



**ORIOKO ETXEBIZITZAREN ETA
GAZTEEN EMANTZIPAZIO
ESKARIEI ETA PREMIEI
BURUZKO DIAGNOSTIKOA**

Elaborado:

 **Fikertalde**

AURKIBIDEA

1.- SARRERA	5
2.- JOERA DEMOGRAFIKOAK	6
3.- EMANTZIPAZIO MAILAK	13
4.- ANALISI SOZIOEKONOMIKOA	21
5.- ETXEBIZITZA BABESTUAREN ESKARIA	26
6.- ETXEBIZITZA PARKEA	31
6.1.- Etxebizitza parkearen bilakaera	31
6.2.- Etxebizitza parkearen, ezaugarrien arabera	33
7.- SALEROSKETA MERKATUA	36
8.- ALOKAIRU MERKATUA	38
9.- ETXEBIZITZEN ERABILERA INTENTSITATEA	41
9.1.- Etxebizitza nagusiak eta bigarren etxebizitzak	41
9.2.- Etxebizitza turistikoak	43
9.2.- Etxebizitza hutsak	46
10.- GIZARTE ETA ETXEBIZITZA POLITIKEN ERANTZUNA	48
11.- AURREIKUSITAKO GARAPENAK	52
12.- ONDORIOAK	55

Taulen eta grafikoen aurkibidea

Taula 1: Orioko eta inguruko biztanleria, jatorriaren arabera. Pisu erlatiboa, guztizkoaren gainean. 2023	9
Taula 2: Orioko eta inguruko biztanleria, jatorriaren arabera. 2023	10
Taula 3. Auzo bakoitzeko gazteen emantzipazio-tasak, adin tartearen arabera. 2023.	17
Taula 4. Emantzipatu gabeko gazteak (18-34 urte), adin tartearen arabera. 2023.	18
Taula 5. Gazteen emantzipazio-tasaren eboluzioa. 2023.	18
Taula 6. Emantzipatu gabeko gazteak. 2011-2023.	19
Taula 7. Jarduera-tasa, langabezia-tasa eta okupazioa. 2022.	20
Taula 8. Etxebizitza babestuen eskariak Orion. 2023ko III. hiruhilekoa.	25
Taula 9. Orion erroldatutako Etxebideko eskatzaileak, diru-sarreraren arabera. 2023ko III. hiruhilekoa. .	28
Taula 10. Orion erroldatutako pertsonen Etxebideko eskariak, kide kopuruaren eta titularren sexuaren arabera, 2023ko III. hiruhilekoan.	29
Taula 11. Orion erroldatuta ez dauden pertsonen Etxebideko eskariak, diru-sarreraren, kide kopuruaren eta titularren sexuaren arabera, 2023ko II. hiruhilekoan.	29
Taula 12. Orioko eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitza nagusietan bizi den kide kopuruaren arabera.	31
Taula 13. Orioko etxebizitza-parkea zonaldeka, igogailua duten ala ez aintzat hartuta. 2023.	33
Taula 14. Alokairuko etxebizitzaren pisu erlatiboa, Orion eta inguruan. 2022.	38
Taula 15. Alokairuko etxebizitzaren pisu erlatiboaren eboluzioa, Orion eta inguruan. 2011-2022.	39
Taula 16. Orioko eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzaren tipologiaren arabera. 2010-2022.	41
Taula 17. Erroldatutako pertsonarik ez duten etxebizitzak zonaldeka eta hauen baitan duten pisu erlatiboa. 2023.	47
Taula 18. Egun Orion dauden etxebizitza babestuak	49
Taula 19. Onuradunak, adinaren eta generoaren arabera. 2023	50
Taula 20. Onuradunak, adinaren eta generoaren arabera. 2023.	51
Taula 21. Onuradunak, adinaren eta generoaren arabera. 2023.	51
Taula 22. EPOa duten DSBEko espediente aktiboak. 2024.	51
Taula 23. Orioko HAPOan aurreikusitako etxebizitzak.	54
Taula 24. 2018ko uztaila / 2022ko ekaina aldian eraikitzeko udal-lizentzia behar duten etxebizitzak. ..	54
Grafikoa 1. Orioko eta inguruko biztanleria (2001-2023).....	6
Grafikoa 2: Orioko eta inguruko biztanleria. 2001-2023. Aldakuntza-tasa	7
Grafikoa 3: Orioko biztanleria, adin taldearen eta sexuaren arabera	7
Grafikoa 4. Orioko biztanleria, sexuaren eta adinaren arabera. 2023.	8
Grafikoa 5: Orioko biztanleria, sexuaren arabera. 2001-2023.....	8
Grafikoa 6: Orioko biztanleria, adinaren eta sexuaren arabera. 2022	9
Grafikoa 7. Oriotik beste udalerrri batzuetara bizitzera joan diren 36 urtetik beherako pertsonak, helmugako lurraldearen arabera. 2012-2022.....	11
Grafikoa 8. Beste udalerrri batzuetatik Oriora bizitzera etorri diren 36 urtetik beherako pertsonak, jatorriko lurraldearen arabera. 2012-2022.	11
Grafikoa 9. 36 urte azpiko populazioaren joan etorrien saldoa. 2012-2022.	12
Grafikoa 10. Pertsonak erroldatuta dituzten etxebizitzak, auzoaren arabera. 2023.	14
Grafikoa 11. Orion erroldatuta dagoen pertsona kopuru totala, auzoaren arabera. 2023.	14
Grafikoa 12. Pertsonak erroldatuta dituzten etxebizitzetako batez besteko pertsona kopurua, zonaldearen arabera. 2023.	15
Grafikoa 13. Etxebizitzak, etxebizitza bakoitzean erroldatutako pertsona kopuruaren arabera. 2023... ..	15
Grafikoa 14. 18 eta 34 urte arteko biztanleek Orion duten pisu erlatiboa, auzoaren arabera. 2023.	16
Grafikoa 15. Gazteen emantzipazio-tasak, adin tartearen arabera. 2023.	16
Grafikoa 16. Emantzipatu gabeko gazteak (18-34 urte), adin tartearen arabera, eta emantzipatuta EZ dauden pertsonen %, gazteen guztizkoaren gainean. 2023.	18

Grafikoa 17. Lanbiden erregistratutako langabezia-tasaren bilakaera Orion. 2006-2023.	20
Grafikoa 18. Familien errenta erabilgarria. 2001-2021.	21
Grafikoa 19. Familien batez besteko errenta erabilgarria, 2011-2021.	23
Grafikoa 20. Pertsonen batez besteko errenta erabilgarria, sexuaren arabera. 2001-2021.	23
Grafikoa 21. Orioko pertsonen eta familien eskaera kopurua Etxebiden, eskatutako erregimenaren arabera. 2023ko III. hiruhilekoa.	26
Grafikoa 22. Egun, zein da zure egoera etxebizitzari dagokionez? Emantzipatutako pertsonak eta familiak vs emantzipatu gabeak. Euskadiko datuak eta lurralde historikoen arabera.	27
Grafikoa 23. Orioko eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzaren antzinatasunaren arabera. 2022. ...	32
Grafikoa 24. Orioko eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzaren antzinatasunaren arabera. 2010-2022.	32
Grafikoa 25. Orioko eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzaren batez besteko azalera erabilgarriaren arabera. 2010-2022.	34
Grafikoa 26. Orioko etxebizitza berri eta erabilien salerosketen hiruhilekoko bilakaera: 2007-2023.	35
Grafikoa 27. Etxebizitza berri eta erabilien salerosketen hiruhilekoko bilakaera, Orion eraikitako metro karratuko prezioa: 2007-2023 (batez besteko mugikorra).	36
Grafikoa 28. Hileko batez besteko alokairu-errenta. 2017-2022.	40
Grafikoa 29. Gipuzkoako kostaldeko etxebizitza-parkea, etxebizitzaren nagusien proportzioaren arabera.	42
Grafikoa 30. Onuradunak, adinaren arabera. 2023.	50

Mapen aurkibidea

Mapa 1. Orioren kokapen geografikoa.	6
Mapa 2. Orioko udalerraren zonifikazioa.	13
Mapa 3. Zonalde bakoitzeko gazteen emantzipazio-tasak. 2023.	17
Mapa 4. Orioko partzelen eraikuntza urtea: 2000-2023.	30
Mapa 5. Orioko partzelen eraikuntza urtea: 1900-2023.	33
Mapa 6. Orioko etxebizitza turistikoak zonaldeka. 2023.	44
Mapa 7. Erroldatutako pertsonarik ez duten etxebizitzak zonaldeka eta hauen baitan duten pisu erlatiboa. 2023.	46
Mapa 8. HAPOan aurreikusitako etxebizitzaren garapena.	53

1

SARRERA

Azken urteotan, etxebizitza EAEko gizartearen kezka nagusienetako bat bilakatu da. Batez ere 2008ko krisia geroztik, etxebizitza bat eskuratzeko zailtasunak biderkatu egin dira, izan ere, familiek etxebizitza egin behar duten ahalegin ekonomikoa hazi egin da eta, ondorioz, orokorrean asko konplikatu da etxebizitza bat erosteko edo alokatzeko aukera, bereziki kolektibo zaurgarrientzat.

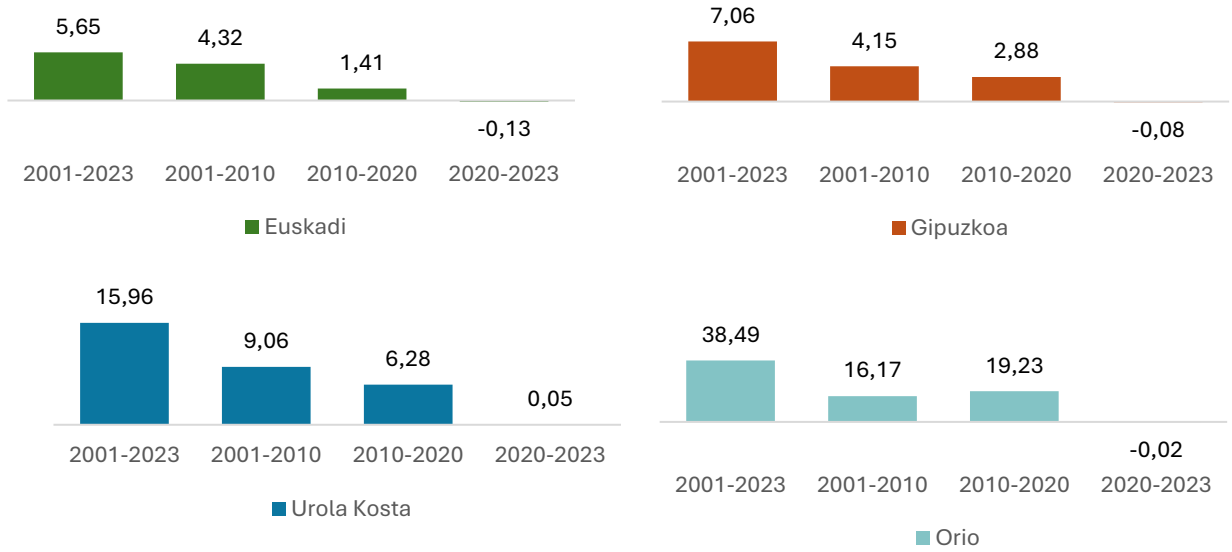
Aipatutakoaren harira, txosten honen xede nagusia Orioko etxebizitzaren egoeraren analisi bat egitea izango da, arlo honetan garatu diren joera eta problematika nagusiak zein diren identifikatuz. Horretarako, udalerriko populazioaren datu demografiko zein sozioekonomikoak aztertu eta hauek etxebizitza merkatuaren egoerarekin erlazionatuko dira, horrela, oriotarrek etxebizitza bat eskuratzeko orduan izan ditzaketen arazoak identifikatuko dira, egungo egoeraren erradiografia argi bat sortuz.

Zehazki, honako hau bilatuko da:

- Oriok etxebizitzaren arloan dituen arazo eta erronka nagusiak identifikatzea.
- Etxebizitzara sarbidea aztertzea, etxebizitza merkatuaren egoera, bizilagunen egoera sozioekonomikoa eta edukitze-erregimena kontuan izanik.
- Etxebizitzaren egoera hobetzeko potentziala duten aukerak nabarmentzea.
- Egindako diagnostikoa oinarri izanik egoera hobetzeko gidalerro orokorra proposatzea.

Diagnostikoa garatzeko metodologiaren helburua, analisi kuantitatiboak eta kualitatiboak uztartuz, Orioko etxebizitzaren egoeraren ikuspegi integrala izatea izango da.

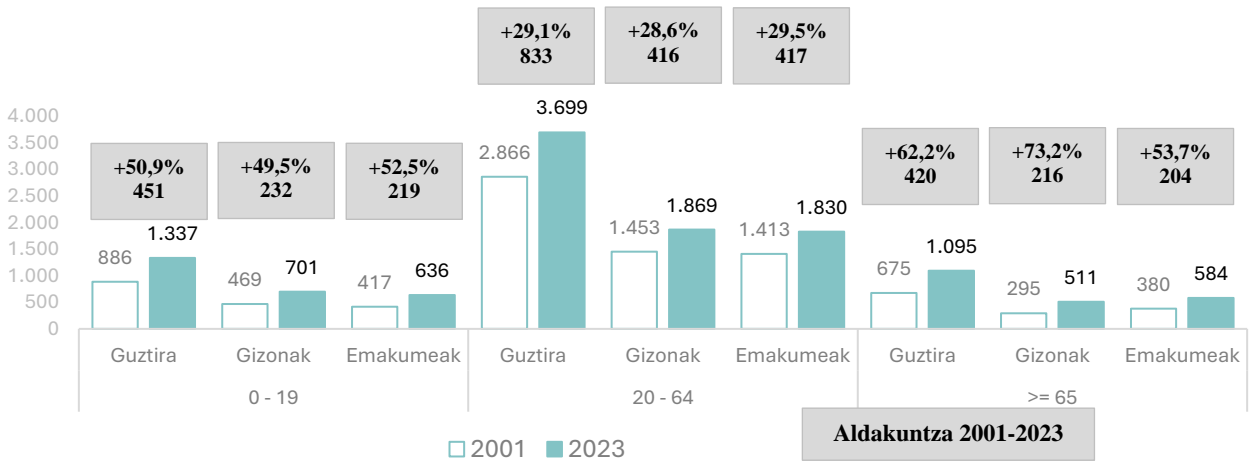
Grafikoa 2: Orioko eta inguruko biztanleria. 2001-2023. Aldakuntza-tasa



Iturria: Eustat

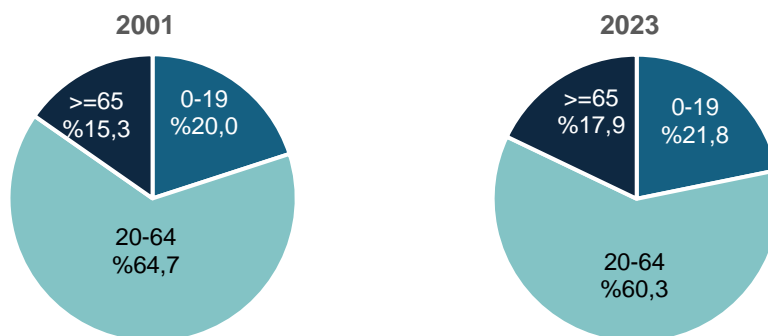
Hazkundearen ezaugarriei dagokionez, bai emakumezkoetan eta bai gizonezkoetan oso berdintsua izan da, eta hau, egun duen errealitate demografikoarekin lotu daiteke: gizonezkoek populazioaren %50,08 osatzen dute eta emakumezkoek %49,70. Hala ere, emakumezkoek duten bizi-itxaropen handiagoarengatik, adinak gora egiten duen heinean eta, batez ere, 65 urteetatik aurrera, hauen pisu erlatiboa hazi egiten da.

Grafikoa 3: Orioko biztanleria, adin taldearen eta sexuaren arabera



Iturria: Eustat eta elaborazio propioa

Grafikoa 4. Orioko biztanlera, sexuaren eta adinaren arabera. 2023.



Iturria: Eustat

Adinaren harira, piramideak mendebaldeko herrialdetan garatzen ari den zahartze prozesu berbera islatzen du eta, horregatik, datozen urteetara begira, populazioaren zahartze prozesua erronka nagusienetako bat bilakatuko da, etxebizitzak hauen beharretara egokitu beharko baitira, hala nola, irisgarritasuna hobetuz.

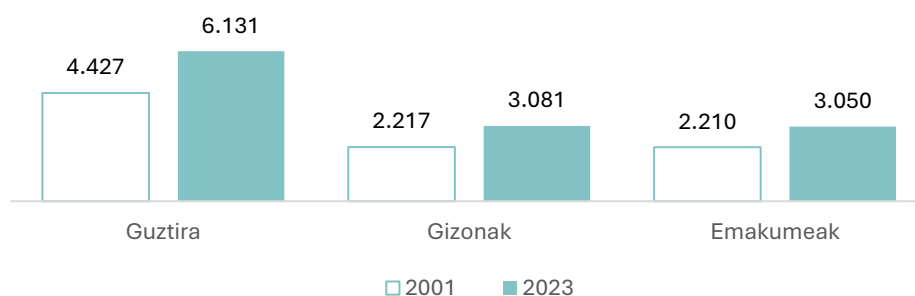
Oriok zahartze prozesua modu apalago batean jasan du

Hala ere, esan beharra dago, herriko populazioa inguruko eremuetakoa baino gazteagoa dela. Orion biztanle zaharren (65 urte baino gehiago) pisu erlatiboa EAEko batez bestekoaren 5,6 puntu azpitik kokatzen da eta, aldiz, gazteen pisu erlatiboa Euskadin baino %3,6 altuagoa da.

Zentzu horretan, nabarmentzekoa da Oriok izan duen eboluzioa, orokorrean aipatutako zahartze prozesua modu apalago batean jasan baitu. Hau hainbat faktoreren ondorio da: alde batetik, Orioko gazteen ehunekoa (+1,8 p.p.) Euskadiko batez bestekoaren (+0,7 p.p.) gainerik hazi da eta, bestetik, Euskadin zaharren portzentajeak nabarmen gora egin duen moduan (+5,5 p.p.), Orion ez da horrenbeste handitu (+2.6 p.p.) eta, horrek, esan bezala, zahartze prozesua leundu du.

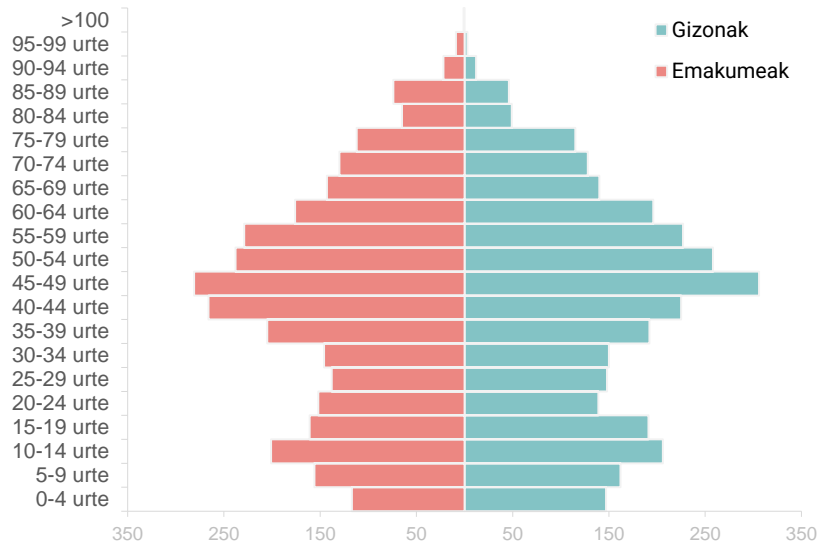
Beraz, zaharren beharrak ez ezik, gazteen etxebizitza beharrak asetzea ezinbestekoa izango da, emantzipazioa errazteko mekanismoak martxan jartzean zentratuz.

Grafikoa 5: Orioko biztanleria, sexuaren arabera. 2001-2023



Iturria: Eustat

Grafikoa 6: Orioko biztanleria, adinaren eta sexuaren arabera. 2022



Iturria: Eustat eta elaborazio propioa

Orioko biztanleriaren osaera aztertuz, joera argi bat antzeman daiteke: atzerritarrek pisu erlatiboa irabazi dute azken bi hamarkadetan zehar. Zehazki, 2001. urtean atzerritarrek populazioaren %1,6 suposatzen zuten, eta, gaur egun, berriz %11,6. Beraz, 20 urteetan hamar aldiz biderkatu da. Baina, joera hau ez da Orion modu isolatuan gertatu den zerbait, dinamika orokor baten baitan kokatu beharko litzateke, eboluzio bera izan baitu eskualdeko, Gipuzkoako eta Euskadiko biztanleriak.

Taula 1: Orioko eta inguruko biztanleria, jatorriaren arabera. Pisu erlatiboa, guztizkoaren gainean. 2023

		2001	Pisu erlatiboa (%)	2023	Pisu erlatiboa (%)
Euskadi	Guztira	2.079.210		2.196.745	
	EAE, guztira	1.506.957	72,5	1.556.292	70,8
	Beste probintziak	525.713	25,3	362.542	16,5
	Atzerrikoa	46.540	2,2	277.911	12,7
Gipuzkoa	Guztira	672.434		719.875	
	EAE, guztira	511.085	76,0	529.310	73,5
	Beste probintziak	146.035	21,7	99.769	13,9
	Atzerrikoa	15.314	2,3	90.796	12,6
Urola Kosta	Guztira	66.199		76.767	
	EAE, guztira	57.552	86,9	62.968	82,0
	Beste probintziak	7.552	11,4	5.921	7,7
	Atzerrikoa	1.095	1,7	7.878	10,3
Orio	Guztira	4.427		6.131	
	EAE, guztira	3.890	87,9	4.962	80,9
	Beste probintziak	468	10,6	459	7,5
	Atzerrikoa	69	1,6	710	11,6

Iturria: Eustat

Taula 2: Orioko eta inguruko biztanleria, jatorriaren arabera. 2023

		2001-2023 Aldakuntza %	Eboluzioa
Euskadi	Guztira	5,7	117.535
	EAE, guztira	3,3	49.335
	Beste probintziak	-31	-163.171
	Atzerrikoa	497,1	231.371
Gipuzkoa	Guztira	7,1	47.441
	EAE, guztira	3,6	18.225
	Beste probintziak	-31,7	-46.266
	Atzerrikoa	492,9	75.482
Urola Kosta	Guztira	16	10.568
	EAE, guztira	9,4	5.416
	Beste probintziak	-21,6	-1.631
	Atzerrikoa	619,5	6.783
Orio	Guztira	38,5	1.704
	EAE, guztira	27,6	1.072
	Beste probintziak	-1,9	-9
	Atzerrikoa	929	641

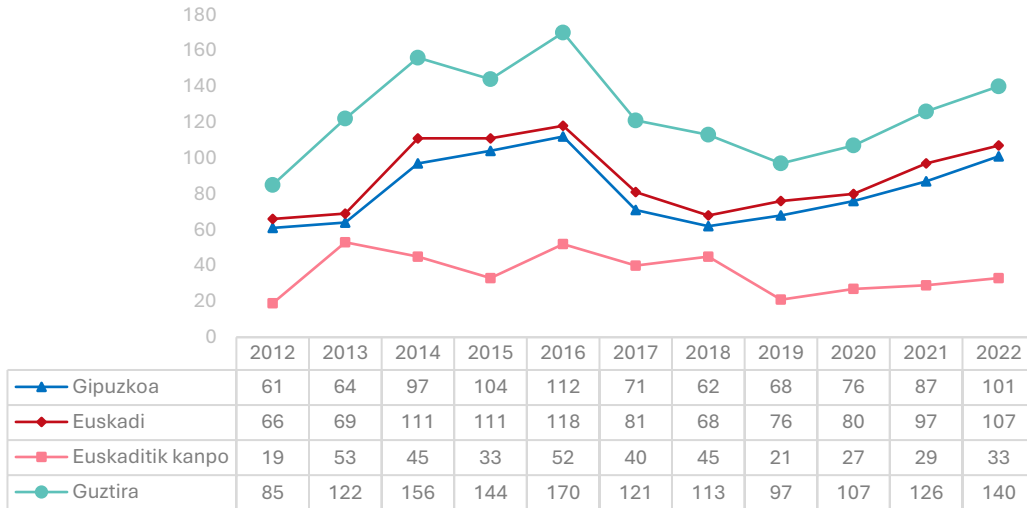
Iturria: Eustat

Barne migrazioari eta atzerritarren etorrerari esker hazi da batik bat Orioko biztanleria.

Esan bezala, 2001 urtea geroztik Oriok 1.704 biztanle irabazi ditu eta hazkundearen profila orekatua dela esan daiteke. Izan ere, atzerritarren kopurua 69 izatetik 710 izatera pasa da, hau da, 10 aldiz biderkatu da, baina bertako populazioak ere ageriko hazkundera izan du (1.072 pertsona gehiago). Honek, orokorrean Euskadin izandako eboluzio demografikoarekin kontrastatzen du, Euskadin bertakoen hazkunderak %40 gainditzen ez duen moduan, Orion %63koa izan baita.

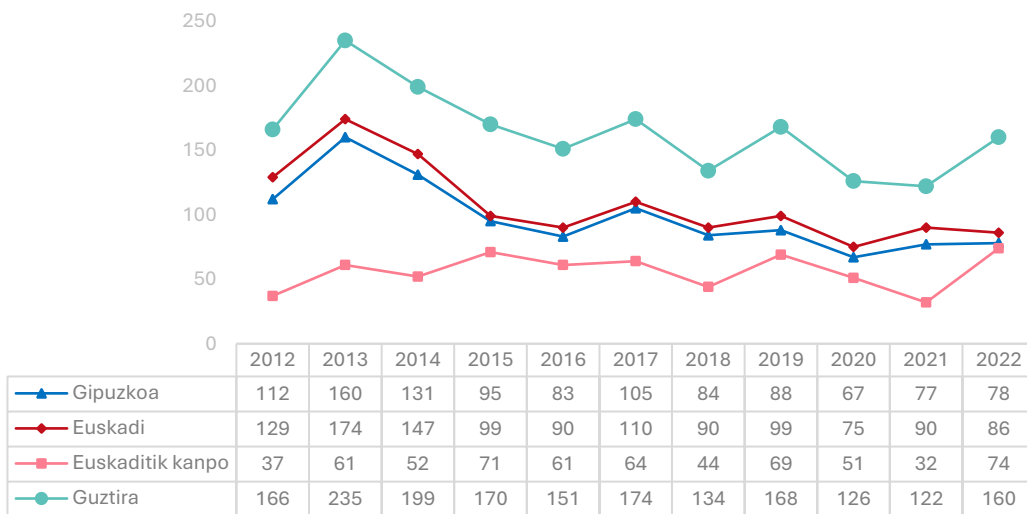
Hala, Eustatek emandako datuak aztertuz, 2012tik gaur egunera bitartean 36 urte azpiko biztanleen mugimenduak identifikatu daitezke. Denbora tarte horretan, fluxuen saldoa positiboa izan da eta, beraz, udalerrira utzi duten baino gazte gehiago errolatu da Orion. Zehazki, 2012tik 1381 gazte izan dira Oriotik beste udalerrira batzuetara bizitzera joan direnak eta, aldiz, 1805 beste udalerrira batzuetatik Oriora bizitzera joan diren gazteak. Hortaz, saldo positiboa 424koa izan da 2012tik 2022ra bitartean.

Grafikoa 7. Oriotik beste udalerrri batzuetara bizitzera joan diren 36 urtetik beherako pertsonak, helmugako lurraldearen arabera. 2012-2022.



Iturria: Eustat

Grafikoa 8. Beste udalerrri batzuetatik Oriora bizitzera etorri diren 36 urtetik beherako pertsonak, jatorriko lurraldearen arabera. 2012-2022.

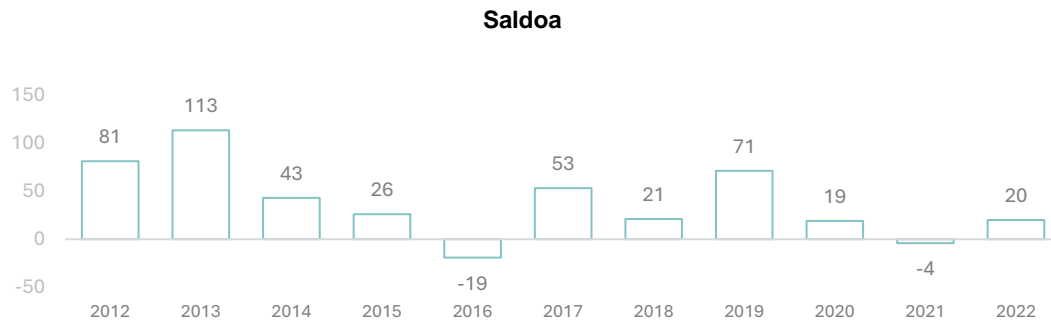


Iturria: Eustat

Udalerrira etorri diren gazteen artean, %34k Euskaditik kanpo zuen jatorria eta gainontzeko %66k Euskadiren barnean, azken hauen %90en jatorria Gipuzkoa izanik. Beraz, aipatu bezala, Orioko hazkunde demografikoan atzerritarren etorrerak eragin aipagarria izan duen arren, gazteen artean barne mugimenduek izan duten adierazgarritasuna aipatzeko izan da baita ere.

Beraz, atzerritarren immigrazioaz gain, udalerriko hazkunde demografikoan eragin handia izan dute barne mugimenduek, hau da, Euskadiko beste udalerrri batzuetatik Oriora bizitzera joan diren pertsonak. Zentzu horretan, garrantzitsua da aipatzea errentak izan duen igoeran zeresan handia izan dutela biztanle hauek, atzerritarrekin alderatuz, hauen maila sozioekonomikoa hobea izaten baita. Horregatik, agian biztanle berri hauen etorrera etxebizitzaren erosketarekin lotuago egon daiteke eta ez horrenbeste alokairuarenarekin, errenta baxuagoa duten eta atzerritik datozen pertsonekin gertatzen den bezala. Ondorioz, barne mugimenduen emaitza diren etorrerek ez lukete alokairu merkatua horrenbeste presionatuko.

Grafikoa 9. 36 urte azpiko populazioaren joan etorrien saldoa. 2012-2022.



Iturria: Eustat

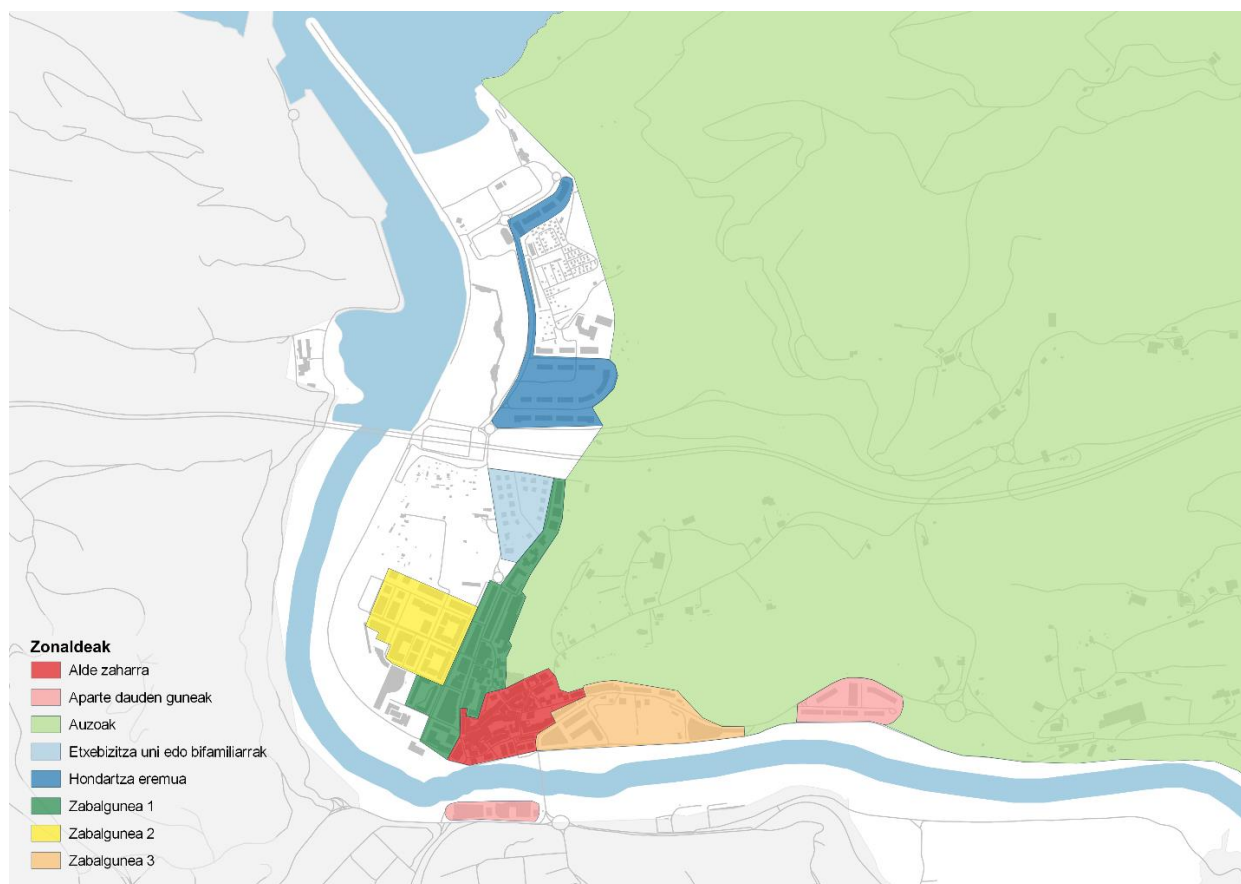
3 EMANTZIPAZIO MAILAK

Kapitulu hau egiteko, errolda anonimoaren analisi xehea egin dugu. Errolda aztertuta, Orion erroldatutako eta dagoeneko emantzipatutako pertsona gazteen emantzipazio-tasak eskura daitezke, zonaldearen arabera. Guztira, pertsonak erroldatuta dituzten 2.448 etxebizitza zenbatu dira, horietan 6.184 pertsona bizi direlarik.

Aipatu bezala, azterketa hau zonaldeka egin da, udalerraren baitan dauden eremu nagusiak identifikatuz. Hauek dira aukeratu diren zortzi eremuak eta hauetako bakoitzean erroldatutako pertsona kopurua:

- Alde Zaharra (973 pertsona)
- Aparte dauden gunek (497 pertsona)
- Auzoak (283 pertsona)
- Etxebizitza uni/bi familiarren eremua (85 pertsona)
- Hondartza eremua (650 pertsona)
- Zabalgunea 1 (1.835 pertsona)
- Zabalgunea 2 (1.219 pertsona)
- Zabalgunea 3 (642 pertsona)

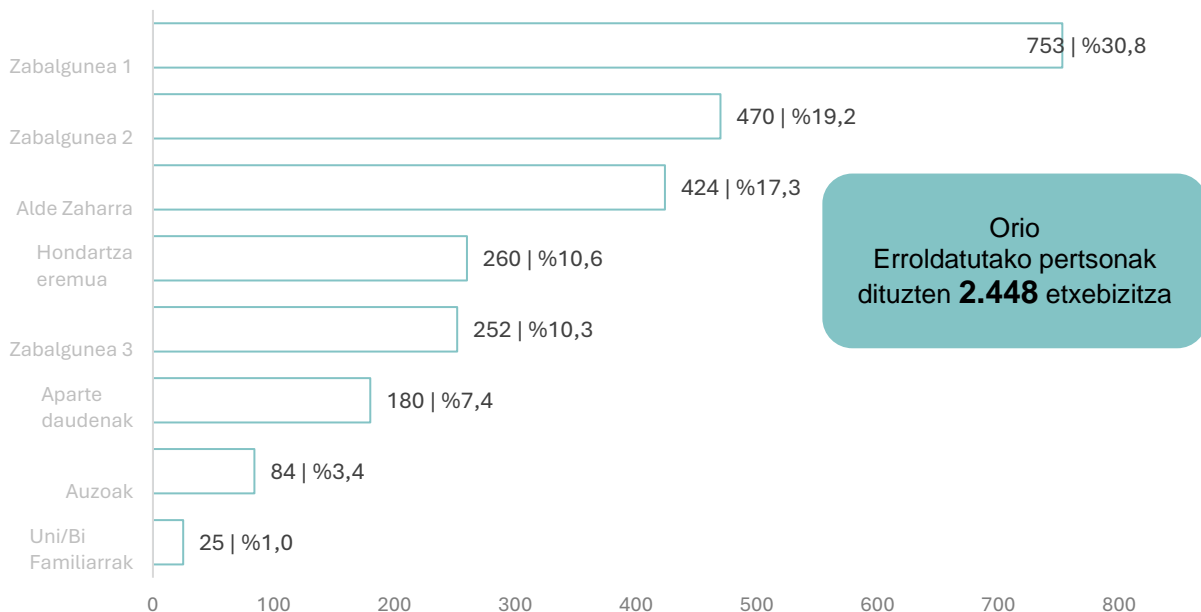
Mapa 2. Orioko udalerraren zonifikazioa.



Iturria: Orioko Udala era elaborazio propioa

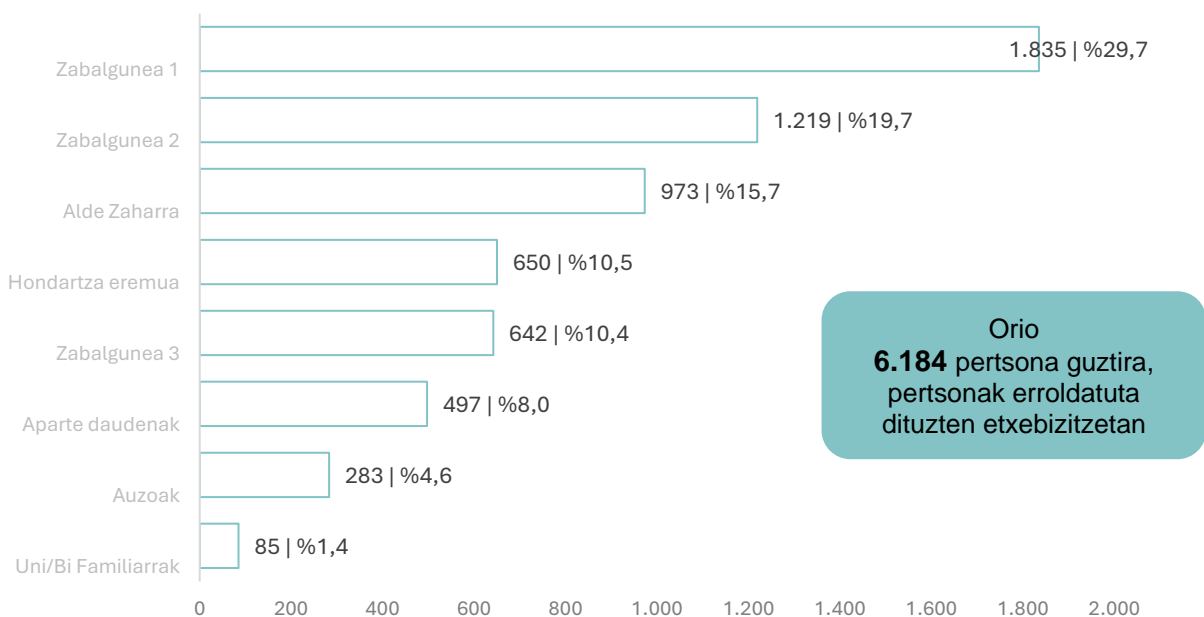
Etxebizitzen banaketari dagokionez, Zabalgunea 1 da biztanle zein etxebizitza gehien biltzen dituen zonaldea (etxebizitzen %30,8 eta populazioaren %29,7). Bigarrena, Zabalgunea 2 izango litzateke (etxebizitzen %19,2 eta populazioaren %19,7) eta, hirugarrena Alde Zaharra (etxebizitzen %17,3 eta populazioaren %15,7).

Grafikoa 10. Pertsonak erroldatuta dituzten etxebizitzak, auzoaren arabera. 2023.



Iturria: Orioko Udaleko errolda eta elaborazio propioa

Grafikoa 11. Orion erroldatuta dagoen pertsona kopuru totala, auzoaren arabera. 2023.

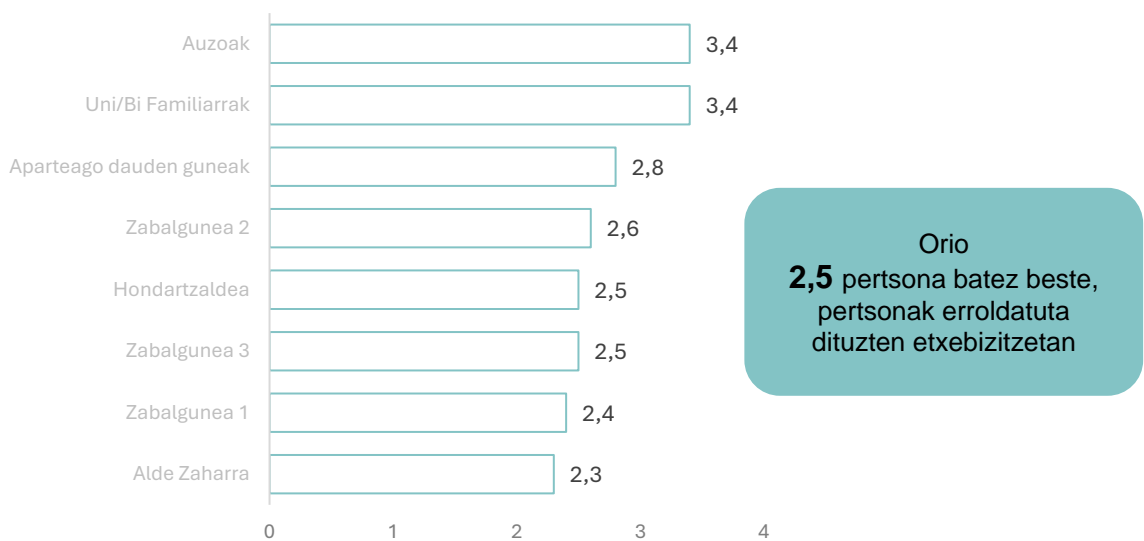


Iturria: Orioko Udaleko errolda eta elaborazio propioa

Joera demografikoen atalean aipatu bezala, Orion etxeen tamaina murrizten joan da azken hamarkadetan, Euskadiko joerarekin bat etorriz. Egun, Orion batez beste 2,5 pertsona bizi dira etxebizitza bakoitzeko, baina zonaldeka ñabardurak antzeman daitezke: Alde Zaharrean (2,3) bizikidetza unitateak inon baino txikiagoak dira eta, periferiako auzoetan, berriz, inon baino handiagoak.

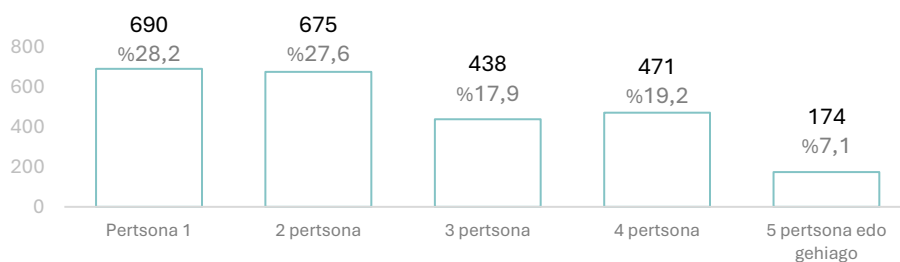
Zentzu horretan, bakarrik edo beste pertsona batekin bizi diren biztanleen pisu erlatiboa handituz doa, izan ere, Orioko etxebizitzaren %28,2an pertsona bat soilik dago erroldatuta eta %27,6an bi. Beraz, udalerrian 1.744 pertsona bizi dira bakarrik eta bizikidetza unitate guztien erdia baino gehiago gehienez bi pertsonaz osatuta daude.

Grafikoa 12. Pertsonak erroldatuta dituzten etxebizitzetako batez besteko pertsona kopurua, zonaldearen arabera. 2023.



Iturria: Orioko Udaleko errolda eta elaborazio propioa

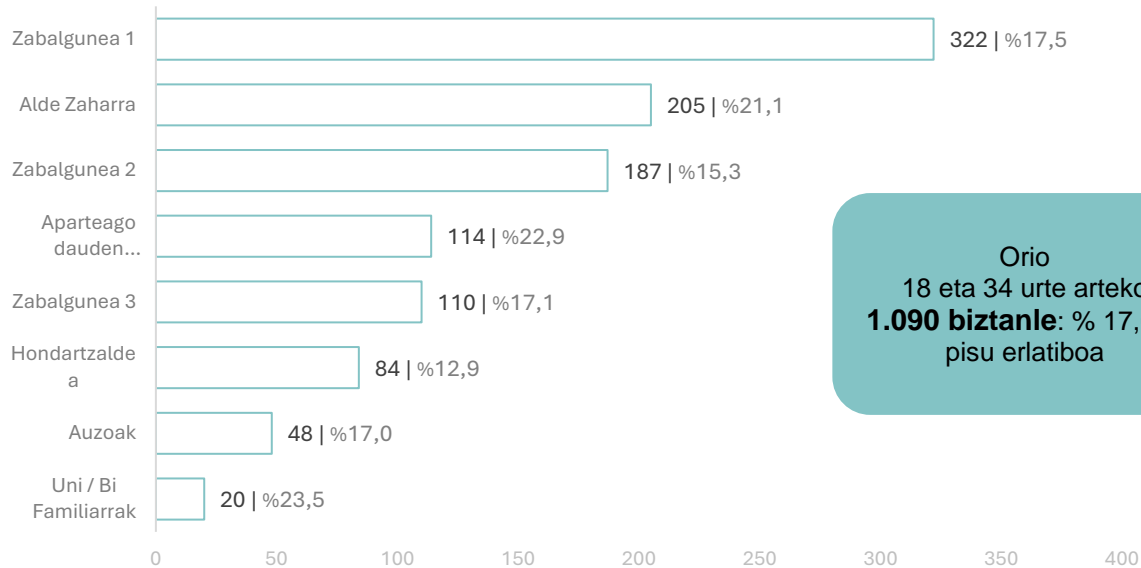
Grafikoa 13. Etxebizitzak, etxebizitza bakoitzean erroldatutako pertsona kopuruaren arabera. 2023.



Iturria: Orioko Udaleko errolda eta elaborazio propioa

Gazteen emantzipazio mailaren analisia egiteko, 18 eta 34 urte arteko populazioa aukeratu da. Orion 18 eta 34 urte arteko 1.090 biztanle daude erroldatuta, populazioaren %17,6. 322 gazterekin, Zabalgunea 1 da gazte gehien biltzen dituen auzoa eta Uni / Bi Familiarrak, berriz, gazte gutxien biltzen dituen. Hala ere, azken honetan bere populazioaren %23,5 emantzipazio adinean dauden gazteak izango lirateke.

Grafikoa 14. 18 eta 34 urte arteko biztanleek Orion duten pisu erlatiboa, auzoaren arabera. 2023.



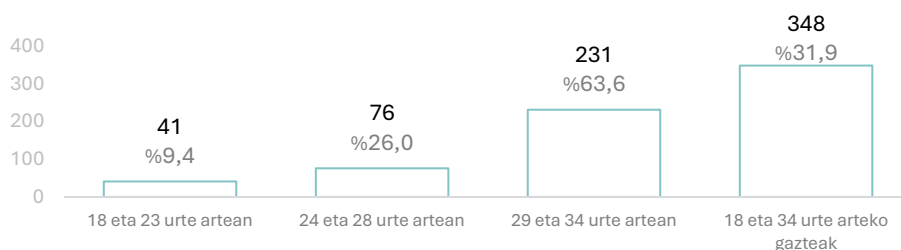
Iturria: Orioko Udaleko errolda eta elaborazio propi

Emantzipazio adinean dauden 348 gazte emantzipatuta daude Orion, emantzipazio-tasa %31,9koa izanik

Emantzipazio adinean dauden 1.090 biztanleetatik 348 gaur egun emantzipatuta daude Orion (%31,9). Horrek esan nahi du hamar gaztetik hiru gurasoen etxetik at bizi dela. Nolanahi ere, udalerriko emantzipazio-tasa Euskadikoaren azpitik kokatzen da, bertan portzentajea %32,9koa baita.

Adin-tarte txikiagoak aztertuz joera argia da: adinak gora egiten duen heinean, emantzipazio-tasak ere gora egiten du. Alde horretatik, 18 eta 23 urte arteko gazteak dira emantzipazio-tasa txikiena dutenak (%9,4) eta 29 eta 34 urte arteko gazteak emantzipazio-tasa handiena dutenak (%63,8).

Grafikoa 15. Gazteen emantzipazio-tasak, adin tartearen arabera. 2023.

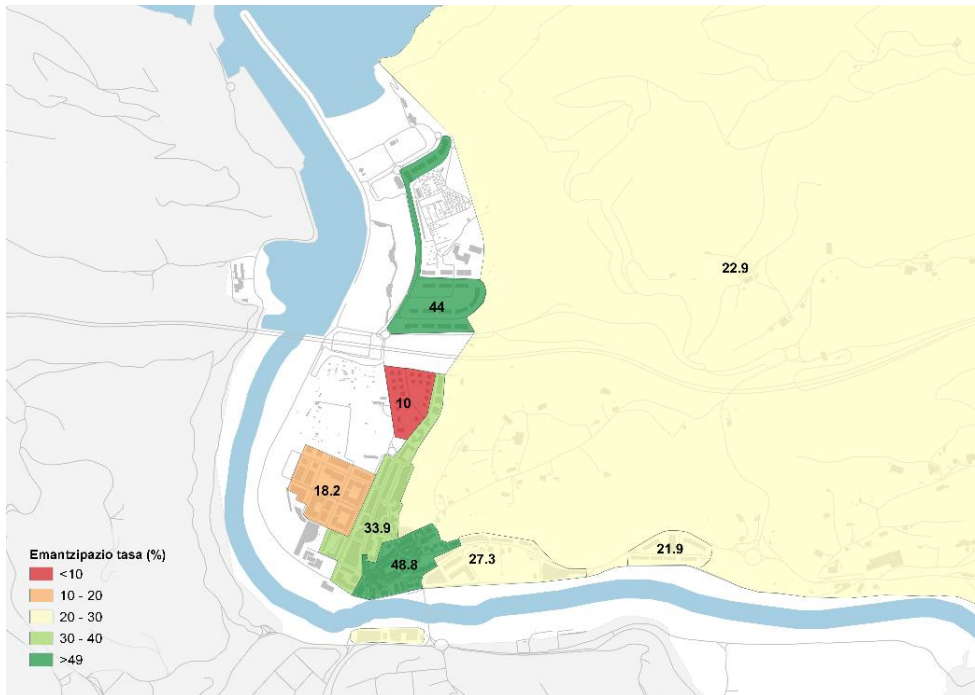


Iturria: Orioko Udaleko errolda eta elaborazio propioa

Zonaldeka, emantzipazio-tasen arteko aldea nabarmena da Orion. Izan ere, eremu batzuetan %50 inguruan kokatzen den bitartean, beste batzuetan ez da %20ra iristen. Alde batetik, 3 dira emantzipazio-tasa handienak dituzten eta udalerriko batez bestekoa gainditzen dituzten eremuak: Alde Zaharra (%48,8), Hondartzaldea (%44,0) eta Zabalgunea 1 (%33,9).

Gainontzeko eremuen kasuan, udalerriko batez bestekoaren azpitik kokatzen dira. Hala ere, emantzipazio-tasa bereziki baxua da lau eremu hauetan: Auzoak (%22,9), Aparteago dauden guneak (%21,9), Zabalgunea 2 (%18,2) eta Uni / Bi Familiarrak (%10).

Mapa 3. Zonalde bakoitzeko gazteen emantzipazio-tasak. 2023.



Iturria: Orioko Udaleko errolda eta elaborazio propioa

Taula 3. Auzo bakoitzeko gazteen emantzipazio-tasak, adin tartearen arabera. 2023.

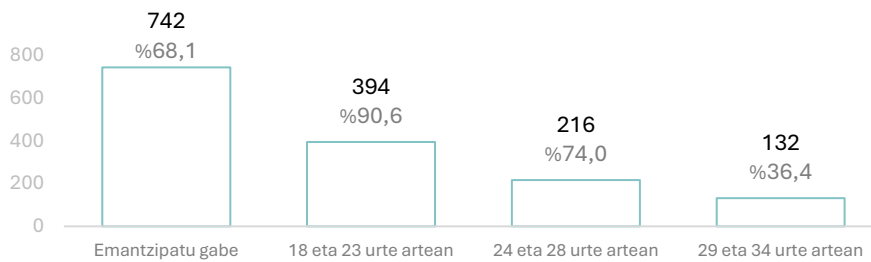
	18 eta 34 urte arteko gazteak, guztira	18 eta 23 urte artean	24 eta 28 urte artean	29 eta 34 urte artean
Alde Zaharra	%48,8	%15,6	%41,1	%78,8
Aparteago dauden guneak	%21,9	%2,0	%3,4	%67,6
Auzoak	%22,9	%5,9	%0,0	%43,5
Hondartzaldea	%44,0	%17,6	%28,6	%75,0
Uni / Bi Familiarrak	%10,0	%0,0	%0,0	%33,3
Zabalgunea 1	%33,9	%14,2	%30,3	%60,2
Zabalgunea 2	%18,2	%2,1	%14,0	%54,2
Zabalgunea 3	%27,3	%8,5	%34,3	%50,0

Iturria: Orioko Udaleko errolda eta elaborazio propioa

Emantzipazio adinean dauden 742 gazte oraindik gurasoen etxean bizi dira

Aitzitik, Orioko 742 (%68,1) gazte oraindik gurasoen etxean bizi dira. Beraz, Orioko gazteen gehiengoa ez da emantzipatu oraindik. Emantzipatu gabeko pisu erlatiboa bereziki azpimarragarria da 18 eta 23 urtekoen artean, non hamarretik bederatzik emantzipatu gabe jarraitzen duen. 24 eta 28 urtekoen artean %74 ez da emantzipatu oraindik eta 29 eta 34 urtekoen artean %36,4.

Grafikoa 16. Emantzipatu gabeko gazteak (18-34 urte), adin tartearen arabera, eta emantzipatuta EZ dauden pertsonen %, gazteen guztizkoaren gainean. 2023.



Iturria: Orioko Udaleko errolda eta elaborazio propioa.

Taula 4. Emantzipatu gabeko gazteak (18-34 urte), adin tartearen arabera. 2023.

	18 eta 34 urte arteko gazteak, guztira	18 eta 23 urte artean	24 eta 28 urte artean	29 eta 34 urte artean
Alde Zaharra	105	54	33	18
Aparteago dauden guneak	89	50	28	11
Auzoak	37	16	8	13
Hondartzaldea	47	28	10	9
Uni / Bi Familiarrak	18	6	8	4
Zabalgunea 1	213	103	69	41
Zabalgunea 2	153	94	37	22
Zabalgunea 3	80	43	23	14

Iturria: Orioko Udaleko errolda eta elaborazio propioa.

2011ko eta 2023ko erroldaren datuak aztertuz, emantzipatzeko baldintzen okerragotze bat egon dela antzeman daiteke, Orion gazteen emantzipazio-tasak %21 egin baitu behera. Erroldatutako gazte kopuru berdintsuarekin (1.058 gazte 2011an eta 1.090 2023an), joan zen hamarkadan baino 212 gazte gutxiago bizi dira gurasoen etxetik kanpo. Izan ere, 2011. urtean 560 gazte zeuden emantzipatuta eta gaur egun 348. Adin tarteei dagokionez, emantzipazio-tasak bereziki egin du behera 24 eta 28 urte arteko gazteetan, %45,6 izatetik %26 izatera pasa baita.

Taula 5. Gazteen emantzipazio-tasaren eboluzioa. 2023.

	2011		2023		2011-2023	
	Pertsonak	E. tasa %	Pertsonak	E. tasa %	Saldoa	%
18 eta 23 urte artean	45	%17,3	41	%9,4	-4	-7,9 p.p
24 eta 28 urte artean	136	%45,6	76	%26,0	-60	-19,6 p.p.
29 eta 34 urte artean	379	%75,8	231	%63,6	-148	-12,2 p.p.
Guztira	560	%52,9	348	%31,9	-212	-21 p.p.

Iturria: Orioko Udaleko errolda eta elaborazio propioa.

Taula 6. Emantzipatu gabeko gazteak. 2011-2023.

	2011		2023		2011-2023	
	Pertsonak	%	Pertsonak	%	Saldoa	%
18 eta 23 urte artean	215	%82,7	394	%90,6	+179	+7,9 p.p.
24 eta 28 urte artean	162	%54,4	216	%74,0	+54	+19,6 p.p.
29 eta 34 urte artean	121	%24,2	132	%36,4	+11	+12,2 p.p.
Guztira	498	%47,1	742	%68,1	+244	+21 p.p.

Iturria: Orioko Udaleko errolda eta elaborazio propioa.

Laburbilduz, atal honetan landutako datuen bitartez, Orioko gazteen emantzipazio egoeraren hurbilketa bat egin da, dinamika nagusiak plazaratuz. Hauek aztertuz, Orioko gazteen gehiengo oraindik gurasoen etxean bizi dela ondoriozta daiteke. Zentzu horretan, udalerriko emantzipazio-tasa Euskadikoaren azpitik kokatzen da. Gainera, emantzipazio-tasaren eboluzioa oinarri izanik, honek azken hamar urteetan behera egin du. Egoerari irtenbide bat emateko funtsezko garrantzia izango dute trantsizioa erraztera bideratutako politikak eta laguntzek.

4 ANALISI SOZIOEKONOMIKOA

Orioko langabeziak behera egin du nabarmen, gainontzeko eremuetako tasaren azpitik kokatuz

Egun, Oriok %6.6ko langabezia tasa du eta Urola Kostako datu berdintsuak erakusten ditu. Dena den, Gipuzkoako eta Euskadiko datuekin alderatuz, alde nabarmena antzeman daiteke, azken hauetan langabezia tasa %7,9koa eta %9,7koa baita, hurrenez hurren. Hortaz, Orio lurralde osoko langabezia tasaren batez bestekoaren 3,1 puntu azpitik kokatzen da eta Gipuzkoako datuen 1,3 puntu azpitik.

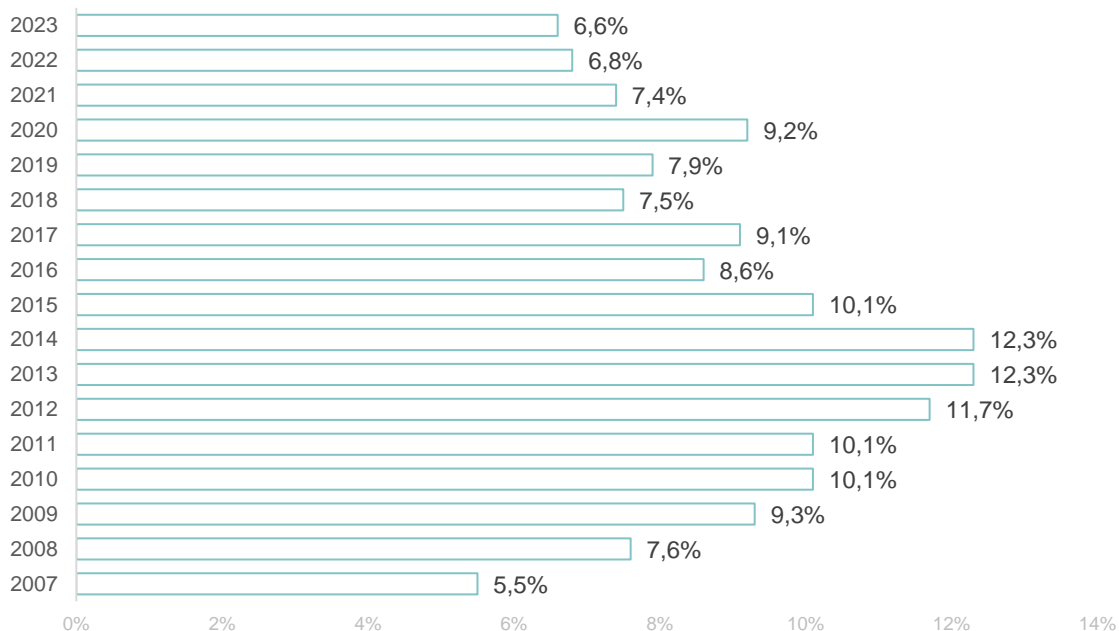
Taula 7. Jarduera-tasa, langabezia-tasa eta okupazioa. 2022.

	Jarduera-tasa			Langabezia-tasa			Okupazio-tasa		
	Guztira	Gizonak	Emakumeak	Guztira	Gizonak	Emakumeak	Guztira	Gizonak	Emakumeak
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
Urola Kosta	49,9	52	47,9	6,8	5,5	8,1	55,8	59,3	52,4
Orio	52,4	53,2	51,5	6,6	5	8,4	59,3	61,7	56,8

Iturria: Eustat

Gainera, aipatutako alde hau batez ere okupazio-tasak baieztatzen du, udalerriko okupazio tasa Euskadikoa baino 8 puntu altuagoa eta Gipuzkoakoa baino 6,7 puntu altuagoa baita.

Grafikoa 17. Lanbiden erregistratutako langabezia-tasaren bilakaera Orion. 2006-2023.



Iturria: Eustat

Aipagarria da, beraz, langabezia-tasa 2008ko krisi aurretiko datuetara gerturatsen ari dela. Krisiak eragin zituen kalte ekonomikoak agerikoak izan ziren, lan merkatuan modu adierazgarrian eraginez. Horren erakusle argia da 2013. urtean erregistratutako langabezia-tasa: %12,3, gaur egungoaren bikoitza eta, 2014. urtekoarekin batera, azken 16 urteetako altuena. Ordutik, pandemia tarteko, egoera hobetuz joan da eta joera positiboa dela esan daiteke.

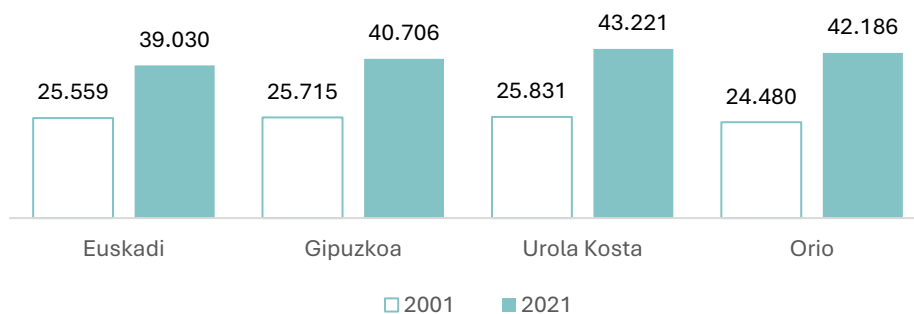
Hala ere, orokorrean joera positiboa den bezala eta egoerak hobera egin duen moduan, lan merkatuaren baitako azterketa xeheago bat eginez, honen barne dinamikak eta kontrasteak hobeto hauteman eta azaleratu daitezke.

Batez ere, gainontzeko lurraldeetan bezala, begi-bistakoa da lan merkatua genero ikuspuntutik desorekatuta dagoela. Hala erakusten dute Eustatek argitaratutako datuek: gizonezkoen artean jarduerata-tasa %53,2koa den bitartean, emakumezkoena %51,5ekoa da (%1,7ko aldea), langabezia-tasa gizonezkoetan %5ekoa den bitartean, emakumezkoena %8,4koa (%3,4ko aldea) eta, azkenik, okupazio tasa gizonen artean %61,7koa den bitartean, emakumeen artean %56,8koa da (%4,9ko aldea). Beraz, ez krisialdietan soilik, baizik eta egunerokoan, gizonezkoek eta emakumezkoek ez dituzte lan-merkatuaren gorabeherak modu berean pairatzen.

Orioko errenta, EAEkoa, Gipuzkoakoa baino altuagoa da eta Urola Kostakoa baino zerbait baxuagoa

Orioko etxeen batez besteko errenta erabilgarria (zergak eta gizarte-kotizazioak deskontatu ondoren) 42.186€koa izan da 2021ean (azken datu erabilgarria). Urteko batez besteko errenta hori Gipuzkoako batez bestekoa baino 1.400€ inguru handiagoa da, eta Euskadiko batez bestekoa baino 2.100€ handiagoa. Hala ere, Urola Kostako batez bestekoa baino txikiagoa da (43.221€).

Grafikoa 18. Familien errenta erabilgarria. 2001-2021.



Iturria: Eustat

Orion alokairu librean bizi diren bizikidetzaren unitateen %40k errentaren %59,3 bideratzen dute alokairuaren gastuen ordainketara

Errenta erabilgarriaren bitartez, Orioko familiek etxebizitzaren alokairuari edo erosketari eta etxebizitzaren erabilerarekin lotutako gastuei (argia, ura, gasa, etab.) aurre egiteko duten gaitasun edo ahalmen ekonomikoa neurtu daiteke.

Alde batetik, Eustaten datuen arabera, Orion 404 dira alokairuan dauden etxebizitzak, guztizkoaren %17 inguru. Hauetatik, hau da, jada alokairu librean bizi diren bizikidetzaren unitateetatik %40 (161), Etxebiden izena emanda daude. Hauek, batez besteko 15.121,32€ko errenta dute urtean, Orioko errentaren batez bestekoaren azpitik kokatuz. Bestetik, alokairuaren prezioari dagokionez, AME-ren (Alokairu-merkatuaren Estatistika) arabera, Orioko hileko batez besteko alokairu errenta batez beste 747,3 eurokoa da (urtean 8.967,6€). Beraz, Orion alokairu librean bizi diren bizikidetzaren unitateen zati handi batek urteko errentaren %59,3 bideratzen du alokairuaren gastuen ordainketara.

Alokairuaren hileko errentaren eta gastuen arteko batuketak familien errenta erabilgarriaren portzentaje handi bat suposatzen badu, horrek esan nahi du bizikidetzaren unitate batzuentzat ahalegin ekonomikoa gehiegizkoa izango dela. Honek, zerikusi zuzena izango du etxebizitzara sarbidean ekar ditzaken konplikazioekin, bereziki kolektibo zaugarrienei eraginez.

Oriotarren errentan zentratuz, argi utzi behar da ez dagoela udalerrian alokairu-erregimenean bizi diren familien diru-sarreraren espezifikoen gaineko datu ofizialik argitaratuta. Dena den, EAE mailan eskuragarri dagoen informazioaren arabera, eta Etxebizitzaren Euskal Behatokiak egindako analisien arabera, alokairuan bizi diren pertsonen eta familien diru-sarreraren maila nabarmen baxuagoa da (%30 inguru) EAEko familien batez besteko diru-sarreraren maila baino.

2001. urtean, Orioko familien errenta erabilgarria aztertutako gainontzeko zonaldeen azpitik kokatzen zen (24.480€), Urola Kostako datuen %5,5, Gipuzkoako %4,8 eta Euskadiko %4,2 azpitik hain justu ere. Hala ere, azken 20 urteotan gehien hazi den zonaldea izan da (%72,33), eta 2021ean Orioko errenta Urola Kostakoa baino %2,45 baxuagoa den arren, Gipuzkoakoa baino %3,51 eta Euskadikoa baino %7,48 altuagoa da.

Hazkunde hau hainbat fasetan banatu beharko litzateke. Alde batetik, 2001 eta 2011 urteen arteko geraldia, %57,2ko hazkundearekin. Ostean, 2008ko krisiaren ondorioz, batez ere 2011 urtetik aurrera, beherapen urte batzuk izan ziren eta, harrezkero, 2021. urtera arte izandako igoera apalagoa izan da (%9,6).

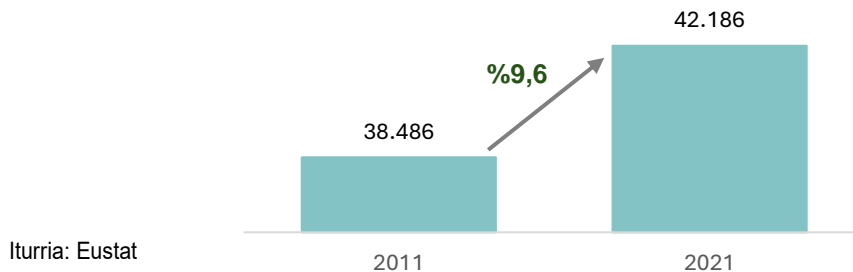
Hasiera batean errentaren hazkundera neurritz kanpoko izan dela iruditu dezakeen arren, datu hauei prezioen igoeraren eragina (KPI) kenduz, Orioko pertsonen eta familien erosahalmena neurritz hazi dela ondoriozta daiteke. Izan ere, 2001 eta 2021 urteen artean etxeen errenta %72,3 areagotu bazen ere, denboraldi berean KPIak %43 egin zuen gora. Hortaz, azken 20 urteotan erosahalmenean izandako irabazia 30 puntu ingurukoa izango litzateke, hau da, batez beste %1,5 urteko.

Hala ere, azterketa horri zenbait ñabardura gehitu beharko litzaizkioke azken hamarkadan zentratuko bagina. 2008ko krisiaren ondorioz, 2009-2010etik aurrera, familien errenta inflazioaren azpitik hazi da. Egoera horrek eragin zuzena izan du aldi horretan lan-merkatuan sartu behar zuten pertsonengan.

2011 eta 2021 urteen artean Euskadin KPIa %11 igo zen moduan, familien batez besteko errenta %9,61 hazi zen. Alde horrek, 2011tik aurrera emantzipatu diren familiek erosahalmenearen galera izan dutela

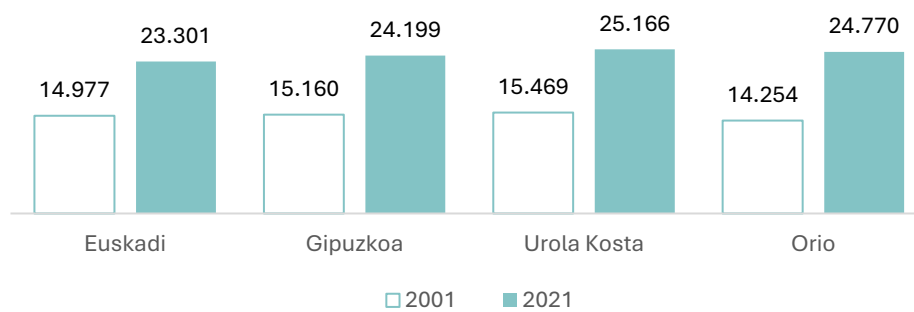
erakusten du, eta horrek zaildu egin diela etxebizitza bat eskuratzea. Gainera, alokairuan emantzipatu direnen kasuan, horren ordainketa ere konplikatu du.

Grafikoa 19. Familien batez besteko errenta erabilgarria, 2011-2021.

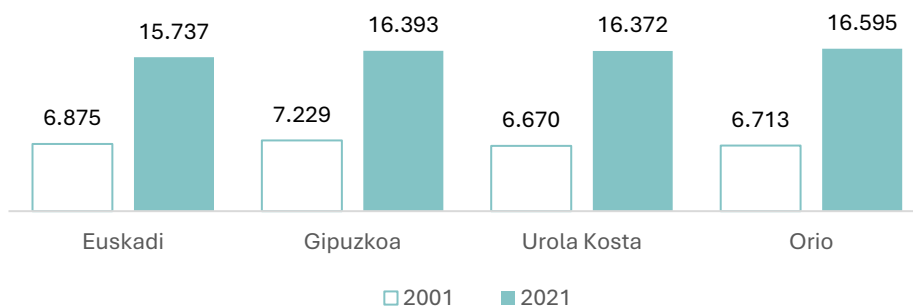


Grafikoa 20. Pertsonen batez besteko errenta erabilgarria, sexuaren arabera. 2001-2021.

Gizonak



Emakumeak



Genero-arrakala argia da etxebizitzaren sarbidean

Haatik, Orioko populazio guztiarentzat egoera ez da berdina, beste zenbait arlotan gertatzen den bezala, errentaren banaketan alde nabarmenak aurki baitaitezke, bereziki aipagarria izanik emakumeen eta gizonen artean dagoen aldea.

Beraz, analisia sexuan zentratuz, argi ikusten da errenta baxuagoa dutela eta, hortaz, etxebizitzara sarbidea bereziki konplikatu izaten dutela emakumea etxeko bizikidetzaren unitateko erreferente denean, Euskadiko kasua bezalaxe.

Izan ere, pertsonen batez besteko errenta erabilgarria analizatuz, 2001an Orioko gizonetzkoen errenta emakumezkoena baino %112,33 handiagoa zela ikus daiteke, gaur egungo aldea %49,26 izanik. Egia da azken bi hamarkadetan aldea murrizten joan da, zenbaki erlatibotan emakumeen errentaren hazkundera gizonetzkoena baino handiagoa izan delako, baina, leku orotan gertatzen den bezala, egungo errealitatea berdintasunetik nahiko urrun dagoela esan daiteke, adierazgarria baita oraindik udalerrian dagoen genero-arrakala.

Zentzu horretan, genero-arrakala bereziki garrantzitsua da etxebizitzara sarbidean dagoen aukera berdintasuna aztertzerako orduan. Are gehiago, funtsezko baldintzatzailea da etxebizitzara sarbidea izaterako orduan. Aurrezteko gaitasun murriztagoa, hipoteka-kredituak eskuratzeko zailtasun handiagoa, edota alokairuaren prezio igoerei aurre egiteko ahalmen ekonomiko txikiagoa izatea, eragozpen zerrenda luze baten parte dira. Hortaz, emakumeek duten egoera gizonetzkoena baino okerragoa denez, modu nabarmenagoan bizi ditzakete adierazitako eragozpenak.

5 ETXEBIZITZA BABESTUAREN ESKARIA

Etxebiden etxebizitza babestuaren 485 eskari erregistratu ziren.

Orion 2023ko III. hiruhilekoan guztira Etxebiden etxebizitza babestuaren 485 eskari erregistratu ziren, hauetatik 292 (%60,21) udalerrian erroldatutako pertsonak eginak eta gainontzeko 193 (%39,79) erroldatu gabeko pertsonenak.

Taula 8. Etxebizitza babestuaren eskariak Orion. 2023ko III. hiruhilekoa.

	ERREGIMENA						GUZTIRA
	ERROLDATUAK			ERROLDATU GABEAK			
	Erosketa	Alokairua	Guztira	Erosketa	Alokairua	Guztira	
Kopuru absolutua	77	215	292	96	97	193	485
Gutzizkoaren gaineko %	15,88	44,33	60,21	19,79	20	39,79	100,00

Iturria: Etxebide

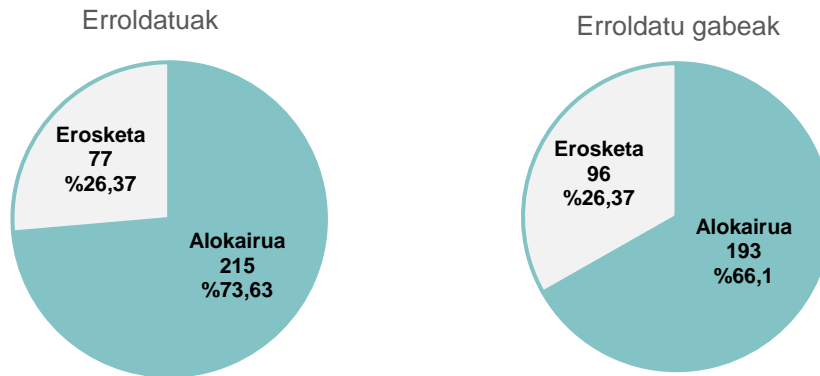
Orioko etxebizitza babestuaren eskariaren intentsitatea Euskadikoa baino askoz handiagoa da

Guztira Orion 485 eskaera erregistratu dira. 6.131 biztanle dituela kontuan izanik, intzidentzia altua dela esan daiteke, 7,9 eskaera jaso baitira 100 biztanleko. Testuinguru zehatzaren ulertzeko, epe berean Euskadin batez beste 3,4 eskari erregistratu ziren Etxebiden 100 biztanleko.

Datu hauek Orioko intzidentzia EAEkoren bikoitza baino gehiagokoa dela erakusten dute, hau da, udalerriko biztanleriaren zati handi batek etxebizitzara sarbidea eskuratzeko arazoak pairatzen dituela. Modu berean, argi uzten du batik bat kolektibo zaugarrienen eta gazteen beharrei erantzuteko neurriak hartzea ezinbestekoa dela.

Eskaerak egin dituzten erroldatutako pertsonen eta familien izaeran zentratuz, hamarretik zazpi alokairu erregimenerako egin du eskaera (%73,63) eta hamarretik bik erosketarako (%26,37). Bestalde, erroldatuta ez dauden eskatzaileen kasuan, alokairuarekin lotutako eskaerak guztizkoaren %66,1 suposatzen dute, eta erosketekin lotutakoek %32,88. Aipagarria da, zentzu horretan, erroldatu gabeen artean erosketak duen garrantzia, 193 eskaeratik 96 (%49,7) erosketara bideratuta baitaude. Zentzu horretan, azpimarragarria izan daiteke Donostiaren eta, orokorrean, etxebizitza garestiagoa den eremuetan bizi diren udalerrietan bizi diren biztanleek izan dezaketen presioa.

Grafikoa 21. Orioko pertsonen eta familien eskaera kopurua Etxebiden, eskatutako erregimenaren arabera. 2023ko III. hiruhilekoa.



Iturria: Etxebide

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

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

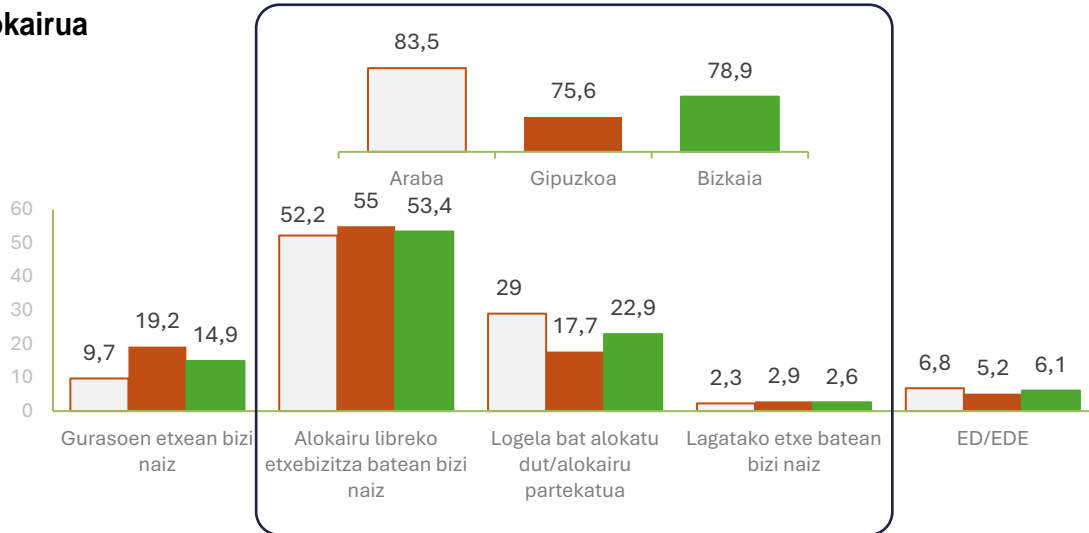
Erosketarako izena eman dutenen artean, berriz, portzentajea baxuagoa da, izan ere, hauen ia erdia (%49,4) alokairuan bizi dira. Aldiz, gurasoen etxean bizi direnen proportzioa altuagoa da, %43,6koa, hain zuzen ere.

Gipuzkoako ehunekoak Orion aplikatuko bagenitu, egoera honakoa izango litzateke:

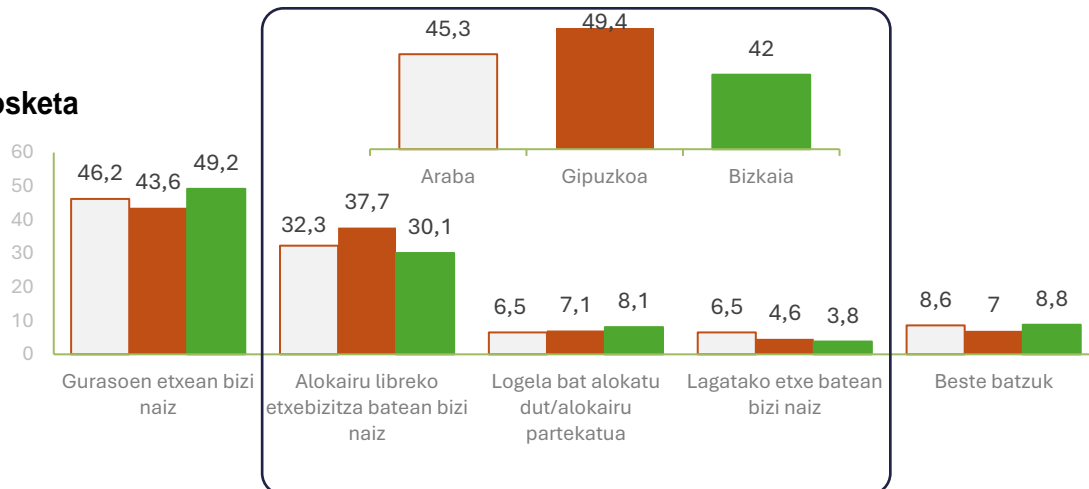
- Alokairu babestua eskatzen duten 312tik 236 alokairu libreko etxebizitza batean bizi dira eta 60 gurasoen etxean. Erroldatuen kasuan, 163 alokairu libreko etxebizitza batean biziko lirateke eta, aldiz, 41 gurasoen etxean.
- Erosketarako izena eman duten 173 bizikidetz-unitatetik 52 alokairu libreko etxebizitza batean bizi dira eta 121 gurasoen etxean.
- Guztira, beraz, erregimena edozein dela ere, Etxebiden etxebizitza babestuaren eskaera egin duten 485 bizikidetz-unitatetik 321 (%66) jadanik gurasoen etxetik kanpo bizi da eta emantzipatuta dago.

Grafikoa 22. Egun, zein da zure egoera etxebizitzari dagokionez? Emantzipatutako pertsonak eta familiak vs emantzipatu gabeak. Euskadiko datuak eta lurralde historikoen arabera datuak.

Alokairua



Erosketa



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

Etxebideko eskatzaileen batez besteko diru sarrerak baxuak dira, bereziki alokairu erregimenean

Etxebideko eskatzaileen batez besteko diru-sarrerak orokorrean baxuak direla esan daiteke, baina, analisi xehatuago bat eginez, alde nabarmena antzeman daiteke alokairurako etxebizitza babestu bat eskuratzeko izena ematen dutenen eta erosteko inskribatu direnen artean. Zentzu horretan, datuei jarraiki, lehenengo diru-sarrerak batez beste 15.121,32€koak dira eta bigarrenenak 28.035,28€koak. Beraz, erosten dutenen eta alokatzen dutenen artean ia 13.000€ko aldea dago.

Taula 9. Orion erroldatutako Etxebideko eskatzaileak, diru-sarreraren arabera. 2023ko III. hiruhilekoa.

	ERROLDATUAK					
	Erosketa	Alokairua	Guztira	Erosketa (%)	Alokairua (%)	Guztira (%)
Haztatutako diru-sarreraren batezbestekoa	28.035,28	15.121,32	18.496,05			
>= 0 eta < 3.000	s.e.	s.e.	30	s.e.	s.e.	10,3
>= 3.000 eta < 9.000	s.e.	s.e.	29	s.e.	s.e.	9,9
>= 9.000 eta < 12.000	s.e.	s.e.	24	s.e.	s.e.	8,2
>= 12.000 eta < 15.000	8	39	47	10,39	18,14	16,1
>= 15.000 eta <= 21.000	14	42	56	18,18	19,53	19,2
> 21.000 eta <= 25.000	8	15	23	10,39	6,98	7,9
> 25.000 eta <= 39.000	28	33	61	36,36	15,35	20,9
> 39.000 eta <= 50.000	s.e.	s.e.	17	s.e.	s.e.	5,8
Akreditatu gabe	s.e.	s.e.	52	s.e.	s.e.	1,7

Iturria: Etxebide

Honek, erosleek aurrezteko ahalmen handiagoa, eta, ondorioz, etxebizitza libre baten hipotekari agian ez, baina etxebizitza babestu baten hipotekari aurre egiteko aukera gehiago dutela erakutsi dezake. Ostera, alokairu libreko parkean bizi diren pertsona eta familia asko alokairu babestuko etxebizitzaren eskatzaileak dira, ezin diotelako aurre egin bizi diren errenta librearen ordaintetari eta hura ordaintzeko ahalegin ekonomikoa murriztea behar dutelako.

Dena dela, bi kasuetan, diru-sarrera horiek nabarmen zailtzen dute etxebizitza libre bat ordaintzea eta eskuratzzea, ez soilik etxebizitza librearen kasuan, etxebizitza babestuaren kasuan ere.

Taula 10. Orion erroldatutako pertsonen Etxebideko eskariak, kide kopuruaren eta titularren sexuaren arabera, 2023ko III. hiruhilekoan.

	ERROLDATUAK					
	Erosketa	Alokairua	Guztira	Erosketa (%)	Alokairua (%)	Guztira (%)
Kide kopurua						
1	49	126	175	63,64	58,60	59,93
2	14	32	46	18,18	14,88	15,75
3 edo 4	13	47	60	16,88	21,86	20,55
5 / +	s.e.	s.e.	11	s.e.	s.e.	3,77
Generoa						
Biak	24	44	68	31,17	20,47	23,29
Gizona	24	78	102	31,17	36,28	34,93
Emakumea	29	93	122	37,66	43,26	41,78

Iturria: Etxebide

Etxebiden jasotako eskaerak pertsona batez osatutako bizikidetza unitateek egiten dituzte gehienbat

Diru-sarrera baxuak izateaz gain, Etxebiden jasotako eskaerak pertsona batez osatutako bizikidetza unitateek egiten dituzte gehienbat: erroldatutakoen kasuan eskaeren %60 suposatzen dute eta erroldatu gabeen artean zifra horrek gora egiten du %77,2rarte. Gainera, generoa aburu izanik, emakumeek presentzia handiagoa dute eskatzaileen artean, izan ere, %42,47 emakumezkoak eta %37,9 gizonezkoak izanik.

Taula 11. Orion erroldatuta ez dauden pertsonen Etxebideko eskariak, diru-sarreraren, kide kopuruaren eta titularren sexuaren arabera, 2023ko II. hiruhilekoan.

	ERROLDATU GABEAK					
	Erosketa	Alokairua	Guztira	Erosketa (%)	Alokairua (%)	Guztira (%)
Haztatutako diru-sarreraren batezbestekoa	26.339,41	15.778,76	21.003,50			
Kide kopurua						
1	80	69	149	83,33	71,13	77,20
2	7	12	19	7,29	12,37	9,84
3 edo 4	8	13	21	8,33	13,40	10,88
5 / +	s.e.	s.e.	s.e.			
Generoa						
Biak	12	15	27	12,50	15,46	13,99
Gizona	45	37	82	46,88	38,14	42,49
Emakumea	39	45	84	40,63	46,39	43,52

Iturria: Etxebide

6 ETXEBIZITZA PARKEA

6.1. Etxebizitza-parkearen bilakaera

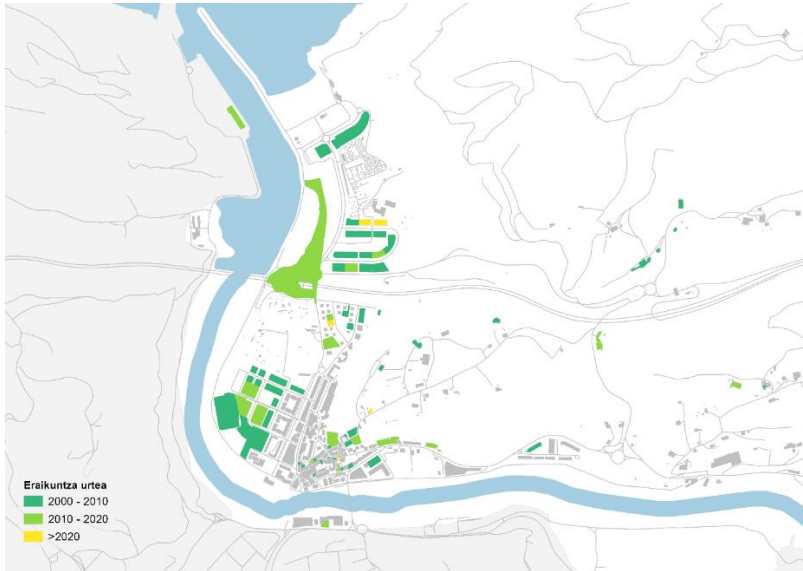
Orioko etxebizitza parkea 3.006 etxebizitzek osatzen dute¹

Egun, Orioko etxebizitza parkea 3006 etxebizitzek osatzen dute. Azken hamarkadan, kopurua egonkortu dela esan daiteke, izan ere, 2010ean baino 8 etxebizitza gutxiago daude udalerrian. Oriko inguruko zonaldeetako joera orokorretik kanpo kokatzen da, epe berean %0,3ko jaitsiera izan duen bitartean, etxebizitza kopurua %7,3 Euskadin, %6,8 Gipuzkoan eta Urola Kostan %4,2 hazi baita.

Orioko etxebizitzaren zati handi bat XXI. mendeko lehen hamarkadan eraiki ziren, 2008ko higiezinaren burbuilak eztanda egin aurretik. Garapen hauek bereziki bi eremutan egin ziren, Zabalgunea 3 eta Hondartzaldean, hain zuzen ere. Izan ere, eremu hauen eraikuntza hein handi batean urte hauetan burutu zen. Orduetik, krisiaren ondorengo garaian egindako garapenak askoz apalagoak izan dira, eta krisi aurretik hasitako promozioak amaitzera bideratu dira.

Etxebizitzaren gain, mapan ageri den bezala, XXI. mende hasiera oparua izan zein eraikuntza sektoreari dagokionez. Honen adibide dira Orioko Kirol Portuaren eta polikiroldegiaren eraikuntza, esaterako.

Mapa 4. Orioko partzelen eraikuntza urtea: 2000-2023



Iturria: Gipuzkoa Irekia eta elaborazio propioa

¹ Ohar metodologikoa: Diagnostiko honetan, hainbat datu-iturri erabili dira Orioko etxebizitza kopuru totala eskuratzeko. Erreferentzia-iturri nagusia eta ofiziala EUSTAT da, eta honek argitaratutako zifrak azterketaren zati handiengan erabili dira. EUSTATEk datu zehatz eta eguneratuak ematen ditu, etxebizitzak Oriko duen egoera zehatz-mehatz zein den islatzen laguntzen dutenak.

Hala ere, azterlanaren zenbait ataletan, hala nola emantzipazio-tasen edota balizko etxebizitza hutsen ataletan, udal-eroldako datuak erabili dira, azterketa hauek egiteko nahitaezkoa izan delako. Nabarmenezkoa da udal-eroldan erregistratutako etxebizitzaren guztizko kopurua EUSTATEk emandakoa baino nabarmen txikiagoa dela. Desadostasun hori kontuan hartu da atal hauek lantzerako orduan.

Hori horrela, garrantzitsua da azpimarratzea, alde hori gorabehera, udal-eroldako datuen erabilera ezinbestekoa izan dela kalkulu espezifikoko batzuetarako, eskuragarri dagoen informazioaren izaera dela eta. Erreferentziazko eta udalerrian etxebizitza parke osoaren egoera irudikatzeko, EUSTATEk emandako datuak iturri ofizial eta nagusizat hartu dira.

Bakarrik bizi diren pertsonen proportzioak gora egin du azken hamarkadan.

Gaur egun, Orioko etxebizitzaren gehiengoa 3-5 pertsonaz osaturik dago, zehazki %43. Hala ere, 2010 urtea geroztik %5,4 jaitsi da hauen proportzioa eta, aldiz, aipagarria da bakarrik bizi diren pertsonen ehunekoak nola egin duen gora (%5,1). Datu hauek eskualdekoekin alderatuz, ikus daiteke egoera bertan ere errepikatzen dela eta, beraz, joera hau dinamika orokorrago baten baitan kokatu behar dela. Izan ere, Urola Kostan bakarrik bizi diren pertsonen proportzioa %5,7 hazi da eta 3-5 pertsonaz osatutako etxebizitzaren pisua %6,3 jaitsi da.

Honen atzean, mendebaldeko herrialdeetan garatzen ari den zahartze prozesuaren ondorioz eta, oro har, jaiotza tasak izan duen beherakada azpimarratu beharko litzake. Honen ondorioz, besteak beste, etxeen/bizikidetzaren unitateen tamainak behera egin du pixkanaka-pixkanaka. Hori dela eta, geroz eta gehiago dira bakarrik bizi diren pertsona zaharrak eta, horregatik, ezinbestekoa izango da hauei eta kolektibo zaurgarrienei arreta berezia eskaintzea.

Taula 12. Orioko eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitza nagusietan bizi den kide kopuruaren arabera.

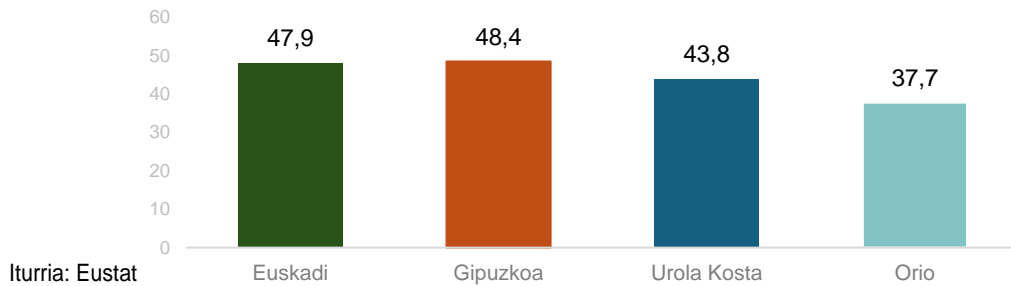
		2010	%	2022	%
Urola Kosta	Guztira	26.107		29.677	
	1 pertsona	5.871	22,5	8.353	28,1
	2 pertsona	6.599	25,3	7.900	26,6
	3-5 pertsona	12.867	49,3	12.766	43,0
	6-9 pertsona	741	2,8	627	2,1
	>= 10 pertsona	29	0,1	31	0,1
	Egoiliarren batez besteko kopurua	2,8		2,6	
	Orio	Guztira	1918		2381
1 pertsona		438	22,8	665	27,9
2 pertsona		499	26,0	637	26,8
3-5 pertsona		939	49,0	1036	43,5
6-9 pertsona		41	2,1	38	1,6
>= 10 pertsona		1	0,1	5	0,2
Egoiliarren batez besteko kopurua		2,7		2,5	

Iturria: Eustat

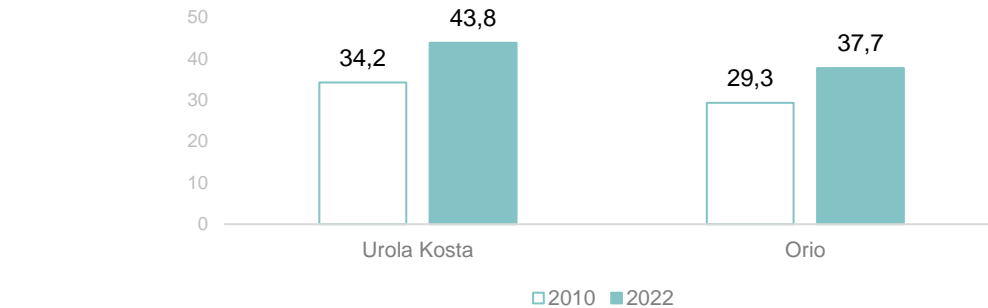
6.2. Etxebizitza-parkea, etxebizitzaren ezaugarrien arabera

Orioko etxebizitza parkearen adina 37,7 urtekoa da batez beste; Urola Kostakoa baino 6,1 urte berriagoa, Gipuzkoakoa baino 10,7 urte berriagoa eta Euskadikoa baino 10,2 urte berriagoa. Honek, Oriok izan duen hiri hazkunde berantiarago batekin lotura izan lezake eta, era berean, udalerriak azken hamarkadetan izan duen hazkunde demografikoarekin.

Grafikoa 23. Orioko eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzaren antzintasunaren arabera. 2022.

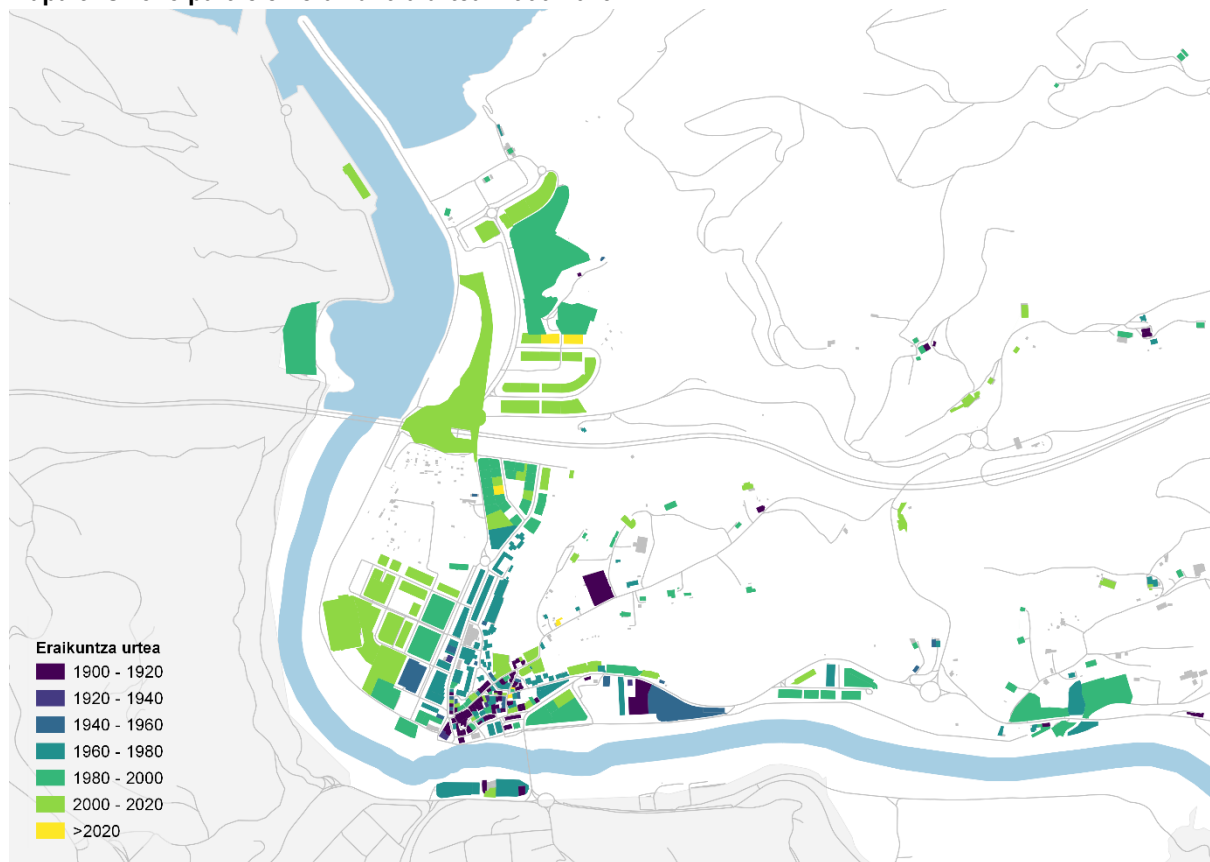


Grafikoa 24. Orioko eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzaren antzintasunaren arabera. 2010-2022.



Iturria: Eustat

Mapa 5. Orioko partzelen eraikuntza urtea: 1900-2023.



Iturria: Gipuzkoa Irekia

Hala ere, atal honen hasieran azertu dugun bezala, Orioko etxebizitzaren hazkundera 2008ko krisia baino lehen garatu zen batik bat, aipatu moduan, gaur egun 2010ean baino etxebizitza gutxiago aurki baitaitezke. Zentzu horretan, azken hamabi urteetan udalerriko etxebizitzaren batez besteko adina 29,3 urte izatetik 37,7 urte izatera pasa da, hau da, 8,4 urte zaharrago izatera. Bada, zahartzea are nabarmenagoa izan da eskualdearen osotasunean, batez besteko adina 9,6 urte igo baita Urola Kostan 2010. urtetik gaur egunera.

Taula 13. Orioko etxebizitza-parkea zonaldeka, igogailua duten ala ez aintzat hartuta. 2023.

Eremua	Igogailurik gabeko etxebizitzak	%	Etxebizitza kopurua	Auzoko etxebizitzaren (%)
Alde Zaharra	293	%54,5	521	56,2
Zabalgunea 1	204	%37,9	815	25,0
Zabalgunea 3	26	%4,8	292	8,9
Auzoak	12	%0,6	109	11,0
Aparteago dauden gunek	3	%2,2	190	1,6
Zabalgunea 2	0	0	526	0,0
Hondartzaldea	0	0	308	0,0
Uni/Bi Familiarrak	0	0	27	0,0
GUZTIRA	538	%100	2.788	19,3

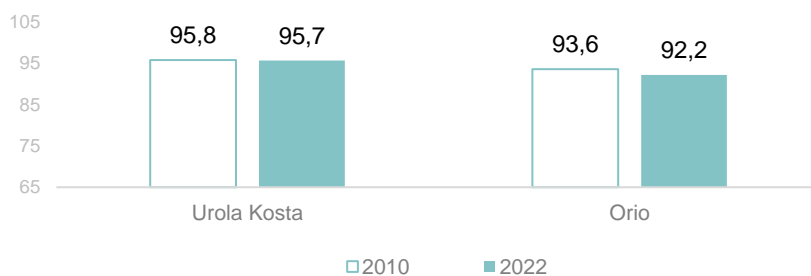
Iturria: Orioko Udala

Orioko etxebizitza parkea nahiko berria den arren, badira irisgarritasunaren arloan gabeziak erakusten dituzten eremu batzuk. Orioko Udalak emandako datuen arabera, guztira 538 dira igogailurik ez dituzten etxebizitzak, etxebizitza parke osoaren %19,1. Hauek, ordea, ez dira udalerrri guztitik modu homogeenan banatzen. Alde Zaharra etxebizitza eraikin zaharrenak biltzen dituen zonalde nagusia izanik, bertako biztanleek bereziki jasaten du igogailuaren gabezia.

Bertan, udalerrriko igogailurik gabeko etxebizitzen %54,5 (293 etxebizitza) pilatzen da. Eremu honetan igogailurik ez duten etxebizitzek intzidentzia ulertzeko, kontuan izan behar da etxebizitzen erdiak baino gehiagok (%56,2) ez duela igogailurik. Bestetik, Zabalgunea 1 eremuak ere hauetako asko biltzen ditu, 204 hain justu ere, udalerrri osoaren %37,9 suposatuz. Hala ere, Alde Zaharrean hauen intzidentzia esanguratsua den bezala, eremu honetako lau etxebizitzatik hiruk igogailua dute eta, hortaz, irisgarritasuna bermatuta dute.

Bizilagun guztien irisgarritasuna bermatze aldera, hainbat solairuko etxebizitzetan, funtsezkoa da igogailua izatea, bereziki desgaitasunen bat duten pertsonentzat, adinekoentzat edo mugikortasun urria izan dezaketen pertsonentzat. Are gehiago, kontuan izanik Orioko eraikinen %44 inguruk 4 solairu baino gehiago dituztela.

Grafikoa 25. Orioko eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzen batez besteko azalera erabilgarriaren arabera. 2010-2022.



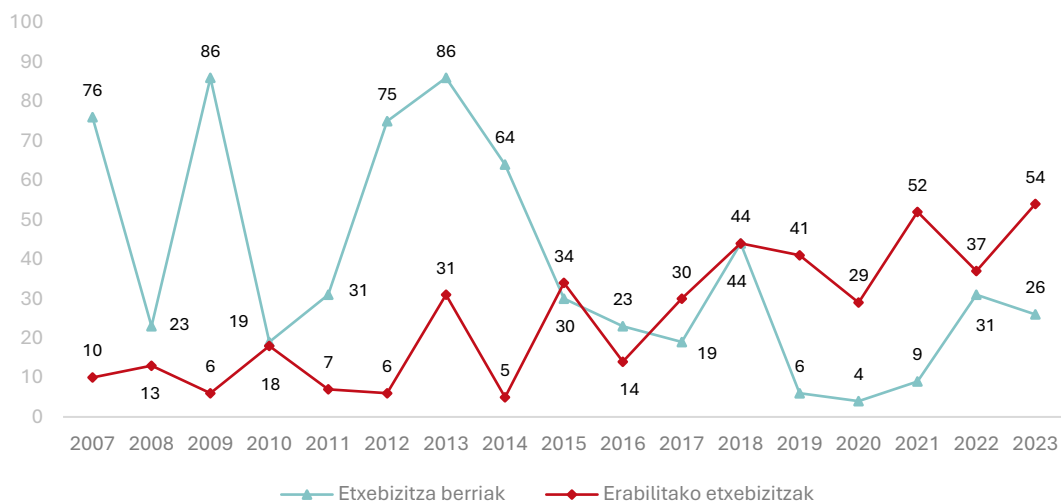
Iturria: Eustat

Azkenik, aipatu beharra dago Orioko etxebizitzak batez beste Gipuzkoakoak (87m²) eta Euskadikoak (87,4m²) baino handiagoak direla eta Urola Kostakoak (95,7m²) baino txikiagoak. Hala ere, argi eta garbi ikusten da azken hamarkadan udalerrriko etxebizitzen tamaina murrizten joan dela, agian, azken urteotan ematen ari den bizikidetzaren unitateen murrizketarekin lotuta.

7 SALEROSKETA MERKATUA

Orioren tamaina duten herrietan etxebizitzaren salerosketa prezioaren analisia egitea korapilatsua izaten da, jabetza-erregistrari buruz Eusko Jaurlaritzak argitaratzen dituen datuak 40.000 biztanle baino gehiagoko udalerrietan zentratzen delako. Hala ere, espresuki Etxebizitza Sailburuordetzako Estatistika Organoari egindako eskaera baten bitartez, Orioko etxebizitzaren salerosketen metro karratuko batez besteko prezioak eskuratu ditugu.

Grafikoa 26. Orioko etxebizitza berri eta erabilien salerosketen hiruhilekoko bilakaera: 2007-2023.



Iturria: Etxebizitza Sailburuordetzako Estatistika Organoa. Eusko Jaurlaritza

1.083 salerosketa erregistratu dira Orion, %60,2 berriak eta %39,8 erabilitakoak

Aztertutako epealdian, 1.083 salerosketa erregistratu ziren Orion, hauetatik 652 (%60,2) etxebizitza berriak² eta 431 erabilitakoak³ (%39,8) izanik. Errealitate hau ez dator bat inguruko eremuekin: 2012tik, Urola Kostan (%69,5), Gipuzkoan (%78) zein Euskadin (%78,5), etxebizitza erabiliak izan dira gehien saldu eta erosi direnak. Zentzu horretan, bi fase nagusi bereizten dira, 2007 eta 2017 urteen artekoa, eta 2017tik 2023ra artekoa:

Lehenengo epealdian, etxebizitza merkatuaren mugimendua hein handi batean etxebizitza berrien salerosketaren bitartez uler daiteke, transakzio guztien hiru laurden etxebizitza berriak izan baitziren. Erabilitako etxebizitzaren mugimendua, berriz, apalagoa izan zen urte hauetan.

Bigarren epealdian, 2017tik aurrera, aldiz, joera aldaketa bat antzeman daiteke. Orduetik, etxebizitza berrien salerosketak beherakada bat izan du eta etxebizitza erabilienak gorakada. Hala, 2018tik 2023ra bitartean erregistratutako 377 salerosketatik 257 (%68,1) erabilitako etxebizitzak izan dira eta 120 (%31,8) etxebizitza berriak.

² **Etxebizitza berria:** Obra berria denean, hau da, obra amaitzen denetik urtebete baino gutxiagoko antzinatasuna duenean.

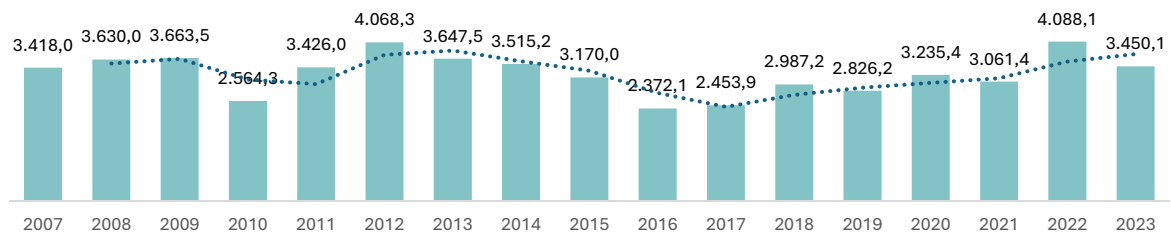
³ **Etxebizitza erabilia:** Obra berria ez denean, hau da, obra amaitzen denetik urtebete baino gehiagoko antzinatasuna duenean

Aipatu bezala, aipagarria da Orion etxebizitza berrien salerosketak duen dinamismoa. Izan ere, 2012-2023 epealdiko udalerriko datuak Euskadikoekin alderatuz, ikus daiteke bietan erabilitako etxebizitzaren salerosketa ratioa⁴ antzekoa dela (12,52 Euskadin eta 10,97 Orion) eta beraz joera orokorraren baitan kokatzen dela. Ostera, etxebizitza berrien salerosketa ratioa Orion nabarmen altuagoa da (11,6) EAEn baino (3,4), hirukoitza baino gehiago, hain zuzen ere. Beraz, esan daiteke Orion etxebizitza berrien salerosketa nabarmentzen dela ez etxebizitza erabilien transakzioak murriztak direlako, baizik eta etxebizitza berrien dinamismoa bereziki altua delako.

2008ko krisiaren eraginez %41,7 jaitsi izen eraikitako metro karratuko prezioa, ondoren, prezioek joera gorakor bat hartu dute.

Prezioen eboluzioari dagokionez⁵, gorabehera handiko epealdia izan dela antzeman daiteke. 2008ko krisiaren eragina bereziki 2010ean eta 2012tik aurrera igarri daiteke, izan ere, azken honetatik 2016ra bitartean, %41,7 jaitsi zen eraikitako metro karratuko prezioa, 2.372,1€/m²ra iritsi arte. Ondoren, prezioek joera gorakor bat hartzen joan ziren. Egun, 3.450,1€koa da metro karratuko prezioa.

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



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

Bestalde, aipagarri da etxebizitza eskuragarrien eskaintza oso murrizta dela Orion. Alde batetik, saldu diren etxebizitzetan zentratuz, egun, Orion egindako salerosketen (berriak eta erabiliak) metro karratuko batez besteko prezioa 3.450,1€koa baita eta erabilitakoena, eskuragarriagoak izaten diren horiena, garestiak izaten jarraitzen dute (3.408,52€/m²). Bestetik, egun salmentan dauden etxebizitzetarako dagokionez, hau da, saltzen ez diren horietan arreta jarri, Idealistako iragarkiek hurbiltze bat egiteko balioko digute.

Bertan, 19 etxebizitza daude iragarrita salmentan. Hauetatik, 600.000 eurotik gorako 3 pisu aurki ditzakegu. Gainontzeko 16 iragarkietatik zazpik ez dute igogailurik, hauen batez besteko prezioa 230.000€koa delarik. Azkenik, igogailua dutenen artean batez besteko prezioa 380.000 eurokoa da.

⁴ Urtebetean batez beste erregistratutako erabilitako etxebizitzaren salerosketa kopurua / Etxebizitza kopuru osoa x 1.000

⁵Urte batzuetan metro karratuaren prezioan izandako gorabeherak direla eta, batez besteko mugikorra eta joera-lerroaren azterketa erabiltzen dituen ikuspegi metodologiko bat hartu dugu, prezioen bilakaeraren ikuspegi egonkorragoa eta zehatzagoa emateko.

Hainbat dira Orion etxebizitza eskuragarriaren eskaintza eskasia azaltzen dutenak, baina badira esanguratsuak diren zenbait, batez ere duen erakargarritasun turistikoarekin estuki lotuak daudenak: bigarren etxebizitzaren ehuneko altua eta pisu turistikoen hedapena.

Bestetik, oriotarrek herriarekiko pertenezia sentimendu sendoa dutela susmatu daiteke, oso pertsona gutxi baitira etxebizitza salmentan jarri eta beste udalerrri batera bizitzera joaten direnak. Honek, eragin handia du etxebizitza merkatuaren erredukzioan.

8 ALOKAIRU MERKATUA

Orion alokairuaren portzentajea Euskadiko batez bestekoaren 2,8 puntu gainetik kokatzen da.

Euskadiko eta Estatuko udalerrri bakar batek ere ez du informazio zehatzik udalerriko edo hiriko etxebizitza-parkean alokairuan dauden etxebizitzaren kopuruaren gainean.

Euskadin, Eustatek emandako estatistiketako datuak dira eskuragarri dauden bakarrak. Alokairu-erregimenak udalerriko etxebizitza nagusien gainean duen ehunekoa kalkulatzeko aukera ematen dute. Etxebizitzaren Udal Estatistika eta Etxebizitzaren Errolda (azken datuak 2022koak dira), zeina hamar urtetik behin egiten den.

Estatu zein Euskadi mailan alokairu-erregimenean bizi diren familien proportzioa historikoki txikiagoa izan da Europako beste herrialde batzuen aldean. Etxebizitzaren jabetzaren aldeko lehentasun kulturalak, etxebizitza politikek eta erosketa lehenesten duten pizgarri ekonomikoek lagunduta, Europakoa baino alokairu-tasa askoz baxuagoa mantentzea faboratu dute eta azken hamarkadetan alokairu etxebizitzaren eskaerak gora egin duen arren, jabetzak erregimen mota nagusia izaten jarraitzen du.

Taula 14. Alokairuko etxebizitzaren pisu erlatiboa, Orion eta inguruan. 2022.

Eremua	Edukitze-erregimena	2022	%
Euskal AE	Guztira	918.484	
	Jabetzan	769.884	83,8
	Alokairuan	130.519	14,2
	Beste era batzuetan	18.081	2,0
Gipuzkoa	Guztira	298.516	
	Jabetzan	246.096	82,4
	Alokairuan	46.477	15,6
	Beste era batzuetan	5.943	2,0
Urola Kosta	Guztira	29.677	
	Jabetzan	24.825	83,7
	Alokairuan	4.284	14,4
	Beste era batzuetan	568	1,9
Orio	Guztira	2.381	
	Jabetzan	1.934	81,2
	Alokairuan	404	17,0
	Beste era batzuetan	43	1,8

Iturria: Eustat

Esan bezala, Euskadin jabetzaren pisu erlatiboa alokairuarena baino askoz handiagoa da, lehenengoak edukitze erregimenaren %83,8 suposatzen duen bitartean, bigarrenak %14,2 suposatzen baitu. Urola Kostako datuak eta Gipuzkoakoak berdintsuak diren bitartean, aipagarria da Orion alokairuaren portzentajea Euskadiko batez bestekoa baino 2,8 puntu gainetik kokatzen dela. Honen kausak anitzak izan daitezken arren, udalerrriaren errealitate demografikoak eragina izan dezake, izan ere, demografiaren atalean adierazi den bezala, Orioko biztanle gazteen eta atzerritarren pisu erlatiboa handiagoa da eta hauek, orokorrean zailtasun ekonomiko handiagoak izan ditzakete etxebizitza bat

erosterako orduan, lan-ezegonkortasunagatik edota aurrezteko aukera murriztagoagatik, besteak beste. Honekin lotuta, alokairuak malgutasun handiagoa eskaintzen du erosketaren aldean, batez ere lan-bizitzaren hasieran.

Kopuru absolututan, bi erregimenetan dauden etxebizitza kopuruak gora egin du azken hamarkadan, baina alokairuaren gorakada nabarmenagoa izan da. Orion gainera, hazkundea inon baino handiagoa izan da: 2011. urtean 171 ziren alokairuan zeuden etxebizitzak, eta 2022an 404 (233 gehiago, +%136,26).

Nahiz eta kopuru absolututan jabetzak zein alokairuak gora egin duten, pisu erlatiboari dagokionez, Euskadi mailan edukitze-erregimenarekin lotutako joera aldaketa bat antzeman daiteke, jabetza jaitsi den bitartean, gutxinaka alokairuaren pisu erlatiboa handitzen joan baita. Hala nola, jabetzaren pisua %2,1 jaitsi da batez beste eta alokairuarena %6 handiagoa da gaur egun. Kasu honetan ere, Orion alokairuaren pisu erlatiboa inon baino gehiago hazi den moduan (%8,3 azken hamarkadan), Gipuzkoa eta gero (4,0%), jabetzaren proportzioak ere inon baino gehiago egin du behera (%3,8).

Adierazitakoarekin lotuta, 2008ko krisiak moteldu egin zuen etxebizitza librean eta babestuen eraikuntza, baina etxebizitza beharrak eta eskariak gora egiten jarraitu zuten. Hortaz, pertsona eta familia askorentzat alokairu-erregimena bihurtu zen aukera bakarra, etxebizitza erostea garestiegia zelako.

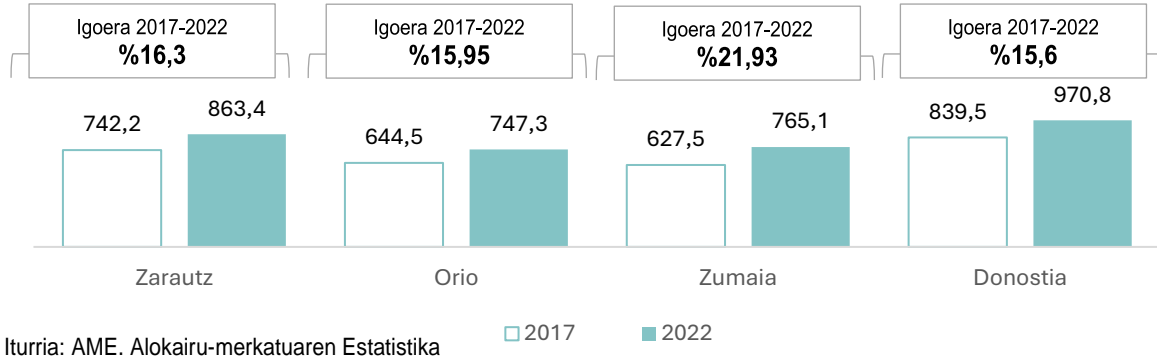
Taula 15. Alokairuko etxebizitzaren pisu erlatiboaren eboluzioa, Orion eta inguruan. 2011-2022.

Eremua	Edukitze-erregimena	Pisu erlatiboa (2011)	Pisu erlatiboa (2022)	Pisu erlatiboa (2011-2022)
Euskal AE	Guztira	100,0	100,0	0,0
	Jabetzan	85,9	83,8	-2,1
	Alokairuan	8,2	14,2	6,0
	Beste era batzuetan	5,9	2,0	-3,9
Gipuzkoa	Guztira	100,0	100,0	0,0
	Jabetzan	86,4	82,4	-4,0
	Alokairuan	7,7	15,6	7,9
	Beste era batzuetan	5,9	2,0	-3,9
Urola Kosta	Guztira	100,0	100,0	0,0
	Jabetzan	86,4	83,7	-2,7
	Alokairuan	7,5	14,4	6,9
	Beste era batzuetan	6,0	1,9	-4,1
Orio	Guztira	100,0	100,0	0,0
	Jabetzan	85,0	81,2	-3,8
	Alokairuan	8,7	17,0	8,3
	Beste era batzuetan	6,2	1,8	-4,4

Iturria: Eustat

Egun dagoen alokairu merkatu txikiaren eta eskariaren hazkundearen eskutik, alokairuaren prezioak gora egin du azken urteotan. Orion azken bost urteetan alokairuaren hileko batez besteko errenta tentsio eremu izendatua izateko behar den %17ra iritsi ez den arren, %15,95eko igoerak hazkunde nabarmena suposatzen du. Honek, zaildu egiten du alokairuko etxebizitza bat arrazoizko prezioan eskuratzea udalerriko alokairu merkatua presionatzen duelako.

Grafikoa 28. Hileko batez besteko alokairu-errenta. 2017-2022.



Etxebizitzaren erabileraren intentsitateak eragin nabarmena du alokairuaren merkatuan. Erabileraren intentsitatea handitzeak edo gutxitzeak alokairuen eskaintzan eta eskarian eragiten du, baita prezioetan ere. Izan ere, etxebizitza parkearen zati garrantzitsu bat intentsitate baxuko erabileretara bideratua egoteak, ohiko etxebizitzaren eskaintzaren murrizketa eragin dezake. Honek, orokorrean prezioen igoera eragiten du eta ondorioz, etxebizitzaren eskuragarritasunak behera egiten du.

Hori horrela, erabileraren intentsitatea murrizten duten zenbait aktibitate aztertuko dira jarraian: bigarren etxebizitzak, etxebizitza turistikoak eta etxebizitza hutsak:

9.1. Etxebizitza nagusiak eta bigarren etxebizitzak

Etxebizitza nagusiaren pisua txikiagoa da Orion eskualdean eta Gipuzkoa osoan baino

Datuak aztertuz, Orio kostaldeko eremuan kokatua egoteak duen erakargarritasunak etxebizitza tipologian eragina duela antzeman daiteke. Izan ere, lehenengo etxebizitzaren proportzioak behera egiten du aipatutako ezaugarriak dituzten udalerrietan. Erakargarritasun hau turismoarekin lotu beharra dago, eta honek urte-sasoien arabera eragiten dituen bisitarien joan etorrien fluxuekin. Sarri, Orio bezalako udalerrien populazioa biderkatu egiten da uda garaian eta hautako asko, bertan bigarren etxebizitza dutelako gertatzen da, etxebizitza nagusien portzentajea murriztuz.

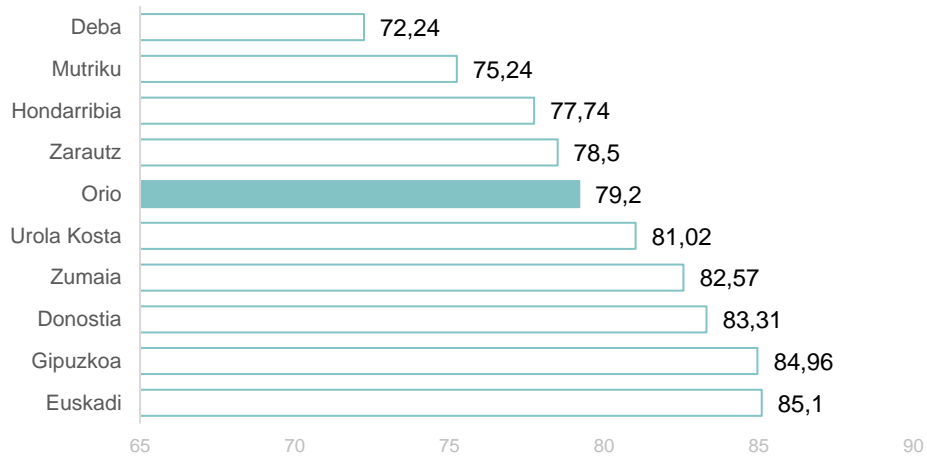
Taula 16. Orioko eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzaren tipologiaren arabera. 2010-2022.

Eremua	Etxebizitza mota	2010	2022	%	Eboluzioa 2010-2022	
					Kopurua	%
Euskadi	Guztira	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	Guztira	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
Uroa Kosta	Guztira	35.124	36.606		1.482	4,2
	Familia-etxebizitzak	35.088	36.570	99,9	1.482	4,2
	Etxebizitza nagusiak	26.107	29.677	81,1	3.570	13,7
	Gainerakoak	8.981	6.893	18,8	-2.088	-23,2
	Establezimendu kolektiboak	36	36	0,1	0	0,0
Orio	Guztira	3.014	3.006		-8	-0,3
	Familia-etxebizitzak	3.014	3.006	100,0	-8	-0,3
	Etxebizitza nagusiak	1.918	2.381	79,2	463	24,1
	Gainerakoak	1.096	625	20,8	-471	-43,0
	Establezimendu kolektiboak	0	0	0,0	0	0

Iturria: Eustat

Hala, Euskadin, etxebizitza guztien %85,1, Gipuzkoan %84,96, Urola Kostan %81,02 etxebizitza nagusiak diren moduan, Orion berriz, parke osoaren %79,2 suposatzen dute. Zentzu horretan, Orioko Gipuzkoako kostaldeko udalerriekin alderatuz, bertako egoera berdintsua dela ondoriozta daiteke:

Grafikoa 29. Gipuzkoako kostaldeko etxebizitza-parkea, etxebizitzen nagusien proportzioaren arabera.



Iturria: Eustat eta elaborazio propioa

EUSTATEko definizioak

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

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

- Nagusiak: urte osoan edo urteko zatirik 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, oportretan, 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.

Esan beharra dago, Orion bigarren etxebizitzaren pisua nabarmena izaten jarraitzen duen arren, hauen ehunekoa murriztuz joan da azken urteotan: 2010. urteaz geroztik joera positiboa da, lehen etxebizitzak %63,6 izatetik %79,2 izatera pasa baitira.

9.2. Etxebizitza turistikoak

Orion 53 etxebizitza turistiko daude erregistratuta, azken hamarkadan izan duten hazkundearen ondorioz

Batik bat joan den hamarkadatik aurrera etxebizitza turistikoen hedapena nabarmena izan da mundu guztian, bereziki erakargarritasun turistiko handia duten eremuetan. Testuinguru horretan, aipagarria da Gipuzkoako kostaldean kokaturik dauden udalerrietan etxebizitza turistikoen eskaintzak izan duen gorakada: Hondarribian, Donostian, Zarautzen, Zumaian eta baita Orion ere.

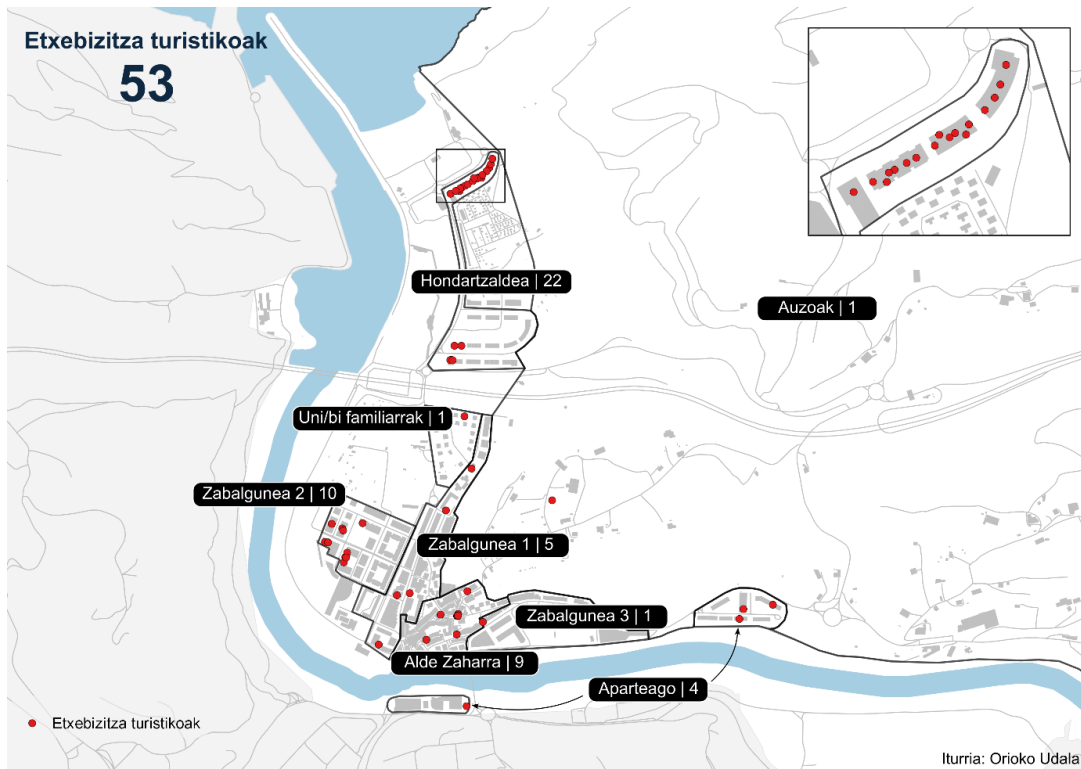
2014an lehen pisu turistikoa erregistratu zenetik, pixkanaka hauen kopurua handitzen joan da Orion: 7 2016an, 15 gehiago 2018an edota 8 2019an. Gaur egun, Orioko Udalean 53 etxebizitza turistiko daude erregistratuta.

Eskaintzaren %41 Hondartzaldean kokatzen da eta hauetatik 19 hondartzako lehen lerroan.

Hauen banaketa espazialari dagokionez, nahiko heterogeneoa dela antzeman daiteke, udalerriko eremuen artean dagoen intzidentzia ezberdina izanik. Izan ere, hondartzako eremuan, honek duen erakargarritasun turistikoaren ondorioz, pisu turistikoen pilaketa bereziki azpimarragarria da. Bertan, erregistratutako 22 etxebizitza turistiko izanik, udalerriko eskaintza osoaren %41 kokatzen da. Gainera, aipagarria da 22 hauetatik 19 hondartzako lehen lerroan daudela, Antilla kalean batik bat. Kale honetan aurki daitezkeen etxebizitzaren laurdena turistikoa da gaur egun.

Hondartzako eremuaz gain erdialdean bi zonaldek pilatzen dituzte nagusiki etxebizitza turistikoen gehiengoa: alde zaharrak (9) eta bigarren zabalgunek (10).

Mapa 6. Orioko etxebizitza turistikoak zonaldeka. 2023.



Iturria: Orioko Udala eta elaborazio propioa

Zentzu horretan, etxebizitza turistikoaren pilaketak alokairuaren merkaturaren ondorio negatiboak eragin ditzake, batez ere bizitegi-alokairurako etxebizitzaren eskaintzaren eskasia eragiten badu. Etxejabeek euren etxebizitzak pisu turistiko gisa merkaturatzen badituzte, eta ez epe luzera begira, hau da, tokiko bizilagunei bideratuz, ohiko bizitegi-alokairurako eskuragarri dauden etxebizitzaren eskaintza murriztu daiteke eta horrek epe luzerako alokairu-prezioen igoera eragin dezake, etxebizitza eskuratzea zailduz:

Orion etxebizitza turistikoek alokairu merkatuarengan duten eragina nabarmena da: 404 etxebizitza daude alokairuan eta 53 dira erregistratuta dauden etxebizitza turistikoak, %13,1 beraz. Euskadin, esaterako, portzentaje hau %4koa da. Hortaz, etxebizitza turistiko hauek ohiko alokairuaren merkatura mobilizatzeak, honen eskaintza handitzen eta presioa txikitzen lagundu dezake.

Esan bezala, etxebizitza turistikoaren hazkundeak alokairu merkatuarengan eragiten du eskaintza murriztuz. Hau, alokairuko ohiko etxebizitzak turistiko bilakatzean gertatzen da, eta honek eragin demografikoak ere baditu. Izan ere, aipatutako eraldaketaren ondorioz, ohiko bizilagunak, etxebizitzetan modu iraunkorrean bizi diren pertsonak biztanleria flotatzailearengatik⁶ ordezkaten dira, eta honek populazioaren galera eragin dezake.

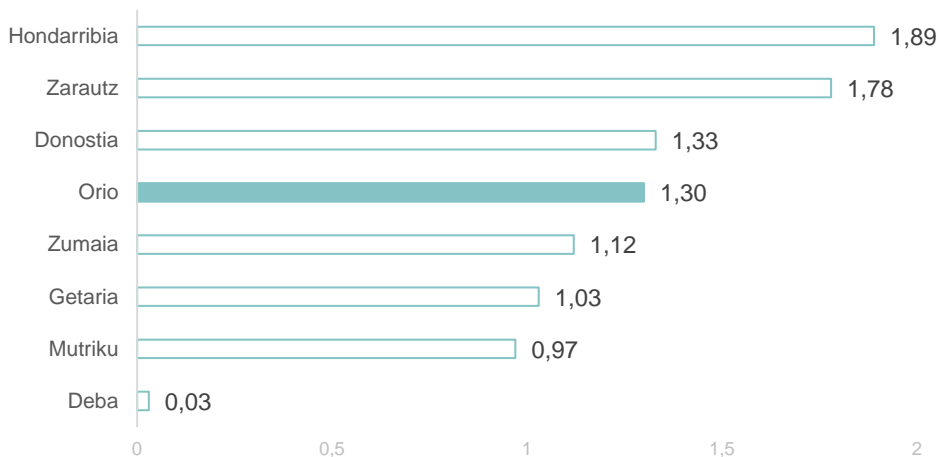
Azkenik, aipatu beharra dago etxebizitza turistikoaren ugartzea alokairu mota honek duen errentagarritasunarekin estuki lotua dagoela. Zentzu horretan, Inside Airbnb-k argitaratutako datuek oso ongi erakusten dute aipatutako errentagarritasuna eta etekin ekonomikoa handitzeko aukera. Azken

⁶ Herri edo eskualde batean iraunkorki bizi ez den biztanleria, eta horrexegatik ofizialki populazio kopuru ofizialetan, hala nola zentsuan edo erroldan, barneratzen ez dena. Biztanleria flotatzailea osatzen dute aldi baterako kanpoko langileek, kanpoko ikasleek, turistek eta iragaitzakko bidaiariek, besteak beste.

urtean, Orioko etxebizitza turistikoa bakoitza 50 gauez alokatu zen batez beste, gaueko prezioa 167€ ingurukoa zelarik. Beraz, batez beste, 8.350€ irabazi zituen etxebizitza turistikoa baten jabe batek Orion.

Aldiz, udalerriko alokairuaren batez besteko errenta 747€koa izanik, urte osoan etxejabe batek eskuratuko lukeen irabazia 8.964€koa izango litzateke. Beraz, etxebizitza turistikoa bat 50 gauez soilik alokatzeagatik eta etxebizitza bat ohiko alokairuan edukitzeagatik lortuko lukeen diru-kopurua berdintsua izango litzakete.

Erabilera turistikoko etxebizitzak udalerriko etxebizitza parke osoarekiko. 2024.⁷



Iturria: Euskadiko Enpresen eta Turismo Jardueren Erregistroa

Orion erabilera turistikoko etxebizitzek duten intzidentzia bere testuinguruan ulertu ahal izateko, Gipuzkoako kostaldean kokaturik dauden herri guztien datuak aztertu dira. Horretarako, erabilera turistikoko etxebizitzek etxebizitza parke osoarekiko duten pisu erlatiboa kalkulatu da, ezaugarri berdintsuak dituzten udalerrien artean egon daitezkeen aldeak identifikatzeko. Zentzu horretan, intzidentzia handienak Hondarribian (1,89) eta Zarautzen (1,78) aurki daitezke eta, beraz, erabilera turistikoko etxebizitzaren indarra inon baino handiagoa da bi udalerrri hauetan.

Hori horrela, Orioko datuak Donostiakoekin alderatzea besterik ez dago egoeraren larritasunaz jabetzeko. Izan ere, Orion erabilera turistikoko etxebizitzek parkearen %1,3 suposatzen dute eta Donostian %1,33. Hortaz, nahiz eta tamaina oso ezberdineko udalerriak izan, Orio termino erlatiboetan hiriburuko datuetatik oso gertu kokatzen da, eta hau nahiko esanguratsua da Donostian azken urteotan izaten ari den gorakada turistikoa aintzat hartuz gero. Gainera, Orioko zifrek Gipuzkoako kostaldeko udalerririk gehienetakoak gainditzen dituzte, hala nola Zumaia, Getaria, Mutriku eta Debakoak.

Azaldutako guztiak agerian uzten du premia dela neurriak hartzea erabilera turistikoko etxebizitzek egiten duten presioa murrizteko. Erabilera turistikoko etxebizitzaren proportzio handiak, erabilgarri dauden etxebizitzaren guztizkoarekin alderatuta, ondorio kaltegarri ugari sor ditzake, eta horiek modu integral eta urgentean landu behar dira. Are gehiago, turismoak eta bereziki erabilera turistikoko etxebizitzaren izaten ari diren hazkundeak kontuan izanik.

⁷ Ohar metodologikoa: Hainbat udalerriren azterketa konparatibo hau egiteko, datuen sendotasunari eta konparagarritasunari lehentasuna emanez, Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroak emandako datuak erabiltzea erabaki da, tokiko iturri espezifikoaren ordez, hala nola Orioko Udalaren datuak. Erregistroan kontsulta egin den eguna: 2024/07/22

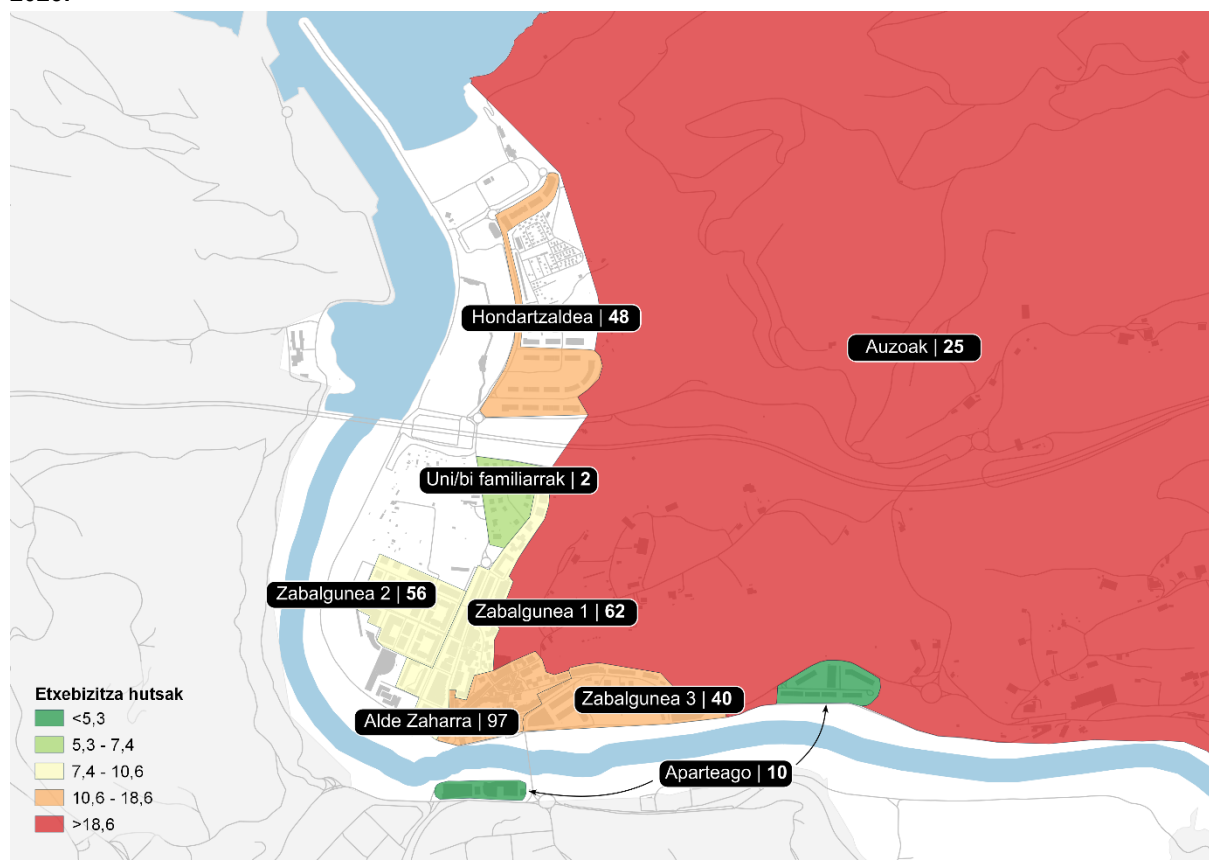
9.3. Etxebizitza hutsak⁸

Guztira, pertsonarik erroldatuta ez duten 340 etxebizitza identifikatu dira Orion. Hauetatik 97 Alde Zaharrea daude (%28,5)

2023ko Orioko erroldaren datuak aztertuz, 340 etxebizitza identifikatu dira erroldatutako pertsonarik gabe, hau da, guztizkoaren %12,2. Udalerrri mailan, Alde Zaharra da etxebizitza huts gehien pilatzen dituen zonaldea, zehazki 97 (guztizkoaren %28,5). Honek eremu honetan kokatzen diren etxebizitza zaharren ehunekoarekin eta hauetan bizi ahal izateko birgaitzeko duten beharrarekin lotu daiteke. Zonalde honetaz gain, azpimarragarria da Zabalgunea 1 eta Zabalgunea 2 eremuetan kokatzen diren balizko etxebizitza hutsak: 62 eta 56, hurrenez hurren.

Udalerrriko eremu batzuetan erroldatutako pertsonarik ez duten etxebizitzaren presentzia nabarmenagoa da, hau da, hauetako bakoitzean dauden etxebizitza guztietatik pisu handiago dute hutsik daudenenak. Esaterako, Alde Zaharrean kokatzen diren 521 etxebizitzetatik 97 erroldatutako pertsonarik gabekoak badira, horrek esan nahi du azken hauek %18,6 suposatzen dutela. Aipatutakoaren adibide ere badira, Auzoak (%22,9) edota Hondartzaldea (%15,6), esaterako.

Mapa 7. Erroldatutako pertsonarik ez duten etxebizitzak zonaldeka eta hauen baitan duten pisu erlatiboa. 2023.



Iturria: Orioko Udala eta elaborazio propioa

⁸ Erroldatutako pertsonarik ez dituzten etxebizitzak

Taula 17. Erroldatutako pertsonarik ez duten etxebizitzak zonaldeka eta hauen baitan duten pisu erlatiboa. 2023.

Zonaldea	Etxebizitza hutsak (2011)	% 2011	Etxebizitza hutsak (2023)	% 2023	Saldoa (2011-2023)	Saldoa %
Alde Zaharra	134	24,5	97	28,5	-37	-27,6
Zabalgunea 1	107	19,6	62	18,2	-45	-42,1
Hondartzaldea	107	19,6	48	16,5	-59	-55,1
Zabalgunea 3	84	15,4	40	14,1	-44	-52,4
Zabalgunea 2	71	13,0	56	11,8	-15	-21,1
Auzoak	23	4,2	25	7,4	+2	+8,7
Aparteago dauden eremuak	18	3,3	10	2,9	-8	-44,4
Uni/Bi familiarrak	3	0,5	2	0,6	-1	-33,3
Guztira	547	100	340	100	-207	-37,8

Iturria: Orioko Udala eta elaborazio propioa

Erroldatutako pertsonarik ez duten etxebizitzak asko murriztu dira: %21,6 izatetik %12,1 izatera pasa dira azken hamarkadan.

Azken hamarkadan erroldatutako pertsonarik ez duten etxebizitzaren kopurua ez ezik, hauek duten pisu erlatiboa modu nabarmenean murriztu da Orion. 2011ko udal erroldaren bitartez, erroldatutako pertsonarik ez zuten 547 etxebizitza identifikatu dira, orduko etxebizitza parkearen %21,6, hain zuzen ere. Honek, joera argi bat erakusten du: azken 12 urteotan, 207 etxebizitza huts gutxiago daude Orion eta, beraz, kopurua asko murriztu da (%37,8). Gainera, aipagarria da, esaterako, 2011. urtean Hondartzaldeko 10 etxebizitzatik 4 hutsik zegoela eta gaur egun, aldiz %15,6.

Orion 205 etxebizitzari aplikatzen zaio OHZ errenergua, etxebizitza parkearen %7,3

Udal batzuetan, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren (OHZ) errenergua aplikatzen zaie erroldatutako pertsonarik ez dituzten etxebizitzari. Hala ere, etxebizitza horien jabeek alegazioak aurkezteko aukera dute errenergua hori saihesteko, uraren kontsumoaren fakturak edo alokairu-kontratuak bezalako frogak emanaz. Beraz, inor erroldatuta egon ez arren, etxebizitzan norbait bizi dela frogatzen bada, etxebizitza horri errenergua kenduko zaio.

Prozedura horretan oinarrituta, alegaziorik aurkeztu ez duten etxebizitzak hutsik egon daitezkeela ondoriozta daiteke eta etxebizitza horiek guztiak batuta, udalerrian hutsik egon daitezkeen etxebizitzaren kopurua kalkula daiteke.

Hala ere, metodologia horrek ez du emango udalerriko etxebizitza huts kopuruaren irudi zehatza. Izan ere, etxebizitza bat hutsik egon daiteke norbait erroldatuta egonda ere, eta alderantziz. Beraz, hurbilketa hori baliaigarria bada ere, ez du zintzoki islatzen udalerriko etxebizitzaren okupazio mailaren errealitatea.

Orioren kasuan, erroldatutako pertsonarik ez duten 340 etxebizitzatik 135ek alegazioak aurkeztu dituzte eta, beraz, nahiz eta etxebizitza hauetan erroldatutako pertsonarik ez izan, norbait bizi dela ondoriozta daiteke. Beraz, 205 dira alegaziorik aurkeztu ez duten eta, ondorioz, OHZ errekgua aplikatzen zaien etxebizitzak. Honek, etxebizitza parkearen %7,3 suposatzen du.

Etxebizitza parkearen atalean aipatu den bezala, Orion azken urteotan etxebizitza berririk ia eraiki ez denez, parkea egonkortu egin da. Baina azken hau egonkortu den moduan, populazioak gora egin du eta horrek eragin zuzena izan du etxebizitza hutsen murrizketan. Hau da, udalerriko biztanleria handitzen joan den heinean, hutsik zeuden etxebizitza hauek okupatuak izaten joan dira gutxinaka, hauen kopuruan beherakada bat eraginez. Gainera, atzerritarren eta alokairuan bizi direnen portzentajeak izan duen gorakada kontuan izanik, ondoriozta daiteke etxebizitza huts ziren hauetako asko alokairuko etxebizitza izatera pasa direla.

Azkenik, Orioko alokairu merkatuaren egoera hobetzen laguntze aldera, ezinbestekoa izango da etxebizitza hutsen mobilizazioa bultzatzen jarraitzea, egun hutsik dauden etxebizitzak alokairu merkatura bideratuz eta honen bitartez alokairuko etxebizitzen eskaintza handituz. Ildo horretan, datorren atalean plazaratuko diren etxebizitza hutsen mobilizaziorako neurriek garrantzia handia izango dute etxebizitza hutsen kopurua murrizterako orduan.

10 GIZARTE ETA ETXEBIZITZA POLITIKEN ERANTZUNA

Etxebizitza hutsak mobilizatzeko programak

Bizigune eta ASAP bezalako programek etxebizitza hutsak alokairuko etxebizitza eskuragarrien parkearen parte bihurtzeko aukera ematen dute, aldi batez. Gaur egun, Orioko 18 etxebizitza daude Bizigune programaren barruan, eta beste 1 etxebizitza ASAP programan.

Babestutako etxebizitzak

Etxebizitza eskuragarria bermatzeko funtsezko papera dute babestutako etxebizitzek. Egun, Orioko Udalak eta Eusko Jaurlaritzak sustatutako babestutako etxebizitzak batuz, Orion 143 etxebizitza aurki daitezke.

Taula 18. Egun Orion dauden etxebizitza babestuak

Zonaldea	Etxeb. babestuaren modalitatea	Etxebizitza kopurua
Udalak sustatutakoak		
Baxoalde 11 ZABALGUNEA 2	BOE (jabetzan)	16
Abaromendi 38-40-42 HONDARTZALDEA	BOE (jabetzan)	36
Abaromendi 19-21-23 HONDARTZALDEA	Etxebizitza tasatua (1,7 koefiziente) (jabetzan)	21
Abaromendi 25-27-29 HONDARTZALDEA	Etxebizitza tasatua (1,7 koefiziente) (jabetzan)	18
Guztira, Orioko Udala	-	91
Eusko Jaurlaritzak sustatutakoak		
Anibarko portua 30-31-32 APARTE DAUDEN GUNEEAK	Gazteentzako zuzkidura-bizitokiak	6
Munto. P.2 ZABALGUNEA 2	Alokairuko etxebizitza sozialak	46
Guztira, Eusko Jaurlaritza	-	52
GUZTIRA, Orioko Udala eta Eusko Jaurlaritza)		143



Iturria: Orioko Udala

Gaztelagun

Gaztelagun programaren helburua 18 eta 35 urte bitarteko gazteei emantzipazio prozesuan laguntzea da. Horretarako alokairuaren errenta ordaintzeko, hilean 300 eurora arteko dirulaguntza eskaintzen du.

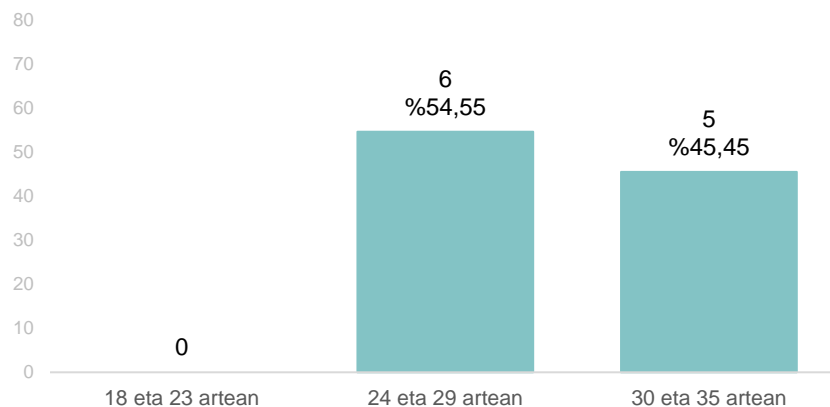
Orioren kasuan, 10.000 biztanle baino gutxiago dituen eta eremu metropolitarrak batetik at kokatuta dagoenez, alokairuaren errenta, gehienez ere, 675 eurokoa izango da.

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

- Eskatzailea bakarra denean, urteko diru-sarrera gordinak 3.000 eta 24.500 euro artekoak direla egiaztatu behar du.
- Eskatzailea bizikidetzak unitate bat denean, bizikidetzak unitate osoaren urteko diru-sarrera gordinak 3.000 eta 30.000 euro artekoak direla egiaztatu behar du.
- Familia ugarien kasuan, urteko diru-sarrera gordinak 3.000 eta 32.000 euro artekoak direla egiaztatu behar da.

Guztira alokairuan bizi diren 11 gaztek edo bizikidetzak unitatek jaso dute Gaztelagun programaren laguntza Orion. Ez dago 18 eta 23 urte arteko onuradunik eta, beraz, guztiak 24 urtetik gorakoak dira: sei pertsona 24 eta 29 urte artekoak eta bost onuradun 30 eta 35 urte artekoak.

Grafikoa 30. Onuradunak, adinaren arabera. 2023.



Taula 19. Onuradunak, adinaren eta generoaren arabera. 2023

	18 eta 23 urte artean		24 eta 29 urte artean		30 eta 35 urte artean		Espedienteak guztira	Zenbatekoak guztira
	0	0,00 €	3	18.297,50 €	3	11.890,00 €		
Gizona	0	0,00 €	3	18.297,50 €	3	11.890,00 €	6	30.187,50 €
Emakumea	0	0,00 €	3	13.758,00 €	2	4.800,00 €	5	18.558,00 €
Guztira, orokorra	0	0,00 €	6	32.055,50 €	5	16.690,00 €	11	48.745,50 €

Etxebizitza Eskubide Subjektiboaren estaldura Orion

2015eko Etxebizitza Legeak mugarri garrantzitsu bat ezarri zuen etxebizitza legal eta egonkorra izateko eskubide subjektiboa aitortzean. Eskubide hau muga ekonomikoak direla-eta etxebizitza egokirik eskuratzeko aukerarik ez dutenei laguntzera bideratuta dago. Gainera, premia larrian daudenei laguntza ekonomiko publikoa emateko aukera jasotzen du legeak.

Orion erroldatutako 16 pertsonak dute aitortuta Etxebizitza Eskuratzeko Eskubide Subjektiboa eta hauetatik hamaikak jasotzen dute Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa

Taula 20. Onuradunak, adinaren eta generoaren arabera. 2023.

URTEA	UDALERRIA ERROLDA	ESLEITZEKO LEHENTASUNA	EPE	ETXEBIZITZA ESLEIPENA	Guztira, orokorra
2023	Orio	4	10	2	16

Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE)

Taula 21. Onuradunak, adinaren eta generoaren arabera. 2023.

	Espedienteak	Zenbatekoak
Emakumea	6	22.663
Gizona	4	32.025
Guztira	10	54.688

Etxebizitzako gastuetarako prestazio osagarria (EPO)

EPOa DBEaren (diru-sarrerak bermatzeko errenta) osagarria den prestazio ekonomiko bat da, ohiko etxebizitzaren alokairua ordaintzen laguntzera bideratua. EPOaren gehienezko zenbatekoa 250€koa da hilean. Beraz, alokairu librean bizi den eta DBEa jasotzen duen pertsona bat, alokairuaren gastuei aurre egiteko 250€ gehiago jasoko ditu.

Gaur egun, Orion erroldatutako 61 bizikidetzak unitatek jasotzen dute Etxebizitzarako gastuetako prestazio osagarria⁹. Laguntza hau jasotzen duten pertsonen erdiak baino gehiagok 30 eta 49 urte artean dituzte.

Taula 22. EPOa duten DSBEko espediente aktiboak. 2024.

Adin tartea	EPO onuradunak
16 - 19	
20 - 24	<5
25 - 29	<5
30 - 34	6
35 - 39	9
40 - 44	10
45 - 49	8
50 - 54	5

⁹ Iturria: Lanbide, 2024. urteko diru-sarrerak bermatzeko errentaren titularrak, udalerriaren arabera. 2024ko martxo

55 - 59	<5
60 - 64	6
65 edo gehiago	8

Iturria: Lanbide

>5ek esan nahi du onuradunen kopurua 5etik beherakoa dela eta ez dela zehazten onuradunen identitatea babesteko

Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL)

Urtero, Orioko Udalak biztanle zaurgarrienei bideratutako laguntzak ateratzen ditu, hala nola alokairuaren ordainketan edo etxebizitzaren erosketan laguntzeko. 2023an guztira 16 bizikidetza unitatek jaso zituzten laguntza hauek:

Alde batetik 2023. urtean 15 (36 pertsona) bizikidetza unitatek jaso zuten alokairuaren gastuei aurre egin ahal izateko Orioko Udalaren diru-laguntza. Batez beste, 1328,3€ jaso zituen bizikidetza unitate bakoitzak. Zonaldeka, laguntza jaso duten familia unitateen erdia baino gehiago (9) Zabalgunea 1en bizi dira.

Bestetik, pertsona bizikidetza unitate batek jaso du etxebizitza edo bizitokia erosteko kredituen interesen eta amortizazioaren gastuen laguntza.

Emantzipa

2024an, Eusko Jaurlaritzak Emantzipa programa jarri zuen abian, 25 eta 29 urte bitarteko gazteen emantzipazioa bultzatzeko helburuarekin. Laguntza hilean 300€koa izango da, gehienez. Hala ere, oraindik ez dago laguntza honek izan duen irismenari buruzko daturik.

Programan sartzeko baldintzak honako hauek dira:

- 25 eta 29 urte artean izatea, adin biak barne.
- 3.000 eta 28.000 euro arteko diru-sarrerak izatea.
- Ezin da 75.000 eurotik gorako aktibo finantzariorik izan.
- Euskadin kokatutako etxebizitza libre bat errentan hartzeko kontratu baten titularra izatea, bere ohiko bizilekua dena, edo b) salerosketa kontratu baten titularra izatea, banaka edo mota horretako etxebizitza baten jabe gisa.
- Ohiko etxebizitzaz gain beste etxebizitzarik ez izatea.
- Baldintza horiek guztiak diruz lagundu daitekeen denbora guztian bete behar dira.

bakoitzak. Zonaldeka, laguntza jaso duten familia unitateen erdia baino gehiago (9) Zabalgunea 1en bizi dira.

Bestetik, bizikidetza unitate batek jaso du etxebizitza edo bizitokia erosteko kredituen interesen eta amortizazioaren gastuen laguntza.

Nabarmendu behar da programa bateragarria dela Gaztelagunekin, eta, beraz, nabarmen handitzen du 25-29 urteko pertsonentzako laguntzen potentziala, eta, gainera, etxebizitzaren erosketaren eremura zabaltzen du emantzipaziorako laguntzen orientazioa.

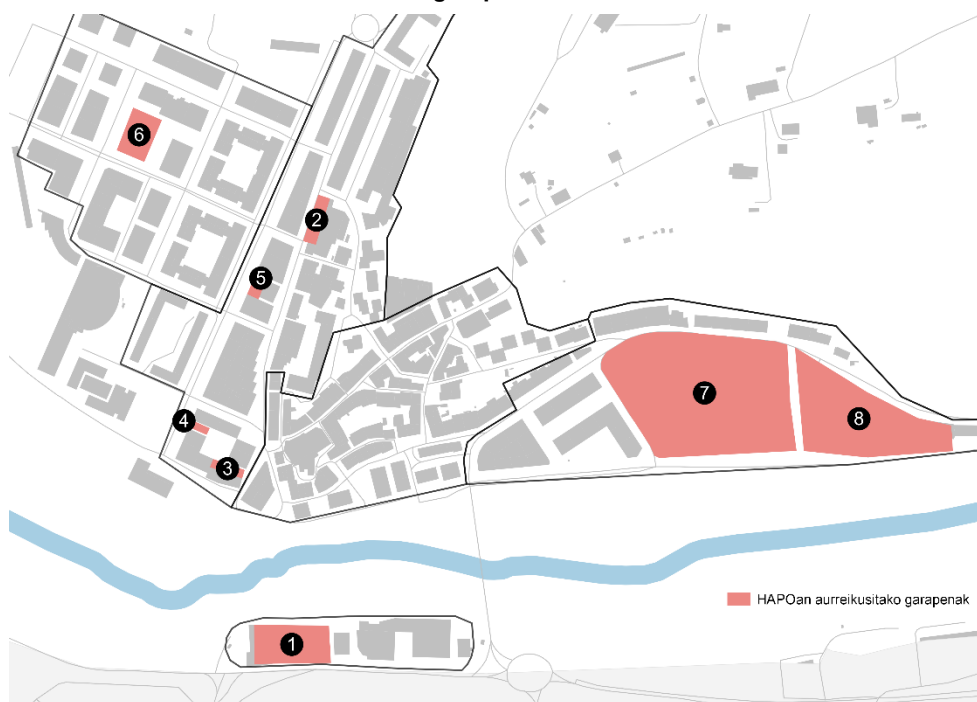
11 AURREIKUSITAKO ETXEBIZITZA GARAPENAK

Aurreikusitako 502 etxebizitzak eraikiko balira etxebizitza parkea %16 handituko litzateke

Azken hamarkadan, Orioko etxebizitza parkea modu egonkorrean mantendu den moduan, eskari handitzen joan da eta, ondorioz, etxebizitzaren eskaintza murrizten joan da pixkanaka. Etorkizunera begira, ordea, Orioko Hirigintza Plan Orokorrak (HAPO) 502 etxebizitzaren eraikuntza aurreikusten du¹⁰. Hauetatik 369 sustapen librekoak izango dira, 97 Babes Ofizialeko Etxebizitzak eta 36 etxebizitza tasatuak.

Aipatutako etxebizitza guztiak eraikiko balira, egungo etxebizitza parkea %16 handitzea suposatuko luke eta, honek, alde batetik etxebizitza merkatuaren egoera arintzen eta, bestetik, babestutako etxebizitzaren garapenaren bitartez, kolektibo zaugarrienentzat etxebizitzara sarbidea errazten lagun lezake.

Mapa 8. HAPOan aurreikusitako etxebizitzaren garapena.



Iturria: Orioko Udala eta elaborazio propioa

Garapenen gehiengoak herriko zabalgunek desberdinetan garatzea aurreikusten da HAPOan. Dikeko eremua, Zabalgunek 3 zonaldean kokatua, izango da magnitude aldetik eta eraikiko diren etxebizitzak kontuan izanik garapen handiera izango duen eremua. Han, 252 etxebizitza berri eraikiko dira, 195 (%77,4) sustapen librekoak, 41 (%16,3) Babes Ofizialeko Etxebizitzak eta 16 (%6,3) tasatuak.

¹⁰ Oso litekeena da beste eremu bat sartzea HAPOan: Aita Lertxundi 42 helbidean. Bertan, erabilera urriko fabrika eraitsi eta 40 etxebizitza eraiki nahi dituzte jabeek.

Taula 23. Orioko HAPOan aurreikusitako etxebizitzak.

Zonaldea		Etxebizitzak					
		Daudenak	Gehikuntza (Berriak)	Sustapen libreko etxeb.	Babes Ofizialeko Etxeb. (BOE)	Etxebizitza tasatuak	Guztira
1	Aita lertxundi 48-50 APARTE DAUDEN GUNEA	-	50	30	10	10	50
2	Eusko Gudari 36-38-40-42 ZABALGUNEA 1	11	16	27	-	-	27
3	Kaia kalea 5 ZABALGUNEA 1	4	20	24	-	-	24
4	Arrantzale kalea. 1 orubea ZABALGUNEA 1	-	7	7	-	-	7
5	Arrantzale kalea. 2 orubea ZABALGUNEA 1	-	9	9	-	-	9
6	Munto P-2 ZABALGUNEA 2	46 ¹¹	-	-	46	-	46
7	Dike ZABALGUNEA 3	-	252	195	41	16	252
8	Arozena Zeramika ¹² ZABALGUNEA 3	-	87	77	-	10	87
	GUZTIRA	61	441	369	97	36	502

Iturria: Orioko Udala

Taula 24. 2018ko uztaila / 2022ko ekaina aldira eraikitzeko udal-lizentzia behar duten etxebizitzak.

Zonaldea	Etxebizitzak	Lizentziaren data
Kaia kalea 5 ZABALGUNEA 1	24 libreak	2022/II/13
Arrantzale kalea. 1 orubea ZABALGUNEA 1	7 libreak	2022/IV/22
Munto P-2 ZABALGUNEA 2	46 BOE (alokairu dotzionalak)	2021/VII/13
GUZTIRA	80	-

Iturria: Orioko Udala

¹¹ Sustapen honi 2024ko uztailan entregatuko zaio obra bukaera eta emango zaio lehen erabilera baimena.

¹² Arozena Zeramika gunea HAPOan jasotzen da, baina, kontuan izanda gune konplikatu dela eta alegazioak daudela, ez da ziurra garatuko denik.

12 ONDORIOAK

Joera demografikoak eta etxebizitza merkatuarengan duen eragina

- Orioko biztanleria %38,5 hazi da XXI. mendean zehar, 1.704 biztanle irabaziz. Hazkunde hau azpimarragarria da inguruko udalerrri eta lurraldeen gainera hazi delako udalerrriko populazioa.
- Oriok zahartze prozesua modu apalago batean jasan du. Bi faktore dira aipagarrienak: alde batetik, gazteen ehunekoa Euskadiko batez bestekoaren azpitik handitu da eta zaharrena, berriz, erritmo txikiagoan.
- Gehienbat barne migrazioari eta, bigarren maila batean, atzerritarren etorrerari esker hazi da batik bat Orioko biztanleria. Hazkunde honek etxebizitza merkatuaren gaineko presioa eragin dezake. Datuei erreparatu:
 - o 2012 eta 2022 urteen artean joan direnak baino 424 gazte (36 urte baino gutxiagoko biztanleak) gehiago etorri dira udalerrira.
 - o Udalerrira bizitzera joan diren gazteen %66k Euskadiko beste udalerrri batean dute jatorria.
 - o Euskadin bezala atzerritarren pisu erlatiboa askoa hazi da azken urteotan. 2001ean %1,6 izatetik 2022an %11,6 izatera pasa da.

Emantzipazio mailak

- Emantzipazio adinean dauden 348 gazte emantzipatuta daude Orion. Emantzipazio-tasa %31,9koa da eta Euskadiko batez bestekoaren puntu bat azpitik kokatzen da (%32,9).
- Emantzipazio-tasa altuenak dituzten gazteak 29 urte baino gehiago dituztenen artean identifikatu daitezke (%63,6). 18 eta 23 urte dituztenen artean %9koa da eta 24 eta 28 urte arteko gazteen artean %26.
- Horrek esan nahi du emantzipazio adinean dauden 742 gazte oraindik gurasoen etxean bizi direla eta litekeena da epe motzera etxebizitza eskatzaile bilakatzea.
- Emantzipazio-tasari dagokionez kontraste handiak antzeman daitezke udalerrriaren baitan: Alde Zaharrean, esaterako emantzipazio maila %48,8koa da, Zabalgunea 2n %18,2koa, edota Uni / Bi Familiarrak gunean %10ekoa.

Analisi sozioekonomikoa

- Orioko langabeziak behera egin du nabarmen, gainontzeko eremuetako tasaren azpitik kokatuz Orokorrean, lan merkatuaren adierazle nagusietan hobekuntza bat nabaritu daiteke Orion.
- Orioko etxeen batez besteko errenta 42.186€koa izan da 2021ean, Gipuzkoakoa eta Euskadikoa baino altuagoa. Azken hauekin alderatuz, azken 20 urteotan gehien hazi den zonaldea izan da Orio (%72.33).
- Hala ere, 2008ko krisiaren ondorioz, 2009-2010etik aurrera, familien errenta inflazioaren azpitik hazi da 2010etik 2024ra bitartean.

Etxebizitza babestuaren eskaria

- Etxebiden etxebizitza babestuaren 485 eskari erregistratu ziren Orion. Bertan, etxebizitza babestuaren eskariaren intentsitatea (7,9 eskaera 100 biztanleko) Euskadikoa baino askoz handiagoa da (3,4 eskaera 100 biztanleko).
- Orion erroldatuta dauden Etxebideko eskatzaileen batez besteko diru sarrerak baxuak dira, bereziki alokairu erregimenean. Hala, datuei jarraiki, lehenengoan diru-sarrerak batez beste 15.121,32€koak dira eta bigarrenenak 28.035,28€koak. Beraz, erosten dutenen eta alokatzen dutenen artean ia 13.000€ko aldea dago.
- Aipagarria da erroldatu gabeen artean erosketak duen garrantzia, 193 eskaeratik 96 (%49,7) erosketara bideratuta baitaude. Hau, etxebizitza eskuratzea garestiagoa den udalerrietan bizi den biztanleriaren irteerarekin lortu beharra dago, hala nola Donostiakoarekin Orioren kasuan.
- Etxebiden jasotako eskaerak pertsona batez osatutako bizikidetzak unitateek egiten dituzte gehienbat: erroldatutakoen kasuan eskaeren %60 suposatzen dute eta erroldatu gabeen artean zifra horrek gora egiten du %77,2rarte.

Etxebizitza parkea

- Eustaten datuak oinarri izanik, Orioko etxebizitza parkea 3.006 etxebizitzek osatzen dute. Kopuru hau egonkortu egin da azken hamarkadan, hazkunde nagusia 2008ko krisia baino lehen garatu baitzen, batik bat 1990eko hamarkadan eta XXI. mendeko lehen hamar urteetan.
- Orioko populazioaren %27,9 bakarrik bizi da. Azken hamarkadetan bakarrik bizi diren pertsonen proportzioak gora egin du. 2010az geroztik %5,1 hazi da bakarrik bizi diren pertsonen ehunekoak.
- Guztira 538 dira igogailurik ez dituzten etxebizitzak, etxebizitza parke osoaren %19,1. Alde Zaharrean igogailurik gabeko etxebizitzen %54,5 (293 etxebizitza) pilatzen da.
- Kontuan izan behar da Alde Zaharreko etxebizitzen erdiak baino gehiagok (%56,2) ez duela igogailurik.

Etxebizitza merkatuaren dinamikak

- Euskadiko joera orokorrarekin bat eginez, Orioko etxebizitza parkearen ehuneko handi bat jabetzara bideratuta dago. Hala ere, Orion gaur egun 404 dira alokairuan dauden etxebizitzak, guztizkoaren %17, hain zuzen ere. Edukitza erregimen honen pisu erlatiboa Euskadiko batez bestekoaren 2,8 puntu gainetik kokatzen da.
- Alokairuko etxebizitzen eskaintzak oso mugatua izaten jarraitzen du eta eskaria oso handia, desoreka nabarmena eraginez. Desoreka hau da etxebizitzaren merkatuak duen egoeraren erantzule nagusia.
- Eskarian izandako presioaren ondorioz, alokairuan dauden etxebizitzen kopuruak gora egin du nabarmen azken hamarkadan zehar. Hala, 2011. urtean %8,7 suposatzen zuten moduan, 2022an %17ra iritsi dira. %8,3 hazi da, beraz, edukitza erregimen honen pisua. Igoera hau Gipuzkoak eta Euskadik izan duten eboluzioarekin bat dator.
- Alokairuen prezioa aburu izanik, azken bost urteetan tentsio eremu izendatua izateko %17ko igoerara iritsi ez den arren, %15,95eko igoerak prezioen hazkunde nabarmena suposatzen du, alokairuko etxebizitza bat arrazoizko prezioan eskuratzea zailduz.
- Orion alokairu librean bizi diren bizikidetzak unitateen ia erdiak errentaren %59,3 bideratzen du alokairuaren gastuen ordainketara.
- Salerosketei dagokionez, 2007.urteaz geroztik, 1.083 erregistratu ziren Orion, hauetatik 652 (%60,2) berriak eta 431 erabilitakoak (%39,8). Banaketa hau inguruko dinamikatik at kokatzen da, ohikoagoa izaten baita erabilitako etxebizitzak izatea gehien saltzen edo erosten direnak.

Hala ere, hau batez ere 2017rarte gertatu zen, 2008ko krisiaren aurretik eraikitako etxebizitzaren salmentaren eskutik. Ordutik aurrera erabilitakoen fluxua nabarmenagoa izan da.

- Salerosketen prezioari dagokionez, 2008ko krisiaren eragina bereziki 2010ean eta 2012tik aurrera igarri daiteke, %41,7 jaitsi baizen eraikitako metro karratuko prezioa, 2.372,1€/m²ra iritsi arte. Ondoren, prezioak joera gorakor bat hartzen joan dira.

Etxebizitzaren erabilera intentsitatea

- Etxebizitza nagusiaren pisua txikiagoa da Orion eskualdean eta Gipuzkoa osoan baino. Hala ere, etxebizitza nagusien ehunekoa dinamika gorakor batean aurkitzen da gaur egun.
- Kostaldeko eremuan kokatua egoteak duen erakargarritasunak etxebizitza tipologian eragina duela antzeman daiteke, etxebizitza nagusien proportzioak behera egiten baitu aipatutako ezaugarriak dituzten udalerrietan.
- Azken hamarkadan etxebizitza turistikoaren eskaintza asko hazi da Orion. Egun, 53 etxebizitza ditu erregistratuta Orioko Udalak, hau da, alokairu merkatuaren %13,4. Ehuneko honek Euskadiko batez bestekoa (%4) hirukoizten du.
- Orion erabilera turistikoko etxebizitzek parkearen %1,3 suposatzen dute, Donostiako datuetatik oso gertu kokatuz (%1,33). Hau nahiko esanguratsua da Donostian azken urteotan izaten ari den gorakada turistikoa kontuan izanda. Gainera, Orioko zifrek Gipuzkoako kostaldeko udalerririk gehienetakoak gainditzen dituzte, hala nola Zumaiakoak, Getariakoak, Mutrikukoak eta Debakoak. Honek agerian uzten du premia zkoa dela neurriak hartzea erabilera turistikoko etxebizitzek egiten duten presioa murrizteko.
- Etxebizitza turistikoaren eskaintzaren banaketa heterogeneo da Orion. Erregistratutako etxebizitza guztietatik 22 (%41) Hondartzaldean kokatzen da eta, aldi berean, hauetatik 19 hondartzako lehen lerroan.
- Guztira, pertsonarik errolatuta ez duten 340 etxebizitza identifikatu dira Orion. Hauetatik 97 Alde Zaharrean daude (%28,5) eta, beraz, udalerrian intzidentzia handiena duen zonaldea da. Gainera, eremu honetan dauden etxebizitza guztien %18,6k ez du pertsonarik errolatuta.
- Errolatutako pertsonarik ez duten etxebizitzak asko murriztu dira: %21,6 izatetik %12,1 izatera pasa dira azken hamarkadan.
- Errolatutako pertsonarik ez duten etxebizitzak 340 diren arren, 135ek alegazioak aurkeztu dituzte eta, beraz, nahiz eta etxebizitza hauetan errolatutako pertsonarik ez izan, norbait bizi dela frogatu dute. Beraz, 205 dira alegaziorik aurkeztu ez duten eta, ondorioz, OHZ erreklargua aplikatzen zaien etxebizitzak. Honek, etxebizitza parkearen %7,3 suposatzen du.

Gizarte eta etxebizitza politiken erantzuna eta aurreikusitako garapenak

- Egun, Orion babestutako 143 etxebizitza aurki daitezke, guztiek kalifikazio iraunkorra dutelarik.
- Gaur egun, Orioko 18 etxebizitza daude Bizigune programaren barruan, eta beste 1 etxebizitza ASAP programan. Hauek, etxebizitza hutsak alokairuko etxebizitza eskuragarrien parkearen parte bihurtzeko aukera ematen dute.
- Orioko Udalak ematen dituen diru laguntzei dagokionez (GLL), 2023an 15 (36 pertsona) bizikidetza unitatek jaso zuten. Laguntza jaso duten familia unitateen erdia baino gehiago (9) Zabalgunea 1en bizi dira. Bestetik, pertsona bizikidetza unitate batek jaso du etxebizitza edo bizitokia erosteko kredituen interesen eta amortizazioaren gastuen laguntza.
- Orioko Hirigintza Plan Orokorra (HAPO) 502 etxebizitzaren eraikuntza aurreikusten du. Hauetatik 369 sustapen librekoak izango dira, 97 Babes Ofizialeko Etxebizitzak eta 36 etxebizitza tasatuak. Hauek guztiak eraikiko balira egungo etxebizitza parkea %16 handituko litzateke.