



ETXEBIZITZAREN  
**ARLOKO DIAGNOSTIKOA**  
**eta PLANA**  
IRUN

Emaitzen txostena

2024ko iraila

Egilea:

 **Eikertalde**

# AURKIBIDEA

<b>1.-</b>	JOERA DEMOGRAFIKOAK	5
<b>2.-</b>	ETXEBIZITZAREN ERABILERA MAILA ETA GAZTEEN EMANTZIPAZIO TASA	9
<b>3.-</b>	ANALISI SOZIOEKONOMIKOA	16
<b>4.-</b>	ETXEBIZITZA BABESTUAREN ESKARIA	20
<b>5.-</b>	ETXEBIZITZA PARKEA	24
<b>6.-</b>	ETXEBIZITZAREN MERKATUA IRUNEN	27
	6.1.- Etxebizitzaren salerosketaren bilakaera Irunen	29
	6.2.- Etxebizitza librearen batez besteko prezioaren bilakaera	32
<b>7.-</b>	ALOKAIRU MERKATUA	36
<b>8.-</b>	GIZARTE ETA ETXEBIZITZA POLITIKEN ERANTZUNA	40
<b>9.-</b>	ONDORIOAK	45

## Taulen eta grafikoaren aurkibidea

1. taula:	Irungo eta inguruko biztanleria. 2001-2023 .....	5
2. taula:	Irungo eta inguruko biztanleria. 2001-2023. Aldakuntza-tasa .....	5
3. taula.	Auzo bakoitzeko gazteen emantzipazio-tasak, adin tartearen arabera .....	14
4. taula.	Emantzipatu gabeko gazteak (18-34 urte), adin tartearen eta auzoaren arabera.....	15
5. taula.	Familien errenta erabilgarria. 2001-2020.....	17
6. taula.	Familien batez besteko errenta erabilgarria, 2001-2021. Aldakuntza-tasa .....	17
7. taula.	Gipuzkoan alokairuko etxebizitza batean bizi diren bizikidetzta-unitateen ezaugarriak.....	19
8. taula.	Irunviko babes ofizialeko eskatzaileen erregistroa, 2023an lortutako datuak .....	20
9. taula.	2023ko alokairuko eta salmentako babes ofizialeko etxebizitzaren eskaria, adin-tarteen arabera .....	21
10. taula.	Datuak, bizikidetzta-unitateko kideen kopuruaren eta sarbide-erregimenaren arabera 2023 .....	21
11. taula.	Bizikidetzta-unitateak eskari-erregimenaren arabera, bizikidetzta-unitateko kideen kopurua eta diru-sarrerak .....	22
12. taula.	Irungo eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzaren tipologiaren arabera .....	24
13. taula.	Irungo eta inguruko etxebizitza-parkea, igogailua duten ala ez aintzat hartuta. 2022 .....	28
14. taula.	Irungo etxebizitzaren salerosketa kopurua, hiruhilekoaren, urtearen eta etxebizitza motaren arabera. 2012-2023.....	29
15. taula.	Etxebizitza libreen salerosketen batez besteko prezioa Donostialdeako eta Bidasoa Behereko eremu funtzionalean, hiruhilekoaren eta etxebizitza motaren arabera. 2015-2023 .....	33
16. taula.	Alokairuko etxebizitzaren pisu erlatiboa, Irunen eta inguruan. 2022 .....	36
17. taula.	Etxebizitzak, eskuratzeko erregimenaren arabera. 2011-2021.....	37
18. taula.	1. irizpidea. Alokairu-errentaren igoera, 2017-2022 artean. Legeak ezarritako kota gainditzen duten eta barruti bat baino gehiago dituzten udalerriak.....	38
19. taula.	2. irizpidea. Alokairuaren errenta ordaintzeko ahalegina (errenta+hornikuntzak/udalerrian eskuragarri dagoen batez besteko errenta). Legez ezarritako % 30eko kota gainditzen duten eta barruti bat baino gehiago dituzten udalerriak.....	39
20. taula.	Babestuko etxebizitzaren parkea Irunen.....	40
21. taula.	Etxebizitzarako Prestazio Osagarria barne hartzen duten -DSBEren espediente aktiboak. 2023ko abendua .....	42
22. taula.	Gaztelagunen esleipenarekin lotutako espedienteak .....	43
23. taula.	Etxebizitzara bideratutako gizarte-larrialdietarako dirulaguntzen kopurua.....	43
24. taula.	Etxebizitzara bideratutako laguntza berezien kopurua .....	43
1. grafikoa:	Irungo biztanleria, adin taldearen eta sexuaren arabera, 2023 .....	6
2. grafikoa:	Irungo biztanleria, sexuaren arabera. 2001-2023.....	6
3. grafikoa:	Irungo biztanleria, adin taldearen eta sexuaren arabera. 2001-2023 .....	7
4. grafikoa:	Irungo biztanleriaren bilakaera, adin-taldearen arabera. 2001-2023 .....	7
5. grafikoa:	Irungo biztanleria, adinaren eta sexuaren arabera. 2023 .....	8
6. grafikoa.	Etxebizitzak, etxebizitza bakoitzean errolatutako pertsona kopuruaren arabera. 2023 .....	9
7. grafikoa.	Pertsonak errolatuta dituzten etxebizitzak, auzoaren arabera. 2024 .....	10
8. grafikoa.	Pertsonak errolatuta dituzten etxebizitzetako pertsona kopuru totala, auzoaren arabera. 2024 .....	10
9. grafikoa.	Pertsonak errolatuta dituzten etxebizitzetako batez besteko pertsona kopurua, auzoaren arabera. 2024 .....	11
10. grafikoa.	Irunen 2024an errolatutako gazteak, adin-taldearen arabera.....	12
11. grafikoa.	18 eta 34 urte arteko biztanleek Irunen duten pisu erlatiboa, auzoaren arabera .....	12

12. grafikoa.	Gazteen emantzipazio-tasak, adin tartearen arabera .....	13
13. grafikoa.	18 eta 34 urte arteko gazteen emantzipazio-tasak .....	14
14. grafikoa.	Emantzipatu gabeko gazteak (18-34 urte), adin tartearen arabera, eta emantzipatuta EZ dauden pertsonen %, gazteen guztizkoaren gainean .....	15
15. grafikoa.	Lanbiden erregistratutako langabezia-tasaren bilakaera. 2006-2024 .....	16
16. grafikoa.	Familien errenta erabilgarria. 2001-2021.....	17
17. grafikoa.	Pertsonen batez besteko errenta erabilgarria, sexuaren arabera, 2001-2021.....	18
18. grafikoa.	Irunviko babes ofizialeko eskaeren pisu erlatiboa, 2022an eta 2023an eskatutako erregimenaren arabera .....	20
19. grafikoa.	Gaur egun. Zein da zure egoera etxebizitzari dagokionez? Emantzipatutako pertsonak eta familiak vs. emantzipatu gabekak Euskadiko datuak eta lurralde historikoen araberako datuak.....	22
20. grafikoa.	Erroldatutako pertsonarik gabeko Irungo etxebizitza-parkea Banaketa auzoaren arabera 2024 .....	26
21. grafikoa.	Erroldatutako pertsonarik gabeko Irungo etxebizitza-parkea Etxebizitza guztien gaineko pisu erlatiboa, auzoka 2024 .....	26
22. grafikoa.	Irungo eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzaren antzinatasunaren arabera. 2022 .....	27
23. grafikoa.	Irungo eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzaren antzinatasunaren arabera. 2010-2022 .....	27
24. grafikoa.	Irungo etxebizitzaren salerosketa kopurua, hiruhilekoaren eta urtearen arabera. 2012-2023 .....	30
25. grafikoa.	Irungo etxebizitzaren salerosketa kopurua, urtearen arabera. 2012-2023.....	31
26. grafikoa.	Etxebizitza libreen salerosketen batez besteko prezioa Irunen. 2015-2023 .....	32
27. grafikoa.	Etxebizitza libreen salerosketen batez besteko prezioaren bilakaera Irunen eta Donostialdea-Bidasoa Beherea eremu funtzionalean. 2015-2023.....	34
28. grafikoa.	Eraikitako metro karratu bakoitzeko batez besteko prezioa Donostialdea-Bidasoa Beherea eremu funtzionaleko etxebizitza libreen salerosketetan, erregistroan inskribatutako hiruhilekoaren eta etxebizitza motaren arabera (€). 2015-2023 .....	35
29. grafikoa.	Alokairuko etxebizitzaren pisu erlatiboa, Irunen eta inguruan. 2022 .....	37
30. grafikoa.	Irungo Etxebizitza Eskubide Subjektiboaren Estaldura .....	42

# 1 JOERA DEMOGRAFIKOAK

**2001etik, Irungo biztanleria % 6,4 handitu da, Euskadiko batez bestekoa baino zortzi hamarren gehiago.**

2001etik, Irunek 3.639 biztanle gehiago ditu eta egun 60.000 pertsona baino gehiago bizi dira bertan. Hortaz, % 6,43 handitu da biztanleria urte horretatik aurrera eta hazkundea EAEko batez bestekoa (% 5,65) baino handiagoa izan da, baina Gipuzkoakoa (% 7,06) eta Bidasoa Beherekoa baino baxuagoa (% 7,83).

Mende honetako hazkunde demografikorik handiena 2001 eta 2010 urteen artean izan da, eta 2011tik gaur egunera arte hamarkada egonkorra izan da.

## 1. taula: Irungo eta inguruko biztanleria. 2001-2023

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

Iturria: Eustat

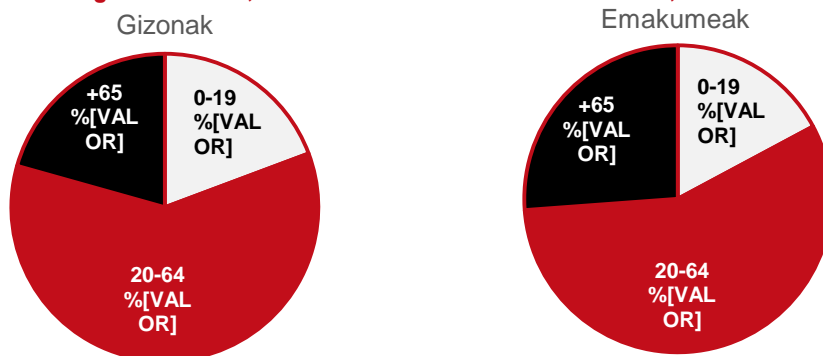
## 2. taula: Irungo eta inguruko biztanleria. 2001-2023. Aldakuntza-tasa

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

Iturria: Eustat

Irunek 2001etik izan duen hazkundea orekatua izan da sexuari dagokionez. Nolanahi ere, emakumeen hazkundea (% 6,8) gizonena baino apur bat handiagoa izan da (% 6,1). Alde horretatik, 2023an, Irungo herritarren % 51,3 emakumeak dira eta % 48,7 gizonak.

**1. grafikoa: Irungo biztanleria, adin taldearen eta sexuaren arabera, 2023**



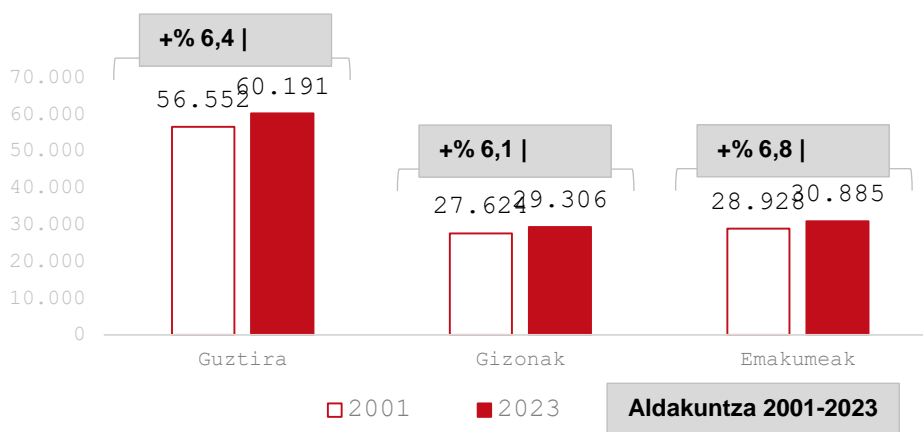
Iturria: Eustat

**Lau irundarretik bat inguru 65 urtetik gorakoa da**

Garatutako herrialdeetako dinamika demografikoarekin bat etorritik, udalerraren egitura demografikoa aldatzen ari da biztanleriaren zahartzearen ondorioz. Izan ere, 2001ean, 64 urtetik gorako pertsonak Irungo biztanleen % 16,6 ziren eta 2023an, ia biztanleriaren laurden bat dira (% 23,5).

Alde horretatik, 2021 eta 2023 artean, adin nagusieneko biztanleria-taldea (ehuneko +6,9 puntu) 19 urtetik beherako herritarren eta 20 eta 64 urte bitarteko herritarren taldea baino askoz gehiago handitu da. Azken bi talde horiek ehuneko 0,3 puntu eta 6,7 puntu murriztu dira, hurrenez hurren.

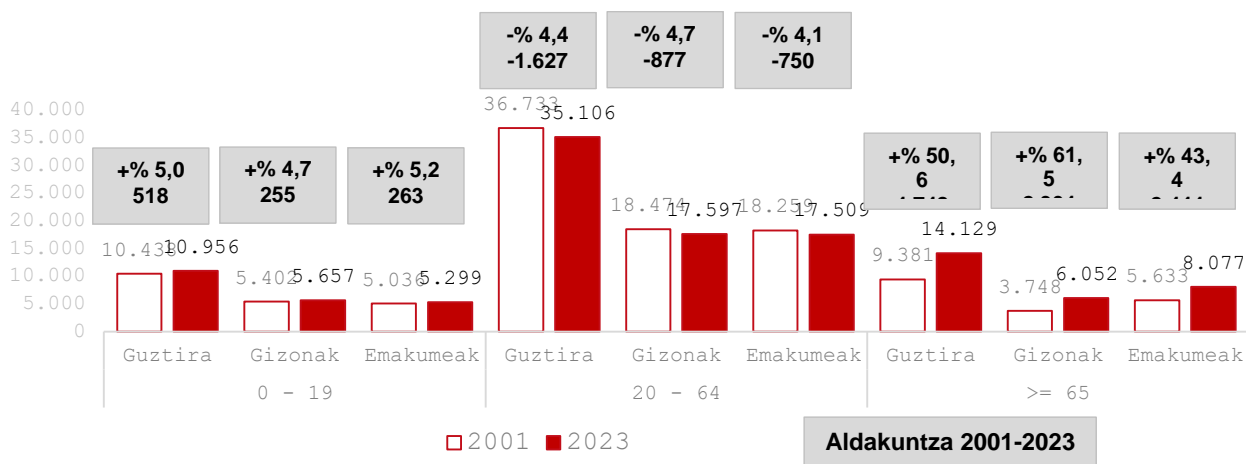
**2. grafikoa: Irungo biztanleria, sexuaren arabera. 2001-2023**



Iturria: Eustat

Bizitza-itxaropena luzeagoa dela eta biztanleriaren adinak gora egiten duen heinean, emakumeen pisu erlatiboa ere handitu egiten da. Horregatik, 65 urtetik gorako pertsonen kolektiboaren barruan, emakumeen presentzia da nagusi.

**3. grafikoa: Irungo biztanleria, adin taldearen eta sexuaren arabera. 2001-2023**

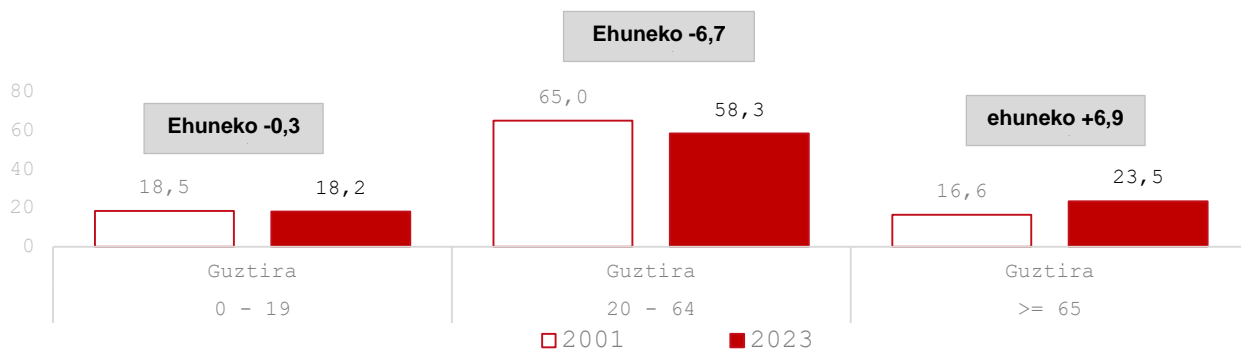


Iturria: Eustat eta geuk egina

Gauzak hala, 64 urtetik gorako pertsonen kopuruaren hazkundera oso handia da: 21 urteotan % 50eko hazkunde-tasa erregistratu da, eta 2001ean baino 4.748 pertsona gehiago izan dira guztira.

Aldiz, gainerako adin-taldeak ez dira ia hazi edo, are, murriztu egin dira. 20 eta 64 urte bitarteko pertsonen kasuan esaterako, 2001tik 2023ra 1.627 pertsona gutxiago daude guztira eta 20 urtetik beherakoen kopurua 518 pertsona gehiagokoa 2001az geroztik.

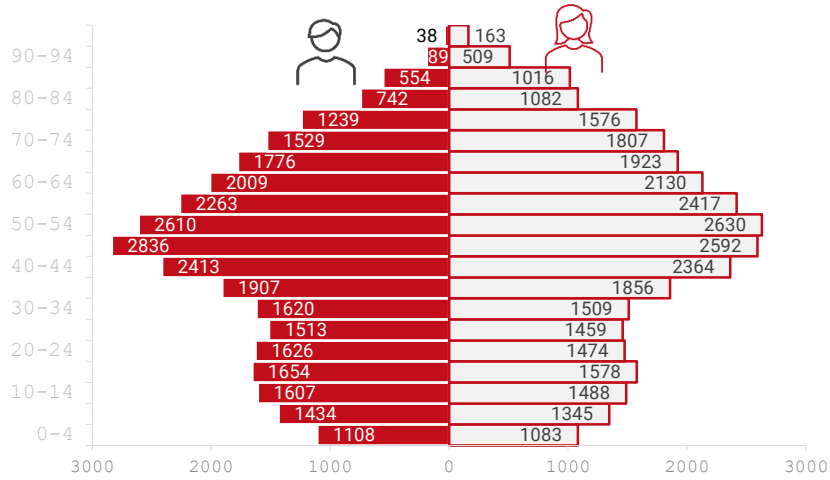
**4. grafikoa: Irungo biztanleriaren bilakaera, adin-taldearen arabera. 2001-2023**



Iturria: Eustat

Euskadiko gainerako udalerrietan bezala, dinamika demografiko horren emaitza da biztanleriaren piramideak biztanleriarik gazteenarekin lotutako oinarri oso txikia duela eta goiko aldea geroz eta handiagoa da, bizitza-itxaropena luzatzen ari delako.

**5. grafikoa: Irungo biztanleria, adinaren eta sexuaren arabera. 2023**



Iturria: Eustat eta geuk egina

Dinamika demografiko hori are negatiboagoa izan zitekeen immigrazioaren ekarpenegatik ez balitz.



## 2 ETXEBIZITZEN ERABILERA MAILA ETA GAZTEEN EMANTZIPAZIO TASAK

Kapitulu hau egiteko, errolda anonimoaren analisi xehea egin dugu. Errolda aztertuta, Irunen erroldatuta dauden gazteen emantzipazio-tasak lor daitezke eta, bestetik, dagoeneko emantzipatuta dauden gazteen datuak, auzoka banatuta.

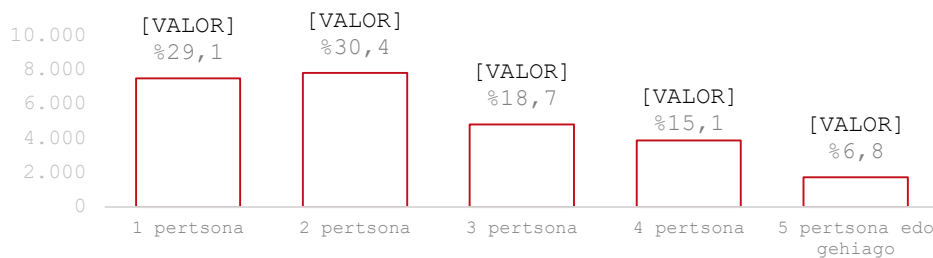
Abiapuntua izan da erroldatutako pertsonak dituzten etxebizitzaren kopurua osoa aztertzea: 25.769 dira. Euskadi osoan ere ikusten den joera da etxebizitzaren parkean bizi diren bizikidetzak unitateak geroz eta txikiagoak direla. 2023an, 2,3 pertsona daude Irungo etxebizitzak bakoitzean, Euskadi osoko mailaren antzekoa.

### **Irungo hamar etxebizitzatik hirutan pertsona bat bakarrik bizi da.**

Bakarrik bizi diren pertsonen kopuru igoera joera komuna da Euskadiko hiri nagusietan, eta Irun ere horien barruan sartzen da. Hala, Irungo hamar etxebizitzatik 6tan pertsona bat edo bi bizi dira.

Etxebizitzaren % 29,1ean, pertsona bakar bat bizi da eta beste % 30,4an bi pertsona. Irungo etxebizitzaren % 15,1ean soilik bizi dira lau pertsona eta beste % 6,8an 5 edo gehiago.

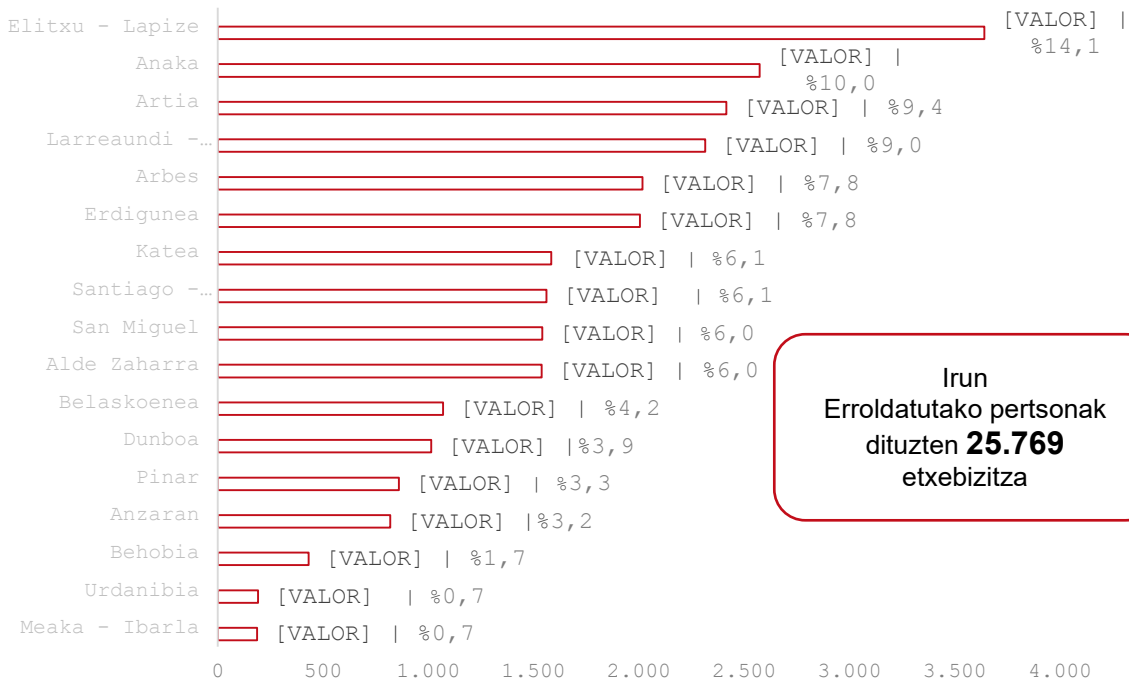
### **6. grafikoa. Etxebizitzak, etxebizitza bakoitzean erroldatutako pertsona kopuruaren arabera. 2023**



Iturria: Irungo Udaleko errolda eta geuk egina.

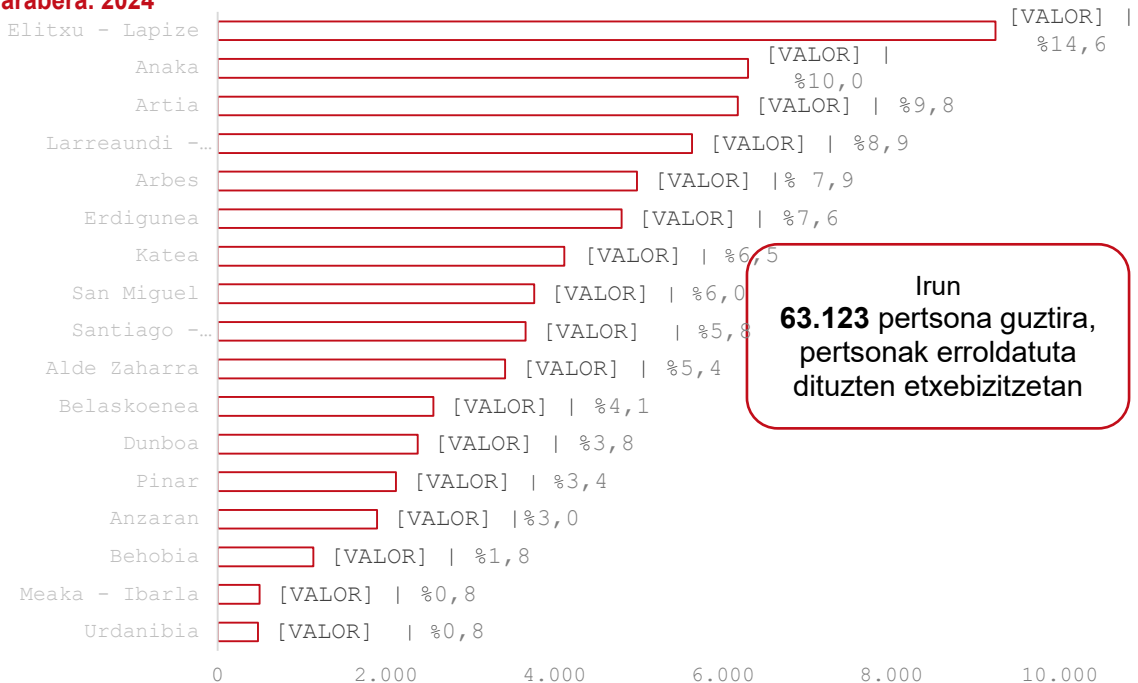
Honako hauek dira etxebizitza eta erroldatutako pertsona gehien dituzte auzoak, ordena honetan: Elitxu-Lapize (etxebizitzaren % 14,1 eta Irungo biztanleriaren % 15), Anaka (etxebizitzaren eta biztanleriaren % 10) eta Artia (etxebizitzaren % 9,4 eta biztanleriaren % 10).

**7. grafikoa. Pertsonak erroldatuta dituzten etxebizitzak, auzoaren arabera. 2024**



Iturria: Irungo Udaleko errolda eta geuk egina.

**8. grafikoa. Pertsonak erroldatuta dituzten etxebizitzetako pertsona kopuru totala, auzoaren arabera. 2024**

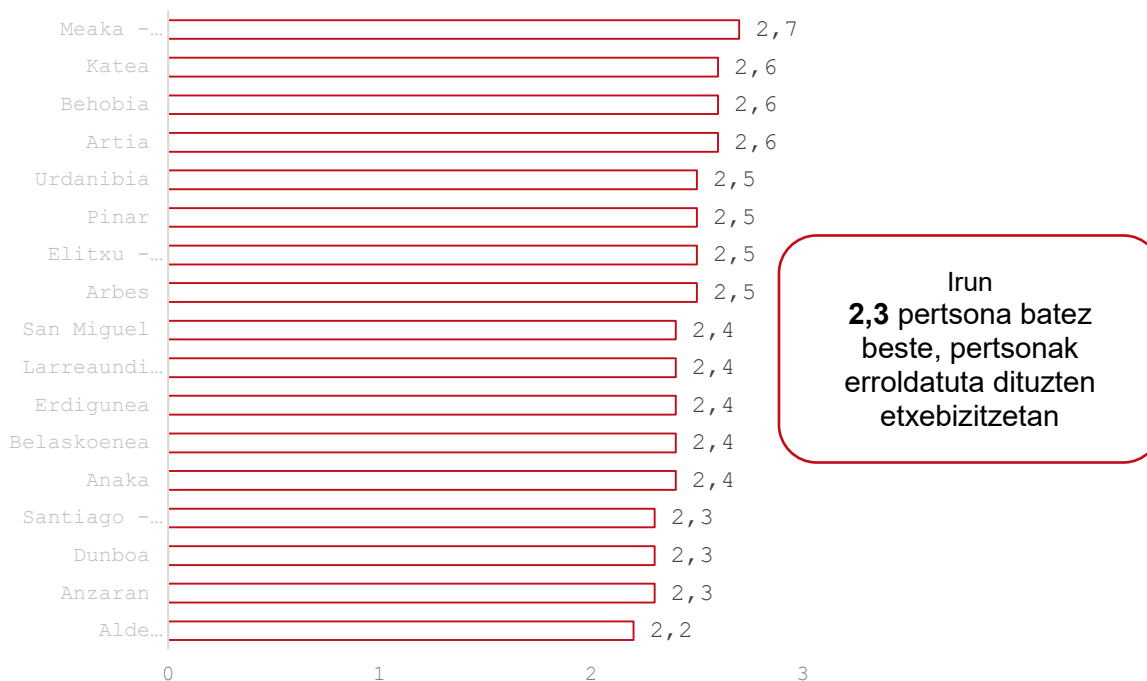


Iturria: Irungo Udaleko errolda eta geuk egina.

Etxebizitza bakoitzeko pertsonen presentzia murrizta komuna da Irungo auzo guztietan, eta ez dago ia aldaketarik haien artean. Nolanahi ere, lau auzotan etxebizitza bakoitzeko 2,5 pertsonatik gorako ratioa dago. Hauek dira auzo horiek:

- Meaka, 2,7 pertsona etxebizitza bakoitzeko.
- Katea (2,6)
- Artia (2,6)
- Behobia (2,6).

**9. grafikoa. Pertsonak erroldatuta dituzten etxebizitzetako batez besteko pertsona kopurua, auzoaren arabera. 2024**

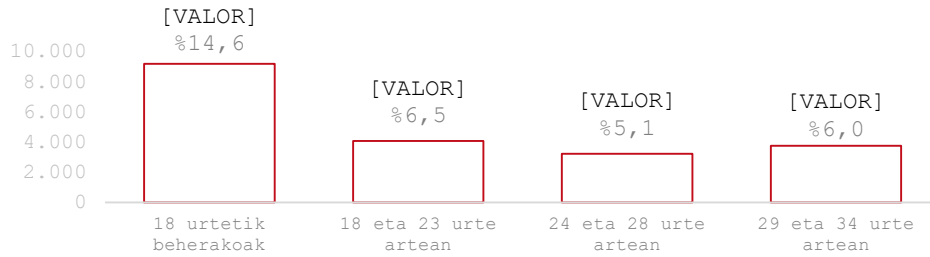


Iturria: Irungo Udaleko errolda eta geuk egina.

Gazteen presentziari eta emantzipazio-prozesuei erreparatuz, errolda-azterketari esker zenbatu ahal izan da 18 eta 34 urte arteko 11.101 pertsona daudela erroldatuta Irungo etxebizitza-parkean, hau da, Irunen erroldatutako biztanleria osoaren % 17,6.

Gazteen kolektiboaren barruan, adin-taldeen araberako biztanleriaren pisua nahiko antzekoa da. 18 eta 23 urte bitarteko 4.085 gazte daude guztira erroldatuta (biztanleria osoaren % 6,5), 24 eta 28 urte bitarteko 3.241 pertsona (biztanleriaren % 5,1) eta 29 eta 34 urte bitarteko 3.775 pertsona (% 6).

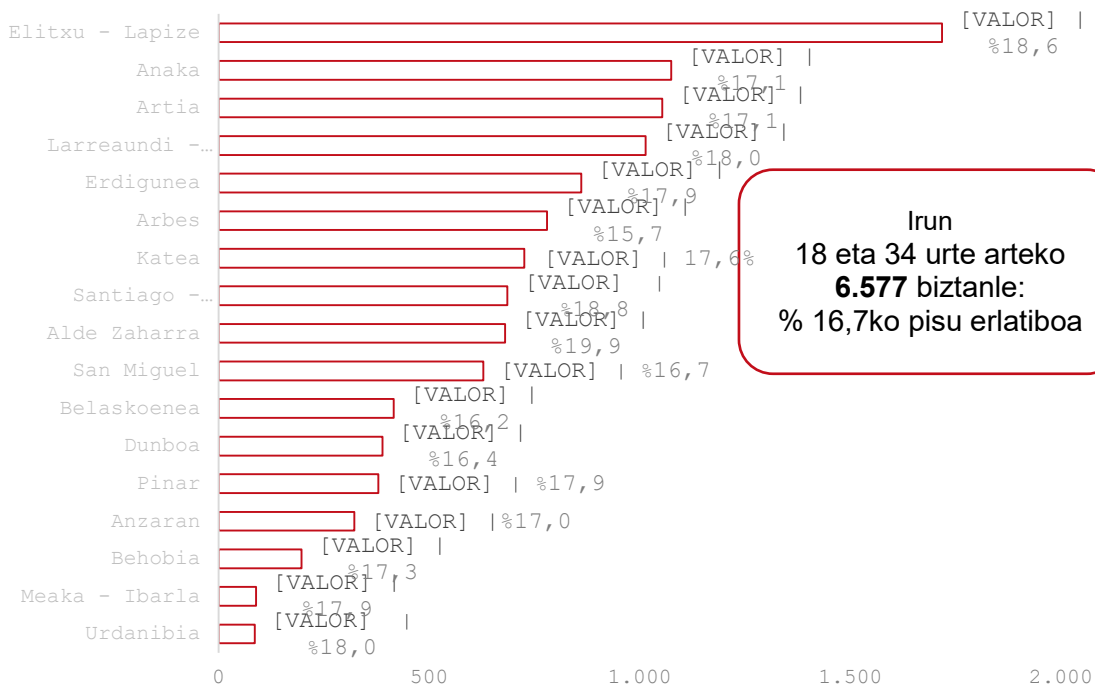
**10. grafikoa. Irunen 2024an erroldatutako gazteak, adin-taldearen arabera**



18 eta 34 urteko biztanleriak auzo bakoitzean duen garrantzi erlatiboa % 15,7 (Arbes) eta % 18,8 bitartekoa da (Santiago-Beraun).

Soilik hiru auzotan gainditzen da 18 eta 34 urte bitarteko mila gazteren kopurua: Elitzu-Papizen 1.700 gazte daude, eta Artian eta Anakan oso gutxigatik gainditzen da 1.000 pertsonako kota.

**11. grafikoa. 18 eta 34 urte arteko biztanleek Irunen duten pisu erlatiboa, auzoaren arabera**



Iturria: Irungo Udaleko errolda eta geuk egina.

## Irungo gazteen emantzipazio-tasa % 35ekoa da.

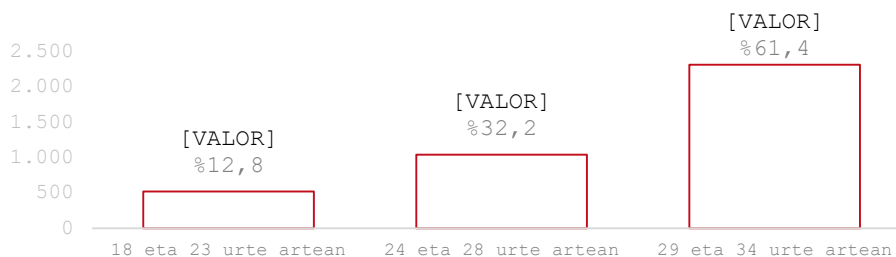
Guztira 18 eta 34 urte bitarteko 3.881 gazte daude Irunen emantzipatuta eta erroldatuta, eta, hortaz, emantzipazio-tasa % 35,0koa da udalerrian erroldatuta biztanleria gaztearen artean.

Euskadiko batez besteko emantzipazio-tasa baino altuagoa da. Izan ere, Euskadiko emantzipazio-tasa % 32,9koa zen 2021ean, Gazteriaren Euskal Behatokiaren arabera<sup>1</sup>.

Logikoa den moduan, adin-tarteen arabera, emantzipazio-mailak asko aldatzen dira. 28 urtetik gorako talderik zaharrena da emantzipazio-mailarik handiena duena. Talde horretan, % 61 dago emantzipatuta.

Aldiz, 29 urtetik beherakoen artean, emantzipatutako gazteen ehunekoa nabarmen murrizten da, baita Euskadi osoan ere. 18 eta 23 urte bitarteko gazteen artean, emantzipazio-tasa % 12,8koa da, eta 24 eta 28 urte bitartekoen artean % 32koa.

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



Iturria: Irungo Udaleko errolda eta geuk egina.

Emantzipazio-tasak nahiko desberdinak dira auzo batetik bestera. Lau auzotan, emantzipatutako gazteen % 40ko kota gainditzen da. Hauek dira auzo horiek:

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

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

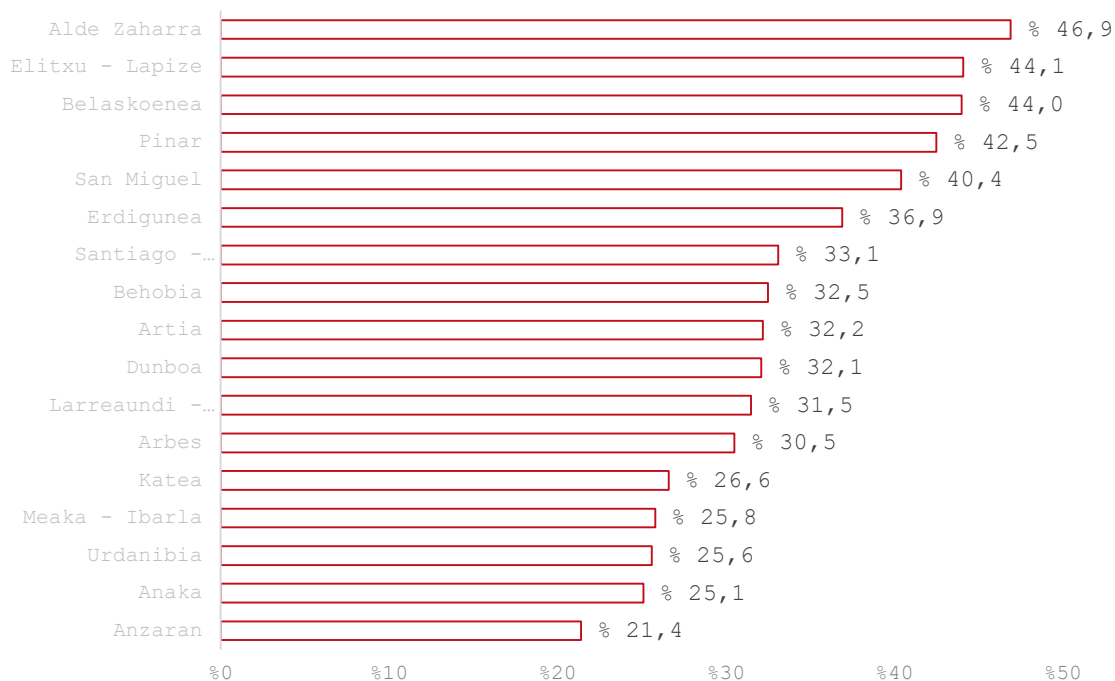
### 3. taula. Auzo bakoitzeko gazteen emantzipazio-tasak, adin tartearen arabera

	18 eta 23 urte artean	24 eta 28 urte artean	29 eta 34 urte artean
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
Erdigunea	% 15,2	% 35,6	% 59,1
Dunboa	% 12,4	% 28,2	% 50,0
Elitxu - Lapize	% 21,7	% 36,3	% 70,2
Larreaundi - Olaberria	% 9,1	% 35,6	% 58,7
Meaka - Ibarla	% 10,7	% 14,3	% 48,5
Alde Zaharra	% 17,0	% 47,0	% 74,4
Pinar	% 22,6	+% 39,6	% 61,8
Urdanibia	% 0,0	% 30,0	% 53,3
San Miguel	% 22,8	% 37,4	% 58,1
Santiago - Beraun	% 10,3	% 32,6	% 61,2
Katea	% 6,2	% 18,1	% 60,5

Iturria: Irungo Udaleko errolda eta geuk egina.

Albiz, Anzaran, Anaka, Meaka eta Urdanibia auzoetan, emantzipazio-tasak Irungo baxuenak dira. % 25 inguruan daude edo are kota horren azpitik Anzaranen kasuan.

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



Iturria: Irungo Udaleko errolda eta geuk egina.

## 7.220 gaztek emantzipatu gabe jarraitzen dute Irunen eta horietatik 1.459k 28 urte baino gehiago dituzte.

Lehen etxebizitza eskuratzeko azterketaren ikuspegitik, bereziki garrantzitsua da emantzipatu gabeko gazteen kopurua aztertzea. Errolda-azterketaren arabera, Irungo 18 eta 34 urte bitarteko 7.220 pertsona ez daude emantzipatuta eta gurasoekin bizitzen jarraitzen dute.

2024an emantzipatuetik gertuen egon beharko liratekeen eta familiako etxebizitzan bizitzen jarraitzen duten 29 eta 34 urte bitarteko 1.449 pertsona daude guztira, hau da, Irungo 29 eta 34 urte bitarteko pertsona guztien % 38,6. Hau da, adin horretako 10 pertsonatik 4 inguru ez da emantzipatu oraindik.

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



Iturria: Irungo Udaleko errolda eta geuk egina.

Emantzipatu gabe dauden gazteen ehunekorik handiena bereziki altua da Anzaran, Anaka, Meaka edo Urdanibia auzoetan. 18 eta 34 urte bitarteko 4 pertsonatik hiru oraindik ez da emantzipatu auzo horietan.

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

	18 eta 34 urte arteko gazteak, guztira	18 eta 23 urte artean	24 eta 28 urte artean	29 eta 34 urte artean
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
Erdigunea	% 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
Larreandi - Olaberria	% 68,5	% 90,9	% 64,4	% 41,3
Meaka - Ibarla	% 74,2	% 89,3	% 85,7	% 51,5
Alde Zaharra	% 53,1	% 83,0	% 53,0	% 25,6
Pinar	% 57,5	% 77,4	% 60,4	% 38,2
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
Katea	% 73,4	% 93,8	% 81,9	% 39,5

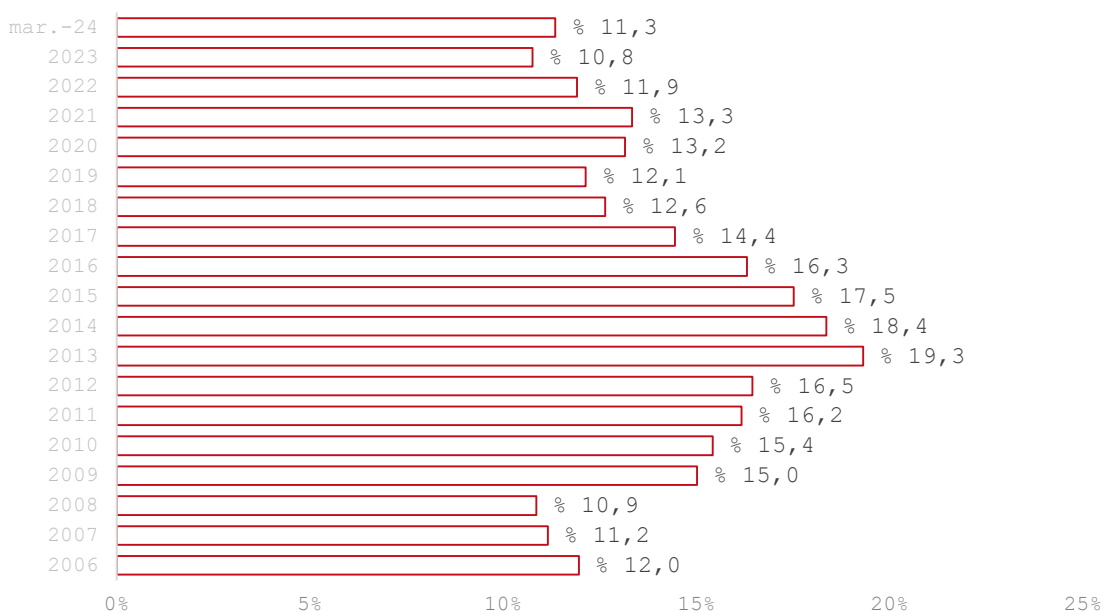
Iturria: Irungo Udaleko errolda eta geuk egina.

### 3 ANALISI SOZIOEKONOMIKOA

#### Jarduera nabarmen murriztu da azken hamar urteotan.

Irungo lan-merkatuaren egoerak hobera egin du azken urteotan, Euskadiko gainerako lekuetan hauteman denaren bide beretik. Langabezia-tasa murriztu egin da Atzeraldi Handiaren maila altuetatik. 2013an, % 19ra iritsi zen tasa eta 2023 eta 2024an, % 11 inguruko kuotara jaitsi da.

#### 15. grafikoa. Lanbiden erregistratutako langabezia-tasaren bilakaera. 2006-2024



Iturria: Eustat

#### Hala ere, soldatapeko biztanleriaren zati adierazgarri baten soldata-maila oso baxua da eta horrek zaildu egiten du etxebizitza-merkatu sartzeara.

Etxebizitza-merkatuaren tentsio handian eragiten ari den egiturazko faktoreetako bat lotutako dago soldatapeko biztanleriaren zati nabarmen baten diru-sarrera txikiekin, batez ere, alokairu-merkatuaren kasuan. Gainera, etxebizitzaren prezioa asko igo da, bai erosteko etxebizitzaren, bai alokairuko kasuan. Hala, bizikidetzaren unitate baten barruan pertsona batek edo are bik enplegu bat izan arren, ahalegin ekonomiko handirik egin gabe etxebizitzarako sarbidea izatea ez dago bermatuta.

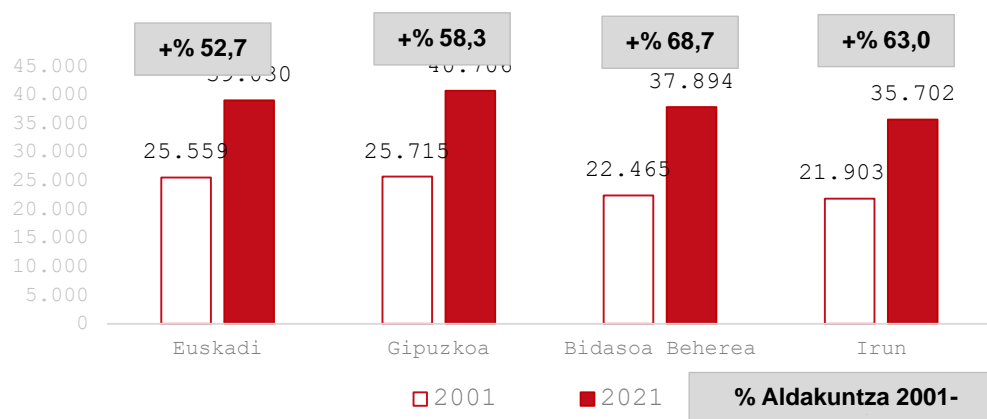
Ez dago Irungo soldatapeko biztanleriaren gaineko datu espezifikorik, baina hiriko bizikidetzaren unitate guztien errenta eskuragarriaren batez bestekoa aztertuta, azken 20 urteotan urteko hazkunde neurritsua izan dela egiazta daiteke.



Hortaz, batezbesteko erosahaltenaren benetako hazkundea ez da ia handitu inflazioa kenduta. 2001etik 2021era, KPIa % 46 igo da; hortaz, Irunen eskuragarri dagoen batez besteko errentaren hazkundea % 17 ingurukoa izan da 20 urtetan. Horrek esan nahi du urte bakoitzeko batez besteko hazkundea % 1etik beherakoa izan dela.

Halaber, Irungo etxebizitzaren batez besteko errenta 35 mila eurokoa da, Gipuzkoako (40 mila euro) eta Euskadiko (39 mila euro) batez bestekoaren azpitik argi eta garbi, baita Bidasoa Beherea eskualdekoaren azpitik ere.

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



Iturria: Eustat eta geuk egina

### 5. taula. Familien errenta erabilgarria. 2001-2020

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

Alokairu-merkatuaren tentsio handia azaltzeko aipatu beharrekoa da 2001etik eskuragarri dagoen errentaren hazkunderik handiena 2001etik 2010era bitarteko hamarkadan izan dela. 2011tik, eskuragarri dagoen errenta % 10 eskas igo da termino nominaletan eta KPIa % 14. Hortaz, horrek esan nahi du azken hamarkadan alokairu-merkatura sartzen joan diren pertsonen errenta eskuragarria ez dela ia igo termino errealean.

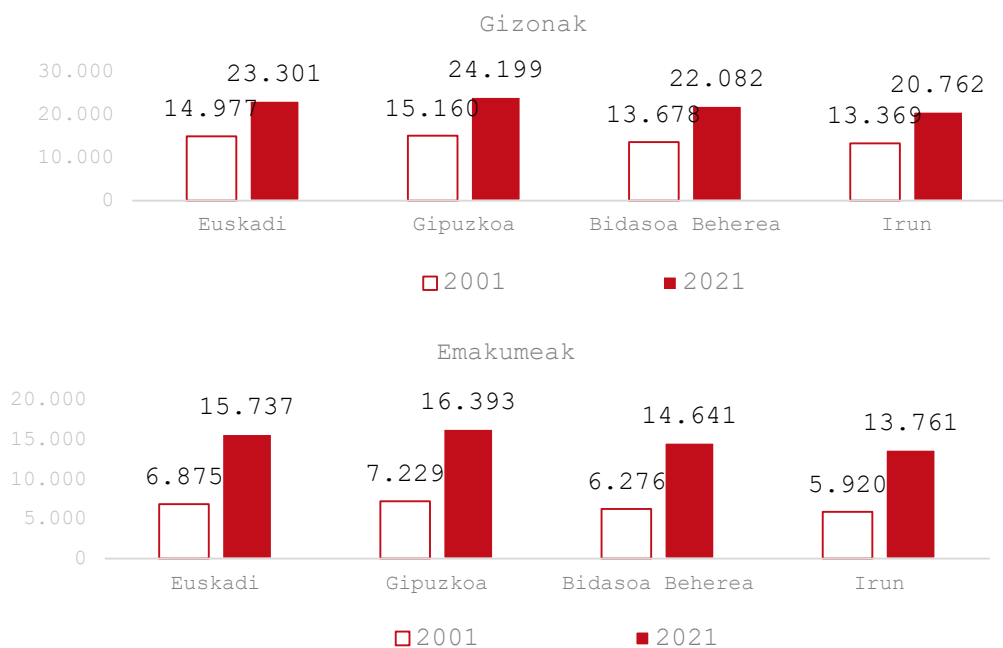
### 6. taula. Familien batez besteko errenta erabilgarria, 2001-2021. Aldakuntza-tasa

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

Iturria: Eustat

Sexuaren araberako azterketak berresten du erreferente gisa emakume bat dagoen bizikidetzan-unitateetan diru-sarrera txikiagoak daudela eta etxebizitza bat eskuratzeko zailtasun handiagoak daudela, Euskadi osoan gertatzen den moduan.

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



Iturria: Eustat eta geuk egina

Azkenik, Eusko Jaurlaritzako Alokairu Merkatuaren Inkestaren datu ofizialen arabera, alokairuan bizi diren bizikide-unitateen errenta-maila baxua da. Informazio hori udalerrri bakoitzarena ez izan arren, agerian geratzen da pertsona eta bizikidetzeta-unitate errentari askoren diru-sarrerren maila oso baxua dela.

Hala, errentarien errealitatea lotuta dago Irungo bizikidetzeta-unitateen batezbestekoa baino errenta eskuragarri nabarmen baxuagoa dutenen profilarekin. Hortaz, Gipuzkoan, alokairuan bizi diren bizikidetzeta-unitateen batez besteko errenta 1.980 eurokoa da hilean. Ondorioz, alokairuan bizi diren bizikidetzeta-unitateen urteko diru-sarrerak 28.000 euro baino baxuagoak dira.

#### 7. taula. Gipuzkoan alokairuko etxebizitza batean bizi diren bizikidetzeta-unitateen ezaugarriak

	kop.	%
<b>Guztira</b>	<b>46.543</b>	
<b>Hileko errenta</b>		
300 euro baino gutxiago	4.694	% 10,1
301 eta 450 euro artean	5.863	% 12,6
451 eta 600 euro artean	11.490	% 24,7
601 eta 750 euro artean	10.842	% 23,3
751 eta 900 euro artean	7.218	% 15,5
900 euro baino gehiago	5.837	% 12,5
ED/EDE	599	% 1,3
<b>Alokairurako bideratutako diru-sarrerren ehunekoa</b>		% 0,0
0 eta 20 artean	6.480	% 13,9
20,1 eta 30 artean	11.818	% 25,4
30,1 eta 40 artean	10.128	% 21,8
40,1 eta 50 artean	7.014	% 15,1
50,1 eta 100 artean	9.474	% 20,4
ED/EDE	1.629	% 3,5
<b>Familien batez besteko diru-sarrerak (€)</b>	1.960,2	
<b>Batez besteko hileko alokairua (€)</b>	646,0	
<b>Alokairuari lotutako diru-sarrerren batez besteko ehunekoa</b>	37,7	

Iturria: HSEE. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila

## 4 ETXEBIZITZA BABESTUEN ESKARIA

2023an, babestutako 3.153 etxebizitza-eskaera erregistratu ziren guztira IRUNVIko eskatzaileen erregistroan. 2023an, asko igo da eskarien kopurua (+% 24,5), eta 2022an baino 622 eskari gehiago izan dira.

**8. taula. Irunviko babes ofizialeko eskatzaileen erregistroa, 2023an lortutako datuak**

ONARTUTAKO ESKAERAK	2022	2023	ALDAKUNTZA
Alokairua soilik	1.176	1.465	% 24,57
Erosketa soilik	305	374	% 22,62
Erosketa eta alokairua	1.050	1.314	% 25,14
<b>ESKATZAILEAK GUZTIRA</b>	<b>2.531</b>	<b>3.153</b>	<b>% 24,58</b>

Iturria: Irunvi

**Irungo babes ofizialeko etxebizitzaren erregistroan izena emanda dauden pertsonen eskari gehienak alokairukoak dira, bai soilik alokairukoak, bai erosketekin batera egindakoak**

Alokairuko eskaeren pisu erlatiboa nabarmena da. Guztira, soilik alokairuko etxebizitza babestua eskatu duten 1.465 eskaera izan dira (eskaera guztien % 46,5), eta alokairua edo erosketa berdin zaien beste 1.314 eskaera (guztizkoaren % 41,7). Soilik 374 eskatzailek aukeratu dute soilik erostea, hau da, 2023an egindako 10 eskaeratik 1ek.

**18. grafikoa. Irunviko babes ofizialeko eskaeren pisu erlatiboa, 2022an eta 2023an eskatutako erregimenaren arabera**



Iturria: Irunvi

Termino erlatiboetan, eskaeraren garrantzi erlatiboa ez da ia aldatzen 2022 eta 2023 artean eskaera-erregimenaren arabera; izan ere, 2022 eta 2023 arteko eskaeren hazkundera oso antzekoa izan da (% 22 eta % 23 ingurukoa) eskaera-erregimenaren arabera.

Eskaera horien ezaugarriak zehazte aldera, erosteko zein alokatzeko aukera hautatzen duten eskatzaileak bai alokairuko, bai salmentako etxebizitza-eskaerei gehitu dizkiegu. Hala, gazteen eskaria alokairuko eskariaren % 36,9 da eta salmentako eskarian kopurua are handiagoa da (% 49,53).

**9. taula. 2023ko alokairuko eta salmentako babes ofizialeko etxebizitzaren eskaria, adin-tartean arabera**

ALOKAIRU ERREGIMENEKO ERREGISTROAREN DATU OROKORRAK				SALMENTA ERREGIMENEKO ERREGISTROAREN DATU OROKORRAK			
Adina	Eskatzaile kop.	Ehunekoak	Diru-sarreraren batez bestekoa	Adina	Eskatzaile kop.	Ehunekoak	Diru-sarreraren batez bestekoa
<b>Denak</b>	<b>2.779</b>	<b>% 100</b>	<b>20.148,42</b>	<b>Denak</b>	<b>1.688</b>	<b>% 100</b>	<b>25.463,90</b>
<35	1.027	% 36,96	20.794,57	<35	836	% 49,53	25.122,72
>35 <50	1.068	% 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

**Bizikidetzaren batez besteko diru-sarrerak baxuak dira, batez ere babes ofizialeko alokairuaren eskarian.**

Bizikidetzaren batez besteko diru-sarreraren maila 20.148 eurokoa da alokairuaren eskariaren kasuan eta 25.463 eurokoa erosketaren kasuan. Etxebiden erregistratutako Euskadi osorako eskaeren diru-sarreraren batez bestekoarekin alderatuta, diru-sarreraren maila handiagoa nabarmentzen da alokairuaren eskaeretan. Diru-sarreraren maila horiekin zaila da merkatu librean etxebizitza bat eskuratzea ahalgin ekonomiko handiegia egin gabe.

Gauzak hala, Etxebiden soilik alokairua edo erosketara aukeratu daitezke, Irungo eskatzaileen erregistroan ez bezala. Horregatik izan daitezke Irungo eskaeren batez besteko diru-sarrerak handiagoak, alokairuaz gain erosteko etxebizitzaren eskaera ere egiten duten pertsonen batez bestekoaren emaitza delako.

Kide bakarreko bizikidetzaren garrantzia erlatiboa nabarmena da. Salmentako etxebizitzaren kasuan, erdia baino gehiago dira (eskaera guztien % 54) eta alokairuko eskaeren kasuan % 47,9.

Aldiz, 3 kide edo gehiagoko eskaerak erosketako etxebizitzaren eskaeren % 24,2 baino ez dira eta alokairuko etxebizitzaren eskaeren % 28,8.

**10. taula. Datuak, bizikidetzaren unitateko kideen kopuruaren eta sarbide-erregimenaren arabera 2023**

ALOKAIRUA			EROSKETA		
Bizikidetzaren unitatea 1	1.332	% 47,9	Bizikidetzaren unitatea 1	921	% 54,6
Bizikidetzaren unitatea 2	647	% 23,3	Bizikidetzaren unitatea 2	358	% 21,2
Bizikidetzaren unitatea 3	394	% 14,2	Bizikidetzaren unitatea 3	210	% 12,4
Bizikidetzaren unitatea 4	252	% 9,1	Bizikidetzaren unitatea 4	143	% 8,5
Bizikidetzaren unitatea 5	110	% 4,0	Bizikidetzaren unitatea 5	42	% 2,5
Bizikidetzaren unitatea 6	37	+% 1,3	Bizikidetzaren unitatea 6	12	% 0,7
Bizikidetzaren unitatea 7	6	% 0,2	Bizikidetzaren unitatea 7	2	% 0,1
Bizikidetzaren unitatea 8	1	% 0,0	<b>Guztira</b>	<b>1.688</b>	<b>% 100,0</b>
<b>Guztira</b>	<b>2.779</b>	<b>% 100,0</b>			

Gauzak hala, bereziki adierazgarria da alokairuaren kasuan, diru-sarreraren batez besteko mailarik txikiena kide bat baino gehiagoko bizikidetzaren unitateek dutela. Horrek erakusten du etxebizitza bat lortzeko egoera nahiko arazotsuan daudela alokairua eskatzen duten 3 pertsona edo gehiagoko bizikidetzaren unitateak, urtean 21.000 euro eskaseko diru-sarrerak baitituzte.

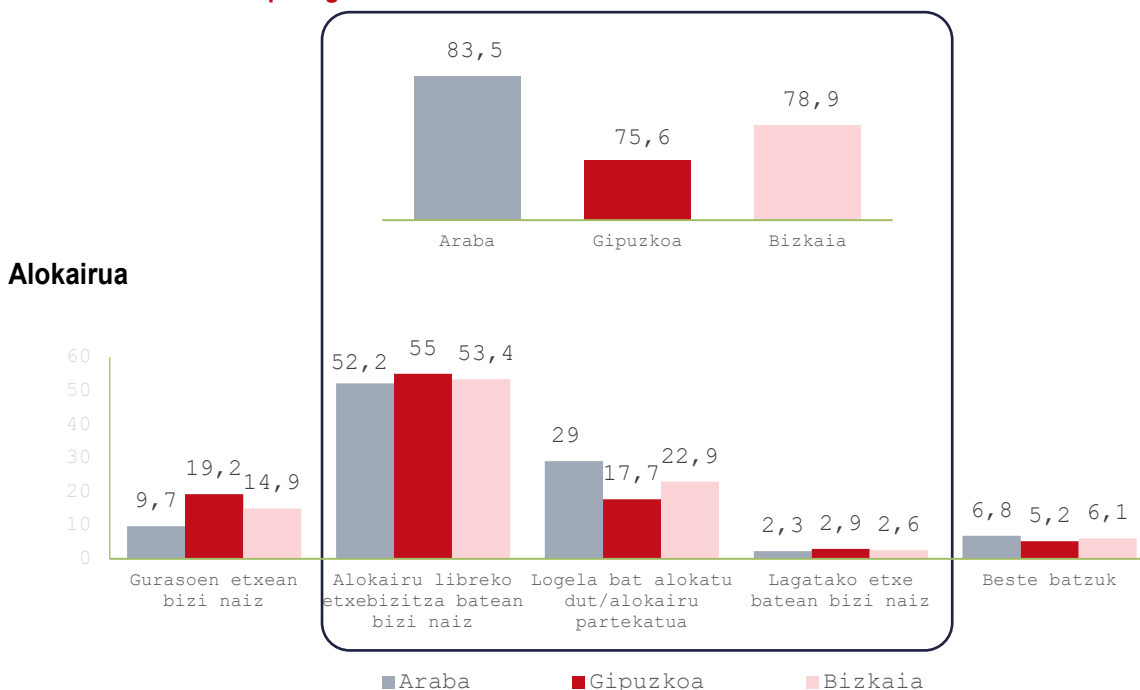
**11. taula. Bizikidetzak-unitateak eskari-erregimenaren arabera, bizikidetzak-unitateko kideen kopurua eta diru-sarrerak.**

ALOKAIRUA		EROSKETA	
<b>1 PERTSONAKO BIZIKIDETZA UNITATEAK</b>		<b>1 PERTSONAKO BIZIKIDETZA UNITATEAK (I KUPOA)</b>	
Eskatzaile kop. <b>1300</b>	Diru-sarreraren batez bestekoa <b>23.597,96</b>	Eskatzaile kop. <b>915</b>	Diru-sarreraren batez bestekoa <b>23.876,83</b>
<b>2 PERTSONAKO BIZIKIDETZA UNITATEAK</b>		<b>2 PERTSONAKO BIZIKIDETZA UNITATEAK (II KUPOA)</b>	
Eskatzaile kop. <b>626</b>	Diru-sarreraren batez bestekoa <b>21.573,97</b>	Eskatzaile kop. <b>351</b>	Diru-sarreraren batez bestekoa <b>27.325,65</b>
<b>3 PERTSONA EDO GEHIAGOKO BIZIKIDETZA UNITATEAK</b>		<b>3 PERTSONA EDO GEHIAGOKO BIZIKIDETZA UNITATEAK (III KUPOA)</b>	
Eskatzaile kop. <b>786</b>	Diru-sarreraren batez bestekoa <b>21.081,12</b>	Eskatzaile kop. <b>406</b>	Diru-sarreraren batez bestekoa <b>27.390,49</b>
<b>MUGITZEKO DESGAITASUN IRAUNKORRA DUTEN BIZIKIDETZA UNITATEAK</b>		<b>MUGITZEKO DESGAITASUN IRAUNKORRA DUTEN BIZIKIDETZA UNITATEAK</b>	
Eskatzaile kop. <b>68</b>	Diru-sarreraren batez bestekoa <b>18.146,26</b>	Eskatzaile kop. <b>16</b>	Diru-sarreraren batez bestekoa <b>26.494,91</b>

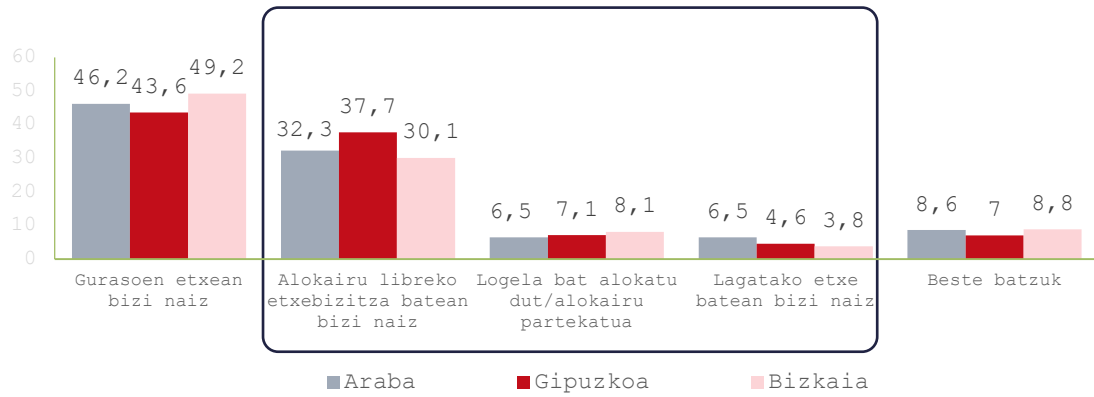
Azkenik, komeni da aipatzea Eusko Jaurlaritzaren Etxebideko eskaerak aztertuta, alokairuko babes ofizialeko etxebizitzak eskatzen dituzten pertsona eta familia gehienak **emantzipatuta daudela dagoeneko eta alokairu libreko etxebizitza batean bizi direla**, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak lurralde historikoaren eta Euskadiko hiriburuen arabera berriki argitaratu dituen datuen arabera.

Baliteke Irunviren erregistroaren kasuan egoera antzekoa izatea alokairuko etxebizitza-eskaeren kopuru nabarmen batean, batez ere, soilik mota horretako etxebizitza eskatzen dutenen artean.

**19. grafikoa. Gaur egun. Zein da zure egoera etxebizitzari dagokionez? Emantzipatutako pertsonak eta familiak vs. emantzipatu gabek Euskadiko datuak eta lurralde historikoen araberrako datuak**



### Erosketa



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

## 5 ETXEBIZITZA-PARKEA

### Irungo etxebizitza-parkea modu neurritsuan handitu da azken hamarkadan

Irungo etxebizitza-parkea % 5,7 handitu da 2010etik, hau da, azken 12 urtetan 1.513 etxebizitza gehiago sortu dira, eta guztira 28.253 etxebizitzatara iritsi da, Eustaten 2022ko azken datuen arabera. Hala ere, Udalaren datuen arabera, 2023an OHZren errolda-azterketaren arabera egindako etxebizitza-erabilerako finken kopurua 27.561koa da.

Hazkunde hori Gipuzkoa eta Euskadi osoko hazkundearen azpitik dago, eremu horietan % 6,8 eta % 7,3 igo baita hurrenez hurren. Hortaz, Irungo etxebizitza-parkearen hazkundearen urteko erritmoa neurritsua izan da (+% 0,5 urtean, hau da, 120 etxebizitza urtean).

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

Eremua	Etxebizitza mota	2010	2022	%	2010-2022 bilakaera	
					Saldoa	%
Euskadi	<b>Guztira</b>	1.005.740	1.079.201		73.461	7,3
	Familia-etxebizitzak	1.004.740	1.078.112	99,9	73.372	7,3
	Etxebizitza nagusiak	843.321	918.484	85,1	75.163	8,9
	Gainerakoak	161.419	159.628	14,8	-1.791	-1,1
	Establezimendu kolektiboak	1.000	1.089	0,1	89	8,9
Gipuzkoa	<b>Guztira</b>	328.911	351.356		22.445	6,8
	Familia-etxebizitzak	328.556	351.046	99,9	22.490	6,8
	Etxebizitza nagusiak	271.356	298.516	85,0	27.160	10,0
	Gainerakoak	57.200	52.530	15,0	-4.670	-8,2
	Establezimendu kolektiboak	355	310	0,1	-45	-12,7
Bidasoa Beherea	<b>Guztira</b>	34.849	37.115		2.266	6,5
	Familia-etxebizitzak	34.823	37.085	99,9	2.262	6,5
	Etxebizitza nagusiak	29.161	32.056	86,4	2.895	9,9
	Gainerakoak	5.662	5.029	13,5	-633	-11,2
	Establezimendu kolektiboak	26	30	0,1	4	15,4
Irun	<b>Guztira</b>	26.740	28.253		1.513	5,7
	Familia-etxebizitzak	26.733	28.233	99,9	1.500	5,6
	Etxebizitza nagusiak	23.167	25.166	89,1	1.999	8,6
	Gainerakoak	3.566	3.067	10,9	-499	-14,0
	Establezimendu kolektiboak	7	20	0,1	13	185,7

Iturria: Eustat

### Etxebizitza nagusiaren pisu erlatiboa nabarmen igo da azken urteotan.

Nolanahi ere, etxebizitza nagusiak dira intentsitate handiagoarekin handitu direnak (+% 8,6). Hortaz, 2010etik 2022ra 1.999 etxebizitza nagusi gehiago daude etxebizitza-parkean.



Joera horrek agerian uzten du etxebizitza-parkearen hazkunde neurritsuaren aurrean dagoen eskariaren presioa. Izatez, gainerako etxebizitzaren kopurua, tartean bigarren etxebizitzena eta etxebizitza hutsena, % 14 murriztu da 2010etik, hau da, 499 etxebizitza gutxiago daude.

Hortaz, Irungo etxebizitza nagusien 2022ko pisu erlatiboa etxebizitza-parkearen % 89koa da, eta Bidasoa Beherekoa, Gipuzkoakoa eta Euskadikoa gainditzen du. Leku horietan, % 85-% 86 artekoa da.

#### **EUSTATEko definizioak**

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

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

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

- Gainerakoak. Hemen, honako hauek sailkatzen dira:

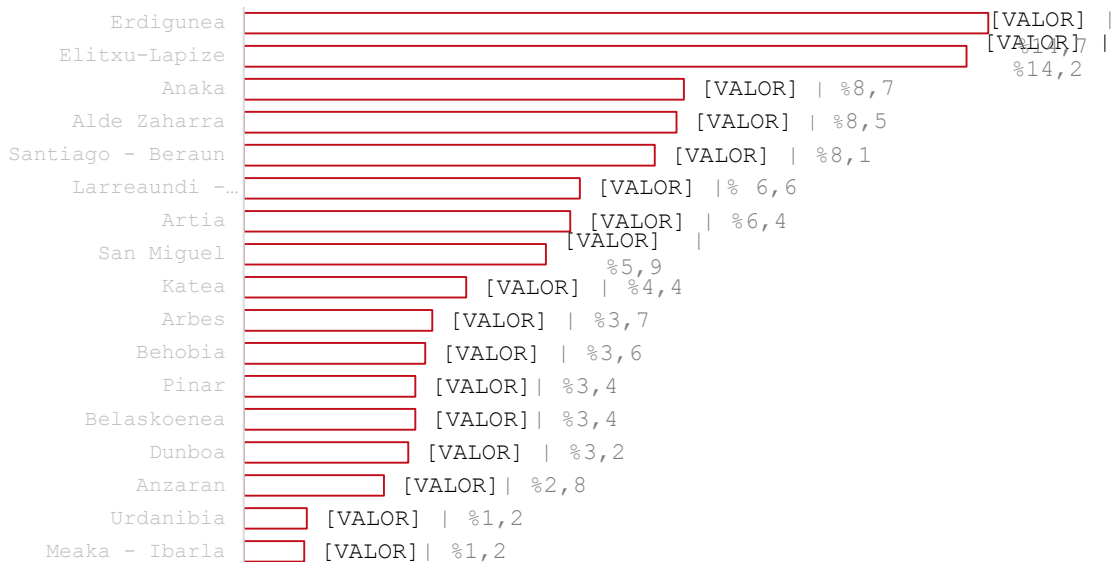
1. Bigarren etxebizitzak: urteko zati batean bakarrik, aldizka edo noizean behin erabiltzen denean, eta pertsona baten edo gehiagoren ohiko etxebizitza ez denean. Beraz, oporretan, udan, asteburuetan, aldizkako lanetan edo beste kasu batzuetan erabiltzen den landa-eremuko, hondartzako edo hiriko etxe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

Bestalde, ez dago Irungo etxebizitza hutsen pisu erlatiboari buruzko informaziorik. Hurbilpen datuetako bat da erroldatutako pertsonarik ez duten etxebizitzena. Guztira, 2.101 etxebizitza daude hiri osoan, auzoetan banatuta.

Hala ere, OHZren gainkarguaren informaziotik abiatuta erroldatutako pertsonarik gabeko 1.131 etxebizitza daude (ez dute helegiterik aurkeztu gainkargu horrentzat edo ez dituzte onartu); hortaz, Irunen hutsik dauden etxebizitzaren balizko ehuneko etxebizitza-parkeko etxebizitza guztien % 4,1 izango litzateke. Nabarmendu behar da balitekeela 1,131 etxebizitza horiek hutsik ez egotea indarrean dagoen Euskadiko araudiaren arabera; izan ere, etxebizitza bat hutsik dagoela aitortzeko, okupatu gabe egon beharko da bi urtez jarraian, okupazioa ezingo da izan ezinbesteko arrazoiengatik eta etxebizitza eskaintzan jarri gabe egon beharko da.

Erdigunean, Elitxu-Lapizen eta Alde Zaharrean daude erroldatutako pertsonarik gabeko hamar etxebizitzatik lau inguru.

**20. grafikoa. Erroldatutako pertsonarik gabeko Irungo etxebizitza-parkea Banaketa auzoaren arabera 2024**

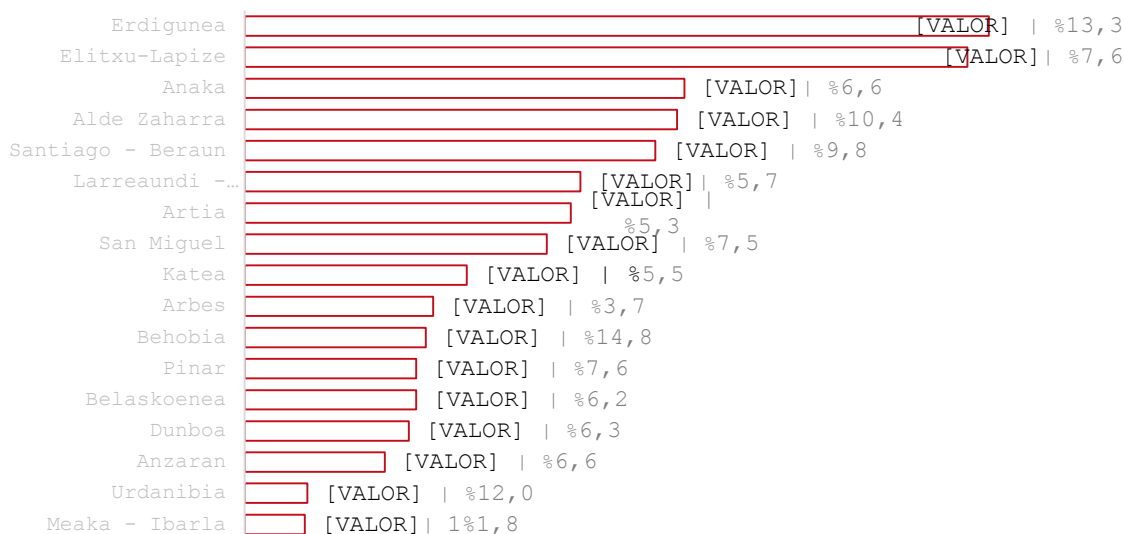


Iturria: Errolda eta geuk egina

Erroldatutako pertsonarik ez duten etxebizitzaren pisua edo garrantzia Irungo etxebizitza guztien % 7,5ekoa da. Desberdintasun adierazgarriak daude auzoen arabera: Behobian, erroldatutako pertsonarik gabeko etxebizitzak % 16 dira eta Erdigunean % 13,3. Urdanibian eta Alde Zaharrean ere % 10eko kota gainditzen da.

Hortaz, ohikoa izaten den moduan, baliteke auzo horietan hutsik dauden etxebizitza horiek etxebizitza zaharrak izatea eta bizi ahal izateko birgaitzapenen bat egin behar izatea.

**21. grafikoa. Erroldatutako pertsonarik gabeko Irungo etxebizitza-parkea Etxebizitza guztien gaineko pisu erlatiboa, auzoka 2024**



Iturria: Errolda eta geuk egina

## 6 ETXEBIZITZAREN MERKATUA IRUNEN

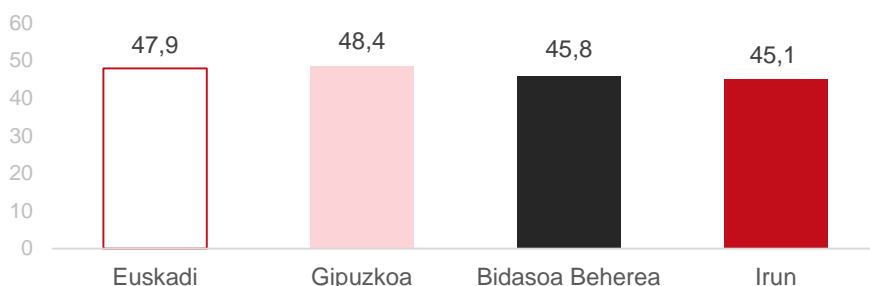
**Pertsona bakarreko etxebizitzaren kopurua nabarmen igo da eta Irungo hiru etxebizitzak bat izatera iritsi dira.**

Pertsona bakar batek osatutako bizikidetza-unitateen kopurua igotzea joera orokorra da, eta Irunen hiru etxebizitzetatik bat inguru mota horretakoak dira dagoeneko, txosten honetako 2. atalean aztertu dugun moduan.

Etxebizitza-parkearen ezaugarriei dagokienez, Euskadik Europako etxebizitza-parkerik zaharrenetako bat du. Euskadiko etxebizitzaren batez besteko adina 47,9 urtekoa da, Gipuzkoan 48,4 urtekoa.

Irungo etxebizitza-parkea Euskadikoa baino apur bat gazteagoa da (45,1 urte). Nolanahi ere, horrek esan nahi du etxebizitza askok 50 urte baino gehiago dituztela eta hori da EITak egiteko eta, hala badagokio, hortik abiatuta premia-azkoak diren obrak egiteko legez ezarritako adina.

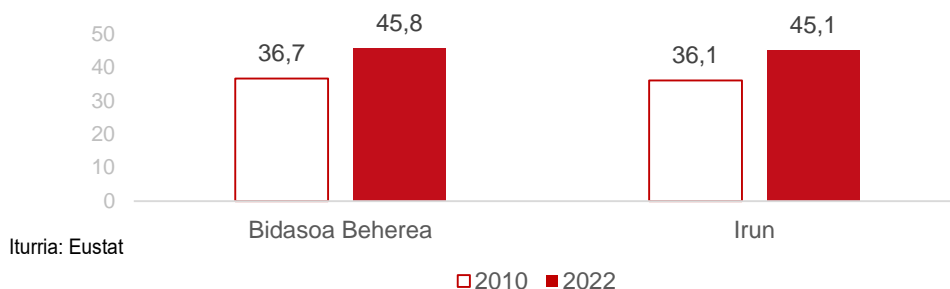
### 22. grafikoa. Irungo eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzaren antzinatasunaren arabera. 2022



Iturria: Eustat

Azken 10 urteotan etxebizitza gutxi eraiki direnez, Irungo etxebizitza-parkearen batez besteko adina 8,5 urte igo da: 2010ean, etxebizitzaren batez besteko adina 36,1 urtekoa zen eta 2022an, 45,1 urtekoa.

### 23. grafikoa. Irungo eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzaren antzinatasunaren arabera. 2010-2022



Iturria: Eustat

Irisgarritasunaren kasuan, Irungo etxebizitza-parkearen egoera ere Gipuzkoako eta Euskadiko batez bestekoa baino hobea da. Etxebizitzen % 77k igogailua du, hau da, Euskadiko etxebizitza-parkearen batez bestekoa baino ehuneko 6 puntu gehiago.

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

Eremua		Kopurua	%
Euskadi	<b>Etxebizitzak guztira</b>	<b>1.078.112</b>	
	Igogailuarekin	767.512	71,2
Gipuzkoa	<b>Etxebizitzak guztira</b>	<b>351.046</b>	
	Igogailuarekin	256.169	73,0
Bidasoa Beherea	<b>Etxebizitzak guztira</b>	<b>37.085</b>	
	Igogailuarekin	25.998	70,1
Irun	<b>Etxebizitzak guztira</b>	<b>28.233</b>	
	Igogailuarekin	21.871	77,5

Iturria: Eustat

## 6.1.- Etxebizitzaren salerosketaren bilakaera Irunen

Euskadiko eta estatuko merkatuan hautemandakoaren antzera, Irungo etxebizitzaren salerosketa-merkatuaren jarduera berraktibatu egin zen aurreko hamarkadatik aurrera, Atzeraldi handian izandako geldialdi handiaren ostean.

Nolanahi ere, 2022an higiezinaren 838 transakzio erregistratu ziren, orain arteko kopururik handiena; baina 2023an jarduera-maila baxuagoa izan da, 635 transakzioekin. Hortaz, merkatuaren jarduera 2018tik erregistratutako mailaren azpitik geratu da (salbuespena 2020 urtea da, pandemiarengatik).

### 14. taula. Irungo etxebizitzaren salerosketa kopurua, hiruhilekoaren, urtearen eta etxebizitza motaren arabera. 2012-2023

	Etxebizitza guztiak	Etxebizitza berriak	Bigarren eskuko etxebizitzak	Urteko guztizkoa
<b>2012</b>				
I. hiruhilekoa	83	<5	-	
II. hiruhilekoa	118	<5	-	
III. hiruhilekoa	73	6	67	
IV. hiruhilekoa	70	5	65	
<b>2013</b>				<b>269</b>
I. hiruhilekoa	103	10	93	
II. hiruhilekoa	55	7	48	
III. hiruhilekoa	61	5	56	
IV. hiruhilekoa	50	6	44	
<b>2014</b>				<b>386</b>
I. hiruhilekoa	73	9	64	
II. hiruhilekoa	77	9	68	
III. hiruhilekoa	89	<5	-	
IV. hiruhilekoa	147	7	140	
<b>2015</b>				<b>381</b>
I. hiruhilekoa	87	6	81	
II. hiruhilekoa	85	5	80	
III. hiruhilekoa	97	9	88	
IV. hiruhilekoa	112	8	104	
<b>2016</b>				<b>585</b>
I. hiruhilekoa	136	<5	-	
II. hiruhilekoa	179	8	171	
III. hiruhilekoa	142	7	135	
IV. hiruhilekoa	128	8	120	
<b>2017</b>				<b>506</b>
I. hiruhilekoa	140	21	119	
II. hiruhilekoa	141	65	76	
III. hiruhilekoa	141	65	76	
IV. hiruhilekoa	108	37	71	
<b>2018</b>				<b>717</b>
I. hiruhilekoa	198	74	124	
II. hiruhilekoa	184	70	114	
III. hiruhilekoa	162	37	125	
IV. hiruhilekoa	173	37	136	
<b>2019</b>				<b>720</b>
I. hiruhilekoa	228	16	212	
II. hiruhilekoa	168	11	157	
III. hiruhilekoa	175	7	168	
IV. hiruhilekoa	149	9	140	
	<b>Etxebizitza</b>	<b>Etxebizitza</b>	<b>Bigarren</b>	<b>Urteko</b>

	guztiak	berriak	eskuko etxebizitzak	guztizkoa
<b>2020</b>				<b>623</b>
I. hiruhilekoa	160	9	151	
II. hiruhilekoa	146	<5	-	
III. hiruhilekoa	160	15	145	
IV. hiruhilekoa	157	8	149	
<b>2021</b>				<b>694</b>
I. hiruhilekoa	170	<5	-	
II. hiruhilekoa	189	6	183	
III. hiruhilekoa	176	<5	-	
IV. hiruhilekoa	159	6	153	
<b>2022</b>				<b>838</b>
I. hiruhilekoa	188	5	183	
II. hiruhilekoa	182	6	176	
III. hiruhilekoa	284	7	277	
IV. hiruhilekoa	184	5	179	
<b>2023</b>				<b>635</b>
I. hiruhilekoa	158	<5	155	
II. hiruhilekoa	153	8	145	
III. hiruhilekoa	222	<5	219	
IV. hiruhilekoa	102	<5	101	

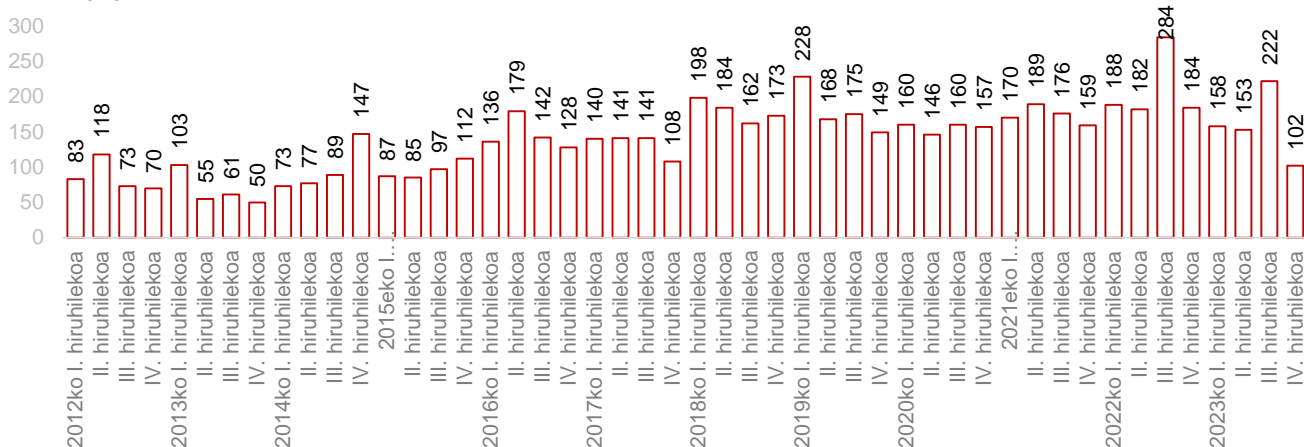
Iturria: HSEE. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila

2022k higiezinaren jardueraren moteltze horren arrazoia lotuta dago, ziurrenik, 2022 erdialdean hasi eta 2023an jarraitu zuen finantza-hipoteken interes-tasaren igoera handiarekin.

Aipatu behar da banku zentralen azken urteotako moneta-politika bereziki hedakorra izan dela. Pizgarri handia izan da interes-tasa aldakorreko hipotekak kontratatzeke, etxebizitza eskuratzeko ahalegin ekonomikoa nabarmen murrizten delako.

Jakina den moduan, interes-tasak zerotik edo are maila negatiboetatik % 3tik gora egotera igaro dira, eta txosten hau egiteko unean ere maila hori gaintitzen zuten oraindik. Horren ondorioz, murriztu egin da etxebizitza bat erosteko hipoteka eskuratzeko aukera.

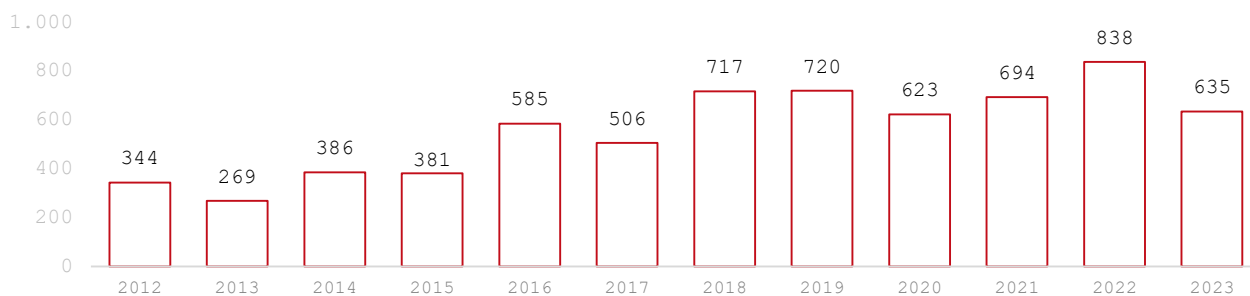
#### 24. grafikoa. Irungo etxebizitzaren salerosketa kopurua, hiruhilekoaren eta urtearen arabera. 2012-2023



Iturria: HSEE. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila

2024an gutxienez, etxebizitza-merkatuaren jarduera murriztuz hori mantentzea aurreikusten da, banku zentralak interes-tasa murriztea erabaki arte, eta, hala, finantzaketaren kostua murriztu eta etxebizitza eskuratzeko aukerak handitu arte.

### 25. grafikoa. Irungo etxebizitzaren salerosketa kopurua, urtearen arabera. 2012-2023



Iturria: HSEE. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila

## 6.2.- Etxebizitza libreten batez besteko prezioaren bilakaera

### Erosteko etxebizitzaren prezioa nabarmen igo da Irunen 2015etik

Higiezin salerosketaren estatistikak (HSEE) emandako informazioaren arabera, azken urteotan etxebizitzaren batez besteko prezioaren igoeraren joera argia izan da. 2023ko laugarren hiruhilekoan 211 mila euro eta 2023ko hirugarren hiruhilekoan 246 mila euro arteko tartea izan da.

#### Higiezin salerosketaren estatistika (HSEE)

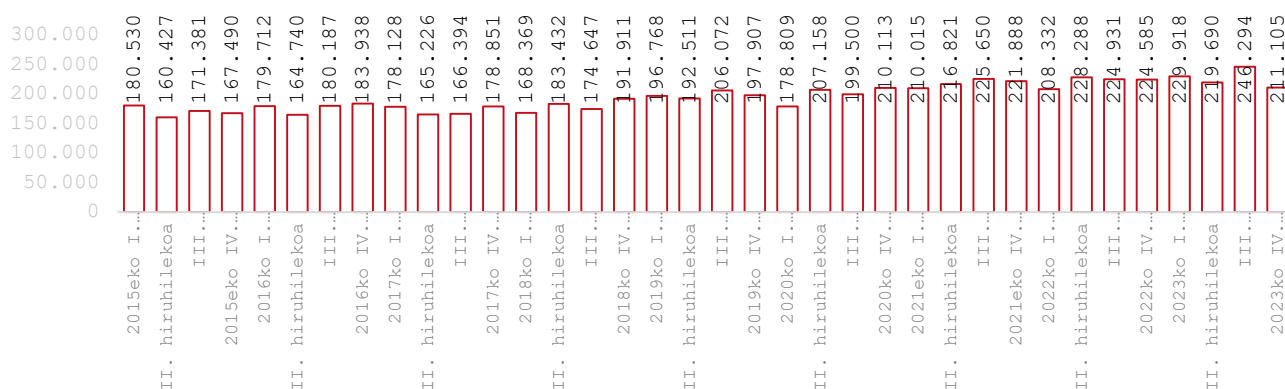
Higiezin salerosketaren estatistikaren helburua da Euskal Autonomia Erkidegoko ondasun higiezin (etxebizitzak, garajeak, lokalak, bulegoak, trastelekuak...) salerosketen eta eskrituratutako prezioen bilakaera ezagutzea.

Estatistika honen xede-biztanleriaren unibertsoa Jabetza Erregistratzaileen Elkargoetan jasotako higiezin salerosketak dira, propietatearen gaineko % 100eko transmisioarekin.

Denbora-erreferentzia hiruhilekoa da. Erreferentziako hiruhilekotzat hartzen da Jabetza Erregistroan erregistratutako egunarena, transmisio-operazioa erregistratzen den unea delako.

Datuen analisia konplexua da; izan ere, hiruhileko bakoitzeko salerosketen kopurua ez da oso handia eta salerosketaren xede-etxebizitzaren tipologia askotarikoa izan daiteke, ezaugarrien eta kokapenen arabera.

#### 26. grafikoa. Etxebizitza libreten salerosketen batez besteko prezioa Irunen. 2015-2023



Iturria: HSEE. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila



## Donostiako eta inguruko udalerrri batzuetako etxebizitzaren prezio handiak presio gehigarria eragiten du irungo etxebizitzaren merkatuan.

Nolanahi ere, desberdintasun nabarmena dago Donostialdea-Bidasoa-Behea eremu funtzional osoko etxebizitzaren batez besteko prezioarekin alderatuta. Horrek esan nahi du balizko presioa dagoela Donostiako eta inguruko herritarren etxebizitza-eskarian, Irunekiko.

Hala, azken urteotan Donostia eta Irun arteko eremu funtzionalean egindako etxebizitzaren salerosketen batez besteko prezioa 330 mila eurotik gorakoa da 2023an (eragin erabakigarria du horretan Donostiako etxebizitzaren garestitzeak). Horrek esan nahi du, 2023ko hiru hilabeteen arabera, aldeak nabarmen gainditzen duela etxe bakoitzeko 100 mila euroko batez bestekoa.

### 15. taula. Etxebizitza libreen salerosketen batez besteko prezioa Donostialdeako eta Bidasoa Behereko eremu funtzionalean, hiru hilabeteen eta etxebizitza motaren arabera. 2015-2023

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

	Etxebizitza guztiak	Etxebizitza berriak	Bigarren eskuko
--	---------------------	---------------------	-----------------

			etxebizitzak
<b>2022</b>			
I. hiruilekoa	326.321	358.434	321.586
II. hiruilekoa	326.979	374.177	320.585
III. hiruilekoa	316.685	361.573	309.703
IV. hiruilekoa	335.074	366.661	331.463
<b>2023</b>			
I. hiruilekoa	320.375	378.041	308.826
II. hiruilekoa	334.707	388.169	327.824
III. hiruilekoa	342.658	393.670	335.038
IV. hiruilekoa	339.129	411.249	330.943

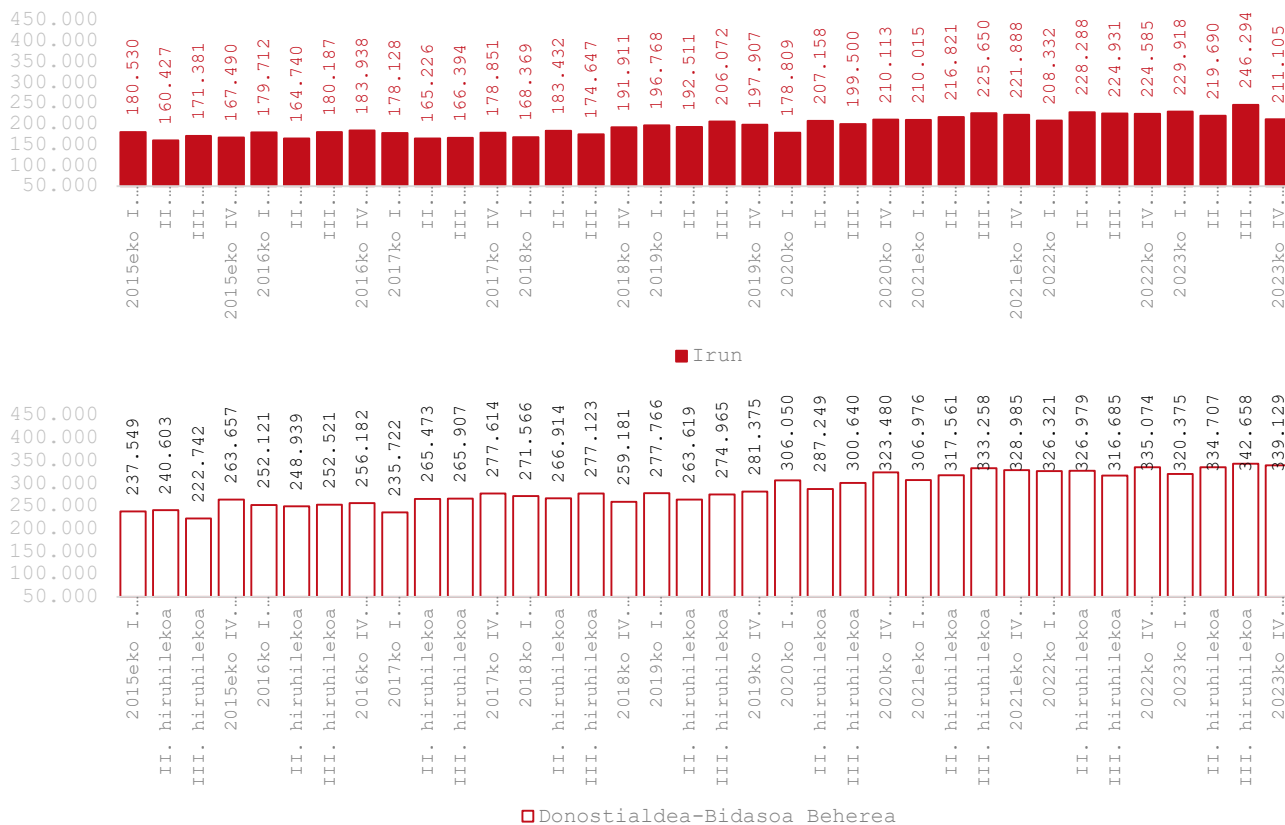
Iturria: HSEE. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila

## Eremu funtzional osoan asko da azken urteotan etxebizitzaren batez besteko prezioa.

Gauzak hala, badirudi etxebizitzaren prezioa bereziki igo dela Irungo eremu funtzional osoan. Bigarren eskuko etxebizitzaren salerosketaren prezioa % 32 igo da 2015etik 2022ra eremu funtzional osoan, eta etxebizitza librearen prezioa bikoiztu egin da.

Hala, 2023ko laugarren hiruilekoan, Irunen saldutako erabilitako edo bigarren eskuko etxebizitzaren batez besteko prezioa 330 mila eurokoa izan da, eta etxebizitza libreena, 411 mila eurokoa.

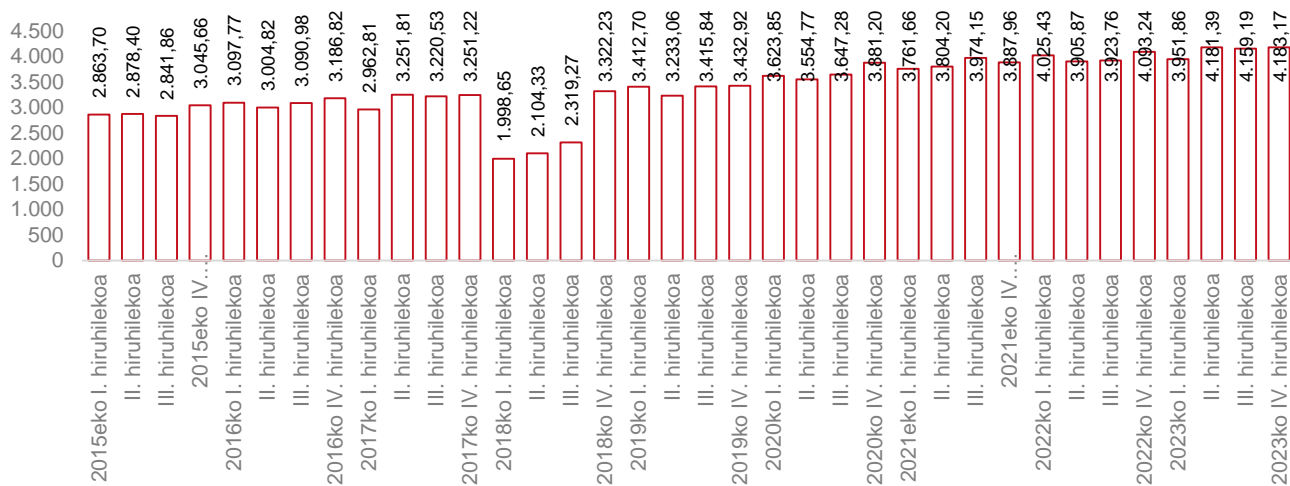
### 27. grafikoa. Etxebizitza librearen salerosketen batez besteko prezioaren bilakaera Irunen eta Donostialdea-Bidasoa Beherea eremu funtzionalean. 2015-2023



Metro karratu bakoitzeko prezioaren bilakaeraren azterketak erakusten du 2015etik igo egin dela hiruhileko bakoitzean erregistratutako etxebizitzaren transakzioekin lotutako Irungo etxebizitza librearen prezioa. 2015ean, 2.883 eurokoa zen metro karratu bakoitzeko, eta orain, metro karratu bakoitzeko 4.000 euroko kota gainditu du.

Hazkunde nabarmena da, % 42koa 2015 eta 2023 artean. Hazkunde hori % 19ra murriztu da termino errealetan, inflazioa kenduta. Inflazioa % 23ra igo zenaldi horretan bertan.

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



Iturria: HSEE. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila

## 7 ALOKAIRU MERKATUA

Euskadiko alokairu-merkatuak dimentsio txikia du udalerrri eta eskualde ia guztietan eta etxebizitza-eskaintza geroz eta eskasagoa da. Hori da Donostia eta Bilboko eremu metropolitarretan dauden Euskadiko udalerrri gehienentzako tentsio-egoeraren arrazoi nagusietako bat.

**Etxebizitza-eskaintza txikia faktore garrantzitsua da eta alokairuko etxebizitza bat prezio ordaingarrion lortzeko zailtasunean eragiten du.**

Alokairuko etxebizitza prezio ordaingarrion eskuratzeko fenomeno negatibo hori Irunen ere badago, baina ezaugarriak eta elementuak desberdinak dira Gipuzkoako beste udalerrri batzuekin alderatuta. Hala, Irungo alokairu-merkatua 4.262 etxebizitzak osatzen zuten 2022an, hau da, etxebizitza parkearen % 16,9. Horrez gain, bizitzeko alokairuko etxebizitzez gain, 30 etxebizitza erabilera turistikorako daude erregistratuta Eusko Jaurlaritzaren arabera. Fenomeno hori handituz doa azken urteotan.

Hortaz, alokairu-merkatua murrizta den arren, Euskadiko etxebizitza-parke osoan alokairuko etxebizitzek duten garrantziarekin alderatuta, pisu erlatiboa handiagoa da. Hala, alokairuko parke honen garrantzia Gipuzkoako batez bestekoa (% 15,6) baino ehuneko 1,3 puntu eta Euskadiko batez bestekoa baino 2,7 puntu handiagoa da.

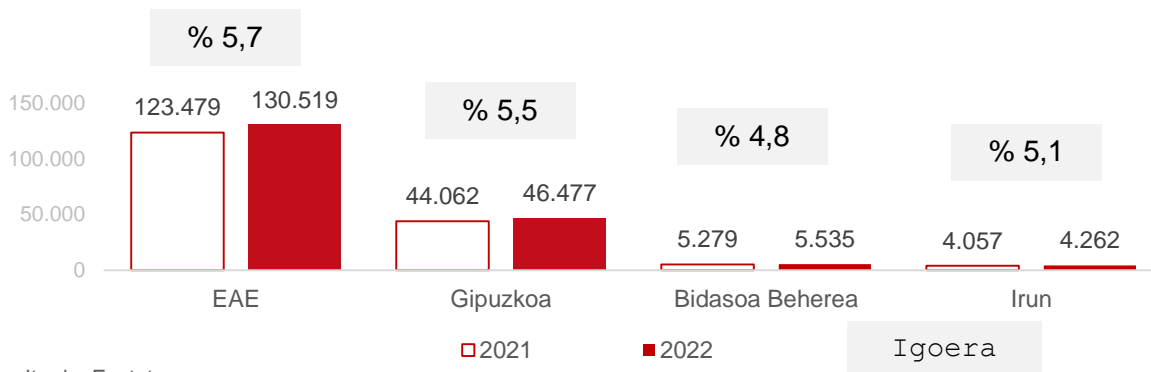
**16. taula. Alokairuko etxebizitzaren pisu erlatiboa, Irunen eta inguruan. 2022**

Eremua	Edukizta-erregimena	2022	%
Euskadi	<b>Guztira</b>	<b>918.484</b>	
	Jabetzan	769.884	83,8
	Alokairuan	130.519	14,2
	Beste modu batera	19.081	2,0
Gipuzkoa	<b>Guztira</b>	<b>298.516</b>	
	Jabetzan	246.096	82,4
	Alokairuan	46.477	15,6
	Beste modu batera	5.943	2,0
Bidasoa Beherea	<b>Guztira</b>	<b>32.056</b>	
	Jabetzan	25.733	80,3
	Alokairuan	5.535	17,3
	Beste modu batera	788	2,5
Irun	<b>Guztira</b>	<b>25.166</b>	
	Jabetzan	20.375	81,0
	Alokairuan	4.262	16,9
	Beste modu batera	529	2,1

Iturria: Eustat

Urte bakar batean, 2021 eta 2022 artean, alokairuko etxebizitzaren kopurua %5 inguru igo da bai Irunen, bai inguruan. Horrek erakusten du alokairu-merkatuaren hazkunde hori egiturazkoa eta komuna dela Euskadi osorako.

**29. grafikoa. Alokairuko etxebizitzaren pisu erlatiboa, Irunen eta inguruan. 2022**



Iturria: Eustat

Epe luzeagora begira, alokairuko etxebizitza-parkea asko handitu da azken urteotan Irunen, eta 2011 eta 2022 artean bikoiztu egin da. 10 urtetan, parkearen % 8,9 izatetik % 16,9 izatera igaro da.

Bilakaera-dinamika hori bat dator Euskadi eta Gipuzkoa osoan ikusitakoarekin; bertan ere, alokairuko etxebizitzaren parkea oso nabarmen handitu da aldi horretan zehar. Joera hori bat dator etxebizitza berri bat eskuratzeko eskariaren presioarekin eta aldi horretan izandako babestutako etxebizitzaren eta etxebizitza librearen ekoizpen eskasarekin.

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

Erremua	Edukutza-erregimena	Pisu erlatiboa (2011)	Pisu erlatiboa (2022)	Pisu erlatiboa (2011-2022)
Euskadi	<b>Guztira</b>			
	Jabetzan	85,9	83,8	-2,1
	Alokairuan	8,2	14,2	6
	Beste modu batera	5,9	2,0	-3,9
Gipuzkoa	<b>Guztira</b>			
	Jabetzan	86,4	82,4	-4
	Alokairuan	7,7	15,6	7,9
	Beste modu batera	5,9	2,0	-3,9
Bidasoa Beherea	<b>Guztira</b>			
	Jabetzan	85,5	80,3	-5,2
	Alokairuan	8,8	17,3	8,5
	Beste modu batera	5,7	2,5	-3,2
Irun	<b>Guztira</b>			
	Jabetzan	85,3	81,0	-4,3
	Alokairuan	8,9	16,9	8
	Beste modu batera	5,7	2,1	-3,6

Iturria: Eustat

Bizitegi-alokairuko etxebizitzetaz gain, erabilera turistikoko 30 etxebizitza daudela erregistratuta Eusko Jaurlaritzaren erregistroaren arabera, eta fenomeno horrek hazkunde bat izan duela azken urteotan. Halaber, BIDASOA ACTIVArentzat egin berri den ikerketa baten arabera, Irunek baditu dagoeneko, merkataritza-plataformetan iragarritako 210 plaza erabilera turistikoko etxebizitza dagokienez, Udalean erregistratutako 119 plazak gaindituz. Beraz, eskaintza erreala formalki erregistratutako plazaren kopurua baino % 76 handiagoa da.

Eusko Jaurlaritzako Alokairu merkatuaren Estatistikatik abiatuta, hiru hilean behin Euskadin alokatzen diren etxebizitzaren batez besteko errenten estatistika-hurbilpen oso fidagarria egiten da, Eusko Jaurlaritzaren delegazioetan derrigorrez erregistratu beharreko fidantza gordailutik abiatuta.

Etxebizitzaren Euskal Behatokiak Euskadiko tentsio handiko udalerrri eta barrutiak identifikatzeko egindako azterketaren oinarria izan da estatistika hori. Etxebizitzaren Euskal Behatokiak argitaratutako datuetatik abiatuta ondoriozta daiteke Irun udalerrri osoa tentsio handikoa dela.

Jarraian jasoko ditugu lan horren emaitzak. Lan hori tentsio handiko eremuak identifikatzeko oinarria izan da, orain arte argitaratutako datu ofizialekin batera, ezagutzen diren bi irizpideen arabera.

### 1. Alokairu-errentaren igoera azken 5 urteetan

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

Estatistika horren arabera, alokairuko etxebizitzaren batez besteko prezioa % 18,5 igo da 2017tik 2022ra, eta 2022ko batez bestekoa 732 eurora iritsi da. Hazkunde tasak legeak planteatzen duen % 17a gainditzen du (KPI + ehuneko 3 puntu), eta % 18,5era iristen da. Gipuzkoako hirugarren tasarik altuena da.

### 18. taula. 1. irizpidea. Alokairu-errentaren igoera, 2017-2022 artean. Legeak ezarritako kota gainditzen duten eta barruti bat baino gehiago dituzten udalerrriak

	2017	2022	Hazkundera (%)
Arrasate	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	839,5	970,8	% 15,6
Eibar	508,3	566,6	% 11,5
<b>Irun</b>	<b>618,2</b>	<b>732,5</b>	<b>% 18,5</b>
Mutriku	476,6	524,3	% 10,0
Oñati	484,5	548,6	% 13,2
Pasaia	635,6	728,7	% 14,6
Soraluze	414,9	490,9	% 18,3
Tolosa	552,4	651,8	% 18,0
Zarautz	742,2	863,4	% 16,3

Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia

Hala, 2022ko Irungo alokairuko etxebizitzaren batez besteko prezioa 732 eurokoa zen. Inguruko beste udalerrri batzuekin alderatuz gero, esaterako Errenteriarekin edo Pasaiarekin, apur bat altuagoa da, baina Donostiako errenta baino nabarmen baxuagoa (970 euro) edo, hein txikiagoan, Hondarribikoa baino baxuagoa (759 euro).

Hortaz, Irungo merkatuan tentsio handiagorako tartea dago oraindik ere, ez soilik irundarren eskari propioaren edo endogenoaren ondorioz, baita etxebizitzak hain garestiak ez direlako Irunera lekualdatzea planteatzen duten inguruko udalerrietako pertsonen eta familien ondorioz ere.

## 2. Errenta eta hornikuntzen gastuak ordaintzeko ahalegin ekonomikoa

Alokairua eta hornikuntzak ordaintzeko errenta eskuragarriaren gaineko ahaleginak ez du udalerrian eskuragarri dagoen batez besteko errentaren % 30eko kota baino altuagoa izan behar. Kasu honetan, Irun osoak gainditzen du kota hori ehuneko 2 puntutan, eta ahaleginaren batez besteko maila % 32koa da.

### 19. taula. 2. irizpidea. Alokairuaren errenta ordaintzeko ahalegina (errenta+hornikuntzak/udalerrian eskuragarri dagoen batez besteko errenta). Legez ezarritako % 30eko kota gainditzen duten eta barruti bat baino gehiago dituzten udalerriak

	2021 Hileko batez besteko alokairu- errenta	2021 Udalerriko errenta erabilgarria	AHALEGINAREN %
Arrasate		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	922,1	44.856	% 31,6
Eibar	562,3	37.228	% 26,4
<b>Irun</b>	<b>693,4</b>	<b>35.702</b>	<b>% 32,0</b>
Mutriku	488,4	38.657	% 23,2
Oñati	523,3	44.678	% 21,0
Pasaia	699,5	32.440	% 35,4
Soraluze	464,5	33.147	% 26,2
Tolosa	632,4	41.291	% 25,9
Zarautz	825,5	45.479	% 28,6

Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia

## 8 GIZARTE ETA ETXEBIZITZA POLITIKEN ERANTZUNA

Egin beharreko etxebizitza-planaren abiapuntua da duela urte askotatik oso finkatuta dagoen diagnostiko honetan hautemandako beharrei erantzutea.

Babestutako etxebizitza-parkearen eraikuntzaren kasuan (etxebizitza prezio ordaingarrian lortzeko beharrei erantzuteko elementu nagusia da), Irunek babestutako 978 etxebizitza ditu egun eta kalifikazio iraunkorra dute. Hortaz, babestutako etxebizitza-parkearen parte izango dira beti.

### 20. taula. Babestuko etxebizitzen parkea Irunen

Kalifikazioaren egoera	Espediente mota	Etxebizitzen kopurua
Behin betikoa	ERKIDEGOKO ERREGULAZIOKO BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA TASATUA	5
	ITUNDUTAKO SUSTAPENENKO BOE	140
	SUSTAPEN PRIBATUKO BOE	795
	ITUNDUTAKO ETXEBIZITZA SOZIALAK	32
	SUSTAPEN ZUZENENKO ETXEBIZITZA SOZIALAK	6
<b>Guztira</b>		<b>978</b>



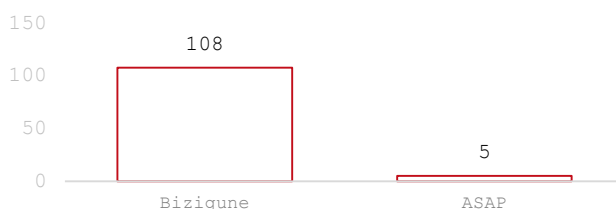
Halaber, Irungo Udalak hainbat hobari eskaintzen ditu zerga-ordenantzetan, besteak beste hauek:

- OHZren ordenantza: “Zergaren kuota osoaren % 50eko hobaria eraiki berri diren babes publikoko etxebizitzentzat, baita etxebizitzarekin lotutako garaje eta trastelekuentzat ere, proiektuan eta erregistroan”.
- EIOZren ordenantza: “100eko 50eko hobaria babes ofizialeko etxebizitzen eraikuntzentzat, instalazioentzat edo erreferentziatzko obrentzat, betiere Administrazio Publikoak sustatzen baditu”.



## Etxebizitza hutsak mobilizatzeko programak

Modu osagarrian, etxebizitza hutsak mobilizatzeko programek (adibidez, Bizigune eta ASAP) aukera ematen dute etxebizitza hutsak alokairuko etxebizitza eskuragarrien parkearen parte bihur daitezen, aldi batez. **Gaur egun, Irungo 108 etxebizitza daude Bizigune programaren barruan, eta beste 5 etxebizitza ASAP programan.**



Bestalde, Irungo Udalak Bizigune programa hori osatzeko hobaria eskaintzen du: zergaren kuota osoaren % 20ko hobaria 2013ko abenduaren 23ko 466/2013 Dekretuak arautzen duen «Bizigune» «Etxebizitza Hutsen Programaren» esparruan lagatako ondasun higiezinentzat edo aldundiko edo udaletako antzeko beste programa batzuen esparruan lagatako ondasun higiezinentzat.

Halaber, Irungo Udalak % 150eko gainkargua aplikatzen die egun titularren edo beste pertsona batzuen ohiko bizileku ez diren etxebizitzei Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga (OHZ).

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

Euskadiko alokairurako prestazioen eta dirulaguntzen sistema da estatu osoko indartsuena. **Irunen 1.200 bizikidetz-unitatek baino gehiagok jasotzen dute prestazioen bat alokairu libreko etxebizitza ordaintzeko.**

Diru-sarrerak bermatzeko errentarekin lotuta dagoen Etxebizitzarako Prestazio Osagarria da estaldura handiena ematen duena, eta etxebizitza eskuratzeko (zehazki, alokairuko etxebizitza) behar larrienak dituzten kolektiboetara zuzentzen zaie. Laster Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoen barruan sartuko da

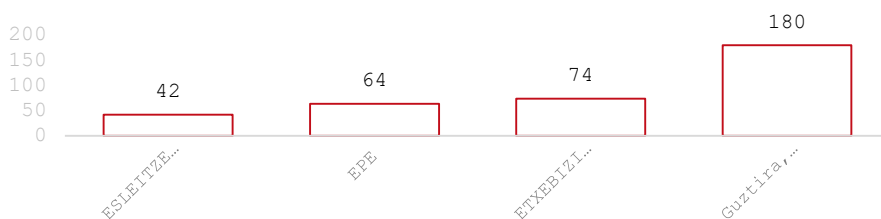
Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa jasotzen dutenak dagoeneko alokairu libreko etxebizitza batean bizi diren pertsonak eta familiak dira, eta DSBEz gain, hilean 300 euro osagarri jasotzen dituzte alokairuko errenta ordaintzeko. Lanbidek emandako azken datuen arabera, 2023ko irailean 182 bizikidetz-unitatek jasotzen zuten prestazio hori.

**21. taula. Etxebizitarako Prestazio Osagarria barne hartzen duten -DSBEren espediente aktiboak. 2023ko abendua**

DSBEren espediente aktiboak		Etxebizitza
Adin-tarteak	16tik 19ra	<5
	20tik 24ra	9
	25etik 29ra	18
	30etik 34ra	22
	35etik 39ra	34.
	40tik 44ra	40
	45etik 49ra	25
	50etik 54ra	25
	55etik 59ra	<5
	60tik 64ra	<5
	65 eta gehiago	<5
	Tartetik kanpo	
	Enpleguko eskariaren prestakuntza maila	Derrigorrezko hezkuntzara arte
Batxilergoa		16
LH		49
Unibertsitarioak		7
Ez da ageri		<5
Bizikidetzeta-unitateko kideen kopurua	1 kide	
	2 kide	101
	3 kide	51
	4 kide	23
	5 kide edo gehiago	7
Modalitatea	Ez dagokio	
	Lanaren osagarria	55
	Oinarritzkoa	127
Egoera zibila	Ezkongabe	102
	Ezkonduta edo antzeko egoeran	11
	Bananduta edo antzeko egoeran	68
	Alargun	<5
Sexua	Ez da ageri	
	Gizona	6
	Emakumea	176
<b>GUZTIRA</b>		<b>182</b>

Bestalde, Etxebizitzaren Eskubide Subjektiboa aitortuta dago dagoneko Irungo 103 personarentzat, eta pertsona horien etxebizitza eskuratzeko beharrari erantzun dio Eusko Jaurlaritzak. 74 kasutan, babes ofizialeko etxebizitza bat esleitu die eta besteei (64 kasu) Etxebizitarako Prestazio Ekonomikoa aitortu zaie. Gainera, 42 pertsonak lehentasuna dute babeseko etxebizitzaren hurrengo esleipenean.

**30. grafikoa. Irungo Etxebizitza Eskubide Subjektiboaren Estaldura**



## Gaztelagun

Gazteei zuzendutako prestazioen kasuan, Gaztelagun programaren irismena adierazgarria da. Egun, 170 prestazio eman dira herrian eta beste 43 tramitatzen ari dira.

### 22. taula. Gaztelagunen esleipenarekin lotutako espedienteak

Egoera	Sexua	18 eta 23 artean	24 eta 29 artean	30 eta 35 artean	35 urtetik gorakoak	Daturik ez	Espedienteak guztira
Emandakoak	Gizona	6	47	17			70
	Emakumea	7	68	25			100
<b>Emandakoak, guztira</b>		<b>13</b>	<b>115</b>	<b>42</b>			<b>170</b>
Tramitazioan	Gizona	3	8	9			20
	Emakumea	2	13	7			22
	Daturik ez					1	1
<b>Tramitazioan dauden guztiak</b>		<b>5</b>	<b>21</b>	<b>16</b>		<b>1</b>	<b>43</b>

## Irungo Udalaren dirulaguntzak eta baliabideak

Azkenik, Irungo Udalak baliabide asko bideratzen ditu bizilekuaren bazterkeria-egoera arintzeko, Gizarte Larrialdietarako Laguntzen eta jarraian deskribatutako beste baliabide osagarrien bidez. Hala, 2023an, etxebizitzara bideratutako larrialdietarako laguntzen kopurua 1.000 laguntzako kotara iritsi da, 2022ren antzeko maila.

### 23. taula. Etxebizitzara bideratutako gizarte-larrialdietarako dirulaguntzen kopurua

ETXEBIZITZA ERABILTZEA ETA MANTENTZEA	2023	2022
Hipoteka-kredituak.	52	50
Alokairurako laguntza, ostatua, berrakuratzea, elkarrekin akuratzea eta apopilotza.	145	168
Etxebizitzaren mantentze-lanak.	734	773
Bizigarritasuna eta etxebizitzaren oinarritzko ekipamendua.	6	12
Konponketak eta instalazioak	0	2
Zorpetzea (alokairua, etxebizitzaren sarrera: 18 / mantentze-lanen gastuak: 8).	26	91
<b>GUZTIRA</b>	<b>972</b>	<b>1.096</b>

2023an tramitatutako Gizarte Larrialdietarako Laguntza guztietatik, % 88 Irungo etxebizitzaren gozamenerako eta mantentze-lanetarako izan dira.

### 24. taula. Etxebizitzara bideratutako laguntza berezien kopurua

BEHAR MOTAREN ARABERA ESLEITUTAKO UDAL LAGUNTZA BEREZIAK	2023	2022
Etxebizitzako gastuak (etxebizitzaren alokairua, ostatua eta hipoteka-mailegua).	7	10
Alokairuko etxebizitzarako sarbidea (lehenengo gastuak).	22	33
Etxebizitzaren mantentze-lanak (ordainagiriaren ordainketa).	0	9

Etxebizitzaren larrialdi-egoeretan eta etxebizitza-arazoetan esku hartzeko etxebizitzaren galera-egoerei / etxegabetzei aurre egiteko arreta espezifikoaren baliabidetik bideratzen diren baliabideei dagokienez, 2023an zehar arreta-baliabide espezifiko honetatik 62 familia artatu dira guztira.

Baliabide horrek planteatutako etxebizitzaren egoera hau izan da 2023an zehar artatutako kasuetan:

ETXEBIZITZAREN ERREGIMENA	
Alokairua.	26
Jabetza.	3
Beste egoera batzuk.	8

ETXEBIZITZAREN EGOERA	
Etxegabetzea, etxegabetze- edo desjabetze-arriskua	15
Ez ordaintzea edo ordaintzeko muturreko zailtasuna.	44
Bahitura edo enkanteak.	0

Azkenik, etxebizitzaren larrialdi-egoeretarako udal-baliabideen kasuan, bi baliabide mota daude:

1. Larrialdi-egoeretarako udaleko harrera-pisuak (gehienez ere 8 hilabeteko egonaldia).  
 7 etxebizitza daude guztira, etxebizitza bat-batean galtzeagatik sortutako behin behineko gizarte-larrialdi egoerei erantzuteko Udaleko Harrera Pisuak izateari buruzko Gizarte Zerbitzuen 185/2015 Dekretu Zorroak markatzen dituen eskakizunak betetzeko. Harrera Pisu horietan egoteko gehieneko denbora 8 hilabetekoa da. (185/2015 Dekretu Zorroaren 1.9.1 fitxa)

Etxebizitza horietako bat genero-indarkeriaren biktima diren emakumeei soilik dago bideratuta. Udaleko 7 Harrera Pisu horietan, 48 plaza daude guztira, eta egungo beharrak direla eta, hainbat familia-unitatek partekatzen dituzte. Guztira 14 familia daude etxebizitza horietan. 2023 osoan zehar eta egun, plaza guztiak beteta daude.

UDALEKO HARRERA PISUAK	18 urtetik gorakoak		18 urtetik beherakoak	
	Behin-behineko <b>14</b> harrera-familia ( <b>6 berri</b> 2023an)	16 emakume % 69,56	7 gizon % 30,43	10 neska % 40
23		25		

2. Larrialdietako ostatua hoteletan.

Halaber, aurrekontu-partida bat dago hoteletan larrialdietako ostatua eskaintzeko, baita etxebizitza-galerei behin-behinean erantzuteko ere. 2023an, 33 pertsonari eman zaie ostatu.

## 9

## ONDORIOAK

### Dinamika demografikoak eta etxebizitzaren eskariaren gaineko eraginak

- Irunek 60.191 biztanle ditu 2023an. XXI. mende honetan, % 6,4 igo da, hau da, 3.500 biztanle inguru 20 urtetan. Bat dator hazkunde hori Gipuzkoa osokoarekin (+% 7).
- Izatez, hazkundearen zatirik handiena XXI. mendeko lehen hamarkadan izan da eta azken urteotan Irungo biztanleen kopurua ez da aldatu ia, jaiotze-tasa txikia izan delako eta biztanleria zahartzen ari delako. Dinamika horiek mendebaldeko gizarte guztietan ari dira gertatzen. Hori horrela, Irunen 65 urtetik gorako 14.000 pertsona baino gehiago bizi dira, hau da, biztanleriaren laurden bat (% 23,5). Azken urteotan, % 50 igo da kopurua (4.748 pertsona gehiago).

### Etxebizitza-parkearen erabilera mailak.

- Eustaten informazioaren arabera, Irungo etxebizitza-parkea % 5,7 handitu da 2010etik; hala, azken 12 urteotan, 1.513 etxebizitza gehiago kontabilizatu dira, 2022an guztira 28.253 etxebizitzara iritsi arte. Udalaren datuen arabera, 2023an OHZren errolda-azterketaren arabera egindako etxebizitza-erabilerako finken kopurua 27.561koa da.
- Etxebizitza nagusien kopurua 25.166koa da, etxebizitza-parkearen % 89. Horrek esan nahi du etxebizitza-parkearen erabilera handiagoa dela Irunen inguruan baino, eta Bidasoa Beherekoa, Gipuzkoakoa eta Euskadikoa gainditzen duela (% 85-% 86 inguru). Hortaz, sasoiko etxebizitzen eta etxebizitza hutsen (nagusiak ez direnak) pisua txikiagoa da.
- Bereziki adierazgarria da etxebizitza-eskariak eragindako presioaren ondorioz etxebizitza nagusiak azken bi urteotan izan duen hazkundera: azken 12 urteotan 1.999 etxebizitza nagusi gehiago kontabilizatu dira.
- Joera horrek agerian uzten du etxebizitza-parkearen hazkunde neurritsuaren aurrean dagoen eskariaren presioa. Izatez, gainerako etxebizitzen kopurua, tartean bigarren etxebizitzena eta etxebizitza hutsena, % 14 murriztu da 2010etik, hau da, 499 etxebizitza gutxiago daude.

- Etxebizitzaren erabilera-mailara hurbiltzen lagun dezakeen adierazleetako bat errolatutako pertsonarik ez duten etxebizitzaren ehunekoa da. Nolanahi ere, ez da behin betiko adierazlea, ez baitago beste iturri batzuekin kontrastatuta, etxebizitza-parkearen benetako okupazioa identifikatu ahal izateko. Guztira, 2.101 etxebizitza daude hiri osoan, etxebizitzaren % 7,5. Tasa hori are altuagoa da Behobian (% 16) eta Erdigunean (% 13,3).
- Hala ere, OHZren gainkarguaren informaziotik abiatuta errolatutako pertsonarik gabeko 1.131 etxebizitza daude (ez dute helegiterik aurkeztu gainkargu horrentzat edo ez dituzte onartu); hortaz, Irunen hutsik dauden etxebizitzaren balizko ehunekoa askoz txikiagoa izango litzateke: etxebizitza-parkeko etxebizitza guztien % 4,1. Nabarmendu behar da balitekeela 1.131 etxebizitza horiek hutsik ez egotea indarrean dagoen Euskadiko araudiaren arabera; izan ere, etxebizitza bat hutsik dagoela aitortzeko, okupatu gabe egon beharko da bi urtez jarraian, okupazioa ezingo da izan ezinbesteko arrazoiengatik eta etxebizitza eskaintzan jarri gabe egon beharko da.

## Adierazle sozioekonomikoak

- Bizikidetzaren unitateen batez besteko errenta erabilgarria funtsezko adierazlea da udalerriri bat tentsio handiko eremu izendatzeko, etxebizitza ordaintzeko ahalegina aztertzeko aukera ematen baitu, estatuko etxebizitza-lege berriak planteatzen duen moduan.
- Irungo adierazle nagusiek erakusten dute Irungo biztanleriaren egoerak hobera egin duela azken urteotan lan-merkatuari dagokionez (2020an izan ezik, pandemiaren urtean). Langabezia-tasa murriztu egin da pixkanaka % 10,7ra iritsi arte, hau da, 2008ko Atzeraldi Handiaz geroztik ez zegoen halako kotarik.
- Dena den, Irungo datu espezifikorik ez izan arren, etxebizitza-merkatuaren tentsio handian eragiten ari den egiturazko faktoreetako bat lotuta dago soldatapeko biztanleriaren zati nabarmen baten diru-sarrera txikiarekin, batez ere, alokairu-merkatuaren kasuan. Gainera, etxebizitzaren prezioa asko igo da, bai erosteko etxebizitzaren, bai alokairukoaren kasuan.
- Halaber, Irungo bizikidetzaren unitateen batez besteko errenta 35 mila eurokoa da, Gipuzkoako (40 mila euro) eta Euskadiko (39 mila euro) batez bestekoaren azpitik argi eta garbi, baita Bidasoa Beherea eskualdekoaren azpitik ere. Gainera, batez besteko errenta hori ez da ia igo azken hamar urteotan, eta, igotzekotan, KPIa baino gutxiago igo da.
- Errentarien errenta-maila Euskadi osoan eta hiru lurralde historikoetako bizikidetzaren unitateen batez bestekoa baino txikiagoa da. Gipuzkoako datu ofizialak soilik ditugun arren, berretsi dezakegu alokairuan bizi diren bizikidetzaren unitateen batez besteko errenta baxua dela: Gipuzkoako batez bestekoa ez da 28.000 eurora iristen. Horregatik, alokairuaren errenta ordaintzeko ahalegin ekonomikoa estatuko legeak aplikatzen duen ahalegin-irizpideena baino are handiagoa da. Lege horrek udalerriri bakoitzeko bizikidetzaren unitate guztiak hartzen ditu kontuan.

## **Etxebizitza-premiak eta -eskaria**

- Guztira 18 eta 34 urte bitarteko 3.881 gazte daude Irunen emantzipatuta eta errolatuta, eta, hortaz, emantzipazio-tasa % 35,0koa da udalerrian errolatutako biztanleria gaztearen artean. Euskadiko batez bestekoa baino altuagoa da, 2021ean % 32,9koa baitzen Gazteriaren Euskal Behatokiaren arabera.
- 28 urtetik gorako gazteek emantzipazio-tasa handiagoa dute (% 61), baina 29 urtetik beherakoen artean asko murrizten da tasa hori:
  - 18 eta 23 urte bitarteko pertsonen artean, emantzipazio-tasa % 12,8koa da.
  - 24 eta 28 urte bitartekoen artean, % 32.
- Hortaz, errolda-azterketaren arabera, 18-34 urte bitarteko 7.220 pertsona ez daude emantzipatuta eta gurasoekin bizitzen jarraitzen dute. Pertsona horiek lehen etxebizitza nahi dute egun edo nahi izango dute datozen urteetan.
- Babes ofizialeko etxebizitzaren eskariari dagokionez, 2023an, babestutako 3.153 etxebizitza-eskaera erregistratu dira guztira IRUNViko eskatzaileen erregistroan; hortaz, hazkunde nabarmena izan da (2022an baino 622 eskaera gehiago, +% 24,5).
- Irungo babestutako etxebizitzaren erregistroan izena eman duten eskatzaile gehienek alokairuko etxebizitza eskatzen dute, bai soilik alokairukoa, bai alokairukoa zein salmentakoa. Gutxira, 1.465 eskatzailek eskatu dute soilik alokairuko etxebizitza babestua (eskaera guztien % 46,5) eta beste 1.314 eskatzailek alokairuko edo salmentako etxebizitza hartuko lukete (guztizkoaren % 41,7). Soilik 374 eskatzailek aukeratu dute soilik erostea, hau da, 2023an egindako 10 eskaeratik 1ek.
- Babestutako etxebizitza bat eskatzen duten pertsonen eta familien bizikidetzaren unitate bakoitzeko batez besteko diru-sarren maila baxua da eta ez da nahikoa merkatu librean etxebizitza bat eskuratzeko gehiegizko ahalegin finantzario egin gabe. Batez besteko diru-sarreraren maila 20.148 eurokoa da alokairuaren eskariaren kasuan eta 25.463 eurokoa erosteko-eskariaren kasuan.
- Eskaera gehienak kide batek soilik egindakoak dira eta, bitxiki, batez besteko diru-sarreraren maila altuagoa dute bikoteek edo hainbat kideko familiek baino. Adierazgarria da, Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren datuen arabera, familia horietako gehienak dagoeneko alokairu libreko etxebizitza batean bizi direla eta etxebizitza-erregistroan izen emanda daudela. Familia horiek alokairuaren errenta ordaintzeko egin behar duten ahalegina diru-sarreraren % 30 baino askoz ere handiagoa da, batez beste.

## **Etxebizitzaren merkatuaren dinamikak**

- Erregistratutako etxebizitzaren salerosketen metro karratu bakoitzeko prezioaren bilakaerak berresten du azken urteotan Irunen lehen etxebizitza eskuratzen saiatu direnek zailtasunak dituztela etxebizitza bat eskuratzeko.
- 2015etik, Irungo etxebizitza libreen prezioa igo egin da (hiruhileko bakoitzean erregistratutako etxebizitza-transakzioekin lotuta). 2015ean, 2.883 eurokoa zen metro karratu bakoitzeko prezioa, eta orain metro karratu bakoitzeko 4.000 euroko kota gainditu du. Hazkunde nabarmena da, % 42koa 2015 eta 2023 artean. Hazkunde hori % 19ra murriztu da termino errealean, inflazioa kenduta. Inflazioa % 23ra igo zen aldi horretan bertan.
- Dinamika horren arrazoiak dira irundarren eskariarekin lotutako faktore endogenoak eta etxebizitza berriaren sustapena murriztu izana, baita etxebizitzaren prezio altuagoa duten udalerriak alboan izateak eragindako presioa ere, batez ere Donostiaren kasuan.
- Azken urteotan Donostia eta Irun arteko eremu funtzionalean egindako etxebizitzaren salerosketen batez besteko prezioa 330 mila eurotik gorakoa da 2023an (eragin erabakigarria du horretan Donostiako etxebizitzaren garestitzeak). Horrek esan nahi du, 2023ko hiruhilekoen arabera, aldeak nabarmen gainditzen duela etxe bakoitzeko 100 mila euroko batez bestekoa.
- Dena den, tentsio handiko eremu izendatzeko eskaera-adierazleen barruan, alokairu-merkatuari lotutako adierazleak bereziki esanguratsuak dira. Diagnostikoren arabera, Euskadiko gainerako lekuetan ere berdin gertatzen da. Alokairuko etxebizitzaren eskaintza eskasa da alokairuko etxebizitza ordaingarria lortzeko zailtasun handiena, batez ere diru-sarrerarik baxuenak dituzten pertsonentzat eta familientzat.
- Irungo alokairuko etxebizitza-parkea 4.262 etxebizitzak osatzen zuten 2022an, hau da, etxebizitza-parkearen % 16,9 zen; hortaz, pisu erlatibo txikia du alokairuko etxebizitzek Euskadiko etxebizitza-parke osoan duten garrantziarekin alderatuta.
- Azpimarratu behar da, bizitegi-alokairuko etxebizitzez gain, erabilera turistikoko 30 etxebizitza daudela erregistratuta Eusko Jaurlaritzaren erregistroaren arabera, eta fenomeno horrek hazkunde bat izan duela azken urteotan. Halaber, BIDASOA ACTIVArentzat egin berri den ikerketa baten arabera, Irunek baditu dagoeneko, merkataritza-plataformetan iragarritako 210 plaza erabilera turistikoko etxebizitzetzi dagokienez, Udalean erregistratutako 119 plazak gaindituz. Beraz, eskaintza erreala formalki erregistratutako plazen kopurua baino % 76 handiagoa da.



Eskariaren-presioaren ondorioz, alokairuko etxebizitza-parkea asko handitu da azken urteotan Irunen, eta 2011 eta 2022 artean bikoiztu egin da. 10 urtetan, % 8,9 izatetik % 16,9 izatera igaro da. Bilakaera-dinamika hori bat dator Euskadi eta Gipuzkoa osoan ikusitakoarekin; bertan ere, alokairuko etxebizitzaren parkea oso nabarmen handitu da aldi horretan zehar. Hala ere, badirudi hazkunde-tartea murriztu egin dela azken urteotan, alokairuaren eskaintza txikia dela eta. Horrek presioa sortzen du eskaintzako errenten hazkundearen gainean. Higiezinaren atarrietan ez dago ia eskaintzarik.

- Gauzak hala, 2023ko abenduko Etxebizitzaren Behatokiaren txostenaren arabera, Irunek alokairu-merkatuaren tentsio handiko eremu izendatzeko bi baldintzak betetzen ditu (batekin nahikoa izango litzateke eskaera honetarako):

- **Alokairuaren prezioaren igoera azken 5 urteetan**

Eskaintza txikiaren eta eskariaren gaineko presioaren ondorioz, alokairuaren prezioa asko igo da azken urteotan. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Estatistikako Organoak egiten duen Alokairu Merkatuaren Inkestaren arabera, 2017tik 2022ra:

Estatistika horren arabera, alokairuko etxebizitzaren batez besteko prezioa % 18,5 igo da 2017tik 2022ra, eta 2022ko batez bestekoa 732 eurora iritsi da. Hortaz, hazkunde-tasa % 17tik gorakoa da (KPI + ehuneko 3 puntu, hori da legeak tentsio handiko eremu izendatzeko planteatzen duena). Hala ere, hazkunde hori izan arren, alokairuaren prezioa beste udalerririk batzuetakoa baino merkeagoa da, esaterako, Donostiakoa (970 euro) edo Hondarribikoa (759 euro). Horren ondorioz, familia batzuentzat erakargarria izan daiteke Irun, prezioarengatik.

- **Etxebizitza ordaintzeko ahalegina**

Alokairua eta hornikuntzak ordaintzeko errenta eskuragarriaren gaineko ahaleginak ere udalerrian eskuragarri dagoen batez besteko errentaren % 30eko kota gainditzen du. Kasu honetan, Irun osoak gainditzen du kota hori ehuneko 2 puntutan, eta ahaleginaren batez besteko maila % 32koa da.

## **Etxebizitza-politikaren erantzuna**

- Hamarkadatan zehar etxebizitza babestuak sustatzeko egindako lanaren ondorioz, gaur egun 978 etxebizitza daude etxebizitza babestu gisa kalifikatuta eta kalifikazio iraunkorra dute.
- Etxebizitza hutsak mobilizatzeko programek (adibidez, Bizigune eta ASAP) aukera ematen dute etxebizitza hutsak alokairuko etxebizitza eskuragarrien parkearen parte bihurtzeko, aldi batez. Gaur egun, 108 etxebizitza daude Bizigune programaren barruan, eta beste 5 etxebizitza ASAP programan.

- Euskadiko alokairurako prestazioen eta dirulaguntzen sistema da estatu osoko indartsuena. Sistemak estaldura handia ematen die etxebizitza eskuratzeko zailtasunak dituzten pertsoneri eta bizikidetzak-unitateei, eta hori Irunen ere egiaztatzen da. 1.200 bizikidetzak-unitatek inguruk jasotzen dute prestazioren bat alokairu libreko etxebizitza ordaintzeko.
- Tentsio handiko eremu izendatuz, helburua da etxebizitza-planaren barruan hiru urtetarako estrategia eta neurri batzuk artikulatzea, dagoeneko existitzen diren neurriak indartzeko eta finkatzeko, eta beste neurri osagarri batzuk ezartzeko, errentarien eta Irunen lehen etxebizitza eskuratu nahi duten pertsonen egoera hobetzen laguntzeko.