



ELABORACIÓN DEL  
**DIAGNÓSTICO Y PLAN DE**  
VIVIENDA DE **LASARTE-ORIA**  
PARA LA DECLARACIÓN DE  
ZONA TENSIONADA

Diagnóstico

Septiembre 2024

Elaborado por:

 **ikertalde**

## ÍNDICE

<b>1.-</b>	TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS	5
<b>2.-</b>	NIVELES DE EMANCIPACIÓN	11
<b>3.-</b>	ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	16
<b>4.-</b>	LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA	20
<b>5.-</b>	PARQUE DE VIVIENDAS	24
	5.1.- Evolución del parque de viviendas y su tipología	24
	5.2.- Parque de viviendas según las características de las viviendas	28
<b>6.-</b>	EL MERCADO DE LA VIVIENDA	30
<b>7.-</b>	EL MERCADO DE ALQUILER	34
	7.1.- El parque de viviendas en alquiler	34
<b>8.-</b>	LA RESPUESTA DESDE LAS POLÍTICAS SOCIALES Y DE VIVIENDA	38
<b>9.-</b>	CONCUSIONES	41

## Índice tablas

Tabla 1:	Población de Lasarte y de su entorno. 2001-2023.....	5
Tabla 2:	Población de Lasarte y sus alrededores. 2001-2023. Tasa de variación.....	5
Tabla 3:	Población de Donostialdea. 2001-2023.....	6
Tabla 4:	Personas entre 18 y 36 años (ambos incluidos) que estaban empadronadas en Lasarte-Oria y se han desplazado a vivir a otros municipios, según destino. 2010-2022 .....	6
Tabla 5:	Personas entre 18 y 36 años (ambos incluidos) que han pasado a estar empadronadas en Lasarte-Oria provenientes de otros municipios, según origen. 2010-2022 .....	7
Tabla 6:	Personas entre 18 y 36 años (ambos incluidos) que han pasado a estar empadronadas en Lasarte-Oria provenientes de otros municipios, según origen. 2010-2022 .....	7
Tabla 7:	Población de Lasarte y su entorno según el origen. 2001-2023 .....	8
Tabla 8:	Tasas de emancipación de las personas jóvenes según tramos de edad en cada barrio.....	14
Tabla 9:	Tasa de actividad, tasa de paro y ocupación. 2023.....	16
Tabla 10:	Renta media disponible de los hogares. 2001-2020 .....	18
Tabla 11:	Renta media disponible de los hogares 2001-2021. Tasas de variación.....	18
Tabla 12:	Solicitudes de vivienda protegida en Lasarte-Oria . IT de 2024 .....	20
Tabla 13:	Nivel de ingresos promedio de las solicitudes en Etxebide de personas y familias empadronadas y no empadronadas según régimen de demanda. IT 2024 .....	22
Tabla 14:	Solicitudes en Etxebide empadronadas en Lasarte-Oria según el número de miembros y el sexo de las personas titulares de las solicitudes IT 2024 .....	22
Tabla 15:	Solicitudes de vivienda protegida en Lasarte-Oria. IT de 2024 .....	23
Tabla 16:	Parque de viviendas en Lasarte-Oria y su entorno según tipología de vivienda .....	24
Tabla 17:	Parque de viviendas en Lasarte-Oria y su entorno según tipología de vivienda. 2010-2022 .....	25
Tabla 18:	Parque de viviendas en Lasarte-Oria y su entorno según el número de miembros en las viviendas principales.....	26
Tabla 19:	Parque de viviendas en Lasarte-Oria y su entorno según el número de miembros en las viviendas principales.....	26
Tabla 20:	Tasas de emancipación de las personas jóvenes según tramos de edad en cada barrio.....	27
Tabla 21:	Parque de viviendas en Lasarte-Oria y su entorno según la disposición de ascensor. 2022 .....	29
Tabla 22:	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.....	32
Tabla 23:	Evolución comparada del Precio medio de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Donostia .....	33
Tabla 24:	Peso relativo de la vivienda en alquiler en Lasarte-Oria y su entorno. 2021 .....	35
Tabla 25:	Viviendas según régimen de acceso 2011-2021 .....	36
Tabla 26:	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.....	37
Tabla 27:	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 .....	38
Tabla 28:	Expedientes asociados al Derecho Subjetivo de Vivienda 2023 .....	40
Tabla 29:	Personas beneficiarias de Gaztelagun según género y edad. 2023 .....	41

## Índice gráficos

Gráfico 1:	Crecimiento de la población 2001-2023.....	5
Gráfico 2:	Población nacida en el extranjero 2001-2023 .....	8
Gráfico 3:	Población de Lasarte, según el sexo. 2001-2022 .....	9
Gráfico 4:	Población de Lasarte por grupos de edad y sexo. 2001-2022 .....	10
Gráfico 5:	Pirámide de población de Lasarte, según la edad y sexo. 2022 .....	10
Gráfico 6.	Viviendas con personas empadronadas por barrios. 2023 .....	11
Gráfico 7.	Número total de personas en las viviendas con personas empadronadas por barrios. 2023 .....	11
Gráfico 8.	Número medio de personas en las viviendas con personas empadronadas por barrios. 2023 .....	12
Gráfico 9.	Viviendas por número de personas empadronadas por vivienda. 2023 .....	12
Gráfico 10.	Peso relativo de la población de 18 a 34 años en Lasarte-Oria y por barrios .....	13
Gráfico 11.	Tasas de emancipación de las personas jóvenes según tramos de edad.....	13
Gráfico 12.	Tasas de emancipación de las personas jóvenes de 18 a 34 años.....	14
Gráfico 13.	Población joven (de 18 a 34 años) sin emancipar por tramos de edad y % personas NO emancipadas s/ total jóvenes.....	15
Gráfico 14.	Evolución de la tasa de paro registrado en Lanbide. 2006-2024 .....	16
Gráfico 15.	Renta disponible de los hogares. 2001-2021 .....	17
Gráfico 16.	Evolución de la renta media disponible de los hogares. 2001-2021 .....	18
Gráfico 17.	Renta media disponible de las personas por sexo. 2001-2021 .....	19
Gráfico 18.	Número de solicitudes en Etxebide de personas y familias empadronadas y no empadronadas en el municipio por régimen demandando. IT 2024.....	21
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 .....	21
Gráfico 20.	Viviendas sin personas empadronadas por barrios. 2023.....	27
Gráfico 21.	Parque de viviendas de Lasarte-Oria y su entorno según antigüedad de las viviendas. ....	28
Gráfico 22.	Parque de viviendas de Lasarte-Oria y su entorno según antigüedad de las viviendas. 2010- 2022 .....	28
Gráfico 23.	Parque de viviendas de Lasarte-Oria y su entorno según superficie útil media de las viviendas. 2010-2022 .....	28
Gráfico 24.	Evolución comparada del Evolución comparada del Precio medio de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Lasarte-Oria y el área funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa. 2007-2023 .....	30
Gráfico 25.	Precio medio por metro cuadrado construido de las transacciones de compraventa de vivienda libre por trimestre Lasarte-Oria. 2015-2023 .....	33
Gráfico 26.	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 .....	34
Gráfico 27.	Precio medio por metro cuadrado construido de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Donostia. 2022-2023 .....	34

## 1.- TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS

**La población de lasarte- Oria crece un 14% en este siglo, triplicando el incremento registrado en Donostialdea.**

Desde el año 2001, la población de Lasarte ha experimentado un notable incremento de 2.405 habitantes, situándose en la actualidad en torno a los 20.000 habitantes. Este crecimiento representa un aumento del 14,07% en 20 años, cifra que supera significativamente el promedio de crecimiento tanto de la CAE (5,65%), como el de Gipuzkoa (7,06%) y de Donostialdea (5,91%).

**Tabla 1: Población de Lasarte 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
Donostialdea	311.916	321.656	329.086	330.342
Lasarte	17.099	18.015	19.045	19.504

Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Habitantes.

Asimismo, se observa que la mayor parte del crecimiento demográfico durante el transcurso del siglo se ha distribuido de manera equilibrada a lo largo de los 20 años de este siglo, que crece entre los años 2001 y 2010, así como entre los años 2010 y 2020, en una tasa cercana al 5,5% en ambos casos. Sin embargo, en los últimos años se ha observado una desaceleración marcada, disminuyendo la tasa de variación a la mitad (2,41%).

**Tabla 2: Población de Lasarte 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%
Donostialdea	3,12%	2,31%	0,38%	5,91%
Lasarte	5,36%	5,72%	2,41%	14,07%

Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Habitantes.

Este perfil de crecimiento difiere del conjunto de Donostialdea y Gipuzkoa, donde la población crece en una tasa claramente inferior en la segunda década de este siglo en comparación con el crecimiento demográfico de Lasarte-Oria.

**Gráfico 1: Crecimiento de la población 2001-2023**



Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Habitantes.

Parece evidente que se ha producido en los últimos años una migración de personas y familias, especialmente personas jóvenes, que se plantean el acceso a una primera vivienda o quieren cambiar de domicilio desde los barrios de Donostia y otros municipios que presentan un precio de la vivienda más cara y mayores dificultades de acceso a la misma.

Al comparar los municipios de la comarca Donostialdea, Lasarte se sitúa en el cuarto lugar en términos de mayor crecimiento demográfico, por encima de Andoain, Hernani y Urnieta. Astigarraga experimenta la variación más significativa, con un impresionante aumento del (110,39%), mientras que Andoain registra la variación mínima, con un incremento del (3,32%).

Mención aparte requiere Donostia, cuya población apenas ha crecido un 2% con un incremento muy considerable de las personas mayores, mientras que muchas personas y parejas jóvenes han migrado a los municipios del entorno como Lasarte-Oria, aumentando la presión de la demanda sobre el mercado de la vivienda, especialmente en el caso del alquiler.

**Tabla 3: Población de Donostialdea. 2001-2023**

	2001	2010	2020	2023	2001- 2023
Andoain	14.308	14.743	14.988	14.783	3,32%
Astigarraga	3.582	4.696	6.674	7.536	110,39%
Hernani	18.364	19.308	20.124	20.647	12,43%
Lasarte	17.099	18.015	19.045	19.504	14,07%
Urnieta	5.434	6.074	6.209	6.180	13,73%
Usurbil	5.296	5.989	6.308	6.350	19,90%
Donostia	178.131	182.094	182.391	182.641	2,50%

Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Habitantes.

**Lasarte-Oria ha experimentado la presión de la demanda proveniente de otros ámbitos territoriales, especialmente de Donostia sobre el municipio que ha coadyuvado al tensionamiento del mercado de la vivienda del municipio.**

A esta presión de la demanda proveniente de municipios del entorno, se suma la que proviene de personas de origen extranjero que eligen Lasarte-Oria, entre otros factores, por su cercanía con Donostia y las excelentes comunicaciones a través del transporte público.

**Tabla 4: Personas entre 18 y 36 años (ambos incluidos) que estaban empadronadas en Lasarte-Oria y se han desplazado a vivir a otros municipios, según destino. 2010-2022**

	DESTINO			Total
	Gipuzkoa	Resto Euskadi	Fuera de Euskadi	
2010	222	16	105	343
2011	221	19	111	351
2012	227	13	84	324
2013	212	13	126	351
2014	231	10	115	356
2015	201	21	138	360
2016	218	22	152	392
2017	196	27	114	337
2018	194	14	145	353
2019	229	24	119	372
2020	190	16	90	296
2021	218	16	165	399
2022	209	25	157	391

Fuente: EUSTAT. Estadística de movimientos migratorios y elaboración propia

**Tabla 5: Personas entre 18 y 36 años (ambos incluidos) que han pasado a estar empadronadas en Lasarte-Oria provenientes de otros municipios, según origen. 2010-2022**

	ORIGEN			Total
	Gipuzkoa	Resto Euskadi	Fuera de Euskadi	
2010	184	10	157	351
2011	232	24	161	417
2012	254	21	134	409
2013	187	12	163	362
2014	186	16	169	371
2015	188	26	219	433
2016	193	27	185	405
2017	183	18	197	398
2018	215	15	209	439
2019	244	18	295	557
2020	260	11	193	464
2021	256	16	148	420
2022	250	16	267	533

Fuente: EUSTAT. Estadística de movimientos migratorios y elaboración propia

En este orden de cosas, según el análisis de los datos que ha proporcionado Eustat específicamente para la realización del diagnóstico, se advierte que en Lasarte Oria se han empadronado en los últimos años cerca de 5.559 jóvenes provenientes de otros municipios del entorno o del extranjero. En el extremo opuesto, 4.625 personas jóvenes que han estado en algún momento empadronadas en Lasarte-Oria se han mudado a otros municipios.

Por tanto, hay un saldo positivo de 934 personas jóvenes que se han empadronado en Lasarte-Oria en los últimos 12 años. De este modo, se confirma que se ha producido una presión de la demanda proveniente de otros ámbitos territoriales sobre el municipio que ha coadyuvado al tensionamiento del mercado de la vivienda del municipio.

**Tabla 6: Personas entre 18 y 36 años (ambos incluidos) que han pasado a estar empadronadas en Lasarte-Oria provenientes de otros municipios, según origen. 2010-2022**

	ORIGEN			Total
	Gipuzkoa	Resto Euskadi	Fuera de Euskadi	
2010	-38	-6	52	8
2011	11	5	50	66
2012	27	8	50	85
2013	-25	-1	37	11
2014	-45	6	54	15
2015	-13	5	81	73
2016	-25	5	33	13
2017	-13	-9	83	61
2018	21	1	64	86
2019	15	-6	176	185
2020	70	-5	103	168
2021	38	0	-17	21
2022	41	-9	110	142

Fuente: EUSTAT. Estadística de movimientos migratorios y elaboración propia

La aportación positiva de la población de origen extranjero ha sido decisiva para compensar el proceso de envejecimiento de la población, de forma similar a lo que se observa en el resto de Euskadi.

Las personas nacidas fuera de España se han multiplicado por seis desde 2021, pasando de suponer apenas 346 personas en 2001 a superar las 2.500 en 2023. Esta tasa de crecimiento es superior a la observada en Donostialdea donde el incremento ha sido en una proporción de uno a cuatro-

Hay que destacar también que la población nacida en Euskadi crece un 15% en estos 20 años, muy por encima de las tasas de incremento que se registran en Donostialdea o en Gipuzkoa, donde apenas superan el 3%.

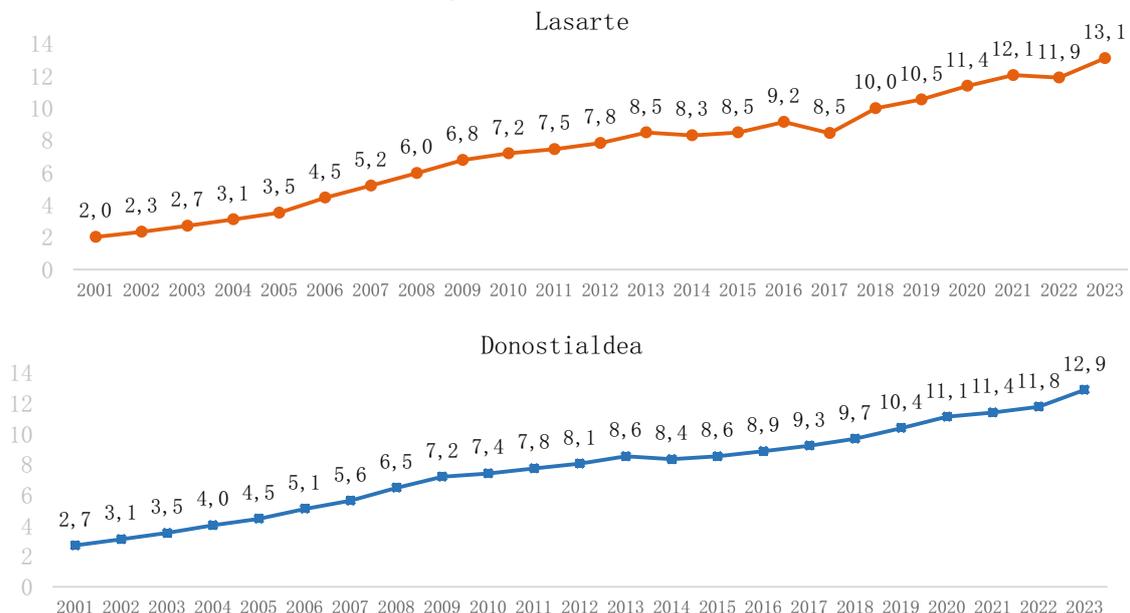
**Tabla 7: Población de Lasarte y su entorno según el origen. 2001-2023**

		2001	2023	2001-2023 % variación
Euskadi	<b>Total</b>	<b>2.079.210</b>	<b>2.196.745</b>	5,7
	Euskadi	1.506.957	1.556.292	3,3
	Otras provincias	525.713	362.542	<b>-31,0</b>
	Extranjero	46.540	277.911	497,1
Gipuzkoa	<b>Total</b>	<b>672.434</b>	<b>719.875</b>	7,1
	Euskadi	511.085	529.310	3,6
	Otras provincias	146.035	99.769	<b>-31,7</b>
	Extranjero	15.314	90.796	492,9
Donostialdea	<b>Total</b>	<b>311.916</b>	<b>330.342</b>	5,9
	Euskadi	228.554	236.135	3,3
	Otras provincias	74.916	51.437	<b>-31,3</b>
	Extranjero	8.446	42.770	406,4
Lasarte	<b>Total</b>	<b>17.099</b>	<b>19.504</b>	14,1
	Euskadi	10.973	12.723	15,9
	Otras provincias	5.780	4.229	<b>-26,8</b>
	Extranjero	346	2.552	637,6

Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Habitantes.

Asimismo, el peso de la población de origen extranjero en Lasarte-Oria ha crecido desde apenas el 2% en 2001 hasta alcanzar el 13,1% en 2023, con un peso muy relevante entre las personas jóvenes y de edad media, que son las que conforman la demanda de vivienda.

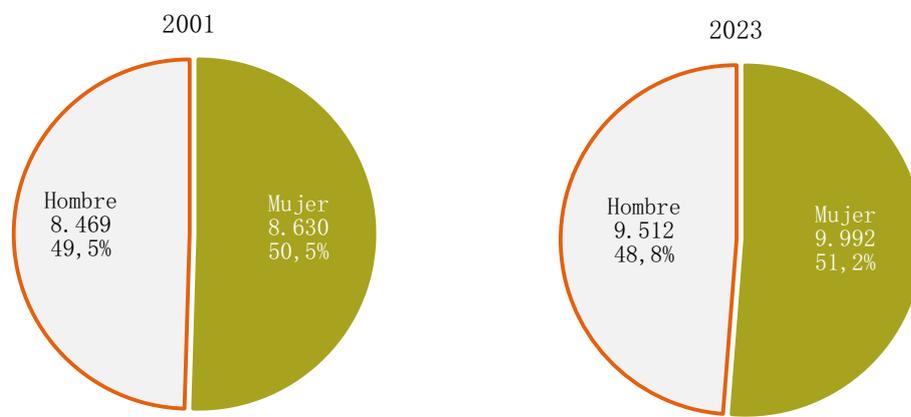
**Gráfico 2: Población nacida en el extranjero 2001-2023**



Desde una perspectiva de género, se aprecia que ha habido una estabilidad en la distribución poblacional por sexos entre los años 2001 y 2023. La población femenina ha crecido desde 2001 por encima del 15% (15,7%), pasando de 8.630 mujeres registradas en 2001 a 9.992 en 2023.

Esta tendencia ascendente también se refleja entre los hombres, cuya población ha crecido, aunque en menor medida, desde 8.469 hombres en 2001 a 9.512 hombres en 2023, lo que representa un incremento del (12,28%). En este contexto, para el año 2023, el 51,2% de la población está compuesta por mujeres y el 48,8% los hombres.

**Gráfico 3: Población de Lasarte, según el sexo. 2001-2022**



Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Habitantes. Elaboración propia.

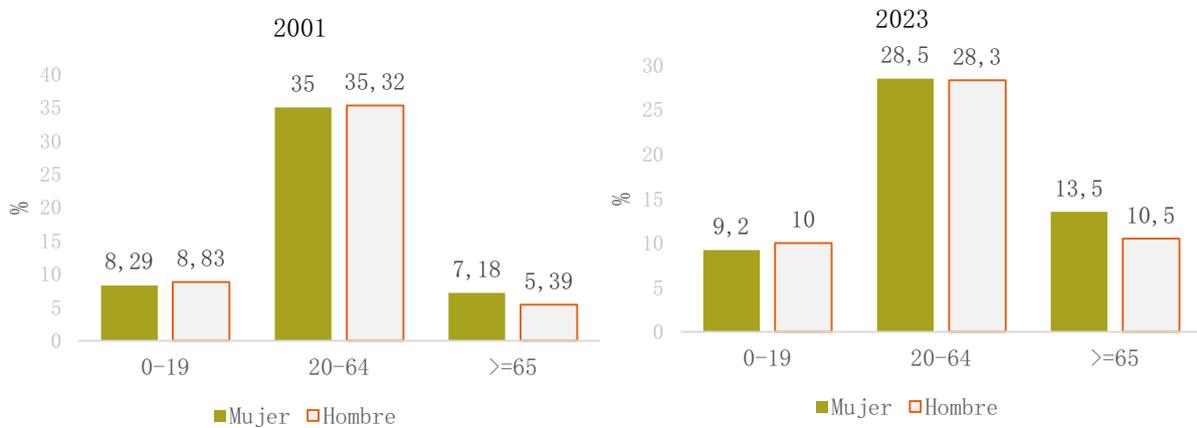
**Se detecta una tendencia clara hacia el envejecimiento de la población: una de cada cuatro personas tiene más de 65 años.**

A pesar del saldo positivo de la migración de jóvenes desde otros municipios, el perfil demográfico del municipio refleja una tendencia al envejecimiento, en sintonía con lo observado en los países desarrollados. Tanto es así que, si bien en 2001 las personas mayores de 65 años suponían un (12,56%) de los habitantes de Lasarte, en 2023 casi suman un cuarto de la población (24%).

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.

En este contexto, es notable el aumento significativo en el número de personas mayores, con un crecimiento del 95% en el transcurso de estos 21 años, lo que se traduce en un incremento de 2.619 personas mayores de 65 años con respecto al año 2001, hasta alcanzar la cifra de 4.759 personas en 2023.

**Gráfico 4: Población de Lasarte por grupos de edad y sexo. 2001-2022**

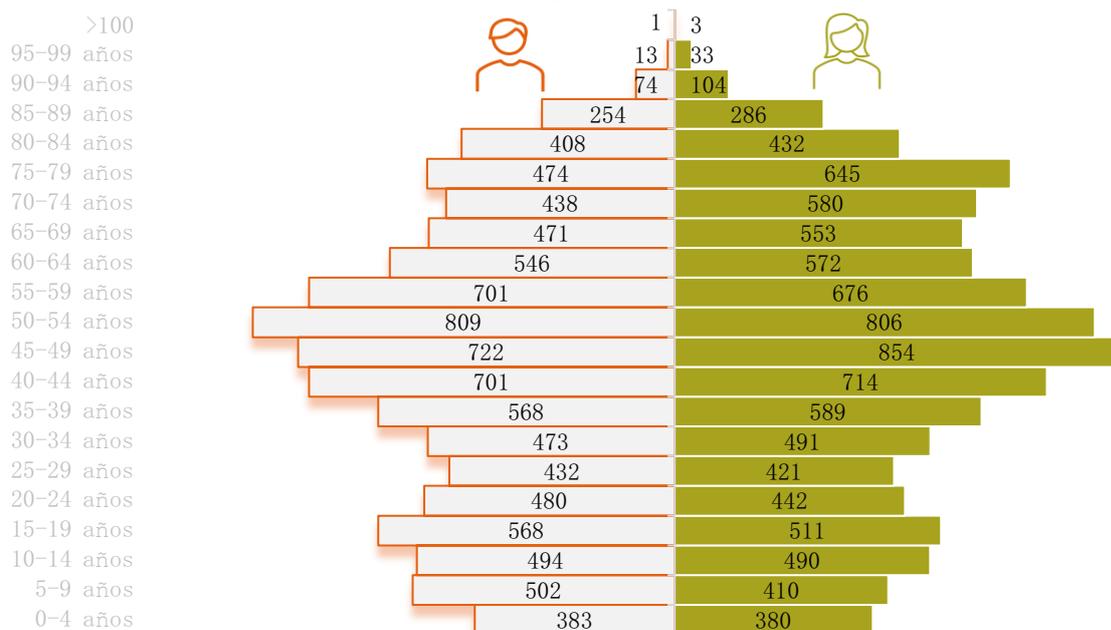


Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Habitantes

En cambio, el resto de los estratos 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 1.044 personas entre 2001 y 2023, mientras que las personas menores de 20 años apenas aumentan en un total de 1.754 personas desde 2001.

Por tanto, la pirámide poblacional en Lasarte refleja, al igual que en el conjunto de Euskadi, el notable peso de la población mayor de edad, debido al progresivo envejecimiento de la población que se viene registrando en las últimas décadas. Este proceso supone la reducción de la importancia relativa de la población más joven asociada a la reducida tasa de natalidad y el aumento de la esperanza de vida.

**Gráfico 5: Pirámide de población de Lasarte, según la edad y sexo. 2022**



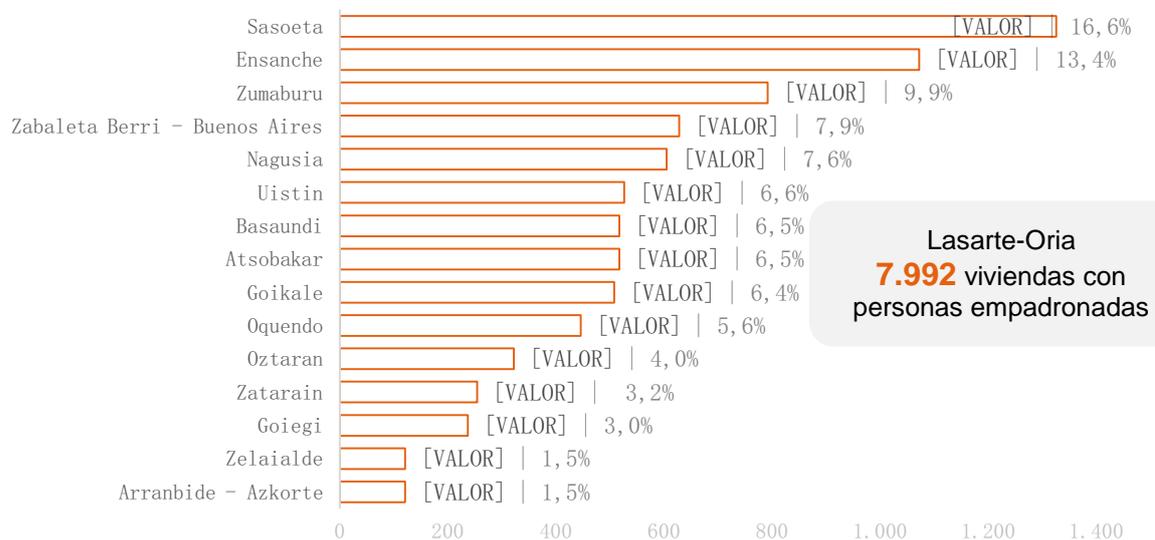
Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Habitantes. Elaboración propia.

## 2.- NIVELES DE EMANCIPACIÓN

Para elaborar este capítulo se ha procedido a realizar un análisis pormenorizado del fichero del Padrón anonimizado. A través del estudio del mismo, se pueden obtener las tasas de emancipación de la población joven empadronada en Lasarte-Oria y de la ya emancipada por barrios. Como punto de partida de este análisis, en total se contabilizan 7.992 viviendas con personas empadronadas en todo el municipio en las que residen 19.272 personas.

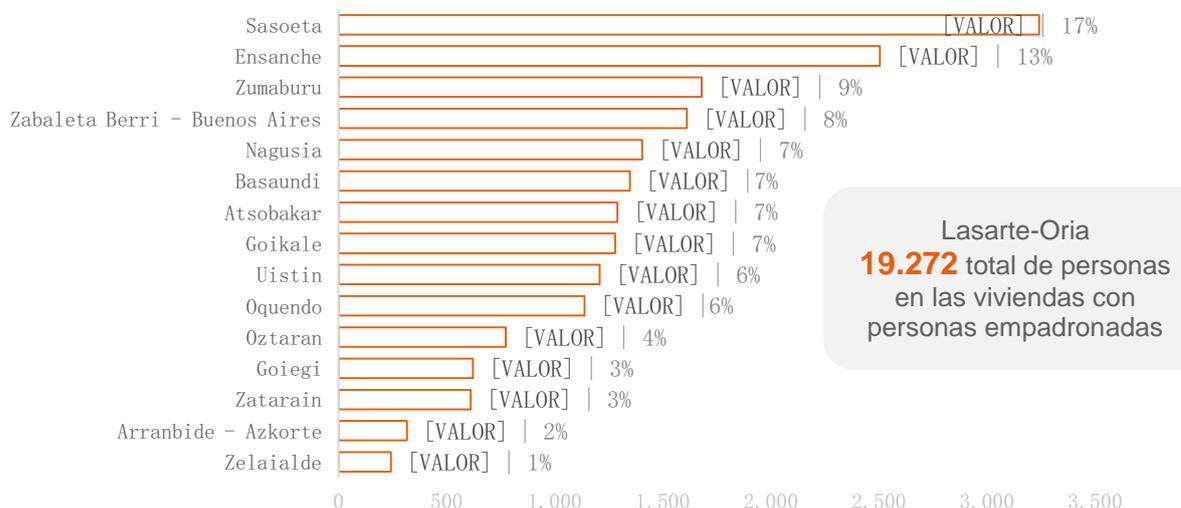
Los barrios con mayor número de viviendas y personas empadronadas son, por este orden, el Sasoeta (16,6% de las viviendas y 17% de la población) y Ensanche (13,4% de las viviendas y 13% de las personas). El resto de barrios disponen de un parque de viviendas y una población notablemente inferior.

**Gráfico 6. Viviendas con personas empadronadas por barrios. 2023**



Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Lasarte-Oria y elaboración propia.

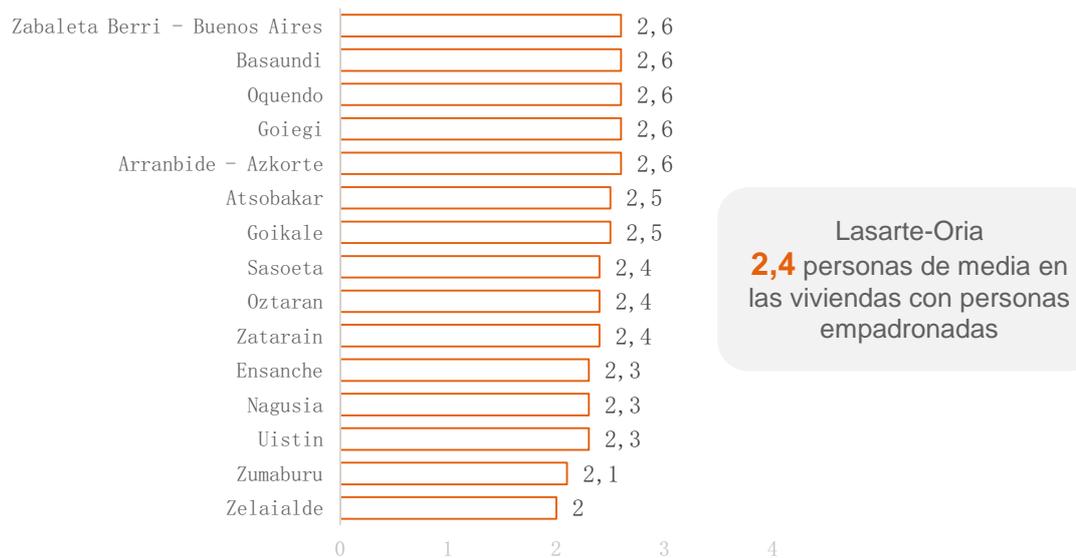
**Gráfico 7. Número total de personas en las viviendas con personas empadronadas por barrios. 2023**



Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Lasarte-Oria y elaboración propia.

Al igual que en el resto de Euskadi, el número de personas por vivienda (tamaño del hogar) muestra una tendencia claramente decreciente. En el conjunto de Lasarte-Oria el número medio de personas por hogar es de 2,4, con ligeras diferencias aunque en ningún caso se supera la cota de 2,6 personas por vivienda.

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



Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Lasarte-Oria y elaboración propia.

**Gráfico 9. Viviendas por número de personas empadronadas por vivienda. 2023**

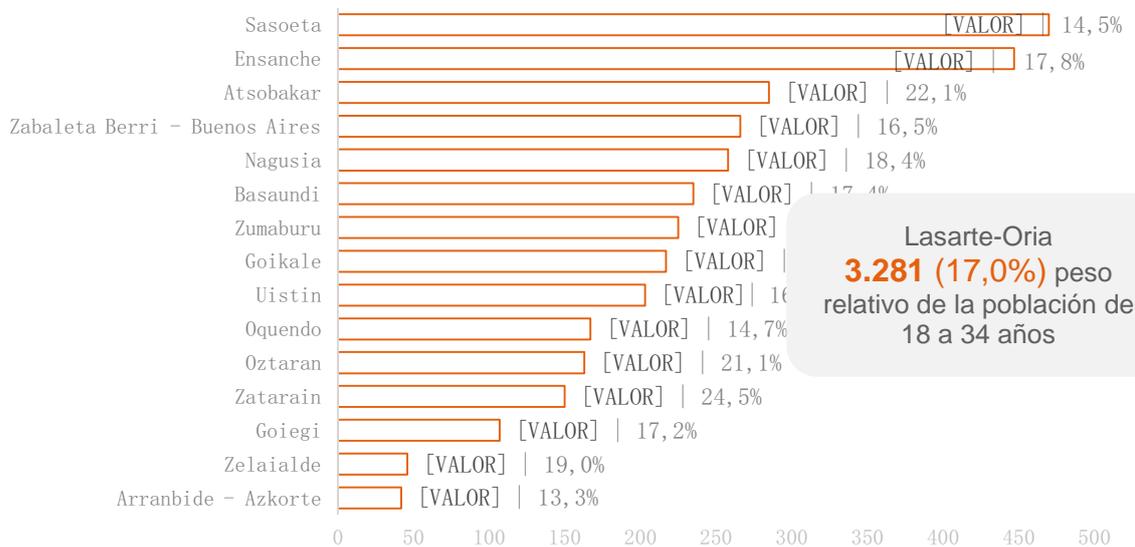


Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Lasarte-Oria y elaboración propia.

**Un total de 3.281 personas de 18 a 34 años están empadronadas en Lasarte-Oria. Son una de cada seis personas del municipio, el 17,0% de la población.**

La importancia relativa de la población joven en cada barrio difiere significativamente. En tres barrios de Lasarte-Oria el peso relativo de la población de 18 a 35 años supera la cota del 20% sobre el total de población de cada barrio: Zatarain con el 24,5%, Atsobakar con el 22,1% y Oztaran con el 21,1%.

**Gráfico 10. Peso relativo de la población de 18 a 34 años en Lasarte-Oria y por barrios**



Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Lasarte-Oria y elaboración propia.

Centrando la mirada en el nivel de emancipación de esta población joven se constata que **1.323 jóvenes de 18 a 34 años están emancipados/as y empadronados/as en Lasarte-Oria. De este modo la tasa de emancipación se sitúa en el 40,3% sobre la población joven empadronada en el municipio.** Esta tasa de emancipación resulta claramente superior a la media de Euskadi que en 2021 se situaba en el 32,9% según el Observatorio Vasco de la Juventud<sup>1</sup>.

Según los tramos de edad, los niveles de emancipación varían considerablemente, de forma similar a lo que se observa en el conjunto de Euskadi. Entre las y los jóvenes de 18 a 23 años la tasa de emancipación es del 14,3%, crece al 38,6% entre 24 y 28 años y aumenta hasta el 69,5% entre las personas de 29 a 34 años.

**Gráfico 11. Tasas de emancipación de las personas jóvenes según tramos de edad**



Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Lasarte-Oria y elaboración propia.

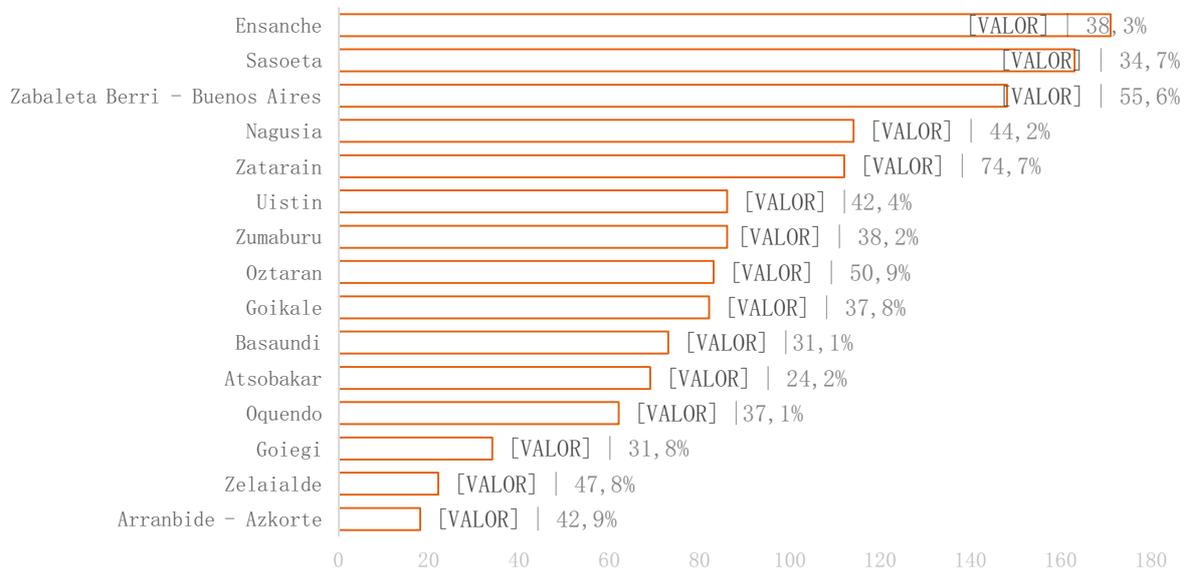
<sup>1</sup> [https://www.gazteaukera.euskadi.eus/estatistikak/PXWeb/pxweb/es/castellano/-/px2676\\_c.px](https://www.gazteaukera.euskadi.eus/estatistikak/PXWeb/pxweb/es/castellano/-/px2676_c.px)

**Tabla 8. Tasas de emancipación de las personas jóvenes según tramos de edad en cada barrio**

	Total Jóvenes 18 a 34 años	De 18 a 23 años	De 24 a 28 años	De 29 a 34 años
Atsobakar	24,2%	2,4%	29,5%	57,6%
Zabaleta Berri - Buenos Aires	55,6%	10,3%	39,6%	88,1%
Goiegi	31,8%	16,1%	27,3%	65,5%
Sasoeta	34,7%	16,8%	37,9%	55,1%
Zumaburu	38,2%	8,1%	36,8%	66,3%
Oquendo	37,1%	13,8%	31,7%	65,6%
Goikale	37,8%	16,7%	40,3%	58,3%
Arranbide - Azkorte	42,9%	15,0%	77,8%	61,5%
Zatarain	74,7%	19,4%	58,3%	96,8%
Basaundi	31,1%	6,7%	36,4%	64,6%
Uistin	42,4%	15,3%	33,3%	74,0%
Ensanche	38,3%	16,9%	37,1%	67,1%
Zelaialde	47,8%	28,6%	41,7%	65,0%
Oztaran	50,9%	26,8%	52,1%	72,9%
Nagusia	44,2%	22,0%	44,7%	63,7%

Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Lasarte-Oria y elaboración propia.

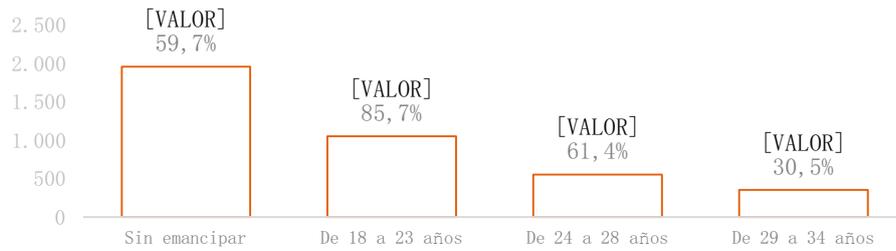
Los niveles de emancipación varían también según los barrios de residencia de las personas jóvenes empadronadas en Lasarte-Oria. Los más elevados y que superan significativamente la media del municipio (40,1%) se registran en Zatarain (74%), Zabaleta Berri (55%) y Oztaran (50%) y Agustinas (42,9%).

**Gráfico 12. Tasas de emancipación de las personas jóvenes de 18 a 34 años**


Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Lasarte-Oria y elaboración propia.

En la vertiente opuesta un total de 1.958 jóvenes de Lasarte-Oria no se han emancipado todavía, suponen el 62% del total de las personas jóvenes del municipio. Aunque la mayor parte de estas personas tienen entre 18 y 23 años (1.053), se detectan 553 jóvenes de 24 a 28 años y 352 jóvenes de 29 a 34 años que no se han emancipado.

**Gráfico 13. Población joven (de 18 a 34 años) sin emancipar por tramos de edad y % personas NO emancipadas s/ total jóvenes**



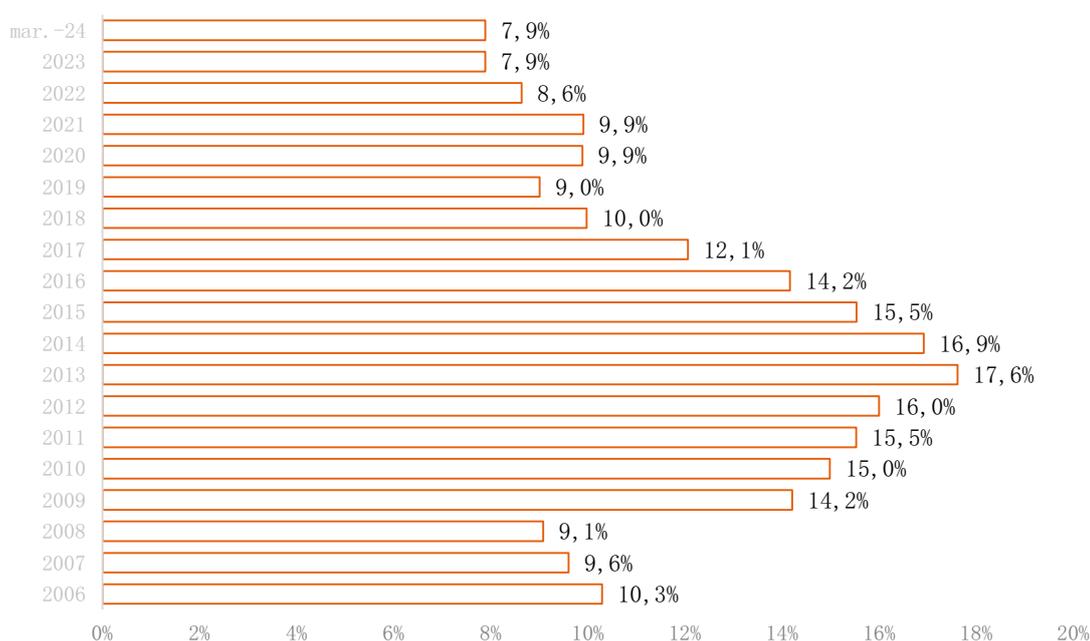
Fuente: Padrón del Ayuntamiento de Lasarte-Oria y elaboración propia.

### 3.- ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

Los principales indicadores del mercado de trabajo han evolucionado positivamente en los últimos años en Lasarte-Oria, de forma coherente con la dinámica producida en el conjunto de Euskadi y del territorio gipuzkoano.

La tasa de paro se ha reducido por debajo del 8% en los dos últimos años, lo que suponen alcanzar las cotas previas a la Gran Recesión de 2008.

**Gráfico 14. Evolución de la tasa de paro registrado en Lanbide. 2006-2024**



Sin embargo, la realidad del mercado de trabajo es más compleja que la que refleja el mero análisis de la tasa de paro. De este modo, la realidad de la situación respecto al mercado de trabajo de mujeres y hombres continúa mostrando la situación desfavorable de las mujeres que presentan una tasa de paro del 8,7%, frente al 5,7% en el caso de los hombres. Asimismo, la tasa de actividad de las mujeres (46,6%) es cinco puntos inferiores a la de los hombres (51,5%).

**Tabla 9. Tasa de actividad, tasa de paro y ocupación. 2023**

	Tasa de actividad			Tasa de paro			Tasa de ocupación		
	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres
EAE	48,9	51,2	46,7	9,7	8,4	11,1	51,3	55,1	47,8
Gipuzkoa	48,8	51,1	46,7	7,9	6,6	9,1	52,6	56,3	49,2
Donostialdea	49,3	51,4	47,4	7,8	7	8,6	52,6	55,9	49,6
Lasarte	49,0	51,5	46,6	7,2	5,8	8,7	52,9	56,6	49,3

Fuente: Eustat. Estadística Municipal de actividad. Elaboración propia.

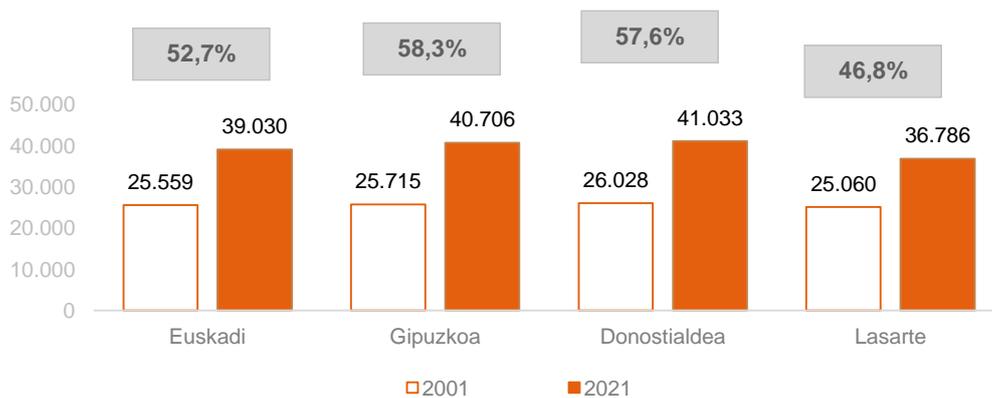
Centrando la mirada en el acceso a la vivienda, como es sabido, uno de los indicadores clave a la hora de tipificar un área o municipio como zona tensionada se asocia a la relación entre el nivel de ingresos y la renta media que se abona para el pago del alquiler o el pago de la hipoteca, y con ello, la estimación del esfuerzo económico para el pago de la vivienda que deben realizar estos hogares como promedio en el municipio.

**El esfuerzo económico para el pago de la vivienda en Lasarte-Oria se ha incrementado por la reducción de la capacidad adquisitiva media de los hogares desde 2011.**

La única información estadística oficial sobre el nivel de ingresos de la población a escala municipal es la que proporciona Eustat sobre la renta media de los hogares (independientemente de que residan en régimen de compra o alquiler).

El último dato publicado en el momento de elaborar este informe se corresponde a 2021 que es el que se ha utilizado por el Gobierno Vasco para el informe que identifica a final de 2023 las zonas tensionadas de Euskadi. Se debe indicar que no existe un dato oficial publicado del nivel de ingresos específico de los hogares que residen en régimen de alquiler a nivel municipal. En todo caso, de la información disponible a nivel de Euskadi, así como de los análisis realizados en el marco del Observatorio Vasco de la Vivienda, se desprende que el nivel de ingresos de las personas y familias que residen en alquiler resulta notablemente inferior (en torno a un 30%) al promedio de los hogares vascos.

**Gráfico 15. Renta disponible de los hogares. 2001-2021**



Fuente: Eustat. Estadística de Renta Personal y Familiar. Elaboración propia.

Este indicador es fundamental en el caso del análisis de la situación de Lasarte-Oria respecto a su entorno ya que evidencia la situación comparativamente desfavorable de los hogares que disponen de una renta disponible media de 36.786 euros, muy por debajo de la renta media de Donostialdea y de la media gipuzkoana que supera la cota de los 40.000 euros

**Tabla 10. Renta media disponible de los hogares. 2001-2020**

	2001	2011	2015	2020	2021
Euskadi	25.559	35.747	34.384	37.863	39.030
Gipuzkoa	25.715	37.133	35.369	39.782	40.706
Donostialdea	26.028	37.364	35.788	39.998	41.033
Lasarte	25.060	34.632	32.160	35.755	36.786

Fuente: Eustat. Estadística de Renta Personal y Familiar.

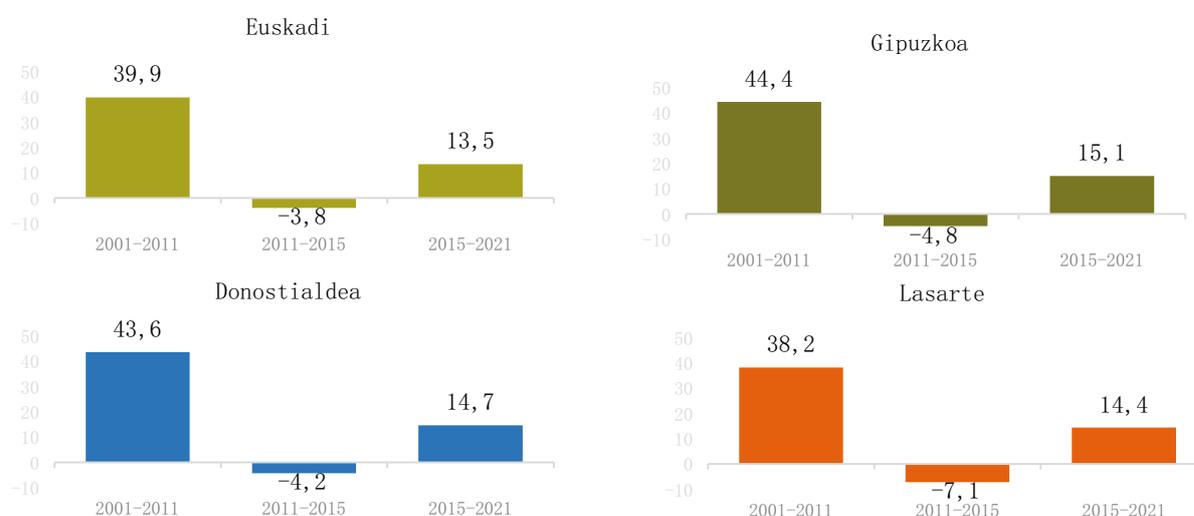
De este modo, aunque la renta media de los hogares ha crecido un 46,8% desde 2001, hay que situar en términos reales (una vez descontada la inflación) este incremento con el fin de poder analizarlo en términos de capacidad adquisitiva. En este orden de cosas, el IPC ha crecido un 46,1% entre enero de 2001 y enero de 2021, por lo que la capacidad adquisitiva media de los hogares de Lasarte-Oria no ha aumentado en este período.

**Tabla 11. Renta media disponible de los hogares 2001-2021. Tasas de variación**

	2001-2011	2011-2015	2015-2021	2001-2021
Euskadi	39,9	-3,8	13,5	52,7%
Gipuzkoa	44,4	-4,8	15,1	58,3%
Donostialdea	43,6	-4,2	14,7	57,6%
Lasarte	38,2	-7,1	14,4	46,8%

Es más, la realidad es menos favorable para la situación de las personas y hogares que se plantean acceder a una vivienda (las personas más jóvenes) y/o de las personas y familias que han accedido a la vivienda en los últimos años. Como se aprecia en las tablas presentadas a continuación, tras la Gran Recesión la renta media de los hogares se redujo en términos nominales desde 2011 a 2015 en un 7,1% en el municipio, y con mayor intensidad que en el resto de ámbitos territoriales.

Aunque se ha recuperado la renta media a partir de 2015, el incremento acumulado desde 2011 es de apenas unos 3.500 euros en seis años (+6%), lo que se sitúa por debajo del 11% que ha aumentado la inflación desde 2011.

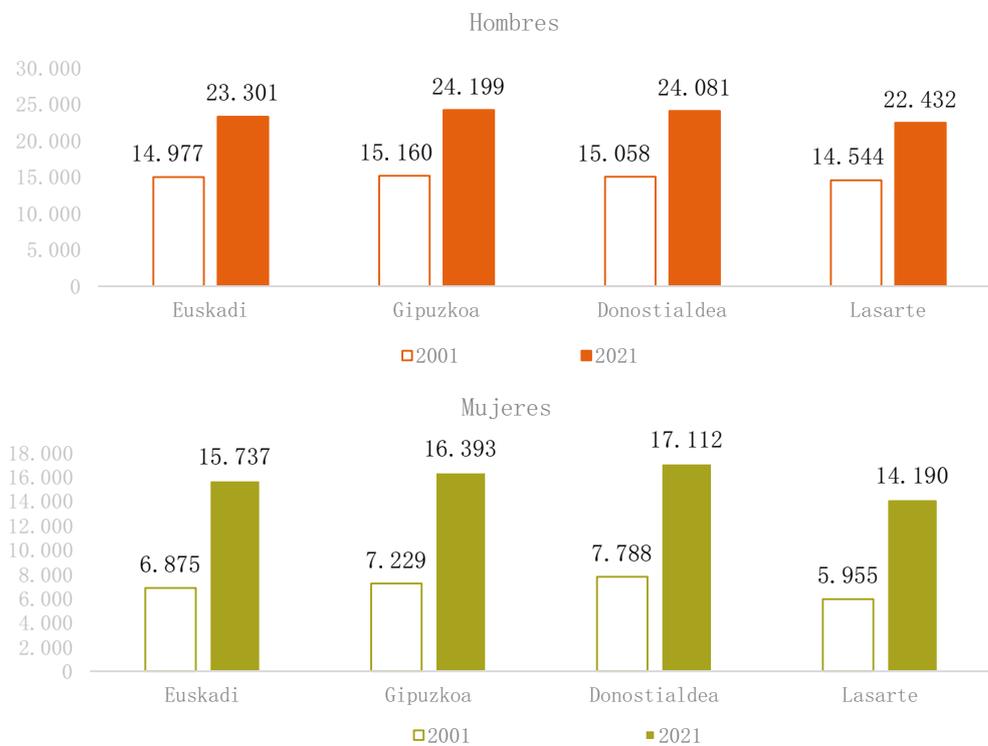
**Gráfico 16. Evolución de la renta media disponible de los hogares. 2001-2021**


Fuente: Eustat. Estadística de Renta Personal y Familiar. Elaboración propia.

Por tanto, se puede concluir que la capacidad adquisitiva media se ha reducido desde 2011 en Lasarte-Oria para el conjunto de los hogares, lo que apunta a que la situación para los que están accediendo a su primera vivienda sería aún peor, dadas las peores condiciones laborales habituales (salarios iniciales al comienzo de la carrera profesional) de acceso al mercado de trabajo. Todo ello, ha repercutido negativamente sobre el esfuerzo económico para el acceso y el pago de la vivienda de las personas y familias que han tratado acceder a una vivienda en los últimos años en Lasarte Oria

Adicionalmente, la situación económica de las mujeres resulta claramente desfavorable, aunque ha mejorado desde 2001.

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



Fuente: Eustat. Estadística de Renta Personal y Familiar.

## 4.- LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

**En el primer trimestre de 2024 un total de 1.542 unidades de convivencia estaban inscritas en Etxebide solicitando una vivienda protegida en Lasarte-Oria.**

De estas unidades de convivencia, 767 se corresponden con personas y familias que están empadronadas en Lasarte-Oria, mientras que las 765 unidades de convivencia restantes son personas y familias de otros municipios que han solicitado una vivienda protegida en Lasarte-Oria.

**Tabla 12. Solicitudes de vivienda protegida en Lasarte-Oria . IT de 2024**

	REGIMEN						TOTAL
	EMPADRONADOS			NO EMPADRONADOS			
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total	
Nº Absoluto	267	500	767	332	443	775	<b>1.542</b>
% sobre Total	17,3%	32,4%	49,7%	21,5%	28,7%	50,3%	<b>100,00%</b>

Fuente. Etxebide

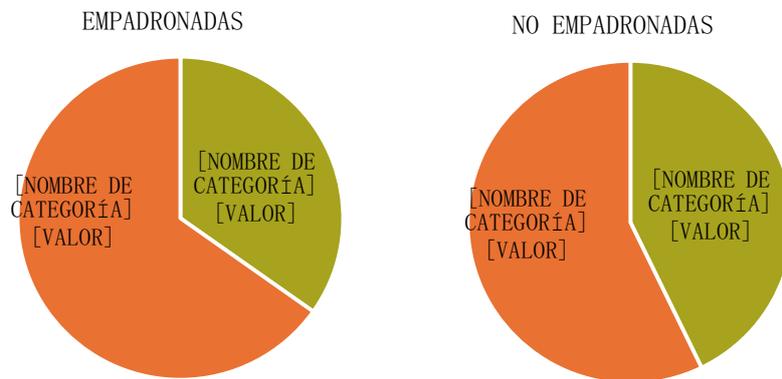
Este nivel de demanda resulta elevado si se compara con la media de Euskadi. De este modo, un total de 74.078 solicitudes están inscritas en Etxebide en toda Euskadi, 3,4 solicitudes por cada 100 habitantes. **En Lasarte-Oria este indicador se duplica, de forma que se registran 8,5 solicitudes por cada 100 habitantes** De este modo, el porcentaje de solicitudes de vivienda en Etxebide que demanda residir en viviendas protegidas en Lasarte-Oria respecto a la población del municipio prácticamente resulta cerca de tres veces superior a la media de Euskadi.

Se trata este de un indicador que viene a acreditar la **notable de demanda de vivienda protegida en Lasarte-Oria y la necesidad de implementar medidas para atender las necesidades de los colectivos más vulnerables y de las personas jóvenes.** Resulta especialmente reseñable que la importancia relativa de la demanda proveniente de personas no empadronadas en Lasarte-Oria es muy significativa, dado que supone la mitad del total de solicitudes de vivienda protegida en el municipio.

**Dos de cada tres personas y familias empadronadas en Lasarte-Oria (500 unidades de convivencia) demandan vivienda protegida en régimen de alquiler protegido.** En cambio, en el caso de la demanda proveniente de personas empadronadas en otros municipios, esta proporción se reduce hasta el 57%.

Por tanto, la demanda de vivienda protegida en compra resulta inferior a la de alquiler, aunque supera la media del conjunto de Euskadi que se sitúa en torno al 24% del total de solicitudes, mientras que en Lasarte-Oria alcanza el 34% entre las personas y familias empadronadas en Lasarte-Oria, y el 42% en el caso de las empadronadas en otros municipios.

**Gráfico 18. Número de solicitudes en Etxebide de personas y familias empadronadas y no empadronadas en el municipio por régimen demandando. IT 2024**



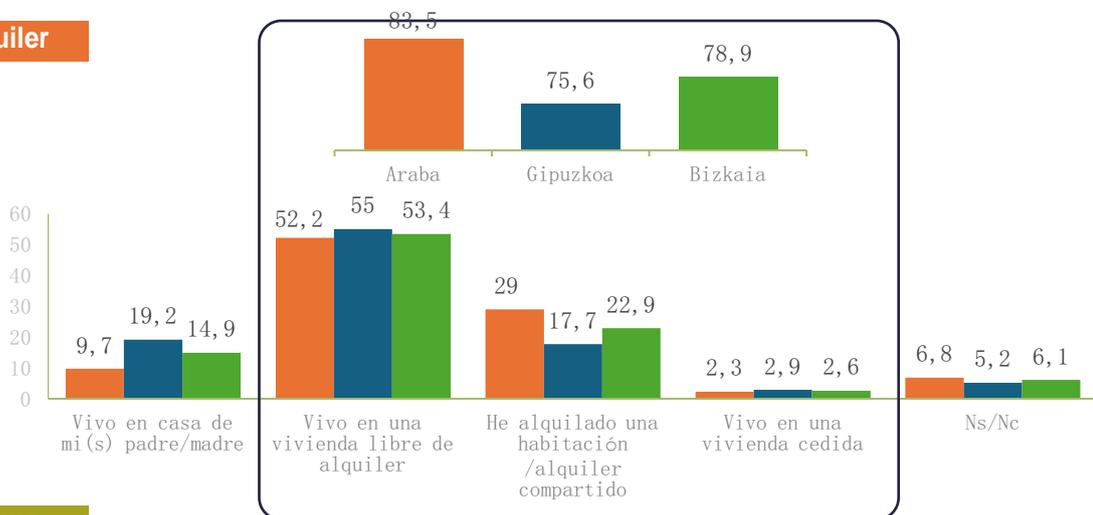
Fuente. Etxebide

Hay que subrayar, que gran parte de las unidades de convivencia inscritas en Etxebide se encuentran ya emancipadas residiendo en una vivienda en alquiler libre según la información que recientemente ha publicado el Observatorio Vasco de la Vivienda con información a nivel de territorio histórico y para las capitales vascas.

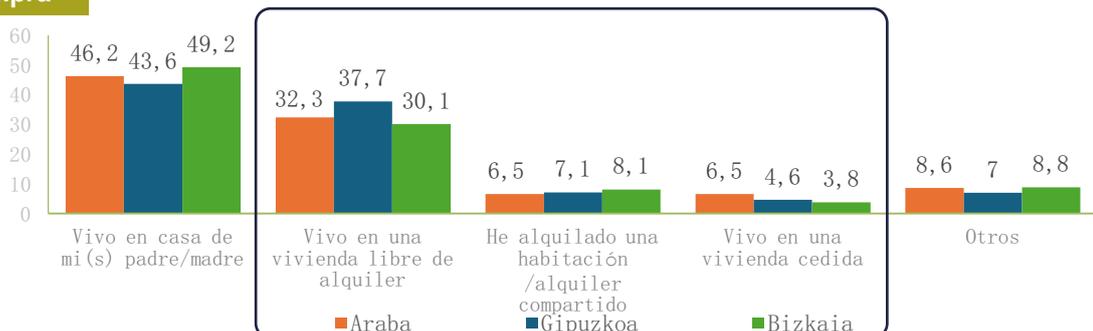
Así, a título ilustrativo, en el caso de la demanda de alquiler protegido en Gipuzkoa, el 75% de las unidades de convivencia se encuentran ya residiendo en una vivienda de alquiler libre. En el caso de la demanda de compra este porcentaje es también significativo, superando la cota del 40%.

**Gráfico 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**

**Alquiler**



**Compra**



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

Este es uno de los factores más relevantes a la hora de entender el tensionamiento del mercado de la vivienda del municipio, y especialmente del mercado de alquiler, es **el creciente y elevado número de hogares que ya residen en alquiler libre y que demandan vivienda protegida**. Estos hogares disponen de un nivel de ingresos muy reducido y demandan vivienda protegida, al no poder abordar el pago de la renta libre en la que están residiendo y necesitar reducir el esfuerzo económico para el pago de la misma.

Realizando una extrapolación mediante el porcentaje de hogares emancipados en Euskadi, el número de estos hogares que en Lasarte-Oria demandan vivienda protegida y están inscritos en Etxebide se situaría en torno a **418 hogares** que suponen, cerca de cuatro de diez viviendas del parque de alquiler libre de Lasarte-Oria, dado que el parque total de viviendas en alquiler se sitúa en torno a esta magnitud.

De este modo, si tomamos como referencia el conjunto de unidades de convivencia que demandan vivienda protegida en Lasarte-Oria, su nivel medio de ingresos anuales no alcanza la cota de los 20 mil euros. Si nos centramos en los hogares que demandan de vivienda protegida en alquiler, este nivel de ingresos se reduce, de forma que no sobrepasa la cota de los 16 mil euros de promedio ni en el caso de la demanda de personas y familias empadronadas en Lasarte-Oria, ni en el de las empadronadas fuera del municipio.

**Tabla 13. Nivel de ingresos promedio de las solicitudes en Etxebide de personas y familias empadronadas y no empadronadas según régimen de demanda. IT 2024**

	REGIMEN						TOTAL
	EMPADRONADOS			NO EMPADRONADOS			
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total	
Media ingresos ponderados	25.450	14.818	<b>18.478</b>	25.344	15.846	<b>19.845</b>	<b>19.161</b>

Fuente. Etxebide

Finalmente, la composición de estas unidades de convivencia pone de relevancia una mayor presencia de mujeres como titulares de las solicitudes, así como, especialmente, la notable presencia de personas solas que se encuentran inscritas solicitando una vivienda protegida (62% del total)

**Tabla 14. Solicitudes en Etxebide empadronadas en Lasarte-Oria según el número de miembros y el sexo de las personas titulares de las solicitudes IT 2024**

	Nº	%
<b>MIEMBROS U.C.</b>		
1	958	62,1%
2	275	17,8%
3-	260	16,9%
5 / +	49	3,2%
<b>GENERO</b>		
Ambos	330	21,4%
Hombre	516	33,5%
Mujer	696	45,1%

Fuente. Etxebide

**Tabla 15. Solicitudes de vivienda protegida en Lasarte-Oria. IT de 2024**

	RÉGIMEN						Total
	EMPADRONADOS			NO EMPADRONADOS			
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total	
<b>INGRESOS</b>							
Media ingresos ponderados	25.450	14.818	18.478	25.344	15.846	19.845	<b>19.161</b>
>=0 y <3.000	s.e.	s.e.	80	9	56	65	<b>145</b>
>= 3.000 y < 9.000	5	53	58	7	47	54	<b>112</b>
>= 9.000 y < 12.000	16	60	76	11	48	59	<b>135</b>
> 12.000 y < 15.000	16	82	98	17	53	70	<b>168</b>
> 15.000 y <= 27.125	110	168	278	140	181	321	<b>599</b>
> 27.125 y <= 42.315	99	54	153	122	50	172	<b>325</b>
> 42.315 y <= 54.250	s.e.	s.e.	20	19	6	25	<b>45</b>
> 54.250	s.e.	s.e.	s.e.	s.e.	s.e.	9	<b>13</b>
<b>CUPO</b>							
Vivienda adaptada	6	11	17	s.e.	s.e.	9	<b>26</b>
DSV	s.e.	s.e.	21	s.e.	s.e.	12	<b>33</b>
Menores 36 años	s.e.	s.e.	132	s.e.	s.e.	196	<b>328</b>
Especial Necesidad de vivienda	s.e.	s.e.	153	s.e.	s.e.	97	<b>250</b>
General	261	183	444	331	130	461	<b>905</b>
<b>MIEMBROS U.C.</b>							
1	196	240	436	256	266	522	<b>958</b>
2	36	116	152	42	81	123	<b>275</b>
3 / 4	32	121	153	28	79	107	<b>260</b>
5 / +	s.e.	s.e.	26	6	17	23	<b>49</b>
<b>GENERO</b>							
Ambos	47	128	175	58	97	155	<b>330</b>
Hombre	105	138	243	133	140	273	<b>516</b>
Mujer	115	234	349	141	206	347	<b>696</b>
Nº Absoluto	<b>267</b>	<b>500</b>	<b>767</b>	<b>332</b>	<b>443</b>	<b>775</b>	<b>1.542</b>
% sobre TOTAL	17,3%	32,4%	49,7%	21,5%	28,7%	50,3%	<b>100,0%</b>

Fuente. Etxebide

## 5.- PARQUE DE VIVIENDAS

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

Desde 2010 a 2022 el parque de viviendas de Lasarte-Oria se ha incrementado en un 12%, de forma que cuenta con 927 viviendas familiares más que en 2010 hasta alcanzar las 8.683 viviendas en total. Este crecimiento supera en 4 puntos el crecimiento del parque de viviendas de Donostialdea.

Asimismo, si ponemos en relación esta tasa de crecimiento del parque de viviendas con el crecimiento demográfico desde 2010 a 2012 (+8%), se advierte también que la evolución del parque de viviendas de Lasarte-Oria ha sido positiva.

El análisis según el tipo de vivienda muestra que las viviendas principales se han incrementado en un 15% desde 2010, con un total de 925 viviendas más, mientras que las viviendas no principales se han reducido en un 13,4%.

**Tabla 16. Parque de viviendas en Lasarte-Oria y su entorno según tipología de vivienda**

		2010	2022	Incremento 2010-2022	
Euskadi	<b>Total</b>	<b>1.005.740</b>	<b>1.079.201</b>	<b>7,3%</b>	<b>73.461</b>
	Vivienda familiar	1.004.740	1.078.112	7,3%	73.372
	Vivienda principal	843.321	918.484	8,9%	75.163
	Resto	161.419	159.628	-1,1%	-1.791
	Establecimiento colectivo	1.000	1.089	8,9%	89
Gipuzkoa	<b>Total</b>	<b>328.911</b>	<b>351.356</b>	<b>6,8%</b>	<b>22.445</b>
	Vivienda familiar	328.556	351.046	6,8%	22.490
	Vivienda principal	271.356	298.516	10,0%	27.160
	Resto	57.200	52.530	-8,2%	-4.670
	Establecimiento colectivo	355	310	-12,7%	-45
Donostialdea	<b>Total</b>	<b>149.240</b>	<b>161.669</b>	<b>8,3%</b>	<b>12.429</b>
	Vivienda familiar	149.054	161.509	8,4%	12.455
	Vivienda principal	127.190	139.402	9,6%	12.212
	Resto	21.864	22.107	1,1%	243
	Establecimiento colectivo	186	160	-14,0%	-26
Lasarte-Oria	<b>Total</b>	<b>7.756</b>	<b>8683</b>	<b>12,0%</b>	<b>927</b>
	Vivienda familiar	7.754	8679	11,9%	925
	Vivienda principal	6.808	7860	15,5%	1052
	Resto	946	819	-13,4%	-127
	Establecimiento colectivo	2	4	100,0%	2

Fuente: Eustat

Esta constatación viene a confirmar que la presión de la demanda desde 2010 ha supuesto un aumento de las viviendas principales, que supone ya 9 de cada 10 viviendas del municipio (90.5% del total de viviendas), mientras que la vivienda no principal representa el 9,5% del total de viviendas de Lasarte-Oria, cuando en el conjunto de Donostialdea supone el 13,7%. De este modo, las viviendas no principales se han reducido en un 13,4% desde 2010, frente a un aumento de las viviendas principales del 15,5% (1052 viviendas más).

**Tabla 17. Parque de viviendas en Lasarte-Oria y su entorno según tipología de vivienda. 2010-2022**

		2010		2022	
Lasarte-Oria	<b>Total</b>	<b>7.756</b>		<b>8.683</b>	
	Vivienda familiar	7.754	100,0%	8.679	100,0%
	Vivienda principal	6.808	87,8%	7.860	90,5%
	Resto	946	12,2%	819	9,4%
	Establecimiento colectivo	2	0,0%	4	0,0%
Donostialdea	<b>Total</b>	<b>149.240</b>		<b>161.669</b>	
	Vivienda familiar	149.054	99,9%	161.509	99,9%
	Vivienda principal	127.190	85,2%	139.402	86,2%
	Resto	21.864	14,7%	22.107	13,7%
	Establecimiento colectivo	186	0,1%	160	0,1%

Fuente: Eustat

**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.

En todo caso, de forma similar a la dinámica que se aprecia en el conjunto de la sociedad vasca el número de personas por hogar muestra una tendencia claramente descendente. En Lasarte-Oria se confirma esta tendencia que implica una menor **intensidad en el uso del parque de viviendas. Esta constatación supone una mayor presión sobre el mercado de vivienda.** El número medio de personas empadronadas por vivienda se ha reducido de 2,6 personas por vivienda a 2,4 personas en 12 años.

**Tabla 18. Parque de viviendas en Lasarte-Oria y su entorno según el número de miembros en las viviendas principales**

		2010		2022	
Donostialdea	<b>Total</b>	<b>127.190</b>		<b>139.402</b>	
	1 persona	32.582	25,6%	43.086	30,9%
	2 personas	36.961	29,1%	42.439	98,5%
	3-5 personas	55.111	43,3%	51.583	121,5%
	6-9 personas	2.419	1,9%	2.196	4,3%
	>= 10 personas	117	0,1%	98	4,5%
	Número medio de residentes	2,5	0,0%	2,4	2,4%
Lasarte-Oria	<b>Total</b>	<b>6.808</b>		<b>7.860</b>	
	1 persona	1435	21,1%	2185	27,8%
	2 personas	2073	30,4%	2555	32,5%
	3-5 personas	3158	46,4%	2991	38,1%
	6-9 personas	136	2,0%	122	1,6%
	>= 10 personas	6	0,1%	7	0,1%
	Número medio de residentes	2,6		2,4	

Fuente: Eustat

De este modo, desde 2010 se ha incrementado en un 52% el número de viviendas en las que residen una sola persona hasta suponer 2.185 hogares en 2022, el 27% del total de los hogares de Lasarte-Oria. Así, ya son una clara mayoría (6 de cada 10 hogares) del municipio aquellos en los que reside solo una o dos personas.

**Tabla 19. Parque de viviendas en Lasarte-Oria y su entorno según el número de miembros en las viviendas principales**

	2010	2022	Incremento 2010-2022	
<b>Total</b>	<b>6.808</b>	<b>7.860</b>		
1 persona	1.435	2.185	750	52,3%
2 personas	2.073	2.555	482	23,3%
3-5 personas	3.158	2.991	-167	-5,3%
6-9 personas	136	122	-14	-10,3%
>= 10 personas	6	7	1	16,7%

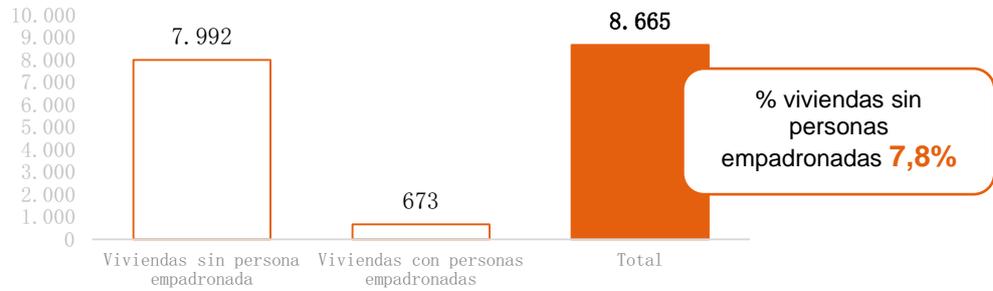
Fuente: Eustat

Por último, el proceso de análisis del Padrón realizado por Ikertalde permite obtener el **número y porcentaje de viviendas en las que no se encuentra ninguna persona empadronada. En total, son 673 viviendas que suponen el 7,8% del parque de viviendas de Lasarte-Oria.**

Hay que subrayar que el hecho de que una vivienda no cuente con ninguna persona empadronada no implica que se encuentre deshabitada necesariamente, aunque de los estudios realizados en otros municipios, se desprende que un porcentaje significativo de las mismas sí que se encuentran vacías. En todo caso, este porcentaje apuntaría a que la incidencia de viviendas vacías no resultaría excesivamente elevada y se situaría por debajo del promedio de otros municipios de similar dimensión en Euskadi, pero debería confirmarse con un análisis específico a partir de datos sobre consumos o similares.

En este orden de cosas, solamente en 3 barrios se supera la cota del 10% de incidencia de viviendas sin personas empadronadas como son Nagusia, Goikale y Arranbide-Azkorte.

**Gráfico 20. Viviendas sin personas empadronadas por barrios. 2023**



**Tabla 20. Tasas de emancipación de las personas jóvenes según tramos de edad en cada barrio**

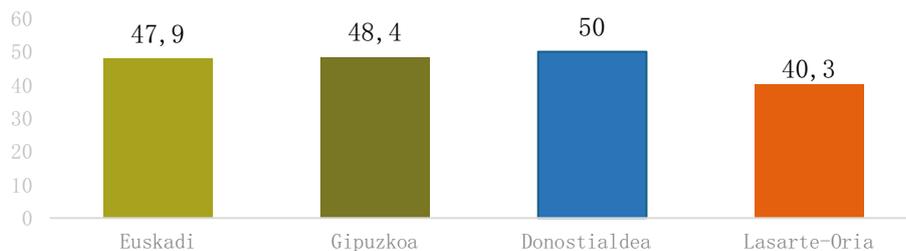
	Viviendas sin persona empadronada	Viviendas con personas empadronadas	Total	% viv. sin personas empadronadas
Atsobakar	517	42	559	7,5%
Zabaleta Berri - Buenos Aires	628	46	674	6,8%
Goiegi	237	3	240	1,3%
Sasoeta	1.326	73	1.399	5,2%
Zumaburu	792	74	866	8,5%
Oquendo	446	37	483	7,7%
Goikale	508	58	566	10,2%
Arranbide - Azkorte	121	15	136	11,0%
Zatarain	254	18	272	6,6%
Basaundi	517	47	564	8,3%
Uistin	526	43	569	7,6%
Ensanche	1.072	105	1.177	8,9%
Zelaialde	121	11	132	8,3%
Oztaran	322	25	347	7,2%
Nagusia	605	76	681	11,2%
<b>Total</b>	<b>7.992</b>	<b>673</b>	<b>8.665</b>	<b>7,8%</b>

Fuente: Padrón y Elaboración Propia

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

La antigüedad media de las viviendas en Lasarte-Oria se sitúa en 40 años, 10 años menos que la media del conjunto del parque de viviendas de Donostialdea, así como 8 años menos que el conjunto del parque de viviendas del territorio gipuzkoano (48,4 años) y del de Euskadi (47,9 años).

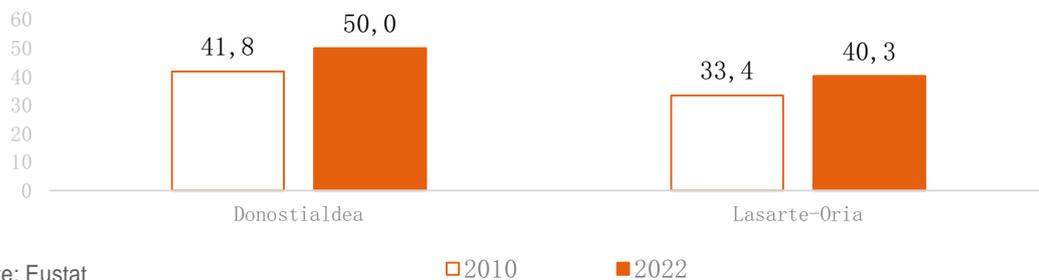
**Gráfico 21. Parque de viviendas de Lasarte-Oria y su entorno según antigüedad de las viviendas.**



Fuente: Eustat

Por tanto, se trata de un parque de viviendas menos que el promedio de los municipios del entorno, pero cuya antigüedad se ha incrementado considerablemente en los últimos 10 años, pasando de un promedio de 33 años de antigüedad media en 2010 a 40 años en 2022.

**Gráfico 22. Parque de viviendas de Lasarte-Oria y su entorno según antigüedad de las viviendas. 2010- 2022**



Fuente: Eustat

La superficie media de las viviendas en Lasarte-Oria se sitúa en 80 metros cuadrados en 2022, y que resulta ligeramente inferior a la superficie media del parque de viviendas de Donostialdea (83,7 metros cuadrados),

**Gráfico 23. Parque de viviendas de Lasarte-Oria y su entorno según superficie útil media de las viviendas. 2010-2022**



Fuente: Eustat

Por último, se aprecia una menora considerable en el nivel de accesibilidad de las viviendas mediante la instalación de ascensor desde 2010 hasta 2022. Así, **Lasarte-Oria presenta una evolución positiva desde 2010 a 2022 de forma 1.125 viviendas más disponen de ascensor en 2022.**

De este modo, en 2022 el 87,8% de las viviendas del municipio disponen de ascensor, superando ampliamente el porcentaje de viviendas con ascensor del conjunto de Donostialdea, así como de Gipuzkoa y de Euskadi.

**Tabla 21. Parque de viviendas en Lasarte-Oria y su entorno según la disposición de ascensor. 2022**

		<b>2022</b>	
Euskadi	<b>Total viviendas</b>	<b>1078.112</b>	
	Con ascensor	767.512	71,2%
Gipuzkoa	<b>Total viviendas</b>	<b>351.046</b>	
	Con ascensor	256.169	73,0%
Donostialdea	<b>Total viviendas</b>	<b>161.509</b>	
	Con ascensor	125.118	77,5%
Lasarte-Oria	<b>Total viviendas</b>	<b>8.679</b>	
	Con ascensor	7.607	87,6%

Fuente: Eustat

## 6.- EL MERCADO DE LA VIVIENDA

La información que proporciona la Estadística de Compraventas de Inmuebles (ECIV) del Gobierno Vasco permite realizar una aproximación al precio de la vivienda en Lasarte-Oria. Esta estadística registra los datos asociados a la información que proporciona al Gobierno Vasco el Colegio de Registradores de la Propiedad de las transacciones o compraventa de cada trimestre.

Por tanto, los datos que se proporcionan se asocian al número de transacciones y al precio medio de las compraventas registradas, de modo que la información debe tomarse como una referencia o análisis de tendencias, no tanto como un precio medio asociado al conjunto del stock de las viviendas del municipio.

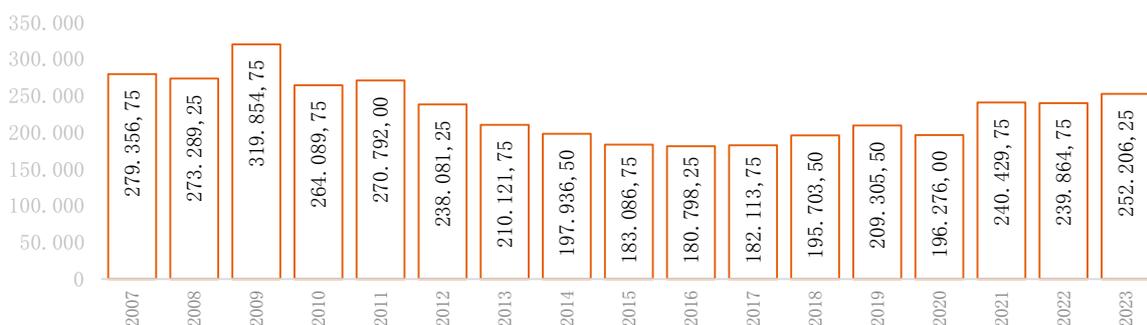
Esto es así porque la tipología de viviendas que se venden en cada período puede variar considerablemente el precio medio registrado, según la localización de la misma, su dimensión o si es una vivienda nueva o usada-

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

En todo caso, de la información disponible se confirma que el precio medio de la vivienda en Lasarte-Oria ha crecido, con especial intensidad en los últimos años. Desde 2019 (obviando el 2020 al estar condicionado por la pandemia), el precio medio de las compraventas en el municipio ha crecido desde los 209 mil euros por compraventa a 252 mil en 2023, lo que supone una tasa de crecimiento del orden del 20% en 4 años.

En todo caso, hay que subrayar que, al igual que en el conjunto de Euskadi, este precio medio registrado en 2023 que supera ligeramente los 250 mil euros resulta inferior en términos nominales al nivel de los precios que se alcanzaban en la primera década de este siglo, cuando en pleno boom inmobiliario se superaba la cota de los 300 mil euros (319 euros en 2009).

**Gráfico 24. Evolución comparada del Evolución comparada del Precio medio de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Lasarte-Oria y el área funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa. 2007-2023**



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

Asimismo, el tensionamiento del mercado de la vivienda que se ha acentuado en los últimos años se asocia, en gran medida, a la proximidad de Donostia y de los municipios del entorno, mediante la excelente comunicación que facilita el transporte público con el municipio, especialmente Eusko Tren, con varios trayectos por hora de apenas 15 minutos de duración cada uno que conectan con el centro de Donostia. De este modo, el precio medio de las compraventas en el área funcional de Donostialdea y Bajo Bidasoa es muy superior al de Lasarte-Oria, superando ampliamente la cota de los 300.000 euros por vivienda.

Adicionalmente, desde 2018 se aprecia también una tendencia creciente en el precio medio de las compraventas en el conjunto del área funcional, en paralelo a la evolución observada en el mercado de la vivienda de Lasarte-Oria, **que dificulta el acceso al mercado de la vivienda a buena parte de la población no emancipada.**

**Tabla 22. 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
<b>2015</b>			
IT	237.549	200.098	245.482
IIT	240.603	215.074	246.783
IIIT	222.742	221.242	223.082
IVT	263.657	255.380	265.098
<b>2016</b>			
IT	252.121	247.438	254.097
IIT	248.939	232.557	253.782
IIIT	252.521	208.594	263.482
IVT	256.182	205.552	268.095
<b>2017</b>			
IT	235.722	233.357	236.129
IIT	265.473	235.645	274.412
IIIT	265.907	223.734	283.565
IVT	277.614	244.707	289.404
<b>2018</b>			
IT	271.566	285.316	268.113
IIT	266.914	233.954	278.556
IIIT	277.123	231.824	288.172
IVT	259.181	261.756	258.551
<b>2019</b>			
IT	277.766	266.850	281.901
IIT	263.619	244.779	269.065
IIIT	274.965	264.477	277.235
IVT	281.375	284.321	280.550
<b>2020</b>			
IT	306.050	345.039	296.525
IIT	287.249	271.660	289.352
IIIT	300.640	367.725	283.134
IVT	323.480	472.305	294.888
<b>2021</b>			
IT	306.976	358.165	293.909
IIT	317.561	364.835	308.472
IIIT	333.258	378.479	328.390
IVT	328.985	355.869	325.224

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

En el caso de la capital donostiarra, el diferencial de precio con Lasarte-Oria es aún mayor. El precio medio de las compraventas en Donostia se sitúa actualmente en los niveles más elevados del conjunto de las capitales del Estado, por encima de los 400.000 euros. Este nivel de precios expulsa de esta capital a gran parte de la población que necesita acceder a su primera vivienda lo que supone una gran y creciente presión para el mercado de la vivienda de Lasarte-Oria y de otros municipios del área metropolitana de Donostia

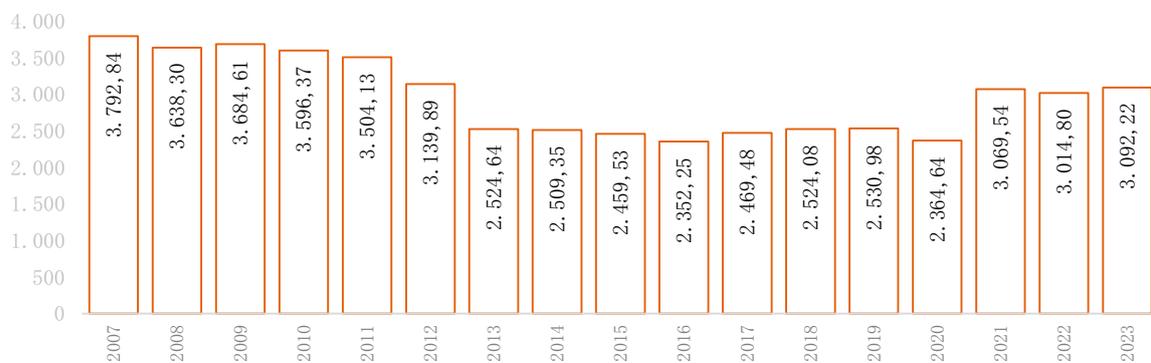
**Tabla 23. Evolución comparada del Precio medio de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Donostia**

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

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

La evolución del precio medio por metro cuadrado de las compraventas en Lasarte-Oria refleja también el tensionamiento del mercado de la vivienda en los últimos años, de modo que el precio medio por metro cuadrado supera la cota de 3.000 euros desde 2021, registrando un incremento del orden del 25-30% desde 2019.

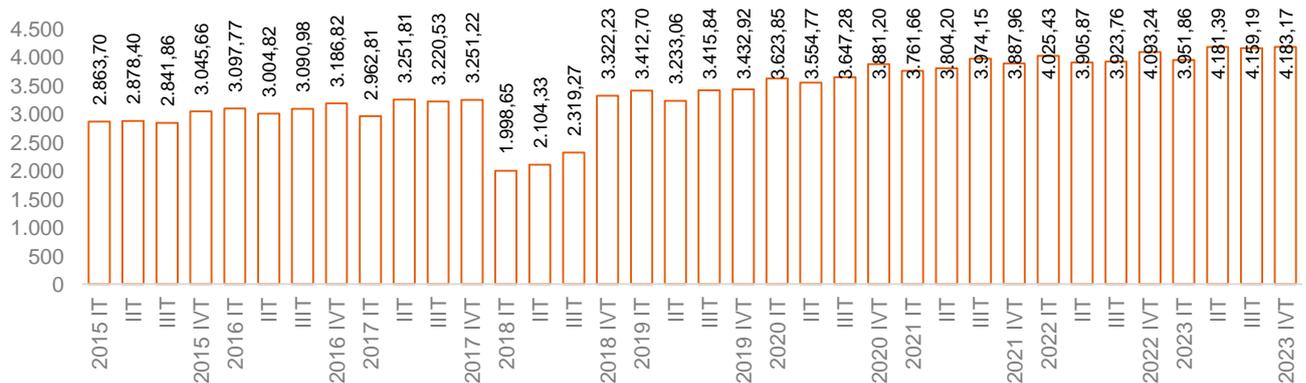
**Gráfico 25. Precio medio por metro cuadrado construido de las transacciones de compraventa de vivienda libre por trimestre Lasarte-Oria. 2015-2023**



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

Una vez más, el diferencial del precio medio por metro cuadrado con el área funcional de Donostialdea es muy considerable. En el conjunto de los municipios de esta área el precio medio por metro cuadrado ha alcanzado 4.000 euros por metro cuadrado.

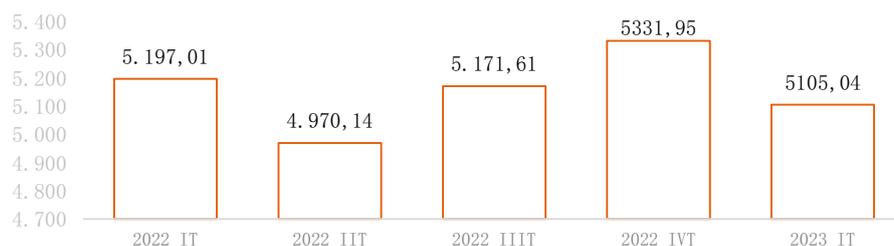
**Gráfico 26. Precio medio por metro cuadrado construido de las transacciones de compraventa de vivienda libre, por trimestre de inscripción en el registro, según área funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa y tipo de vivienda (€). 2015-2023**



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

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

**Gráfico 27. Precio medio por metro cuadrado construido de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Donostia. 2022-2023**



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

## 7.- EL MERCADO DE ALQUILER

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

Los datos disponibles se asocian a las estadísticas que proporciona en Euskadi el Eustat a través de dos operaciones estadísticas que permiten estimar el porcentaje que supone este régimen de acceso sobre el parque de viviendas. Para elaborar este informe se recurre al Censo de Viviendas (cuyos últimos datos corresponden a 2021) dado que es la operación que permite realizar un análisis evolutivo de largo recorrido, al publicarse de forma decenal.

**El parque de viviendas en alquiler de Lasarte-Oria se sitúa en 1.101 viviendas en 2021, de forma que algo más de 1 de cada 7 viviendas (13,1% del parque de viviendas de Lasarte-Oria), se encuentra habitadas en este tipo de régimen, mientras que el 84,7% es en propiedad.**

En este orden de cosas, el peso relativo de la vivienda en alquiler en Lasarte-Oria resulta inferior al del conjunto de Donostialdea (16,5%) . En todo caso, es una tendencia habitual que en los municipios de mayor dimensión el mercado de vivienda disponga de mayor magnitud.

Desde la perspectiva del tensionamiento del mercado de alquiler, de forma similar a lo que se aprecia en otros municipios del área metropolitana de Donostia, se debe destacar **la reducida dimensión del mercado de alquiler de Lasarte Oria. Del mismo modo, la oferta de vivienda en alquiler es muy reducida tanto en Lasarte-Oria como en Donostialdea, de forma que no puede responder a la notable presión de la demanda y dificulta el acceso a una vivienda en alquiler a un precio asequible.**

**Tabla 24. Peso relativo de la vivienda en alquiler en Lasarte-Oria y su entorno. 2021**

		2021	
Euskadi	<b>Total</b>	<b>913.819</b>	
	En propiedad	772.458	84,5%
	En alquiler	123.479	13,5%
	Otra forma	17.882	2,0%
Gipuzkoa	<b>Total</b>	<b>296.835</b>	
	En propiedad	246.752	83,1%
	En alquiler	44.062	14,8%
	Otra forma	6.021	2,0%
Donostialdea	<b>Total</b>	<b>138.449</b>	
	En propiedad	113.027	81,6%
	En alquiler	22.780	16,5%
	Otra forma	2.642	1,9%
Lasarte-Oria	<b>Total</b>	<b>7.754</b>	
	En propiedad	6.536	84,3%
	En alquiler	1.011	13,0%
	Otra forma	207	2,7%

Fuente: Estadística municipal de viviendas. Eustat

En todo caso, **el número de viviendas en alquiler en Lasarte-Oria ha crecido un 89% desde 2011. Es decir, prácticamente se ha duplicado incrementándose desde 553 viviendas en 2011 a 1.011 viviendas en 2021.**

Esta tendencia al aumento del parque de vivienda se ha producido de forma generalizada **en el conjunto de Euskadi, Gipuzkoa y Donostialdea**, donde incluso la tasa de crecimiento del número de viviendas en alquiler ha sido superior a la observada en Lasarte-Oria.

De este modo, no sería descartable que se produjera un aumento adicional del parque de viviendas en alquiler en los próximos años dada la presión de la demanda, si bien la oferta de vivienda en alquiler es cada vez menor, limitándose, en el momento de realizar ese informe, a una sola vivienda en oferta en todo el municipio en el portal Idealista.

**Tabla 25. Viviendas según régimen de acceso 2011-2021**

		2011	2021	2011-2021 %var	
Euskadi	<b>Total</b>	<b>860.522</b>	<b>913.819</b>	<b>6,2%</b>	<b>53.297</b>
	En propiedad	739.227	772.458	4,5%	33.231
	En alquiler	<b>70.883</b>	<b>123.479</b>	<b>74,2%</b>	52.596
	En otras formas	50.412	17.882	-64,5%	-32.530
Gipuzkoa	<b>Total</b>	<b>276.407</b>	<b>296.835</b>	<b>7,4%</b>	<b>20.428</b>
	En propiedad	238.762	246.752	3,3%	7.990
	En alquiler	21.289	44.062	107,0%	22.773
	En otras formas	16.356	6.021	-63,2%	-10.335
Donostialdea	<b>Total</b>	<b>129.237</b>	<b>138.449</b>	<b>7,1%</b>	<b>9.212</b>
	En propiedad	111.377	113.027	1,5%	1.650
	En alquiler	10.296	22.780	121,3%	12.484
	En otras formas	7.564	2.642	-65,1%	-4.922
Lasarte-Oria	<b>Total</b>	<b>6.902</b>	<b>7.754</b>	<b>12,3%</b>	<b>852</b>
	En propiedad	5.992	6.536	9,1%	544
	En alquiler	533	1.011	89,7%	478
	En otras formas	377	207	-45,1%	-170

Fuente: Censo de Viviendas. Eustat

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

De forma adicional, 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 Lasarte-Oria.

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

Según esta estadística el precio medio de las viviendas en alquiler ha crecido un 18,2% desde 2017 a 2022 hasta 787 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 18,2%, la quinta tasa más elevada de Gipuzkoa.

**Tabla 26. 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	<b>20,5%</b>
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	<b>18,3%</b>
Tolosa	552,4	651,8	<b>18,0%</b>
<b>Lasarte</b>	<b>666,8</b>	<b>787,8</b>	<b>18,2%</b>
Usurbil	617,5	740,4	<b>19,9%</b>
Zarautz	742,2	863,4	16,3%

Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda

De este modo, el precio de la vivienda en alquiler Lasarte en 2022 se situaba en 787 euros de promedio. Si lo comparamos con otros municipios del entorno como Tolosa o Usurbil, el precio es algo superior, pero claramente inferior a la renta media registrada en Donostia (970 euros). De este modo, tanto la demanda endógena de Lasarte-Oria, como de los Ayuntamientos de otros municipios del entorno, especialmente de Donostia, están presionando sobre la reducida oferta de vivienda de alquiler del municipio y su entorno.

## 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, Lasarte-Oria supera esta cota en 2,2 puntos porcentuales, alcanzando un nivel medio de esfuerzo del 32,2%. Esto refleja un mercado de alquiler tensionado, donde una parte significativa de la renta de las familias se destina al pago del alquiler y suministros, lo cual puede limitar su capacidad para cubrir otras necesidades básica o ahorrar.

**Tabla 27. 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	<b>31,6%</b>
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	<b>35,4%</b>
Soraluze-Placencia de las Armas	464,5	33.147	26,2%
Tolosa	632,4	41.291	25,9%
<b>Lasarte</b>	<b>729,8</b>	<b>36.786</b>	<b>32,2%</b>
Usurbil	701,2	40.842	28,2%
Zarautz	825,5	45.479	28,6%

Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda

Por tanto, en Lasarte-Oria, tanto el incremento del precio medio de alquiler, supera el incremento estipulado por la ley, como el esfuerzo económico que sobrepasa el 30% de la renta media disponible, indica que muchas familias enfrentan dificultades para acceder y mantener una vivienda en alquiler en el municipio.

Estas condiciones subrayan la necesidad de implementar políticas públicas efectivas para estabilizar el mercado y proporcionar apoyo a los hogares más vulnerables, asegurando así un acceso más equitativo a la vivienda.

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

En Lasarte-Oria se han promovido hasta el momento un total de **1.103 viviendas protegidas**, de las cuales 602 tienen la calificación definitiva y 130 se están edificando en la actualidad (calificación provisional), de forma que van a formar parte del patrimonio público de forma permanente.

Situación Calificación	Nº Viviendas
Definitiva	602
Provisional	130
Descalificada	371
<b>Total</b>	<b>1.103</b>

La mayor parte de estas viviendas que cuentan con la calificación permanente que se instauró en Euskadi en 2003 corresponde al régimen de venta o derecho de superficie, en concreto, un total de 560 viviendas, mientras que 42 al régimen de alquiler. En el caso de las viviendas que se están edificando en la actualidad, 30 son en régimen de arrendamiento y 100 en venta.

Situación Calificación	Régimen de acceso	Calificación permanente
Definitiva	Arrendamiento	42
	Venta	560
Provisional	Arrendamiento	30
	Venta	100
<b>Total</b>		<b>732</b>

### Programas de movilización de vivienda vacía

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, en Lasarte-Oria 44 viviendas forman parte del Programa Bizigune y 2 viviendas adicionales del programa ASAP.**

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

En 2024, en Lasarte-Oria, 220 unidades de convivencia percibían algún tipo de prestación para el pago de la vivienda en alquiler libre según datos de Lanbide. Al igual que en el resto de municipios vascos, la Prestación Complementaria de Vivienda vinculada a la renta de garantía de ingresos es la que presenta un mayor nivel de cobertura, y está centrada en los colectivos con necesidades más perentorias de acceso a la vivienda y en concreto a la vivienda en alquiler. El número de unidades de convivencia beneficiarias de la misma es de 67.

Se trata de personas y familias que ya residen en una vivienda en alquiler libre y que, además de la RGI, son beneficiarias de una prestación complementaria de 300 mensuales para el pago de la renta de alquiler.

Adicionalmente, por lo que respecta a las Ayudas de Emergencia ( 300 euros/mes por ayuda) con datos actualizados al primer trimestre de 2024 la situación es la siguiente:

- AES para alquiler vivienda: un total de 42 unidades de convivencia han sido beneficiarias de las viviendas
- AES para hipoteca: se han concedido 14 ayudas

Por lo que respecta al **Derecho Subjetivo a la Vivienda**, un total de 47 unidades de convivencia que residen en Lasarte-Oria lo tienen reconocido, y de las mismas, 16 son beneficiarias de la Prestación Económica de Vivienda. Esta prestación integrará en breve a la Prestación Complementaria de Vivienda en una sola ayuda al alquiler para los colectivos con mayor necesidad de vivienda.

**Tabla 28. Expedientes asociados al Derecho Subjetivo de Vivienda 2023**

	<b>Prioridad adjudicación</b>	<b>PEV</b>	<b>Adjudicación de vivienda</b>	<b>Total general</b>
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>16</b>	<b>26</b>	<b>47</b>

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

## **Gaztelagun**

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

**Un total de 50 personas jóvenes que residen en una vivienda en alquiler libre en Lasarte-Oria son actualmente beneficiarios de esta prestación**, la mayoría se sitúan en el tramo de edad de 24 a 29 años. Las mujeres son mayoría entre las personas beneficiarias, lo que viene a mostrar la mayor necesidad de emancipación de este colectivo.

**Tabla 29. Personas beneficiarias de Gaztelagun según género y edad. 2023**

	entre 18 y 23	entre 24 y 29	entre 30 y 35	Total general
<b>Mujer</b>	5	19	9	33
<b>Hombre</b>	2	11	4	17
<b>Total</b>	7	30	13	50

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

En Lasarte-Oria Se establece un tope máximo en la renta de alquiler que no puede superar los 750 euros mensuales, al forma parte del área metropolitana de Donostia-San Sebastián y disponer de más de 10.000 habitantes. Aunque esta renta se sitúa en algunos casos por debajo de las rentas abonadas por un número significativo de viviendas en Lasarte-Oria, no se aleja excesivamente del promedio analizado anteriormente según los datos de la EMAL que se situaba cerca de los 800 euros de promedio.

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

## **Lucha contra el riesgo de exclusión residencial**

Finalmente, en el ámbito de la lucha contra la exclusión residencial el Ayuntamiento de Lasarte-Oria dispone de Viviendas Tuteladas/Emergencia.

Se trata de dos viviendas tuteladas y para emergencias habitacionales, que cuentan con seis usuarios. En principio, habría disponibilidad para abrir una tercera vivienda tutelada y para emergencias habitacionales pero no se detecta necesidad aunque sí se dispone de consignación presupuestaria para ello. El presupuesto anual del programa es de 65.000 € aunque su impacto económico, con la liquidación del 2023 terminada, fue de 52.523,30 €.

## 9.- CONCLUSIONES

### Tendencias demográficas y su incidencia en las necesidades de vivienda

- La población de Lasarte ha crecido a un ritmo tres veces superior a la media vasca durante estas dos primeras décadas del siglo XXI. Desde 2001 se ha incrementado en un total de 2.405 habitantes hasta alcanzar 19.504 personas en 2022.
- En este orden de cosas, un elemento diferencial de este crecimiento demográfico de relevancia para este diagnóstico se asocia al mayor crecimiento de la población de Lasarte-Oria respecto a Donostialdea y Gipuzkoa en la en la década de 2010 a 2020. De este modo, a diferencia de su entorno, la población de Lasarte-Oria ha podido mantener el ritmo de crecimiento por encima del 5% en estos 10 años. Incluso entre 2020 y 2022 la población crece en un 2,7% mientras que en el conjunto de Gipuzkoa o Donostialdea la población se estanca o incluso se reduce. Todo ello incide en una mayor presión de la demanda de vivienda en Lasarte-Oria que incide de forma especialmente intensa en el mercado de alquiler.
- Asimismo, Lasarte-Oria ha experimentado de forma especial significativa la presión de la demanda de vivienda de la población menor de 35 años proveniente de otros ámbitos territoriales, especialmente de Donostia. Según el análisis de los datos que ha proporcionado Eustat para la realización del diagnóstico, en Lasarte Oria se han empadronado en los últimos años cerca de 5.559 jóvenes provenientes de otros municipios del entorno o del extranjero. En cambio, 4.625 personas jóvenes que han estado en algún momento empadronadas en Lasarte-Oria se han mudado a otros municipios fuera de Lasarte-Oria. Por tanto, hay un saldo positivo de 934 personas jóvenes que se han empadronado en Lasarte-Oria en los últimos 12 años.
- La aportación de la población extranjera ha sido decisiva para el significativo incremento de la población de Lasarte-Oria en los últimos años. Las personas nacidas fuera de España se han multiplicado por seis desde 2021, pasando de suponer apenas 346 personas en 2001 a superar las 2.500 en 2023. El crecimiento de la población extranjera ha sido superior en el municipio que el registrado en Donostialdea y en Gipuzkoa.
- En todo caso, a pesar del saldo positivo de la migración, el perfil demográfico del municipio refleja una tendencia al envejecimiento, en sintonía con lo observado en el resto de ámbitos territoriales cercanos. En 2001 las personas mayores de 65 años suponían un 12,5% sobre el total de los habitantes de Lasarte-Oria. En 2023 casi suman un cuarto de la población (24%), registrando un incremento de 2.619 personas mayores de 65 años con respecto al año 2001, hasta alanzar la cifra de 4.759 personas en 2023.

- Todo ello repercute en un menor número de personas que residen por vivienda y un uso menos intensivo del parque de viviendas e incide negativamente sobre las posibilidades de emancipación y acceso a la vivienda de la población joven y de las personas que vienen a vivir a Lasarte-Oria.

### **Nivel de renta de los hogares y situación de los hogares con menos ingresos**

- Uno de los indicadores clave a la hora de tipificar un área o municipio como zona tensionada se asocia la renta media de los hogares (independientemente de que residan en régimen de compra o alquiler). Al igual que otros municipios que se han detectado como zonas tensionadas en el informe publicado por el Observatorio Vasco de la Vivienda, la renta disponible media de los hogares es clave a la hora de que el indicador de esfuerzo económico haya permitido tipificar como zonas tensionadas buena parte del área metropolitana de Donostia y Bilbao.
- La presión de la demanda de vivienda de las personas que tratan de acceder a una vivienda y residen en Donostia genera un efecto negativo sobre Lasarte-Oria al presionar al alza el precio de la vivienda en Lasarte-Oria. Todo ello ha incidido en un incremento del precio del alquiler que supera al que experimenta la renta disponible de los hogares de estos municipios, que se mantienen en los niveles más reducidos del conjunto de Euskadi.
- Además, en Lasarte-Oria la renta disponible en 2021 se sitúa en 36.786 euros, muy por debajo de la renta media de Donostialdea y de la media gipuzkoana que supera la cota de los 40.000 euros.
- Incluso, la situación de las personas y hogares que se plantean acceder a una vivienda (las personas más jóvenes) y/o de las personas y familias que han accedido a la vivienda en los últimos años resultaría más desfavorable que la renta media disponible por hogar del municipio que publica Eustat. Tras la Gran Recesión la renta media de los hogares se redujo en términos nominales desde 2011 a 2015 en un 7,1% en Lasarte-Oria el municipio, y con mayor intensidad que en el resto de ámbitos territoriales. Aunque se ha recuperado la renta media a partir de 2015, el incremento acumulado desde 2011 es de apenas unos 3.500 euros en seis años (+6%), lo que se sitúa por debajo del 11% que ha aumentado la inflación desde 2011.
- Por tanto, en buena medida, el tensionamiento del mercado de la vivienda en Lasarte-Oria se asocia también a lo reducido de la renta disponible media del municipio y, especialmente, de los hogares que han tenido que acceder a una vivienda en los últimos diez o quince años.

## Necesidades y demanda de vivienda

- Mediante el trabajo realizado en el análisis del Padrón, se constata que 1.323 jóvenes de 18 a 34 años están emancipados/as y empadronados/as en Lasarte-Oria. De este modo la tasa de emancipación se sitúa en el 40,3% sobre la población joven empadronada en el municipio. Esta tasa de emancipación resulta claramente superior a la media de Euskadi que en 2021 se situaba en el 32,9% según el Observatorio Vasco de la Juventud<sup>2</sup>.
- Los niveles de emancipación varían considerablemente según la edad, de forma similar a lo que se observa en el conjunto de Euskadi. Entre las y los jóvenes de 18 a 23 años la tasa de emancipación es del 14,3%, crece al 38,6% entre 24 y 28 años y aumenta hasta el 69,5% entre las personas de 29 a 34 años.
- A pesar de este mayor nivel de emancipación, la demanda de vivienda protegida en Lasarte-Oria es significativamente elevada. De este modo, en el primer trimestre de 2024 un total de 1.542 unidades de convivencia estaban inscritas en Etxebide solicitando una vivienda protegida. De estas unidades de convivencia, 767 se corresponden con personas y familias que están empadronadas en Lasarte-Oria, mientras que las 765 unidades de convivencia restantes son personas y familias de otros municipios que han solicitado una vivienda protegida en Lasarte-Oria.
- Este nivel de demanda resulta elevado si se compara con la media de Euskadi. En Lasarte-Oria se registran 8,5 solicitudes por cada 100 habitantes. De este modo, el porcentaje de solicitudes de vivienda en Etxebide que demanda residir en viviendas protegidas en Lasarte-Oria respecto a la población del municipio prácticamente resulta cerca de tres veces superior a la media de Euskadi. Se trata este de un indicador que viene a acreditar la notable demanda de vivienda protegida en Lasarte-Oria.
- Resulta especialmente reseñable que la importancia relativa de la demanda proveniente de personas no empadronadas en Lasarte-Oria es muy significativa, dado que supone la mitad del total de solicitudes de vivienda protegida en el municipio, lo que es coherente con la referida presión de la demanda proveniente de los municipios limítrofes.
- Por lo que respecta al régimen de demanda, dos de cada tres personas y familias empadronadas en Lasarte-Oria (500 unidades de convivencia) demandan vivienda protegida en régimen de alquiler protegido. En cambio, en el caso de la demanda proveniente de personas empadronadas en otros municipios, esta proporción se reduce hasta el 57%.
- En este orden de cosas, como sucede en el conjunto de Euskadi, la mayoría de las personas y familias que residen en el parque de alquiler libre se corresponden a personas y familias que demandan vivienda protegida, al no poder abordar el pago de la renta libre en la que están residiendo y necesitar reducir el esfuerzo económico para el

<sup>2</sup> [https://www.gazteaukera.euskadi.eus/estatistikak/PXWeb/pxweb/es/castellano/-/px2676\\_c.px](https://www.gazteaukera.euskadi.eus/estatistikak/PXWeb/pxweb/es/castellano/-/px2676_c.px)

pago de la misma. Son personas y familias con un muy reducido que deben realizar un esfuerzo para el pago de la vivienda que supera ampliamente la cota del 30% de su nivel de ingresos.

### **Evolución del parque de viviendas y del precio de la misma**

- Entre 2010 y 2022 el parque de viviendas de Lasarte-Oria se ha incrementado en un 12%, de forma que cuenta con 927 viviendas familiares más que en 2010 hasta alcanzar las 8.683 viviendas en total. Este crecimiento supera en 4 puntos el crecimiento del parque de viviendas de Donostialdea y supera al crecimiento demográfico del municipio en este mismo período (+8%),
- El uso del parque de viviendas es más intenso que hace diez años, debido a la presión de la demanda de vivienda. Las viviendas principales suponen 9 de cada 10 viviendas del municipio (90.5% del total de viviendas), mientras que la vivienda no principal representa el 9,5% del total de viviendas de Lasarte-Oria, cuando en el conjunto de Donostialdea supone el 13,7%, de forma que:
  - Las viviendas no principales se han reducido en un 13,4% desde 2010, frente a un aumento de las viviendas principales del 15,5% (1.052 viviendas más).
  - El número medio de personas empadronadas por vivienda se ha reducido de 2,6 personas por vivienda a 2,4 personas en 12 años.
  - En 2.185 hogares reside una sola persona (el 27% del total de los hogares de Lasarte-Oria) y en 6 de cada 10 hogares residen solo una o dos personas.
- El proceso de análisis del Padrón permite obtener el número y porcentaje de viviendas en las que no se encuentra ninguna persona empadronada. En total, son 673 viviendas que suponen el 7,8% del parque de viviendas de Lasarte-Oria. Aunque el hecho de que una vivienda no cuente con ninguna persona empadronada no implica que se encuentre deshabitada necesariamente, este porcentaje apuntaría a que la incidencia de viviendas vacías no resultaría excesivamente elevada y se situaría por debajo del promedio de otros municipios de similar dimensión en Euskadi, pero debería confirmarse con un análisis específico a partir de datos sobre consumos o similares.
- Asimismo, el precio medio de la vivienda en Lasarte-Oria ha crecido con fuerza en los últimos años, desde 209 mil euros por compraventa en 2020 a 252 mil en 2023, lo que supone una tasa de crecimiento del orden del 20% en 4 años. Por tanto, el acceso a la vivienda se ha complicado para las personas que quieren acceder a su primera vivienda.
- Esta situación, una vez más, tiene que ver no solo con la presión de la demanda endógena, sino también con la proximidad de Donostia y de los municipios del entorno, mediante la excelente comunicación que facilita el transporte público con el municipio, especialmente Eusko Tren, con varios trayectos por hora de apenas 15 minutos de duración cada uno que conectan con el centro de Donostia. De este modo, el precio medio de las compraventas en el área funcional de Donostialdea y Bajo Bidasoa es muy

superior al de Lasarte-Oria, superando ampliamente la cota de los 300.000 euros como promedio por por vivienda. En Donostia resulta todavía superior, superando ampliamente los 400.000 euros por compraventa

## El mercado de alquiler y tensionamiento

- El parque de viviendas en alquiler de Lasarte-Oria se sitúa en 1.101 viviendas en 2021, de forma que algo más de 1 de cada 7 viviendas (13,1% del parque de viviendas de Lasarte-Oria). El peso relativo de la vivienda en alquiler en Lasarte-Oria resulta inferior al del conjunto de Donostialdea (16,5%) . En todo caso, es una tendencia habitual que en los municipios de mayor dimensión el mercado de vivienda disponga de mayor magnitud.
- Por tanto, la dimensión del parque de vivienda en alquiler se ha incrementado notablemente en los últimos años debido a la presión de la demanda que ha tenido que optar por este tipo de régimen dada la escasez de sus recursos. Así, el número de viviendas en alquiler en Lasarte-Oria ha crecido un 89% desde 2011. Es decir, prácticamente se ha duplicado incrementándose desde 553 viviendas en 2011 a 1.011 viviendas en 2021.
- En todo caso, uno de los problemas fundamentales se asocia a la muy escasa oferta de viviendas en alquiler en Lasarte-Oria que no puede responder a la gran demanda existente, situación que es común a Donostialdea y al conjunto de Euskadi. De este modo, apenas existen viviendas ofertadas en los principales portales inmobiliarios y las viviendas que salen al mercado se alquilan en un plazo de tiempo muy reducido.
- Con todo ello, el tensionamiento del mercado de vivienda y especialmente, del mercado de alquiler en Lasarte-Oria se confirma. Así lo refleja el Observatorio Vasco de la Vivienda en sus recientes informes, donde se deduce el carácter tensionado del conjunto del municipio de Lasarte-Oria de acuerdo a los criterios de la ley estatal de vivienda:
  - El precio medio de las viviendas en alquiler ha crecido un 18,2% desde 2017 a 2022 hasta 787 euros de media en 2022. La tasa de incremento supera el 17% (IPC + 3 puntos porcentuales) que plantea la ley, de forma que alcanza la tasa de incremento ya referida 18,2%, la quinta tasa más elevada de Gipuzkoa.
  - Lasarte-Oria supera la cota del 30% máximo de esfuerzo para el pago del alquiler y los suministros de la vivienda, alcanzando un nivel medio de esfuerzo del 32,2%. Esto refleja un mercado de alquiler tensionado, donde una parte significativa de la renta de las familias se destina al pago del alquiler y suministros, lo cual puede limitar su capacidad para cubrir otras necesidades básica o ahorrar.

## La respuesta desde la política de vivienda

El Ayuntamiento de Lasarte-Oria y el Gobierno Vasco vienen implementando desde hace años políticas y programas que se trata de reforzar y complementar de forma paralela a esta declaración:

- La promoción de vivienda protegida realizada durante décadas ha supuesto que se edificaran 1.103 viviendas protegidas, de las que 602 viviendas cuentan con tienen la calificación definitiva y 130 que se están edificando en la actualidad, de forma que van a formar parte del patrimonio público de por vida.
- 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 44 viviendas se encuentran dentro del Programa Bizigune y 2 viviendas en el programa ASAP.
- Finalmente, el sistema de prestaciones y ayudas al alquiler de Euskadi es el más potente del conjunto del Estado. Algo más de 450 unidades de convivencia perciben algún tipo de prestación para el pago de la vivienda en alquiler libre, incluyendo entre las mismas la Prestación Complementaria de Vivienda o la PEV, las Ayudas de Emergencia relacionadas con vivienda y Gaztelagun.