



Orioko etxebizitza diagnostikoa eremu tentsionatu izendatzeko

2025eko abendua

Egilea:

Eikertalde

AURKIBIDEA

1.- JOERA DEMOGRAFIKOAK	5
2.- EMANTZIPAZIO MAILAK	12
3.- ANALISI SOZIOEKONOMIKOA	19
4.- ETXEBIZITZA BABESTUAREN ESKARIA	23
5.- ETXEBIZITZA PARKEA	28
5.1.- Etxebizitza parkearen bilakaera	28
5.2.- Etxebizitza parkea, ezaugarrien arabera	30
6.- SALEROSKETA MERKATUA	33
7.- ALOKAIRU MERKATUA	35
8.- ETXEBIZITZEN ERABILERA INTENTSITATEA	39
8.1.- Etxebizitza nagusiak eta bigarren etxebizitzak	39
8.2.- Etxebizitza turistikoak	41
8.3.- Etxebizitza hutsak	44
9.- GIZARTE ETA ETXEBIZITZA POLITIKEN ERANTZUNA	47
10.- ONDORIOAK	51

Taulen eta grafikoen aurkibidea

Taula 1: Orioko eta inguruko biztanleria, jatorriaren arabera. Pisu erlatiboa, guztizkoaren gainean. 2024.	8
Taula 2: Orioko eta inguruko biztanleria, jatorriaren arabera. 2024.	9
Taula 3: Auzo bakoitzeko gazteen emantzipazio-tasak, adin tartearen arabera. 2023.	16
Taula 4: Emantzipatu gabeko gazteak (18-34 urte), adin tartearen arabera. 2023.	17
Taula 5: Gazteen emantzipazio-tasaren eboluzioa. 2023.	17
Taula 6: Emantzipatu gabeko gazteak. 2011-2023.	18
Taula 7: Jarduera-tasa, langabezia-tasa eta okupazioa. 2024.	19
Taula 8: Etxebizitza babestuaren eskariak Orion. 2025eko II. hiruhilekoa.	23
Taula 9: Orion erroldatutako Etxebideko eskatzaileak, diru-sarreraren arabera. 2025eko II. hiruhilekoa.	26
Taula 10: Orion erroldatutako pertsonen Etxebideko eskariak, kide kopuruaren eta titularren sexuaren arabera, 2025eko II. hiruhilekoan.	27
Taula 11: Orion erroldatuta ez dauden pertsonen Etxebideko eskariak, diru-sarreraren, kide kopuruaren eta titularren sexuaren arabera, 2025eko II. hiruhilekoan.	27
Taula 12: Orioko eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitza nagusietan bizi den kide kopuruaren arabera.	29
Taula 13: Orioko etxebizitza-parkea zonaldeka, igogailua duten ala ez aintzat hartuta. 2023.	31
Taula 14: Alokairuko etxebizitzaren pisu erlatiboa, Orion eta inguruan. 2023.	35
Taula 15: Alokairuko etxebizitzaren pisu erlatiboaren eboluzioa, Orion eta inguruan. 2011-2023.	36
Taula 16: 1. irizpidea. Alokairuaren prezioaren igoera azken 5 urteetan	37
Taula 17: 2. irizpidea. Etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoa > % 30	38
Taula 18: Orioko eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzaren tipologiaren arabera. 2010-2023.	39
Taula 19: Erroldatutako pertsonarik ez duten etxebizitzak zonaldeka eta hauen baitan duten pisu erlatiboa. 2023.	45
Taula 20: Egun Orion dauden etxebizitza babestuak	47
Taula 21: Onuradunak, adinaren eta generoaren arabera. 2025	48
Taula 22: Onuradunak, adinaren eta generoaren arabera. 2025.	49
Taula 23: EPOa duten DSBEko espediente aktiboak. 2025.	49
Taula 24: 1.1. irizpidea. Alokairuaren prezioaren igoera azken 5 urteetan	54
Grafikoa 1: Orioko eta inguruko biztanleria. 2001-2024.	5
Grafikoa 2: Orioko eta inguruko biztanleria. 2001-2024. Aldakuntza-tasa.	6
Grafikoa 3: Orioko biztanleria, adin taldearen eta sexuaren arabera.	6
Grafikoa 4: Orioko biztanleria, sexuaren eta adinaren arabera. 2024.	6
Grafikoa 5: Orioko biztanleria, sexuaren arabera. 2001-2024.	7
Grafikoa 6: Orioko biztanleria-piramidea. 2024.	8
Grafikoa 7: Oriotik beste udalerri batzuetara bizitzera joan diren 36 urtetik beherako pertsonak, helmugako lurraldearen arabera. 2012-2022.	10
Grafikoa 8: Beste udalerri batzuetatik Oriora bizitzera etorri diren 36 urtetik beherako pertsonak, jatorriko lurraldearen arabera. 2012-2022.	10
Grafikoa 9: 36 urte azpiko populazioaren joan etorrien saldoa. 2012-2022.	11
Grafikoa 10: Pertsonak erroldatuta dituzten etxebizitzak, auzoaren arabera. 2023.	13
Grafikoa 11: Orion erroldatuta dagoen pertsona kopuru totala, auzoaren arabera. 2023.	13
Grafikoa 12: Pertsonak erroldatuta dituzten etxebizitzetako batez besteko pertsona kopurua, zonaldearen arabera. 2023.	14
Grafikoa 13: Etxebizitzak, etxebizitza bakoitzean erroldatutako pertsona kopuruaren arabera. 2023.	14

Grafikoa 14. 18 eta 34 urte arteko biztanleek Orion duten pisu erlatiboa, auzoaren arabera. 2023.	15
Grafikoa 15. Gazteen emantzipazio-tasak, adin tartearen arabera. 2023.	15
Grafikoa 16. Emantzipatu gabeko gazteak (18-34 urte), adin tartearen arabera, eta emantzipatuta EZ dauden pertsonen %, gazteen guztizkoaren gainean. 2023.	17
Grafikoa 17. Lanbiden erregistratutako langabezia-tasaren bilakaera Orion. 2007-2024.	19
Grafikoa 18. Familien errenta erabilgarria. 2001-2022.	20
Grafikoa 19. Familien batez besteko errenta erabilgarria, 2011-2022.	21
Grafikoa 20. Pertsonen batez besteko errenta erabilgarria, sexuaren arabera. 2001-2022.	21
Grafikoa 21. Orioko pertsonen eta familien eskaera kopurua Etxebiden, eskatutako erregimenaren arabera. 2025eko II. hiruhilekoa.	24
Grafikoa 22. Egun, zein da zure egoera etxebizitzari dagokionez? Emantzipatutako pertsonak eta familiak vs emantzipatu gabeak. Euskadiko datuak eta lurralde historikoen arabera. 2023.	25
Grafikoa 23. Orioko eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzaren antzinatasunaren arabera. 2023.	30
Grafikoa 24. Orioko eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzaren antzinatasunaren arabera. 2010-2023.	30
Grafikoa 25. Orioko eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzaren batez besteko azalera erabilgarriaren arabera. 2010-2023.	32
Grafikoa 26. Orioko etxebizitza berri eta erabilien salerosketen hiruhilekoko bilakaera: 2007-2023.	33
Grafikoa 27. Etxebizitza berri eta erabilien salerosketen hiruhilekoko bilakaera, Orion eraikitako metro karratuko prezioa: 2007-2023 (batez besteko mugikorra)	34
Grafikoa 28. Gipuzkoako kostaldeko etxebizitza-parkea, etxebizitzaren nagusien proportzioaren arabera. 2023.	40
Grafikoa 29. Onuradunak, adinaren arabera. 2025.	48

Mapen aurkibidea

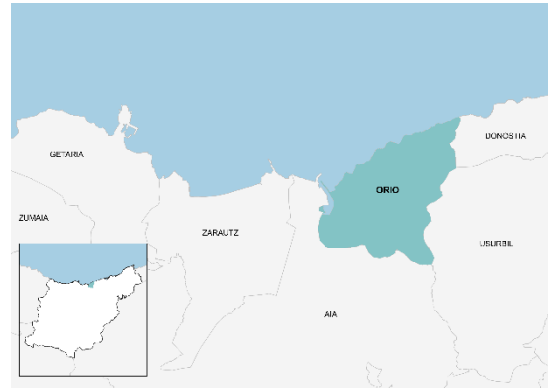
Mapa 1. Orioren kokapen geografikoa	5
Mapa 2. Orioko udalerriaren zonifikazioa	12
Mapa 3. Zonalde bakoitzeko gazteen emantzipazio-tasak. 2023.	16
Mapa 4. Orioko partzelen eraikuntza urtea: 2000-2023	28
Mapa 5. Orioko partzelen eraikuntza urtea: 1900-2023.	31
Mapa 6. Orioko etxebizitza turistikoak zonaldeka. 2023.	42
Mapa 7. Erroldatutako pertsonarik ez duten etxebizitzak zonaldeka eta hauen baitan duten pisu erlatiboa. 2023.	44

1

JOERA DEMOGRAFIKOAK

Gaur egun, Oriok 6.187 bizilagun ditu eta mende hasiera geroztik 1.760 biztanle irabazi ditu. Hazkunde demografiko hori bereziki esanguratsua da inguruko lurraldeekin alderatuta. Izan ere, aztertutako eremu guztiek biztanleria irabazi badute ere (EAE %6,2; Gipuzkoa %7,5; Urola Kosta %16,7), Orion hazkunde erlatiboa %39,8koa izan da, eskualdekoaren bikoitza baino handiagoa.

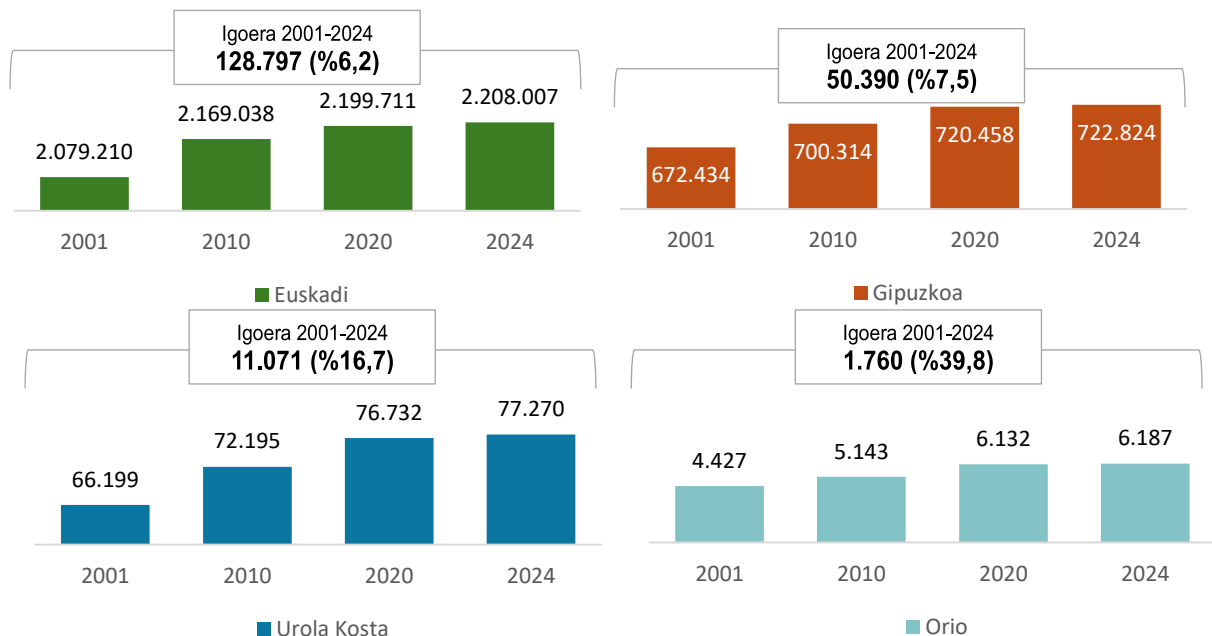
Mapa 1. Orioren kokapen geografikoa



Orioko biztanleria %39,8 hazi da XXI. mendean zehar, 1.760 biztanle irabaziz

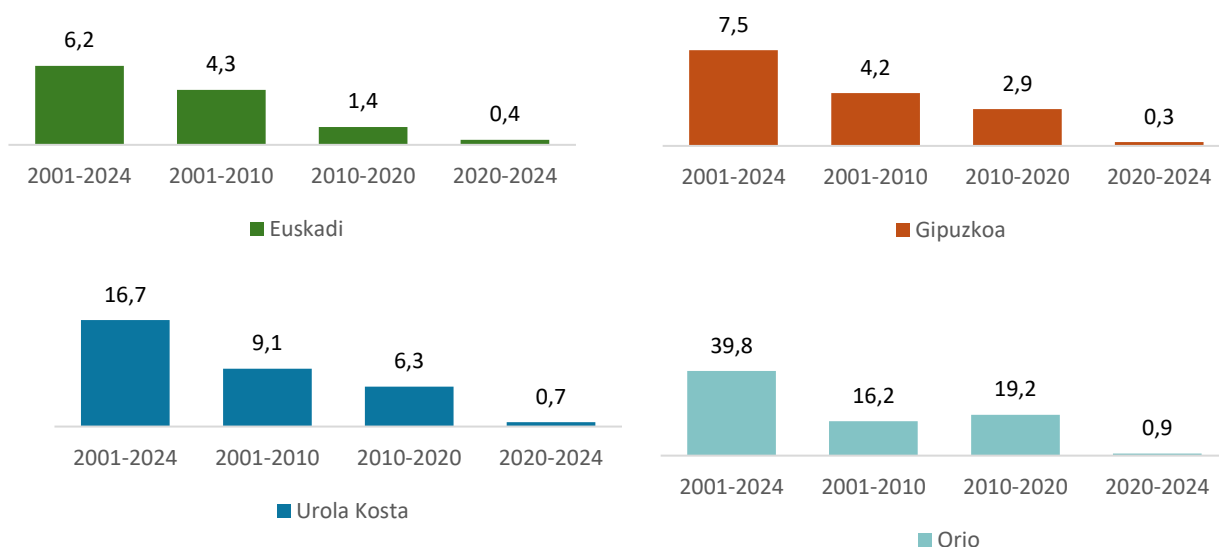
Azken 23 urteetako bilakaerak urteko batez besteko %1,7ko hazkundea adierazten du; hau da, Euskadiko eta Gipuzkoako batez bestekoen (%0,3 bietan) gainetik. Faktore demografiko hau funtsezkoa da Orion etxebizitza-eskariak Gipuzkoa osoan baino presio handiagoa duela azaltzeko. Urola Kostan ere antzeko dinamika ikus daiteke, intentsitate txikiagoarekin bada ere.

Grafikoa 1. Orioko eta inguruko biztanleria. 2001-2024.



Iturria: Eustat

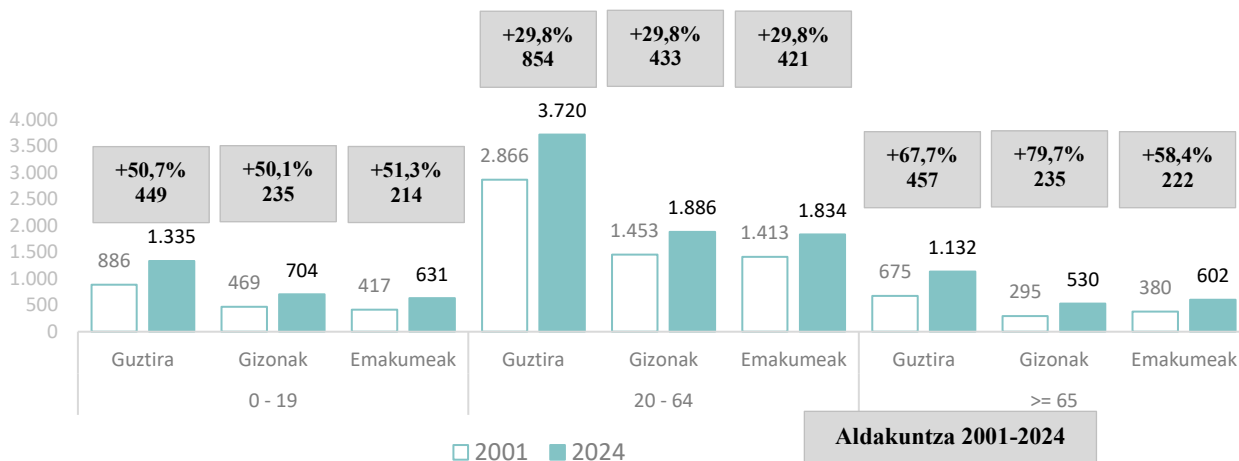
Grafikoa 2: Orioko eta inguruko biztanleria. 2001-2024. Aldakuntza-tasa



Iturria: Eustat

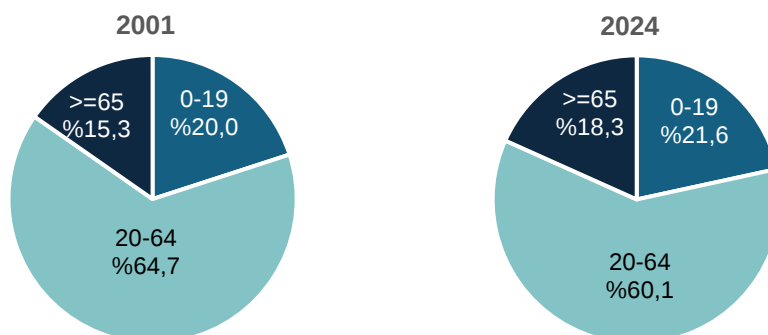
Hazkundera sexuen arabera aztertuta, oso antzekoa izan da emakumeen eta gizonen artean. Horrek lotura du gaur egungo egiturarekin: gizonak %50,4 dira eta emakumeak %49,6. Nolanahi ere, bizi-itxaropen handiagoaren ondorioz, adinak gora egin ahala, eta bereziki 65 urtetik aurrera, emakumeen pisu erlatiboa handitzen da.

Grafikoa 3: Orioko biztanleria, adin taldearen eta sexuaren arabera



Iturria: Eustat eta elaborazio propioa

Grafikoa 4: Orioko biztanleria, sexuaren eta adinaren arabera. 2024.



Iturria: Eustat

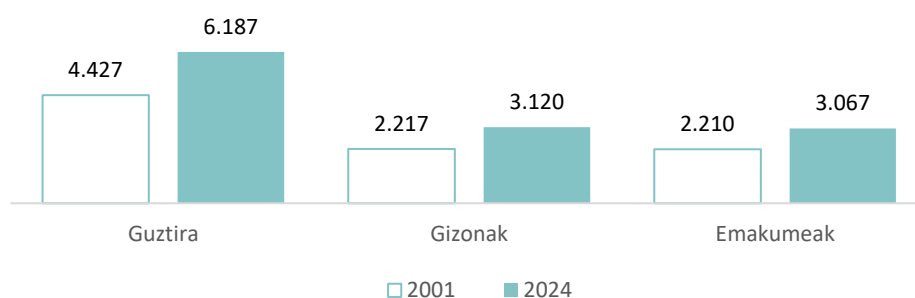
Adinaren harira, piramideak mendebaldeko herrialdeetan gertatzen ari den zahartze prozesu berbera islatzen du. Horren ondorioz, populazioaren zahartzea erronka nagusietako bat da jada gaur egun, eta are gehiago izango da datozen urteetan. Horrek etxebizitzak adinekoen beharretara egokitzeko beharra ekarriko du, besteak beste, irisgarritasuna hobetuz.

Oriok zahartze prozesua inguruko eremuetan baino modu apalagoan jasan du

Hala ere, zehaztu behar da Orioko biztanleria inguruko eremuetakoa baino gazteagoa dela. 65 urtetik gorakoen pisu erlatiboa EAEko batez bestekoaren 5,7 puntu azpitik kokatzen da eta, aldi berean, gazteen pisu erlatiboa Euskadin baino 3,9 puntu altuagoa da.

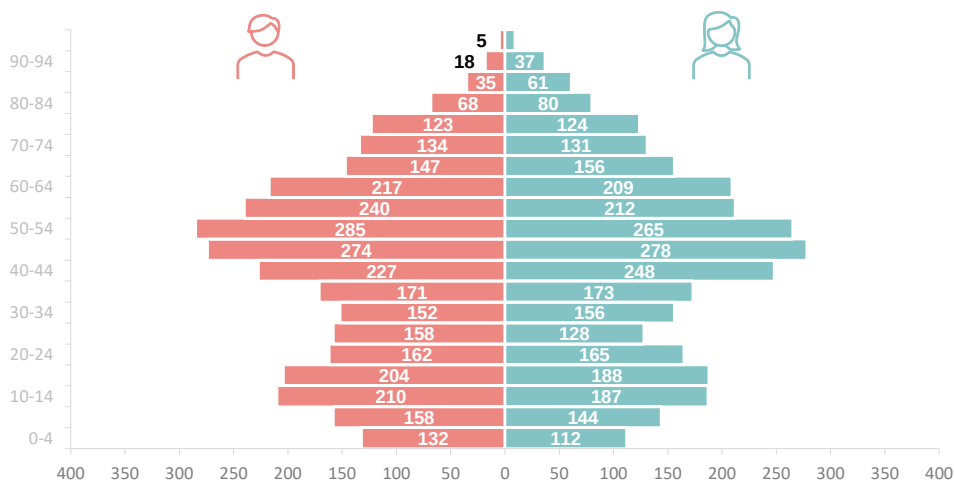
Bilakaerari erreparatuz, Oriok zahartzea “leundu” duen dinamika bat erakutsi du: alde batetik, gazteen ehunekoa Euskadikoa baino gehiago hazi da; bestetik, adinekoen portzentajea Euskadin nabarmen igo den bitartean, Orion igoera txikiagoa izan da. Ondorioz, etxebizitza-politikek bi norabideak kontuan hartu beharko dituzte: adinekoen beharrei erantzutea eta, aldi berean, gazteen emantzipazioa errazteko mekanismoak indartzea.

Grafikoa 5: Orioko biztanleria, sexuaren arabera. 2001-2024.



Iturria: Eustat

Grafikoa 6: Orioko biztanleria-piramidea. 2024.



Iturria: Eustat. Biztanleen udal-eroldaren estatistika

Biztanleriaren osieran, azken bi hamarkadetan joera argi bat nabarmendu da: atzeritarren pisu erlatiboa handitu da. 2001ean atzeritarrek biztanleriaren %1,6 osatzen zuten; gaur egun, berriz, %12,6 dira. Hau da, 20 urtean hamar aldiz biderkatu da. Nolanahi ere, dinamika hori ez da Oriokoa soilik: eskualdean, Gipuzkoan eta Euskadin antzeko eboluzioa gertatu da.

Taula 1: Orioko eta inguruko biztanleria, jatorriaren arabera. Pisu erlatiboa, guztizkoaren gainean. 2024.

		2001	Pisu erlatiboa (%)	2024	Pisu erlatiboa (%)
Euskadi	Guztira	2.079.210		2.208.007	
	EAE, guztira	1.506.957	72,5	1.556.295	70,5
	Beste probintziak	525.713	25,3	353.290	16,0
	Atzerrikoa	46.540	2,2	298.422	13,5
Gipuzkoa	Guztira	672.434		722.824	
	EAE, guztira	511.085	76,0	529.142	73,2
	Beste probintziak	146.035	21,7	96.973	13,4
	Atzerrikoa	15.314	2,3	96.709	13,4
Urola Kosta	Guztira	66.199		77.270	
	EAE, guztira	57.552	86,9	62.997	81,5
	Beste probintziak	7.552	11,4	5.840	7,6
	Atzerrikoa	1.095	1,7	8.433	10,9
Orio	Guztira	4.427		6.187	
	EAE, guztira	3.890	87,9	4.952	80,0
	Beste probintziak	468	10,6	453	7,3
	Atzerrikoa	69	1,6	782	12,6

Iturria: Eustat

Taula 2: Orioko eta inguruko biztanleria, jatorriaren arabera. 2024.

		2001-2024 Aldakuntza %	Eboluzioa
Euskadi	Guztira	6,2	128.797
	EAE, guztira	3,3	49.338
	Beste probintziak	-32,8	-172.423
	Atzerrikoa	541,2	251.882
Gipuzkoa	Guztira	7,5	50.390
	EAE, guztira	3,5	18.057
	Beste probintziak	-33,6	-49.062
	Atzerrikoa	531,5	81.395
Urola Kosta	Guztira	16,7	11.071
	EAE, guztira	9,5	5.445
	Beste probintziak	-22,7	-1.712
	Atzerrikoa	670,1	7.338
Orio	Guztira	39,8	1.760
	EAE, guztira	27,3	1.062
	Beste probintziak	-3,2	-15
	Atzerrikoa	1033,3	713

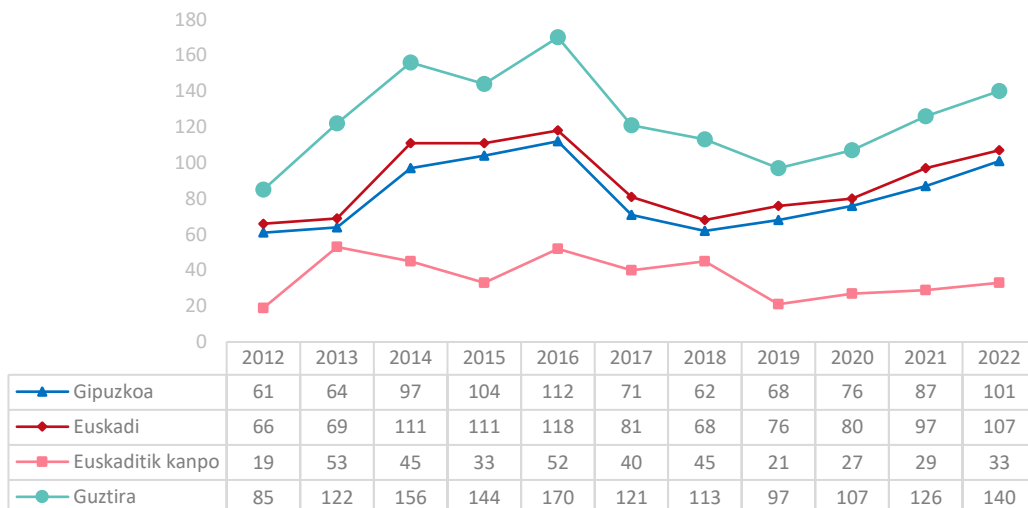
Iturria: Eustat

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

Esan bezala, 2001 urtea geroztik Oriok 1.760 biztanle irabazi ditu eta hazkundearen profila orekatua dela esan daiteke. Izan ere, atzerritarren kopurua 69 izatetik 782 izatera pasa da, hau da, 10 aldiz biderkatu da, baina bertako populazioak ere ageriko hazkundera izan du (1.062 pertsona gehiago). Honek, orokorrean Euskadin izandako eboluzio demografikoarekin kontrastatzen du, Euskadin bertakoen hazkunderak %3,3 suposatu duen bitartean, Orioko %27,3koa izan baita.

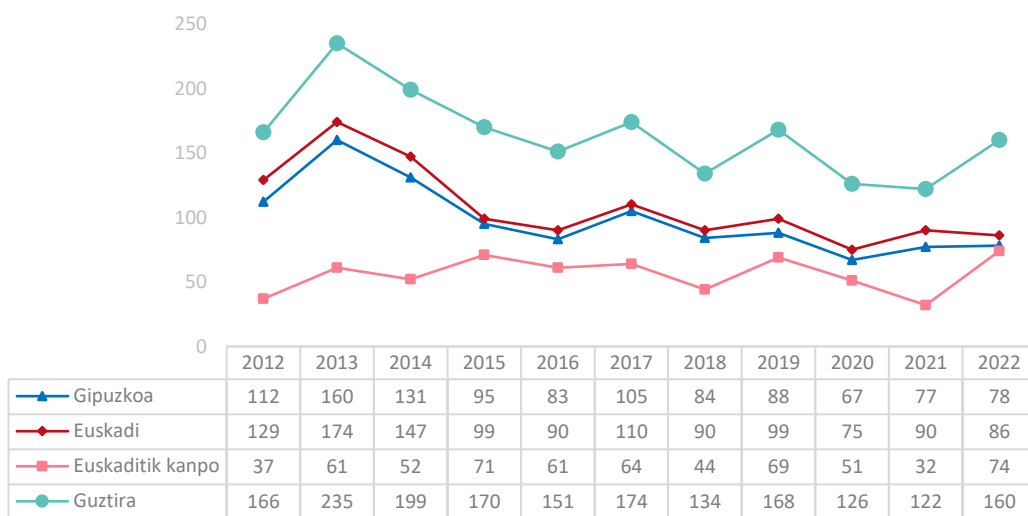
Eustaten datuen arabera, 2012tik 2022ra 36 urtetik beherakoen mugimendua aztertuta, saldoa positiboa da: Oriotik joan direnak 1.381 izan dira, eta Oriora etorri direnak 1.805. Beraz, +424ko saldoa izan da epe horretan.

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



Iturria: Eustat

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

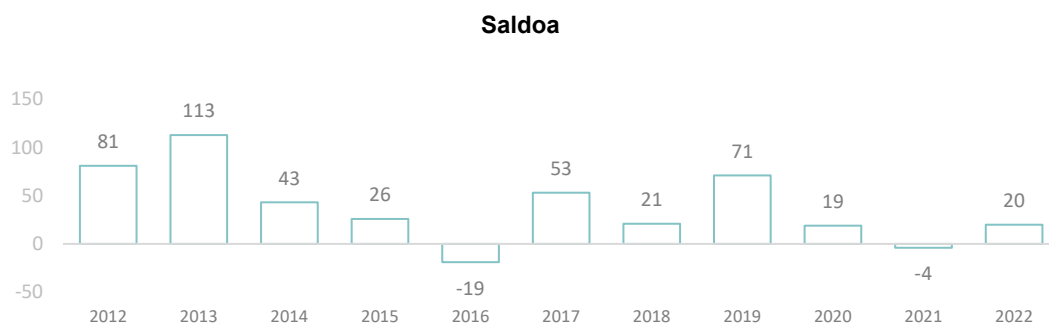


Iturria: Eustat

Udalerrira etorritako gazteen artean, gutxi gorabehera %34k Euskaditik kanpoko jatorria zuen; gainerakoek, berriz, Euskadikoa, eta horietatik gehienek Gipuzkoakoa. Horrek erakusten du Orioko dinamika demografikoan, atzerriko immigrazioaz gain, barne-mugimenduek ere pisu handia izan dutela.

Gainera, barne-migrazio horrek ondorio sozioekonomikoak izan ditzake: sarritan, etorri berrien profila errenta-maila handiagoarekin lotzen da, eta, ondorioz, litekeena da etxebizitza eskuratzeko modua erosketarekin gehiago lotzea, alokairuarekin baino. Horrek esan lezake barne-mugimenduek alokairu merkatuan presio txikiagoa sortzea, errenta baxuagoa eta alokairuarekiko menpekotasun handiagoa duten kolektiboekin alderatuta.

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



Iturria: Eustat

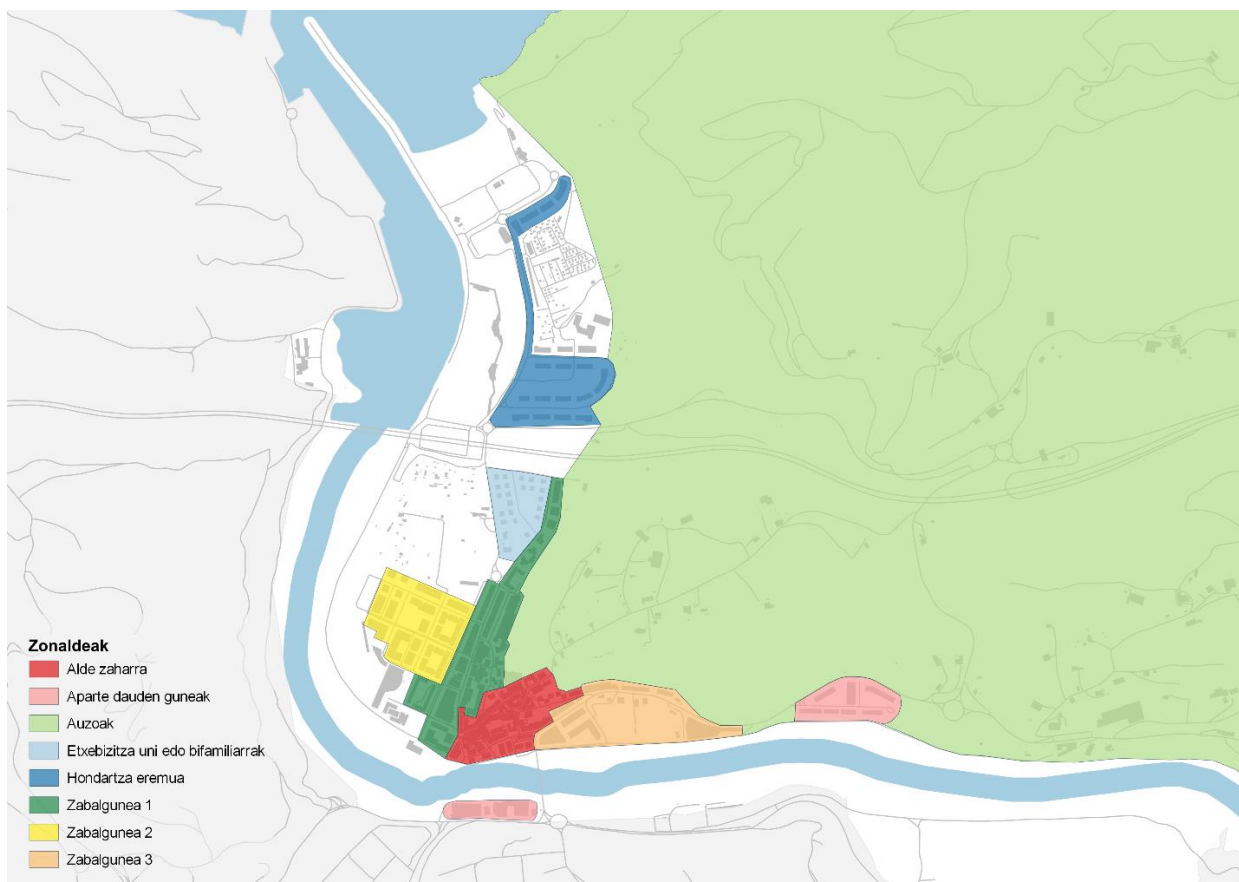
2 EMANTZIPAZIO MAILAK

Atal hau egiteko, errolda anonimoaren azterketa xehea erabili da, Orioko gazteen emantzipazio-egoera zonaldeka neurtzeko. Guztira, pertsonak erroldatuta dituzten 2.448 etxebizitza zenbatu dira, eta horietan 6.184 pertsona bizi dira.

Aipatu bezala, azterketa hau zonaldeka egin da, udalerriaren baitan dauden eremu nagusiak identifikatuz. Hauek dira aukeratu diren zortzi eremuak eta hauekako 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)

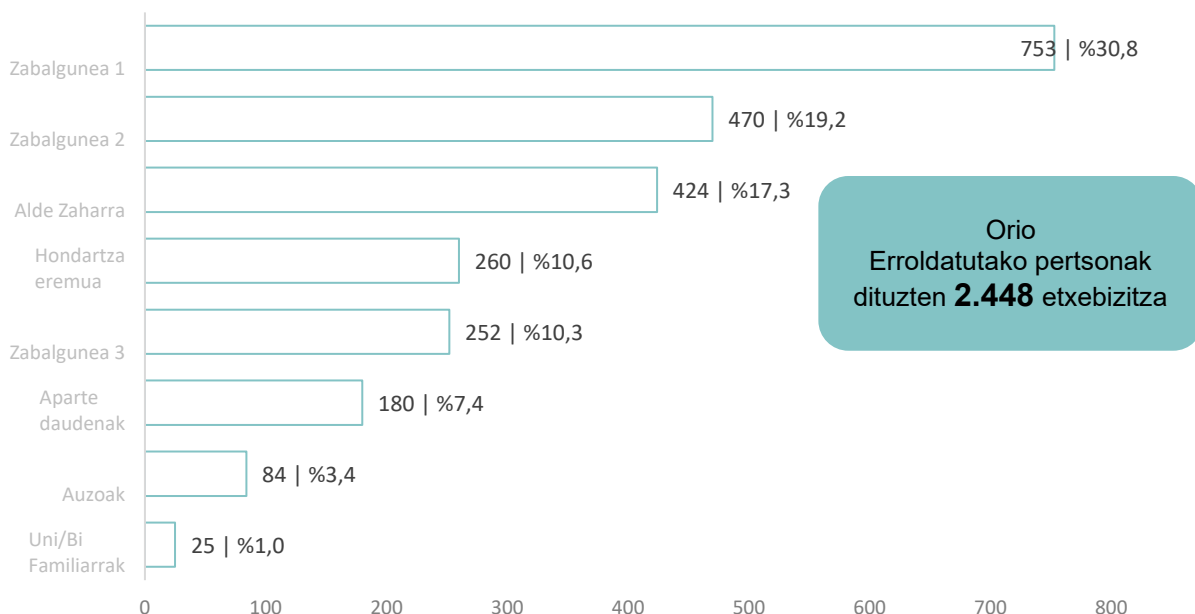
Mapa 2. Orioko udalerriaren zonifikazioa.



Iturria: Orioko Udala era elaborazio propioa

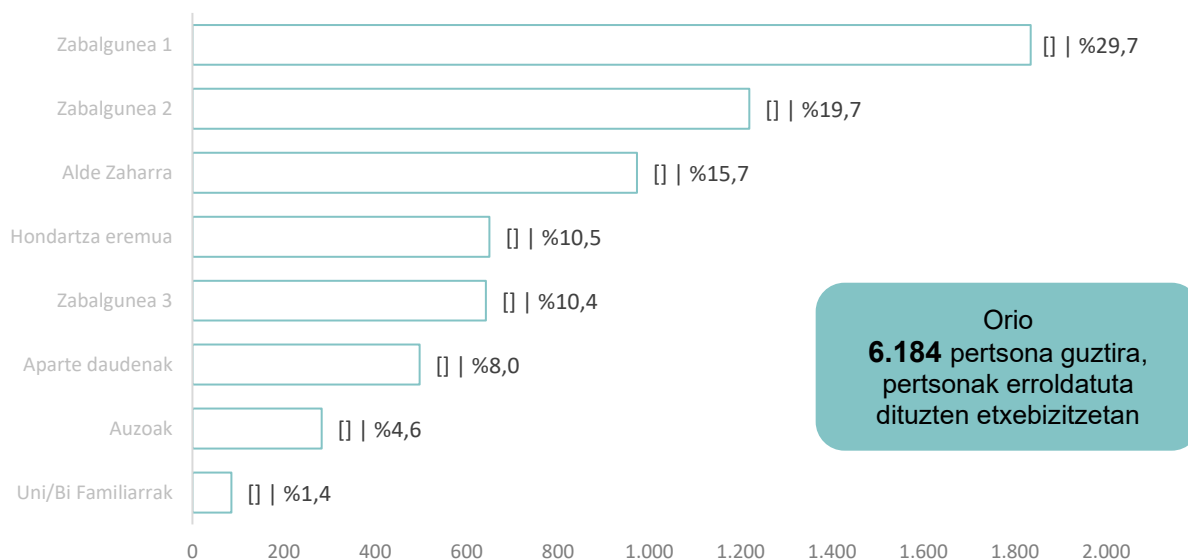
Etxebizitzaren eta populazioaren banaketari dagokionez, Zabalgunea 1 da pisu handiena duen eremua (etxebizitzaren %30,8 eta populazioaren %29,7). Ondoren datoz Zabalgunea 2 (%19,2 eta %19,7) eta Alde Zaharra (%17,3 eta %15,7).

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.

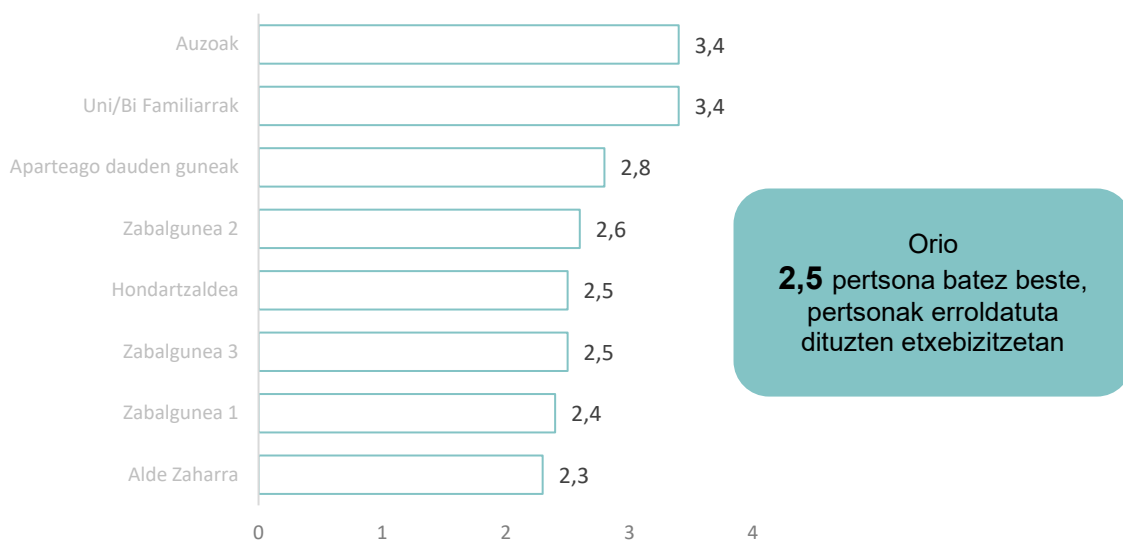


Iturria: Orioko Udaleko errolda eta elaborazio propioa

Azken hamarkadetan, etxeen tamaina murrizten joan da Orion ere, Euskadiko joera orokorrarekin bat eginez. Egun, batez beste 2,5 pertsona bizi dira etxebizitza bakoitzean, baina zonaldeen artean aldeak daude: Alde Zaharrean (2,3) bizikidetza-unitateak txikiagoak dira, eta periferiako eremuetan handiagoak.

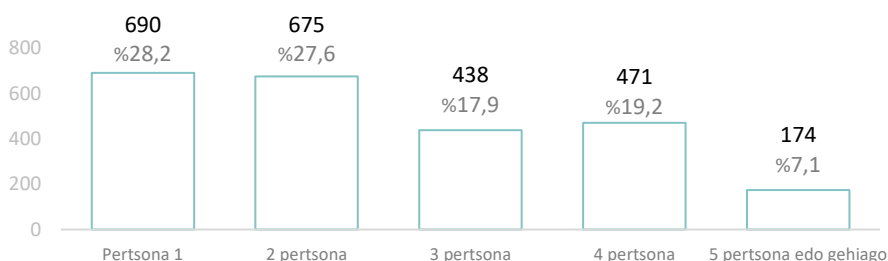
Zentzu horretan, bakarrik edo beste pertsona batekin bizi diren biztanleen pisu erlatiboa handituz doa: Orioko etxebizitzaren %28,2an pertsona bakarra dago errolatuta, eta %27,6an bi pertsona. Beste era batera esanda, bizikidetza-unitateen erdia baino gehiago gehienez bi pertsonaz osatuta dago.

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



Iturria: Orioko Udaleko errolda eta elaborazio propioa

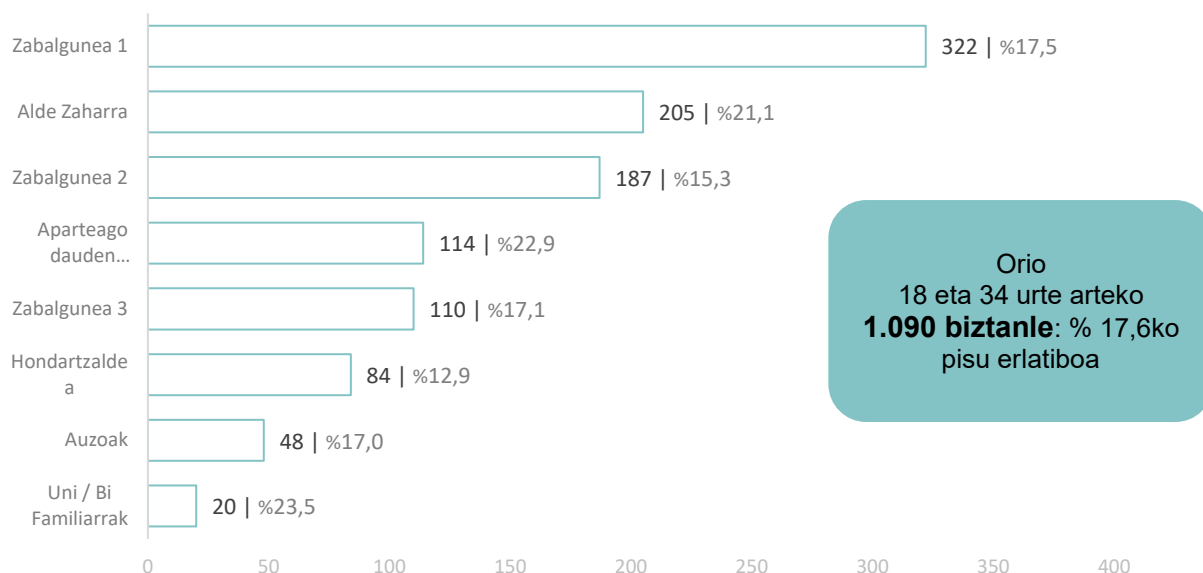
Grafikoa 13. Etxebizitzak, etxebizitza bakoitzean errolatutako pertsona kopuruaren arabera. 2023.



Iturria: Orioko Udaleko errolda eta elaborazio propioa

Gazteen emantzipazio-maila neurtzeko, 18 eta 34 urte arteko populazioa hartu da. Orion adin-tarte horretan 1.090 pertsona daude errolatuta (populazioaren %17,6). Gazte gehien Zabalgunea 1ean biltzen dira; gutxien, berriz, Uni/Bi familiarren eremuan, nahiz eta bertan proportzioz pisu esanguratsua duten.

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



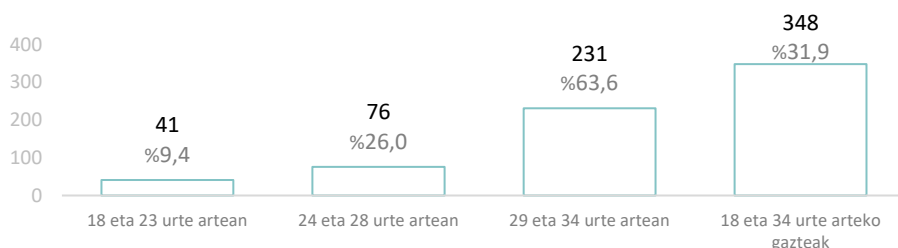
Iturria: Orioko Udaleko errolda eta elaborazio propioa

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.

Horrek esan nahi du hamar gaztetik hiru gurasoen etxetik kanpo bizi direla. Nolanahi ere, tasa hori Euskadikoaren azpitik dago (Euskadin %32,9). Adin-tartearen arabera joera argia da: adinak gora egin ahala, emantzipazioa ere igotzen da. 18-23 urte artean tasa txikiena da (%9,4); 29-34 artean, handiena (%63,8).

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

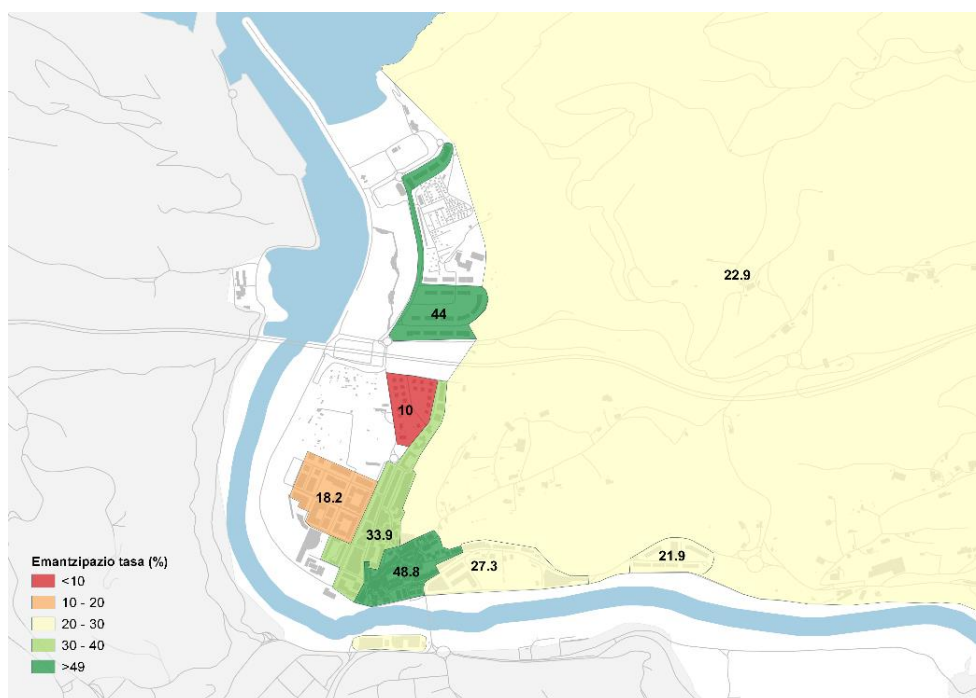


Iturria: Orioko Udaleko errolda eta elaborazio propioa

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.

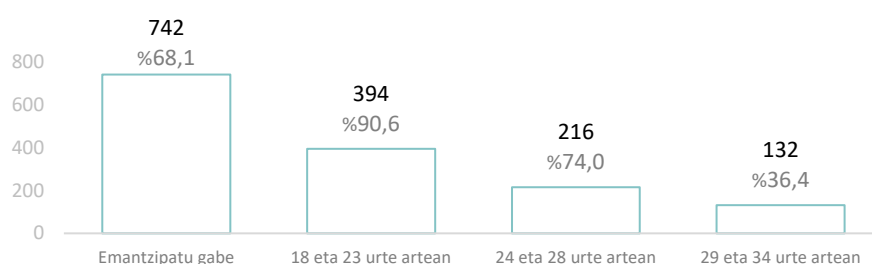
	18 eta 34 urte arteko gazteak, guztira	18 eta 23 urte artean	24 eta 28 urte artean	29 eta 34 urte artean
Alde Zaharra	%48,8	%15,6	%41,1	%78,8
Aparteago dauden guneak	%21,9	%2,0	%3,4	%67,6
Auzoak	%22,9	%5,9	%0,0	%43,5
Hondartzaldea	%44,0	%17,6	%28,6	%75,0
Uni / Bi Familiarrak	%10,0	%0,0	%0,0	%33,3
Zabalgunea 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 urteko 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, Orioko gazteen emantzipazio-egoerak bi mezu uzten ditu: alde batetik, emantzipazio-maila Euskadikoaren azpitik dago; bestetik, azken hamarkadan joera okertzen ari dela ikusten da. Testuinguru horretan, emantzipazioa errazteko politika eta laguntzak funtsezkoak izango dira.

3 ANALISI SOZIOEKONOMIKOA

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

Egun, Oriok %4,7ko langabezia tasa du eta Urola Kostako datu berdintsuak erakusten ditu. Dena den, Urola Kostako antzeko maila erakusten du, baina Gipuzkoarekin (%5,9) eta Euskadirekin (%7,4) alderatuta, aldea nabarmena da. Horrek esan nahi du Orio EAEko batez bestekoaren 2,7 puntu azpitik dagoela, eta Gipuzkoakoaren 1,2 puntu azpitik.

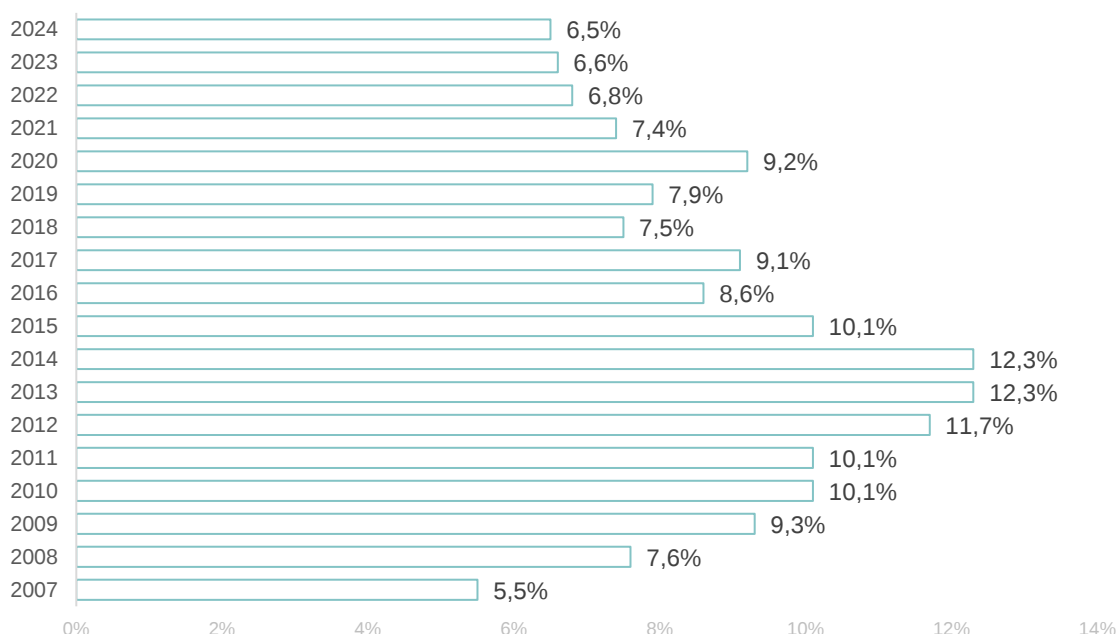
Taula 7. Jarduera-tasa, langabezia-tasa eta okupazioa. 2024.

	Jarduera-tasa			Langabezia-tasa			Okupazio-tasa		
	Guztira	Gizonak	Emakumeak	Guztira	Gizonak	Emakumeak	Guztira	Gizonak	Emakumeak
EAE	48,8	51,4	46,3	7,4	6,1	8,7	52,4	56,5	48,5
Gipuzkoa	49,2	51,9	46,6	5,9	4,8	7,0	53,9	58,0	50,1
Urola Kosta	50,7	53,1	48,4	5,0	4,1	6,0	57,3	60,9	53,7
Orio	53,4	54,3	52,4	4,7	3,8	5,6	60,8	63,0	58,7

Iturria: Eustat

Gainera, aipatutako alde hau batez ere okupazio-tasak baieztatzen du, udalerrikoa Euskadikoa baino 8,4 puntu altuagoa eta Gipuzkoakoa baino 6,9 puntu altuagoa baita.

Grafikoa 17. Lanbiden erregistratutako langabezia-tasaren bilakaera Orion. 2007-2024.



Iturria: Eustat

Aipagarria da, beraz, langabezia-tasa 2008ko krisi aurretiko datuetara gerturatzen ari dela. Krisiak kalte ekonomiko nabarmenak eragin zituen, eta horrek lan-merkatuan inpaktu handia izan zuen. Horren adierazle argia da 2013an erregistratutako langabezia-tasa: %12,3, gaur egungoaren bikoitza eta, 2014koarekin batera, azken hamasei urteetako altuena. Ordutik aurrera, pandemiaren eragina gorabehera, egoera nabarmen hobetu da eta joera orokorra 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.

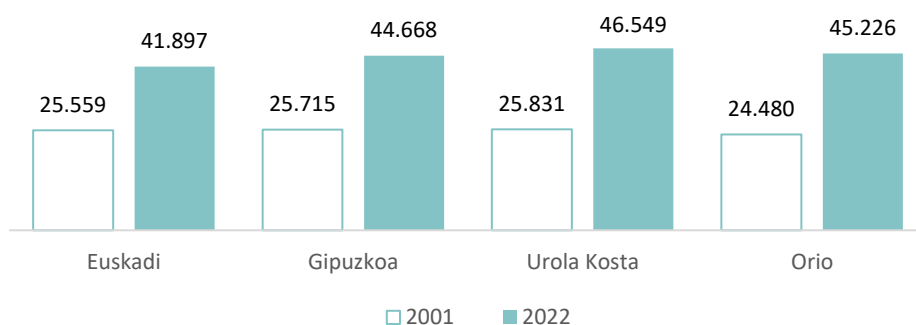
Batez ere, gainontzeko lurraldeetan bezala, begi-bistakoa da lan merkatua genero ikuspuntutik desorekatuta dagoela. Hala erakusten dute Eustatek argitaratutako datuek: gizonezkoen artean jarduerata-tasa %54,3koa den bitartean, emakumezkoena %52,4koa da (1,9 puntuko aldea), langabezia-tasa gizonezkoetan %3,8koa den bitartean, emakumezkoena %5,6koa (1,8 puntuko aldea) eta, azkenik, okupazio tasa gizonen artean %63,0koa den bitartean, emakumeen artean %58,7koa da (4,3 puntuko 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

Oriotarren errentan zentratuz, argi utzi behar da ez dagoela udalerrian alokairu-erregimenean bizi diren familien diru-sarrerara espezifikoaren 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.

Orioko etxeen batez besteko errenta erabilgarria (zergak eta gizarte-kotizazioak deskontatu ondoren) 45.226 eurokoa izan da 2022ean (azken datu erabilgarria). Urteko batez besteko errenta hori Gipuzkoako batez bestekoa baino 550 euro inguru handiagoa da, eta Euskadiko batez bestekoa baino 3.300 euro handiagoa. Hala ere, Urola Kostako batez bestekoa baino txikiagoa da (46.549€).

Grafikoa 18. Familien errenta erabilgarria. 2001-2022.



Iturria: Eustat

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 21 urteotan gehien hazi den zonaldea izan da (%84,7), eta 2022an Orioko errenta Urola Kostakoa baino %2,8 baxuagoa den arren, Gipuzkoakoa baino %1,2 eta Euskadikoa baino %7,9 altuagoa da.

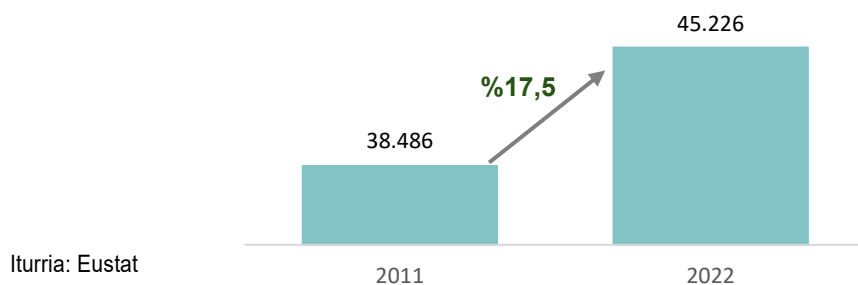
Hazkunde hau hainbat fasetan banatu beharko litzateke. Alde batetik, 2001 eta 2011 urteen arteko goraldia, %57,2ko hazkundearekin. Ostean, 2008ko krisiaren ondorioz, batez ere 2011 urtetik aurrera, beherapen urte batzuk izan ziren eta, harrezkero, 2022. urtera arte izandako igoera apalagoa izan da (%17,5).

Hasiera batean errentaren hazkundea 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 2022 urteen artean etxeen errenta %84,7 areagotu bazen ere, denboraldi berean KPIak %64,4 egin zuen gora. Hortaz, azken 21 urteotan erosahalmenean izandako irabazia 20 puntu ingurukoa izango litzateke, hau da, batez beste %1,0 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.

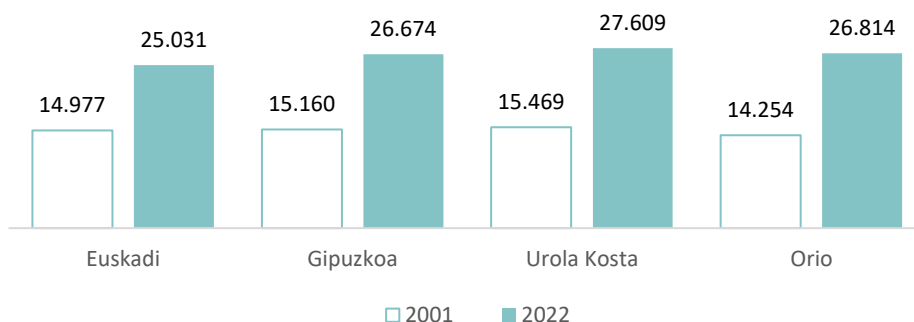
2011 eta 2022 urteen artean Euskadin KPIa %20,6 igo zen moduan, familien batez besteko errenta %17,5 hazi zen. Alde horrek, 2011tik aurrera emantzipatu diren familiek erosahalmenaren galera izan dutela erakusten du, eta horrek zaildu egin diela etxebizitza bat eskuratzea. Gainera, alokairuan emantzipatu direnen kasuan, horren ordainketa ere konplikatu du.

Grafikoa 19. Familien batez besteko errenta erabilgarria, 2011-2022.

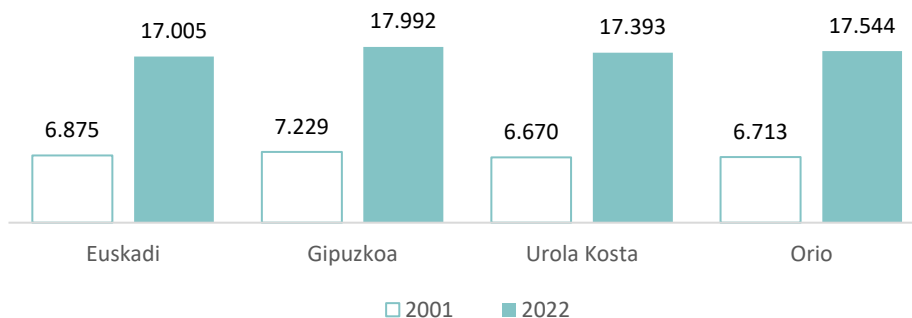


Grafikoa 20. Pertsonen batez besteko errenta erabilgarria, sexuaren arabera. 2001-2022.

Gizonak



Emakumeak



Iturria: Eustat

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.

Pertsonen batez besteko errenta erabilgarria analizatuz, 2001an Orioko gizonezkoen errenta emakumezkoena baino %112,33 handiagoa zela ikus daiteke, gaur egungo aldea %52,8 izanik. Egia da azken bi hamarkadetan aldea murrizten joan da, zenbaki erlatibotan emakumeen errentaren hazkundea gizonezkoena 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.

Genero-arrakala honek berebiziko garrantzia du etxebizitzarako sarbidean aukera-berdintasuna aztertzerakoan. Izan ere, sarbide hori baldintzatzen duten faktore nagusietako bat da: aurrezteko gaitasun murriztagoa, hipoteka-kredituak eskuratzeko oztopo handiagoak, edo alokairuaren prezioen igoerei aurre egiteko ahalmen ekonomiko txikiagoa, besteak beste. Ondorioz, emakumeek gizonek baino nabarmenago pairatzen dituzte eragozpen horiek guztiak.

4 ETXEBIZITZA BABESTUAREN ESKARIA

Etxebiden etxebizitza babestuaren 565 eskari erregistratu ziren.

2025eko II. hiruhilekoan, Orion 565 eskari erregistratu ziren Etxebiden. Horietatik 356 (%63,0) Orion erroldatutako pertsonen egin zituzten, eta 209 (%37,0) erroldatu gabekoek.

Taula 8. Etxebizitza babestuaren eskariak Orion. 2025eko II. hiruhilekoa.

	ERREGIMENA						GUZTIRA
	ERROLDATUAK			ERROLDATU GABEAK			
	Erosketa	Alokairua	Guztira	Erosketa	Alokairua	Guztira	
Kopuru absolutua	73	283	356	90	119	209	565
Gutzizkoaren gaineko %	12,9	50,1	63,0	15,9	21,1	37,0	100,00

Iturria: Etxebide

Orioko etxebizitza babestuaren eskariaren intentsitatea Euskadikoa baino askoz handiagoa da

Guztira Orion 565 eskaera erregistratu dira. 6.187 biztanle dituela kontuan izanik, intzidentzia altua dela esan daiteke, 9,1 eskaera jaso baitira 100 biztanleko. Testuingurua zein den ulertzeko, epe berean Euskadin batez beste 4,5 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.

Eskaerak egin dituzten erroldatutako pertsonen eta familien izaeran zentratuz, hamarretik zortzik alokairu erregimenerako egin du eskaera (%79,5) eta hamarretik bik erosketarako (%20,5). Bestalde, erroldatuta ez dauden eskatzaileen kasuan, alokairuarekin lotutako eskaerek guztizkoaren %56,9 suposatzen dute, eta erosketekin lotutakoak %43,1. Aipagarria da, zentzu horretan, erroldatu gabeen artean erosketak duen garrantzia, 209 eskaeratik 90 (%43,1) erosketara bideratuta baitaude. Zentzu horretan, azpimarragarria izan daiteke Donostiaren eta, orokorrean, etxebizitza garestiagoa den eremuetan bizi diren udalerrietan bizi diren biztanleek eragin dezaketen presioa.

Grafikoa 21. Orioko pertsonen eta familien eskaera kopurua Etxebiden, eskatutako erregimenaren arabera. 2025eko II. 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 bizikidetzak-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.

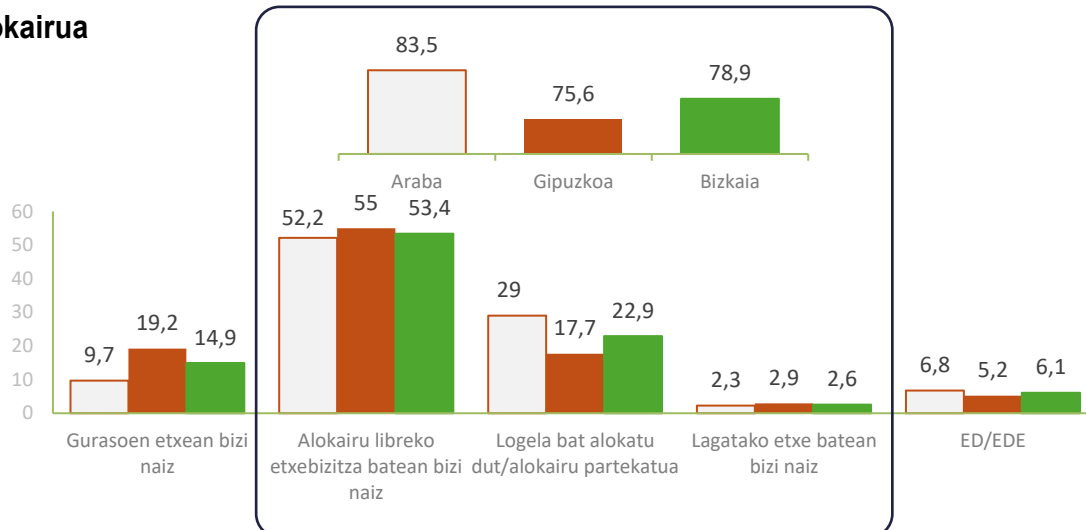
Erosketarako izena eman dutenen artean, berriz, portzentajea baxuagoa da, izan ere, hauen ia erdia (%49,4) alokairuan bizi dira. Aldiz, gurasoen etxean bizi direnen proportzioa altuagoa da, %43,6koa, hain zuzen ere.

Gipuzkoako ehunekoak Orion aplikatuko bagenitu, egoera honakoa izango litzateke:

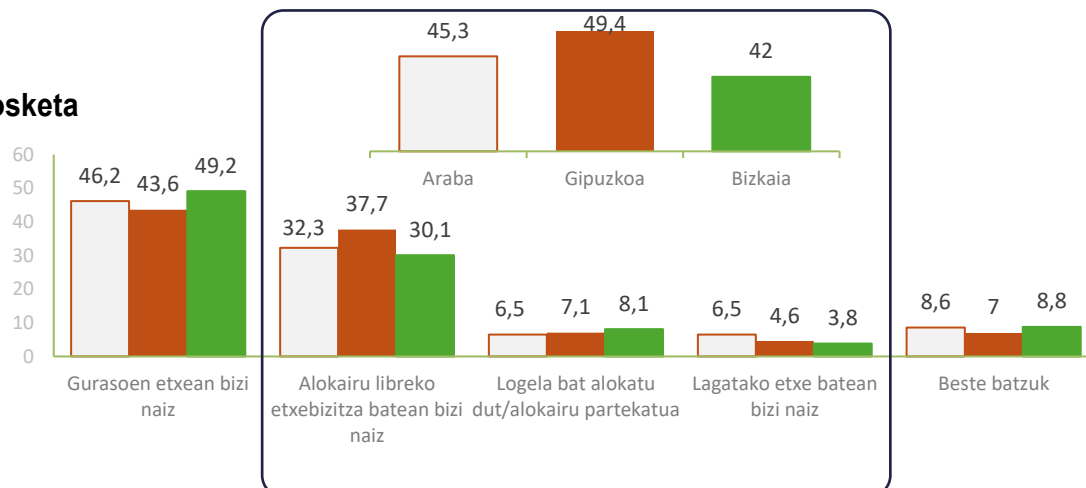
- Alokairu babestua eskatzen duten 402tik 304 alokairu libreko etxebizitza batean bizi dira eta 98 gurasoen etxean. Erroldatuen kasuan, 214 alokairu libreko etxebizitza batean biziko lirateke eta, aldiz, 69 gurasoen etxean.
- Erosketarako izena eman duten 163 bizikidetzak-unitatetik 81 alokairu libreko etxebizitza batean bizi dira eta 82 gurasoen etxean.
- Guztira, beraz, erregimena edozein dela ere, Etxebiden etxebizitza babestuaren eskaera egin duten 565 bizikidetzak-unitatetik 385 (%68) 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 17.655,56 eurokoak dira eta bigarrenenak 26.210,34 eurokoak. Beraz, erosten dutenen eta alokatzen dutenen artean 8.000 euro baino gehiagoko aldea dago.

Taula 9. Orion erroldatutako Etxebideko eskatzaileak, diru-sarreraren arabera. 2025eko II. hiruhilekoa.

	ERROLDATUAK					
	Erosketa	Alokairua	Guztira	Erosketa (%)	Alokairua (%)	Guztira (%)
Haztatutako diru-sarreraren batezbestekoa	26.210,34	17.655,56	19.431,55			
>= 0 eta < 3.000	s.e.	s.e.	37	s.e.	s.e.	10,4
>= 3.000 eta < 9.000	s.e.	s.e.	27	s.e.	s.e.	7,6
>= 9.000 eta < 12.000	s.e.	s.e.	14	s.e.	s.e.	3,9
>= 12.000 eta < 15.000	5	47	52	6,8	16,6	14,6
>= 15.000 eta <= 21.000	16	59	75	21,9	20,8	21,1
> 21.000 eta <= 28.860,62	16	46	62	21,9	16,3	17,4
> 28.860,62 eta <= 45.022,57	24	44	68	32,9	15,5	19,1
> 45.022,57 eta <= 57.721,24	6	5	11	s.e.	s.e.	3,1
Behar bezala egiaztatu gabe	s.e.	s.e.	8	s.e.	s.e.	2,2

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 eskuratzea, ez soilik etxebizitza librearen kasuan, etxebizitza babestuen kasuan ere.

Taula 10. Orion erroldatutako pertsonen Etxebideko eskariak, kide kopuruaren eta titularren sexuaren arabera, 2025eko II. hiruhilekoan.

	ERROLDATUAK					
	Erosketa	Alokairua	Guztira	Erosketa (%)	Alokairua (%)	Guztira (%)
Kide kopurua						
1	54	153	207	74,0	54,1	58,1
2	6	54	60	8,2	19,1	16,9
3 edo 4	11	68	79	15,1	24,0	22,2
5 / +	s.e.	s.e.	10	s.e.	s.e.	2,8
Generoa						
Biak	15	72	87	20,5	25,4	24,4
Gizona	25	83	108	34,2	29,3	30,3
Emakumea	33	128	161	45,2	45,2	45,2

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 %58 suposatzen dute eta erroldatu gabeen artean zifra horrek gora egiten du %75erarte. Gainera, generoa hizpide izanik, emakumeek presentzia handiagoa dute erroldatutako eskatzaileen artean, %45,2 emakumezkoak eta %30,3 gizonezkoak izanik.

Taula 11. Orion erroldatuta ez dauden pertsonen Etxebideko eskariak, diru-sarreraren, kide kopuruaren eta titularren sexuaren arabera, 2025eko II. hiruhilekoan.

	ERROLDATU GABEAK					
	Erosketa	Alokairua	Guztira	Erosketa (%)	Alokairua (%)	Guztira (%)
Haztatutako diru-sarreraren batezbestekoa	24.118,10	16.567,06	19.716,49			
Kide kopurua						
1	74	83	157	82,2	69,7	75,1
2	9	14	23	10,0	11,8	11,00
3 edo 4	6	15	21	6,7	12,6	10,0
5 / +	s.e.	s.e.	8	s.e.	s.e.	3,8
Generoa						
Biak	14	24	38	15,6	20,2	18,2
Gizona	39	41	80	43,3	34,5	38,3
Emakumea	37	54	91	41,1	45,4	43,5

Iturria: Etxebide

5 ETXEBIZITZA PARKEA

5.1. Etxebizitza-parkearen bilakaera

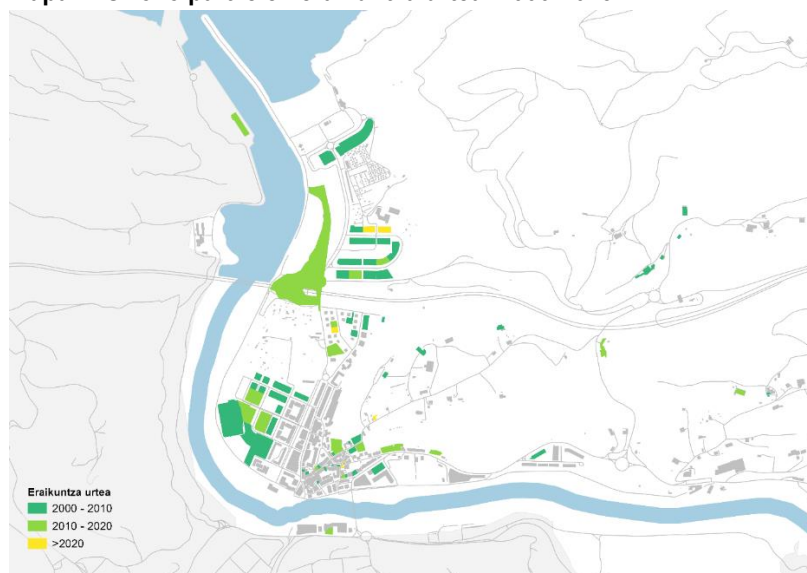
Orioko etxebizitza parkea 3.004 etxebizitzek osatzen dute¹

Egun, Orioko etxebizitza parkea 3.004 etxebizitzek osatzen dute. Azken hamarkadan, kopurua egonkortu dela esan daiteke, izan ere, 2010ean baino 10 etxebizitza gutxiago daude udalerrian. Oriko inguruko zonaldeetako joera orokorretik kanpo kokatzen da, epe berean %0,3ko jaitsiera izan duen bitartean, etxebizitza kopurua %7,5 Euskadin, %7,0 Gipuzkoan eta Urola Kostan %4,8 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. Ordutik, krisiaren ondorengo garaian egindako garapenak askoz apalagoak izan dira, eta krisi aurretik hasitako promozioak amaitzera bideratu dira.

Etxebizitzaren gain, mapan ageri den bezala, mende hasiera oparoa izan zein eraikuntza sektoreari dagokionez. Honen adibide dira Orioko Kirol Portuaren eta polikiroldegia erakuntza, 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 handi batean 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 espezifiko batzuetarako, eskuragarri dagoen informazioaren izaera dela eta. Erreferentzia- eta udalerriaren etxebizitza parke osoaren egoera irudikatzen, EUSTATEk emandako datuak iturri ofizial eta nagusitzat hartu dira.

Bakarrik bizi diren pertsonen proportzioak gora egin du azken hamarkadan.

Orioko etxebizitzaren gehiengoa 3-5 pertsonaz osaturik dago, zehazki %43,0. Hala ere, 2010 urtea geroztik 6 puntu jaitsi da hauen proportzioa eta, aldiz, aipagarria da bakarrik bizi diren pertsonen ehunekoak nola egin duen gora (+4,8 portzentaje puntu). 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 6,3 puntu hazi eta 3-5 pertsonaz osatutako etxebizitzaren pisua 7,2 p.p. 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, bizikidetza-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.

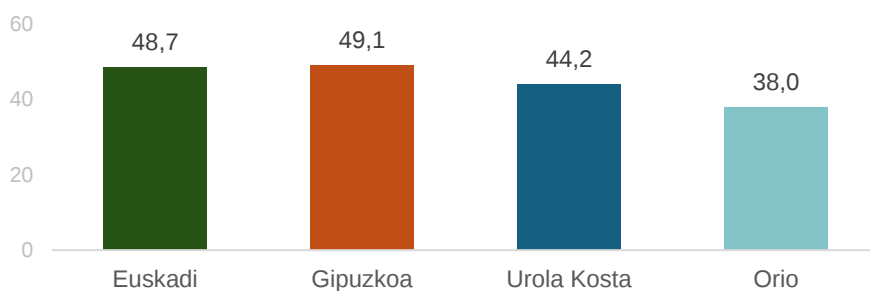
		2010	%	2023	%
Urola Kosta	Guztira	26.107		30.048	
	1 pertsona	5.871	22,5	8.660	28,8
	2 pertsona	6.599	25,3	8.066	26,8
	3-5 pertsona	12.867	49,3	12.649	42,1
	6-9 pertsona	741	2,8	645	2,1
	>= 10 pertsona	29	0,1	28	0,1
	Egoiliarren batez besteko kopurua	2,8		2,5	
Orio	Guztira	1.918		2.415	
	1 pertsona	438	22,8	667	27,6
	2 pertsona	499	26,0	669	27,7
	3-5 pertsona	939	49,0	1.039	43,0
	6-9 pertsona	41	2,1	34	1,4
	>= 10 pertsona	1	0,1	6	0,2
	Egoiliarren batez besteko kopurua	2,7		2,5	

Iturria: Eustat

5.2. Etxebizitza-parkea, etxebizitzaren ezaugarrien arabera

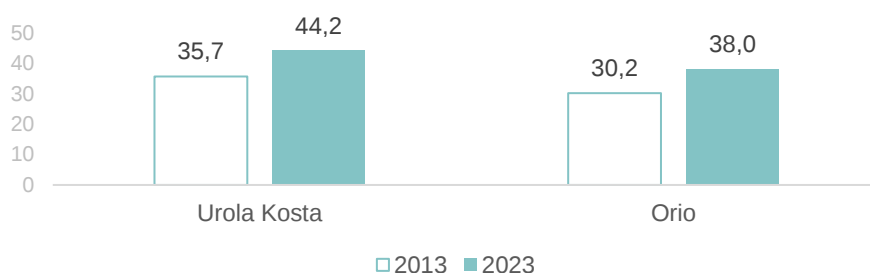
Orioko etxebizitza parkearen adina 38 urtekoa da batez beste; Urola Kostakoa baino 6,2 urte berriagoa, Gipuzkoakoa baino 11,1 urte berriagoa eta Euskadikoa baino 10,7 urte berriagoa. Honek, Oriok izan duen hiri hazkunde berantiarago batekin lotura izan lezake eta, era berean, udalerriak azken hamarkadetan izan duen hazkunde demografikoarekin.

Grafikoa 23. Orioko eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzaren antzinatasunaren arabera. 2023.



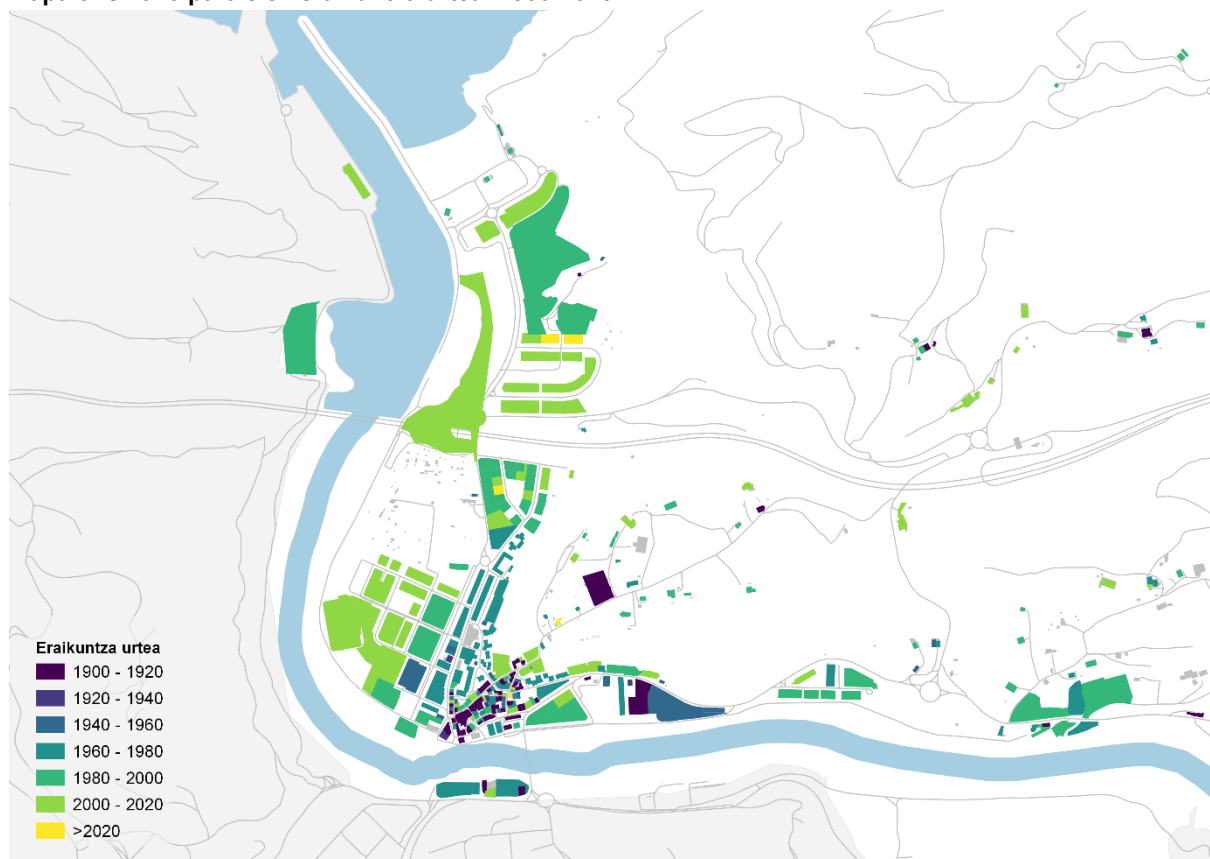
Iturria: Eustat. Biztanleriaren eta etxebizitzaren zentsua. Etxebizitzak.

Grafikoa 24. Orioko eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzaren antzinatasunaren arabera. 2010-2023.



Iturria: Eustat. Biztanleriaren eta etxebizitzaren zentsua. Etxebizitzak.

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



Iturria: Gipuzkoa Irekia

Hala ere, atal honen hasieran aztertu dugun bezala, Orioko etxebizitzaren hazkundea 2008ko krisia baino lehen garatu zen batik bat, aipatu moduan, gaur egun 2010ean baino etxebizitza gutxiago aurki baitaitezke. Zentzu horretan, azken hamar urteetan udalerriko etxebizitzaren batez besteko adina 30,2 urte izatetik 38,0 urte izatera pasa da, hau da, 7,8 urte zaharrago izatera. Bada, zahartzea are nabarmenagoa izan da eskualdearen osotasunean, batez besteko adina 8,5 urte igo baita Urola Kostan 2013. 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	%0,0	526	0,0
Hondartzaldea	0	%0,0	308	0,0
Uni/Bi Familiarrak	0	%0,0	27	0,0
GUZTIRA	538	%100	2.788	19,3

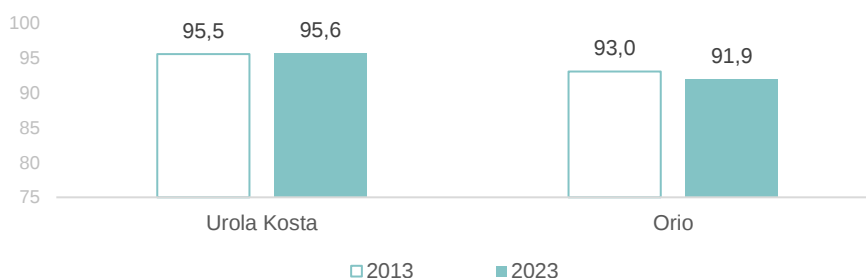
Iturria: Orioko Udala

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 udalerri guztitik modu homogeneoan banatzen. Alde Zaharra etxebizitza eraikin zaharrenak biltzen dituen zonalde nagusia izanik, bertako biztanleek bereziki jasaten du igogailuaren gabezia.

Bertan, udalerriko igogailurik gabeko etxebizitzaren %54,5 (293 etxebizitza) pilatzen da. Eremu honetan igogailurik ez duten etxebizitzek intzidentzia ulertzeko, kontuan izan behar da etxebizitzaren erdiak baino gehiagok (%56,2) ez duela igogailurik. Bestetik, Zabalgunea 1 eremuak ere hauetako asko biltzen ditu, 204 hain justu ere, udalerri 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, etxebizitzaren batez besteko azalera erabilgarriaren arabera. 2010-2023.



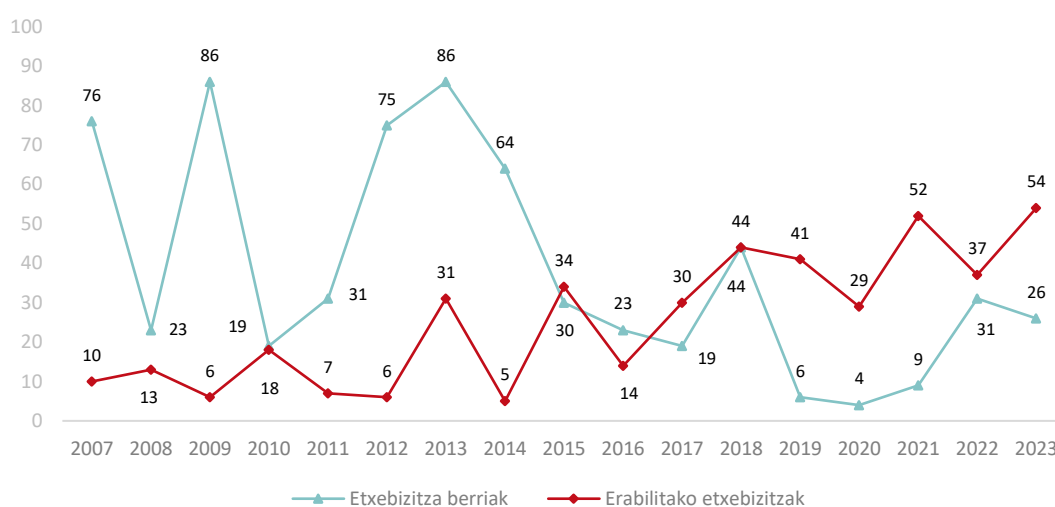
Iturria: Eustat. Biztanleriaren eta etxebizitzaren zentsua. Etxebizitzak.

Azkenik, aipatu beharra dago Orioko etxebizitzak batez beste Gipuzkoakoak (87,0m²) eta Euskadikoak (87,5m²) baino handiagoak direla eta Urola Kostakoak (95,6m²) baino txikiagoak. Hala ere, argi eta garbi ikusten da azken hamarkadan udalerriko etxebizitzaren tamaina murrizten joan dela, agian, azken urteotan ematen ari den bizikidetzaren unitateen murrizketarekin lotuta.

6 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.

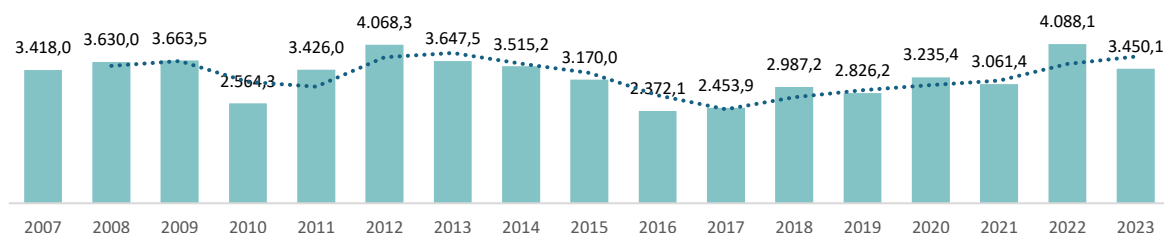
³ **Etxebizitza erabilia:** Obra berria ez denean, hau da, obra amaitzen denetik urtebete baino gehiagoko antzinatasuna duenean.

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 murrizak direlako, baizik eta etxebizitza berrien dinamismoa bereziki altua delako.

2008ko krisiaren eraginez %41,7 jaitsi zen 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 eurokoa da metro karratuko prezioa.

Grafikoa 27. Etxebizitza berri eta erabilien salerosketen hiru hilekoko 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. Gaur egun, 20 etxebizitza daude iragarrita salmentan.

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

⁵ Urte 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.

7 ALOKAIRU MERKATUA

Orion alokairuaren portzentajea Euskadiko batez bestekoaren 1,9 puntu gainera kokatzen da.

Euskadiko eta Estatuko udalerri 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 2023koak dira), zeina hamar urtetik behin egiten den.

Estatu zein EAE mailan alokairu-erregimenean bizi diren familien proportzioa historikoki txikiagoa izan da Europako beste herrialde batzuen aldean. Etxebizitzaren jabetzaren aldeko lehenetsun kulturalak, etxebizitza politikek eta erosteketa 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. 2023.

Eremua	Edukitze-erregimena	2023	%
Euskal AE	Guztira	925.373	
	Jabetzan	770.558	83,3
	Alokairuan	137.123	14,8
	Beste era batzuetan	17.692	1,9
Gipuzkoa	Guztira	300.696	
	Jabetzan	246.750	82,1
	Alokairuan	48.086	16,0
	Beste era batzuetan	5.860	1,9
Urola Kosta	Guztira	30.048	
	Jabetzan	25.218	83,9
	Alokairuan	4.267	14,2
	Beste era batzuetan	563	1,9
Orio	Guztira	2.415	
	Jabetzan	1.968	81,5
	Alokairuan	405	16,7
	Beste era batzuetan	42	1,7

Iturria: Eustat

Esan bezala, Euskadin jabetzaren pisu erlatiboa alokairuarena baino askoz handiagoa da, lehenengoak edukitze erregimenaren %83,3 suposatzen duen bitartean, bigarrenak %14,8 suposatzen baitu. Urola Kostako datuak eta Gipuzkoakoak berdintsuak diren bitartean, aipagarria da Orion alokairuaren portzentajea Euskadiko batez bestekoa baino 1,9 puntu gainera kokatzen dela. Honen kausak anitzak izan daitezken arren, udalerriaren errealitate demografikoak eragina izan dezake, izan ere, demografiaren atalean adierazi den bezala, Orioko biztanle gazteen eta atzerriarren pisu erlatiboa handiagoa da eta hauek, orokorrean zailtasun ekonomiko handiagoak izan ditzakete etxebizitza bat erosteko orduan, lan-ezegonkortasunagatik edota aurrezteko aukera murriztagoagatik, besteak beste.

Kopuru absolututan, bi erregimenetan dauden etxebizitza kopuruak gora egin du azken hamarkadan, baina alokairuaren gorakada nabarmenagoa izan da. Orion gainera, hazkundera inon baino handiagoa izan da: 2011. urtean 171 ziren alokairuan zeuden etxebizitzak, eta 2023an 405 (234 gehiago, +%136,8).

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 2,6 puntu jaitsi da batez beste eta alokairuarena 6,6 puntu handiagoa da gaur egun. Kasu honetan ere, Orion alokairuaren pisu erlatiboa inon baino gehiago hazi den moduan (+8,0 puntu azken hamarkadan), Gipuzkoa eta gero (-4,3 puntu), jabetzaren proportzioak ere inon baino gehiago egin du behera (-3,5 puntu).

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 alokairua bihurtu zen aukera bakarra, etxebizitza erostea garestiegia zelako.

Taula 15. Alokairuko etxebizitzaren pisu erlatiboaren eboluzioa, Orion eta inguruan. 2011-2023.

Eremua	Edukitze-erregimena	Pisu erlatiboa (2011)	Pisu erlatiboa (2023)	Pisu erlatiboa (2011-2023)
Euskal AE	Guztira	100,0	100,0	0,0
	Jabetzan	85,9	83,3	-2,6
	Alokairuan	8,2	14,8	6,6
	Beste era batzuetan	5,9	1,9	-4,0
Gipuzkoa	Guztira	100,0	100,0	0,0
	Jabetzan	86,4	82,1	-4,3
	Alokairuan	7,7	16,0	8,3
	Beste era batzuetan	5,9	1,9	-4,0
Urola Kosta	Guztira	100,0	100,0	0,0
	Jabetzan	86,4	83,9	-2,5
	Alokairuan	7,5	14,2	6,7
	Beste era batzuetan	6,0	1,9	-4,1
Orion	Guztira	100,0	100,0	0,0
	Jabetzan	85,0	81,5	-3,5
	Alokairuan	8,7	16,7	8,0
	Beste era batzuetan	6,2	1,7	-4,5

Iturria: Eustat

Tentsio eremu izendapenerako irizpideak

Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak egiten duen Alokairu Merkatuaren Estatistikak (AME) honako helburu hau du: hiruhilekoan/urtean alta emandako eta indarrean dauden EAeko etxebizitzaren alokairu libreko kontratuekin lotutako fidantza-gordailuen kopurua eta hileko errenta ezagutzea. Etxebizitza-politikaren jarraipenerako adierazle-sistemako oinarritzko informazio-iturria da.

Honako populazioa da estatistika honen xedea: higiezinaren alokairu libreko (etxebizitzak eta lokal komertzialak) kontratuei lotuta gordailututako fidantzak; bereziki, etxebizitza kolektiboari lotutako ohiko etxebizitzarako kontratuak aztertzen dira. Hau da, merkatuko prezioaren arabera alokairu-errenta duten etxebizitza bat baino gehiago dituzten atarietan kokatutako ohiko etxebizitzaren alokairu-kontratuak. Hortaz, kanpoan geratzen dira etxebizitza babestuak.

Horri dagokionez, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak txosten xehe bat argitaratu zuen 2025eko apirilean eta Euskadiko udalerrri eta barruti tentsionatuak identifikatu zituen, aipatutako estatistikan oinarrituta. Jarraian jasoko ditugu lan horren emaitzak. Lan hori tentsio handiko eremuak identifikatzeko oinarria izan da, orain arte argitaratutako datu ofizialekin batera.

1.1. Irizpidea. Alokairu-errentaren igoera azken 5 urteetan

2018 eta 2023 artean izandako alokairuaren errentaren hazkundearen kasuan, hazkunde-tasak legeak planteatzen duen %19,6a gainditu behar du (KPI + ehuneko 3 puntu). Oriok **%25,7ko** hazkundearekin %19,6a gainditzen du.

Estatistika honen arabera, 2018tik, Orioko alokairu libreko etxebizitzetan urtero sinatutako kontratuetako batez besteko errenta, honela hazi da: hilean 644,4 euro izatetik 2023an 809,9 euro izatera.

Taula 16. 1. 1. irizpidea. Alokairuaren prezioaren igoera azken 5 urteetan

Udalerrria	2018 Hileko batez besteko alokairu-errenta	2023 Hileko batez besteko alokairu-errenta	1.1. irizpidea
Andoain	605,9	699,1	%15,4
Orio	644,4	809,9	%25,7
Oiartzun	640,5	746,4	%16,5
Pasaia	656,1	771,6	%17,6
Urniet	658,4	774,5	%17,6
Villabona	561,8	648,8	%15,5
Zarautz	771,3	896,9	%16,3
Deba	545,3	662,1	%21,4
Getaria	634,6	768,8	%21,2

Iturria: AME. Alokairu-merkatuaren Estatistika

1.2. Irizpidea. Salerosketa prezioaren igoera azken 5 urteetan

Etxebizitzaren Euskal Behatokiak txostenean ez da Orioko daturik jasotzen, udalerrian egindako salerosketa kopurua ez delako datuak adierazgarriak izateko ezarritako gutxienezakora.

2.- Errenta eta hornikuntzen gastuak ordaintzeko ahalegin ekonomikoa

Alokairua eta hornikuntzak ordaintzeko errenta eskuragarriaren gaineko ahaleginak ez du udalerrian eskuragarri dagoen batez besteko errentaren %30eko kota baino altuagoa izan behar. Kasu honetan, udalerri osoa %26,9ko tasara iristen da.

Taula 17. 2. irizpidea. Etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoa > % 30

Udalerria	2022 Udalerriko errenta erabilgarria	2022 Batezbesteko alokairu-errenta	2. irizpidea
Andoain	38.978	675,6	%29,1
Orio	45.226	744,1	%26,9
Oiartzun	46.331	683,5	%24,7
Pasaia	34.856	728,4	%34,4
Urniet	44.429	713,8	%26,6
Villabona	39.955	627,5	%27,0
Zarautz	49.227	858,1	%27,5
Deba	43.636	589,2	%23,6
Getaria	45.461	683,3	%25,2

Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza

8

ETXEBIZITZEN ERABILERA INTENTSITATEA

Etxebizitzaren erabileraren intentsitateak eragin nabarmena du alokairuaren merkatuan. Erabileraren intentsitatea handitzeak edo gutxitzeak alokairuen eskaintzan, 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:

8.1. Etxebizitza nagusiak eta bigarren etxebizitzak

Etxebizitza nagusiaren pisua txikiagoa da Orion eskualdean eta Gipuzkoa osoan baino

Orio kostaldeko eremuan kokatua egoteak duen erakargarritasunak etxebizitza tipologian eragina duela antzeman daiteke. Izan ere, horrelako udalerrietan lehen etxebizitzaren proportzioa txikiagoa izaten da. Erakargarritasun hau turismoarekin lotu beharra dago, eta honek urte-sasoia araberaren eragiten dituen bisitarien joan etorrien fluxuekin. Sarri, Orio bezalako udalerrien populazioa biderkatu egiten da uda garaian eta kasu gehienetan, bertan bigarren etxebizitza dutelako gertatzen da, etxebizitza nagusien portzentajea murriztuz.

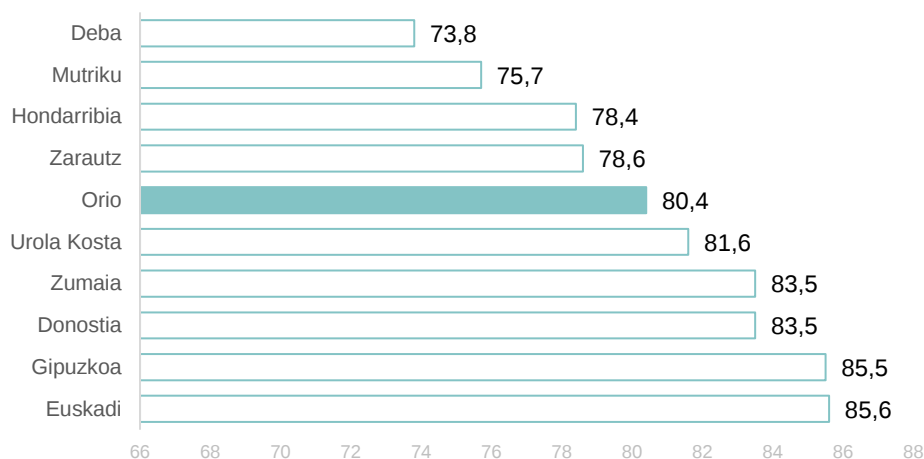
Taula 18. Orioko eta inguruko etxebizitza-parkea, etxebizitzaren tipologiaren arabera. 2010-2023.

Eremua	Etxebizitza mota	2010	2023	%	Eboluzioa 2010-2023	
					Kopurua	%
Euskadi	Guztira	1.005.740	1.081.647		75.907	%7,5
	Familia-etxebizitzak	1.004.740	1.080.582	%99,9	75.842	%7,5
	Etxebizitza nagusiak	843.321	925.373	%85,6	82.052	%9,7
	Gainerakoak	161.419	155.209	%14,3	-6.210	-%3,8
	Establezimendu kolektiboak	1.000	1.065	%0,1	65	%6,5
Gipuzkoa	Guztira	328.911	351.859		22.948	%7,0
	Familia-etxebizitzak	328.556	351.554	%99,9	22.998	%7,0
	Etxebizitza nagusiak	271.356	300.696	%85,5	29.340	%10,8
	Gainerakoak	57.200	50.858	%14,5	-6.342	-%11,1
	Establezimendu kolektiboak	355	305	%0,1	-50	-%14,1
Uroa Kosta	Guztira	35.124	36.807		1.683	%4,8
	Familia-etxebizitzak	35.088	36.774	%99,9	1.686	%4,8
	Etxebizitza nagusiak	26.107	30.048	%81,6	3.941	%15,1
	Gainerakoak	8.981	6.726	%18,3	-2.255	-%25,1
	Establezimendu kolektiboak	36	33	%0,1	-3	-%8,3
Orio	Guztira	3.014	3.004		-10	-%0,3
	Familia-etxebizitzak	3.014	3.004	%100,0	-10	-%0,3
	Etxebizitza nagusiak	1.918	2.415	%80,4	497	%25,9
	Gainerakoak	1.096	589	%19,6	-507	-%46,3
	Establezimendu kolektiboak	0	0	%0,0	0	%0

Iturria: Eustat

Hala, Euskadin, etxebizitza guztien %85,6, Gipuzkoan %85,5, Urola Kostan %81,6 etxebizitza nagusiak diren moduan, Orion berriz, parke osoaren %80,4 suposatzen dute. Zentzu horretan, Orioko Gipuzkoako kostaldeko udalerriekin alderatuz, bertako egoera berdintsua dela ondoriozta daiteke:

Grafikoa 28. Gipuzkoako kostaldeko etxebizitza-parkea, etxebizitzaren nagusien proportzioaren arabera. 2023.



Iturria: Eustat eta elaborazio propioa

EUSTATEko definizioak

Familia-etxebizitzatzat 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 eroldan sartzen (guztiz bulego, tailer, biltegi... bihurtu diren etxebizitzak).

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

- Nagusiak: urte osoan edo urteko zatirik handienera 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, oportetean, 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 handienera 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 %80,4 izatera pasa baitira.

8.2. 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.

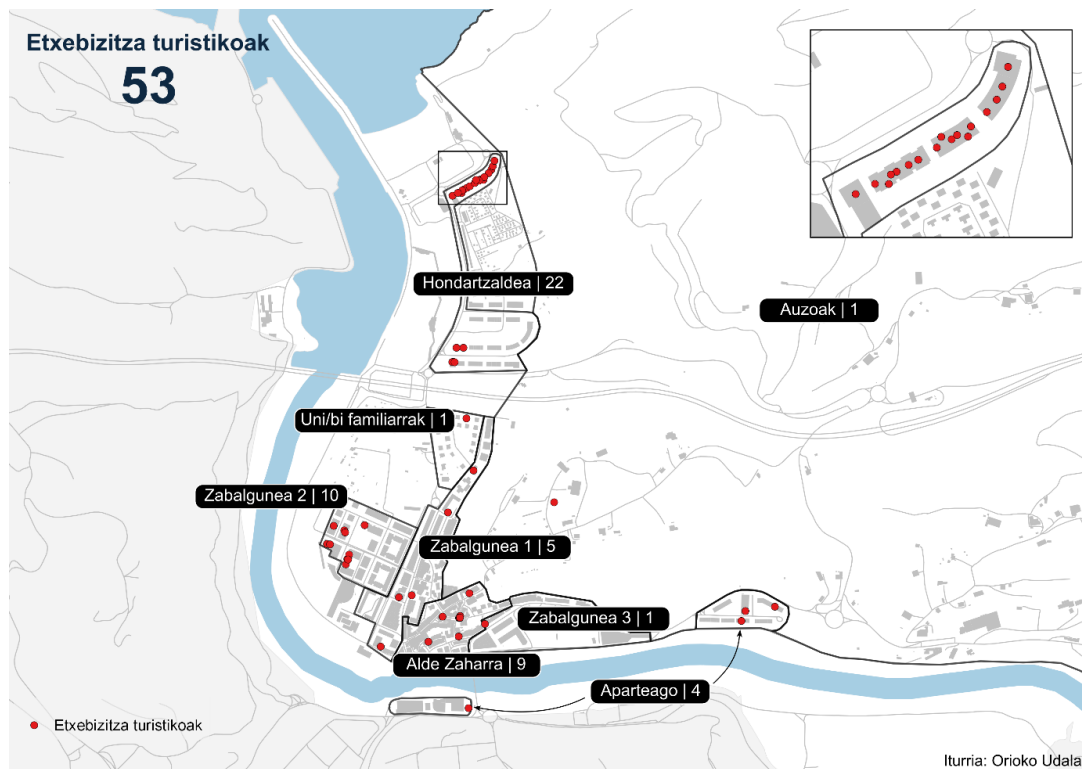
2014an lehen pisu turistikoa erregistratu zenetik, pixkanaka hauen kopurua handitzen joan da Orion: 7 2016an, 15 gehiago 2018an edota 8 2019an. Gaur egun, Orioko Udalean 53 etxebizitza turistiko daude erregistratuta.

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 gehiengoak: alde zaharrak (9) eta bigarren zabalgunak (10).

Mapa 6. Orioko etxebizitza turistikoak zonaldeka. 2023.



Iturria: Orioko Udala eta elaborazio propioa

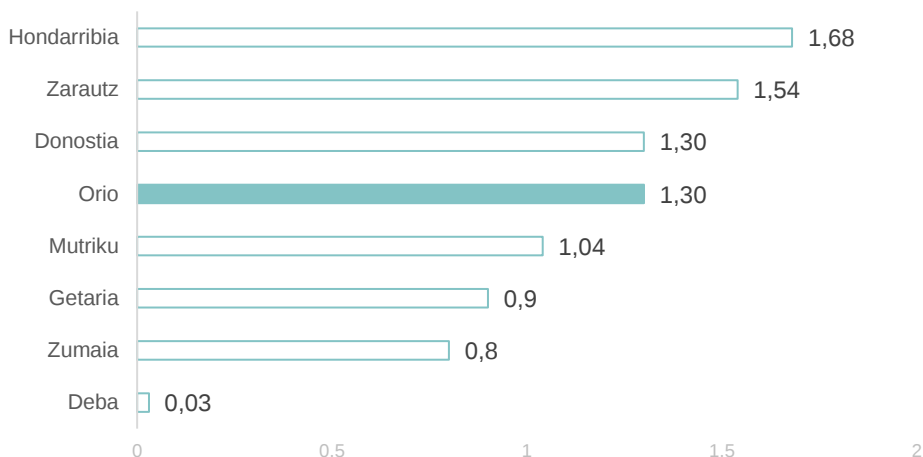
Zentzu horretan, etxebizitza turistikoen pilaketak alokairuaren merkaturaren ondorio negatiboak eragin ditzake, batez ere bizitegi-alokairurako etxebizitzaren eskaintzaren eskasia eragiten badu. Etxejabeek euren etxebizitzak pisu turistiko gisa merkaturatzen badituzte, eta ez epe luzera begira, hau da,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

Orion etxebizitza turistikoek alokairu merkatuarengan duten eragina nabarmena da: 405 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 prezioa txikitzen lagundu dezake.

Esan bezala, etxebizitza turistikoen 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 ordezkatzen dira, eta honek populazioaren galera eragin dezake.

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 langileak, kanpoko ikasleak, turistek eta iragaitzakko bidaiariek, besteak beste.

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 (1,68) eta Zarautzen (1,54) 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, Donostian bezalaxe. Hortaz, nahiz eta tamaina oso ezberdineko udalerriak izan, Orio termino erlatiboetan hiriburuko datuetan kokatzen da, eta hau nahiko esanguratsua da Donostian azken urteotan izaten ari den gorakada turistikoa aintzat hartuz gero. Gainera, Orioko zifrek Gipuzkoako kostaldeko udalerrri gehienetakoak gainditzen dituzte, hala nola Zumaia, Getaria, Mutriku eta Deba.

Azaldutako guztiak agerian uzten du premiazkoa dela neurriak hartzea erabilera turistikoko etxebizitzek egiten duten presioa murrizteko. Erabilera turistikorako 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 erabilerako turistikoko etxebizitzaren izaten ari diren hazkundera kontuan izanik.

Testuinguru horretan, aipatzekoa da Orioko Udalak urrats sendoa eman duela: udalerrian etxebizitzarako diren lurzoruan erabilera turistikoko berriak debekatzeko ordenantza onartu du. Gaur egun erregistratuta eta baimenduta dauden etxebizitza turistikoei soilik mantendu ahal izango dute jarduerak.

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: 2025/09/29

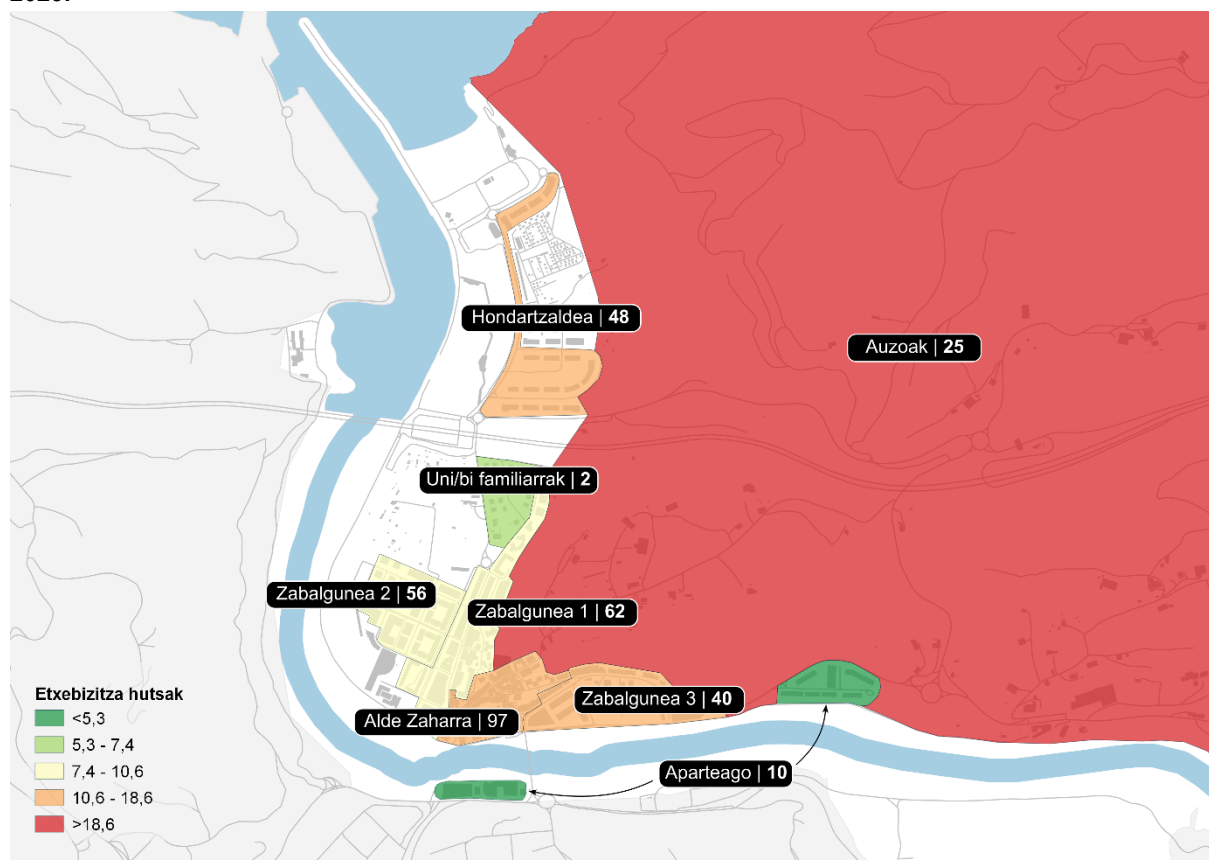
8.3. Etxebizitza hutsak⁸

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

2023ko Orioko erroldaren datuak aztertuz, 340 etxebizitza identifikatu dira erroldatutako pertsonarik gabe, hau da, guztizkoaren %12,2. Udalerri 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.

Udalerriko eremu batzuetan erroldatutako pertsonarik ez duten etxebizitzaren presentzia nabarmenagoa da, hau da, hauetako bakoitzean dauden etxebizitza guztietatik pisu handiago dute hutsik daudenek. 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 19. 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 143 etxebizitzari aplikatzen zaio OHZ errenergia, etxebizitza parkearen %4,7

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

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

Gaur egun, 143 dira alegaziorik aurkeztu ez duten eta, ondorioz, OHZ errenergia aplikatzen zaien etxebizitzak. Honek, etxebizitza parkearen %4,7 suposatzen du.

Etxebizitza parkearen atalean aipatu den bezala, Orion azken urteotan etxebizitza berriak ia eraiki ez diren, 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 behar bada bat eraginez. Gainera, atzeritarren eta alokairuan bizi direnen portzentajeak izan duen

gorakada kontuan izanik, ondoriozta daiteke etxebizitza huts ziren haueko 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 etxebizitzaren eskaintza handituz.

9

GIZARTE ETA ETXEBIZITZA POLITIKEN ERANTZUNA

Etxebizitza hutsak mobilizatzeko programak

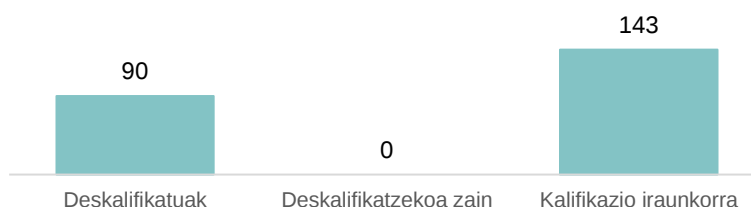
Bizigune eta ASAP bezalako programek etxebizitza hutsak alokairuko etxebizitza eskuragarrien parkearen parte bihurtzeko aukera ematen dute, aldi batez. Gaur egun, Orioko 15 etxebizitza daude Bizigune programaren barruan, eta beste etxebizitza 1 ASAP programan.

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 20. 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 koefizientea) (jabetzan)	21
Abaromendi 25-27-29 HONDARTZALDEA	Etxebizitza tasatua (1,7 koefizientea) (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.

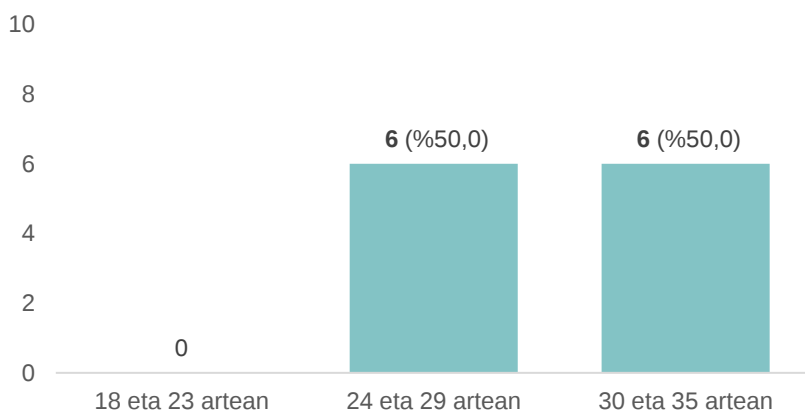
Orioren kasuan, 10.000 biztanle baino gutxiago dituen eta eremu metropolitarrak batetik at kokatuta dagoenez, alokairuaren errenta, gehienez ere, 675 eurokoa izango da.

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 27.687 euro artekoak direla egiaztatu behar du.
- Eskatzailea bizikidetzak-unitate bat denean, bizikidetzak-unitate osoaren urteko diru-sarrera gordinak 3.000 eta 33.902 euro artekoak direla egiaztatu behar du.
- Familia ugarien kasuan, urteko diru-sarrera gordinak 3.000 eta 36.163 euro artekoak direla egiaztatu behar da.

Guztira alokairuan bizi diren 12 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 beste sei onuradun 30 eta 35 urte artekoak.

Grafikoa 29. Onuradunak, adinaren arabera. 2025.



Taula 21. Onuradunak, adinaren eta generoaren arabera. 2025

	18 eta 23 urte artean		24 eta 29 urte artean		30 eta 35 urte artean		Espedienteak guztira	Zenbatekoak guztira
Gizona	0	0,00 €	3	34.100,00 €	3	15.905,00 €	6	50.005,00 €
Emakumea	0	0,00 €	3	18.630,00 €	3	17.550,00 €	6	36.180,00 €
Guztira, orokorra	0	0,00 €	6	52.730,00 €	6	33.455,00 €	12	86.185,00 €

Etxebizitza Eskubide Subjektiboaren estaldura

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 48 pertsonak dute aitortuta Etxebizitza Eskuratzeko Eskubide Subjektiboa eta hauetatik 47k jasotzen dute Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa

Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE)

Taula 22. Onuradunak, adinaren eta generoaren arabera. 2025.

	Espedienteak	Zenbatekoak
Emakumea	29	54.700
Gizona	18	34.200
Guztira	47	88.900

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 19 bizikidetzak unitatek jasotzen dute Etxebizitzarako gastuetako prestazio osagarria⁹. Laguntza hau jasotzen duten pertsonen erdiak baino gehiagok 30 eta 49 urte artean dituzte.

Taula 23. EPOa duten DSBEko espediente aktiboak. 2025.

Adin tartea	EPO onuradunak
16 - 19	
20 - 24	<5
25 - 29	<5
30 - 34	
35 - 39	<5
40 - 44	<5
45 - 49	<5
50 - 54	<5
55 - 59	<5
60 - 64	
65 edo gehiago	16

Iturria: Lanbide

⁹ Iturria: Lanbide, 2025. urteko diru-sarrerak bermatzeko errentaren titularrak, udalerriaren arabera. 2025eko uztaila

>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. 2024an guztira 20 bizikidetza unitatek jaso zituzten laguntza hauek:

Alde batetik 2024. urtean 18 (56 pertsona) bizikidetza unitatek jaso zuten alokairuaren gastuei aurre egin ahal izateko Orioko Udalaren diru-laguntza. Batez beste, 1.920,96€ jaso zituen bizikidetza unitate bakoitzak.

Bestetik, bi bizikidetza unitatek jaso dute 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.
- Zerga-aitorpena bakarka eginez gero: 3.000 eta 30.000 euro arteko diru-sarrerak izatea.
- Baterako zerga-aitorpena eginez gero: 3.000 eta 36.000 euro arteko diru-sarrerak izatea.
- Ezin da 75.000 eurotik gorako aktibo finantzariarik 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 jabekide gisa.
- Ohiko etxebizitzaz gain beste etxebizitzarik ez izatea.
- Baldintza horiek guztiak diruz lagundu daitekeen denbora guztian bete behar 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.

10 ONDORIOAK

Joera demografikoak eta etxebizitza merkatuarengan duen eragina

- Orioko biztanleria %39,8 hazi da XXI. mendean zehar, 1.760 biztanle irabaziz. Hazkunde hau azpimarragarria da inguruko udalerri eta lurraldeen gainera hazi delako udalerriko 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, atzeritarren etorrerari esker hazi da batik bat Orioko biztanleria. Hazkunde honek etxebizitza merkatuaren gaineko presioa eragin dezake. Datuei erreparatuz:
 - 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 udalerri batean dute jatorria.
 - o Euskadin bezala atzeritarren 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 udalerriaren 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 etheen batez besteko errenta 45.226 eurokoa izan da 2022an, Gipuzkoakoa eta Euskadikoa baino altuagoa. Azken hauekin alderatuz, azken 20 urteotan gehien hazi den zonaldea izan da Orio (%84,7).
- Hala ere, 2008ko krisiaren ondorioz, 2009-2010etik aurrera, familien errenta inflazioaren azpitik hazi da 2010etik 2024ra bitartean.

Etxebizitza babestuen eskaria

- Etxebiden etxebizitza babestuen 565 eskari erregistratu ziren Orion. Bertan, etxebizitza babestuen eskariaren intentsitatea (9,1 eskaera 100 biztanleko) Euskadikoa baino askoz handiagoa da (4,5 eskaera 100 biztanleko).

- Orion erroldatuta dauden Etxebideko eskatzaileen batez besteko diru sarrerak baxuak dira, bereziki alokairu erregimenean. Hala, datuei jarraiki, lehenengoen diru-sarrerak batez beste 17.655,56€koak dira eta bigarrenenak 26.210,34€koak. Beraz, erosten dutenen eta alokatzen dutenen artean ia 8.000€ko aldea dago.
- Aipagarria da erroldatu gabeen artean erosketak duen garrantzia, 209 eskaeratik 90 (%43,1) 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 bakarrez osatutako bizikidetza unitateek egiten dituzte gehienbat: erroldatutakoen kasuan eskaeren %58,1 suposatzen dute eta erroldatu gabeen artean zifra horrek gora egiten du %75,1erarte.

Etxebizitza parkea

- Eustaten datuak oinarri izanik, Orioko etxebizitza parkea 3.004 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 %27,6 bakarrik bizi da. Azken hamarkadetan bakarrik bizi diren pertsonen proportzioak gora egin du. 2010az geroztik 4,8 puntu hazi da bakarrik bizi diren pertsonen ehunekoa.
- Guztira 538 dira igogailurik ez dituzten etxebizitzak, etxebizitza parke osoaren %19,1. Alde Zaharrean igogailurik gabeko etxebizitzak %54,5 (293 etxebizitza) pilotzen da.
- Kontuan izan behar da Alde Zaharreko etxebizitzak 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 405 dira alokairuan dauden etxebizitzak, guztizkoaren %16,7, hain zuzen ere. Edukitza erregimen honen pisu erlatiboa Euskadiko batez bestekoaren 1,9 puntu gainetik kokatzen da.
- Alokairuko etxebizitzak 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 etxebizitzak kopuruak gora egin du nabarmen azken hamarkadan zehar. Hala, 2011. urtean %8,7 suposatzen zuten moduan, 2022an %16,7ra iritsi dira. 8 puntu hazi da, beraz, edukitza erregimen honen pisua. Igoera hau Gipuzkoak eta Euskadik izan duten eboluzioarekin bat dator.
- 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 etxebizitzak 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 turistikoen 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 udalerrri gehienetakoak gainditzen dituzte, hala nola Zumaiakoak, Getariakoak, Mutrikukoak eta Debakoak. Honek agerian uzten du premiazkoa dela neurriak hartzea erabilera turistikoko etxebizitzek egiten duten presioa murrizteko.
- Etxebizitza turistikoen eskaintzaren banaketa heterogeneo da Orion. Erregistratutako etxebizitza guztietatik 22 (%41) Hondartzaldean kokatzen da eta, aldi berean, hauetatik 19 hondartzako lehen lerroan.
- Guztira, pertsonarik erroldatuta 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 erroldatuta.
- Erroldatutako pertsonarik ez duten etxebizitzak asko murriztu dira: %21,6 izatetik %12,1 izatera pasa dira azken hamarkadan.
- 143 dira alegaziorik aurkeztu ez duten eta, ondorioz, OHZ errelegua aplikatzen zaien etxebizitzak. Honek, etxebizitza parkearen %4,7 suposatzen du.

Gizarte eta etxebizitza politiken erantzuna eta aurreikusitako garapenak

- Egun, Orion babestutako 143 etxebizitza aurki daitezke, guztiek kalifikazio iraunkorra dutelarik.
- Gaur egun, Orioko 15 etxebizitza daude Bizigune programaren barruan, eta beste 1 etxebizitza ASAP programan. Hauek, etxebizitza hutsak alokairuko etxebizitza eskuragarrien parkearen parte bihurtzeko aukera ematen dute.
- 48 pertsonak dute aitortuta Etxebizitza Eskuratzeko Eskubide Subjektiboa eta hauetatik 47k jasotzen dute Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa
- Orioko Udalak ematen dituen diru laguntzei dagokionez (GLL), 2023an 20 bizikidetza unitatek jaso zuten.

Laburpen gisa: Orioko etxebizitza merkatuaren tentsionamendua azaltzen duten faktore kritikoak

- Eusko Jaurlaritzak Estatuko etxebizitzaren legeak jasotzen dituen adierazleen arabera Orio tentsiopean dauden udalerrietako bat bezala identifikatu du. Horrela, Orio Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren txostenean alokairuaren prezioa 2018 eta 2023 artean gehien hazi den udalerrietako bat bezala agertzen da (%25,7), arau honek planteatzen duen KPI+3 puntuko kota gaindituz (%19,6). Adierazle hori betetzean, tentsio eremu izendatzeko eskaera egin dezake.

Taula 24. 1.1. irizpidea. Alokairuaren prezioaren igoera azken 5 urteetan

Udalerria	2018	2023	1.1. irizpidea
	Hileko batez besteko alokairu-errenta	Hileko batez besteko alokairu-errenta	
Andoain	605,9	699,1	%15,4
Orio	644,4	809,9	%25,7
Oiartzun	640,5	746,4	%16,5
Pasaia	656,1	771,6	%17,6
Urnieta	658,4	774,5	%17,6
Villabona	561,8	648,8	%15,5
Zarautz	771,3	896,9	%16,3
Deba	545,3	662,1	%21,4
Getaria	634,6	768,8	%21,2

Iturria: AME. Alokairu-merkatuaren Estatistika

- Bigarren irizpidea, salerosketa prezioaren igoerari dagokio. Irizpideak ezarritakoaren arabera, etxebizitzaren salerosketa-prezioak, tentsio eremu izendatu aurreko bost urteetan, dagokion autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino ehuneko hiru puntu handiagoa izan behar du gutxienez. Etxebizitzaren Euskal Behatokiak txostenean ez da Orioko daturik jasotzen, udalerrian egindako salerosketa kopurua ez delako datuak adierazgarriak izateko ezarritako gutxienekora.
- Tentsio eremuak tipifikatzeko etxebizitzari buruzko legeak planteatzen duen beste adierazleetako bat familiek etxebizitza ordaintzeko egiten duten ahalegin ekonomikoarekin lotzen da. Kasu honetan, Orion alokairu libreko etxebizitza ordaintzeko batez besteko ahalegina, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak kalkulatzeko duena, Orioko familien batez besteko errenta erabilgarriaren %26,9an kokatzen da, legeak planteatzen duen %30eko kotaren azpitik.