



IRUN
DIAGNÓSTICO y PLAN
DE VIVIENDA

Informe de resultados

Septiembre 2024

Elaborado por:

 **Eikertalde**

ÍNDICE

1.-	TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS	5
2.-	NIVEL DE USO DE LA VIVIENDA Y TASAS EMANCIPACIÓN DE LA POBLACIÓN JOVEN	9
3.-	ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	16
4.-	LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA	20
5.-	EL PARQUE DE VIVIENDAS	24
6.-	EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN IRUN	27
	6.1.- Evolución de las compraventas de vivienda en Irun	29
	6.2.- Evolución del precio medio de la vivienda libre	32
7.-	EL MERCADO DE ALQUILER	36
8.-	LA RESPUESTA DESDE LAS POLÍTICAS SOCIALES Y DE VIVIENDA	40
9.-	CONCLUSIONES	45

Índice de tablas y gráficos

Tabla 1:	Población de Irun y de su entorno. 2001-2023.....	5
Tabla 2:	Población de Irun y sus alrededores. 2001-2023. Tasa de variación.....	5
Tabla 3.	Tasas de emancipación de las personas jóvenes según tramos de edad en cada barrio	14
Tabla 4.	Población joven (de 18 a 34 años) sin emancipar por tramos de edad y por barrios	15
Tabla 5.	Renta media disponible de los hogares. 2001-2020.....	17
Tabla 6.	Renta media disponible de los hogares 2001-2021. Tasas de variación	17
Tabla 7.	Características de las unidades de convivencia que residen en una vivienda en alquiler en Gipuzkoa	19
Tabla 8.	Registro de solicitantes de VPP Irunvi, datos obtenidos en el 2023.....	20
Tabla 9.	Demanda de VPP en régimen de alquiler y régimen de compra 2023 según rangos de edad	21
Tabla 10.	Datos por Nº miembros U.C. y régimen de acceso. 2023	21
Tabla 11.	Unidades de convivencia según régimen de demanda , número de miembros de la unidad de convivencia e ingresos.....	22
Tabla 12.	Parque de viviendas en Irun y su entorno según tipología de vivienda	24
Tabla 13.	Parque de viviendas en Irun y su entorno según la disposición de ascensor. 2022	28
Tabla 14.	Numero de compraventas de vivienda por trimestre, año y tipo de vivienda en Irun. 2012-2023	29
Tabla 15.	Precio medio de las transacciones de compraventa de vivienda libre por trimestre en el área funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa por tipo de vivienda. 2015-2023.....	33
Tabla 16.	Peso relativo de la vivienda en alquiler en Irun y su entorno. 2022.....	36
Tabla 17.	Viviendas según régimen de acceso 2011-2021	37
Tabla 18.	Criterio 1. Incremento de la renta media de alquiler 2017-2022. Municipios que superan la cota establecida por la Ley y que dispone de más de un distrito.....	38
Tabla 19.	Criterio 2. Esfuerzo para el pago de la renta de alquiler (renta+suministros/renta media disponible del municipio) Municipios que superan la cota establecida por la Ley del 30% y que dispone de más de un distrito	39
Tabla 20.	Parque de viviendas protegidas en Irun	40
Tabla 21.	Expedientes activos de RGI que incluyen la Prestación Complementaria de Vivienda. Diciembre 2023	42
Tabla 22.	Expedientes asociados a la concesión de Gaztelagun.....	43
Tabla 23.	Número de ayudas de emergencia social destinadas a vivienda	43
Tabla 24.	Numero de ayudas especiales municipales destinadas a vivienda	43
Gráfico 1:	Población de Irun, según grupo de edad y sexo 2023.....	6
Gráfico 2:	Población de Irun por sexo. 2001-2023.....	6
Gráfico 3:	Población de Irun por grupos de edad y sexo. 2001-2023	7
Gráfico 4:	Evolución de la población de Irun por grupos de edad. 2001-2023.....	7
Gráfico 5:	Población de Irun, según la edad y sexo. 2023	8
Gráfico 6.	Viviendas por número de personas empadronadas por vivienda. 2023	9
Gráfico 7.	Viviendas con personas empadronadas por barrios. 2024.....	10
Gráfico 8.	Número total de personas en las viviendas con personas empadronadas por barrios. 2024	10
Gráfico 9.	Número medio de personas en las viviendas con personas empadronadas por barrios. 2024	11
Gráfico 10.	Personas jóvenes empadronadas por grupos de edad en Irun 2024	12
Gráfico 11.	Peso relativo de la población de 18 a 34 años en Irun y por barrios	12
Gráfico 12.	Tasas de emancipación de las personas jóvenes según tramos de edad	13
Gráfico 13.	Tasas de emancipación de las personas jóvenes de 18 a 34 años	14

Gráfico 14.	Población joven (de 18 a 34 años) sin emancipar por tramos de edad y % personas NO emancipadas s/ total jóvenes.....	15
Gráfico 15.	Evolución de la tasa de paro registrado en Lanbide. 2006-2024.....	16
Gráfico 16.	Renta disponible de los hogares. 2001-2021	17
Gráfico 17.	Renta media disponible de las personas por sexo 2001-2021	18
Gráfico 18.	Peso relativo de las solicitudes de VPP en Irunvi según régimen demandado en 2022 y 2023	20
Gráfico 19.	En la actualidad. ¿cuál es su situación en relación con la vivienda? Personas y familias emancipadas vs no emancipadas. Datos para Euskadi y por TTHH.....	22
Gráfico 20.	Parque de viviendas en Irun sin personas empadronadas. Distribución por barrios. 2024	26
Gráfico 21.	Parque de viviendas en Irun sin personas empadronadas. Peso relativo sobre el total de viviendas por barrios. 2024	26
Gráfico 22.	Parque de viviendas de Irun y su entorno según antigüedad de las viviendas. 2022.....	27
Gráfico 23.	Parque de viviendas de Irun y su entorno según antigüedad de las viviendas. 2010-2022	27
Gráfico 24.	Numero de compraventas de vivienda por trimestre y año en Irun. 2012-2023	30
Gráfico 25.	Numero de compraventas de vivienda por año en Irun. 2012-2023.....	31
Gráfico 26.	Precio medio de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Irun. 2015-2023	32
Gráfico 27.	Evolución comparada del Precio medio de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Irun y el área funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa. 2015-2023	34
Gráfico 28.	Precio medio por metro cuadrado construido de las transacciones de compraventa de vivienda libre, por trimestre de inscripción en el registro, según área funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa y tipo de vivienda (€). 2015-2023	35
Gráfico 29.	Número de viviendas en alquiler en Irun y su entorno. 2022.....	37
Gráfico 30.	Cobertura del Derecho Subjetivo de Vivienda en Irun.....	42

1 TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS

Desde 2001 la población de la ciudad de Irun ha crecido un 6,4%, ocho décimas por encima de la media vasca.

Desde el año 2001, la población de Irun ha aumentado en 3.639 habitantes, situándose por encima de los 60.000 habitantes en la actualidad, lo que supone un incremento del 6,43%. Dicho crecimiento es superior al promedio de la CAE (5,65%), pero algo inferior a los de Gipuzkoa (7,06%) y Bajo Bidasoa (7,83%).

El grueso del crecimiento demográfico del municipio en lo que llevamos de siglo se ha producido entre los años 2001 y 2010, para dar paso a una década de estabilización desde 2011 hasta la actualidad.

Tabla 1: Población de Irun y de su entorno. 2001-2023

	2001	2010	2020	2023
Euskadi	2.079.210	2.169.038	2.199.711	2.196.745
Gipuzkoa	672.434	700.314	720.458	719.875
Bajo Bidasoa	71.616	76.384	77.192	77.220
Irun	56.552	60.076	60.208	60.191

Fuente: Eustat

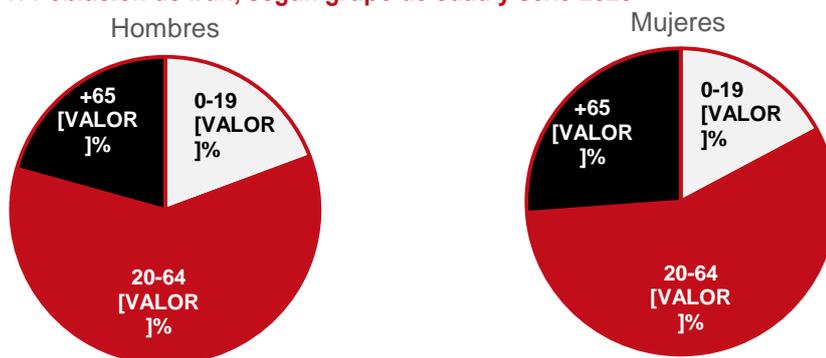
Tabla 2: Población de Irun y sus alrededores. 2001-2023. Tasa de variación.

	2001-2010	2010-2020	2020-2023	2001-2023
Euskadi	4,32	1,41	-0,13	5,65
Gipuzkoa	4,15	2,88	-0,08	7,06
Bajo Bidasoa	6,66	1,06	0,04	7,83
Irun	6,23	0,22	-0,03	6,43

Fuente: Eustat

El crecimiento de la población de Irun desde 2001 se ha producido de forma equilibrada en lo referente respecto al sexo. En todo caso, las mujeres han experimentado un aumento (6,8%) ligeramente superior al de la población masculina (6,1%). En ese sentido, en 2023 el 51,3% de la población Irundarra lo constituyen mujeres y el 48,7% los hombres.

Gráfico 1: Población de Irun, según grupo de edad y sexo 2023



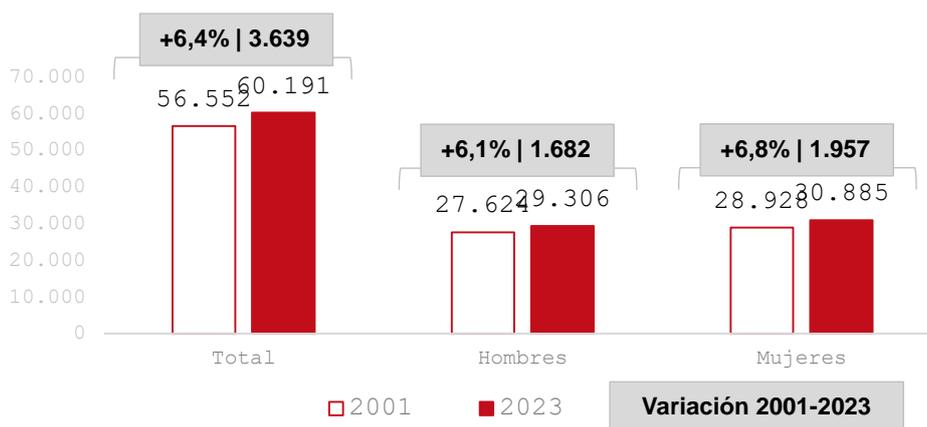
Fuente: Eustat

Cerca de dos de cada cuatro irundarras es mayor de 65 años

En línea con la dinámica demográfica general de los países desarrollados, se advierte un cambio en la estructura demográfica del municipio caracterizado por el envejecimiento de la población. Tanto es así que, si bien en 2001 las personas mayores de 64 años suponían un 16,6% de los habitantes de Irun, en 2023 casi suman un cuarto de la población (23,5%).

En ese sentido, entre 2021 y 2023 la población de mayor edad ha experimentado un crecimiento notablemente superior (+6,9 puntos porcentuales) al grupo que recoge a los habitantes menores de 19 años y a la población de entre 20 y 64 años, las cuales se han reducido en 0,3 puntos porcentuales. y 6,7 puntos porcentuales, respectivamente.

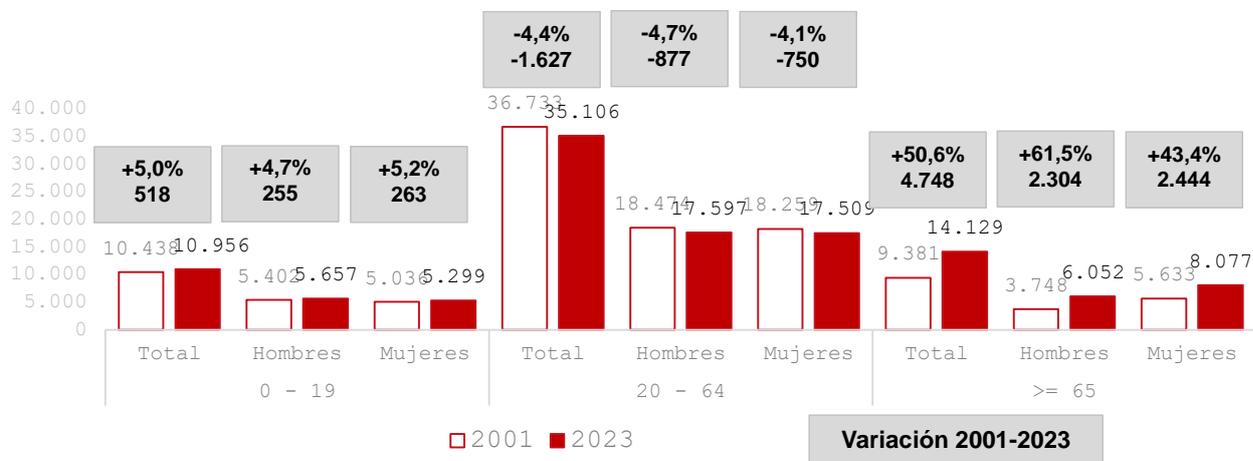
Gráfico 2: Población de Irun por sexo. 2001-2023



Fuente: Eustat

Conforme aumenta la edad de la población, por su mayor esperanza de vida, también aumenta el peso relativo de las mujeres. Es por ello por lo que entre el colectivo de personas mayores de 65 destaca la presencia femenina.

Gráfico 3: Población de Irun por grupos de edad y sexo. 2001-2023

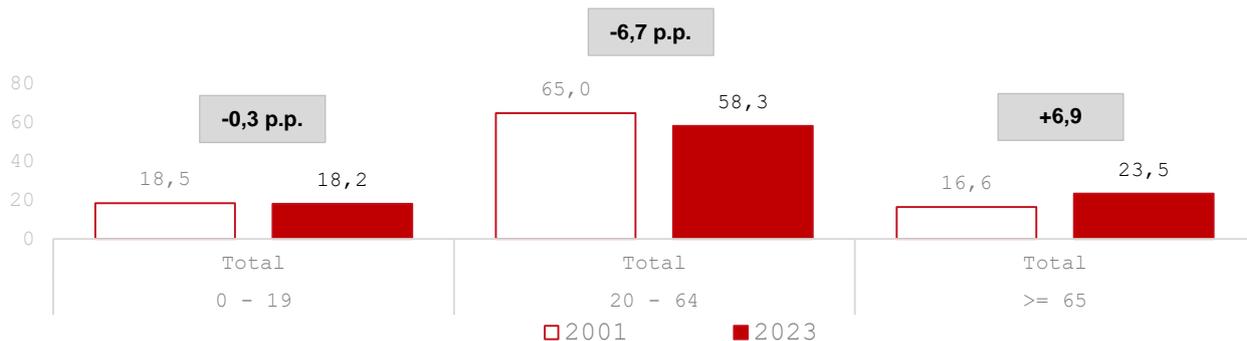


Fuente: Eustat y elaboración propia

En este orden de cosas, resulta muy considerable el incremento del número de personas mayores de 64 años que registran una tasa de crecimiento del 50% en estos 21 años, con un total de 4.748 personas más que en 2001.

En cambio, el resto de los estratos de edad apenas crece o incluso se reduce como es el caso de las personas de 20 a 64 años que se reducen en un total de 1.627 personas entre 2001 y 2023, mientras que las personas menores de 20 años apenas aumentan en un total de 518 personas desde 2001.

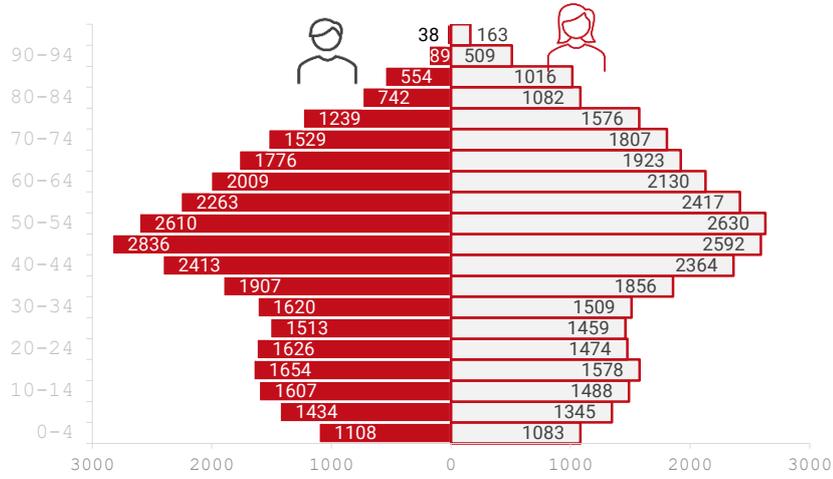
Gráfico 4: Evolución de la población de Irun por grupos de edad. 2001-2023



Fuente: Eustat

De forma similar al resto de Euskadi, el resultado de esta dinámica demográfica consiste en una pirámide poblacional con una base muy reducida de población asociada a la población más joven, y en la que la parte superior resulta cada vez más amplia por la mayor esperanza de vida.

Gráfico 5: Población de Irun, según la edad y sexo. 2023



Fuente: Eustat y elaboración propia

Esta dinámica demográfica podría haber sido más negativa si no llega a ser por la aportación de la inmigración.

2 NIVEL DE USO DE LA VIVIENDA Y TASAS DE EMANCIPACIÓN DE LA POBLACIÓN JOVEN

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

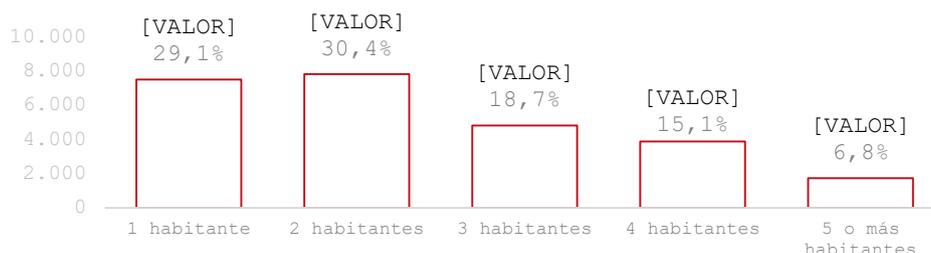
Como punto de partida se estudia el número total de viviendas con personas empadronadas que asciende a 25.769. Una tendencia común al conjunto de Euskadi en la cada vez menor dimensión media de las unidades de convivencia que residen en el parque de viviendas. En 2023 se sitúa en 2,3 personas por vivienda en Irun, nivel muy semejante al del conjunto de Euskadi.

En tres de cada diez viviendas de Irun reside una sola persona.

La creciente importancia de personas que viven solas es una tendencia común a las principales ciudades vascas que también se constata en Irun. De este modo, en 6 de cada diez viviendas de Irun residen una o dos personas a lo sumo.

En el 29,1% de las viviendas solo reside una persona, y en un 30,4% adicional dos personas. Solamente en el 15,1 % de las viviendas de Irun residen cuatro personas y 5 o más en el 6,8% adicional.

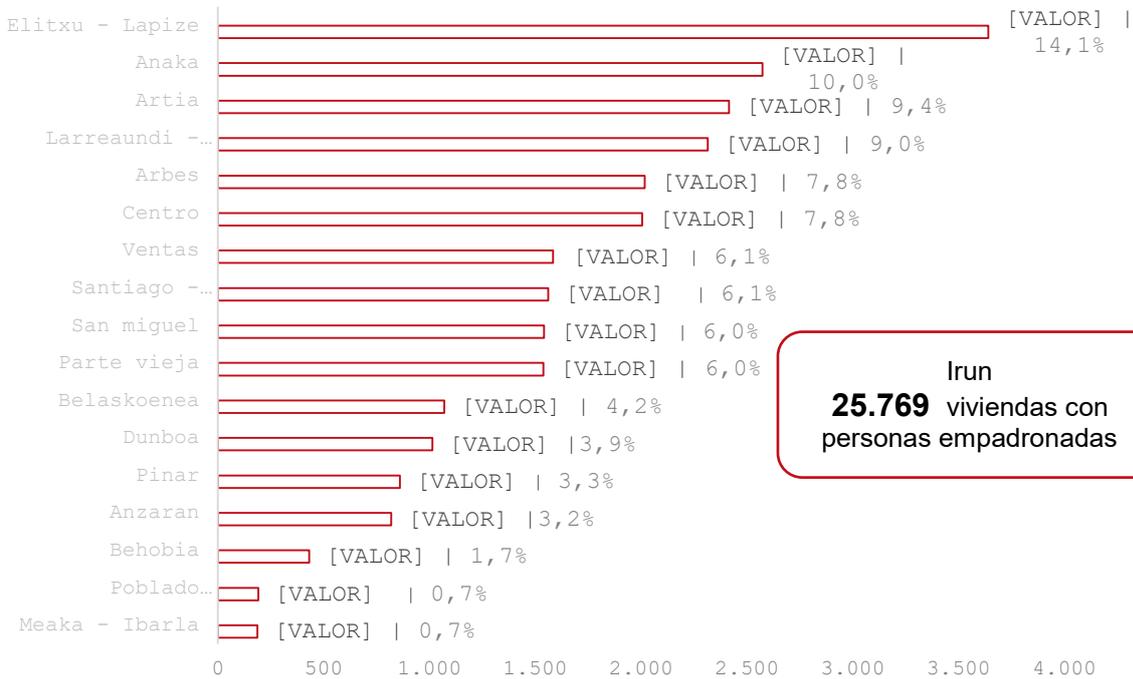
Gráfico 6. Viviendas por número de personas empadronadas por vivienda. 2023



Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Irun y elaboración propia.

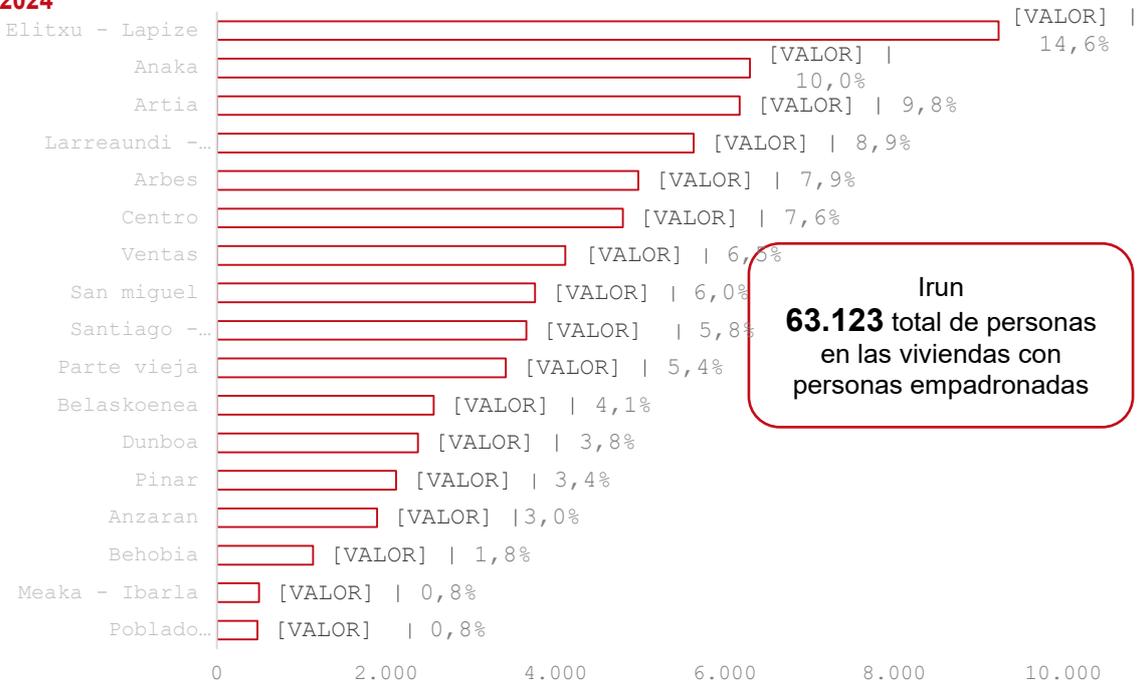
Los barrios con mayor número de viviendas y personas empadronadas son, por este orden, Elitxu-Lapize (14,1% del total de viviendas y 15% de la población de Irun), Anaka (10% de las viviendas y de la población) y Artia (9,4% de las viviendas y 10% de la población).

Gráfico 7. Viviendas con personas empadronadas por barrios. 2024



Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Irun y elaboración propia.

Gráfico 8. Número total de personas en las viviendas con personas empadronadas por barrios. 2024

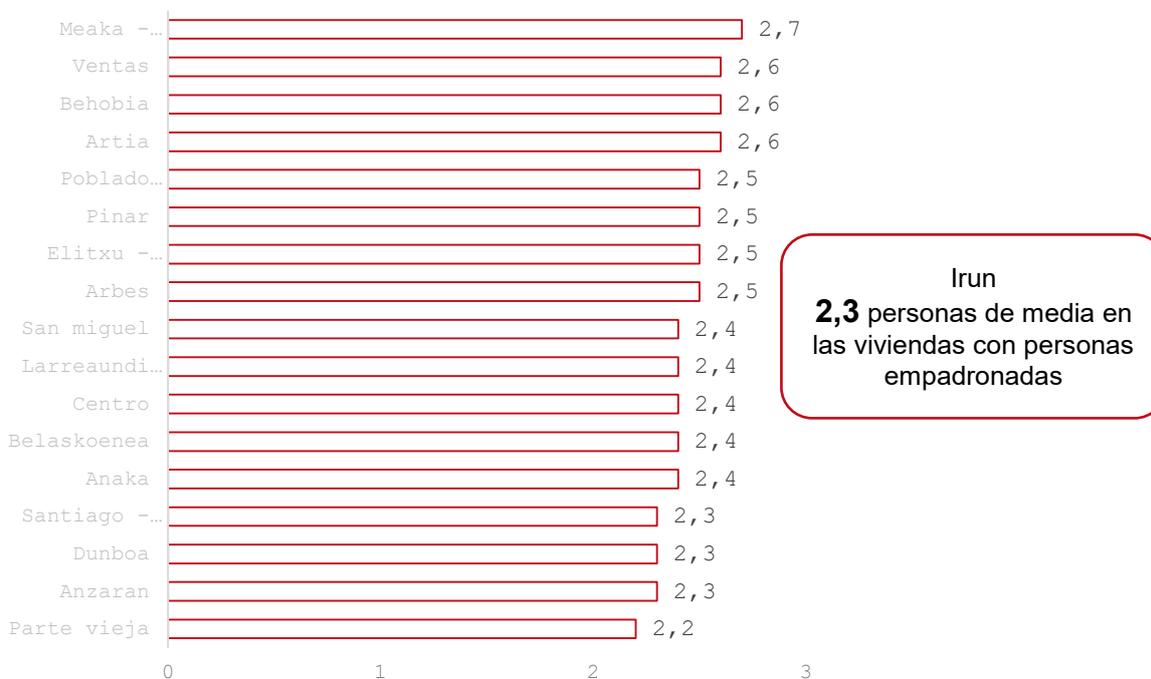


Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Irun y elaboración propia.

La reducida presencia de personas por vivienda es común a todos los barrios de Irun, con apenas variaciones entre los mismos. En todo caso, en cuatro se aprecia una mayor ocupación de las viviendas que supera la ratio de 2,5 personas por vivienda, son los siguientes:

- Meaka 2,7 personas por vivienda,
- Ventas (2,6),
- Artia (2,6)
- Behobia (2,6).

Gráfico 9. Número medio de personas en las viviendas con personas empadronadas por barrios. 2024

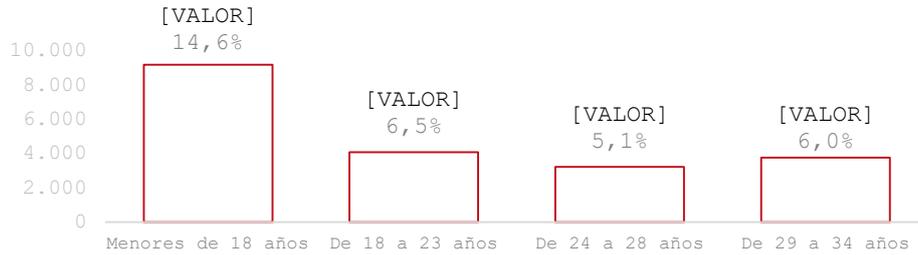


Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Irun y elaboración propia.

Centrando la mirada en la presencia de las personas jóvenes y en los procesos de emancipación, el análisis del Padrón permite contabilizar un total de 11.101 personas de 18 a 34 años que están empadronadas en el parque de viviendas de Irun, es decir, el 17,6% del total de la población empadronada en Irun.

Dentro de este colectivo de personas jóvenes, el peso de la población por estratos de edad resulta bastante semejante. Se registran un total de 4.085 personas jóvenes de 18 a 23 años empadronadas (6,5% del total de la población), 3.241 personas de 24 a 28 años (5,1% de la población) y 3.775 personas de 29 a 34 años (6%).

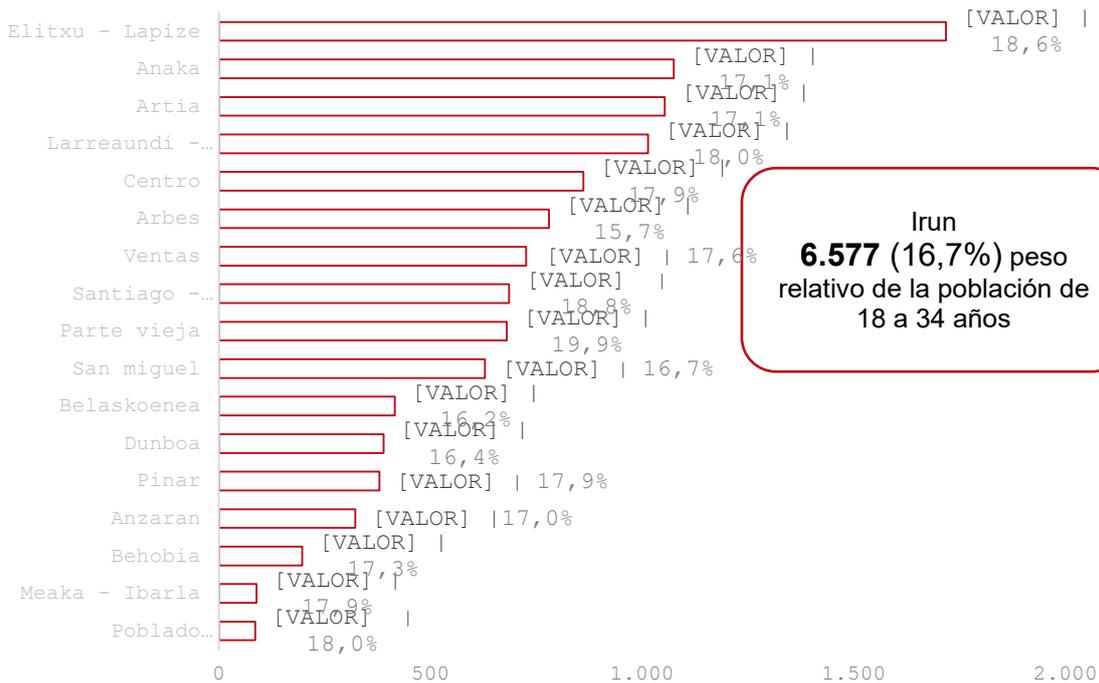
Gráfico 10. Personas jóvenes empadronadas por grupos de edad en Irun 2024



La importancia relativa de la población de 18 a 34 años por barrios se sitúa entre el 15,7% del total de la población que reside en Arbes, hasta 18,8% del barrio de Santiago-Beraun.

Solo en tres barrios se supera el millar de personas jóvenes de 18 a 34 años empadronadas: en Elitzu-Papize se supera la cota de las 1.700 personas jóvenes, mientras que en Artía y Anaka se supera ligeramente la cota de las 1.000 personas.

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



Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Irun y elaboración propia.

La tasa de emancipación de las y los jóvenes de Irun se sitúa en el 35%.

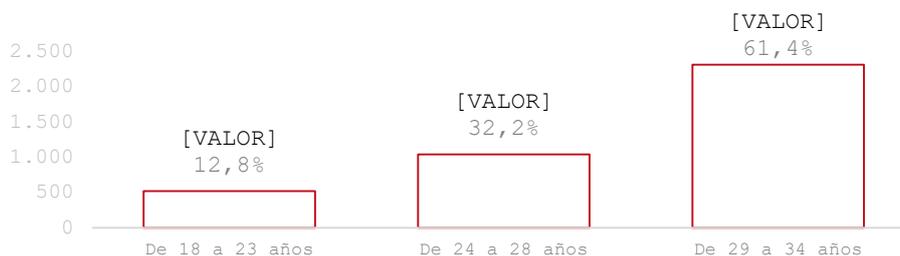
Un total de 3.881 personas jóvenes de 18 a 34 años están emancipados/as y empadronados/as en Irun, de forma que tasa de emancipación se sitúa en el 35,0% sobre la población joven empadronada en el municipio.

Esta tasa de emancipación resulta superior a la media de Euskadi que en 2021 se situaba en el 32,9% según el Observatorio Vasco de la Juventud¹.

Como es lógico, según los tramos de edad, los niveles de emancipación varían notablemente. El grupo de edad mayor de 28 años es el que presenta un mayor nivel de emancipación, de forma que el 61% se encuentra emancipado.

En cambio, entre los menores de 29 años el porcentaje de personas jóvenes emancipadas se reduce considerablemente, al igual que lo que se observa en el conjunto de Euskadi. Entre las y los jóvenes de 18 a 23 años la tasa de emancipación es del 12,8%, mientras que entre las personas de 24 y 28 años se sitúa en el 32%.

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



Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Irun y elaboración propia.

Las tasas de emancipación difieren considerablemente entre los diversos barrios. En cuatro barrios se supera la cota del 40% de personas jóvenes emancipadas, son los siguientes:

- Parte Vieja: 46,9%
- Elitxu-Lapize: 44,1%
- Belaskoenea 44%
- Pinar 42,5%
- San Miguel 40,5%

¹ https://www.gazteakera.euskadi.eus/estatistikak/PXWeb/pxweb/es/castellano/-/px2676_c.px

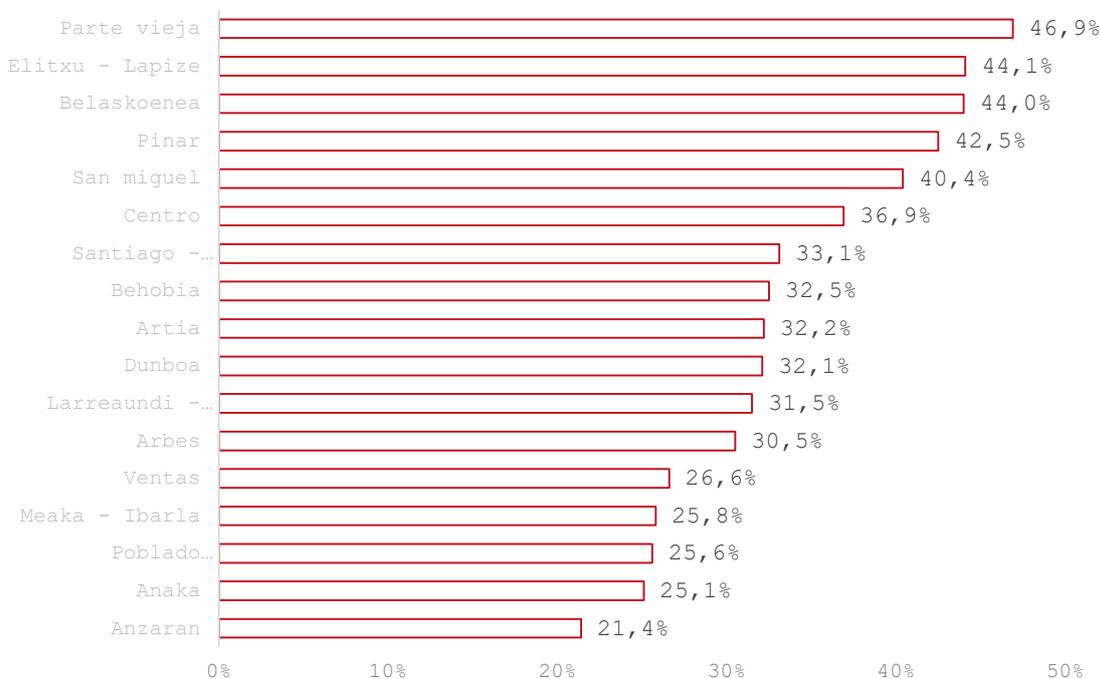
Tabla 3. Tasas de emancipación de las personas jóvenes según tramos de edad en cada barrio

	De 18 a 23 años	De 24 a 28 años	De 29 a 34 años
Anaka	5,4%	25,0%	52,5%
Anzaran	6,0%	23,1%	37,3%
Arbes	7,5%	22,0%	61,4%
Artia	11,8%	28,6%	61,0%
Behobia	11,1%	24,4%	69,4%
Belaskoenea	17,2%	52,2%	66,7%
Centro	15,2%	35,6%	59,1%
Dunboa	12,4%	28,2%	50,0%
Elitxu - Lapize	21,7%	36,3%	70,2%
Larraundi - Olaberria	9,1%	35,6%	58,7%
Meaka - Ibarla	10,7%	14,3%	48,5%
Parte vieja	17,0%	47,0%	74,4%
Pinar	22,6%	39,6%	61,8%
Poblado Urdanibia	0,0%	30,0%	53,3%
San miguel	22,8%	37,4%	58,1%
Santiago - Beraun	10,3%	32,6%	61,2%
Ventas	6,2%	18,1%	60,5%

Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Irun y elaboración propia.

En cambio, en Anzaran, Anaka, Meaka y Urdanibia las tasas de emancipación son las más reducidas de Irun, con tasas que se sitúa en el entorno del 25% o incluso por debajo de esta cota en Anzarán

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



Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Irun y elaboración propia.

7.220 jóvenes continúan sin emanciparse en Irun, de los cuales 1.459 tiene más de 28 años.

Desde la perspectiva del análisis del acceso a la primera vivienda resulta especialmente relevante analizar el número de personas jóvenes no emancipadas. El análisis del Padrón sitúa en 7.220 personas de 18 a 34 años el colectivo que no está emancipado y continúa viviendo con sus progenitores en Irun.

El grupo de edad que debería estar más cerca de poder emanciparse supone en 2024 un total de 1.449 personas que tienen entre 29 y 34 años y continúan residiendo en la vivienda familiar y supone el 38,6% del total de personas de 29 a 34 años de Irun. Es decir, cerca de 4 de cada 10 personas de esta edad todavía no se ha emancipado.

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



Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Irun y elaboración propia.

El mayor porcentaje de personas jóvenes no emancipadas resulta especialmente elevado en barrios como Anzarán, Anaka, Meaka o Urdanibia, en los que tres de cada 4 personas de 18 a 34 años todavía no se han emancipado.

Tabla 4. Población joven (de 18 a 34 años) sin emancipar por tramos de edad y por barrios

	Total Jóvenes 18 a 34 años	De 18 a 23 años	De 24 a 28 años	De 29 a 34 años
Anaka	74,9%	94,6%	75,0%	47,5%
Anzaran	78,6%	94,0%	76,9%	62,7%
Arbes	69,5%	92,5%	78,0%	38,6%
Artia	67,8%	88,2%	71,4%	39,0%
Behobia	67,5%	88,9%	75,6%	30,6%
Belaskoenea	56,0%	82,8%	47,8%	33,3%
Centro	63,1%	84,8%	64,4%	40,9%
Dunboa	67,9%	87,6%	71,8%	50,0%
Elitxu - Lapize	55,9%	78,3%	63,7%	29,8%
Larraundi - Olaberria	68,5%	90,9%	64,4%	41,3%
Meaka - Ibarla	74,2%	89,3%	85,7%	51,5%
Parte vieja	53,1%	83,0%	53,0%	25,6%
Pinar	57,5%	77,4%	60,4%	38,2%
Poblado Urdanibia	74,4%	100,0%	70,0%	46,7%
San miguel	59,6%	77,2%	62,6%	41,9%
Santiago - Beraun	66,9%	89,7%	67,4%	38,8%
Ventas	73,4%	93,8%	81,9%	39,5%

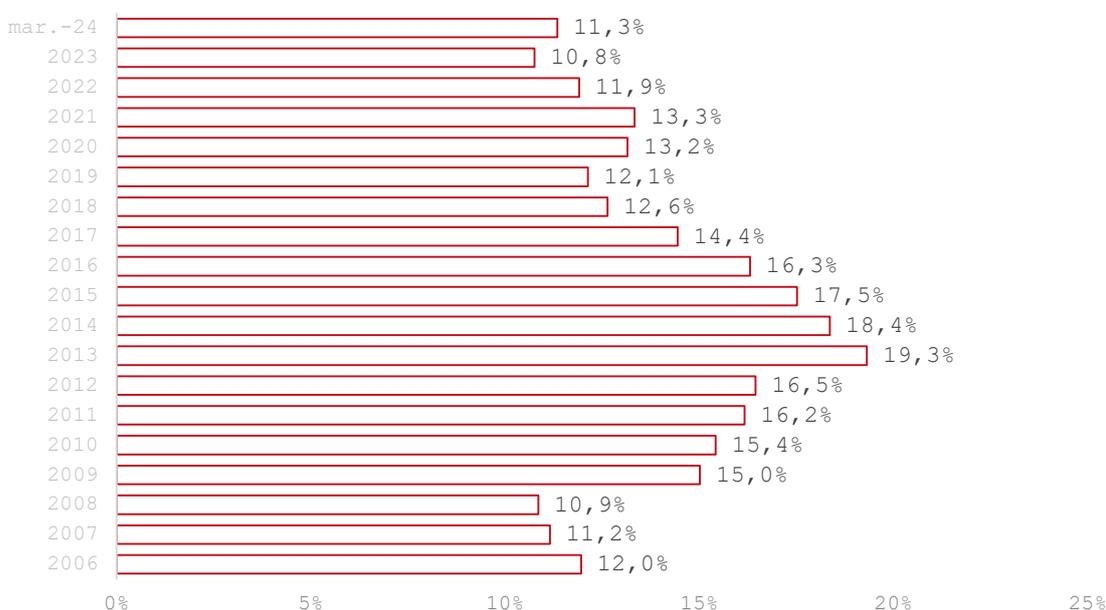
Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Irun y elaboración propia.

3 ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

El desempleo se ha reducido significativamente en los últimos diez años.

La situación del mercado laboral en Irun ha mejorado en los últimos años, de forma coherente con lo observado en el resto de Euskadi. La tasa de paro se ha reducido desde los niveles elevados de la Crisis Financiera de 2008 que alcanzaron el 19% en 2013, hasta reducirse a una cota cercana al 11% en 2023 y 2024.

Gráfico 15. Evolución de la tasa de paro registrado en Lanbide. 2006-2024



Fuente: Eustat

El nivel salarial de una parte significativa de la población asalariada es muy reducido lo que dificulta su acceso al mercado de la vivienda.

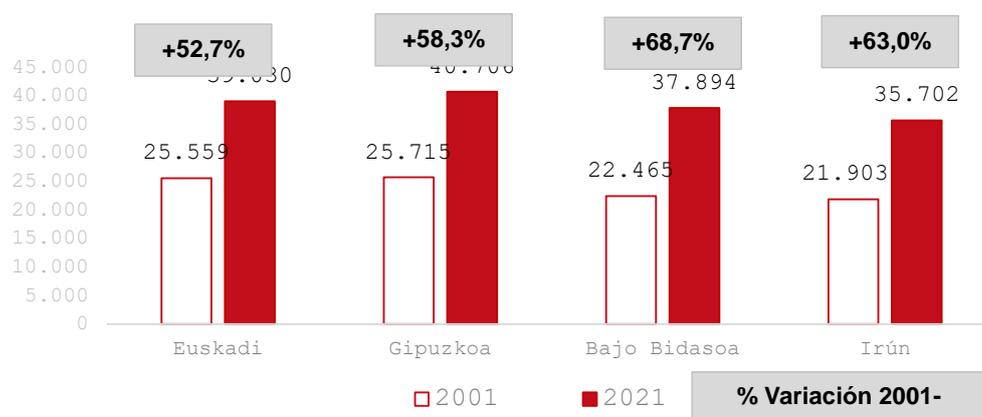
Uno de los factores estructurales que está incidiendo en el tensionamiento del mercado de la vivienda, especialmente, del mercado de alquiler, se asocia al reducido nivel de ingresos de una parte considerable de la población asalariada, que contrasta con el notable incremento del precio de la vivienda, tanto en compra, como en alquiler. De este modo, aunque dentro de una unidad de convivencia una o incluso dos personas dispongan de un empleo, el acceso a la vivienda sin asumir un elevado esfuerzo económico no está garantizado.

No se dispone de datos específicos de la población asalariada de Irun, pero incluso analizando el promedio de la renta disponible de todos los hogares de la ciudad se consta un crecimiento anual moderado en los últimos 20 años.

De este modo, el incremento real de la capacidad adquisitiva promedio apenas se ha incrementado efectivamente, una vez descontada la inflación. El IPC desde 2001 a 2021 ha crecido un 46%, por tanto, el aumento de la renta media disponible en Irun se situaría en torno al 17% en 20 años, lo que supone un promedio anual de incremento inferior al 1%.

Asimismo, la renta media de los hogares de Irun se sitúa en 35 mil euros, claramente por debajo de la media de Gipuzkoa (40 mil euros) y Euskadi (39 mil euros), así como de la propia comarca del Bajo Bidasoa.

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



Fuente: Eustat y elaboración propia

Tabla 5. Renta media disponible de los hogares. 2001-2020

	2001	2011	2015	2020	2021
Euskadi	25.559	35.747	34.384	37.863	39.030
Gipuzkoa	25.715	37.133	35.369	39.782	40.706
Bajo Bidasoa	22.465	34.806	32.487	36.721	37.894
Irun	21.903	32.852	30.870	34.645	35.702

De cara a constatar el tensionamiento del mercado de alquiler, se debe destacar que la mayor parte del crecimiento de la renta disponible desde 2001 se concentró en la década de 2001 a 2010, desde 2011 el incremento de la renta disponible ha sido apenas del 10% en términos nominales, mientras que el IPC se ha incrementado un 14%. Todo ello, apuntaría a que las personas que han ido incorporándose a este mercado de alquiler en la última década apenas han visto incrementar en términos reales su renta disponible.

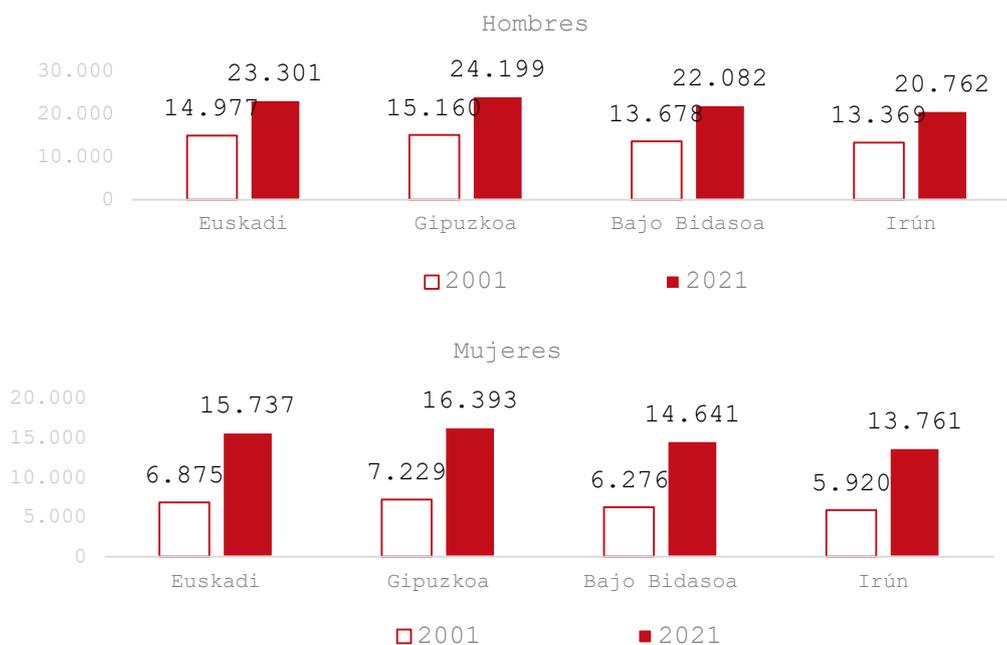
Tabla 6. Renta media disponible de los hogares 2001-2021. Tasas de variación

	2001-2011	2011-2015	2015-2021
Euskadi	39,9	-3,8	13,5
Gipuzkoa	44,4	-4,8	15,1
Bajo Bidasoa	54,9	-6,7	16,6
Irun	50,0	-6,0	15,7

Fuente: Eustat

El análisis según el sexo confirma el menor nivel de ingresos y la mayor dificultad para el acceso a una vivienda de las unidades de convivencia en las que la mujer es la persona referente del hogar, tal y como sucede en el conjunto de Euskadi.

Gráfico 17. Renta media disponible de las personas por sexo 2001-2021



Fuente: Eustat y elaboración propia

Finalmente, los datos oficiales que proporciona la Encuesta del Mercado de Alquiler del Gobierno Vasco confirman el reducido nivel de renta de los hogares que residen en alquiler, aunque esta información no se dispone a nivel de municipios permite claramente poner de manifiesto el muy reducido nivel de ingresos de buena parte de las personas y hogares arrendatarias.

Así, la realidad de las personas arrendatarias se asocia a un perfil que dispone de un nivel de renta disponible significativamente inferior a este promedio de los hogares del conjunto de Irun. De este modo, a nivel de Gipuzkoa, la renta media de los hogares en alquiler se sitúa en 1.980 euros mensuales, lo que supone un ingreso anual de los hogares en alquiler inferior a los 28.000 euros

Tabla 7. Características de las unidades de convivencia que residen en una vivienda en alquiler en Gipuzkoa

	c.a.	%
Total	46.543	
Renta mensual		
Menos de 300 euros	4.694	10,1%
De 301 a 450 euros	5.863	12,6%
De 451 a 600 euros	11.490	24,7%
De 601 a 750 euros	10.842	23,3%
De 751 a 900 euros	7.218	15,5%
Más de 900 euros	5.837	12,5%
Ns/Nc	599	1,3%
Porcentaje de ingresos destinados al alquiler		0,0%
Del 0 a 20	6.480	13,9%
Del 20,1 a 30	11.818	25,4%
Del 30,1 a 40	10.128	21,8%
Del 40,1 a 50	7.014	15,1%
Del 50,1 a 100	9.474	20,4%
Ns/Nc	1.629	3,5%
Ingresos medios del hogar (€)	1.960,2	
Renta mensual media (€)	646,0	
Porcentaje medio de los ingresos destinado al alquiler	37,7	

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

4 LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

En 2023 se registran un total de 3.153 solicitudes de vivienda protegida en el registro de solicitantes de IRUNVI. En 2023, se aprecia un fuerte crecimiento en el número de solicitudes (+24,5%), con un total de 622 solicitudes más que en 2022.

Tabla 8. Registro de solicitantes de VPP Irunvi, datos obtenidos en el 2023

SOLICITUDES ADMITIDAS	2022	2023	VARIACIÓN
Sólo alquiler	1.176	1.465	24,57%
Sólo compra	305	374	22,62%
Compra y alquiler	1.050	1.314	25,14%
TOTAL DEMANDANTES	2.531	3.153	24,58%

Fuente: Irunvi

La mayoría de solicitudes inscritas en el registro de vivienda protegida de Irun demandan alquiler, bien de forma exclusiva, bien de forma indistinta junto a la compra

El peso relativo de la demanda de alquiler es notable. En total se contabilizan 1.465 solicitudes que demandan de forma exclusiva vivienda protegida en alquiler (el 46,5% del total de solicitudes), así como 1.314 solicitudes adicionales que optarían por el alquiler o la compra (41,7% del total). Solamente 374 solicitudes optan por la compra de forma exclusiva, lo que supone apenas 1 de cada 10 solicitudes en 2023.

Gráfico 18. Peso relativo de las solicitudes de VPP en Irunvi según régimen demandado en 2022 y 2023



Fuente: Irunvi

En términos relativos, apenas varía la importancia relativa de la demanda según el régimen de demanda entre 2022 y 2023 debido a que el incremento de las solicitudes entre 2022 y 2023 ha sido muy similar (en torno al 22% y 23%) según el régimen de demanda.

Con el fin de poder caracterizar estas solicitudes las solicitudes que indistintamente optan por la compra y alquiler se suman tanto a las solicitudes de vivienda en alquiler como a las de compra. De este modo, se puede apreciar que la demanda de las personas jóvenes supone el 36,9% de la demanda en alquiler, alcanzando un nivel más elevado en la demanda en compra (49,53%).

Tabla9. Demanda de VPP en régimen de alquiler y régimen de compra 2023 según rangos de edad

DATOS GENERALES DEL REGISTRO EN RÉGIMEN ALQUILER				DATOS GENERALES DEL REGISTRO EN RÉGIMEN COMPRA			
Edad	Nº de demandantes	Porcentaje	Media de ingresos	Edad	Nº de demandantes	Porcentaje	Media de ingresos
Todos	2.779	100%	20.148,42	Todos	1.688	100%	25.463,90
<35	1027	36,96%	20.794,57	<35	836	49,53%	25.122,72
>35 <50	1068	38,43%	20.666,94	>35 <50	643	38,09%	26.300,89
>50<60	377	13,57%	19.414,00	>50<60	155	9,18%	24.711,83
>60	307	11,05%	17.084,92	>60	54	3,20%	22.938,26

El ingreso medio de las unidades de convivencia es reducido, especialmente en el caso de la demanda de alquiler protegido.

El nivel de ingresos promedio por unidad de convivencia se sitúa en 20.148 euros en el caso de la demanda de alquiler y de 25.463 euros en el caso de la demanda en compra. En términos comparados con la media de ingresos por solicitud para toda Euskadi registrada en Etxebide destaca el mayor nivel de ingresos de las solicitudes de alquiler. Son niveles de ingresos con los que difícilmente se puede acceder a una vivienda en el mercado libre sin alcanzar niveles de esfuerzo económico excesivamente elevados.

En este orden de cosas, se debe subrayar que en Etxebide se solicita optar de forma excluyente por el alquiler o la compra, a diferencia del registro de solicitantes de Irun, lo que puede explicar el mayor ingreso medio de las solicitudes en Irun, al resultar de un promedio de las que optan por el alquiler de forma exclusiva pero también indistinta junto a la compra.

La importancia relativa de las unidades de convivencia con un solo miembro es considerable. Supone más de la mitad de la demanda en compra (54% del total de solicitudes) y el 47,9% de las solicitudes de alquiler.

En cambio, las solicitudes con 3 o más miembros apenas suponen el 24,2% de las solicitudes de compra y el 28,8% de las solicitudes de alquiler.

Tabla 10. Datos por Nº miembros U.C. y régimen de acceso. 2023

ALQUILER			COMPRA		
U.C. 1	1.332	47,9%	U.C. 1	921	54,6%
U.C. 2	647	23,3%	U.C. 2	358	21,2%
U.C. 3	394	14,2%	U.C. 3	210	12,4%
U.C.4	252	9,1%	U.C.4	143	8,5%
U.C. 5	110	4,0%	U.C. 5	42	2,5%
U.C. 6	37	1,3%	U.C. 6	12	0,7%
U.C. 7	6	0,2%	U.C. 7	2	0,1%
U.C. 8	1	0,0%	Total	1.688	100,0%
Total	2.779	100,0%			

En este orden de cosas, resulta especialmente significativo constatar el menor nivel medio de ingresos de las unidades de convivencia con más de un miembro en el caso del alquiler, lo que pone el foco de análisis en la situación especialmente problemática para el acceso a la vivienda en los hogares y familias con 3 o más personas que demandan alquiler, con apenas 21.000 de ingresos anuales.

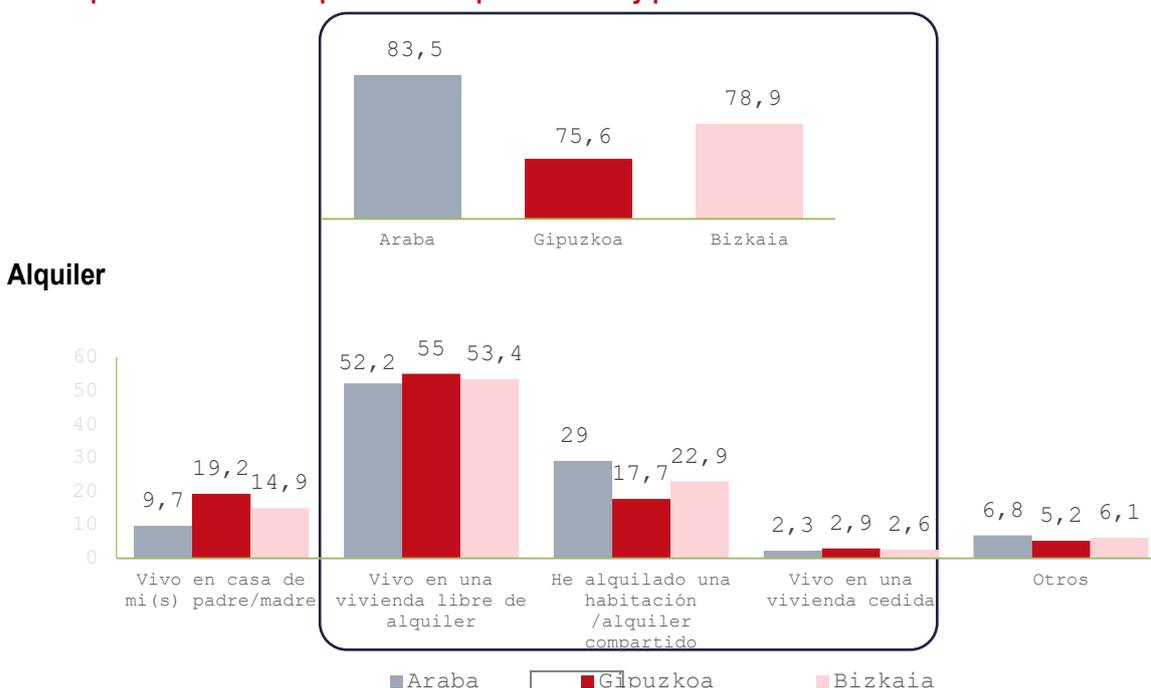
Tabla 11. Unidades de convivencia según régimen de demanda , número de miembros de la unidad de convivencia e ingresos.

ALQUILER		COMPRA	
UNIDADES CONVIVENCIALES DE 1 PERSONA		UNIDADES CONVIVENCIALES DE 1 PERSONA (CUPO I)	
Nº de demandantes	Media de ingresos	Nº de demandantes	Media de ingresos
1300	23.597,96	915	23.876,83
UNIDADES CONVIVENCIALES DE 2 PERSONAS		UNIDADES CONVIVENCIALES DE 2 PERSONAS (CUPO II)	
Nº de demandantes	Media de ingresos	Nº de demandantes	Media de ingresos
626	21.573,97	351	27.325,65
UNIDADES CONVIVENCIALES DE 3 O MÁS PERSONAS		UNIDADES CONVIVENCIALES DE 3 O MÁS PERSONAS (CUPO III)	
Nº de demandantes	Media de ingresos	Nº de demandantes	Media de ingresos
786	21.081,12	406	27.390,49
UNIDAD CONVIVENCIAL CON DISCAPACIDAD MOVILIDAD PERMANENTE		UNIDAD CONVIVENCIAL CON DISCAPACIDAD MOVILIDAD PERMANENTE	
Nº de demandantes	Media de ingresos	Nº de demandantes	Media de ingresos
68	18.146,26	16	26.494,91

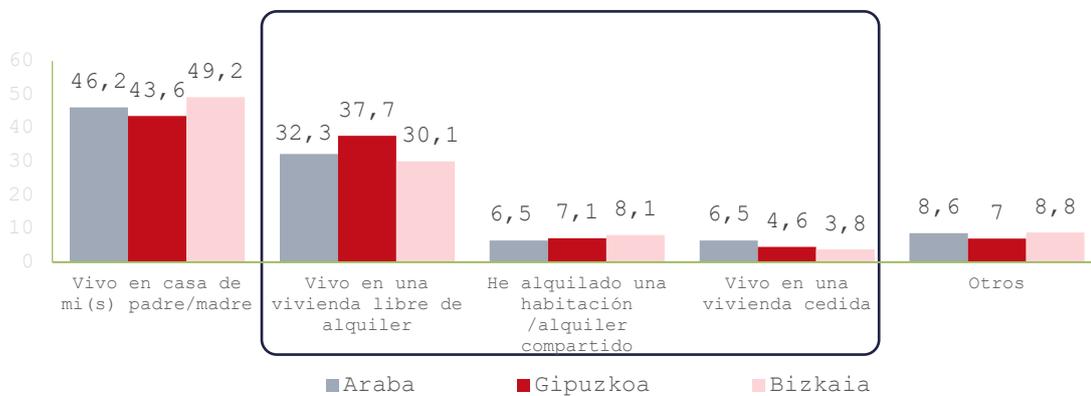
Por último, conviene poner de manifiesto que cuando se han analizado las solicitudes de Etxebide del Gobierno Vasco, se constata que la gran mayoría de las personas y familias que demandan vivienda protegida en alquiler **se encuentran ya emancipados/as residiendo en una vivienda en alquiler libre** según los datos que recientemente ha publicado el Observatorio Vasco de la Vivienda con información a nivel de territorio histórico y para las capitales vascas

Es probable que en el caso del registro de Irunvi la situación resulte semejante en un número considerable de solicitudes de vivienda en alquiler, especialmente entre las que optan de forma exclusiva por este tipo de vivienda.

Gráfico 19. En la actualidad. ¿cuál es su situación en relación con la vivienda? Personas y familias emancipadas vs no emancipadas. Datos para Euskadi y por TTHH



Compra



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

5 EL PARQUE DE VIVIENDAS

El parque de viviendas en Irun ha crecido de forma moderada en la última década

El parque de viviendas en Irun ha crecido un 5,7% desde 2010, lo que suponen 1.513 viviendas más en los últimos 12 años hasta alcanzar un total de 28.253 viviendas según los últimos datos de Eustat correspondientes a 2022. En todo caso, según datos del propio Ayuntamiento, el número de fincas con uso de vivienda a partir del análisis del Padrón del IBI en 2.023 fue de 27.561.

Este incremento se sitúa ligeramente por debajo del conjunto del territorio de Gipuzkoa y del conjunto de Euskadi donde crece en un 6,8% y 7,3%, respectivamente. Por tanto, el ritmo anual de incremento del parque de vivienda de la ciudad de Irun ha sido moderado (en torno al+0.5% anual, lo que supone 120 viviendas por año).

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

Zona	Tipo de vivienda	2010	2022	%	Evolución 2010-2022	
					Saldo	%
Euskadi	Total	1.005.740	1.079.201		73.461	7,3
	Vivienda familiar	1.004.740	1.078.112	99,9	73.372	7,3
	Vivienda principal	843.321	918.484	85,1	75.163	8,9
	Resto	161.419	159.628	14,8	-1.791	-1,1
	Establecimiento colectivo	1.000	1.089	0,1	89	8,9
Gipuzkoa	Total	328.911	351.356		22.445	6,8
	Vivienda familiar	328.556	351.046	99,9	22.490	6,8
	Vivienda principal	271.356	298.516	85,0	27.160	10,0
	Resto	57.200	52.530	15,0	-4.670	-8,2
	Establecimiento colectivo	355	310	0,1	-45	-12,7
Bajo Bidasoa	Total	34.849	37.115		2.266	6,5
	Vivienda familiar	34.823	37.085	99,9	2.262	6,5
	Vivienda principal	29.161	32.056	86,4	2.895	9,9
	Resto	5.662	5.029	13,5	-633	-11,2
	Establecimiento colectivo	26	30	0,1	4	15,4
Irun	Total	26.740	28.253		1.513	5,7
	Vivienda familiar	26.733	28.233	99,9	1.500	5,6
	Vivienda principal	23.167	25.166	89,1	1.999	8,6
	Resto	3.566	3.067	10,9	-499	-14,0
	Establecimiento colectivo	7	20	0,1	13	185,7

Fuente: Eustat

El peso relativo de la vivienda principal ha crecido notablemente en los últimos años.

En todo caso, es de destacar que son las viviendas principales las que crecen con una mayor intensidad (+8,6%) lo que pone de manifiesto el uso del parque de viviendas ha crecido con un total de 1.999 viviendas más desde 2010 que son viviendas principales en 2022.

Esta tendencia pone de manifiesto la presión de la demanda ante el moderado crecimiento del parque de vivienda. De hecho, el resto de viviendas, entre las que se encuentran las viviendas secundarias y las viviendas vacías, se ha reducido desde 2010 en un 14%, lo que suponen 499 viviendas menos.

De este modo, el peso relativo de las viviendas principales en Irun en 2022 alcanza el 89% del parque de viviendas, superando al que supone en el Bajo Bidasoa, en Gipuzkoa y en Euskadi donde se sitúa en torno al 85%-86%.

Definiciones EUSTAT

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

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

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

- Resto, en las que se incluyen:

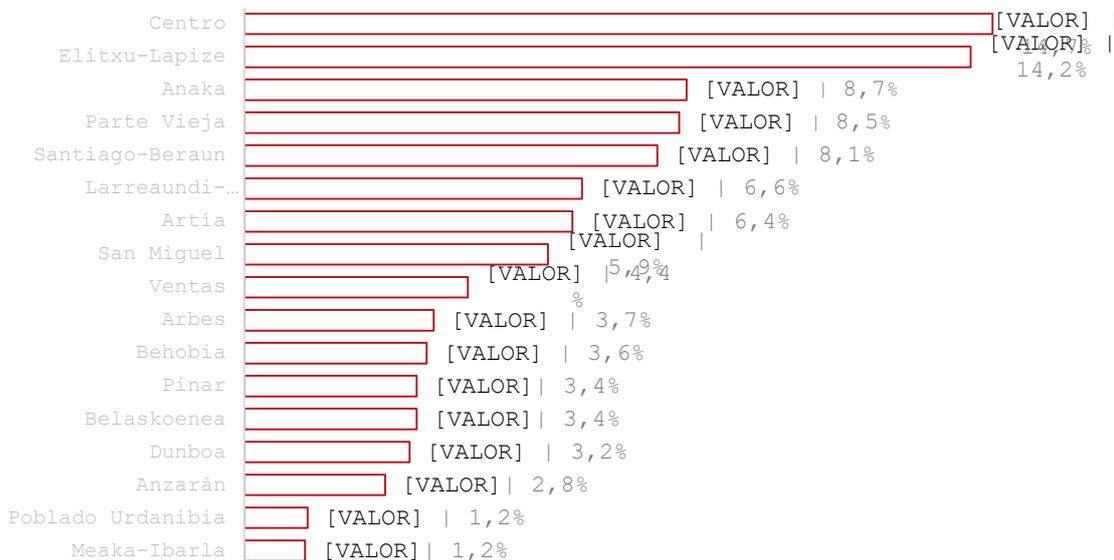
1. Secundarias: cuando se utilizan solamente parte del año, de forma periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o varias personas. Puede ser, por tanto, una casa de campo, playa o ciudad que se emplee en vacaciones, verano, fines de semana, trabajos temporales o en otras ocasiones.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

Por otro lado, no se dispone de información precisa sobre el peso relativo de la vivienda vacía en Irun. Un dato de aproximación es el de las viviendas sin ninguna vivienda empadronada. En total se detectan 2.101 viviendas en toda la ciudad repartidas según la siguiente distribución por barrios.

Sin embargo, a partir de la información del recargo del IBI se contabilizan 1.131 viviendas sin personas empadronadas (que no han presentado alegaciones a este recargo o que no han sido aceptadas) de forma que el porcentaje de viviendas potencialmente vacías en Irun se acercaría al 4,1% del parque de viviendas. Hay que subrayar que estas 1,131 viviendas pueden no encontrarse vacías según la definición de la normativa vasca vigente, que requiere para ser declarada como deshabitada, dos años continuados de no ocupación, que esta ocupación no se deba a una causa mayor, y que la vivienda no se encuentre en oferta.

Entre los barrios del Centro, Elitxu-Lapize y la Parte Vieja se concentran cerca de cuatro de cada diez viviendas sin personas empadronadas.

Gráfico 20. Parque de viviendas en Irun sin personas empadronadas. Distribución por barrios. 2024

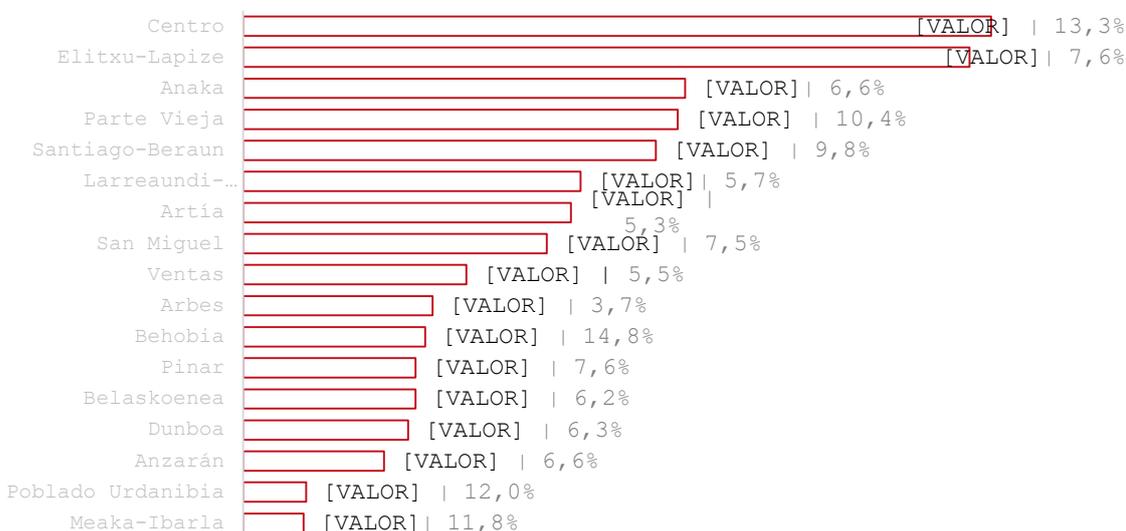


Fuente: Padrón y elaboración propia

El peso o importancia relativa de las viviendas sin personas empadronadas se sitúa en el 7,5% del total de viviendas de Irun. Se detectan diferencias significativas según los diversos barrios, de forma que en Behobia se alcanza un 16% de viviendas sin personas empadronadas y en el Centro un 13,3%, superando también la cota del 10% en Urdanibia y en la Parte Vieja.

Por tanto, es probable que como suele ser habitual, las viviendas que se encuentren deshabitadas en estos barrios se asocian en una proporción considerable con viviendas antiguas que requieren algún tipo de rehabilitación para ser habitadas.

Gráfico 21. Parque de viviendas en Irun sin personas empadronadas. Peso relativo sobre el total de viviendas por barrios. 2024



Fuente: Padrón y elaboración propia

6 EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN IRUN

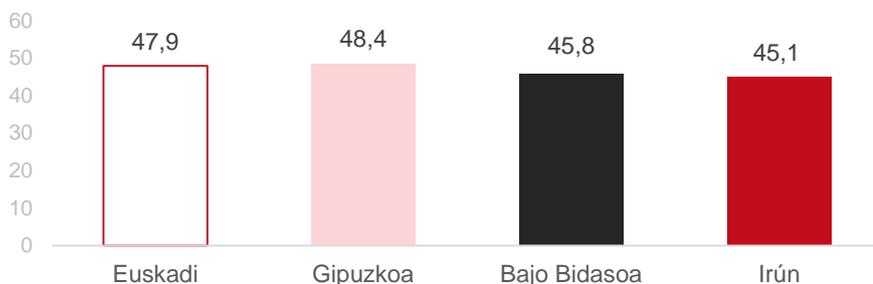
Las viviendas habitadas por una sola persona crecen considerablemente hasta suponer una de cada tres en Irun.

Una tendencia que se registra de forma generalizada es la cada vez mayor presencia relativa de hogares ocupados por una sola persona, que ya suponen cerca de una de cada tres viviendas como se ha analizado en el capítulo 2 de este informe

Por lo que respecta a las características del parque de vivienda, como es sabido Euskadi tiene uno de los parques de vivienda más antiguos de Europa. La edad media de las viviendas de Euskadi se sitúa en 47,9 años, en Gipuzkoa 48,4 años.

Irun dispone de un parque de viviendas algo menos antiguo (45,1 años) que la media de Euskadi. En todo caso, esta edad media supone que un número considerable de viviendas supera los 50 años requeridos por la normativa para tener que realizar las ITEs y, si es el caso, realizar las obras de los distintos grados que se requieran a partir de la misma.

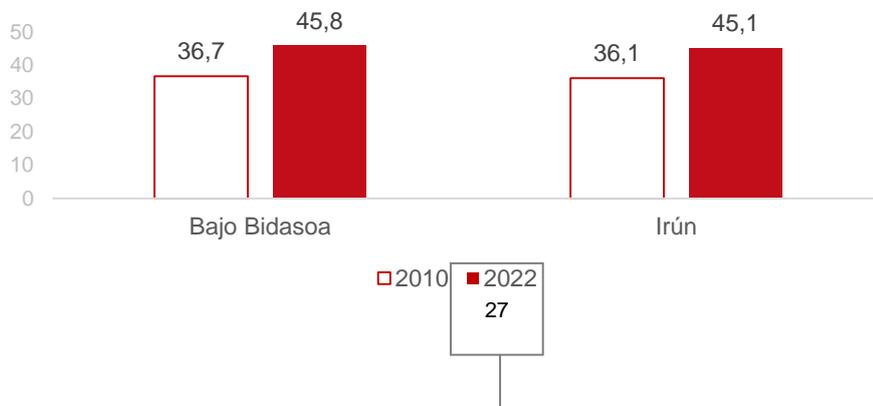
Gráfico 22. Parque de viviendas de Irun y su entorno según antigüedad de las viviendas. 2022



Fuente: Eustat

La moderada edificación de vivienda en los últimos 10 años ha supuesto que la edad media del parque de vivienda de Irun haya crecido en 8,5 años, desde 36,1 años de promedio en 2010 a 45,1 años en 2022.

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



Fuente: Eustat

En el caso de la accesibilidad, la situación del parque de viviendas de Irun es también favorable respecto a la media gipuzkoana y vasca. El 77% de las viviendas dispone de ascensor, lo que representa 6 puntos porcentuales más que el promedio del parque de viviendas de Euskadi.

Tabla 13. Parque de viviendas en Irun y su entorno según la disposición de ascensor. 2022

Zona		Número	%
Euskadi	Total, viviendas	1.078.112	
	Con ascensor	767.512	71,2
Gipuzkoa	Total, viviendas	351.046	
	Con ascensor	256.169	73,0
Bajo Bidasoa	Total, viviendas	37.085	
	Con ascensor	25.998	70,1
Irun	Total, viviendas	28.233	
	Con ascensor	21.871	77,5

Fuente: Eustat

6.1.- Evolución de las compraventas de vivienda en Irun

De forma semejante a lo observado en el mercado vasco y estatal, la actividad del mercado de compraventa de viviendas en Irun se reactivó a partir del final de la década pasada tras el gran parón que se registró durante la Crisis Financiera de 2008.

En todo caso, tras un registro máximo de 838 transacciones inmobiliarias en 2022, en el año 2023 se ha vuelto a un nivel de actividad inferior de 635 transacciones lo que sitúa la actividad del mercado por debajo del nivel que se registraba desde 2018 (a excepción del año 2020 de la pandemia).

Tabla 14. Numero de compraventas de vivienda por trimestre, año y tipo de vivienda en Irun. 2012-2023

	Viv. totales	Viv. Nuevas	Viv. Usadas	Total, año
2012				
IT	83	<5	-	
IIT	118	<5	-	
IIIT	73	6	67	
IVT	70	5	65	
2013				269
IT	103	10	93	
IIT	55	7	48	
IIIT	61	5	56	
IVT	50	6	44	
2014				386
IT	73	9	64	
IIT	77	9	68	
IIIT	89	<5	-	
IVT	147	7	140	
2015				381
IT	87	6	81	
IIT	85	5	80	
IIIT	97	9	88	
IVT	112	8	104	
2016				585
IT	136	<5	-	
IIT	179	8	171	
IIIT	142	7	135	
IVT	128	8	120	
2017				506
IT	140	21	119	
IIT	141	65	76	
IIIT	141	65	76	
IVT	108	37	71	
2018				717
IT	198	74	124	
IIT	184	70	114	
IIIT	162	37	125	
IVT	173	37	136	
2019				720
IT	228	16	212	
IIT	168	11	157	
IIIT	175	7	168	
IVT	149	9	140	

	Viv. totales	Viv. Nuevas	Viv. Usadas	Total, año
2020				623
IT	160	9	151	
IIT	146	<5	-	
IIIT	160	15	145	
IVT	157	8	149	
2021				694
IT	170	<5	-	
IIT	189	6	183	
IIIT	176	<5	-	
IVT	159	6	153	
2022				838
IT	188	5	183	
IIT	182	6	176	
IIIT	284	7	277	
IVT	184	5	179	
2023				635
IT	158	<5	155	
IIT	153	8	145	
IIIT	222	<5	219	
IVT	102	<5	101	

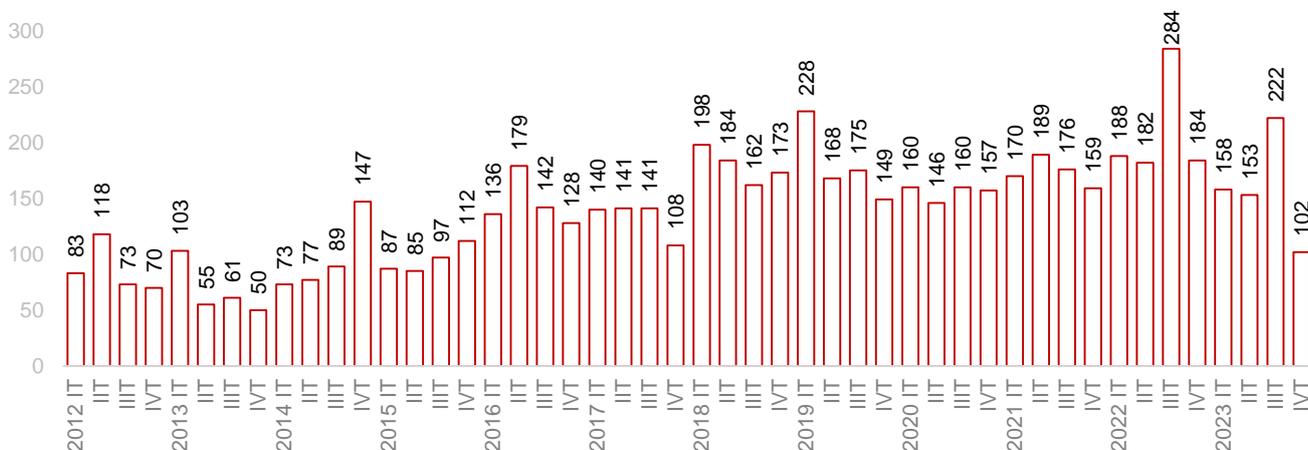
Fuente: ECVI. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

Esta ralentización de la actividad inmobiliaria en 2022 se asocia muy probablemente al fuerte crecimiento de los tipos de interés asociados a la financiación hipotecaria que se produjo de forma muy intensa desde mediados de 2022 y que continuó en 2023

Hay que destacar que la política monetaria de los bancos centrales durante los años anteriores había sido inusualmente expansiva. Lo que suponía un fuerte incentivo a contratar hipotecas a tipo variable al reducir enormemente el esfuerzo económico para el acceso a la vivienda.

Como es sabido, en este año los tipos de interés pasaron de niveles cero o incluso negativos a situarse por encima del 3%, nivel que todavía superan en el momento de realizar este informe y que han reducido el acceso a la financiación hipotecaria para la compra de vivienda.

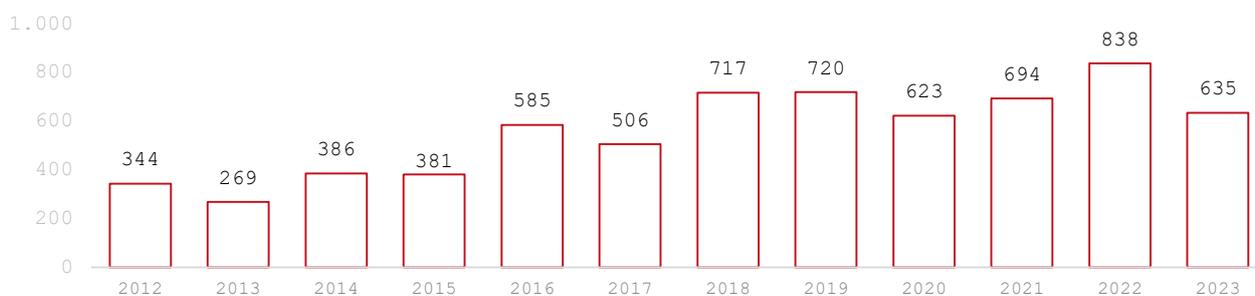
Gráfico 24. Numero de compraventas de vivienda por trimestre y año en Irun. 2012-2023



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

Es previsible que, al menos en 2024, se mantenga esta actividad más reducida del mercado de la vivienda hasta que los bancos centrales opten por reducir los tipos de interés reduciendo el coste de financiación y de acceso a la vivienda.

Gráfico 25. Numero de compraventas de vivienda por año en Irun. 2012-2023



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

6.2.- Evolución del precio medio de la vivienda libre

El precio de la vivienda en venta ha crecido significativamente en Irun desde 2015

Según la información que ofrece la Estadística de compraventa de inmuebles (ECVI), en los últimos años muestra una tendencia clara al incremento del precio medio de las viviendas en los últimos años. Hasta situarse en una horquilla entre los 211 mil del cuarto trimestre de 2023 y 246 mil euros en el tercer trimestre de 2023.

Estadística de compraventa de inmuebles (ECVI)

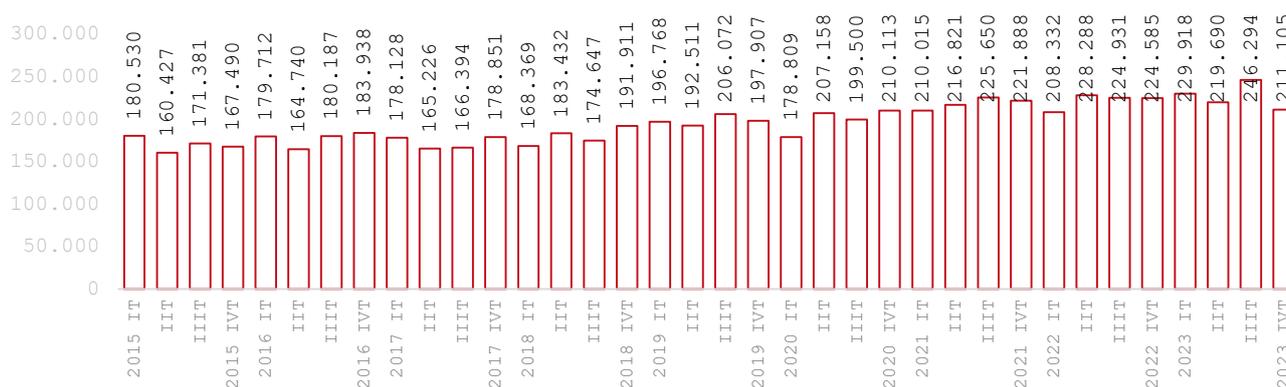
La Estadística de Compraventa de Inmuebles persigue conocer la evolución de las compraventas y precios escriturados de los bienes inmuebles (viviendas, garajes, locales, oficinas, trasteros...) ubicados en la Comunidad Autónoma.

El universo poblacional objeto de esta estadística son las transacciones de compraventa de inmuebles realizadas, con transmisión del 100% del dominio sobre la propiedad, recogidas en los Colegios de Registradores de la Propiedad.

La referencia temporal es trimestral. Se toma como trimestre de referencia la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad por ser el momento en que se registra la operación de transmisión.

El análisis de los datos resulta complejo, dado que el número de compraventas por trimestre no resulta muy elevado y la tipología de viviendas objeto de compraventa puede ser muy diversa en función de sus características y localizaciones.

Gráfico 26. Precio medio de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Irun. 2015-2023



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

El mayor precio de la vivienda en Donostia y algunos municipios de su entorno supone una presión adicional para el mercado de la vivienda de Irun.

En todo caso, se aprecia un diferencial considerable con el precio medio de las viviendas en el conjunto del área funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa, lo que supone una potencial presión de la demanda de vivienda de la población de Donostia y su entorno hacia Irun.

De este modo, el precio medio de las compraventas de vivienda realizadas en los últimos años en el área funcional que configurada entre Donostia e Irun se sitúa por encima de los 330 mil euros en 2023 (en lo que incide de forma decisiva la carestía de la vivienda en Donostia) lo que supone un diferencial que, según los trimestres de 2023, supera claramente como promedio 100 mil euros por vivienda.

Tabla 15. Precio medio de las transacciones de compraventa de vivienda libre por trimestre en el área funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa por tipo de vivienda. 2015-2023

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

	Viv. totales	Viv. Nuevas	Viv. Usadas
2022			
IT	326.321	358.434	321.586
IIT	326.979	374.177	320.585
IIIT	316.685	361.573	309.703
IVT	335.074	366.661	331.463
2023			
IT	320.375	378.041	308.826
IIT	334.707	388.169	327.824
IIIT	342.658	393.670	335.038
IVT	339.129	411.249	330.943

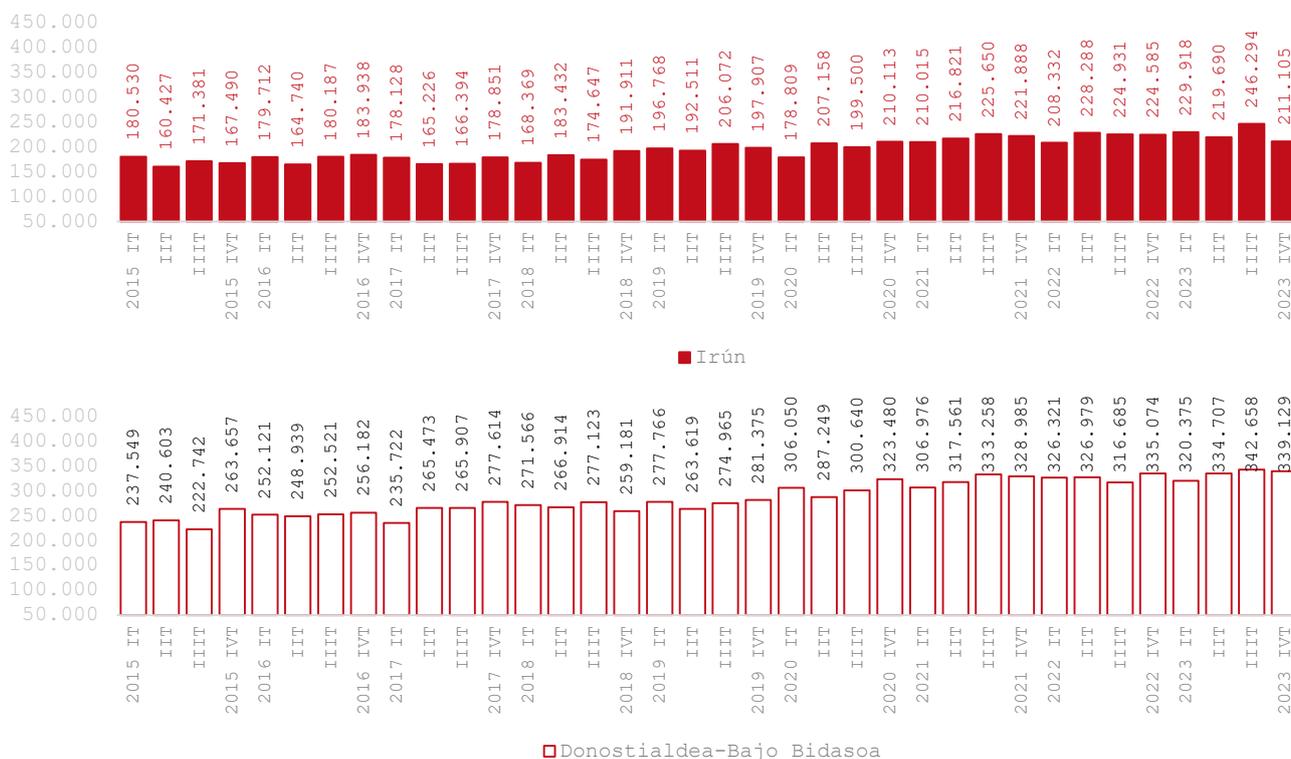
Fuente: ECVI. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

En el conjunto del área funcional el precio medio de la vivienda ha crecido con gran intensidad en los últimos años.

En este orden de cosas, parece que el precio de la vivienda ha crecido con especial intensidad en el conjunto del área funcional de la que forma parte Irun. De este modo, el precio de las compraventas de vivienda usada en el conjunto del área funcional se ha incrementado un 32% desde 2015 a 2022, mientras que la vivienda nueva libre ha duplicado su precio.

Así, en el cuarto trimestre de 2023, el precio medio de las viviendas usadas o de segunda mano que han sido vendidas en Irun alcanzó los 330 mil euros, y el de las viviendas nuevas libres un total de 411 mill euros.

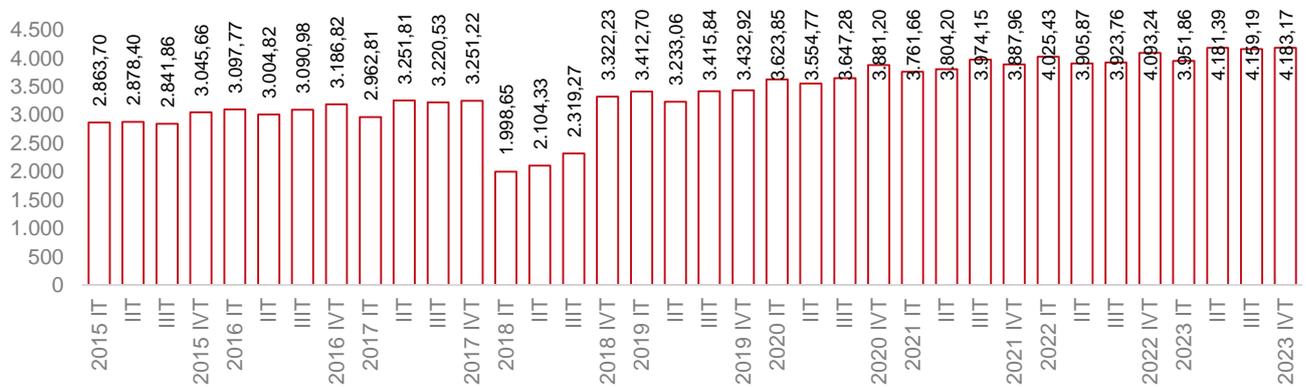
Gráfico 27. Evolución comparada del Precio medio de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Irun y el área funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa. 2015-2023



El análisis de la evolución del precio por metro cuadrado muestra también constatar que desde 2015 el precio de la vivienda libre en Irun asociado a las transacciones de vivienda registradas cada trimestre, ha crecido desde los 2.883 euros por metro cuadrado hasta superar ligeramente la cota de los 4.000 euros por metro cuadrado.

Se trata de un notable incremento que se sitúa en el 42% entre 2015 y 2023. Este incremento se reduce al 19% en términos reales, una vez descontada la inflación, que ascendió al 23% en este mismo período.

Gráfico 28. Precio medio por metro cuadrado construido de las transacciones de compraventa de vivienda libre, por trimestre de inscripción en el registro, según área funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa y tipo de vivienda (€). 2015-2023



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

7 EL MERCADO DE ALQUILER

El mercado de alquiler en Euskadi se caracteriza en la práctica totalidad de municipios y comarcas por su reducida dimensión y la creciente escasez de oferta de vivienda. Este es uno de los factores principales que explican el tensionamiento de buena parte de municipios vascos que se sitúan en las áreas metropolitanas de Donostia y Bilbao.

La reducida oferta de vivienda es el factor clave que incide en la dificultad para el acceso a la vivienda en alquiler a un precio asequible.

Este fenómeno tan negativo para el acceso a la vivienda en alquiler a un precio asequible también se observa en Irun, aunque con características y elementos diferenciales respecto a otros municipios gipuzkoanos. De este modo, el mercado de la vivienda de alquiler en Irun estaba conformado por 4.262 viviendas en 2022, lo que suponía el 16,9% del parque de viviendas.

Por tanto, se trata de un mercado de alquiler que si bien es reducido presenta un mayor peso relativo en comparación con la importancia de las viviendas en alquiler en el conjunto del parque de viviendas de Euskadi. De este modo, la importancia de este parque de alquiler resulta 1,3 puntos porcentuales superior al promedio de Gipuzkoa (15,6%) y 2,7 mayor que la media de Euskadi.

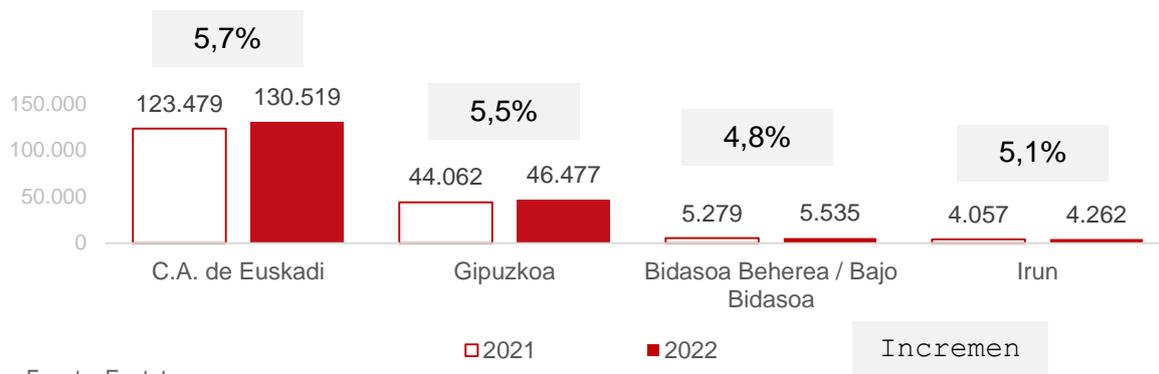
Tabla 16. Peso relativo de la vivienda en alquiler en Irun y su entorno. 2022

Zona	Régimen de tenencia	2022	%
Euskadi	Total	918.484	
	En propiedad	769.884	83,8
	En alquiler	130.519	14,2
	En otra forma	19.081	2,0
Gipuzkoa	Total	298.516	
	En propiedad	246.096	82,4
	En alquiler	46.477	15,6
	En otra forma	5.943	2,0
Bajo Bidasoa	Total	32.056	
	En propiedad	25.733	80,3
	En alquiler	5.535	17,3
	En otra forma	788	2,5
Irun	Total	25.166	
	En propiedad	20.375	81,0
	En alquiler	4.262	16,9
	En otra forma	529	2,1

Fuente: Eustat

En un solo año, entre 2021 y 2022 el número de viviendas en alquiler ha crecido en el entorno del 5% tanto en Irun como en su entorno, lo que demuestra que esta tendencia al crecimiento del mercado de alquiler es estructural y común al conjunto de Euskadi.

Gráfico 29. Número de viviendas en alquiler en Irun y su entorno. 2022



Desde una perspectiva de mayor plazo, el parque de viviendas de alquiler ha crecido de forma muy intensa en los últimos años en Irun, duplicándose entre 2011 y 2022, pasando de suponer el 8,9% del parque de alquiler al 16,9% en apenas 10 años.

Esta dinámica evolutiva resulta coherente con lo observado en el conjunto de Euskadi y del territorio de Gipuzkoa donde también el parque de viviendas en alquiler ha crecido de forma muy notable en ese período. Se trata de una tendencia coherente con la presión de la demanda de acceso a nueva vivienda y la escasa producción de vivienda protegida y libre en este período.

Tabla 17. Viviendas según régimen de acceso 2011-2021

Zona	Régimen de tenencia	Peso relativo (2011)	Peso relativo (2022)	Peso relativo (2011-2022)
Euskadi	Total			
	En propiedad	85,9	83,8	-2,1
	En alquiler	8,2	14,2	6
	En otra forma	5,9	2,0	-3,9
Gipuzkoa	Total			
	En propiedad	86,4	82,4	-4
	En alquiler	7,7	15,6	7,9
	En otra forma	5,9	2,0	-3,9
Bajo Bidasoa	Total			
	En propiedad	85,5	80,3	-5,2
	En alquiler	8,8	17,3	8,5
	En otra forma	5,7	2,5	-3,2
Irun	Total			
	En propiedad	85,3	81,0	-4,3
	En alquiler	8,9	16,9	8
	En otra forma	5,7	2,1	-3,6

Fuente: Eustat

De forma adicional a las viviendas de alquiler residencial existen 30 viviendas registradas como de uso turístico según el registro del Gobierno Vasco, siendo éste un fenómeno que en los últimos años va en aumento. Asimismo, en un reciente estudio realizado para BIDASOA ACTIVA, se deduce que Irun cuenta ya con: 210 plazas en viviendas de uso turístico anunciadas en plataformas comerciales, por encima de las 119 plazas registradas en el Ayuntamiento. Por tanto, la oferta real supera en un 76% el número de plazas formalmente registradas.

A partir de la Estadística del Mercado de Alquiler del Gobierno Vasco se realiza trimestralmente una aproximación estadística muy fiable de las rentas medias de las viviendas que se alquilan trimestralmente en Euskadi a partir del depósito obligatorio de las fianzas en las delegaciones del Gobierno Vasco.

Esta estadística ha servido de base para realizar, por parte del Observatorio Vasco de la Vivienda, el análisis en el que identificaba los municipios y distritos tensionados en Euskadi. A partir de los datos publicados por el Observatorio Vasco de la Vivienda se deduce el carácter tensionado del conjunto del municipio de Irun .

Se recogen a continuación los resultados de dicho trabajo que fue la base para la identificación de las zonas tensionadas con los datos oficiales publicados hasta ese momento en base a los dos criterios conocidos.

1. Incremento de la renta de alquiler en los últimos 5 años

En el caso del crecimiento de la renta de alquiler entre 2017 y 2022, la tasa de incremento debe supera el 17% (IPC + 3 puntos porcentuales) que plantea la ley.

Según esta estadística el precio medio de las viviendas en alquiler ha crecido un 18,5% desde 2017 a 2022 hasta 732 euros de media en 2022. La tasa de incremento supera el 17% (IPC + 3 puntos porcentuales) que plantea la ley, de forma que alcanza un 18,5%, la tercera tasa más elevada de Gipuzkoa.

Tabla 18. Criterio 1. Incremento de la renta media de alquiler 2017-2022. Municipios que superan la cota establecida por la Ley y que dispone de más de un distrito

	2017	2022	% incremento
Arrasate/Mondragón	496,5	615,6	24,0%
Azkoitia	468,5	564,4	20,5%
Bergara	479,5	541,4	12,9%
Deba	533,1	589,2	10,5%
Donostia / San Sebastián	839,5	970,8	15,6%
Eibar	508,3	566,6	11,5%
Irun	618,2	732,5	18,5%
Mutriku	476,6	524,3	10,0%
Oñati	484,5	548,6	13,2%
Pasaia	635,6	728,7	14,6%
Soraluze-Placencia de las Armas	414,9	490,9	18,3%
Tolosa	552,4	651,8	18,0%
Zarautz	742,2	863,4	16,3%

Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda

De este modo, el precio de la vivienda en alquiler Irun en 2022 se situaba en 732 euros de promedio. Si lo comparamos con otros municipios del entorno como Errenteria o Pasaia, el precio es algo superior, pero claramente inferior a la renta media registrada en Donostia (970 euros) o, en menor magnitud, de Hondarribia (759 euros).

Por tanto, existe un potencial margen de mayor tensionamiento del mercado de Irun proveniente no solo de la demanda propia o endógena de las y los Iruneses, sino también de personas y familias de otros municipios colindantes que se planteen mudarse a Irun por la menor carestía de su vivienda.

2. Esfuerzo económico para el pago de la renta y de los gastos de suministros

El esfuerzo para el pago del alquiler y los suministros respecto a la renta disponible debe superar la cota del 30% de la renta media disponible del municipio. En este caso, la ciudad de Irun, de forma conjunta supera esta cota en 2 puntos porcentuales, alcanzando un nivel medio de esfuerzo del 32%

Tabla 19. Criterio 2. Esfuerzo para el pago de la renta de alquiler (renta+suministros/renta media disponible del municipio) Municipios que superan la cota establecida por la Ley del 30% y que dispone de más de un distrito

	2021 Renta alquiler mensual media	2021 Renta disponible del municipio	% ESFUERZO
Arrasate/Mondragón		39.331	25,6%
Azkoitia	542,7	41.740	23,0%
Bergara	542,9	41.350	23,2%
Deba	611,5	43.410	24,0%
Donostia / San Sebastián	922,1	44.856	31,6%
Eibar	562,3	37.228	26,4%
Irun	693,4	35.702	32,0%
Mutriku	488,4	38.657	23,2%
Oñati	523,3	44.678	21,0%
Pasaia	699,5	32.440	35,4%
Soraluze-Placencia de las Armas	464,5	33.147	26,2%
Tolosa	632,4	41.291	25,9%
Zarautz	825,5	45.479	28,6%

Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda

8 LA RESPUESTA DESDE LAS POLÍTICAS SOCIALES Y DE VIVIENDA

El plan de vivienda que se debe elaborar, parte de un nivel de respuesta a las necesidades detectadas en este diagnóstico ya muy consolidado desde hace años.

En el caso de la edificación del parque de vivienda protegida, como elemento central de la respuesta a las necesidades de acceso a la vivienda a un precio asequible, Irun cuenta en la actualidad con 978 viviendas protegidas y que cuentan con calificación permanente, de forma que van a ser parte del parque de vivienda protegida para siempre.

Tabla 20. Parque de viviendas protegidas en Irun

Situación Calificación	Tipo Expediente	N.º Viviendas
Definitiva	V.P.O TASADA REGULACIÓN AUTONÓMICA	5
	V.P.O. DE PROMOCIÓN CONCERTADA	140
	V.P.O. DE PROMOCIÓN PRIVADA	795
	VIVIENDA SOCIAL CONCERTADA	32
	VIVIENDA SOCIAL DE PROMOCIÓN DIRECTA	6
Total		978

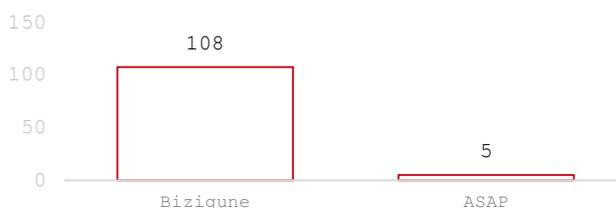


Del mismo modo, el Ayuntamiento de Irun ofrece diversas bonificaciones que se recogen en las ordenanzas fiscales como son las siguientes:

- Ordenanza IBI: "Una bonificación del 50% de la cuota íntegra del impuesto para las viviendas de protección pública de nueva construcción, así como los garajes y trasteros vinculados a las mismas, en proyecto y registralmente".
- Ordenanza ICIO: "Una bonificación del 50 por 100 a favor de las construcciones, instalaciones u obras referentes a las viviendas de protección oficial, siempre que sean promovidas por las Administraciones Públicas."

Programas de movilización de vivienda vacía

De forma complementaria, los programas de movilización de vivienda vacía como Bizigune y ASAP permiten, temporalmente, que viviendas deshabitadas pasen a formar parte del parque de vivienda asequible en alquiler. **En la actualidad 108 viviendas de Irun forman parte del Programa Bizigune y 5 viviendas adicionales del programa ASAP.**



Por su parte el Ayuntamiento de Irun complementa una bonificación del 50% de la cuota íntegra del impuesto para los bienes inmuebles cuyo uso sea objeto de cesión en el marco del "Programa de Vivienda Vacía" «Bizigune» regulado por el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, o en el marco de otros programas forales o municipales similares.

Asimismo, el Ayuntamiento de Irun aplica actualmente un recargo del 150% en los recibos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) a las viviendas que no sean residencia habitual del titular u otras personas.

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

El sistema de prestaciones y ayudas al alquiler de Euskadi es el más potente del conjunto del Estado. **En Irun más de 1.200 unidades de convivencia perciben algún tipo de prestación para el pago de la vivienda en alquiler libre.**

La Prestación Complementaria de Vivienda vinculada a la renta de garantía de ingresos es la que presenta un mayor nivel de cobertura, y está centrada en los colectivos con necesidades más perentorias de acceso a la vivienda y en concreto a la vivienda en alquiler. En breve pasará a integrarse en la PEV

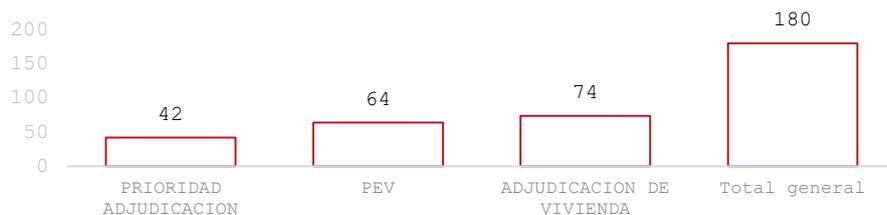
Las personas beneficiarias de la PCV son personas y familias que ya residen en una vivienda en alquiler libre y que, además de la RGI, son beneficiarias de una prestación complementaria de 300 mensuales para el pago de la renta de alquiler. Según los últimos datos disponibles por Lanbide, un total de 182 unidades de convivencia reciben esta prestación a septiembre de 2023.

Tabla 21. Expedientes activos de RGI que incluyen la Prestación Complementaria de Vivienda. Diciembre 2023

Expedientes activos de RGI		Vivienda
Intervalo de edad	16 a 19	<5
	20 a 24	9
	25 a 29	18
	30 a 34	22
	35 a 39	34
	40 a 44	40
	45 a 49	25
	50 a 54	25
	55 a 59	<5
	60 a 64	<5
	65 y más	<5
	Fuera rango	
	Nivel formativo en demanda empleo	Hasta obligatorios
Bachiller		16
FP		49
Universitarios		7
No consta		<5
Número de miembros en la Unidad de Convivencia	1 miembro	
	2 miembros	101
	3 miembros	51
	4 miembros	23
	5 o más miembros	7
Modalidad	No aplica	
	Compl. Trabajo	55
	Básica	127
Estado Civil	Soltero/a	102
	Casado o asimilado	11
	Separado o asimilad	68
	Viudo/a	<5
Sexo	No consta	
	Hombre	6
	Mujer	176
TOTAL		182

Por otro lado, el Derecho Subjetivo de Vivienda está ya reconocido para 180 personas de Irun, al que ha dado respuesta el Gobierno Vasco mediante la adjudicación de una vivienda protegida en 74 casos, en el resto se les ha reconocido la PEV (64 casos) y en 42 la prioridad en la próxima adjudicación de vivienda protegida.

Gráfico 30. Cobertura del Derecho Subjetivo de Vivienda en Irun



Gaztelagun

En el caso de las prestaciones destinadas a las personas jóvenes, el alcance del programa Gaztelagun es significativo, de forma que cuenta en la actualidad con 170 prestaciones concedidas y otras 43 en tramitación.

Tabla 22. Expedientes asociados a la concesión de Gaztelagun

Situación	Sexo	Entre 18 y 23	Entre 24 y 29	Entre 30 y 35	Mayores de 35	Sin dato	Total Expedientes
Concedidas	Hombre	6	47	17			70
	Mujer	7	68	25			100
Total Concedidas		13	115	42			170
En Tramitación	Hombre	3	8	9			20
	Mujer	2	13	7			22
	sin dato					1	1
Total En Tramitación		5	21	16		1	43

Ayudas y recursos del Ayuntamiento de Irun

Finalmente, el Ayuntamiento de Irun destina numerosos recursos a paliar la situación de exclusión residencial, a través de las Ayudas de Emergencia Social y otros recursos complementarios que se describen a continuación. De este modo, en 2023, el número de ayudas de emergencia destinadas a la vivienda ha rozado la cota de las 1.000 ayudas, en un nivel similar al de 2022.

Tabla 23. Número de ayudas de emergencia social destinadas a vivienda

DISFRUTE Y MANTENIMIENTO DE VIVIENDA	2023	2022
Créditos hipotecarios.	52	50
Ayuda al alquiler, hospedaje, subarriendo, coarriendo y pupilaje	145	168
Mantenimiento vivienda.	734	773
Habitabilidad y equipamiento básico de vivienda.	6	12
Reparaciones e instalaciones.	0	2
Endeudamiento (alquiler, entrada vivienda: 18 / gastos mantenimiento: 8).	26	91
TOTAL	972	1.096

De todas las Ayudas de emergencia Social tramitadas en el año 2023, el 88% han sido destinadas al disfrute y mantenimiento de la vivienda en el municipio de Irun.

Tabla 24. Numero de ayudas especiales municipales destinadas a vivienda

AYUDAS ESPECIALES MUNICIPALES CONCEDIDAS SEGÚN TIPO NECESIDAD	2023	2022
Gastos de Vivienda (alquiler vivienda, hospedaje y préstamo hipotecario).	7	10
Acceso a vivienda de alquiler vivienda (primeros gastos).	22	33
Mantenimiento de la vivienda (pago de recibos).	0	9

Por lo que respecta a los recursos destinados a la intervención ante situaciones de emergencia habitacional y problemática de vivienda desde el dispositivo de atención específica a situaciones de pérdida de vivienda / desahucios, el total de familias atendidas en este dispositivo de atención específica durante el año 2023 ha sido de 62 familias.

La situación planteada de vivienda por este dispositivo, en los casos atendidos durante el año 2023 fue la siguiente:

RÉGIMEN PERTENENCIA	
Alquiler.	26
Propiedad.	3
Otras situaciones.	8

SITUACIÓN DE LA VIVIENDA	
Desahucio, riesgo de desahucio o expropiación.	15
Impago o dificultad extrema para el pago.	44
Embargos o subastas.	0

Finalmente, en el caso de los recursos municipales ante situaciones de emergencia habitacional se dispone de dos tipologías de recursos:

1. Pisos de acogida municipal para situaciones de urgencia (estancia máxima de 8 meses. Se ofrece un total de 7 viviendas para cumplir con las exigencias que marca el Decreto Cartera 185/2015, de Servicios Sociales respecto a disponer de Pisos de Acogida Municipal para dar una respuesta temporal a situaciones de urgencia social por pérdida sobrevenida de vivienda. El tiempo máximo de estancia en dichos Pisos de Acogida es de 8 meses. (Ficha 1.9.1 del Decreto Cartera 185/2015).

Una de estas viviendas está destinada únicamente a mujeres víctima de violencia de género. En estos 7 Pisos de Acogida Municipal se cuenta con un total de 48 plazas y, debido a las necesidades actuales, estos pisos son compartidos por diferentes unidades familiares, siendo un total de 14 familias las alojadas en dichas viviendas. Durante todo el año 2023 y en la actualidad están todas las plazas completas.

PISOS DE ACOGIDA MUNICIPAL	Mayores de 18		Menores de 18	
	14 familias acogidas temporalmente (6 nuevas durante 2023)	16 mujeres 69,56%	7 hombres 30,43%	10 niñas 40%
23		25		

2. Alojamiento de urgencia en establecimientos hoteleros.

Igualmente, se cuenta con una partida presupuestaria para poder dar alojamiento de urgencia en establecimientos hoteleros, también para dar respuesta a situaciones temporales de pérdida habitacional, ascendiendo el número de personas alojadas durante el año 2023 a 33 personas.

9 CONCLUSIONES

Dinámicas demográficas y efectos sobre la demanda de vivienda

- La población de Irun ha alcanzado en 2023 los 60.191 habitantes. En lo que llevamos de Siglo XXI ha crecido un 6,4%, lo que supone cerca de 3.500 habitantes en 20 años, lo que le sitúa en línea con el crecimiento promedio de Gipuzkoa (+7%)
- De hecho, el grueso de este crecimiento se concentra en la primera década del Siglo XXI, de forma que en los últimos años el número de habitantes apenas ha variado en Irun, debido a la reducida tasa de natalidad y el envejecimiento de la población, dinámicas que se producen en el conjunto de las sociedades occidentales. De este modo, en Irun residen algo más de 14.000 personas mayores de 65 años, lo que supone un cuarto de la población (23,5%), habiendo experimentado en los últimos años un incremento del 50% (4.748 personas más).

Niveles de uso del parque de vivienda

- Según información de Eustat, el parque de viviendas de Irun ha crecido un 5,7% desde 2010, de forma que se contabilizan en los últimos 12 años un total de 1.513 viviendas más en este período hasta alcanzar un total de 28.253 viviendas en 2022. Según datos del propio Ayuntamiento, el número de fincas con uso de vivienda a partir del análisis del Padrón del IBI en 2.023 fue de 27.561
- El número de viviendas principales se sitúa en 25.166, el 89% del parque de viviendas, lo que muestra que el uso del parque de vivienda es mayor en Irun que en su entorno, superando al que supone en el Bajo Bidasoa, en Gipuzkoa y en Euskadi donde se sitúa en torno al 85%-86% y que, por ende, el peso de la vivienda de temporada y vacía (no principal), es menor.
- Resulta especialmente reseñable el crecimiento de la vivienda principal en los últimos años que se explica por la presión de la demanda de vivienda: se contabilizan 1.999 principales más en los últimos 12 años
- Esta tendencia pone de manifiesto la presión de la demanda ante el moderado crecimiento del parque de vivienda. De hecho, el resto de las viviendas, entre las que se encuentran las viviendas secundarias y las viviendas vacías, se ha reducido desde 2010 en un 14%, lo que suponen 499 viviendas menos.

- Un indicador que puede ayudar a aproximar el nivel de uso de la vivienda es el porcentaje de viviendas sin personas empadronadas. En todo caso, no resulta un indicador definitivo al no ser contrastado con otras fuentes que permitan identificar la ocupación real del parque de viviendas. En total, se detectan 2.101 viviendas en toda la ciudad, el 7,5% de las viviendas, siendo esta tasa más elevada en Behobia (16%) y en el Centro un 13,3%.
- Sin embargo, a partir de la información del recargo del IBI se contabilizan 1.131 viviendas sin personas empadronadas (que no han presentado alegaciones a este recargo o que no han sido aceptadas) de forma que el porcentaje de viviendas potencialmente vacías en Irun se reduce a un porcentaje claramente inferior, el 4,1% del parque de viviendas. Hay que subrayar que estas 1.131 viviendas pueden no encontrarse vacías según la definición de la normativa vasca vigente, que requiere para ser declarada como deshabitada, dos años continuados de no ocupación, que esta ocupación no se deba a una causa mayor, y que la vivienda no se encuentre en oferta.

Indicadores socioeconómicos

- La renta media disponible de los hogares es un indicadores clave para tipificar si un municipio es zona tensionada al permitir analizar el esfuerzo para el pago de la vivienda tal y como plantea la nueva ley de vivienda estatal.
- Los principales indicadores de Irun muestran una mejora de la situación de la población de Irun en relación al mercado de trabajo en los últimos años (a excepción de 2020, año de la pandemia) que se concreta en una reducción paulatina de la tasa de desempleo hasta un 10,7%, es decir, una cota no vista desde la Crisis financiera de 2008.
- En todo caso, aunque no existe un dato específico para Irun, uno de los factores estructurales que está incidiendo en el tensionamiento del mercado de la vivienda, especialmente, del mercado de alquiler, se asocia al reducido nivel de ingresos de una parte considerable de la población asalariada, que contrasta con el notable incremento del precio de la vivienda, tanto en compra, como en alquiler.
- En todo caso, la renta media del conjunto de hogares de Irun se sitúa en 35 mil euros, ligeramente por debajo de la media de Gipuzkoa (40 mil euros) y Euskadi (39 mil euros), así como de la propia comarca del Bajo Bidasoa.
- El nivel de renta de las personas arrendatarias es inferior a la media del conjunto de hogares en toda Euskadi y en los tres TTHH. Aunque solo se disponen de datos oficiales a nivel de Gipuzkoa, estos permiten confirmar lo reducido de la renta media de los hogares que residen en alquiler, de forma que no alcanza la cota de 28.000 euros como promedio en Gipuzkoa. Por ello, el esfuerzo económico para pagar la renta de alquiler es, incluso, superior al que se desprende de la aplicación de los criterios de esfuerzo que aplica la ley estatal y que tiene en cuenta la totalidad de hogares de cada municipio.

Necesidades y demanda de vivienda

- Un total de 3.881 personas jóvenes de 18 a 34 años están emancipados/as y empadronados/as en Irun, de forma que tasa de emancipación se sitúa en el 35,0% sobre la población joven empadronada en el municipio, superando la media de Euskadi que se situaba en 2021 en el 32,9% según el Observatorio Vasco de la Juventud.
- Las personas jóvenes mayores de 28 años presentan la mayor tasa de emancipación (61%), mientras que entre las/os jóvenes menores de 29 años esta tasa se reduce considerablemente:
 - Entre las personas de 18 a 23 años la tasa de emancipación es del 12,8%,
 - Entre las personas de 24 y 28 alcanza el 32%
- Por tanto, el análisis del Padrón sitúa en 7.220 personas de 18 a 34 años el colectivo que no está emancipado y continúa viviendo con sus progenitores en Irun y que, potencialmente, son o serán demandantes de acceso a una primera vivienda en los próximos años.
- Por lo que respecta a la demanda de vivienda protegida, en 2023 se registran un total de 3.153 solicitudes de vivienda protegida en el registro de solicitantes de IRUNVI, con un notable incremento (622 solicitudes más que en 2022, +24,5%).
- La mayoría de las solicitudes inscritas en el registro de vivienda protegida de Irun demandan alquiler, bien de forma exclusiva, bien de forma indistinta junto a la compra, de forma que 1.465 solicitudes optan de forma exclusiva por la vivienda protegida en alquiler (el 46,5% del total de solicitudes), así como 1.314 solicitudes adicionales que optarían por el alquiler o la compra (41,7% del total). Solamente 374 solicitudes optan por la compra de forma exclusiva, lo que supone apenas 1 de cada 10 solicitudes en 2023.
- El nivel de ingresos promedio por unidad de convivencia de las personas y familias que demandan vivienda protegida es reducido e insuficiente para acceder a una vivienda en el mercado libre sin asumir un esfuerzo financiero excesivo. El ingreso medio se sitúa en 20.148 euros en el caso de la demanda de alquiler y de 25.463 euros en el caso de la demanda en compra.
- La mayoría de las solicitudes están conformadas por un solo miembro y, curiosamente, disponen de un ingreso medio superior a las solicitudes de las que forman parte parejas o familias de varios miembros. Hay que destacar que, según datos del Observatorio Vasco de la Vivienda, la gran mayoría de estas familias ya residen en viviendas de alquiler libre y están inscritas en el registro de vivienda. Estas familias asumen un nivel de esfuerzo económico para el pago de la vivienda en alquiler que supera ampliamente el 30% de sus ingresos como promedio.

Dinámicas en el mercado de la vivienda

- La evolución del precio por metro cuadrado de las compraventas de vivienda registradas confirma la dificultad para acceder a la vivienda de las personas que han tratado de acceder a su primera vivienda en los últimos años en Irun.
- Desde 2015 el precio de la vivienda libre en Irun (asociado a las transacciones de vivienda registradas cada trimestre), ha crecido desde los 2.883 euros por metro cuadrado hasta superar ligeramente la cota de los 4.000 euros por metro cuadrado. Se trata de un notable incremento que se sitúa en el 42% entre 2015 y 2023. Este incremento se reduce al 19% en términos reales, una vez descontada la inflación, que ascendió al 23% en este mismo período.
- Esta dinámica se debe tanto a factores endógenos asociados a la demanda de las y los Iruneses y al reducido nivel de promoción de vivienda nueva, como a la presión que supone la cercanía a otros municipios donde el precio de la vivienda es mayor, especialmente Donostia.
- El precio medio de las compraventas de vivienda realizadas en los últimos años en el área funcional que configurada entre Donostia e Irun se sitúa por encima de los 330 mil euros en 2023 (en lo que incide de forma decisiva la carestía de la vivienda en Donostia) lo que supone un diferencial que, según los trimestres de 2023, supera claramente como promedio 100 mil euros por vivienda.
- En todo caso, en el marco de los indicadores de solicitud de zona tensionada, los indicadores asociados al mercado de alquiler resultan especialmente relevantes. El diagnóstico confirma que, al igual que en el resto de Euskadi. La escasez de la oferta de vivienda en alquiler es el factor clave que dificulta para el acceso a la vivienda en alquiler a un precio asequible, especialmente a las personas y familias con menos ingresos.
- El parque de la vivienda de alquiler en Irun estaba conformado por 4.262 viviendas en 2022, lo que suponía el 16,9% del parque de viviendas, y representa un ligero mayor peso relativo en comparación con la importancia de las viviendas en alquiler en el conjunto del parque de viviendas de Euskadi.
- Hay que subrayar que, de forma adicional a las viviendas de alquiler residencial existen 30 viviendas registradas como de uso turístico según el registro del Gobierno Vasco, siendo éste un fenómeno que en los últimos años va en aumento. Asimismo, en un reciente estudio realizado para BIDASOA ACTIVA, se deduce que Irun cuenta ya con: 210 plazas en viviendas de uso turístico anunciadas en plataformas comerciales, por encima de las 119

plazas registradas en el Ayuntamiento. Por tanto, la oferta real supera en un 76% el número de plazas formalmente registradas.

- La presión de la demanda ha supuesto que el parque de viviendas de alquiler haya crecido de forma muy intensa en los últimos años en Irun, duplicándose entre 2011 y 2022, pasando de suponer el 8,9% del parque de alquiler al 16,9% en apenas 10 años. Esta dinámica evolutiva resulta coherente con lo observado en el conjunto de Euskadi y del territorio de Gipuzkoa donde también el parque de viviendas en alquiler ha crecido de forma muy notable es ese período. Sin embargo, parece que el margen de crecimiento se reduce en los últimos años, dado la escasez de oferta en alquiler, lo que presiona sobre el crecimiento de las rentas ofertadas. En los portales inmobiliarios es prácticamente inexistente.
- En este orden de cosas, conforme indica el informe del Observatorio de la Vivienda de diciembre de 2023, Irun cumple los dos criterios asociados al mercado del alquiler para la declaración de zona tensionada (con uno sería suficiente para esta solicitud):

- **Incremento del precio del alquiler en los últimos 5 años.**

La escasez de oferta y la presión de la demanda ha supuesto un notable crecimiento del precio de alquiler en los últimos años. Según la Encuesta del Mercado de Alquiler (EMAL) que elabora el Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, desde 2017 a 2022.

Según esta estadística el precio medio de las viviendas en alquiler ha crecido un 18,5% desde 2017 a 2022 hasta 732 euros de media en 2022. Por tanto, la tasa de incremento supera el 17% (IPC + 3 puntos porcentuales, que es el indicado que plantea la ley para la declaración de zona tensionada). En todo caso, el precio del alquiler, a pesar de este incremento, se sitúa todavía por debajo de municipios como Donostia (970 euros) u Hondarribia (759 euros), lo que puede suponer que resulta más atractivo para algunas familias que decidan optar por este municipio frente al precio de Irun.

- **Esfuerzo para el pago de la vivienda:**

El esfuerzo para el pago del alquiler y los suministros respecto a la renta disponible también supera la cota del 30% de la renta media disponible del municipio. En este caso, la ciudad de Irun, de forma conjunta supera esta cota en 2 puntos porcentuales, alcanzando un nivel medio de esfuerzo del 32%

La respuesta desde la política de vivienda

- La labor de promoción de vivienda protegida realizada durante décadas ha supuesto que un total de 978 viviendas estén actualmente calificadas como viviendas protegidas y disponen de la calificación permanente
- Los programas de movilización de vivienda vacía como Bizigune y ASAP permiten, temporalmente, que viviendas deshabitadas pasen a formar parte del parque de vivienda

asequible en alquiler. En la actualidad 108 viviendas forman parte del Programa Bizigune y 5 viviendas adicionales del programa ASAP.

- El sistema de prestaciones y ayudas al alquiler de Euskadi es el más potente del conjunto del Estado. Este elevado grado de cobertura a las personas y unidades de convivencia con dificultades de acceso a la vivienda se constata también en Irun. Cerca de 1.200 unidades de convivencia perciben algún tipo de prestación para el pago de la vivienda en alquiler libre.
- Mediante esta declaración de zona tensionada se trata de articular una serie de estrategias y medidas en el marco del plan de vivienda a tres años vista, que permitan consolidar y reforzar las medidas ya existentes y otras complementarias que puedan coadyuvar a la mejora de la situación de las personas arrendatarias y las que quieren acceder a una primera vivienda en Irun.