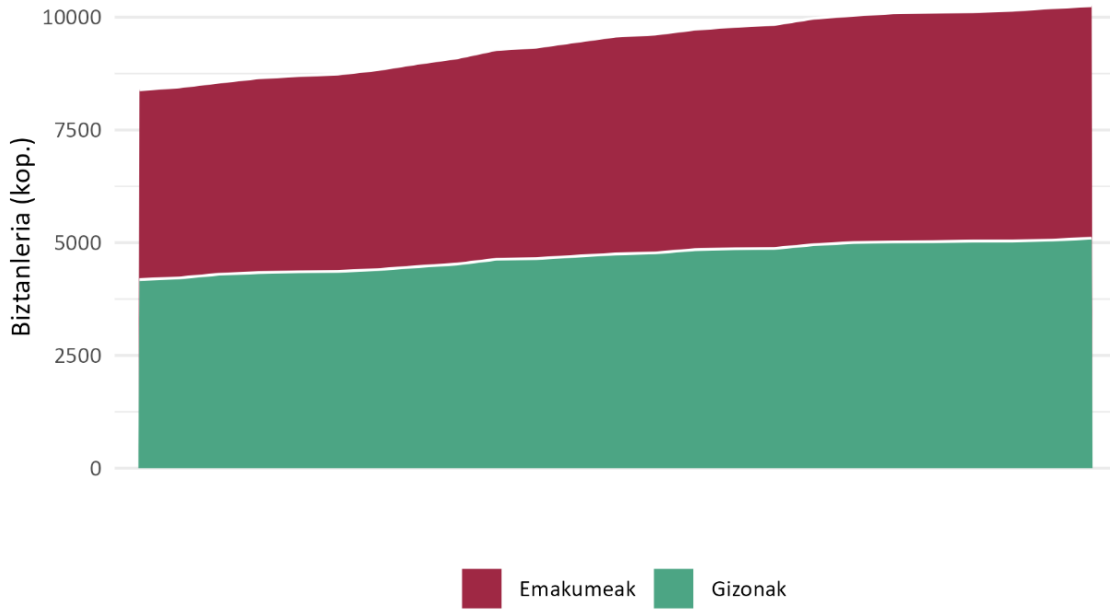
Bilakaera honek aldaketak eragin ditu Zumaia biztanleria egituraren: biztanleriaren adin egitura zahartu da, batetik, eta biztanleriaren jaioterriaren araberrako proportzioak aldatu egin dira, bestetik. Sexuaren araberrako banaketa, ordea, orekan mantendu da eta ez da feminizazio prozesurik antzematen, oso adin handiko pertsonetan ez bada, behintzat (ikus 2. Grafikoa eta 2. Taula).

Adin egiturari dagokionez, zahartze tasak (65 urtetik gorako pertsonen ehunekoa) izan du aldaketa handiena: 2000 urtean %14,2koa izatetik 2024ean %21,3ra izatera pasa zen. 20-34 urte bitarteko belaunaldiak, ordea, kontrako bidea egin du. 2000 urtean %24,8a zen bitartean, gaur egun %14,78a besterik ez da. Azpimarratu behar da belaunaldi gazteen errotzea estrategikoa dela bertako biztanleriaren biziberritzeari begira. Etxebizitza eskuratzeko aukera aldagai indartsua da gazteen errotze prozesuetan (3. Grafikoa, 4. Grafikoa eta 3. Taula).

<sup>1</sup> Urola Kostako, Gipuzkoako eta EAEko biztanleria datuak 2022koak dira.



### 2. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (kop.). Zumaia, 2000-2024



Iturria: INE eta errolda.

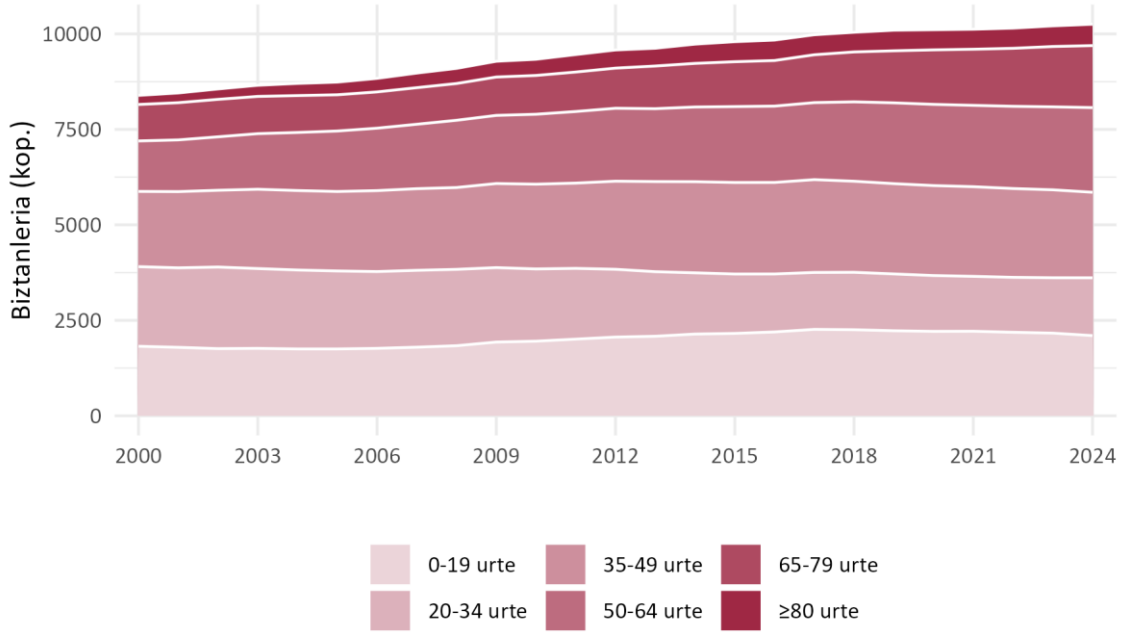
### 2. Taula: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (kop.). Zumaia eta bere testuingurua, 2000-2024

Sexua	2000	2020	2016	2012	2008	2004	2024
Emakumeak	4.209	5.087	4.967	4.831	4.573	4.350	5.155
Gizonak	4.183	5.024	4.873	4.750	4.526	4.355	5.100
Orotara	8.392	8.705	9.099	9.581	9.840	10.111	10.255

Iturria: INE eta errolda.



### 3. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (kop.). Zumaia, 2000-2024



Iturria: INE eta errolda.

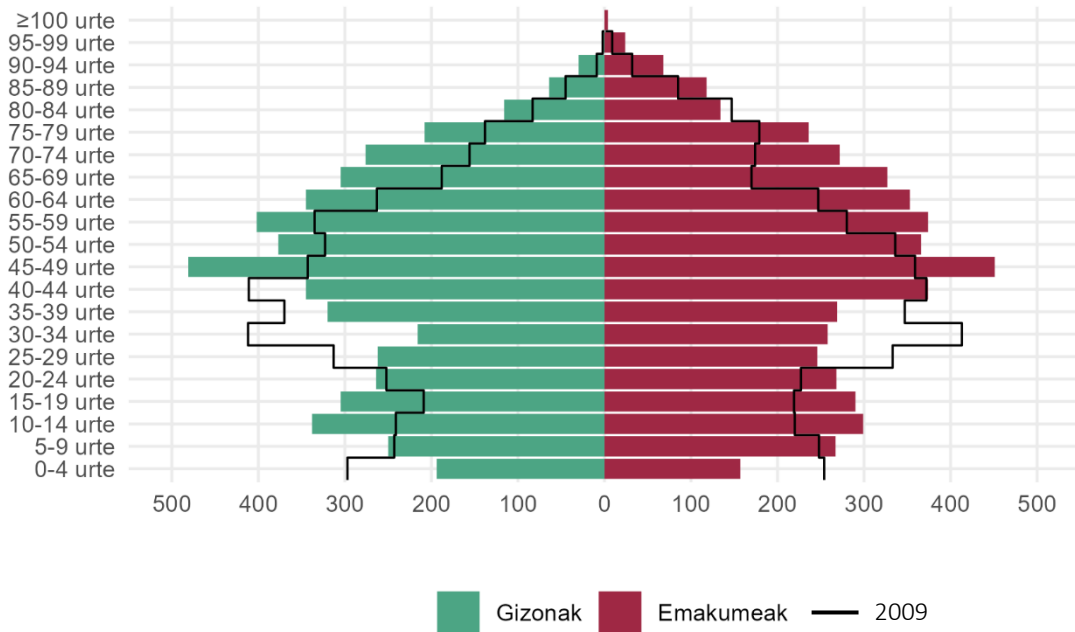
| 10

### 3. Taula: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (kop.). Zumaia eta bere ingurua, 2000-2024

Adina	2000	2004	2008	2012	2016	2020	2024
0-19 urte	1.821	1.751	1.835	2.062	2.196	2.211	2.100
20-34 urte	2.085	2.067	2.000	1.775	1.518	1.462	1.514
35-49 urte	1.970	2.081	2.143	2.307	2.397	2.356	2.240
50-64 urte	1.322	1.521	1.761	1.910	1.999	2.127	2.217
65-79 urte	955	966	963	1.051	1.194	1.427	1.624
≥80 urte	239	319	397	476	536	528	560
<b>Orotara</b>	<b>8.392</b>	<b>8.705</b>	<b>9.099</b>	<b>9.581</b>	<b>9.840</b>	<b>10.111</b>	<b>10.255</b>

Iturria: INE eta errolda.

#### 4. Grafikoa: Biztanleriaren piramidea (kop.). Zumaia, 2009-2024



Iturria: INE eta errolda.

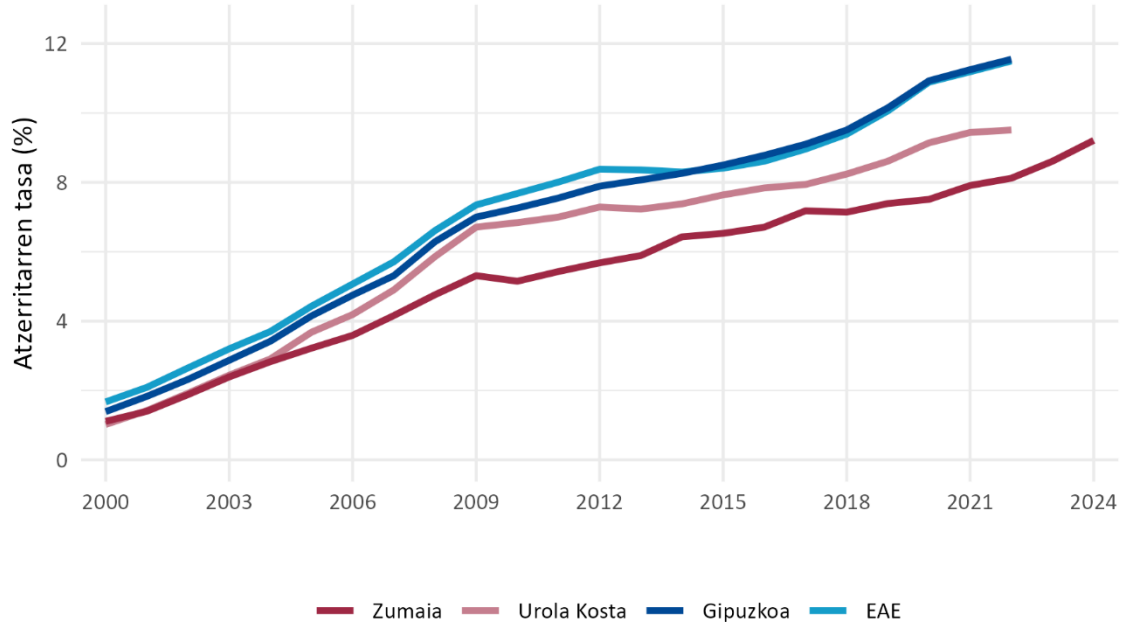
Halaber, urte horietan egon diren migrazio prozesuen ondorioz jaioterriaren arabeko proportzioak ere aldatu egin dira Zumaia biztanlerian. Estatutik kanpo jaiotako pertsonen kopuruak eragin du aldaketa handiena: 2000 urtean atzerritarren tasa %1,1 izatetik (93 pertsona) 2024 urtean %9,2a izatera igaro zen (944 pertsona). Gaur egungo atzerritarren jatorria xeheago aztertuta, udalerrian 498 amerikar daude errolatuta, jatorriaren arabera kolektibo nagusiak hauek dira: nikaraguarrek (92 pertsona), kolonbiarrak (68 pertsona), boliviarrak (59 pertsona), hondurastarrak (41 pertsona) eta venezuelarrak (41 pertsona). European jaiotako pertsonak 214 dira: errumaniarrak (67 pertsona) eta frantziarrak (35 pertsona) nabarmentzen dira kopuruari dagokionez. Afrikaren kasuan (179 pertsona), gehienak marokoarrak (102 pertsona) eta senegaldarrak (39 pertsona) dira. Azkenik, asiarren kolektiboa 44 pertsonen osatzen dute (5. Grafikoa, 6. Grafikoa eta 4. Taula).

Aztertu diren gainerako eremuetatik, EAEn jaiotako pertsonen ehunekoa da azken urteetan gora egin duen bakarra: 2011 urtean %2,8a izatetik (262 pertsona) 2024ean %3,2a izatera igaro zen (327 pertsona). Gipuzkoan jaiotako pertsonen proportzioak (%15,9) eta Espainian jaiotakoak (%10,1), berriz, beherea egin du azken urteetan. Aipatu behar da Zumaian jaiotako pertsonen ehunekoa (%50,8) eta Urola Kostan jaiotakoena (%10,8) ia bere horretan mantendu direla azken urteetan (ikus 6. Grafikoa eta 4. Taula).

Gaur egungo datuen arabera, Urola Kostan jaiotako 1.113 pertsonen jaioterriak Zestoa (396 pertsona, Zarautz (208 pertsona), Azpeitia (155 pertsona), Azkoitia (124 pertsona) eta Getaria (104 pertsona) dira, nagusiki. Gipuzkoako gainerako udalerrietan jaiotako 1.631 bizilagunetatik, berriz, donostiarrak (670 pertsona), debarrak (220 pertsona) eta eibartarrak (171 pertsona) nabarmentzen dira. Hurrengo puntuan azken urteetan Zumaiko biztanle-erroldan erregistratutako altak eta bajak jaioterriaren arabera aztertzen dira migrazio saldoak etxebizitza eskuragarritasunarekin erlazionatu asmoz.



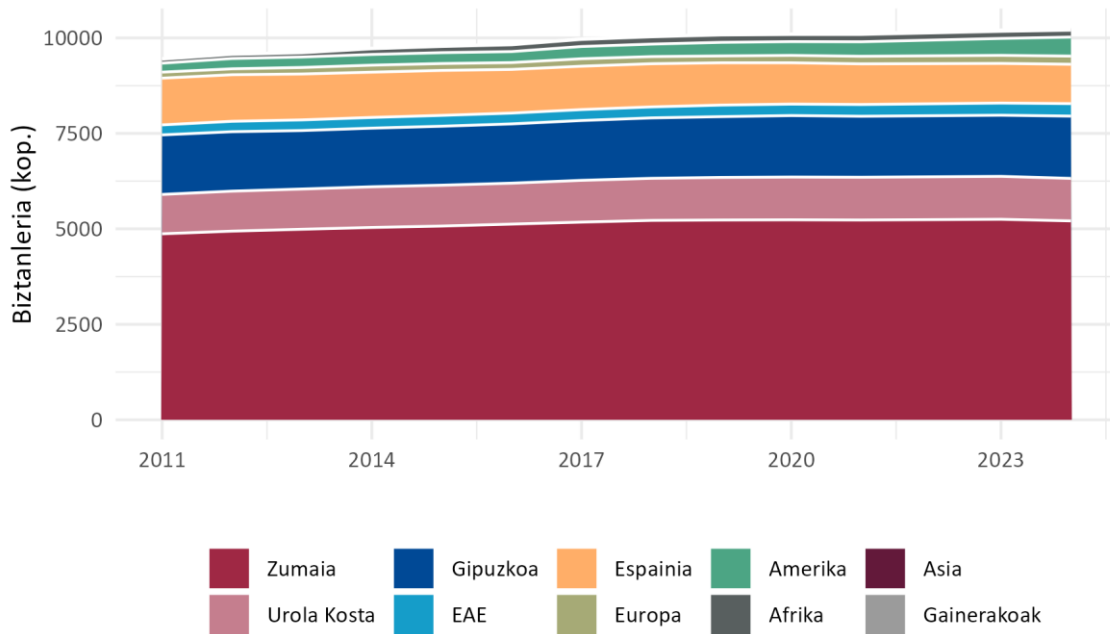
5. Grafikoa: Atzerritarren tasaren bilakaera (%). Zumaia eta bere testuingurua, 2000-2024



Iturria: INE eta errolda.

| 12

6. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera jatorriaren arabera (kop.). Zumaia, 2011-2024



Iturria: errolda.



#### 4. Taula: Biztanleria jaioterriaren arabera (kop.). Zumaia, 2011-2024

Jaioterria	2011	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Zumaia	4.871	5.037	5.125	5.222	5.237	5.257	5.209
Urola Kosta	1.031	1.066	1.072	1.102	1.120	1.120	1.113
Gipuzkoa	1.559	1.535	1.552	1.582	1.610	1.588	1.631
EAE	262	280	283	288	301	318	327
Espainia	1.224	1.186	1.144	1.131	1.082	1.045	1.031
Europa	158	183	179	187	193	209	214
Amerika	234	281	288	327	361	389	498
Afrika	102	147	177	190	185	196	179
Asia	18	13	12	13	16	27	44
Gainerakoak	1	3	3	3	5	5	9
<b>Orotara</b>	<b>9.460</b>	<b>9.731</b>	<b>9.835</b>	<b>10.045</b>	<b>10.110</b>	<b>10.154</b>	<b>10.255</b>

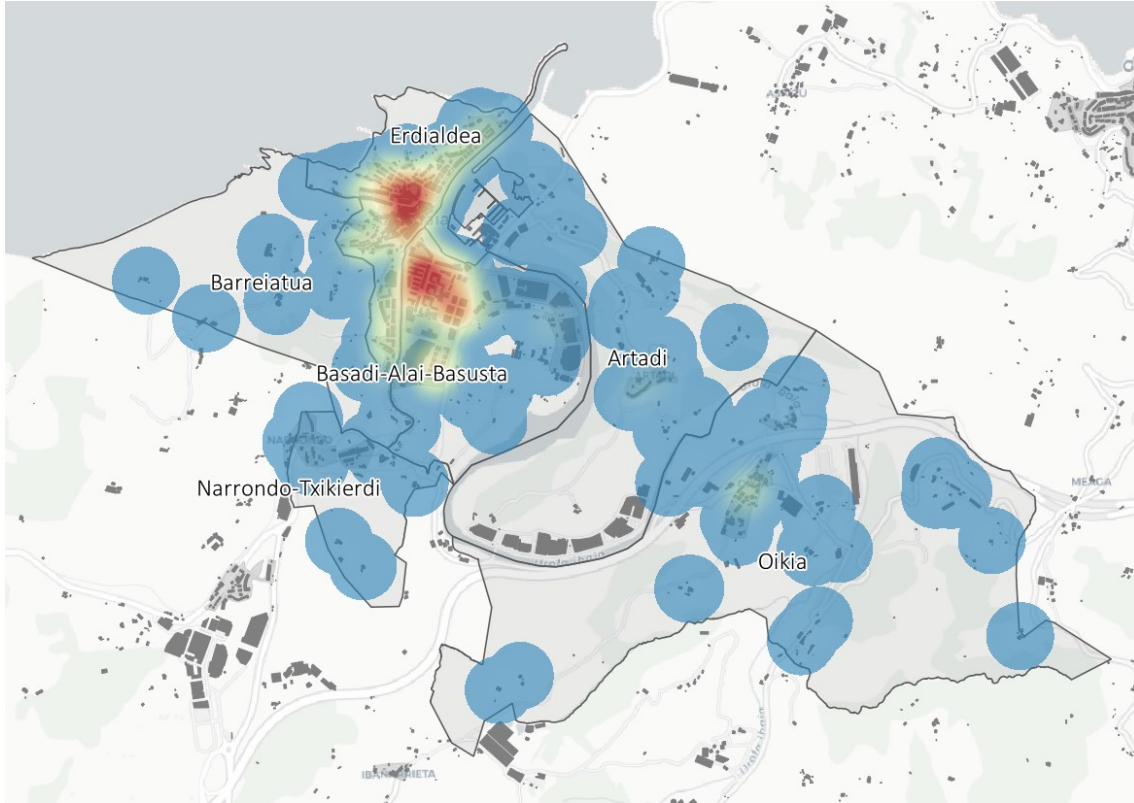
Iturria: errolda.

Azkenik, gaur egungo Zumaian erroldatuta dauden pertsonak zein auzotan bizi diren aztertu da. Biztanleen %94,2a Erdialdean (5.216 pertsona) eta Basadi-Alai-Basusta auzoan (4.447 pertsona) bizi da. Biztanleriaren bero mapak erakusten du bi auzo horietan pertsonen gehiengoa kale zehatz batzuen bueltan biltzen dela. Erdialdearen kasuan Kale Nagusiak, Harategi kaleak eta Zunbilo kaleak osatzen duten eremuak eta Itzurunbidea kaleak jasaten dute presio handiena. Basadi-Alai-Basustaren kasuan, berriz, Basadi auzuneak eta Aita Mari auzuneak osatzen dituzten etxe blokeek dute biztanle-dentsitate handiena. Gainerako auzoen artean Artadi (142 pertsona) eta Oikia auzoko (359 pertsona) nukleoetan bakarrik antzematen da biztanle kontzentrazioa (ikus 5. Taula eta 1. Irudia).

Bi auzo nagusiak alderatuta biztanleriaren adin egituraren diferentziak antzematen dira. Basadi-Alai-Basustaren erroldatutako biztanleria, esaterako, zaharragoa da: 50-64 urte bitarteko (%22,1) eta 65 urtetik gorako pertsonen tasa (%24,2), Erdialdean baino, 0,8 eta 4,9 puntu handiagoa da, hurrenez hurren. Erdialdean, berriz, 20-34 urte bitarteko (%16,0) eta 35-49 urte bitarteko (%22,5) pertsonen tasa handiagoa da. Adin tarte horietan daudenak emantzipazio garaian dauden edota azken urteetan emantzipatu diren belaunaldietakoak dira (ikus 5. Taula).

Datu horiek aztertuta, esan daiteke adin egituraren diferentziak etxebizitza parkearen antzinatasunari erantzuten diola. Izan ere, Basadi-Alai-Basusta auzunean 70eko hamarkadan eraikitako etxebizitzak dira nagusi eta garai hartan etxebizitza erosi zuten pertsonen adinean aurrera egin dute. Erdialdearen kasuan, etxebizitza zaharrak zein berriak nahasten dira. Lehenengoetan belaunaldien arteko transferentzia bat egon dela pentsa daiteke, eta bigarren kasuan, berriz, gazteen emantzipazio fase berri batek okupatu dituela. Horiek horrela, Erdialdeko etxebizitza parkeak jasan du azken urteetako biztanleriaren joan-etorri handiena.

**1. Irudia: Biztanleriaren bero mapa. Zumaia, 2024**



Iturria: errolda.

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

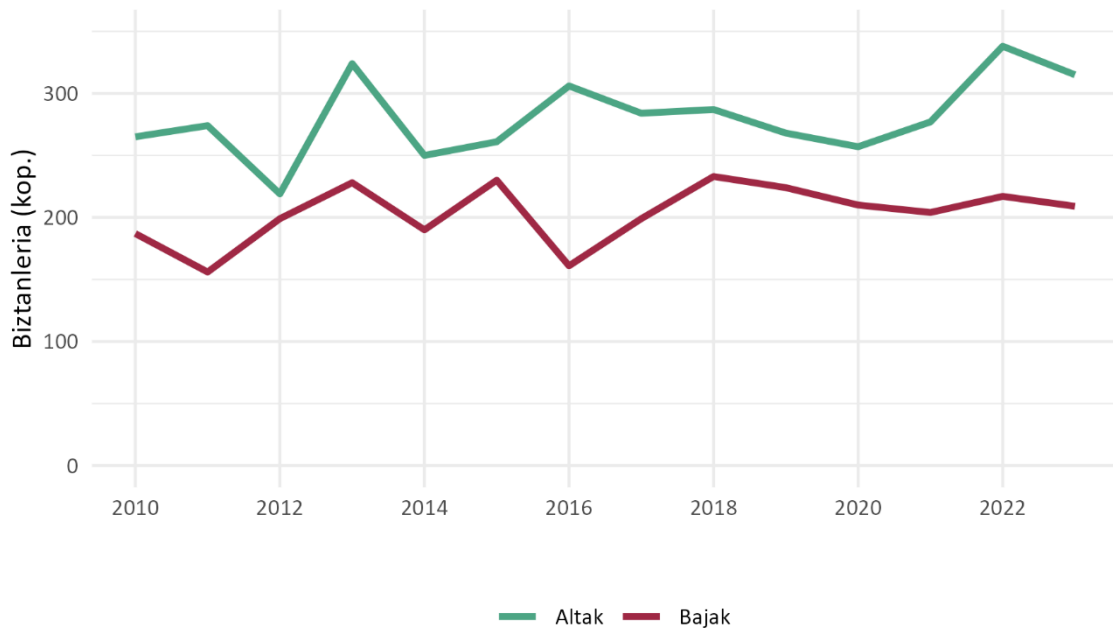
Auzoa	0-19 urte	20-34 urte	35-49 urte	50-64 urte	65-79 urte	≥80 urte	Orotara
Artadi	32	20	44	24	22	0	142
Barreiatua	2	8	6	13	9	2	40
Basadi-Alai-Basusta	889	585	916	982	800	275	4.447
Erdialdea	1.090	837	1.174	1.109	733	273	5.216
Narrondo-Txikiardi	2	13	7	16	9	4	51
Oikia	85	51	93	73	51	6	359
<b>Zumaia</b>	<b>2.100</b>	<b>1.514</b>	<b>2.240</b>	<b>2.217</b>	<b>1.624</b>	<b>560</b>	<b>10.255</b>

Iturria: errolda.

## 2.2 Biztanleriaren mugimendua

Zumaia biztanleria-mugimendua aztertzeko 2010etik 2023ra bitartean udalerriko erroldan immigrazioagatik egon diren altak eta emigrazioagatik egon diren bajak alderatu behar dira. Aldi horretan Zumaia 1.078 pertsonako migrazio saldo positiboa izan du: 3.925 alta eta 2.847 baja. Urte horietan guztietan hartu dituen pertsonak galdu dituenak baino gehiago izan dira, azpimarratu behar da, ordea, migrazio saldo positibo handiena izan duten urteak (2011, 2016, 2022) etxebizitza salerosketa handieneko urteekin bat datozela (ikus 7. Grafikoa, 6. Taula eta 24. Taula).

**7. Grafikoa: Biztanleriaren altak eta bajak (kop.). Zumaia, 2010-2023**



Iturria: errolda.

**6. Taula: Biztanleriaren altak eta bajak (kop.). Zumaia, 2010-2023**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Orotara
Altak	265	274	219	324	250	261	306	284	287	268	257	277	338	315	<b>3.925</b>
Bajak	187	156	199	228	190	230	161	199	233	224	210	204	217	209	<b>2.847</b>
Saldoa	<b>78</b>	<b>118</b>	<b>20</b>	<b>96</b>	<b>60</b>	<b>31</b>	<b>145</b>	<b>85</b>	<b>54</b>	<b>44</b>	<b>47</b>	<b>73</b>	<b>121</b>	<b>106</b>	<b>1.078</b>

Iturria: errolda.

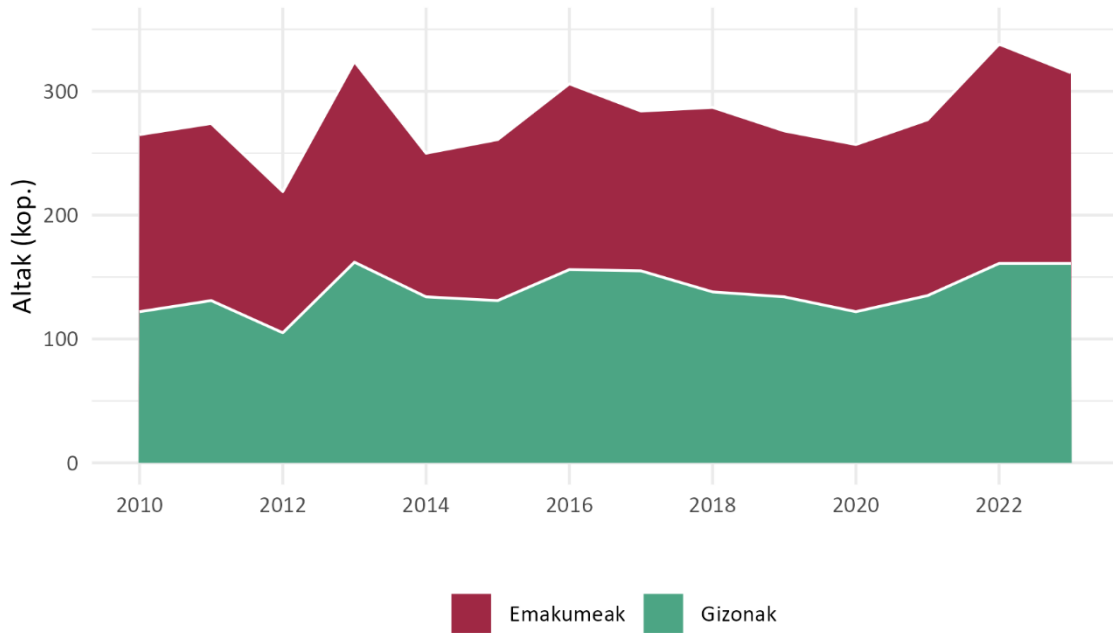
2010-2023 aldian Zumaia jaso dituen 3.925 pertsonetatik 1.978 emakumeak izan dira (%50,4). Emakumeen alta kopurua gizonena baino altuagoa den arren, ratioa oso orekatua da, eta, oro har, ez da immigrazioaren feminizaziorik antzematen. Altak adin tarteka aztertzen badira, ordea, erroldatze berri gehienak hiru belaunalditan banatzen direla ikusten da: 20-34 urte bitarteko 1.448 pertsona (%36,9), 35-49 urte bitarteko 1.086 pertsona (%27,7) eta nagusiki horien seme-alabak diren 0-19 urte bitarteko 663 pertsona (%16,9). 50-64 urte bitarteko belaunaldia (449

pertsona) udalerriko alden %11,4 besterik ez dira eta belaunaldi zaharragoen pisua are txikiagoa da. Horiek horrela, azken urteetan Zumaia hartutako pertsona gehienek emantzipazio garaian edo familia osatzeko garaian egin dute bizileku aldaketa. (ikus 8. Grafikoa eta 9. Grafikoa).

Alta berrien jatorriari dagokionez bi eremu nagusitzen dira: 1.204 pertsona Urola Kostatik Zumaia etorri dira (%30,7) eta beste 1.028 pertsona Gipuzkoatik (%26,2). Urola Kostako udalerriei dagokionez Zestoatik (390 pertsona) eta Zarautzetik (329 pertsona) jaso dira pertsona gehien, Gipuzkoako kasuan, berriz, Donostiatik (202 pertsona), Debatik (103 pertsona) eta Eibarretik (101 pertsona) (ikus 10. Grafikoa).

Gainerako jatorriari dagokionez Espainiatik 692 pertsona etorri dira Zumaia eta EAETik, berriz, 375 pertsona, horietatik %82,7 Bizkaitik. Estatutik kanpoko eremuei dagokionez Amerika (335 pertsona) eta Europa (154 pertsona) dira jatorri jendetsuenak (ikus 10. Grafikoa).

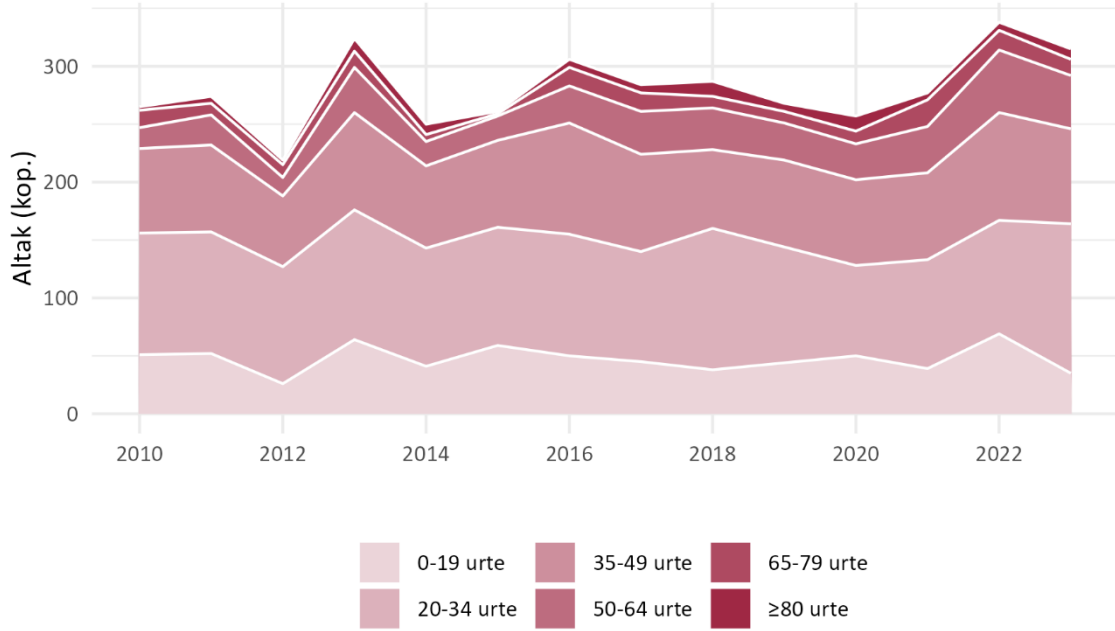
**8. Grafikoa: Altak sexuaren arabera (kop.).  
Zumaia, 2010-2023**



Iturria: errolda.

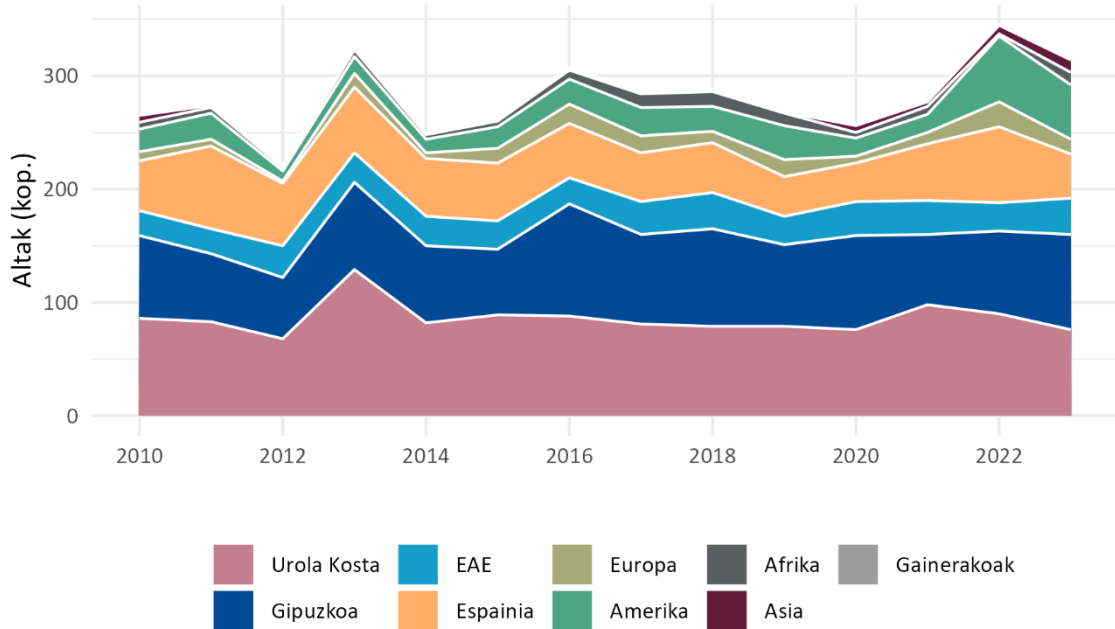


**9. Grafikoa: Altak adin tartearen arabera (kop.).  
Zumaia, 2010-2023**



Iturria: errolda.

**10. Grafikoa: Altak jatorriko lurraldearen arabera (kop.).  
Zumaia, 2010-2023**



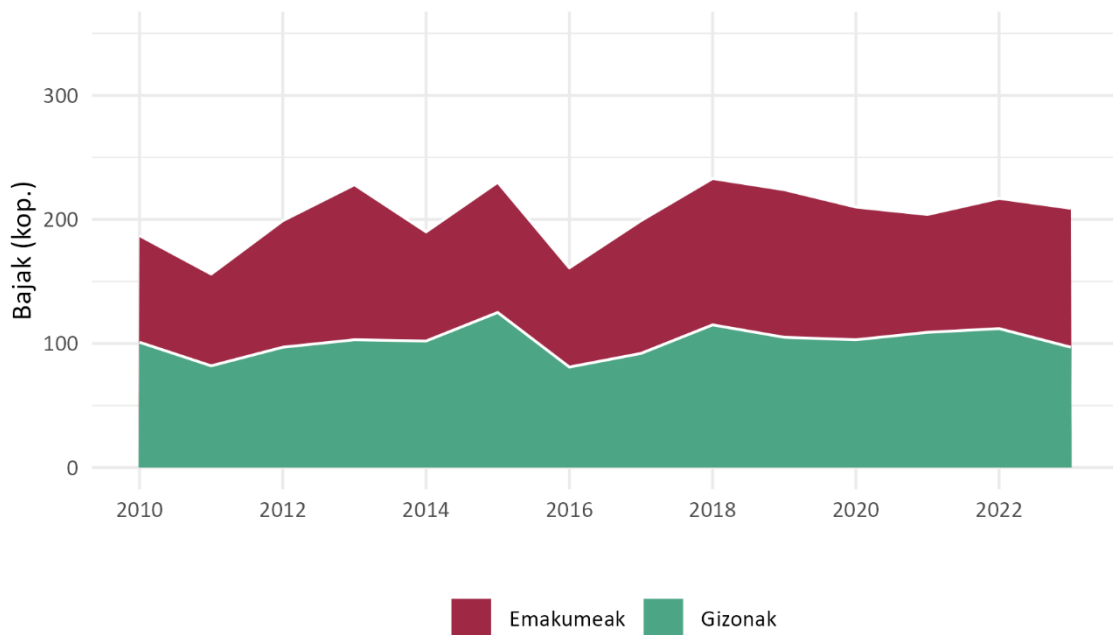
Iturria: errolda.

Zumaiatik kanpora joan diren azken urteetako pertsonen ezaugarriari dagokionez (2.847 pertsona) gizon eta emakumeen arteko proportzioa berdina da. Adin tarteari dagokionez, azpimarratu behar da udalerria utzi duten pertsonen heren bat baino gehiago (%37,5) 20-34 urte bitarteko gazteak izan direla. Horiekin batera, 35-49 urte bitarteko 806 pertsona (%28,3) eta 0-19 urte bitarteko 451 pertsona (%15,9) dira erroldan baja izan diren adin tarte nagusiak. Datu horiek berresten dute gazteak direla nagusiki udalerritik alde egiten duten pertsonak, eta etxebizitza eskuratzeko zailtasuna izan daiteke horren arrazoi nagusietako bat (ikus 11. Grafikoa eta 12. Grafikoa).

Halaber, erroldan baja izan diren pertsonen helmuga nagusiak Urola Kosta, bajen heren bat (948 pertsona), eta Gipuzkoa (847 pertsona) izan dira. Urola Kostara bizitzera joan direnetatik Zestoak (344 pertsona) eta Zarautzek (278 pertsona) jaso dituzte pertsona gehien. Gipuzkoaren kasuan Donostia (192 pertsona) nabarmentzen da, bereziki, eta jarraian Deba (87 pertsona) eta Eibar (64 pertsona) (ikus 13. Grafikoa).

Gainerako helmuga eremuei dagokionez Espainia (%19,4) eta EAE (%9,5) dira azpimarragarrienak. Estatutik kanpoko helmuguen kasuan Europa izan da helburu nagusia, baina azken urteetan Zumaia utzi duten biztanleen %4,7a bakarrik jaso du (ikus 13. Grafikoa).

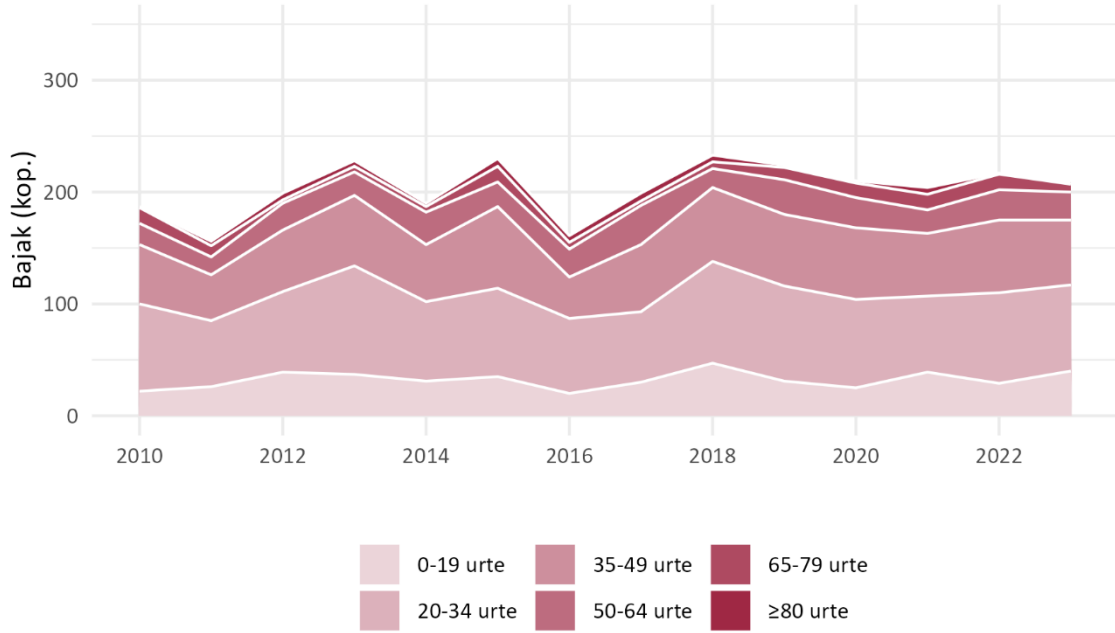
**11. Grafikoa: Bajak sexuaren arabera (kop.).  
Zumaia, 2010-2023**



Iturria: errolda.

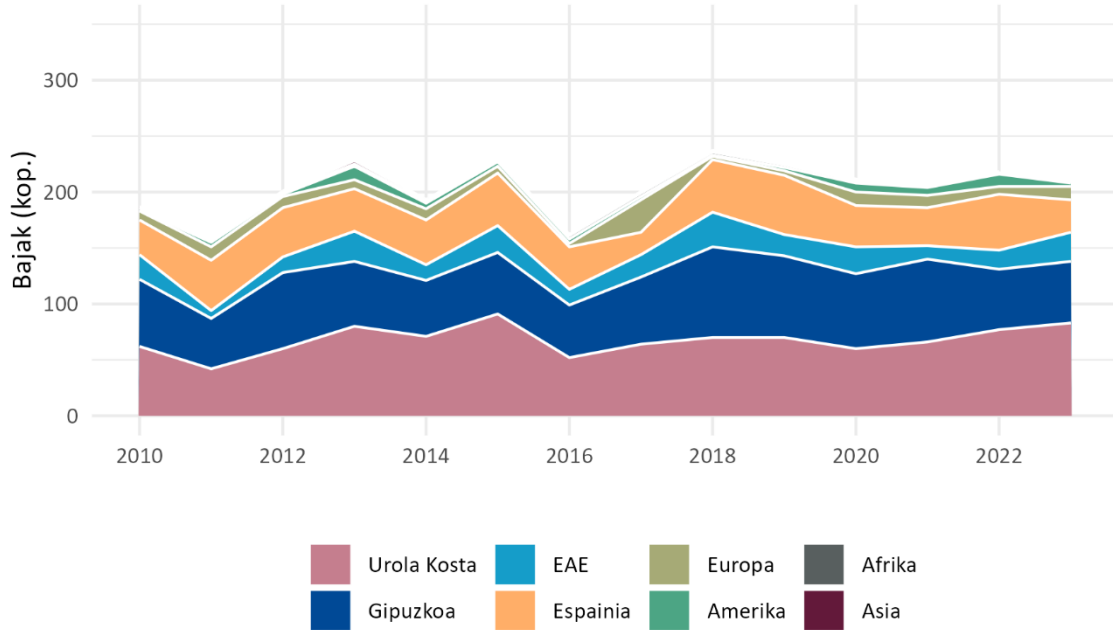


**12. Grafikoa: Bajak adin-tartearen arabera (kop.).  
Zumaia, 2010-2023**



Iturria: errolda.

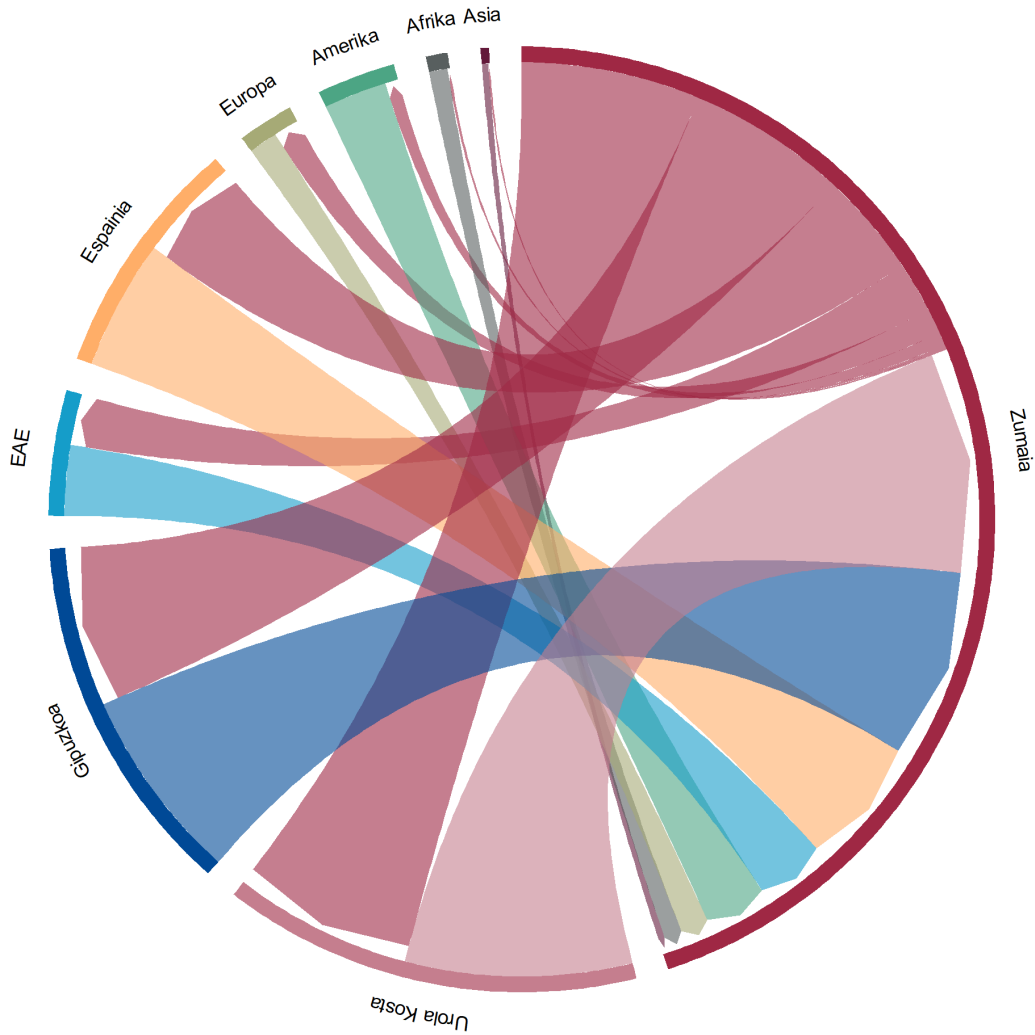
### 13. Grafikoa: Bajak helmugako lurraldearen arabera (kop.). Zumaia, 2010-2023



Iturria: errolda.

Horiek horrela, azken hamalau urte hauetan Zumaia aztertutako eremu guztiekin izan du migrazio saldo positiboa. Nolanahi ere, pertsonen joan-etorri fluxu handienak Urola Kostarekin eta Gipuzkoarekin izan badira ere, migrazio saldo positibo handiena Amerikarekin izan du (267 pertsona). Dena den, Urola Kostatik (256 pertsona) eta Gipuzkoatik (181 pertsona) irabazitako pertsona kopurua ere esanguratsua da. Aztertutako datuen arabera, beraz, udalerrri mailako migrazio fenomenoaren atzean bi aldagai nagusi daude. Batetik, egoera sozioekonomiko orokorrak pertsonen eta familien errentan duen eragina, eta bestetik inguruko herri eta eskualdeetan dagoen etxebizitza eskuragarritasuna (ikus 14. Grafikoa eta 7. Taula).

**14. Grafikoa: Alta eta bajen fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.).  
Zumaia, 2010-2023**



| 21

Iturria: errolda.

**7. Taula: Alta eta bajen fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.).  
Zumaia, 2010-2023**

Eremua	Altak	Bajak	Saldoa
Urola Kosta	1.204	948	256
Gipuzkoa	1.028	847	181
EAE	375	271	104
Espainia	692	553	139
Europa	154	135	19
Amerika	335	68	267
Afrika	98	14	84
Asia	34	10	24
Gainerakoak	5	1	4
<b>Orotara</b>	<b>3.925</b>	<b>2.847</b>	<b>1.078</b>

### 3 Bizikidetza-unitateak

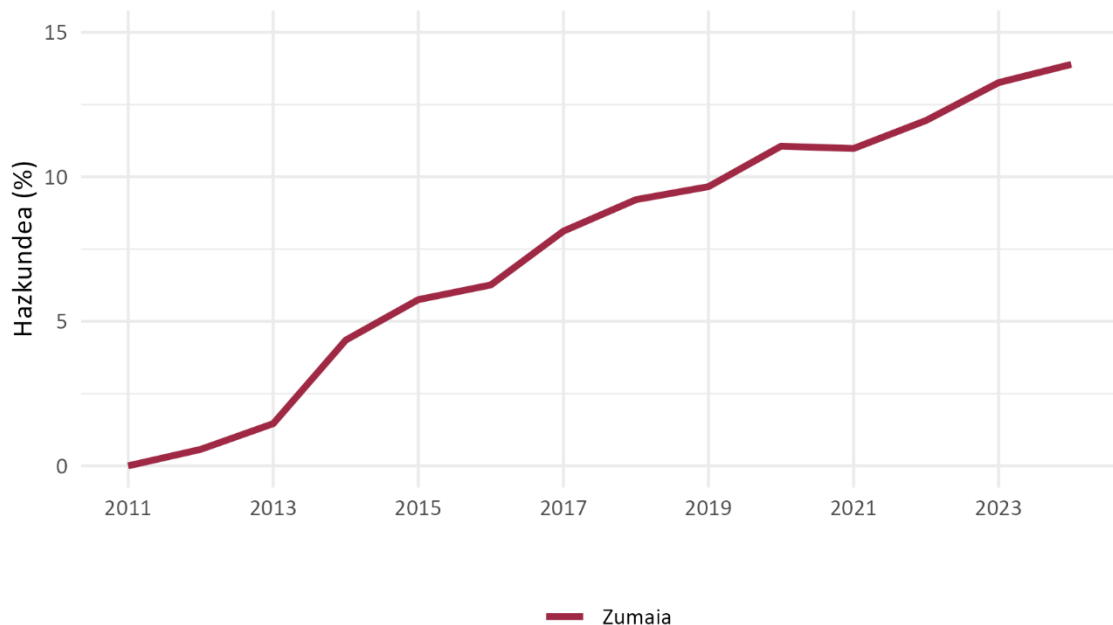
Egitura demografikoak bizikidetza-unitateetan du isla. Izan ere, etxebizitza parkeak dituen aukeren baitan biztanleria non eta nola antolatzen den ezaugarritzen dute. Atal honetan etxebizitzek duten erabilera (non, nor, zenbat, nolakoak) eta gazteen emantzipazio maila aztertzen da. 18-34 urte bitarteko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

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

#### 3.1 Aldagai nagusiak

Biztanleriarekin ikusi bezalaxe, Zumaia bizikidetza-unitateen kopuruak ere gora egin du azken urteetan. 2011-2024 urteen bitartean bizikidetza-unitateak 3.498 izatetik 3.984 izatera igaro dira, %13,9ko hazkundeak, alegia. Bi faktore nagusik eragin dute bizikidetza-unitateen igoera: biztanleriaren hazkundeak, batetik, eta bizikidetza-unitateen tamaina txikitzeak, bestetik. Izan ere, azken urteetan etxebizitza batean bizi den batez besteko pertsona kopurua txikituz joan da, pixkanaka bada ere. Hau da, gaur egun pertsona kopuru berdinentzat duela urte batzuk baino etxebizitza kopuru handiagoa behar da, eta, ondorioz, etxebizitza parkearen gaineko presioa handitu egin da (ikus 15. Grafikoa, 16. Grafikoa eta 8. Taula).

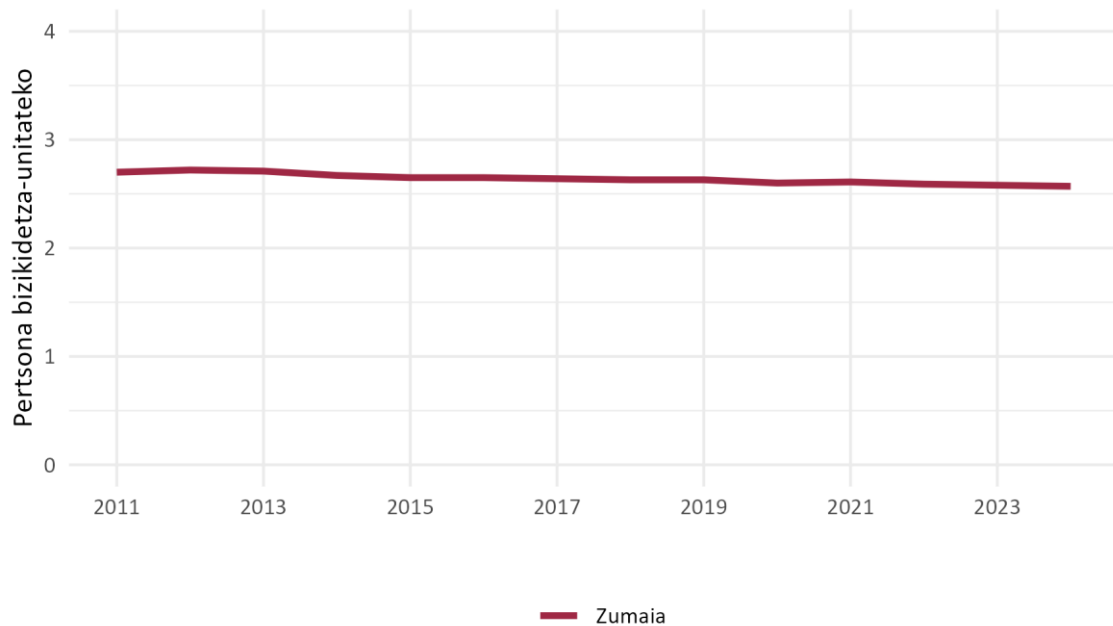
15. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen hazkundeak (%).  
Zumaia, 2011-2024



**8. Taula: Bizikidetzta-uintateen eta batez besteko tamainaren bilakaera. Zumaia, 2011-2024**

Adierazlea	2011	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Bizikidetzta-uintateak (kop.)	3.498	3.650	3.717	3.820	3.885	3.916	3.984
Batez besteko tamaina	2,70	2,67	2,65	2,63	2,60	2,59	2,57

Iturria: errolda.

**16. Grafikoa: Bizikidetzta-uintateen batez besteko tamainaren bilakaera (kop.). Zumaia, 2011-2024**

Iturria: errolda.

Bizikidetzta-uintate gehienak, biztanleria bezalaxe, Basadi-Alaia-Basusta auzoan (1.726 bizikidetzta-uintate) eta Erdialdea auzoan (2.044 bizikidetzta-uintate) daude. Aintzat hartu behar da udalerrri osoan pertsona bakarrez osatutako (1.076) eta bi pertsonaz osatutako (1.083) bizikidetzta-uintateak udalerriko bizikidetzta-uintateen %54,2 direla. Hiru kidez osatutakoak %17,7 dira eta lau kidez osatutakoak, berriz, %20,9 (ikus 9. Taula eta 2. Irudia).

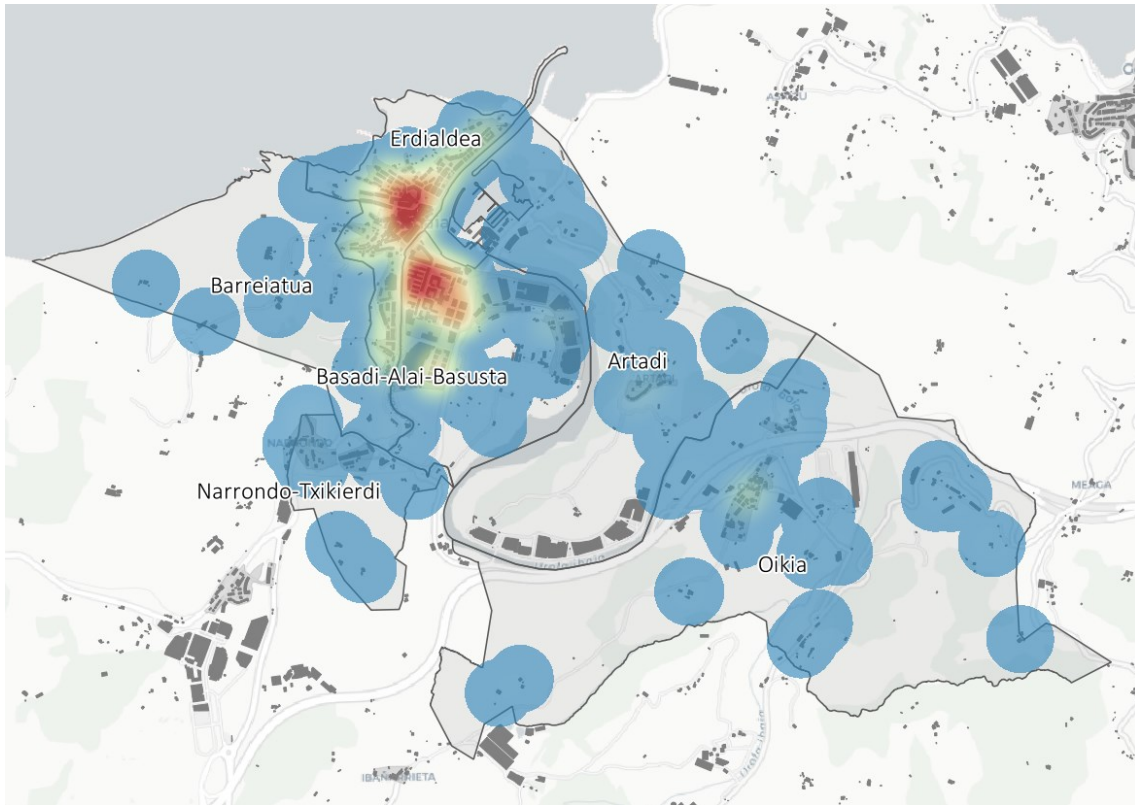
Bi auzo nagusiak alderatuta, Erdialdean bizikidetzta-uintate txikien kopurua Basadi-Alaia-Basustan baino handiagoa da: kide bakarrez osatutako etxeak (579 bizikidetzta-uintate) %28,3 dira lehen kasuan eta bigarreanean (446 bizikidetzta-uintate), berriz, %25,8. Bestalde, azpimarragarria da biztanle kopuru txikia biltzen den eremuetan (Artadi, Oikia edo eremu barreiatua) bizikidetzta-uintateen batez besteko tamaina handiagoa dela. Datu horiek adierazten dute elkarren arteko harremana dutela eremu bakoitzeko adin egiturak eta etxebizitza motak. Izan ere, Erdialdean egon den belaunaldi aldaketak bertako etxebizitza parkea (txikiagoa eta zaharragoa) belaunaldi berrien eskura jarri du, beste eremu batzuetan gertatu ez dena (ikus 9. Taula eta 2. Irudia).

**9. Taula: Bizikidetzaren unitateak auzoaren eta tamainaren arabera (kop.). Zumaia, 2024**

Auzoa	1 Kide	2 Kide	3 Kide	4 Kide	5 Kide	≥6 kide	Orotara
Artadi	16	12	8	11	5	1	53
Barreiatua	4	4	3	1	3	0	15
Basadi-Alai-Basusta	446	491	311	361	92	25	1.726
Erdialdea	579	536	351	433	115	30	2.044
Narrondo-Txikiardi	12	4	6	2	1	0	25
Oikia	19	36	27	23	7	9	121
<b>Zumaia</b>	<b>1.076</b>	<b>1.083</b>	<b>706</b>	<b>831</b>	<b>223</b>	<b>65</b>	<b>3.984</b>

Iturria: errolda.

**2. Irudia: Biztanleriaren bero mapa. Zumaia, 2024**



Iturria: errolda.

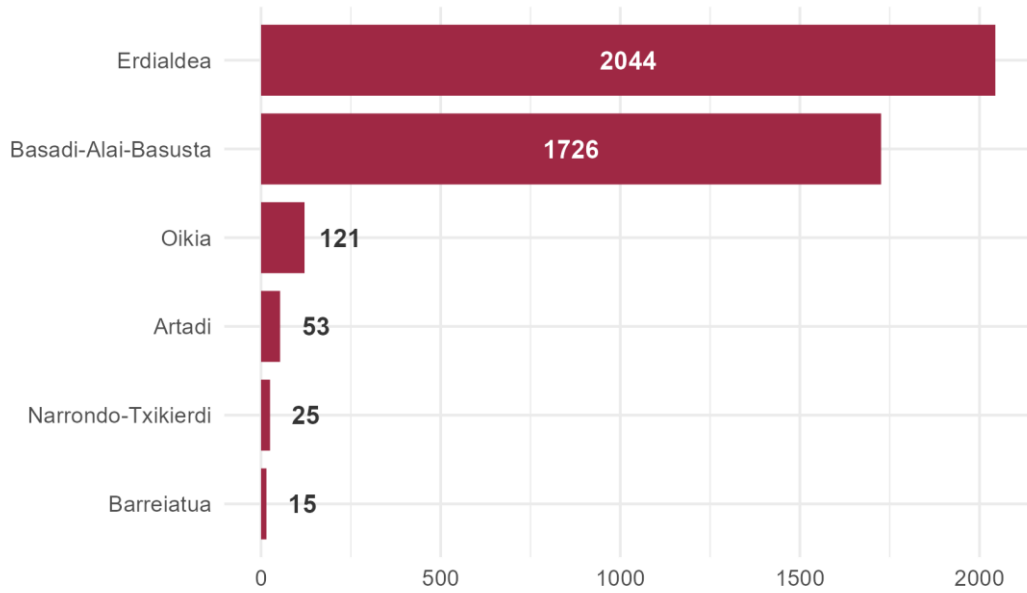




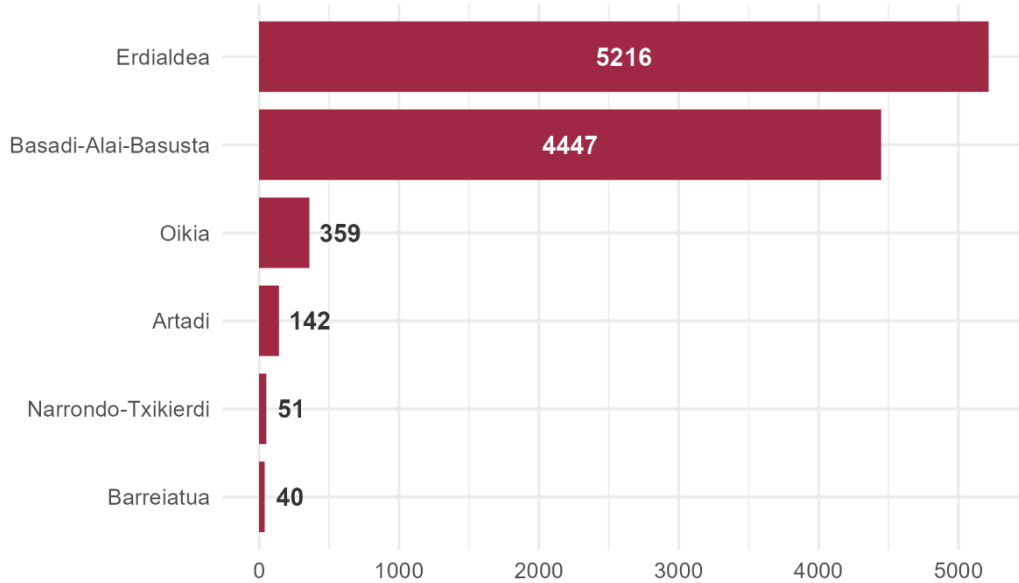
### 3.2 Emantzipazio maila

Horiek horrela, aurreko ataletan dagoeneko azaldu da Erdialdea eta Basadi-Alai-Basusta eremuak biztanleriaren eta bizikidetz-unitateen kopuruaren ikuspegitik duten nagusitasuna. Modu berean, bizikidetz-unitateen batez besteko tamainaren joera ere aztertu da: auzo jendetsuenetan (Erdialdea eta Basadi-Alai-Basusta) etxebizitzako batez besteko pertsona kopurua biztanle gutxi duten eremuetan (Oikia, Artadi eta eremu barreiatua) baino txikiagoa da. Narrondo-Txikiardi da salbuespen bakarra (ikus 17. Grafikoa, 18. Grafikoa eta 19. Grafikoa).

**17. Grafikoa: Pertsonak errolatuta dituzten etxebizitzak auzoaren arabera (kop.). Zumaia, 2024**

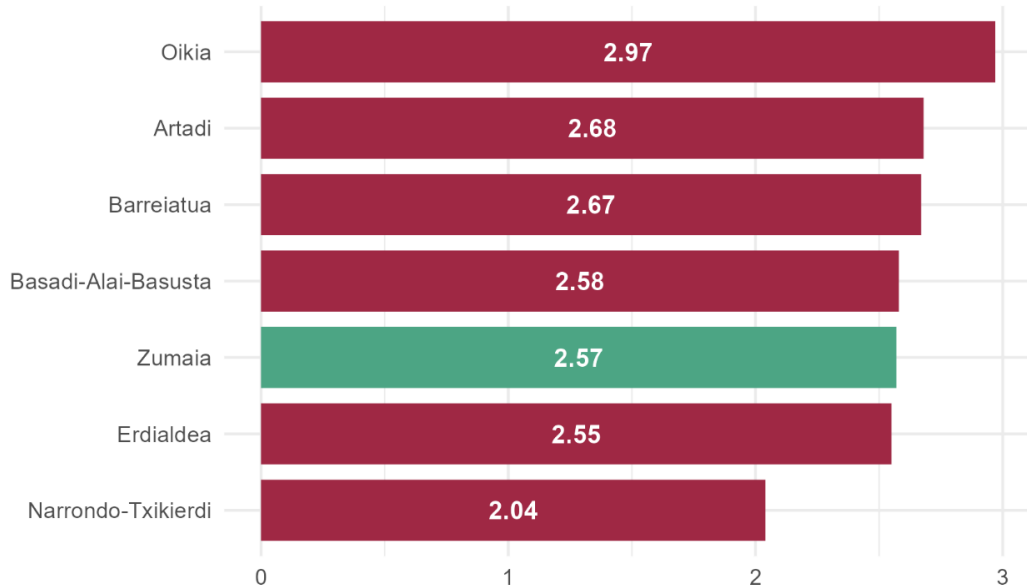


Iturria: errolda.

**18. Grafikoa: Erroldatutako pertsonak auzoaren arabera (kop.).  
Zumaia, 2024**

Iturria: errolda.

| 26

**19. Grafikoa: Bizikidetzaren unitateen batez besteko tamaina auzoaren arabera (kop.).  
Zumaia, 2024**

Iturria: errolda.

Bestalde, Zumaian 18-34 urte bitarteko 1.732 gazte bizi dira, biztanleriaren %16,9. Emantzipatzeko adinean dauden pertsonak auzo bakoitzean duten pisu erlatiboaren arabera aztertzen badira, Narrondo-Txikiardik (%27,5) eta eremu barreiatuak (%22,5) dute tasarik handiena. Nolanahi ere, bi eremu hauek biztanleria kopuru txikia dute, eta ondorioz, ehunekoa ez



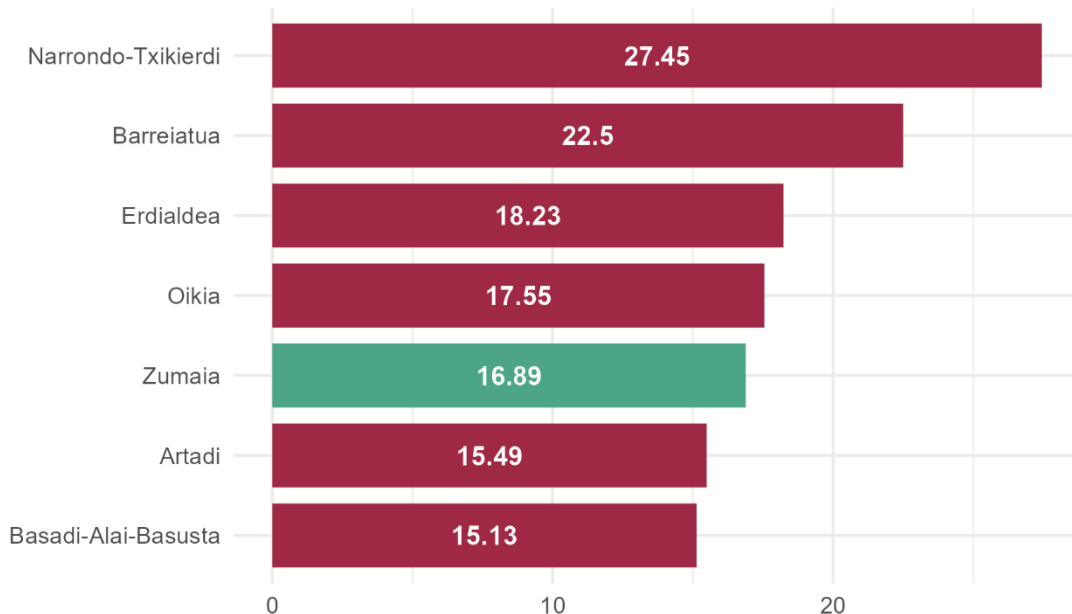
da esanguratsua: 14 gazte Narrondo-Txikierrdin eta 9 gazte eremu barreiatuan. Gainerako auzoei dagokionez, Erdialdea (%18,2) eta Oikia (%17,6) dira udalerriko batez bestekoaren gaineratik daudenak. Artadi auzoa (%15,5) eta Basadi-Alai-Basusta auzoa (%15,1), berriz, Zumaia gazteen tasatik behera daude (ikus 20. Grafikoa eta 10. Taula).

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

Horiek horrela, Zumaian 18-34 urte bitarteko 482 pertsona daude emantzipatuta, udalerriko adin tarte horretako pertsonen %27,8a. Gazteen Euskal Behatokiaren arabera, EAEko 18-34 urte bitarteko pertsonen emantzipazio tasa %37,0 da eta Gipuzkoan, berriz, %35,0 (Gazteen Euskal Behatokia, 2019). Beraz, baieztatu daiteke Zumaian emantzipatutako gazteen ehunekoa bere herrialdekoa eta autonomi erkidegokoa baino txikiagoa dela (ikus 21. Grafikoa eta 10. Taula).

Zumaia gazteen emantzipazio tasa ez da homogenea udalerriko osoan. Erdialdean gazteen %31,7 emantzipatuta dago, Artadirekin (%31,8) eta Oikiarekin (%31,7) batera tasarik handiena, baina azken bi auzo hauetan bizi den gazte kopurua ez da esanguratsua. Basadi-Alai-Basusta auzoan, berriz, emantzipatutako gazteen tasa (%22,3) udalerriko batez bestekoaren azpitik dago (ikus 21. Grafikoa, 10. Taula eta 3. Irudia).

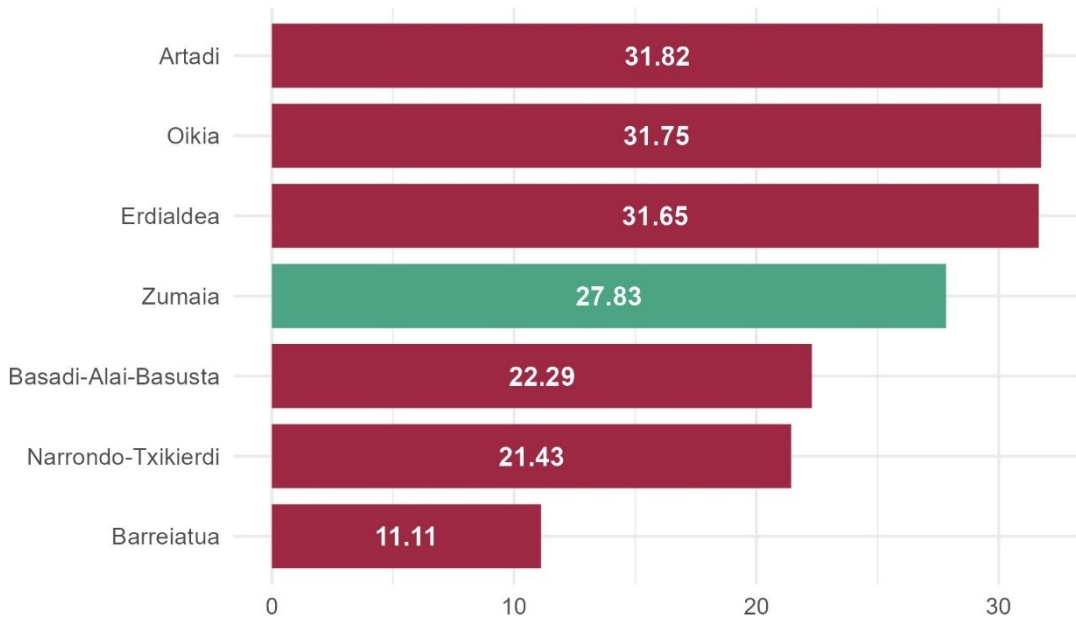
**20. Grafikoa: 18-34 urte bitarteko pertsonen pisu erlatiboa auzoaren arabera (%). Zumaia, 2024**



Iturria: errolda.



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



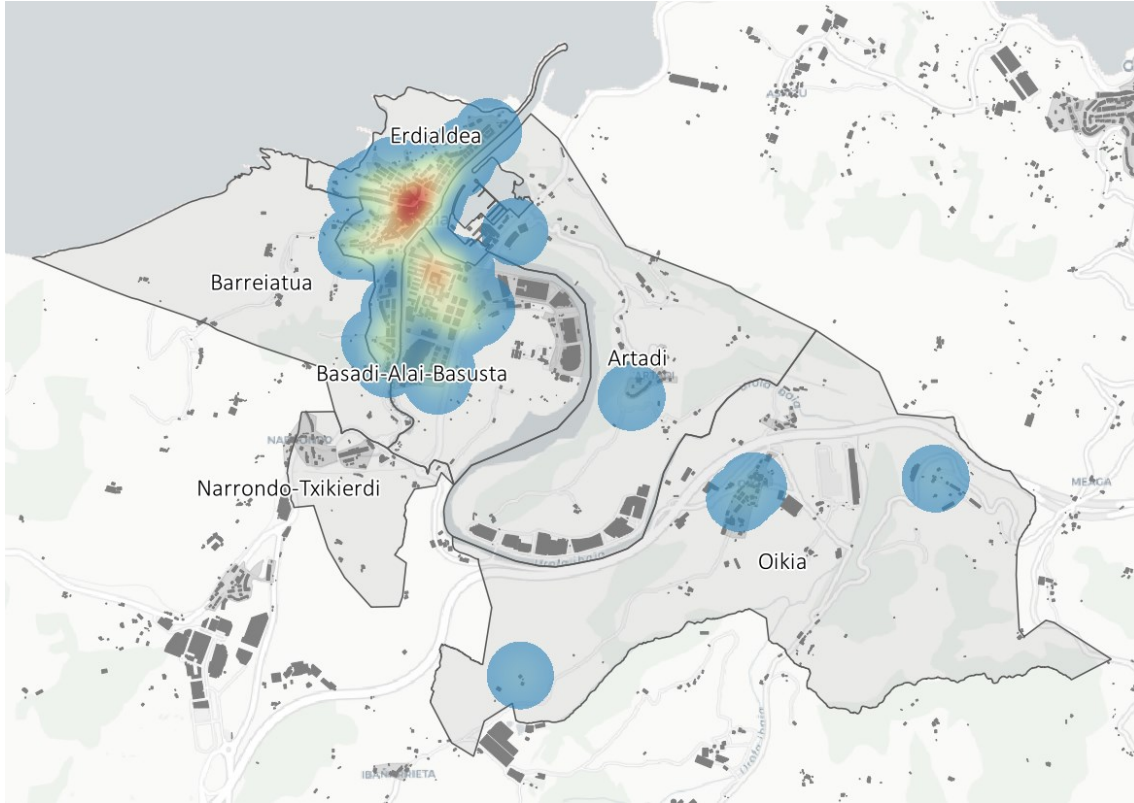
Iturria: errolda. Ekoizpen propioa.

10. Taula: Gazteak emantzipazio egoeraren eta auzoaren arabera (kop.). Zumaia, 2024

Auzoa	Emantzipatutako gazteak	Emantzipatu gabeko gaztea	Orotara
Artadi	7	15	22
Barreiatua	1	8	9
Basadi-Alai-Basusta	150	523	673
Erdialdea	301	650	951
Narrondo-Txikierdi	3	11	14
Oikia	20	43	63
Zumaia	482	1.250	1.732

Iturria: errolda. Ekoizpen propioa.

**3. Irudia: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko biztanleriaren bero mapa. Zumaia, 2024**



Iturria: errolda. Ekoizpen propioa.

## 4 Ezaugarri sozioekonomikoak

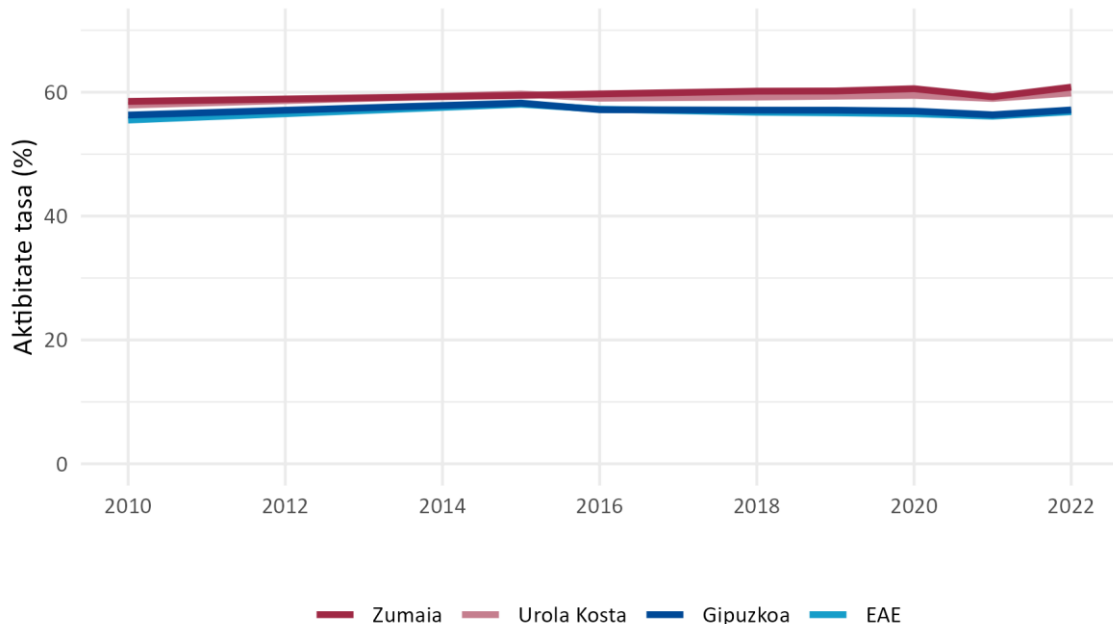
Udalerriko biztanleriak dituen ezaugarri sozioekonomikoen azterketak etxebizitza parkearen erabilera eta eskuragarritasuna ulertzeko gakoak ematen ditu. Aktibitate tasak, langabezia tasak edota errenta mailak etxebizitzaren eskaeran eta hauen nolakotasunean eragin zuzena dute, bai eta biztanleriak udalerrian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

### 4.1 Aldagai nagusiak

Azken urteetan Zumaia aktibitate tasa, pixkanaka bada ere, handituz joan da. 2022ko datuen arabera udalerriko 16 urtetik gorako biztanleen %60,8 dago lanean edo lan bilaketa aktiboan. Ehuneko hau Urola Kostako tasaren oso antzekoa da (%59,9), baina Gipuzkoakoa (%57,1) eta EAEkoa (%56,9) baino ia lau puntu handiagoa da. Udalerriko aktibitate-tasa sexuaren arabera aztertuta, ordea, desberdintasunak antzematen dira. Emakumeen aktibitate-tasa 2010ean %50,7 izatetik 2022an %57,7 izatera igaro bada ere, gizonen aktibitate-tasa baino 6,3 puntu txikiagoa da (%64,0) (ikus 22. Grafikoa, 23. Grafikoa eta 11. Taula).

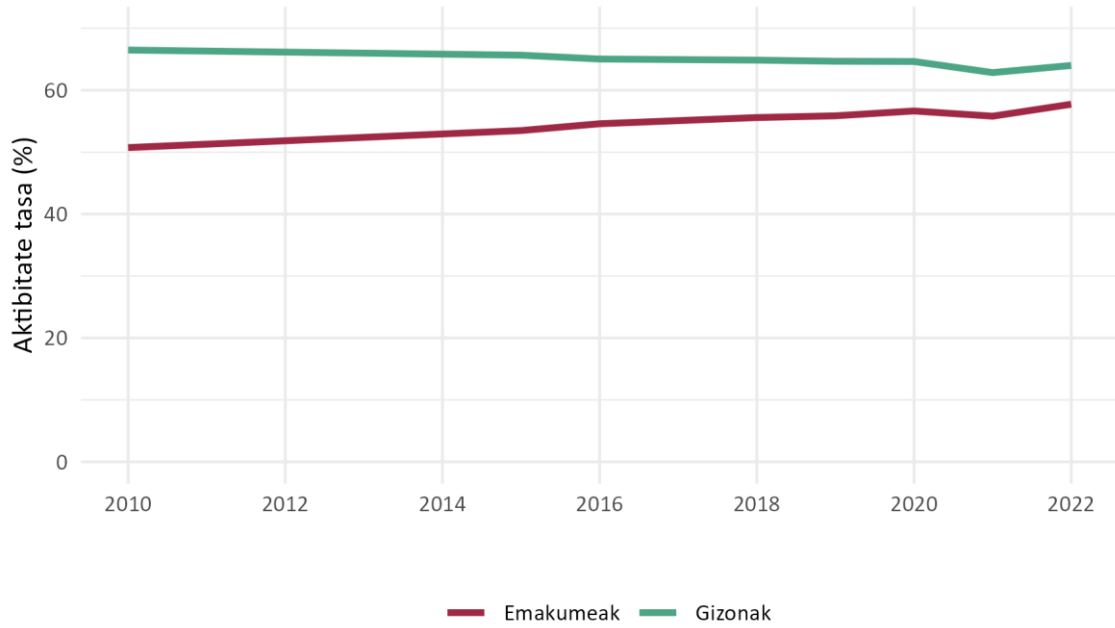
Modu berean, udalerriko okupazio-tasa (%56,5) Urola Kostakoa (%55,8), Gipuzkoakoa (%52,6) eta EAEkoa baino (%51,3) handiagoa da. Kasu honetan sexuaren arabera desoreka nabarmendu egiten da: emakumeen okupazio-tasa (%52,5) gizonena baino zortzi puntu handiagoa da (%60,6) (ikus 24. Grafikoa, 25. Grafikoa eta 12. Taula).

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



Iturria: Eustat.

**23. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%).  
Zumaia, 2010-2022**



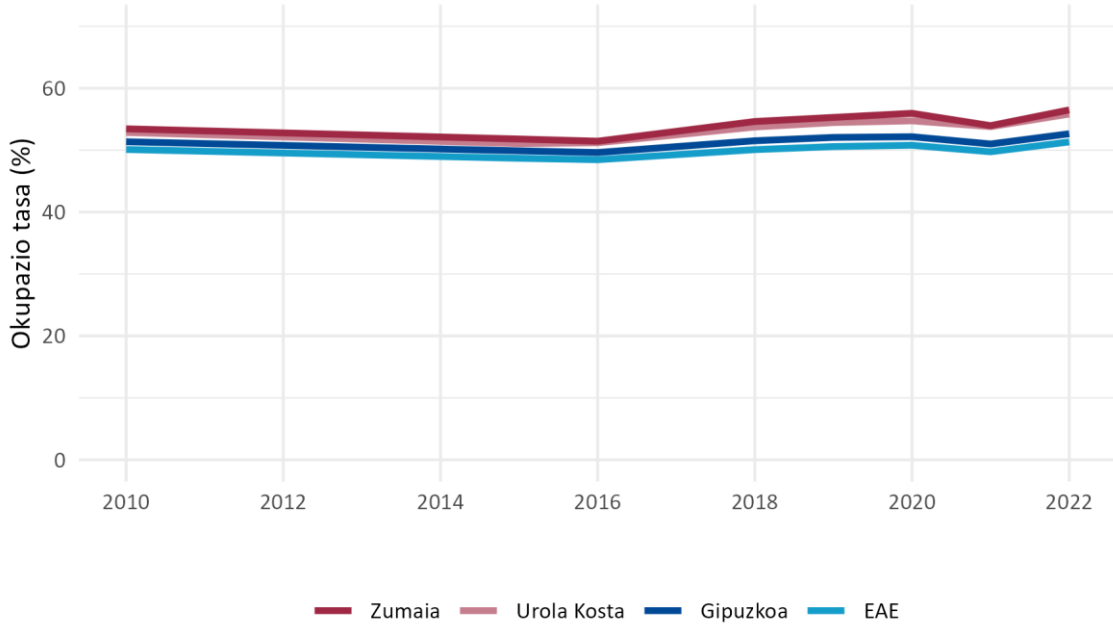
Iturria: Eustat.

**11. Taula: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%).  
Zumaia, 2010-2022**

Sexua	2010	2015	2016	2018	2020	2022
Emakumeak	50,74	53,49	54,59	55,59	56,65	57,74
Gizonak	66,49	65,66	65,04	64,86	64,64	64,00
<b>Orotara</b>	<b>58,52</b>	<b>59,49</b>	<b>59,73</b>	<b>60,17</b>	<b>60,57</b>	<b>60,82</b>

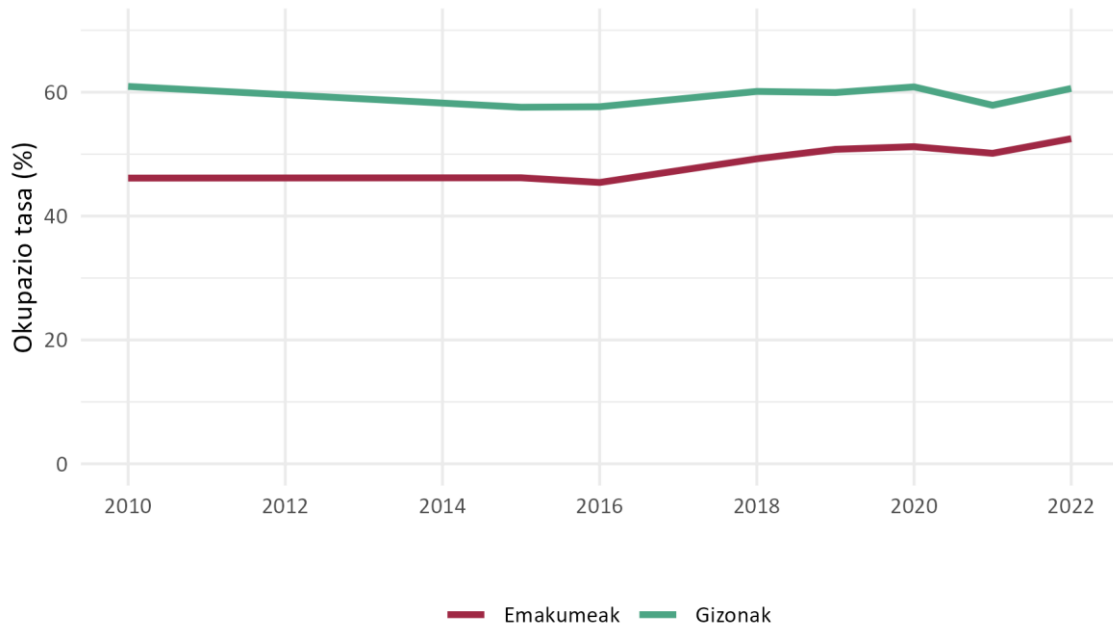
Iturria: Eustat.

**24. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera (%).  
Zumaia eta bere ingurua, 2010-2022**



Iturria: Eustat.

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



Iturria: Eustat.



**12. Taula: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%).  
Zumaia, 2010-2022**

Sexua	2010	2015	2016	2018	2020	2022
Emakumeak	46,14	46,19	45,43	49,25	51,21	52,50
Gizonak	60,94	57,58	57,66	60,13	60,86	60,61
<b>Orotara</b>	<b>53,45</b>	<b>51,8</b>	<b>51,45</b>	<b>54,63</b>	<b>55,95</b>	<b>56,50</b>

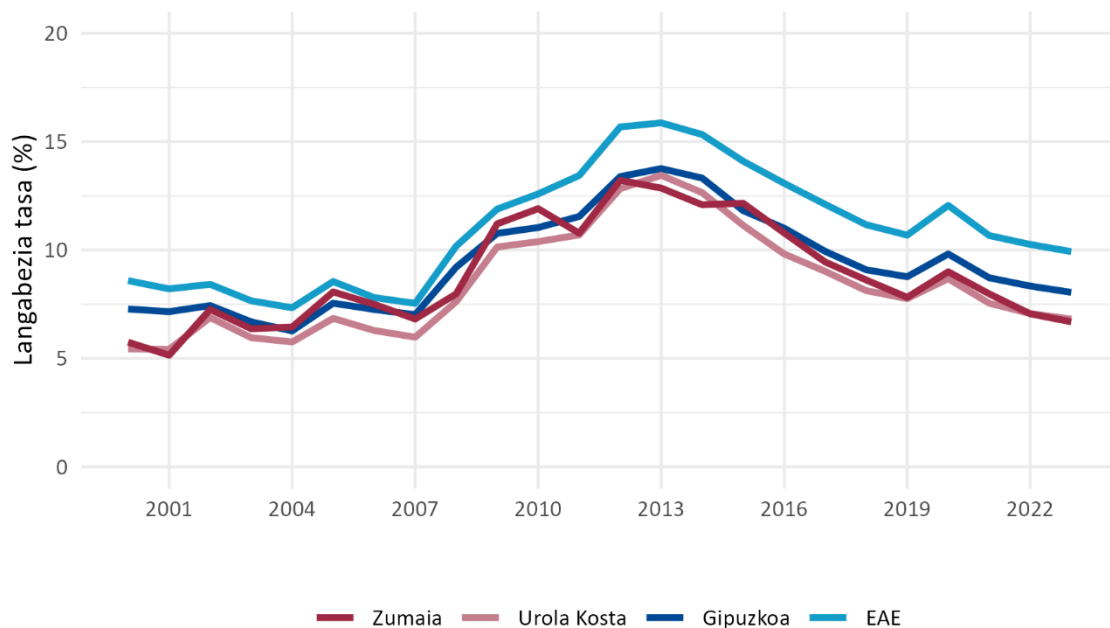
Iturria: Eustat.

Langabezia-tasaren bilakaerak, izan Eustaten zein Lanbideren datuak, joera berdina adierazten dute. 2008ko krisi sozioekonomikoak Zumaia langabezia-tasan eragina izan zuen: urte horretatik aurrera udalerriko langabetuen portzentajeak gora egin zuen. Lanbideren datuen arabera Zumaia langabezia-tasak 2012an iritsi zen azken bi hamarkadetako balio maximora (%13,2). Hortik aurrera langabezia-tasak beherako joera hartu zuen eta azken datuen arabera %6,7an kokatzen da (26. Grafikoa eta 27. Grafikoa).

Azken bi hamarkadetan Zumaia langabezia-tasa EAEko tasaren azpitik mantendu da, baina Urola Kostako eta Gipuzkoako balioen inguruan. Azken urteetan, ordea, udalerriko biztanleen egoera sozioekonomikoak Gipuzkoarekin eta EAERekin alderatuta hobera egin du langabezia-tasari dagokionez behintzat: Zumaia langabezia-tasa Gipuzkoakoa (%8,1) baino 1,4 puntu eta EAEkoa (%9,9) baino 3,2 puntu txikiagoa da (26. Grafikoa eta 27. Grafikoa).

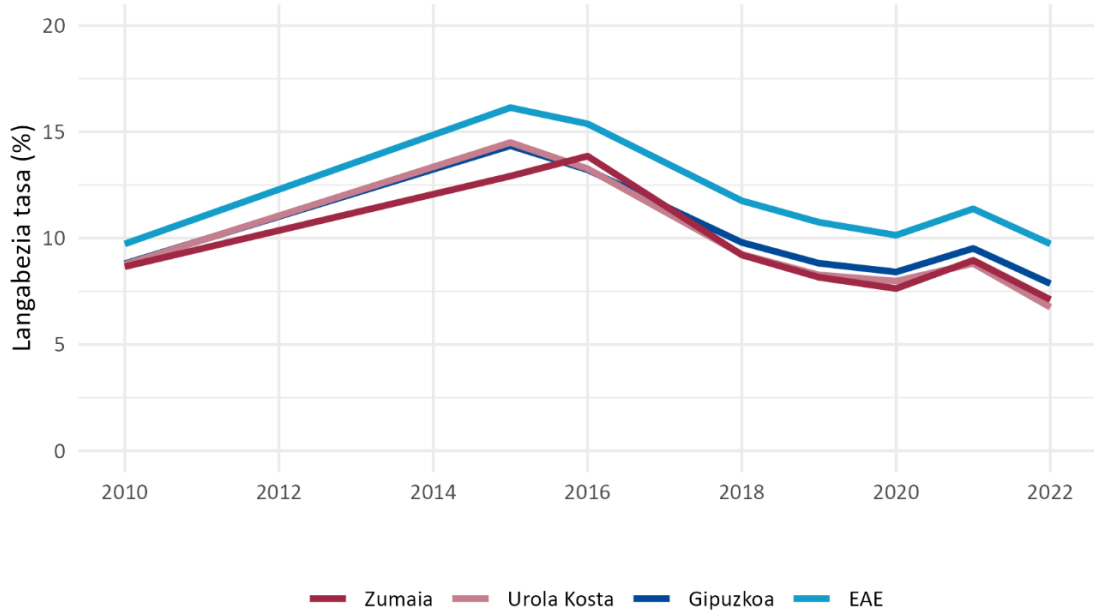
Bestalde, sexuaren araberako langabezia-tasaren datuek 2008ko krisiaren osteko erreperazio urteetan gizon eta emakumeen arteko desoreka handitu dela adierazten dute. Eustaten 2022ko datuen arabera emakumeen langabezia-tasa (%9,1) gizonena baino (%5,3) 3,8 puntu handiagoa da (ikus 28. Grafikoa eta 13. Taula).

**26. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%).  
Zumaia eta bere ingurua, 2000-2023**



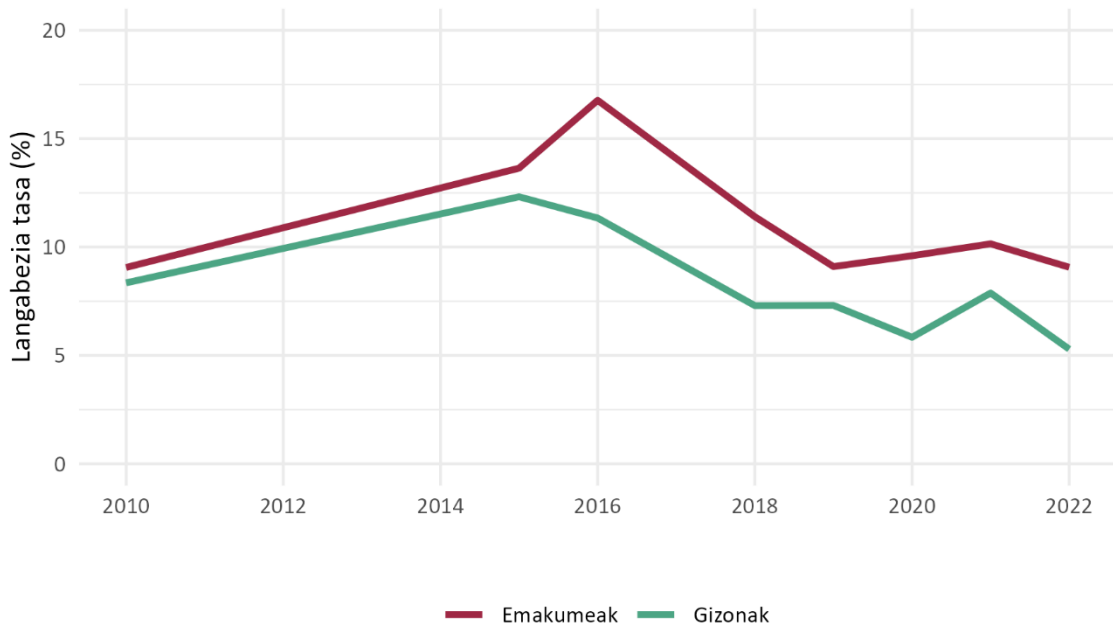
Iturria: Lanbide.

**27. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%).  
Zumaia eta bere ingurua, 2010-2022**



Iturria: Eustat.

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



Iturria: Eustat.

**13. Taula: Langabezia tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Zumaia, 2010-2022**

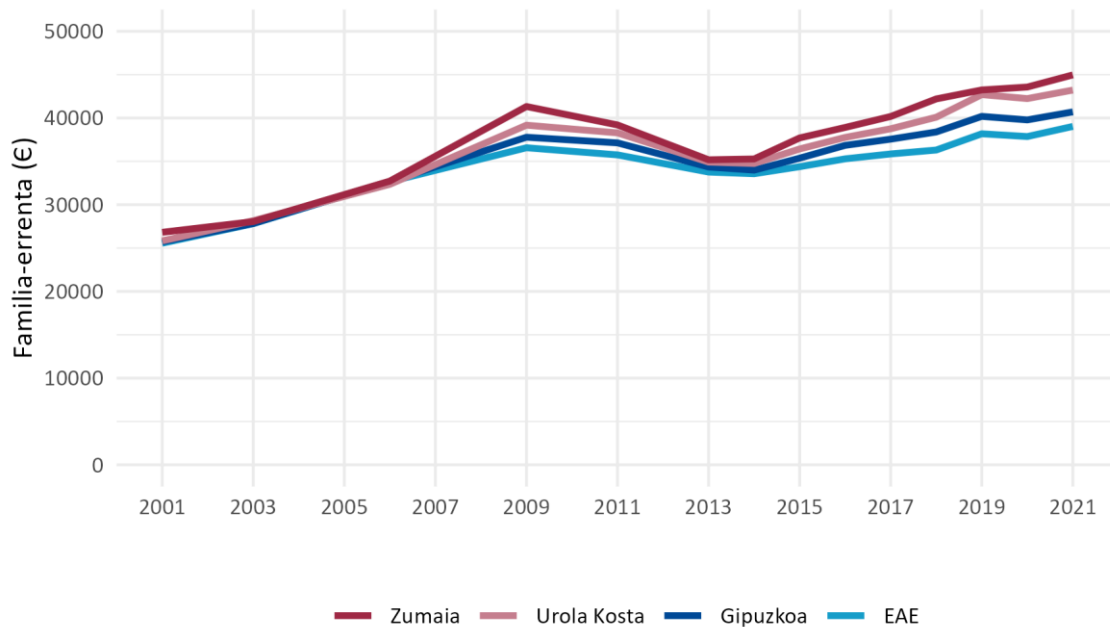
Sexua	2010	2015	2016	2018	2020	2022
Emakumeak	9,06	13,64	16,77	11,4	9,60	9,07
Gizonak	8,35	12,32	11,34	7,30	5,84	5,29
<b>Orotara</b>	<b>8,66</b>	<b>12,92</b>	<b>13,86</b>	<b>9,21</b>	<b>7,63</b>	<b>7,11</b>

Iturria: Eustat.

Zumaiaiko familia-errenta erabilgarriak behera egin zuen 2008ko krisi sozioekonomikoaren ondorengo urteetan. Aldiz, azken urteetan testuinguru sozioekonomikoa positiboa izan da eta errenta mailak gora egin du. Gaur egungo Zumaiaiko familia-errenta eskuragarriaren batez bestekoa 44.972€ da. Aipatu behar da 2013-2014 alditik hona udalerriko errenta maila bere inguruko eremuetan baino gehiago hazi dela, aldea handituz. Horiek horrela, Urola Kostako familia-errenta eskuragarria 43.221€ da, Gipuzkoaren kasuan 40.706€ eta EAEn, berriz, 39.030€ (ikus 29. Grafikoa).

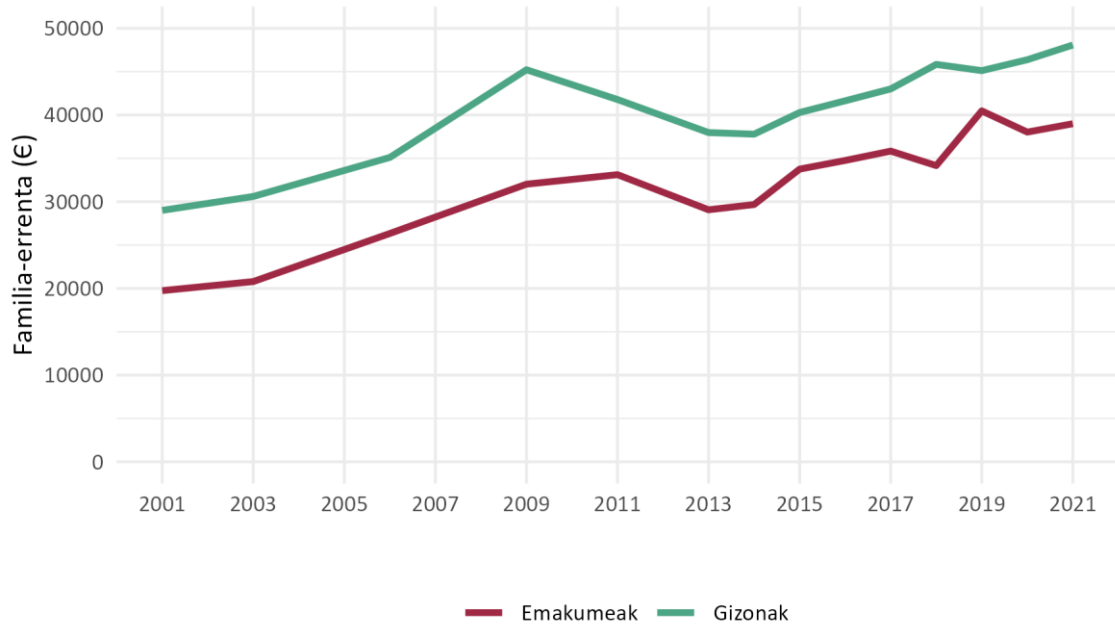
Nolanahi ere, udalerriko familia-errenta erabilgarriaren kasuan datuak oso desberdinak dira hartzaile nagusia emakumea edo gizona denean. Zumaiairen kasuan, emakumeak hartzaile nagusi diren familia-errenta erabilgarriaren batez bestekoa 38.995€ da, gizonena (48.075€) baino %18,9 gutxiago (ikus 30. Grafikoa, eta 14. Taula).

**29. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera (€). Zumaia eta bere ingurua, 2011-2021**



Iturria: Eustat.

**30. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€). Zumaia, 2011-2021**



Iturria: Eustat.

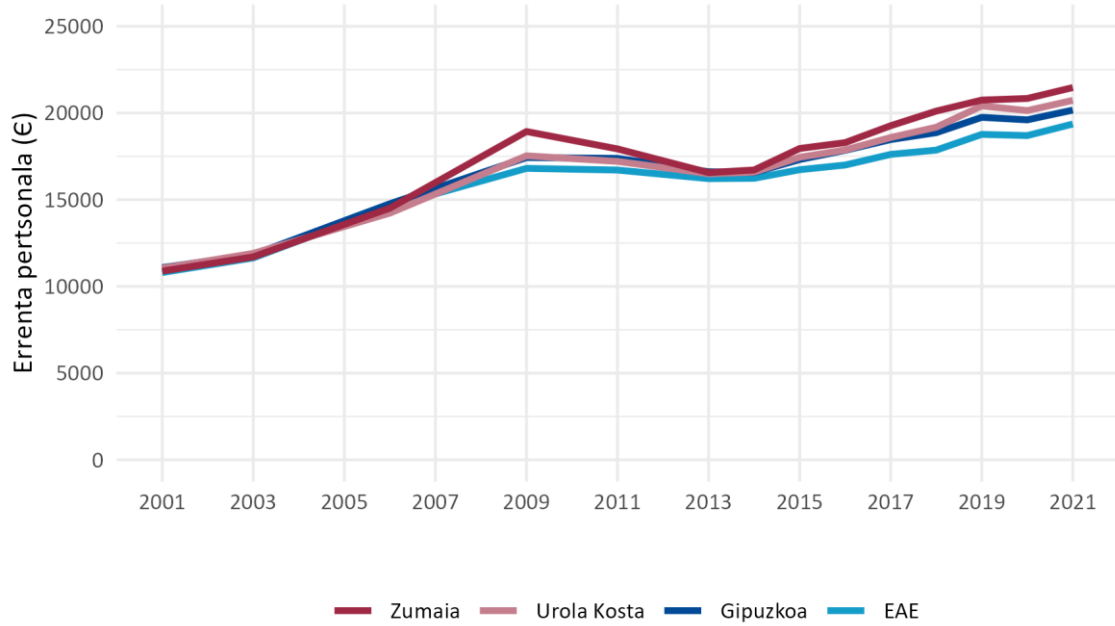
**14. Taula: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€). Zumaia, 2001-2021**

Sexua	2001	2006	2009	2013	2017	2021
Emakumeak	19.747	26.339	32.024	29.070	35.838	38.995
Gizonak	29.004	35.109	45.222	37.974	43.010	48.075
<b>Orotara</b>	<b>26.820</b>	<b>32.728</b>	<b>41.327</b>	<b>35.184</b>	<b>40.179</b>	<b>44.972</b>

Iturria: Eustat.

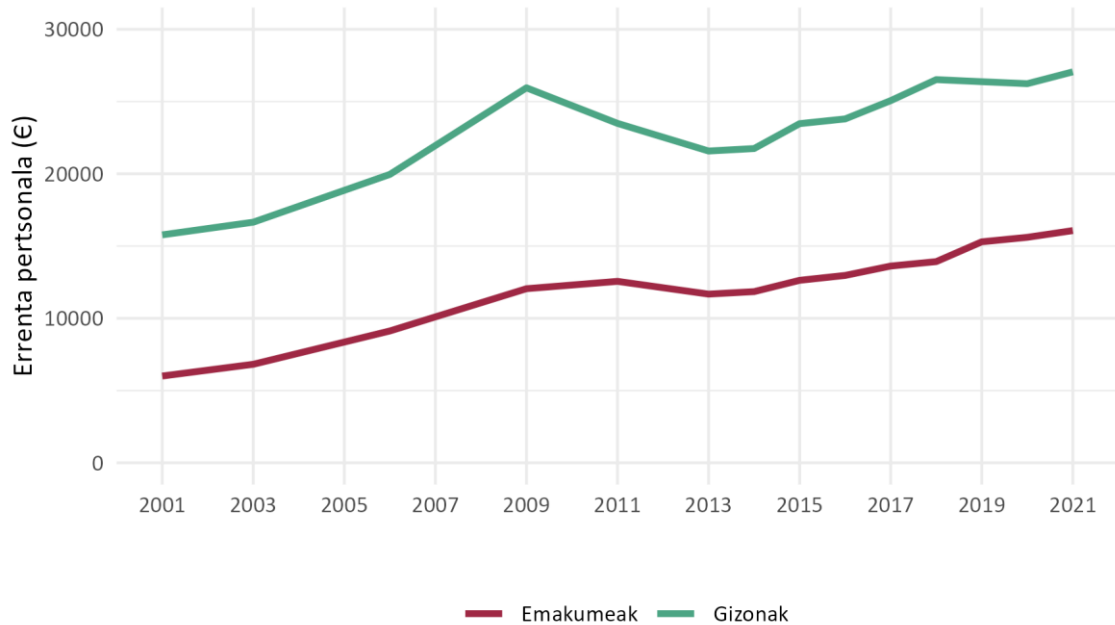
Errenta pertsonal erabilgarriaren batez bestekoak familia-errenta erabilgarriaren joera bera adierazten du. Zumaia errenta pertsonalaren batez bestekoa (21.468€), Urola Kosta (20.729€), Gipuzkoa (20.169€) eta EAEkoa (19.366€) baino handiagoa da. Halaber, errenta pertsonal erabilgarrian ere sexuaren arabera desoreka argia antzematen da: Zumaia emakumeen errenta pertsonal erabilgarria (16.072€) gizonena baino %40,6 txikiagoa da (27.056€). Datu honek udalerriko egitura sozioekonomikoak duen genero desoreka berresten du (ikus 31. Grafikoa, 32. Grafikoa eta 15. Taula

**31. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera (€).  
Zumaia eta bere ingurua, 2011-2021**



Iturria: Eustat.

**32. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€).  
Zumaia, 2011-2021**



Iturria: Eustat.



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

Sexua	2001	2006	2009	2013	2017	2021
Emakumeak	6.007	9.126	12.051	11.676	13.618	16.072
Gizonak	15.776	19.960	25.951	21.578	25.065	27.056
Orotara	<b>10.885</b>	<b>14.516</b>	<b>18.933</b>	<b>16.564</b>	<b>19.268</b>	<b>21.468</b>

Iturria: Eustat.

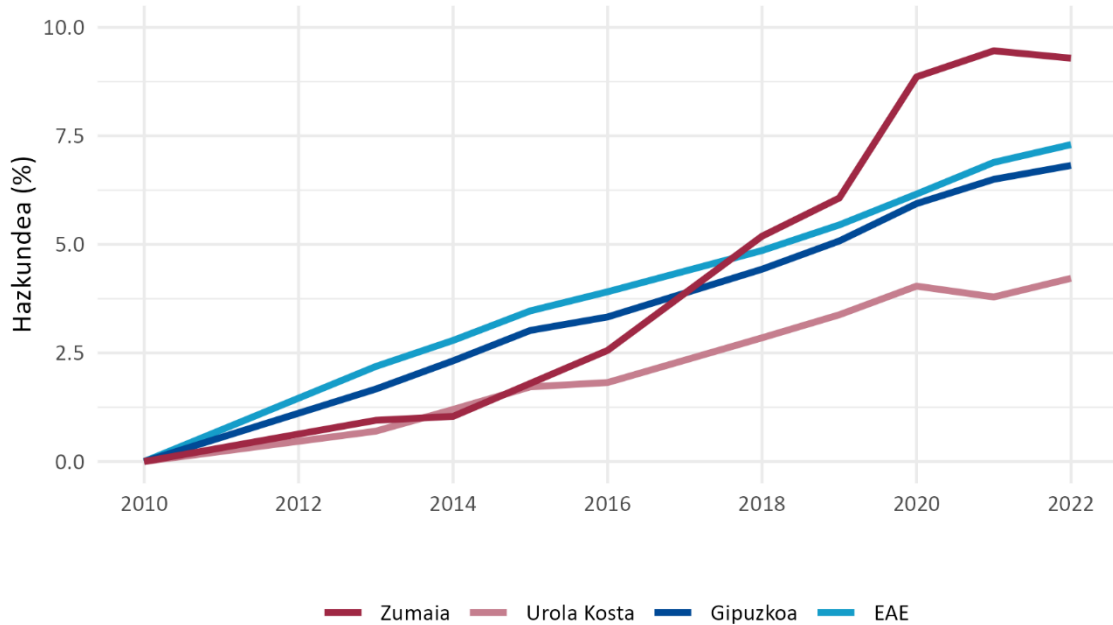
## 5 Etxebizitza parkea

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

### 5.1 Aldagai nagusiak

Zumaia etxebizitza parkea %9,3 hazi da 2010-2022 aldian. Etxebizitza kopurua Urola Kostan (%4,2), Gipuzkoan (%6,8) eta EAEn (%7,3) baino nabarmen gehiago hazi da. Azpimarratu behar da etxebizitza parkearen hazkundera 2014 eta 2020 urteen bitartean dela bereziki handia. Horiek horrela, Eustaten azken datuen arabera Zumaia etxebizitza parkea 4.739 etxebizitzak osatzen dute: horietatik %82,6a etxebizitza nagusiak dira eta %17,4a gainerako etxebizitza motak. Udalerrriak hiru establezimendu kolektibo ere baditu (33. Grafikoa eta 16. Taula).

**33. Grafikoa: Etxebizitza parkearen bilakaera (%). Zumaia eta bere ingurua, 2010-2022**



Iturria: Eustat.

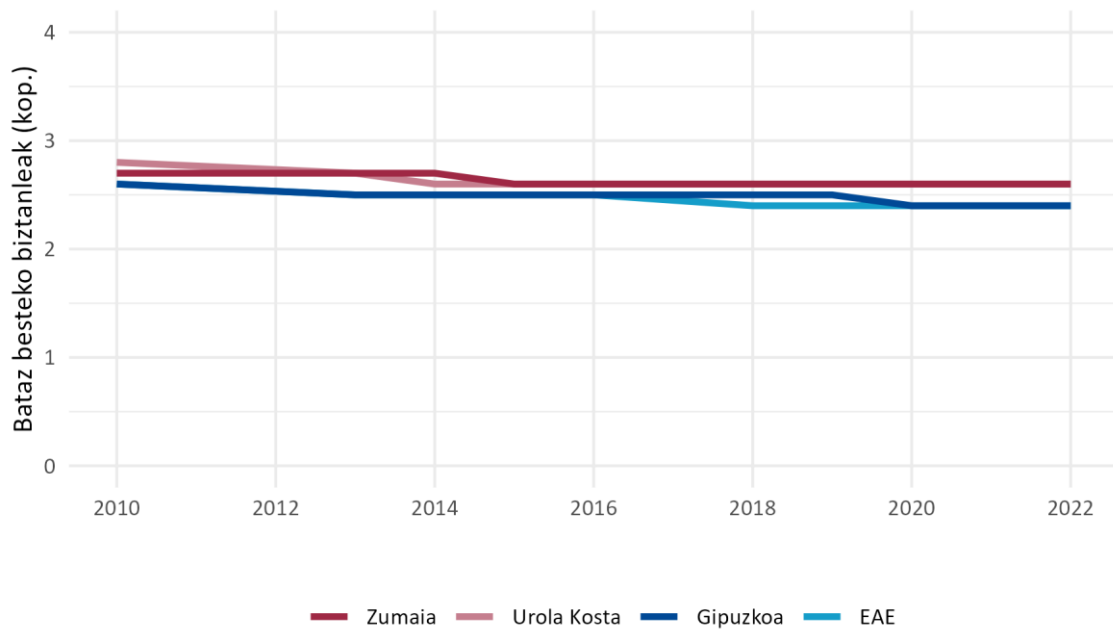
**16. Taula: Etxebizitza parkearen bilakaera motaren arabera (kop.). Zumaia, 2010-2022**

Mota	2010	2013	2014	2016	2018	2020	2022
Etxebizitza nagusiak	3.452	3.549	3.651	3.716	3.816	3.882	3.913
Gainerakoak	881	824	727	727	742	835	823
Establez. kolektiboak	3	4	3	4	3	3	3
<b>Guztira</b>	<b>4.336</b>	<b>4.377</b>	<b>4.381</b>	<b>4.447</b>	<b>4.561</b>	<b>4.720</b>	<b>4.739</b>

Iturria: Eustat.

Etxebizitza nagusiak bakoitzean bizi den biztanle kopuruaren arabera aztertzen badira, iturri estatistikoek 3-5 pertsonako etxebizitzak %45,0 direla diote (1.762 etxebizitza). Pertsona bakarrez osatutako etxebizitzak %26,0 (1.018 etxebizitza) dira eta bi pertsonaz osatutakoak, berriz, %27,4 (1.073 etxebizitza). Nolanahi ere, bizikidetzta-unitateen atalean egindako errolda ustiapenari esker Zumaian kide bateko eta bi kideko bizikidetzta-unitateak nagusitzen direla ikusi da, bai eta bizikidetzta-unitatearen batez besteko tamainak behera egin duela ere. Gaur egungo Zumaia bizikidetzta-unitateen tamaina 2,57koa da, Urola Kostaren parekoa eta Gipuzkoako eta EAEko batez bestekoa baino handiagoa (ikus 34. Grafikoa, 17. Taula eta 0 atala).

**34. Grafikoa: Etxebizitza nagusien batez besteko biztanle kopuruaren bilakaera (kop.). Zumaia eta bere ingurua, 2010-2022**



Iturria: Eustat.

**17. Taula: Etxebizitza nagusien bilakaera biztanle kopuruaren arabera (kop.). Zumaia, 2010-2022**

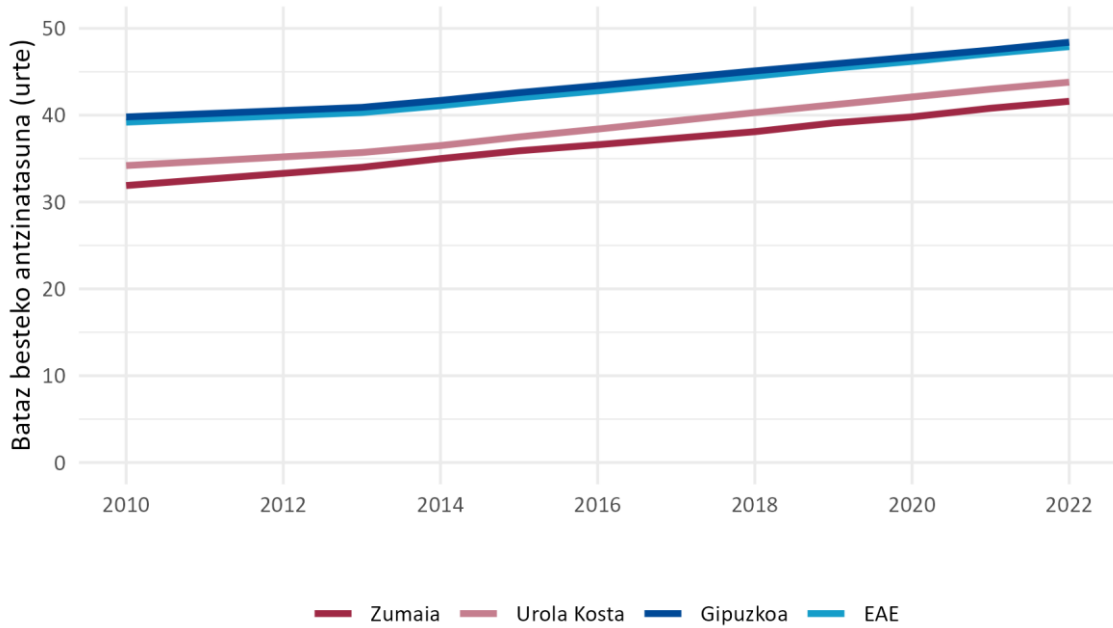
Tamaina	2010	2013	2014	2016	2018	2020	2022
Pertsona 1	798	798	896	935	930	983	1.018
2 pertsona	884	918	910	951	1.040	1.072	1.073
3-5 pertsona	1.702	1.770	1.783	1.769	1.788	1.770	1.762
6-9 pertsona	68	62	60	60	57	56	60
≥ 10 pertsona	0	1	2	1	1	1	0
<b>Guztira</b>	<b>3.452</b>	<b>3.549</b>	<b>3.651</b>	<b>3.716</b>	<b>3.816</b>	<b>3.882</b>	<b>3.913</b>

Iturria: Eustat.



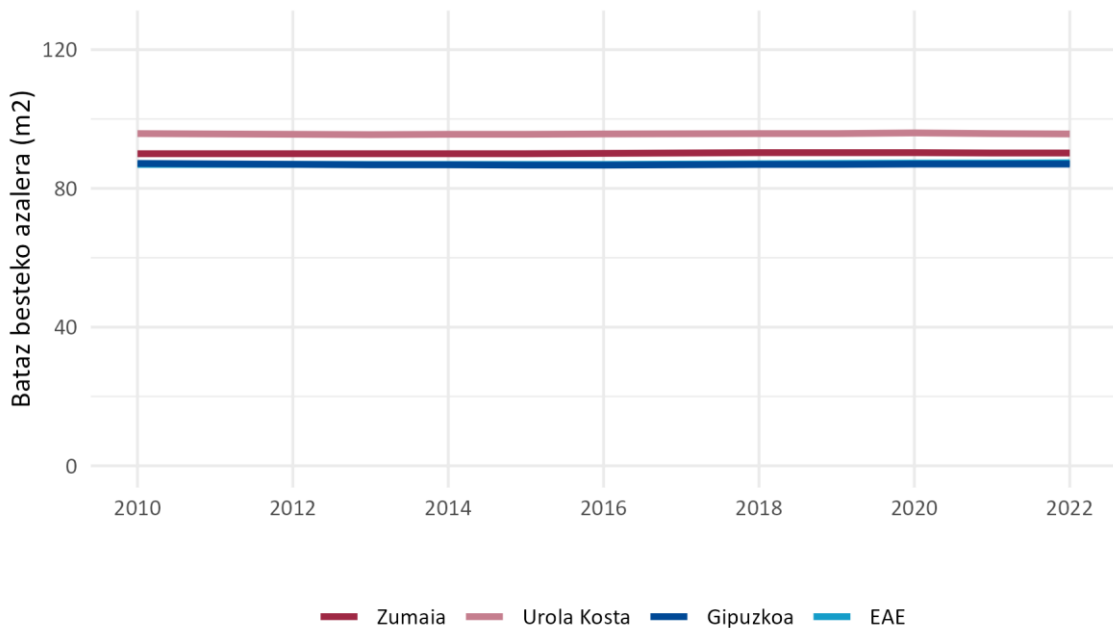
Familia-etxebizitzaren ezaugarriari dagokionez, Zumaia etxebizitza parkeak batez beste 41,6 urteko antzintasuna du. Urola Kostakoa (43,8), Gipuzkoakoa (48,4 urte) eta EAEkoa (47,9 urte) baino berriagoa da. Etxebizitzaren azalerari dagokionez, Zumaia etxebizitza parkearen batez besteko azalera 90,2m<sup>2</sup>koa da. Urola Kostan azalera 95,7m<sup>2</sup>koa da eta Gipuzkoa zein EAEn 87m<sup>2</sup> inguru (ikus 35. Grafikoa eta 36. Grafikoa).

**35. Grafikoa: Familia etxebizitzaren batez besteko antzintasunaren bilakaera (urte). Zumaia eta bere ingurua, 2010-2022**



Iturria: Eustat.

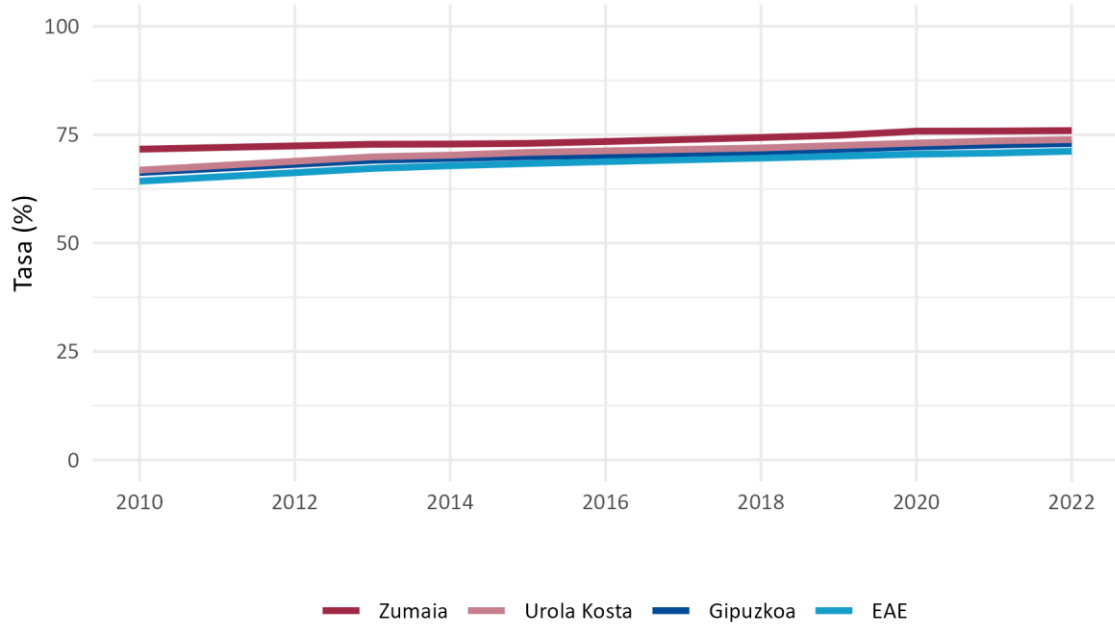
**36. Grafikoa: Familia etxebizitzaren batez besteko azaleraren bilakaera (m<sup>2</sup>). Zumaia eta bere ingurua, 2010-2022**



Iturria: Eustat.



**37. Grafikoa: Igogailua duten familia etxebizitzaren tasaren bilakaera (%).  
Zumaia eta bere ingurua, 2010-2022**

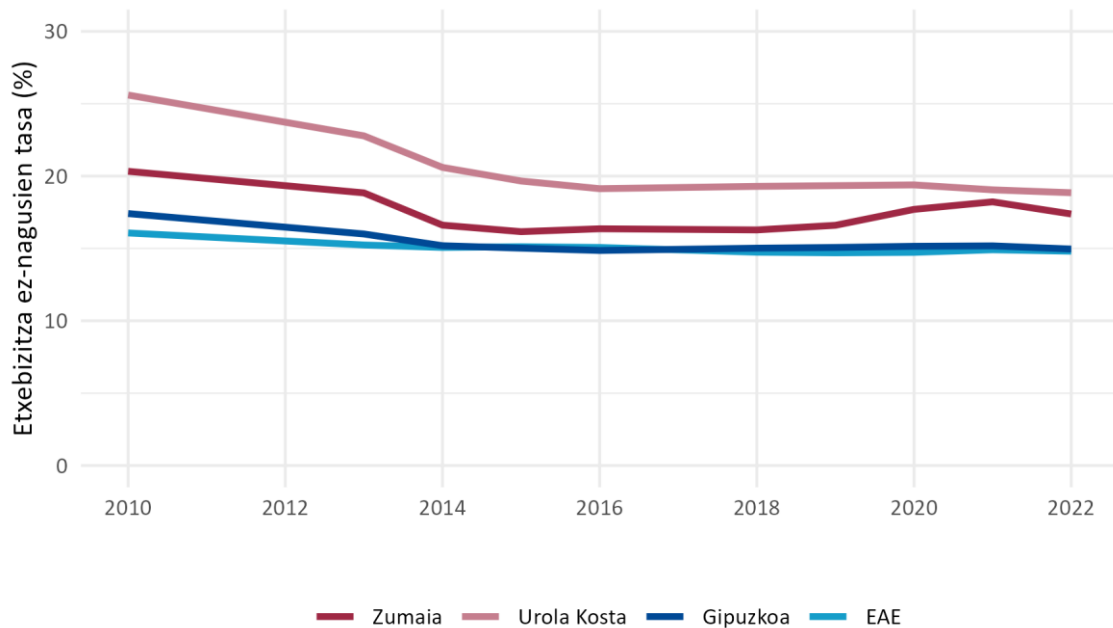


Iturria: Eustat.

## 5.2 Erabilera-maila

Etxebizitza parkearen erabilera-mailari dagokionez aintzat hartu behar da Zumaia etxebizitza ez-nagusien tasa (%17,4), Urola Kostan (%18,8) bezalaxe, altua dela. Gipuzkoa eta EAEn kasuan tasa hori ez da %15era iristen. Ereku bateko etxebizitza ez-nagusien multzoa bigarren etxebizitzek, etxebizitza hutsek edota etxebizitza turistikoek osatzen dute. Urola Kostako kostaldeko udalerrak, Zumaia barne, interes turistikoko eremuak dira, eta, ondorioz, helburu horri bideratutako etxebizitzaren erabilera motak handiak dira jarraian ikusiko den bezalaxe (ikus 38. Grafikoa).

**38. Grafikoa: Etxebizitza ez-nagusien tasaren bilakaera (%). Zumaia eta bere ingurua, 2010-2022**



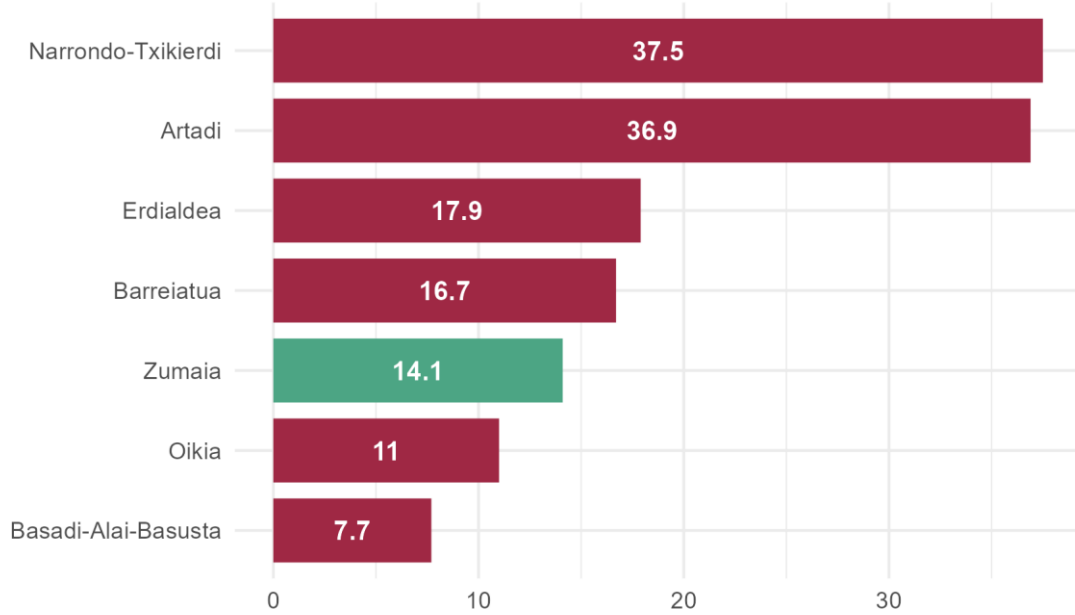
Iturria: Eustat.

Horiek horrela, Zumaian inor erroldaturik ez duten etxebizitzaren-tasa %14,1 da, 4.638 etxebizitzetatik 654. Datu horiek IZFEk eskuragarri dituen biztanleria eta etxebizitza erroldaren ustiapenetik eskuratu dira. Datuak auzo mailan banatzen badira Narrondo-Txikierdi (%37,8) eta Artadi (%36,9) dira tasa handiena duten auzoak. Auzo horiek erdigunetik kanpo geratzen diren eta biztanle kopuru txikia duten eremuak dira (ikus 39. Grafikoa, 18. Taula eta 4. Irudia).

Bestalde, auzo populatuenei erreparatuta Erdialdeak (%17,9) udalerriko inor erroldatu gabeko etxebizitzaren tasa gaitzen du. Basadi-Alai-Basusta auzoaren kasuan, berriz, tasa %7,7koa besterik ez da, udalerriko auzo guztien artean baxuena. Auzo nagusien artean etxebizitzaren erabilera-mailan dagoen desberdintasuna etxebizitza parkeak tokian toki dituen ezaugarri urbanistikoen ondorio da (ikus 39. Grafikoa, 18. Taula eta 4. Irudia).



**39. Grafikoa: Erroldaturik gabeko etxebizitzaren tasa auzoaren arabera (%). Zumaia, 2024**



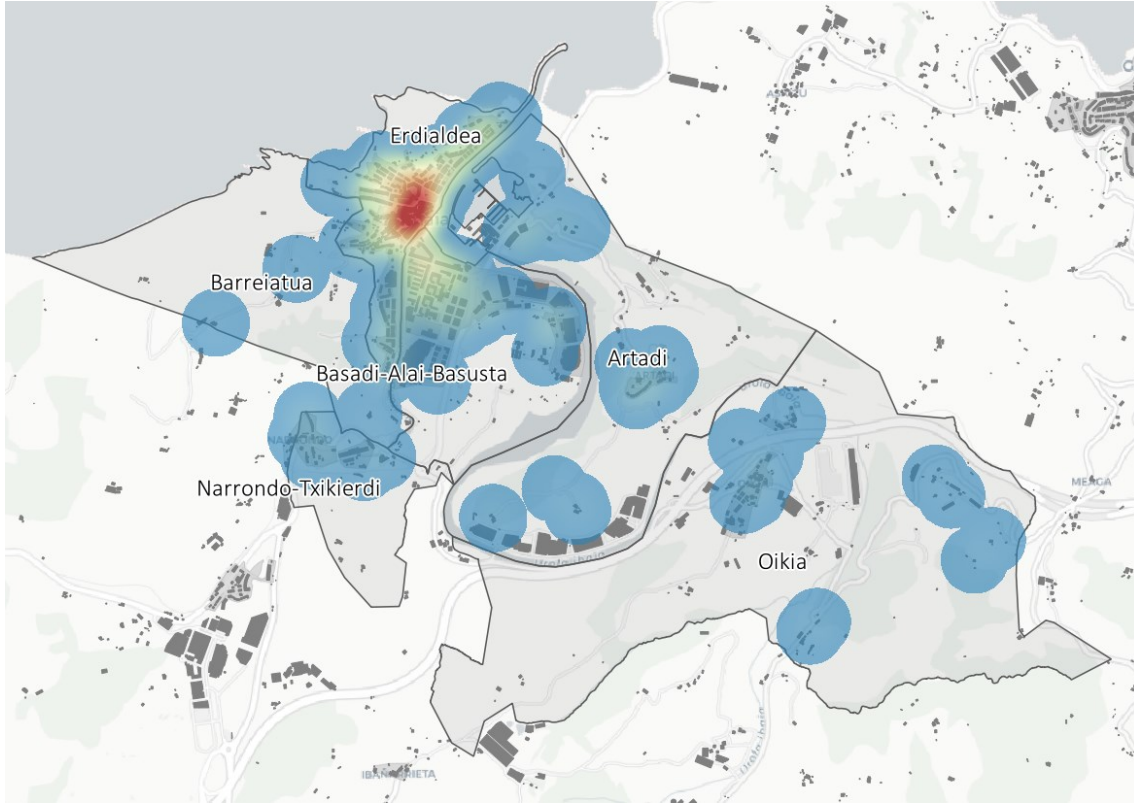
Iturria: Biztanleria eta etxebizitza errolda. Ekoizpen propioa.

**18. Taula: Etxebizitzak erroldatutako pertsonen eta auzoaren arabera (kop.). Zumaia, 2024**

Auzoa	Erroldaturik gabeko etxebizitzak	Erroldatuak dituzten etxebizitzak	Orotara
Artadi	31	53	84
Basadi-Alai-Basusta	145	1.726	1.871
Erdialdea	445	2.044	2.489
Barreiatua	3	15	18
Narrondo-Txikiardi	15	25	40
Oikia	15	121	136
<b>Zumaia</b>	<b>654</b>	<b>3.984</b>	<b>4.638</b>

Iturria: Biztanleria eta etxebizitza errolda. Ekoizpen propioa.

**4. Irudia: Erroldaturik gabeko etxebizitzaren bero-mapa. Zumaia, 2024**



Iturria: Biztanleria eta etxebizitza errolda. Ekoizpen propioa.

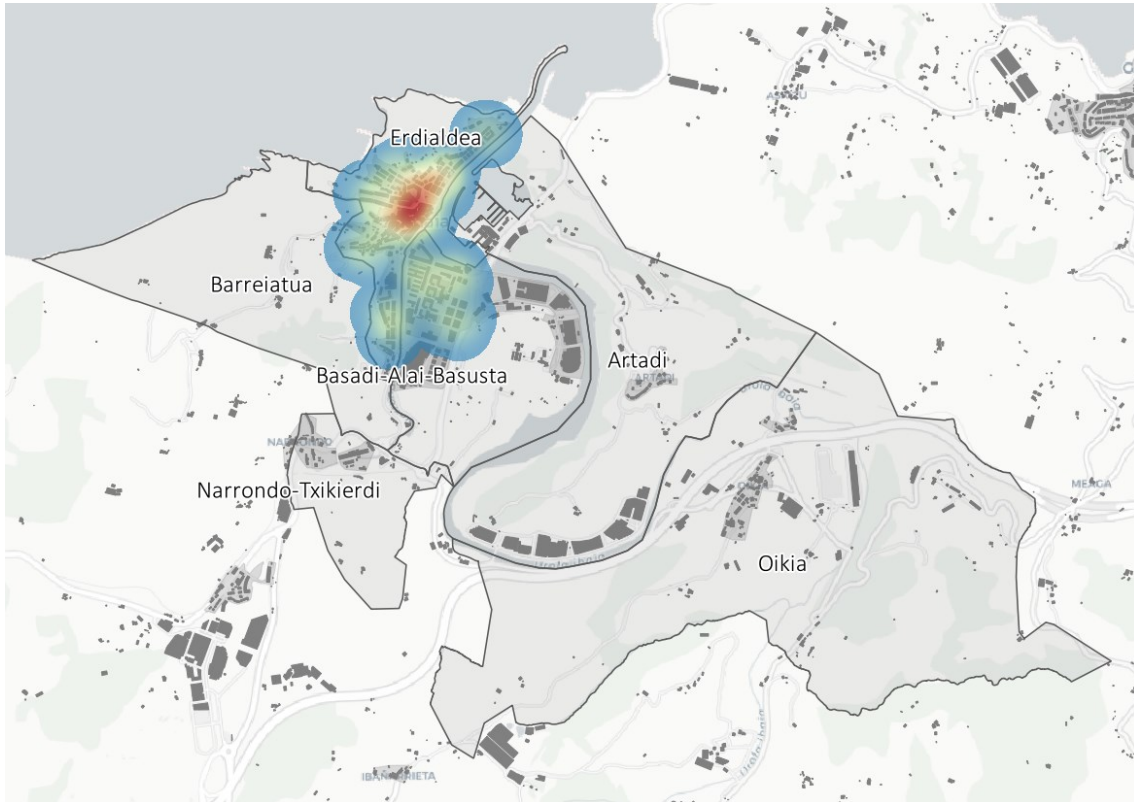
Etxebizitza erabileren diagnostikoa egiteko pisu turistikoak ere aztertu dira. Zumaian 57 etxebizitza turistiko daude orotara: 45 etxebizitza Erdialdea auzoan eta 12 etxebizitza Basadi-Alai-Basusta auzoan. Pisu turistikoen bero-mapak kontzentrazio argia erakusten du Erdialde auzoko Ondartxo plazaren inguruan eta Kale Nagusiak, Harategi kaleak eta Zunbilo kaleak osatzen duten eremuan. Gainera, inor erroldatu gabeko etxebizitzaren bero mapak eta pisu turistikoen bero mapak korrelazio espazial handia dute. Pisu turistikoen dentsitatea handia den eremuetan inor erroldatu gabeko etxebizitzaren dentsitatea handia da (ikus 19. Taula eta 5. Irudia).

**19. Taula: Pisu turistikoak auzoaren arabera (kop.). Zumaia, 2024**

Auzoa	Pisu turistikoak
Artadi	0
Basadi-Alai-Basusta	12
Erdialdea	45
Barreiatua	0
Narrondo-Txikierdi	0
Oikia	0
<b>Zumaia</b>	<b>57</b>

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

**5. Irudia: Pisu turistikoaren bero mapa.  
Zumaia, 2024**



Iturria: Eusko Jaurlaritza.

## 6 Etxebizitza beharrak eta eskaria

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

### 6.1 Aldagai nagusiak

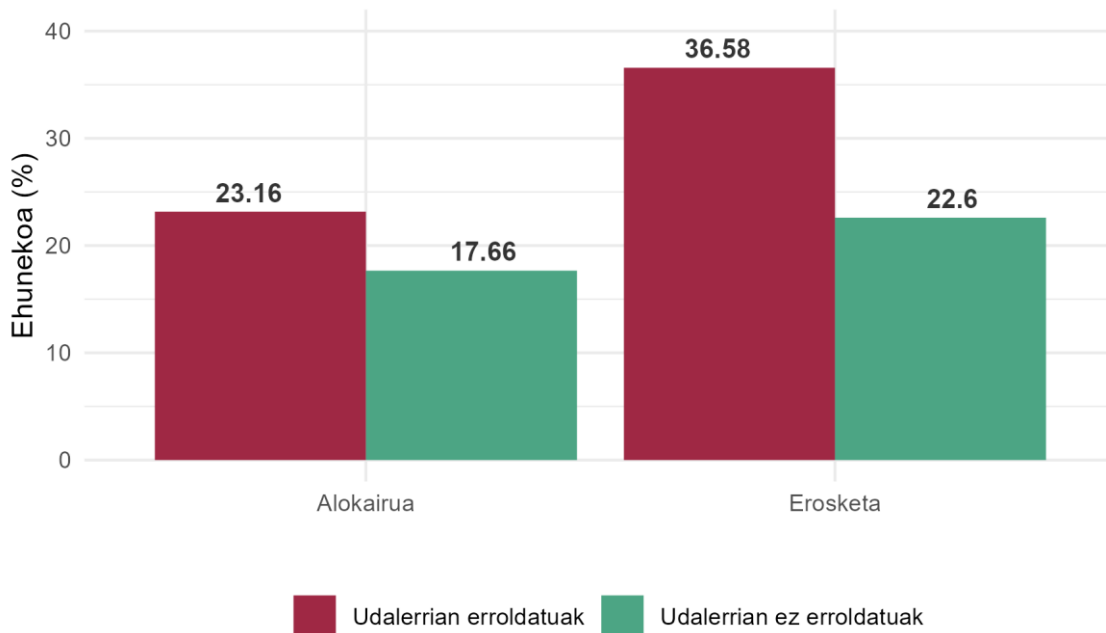
Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak Etxebide erregistroan inskribatutako eskariei buruzko informazio eskaintzen du udalerriz udalerriz. 2024ko urtarilaren hasieran Zumaian 708 etxebizitza eskaera zeuden aktibo, mila biztanleko 69,7 eskaera. Ratio hori, Urola Kostako kostaldeko udalerrien mailakoa da: Zarautz (%114,9), Getaria (%77,2) edota Orío (%82,2). Eskualdeko barneko udalerriz nagusienetan, Azpeitian (%43,2) eta Azkoitian (%35,4), kasu, ratioa txikiagoa da. Herrialdeko hiriburuan mila biztanleko 73,3 eskaera zeuden erregistratuta. Zumaia eskaeren %59,2 udalerrian erroldatutako pertsonen egin dituzte eta %59,7a alokairurako eskaerak dira (ikus 40. Grafikoa eta 20. Taula).

**20. Taula: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Zumaia, 2024**

Eskatzaileen bizilekua	Erosketa	Alokairua	Orotara
Udalerrian erroldatuak	259	160	419
Udalerrian ez erroldatuak	164	125	289
Orotara	423	285	708

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

**40. Grafikoa: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (%). Zumaia, 2024**



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



Eskaerak errenta mailaren arabera aztertzen badira, eskaerak diru-sarrerera maila ertaineko eta ertain-altuko pertsonak egiten dituzte batik bat: eskaeren %34,0 15.000-27.125€ bitarteko diru-sarrerak dituzten pertsonak egin dituzte eta %29,9, berriz, 27.125-42.315€ arteko sarrerak aitortzen dituztenek. Eskaerak kide kopuruaren arabera aztertuta kide bakarreko etxebizitza eskaerak dira gehienak (%69,9) eta generoaren arabera emakumeen eskaerak %41,8 dira, gizoneenak %38,3 eta bi sexuetakoko pertsonenak %19,9 (ikus 41. Grafikoa, 42. Grafikoa, 43. Grafikoa, 21. Taula, 22. Taula eta 23. Taula). Bestalde, hauek dira eskaeren beste hainbat ezaugarri:

- Etxebizitza egokituen 5 eskaera.
- DSV 14 eskaera.
- 36 urtetik beherako pertsonen 91 eskaera.
- Etxebizitza-premia berezidun 81 eskaera.

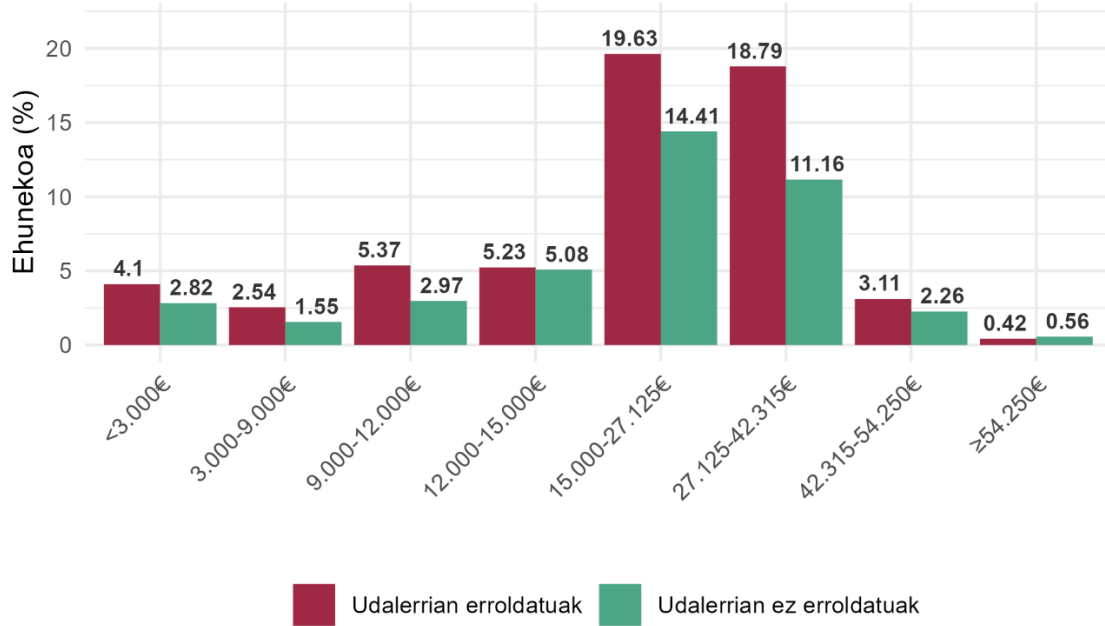
**21. Taula: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (kop.).  
Zumaia, 2024**

Eskatzaileen diru-sarrera (€)	Udalerrian erroldatuak			Udalerrian ez erroldatuak		
	Erosketa	Alokairua	Orotara	Erosketa	Alokairua	Orotara
<3.000	5	24	29	s.e.	s.e.	20
3.000-9.000	s.e.	s.e.	18	s.e.	s.e.	11
9.000-12.000	11	27	38	s.e.	s.e.	21
12.000-15.000	10	27	37	15	21	36
15.000-27.125	87	52	139	59	43	102
27.125-42.315	117	16	133	68	11	79
42.315-54.250	s.e.	s.e.	22	s.e.	s.e.	16
≥54.250	s.e.	s.e.	s.e.	s.e.	s.e.	s.e.
<b>Orotara</b>	<b>259</b>	<b>160</b>	<b>419</b>	<b>164</b>	<b>125</b>	<b>289</b>

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



**41. Grafikoa: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (%). Zumaia, 2024**



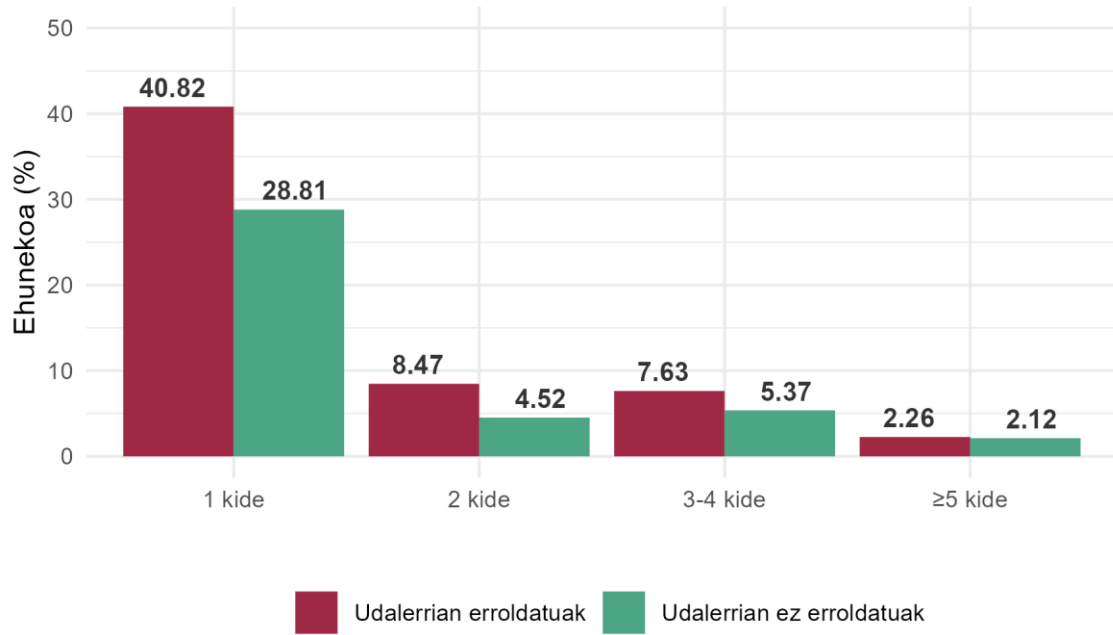
Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

**22. Taula: Etxebizitza eskaria kide kopuruen eta bizilekuaren arabera (kop.). Zumaia, 2024**

Eskatzaileen kide kopurua	Udalerrian erroldatuak			Udalerrian ez erroldatuak		
	Erosketa	Alokairua	Orotara	Erosketa	Alokairua	Orotara
1 kide	212	77	289	132	72	204
2 kide	23	37	60	14	18	32
3-4 kide	20	34	54	15	23	38
≥5 kide	s.e.	s.e.	16	s.e.	s.e.	15
<b>Orotara</b>	<b>259</b>	<b>160</b>	<b>419</b>	<b>164</b>	<b>125</b>	<b>289</b>

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

**42. Grafikoa: Etxebizitza eskaria kide kopuruen eta bizilekuaren arabera (%). Zumaia, 2024**



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

| 50

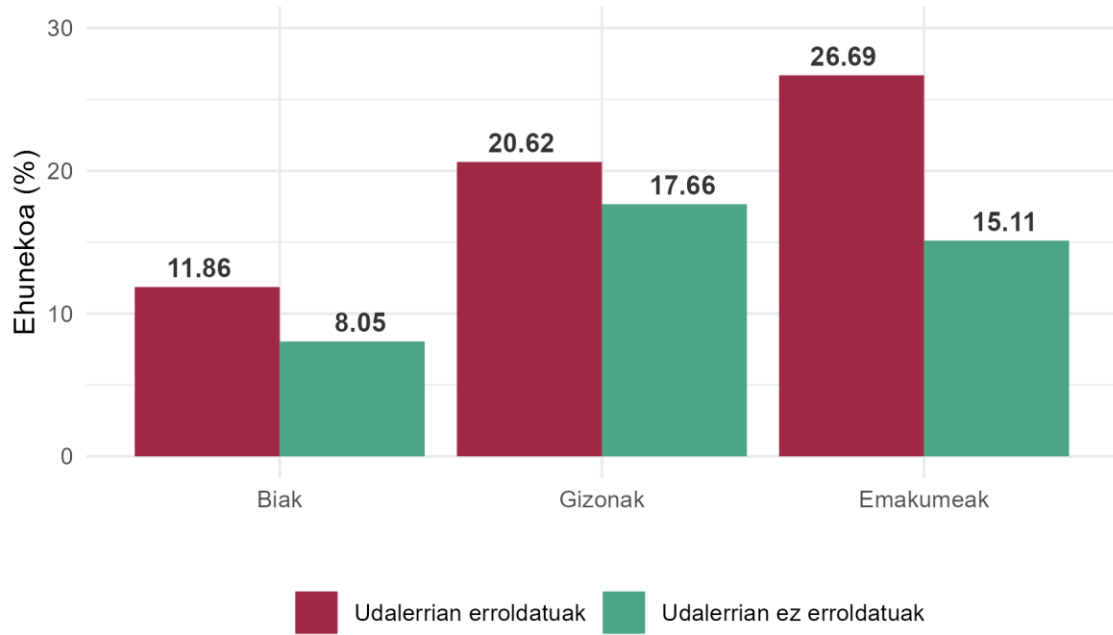
**23. Taula: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Zumaia, 2024**

Eskatzaileen generoa	Udalerrian erroldatuak			Udalerrian ez erroldatuak		
	Erosketa	Alokairua	Orotara	Erosketa	Alokairua	Orotara
Biak	38	46	84	22	35	57
Gizonak	110	36	146	78	47	125
Emakumeak	111	78	189	64	43	107
<b>Orotara</b>	<b>259</b>	<b>160</b>	<b>419</b>	<b>164</b>	<b>125</b>	<b>289</b>

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



**43. Grafikoa: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (%).  
Zumaia, 2024**



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

## 7 Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua

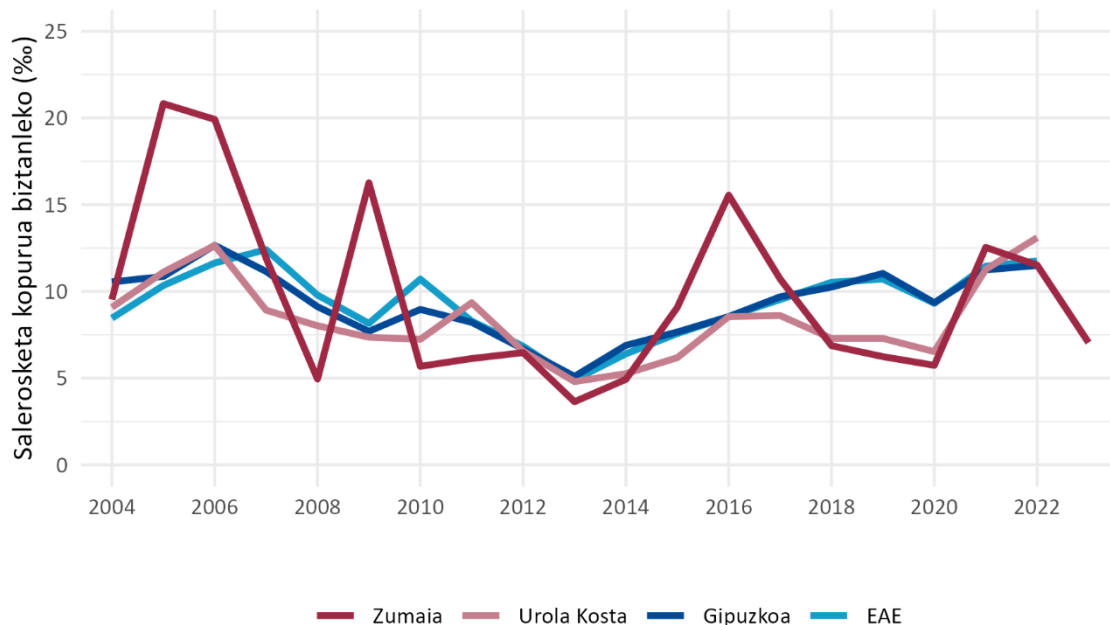
Etxebizitzaren salerosketa kopuruak eta prezioak udalerrri bateko etxebizitzaren eskaintza eta eskariaren arteko harremana ezagutzeko lagungarri gertatzen dira. Atal honetan jabetzan hartutako etxebizitzaren ezaugarri eta prezioari lotutako aldagai desberdinak aztertzen dira.

### 7.1 Aldagai nagusiak

Zumaia etxebizitzaren salerosketak gorabehera handiak izan ditu azken bi hamarkadetan. 2005 (182 salerosketa), 2006 (176 salerosketa), 2009 (151 salerosketa), 2016 (153 salerosketa) eta 2021 (127 salerosketa) urteetan etxebizitzaren salmentak ohikoak baino gehiago izan ziren. 2016ko eta 2020ko salerosketa kopurua bat dator 0 atalean ikusi den etxebizitza parkearen hazkundearekin. Gainerakoan, biztanleko etxebizitza salerosketa ratioak eskualde, herrialde nahiz autonomia erkidegoaren antzeko bilakaera izan dute (ikus 44. Grafikoa eta 24. Taula).

Bide horretan, etxebizitza salerosketa intentsiboa izan duten urteak bat datoz etxebizitza berrien eskaintza egon den urteekin. Nolanahi ere, 2004-2023 urteen artean erregistratu diren 1.855 salerosketetatik gehienak bigarren eskukoak izan dira (%54,2). Modu berean, salerosketa guztien %84,3 etxebizitza libreak izan dira. Etxebizitza publikoaren eskaintza 2004-2007 eta 2009 urteetara mugatu da (ikus 45. Grafikoa eta 46. Grafikoa).

44. Grafikoa: Etxebizitza salerosketak biztanleko ratioaren bilakaera (%). Zumaia eta bere ingurua, 2004-2023



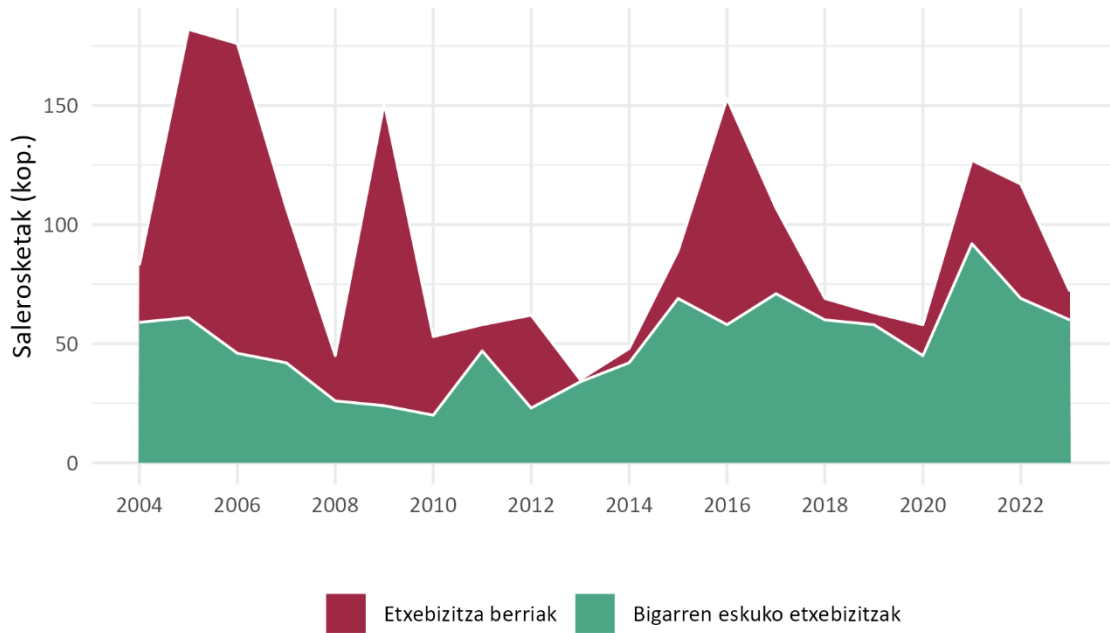
Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa eta INE.

**24. Taula: Etxebizitza salerosketak eta biztanleko ratioaren bilakaera. Zumaia eta bere ingurua, 2004-2023**

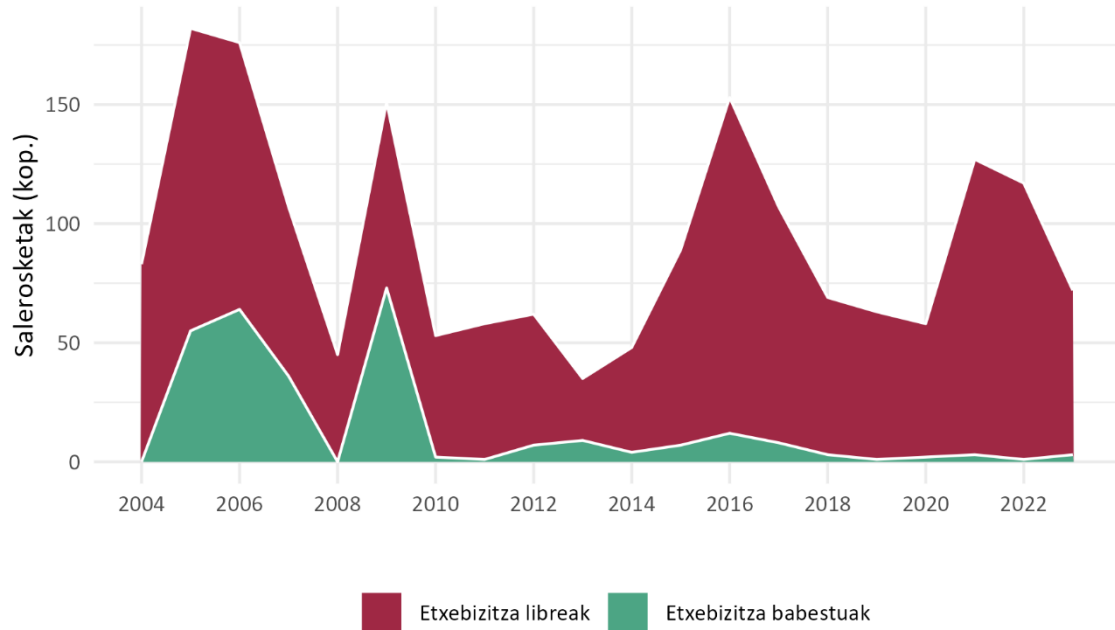
Adierazlea	Eremua	2004	2007	2010	2013	2016	2019	2023
Salerosketak (kop.)	Zumaia	83	107	53	35	153	63	72
	Urola Kosta	618	626	525	354	643	555	898
	Gipuzkoa	7.244	7.748	6.335	3.637	6.140	7.989	7.208
	EAE	17.889	26.573	23.324	10.736	18.730	23.644	21.825
Salerosketak biztanleko (%)	Zumaia	9,53	11,92	5,68	3,64	15,55	6,24	7,05
	Urola Kosta	9,08	8,92	7,24	4,8	8,55	7,29	-
	Gipuzkoa	10,55	11,15	8,96	5,1	8,55	11,04	-
	EAE	8,46	12,41	10,71	4,9	8,55	10,71	-

Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa eta INE.

**45. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera antzinatasunaren arabera (kop.). Zumaia, 2004-2023**



Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa.

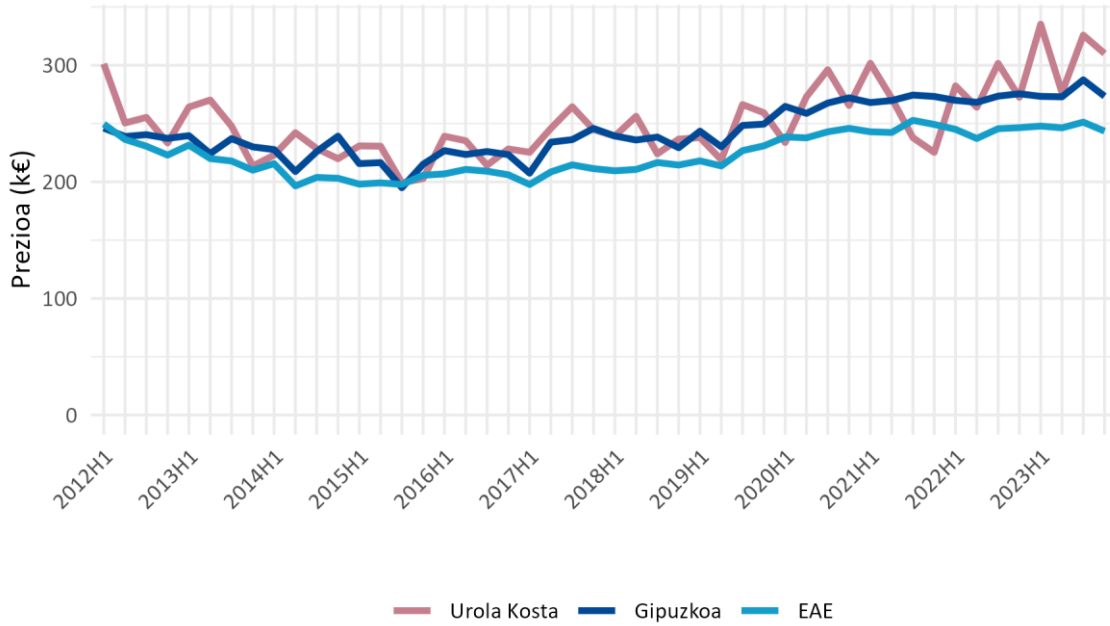
**46. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera jabetzaren arabera (kop.).  
Zumaia, 2004-2023**

Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa.

Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak eskuragarri jartzen dituen etxebizitza-salerosketen hiruhileko prezioetan ez da Zumaia daturik ageri. Dena den, Urola Kostako etxebizitzaren prezioa, izan etxea bere osotasunean edo izan metro karratuaren prezioa, Gipuzkoaren maila berean egon da, baina EAeko batez besteko prezioen gaineratik, beti ere. Etxebizitzaren prezioak handitzen ari dira 2016az geroztik, 2008ko krisi ekonomikoaren erreperazioarekin batera. Igoera hori 2022tik aurrera nabarmenagoa izan da Urola Kostan, eta ondorioz, etxebizitzaren prezioak Gipuzkoan eta EAEn baino altuagoak dira (ikus 47. Grafikoa, 48. Grafikoa, 25. Taula eta 26. Taula).

Azken datuen arabera Urola Kostan etxebizitza baten batez besteko prezioa 311.917€koa da, Gipuzkoan (276.813€) baino %12,7 handiagoa eta EAEn (247.215€) baino %26,2 handiagoa. Metro karratuko prezioarekin ere halaxe gertatzen da: Urola Kostako etxebizitzaren metro karratuaren batez besteko prezioa 3.824€ dira, Gipuzkoan (3.428€) baino %11,5 handiagoa eta EAEn (2.957€) baino %29,3 handiagoa. Urola Kostako etxebizitzaren prezio altuaren arrazoi nagusia kostaldeko udalerrietan dagoen etxebizitza eskaera handia da; Zumaia horren adibide da (ikus 47. Grafikoa, 48. Grafikoa, 25. Taula eta 26. Taula).

**47. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera (k€).  
Zumaiaren ingurua, 2012-2023**



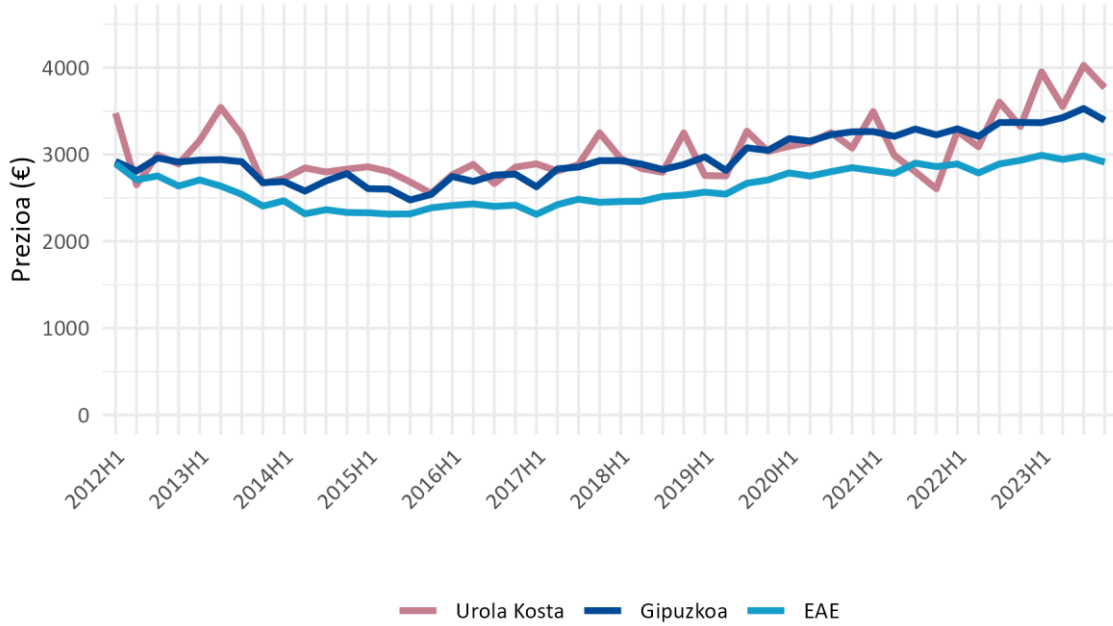
Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

**25. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera (€).  
Zumaiaren ingurua, 2012-2023**

Eremua	2012	2015	2017	2019	2021	2023
Urola Kosta	260.119	215.851	245.146	245.613	259.174	311.917
Gipuzkoa	240.708	210.554	230.886	242.862	271.372	276.813
EAE	234.881	200.154	208.044	222.329	246.831	247.215

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

**48. Grafikoa: Etxebizitzen prezioaren bilakaera m<sup>2</sup>-ko (€). Zumaia ingurua, 2012-2023**



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

**26. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera m<sup>2</sup>-ko (€). Zumaia ingurua, 2012-2023**

Eremua	2012	2015	2017	2019	2021	2023
Urola Kosta	3.002	2.724	2.958	2.953	2.972	3.824
Gipuzkoa	2.901	2.556	2.811	2.978	3.247	3.428
EAE	2.748	2.335	2.416	2.621	2.839	2.957

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



## 8 Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua

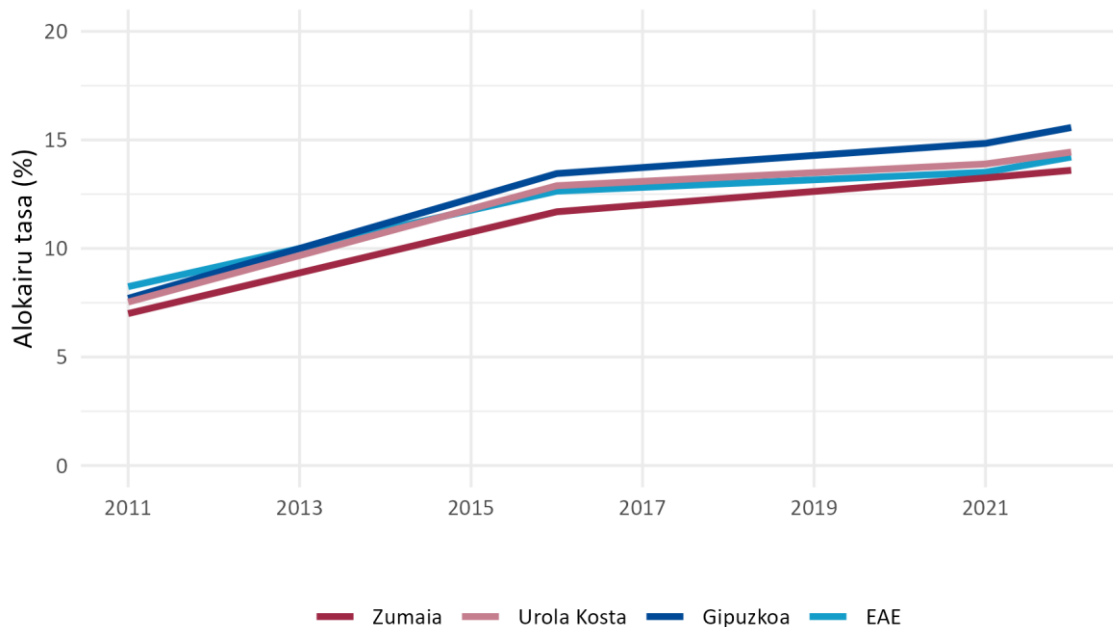
Etxebizitzaren jabetza motak, izan jabetzan edo alokairuan, etxebizitza beharraren egoeraren erakusle da. Alokairu merkatuaren eskaintza baxuak etxebizitza parkearen zati bat bertan bizitzeko ez diren beste erabilera batzuetara bideratzen direla adierazi dezakete. Atal honek alokairuko etxebizitzaren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

### 8.1 Aldagai nagusiak

Eustaten etxebizitza nagusien jabetza motari buruzko datuen arabera 2011-2022 epealdian Zumaian alokairuan dauden bizikidetzeta-unitateen kopurua handitu da: 2011 urtean %7,0a izatetik 2022 urtean %13,6a izatera igaro da. Gainerako eremuetan alokairuan dauden etxebizitza nagusien tasa handia ez bada ere, kasu guztietan udalerraren ehunekoa gainditzen dute: Gure alderaketan Gipuzkoa da alokairu tasa altuena duen eremua (%15,6), Zumaian baino bi puntu handiagoa (ikus 49. Grafikoa, 50. Grafikoa eta 27. Taula).

Azken datuen estatistikoen arabera Zumaian dauden 3.913 etxebizitza nagusietatik 3.313 etxebizitza (%84,7) jabetzan daude, 532 etxebizitza (%13,6) alokatuta eta gainerako 68 etxebizitzek (%1,7) beste jabetza mota bat dute (%1,7) (ikus 49. Grafikoa, 50. Grafikoa eta 27. Taula).

49. Grafikoa: Etxebizitza nagusien alokairu-tasaren bilakaera (%). Zumaia eta bere ingurua, 2011-2022



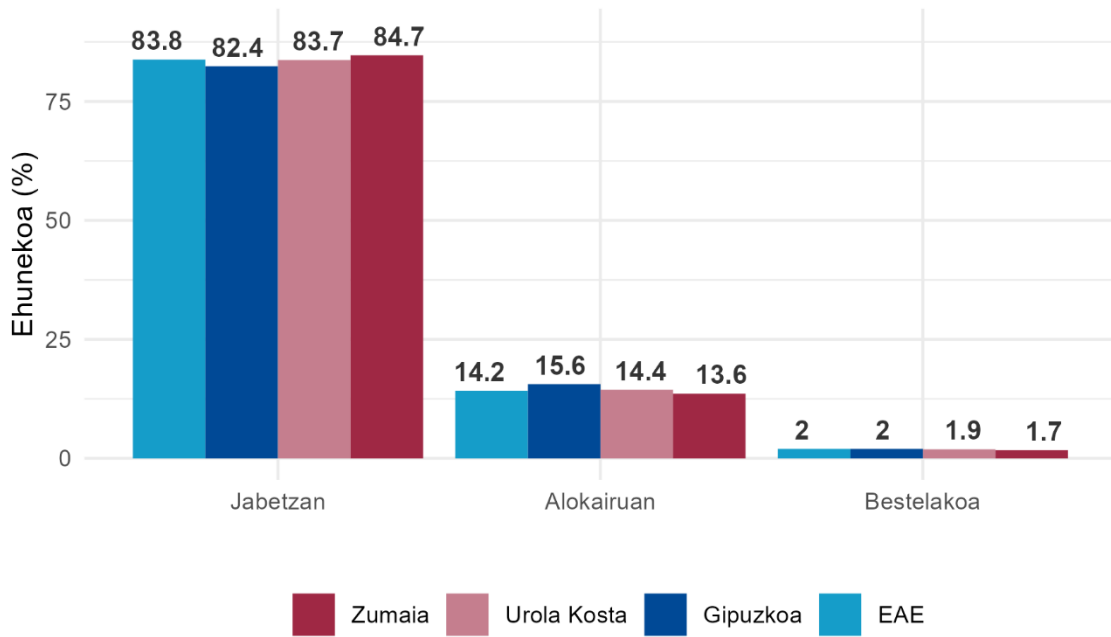
Iturria: Eustat.

**27. Taula: Etxebizitza nagusien jabetza motaren bilakaera (kop.).  
Zumaia, 2011-2022**

Jabetza mota	2011	2016	2021	2022
Jabetzan	3.088	3.247	3.298	3.313
Alokairuan	246	440	514	532
Bestelakoa	178	78	67	68
<b>Guztira</b>	<b>3.512</b>	<b>3.765</b>	<b>3.879</b>	<b>3.913</b>

Iturria: Eustat.

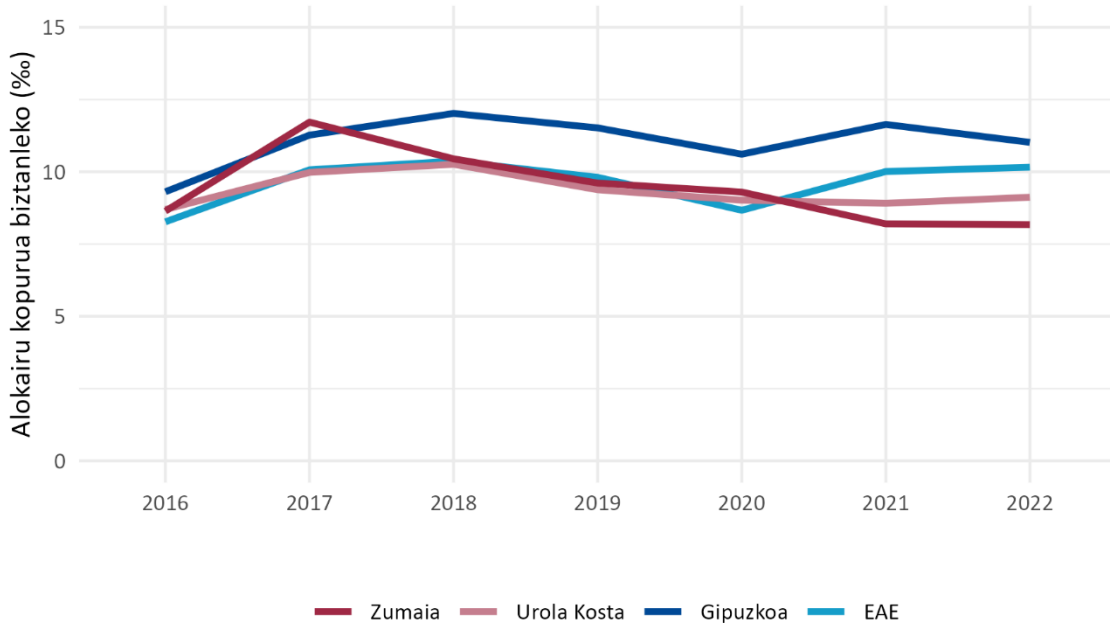
**50. Grafikoa: Etxebizitza nagusiak jabetza motaren arabera (%).  
Zumaia eta bere ingurua, 2022**



Iturria: Eustat.

Bide horretan, Eusko Jaurlaritzan azken urteetan Zumaian jaso diren biztanleko fidantzan gordailu kopuruak behera egin du. 2022ko datuen arabera udalerrian 8,2 gordailu jaso ziren mila biztanleko, Urola Kostan (9,1), Gipuzkoan (11,0) eta EAEn (10,2) baino gutxiago. Gainera, datu historikoek adierazten dute alokairu merkatuaren dinamika, gainerako eremuetan ez bezala, negatiboa dela. 2017tik aurrera erregistratu diren alokairu deposituen kopuruak behera egin du urtez urte. Azken urtean 83 alokairu depositu besterik ez ziren bildu (ikus 51. Grafikoa eta 28. Taula).

**51. Grafikoa: Alokairu libreko fidantza kopuruak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (‰)<sup>2</sup>. Zumaia eta bere ingurua, 2016-2022**



Iturria: Eusko Jaurlaritzaren fidantza gordailua eta INE. Ekoizpen propioa.

**28. Taula: Alokairu libreko fidantza kopuru gordinaren eta biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera. Zumaia eta bere ingurua, 2016-2022**

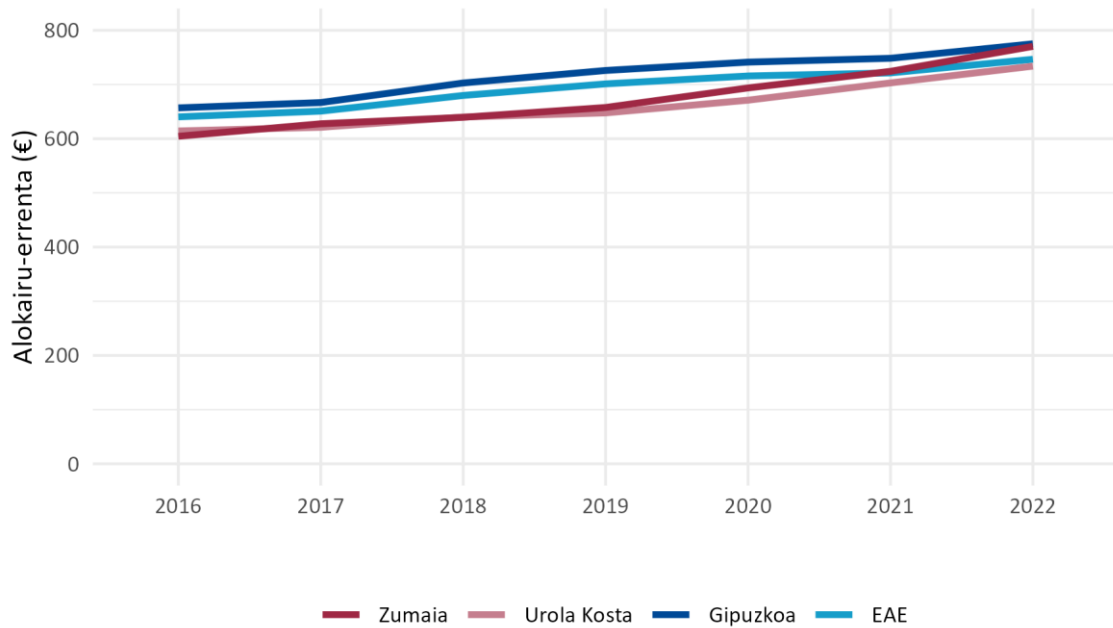
Adierazlea	Eremua	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Alokairuak (kop.)	Zumaia	85	117	105	97	94	83	83
	Urola Kosta	566	651	673	619	598	591	603
	Gipuzkoa	5.923	7.415	7.864	7.633	7.060	7.673	7.309
	EAE	16.048	19.871	20.441	19.499	17.262	19.936	20.215
Alokairuak biztanleko (‰)	Zumaia	8,64	11,72	10,45	9,61	9,3	8,2	8,17
	Urola Kosta	8,7	9,98	10,26	9,38	9,02	8,91	9,12
	Gipuzkoa	9,31	11,27	12,02	11,52	10,61	11,64	11,02
	EAE	8,27	10,07	10,37	9,81	8,67	10,01	10,16

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

<sup>2</sup> Datu agregatuak 5.000 biztanletik gorako udalerriekin bakarrik kalkulatu dira.

Bestalde, 2016tik aurrera bildu diren alokairu errenten deposituen batez bestekoa urtez urte handitu da eta hazkunde hori Zumaian aztertu diren beste eremuetan baino handiagoa izan da. 2016 urtean udalerriko alokairu errenten batez bestekoa 604,4€ ziren; sei urtean balio hori %27,5 hazi da, hilabeteko batez besteko alokairu errenta 770,4€ izatera iritsi arte. 2022ko datuen arabera soilik Gipuzkoako alokairu errentaren batez bestekoak (775,1€) gaingitzen du Zumaia balioa. Datuak oinarri hartuta, beraz, Zumaian alokairu merkatuaren eskaintza mugatua eta garestia dela esan daiteke (ikus 52. Grafikoa eta 29. Taula).

**52. Grafikoa: Alokairu libreko errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (€)<sup>3</sup>. Zumaia eta bere ingurua, 2016-2022**



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

**29. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (€). Zumaia eta bere ingurua, 2016-2022**

Eremua	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zumaia	604,44	627,5	639,46	657,61	693,66	724,27	770,36
Urola Kosta	614,30	621,04	639,96	647,57	671,06	702,93	733,85
Gipuzkoa	656,88	666,69	702,82	725,88	741,29	748,37	775,09
EAE	640,28	650,82	679,79	701,16	715,74	721,4	746,54

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

<sup>3</sup> Datu agregatuak 5.000 biztanletik gorako eta alokairu deposituen datua eskuragarri zuten udalerriekin bakarrik kalkulatu dira.

## 9 Etxebizitza-programen eta -politiken intzidentzia

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

### 9.1 Aldagai nagusiak

Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren arabera Zumaian 436 etxebizitza babestu daude, hau da, etxebizitza parke osoaren %9,2 besterik ez. Horietatik 258 etxebizitza kalifikatuta eta bukatuta daude eta denak dira sustapen pribatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzak (BOE). Gainerako 178 etxebizitza publikoak deskalifikatuta daude (ikus 30. Taula).

**30. Taula: Etxebizitza parke publikoa kalifikazio motaren arabera (kop.). Zumaia, 2024**

Kalifikazioaren egoera	Kopurua
Kalifikatuta eta bukatuta	258
Deskalifikatuta	178
<b>Orotara</b>	<b>436</b>

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

Bestalde, arreta ematen du etxebizitza hutsak mobilizatzeko Bizigune programaren barruan sei etxebizitza bakarrik egotea, horietatik onarpen egoeran, eta ASAP programaren barruan etxebizitzarik ez egoteak. Udalerrian etxebizitza hutsak alokairu bidez sustatzeko dinamika hutsala da (ikus 31. Taula).

**31. Taula: Etxebizitza hutsak mobilizatzeko programak (kop.). Zumaia, 2024**

Programa	Kopurua
Bizigune	6
ASAP	0
<b>Orotara</b>	<b>6</b>

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

Diru-sarrerak Bermatzeko Errenta (DBE) jasotzen dutenei Etxebizitzarako Prestazio Osagarria (EPO) esleitzen zaie. Lanbideren 2024ko otsaileko datuen arabera Zumaian 20 pertsonak jasotzen dute EPO laguntza osagarria. Pertsona horietatik 19 emakumeak dira, gehiengoak oinarritzko formazio maila du (12 pertsona) eta 35-44 urte bitarte dituzte (11 pertsona) (ikus 32. Taula).

Bide berean, Zumaia Udalaren arabera 30 pertsona dira Gizarte Larrialdietarako Laguntzaren (GLL) onuradun: horietatik 23 alokairua ordaintzeko laguntzak dira eta gainontzeko zazpiak hipoteka ordaintzeko. Kasu honetan ere, hartzaileen gehiengoak emakumeak dira (24 pertsona). Alokairurako GLL laguntzetatik aparte, emantzipatutako 16 gazteri bideratuta daude Gaztelagun dirulaguntza jaso ez duten gazteei bideratutako udalaren dirulaguntza, eta horietatik hiru laurden emakumeak dira (ikus 33. Taula eta 34. Taula)

**32. Taula: DBE hartzaileak ezaugarrien arabera (kop.).  
Zumaia, 2024**

	Ezaugarriak	Kopurua
Adin tartea	16tik 19ra	
	20tik 24ra	
	25etik 29ra	<5
	30etik 34ra	<5
	35etik 39ra	5
	40tik 44ra	6
	45etik 49ra	<5
	50etik 54ra	<5
	55etik 59a	
	60tik 64ra	
	>65	
	Tartetik kanpo	
	Ikasketa maila lan eskaeran	Oinarrizkoak
Batxilerra		<5
LH		5
Unibertsitatekoak		
Zehaztu gabe		<5
Bizikidetz-unitateko kide kopurua	Kide 1	
	2 kide	10
	3 kide	8
	4 kide	<5
	5 kide edo gehiago	<5
Modalitatea	Ez da aplikatzen	
	Laneko diru sarrerak osatzeko	7
	Oinarrizkoa	13
Egoera Zibila	Ezkongabea	9
	Ezkondua edo parekoa	<5
	Banandua edo parekoa	8
	Alarguna	
Sexua	Zehaztu gabe	
	Gizonezkoak	<5
	Emakumezkoak	19
	<b>Orotara</b>	<b>20</b>

Iturria: Lanbide.

**33. Taula: GLL hartzaileak sexuaren arabera (kop.).  
Zumaia, 2024**

Mota	Emakumeak	Gizonak	Orotara
Alokairua	18	5	23
Hipoteka	6	1	7
<b>Orotara</b>	<b>24</b>	<b>6</b>	<b>30</b>

Iturria: Zumaia Udalak.

**34. Taula: Alokairuko udal laguntzen gazte onuradunak sexuaren arabera (kop.).  
Zumaia, 2024**

Mota	Emakumeak	Gizonak	Orotara
Alokairuko udal laguntzen gazte onuradunak	12	4	16

Iturria: Zumaia Udalak.

Etxebizitza eskubidea bermatzeko helburuarekin Eusko Jaurlaritzak Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboa onartzen die baldintza jakin batzuk betetzen dituzten pertsonari. 2023an hamabi espediente bildu ziren, horietatik zazpi emakumeak. Espediente horietatik hiruk etxebizitza esleipena izan zuten, espediente bakarra lehentasunezko esleitze bezala identifikatu zen eta zortzi espedienteri etxebizitzako prestazio ekonomikoa (EPE) ematen zaie. EPERen onuradunak bost emakume eta hiru gizon dira eta adinari dagokionez, 30-35 urte bitarteko emakume bat izan ezik, gainerako guztiek 35 urte baino gehiago dituzte (ikus 35. Taula).

**35. Taula: Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboaren onuradunak motaren eta sexuaren arabera (kop.).  
Zumaia, 2024**

Mota	Emakumeak	Gizonak	Orotara
Esleitzeko lehentasuna	0	1	1
EPE	5	3	8
Esleitutako etxebizitzak	2	1	3
<b>Orotara</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>12</b>

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

Gaztelagun programaren bidez ere 36 urtetik beherako gazteak emantzipatzen laguntzeko alokairurako dirulaguntzak esleitzen dira. Zumaia-aren ezaugarriengatik (10.000 biztanletik gorako udalerria) diru laguntza eskatzaileen errentak ezin ditu 750€ gainditu, Zumaia-ko batez besteko alokairu errentatik (770,4€) behera dagoen muga. Nolanahi ere, Gaztelagun programan gaur egun arte zumaia-aren 76 espediente jaso dira: 45 ez dira ebatzi edo kontrako ebazpena izan dute, zazpi espediente dagoeneko itxi dira eta gainerako 24 espedienteak aktibo daude. Espediente horiek guztiak aintzat hartuta Gaztelagun programak 78.617€ bideratu ditu udalerrian. Aktibo dauden espedienteetatik 18 emakumeenak dira eta adin tarte nagusia 24-29 urte bitarteko pertsonena da (14 pertsona) (ikus 36. Taula).



**36. Taula: Gaztelagun programaren onuradunak adin tartearen eta sexuaren arabera (kop.).  
Zumaia, 2024**

Adin tarte	Emakumeak	Gizonak	Orotara
18-23 urte	3	0	3
24-29 urte	11	3	14
30-35 urte	4	3	7
<b>Orotara</b>	<b>18</b>	<b>6</b>	<b>24</b>

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





# 10 Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa

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

Baldintzak ondorengoak dira:

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

Horiek horrela, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2023 abenduan aurkeztutako azterlanean (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, Euskadiko tentsio eremuei buruzko txostena, 2023) udalerriki tentsio eremu izendatzeko baldintzak betetzen dituzten aztertzen da bi irizpide zehaztuz. Bi irizpideetako bat betetzea nahikoa da udalerriki bat tentsio eremu izendatu ahal izateko. Zumaia tentsio eremu izendatzeko baldintzak betetzen dituela zehazten du txostenak.

Jarraian, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak zehaztutako metodologiaren baitan Zumaia tentsio eremu izendatzeko baldintzak betetzen dituen aztertzen da bertan zehazten diren irizpideak baliatuz (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, Bizitegi merkatuko tentsio eremuen izendapenerako diagnostikoa eta ekintza plana prestatzeko eredu, 2024).

## 10.1 1. irizpidea: alokairu-errentaren igoera

Lehen irizpideak zehazten du udalerriki bat tentsio eremu izendatzeko alokairu-errentaren azken bost urteetako igoerak autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen (KPI) hazkunde metatuaren ehuneko hiru puntutan gainditu behar duela. Eusko Jaurlaritzaren Alokairu Merkatuaren Estatistikak (AME) eskaintzen dituen alokairu-errenta datu eguneratuenak 2022 urtekoak dira. Ondorioz, lehen irizpidea aztertzeko 2017-2022 epealdiko alokairu-errentak eta KPI datuak baliatuko dira.

Alokairu-errenten batez besteko balioa 627,5€ ziren 2017 urtean; bost urte geroago alokairu-errentaren batez bestekoa 770,4€ra igo zen. Hau da, bost urtetan alokairu-errenten batez bestekoa 142,9€ garestitu zen, %22,7ko igoera, alegia. Bestalde, KPI indizea 2017an 94,7 izatetik 2022an 108,0 izatera igaro zen, %14,0 hazkundea. KPI indizeak 2021eko balioa hartzen du ehuneko erreferente gisa (ikus 37. Taula eta 38. Taula).

**37. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera eta hazkundea. Zumaia, 2017-2022**

Adierazlea	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Alokairu-errenta (€)	627,50	639,46	657,61	693,66	724,27	770,36
Hazkundea (%)	0,00	1,91	4,80	10,54	15,42	22,77

Iturria: Eusko Jaurlaritzaren fidantza gordailua.

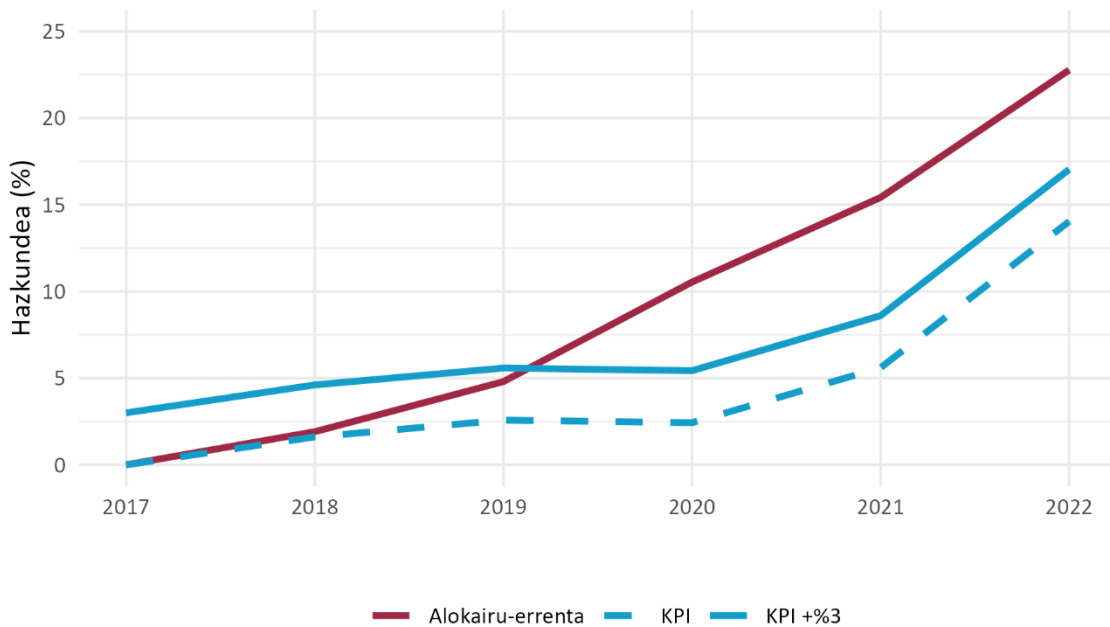
**38. Taula: Kontsumoko Prezioen Indize (KPI) orokorraren bilakaera eta hazkundera<sup>4</sup>. EAE, 2017-2022**

Adierazlea	2017	2018	2019	2020	2021	2022
KPI	94,70	96,22	97,14	97,00	100,00	108,00
Hazkundera (%)	0,00	1,60	2,57	2,43	5,60	14,04

Iturria: Eustat.

Arestian aipatutako datuek argi adierazten dute 2017-2022 epealdian alokairu-errentak izan duen hazkundera (%22,8) 8,8 puntutan gaintzen duela KPIren hazkundera (%14,0). Horiek horrela, Zumaia tentsio eremu izendatzeko lehen irizpidea betetzen duela berresten da. Alokairu-errentaren prezioa KPIren baliotik banandu zen 2019 urtean eta hazkunde bortitzagoa izan zuen (ikus 53. Grafikoa).

**53. Grafikoa: Tentsio eremu izendatzeko 1. Irizpideko adierazleen hazkundera (%). Zumaia eta bere ingurua, 2017-2022**



Iturria: Eusko Jaurlaritzaren fidantza gordailua eta Eustat.

## 10.2 2. irizpidea: etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoa

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

<sup>4</sup> Kontsumoko Prezioen Indize (KPI) orokorraren datuek 2021 urteko datua erreferentzia balio bezala erabiltzen dute. Unitatea: Oinarria 2021=100.



Zumaia 2021eko alokairu-errentaren batez besteko prezioa 724,3€ ziren, urtean 8.691,3€. Bestalde, urte berean etxebizitza baten oinarrizko hornidura gastuek hilabetean 259,2€ko kostua izan zuten, 3.110,3€ urteko, alegia (ikus 39. Taula eta 40. Taula).

**39. Taula: Oinarrizko hornigaien gastua motaren arabera. EAE, 2021**

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

Iturria: Eustaten Familia gastuen inkesta.

**40. Taula: Bizikidetzta-unitateen diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa (€). Zumaia eta bere ingurua, 2021**

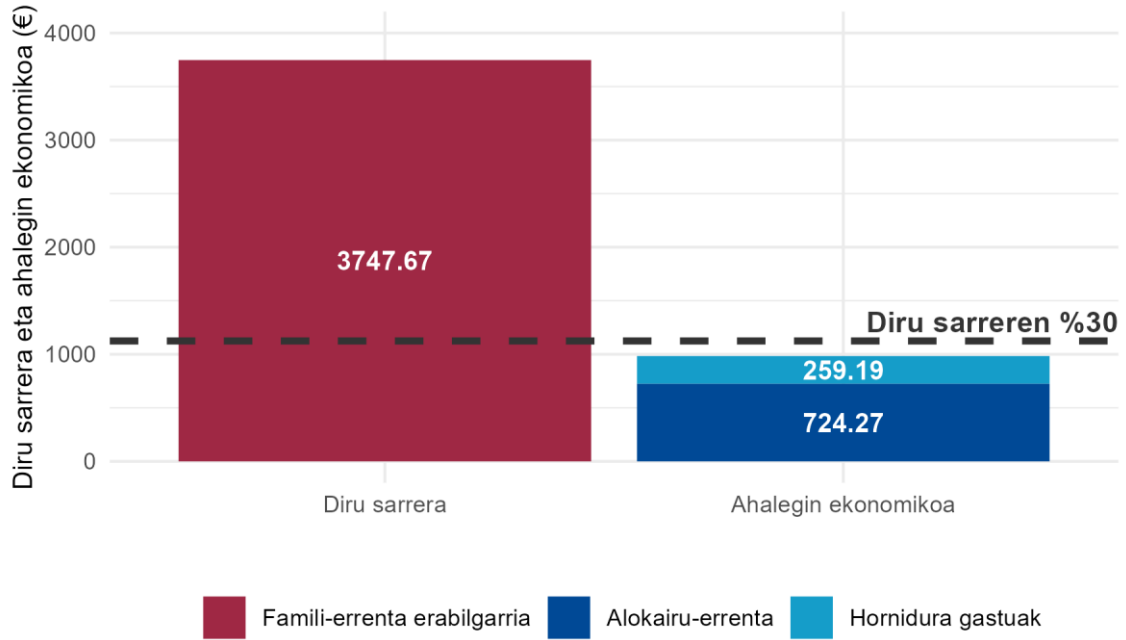
Epealdia	Diru sarrera		Ahalegin ekonomikoa	
	Familia-errenta erabilgarria	Alokairu-errenta	Hornidura gastuak	
Hilabetean	3.747,67	724,27	259,19	
Urtean	44.972,00	8.691,24	3.110,30	

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

Horiek horrela, eskuragarri dauden azken datuen eta zehaztutako metodologiaren arabera, Zumaia ez du tentsio eremu izendatzeko bigarren irizpidea betetzen. 2021 urtean alokairu-errenta eta hornidura gastuei aurre egiteko batez besteko urteko kostua 11.801,5€ izan ziren, familia-errenta erabilgarriaren (44.972,0€) %26,2 (ikus 40. Taula eta 54. Grafikoa).

Nolanahi ere, baldintza horrek kasuistika orokor bat bakarrik aztertzen du, familia eredu tradizionalarena, eta denbora jakin batetan. Irizpidea aztertzeko emakumeak hartzaile nagusi diren familia-errenta erabilgarriaren batez bestekoa baliatuko balitz, 38.995€, alegia, alokairu-errentara eta hornidura gastuetara bideratutako ahalegin ekonomikoa %30,3koa litzateke, metodologian zehaztutako irizpideak gaindituz. Modu berean, irizpideak ez du aintzat hartzen ezinbestean bakarrik bizitzera behartuta dauden pertsonen kasuistika. Zumaia batez besteko errenta pertsonal erabilgarriaren arabera (21.468€), pertsona batek bere diru-sarreraren %55,0a bideratu beharko luke etxebizitza gastuetara.

**54. Grafikoa: Bizikidetz**-unitateen diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa (€).  
Zumaia eta bere ingurua, 2021



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



## 11 Ondorioak

### 11.1 Demografia

#### > 1 ondorioa

Zumaia biztanleria hazkunde handia izan du azken bi hamarkadetan: 2000 urtean 8.392 biztanle izatetik 2024 urtean 10.255 biztanle izatera igaro da; 1.863 herritar gehiago, %22,2ko hazkundera, alegia. Hazkunde horren arrazoi nagusiak jaiotza tasa altua, migrazio saldo positiboa eta bizi-itxaropenaren handitzea izan dira. Prozesu honek Zumaia biztanleriaren adin egitura zahartu du, batetik, eta jatorriaren arabera egitura aldatu du, bestetik. Nolanahi ere, biztanle kopuruaren igoerak etxebizitza parkeak jasaten duen presioa handitzea eragin du.

#### > 2 ondorioa:

Biztanleriaren banaketa ez da homogenea udalerraren luze-zabalen: herritarren %50,9a Erdialdean bizi da (5.216 pertsona) eta %43,4 berriz, Basadi-Alai-Basusta auzoan (4.447 pertsona). Gainera, auzo hauetan ere biztanleria etxe multzo gutxi batzuetan kontzentratzen da. Patroi hori nagusiki ezaugarri urbanistiko ondu da, baina etxebizitza parkearen erabilera mailan eragin zuzena du.

#### > 3 ondorioa:

2010-2023 epealdian Zumaia biztanleen joan-etorri handia izan du: 3.925 alta eta 2.847 baja, mila pertsonatik gorako migrazio saldo positiboa, alegia. Udalerrira bizitzera etorri zein hau utzi duten pertsonak 20-34 urte eta 35-49 urte arteko multzoetan daude gehien bat, eta hartu-emanan Urola Kostako eta Gipuzkoako udalerrietan izan zen: Zestoa, Zarautz, Deba, Eibar eta Donostia, batik bat. Espainiatik eta Amerikatik jasotako biztanleria kopurua ere handia da.

Horiek horrela, datuek adierazten dute biztanleria mugimendu gehienak emantzipatzeko edo familia osatzeko adin tartean eta gertuko udalerrira nagusien artean gertatzen direla. Zumaia bizileku erakargarri bat da baldintza sozioekonomiko eta etxebizitza eskuratzeko gaitasuna duten pertsonentzat, bederen.

### 11.2 Bizikidetzaren unitateak

#### > 4 ondorioa:

Biztanleriaren hazkundearekin batera bizikidetzaren unitateen kopuruak ere gora egin du azken urteetan: 2011-2024 urteen bitartean bizikidetzaren unitateak 3.498 izatetik 3.984 izatera igaro dira, %13,9ko hazkundera, alegia. Bi faktore nagusik eragin dute bizikidetzaren unitateen igoera: biztanleriaren hazkundeak, batetik, eta bizikidetzaren unitateen batez besteko kide kopurua txikitzeak, bestetik. Azken faktore honek, beraz, etxebizitza parkearen gaineko presioa handitu du biztanle kopuru berdinentzat etxebizitza kopuru handiagoa behar baita.

#### > 5 ondorioa:

Zumaia 18-34 urte bitarteko pertsonen emantzipazio-tasa %27,3 da, EAEko tasa (%37,0) eta Gipuzkoako tasa (%35,0) baino 9,7 puntu eta 7,7 puntu txikiagoa, hurrenez hurren. Udalerrira gazteek bere ingurukoekin baino zailtasun handiagoak dituzte emantzipatzeko bertako etxebizitzaren prezio altuagatik. Bide horretan, Erdialdea auzoan gazteen emantzipazio-tasa



udalerrikoa baino altuagoa da (%31,7). Eremu horretako etxebizitzaren eskaintza eta prezioak eskuragarriagoak dira gazteentzat.

### 11.3 Egoera sozioekonomikoa

#### > 6 ondorioa:

Zumaia biziaren aktibitate-tasaren, langabezia-tasaren, familia-errentaren zein errenta pertsonalaren arabera udalerriko egoera sozioekonomikoa bere eskualdeko, herrialdeko eta autonomi erkidegoko egoera baino hobea dela ikusten da. Dena den, eta arazoa estrukturala bada ere, gizon eta emakumeen arteko desoreka handiak daudela antzematen da: emakumeen errenta erabilgarria ez da gizonen %60a izatera iristen.

Udalerriko inguru ekonomikoak ere etxebizitza parkearen prezioa baldintzatuko du. Aintzat hartu behar da desoreka sozioekonomikoen etxebizitza bat eskuratzeko gaitasuna asko mugatzen dutela.

### 11.4 Etxebizitza parkea

#### > 7 ondorioa:

Zumaia etxebizitza parkeak %9,3a hazi da 2010-2022 epealdian, 2014 eta 2020 urteen bitartean, bereziki. Etxebizitza kopuruaren hazkundera Urola Kostan, Gipuzkoan eta EAEn baino nabarmen handiagoa izan da. Hori izan da azken urteetan migrazio saldo positiboa handia izatearen arrazoia.

Udalerriko etxebizitza parkea eskualdekoa eta herrialdekoa baino berriagoa da. Azalerari dagokionez ere Gipuzkoakoak baino handiagoak dira eta irisgarritasun maila handia dute. Ezaugarri horiek etxebizitza parkeak merkatuko prezioa handitzen dute, ezinbestean.

#### > 8 ondorioa:

Etxebizitzaren erabilerrari dagokionez, Zumaian etxebizitza ez-nagusien tasa, Urola Kostan bezalaxe, handia da. Udalerritarren erakargarritasun turistikoak bigarren etxebizitzaren zein etxebizitza turistikoaren kopurua handitzea eragiten du: horren adibide dira udalerrian dauden 57 pisu turistikoak, Erdialdean ia denak. Bide horretan, udalerriko etxebizitzaren %14,1an ez dago inolako errolatuta (654 etxebizitza), horietatik 445 etxebizitza Erdialdean daude.

Udalerriko eta, bereziki, Erdialdeko etxebizitzaren ezaugarriak eta erabilera-maila ondo aztertu behar dira etxebizitza horiek biztanleriaren eskura ez jartzearen arrazoiek bizigarritasun ezaugarri edo interes ekonomiko erantzuten dieten zehazteko.

### 11.5 Etxebizitza beharrak eta eskaria

#### > 9 ondorioa:

Etxebizitza behar eta eskariei dagokionez, Etxebide erregistroan inskribatutako eskari kopuruak (708 eskaera aktibo) erakusten du Zumaian etxebizitza eskaera handia dagoela, Gipuzkoako hiriburuan edota kostaldeko udalerrietan bezalaxe. Eskaeren %59,2a udalerritarren errolatutako pertsonenak dira eta nagusik erosteko dira (%59,7). Eskatzaileen ezaugarriari dagokionez diru-sarrerara maila ertaineko eta ertain-altuko pertsonak dira, gehienak bakarrik bizitzeko jartzeko asmoz eta ez dago generoaren baitako diferentzia handirik.

## 11.6 Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua

### > 10 ondorioa:

Zumaia etxebizitzaren salerosketak urte intentsiboak izan ditu azken bi hamarkadetan: 2005, 2006, 2009, 2016 eta 2021 urteetan, bereziki. Urte horiek bat datoz etxebizitza berrien eskaintza egon den urteekin. Nolanahi ere, 2004-2023 urteen bitartean egon diren salerosketen %54,2 bigarren eskuko etxebizitzena izan da eta %84,3 etxebizitza libreena. 2010etik aurrera etxebizitza parke publikoaren eskaintza oso mugatua izan da.

Zumaia datu zehatzik eskuratu ezin bada ere, Urola Kostako etxebizitza prezioaren testuingurua aintzat hartuta, Zumaia etxebizitzaren prezioa Gipuzkoakoa eta Zumaia baino handiagoa dela ikusten da. Horiek horrela, esan daiteke Zumaian etxebizitzak erosteko interesa handia dela etxebizitza berriak eskuragarri jartzen direnean edo testuinguru sozioekonomikoa aldekoa denean.

## 11.7 Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua

### > 11 ondorioa:

Zumaian alokairuan dauden etxebizitzaren tasa %13,6a da, Urola Kostan, Gipuzkoan eta EAEn baino txikiagoa. Gainera alokairu libreko fidantza kopuruek eta horien batez besteko alokairu errentak erakusten du udalerrian ez dagoela etxebizitzak alokatzeko dinamika positiborik eta, gainera, alokairu-errentak asko hazi direla azken urteetan: %27,5 2016-2022 urteen artean. Udalerrian ez dago alokairuko etxebizitzaren nahikoa eskaintzarik eta daudenak prezio altua dute. Esan gabe da datu horiek etxebizitza eskubidea bermatzeko edota gazteen emantzipazioa sustatzeko ez direla positiboak.

## 11.8 Etxebizitza-programen eta politiken intzidentzia

### > 12 ondorioa:

Azaldutako testuinguru demografiko, sozioekonomiko eta bizitegiak dagokionez esan behar da Eusko Jaurlaritzak indarrean jarritako etxebizitza-programen eta politiken eragina oso urria dela. Izan ere, Babes Ofizialeko Etxebizitzak ez dira etxebizitza parkearen %10 izatera iristen, etxebizitza hutsak mobilizatzeko Bizigune programan sei etxebizitza besterik ez daude, 2023an 12 pertsonari bakarrik onartu zaie Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboa eta 24 pertsona Gaztelagun programan daude, emantzipatutako gazteen %5a. Etxebizitza eskubidea bermatzeko ekintza planik gabe egoera hau ez da hobetuko.

## 11.9 Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa

### > 13 ondorioa:

Datu demografikoen, sozioekonomikoen eta etxebizitzaren erabilera datuek aditzera ematen dute Zumaia etxebizitza parkea azken urteetan presio handia jasaten ari dela: etxebizitza eskariak eskaintza gainditzen du, batetik, eta etxebizitzaren prezioa altua da, bestetik.

Tentsio eremu izendatzeko irizpideei dagokionez, 2017-2022 epealdiko alokairu-errentaren igoerak udalerrira tentsio eremu izendatzeko baldintza betetzen duela justifikatzen du. Izan ere, epealdi horretan alokairu-errenta %22,8 hazi zen, KPI baino 8,8 puntu gehiago. Gogoratu behar da tentsio eremu izendatzeko baldintza dela alokairu-errentaren azken bost urteetako igoerak KPIren igoera hiru puntutan gainditzea.



Bestalde, familiak etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoari dagokionez Zumaia, gutxigatik bada ere, ez du metodologiak zehazten duen irizpidea betetzen. Udalerriko familia batek batez beste bere diru sarreren %26,2a bideratzen du etxebizitza gastuetara eta irizpideak %30 gainditzea eskatzen du. Nolanahi ere, baldintza horrek kasuistika orokor bat bakarrik aztertzen du, familia eredu tradizionalarena. Irizpidea emakumeak hartzaile nagusi diren familia-errenta erabilgarriaren batez bestekoarekin aztertuko balitz, alokairu-errentara eta hornidura gastuetara bideratutako esfortzu ekonomikoa %30,3koa litzatekeela egiaztatuko litzateke. Modu berean, irizpideak ez du aintzat hartzen ezinbestean bakarrik bizitzera behartuta dauden pertsonen kasuistika. Zumaia batez besteko errenta pertsonal erabilgarriaren arabera, bakarrik bizi den pertsona batek bere diru-sarreren %55,0a bideratu beharko luke etxebizitza gastuetara.

Gainera, azken urteetako alokairu-errentaren batez besteko igoera ikusita, familia-errenta mailak hurrengo urteetan modu nabarmenean gora egin ezean etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoaren irizpidea berandu baino lehen beteko da.





## 12 Bibliografia

---

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

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

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

Gazteen Euskal Behatokia. (2019). *Gazteen adierazleak. Euskadiko gazteen panoramika.*