

**Bizitegi-merkatuko
tentsio eremuen
izendapena |
Diagnostikoa eta
justifikazio-memoria**

Oñatiko Udala

2025 | azaroa

| Sustatzailea :



| Egilea :



Aurkibidea

1	Aurrekariak.....	7
2	Demografia	8
2.1	Aldagai nagusiak.....	8
2.2	Biztanleriaren mugimendua	25
2.3	Prospektiba	35
3	Bizikidetza-unitateak	38
3.1	Aldagai nagusiak.....	38
3.2	Emantzipazio maila.....	50
3.3	Prospektiba	56
4	Ezaugarri sozioekonomikoak	58
4.1	Aldagai nagusiak.....	58
5	Etxebizitza parkea	68
5.1	Aldagai nagusiak.....	68
5.2	Erabilera-maila	78
6	Etxebizitza beharrak eta eskaria.....	83
6.1	Aldagai nagusiak.....	83
7	Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua.....	88
7.1	Aldagai nagusiak.....	88
8	Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua	93
8.1	Aldagai nagusiak.....	93
8.2	Edukitzaile handiak.....	98
9	Etxebizitza-programen eta -politiken intzidentzia.....	100
9.1	Aldagai nagusiak.....	100
10	Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa	102
10.1	1.1 Irizpidea: Alokairuaren prezioaren igoera azken 5 urteetan > KPI + 3 puntu	102
10.2	1.2 Irizpidea: Salerosketaren prezioaren igoera azken 5 urteetan > KPI + 3 puntu.....	104
10.3	2. irizpidea: etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoa > %30.....	106
11	Ondorioak.....	108
11.1	Demografia	108
11.2	Bizikidetza-unitateak	110
11.3	Ezaugarri sozioekonomikoak.....	111
11.4	Etxebizitza parkea.....	111
11.5	Etxebizitza beharrak eta eskaria.....	112
11.6	Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua	112
11.7	Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua.....	113
11.8	Etxebizitza-programen eta politiken intzidentzia	114
11.9	Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa	114
12	Erreferentziak.....	116

Edukia

| Grafikoak

1. Grafikoa: Biztanleriaren hazkundearen bilakaera (%). Oñati eta bere testuingurua, 2000-2025.....	9
2. Grafikoa: Biztanleriaren hazkundearen bilakaera (%). Oñati eta bere entitateak, 2009-2025.....	10
3. Grafikoa: Jaiotza tasaren bilakaera (‰). Oñati, 2000-2025.....	11
4. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (%). Oñati, 2000-2025.....	12
5. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (%). Oñati, 2000-2025.....	13
6. Grafikoa: Biztanleriaren piramide demografikoa (kop.). Oñati, 2010-2025.....	14
7. Grafikoa: Atzerritarren-tasaren bilakaera (%). Oñati eta bere testuingurua, 2000-2025.....	15
8. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.). Oñati, 2009-2025.....	16
9. Grafikoa: Zahartze-tasa (%). Oñati eta bere entitateak, 2025.....	19
10. Grafikoa: Zahartze-tasa (%). Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025.....	20
11. Grafikoa: Atzerritarren-tasaren bilakaera (%). Oñati eta bere entitateak, 2009-2025.....	22
12. Grafikoa: Atzerritarren-tasa (%). Oñati eta bere entitateak, 2025.....	22
13. Grafikoa: Atzerritarren-tasa (%). Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025.....	23
14. Grafikoa: Biztanleriaren alten eta baje bilakaera (kop.). Oñati, 2000-2024.....	25
15. Grafikoa: Alten bilakaera sexuaren arabera (kop.). Oñati, 2009-2024.....	27
16. Grafikoa: Alten bilakaera adinaren arabera (kop.). Oñati, 2009-2024.....	27
17. Grafikoa: Alten bilakaera jatorriko lurraldearen arabera (kop.). Oñati, 2009-2024.....	29
18. Grafikoa: Baje bilakaera sexuaren arabera (kop.). Oñati, 2009-2024.....	30
19. Grafikoa: Baje bilakaera adinaren arabera (kop.). Oñati, 2009-2024.....	30
20. Grafikoa: Baje bilakaera jatorriko lurraldearen arabera (kop.). Oñati, 2009-2024.....	31
21. Grafikoa: Alta eta baje fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.). Oñati, 2009-2024.....	33
22. Grafikoa: Biztanleria hazkundearen prospektiba (%). Oñati, 2000-2040.....	35
23. Grafikoa: Biztanleria prospektibaren piramide demografikoa (kop.). Oñati, 2025-2040.....	36
24. Grafikoa: Zahartze tasaren bilakaeraren prospektiba (%). Oñati, 2000-2040.....	37
25. Grafikoa: 0-19 urte bitarteko pertsonen tasaren bilakaeraren prospektiba (%). Oñati, 2000-2040.....	37
26. Grafikoa Bizikidetzta-unitateen hazkundera (%). Oñati, 2009-2025.....	38
27. Grafikoa Bizikidetzta-unitateen batez besteko tamainaren bilakaera (kop.) Oñati, 2009-2025.....	39
28. Grafikoa: Bizikidetzta-unitateen batez besteko tamaina (bikt.). Oñati eta bere entitateak, 2025.....	41
29. Grafikoa: Bizikidetzta-unitateen batez besteko tamaina (bikt.). Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025.....	42
30. Grafikoa: Bizikidetzta-unitateen tipologia adinaren arabera (%). Oñati eta bere entitateak, 2025.....	45
31. Grafikoa: Bizikidetzta-unitateen tipologia adinaren arabera (%). Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025.....	46
32. Grafikoa: Bizikidetzta-unitateen tipologia jaiolekuaren arabera (%). Oñati eta bere entitateak, 2025..	47
33. Grafikoa: Bizikidetzta-unitateen tipologia jaiolekuaren arabera (%). Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025.....	48
34. Grafikoa: 18-34 urte bitarteko pertsonen pisu erlatiboa (%). Oñati eta bere entitateak, 2025.....	50
35. Grafikoa: 18-34 urte bitarteko pertsonen pisu erlatiboa (%). Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025.....	51
36. Grafikoa: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen tasa (%). Oñati eta bere entitateak, 2025.....	53
37. Grafikoa: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen tasa (%). Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025.....	53
38. Grafikoa Bizikidetzta-unitateen prospektiba (%). Oñati, 2009-2040.....	56
39. Grafikoa Bizikidetzta-unitateen batez besteko tamainaren prospektiba (kop.) Oñati, 2009-2040.....	57
40. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera (%). Oñati eta bere testuingurua, 2010-2024.....	58
41. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Oñati, 2010-2024.....	59
42. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera (%). Oñati eta bere testuingurua, 2010-2024.....	60
43. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Oñati, 2010-2024.....	60

44. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%). Oñati eta bere testuingurua, 2000-2024.....	62
45. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%). Oñati eta bere testuingurua, 2010-2024.....	62
46. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Oñati, 2010-2024.....	63
47. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera (€). Oñati eta bere testuingurua, 2001-2022.....	64
48. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€). Oñati, 2001-2022.....	65
49. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera (€). Oñati eta bere testuingurua, 2001-2022.....	66
50. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€). Oñati, 2001-2022.....	66
51. Grafikoa: Etxebizitza parkearen bilakaera (%). Oñati eta bere testuingurua, 2010-2023.....	68
52. Grafikoa: Etxebizitza nagusien batez besteko biztanle kopuruaren bilakaera (kop.). Oñati eta bere testuingurua, 2010-2023.....	72
53. Grafikoa: Familia etxebizitzaren batez besteko antzintasunaren bilakaera (urte). Oñati eta bere testuingurua, 2010-2023.....	73
54. Grafikoa: Familia etxebizitzaren batez besteko azaleraren bilakaera (m ²). Oñati eta bere testuingurua, 2010-2023.....	75
55. Grafikoa: Igogailua duten familia etxebizitzaren tasaren bilakaera (%). Oñati eta bere testuingurua, 2010-2023.....	76
56. Grafikoa: Etxebizitza ez-nagusien tasaren bilakaera (%). Oñati, 2010-2023.....	78
57. Grafikoa: Inor erroldatu gabeko etxebizitzaren tasa (%). Oñati eta bere entitateak, 2025.....	79
58. Grafikoa: Inor erroldatu gabeko etxebizitzaren tasa (%). Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025.....	80
59. Grafikoa: Etxebizitza eskaria (%). Oñati eta bere testuingurua, 2025.....	83
60. Grafikoa: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (%). Oñati, 2025.....	84
61. Grafikoa: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (%). Oñati, 2025.....	85
62. Grafikoa: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (%). Oñati, 2025.....	86
63. Grafikoa: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (%). Oñati, 2025.....	87
64. Grafikoa: Etxebizitza salerosketak biztanleko ratioaren bilakaera (‰). Oñati eta bere testuingurua, 2004-2023.....	88
65. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera antzintasunaren arabera (kop.). Oñati, 2004-2024.....	90
66. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera jabetzaren arabera (kop.). Oñati, 2004-2024.....	90
67. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera (k€). Oñati eta bere testuingurua, 2012-2025.....	91
68. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera m ² -ko (€). Oñati eta bere testuingurua, 2012-2025.....	92
69. Grafikoa: Etxebizitza nagusien alokairu-tasaren bilakaera (%). Oñati eta bere testuingurua, 2011-2023.....	93
70. Grafikoa: Etxebizitza nagusiak jabetza motaren arabera (%). Oñati eta bere testuingurua, 2023.....	94
71. Grafikoa: Alokairu libreko fidantza kopuruak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (‰). Oñati eta bere testuingurua, 2016-2024.....	95
72. Grafikoa: Alokairu libreko errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (€). Oñati eta bere testuingurua, 2016-2024.....	96
73. Grafikoa: Etxebizitza edukiztaileak etxebizitza kopuruaren arabera (kop.). Oñati, 2025.....	98
74. Grafikoa: Tentsio eremu izendatzeko 1.1 Irizpideko adierazleen hazkundea (%). Oñati, 2018-2023.....	103
75. Grafikoa: Tentsio eremu izendatzeko 1.1 Irizpideko adierazleen hazkundea (%). Oñati, 2019-2024.....	105
76. Grafikoa: Bizikidetzta-unitateen diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa (€). Oñati, 2022.....	107

| Taulak

1. Taula: Biztanleriaren bilakaera (kop.). Oñati eta bere testuingurua, 2000-2025.....	9
2. Taula: Biztanleriaren bilakaera (kop.). Oñati eta bere entitateak, 2009-2025.....	10
3. Taula: Jaiotza-tasaren bilakaera (‰). Oñati, 2000-2025.....	11
4. Taula: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (kop.). Oñati, 2000-2025.....	12
5. Taula: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (kop.). Oñati, 2000-2025.....	13
6. Taula: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.). Oñati, 2009-2025.....	16
7. Taula: Biztanleria adina (kop.). Oñati eta bere entitateak, 2025.....	20
8. Taula: Biztanleria adina (kop.). Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025.....	21
9. Taula: Biztanleria jatorriaren arabera (kop.). Oñati eta bere entitateak, 2025.....	23
10. Taula: Biztanleria jatorriaren arabera (kop.). Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025.....	24

11. Taula: Biztanleriaren alden eta bajen bilakaera [kop.]. Oñati, 2000-2024.....	26
12. Taula: Alta eta bajen fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera [kop.]. Oñati, 2009-2024....	34
13. Taula: Biztanleriaren prospektiba adinaren arabera [kop.]. Oñati, 2025-2040.....	36
14. Taula: Bizikidetzta-unitate kopuruaren eta batez besteko tamainaren bilakaera. Oñati, 2009-2025	39
15. Taula: Bizikidetzta-unitateak tamainaren arabera [kop.]. Oñati eta bere entitateak, 2025.....	40
16. Taula: Bizikidetzta-unitateak tamainaren arabera [kop.]. Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025	41
17. Taula: Bizikidetzta-unitateen tipologia adinaren arabera [kop.]. Oñati eta bere entitateak, 2025.....	45
18. Taula: Bizikidetzta-unitateen tipologia adinaren arabera [kop.]. Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025.....	46
19. Taula: Bizikidetzta-unitateen tipologia jaiolekuaren arabera [kop.]. Oñati eta bere entitateak, 2025	48
20. Taula: Bizikidetzta-unitateen tipologia jaiolekuaren arabera [kop.]. Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025	49
21. Taula: 18-34 urte bitarteko gazteak emantzipazio egoeraren arabera [kop.]. Oñati eta bere entitateak, 2025.....	51
22. Taula: 18-34 urte bitarteko gazteak emantzipazio egoeraren arabera [kop.]. Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025.....	52
23. Taula: Bizikidetzta-unitateen prospektiba tamainaren eta urtearen arabera [kop.]. Oñati, 2025-2040	57
24. Taula: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera [%]. Oñati, 2010-2024.....	59
25. Taula: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera [%]. Oñati, 2010-2024	61
26. Taula: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera [%]. Oñati, 2010-2024	63
27. Taula: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera [€]. Oñati, 2001-2022.....	65
28. Taula: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera [€]. Oñati, 2001-2022	67
29. Taula: Etxebizitza parkearen bilakaera motaren arabera [kop.]. Oñati, 2010-2023.....	69
30. Taula: Etxebizitza parkea motaren arabera [kop.]. Oñati eta bere entitateak, 2023.....	69
31. Taula: Etxebizitza parkea motaren arabera [kop.]. Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2023.....	69
32. Taula: Etxebizitza nagusiak biztanle kopuruaren arabera [kop.]. Oñati eta bere entitateak, 2023.....	72
33. Taula: Etxebizitza nagusiak biztanle kopuruaren arabera [kop.]. Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2023.....	72
34. Taula: Etxebizitza parkea azaleraren arabera [kop.]. Oñati eta bere entitateak, 2023	75
35. Taula: Etxebizitza parkea azaleraren arabera [kop.]. Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2023.....	75
36. Taula: Etxebizitza parkea igogailuaren arabera [kop.]. Oñati eta bere entitateak, 2023.....	76
37. Taula: Etxebizitza parkea igogailuaren arabera [kop.]. Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2023.....	77
38. Taula: Etxebizitzak erabilera mailaren arabera [kop.]. Oñati eta bere entitateak, 2025	79
39. Taula: Etxebizitzak erabilera mailaren arabera [kop.]. Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025	80
40. Taula: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera [kop.]. Oñati, 2025	84
41. Taula: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera [kop.]. Oñati, 2025	85
42. Taula: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera [kop.]. Oñati, 2025	86
43. Taula: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera [kop.]. Oñati, 2025.....	86
44. Taula: Etxebizitza salerosketak antzinatasunaren eta jabetzaren arabera. Oñati, 2004-2024.....	89
45. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera [€]. Oñati eta bere testuingurua, 2012-2025	91
46. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera m ² -ko [€]. Oñati eta bere testuingurua, 2012-2025.....	92
47. Taula: Etxebizitza nagusiak jabetza motaren arabera [kop.]. Oñati, 2011-2023	94
48. Taula: Alokairu libreko fidantza kopuruak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera [%]. Oñati eta bere testuingurua, 2016-2024.....	95
49. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera [€]. Oñati eta bere testuingurua, 2016-2024	96
50. Taula: Alokairu libreko fidantza kopuruak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera [kop.] Oñati eta bere entitateak, 2016-2024.....	96
51. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera [€]. Oñati eta bere entitateak, 2016-2024	97
52. Taula: Etxebizitza edukitzailak etxebizitza kopuruaren arabera [kop.]. Oñati, 2025.....	99
53. Taula: Babestutako etxebizitza parkea egoeraren arabera [kop.]. Oñati, 2025	100
54. Taula: Babestutako etxebizitza parkea espediente motaren arabera [kop.]. Oñati, 2025	100
55. Taula: EPE programako onuradunak ezaugarrien arabera [kop.]. Oñati, 2025.....	101

56. Taula: Gaztelagun programako onuradunak ezaugarrien arabera (kop.). Oñati, 2025.....	101
57. Taula: Bizigune-ASAPen dauden etxebizitzak egoeraren arabera (kop.). Oñati, 2025.....	101
58. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera eta hazkundera. Oñati, 2018-2023	102
59. Taula: Kontsumoko Prezioen Indize (KPI) orokorraren bilakaera eta hazkundera. EAE, 2018-2023	103
60. Taula: Salerosketa libreko prezioaren bilakaera eta hazkundera. Oñati, 2019-2024.....	104
61. Taula: Kontsumoko Prezioen Indize (KPI) orokorraren bilakaera eta hazkundera. EAE, 2019-2024.....	104
62. Taula: Dinarrizko hornigaiaren gastua motaren arabera. EAE, 2022.....	106
63. Taula: Bizikidetzaren unitateen urteko diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa barrutiaren arabera (€). Oñati, 2022.....	106

| Irudiak

1. Irudia: Biztanleriaren bero mapa. Oñati, 2025.....	18
2. Irudia: Biztanleriaren bero mapa. Oñatiko herrigunea, 2025	19
3. Irudia: Bizikidetzaren unitateen bero mapa. Oñati, 2025.....	43
4. Irudia: Bizikidetzaren unitateen bero mapa. Oñatiko herrigunea, 2025.....	44
5. Irudia: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen bero mapa. Oñati, 2025.....	54
6. Irudia: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen bero mapa. Oñatiko herrigunea, 2025	55
7. Irudia: Etxebizitza parkearen bero mapa. Oñati, 2025	70
8. Irudia: Etxebizitza parkearen bero mapa. Oñatiko herrigunea, 2025.....	71
9. Irudia: Etxebizitzaren eraikuntza urtearen mapa. Oñatiko herrigunea, 2025.....	74
10. Irudia: Inor erroldatu gabeko etxebizitzaren bero mapa. Oñati, 2025.....	81
11. Irudia: Inor erroldatu gabeko etxebizitzaren bero mapa. Oñatiko herrigunea, 2025.....	82

1 Aurrekariak

Etxebizitza Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak bidea zabaldu du hainbat udalerrri Bizitegi-merkatuko Tentsio Eremu izendatzeko. Lege horren 18. artikulua arabera, Legean zehaztutako baldintza edo kriterioak betetzen dituzten udalerriek Tentsio Handiko Bizitegi Eremu izendatzea formalki eskatu ahaliko dute, eta, izendapena lortuz gero etxebizitza merkaturan eragiteko zenbait neurri hartu ahal izatea ekarriko die Udal horiei. Horiek horrela, aipatu kriterioak Euskadiko Autonomia Erkidegoko zein udalerririk betetzen dituen ebazteko txostena landu du berriki Etxebizitzaren Euskal Behatokiak.

Oñatiko Udalaren kasuan, udalerrri osoa Tentsio Handiko Bizitegi Eremu izendatua izan dadin aipatu 12/2023 legeak zehazten dituen kriterioak betetzen dira, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2025ko apirilean argitaratutako txostenaren arabera (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2025).

Tentsiopeko-eremu izendapena eskuratzeko prozedura formala abiatzeko eta 18. artikulua aurreikusten duena betetzeko, Eusko Jaurlaritzak protokolo bat osatu eta helarazi die baldintzak betetzen dituzten udalei Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren bitartez. Bertan azaltzen denez, bi dokumentu aurkeztu behar zaizkio Jaurlaritzako Etxebizitza sailari: etxebizitzari buruzko diagnostiko bat (18.2.a artikuluan aurreikusitako prestatze prozeduran eskuratutako informazio guztia modu egituratuan aurkeztuko duena) eta tentsio eremu gisa izendatutako eremuan hautemandako desorekak zuzentzeko inplementatutako diren neurri zehatzen berariazko ekintza plan bat, izendapena indarrean egongo den hiru urteetarako garapen egutegi batekin batera (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2024).

Dokumentu horiez gain, 12/2023 Legearen 18.3. artikulua arabera, memoria bat aurkeztu behar da. Memoria horretan biztanleen beharrak asetzeko adina etxebizitza ez dagoela arrazoitu behar da, datu objektiboen bidez; eta etxebizitza berriak osatzeko dinamikak txertatu beha dira, etxebizitza eskuratzeko eskuragarria izan dadin, baldin eta honako zirkunstantziaren bat betetzen bada:

- a) Hipotekaren edo alokairuaren kostuak aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatearen aurrekontuan duen batez besteko kargak, gehi oinarritzko gastu eta hornigaiak, familien batez besteko diru sarreren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gaitzea.
- b) Etxebizitza merkatuko tentsio eremu izendatu aurreko bost urteetan etxebizitzaren erosketak edo alokairu prezioak izandako hazkunde metatuaren ehuneko gutxienez ehuneko hiru puntu handiagoa izatea dagokion autonomia erkidegoko kontsumo prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehuneko baino.

Diagnostiko honetan jasotzen diren datu eta adierazleak Etxebizitzaren Euskal Behatokiak udalerririk Bizitegi merkatuko tentsio eremuen izendapenerako diagnostikoa eta ekintza plana prestatzeko eredu dokumentuan zehazten dituenak dira, nagusiki (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2024). Horrez gain, Gislane udalerririk bizi duten tentsio eremuen egoera aztertzeko eta testuingurua ulertzeko beharrezkoak diren ustiapen gehigarriak egin ditu.

Bestalde, udalerririk barruko dinamikak hobeto ulertzeko entitateen banaketa baliatu da. Gainera, Oñatiko herriguneko biztanlerian duen pisua aintzat hartuta, entitate hau bera auzo desberdinetan banatu da.

Diagnostikoaren bukaeran 18.3 artikuluan zehaztutako justifikazio-memoria atxiki da. Diagnostikoaren bukaeran 18.3 artikuluan zehaztutako justifikazio-memoria atxiki da.

2 Demografia

Azterketa demografikoa udalerrri ororen biztanlerian gertatzen diren dinamikak ulertzeko funtsezko tresna da. Atal honetan, datu historikoak eta egungo joerak aztertuko dira tokiko demografiak aurrera begira dituen erronkak eta aukerak argitzeko. Biztanle kopuruak denboran zehar izan duen bilakaera aztertuko da, kopurua ez ezik, funtsezko faktoreak ere aztertuz, hala nola sexuaren, adinaren eta jaiolekuaren arabeko banaketa, bai eta honek guzti honek udalerrian duen banaketa espaziala ere. Gainera, arretaz aztertuko dira migrazio-fluxuak, berebiziko garrantzia baitute tokiko komunitateen eraketan eta kohesioan.

Azterketa honen helburu nagusia aldaketa horiek komunitatearen bizi baldintzetan eragiten duten aldagaiak zein diren eta nola eragiten duten ulertzea da; besteak beste, etxebizitza parkeak jasaten duen presioa eta etxebizitzaren eskuragarritasunak duen bilakaera.

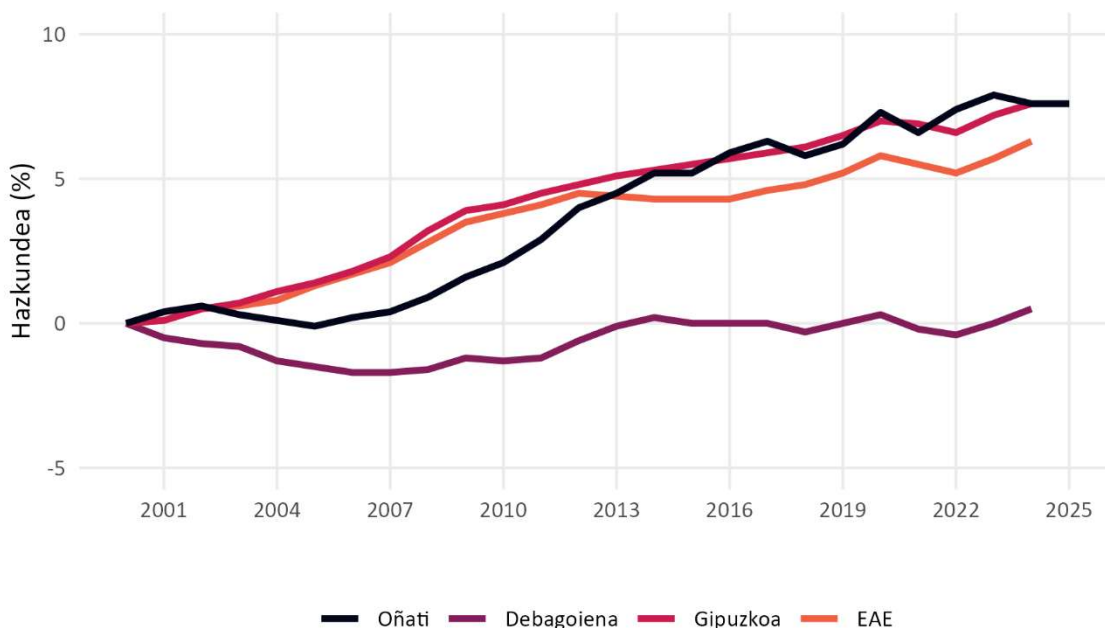
2.1 Aldagai nagusiak

Azken bi hamarkadetan Oñatiko biztanleria hazkundea (%7,6) nabarmena izan da, Debagoienan (%0,5) izan den hazkundearen oso gainera eta Gipuzkoa (%7,6) zein EAEk (%6,3) izandako hazkundearen pare. 2000. urtean 10.717 biztanle izatetik 2025. urtean 11.527 biztanle izatera igaro da; 810 biztanle gehiago, alegia (ikus 1. Grafikoa eta 1. Taula).

Aztertu den aldian hazteko joera izan badu ere, bi aldi bereiz daitezke, 2008ko krisi ekonomikoaren ondorioak nabaritu aurreko hazkunde ekonomikoarena (2014 arte) eta atzeraldiaren ondoko urteena gaurdaino. Lehen aldi horretan Gipuzkoa eta EAEn azpitik hazi zen baina 2005-2014 aldiari erreparatzen bazaio, hazkundea oso indartsua izan zen, harik eta erreferentziazko eremuen pare jartzeraino eta Debagoienaren batez bestekotik urruntzeraino. Aztertzea da zeri zor zaion fenomeno hori, besteak beste, indarraldia inguruko herriek baino goizago eta indartsuago egitea. Osasun krisia gainditu ondoko urteetan ere hazkunde hori indartsua izaten ari da (ikus 1. Grafikoa eta 1. Taula).

Azpimarragarria da, milurtekoaren hasieratik hazkunde betea bizi izan dutela bai EAE-K, bai Gipuzkoak eta dinamika horretan Oñatik etengabeko hazkundea izan duela. Aintzat hartzea da bilakaera hazkor hori Oñatin 2005etik aurrera gertatu zela eta ez mende hasiera-hasieratik (ikus 1. Grafikoa eta 1. Taula).

**1. Grafikoa: Biztanleriaren hazkundearen bilakaera (%).
Oñati eta bere testuingurua, 2000-2025**



Iturria: INE eta errolda.

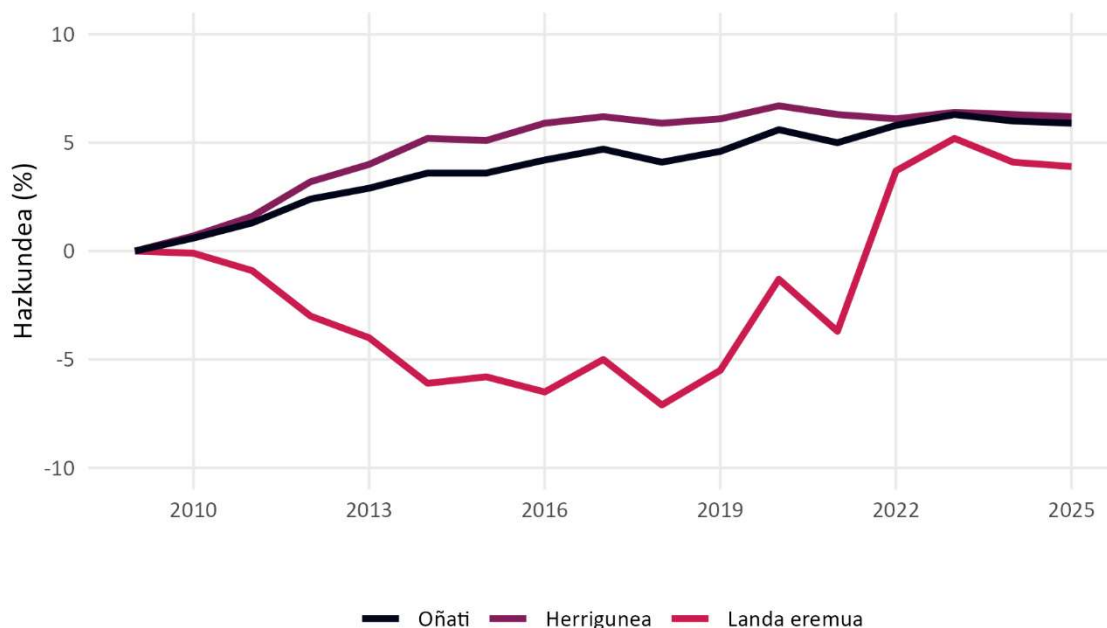
**1. Taula: Biztanleriaren bilakaera (kop.).
Oñati eta bere testuingurua, 2000-2025¹**

Eremua	2000	2005	2010	2015	2020	2025
Oñati	10.717	10.711	10.946	11.275	11.494	11.527
Debagoiena	62.690	61.733	61.862	62.720	62.888	62.975
Gipuzkoa	679.370	688.708	707.263	716.834	727.121	731.182
EAE	2.098.596	2.124.846	2.178.339	2.189.257	2.220.504	2.230.452

Iturria: INE eta errolda.

Hazkundeak, ordea, ez du indar bera izan udalerriko barne geografian. Honela, 2009 eta 2025 artean Herrigunea %6,2 hazi da eta Landagunea oro har %3,9, ia erdia alegia. Dena den, oso aipagarria da Landaguneak biztanleria galtzeari utzi ziola bat-batean eta 2018 urtetik aurrera biztanleria berreskuratzeari ekin ziola azken bi urteetan orekatu den arte. Nolanahi ere, landa-eremuaren hazkundera ez da udalerriko entitate guztietan gertatu: Araotzek, Larrañak Lezesarrik edota Olabarrietak biztanleak bereganatu dituzten bitartean Arantzazuk, Berezaok, Garagaltzak, Uribarrik edota Zubillagak biztanleak galdu dituzte. Larrañako kasuan aintzat hartzekoa da errefuxiatuen egoitza (Zehar zentroa) bertan egoteak datuetan duen eragina (ikus 2. Grafikoa eta 2. Taula).

¹ Debagoiena, Gipuzkoa eta EAeko datuak 2024 urtekoak dira.

**2. Grafikoa: Biztanleriaren hazkundearen bilakaera (%).
 Oñati eta bere entitateak, 2009-2025**


Iturria: INE eta errolda.

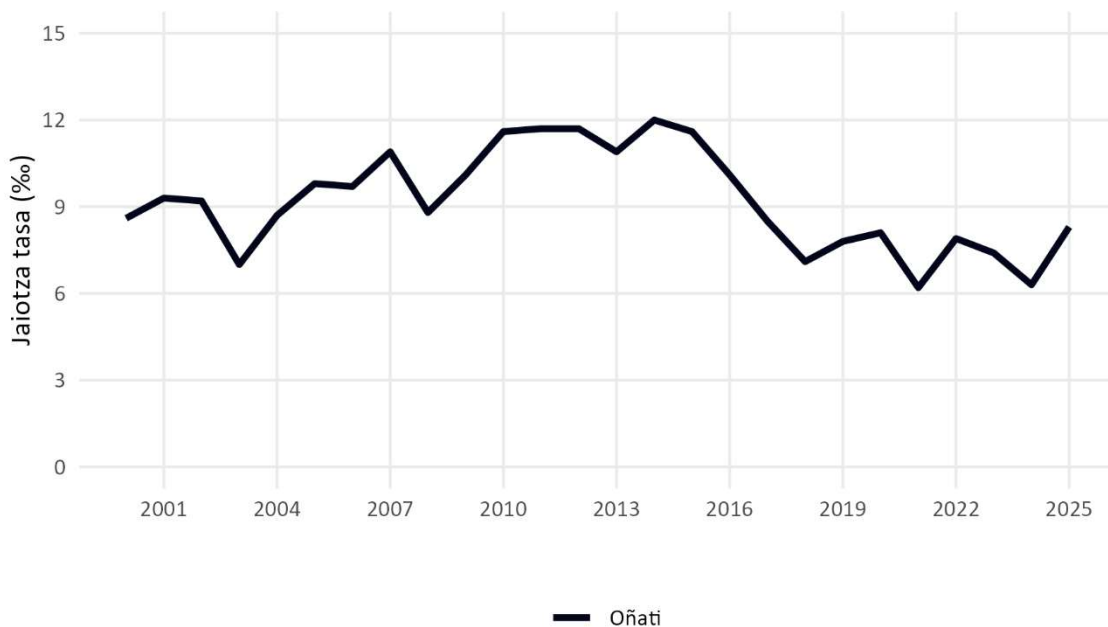
**2. Taula: Biztanleriaren bilakaera (kop.).
 Oñati eta bere entitateak, 2009-2025**

Eremua	2009	2015	2020	2025
Arantzazu	101	88	76	65
Araotz	37	38	62	79
Berezaio	80	65	71	66
Garagaltza	124	114	117	105
Garibai	56	55	50	50
Goribar	37	41	37	33
Herrigunea	9.411	9.888	10.040	9.997
Larraña	125	97	144	212
Lezesarri	83	77	88	109
Murgia	93	87	93	85
Olabarrieta	258	268	271	265
Santxolopeztegi	47	41	46	42
Torreauzo	38	45	41	33
Uribarri	87	80	78	76
Urrexola	10	8	11	16
Zañartu	34	36	40	45
Zubillaga	263	247	229	249
Oñati	10.884	11.275	11.494	11.527

Iturria: INE eta errolda.

Oñatiko biztanle hazkundera eragin duten arrazoi nagusiak bizi-itxaropena luzatzea, 2005-2016 aldian bizi izandako jaiotza tasaren hazkundera eta hazken bi hamarkadetan bizi izandako migrazio saldo positiboa izan dira (ikus 3. Grafikoa eta 3. Taula).

3. Grafikoa: Jaiotza tasaren bilakaera (%).
Oñati, 2000-2025



Iturria: INE eta errolda.

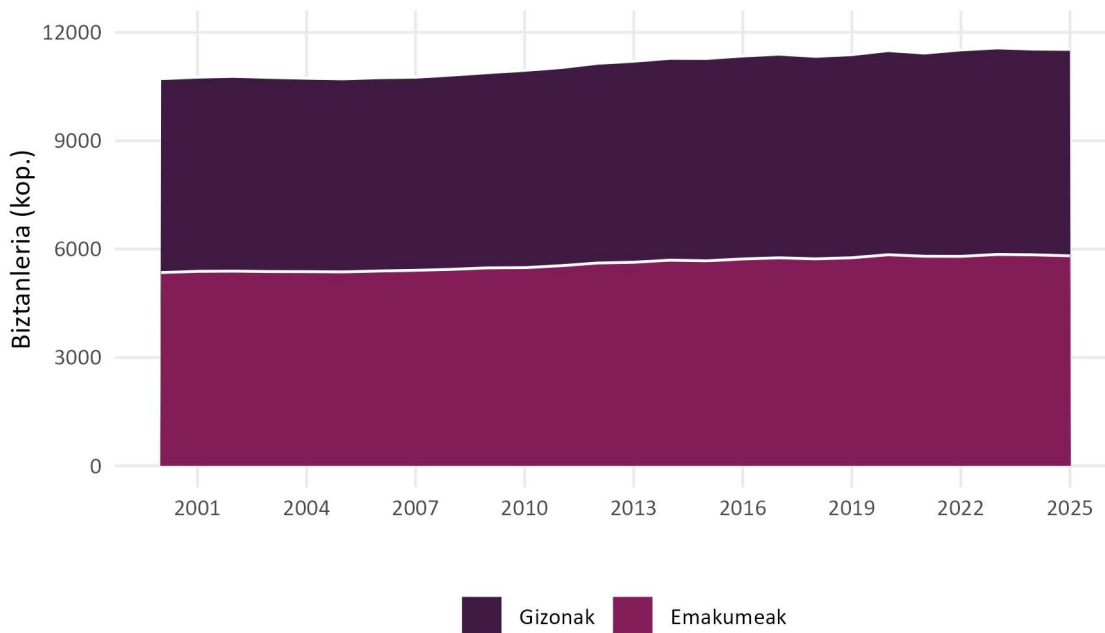
3. Taula: Jaiotza-tasaren bilakaera (%).
Oñati, 2000-2025

	2000	2005	2010	2015	2020	2025
Jaiotza-tasa	8,6	9,8	11,6	11,6	8,1	8,3

Iturria: INE eta errolda.

Horiek horrela, biztanle hazkunderarekin batera Oñatiko biztanleria-egitura ere aldatu egin da. Batetik, biztanleriaren adin egitura zahartu egin da, eta, bestetik, biztanleriaren jaioterriaren araberako proportzioak aldatu egin dira. Mende hasieratik emakumeen ehunekoa (%50,4) puntu erdi bat hazi da, orotara 5.814 (464 gehiago) izateraino. Feminizazioa ohiko gertaera da adin handiko taldeen pisu demografikoa handitzen ari denean. Gizonen indizea, aldiz, maila berean apaldu da, nahiz eta kopurua (5.713 gizon) 346 pertsonetan handitu den (ikus 4. Grafikoa eta 4. Taula).

4. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (%). Oñati, 2000-2025



Iturria: INE eta errolda.

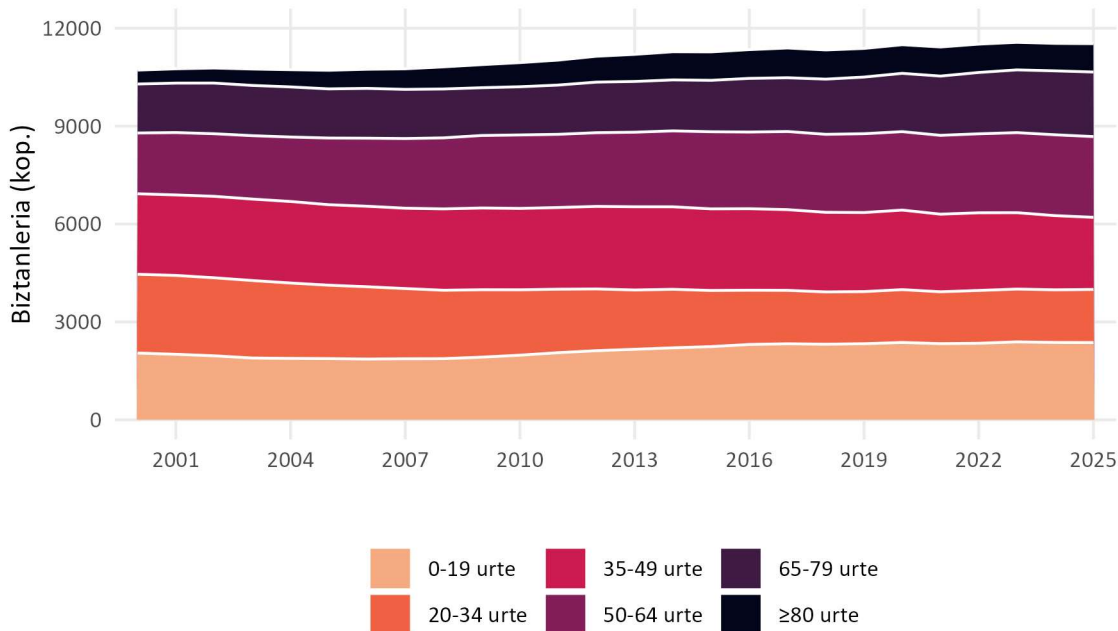
4. Taula: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (kop.). Oñati, 2000-2025

Sexua	2000	2005	2010	2015	2020	2025
Emakumeak	5.350	5.369	5.486	5.675	5.843	5.814
Gizonak	5.367	5.342	5.460	5.600	5.651	5.713
Orotara	10.717	10.711	10.946	11.275	11.494	11.527

Iturria: INE eta errolda.

Adin egiturari dagokionez, 50 urtetik gorako taldeak dira gehien hazi direnak: 50-64 urte bitarteko pertsonen ehunekoa (%21,5) 4,1 puntutan handitu da, 65-79 urte bitarteko pertsonena (%17,2) 3,2 puntu, eta 80 urtetik gorako pertsonena (%7,5) 3,6 puntu. Horiek horrela, udalerriko zahartzen-tasa %24,7koa da: udalerrian 65 urtetik gorako 2.848 pertsona daude. Aipatzekoa da, 80 urtetik gorako taldean duela 25 urte baino 442 pertsona gehiago daudela. 0-19 urte arteko taldearen (%20,5) pisu erlatiboa zein absolutua ere hazi egin da: 1,4 puntu gora eta 321 haur eta nerabe gehiago). Aldiz, jaitziera aipagarria izan dute 20-34 urte arteko (%14,1) eta 35-49 urte arteko (%19,2) taldeek. 20-34 urte arteko pertsonen ehunekoak 8,4 puntu galdu ditu eta kopuruan 786 pertsona gutxiago dira. 35-49 urte arteko pertsonen pisu erlatiboak, berriz, 3,8 puntu egin du behera eta 256 pertsona gutxiago dira. Belaunaldi hauen beherakadak hurrengo urteetako biztanleria-hazkunde naturalean eragin zuzena izango du eta nekez lortuko du belaunaldi gazteagoaren kopuruak mantentzeko ugalkortasun nahikoa (ikus 5. Grafikoa, 6. Grafikoa eta 5. Taula).

**5. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (%).
Oñati, 2000-2025**



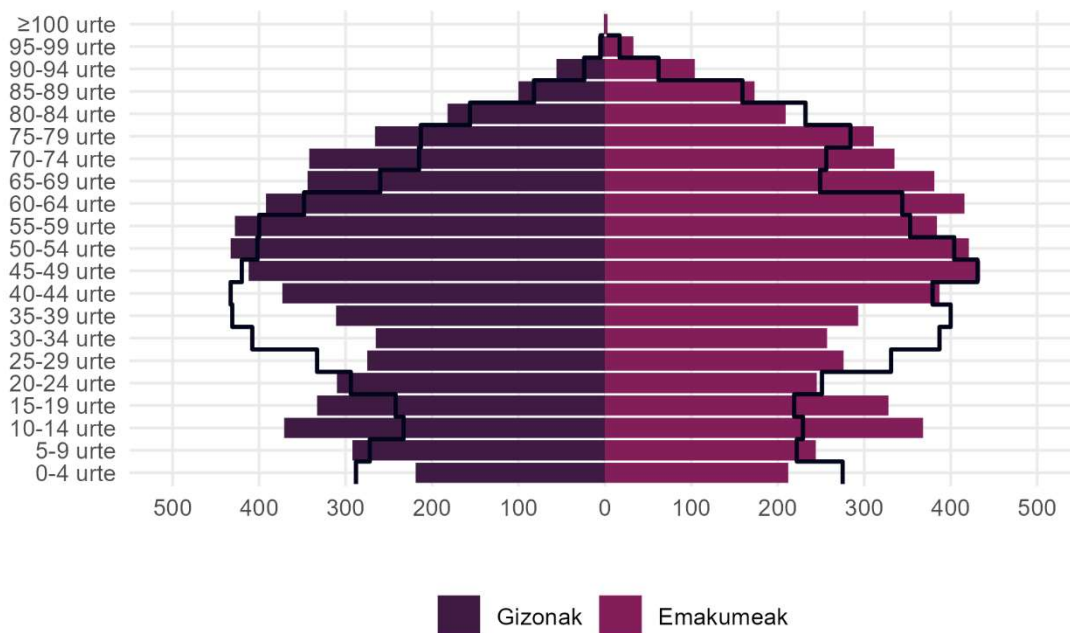
Iturria: INE eta errolda.

**5. Taula: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (kop.).
Oñati, 2000-2025**

Adina	2000	2005	2010	2015	2020	2025
0-19 urte	2.046	1.876	1.980	2.243	2.370	2.367
20-34 urte	2.414	2.249	2.004	1.720	1.619	1.628
35-49 urte	2.466	2.466	2.494	2.501	2.438	2.210
50-64 urte	1.863	2.044	2.251	2.363	2.403	2.474
65-79 urte	1.501	1.506	1.477	1.576	1.787	1.979
≥80 urte	427	570	740	872	877	869
Orotara	10.717	10.711	10.946	11.275	11.494	11.527

Iturria: INE eta errolda.

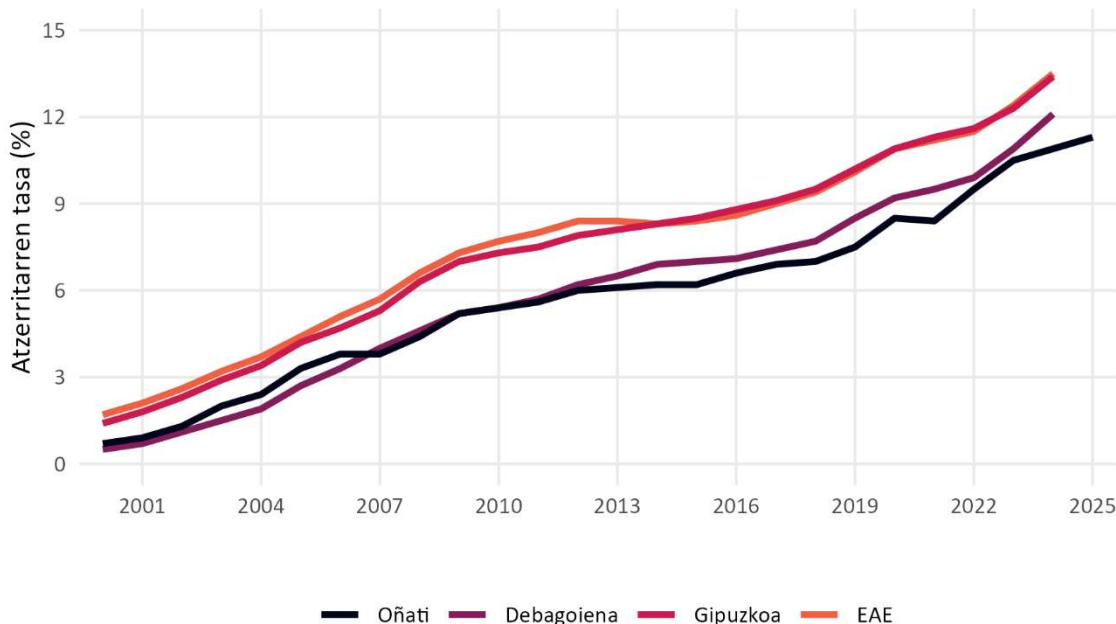
**6. Grafikoa: Biztanleriaren piramide demografikoa (kop.).
Oñati, 2010-2025**



Iturria: INE eta errolda.

Halaber, azken urteetako migrazio saldo positiboak biztanleriaren jaioterriaren araberako egitura ere aldatu du. Atzerritarren tasa, esaterako, 2000 urtean %0,7 izatetik (INEko datuak) 2025 urtean %11,3 izatera igaro da (erroldako datuak). Azken urtean, beraz, estatutik kanpo jaiotako 1.306 herritar ditu Oñatik. INEko datuekin alderatuta Oñatik (%11,3) Debagoienak (%12,1), Gipuzkoak (%13,4) eta EAEk (%13,5) baino atzerritarren tasa apalagoa dutela ikus daiteke, baina joera hazkor orokorrari jarraitu dio aztertutako aldi osoan (ikus 7. Grafikoa eta 6. Taula).

7. Grafikoa: Atzerritarren-tasaren bilakaera (%). Oñati eta bere testuingurua, 2000-2025



Iturria: INE, Eustat eta errolda.

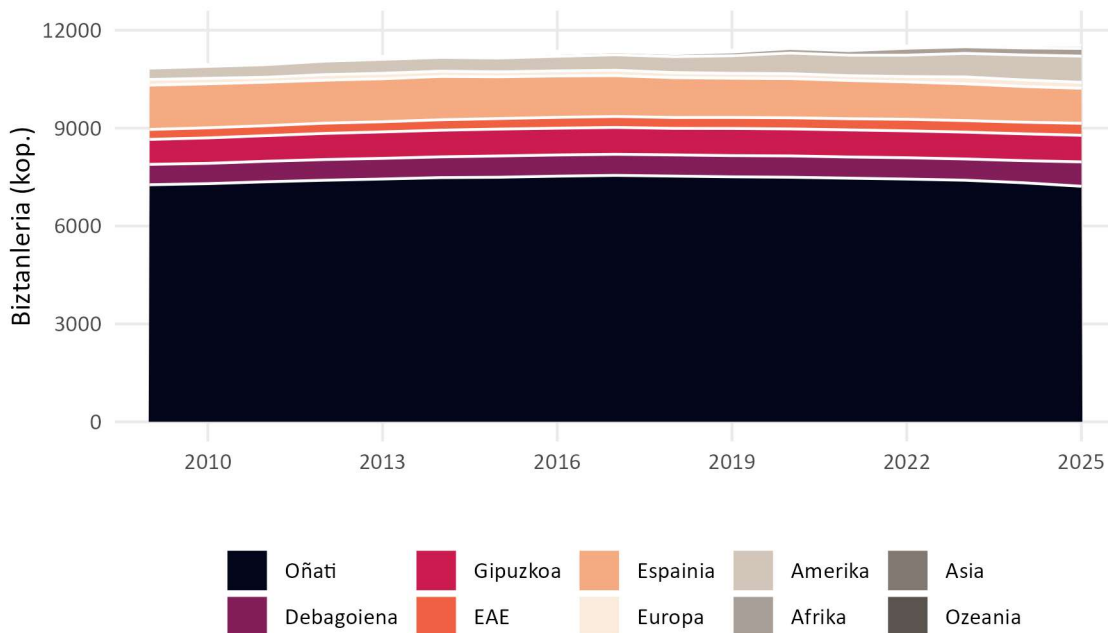
Gaur egungo biztanleriaren jatorriari dagokionez, beraz, Oñatin bizi diren pertsonen %62,6a Oñatin bertan jaio da (7.218 pertsona), Debagoienan %6,5 (747 pertsona), Gipuzkoako gainerako udalerrietan %7,1 (815 pertsona) eta EAE-n %3,2 (367 pertsona), Araban zein Bizkaian kopuru beretsuan. Bestalde, gainerako jatorriari dagokionez, multzorik jendetsuena Espainiako lurralderen batean sortutakoena da (1.074 pertsona, herritarren %9,3) (ikus 8. Grafikoa eta 6. Taula).

Jaioterri nagusiak Arrasate (415 pertsona), Donostia (208 pertsona), Bergara (178 pertsona), Legazpi (118 pertsona), Eibar (75 pertsona) eta Aretxabaleta (75 pertsona) dira. Udalerriak, bere eskualdeko udalerrietatik ez ezik inguruko eskualdeko udalerrietatik zein Gipuzkoako hiriburutik biztanleak bereganatu ditu (ikus 8. Grafikoa eta 6. Taula).

Bestalde, jatorrizko datu iturriak egiten duen lurralde sailkapenaren arabera (INE) 1.074 pertsona Estatuko eskualderen batean jaio dira, nagusiki, Caceres (186 pertsona), Salamanca (124 pertsona) eta Coruña (740 pertsona). INE-ren arabera badira Nafarroa Garaian jaiotako 112 pertsona ere. Datu horiek 60ko eta 70ko hamarkadan lurraldeko industrializazio prozesuarekin batera jasotako immigrazioaren adierazle dira (ikus 8. Grafikoa eta 6. Taula).

Estatutik kanpo jaiotako biztanleei dagokionez (1.306 pertsona) gehienak amerikarrak dira (804 pertsona), jarraian afrikar (235 pertsona) eta europarrak (182 pertsona) datoz. Asian sortutakoak, berriz, 84 herritar dira eta Ozeaniakoa bakarra. Datuak xeheago aztertzen badira, amerikarren artean Errepublika Dominikarra (228 pertsona), Kolonia (155 pertsona) eta Nikaragua (63 pertsona) dira komunitate jendetsuenak. Afrikaren kasuan algeriarrak (80 pertsona), marokoarrak (53 pertsona) eta sahararrak (40 pertsona). Europarrei dagokionez, berriz, portugaldarrak (61 pertsona) dira batik bat, baina badira frantziarrak (19 pertsona) eta georgiarrak ere (18 pertsona). Atzerrian jaiotako pertsonen artean, beraz, erresidentzia bermea eta lanerako baldintzak dituzten herritarrek jasotzen ditu gehien bat Oñatik (ikus 8. Grafikoa eta 6. Taula).

**8. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.).
Oñati, 2009-2025**



Iturria: Errolda.

**6. Taula: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.).
Oñati, 2009-2025**

Eremua	2009	2015	2020	2025
Oñati	7.264	7.494	7.494	7.218
Debagoiena	625	653	654	747
Gipuzkoa	765	823	827	815
EAE	305	322	342	367
Espainia	1.357	1.281	1.200	1.074
Europa	174	151	151	182
Amerika	347	425	632	804
Afrika	20	65	140	235
Asia	27	61	54	84
Ozeania	0	0	0	1
Orotara	10.884	11.275	11.494	11.527

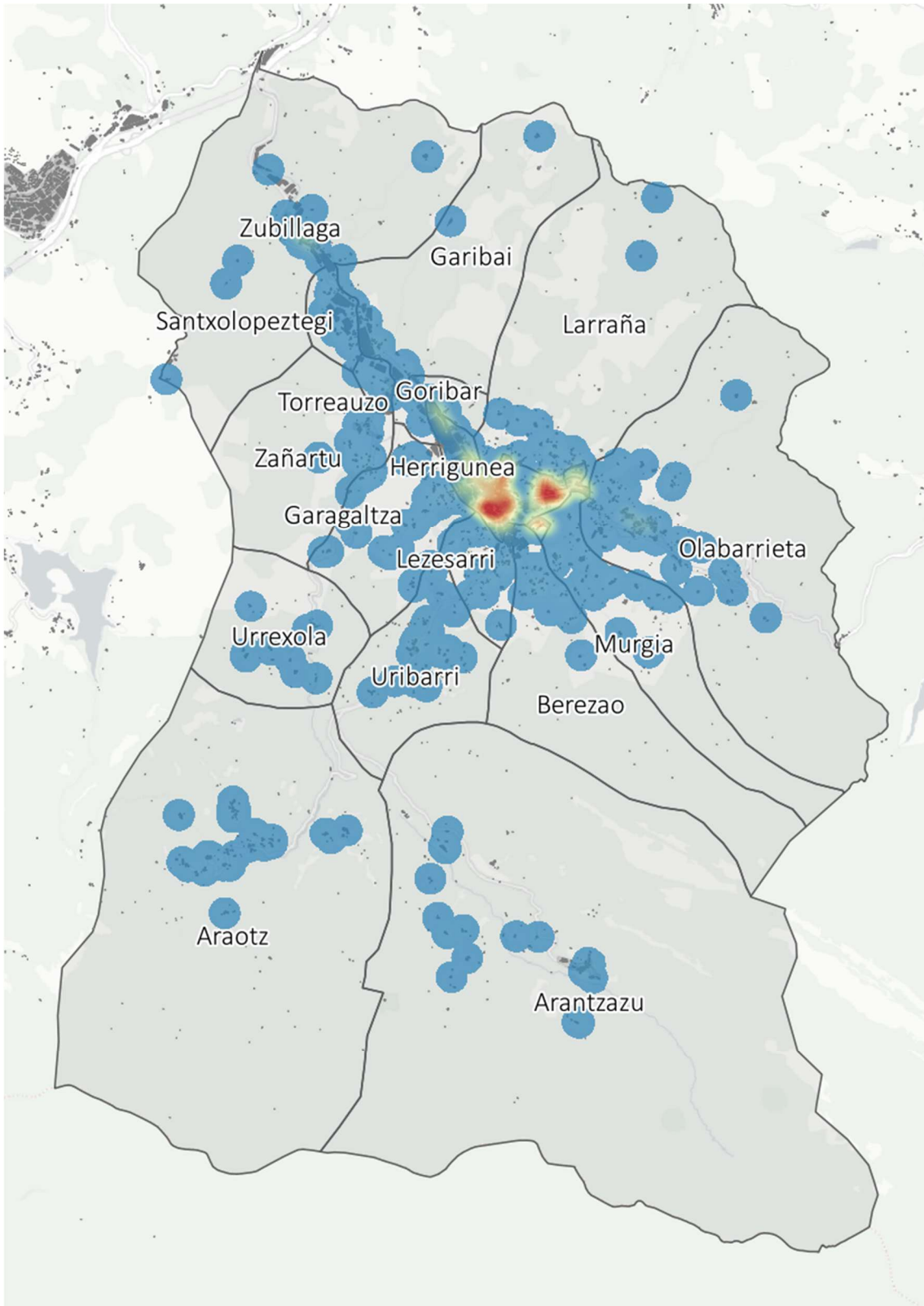
Iturria: Errolda.

Demografiari entitatez entitate erreparatuz Oñatin ezaugarri urbanistiko desberdinetako hamazazpi multzo daude biztanle kontzentrazioari dagokionez. Herrigunea da, ordea, biztanleen %86,7a biltzen duena eta gainerako entitate gehienak 100 biztanletik behera dabilta. Salbuespen nagusiak Larraña (212 biztanle, Errefuxiatuen egoitza tarteko), Olabarrieta (265 biztanle) eta Zubillaga (249 biztanle) dira. Entitate hauen artean gehienek zahartze-tasa oso handiak dituztela azpimarratu behar da, etorkizun hurbilean izango duten bilakaeraren erakusle (ikus 9. Grafikoa, 7. Taula eta 1. Irudia).

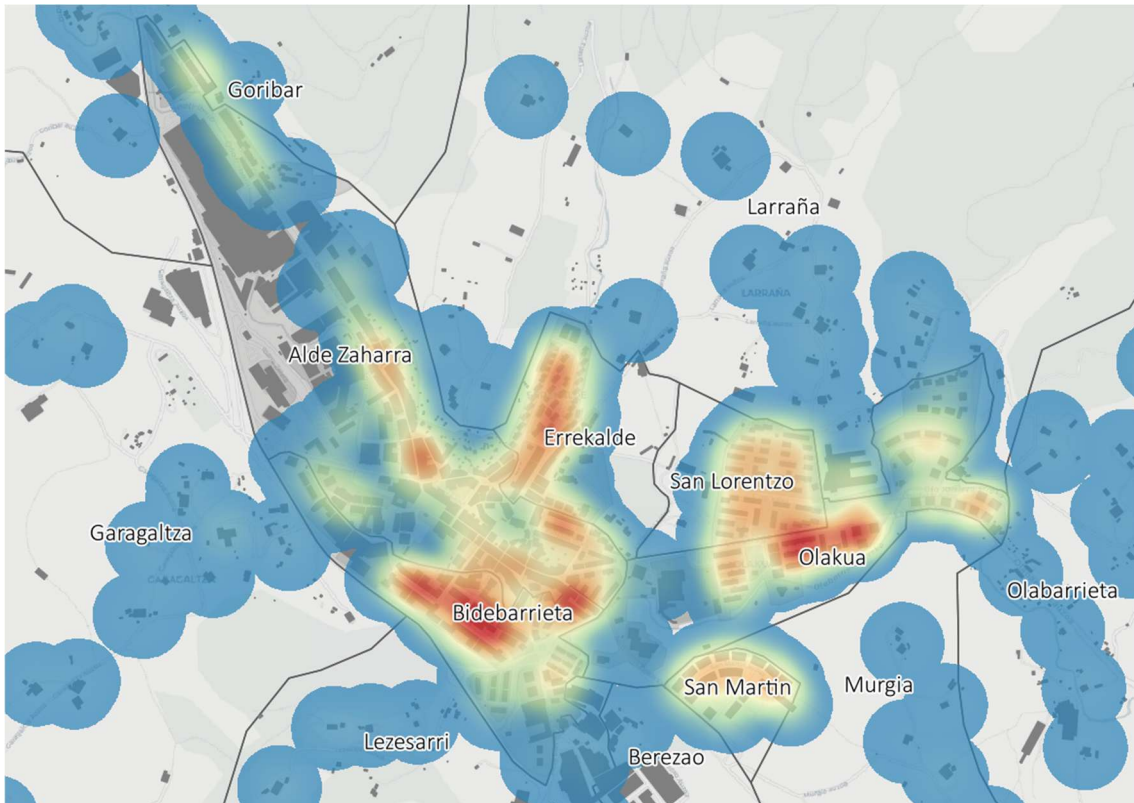
Aipatzekoa da entitate guztietatik bederatzik Oñatiko batez bestekoa baino zahartze-tasa handiagoa dutela, Arantzazuk (%53,8), Garagaltzak (%41,0) eta Santxolopeztegik (%40,1), bereziki. Herrigune barruko auzoen² artean ere aldeak nabarmenak dira. Indize handia dute, esaterako, Errekaldeak (%34,5) eta San Lorentzok (%40,1). Aldiz, nabarmen apalagoa da Alde Zaharra (%24,6) eta Olakua (%24,4) udalerriko zahartze-tasaren maila berean daude; Bidebarrieta (%17,7) eta San Martin (%1,7), berriz, azpitik (ikus 10. Grafikoa, 8. Taula eta 2. Irudia).

² Auzoen banaketa GeoEuskadiren kartografian oinarritu da eta Oñatiko Udalaren zehaztapenekin doituta dago.

**1. Irudia: Biztanleriaren bero mapa.
Oñati, 2025**



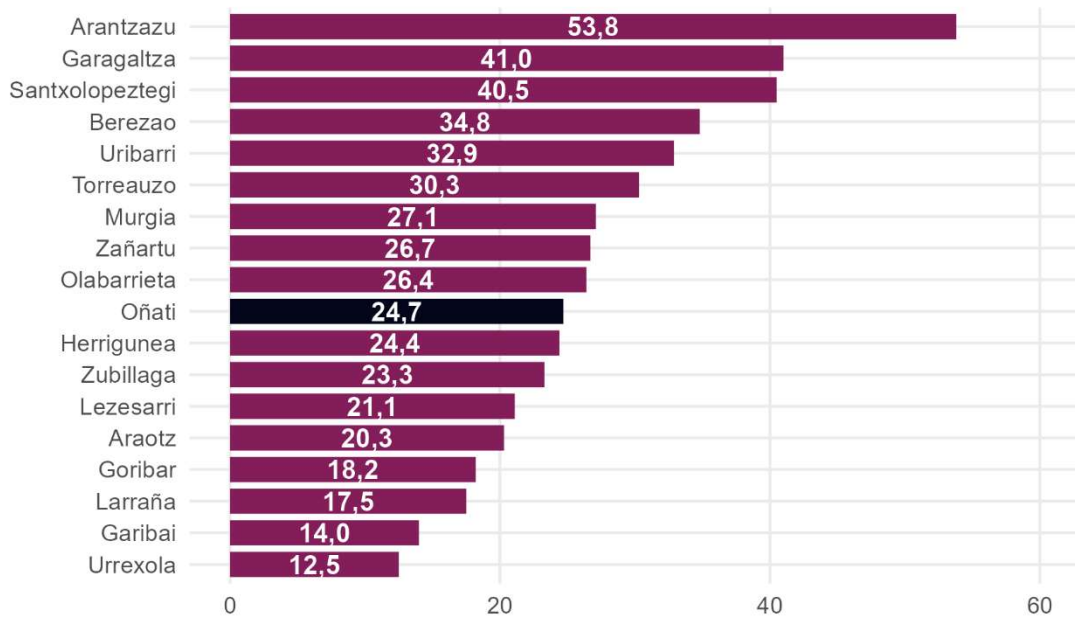
**2. Irudia: Biztanleriaren bero mapa.
Oñatiko herrigunea, 2025**



Iturria: Errolda.

**9. Grafikoa: Zahartze-tasa (%).
Oñati eta bere entitateak, 2025**

| 19

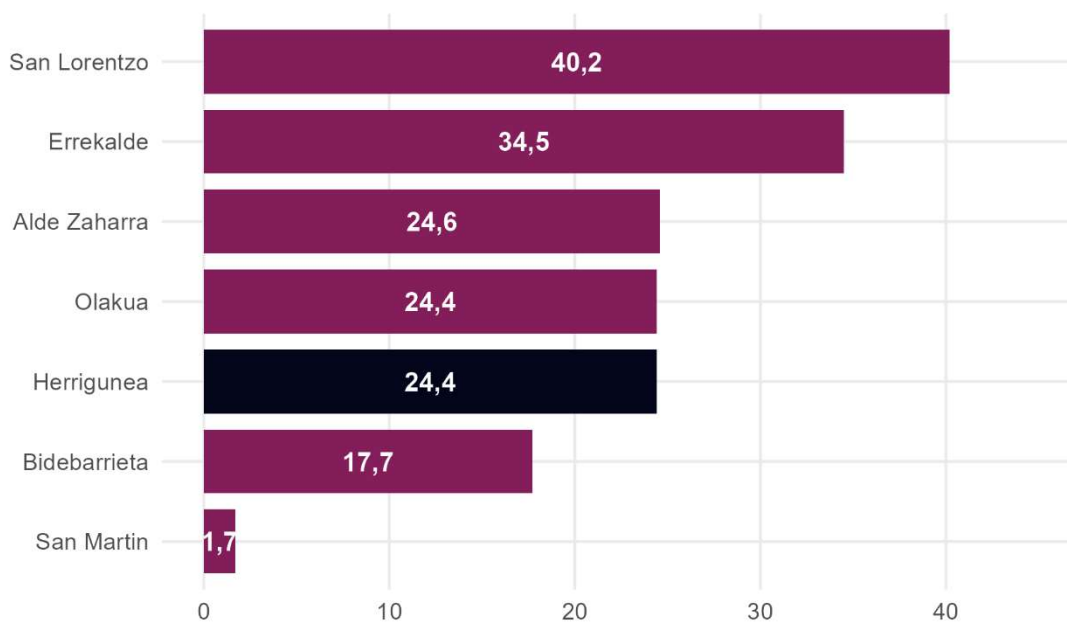


Iturria: Errolda.

**7. Taula: Biztanleria adina (kop.).
 Oñati eta bere entitateak, 2025**

Eremua	0-19 urte	20-34 urte	35-49 urte	50-64 urte	65-79 urte	≥80 urte	Orotara
Arantzazu	6	7	5	12	19	16	65
Araotz	19	12	12	20	12	4	79
Berezaio	12	9	13	9	20	3	66
Garagaltza	21	6	10	25	18	25	105
Garibai	8	11	5	19	4	3	50
Goribar	11	3	3	10	3	3	33
Herrigunea	2.036	1.397	1.960	2.163	1.716	725	9.997
Larraña	58	67	31	19	24	13	212
Lezesarri	29	15	23	19	17	6	109
Murgia	18	8	17	19	17	6	85
Olabarrieta	63	28	45	59	45	25	265
Santxolopeztegi	6	9	8	2	15	2	42
Torreauzo	7	4	1	11	9	1	33
Uribarri	15	8	14	14	20	5	76
Urrexola	3	1	5	5	2		16
Zañartu	11	3	6	13	5	7	45
Zubillaga	44	40	52	55	33	25	249
Oñati	2.367	1.628	2.210	2.474	1.979	869	11.527

Iturria: Errolda.

**10. Grafikoa: Zahartze-tasa (%).
 Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025**


Iturria: Errolda.

8. Taula: Biztanleria adina (kop.). Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025

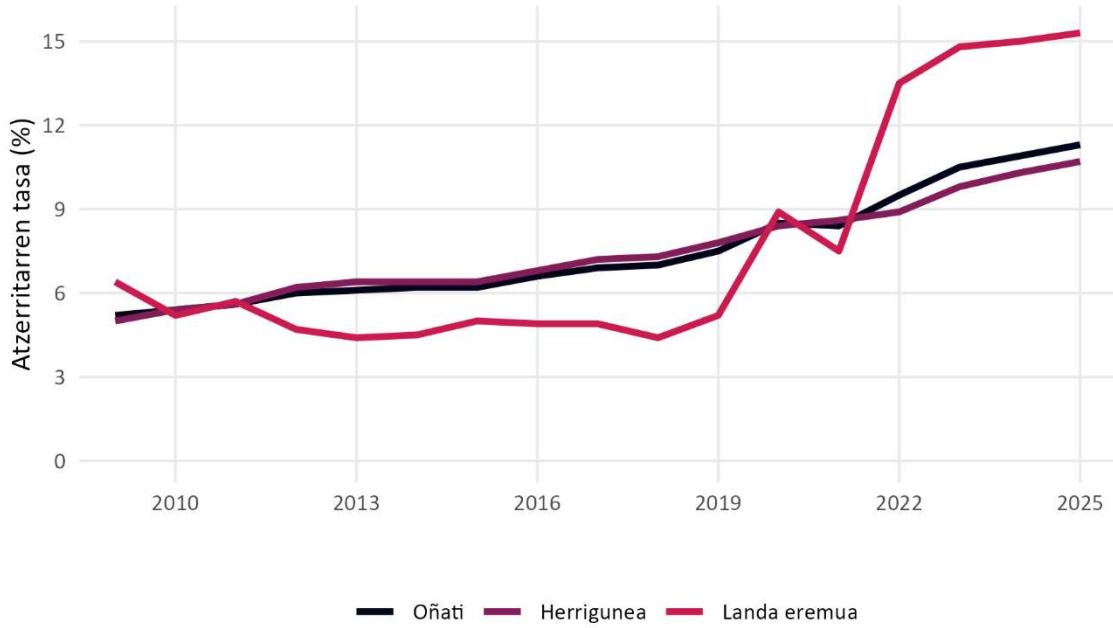
Eremua	0-19 urte	20-34 urte	35-49 urte	50-64 urte	65-79 urte	≥80 urte	Orotara
Alde Zaharra	572	501	538	670	484	261	3.026
Bidebarrieta	464	322	310	600	255	109	2.060
Errekalde	192	142	186	223	265	127	1.135
Olakua	403	179	433	354	277	164	1.810
San Lorentzo	137	190	155	242	425	61	1.210
San Martin	268	63	338	74	10	3	756
Herrigunea	2.036	1.397	1.960	2.163	1.716	725	9.997

Iturria: Errolda.

Atzerritarren tasari erreparatuz, Larraña (%59,0) eta Zubillaga (%24,9) nabarmentzen dira, biak ere haur eta gazte proportzio altuekin. Gainerako entitateetan proportzioak horren handiak ez badira ere, aipagarriak dira Urrexola (%12,5), Herrigunea (%10,7), Lezesarri (%10,1), Torreauzo (%9,1) edota Garibai (%8,0). Azpimarragarria da Herriguneko atzerritarren-tasak udalerrikoaren bilakaera bera izan duen bitartean, landa eremuko entitateena 2019az gerotik hasi zela handitzen, oro har, udalerriko atzerritarren-tasa nabarmen gaituz. Fenomeno honen atzean Larrañako errefuxiatuen egoitza dagoela kontuan izan behar da (ikus 11. Grafikoa, 12. Grafikoa eta 9. Taula).

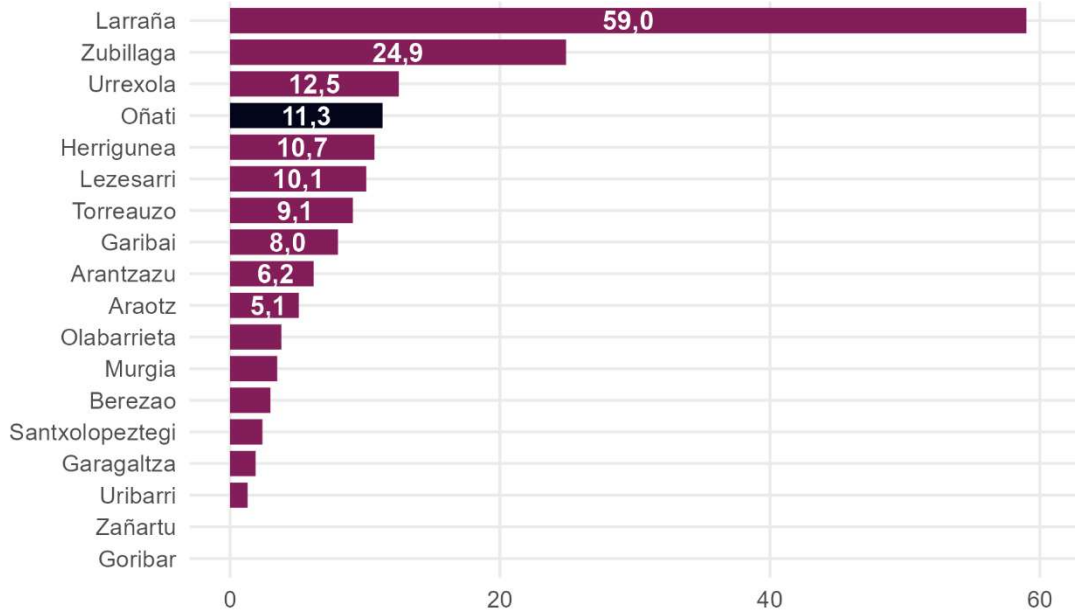
Herriguneko auzoen artean ere, Alde Zaharrak %17,2ko atzerritar indizea du, gainerako auzoen oso gainera. Errekalde auzoak ere (%11,6) udalerriko atzerritarren-tasaren balioa gaituzten du. Diru-sarrera apalenerako kolektiboek Alde Zaharrean bizitegia aurkitzeak argibide garrantzitsua uzten du Alde Zaharreko eskaintzaren bizigarritasun mailaz (ikus 13. Grafikoa eta 10. Taula).

**11. Grafikoa: Atzerritarren-tasaren bilakaera (%).
Oñati eta bere entitateak, 2009-2025**



Iturria: errolda.

**12. Grafikoa: Atzerritarren-tasa (%).
Oñati eta bere entitateak, 2025**

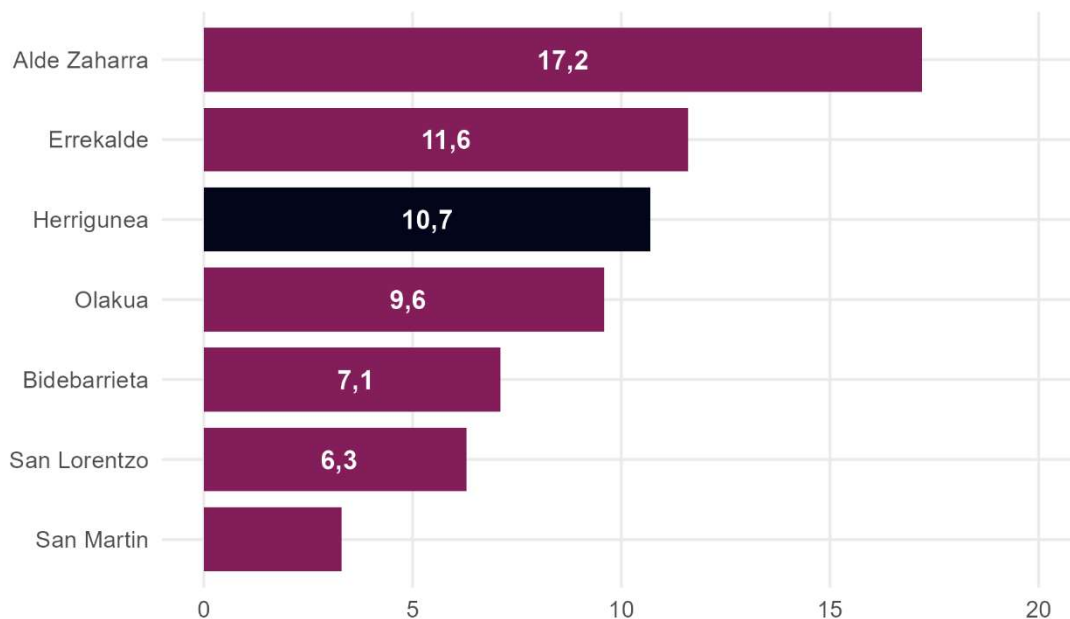


Iturria: Errolda.

**9. Taula: Biztanleria jatorriaren arabera (kop.).
 Oñati eta bere entitateak, 2025**

Eremua	Oñati	Debagoiena	Gipuzkoa	EAE	Espainia	Estatutik kanpo	Orotara
Arantzazu	37	3	15	3	3	4	65
Araotz	59	5	6	3	2	4	79
Berezaio	55	2	6	0	1	2	66
Garagaltza	72	5	20	2	4	2	105
Garibai	29	10	5	2	0	4	50
Goribar	32	1	0	0	0	0	33
Herrigunea	6.242	647	698	332	1.006	1.072	9.997
Larraña	59	10	10	2	6	125	212
Lezesarri	75	7	3	5	8	11	109
Murgia	70	3	5	2	2	3	85
Olabarrieta	202	18	21	4	10	10	265
Santxolopeztegi	32	5	1	1	2	1	42
Torreauzo	25	3	2	0	0	3	33
Uribarri	55	8	7	2	3	1	76
Urrexola	9	1	1	2	1	2	16
Zañartu	38	2	3	2	0	0	45
Zubillaga	127	17	12	5	26	62	249
Oñati	7.218	747	815	367	1.074	1.306	11.527

Iturria: Errolda.

**13. Grafikoa: Atzerritarren-tasa (%).
 Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025**


Iturria: Errolda.

**10. Taula: Biztanleria jatorriaren arabera (kop.).
Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025**

Eremua	Oñati	Debagoiena	Gipuzkoa	EAE	Espainia	Estatutik kanpo	Orotara
Alde Zaharra	1.792	169	216	101	229	519	3.026
Bidebarrieta	1.427	142	136	60	148	147	2.060
Errekalde	666	54	54	34	195	132	1.135
Olakua	1.095	116	141	70	215	173	1.810
San Lorentzo	702	92	104	39	197	76	1.210
San Martin	560	74	47	28	22	25	756
Herrigunea	6.242	647	698	332	1.006	1.072	9.997

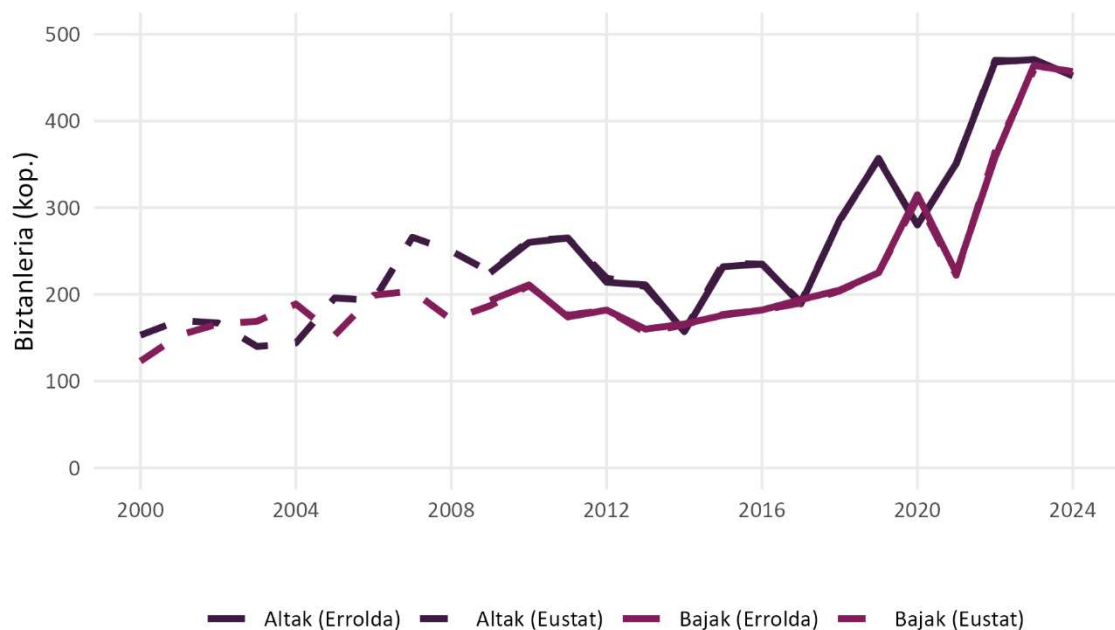
Iturria: Errolda.

2.2 Biztanleriaren mugimendua

Oñatiko biztanleria-mugimendua aztertzeko 2000tik 2024ra bitartean udalerriko erroldan immigrazioagatik egon diren altak eta emigrazioagatik egon diren bajak alderatu behar dira. Erroldako alta eta baja datuak bat datoz Eustateko datuekin. Horiek horrela, mende hasierako migrazioa eta horrekin lotura izan dezaketen fenomenoak dimentsionatzeko Eustateko eta erroldako datuak erabiliko dira. Alta eta bajen ezaugarriak xeheago aztertzeko, berriz, erroldako informazioa baliatuko da.

Aztertutako aldiaren Oñatik 917 pertsonako migrazio saldo positiboa izan du: 6.331 alta eta 5.414 baja. Saldo positiboa izan da ia epealdi osoan. Aldi honetan izan ziren altak baino baja gehiago egon ziren urteak, hain zuzen mende hasierako urteetan; 2010-2013 arteko atzeraldi ekonomikoan; eta 2020ko pandemian. Dinamika hauek ulertzeko hainbat faktore hartu behar da aintzat, herriko etxebizitzaren salerosketa, edo ekonomiak eragindako migrazio mugimenduak, esaterako. Salerosketen gaineko informazioa 7. atalean ikus daiteke (ikus 14. Grafikoa eta 11. Taula).

**14. Grafikoa: Biztanleriaren alten eta bajen bilakaera (kop.).
Oñati, 2000-2024**



Iturria: Errolda.

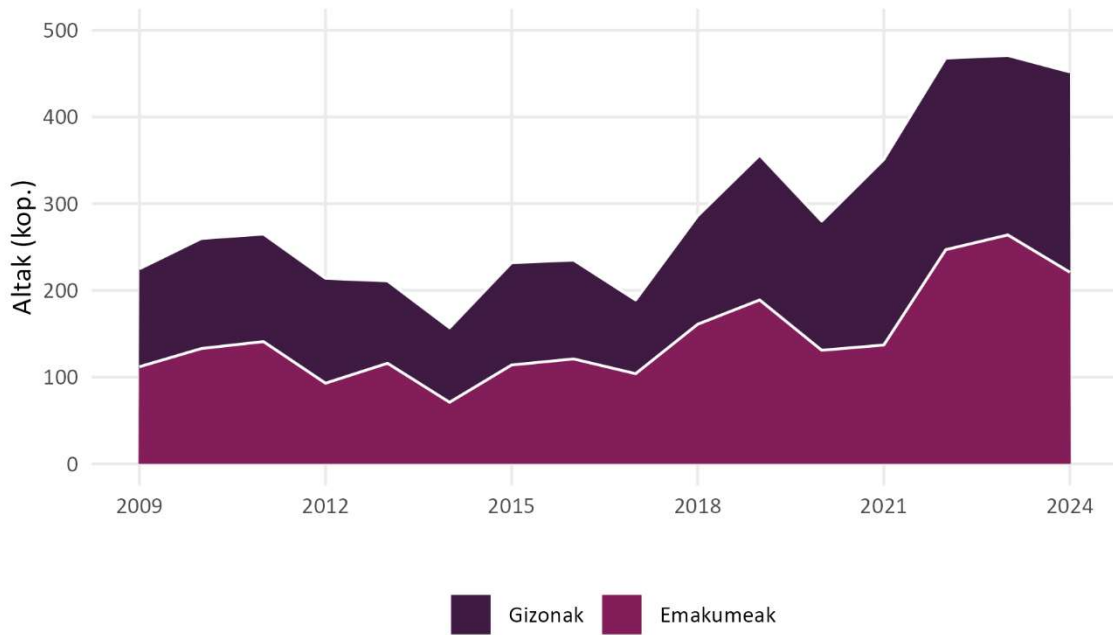
**11. Taula: Biztanleriaren alden eta bajen bilakaera (kop.).
 Oñati, 2000-2024**

Urtea	Altak	Bajak	Saldoa
2000	153	123	30
2001	170	153	17
2002	167	166	1
2003	140	169	-29
2004	144	189	-45
2005	196	153	43
2006	193	199	-6
2007	266	204	62
2008	250	171	79
2009	225	193	32
2010	260	211	49
2011	265	174	91
2012	214	182	32
2013	211	160	51
2014	157	166	-9
2015	232	176	56
2016	235	182	53
2017	189	194	-5
2018	286	205	81
2019	356	225	131
2020	280	315	-35
2021	351	225	126
2022	468	358	110
2023	471	464	7
2024	452	457	-5
Orotara	6.331	5.414	917

Iturria: Eustat eta errolda.

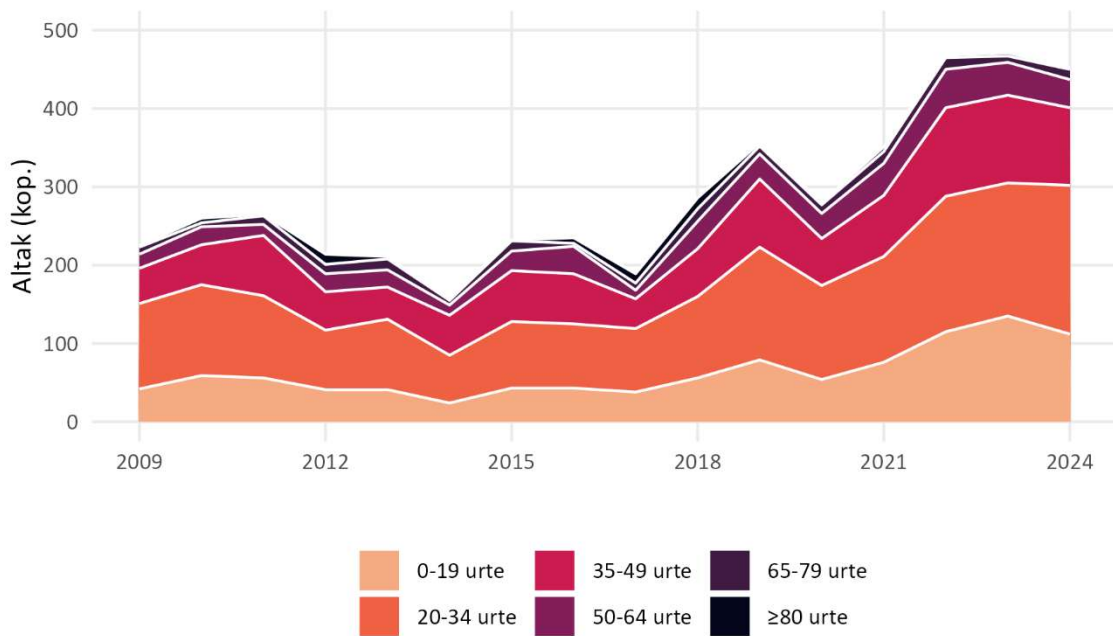
Bestalde, 2009-2024 aldian izandako 4.652 altetatik 2.355 emakumeak izan dira (%50,6) eta gizonak 2.297 (%49,4). Emakumeen alta kopurua gizonena baino altuagoa bada ere ez da immigrazio fenomenoaren feminizaziorik antzematen. Altak adin tarteka aztertzen badira, ordea, erroldatze berri gehienak hiru belaunalditan banatzen direla ikusten da: 20-34 urte arteko 1.841 pertsona (%39,6), 35-49 urte arteko 1.091 pertsona (%23,4) eta azken hauen seme-alabak, 0-19 urte arteko 1.014 pertsona (%21,8). 50-64 urte arteko belaunaldikoak (451 pertsona) udalerriko alta berrien %9,7 besterik ez dira, eta belaunaldi zaharragoen pisua are txikiagoa da. Horiek horrela, azken urteetan Oñatira bizitzera joandako pertsona gehienak emantzipazio edo familia osatzeko adinean egin dute aldaketa (15. Grafikoa eta 16. Grafikoa).

**15. Grafikoa: Alten bilakaera sexuaren arabera (kop.).
Oñati, 2009-2024**



Iturria: Errola.

**16. Grafikoa: Alten bilakaera adinaren arabera (kop.).
Oñati, 2009-2024**



| 27

Iturria: Errola.

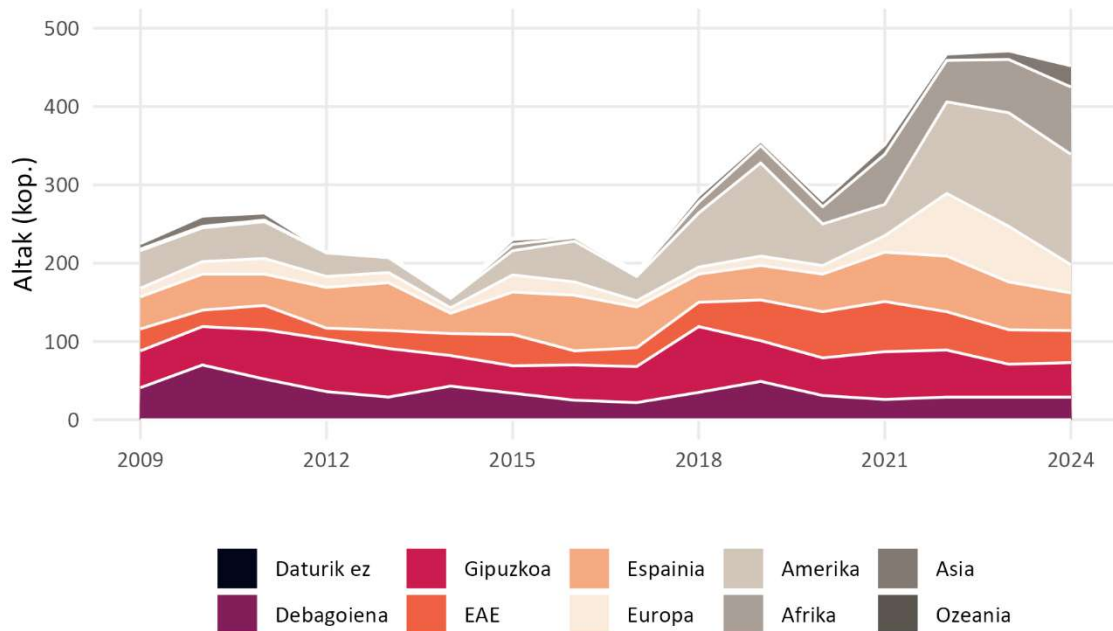
Bestalde, alta berriak jatorriaren arabera aztertzen badira, aniztasun esanguratsua dago, izan ere, %12,5 Debagoieneko udalerriren batetik etorriak dira (580 alta); %18,1 Gipuzkoako gainerako udalerrietatik (844 alta); EAetik %12,2 (567 alta), %17,5 Espainiako eskualderen batetik (814 alta); %21,4 Amerikatik (997 alta); eta %18,2a gainerako kontinenteren batetik (850 alta) (ikus 17. Grafikoa).

Datuak xeheago aztertuta, Debagoieneko udalerriren batetik iritsi direnen artean gehienak Arrasatetik (249 alta) eta Bergaratik (188 alta) etorri dira, baina Aretxabaleta (60 alta), Antzuola (46 alta) edota Eskoriatzatik (25 alta) jasotako pertsona kopurua ere aintzat hartu behar da. Gipuzkoako gainerako udalerrietatik etorri diren gehienak, berriz, Donostiatik (206 alta), Legazpitik (94 alta), Zumarragatik (46 alta) eta Eibarretik (40 alta) lekualdatu dira (ikus 17. Grafikoa).

EAetik jasotako biztanleei dagokionez, %51,9a Bizkaitik iritsi da (294 alta) eta %48,1a, berriz, Arabatik (273 alta). Halaber, Nafarroa Garaiko 73 alta ere badira. Estatuko gainerako lurraldeetatik Oñatira mugitu direnen artean Madril (103 pertsona), Bartzelona (85 pertsona) eta Zaragoza (73 pertsona) nabarmentzen dira. Estatuarekiko joan-etorrietan aldaketa gertatu da, gaur egun hiri nagusiak dituzten lurraldeak nabarmentzen baitira, duela lau zapabost hamarkada ez bezala. Dena den, azpimarratu behar da Espainiatik iritsitakoen %50,4ak ez duela espainiar herritartasuna. Hau da, pertsona horiek gutxienez beste bizileku aldaketa bat egin dute Oñatira bizitzera iritsi aurretik (ikus 17. Grafikoa).

Gainerako eremuei dagokionez Amerika (997 alta) da nagusi eta antzeko kopuruetan dabilta Europa (368 alta) eta Afrika (354 alta). Asiatik (123 alta) eta Ozeanatik (5 alta) iritsitako pertsonen kopurua apalagoa da. Amerikatik iritsitako gehienak kolonbiarrak (307 alta), dominikarrak (156 alta), venezuelarrak (82 alta) eta nikaraguarrak (82 alta) dira. Afrikarren artean jatorri nagusiak Maroko (124 alta) eta Aljeria (116 alta) dira. Europarren artean georgiarrak (99 alta) eta ukrainarrak (45 alta) nagusitzen dira, baita britaniarrak (39 alta), frantziarrak (34 alta) eta portugaldarrak (30 alta) ere. Dinamika hauetan motibazio ekonomikoa egon ohi da oinarrian, Europatik etorritakoen artean maila ekonomiko handiko herrialdeak egonik (Erresuma Batua, Frantzia edota Alemania) interesgarria izan daiteke xehetasun handiagoz erreparatzea dinamika honi etxebizitza merkatuaren dinamikan errenta altuek izan dezaketen eragina aurrez ikusteko. Honela, Europatik etorritakoen artean %21,6 Gipuzkoan sortutakoak dira, atzera etxera itzultitakoak; %46,0 aldiz, herrialde horietan sortutakoak dira; eta gainerakoak (%32,4) Afrika eta Amerikan jatorria dutenak eta estatu horietan bizi ondoren bertara etorritakoak. Kopuruak txikiak izanik, ez dirudi errenta altuko pertsonen etorrera maila bertako merkatuan eragiteko bezainbestekoa denik (ikus 17. Grafikoa).

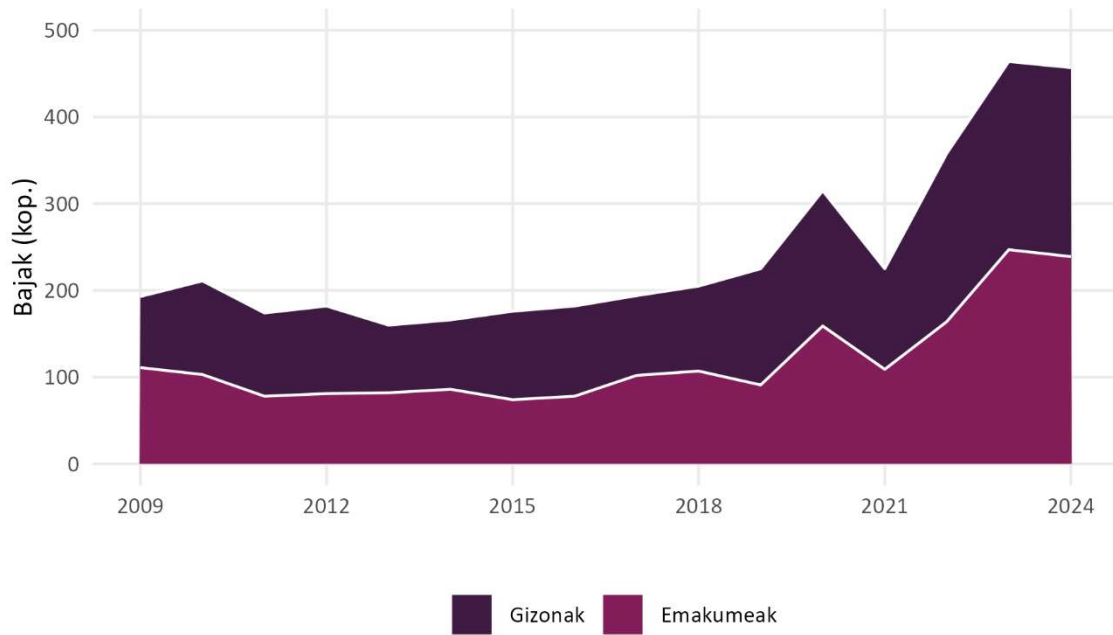
**17. Grafikoa: Alten bilakaera jatorriko lurraldearen arabera (kop.).
Oñati, 2009-2024**



Iturria: Errolda.

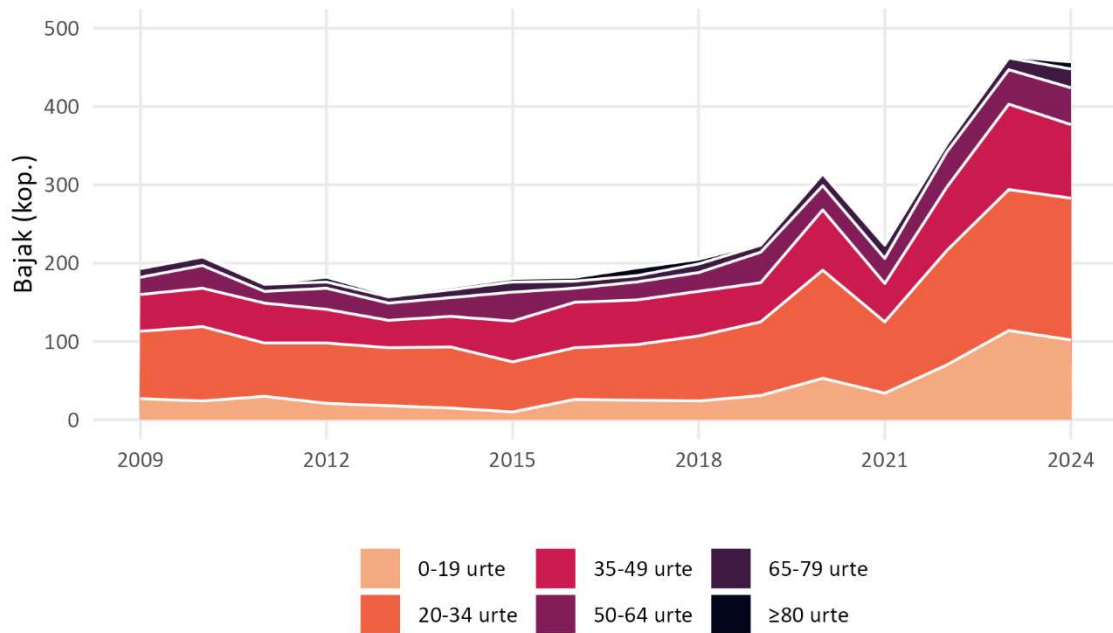
2009-2025eko erroldako datuen arabera Oñatitik kanpora joan diren pertsonen ezaugarriak dagokionez (3.887 baja) sexuaren arabera gehienak (%50,8) gizonak izan dira (1.976 baja), baina ezin esan daiteke bajen maskulinizazio bat adierazten dutenik. Adin tarteari dagokionez, aldiz, azpimarratu behar da udalerria utzi duten pertsonen artean hamarretik lau (%41,0) 20-34 urte arteko gazteak izan direla (1.592 pertsona). Horiekin batera, erroldan baja izan diren adin tarte nagusiak dira: 35-49 urte bitarteko 948 pertsona (%24,4); eta hauen seme-alabak diren 0-19 urte arteko 624 pertsona (%16,1). Datu horiek berresten dute gazteak direla nagusiki udalerria utzi duten pertsonak (ikus 18. Grafikoa eta 19. Grafikoa).

**18. Grafikoa: Bajen bilakaera sexuaren arabera (kop.).
Oñati, 2009-2024**



Iturria: Errolda.

**19. Grafikoa: Bajen bilakaera adinaren arabera (kop.).
Oñati, 2009-2024**



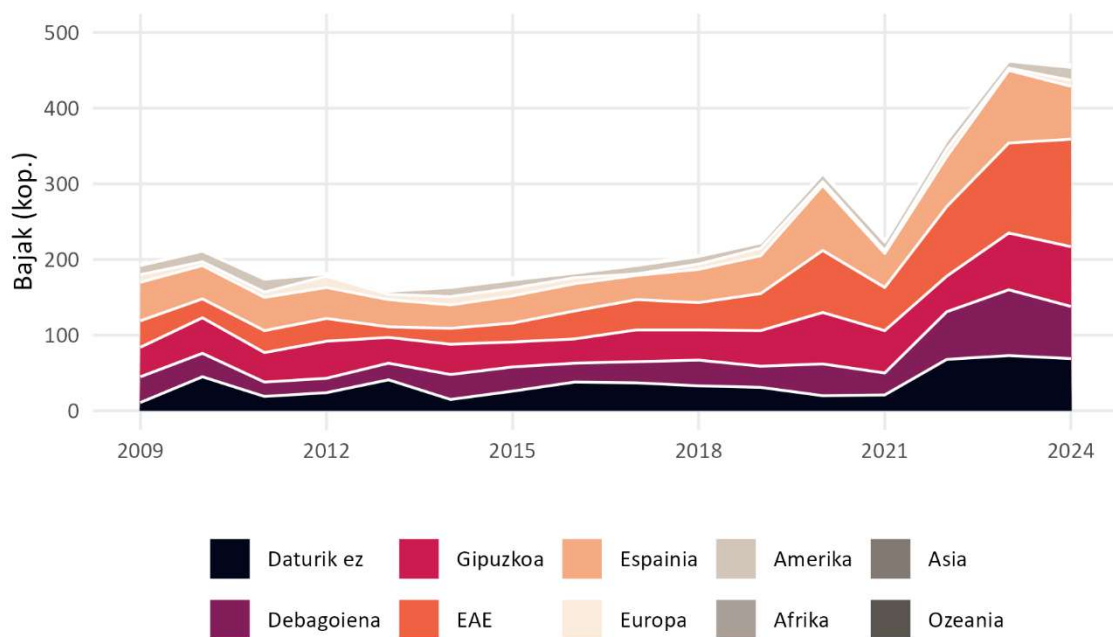
Iturria: Errolda.

Halaber, erroldan baja izan diren pertsonen %15,3ak Debagoieneko udalerriren bat izan du jomuga (595 baja), Arrasate (148 baja), Bergara (136 baja), Aretxabaleta (53 baja) eta Eskoriatza (53 baja), nagusiki. Gipuzkoara bizitzera joan diren 767 pertsonetatik, Donostiara (273 baja), Legazpira (73 baja), Zumarragara (50 baja) eta Zarautzera (50 baja) egin dute, bereziki. EAEko beste inguru batera, berriz 833 pertsona joan dira, Arabara zein Bizkaira, erdi eta erdi, baina Gasteiz (349 baja) eta Bilbo (145 baja) hiriburuetara, batik bat. Nafarroa Garaira beste 100 pertsona joan dira bizitzera. Beraz, Oñatiko biztanleriak joan-etorriko harreman indartsua du inguruko eskualdeekin eta saldoak berdintzera jotzen dute. Aldiz, EAerekin harremana oso desorekatua da eta galera handia eragiten du, hiriburuak eta hiriburuen aldiriak dira hartzaile nagusiak. (ikus 20. Grafikoa).

Oñatiko erroldan erregistratutako bajen artean helmuga eremuetatik esanguratsua den beste bat Espainia da: 808 pertsonak utzi dute Oñati (bajen %20,1) estatuko tokiren batera bizitzera joateko. Banaketa kopuru esanguratsuak dituzte Madrilak (109 pertsona), Bartzelonak (88 baja), Zaragozak (31 baja) eta Valentziak (31 baja) (ikus 20. Grafikoa).

Estutik kanpora mugitu direnen artean Amerika (165 baja) eta Europa (122 baja) dira helmuga esanguratsu bakarrak. Amerikara joan direnen artean Kolonbia (54 baja) eta Estatu Batuak (19 baja) nabarmentzen dira, Europara joan direnen artean, berriz, Frantzia (22 baja), Portugal (21 baja), Erresuma Batua (18 baja) eta Alemania (18 baja). Ezin izan da 571 pertsonen helmuga zehaztu (ikus 20. Grafikoa).

20. Grafikoa: Bajen bilakaera jatorriko lurraldearen arabera (kop.). Oñati, 2009-2024



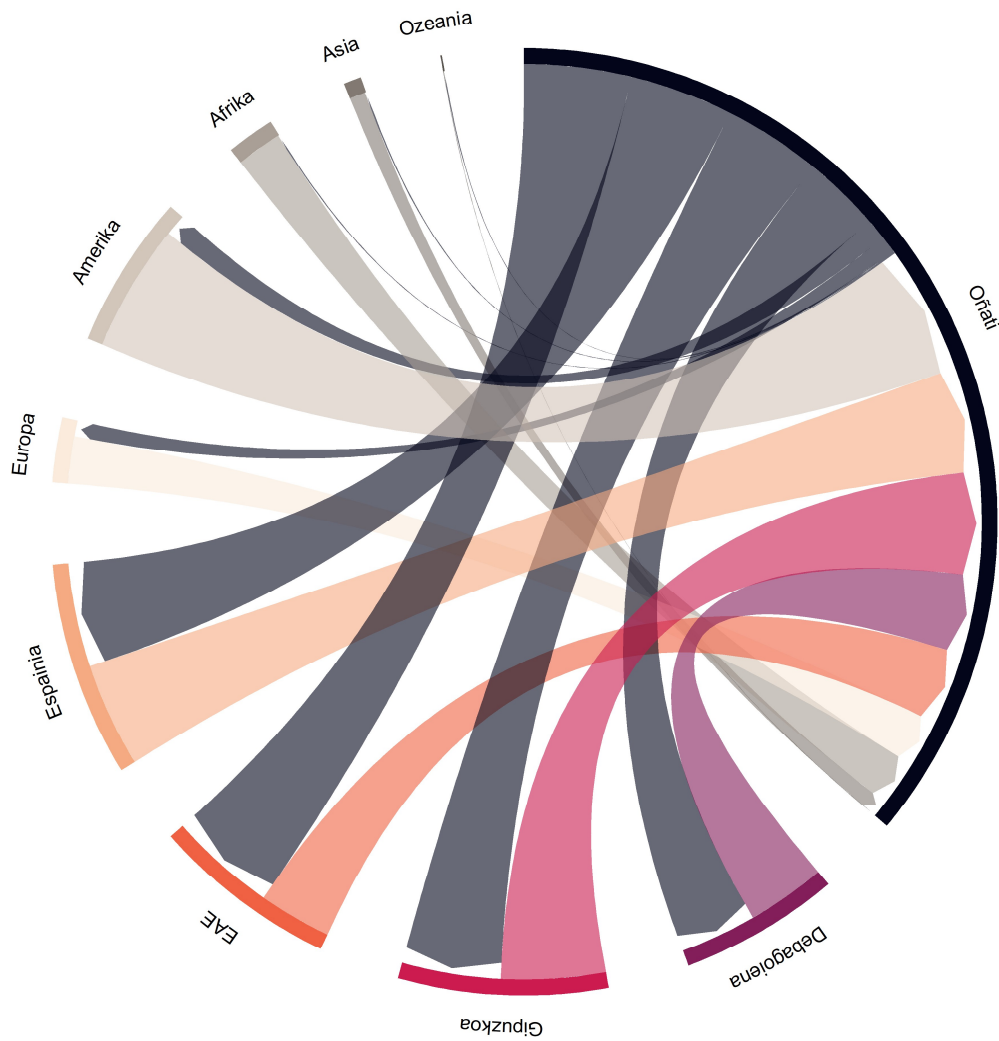
Iturria: Errolda.

Horiek horrela, azken hamabost urte hauei erreparatuz Oñatik eremu ia guztiekin saldo positiboa izan du, baina bada salbuespen bat: EAE. Udalerriak Erkidegoarekin izan duen balantzean 266 pertsona galdu ditu, hiriburuetara bizitzera joan diren pertsonengatik, nagusiki. Debagoieneko eta Gipuzkoako udalerriekin 17 pertsona eta 45 pertsona irabazi ditu, hurrenez hurren. Kasu horietan hartu-emana gertuko udalerrri handienekin izan da: Arrasate, Bergara, Legazpi eta Zumarraga (ikus 21. Grafikoa eta 12. Taula).

Bestalde, Pertsonen joan-etorri fluxu handienak inguruko lurraldeekin izan badira ere, Oñatik migrazio saldo positibo handiena Amerikarekin izan du (832 pertsona). Gainerako jatorrien proportzioa askoz apalagoa da Europarekin (246 pertsona), Afrikarekin (345 pertsona) eta Asiarekin (113 pertsona). Espainiarekiko saldoa, berriz, parekoa da (6 pertsona irabazi). Amerikarekin Oñatik duen saldo positiboa zerbitzuen sektorean lan egitera etorritako pertsonekin oso lotuta egon daiteke. Udalerrriaren zahartze indizeak, esaterako, norabide hori adierazten du, eta etorkizuneko zahartzeak joera hau indartzeko aukera guztiak ditu. Mugimendu honek, ordea, bizitegiari lotutako beharrak eta aukerak uztartzea eskatuko du (ikus 21. Grafikoa eta 12. Taula).

Laburbilduz, Oñatik biztanleak galtzen ditu Bizkaia eta Arabarekiko eta irabazi inguruko eskualdeekiko zein Amerika, Afrika eta Europarekiko. Lehenengoak etxebizitza eskuragarritasunari lotuta egon daitezken bitartean, bigarrenak enplegu aukerekin oso lotuta dagoen dinamika dela esan daiteke. Honek, ordea, erronka berriak eragiten ditu, bai bertako gazteak herrian laneratzearen inguruan, bai etorri berrientzat etxebizitza aukera eskuragarriak eskaintzearen inguruan. Bajen artean badira 571 kasu daturik gabekoak, beharbada datu horietan xeheago behatuz aurretik esandakoak berretsi edo berrikusi beharko liriateke (ikus 21. Grafikoa eta 12. Taula).

21. Grafikoa: Alta eta baje fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.).
Oñati, 2009-2024



12. Taula: Alta eta bajen fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.).
Oñati, 2009-2024

Eremua	Altak	Bajak	Saldoa
Debagoiena	612	595	17
Gipuzkoa	812	767	45
EAE	567	833	-266
Espainia	814	808	6
Europa	368	122	246
Amerika	997	165	832
Afrika	354	9	345
Asia	123	10	113
Ozeania	5	7	-2
Daturik ez	0	571	-571
Orotara	4.652	3.887	765

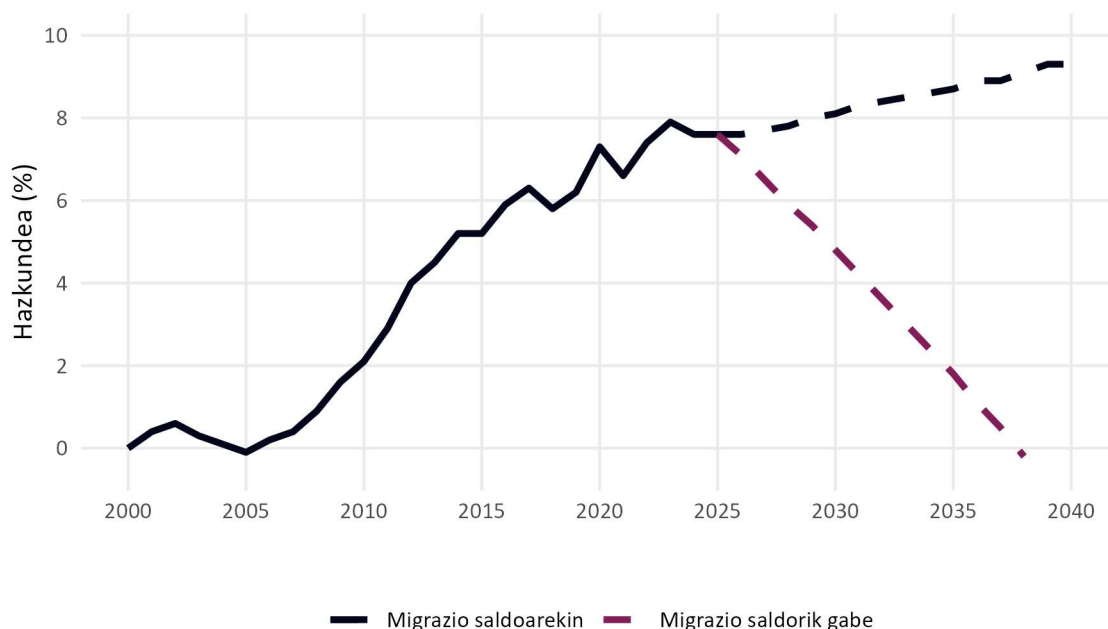
Iturria: Errolda.

2.3 Prospektiba

Oñatiko biztanle hazkundearen prospektiba ariketa bat egin da azken urteetako ugalkortasun-tasak, heriotza-tasak eta migrazio-saldoak aintzat hartuta. Esan gabe doa dinamika horiek testuinguruaren baitan oso aldakorak izan daitezkeela, migrazio-saldoa bereziki. Etxebizitza eskaintzak, esaterako, eragin zuzena du erakarpen horretan, eta, ondorioz, prospektibaren aurreikuspenetan eragin dezake.

Nolanahi ere, hurrengo 15 urteetan Oñatiko biztanleriaren %1,6ko hazkundera aurreikusten da eta 11.717 biztanle inguru izatera iritsiko litzateke. Hau da, udalerrriak gaur egun baino 190 bat biztanle gehiago izatera hel daiteke. Emaiza hau migrazio saldoari zor zaio, migrazioaren saldo positiborik gabe, Oñatik biztanleria galera larria jasango luke (ikus 22. Grafikoa eta 13. Taula).

**22. Grafikoa: Biztanleria hazkundearen prospektiba (%).
Oñati, 2000-2040**

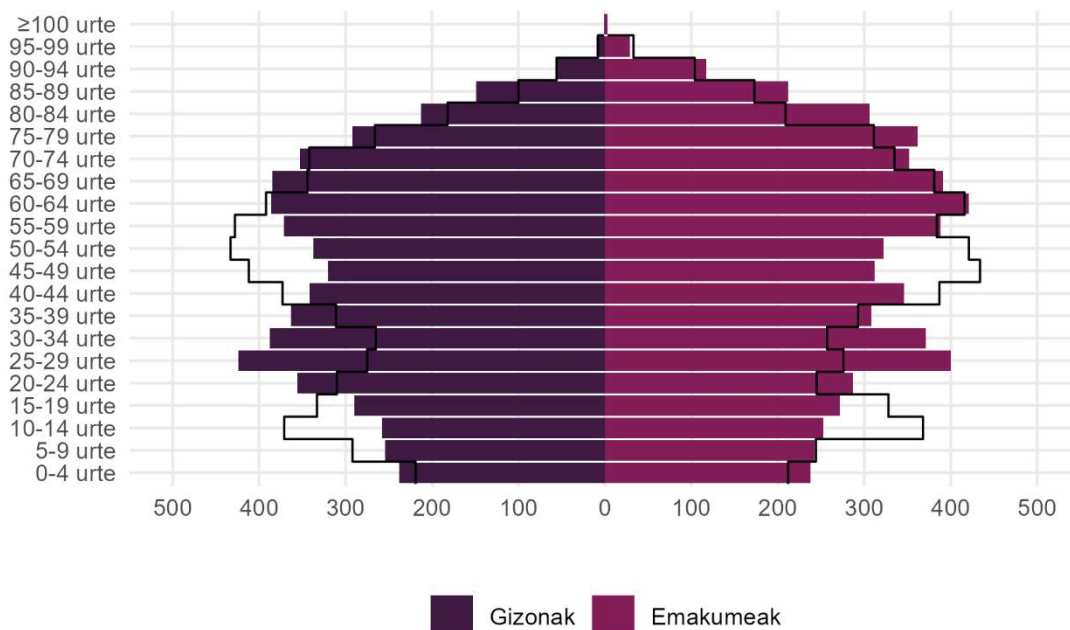


Iturria: Errola, Eustat eta INE. Ekoizpen propioa.

Prozesu horretan Oñatiko biztanleriaren adin egiturak hainbat aldaketa biziko ditu. Izan ere, oraingo joera mantenduz gero, sei adin taldeetatik hiru murriztu egingo dira, bai kopuruari zein pisu erlatiboari dagokionez, eta beste hiru hazi. Honela, 2040 inguruan 0-19 urte arteko taldeak 322 herritar gutxiago izango ditu eta bere ehunekoa (%17,5) 3,1 puntutan murriztuko da. Antzera gertatuko da 35-49 eta 50-64 urte arteko taldeetan, 219 eta 249 herritar gutxiago hurrenez hurren, eta 2,2 eta 2,5 puntuko galera. Aldiz, nabarmen haziko da 20-34 urte bitarteko pertsonen ehunekoa (%19,0): 598 pertsona gehiago eta pisu erlatiboan 4,9 puntu gora. 65 urtetik gorako taldea ere biztanleriaren %27,6a izatera iritsiko da (383 pertsona gehiago, 2,9 puntu gehiago) (ikus 22. Grafikoa, 23. Grafikoa, 24. Grafikoa, 25. Grafikoa eta 13. Taula).

Aurreikuspen honekin 15 urte barru ugaltzeko adinean dagoen pertsonen multzoak indarra hartuko du eta udalerriko biztanleriaren biziberritzea bermatzeko aurreikuspen ona da (ikus 22. Grafikoa, 23. Grafikoa, 24. Grafikoa, 25. Grafikoa eta 13. Taula).

**23. Grafikoa: Biztanleria prospektibaren piramide demografikoa (kop.).
Oñati, 2025-2040**



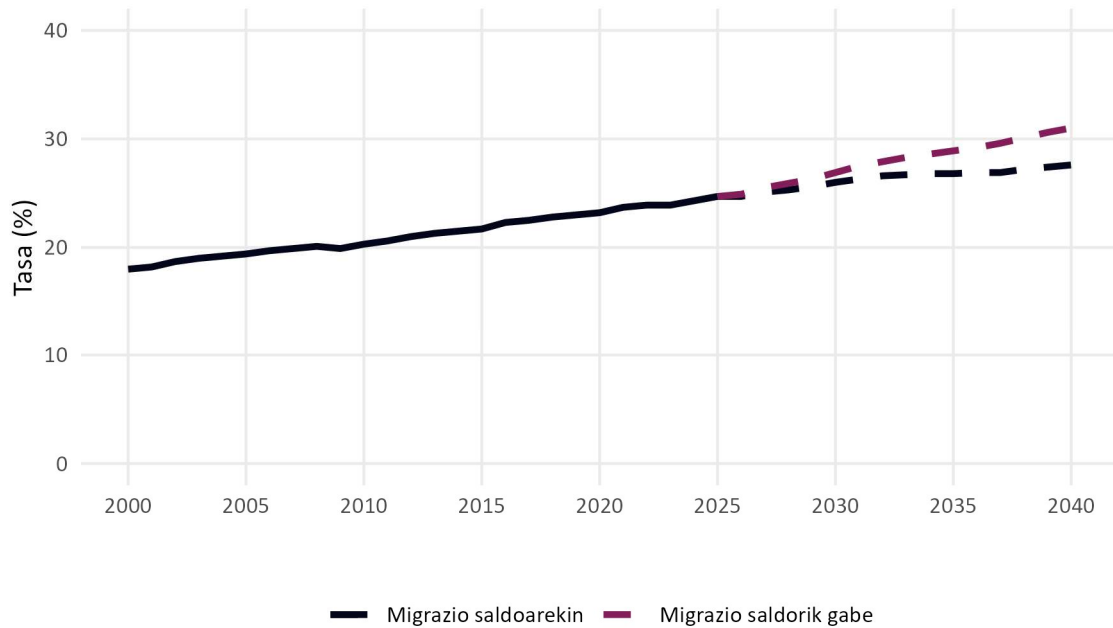
Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

**13. Taula: Biztanleriaren prospektiba adinaren arabera (kop.).
Oñati, 2025-2040**

Adina	2025	2030	2035	2040
0-19 urte	2.367	2.246	2.047	2.045
20-34 urte	1.628	1.861	2.136	2.226
35-49 urte	2.210	1.996	1.923	1.991
50-64 urte	2.474	2.472	2.418	2.225
65-79 urte	1.979	2.063	2.092	2.135
≥80 urte	869	946	1.031	1.095
Orotara	11.527	11.584	11.647	11.717

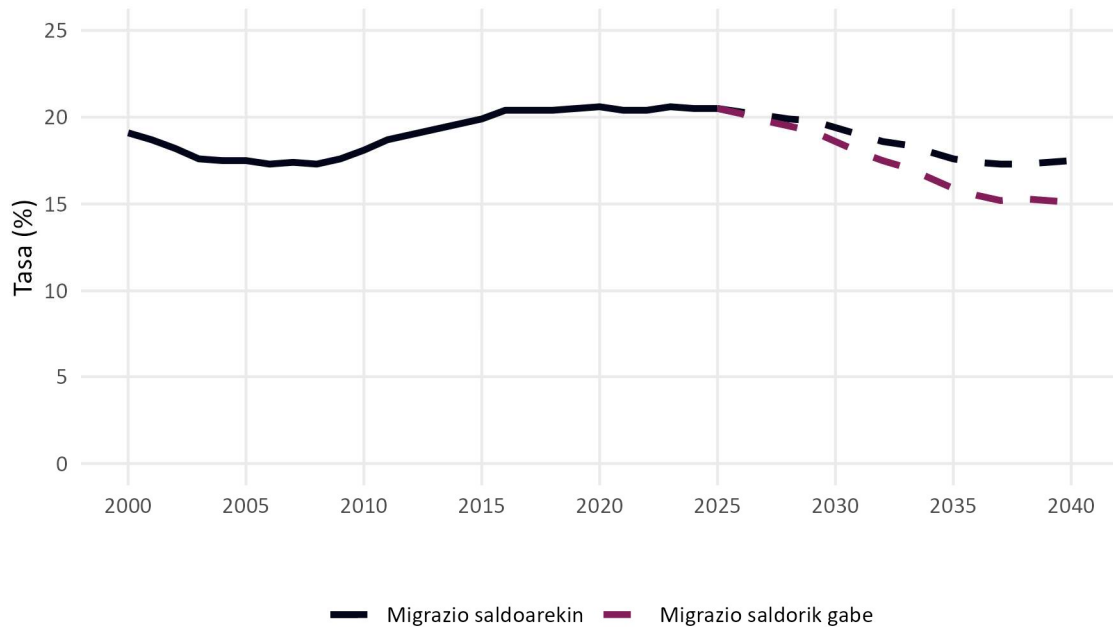
Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

**24. Grafikoa: Zahartze tasaren bilakaeraren prospektiba (%).
Oñati, 2000-2040**



Iturria: Errolda, Eustat eta INE. Ekoizpen propioa.

**25. Grafikoa: 0-19 urte bitarteko pertsonen tasaren bilakaeraren prospektiba (%).
Oñati, 2000-2040**



Iturria: Errolda, Eustat eta INE. Ekoizpen propioa.

3 Bizikidetz-unitateak

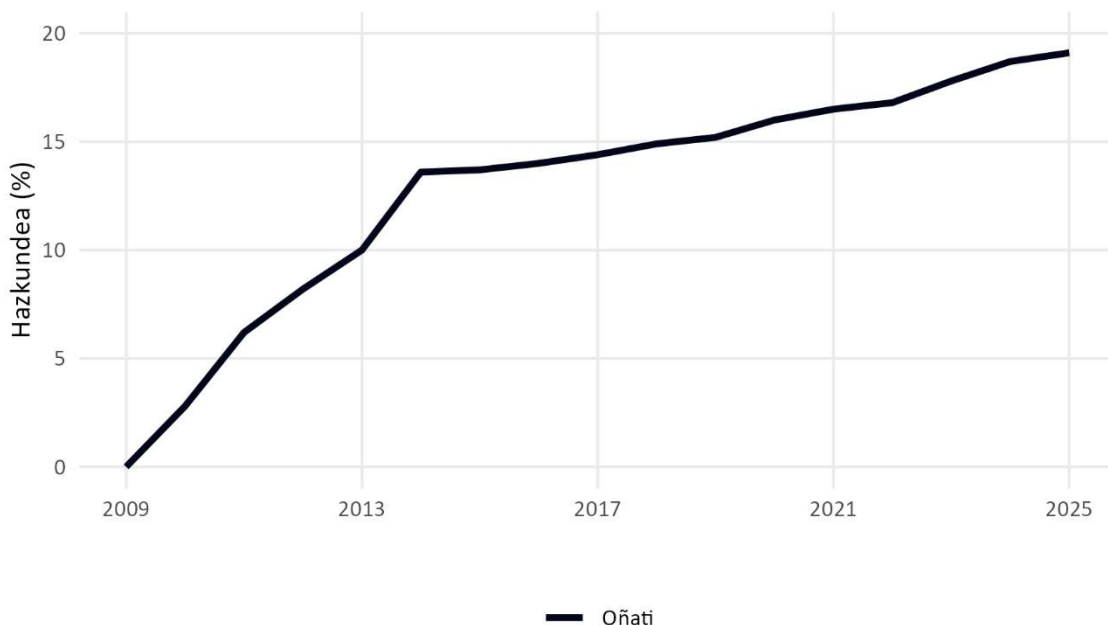
Egitura demografikoak bizikidetz-unitateetan du isla. Izan ere, etxebizitza parkeak dituen aukeren baitan biztanleria non eta nola antolatzen den ezaugarritzen dute. Atal honetan etxebizitzek duten erabilera (non, nor, zenbat, nolakoak) eta gazteen emantzipazio maila aztertzen da. 18-34 urte bitarteko gazteen egoera erresidentzialari arreta berezia jartzen zaio.

Izan ere, bizikidetz-unitateen tipologiak eta gazteen emantzipazio gaitasunak eragin zuzena dute udalerriko etxebizitza parkearen erabilera mailan, gaur egungoan eta etorkizunekoan.

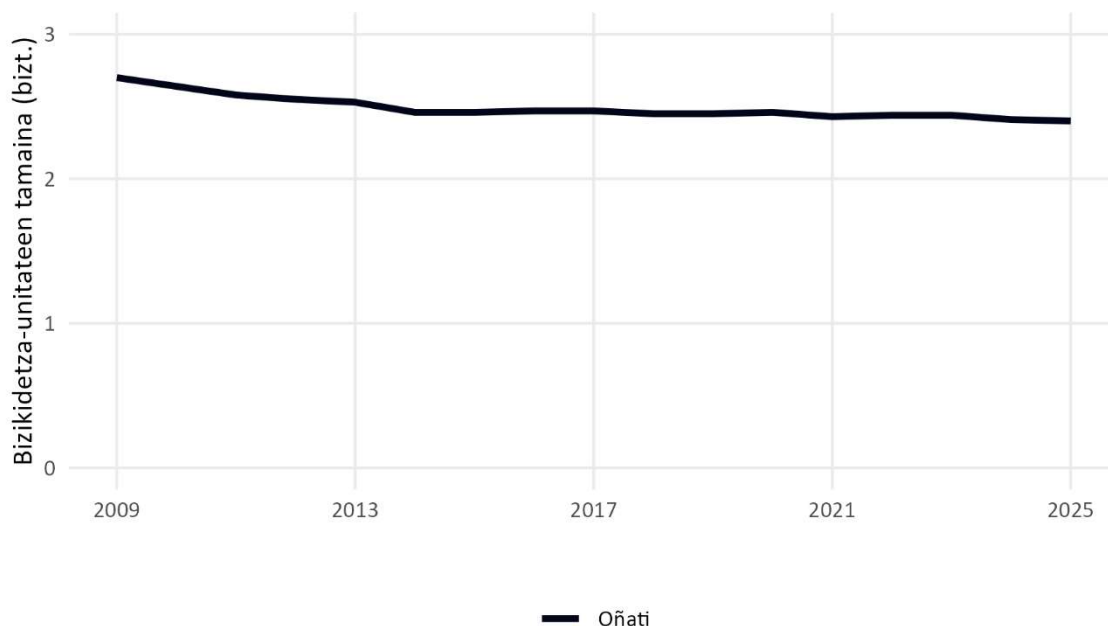
3.1 Aldagai nagusiak

Oñatiko bizikidetz-unitateen kopuruak gora egin du azken urteetan. 2009-2025 urteen artean bizikidetz-unitateak 4.030 izatetik 4.801 izatera igaro dira, %19,1eko hazkundea, alegia. Bi faktore nagusik eragin dute bizikidetz-unitateen igoera: biztanleriaren hazkundeak, batetik, eta bizikidetz-unitateen tamaina txikitzeak, bestetik. Izan ere, azken urteetan etxebizitza batean bizi den batez besteko pertsona kopurua txikituz joan da, 2009an 2,7 izatetik 2025ean 2,4 izatera iritsi arte. Hau da, gaur egun pertsona kopuru berdinentzat duela urte batzuk baino etxebizitza kopuru handiagoa behar da, eta, ondorioz, etxebizitza parkearen gaineko presioa gehiago handitu da (ikus 26. Grafikoa, 27. Grafikoa eta 14. Taula).

**26. Grafikoa Bizikidetz-unitateen hazkundea (%).
Oñati, 2009-2025**



27. Grafikoa Bizikidetzta-unitateen batez besteko tamainaren bilakaera (kop.) Oñati, 2009-2025



Iturria: Errolda.

14. Taula: Bizikidetzta-unitate kopuruaren eta batez besteko tamainaren bilakaera. Oñati, 2009-2025

Adierazlea	2009	2015	2020	2025
Bizikidetzta-unitateak (kop.)	4.030	4.584	4.673	4.801
Batez besteko tamaina (bikt.)	2,70	2,46	2,46	2,40

| 39

Iturria: Errolda.

Auzo bakoitzeko bizikidetzta-unitateen kopuruak biztanleriaren patroi espazial bera jarraitzen du: Herrigunea (4.274 bizikidetzta-unitate) da familien %89,0a biltzen duen entitatea eta gainerako eremuetan kopuruak arras txikiagoak dira, demografia azaltzean esan bezala. Herriguneari xeheago erreparatuz, Alde Zaharrean dago bizikidetzta unitate gehien (1.330 bizikidetzta-unitate) eta kopuru esanguratsuak dituzte Bidebarrietak (809 bizikidetzta-unitate) zein Olakuak (778 bizikidetzta-unitate) (ikus 28. Grafikoa, 29. Grafikoa, 15. Taula, 16. Taula, 3. Irudia eta 4. Irudia).

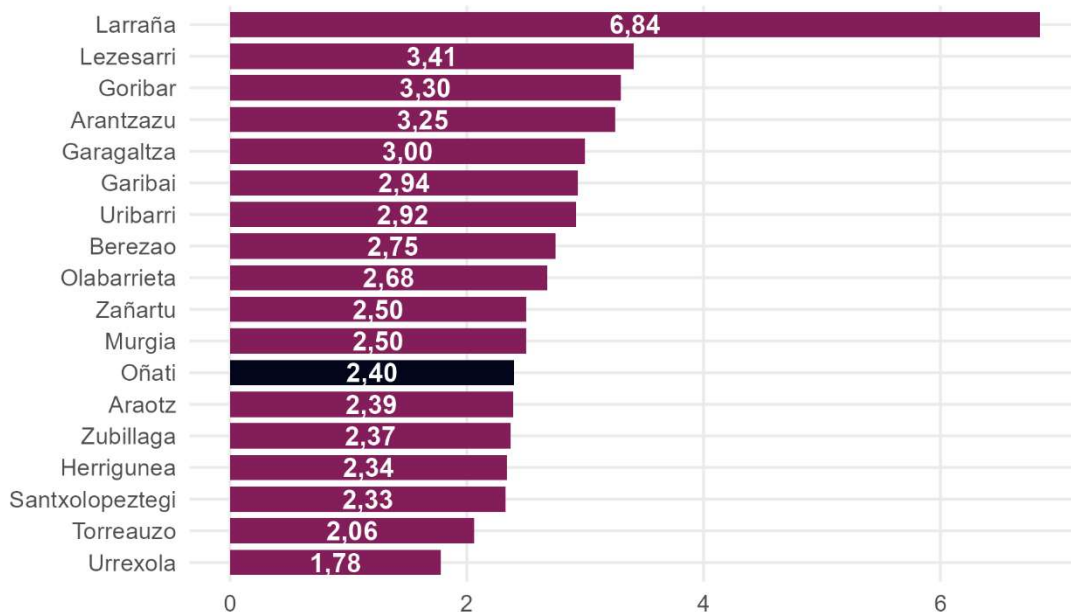
Bizikidetzta-unitateen tamainari dagokionez, Oñatin kide bakarrez (%34,0) eta bi kidez (%27,2) osatutako bizikidetzta-unitateak dira gehienago, bizikidetzta-unitate guztien ia bi heren. Hiru kidez (%15,7) edo lau kidez (%16,6) osatutako familiak ere portzentaje esanguratsu bat dira. Bost kide (%4,7) edo sei kide edo gehiago (%1,7) dituzten bizikidetzta-unitateen kopurua aintzat hartzekoa da bizitegiaren egoera aztertzean: 227 bizikidetzta-unitate eta 83 bizikidetzta-unitate, hurrenez hurren (ikus 28. Grafikoa, 29. Grafikoa, 15. Taula eta 16. Taula).

Entitatearen zein auzoaren arabera desberdintasunak antzeman daitezke bizikidetza-unitateen tamainan. Horiek horrela, landa-eremuko entitateetan bizikidetza-unitateen batez besteko tamaina handia izan ohi da: Larraña (6,84 biztanle etxebizitzako, Errefuxiatuen egoitza tarteko), Lezesarri (3,41 biztanle etxebizitzako), Goribar (3,30 biztanle etxebizitzako) edota Arantzazu (3,25 biztanle etxebizitzako) dira horren adibide. Herrigunean (2,34 biztanle etxebizitzako) zein bertatik gertu dauden entitateetan bizikidetza-unitateen batez besteko tamaina txikiagoa da. Nolanahi ere, Herrigunea osatzen duten auzoen artean ere bizikidetza-unitateen tamainan diferentziak antzeman daitezke (ikus 28. Grafikoa, 29. Grafikoa, 15. Taula eta 16. Taula).

**15. Taula: Bizikidetza-unitateak tamainaren arabera (kop.).
Oñati eta bere entitateak, 2025**

Eremua	1 kide	2 kide	3 kide	4 kide	5 kide	≥6 kide	Orotara
Arantzazu	7	4	2	3	3	1	20
Araotz	16	3	7	3	1	3	33
Berezaio	6	6	6	1	4	1	24
Garagaltza	12	7	3	9	3	1	35
Garibai	5	1	4	4	3	0	17
Goribar	2	2	1	2	2	1	10
Herrigunea	1.469	1.184	663	720	187	51	4.274
Larraña	6	7	9	3	1	5	31
Lezesarri	5	6	7	8	1	5	32
Murgia	11	9	6	5	0	3	34
Olabarrieta	34	20	14	16	8	7	99
Santxolopeztegi	6	6	3	1	1	1	18
Torrauzo	7	3	5	0	1	0	16
Uribarri	4	8	7	3	1	3	26
Urrexola	4	4	0	1	0	0	9
Zañartu	7	4	1	3	3	0	18
Zubillaga	32	34	17	13	8	1	105
Oñati	1.633	1.308	755	795	227	83	4.801

Iturria: Errolda.

**28. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen batez besteko tamaina (bizt.).
 Oñati eta bere entitateak, 2025**


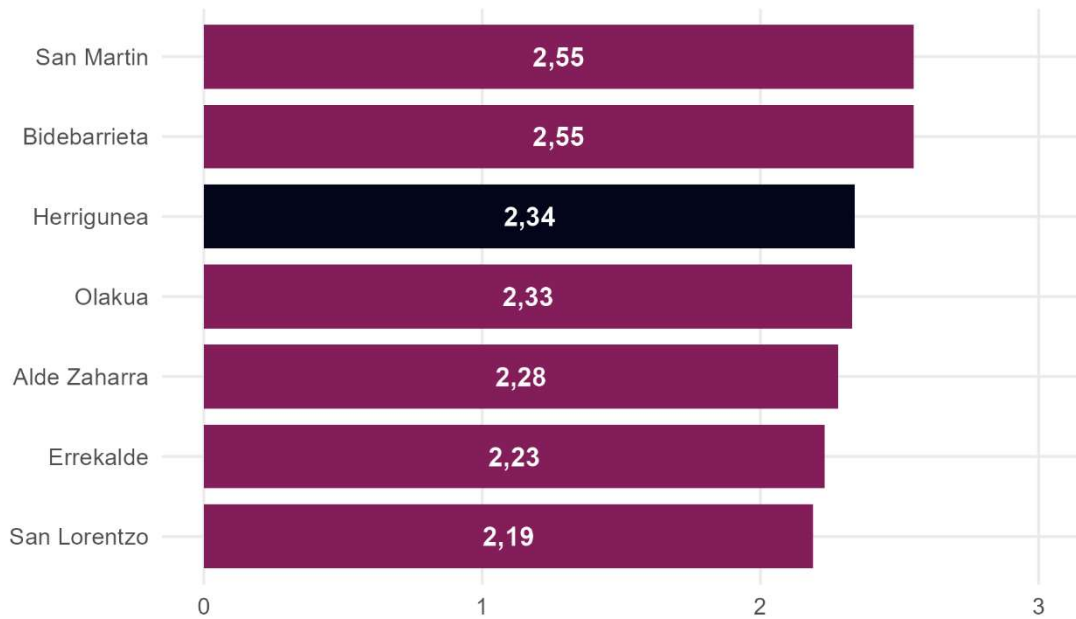
Iturria: Errola.

**16. Taula: Bizikidetza-unitateak tamainaren arabera (kop.).
 Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025**

Eremua	1 kide	2 kide	3 kide	4 kide	5 kide	≥6 kide	Orotara
Alde Zaharra	508	356	186	194	61	25	1.330
Bidebarrieta	231	204	133	193	43	5	809
Errekalde	177	154	91	61	19	6	508
Olakua	286	208	102	142	30	10	778
San Lorentzo	161	221	96	56	14	4	552
San Martin	106	41	55	74	20	1	297
Herrigunea	1.469	1.184	663	720	187	51	4.274

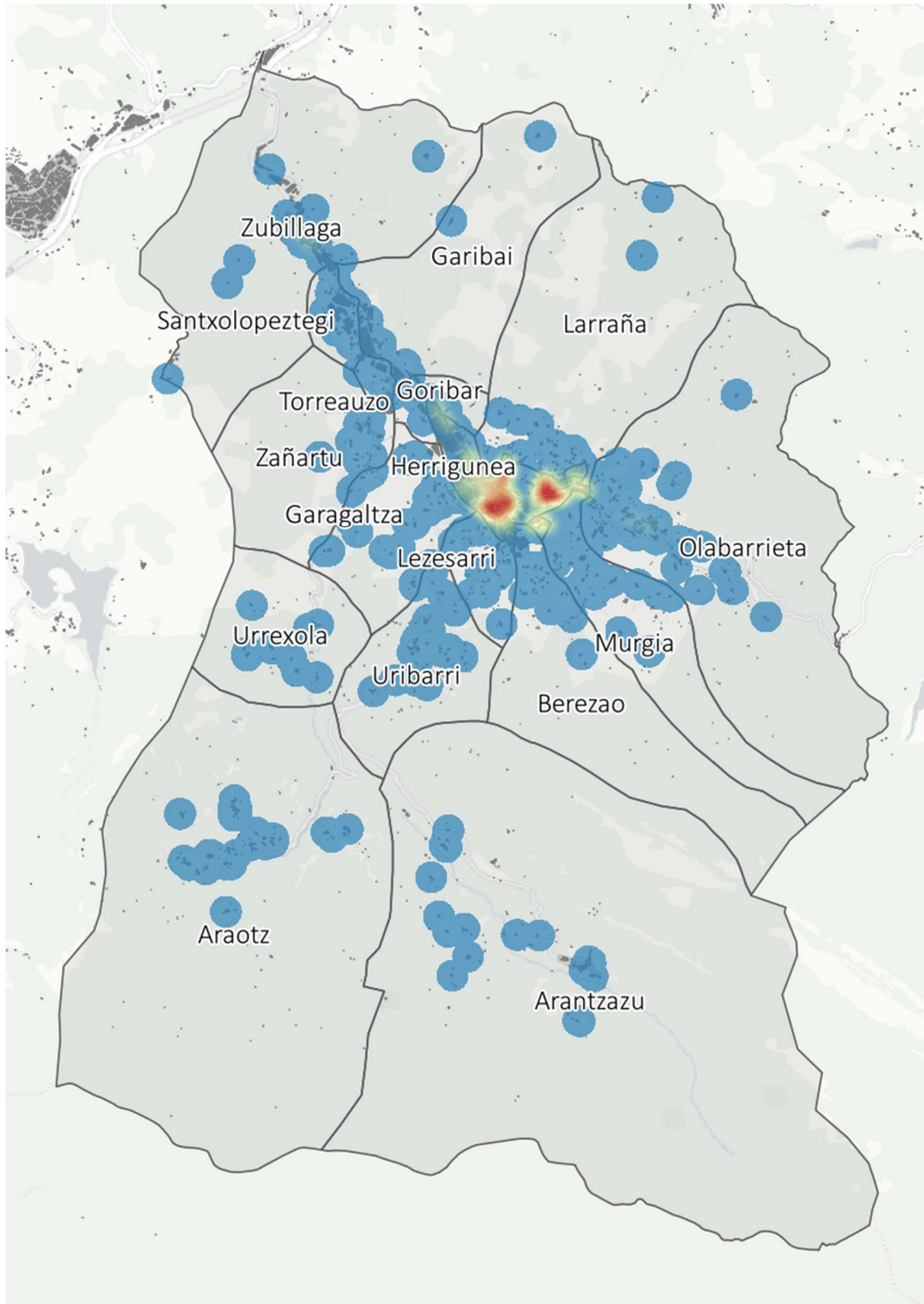
Iturria: Errola.

**29. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen batez besteko tamaina (bizt.).
Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025**



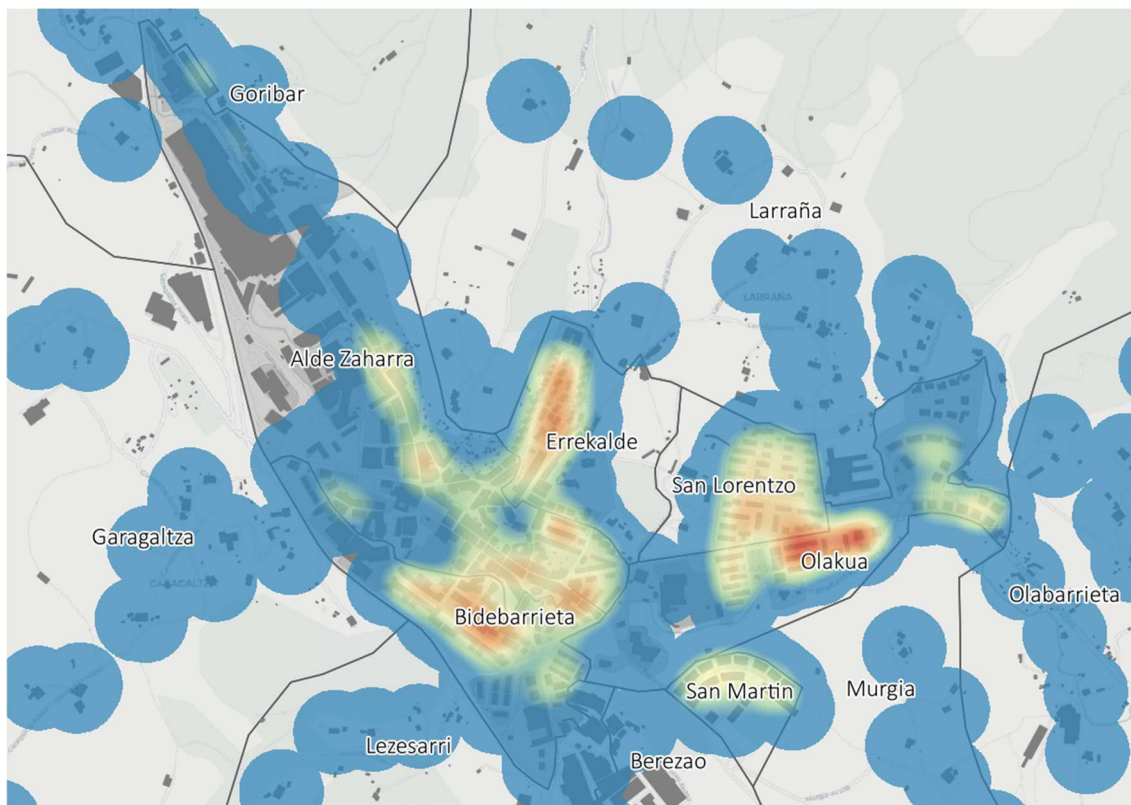
Iturria: Errolda.

**3. Irudia: Bizikidetza-unitateen bero mapa.
Oñati, 2025**



Iturria: Errola.

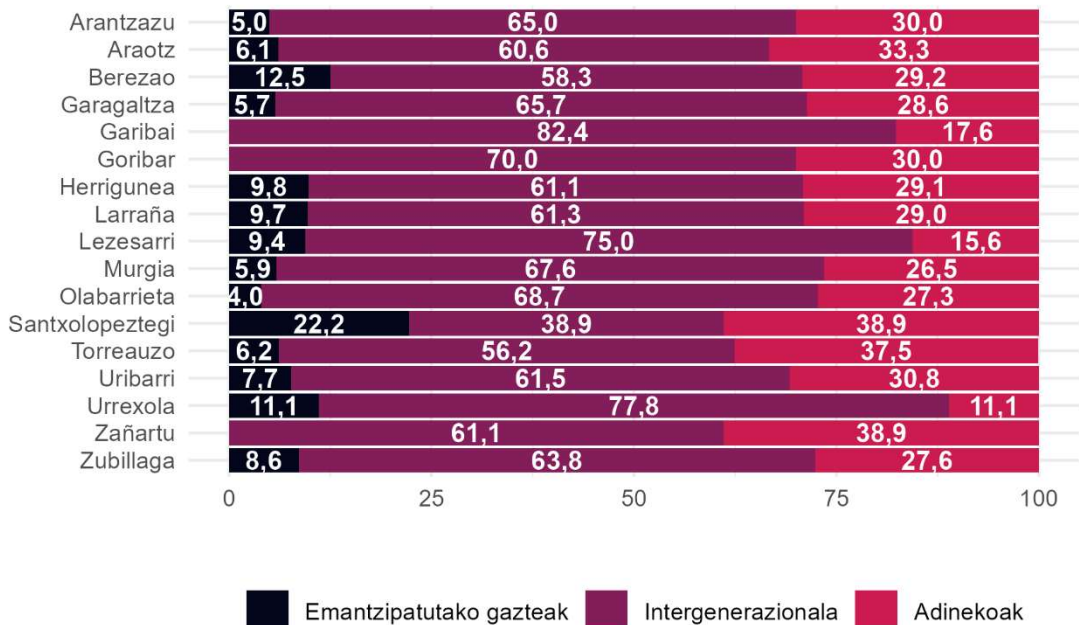
4. Irudia: Bizikidetzta-unitateen bero mapa. Oñatiko herrigunea, 2025



Iturria: Errolda.

Bizikidetzta unitateak adin eta jatorriaren arabera aztertuta zenbait aipamen egin daitezke. Adinari dagokionez, bizikidetzta-unitateen %61,5 (2.952 bizikidetzta-unitate) intergenerazionalak dira. Hau da, adin tarte desberdinetako pertsoez osatuta daude. Bestalde, %29,0 (1.393 bizikidetzta-unitate) adineko pertsoez bakarrik osatuta dago eta %9,4 (456 bizikidetzta-unitate) gutxienez 18-34 urte bitarteko gazte emantzipatu bat du bere baitan (3.2 atalean gazteen emantzipazio maila sakonago aztertzen da) (ikus 30. Grafikoa, 31. Grafikoa, 17. Taula eta 18. Taula).

Entitate gehienen bizikidetzta-unitateen tamaina kopuru txikiak zaila egiten du eremuen arteko alderaketa egitea balioak oso aldakorrak baitira. Nolanahi ere, joera bat antzeman daiteke: landa-eremuko entitateetan emantzipatutako gazteen bizikidetzta-unitateen tasa txikia da eta adineko pertsoez bakarrik osatutakoena handia. Herrigunean joera kontrakoa da, nahiz eta auzo bakoitzean desberdintasunak ikusi. San Martinen (%14,8) eta Alde Zaharrean (%13,0), esaterako, emantzipatutako gazteen bizikidetzta-unitateen presentzia handiagoa da. Aldiz, adineko pertsoez soilik osatutako bizikidetzta unitateen proportzioa nabarmena da San Lorentzon (%43,3), Errekalden (%39,4) eta Alde Zaharrean (%29,3) (ikus 30. Grafikoa, 31. Grafikoa, 17. Taula eta 18. Taula).

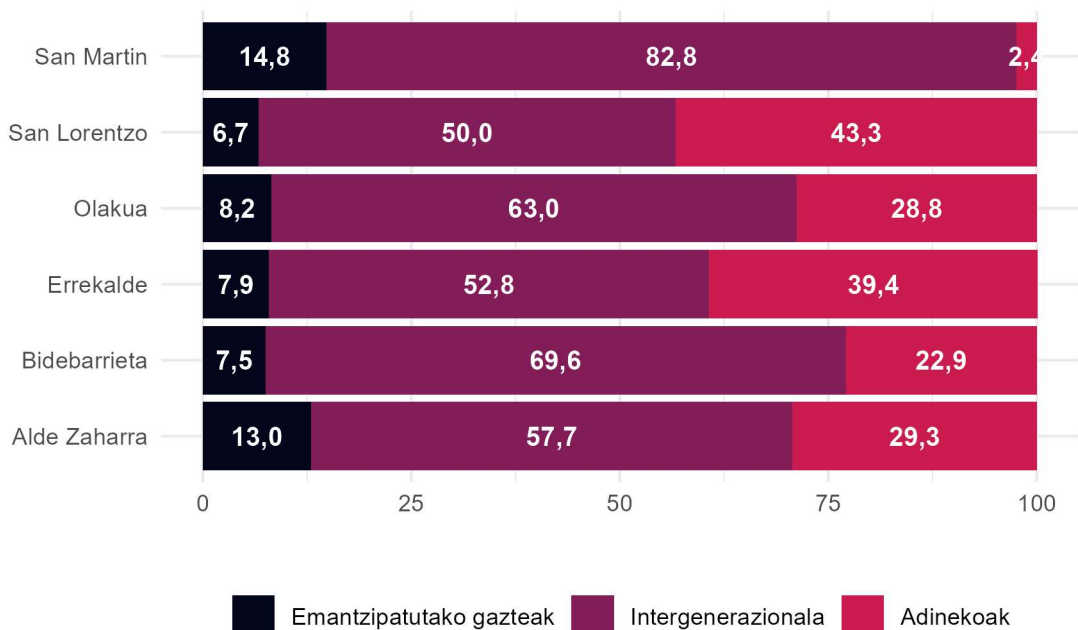
**30. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen tipologia adinaren arabera (%).
 Oñati eta bere entitateak, 2025**


Iturria: Errolda.

**17. Taula: Bizikidetza-unitateen tipologia adinaren arabera (kop.).
 Oñati eta bere entitateak, 2025**

Eremua	Emantzipatutako			Orotara
	gazteak	Intergenerazionala	Adinekoak	
Arantzazu	1	13	6	20
Araotz	2	20	11	33
Berezaio	3	14	7	24
Garagaltza	2	23	10	35
Garibai	0	14	3	17
Goribar	0	7	3	10
Herrigunea	419	2.610	1.245	4.274
Larraña	3	19	9	31
Lezesarri	3	24	5	32
Murgia	2	23	9	34
Olabarrieta	4	68	27	99
Santxolopeztegi	4	7	7	18
Torreauzo	1	9	6	16
Uribarri	2	16	8	26
Urrexola	1	7	1	9
Zañartu	0	11	7	18
Zubillaga	9	67	29	105
Oñati	456	2.952	1.393	4.801

Iturria: Errolda.

**31. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen tipologia adinaren arabera (%).
 Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025**


Iturria: Errolda.

**18. Taula: Bizikidetza-unitateen tipologia adinaren arabera (kop.).
 Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025**

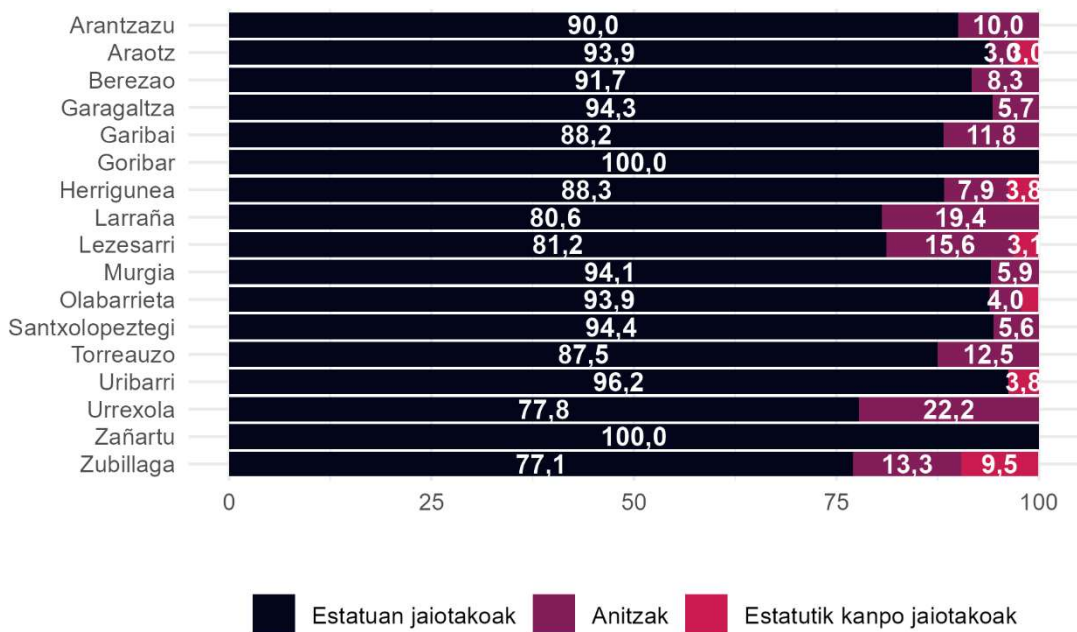
Eremua	Emantzipatutako gazteak	Intergenerazionala	Adinekoak	Orotara
Alde Zaharra	173	767	390	1.330
Bidebarrieta	61	563	185	809
Errekalde	40	268	200	508
Olakua	64	490	224	778
San Lorentzo	37	276	239	552
San Martin	44	246	7	297
Herrigunea	419	2.610	1.245	4.274

Iturria: Errolda.

Hein berean, bizikidetzaren unitateen %88,3a (4.239 bizikidetzaren unitate) estatuan jaiotako pertsonen osatuta dago soilik. Bizikidetzaren unitateen %8,0a (384 bizikidetzaren unitate), berriz, anitzak dira, hau da, estatuan zein estatutik kanpo jaiotako pertsonen osatuak dira. Azkenik, %3,7a (178 bizikidetzaren unitate) estatutik kanpo jaiotako pertsonen osatutako bizikidetzaren unitateak dira (ikus 32. Grafikoa, 33. Grafikoa, 19. Taula eta 20. Taula).

Entitateei dagokionez, Herrigunea eta gainerako entitate guztiak batera alderatuta, jatorriaren arabera bizikidetzaren unitateen tipologiaren portzentajeetan ez da diferentzia nabarmenik antzematen. Bizikidetzaren unitate kopuru txikia duten entitate batzuetan anitzak zein estatutik kanpo jaiotako pertsonen osatutako bizikidetzaren unitateen ehunekoak handiak diren arren, horien garrantzia erlatibizatu egin behar da. Herriguneko auzoei dagokionez, Alde Zaharren nabarmentzen dira, bereziki, anitzak diren edota estatutik kanpoko pertsonen bakarrik osatutako bizikidetzaren unitateak. San Martin eta San Lorentzo auzoetan, berriz, tipologia horretako bizikidetzaren unitateen presentzia ohikoa baino apalagoa da (ikus 32. Grafikoa, 33. Grafikoa, 19. Taula eta 20. Taula).

**32. Grafikoa: Bizikidetzaren unitateen tipologia jaiotzekuaren arabera (%).
Oñati eta bere entitateak, 2025**



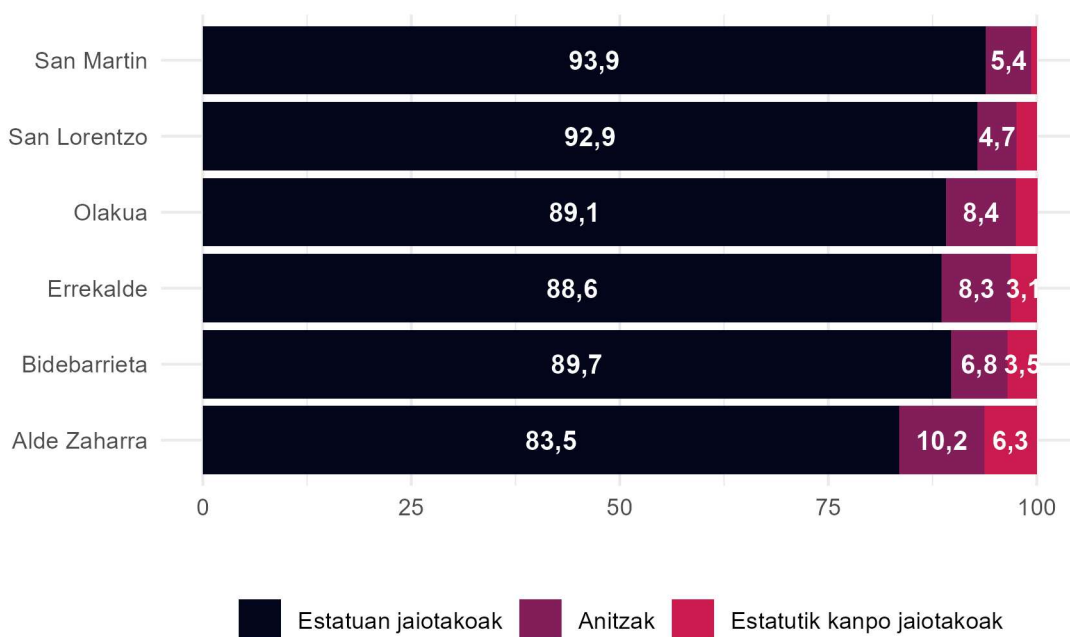
**19. Taula: Bizikidetzta-unitateen tipologia jaiolekuaren arabera (kop.).
 Oñati eta bere entitateak, 2025**

Eremua	Estatuan jaiotakoak	Anitzak	Estatutik kanpo jaiotakoak	Orotara
Arantzazu	18	2	0	20
Araotz	31	1	1	33
Berezaio	22	2	0	24
Garagaltza	33	2	0	35
Garibai	15	2	0	17
Goribar	10	0	0	10
Herrigunea	3.772	339	163	4.274
Larraña	25	6	0	31
Lezesarri	26	5	1	32
Murgia	32	2	0	34
Olabarrieta	93	4	2	99
Santxolopeztegi	17	1	0	18
Torreauzo	14	2	0	16
Uribarri	25	0	1	26
Urrexola	7	2	0	9
Zañartu	18	0	0	18
Zubillaga	81	14	10	105
Oñati	4.239	384	178	4.801

Iturria: Errolda.

**33. Grafikoa: Bizikidetzta-unitateen tipologia jaiolekuaren arabera (%).
 Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025**

| 48



Iturria: Errolda.

**20. Taula: Bizikidetz-unitateen tipologia jaiolekuaren arabera (kop.).
Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025**

Eremua	Estatuan jaiotakoak	Anitzak	Estatutik kanpo jaiotakoak	Orotara
Alde Zaharra	1.111	135	84	1.330
Bidebarrieta	726	55	28	809
Errekalde	450	42	16	508
Olakua	693	65	20	778
San Lorentzo	513	26	13	552
San Martin	279	16	2	297
Herrigunea	3.772	339	163	4.274

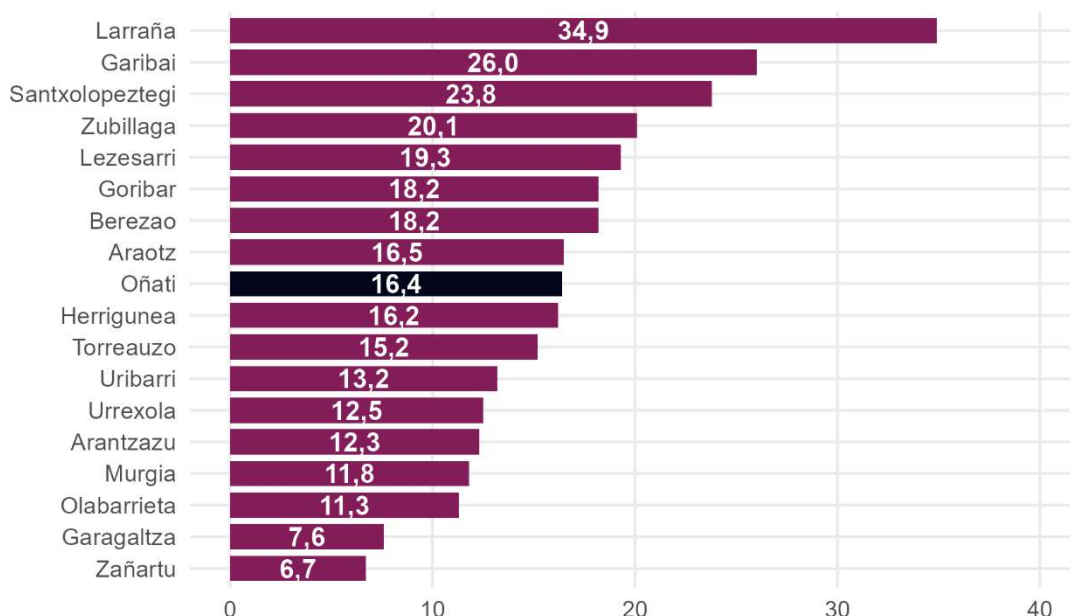
Iturria: Errolda.

3.2 Emantzipazio maila

Atal honetan 18-34 urte bitarteko biztanleriaren emantzipazio maila aztertuko da. Adin tarte honetako pertsonak zailtasun handia izan ohi dute etxebizitza eskuratzeko, eta, ondorioz, administratibotik datorren laguntzaren zatirik handienaren hartzaile izan ohi da. Oñatin 1.895 gazte bizi dira, biztanleria osoaren %16,4a. Adin tarte honetako pertsonak entitate bakoitzean duten pisu erlatiboaren arabera Larraña (%34,9, Errefuxiatuen egoitza tarteko), Garibai (%26,0) eta Santxolopeztegi (%23,8) dira proportzio handiena dutenak. Gazte proportzio txikiena, aldiz, Zañartuk (%6,7) eta Garagaltzak (%7,6) dute. Dena den, ehuneko horiek entitatearen tamainaren arabera ulertu behar dira (ikus 34. Grafikoa eta 21. Taula).

Herrigunean 1.620 gazte bizi dira, eta horietatik heren bat (%35,4, 574 pertsona) Alde Zaharrear. Dena den, Bidebarrieta (%19,0), Alde Zaharra (%19,0) eta San Lorentzo (%16,9) dira gazteen pisu erlatibo handiena duten auzoak, eta San Martin (%9,5), Olakua (%11,5) eta Errekalde (%14,9), berriz, apalena dutenak (ikus 35. Grafikoa eta 22. Taula).

34. Grafikoa: 18-34 urte bitarteko pertsonen pisu erlatiboa (%). Oñati eta bere entitateak, 2025



Iturria: Errola.

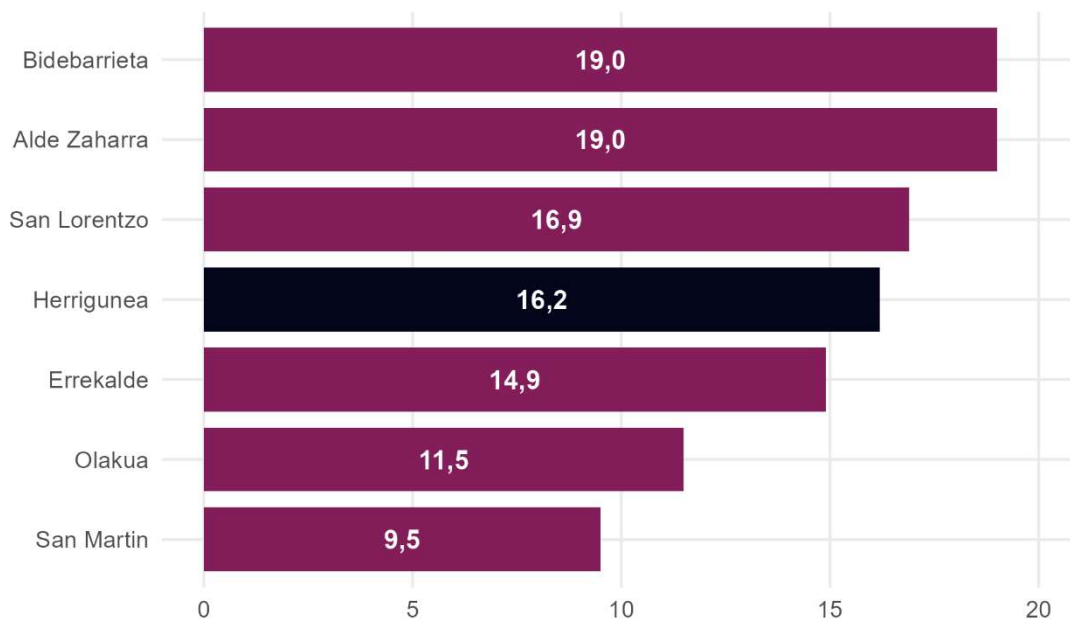
**21. Taula: 18-34 urte bitarteko gazteak emantzipazio egoeraren arabera (kop.).
 Oñati eta bere entitateak, 2025**

Auzoa	Emantzipatutako gazteak	Emantzipatu gabeko gaztea	Orotara
Arantzazu	1	7	8
Araotz	3	10	13
Berezaio	3	9	12
Garagaltza	3	5	8
Garibai	0	13	13
Goribar	0	6	6
Herrigunea	532	1.088	1.620
Larraña	4	70	74
Lezesarri	3	18	21
Murgia	3	7	10
Olabarrieta	4	26	30
Santxolopeztegi	6	4	10
Torreauzo	1	4	5
Uribarri	3	7	10
Urrexola	1	1	2
Zañartu	0	3	3
Zubillaga	12	38	50
Oñati	579	1.316	1.895

Iturria: Errolda.

**35. Grafikoa: 18-34 urte bitarteko pertsonen pisu erlatiboa (%).
 Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025**

| 51



Iturria: Errolda.

**22. Taula: 18-34 urte bitarteko gazteak emantzipazio egoeraren arabera (kop.).
 Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025**

Auzoa	Emantzipatutako gazteak	Emantzipatu gabeko gaztea	Orotara
Alde Zaharra	230	344	574
Bidebarrieta	81	311	392
Errekalde	49	120	169
Olakua	76	133	209
San Lorentzo	45	159	204
San Martin	51	21	72
Herrigunea	532	1.088	1.620

Iturria: Errolda.

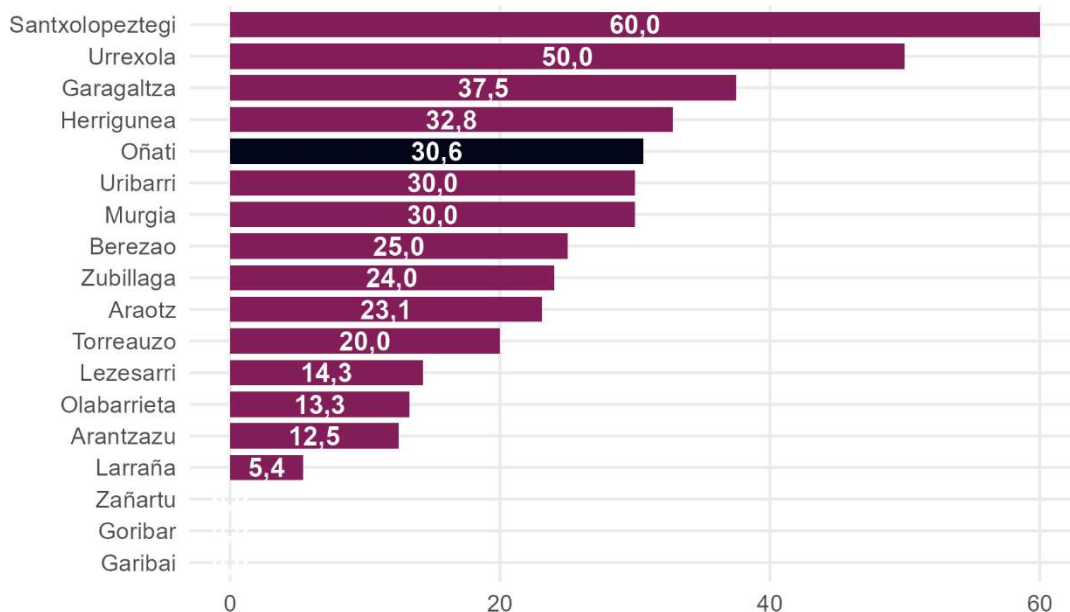
Emantzipatutako gazteen kopurua identifikatzeko azken erroldako datuen ustiapena egin da. 18-34 urte bitarteko gazte bat emantzipatuta dagoela esateko hipotesi bat baliatu da: bere bizikidetzaren berean ezin da bera baino hogeitaz urte gehiago dituen pertsonarik bizi. Baliteke baldintza honek gazte emantzipatuen unibertso osoa ez identifikatzea, familia egitura tradizionalari erantzuten baitio, baina eskuragarri dauden datu kuantitatiboetatik hurbilpen zehatzena egiteko modua da.

Horiek horrela Oñatin 18-34 urte bitarteko 579 gazte daude emantzipatuta, udalerriko adin tarte horretako pertsonen %30,6. Gazteen Euskal Behatokiaren arabera, EAEko 18-34 urte bitarteko pertsonen emantzipazio tasa %37,0 da. Gipuzkoan, berriz, %35,0 (Gazteen Euskal Behatokia, 2019). Hortaz, Oñatiko emantzipatutako gazteen ehunekoa bere herrialdekoaren eta autonomi erkidegokoaren ehunekoen azpitik dago (ikus 36. Grafikoa, 21. Taula eta 5. Irudia).

Nolanahi ere, entitate bakoitzean dauden emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen tasa oso aldakorra da. Santxolopeztegi nabarmentzen da (%60,0) eta Urrexolak ere proportzio aipagarria du (%50,0), baina kopuruan oso gutxi dira. Zañartu, Goribar eta Garibaik, aldiz, ez dute gazte emantzipaturik. Gainerako landa-eremuko entitateak ere proportzio apaletan dabilta. Hauen artean, Herriguneari arreta jarri behar zaio (532 gazte emantzipatu, %32,8). San Martinen emantzipatutako gazteen proportzioa (%70,8) oso altua da, Alde Zaharrean (%40,1) eta Olakuan (%36,4) ere batez bestekoaren gainetik dabilta. Beste muturrean daude Bidebarrieta (%20,7) eta San Lorentzo (%22,1). Edonola ere, Herrigunean bizi da Oñatin emantzipatutako gazteen hamarretik bederatzi, eta Alde Zaharrean hamarretik lau, hain zuzen (ikus 36. Grafikoa, 37. Grafikoa, 21. Taula, 22. Taula, 5. Irudia eta 6. Irudia).

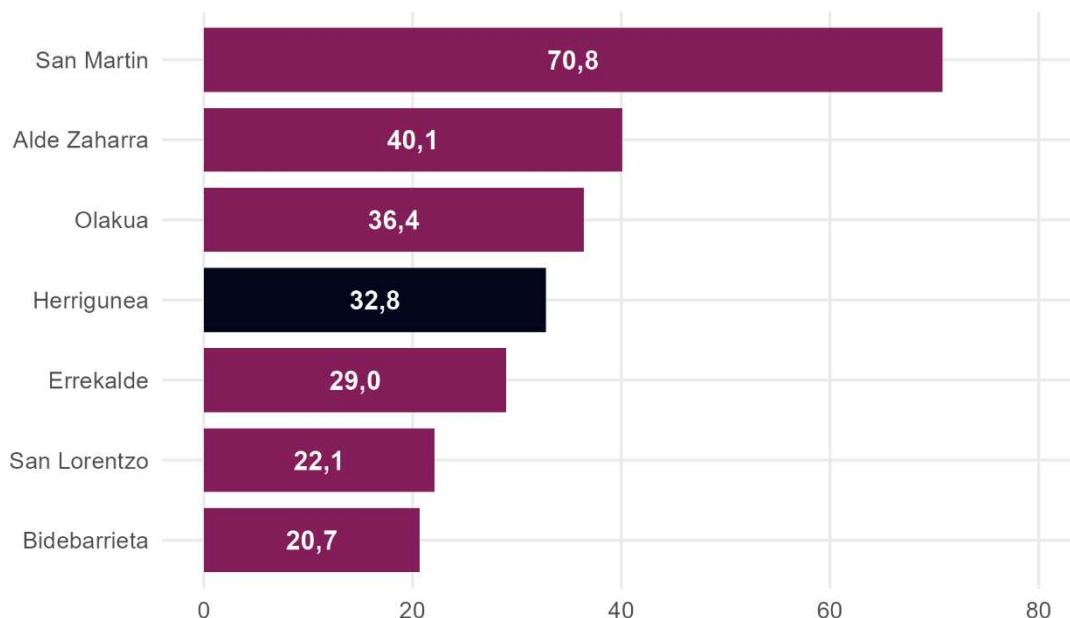
Kontzentrazio fenomeno honen atzean aldagai bat baino gehiago egon daiteke, baina badirudi Herrigunean dagoela emantzipatzeko bizitegi aukera handiena, Alde Zaharrean, bereziki. Honen atzean, ordea, aintzat hartzeko zantzuak daude. Batetik, herrigunean eta Alde Zaharrean egotea aukera handiena, baina azken kasu honetan etxebizitzarik zahartuenetan. Pentsatu beharko da ez dagoela aukera handirik honelako etxebizitzetatik harago. Bestalde, landa eremuko zenbait eremutan emantzipatuen presentzia nabarmena izateak eta besteetan ez, badirudi auzoz auzo aukera maila desberdinak egoteaz gain, badaudela eremu erakargarriagoak, esaterako, herrigunetik hurbilago daudelako.

**36. Grafikoa: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen tasa (%).
Oñati eta bere entitateak, 2025**



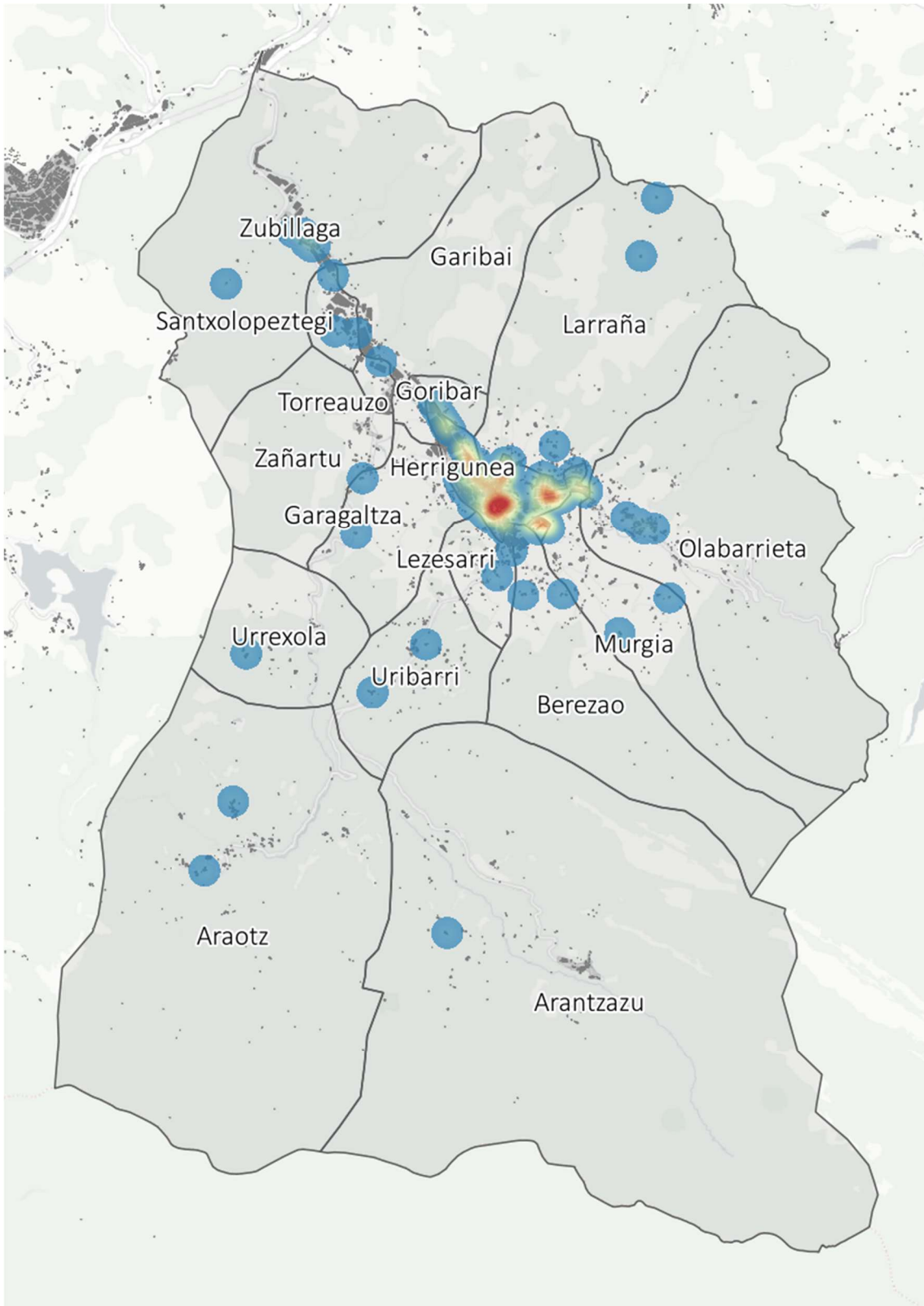
Iturria: Errolda.

**37. Grafikoa: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen tasa (%).
Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025**

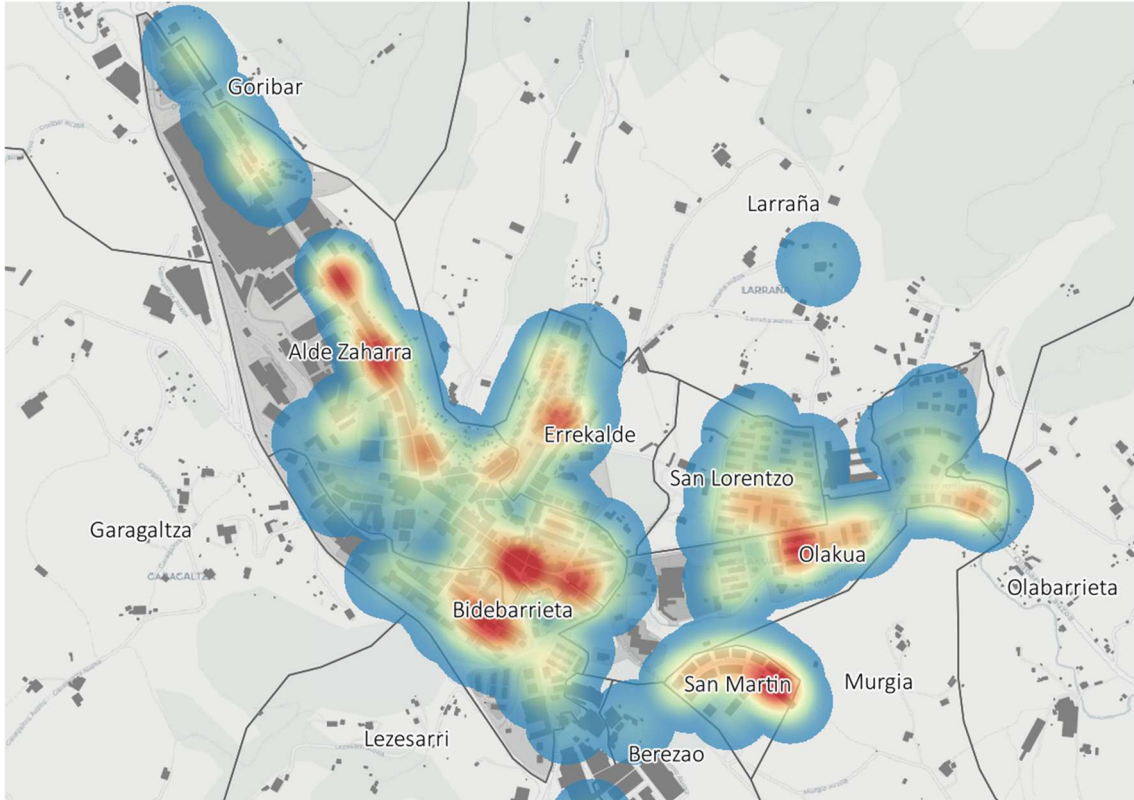


Iturria: Errolda.

**5. Irudia: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen bero mapa.
Oñati, 2025**



**6. Irudia: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen bero mapa.
Oñatiko herrigunea, 2025**



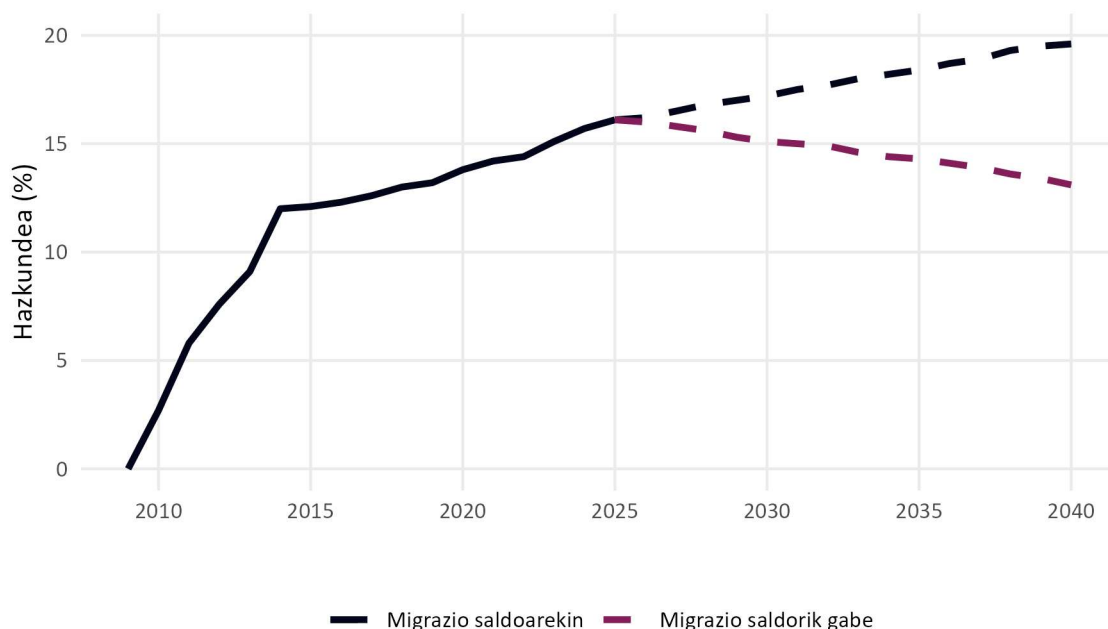
Iturria: Errolda.

3.3 Prospektiba

Biztanleriaren prospektiba oinarri hartuta bizikidetz-unitateen prospektiba egin da. Hurrengo 15 urteetan Oñatiko bizikidetz-unitateak %4,4 inguru haziko dira: 4.801 bizikidetz-unitate izatetik 5.012 bizikidetz-unitate izatera, 211 gehiago. Aldaketa horrek gaur egungo etxebizitza parkearen gaineko presioa handituko du (ikus 38. Grafikoa eta 23. Taula).

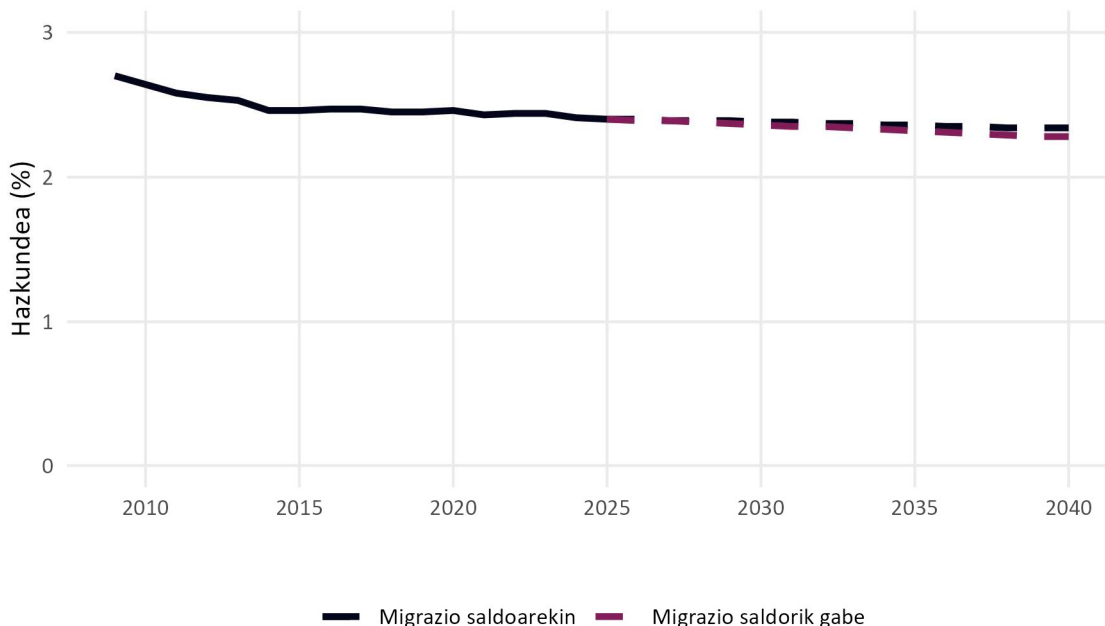
Bizikidetz-unitateen gorakadaren arrazoia bat baino gehiago izango dira: bizikidetz-unitateen batez besteko biztanle kopuruaren beherakada, batetik eta migrazio saldo positiboak eragindako biztanleria hazkundera, bestetik. Nabarmenezkoa da, zahartzearen eta konbidentzia mota berrien ondorioz bizikidetz-unitateen batez besteko biztanle kopurua gaur egun 2,40 izatetik 2,34 izatera jaitsiko dela. Hau da, gaur egun 1.000 biztanle bizitzeko 417 etxebizitza behar badira, 2040an 427 beharko lirateke; 10 gehiago (ikus 39. Grafikoa eta 23. Taula).

**38. Grafikoa Bizikidetz-unitateen prospektiba (%).
Oñati, 2009-2040**



Iturria: Errolda, Eustat eta INE. Ekoizpen propioa.

**39. Grafikoa Bizikidetzta-unitateen batez besteko tamainaren prospektiba (kop.)
Oñati, 2009-2040**



Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

**23. Taula: Bizikidetzta-unitateen prospektiba tamainaren eta urtearen arabera (kop.)
Oñati, 2025-2040**

Urtea	1 kide	2 kide	3 kide	4 kide	5 kide	≥6 kide	Orotara
2025	1.633	1.308	755	795	227	83	4.801
2030	1.667	1.353	761	779	223	83	4.866
2035	1.715	1.395	770	759	218	82	4.939
2040	1.771	1.430	770	743	215	83	5.012

Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

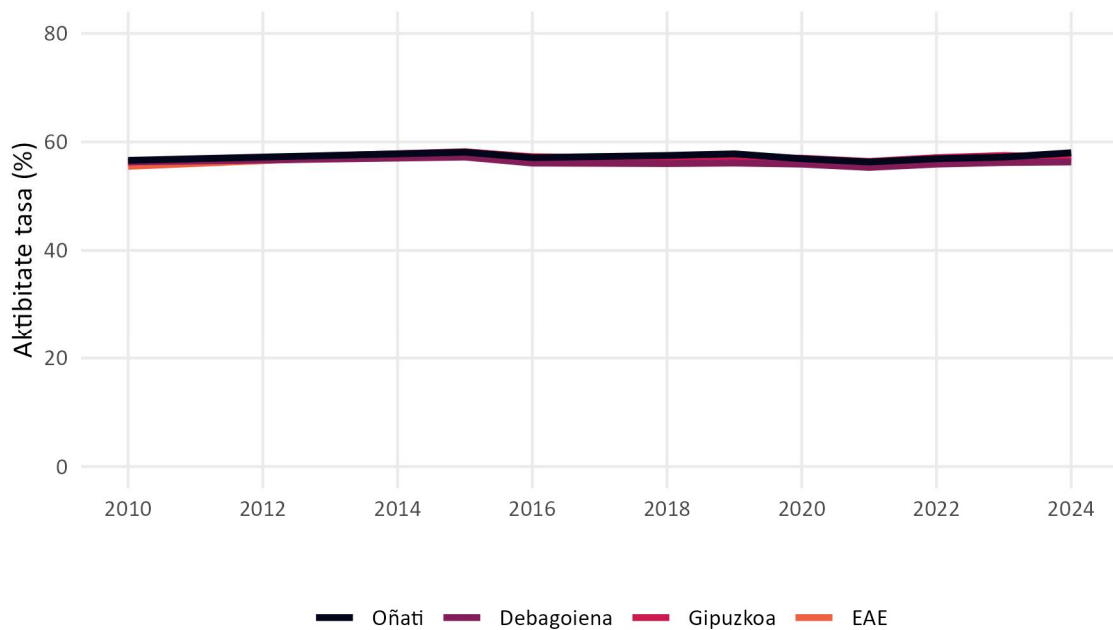
4 Ezaugarri sozioekonomikoak

Udalerriko biztanleriak dituen ezaugarri sozioekonomikoen azterketak etxebizitza parkearen erabilera eta eskuragarritasuna ulertzeko gakoak ematen ditu. Aktibitate tasak, langabezia tasak edota errenta mailak etxebizitzaren eskaeran eta hauen nolakotasunean eragin zuzena dute, bai eta biztanleriak udalerrian bertan edo eskualdean duen distribuzioan ere.

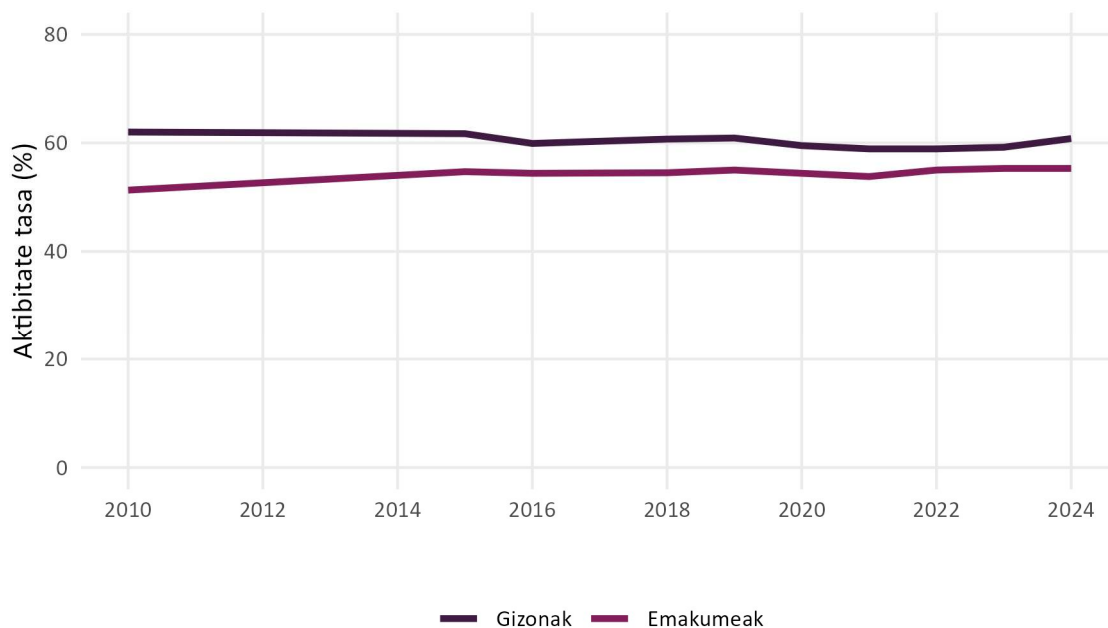
4.1 Aldagai nagusiak

Azken urteetan Oñatiko aktibitate-tasa, pixkanaka bada ere, handituz joan da. 2024ko datuen arabera udalerriko 16 urtetik gorako biztanleen %58,0 dago lanean edo lan bilaketa aktiboan. Ehuneko hau Debagoieneko (%56,3), Gipuzkoako (%57,2) eta EAeko (%56,5) tasaren pare ibili da 2010az geroztik. Udalerriko aktibitate-tasa sexuaren arabera aztertuta, ordea, desberdintasunak antzematen dira. Azpimarratu beharrekoa da desoreka hori modu positiboan murriztu dela azken urteetan. Emakumeen aktibitate-tasa 2010ean %51,3 izatetik 2022an %55,3 izatera igaro da, gizonen aktibitate-tasa baino 5,5 puntu txikiagoa, 2010ean, ordea, aldea 10,7 puntukoa zen (ikus 40. Grafikoa, 41. Grafikoa eta 24. Taula).

**40. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera (%).
Oñati eta bere testuingurua, 2010-2024**



**41. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%).
Oñati, 2010-2024**



Iturria: Eustat.

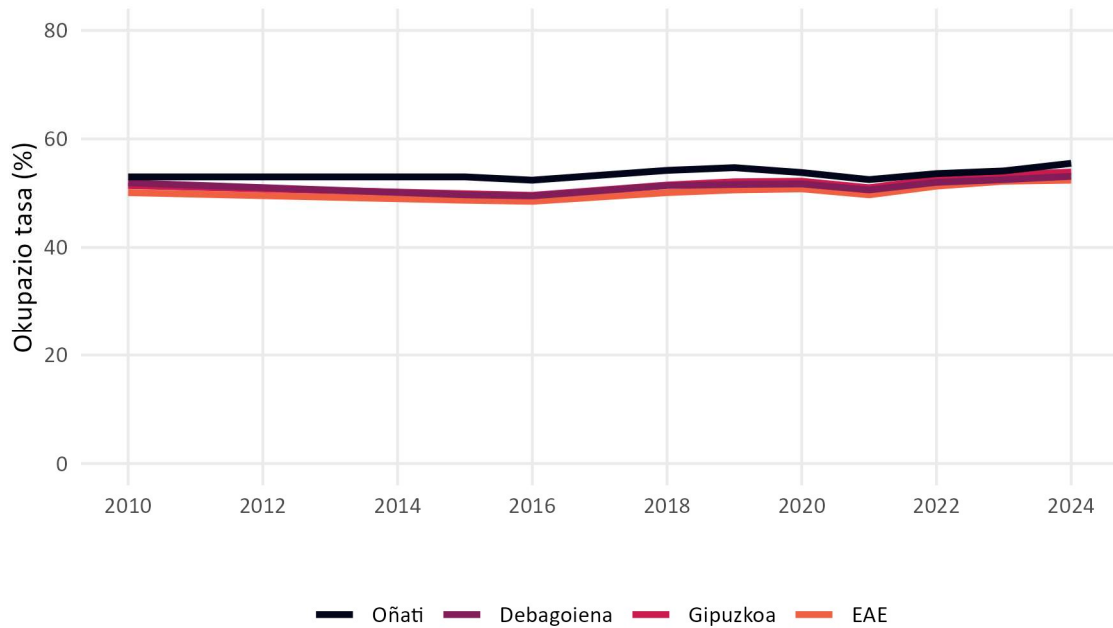
**24. Taula: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%).
Oñati, 2010-2024**

Sexua	2010	2016	2018	2020	2022	2024
Emakumeak	51,3	54,4	54,5	54,4	55,0	55,3
Gizonak	62,0	59,9	60,7	59,5	58,9	60,8
Orotara	56,6	57,1	57,5	56,9	56,9	58,0

Iturria: Eustat.

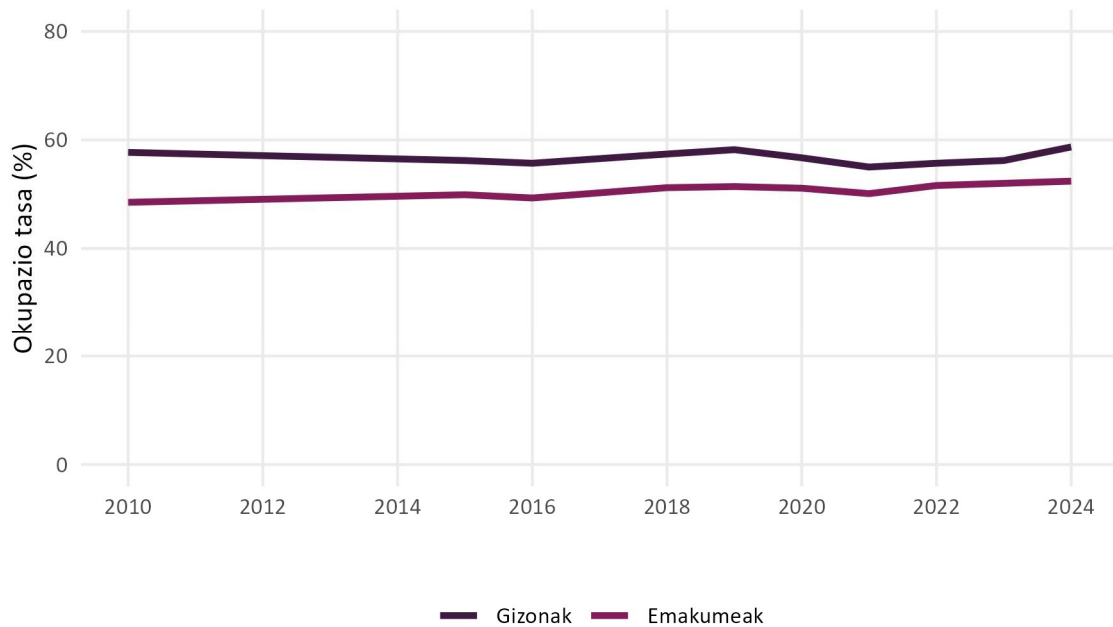
Modu berean, udalerriko okupazio-tasa (%55,5) Debagoienekoa (%53,1), Gipuzkoakoa (%53,9) eta EAEkoa baino (%52,4) zertxobait altuagoa da. Kasu honetan sexuen araberako desoreka, azken urteetan murriztu egin bada ere, nabarmen jarraitzen du: emakumeen okupazio-tasa (%52,4) gizonena baino 6,3 puntu apalagoa da (%58,7) (ikus 42. Grafikoa, 43. Grafikoa eta 25. Taula).

**42. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera (%).
Oñati eta bere testuingurua, 2010-2024**



Iturria: Eustat.

**43. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%).
Oñati, 2010-2024**



Iturria: Eustat.

**25. Taula: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%).
 Oñati, 2010-2024**

Sexua	2010	2016	2018	2020	2022	2024
Emakumeak	48,5	49,3	51,2	51,1	51,6	52,4
Gizonak	57,7	55,7	57,4	56,7	55,7	58,7
Orotara	53,0	52,4	54,2	53,8	53,6	55,5

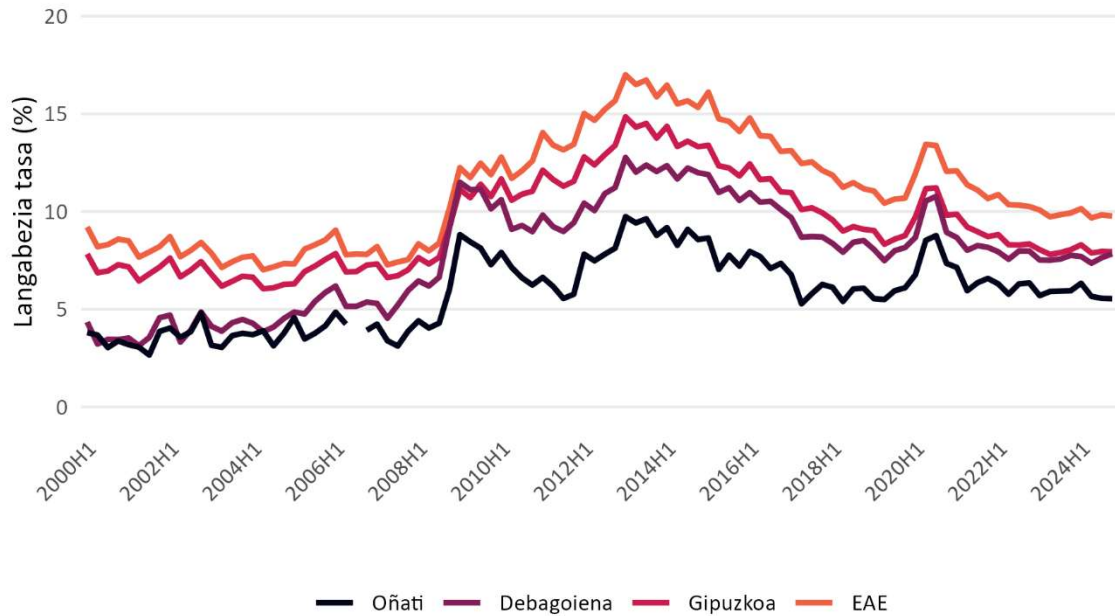
Iturria: Eustat.

Langabezia-tasaren bilakaerak, izan Eustaten zein Lanbideren datuak, joera berdina adierazten dute. 2008ko krisi sozioekonomikoak Oñatiko langabezia-tasan eragina izan zuen: urte horretatik aurrera udalerriko langabetuen proportzioak gora egin zuen. Lanbideren datuen arabera Oñatiko langabezia-tasa 2013an iritsi zen azken bi hamarkadetako balio handienara (%9,7). Hortik aurrera langabezia-tasak beherako joera hartu du eta azken datuen arabera %4,3an kokatzen da (ikus 44. Grafikoa, 45. Grafikoa eta 26. Taula).

Nolanahi ere, azpimarratu behar da krisi Oñatiko enpleguak erreferentziazko gainerako eremuek baino hobeto eutsi diola. Honela, bere langabezia maila gainerakoena baino apalagoa izan da, baita atzeraldi garaietan ere. Esan daiteke Oñatiko ehun ekonomikoak ez zuela enplegua desegin erreferentziazko eremuek egin zuten maila berean. Edonola ere, Oñatik oraindik ez du berreskuratu mende hasierako enplegu maila eta langabezia maila garai hartan baino handiagoa izaten ari da azken urteotan (ikus 44. Grafikoa, 45. Grafikoa eta 26. Taula).

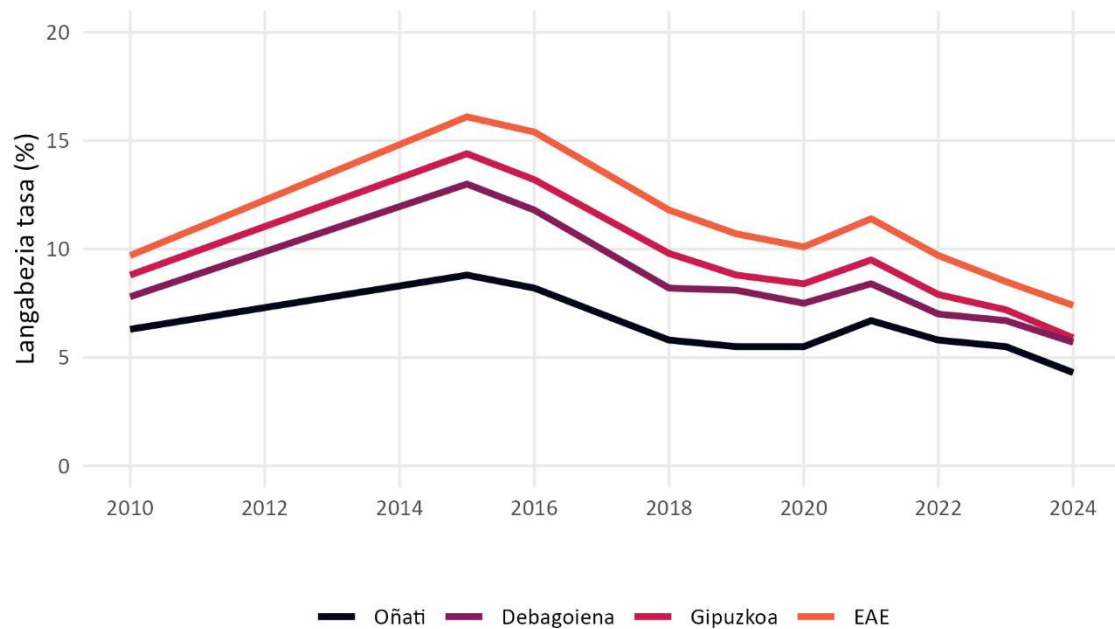
Eustaten azken datuen arabera (2024) emakumeen langabezia tasa (%5,2) gizonena (%3,5) baino 1,7 puntu altuagoa da. Dena den, merezi du datu horien bilakaeran arreta jartzeak, izan ere, krisi ekonomikoak gehien eragin zuen urteetan emakumeen langabezia-tasa gizonena baino apalagoa izan zen, inguruko eremu industrialetan bezala. Aldiz erreberazio garian hasita gaurdaino emakumeen langabezia gizonezkoen indizearen gaintik dago. 2016an izan zen diferentziarik handiena, 2,4 puntuko aldea. Bilakaera honen arrazoi nagusiak bi aldagaien uztartzean daude: 1) industriak Oñatiren egitura ekonomikoan duen pisua eta 2) mendebaldeko lan merkatuan (formazio ibilbideak barne) dagoen generoaren araberako segregazioa (ikus 46. Grafikoa eta 26. Taula).

**44. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%).
Oñati eta bere testuingurua, 2000-2024**

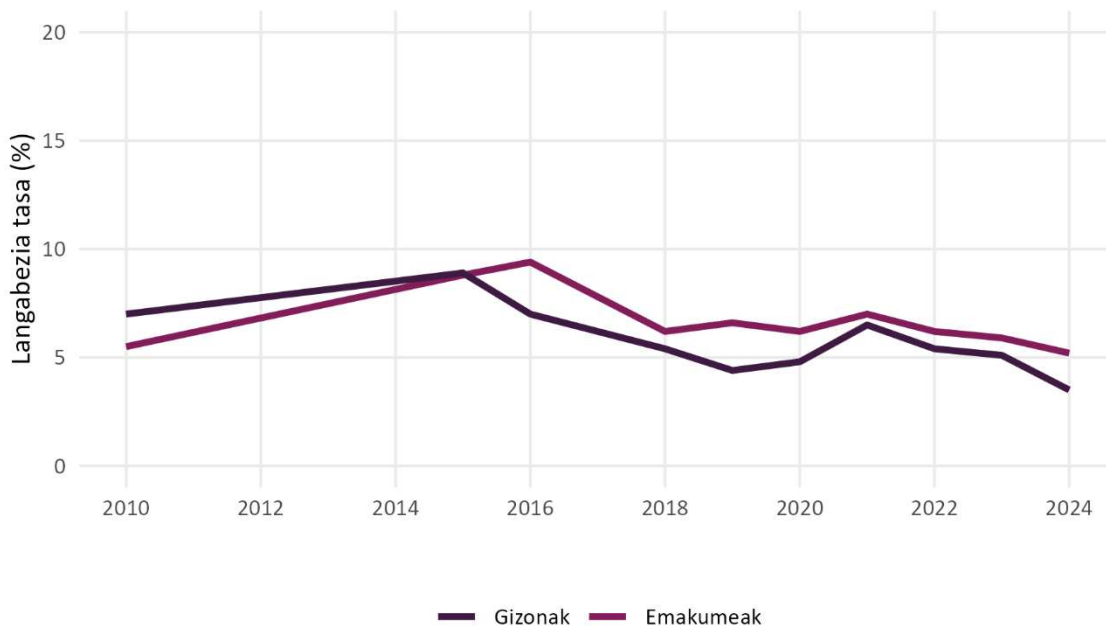


Iturria: Lanbide.

**45. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%).
Oñati eta bere testuingurua, 2010-2024**



Iturria: Eustat.

**46. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%).
 Oñati, 2010-2024**


Iturria: Eustat.

**26. Taula: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%).
 Oñati, 2010-2024**

Sexua	2010	2016	2018	2020	2022	2024
Emakumeak	5,5	9,4	6,2	6,2	6,2	5,2
Gizonak	7,0	7,0	5,4	4,8	5,4	3,5
Orotara	6,3	8,2	5,8	5,5	5,8	4,3

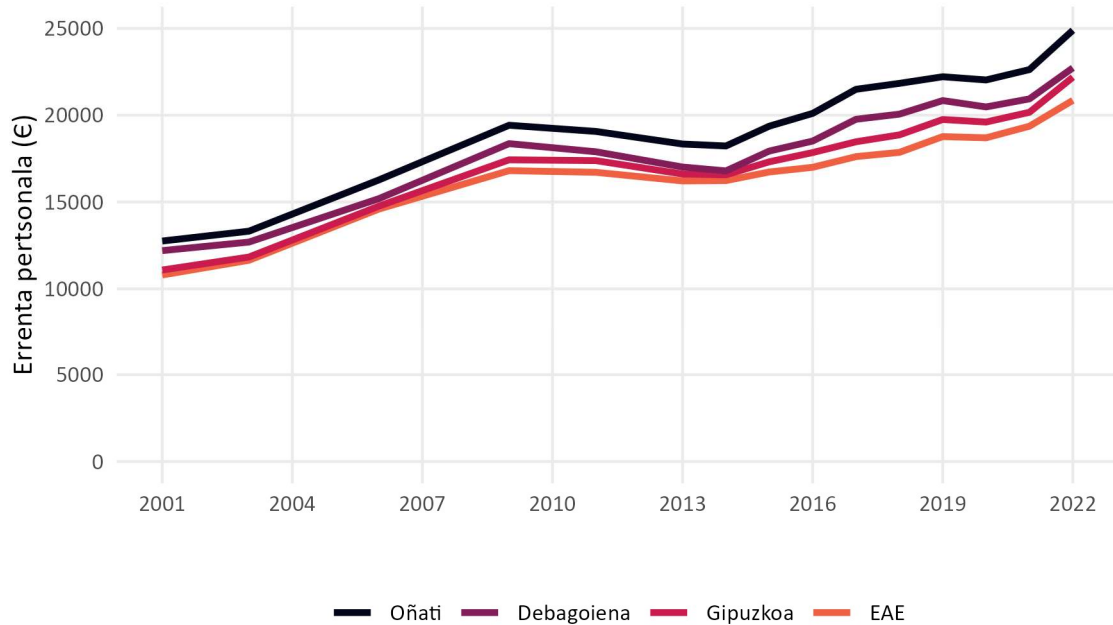
Iturria: Eustat.

Familia-errenta erabilgarriari dagokionez, Oñatiko familien errenta-mailak behera egin zuen 2008an lehertutako krisi ekonomikoaren ondoko urteetan. Azken urteetan, ordea, testuinguru positiboa izan da eta errenta-mailak gora egin du. 2022ko datuen arabera Oñatiko familia-errenta erabilgarriaren batez bestekoa 49.000€ da. Gainera, aipagarria da aztertutako aldi osoan Oñatiko familia-errenta erabilgarria erreferentziatzko eremuen gainetik ibili bada, 2014az geroztik aldea gero eta handiagoa izan dela. Azken datuen arabera Oñatiko familia-errenta erabilgarria Debagoienekoa (44.789€), Gipuzkoa (44.668€) eta EAeko (41.897€) baino 4.000-7.000€ handiagoa da (ikus 47. Grafikoa).

Familiako hartzaileen artean generoaren arabera dagoen diferentzia hazi egin da aztertutako epean. Oñatin familia-errentaren hartzaile nagusia emakumea denean batez besteko familia-errenta erabilgarria 42.913€ da, gizona denean (52.978€) %19,0 txikiagoa. Arestian aipatutako moduan, egungo biztanleria aktiboaren ezaugarri nabarmena da laneratzeko formazio prozesuen baitan generoaren araberako segregazio joera indartsua egon dela 80ko hamarkadan ekonomiaren birmoldaketari ekin zitzaionetik (gizonak industriara eta emakumeak zerbitzuetara), horrek berorrek, ordea, eraginkortasun ekonomikoaren araberako banaketa eragiten du biztanleria aktiboan eta ondorioz, feminizatutako sektoreetan dago batez beste diru-sarrera

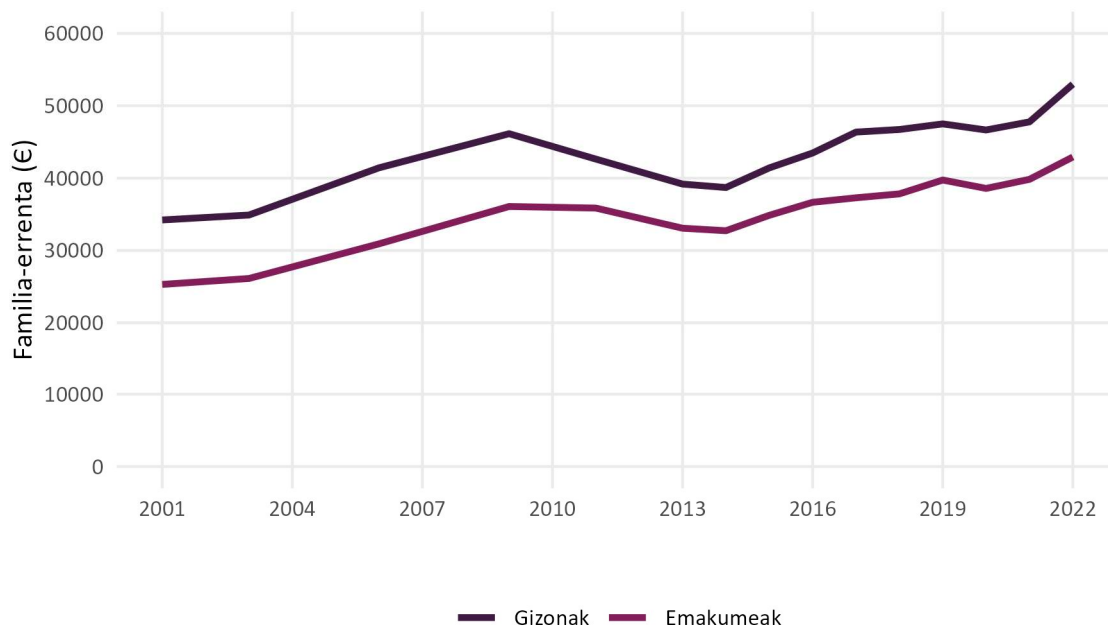
mailarik apalena eta maskulinizatueta diru-sarrera mailarik handiena. Lan merkatuaren egiturazko ezaugarria da. Azken urteetan joera aldatzeko hamaika ekimen abian jarri bada ere, gaur egun oraindik euskal egitura ekonomikoak generoaren araberako segregazio joera argia du eta errenta mailan eragin argia du, Oñatin ere bai (ikus 48. Grafikoa eta 27. Taula).

**47. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera (€).
Oñati eta bere testuingurua, 2001-2022**



Iturria: Eustat.

48. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€). Oñati, 2001-2022



Iturria: Eustat.

27. Taula: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€). Oñati, 2001-2022

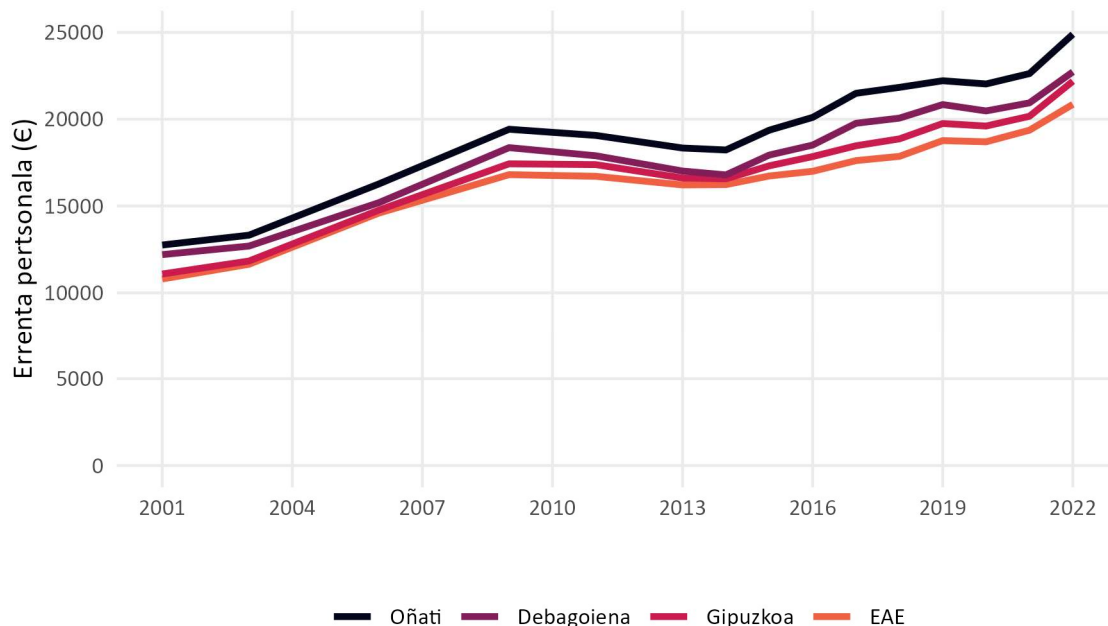
Sexua	2001	2006	2009	2014	2018	2022
Emakumeak	25.305	30.915	36.073	32.726	37.818	42.913
Gizonak	34.215	41.421	46.133	38.698	46.715	52.978
Orotara	31.759	38.192	42.761	36.546	43.427	49.000

| 65

Iturria: Eustat.

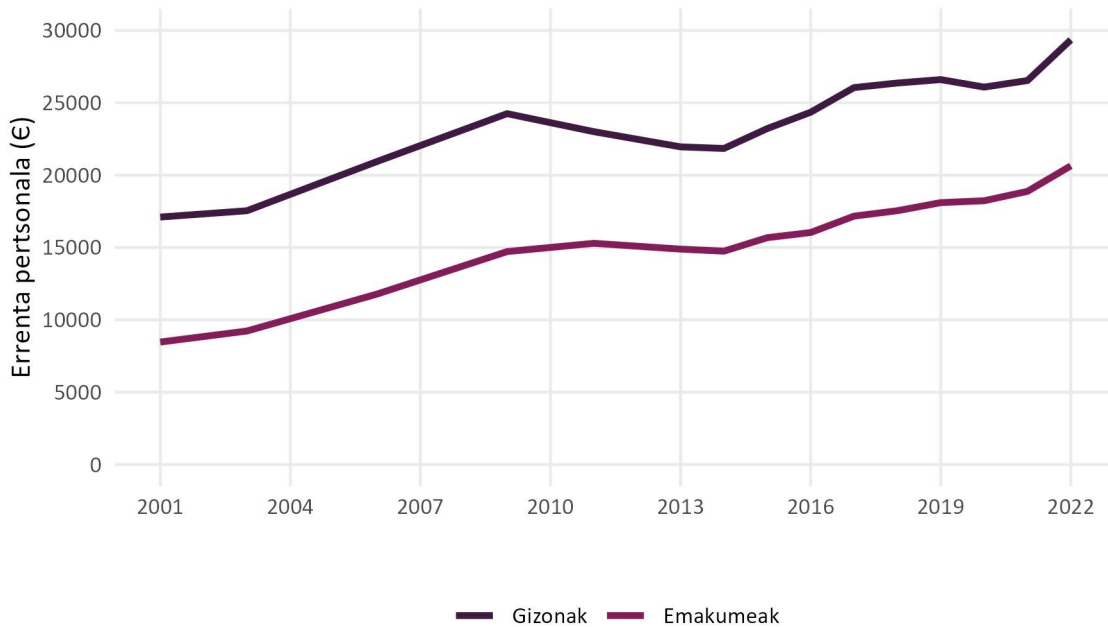
Errenta pertsonal erabilgarriaren batez bestekoak familia-errenta erabilgarriaren joera bera adierazten du. Oñatiko errenta pertsonalaren batez bestekoa (24.890€), Debagoiena (22.725€), Gipuzkoa (22.187€) eta EAEkoa (20.855€) baino handiagoa da. Halaber, errenta pertsonal erabilgarrian ere sexuaren arabera desoreka argia antzematen da: Ordiziako emakumeen errenta pertsonal erabilgarria (20.638€) gizonena baino %29,7 apalagoa da (29.348€). Egitura sozioekonomikoak errenta mailan eragiten duen genero desoreka argia da (ikus 49. Grafikoa, 50. Grafikoa eta 28. Taula).

**49. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera (€).
Oñati eta bere testuingurua, 2001-2022**



Iturria: Eustat.

**50. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€).
Oñati, 2001-2022**



Iturria: Eustat.

**28. Taula: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€).
Oñati, 2001-2022**

Sexua	2001	2006	2009	2014	2018	2022
Emakumeak	8.463	11.779	14.714	14.744	17.539	20.638
Gizonak	17.100	20.939	24.244	21.841	26.361	29.348
Orotara	12.755	16.276	19.421	18.228	21.833	24.890

Iturria: Eustat.

Datuon argitan Oñatiko ingurumari ekonomikoa positiboa da eta horrek berorrek bizitegiko gastuei aurre egiteko gaitasuna beste hainbat eskualdetan baino maila hobean jartzen du. Beraz, herritarrek etxebizitza eskuratzea salgai jartzen diren unitateen ezaugarriei lotuta dago (kokapena, dimentsioak, azpiegiturak, prezioa...) gehien bat.

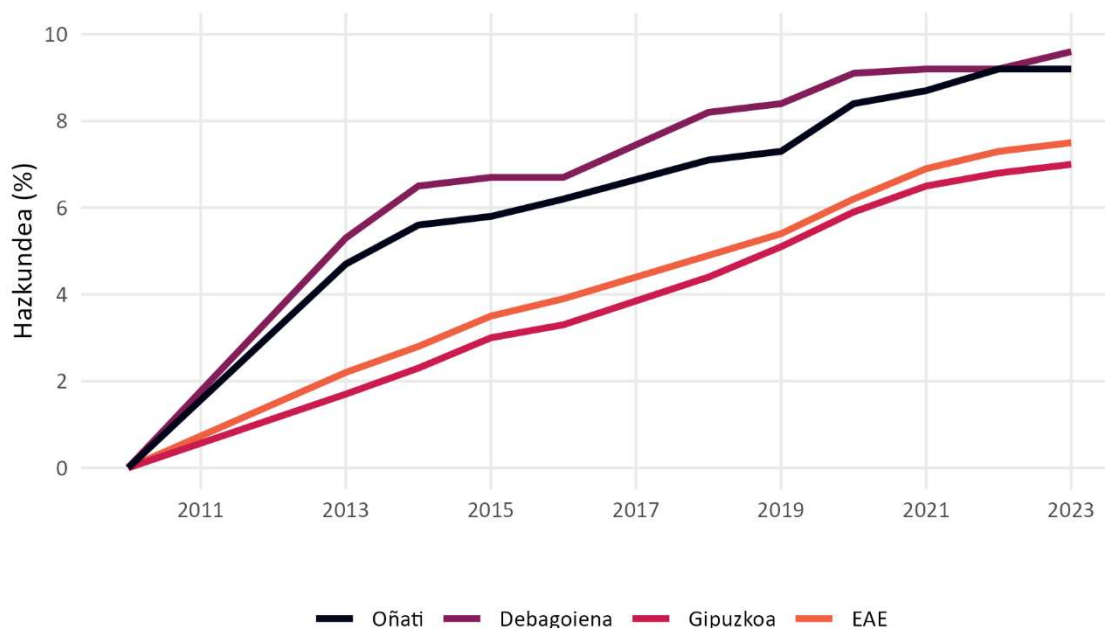
5 Etxebizitza parkea

Udalerrri bateko etxebizitza parkearen ezaugarritzea biztanleriaren bizigarritasun baldintzak ulertzeko baliagarria da. Halaber, etxebizitza parkearen erabilera mailak eta erabilera mota desberdinak aztertzeak udalerrriak etorkizunean jasan ditzakeen bizitegi-dinamikak ezagutzeko balio du.

5.1 Aldagai nagusiak

Oñatiko etxebizitza parkea %9,2 hazi da 2010-2023 aldian, Debagoienaren antzera (%9,6), baina Gipuzkoan (%7,0) eta EAEn (%7,5) baino gehiago. Horiek horrela, Eustaten azken datuen arabera Oñatiko etxebizitza parkea 5.538 etxebizitzek osatzen dute: horietatik %85,6 etxebizitza nagusiak dira eta %14,4 gainerako etxebizitza motak. Udalerrrian 9 establezimendu kolektibo ere badaude. Aztertutako epean Oñatin etxebizitza nagusien kopuruak eta proportzioak gora egin dute eta behera egin du etxebizitza nagusi erabilera ez duten etxebizitzek. Azken hau Oñatin etxebizitza parkeak duen erabilera maila handiaren erakusgarri da, baina baita etxebizitzaren gaineko presioa handitzearena ere. Zantzu esanguratsua etorkizunari begira (ikus 51. Grafikoa eta 29. Taula).

**51. Grafikoa: Etxebizitza parkearen bilakaera (%).
Oñati eta bere testuingurua, 2010-2023**



Iturria: Eustat.

29. Taula: Etxebizitza parkearen bilakaera motaren arabera (kop.).
Oñati, 2010-2023

Tipologia	2010	2013	2016	2019	2022	2023
Etxebizitza nagusiak	4.133	4.424	4.585	4.635	4.700	4.740
Gainerakoak	927	874	788	796	828	789
Establezimendu kolektiboak	10	9	9	10	9	9
Orotara	5.070	5.307	5.382	5.441	5.537	5.538

Iturria: Eustat.

Etxebizitzen banaketa geografikoari erreparatuz, %86,6 (4.796 etxebizitza) Herrigunean dago eta %13,4 (742 etxebizitza) landa eremuan. Ezin izan dira Eustatetik landa eremua osatzen duten entitate guztien etxebizitza parkearen datuak eskuratu. Nolanahi ere, bertan dauden etxebizitza kopuruaren eta sakabanaketaren ondorioz ezin dira azterketa zehatzak egin (ikus 30. Taula, 31. Taula, 7. Irudia eta 8. Irudia).

Bide horretan, Herrigunean etxebizitza nagusiak %88,2 dira; landa eremua osatzen duten gainerako entitateetan, berriz, %68,9. Datu horrek baieztatzen du Herriguneko etxebizitza parkeak bizi duen presioa gainerako entitateetan baino askoz ere handiagoa dela. Herriguneko etxebizitza parkeak banaketa orekatua du. Alde Zaharrak (1.644 etxebizitza), Bidebarrietak (880 etxebizitza) eta Olakua (827 etxebizitza) bizitoki kopuru handienak badituzte ere Olakuan, Errekalden zein San Lorentzon etxebizitzen dentsitatea handia da (ikus 30. Taula, 31. Taula, 7. Irudia eta 8. Irudia).

30. Taula: Etxebizitza parkea motaren arabera (kop.).
Oñati eta bere entitateak, 2023

Eremua	Etxebizitza nagusiak	Gainerakoak	Establezimendu kolektiboak	Orotara
Herrigunea	4.229	561	6	4.796
Landa eremua	511	228	3	742
Oñati	4.740	789	9	5.538

Iturria: Eustat.

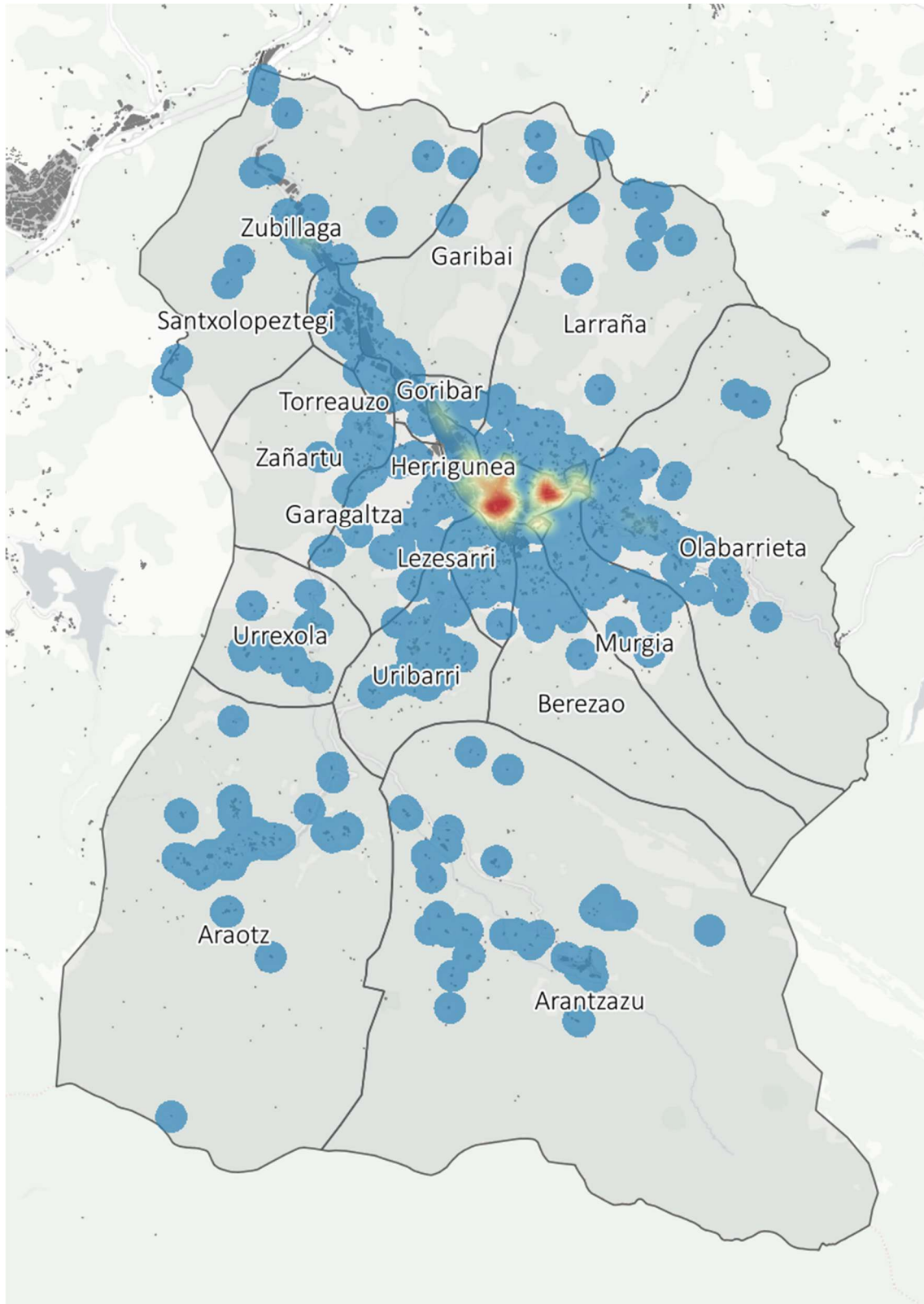
| 69

31. Taula: Etxebizitza parkea motaren arabera (kop.).
Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2023

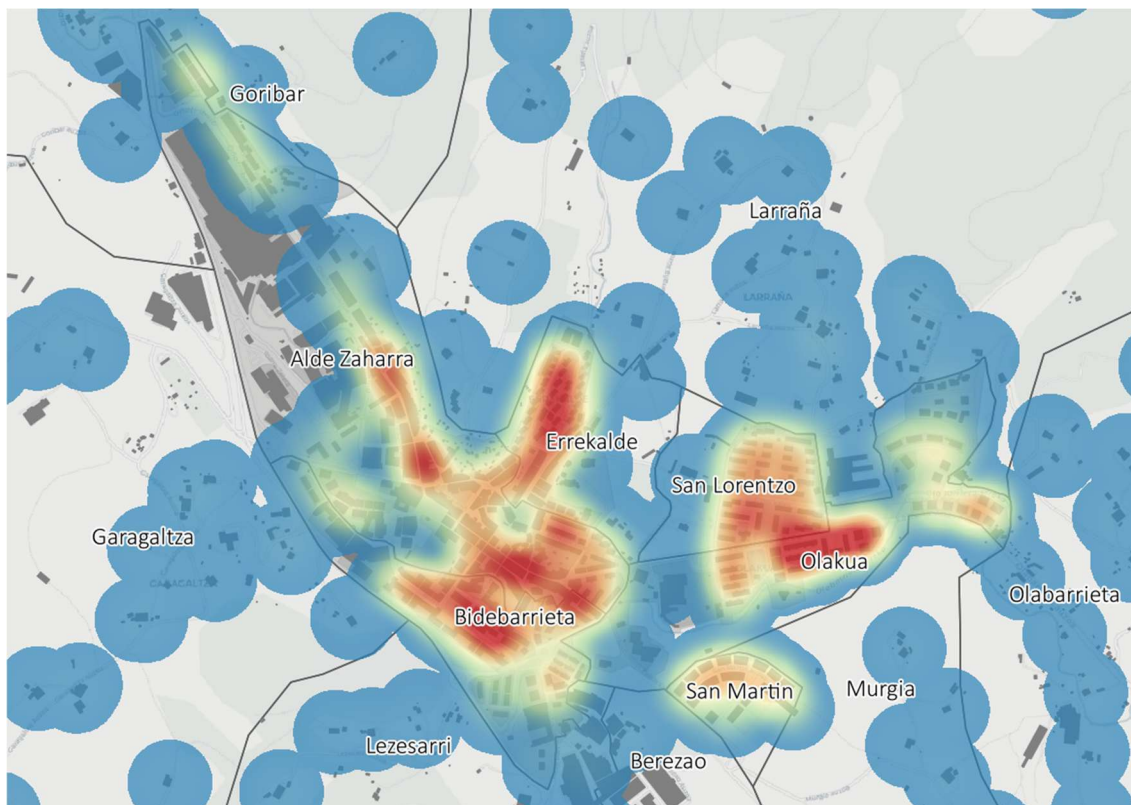
Eremua	Etxebizitza nagusiak	Gainerakoak	Establezimendu kolektiboak	Orotara
Alde Zaharra	1.308	334	2	1.644
Bidebarrieta	787	92	1	880
Errekalde	513	43	0	556
Olakua	782	42	3	827
San Lorentzo	545	46	0	591
San Martin	294	4	0	298
Herrigunea	4.229	561	6	4.796

Iturria: Eustat.

**7. Irudia: Etxebizitza parkearen bero mapa.
Oñati, 2025**



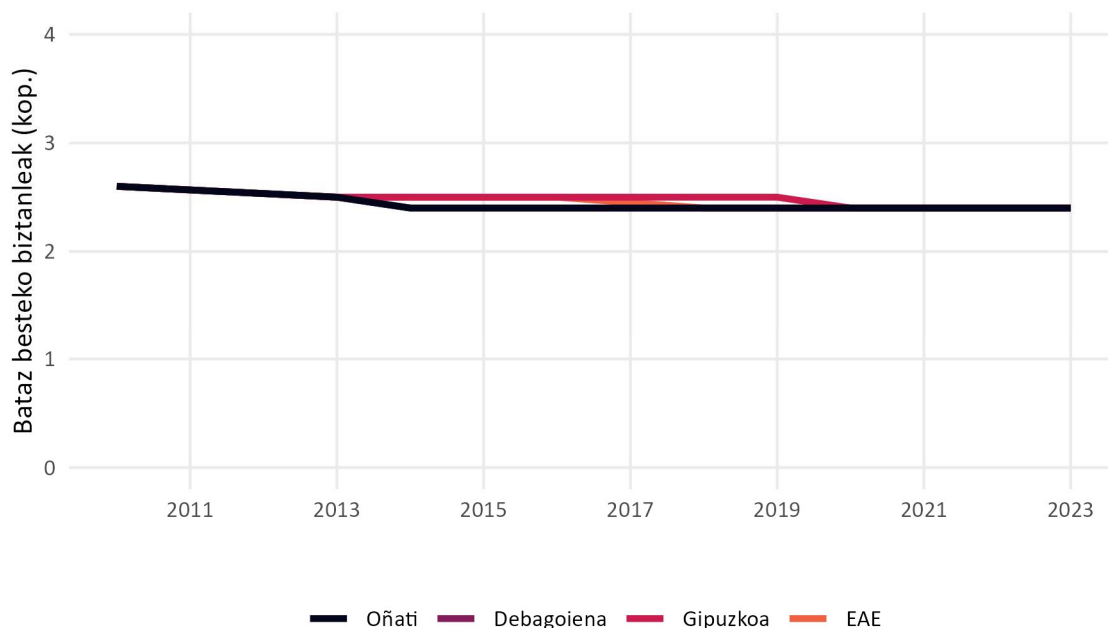
8. Irudia: Etxebizitza parkearen bero mapa. Oñatiko herrigunea, 2025



Iturria: Errolda.

Eustatek eskaintzen dituen datuen arabera Oñatiko etxebizitza nagusien ezaugarriak gainerako lurralde eremuekin alderatu dira. Etxebizitza bakoitzeko biztanle kopuruaren arabera, pertsona bakarreko etxebizitzak %32,5 dira (1.541 etxebizitza), bi pertsonakoak %27,8 (1.318 etxebizitza) eta 3-5 pertsona bitartekoak %38,0 (1.799 etxebizitza). Gainerako %1,7a (81 etxebizitza) 6-9 pertsonaz osatuta dago. Hamar pertsona edo gehiago dituen etxebizitza bat ere badago. Datu horiek bat datoz 3. atalean errolda ustiapenaren bidez egin den bizikidetzta-unitateen azterketarekin. Etxebizitza nagusien batez besteko biztanleen datua ere bizikidetzta-unitateen azterketarekin bat dator: azken urteetako joera beherakorra da eta bere ratioa (2,4) Debagoienaren, Gipuzkoaren eta EAEren parekoa da. Oro har, Oñati eta bere erreferentziako eremuen artean ez dago bizikidetzta-unitateen tamainaren araberako desberdintasun nabarmenik (ikus 52. Grafikoa eta 32. Taula).

Entitateei erreparatuz argazkia antzekoa da, baina pertsona bat edo bik osatutako unitateen proportzioa handiagoa da Herrigunean landa eremuko entitateetan baino. Landa eremuan bizikidetzta unitate handiak ohikoagoak dira (ikus 32. Taula eta 33. Taula).

**52. Grafikoa: Etxebizitza nagusien batez besteko biztanle kopuruaren bilakaera (kop.).
 Oñati eta bere testuingurua, 2010-2023**


Iturria: Eustat.

**32. Taula: Etxebizitza nagusiak biztanle kopuruaren arabera (kop.).
 Oñati eta bere entitateak, 2023**

Eremua	Pertsona 1	2 pertsona	3-5 pertsona	6-9 pertsona	≥10 pertsona	Orotara
Herrigunea	1.393	1.201	1.585	49	1	4.229
Landa eremua	148	117	214	32	0	511
Oñati	1.541	1.318	1.799	81	1	4.740

Iturria: Eustat.

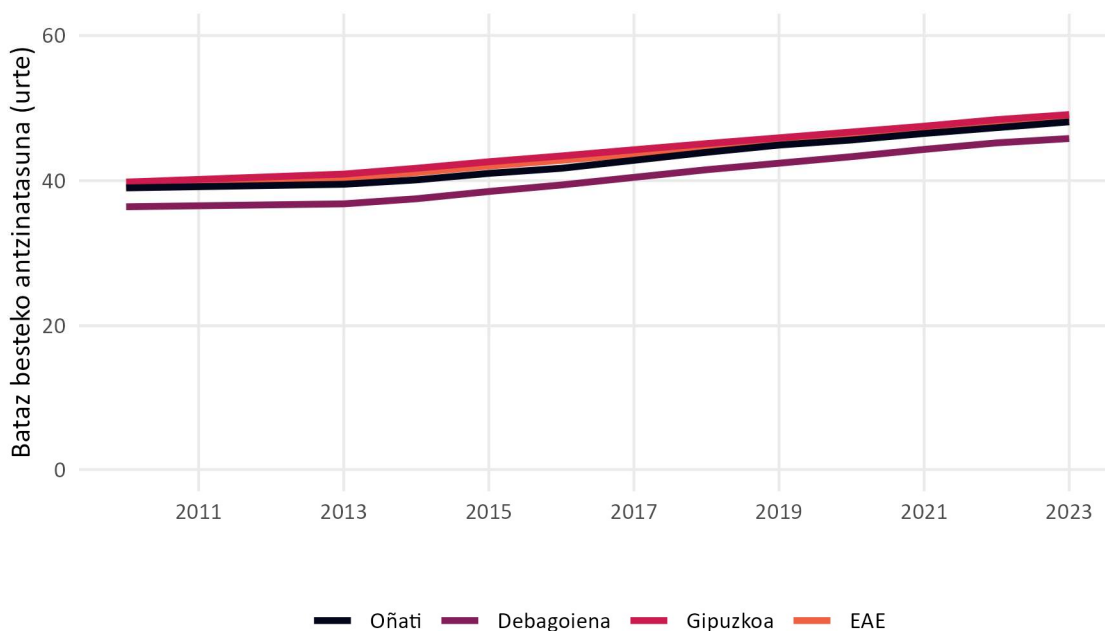
**33. Taula: Etxebizitza nagusiak biztanle kopuruaren arabera (kop.).
 Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2023**

Eremua	Pertsona 1	2 pertsona	3-5 pertsona	6-9 pertsona	≥10 pertsona	Orotara
Alde Zaharra	492	345	446	24	1	1.308
Bidebarrieta	210	195	377	5	0	787
Errekalde	168	162	176	7	0	513
Olakua	284	222	264	12	0	782
San Lorentzo	147	221	176	1	0	545
San Martin	92	56	146	0	0	294
Herrigunea	1.393	1.201	1.585	49	1	4.229

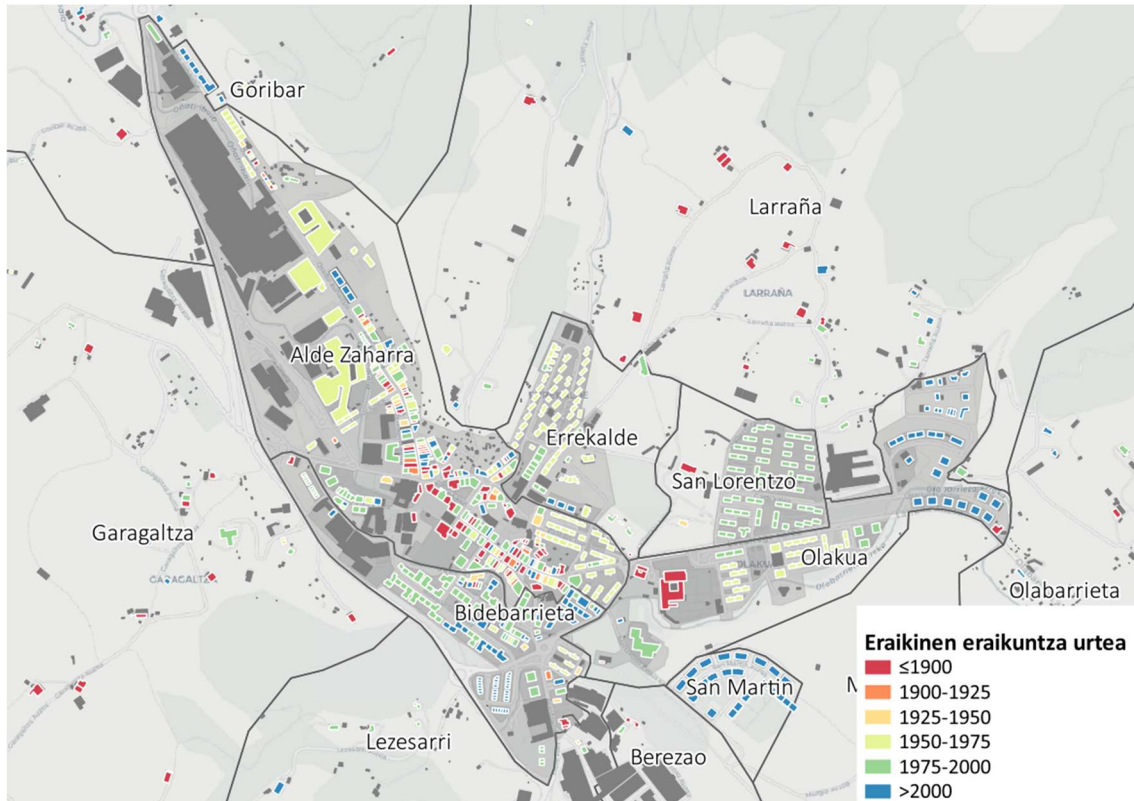
Iturria: Eustat.

Bestalde, Oñatiko etxebizitza parkeak 48,1 urte ditu batez beste. Datu hori bat dator Gipuzkoako (49,1 urte) eta EAEko (48,7 urte) etxebizitza parkearen antzinatasunarekin. Debagoieneko azken urteetako eraikuntzen ondorioz, berriz, etxebizitza parkea zertxobait berriagoa da (45,8 urte). Nolanahi ere, Oñatiko etxebizitza parkearen antzinatasunak, Herrigunean behintzat, auzoz auzo aldatzen da izandako garapen urbanistiko desberdinen ondorioz. Horiek horrela, Alde Zaharrean daude etxebizitza zahar gehienak (1900 urtea baino lehenago eta 1900-1950 urteen bitartean eraikiak), Errekalden eta Olakuan 1950-1975 urteen bitartean eraikitako etxebizitzak dira gehiengoak, San Lorentzon eta Bidebarrietan 1975-2000 bitarteko etxebizitzak dira nagusi eta etxebizitza berrienak (2000 urtea ondoren eraikiak) San Martinen eta Olakuaren ipar-ekialdean daude (ikus 53. Grafikoa eta 9. Irudia).

**53. Grafikoa: Familia etxebizitzaren batez besteko antzinatasunaren bilakaera (urte).
Oñati eta bere testuingurua, 2010-2023**

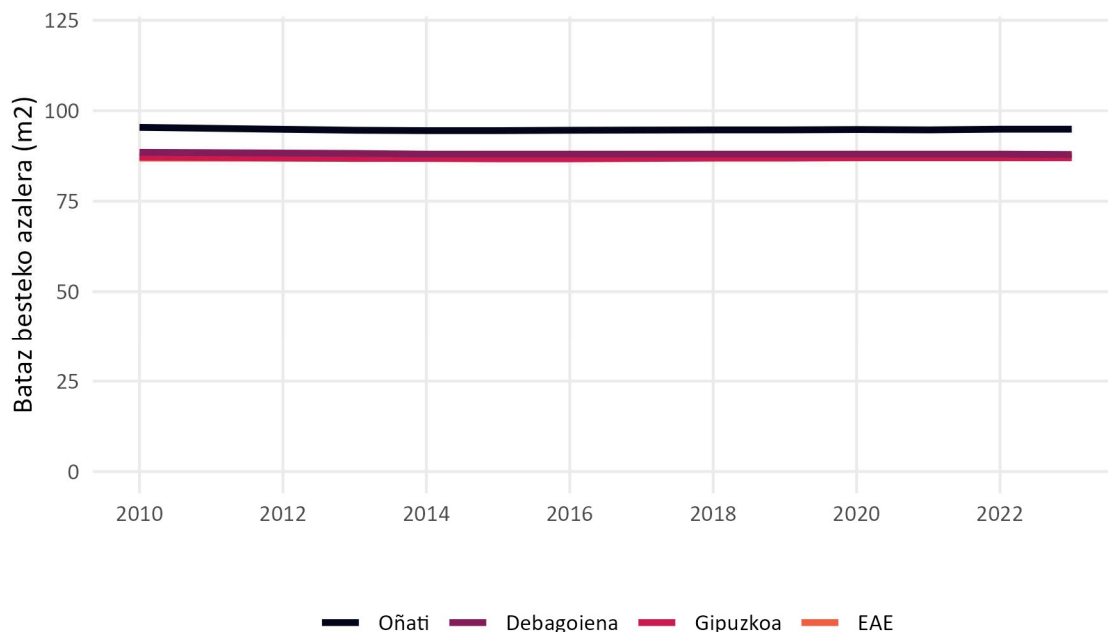


**9. Irudia: Etxebizitzen eraikuntza urtearen mapa.
Oñatiko herrigunea, 2025**



Iturria: Gipuzkoako katastroa.

Etxebizitzen azalerari dagokionez, Oñatiko etxebizitza parkeak 94,9 m²-ko azalera du, bere erreferentziazko eremuetan baino 7-8 m² gehiago. Udalerrri barruan arreta jarritz gero, Herrigunean etxebizitzen azalera nagusia 61 eta 90 m² artean dago (%65,9), landagunean, aldiz, 91 m² baino gehiagokoak dira gehienak (%63,7). Herrigunean ere, zonaldearen arabera, aldeak nabarriak dira. Alde Zaharrean, esaterako, gainerako auzoetan baino handiagoa da 91 m² baino gehiagoko etxebizitzen proportzioa. Herrigune osoan azalera handiko etxebizitzak %29,0 dira; Alde Zaharrean %41,7 izatera heltzen dira (ikus 54. Grafikoa, 34. Taula eta 35. Taula).

**54. Grafikoa: Familia etxebizitzaren batez besteko azaleraren bilakaera (m²).
 Oñati eta bere testuingurua, 2010-2023**


Iturria: Eustat.

**34. Taula: Etxebizitza parkea azaleraren arabera (kop.).
 Oñati eta bere entitateak, 2023³**

Eremua	10-60 m ²	61-90 m ²	91-120 m ²	121-150 m ²	≥151 m ²	Orotara
Herrigunea	245	3.156	1.108	178	103	4.790
Landa eremua	58	210	173	132	166	739
Oñati	303	3.366	1.281	310	269	5.529

Iturria: Eustat.

**35. Taula: Etxebizitza parkea azaleraren arabera (kop.).
 Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2023⁴**

Eremua	10-60 m ²	61-90 m ²	91-120 m ²	121-150 m ²	≥151 m ²	Orotara
Alde Zaharra	85	873	529	95	60	1.642
Bidebarrieta	86	530	194	42	27	879
Errekalde	3	485	56	5	7	556
Olakua	46	591	152	26	9	824
San Lorentzo	8	418	162	3	0	591
San Martin	17	259	15	7	0	298
Herrigunea	245	3.156	1.108	178	103	4.790

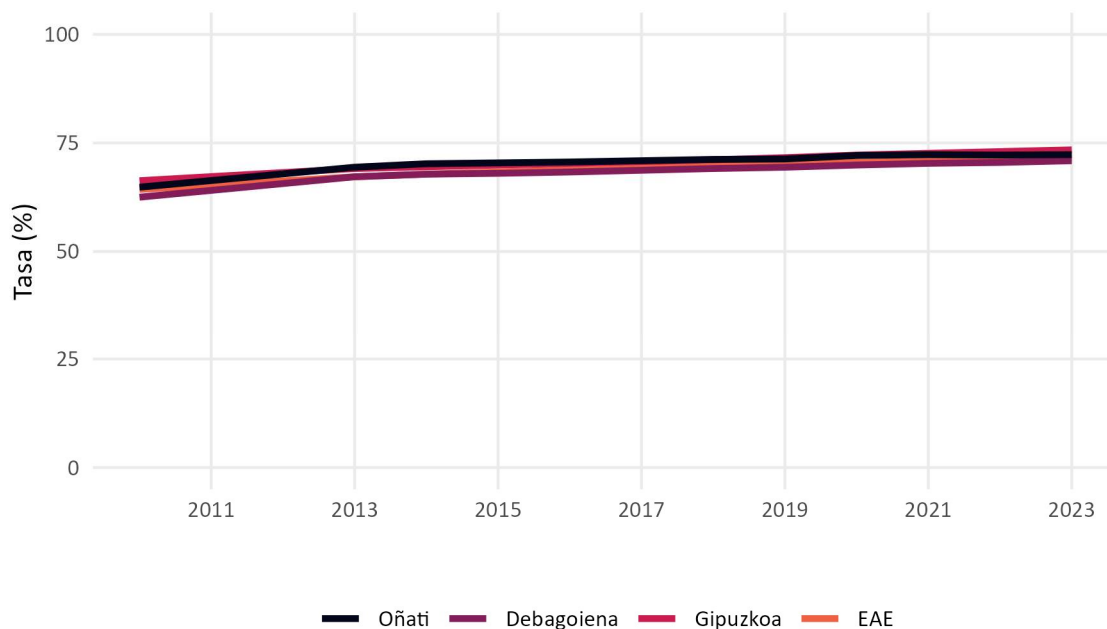
Iturria: Eustat.

³ Establezimendu kolektiboak ez dira aintzat hartzen.

⁴ Establezimendu kolektiboak ez dira aintzat hartzen.

Irisgarritasunari dagokionez, herriko etxebizitzaren %72,3ak du igogailua. Igogailua duten ia etxebizitza guztiak Herrigunean daude. Igogailurik ez duten etxebizitzak 1.532 dira: 704 etxebizitza landa eremuko entitateetan eta 828 etxebizitza Herrigunean. Herrigunean igogailurik ez duten etxebizitzaren %75,7 Alde Zaharrean dago (ikus 55. Grafikoa, 36. Taula eta 37. Taula).

55. Grafikoa: Igogailua duten familia etxebizitzaren tasaren bilakaera (%). Oñati eta bere testuingurua, 2010-2023



Iturria: Eustat.

36. Taula: Etxebizitza parkea igogailuaren arabera (kop.). Oñati eta bere entitateak, 2023⁵

Eremua	Igogailuarekin	Igogailurik gabe	Orotara
Herrigunea	3.962	828	4.790
Landa eremua	35	704	739
Oñati	3.997	1.532	5.529

Iturria: Eustat.

⁵ Establezimendu kolektiboak ez dira aintzat hartzen.

**37. Taula: Etxebizitza parkea igogailuaren arabera (kop.).
Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2023⁶**

Eremua	Igogailuarekin	Igogailurik gabe	Orotara
Alde Zaharra	1.015	627	1.642
Bidebarrieta	769	110	879
Errekalde	496	60	556
Olakua	796	28	824
San Lorentzo	588	3	591
San Martin	298	0	298
Herrigunea	3.962	828	4.790

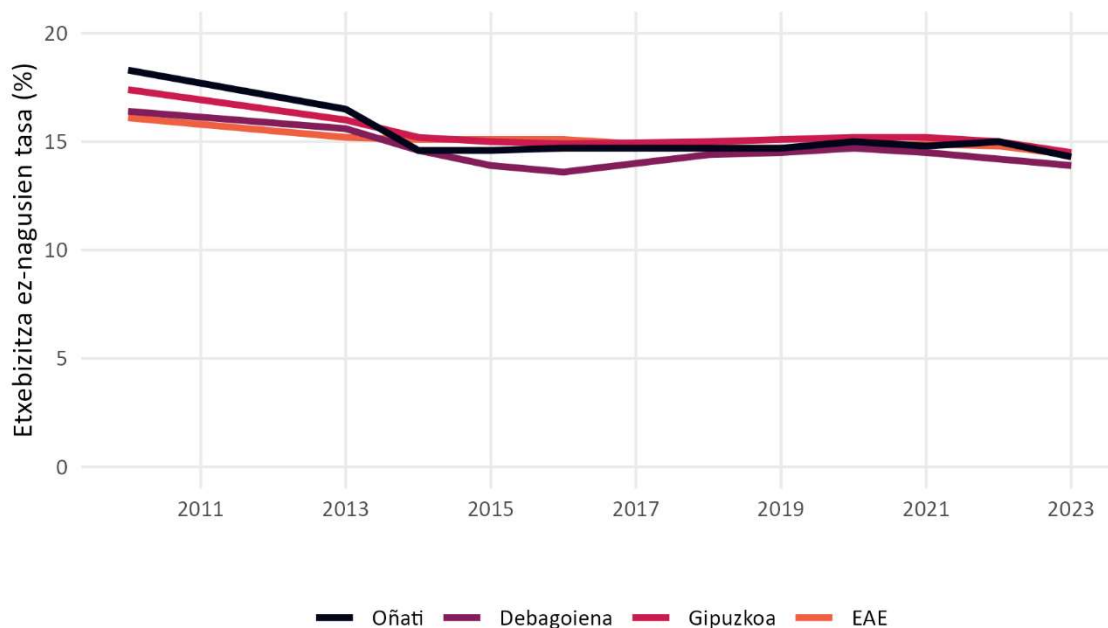
Iturria: Eustat.

⁶ Establezimendu kolektiboak ez dira aintzat hartzen.

5.2 Erabilera-maila

Eustaten datuen arabera etxebizitza nagusiak ez direnen tasa Oñatin (%14,3) Debagoienaren (%13,9), Gipuzkoaren (%14,5) edota EAEn (%14,4) parekoa da. Datu horrek adierazten du udalerrian dagoeneko etxebizitza parkeak erabilera maila intentsiboa duela, lurraldeak duenaren parekoa. Etxebizitza nagusi ez direnen multzoa bigarren etxebizitzek, etxebizitza hutsek edota etxebizitza turistikoek osatzen dute (ikus 56. Grafikoa).

**56. Grafikoa: Etxebizitza ez-nagusien tasaren bilakaera (%).
Oñati, 2010-2023**



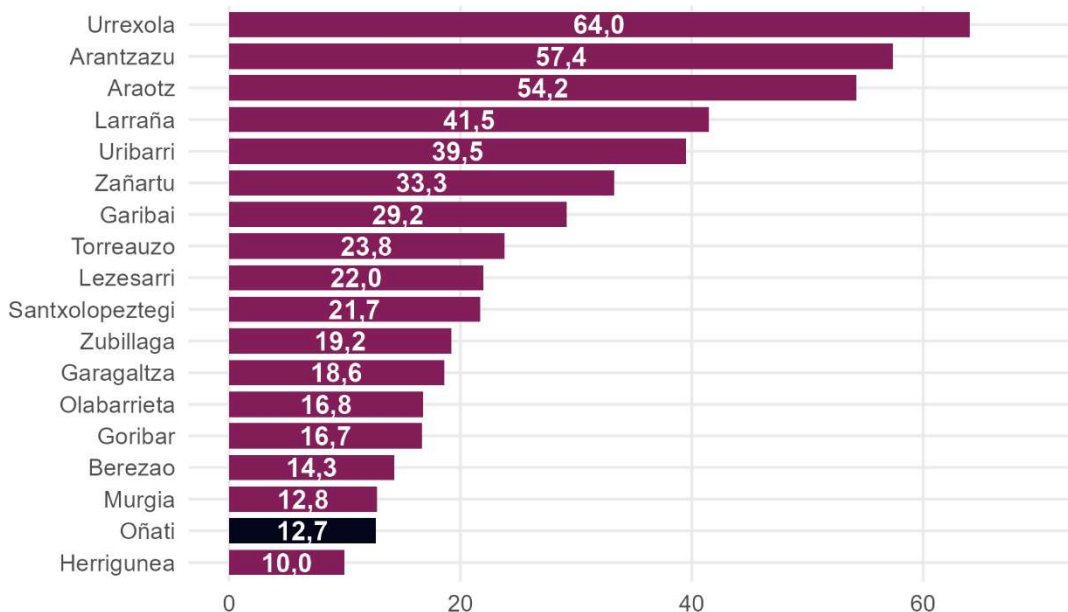
Iturria: Eustat.

| 78

Etxebizitzaren erabilera-maila xehetasunez aztertzeko Oñatiko biztanleria-errola eta etxebizitza-errolaren datu baseak ustiatu dira. Horiek horrela, azterlanerako etxebizitzaren ondorengo erabilera kategoriak baliatu dira: erroldaturik gabeko etxebizitzak eta erroldatuak dituzten etxebizitzak bereiztu dira, alegia. Aintzat hartu behar da Oñatiko Udalaren datu baseen arabera etxebizitza parkea Eustaten datu estatistikoak zehazten duena baino zertxobait txikiagoa dela: 5.497 etxebizitza. Udalaren eskura dauden datu baseetan ez da unibertsoa harmonizatzeke ariketarik egin, eta beraz, datu hau ere ezin da erabat ziurtzat jo.

Irizpide horietan oinarrituz udalerrian 696 etxebizitza (%12,7) daude erroldaturik gabe, indize estrukturalaren mailan. Ezagunak diren inguruko udalerriekin alderatuta portzentaje hori ez da bereziki baxua, bai ordea kostaldeko hainbat udalerrirekin alderatuta. Nolanahi ere, udalerriko etxebizitza parkearen erabilera-mailak entitatearen arabera gorabehera handiak dituela azpimarratu behar da. Eremu barreatuko entitateetan erroldaturik gabeko etxebizitzaren tasa oso altua da: Urrexola (%64,0), Arantzazu (%57,4), Araotz (%54,2) edota Larraña (%41,5) dira kasurik larrienak. Herriguneko tasa, berriz, %10,0koa da. Hau da, Herriguneko etxebizitza parkeak jasaten du batik bat presioa. Herriguneko auzoetan, gainera, inor erroldatutako etxebizitzaren tasa are eta txikiagoa da, Alde Zaharra (%18,0) da salbuespena. Alde Zaharrak du erroldaturik gabeko etxebizitzaren kopuru handiena (291 etxebizitza) (ikus 57. Grafikoa, 58. Grafikoa, 38. Taula, 39. Taula, 10. Irudia eta 11. Irudia).

57. Grafikoa: Inor erroldatu gabeko etxebizitzaren tasa (%). Oñati eta bere entitateak, 2025



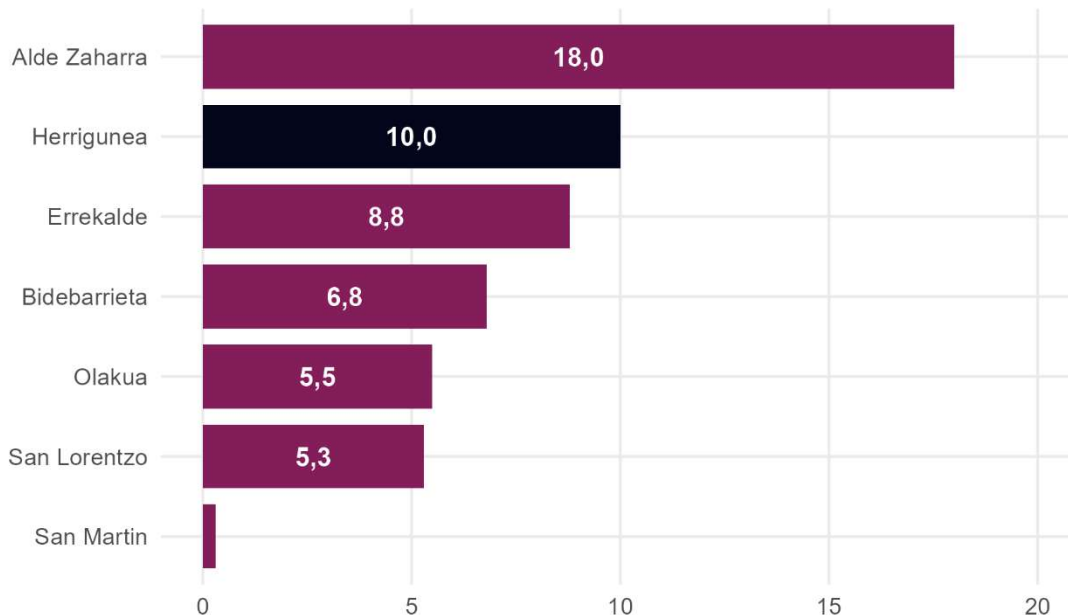
Iturria: Errollda. Ekoizpen propioa.

38. Taula: Etxebizitzak erabilera mailaren arabera (kop.). Oñati eta bere entitateak, 2025

Eremua	Erroldatuak dituzten etxebizitzak	Erroldaturik gabeko etxebizitzak	Orotara
Arantzazu	20	27	47
Araotz	33	39	72
Berezaio	24	4	28
Garagaltza	35	8	43
Garibai	17	7	24
Goribar	10	2	12
Herrigunea	4.274	476	4.750
Larraña	31	22	53
Lezesarri	32	9	41
Murgia	34	5	39
Olabarrieta	99	20	119
Santxolopeztegi	18	5	23
Torreauso	16	5	21
Uribarri	26	17	43
Urrexola	9	16	25
Zañartu	18	9	27
Zubillaga	105	25	130
Oñati	4.801	696	5.497

Iturria: Errollda. Ekoizpen propioa.

**58. Grafikoa: Inor errolatu gabeko etxebizitzak tasa (%).
Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025**



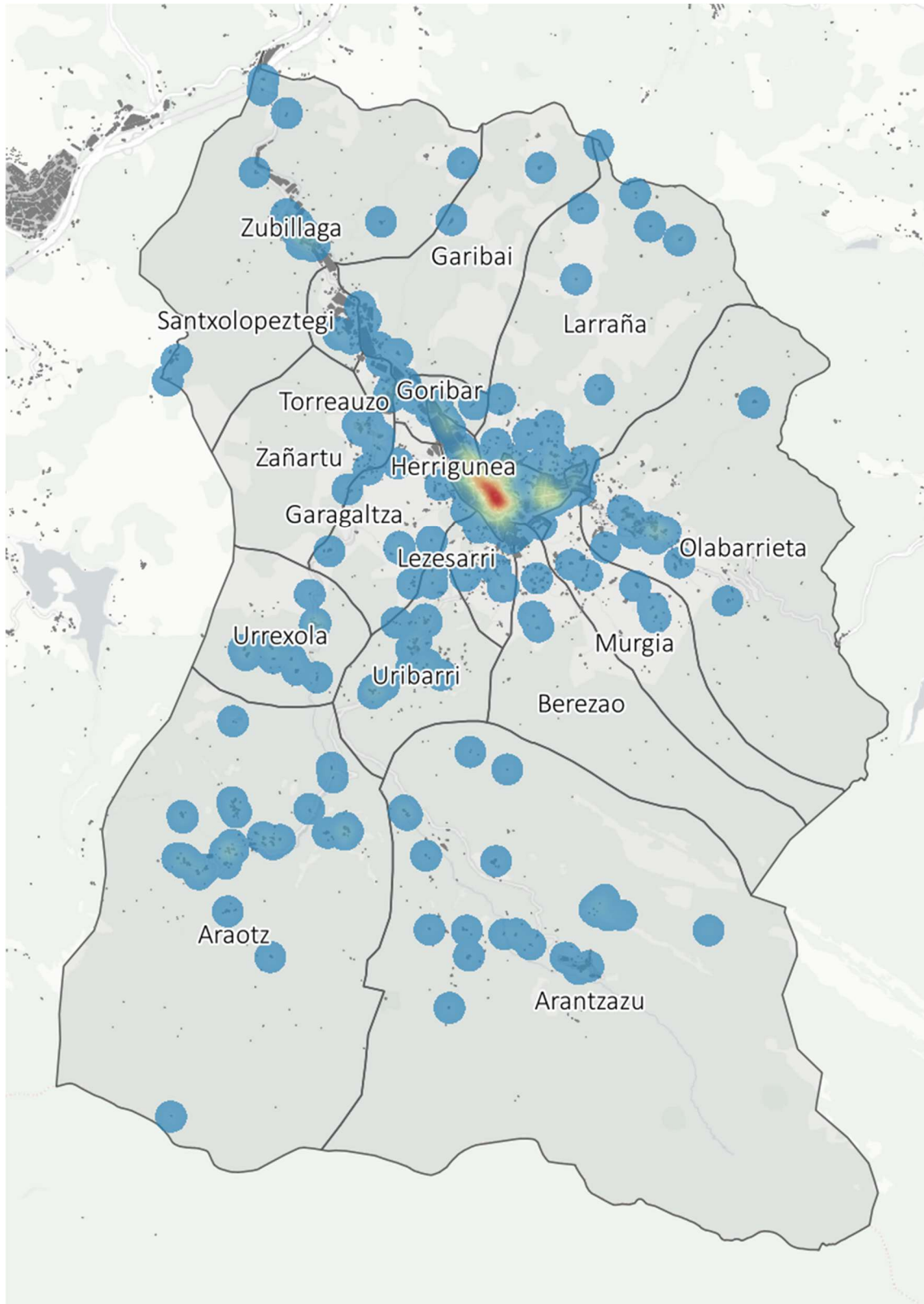
Iturria: Errolada. Ekoizpen propioa.

**39. Taula: Etxebizitzak erabilera mailaren arabera (kop.).
Oñatiko herrigunea eta bere auzoak, 2025**

Eremua	Errolatuak dituzten etxebizitzak	Errolaturik gabeko etxebizitzak	Orotara
Alde Zaharra	1.330	291	1.621
Bidebarrieta	809	59	868
Errekalde	508	49	557
Olakua	778	45	823
San Lorentzo	552	31	583
San Martin	297	1	298
Herrigunea	4.274	476	4.750

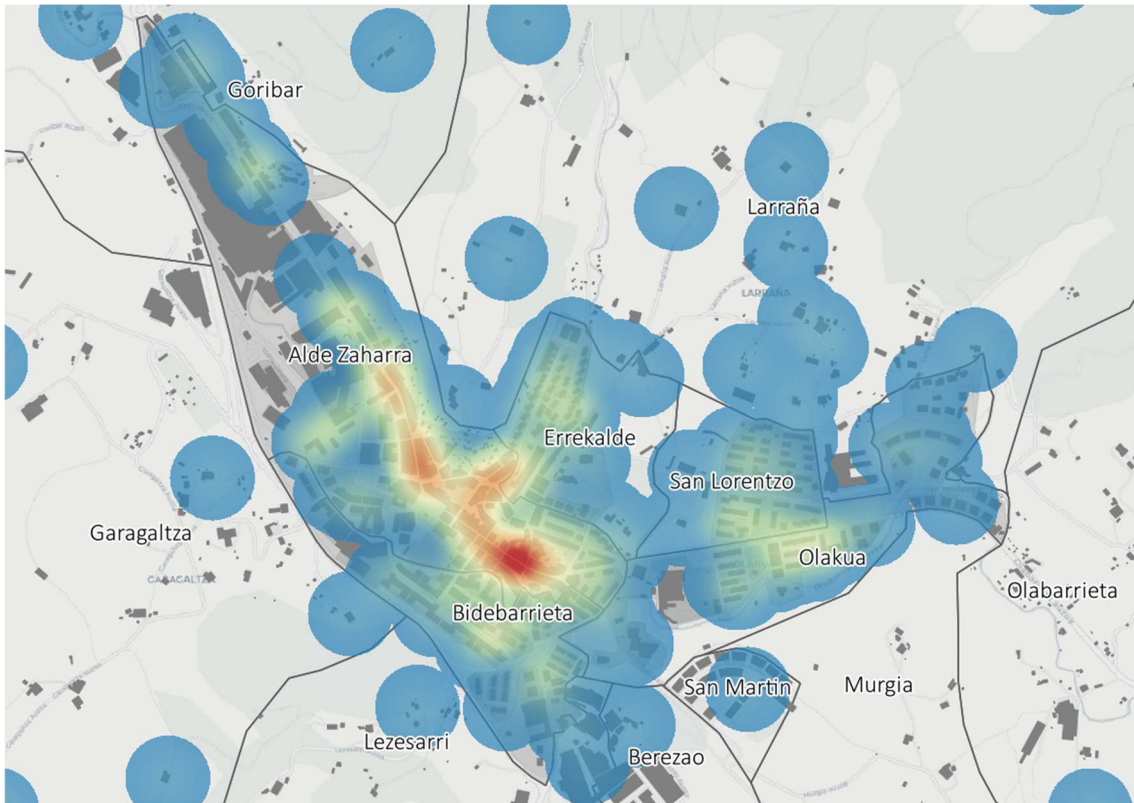
Iturria: Errolada. Ekoizpen propioa.

**10. Irudia: Inor erroldatu gabeko etxebizitzien bero mapa.
Oñati, 2025**



Iturria: Errolda. Ekoizpen propioa.

**11. Irudia: Inor errolatu gabeko etxebizitzien bero mapa.
Oñatiko herrigunea, 2025**



Iturria: Errola. Ekoizpen propioa.

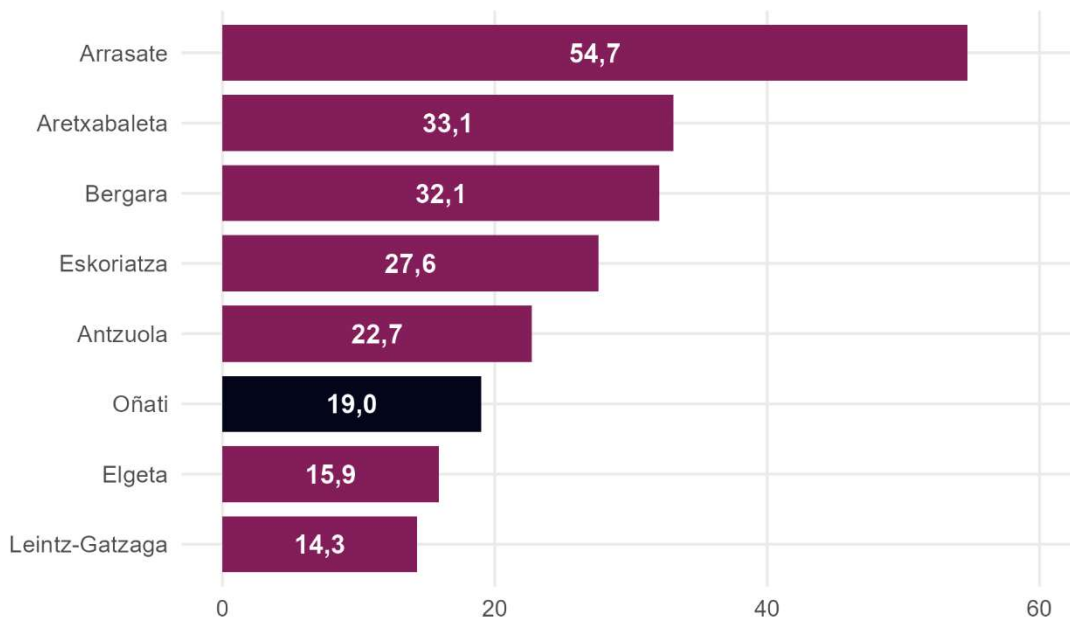
6 Etxebizitza beharrak eta eskaria

Atal honetan administrazioak jaso dituen etxebizitza eskariak kuantifikatu eta aztertzen dira. Datu horiek gaur egun udalerrian bizi den etxebizitza beharraren zenbatekoa eta nolakotasuna irudikatzeko baliagarriak dira.

6.1 Aldagai nagusiak

Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak Etxebide erregistroan inskribatutako eskariei buruzko informazio eskaintzen du udalerriz udalerriri. 2025ko uztailen Oñatin 219 etxebizitza eskaera zeuden aktibo, mila biztanleko 19,0 eskaera, alegia. Eskaera maila hori Debagoienan apalenetakoa da. Leintz-Gatzagak (%14,3) eta Elgetak (%15,9) baino ez dituzte eskaera maila apalagoak eskualdean. Arrasate (%54,7), Aretxabaleta (%33,1) edo Bergarak (%32,1) ia bikoiztu egiten dute indize hori. Edonola ere, eskaera maila hau oso urrun dago Gipuzkoako beste udalerrri askotan dagoenarekin, esaterako: Astigarraga (%145,8), Zarautz (%101,8), Pasaia (%94,1), Lezo (%90,5), Errenteria (%77,6), Tolosa (%58,6) edota Azpeitia (%51,6) (ikus 59. Grafikoa eta 40. Taula).

**59. Grafikoa: Etxebizitza eskaria (%).
Oñati eta bere testuingurua, 2025**



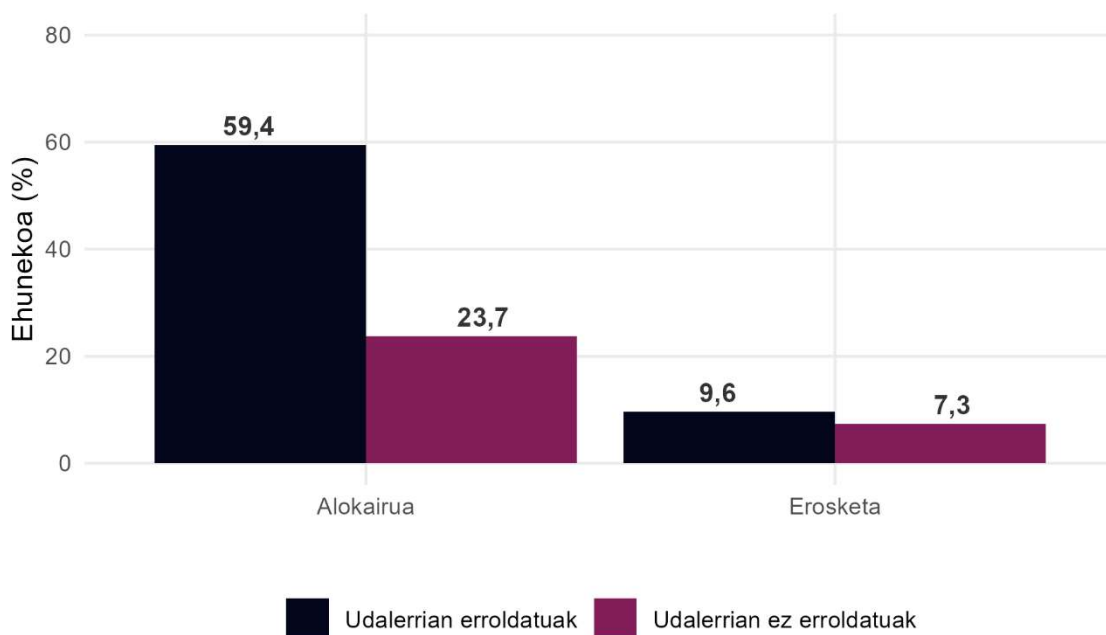
Iturria: Eusko Jaurlaritza eta INE.

Bi datu orokor azpimarratzea interesgarria da: lehena, eskaera guztien %68,9 Oñatin erroldatuta dagoen jendeak egin ditu, ehuneko aipagarria. Bigarrena, eskaeren %83,1 alokairu eskaerak dira. Udalerrian erroldatuta daudenen artean etxebizitza alokatzeko eskaera egitea ohikoagoa da (%86,1) (ikus 60. Grafikoa eta 40. Taula).

40. Taula: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (kop.).
Oñati, 2025

Eskatzaileen bizilekua	Erosketa	Alokairua	Orotara
Udalerrian erroldatuak	21	130	151
Udalerrian ez erroldatuak	16	52	68
Orotara	37	182	219

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

60. Grafikoa: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (%).
Oñati, 2025


| 84

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

Eskaerak errenta mailaren arabera aztertzen badira, eskaera gehienak diru-sarrerara baxuko (<15.000€) pertsonenak dira (%49,8). Errenta ertain-baxuko (15.000-28.861€) pertsonen eskaerak %29,7 dira, eta ertain-altukoak (28.861-45.023€), berriz, %15,5. Errenta altuko (>45.023€) eskaera kopurua %2,3 besterik ez da. Eskaerak kide kopuruaren arabera aztertuta kide bakarreko etxebizitza eskaerak dira gehienak (%58,9) eta generoaren arabera emakumeen eskaerak %44,7 dira, gizonenak %32,9 eta biek batera egindakoak %22,4 (ikus 61. Grafikoa, 62. Grafikoa, 63. Grafikoa, 41. Taula, 42. Taula eta 43. Taula).

Bestalde, hauek dira eskaeren beste hainbat ezaugarri:

- 36 urtetik beherako pertsonen 54 eskaera.
- Etxebizitza-premia berezidun 39 eskaera.

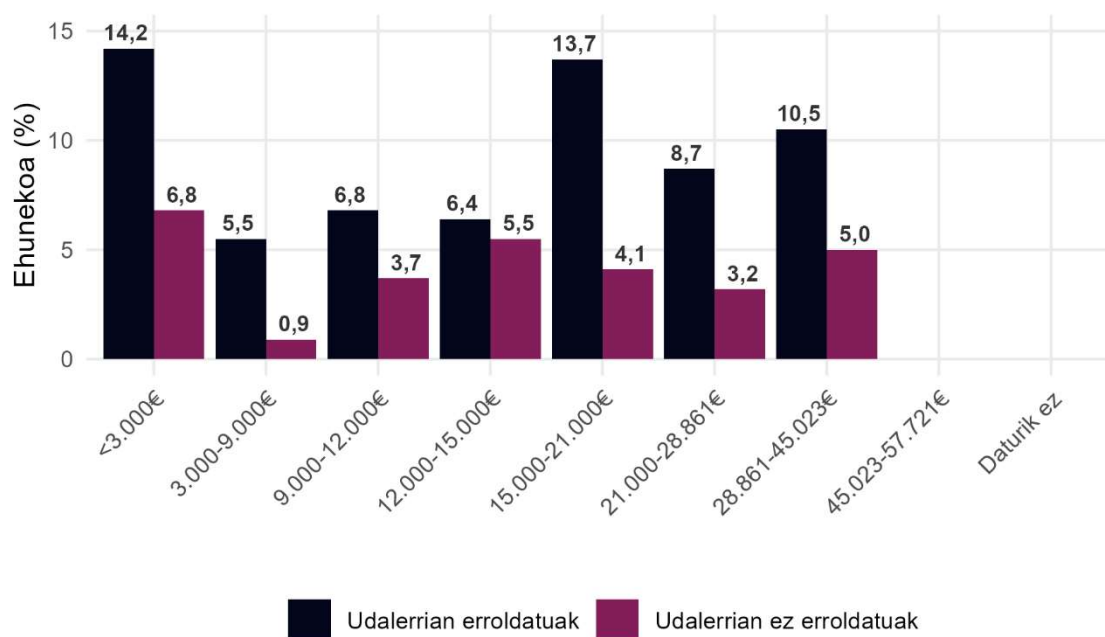
Azpimarragarria da 36 urtetik beherako pertsonen eskaerak eskaera guztien %24,7 direla.

41. Taula: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (kop.).
Oñati, 2025⁷

Eskatzaileen diru-sarrera	Udalerrian erroldatuak			Udalerrian ez erroldatuak			Orotara
	Erosketa	Alokairua	Orotara	Erosketa	Alokairua	Orotara	
Daturik ez	*	*	*	*	*	*	6
<3.000€	*	*	31	*	*	15	46
3.000-9.000€	*	*	12	*	*	*	14
9.000-12.000€	*	*	15	*	*	8	23
12.000-15.000€	*	*	14	*	*	12	26
15.000-21.000€	*	*	30	*	*	9	39
21.000-28.861€	*	*	19	*	*	7	26
28.861- 45.023€	11	12	23	6	5	11	34
45.023- 57.721€	*	*	*	*	*	*	5
Orotara	21	130	151	16	52	68	219

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

61. Grafikoa: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (%).
Oñati, 2025



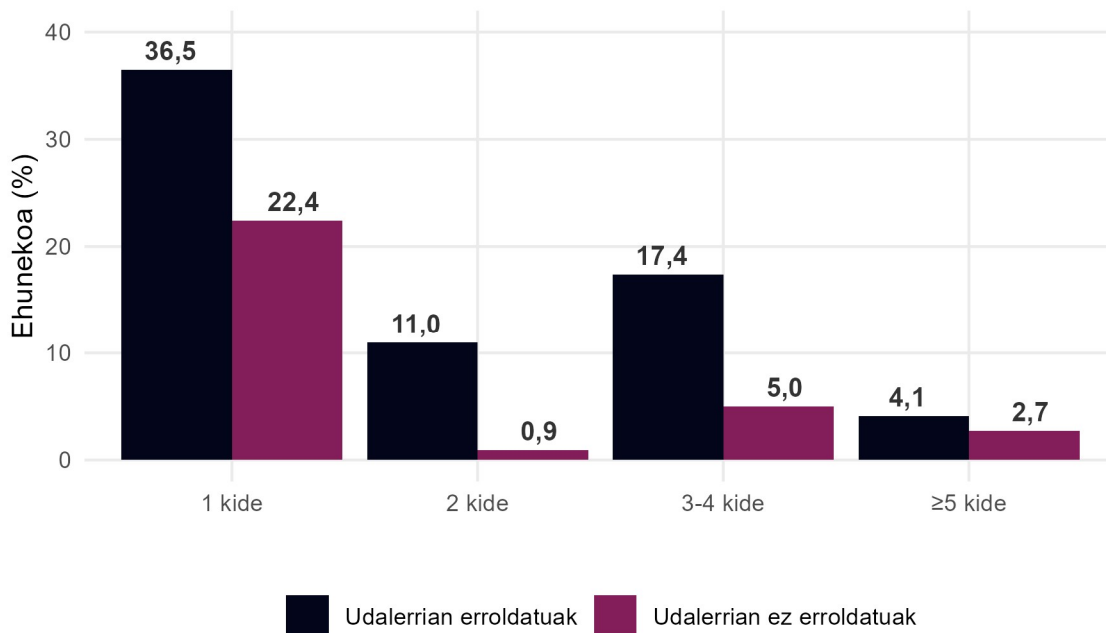
Iturria: Eusko Jaurlaritza.

⁷ Sekretu estatistikoagatik kopuru txikiak ez dira taulan ageri.

42. Taula: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (kop.).
Oñati, 2025⁸

Eskatzaileen Kide kopurua	Udalerrian erroldatuak			Udalerrian ez erroldatuak			Orotara
	Erosketa	Alokairua	Orotara	Erosketa	Alokairua	Orotara	
1 kide	14	66	80	12	37	49	129
2 kide	*	*	24	*	*	*	26
3-4 kide	5	33	38	*	*	11	49
≥5 kide	*	*	9	*	*	6	15
Orotara	21	130	151	16	52	68	219

Iturria: Eusko Jaurlaritzia.

62. Grafikoa: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (%).
Oñati, 2025


| 86

Iturria: Eusko Jaurlaritzia.

43. Taula: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (kop.).
Oñati, 2025⁹

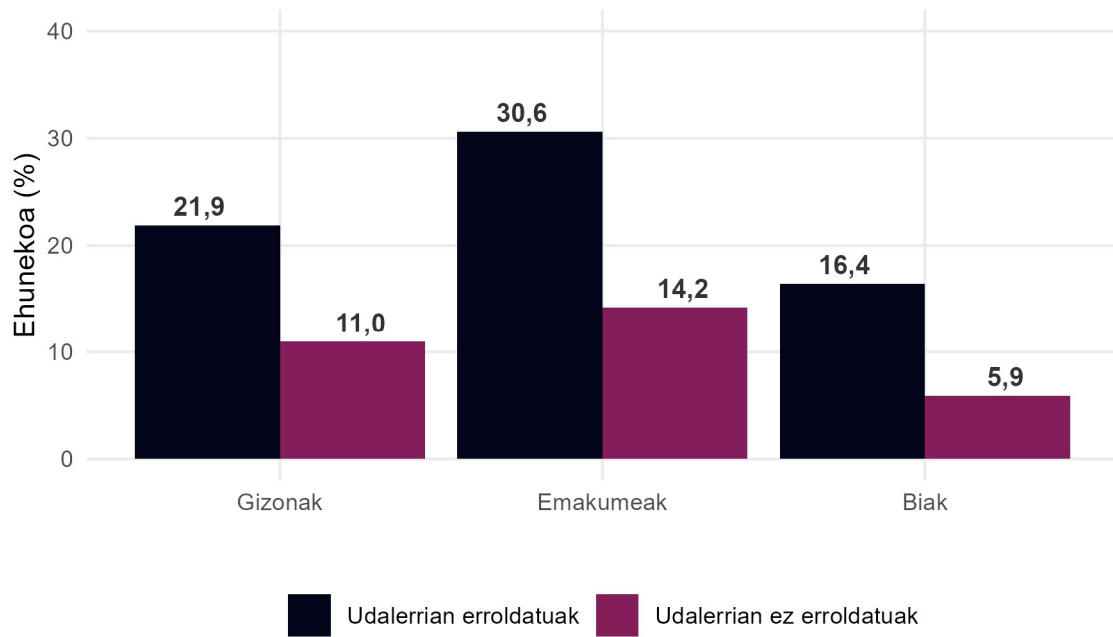
Eskatzaileen generoa	Udalerrian erroldatuak			Udalerrian ez erroldatuak			Orotara
	Erosketa	Alokairua	Orotara	Erosketa	Alokairua	Orotara	
Gizonak	10	38	48	5	19	24	72
Emakumeak	8	59	67	8	23	31	98
Biak	*	*	36	*	*	13	49
Orotara	21	130	151	16	52	68	219

⁸ Sekretu estatistikoagatik kopuru txikiak ez dira taulan ageri.

⁹ Sekretu estatistikoagatik kopuru txikiak ez dira taulan ageri.

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

**63. Grafikoa: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (%).
Oñati, 2025**



Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

7 Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua

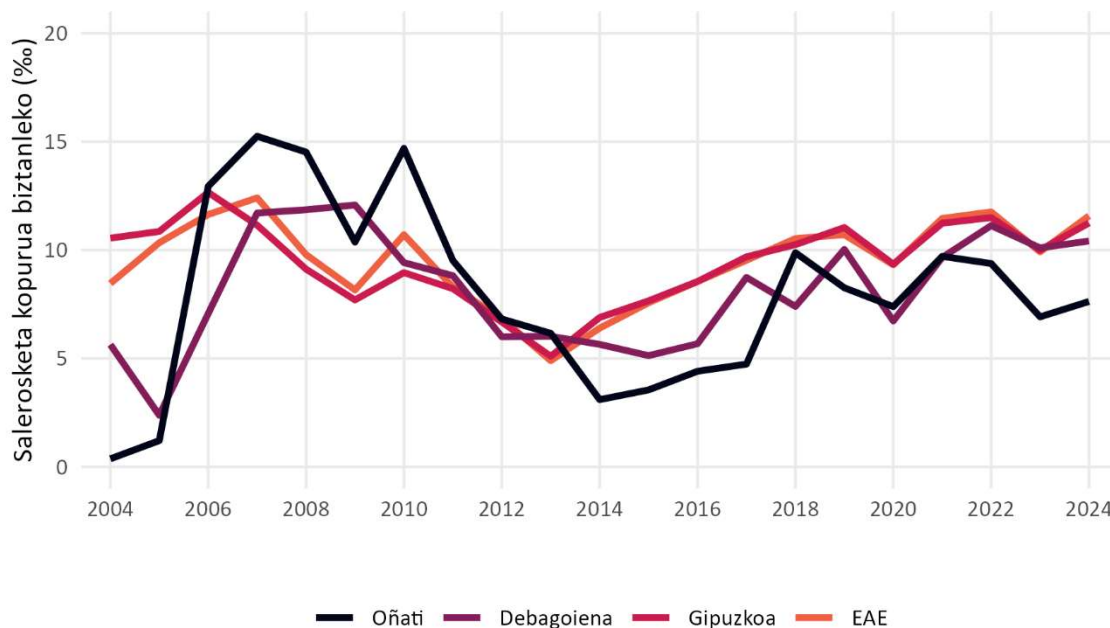
Etxebizitzaren salerosketa kopuruak eta prezioak udalerrri bateko etxebizitzaren eskaintza eta eskariaren arteko harremana ezagutzeko lagungarri gertatzen dira. Atal honetan jabetzan hartutako etxebizitzaren ezaugarri eta prezioari lotutako aldagai desberdinak aztertzen dira.

7.1 Aldagai nagusiak

2004-2023 urteen bitartean 1.858 salerosketa erregistratu dira udalerrrian. Oñatiko biztanleko etxebizitzaren salerosketa maila, oro har, erreferentziazko eremuen gainetik ibili zen 2010 bitartean (hazkunde garai betean) eta 2014az gerostik azpitik dabil. 2018-2022 epealdian egindako etxe berriek ere ez dute azken urteetako salerosketa maila Debagoienarekin, Gipuzkoarekin edota EARekin parekatu (ikus 64. Grafikoa eta 44. Taula).

Salerosketa kopuruei erreparatuta, 2006 eta 2011 artean aldi osoko salerosketa guztien ia erdia egin zen (%45,2). Halaber, salerosketa guztien %51,5 etxebizitza berriak izan ziren eta merkatu librean egindakoak (%76,4). Babestutako etxeak salerosketa guztien %23,6 izan ziren, gehienak 2007-2013 epealdian saldutakoak (ikus 65. Grafikoa, 66. Grafikoa eta 44. Taula).

64. Grafikoa: Etxebizitza salerosketak biztanleko ratioaren bilakaera (%).
Oñati eta bere testuingurua, 2004-2023



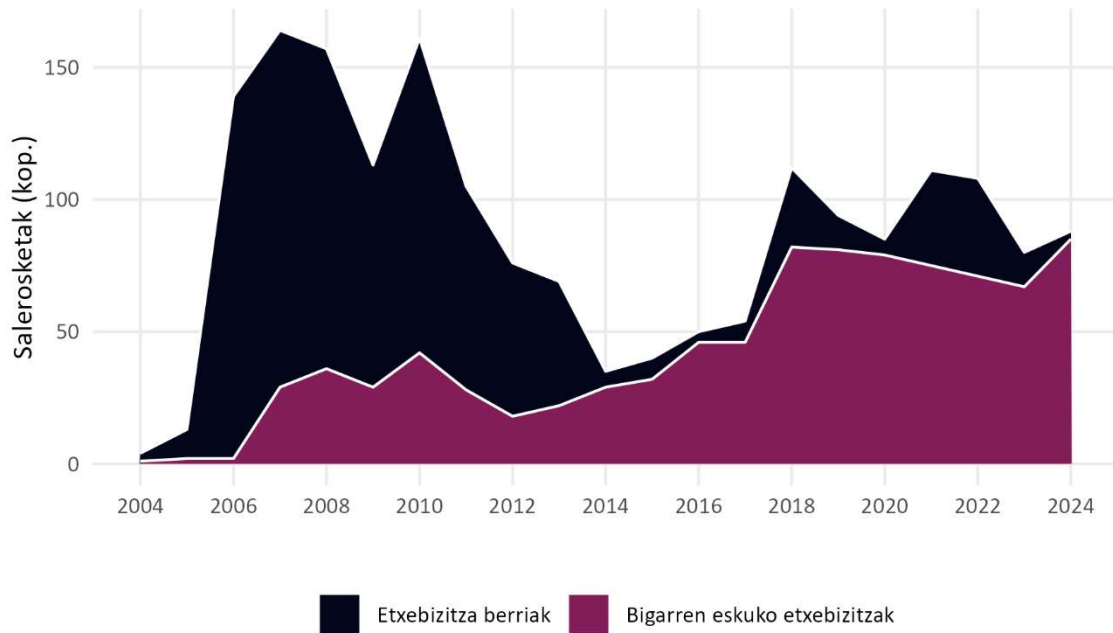
Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa eta INE.

**44. Taula: Etxebizitza salerosketak antzinatasunaren eta jabetzaren arabera.
 Oñati, 2004-2024**

Urtea	Antzinatasuna		Jabetza		Orotara
	<i>Etxebizitza berriak</i>	<i>Bigarren eskuko etxebizitzak</i>	<i>Etxebizitza libreak</i>	<i>Etxebizitza babestuak</i>	
2004	3	1	3	1	4
2005	11	2	13	0	13
2006	137	2	139	0	139
2007	135	29	111	53	164
2008	121	36	123	34	157
2009	84	29	85	28	113
2010	119	42	97	64	161
2011	77	28	62	43	105
2012	58	18	25	51	76
2013	47	22	18	51	69
2014	6	29	28	7	35
2015	8	32	33	7	40
2016	4	46	43	7	50
2017	8	46	51	3	54
2018	30	82	97	15	112
2019	13	81	76	18	94
2020	6	79	73	12	85
2021	36	75	96	15	111
2022	37	71	99	9	108
2023	13	67	72	8	80
2024	3	85	75	13	88
Orotara	956	902	1.419	439	1.858

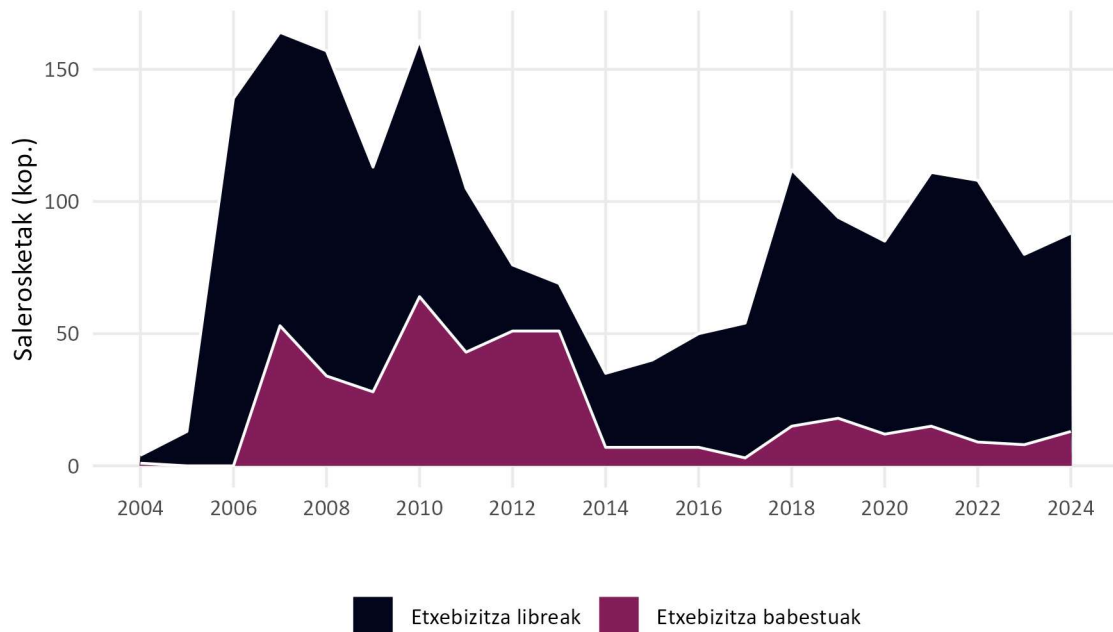
Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa.

65. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera antzintasunaren arabera (kop.). Oñati, 2004-2024



Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa eta INE.

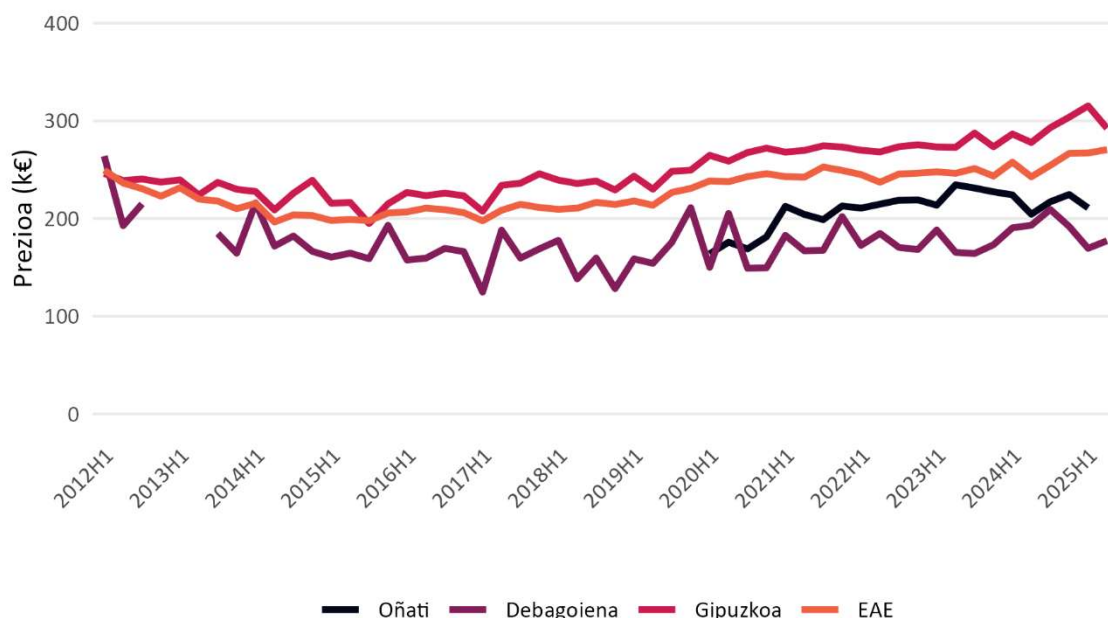
66. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera jabetzaren arabera (kop.). Oñati, 2004-2024



Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa eta INE.

Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak eskuragarri jartzen dituen etxebizitza-salerosketen hiruhileko prezioetan 2020ko lehen hiruhilekoan dago Oñatiri buruzko lehen datua. Datu horietan ikusi daiteke Oñatiko etxebizitzaren prezioa Gipuzkoako eta EAeko prezioa baino apalagoa dela, baina Debagoieneko batez bestekoa baino handiagoa. Oñatiko etxebizitza baten batez besteko prezioa 210.887€koa da, Gipuzkoan (303.900€) baino %30,6 txikiagoa eta EAEn (268.831€) baino %21,6 txikiagoa. Aldiz, Debagoieneko batez bestekoa (173.422€) baino %21,6 garestiagoa. Metro karratuko prezioarekin ere halaxe gertatzen da: Oñatiko etxebizitzaren metro karratuaren batez besteko prezioa 2.417€ dira, Gipuzkoan (3.736€) baino %35,3 apalagoa eta EAEn (3.206€) baino %24,6 apalagoa, baina Debagoieneko batez bestekoa baino %9,2 garestiagoa (ikus 67. Grafikoa, 68. Grafikoa, 45. Taula eta 46. Taula).

**67. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera (k€).
Oñati eta bere testuingurua, 2012-2025**



Iturria: Eusko Jaurlaritza.

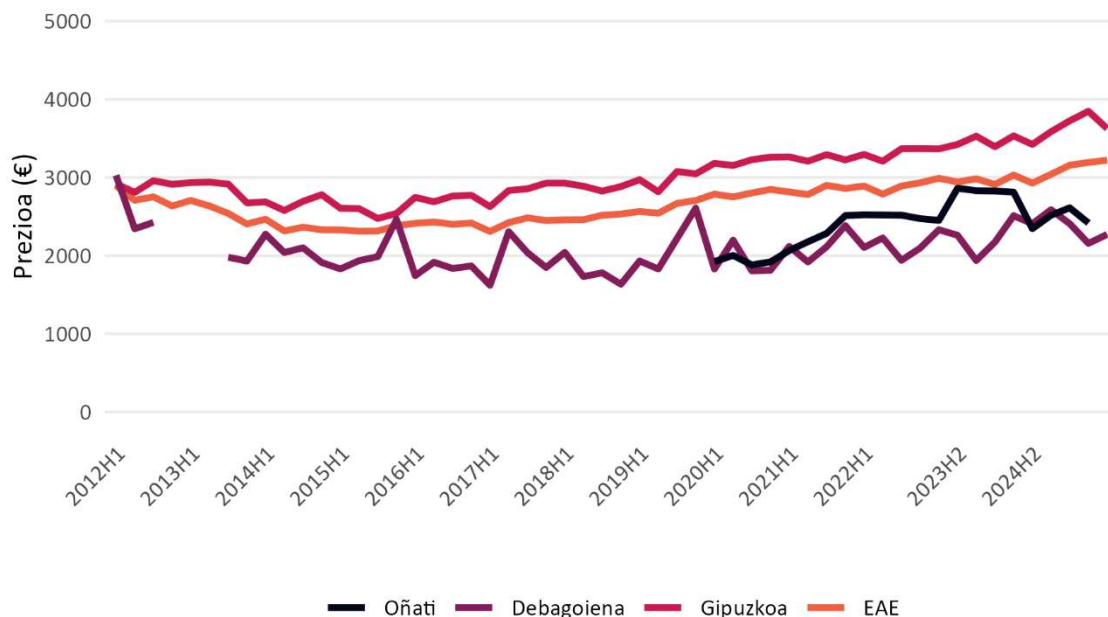
**45. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera (€).
Oñati eta bere testuingurua, 2012-2025¹⁰**

Eremua	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2025
Oñati	-	-	-	-	172.506	216.208	210.887
Debagoiena	223.904	184.094	163.175	150.978	163.529	174.030	173.422
Gipuzkoa	240.708	225.429	224.899	235.730	265.791	271.810	303.900
EAE	234.881	204.741	208.165	212.776	241.276	243.582	268.831

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

¹⁰ 2025eko datuak lehenengo bi lauhilekoen batez bestekoa dira. Oñatiren kasuan lehenengo lauhilekoa.

**68. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera m²-ko (€).
Oñati eta bere testuingurua, 2012-2025**



Iturria: Eusko Jaurlaritzaren datuak.

**46. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera m²-ko (€).
Oñati eta bere testuingurua, 2012-2025¹¹**

Eremua	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2025
Oñati	-	-	-	-	1.932,2	2.505,1	2.417,5
Debagoiena	2.599,0	2.081,9	1.841,1	1.797,2	1.911,6	2.092,1	2.214,3
Gipuzkoa	2.900,7	2.685,0	2.742,6	2.881,7	3.205,7	3.309,8	3.736,8
EAE	2.747,9	2.369,4	2.415,4	2.491,9	2.796,8	2.875,1	3.206,7

Iturria: Eusko Jaurlaritzaren datuak.

¹¹ 2025eko datuak lehenengo bi lauhilekoen batez bestekoa dira. Oñatiren kasuan lehenengo lauhilekoa.

8 Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua

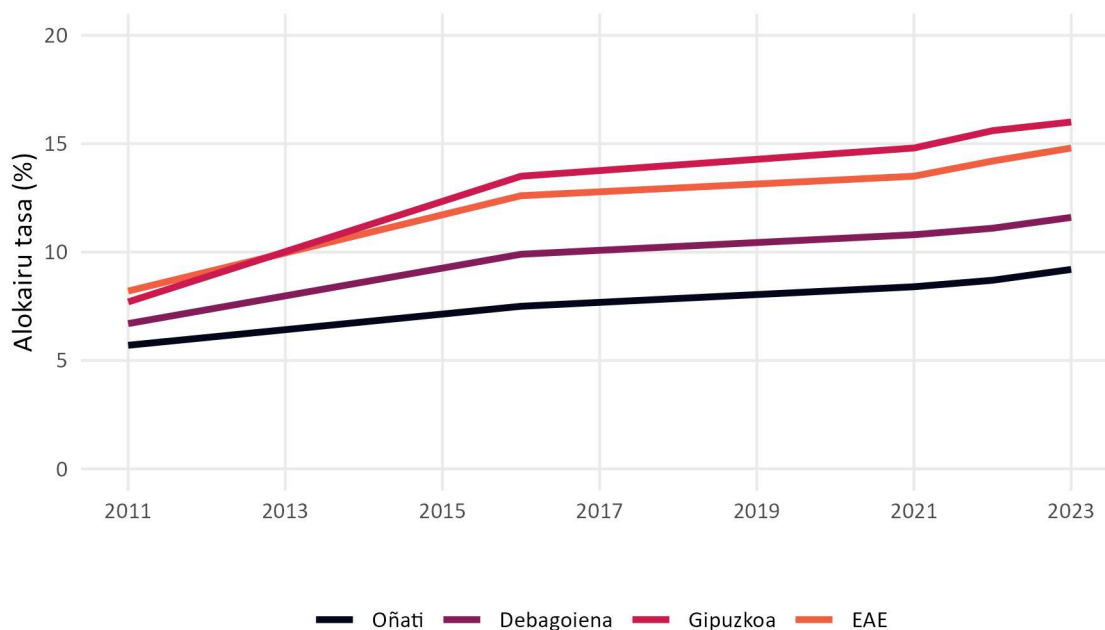
Etxebizitzaren jabetza motak, izan jabetzan edo alokairuan, etxebizitza beharraren egoeraren erakusle da. Alokairu merkatuaren eskaintza baxuak etxebizitza parkearen zati bat bertan bizitzeko ez diren beste erabilera batzuetara bideratzen direla adierazi dezakete. Atal honek alokairuko etxebizitzaren parkea izan zitekeenaren eta benetan denaren arteko aldea ezaugarritzeko datuak eskaintzen ditu.

8.1 Aldagai nagusiak

Eustaten etxebizitza nagusien jabetza motari buruzko datuen arabera 2011-2023 aldian Oñatin alokairuan dauden bizikidetzeta-unitateen kopurua handitu da: 2011 urtean 249 izatetik 2023 urtean 434 izatera igaro da. Nolanahi ere, Oñatin alokairuan dauden etxebizitzaren tasa (%9,2) Debagoienaren (%11,6), Gipuzkoaren (%16,0) eta EAEn (%14,8) azpitik dago. Oñatin etxebizitza alokatzeko joera indartzen ari bada ere, ez da erreferentziazko eremuen mailara iristen. Etxebizitza beharren datuek alokairuko eskaera nagusi dela adierazten dute. Beraz, etorkizunean joera honek indartzeko bidea hartuko duela pentsa daiteke, eskaintzarik baldin bada behintzat. Are gehiago migrazio hartzaile baldin bada Oñati eta migrariak lan merkatuan errotzeko aukera mugatuak ikusten badituzte (ikus 69. Grafikoa, 70. Grafikoa eta 47. Taula).

Azken datu estatistikoaren arabera Oñatin aintzat hartzen diren 4.740 etxebizitza nagusietatik 4.217 etxebizitza (%89,0) jabetzan daude, 434 etxebizitza (%9,2) alokatuta eta gainerako 89 etxebizitzek (%1,9) beste jabetza mota bat dute (ikus 69. Grafikoa, 70. Grafikoa eta 47. Taula).

69. Grafikoa: Etxebizitza nagusien alokairu-tasaren bilakaera (%). Oñati eta bere testuingurua, 2011-2023



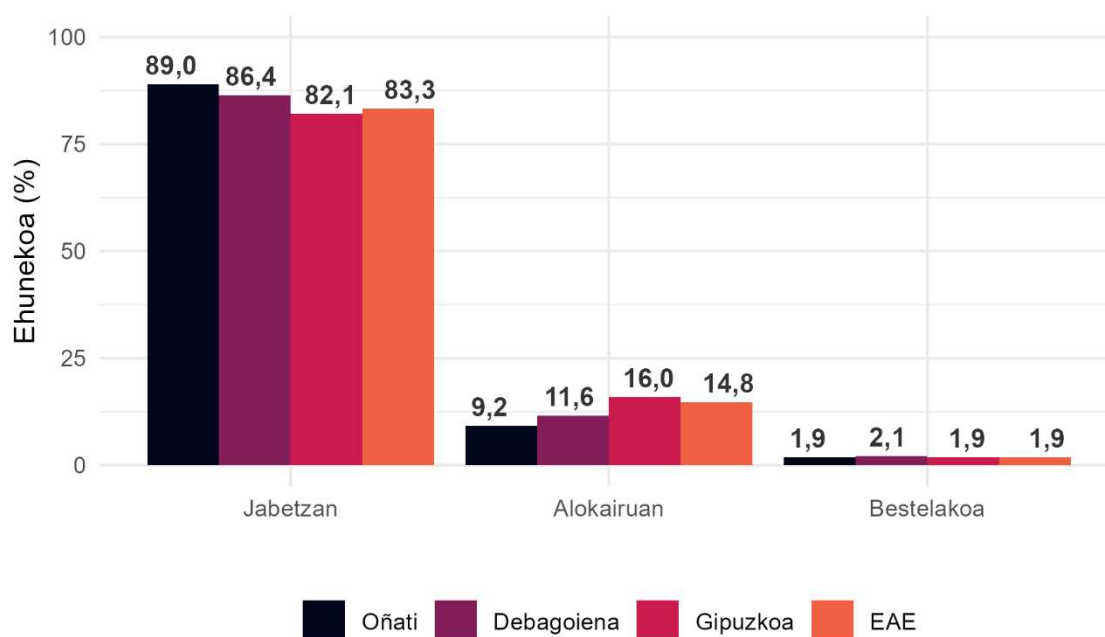
Iturria: Eustat.

**47. Taula: Etxebizitza nagusiak jabetza motaren arabera (kop.).
Oñati, 2011-2023**

Jabetza mota	2011	2016	2021	2023
Jabetzan	3.832	4.133	4.199	4.217
Alokairuan	249	342	393	434
Bestelakoa	264	110	95	89
Orotara	4.345	4.585	4.687	4.740

Iturria: Eustat.

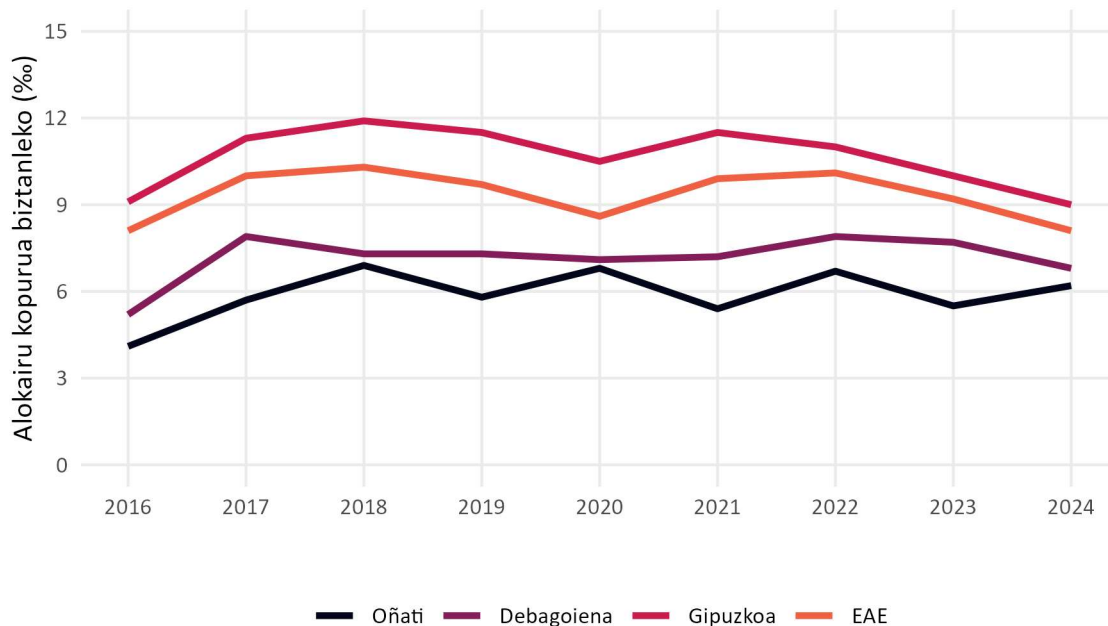
**70. Grafikoa: Etxebizitza nagusiak jabetza motaren arabera (%).
Oñati eta bere testuingurua, 2023**



Iturria: Eustat.

Bide horretan, Eusko Jaurlaritzan azken urteetan jaso diren Oñatiko alokairu libreko fidantzen gordailu kopurua erreferentziazko eremuetan baino apalagoa da. 2016-2018 urteen bitartean hazi egin zen eta, gora-behera txikiekin, igoerari eutsi dio gaur arte. 2016an 46 gordailu erregistratu ziren. 2018 urtetik aurrera gordailu kopuruak urtean 70 baino gehiago izan dira. Hurrengo urteetan adierazle honi jarraipena egin beharko zaio alokairuaren bilakaerak hartzen duen joera zein den ezagutzeko (ikus 71. Grafikoa eta 48. Taula).

71. Grafikoa: Alokairu libreko fidantza kopuruak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (%). Oñati eta bere testuingurua, 2016-2024



Iturria: Eusko Jaurlaritza.

48. Taula: Alokairu libreko fidantza kopuruak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (%). Oñati eta bere testuingurua, 2016-2024

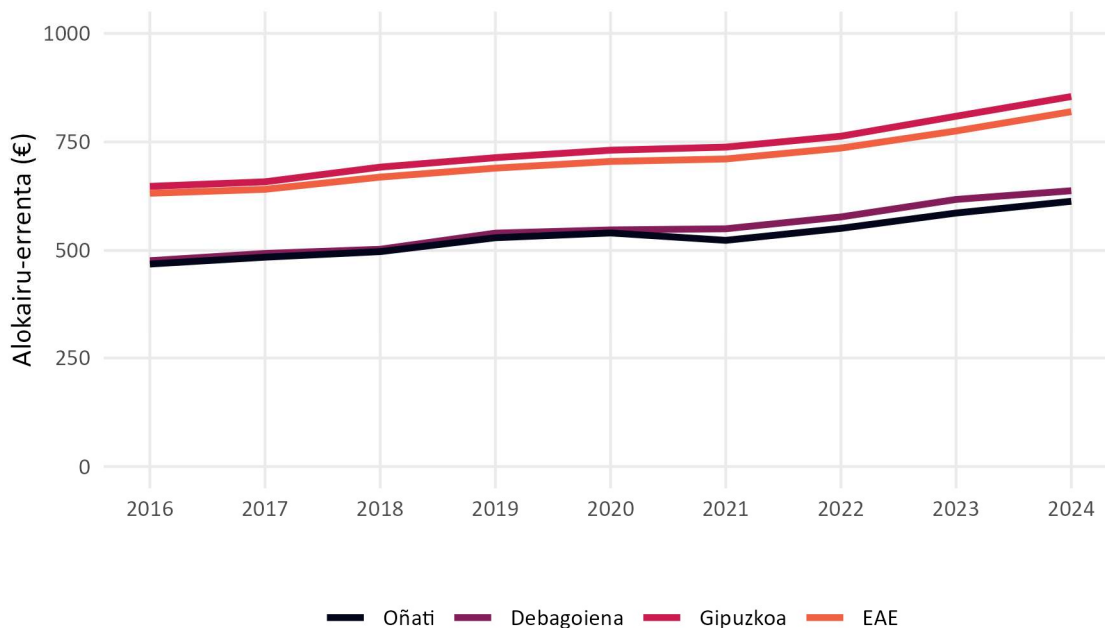
Adierazlea	Eremua	2016	2018	2020	2022	2024
Alokairuak (kop.)	Oñati	46	78	78	77	72
	Debagoiena	325	459	446	494	428
	Gipuzkoa	6.528	8.570	7.645	7.991	6.579
	EAE	17.758	22.575	19.024	22.250	18.067
Alokairuak biztanleko (%)	Oñati	4,1	6,9	6,8	6,7	6,2
	Debagoiena	5,2	7,3	7,1	7,9	6,8
	Gipuzkoa	9,1	11,9	10,5	11,0	9,0
	EAE	8,1	10,3	8,6	10,1	8,1

| 95

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

Aztertu diren alokairu libreko fidantza deposituek joera argia azaleratzen dute: 2016-2023 urteen artean alokairu-errentaren batez bestekoak eremu guztietan egin du gora. Oñatiko alokairu-errenta 2016an 468,7€ izatetik 2024an 613,2€ izatera igaro da, %30,8ko hazkunde, alegia. Debagoiena (%33,8), Gipuzkoa (%31,9) eta EAeko (%29,7) igoerak parekoak izan dira. Nolanahi ere, azpimarratu behar da Oñatin erregistratutako alokairu-errenta, Debagoienan bezalaxe, Gipuzkoan eta EAEn baino %28,2 eta %25,2 baxuagoa dela, hurrenez hurren (ikus 64. Grafikoa eta 49. Taula).

**72. Grafikoa: Alokairu libreko errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (€).
Oñati eta bere testuingurua, 2016-2024**



Iturria: Eusko Jaurlaritza.

**49. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (€).
Oñati eta bere testuingurua, 2016-2024**

Eremua	2016	2018	2020	2022	2024
Oñati	468,7	497,3	540,3	550,9	613,2
Debagoiena	476,4	502,7	547,3	577,2	637,5
Gipuzkoa	647,6	691,9	730,9	763,1	854,5
EAE	631,7	668,9	705,0	735,8	819,6

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

**50. Taula: Alokairu libreko fidantza kopuruak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (kop.)
Oñati eta bere entitateak, 2016-2024**

Eremua	2016	2018	2020	2022	2024
Landa eremua	1	7	4	2	1
Herrigunea	45	71	74	75	71
Oñati	46	78	78	77	72

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

**51. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (€).
Oñati eta bere entitateak, 2016-2024**

Eremua	2016	2018	2020	2022	2024
Landa eremua	-	-	-	-	-
Herrigunea	470,3	505,2	542,6	550,0	613,5
Oñati	468,7	497,3	540,3	550,9	613,2

Iturria: Eusko Jaurlaritzia.

8.2 Edukitzaile handiak

Bizitegi merkatuko tentsio eremu izendatzen diren udalerrietan, alokairu-errentaren prezioa erreferentziazko indizeen baitan finkatu ahal da hurrengo bi kasuetako bat emanez gero:

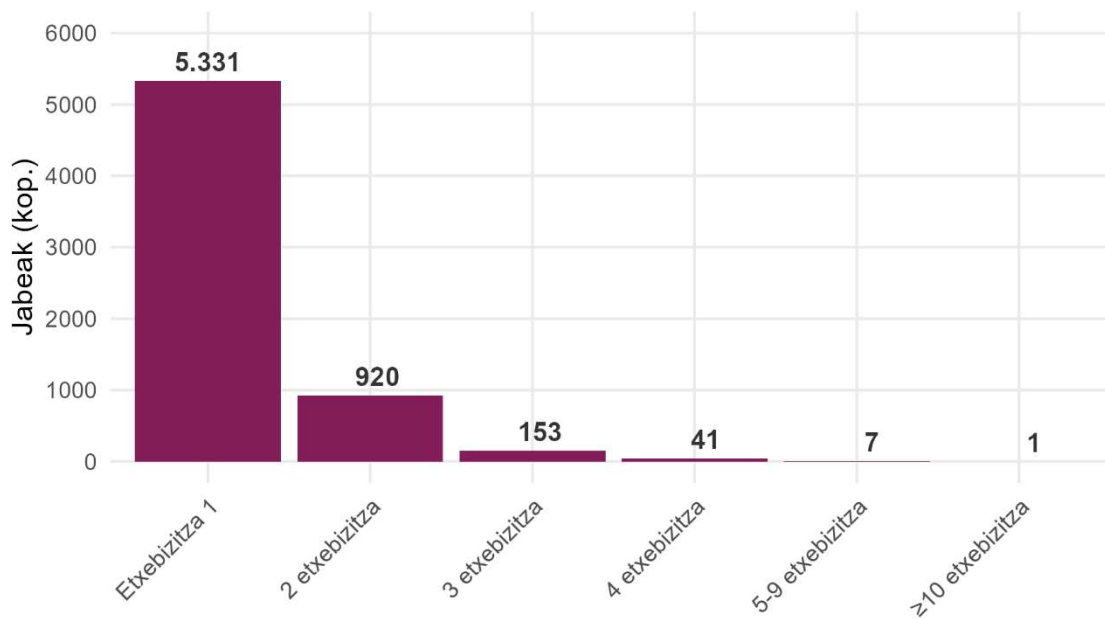
- Etxebizitza-edukitzaile handiekin.
- Bost urtez errentamendu kontraturik izan ez duten erabilerarik gabeko etxebizitzekin.

Gipuzkoako Foru Ogasuneko datuak baliatuta edukitzaile handien hurbilpen bat egin da. Oñatiko etxebizitza parkea 6.453 edukitzailearen edo jabereren eskuetan dago. Datu hori ulertzeko aintzat hartu behar da etxebizitza batzuek jabe bat baino gehiago dutela (ikus 73. Grafikoa eta 52. Taula).

Ondorioa argia, etxebizitza parkea edukitzaile txikien esku dago, nagusiki. Soilik 8 edukitzaile handi daude udalerrian, horien artean Oñatiko Udala eta bi enpresa. Gainerako edukitzaile handiak pertsona partikularrak dira. Guzti horien eskuetan 60 etxebizitza daude, etxebizitza parkearen %1,1, baina egun alokatutako unibertsoaren %13,8 (ikus 73. Grafikoa eta 52. Taula).

Edukitzaile handien eskuetan dagoen etxebizitza parkearen ehunekoa handia ez bada ere, etxebizitza alokatzeko joeraren dinamismo eza nolakoa den ikusita, edukitzaile handiek asko baldintzatu dezakete alokairu merkatua.

73. Grafikoa: Etxebizitza edukitzaileak etxebizitza kopuruaren arabera (kop.).
Oñati, 2025



Iturria: Gipuzkoako Foru Ogasuna eta katastroa.

52. Taula: Etxebizitza edukitzaileak etxebizitza kopuruaren arabera (kop.).
Oñati, 2025

Etxebizitzak (kop.)	Edukitzaileak (kop.)
Etxebizitza 1	5.331
2 etxebizitza	920
3 etxebizitza	153
4 etxebizitza	41
5-9 etxebizitza	7
≥10 etxebizitza	1
Orotara	6.453

Iturria: Gipuzkoako Foru Ogasuna eta katastroa.

9 Etxebizitza-programen eta -politiken intzidentzia

Azken atal honen helburua udalerrian etxebizitza beharrari eta honek sortzen duen problematikari erantzuna emateko martxan dauden laguntzak kuantifikatzea eta hauen intzidentzia aztertzea da.

9.1 Aldagai nagusiak

Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren 2025 uztailaren 31ko datuen arabera Oñatin 657 etxebizitza babestu eraiki dira. Horietatik 231 dagoeneko deskalifikatuta daude eta ezin daiteke jakin hasierako egoera mantentzen duten edo dagoeneko merkatu librean saldu diren. Gainerako babestutako 426 etxebizitzetatik ia gehiengoa babes ofizialeko etxebizitzak dira (419 etxebizitza) eta alokairu sozialekoak zazpi besterik ez dira. Horiek horrela, Oñatiko etxebizitza parkearen %7,7 dago babestua (ikus 53. Taula eta 54. Taula).

53. Taula: Babestutako etxebizitza parkea egoeraren arabera (kop.).
Oñati, 2025

Egoera	Kopurua
Kalifikatuta eta amaituta	426
Deskalifikatuta	231
Orotara	657

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

54. Taula: Babestutako etxebizitza parkea espediente motaren arabera (kop.).
Oñati, 2025

Espediente mota	Kopurua
BOE	419
EESS	7
Orotara	426

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

2025eko abuztuko datuen arabera udalerrian 115 pertsona dira diru-sarrerak bermatzeko errentaren (DBE) hartzaile. Horietatik 10 pertsonak dute etxebizitzako gastuetarako prestazio osagarria (EPO): 6 emakume eta 4 gizon. Sekretu estatistikoa dela eta ezin da EPO laguntza jasotzen duten pertsonen ezaugarriak gehiago zehaztu.

Bestalde, 2025eko ekaina erdialdeko datuen arabera Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE) 22 pertsonari ematen zaie, horietatik 13 gizonak dira eta 9 emakumeak. Dena den, laguntza horien ia osotasuna 35 urtetik gorako pertsonari bideratuta dago (20 pertsona) (ikus 55. Taula).

Etxebizitzaren Euskal Behatokiak igorritako datu gehigarrien arabera, maiatza amaieran, Etxebizitza Eskuratzeko Eskubide Subjektiboaren (EEES) baitan, egoera ondorengoa da:

- 54 EEES eskaera.
- Onartutako 35 EEES.
- Esleitutako 16 EPE.
- Behin-behieneko 8 EPE.

Gaztelagun programan, berriz, 24 eskaera daude 2025ean, gehienak 24-29 urte arteko gazteek eginak (22 eskaera), eta hauen artean 16 eskaera emakumeek eginak dira.

55. Taula: EPE programako onuradunak ezaugarrien arabera (kop.).
Oñati, 2025

Sexua	Adina			Orotara
	24-29 urte	30-35 urte	>35 urte	
Gizonak	1	0	12	13
Emakumeak	1	0	8	9
Orotara	2	0	20	22

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

56. Taula: Gaztelagun programako onuradunak ezaugarrien arabera (kop.).
Oñati, 2025

Sexua	Adina			Orotara
	18-23 urte	24-29 urte	30-35 urte	
Gizonak	0	6	1	7
Emakumeak	0	16	1	17
Orotara	0	22	2	24

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

57. Taula: Bizigune-ASAPen dauden etxebizitzak egoeraren arabera (kop.).
Oñati, 2025

Egoera	Kopurua
Beteta edo esleituta	46
Esleitzeko prozesuan	3
Onarpenean	5
Orotara	54

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

10 Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa

Maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak (BOE, 2023) etxebizitza eskubidea bermatzea du helburu. Lege horren xedea etxebizitza eskubidea bermatzeko eta etxebizitza duin eta egokia eskuratzeko oinarrizko baldintzak arautzea da. Lege horren 18. artikulua etxebizitza-merkatuko tentsio eremua izendatzeko eskumena ematen dio tokiko administrazioari irizpideak betetzen badira.

Baldintzak ondorengoak dira:

- Etxebizitza-merkatuko tentsio eremu izendatu aurreko bost urteetan etxebizitzaren erosketa-edo alokairu-prezioak izandako hazkunde metatuaren ehuneko gutxienez ehuneko hiru puntu handiagoa izatea dagokion autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehuneko baino.
- Hipotekaren edo alokairuaren kostuak aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren aurrekontuan duen batez besteko kargak, gehi oinarrizko gastu eta hornigaiak, familien batez besteko diru-sarreraren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gainditzea.

Horiek horrela, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2025eko apirilean aurkeztutako azterlanean (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2025) Oñatik tentsio eremu izendatzeko baldintza betetzen duela zehazten du bi irizpideetako bat betetzen baitu.

Jarraian, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak zehaztutako metodologiaren baitan Oñatik tentsio eremu izendatzeko baldintzak betetzen dituen aztertzen da (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2024).

10.1 1.1 Irizpidea: Alokairuaren prezioaren igoera azken 5 urteetan > KPI + 3 puntu

Lehen irizpideak zehazten du udalerrri bat tentsio eremu izendatzeko alokairu-errentaren azken bost urteetako igoerak autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen (KPI) hazkunde metatuaren ehuneko hiru puntutan gainditu behar duela. Etxebizitzaren Euskal Behatokiak aurkeztutako azken azterlanean Eusko Jaurlaritzaren Alokairu Merkatuaren Estatistikak (AME) eskaintzen zituen alokairu-errenta datu eguneratuenak 2023ko azken hiruhilekokoak ziren. Ondorioz, lehen irizpidea aztertzeko 2018-2023 epealdiko alokairu-errentak eta KPI datuak baliatuko dira.

Alokairu-errenten batez besteko balioa 497,3€ ziren 2018 urtean; bost urte geroago alokairu-errentaren batez bestekoa 586,2€ra igo zen. Hau da, bost urtetan alokairu-errenten batez bestekoa 88,9€ garestitu zen, %17,9ko igoera, alegia. Bestalde, KPI 2018ko abenduan 96,8 izatetik 2023ko abenduan 112,8 izatera igaro zen, %16,5eko hazkundea. KPI indizeak 2021eko balioa hartzen du ehuneko erreferente gisa (ikus 58. Taula eta 59. Taula).

58. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera eta hazkundea. Oñati, 2018-2023

Adierazlea	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alokairu errenta (€)	497,3	529,3	540,3	523,3	550,9	586,2
Hazkundea (%)	0,0	6,4	8,7	5,2	10,8	17,9

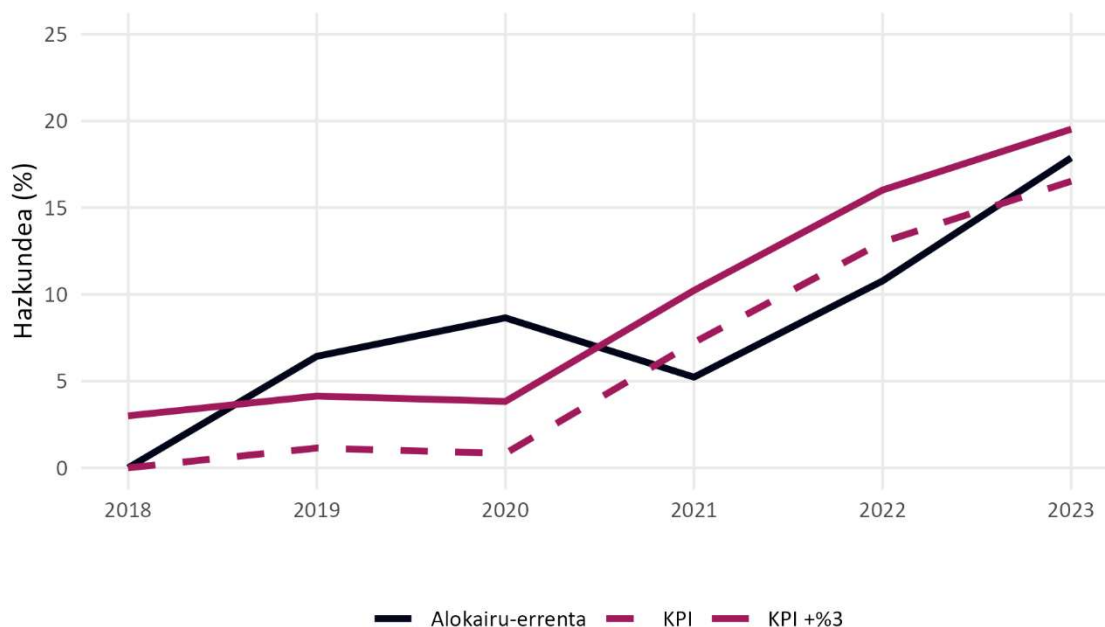
Iturria: Eusko Jaurlaritza.

**59. Taula: Kontsumoko Prezioen Indize (KPI) orokorraren bilakaera eta hazkundera¹².
 EAE, 2018-2023**

Adierazlea	2018/12	2019/12	2020/12	2021/12	2022/12	2023/12
KPI	96,8	97,9	97,6	103,8	109,4	112,8
Hazkundera (%)	0,0	1,1	0,8	7,2	13,0	16,5

Iturria: Eustat.

Arestian aipatutako datuek argi adierazten dute 2018-2023 epealdian alokairu-errentak izan duen hazkundera (%17,9) KPIren hazkundera (%16,5) gainditu duela. Diferentzia hori, ordea, hiru puntu baino txikiagoa da. Horiek horrela, Oñatik tentsio eremu izendatzeko lehen irizpidea ez du betetzen. Nolanahi ere, udalerriko alokairu-errentak etengabe egin du gora 2021 urtetik aurrera eta 2024ko alokairu-errentaren batez besteko prezioa 613,2€ dira dagoeneko. Horiek horrela, pentsa daiteke hurrengo urteetan udalerrriak bizitegi merkatuko eremu tenkatu izendatzeko irizpide hau ere bete dezakeela (ikus 74. Grafikoa).

**74. Grafikoa: Tentsio eremu izendatzeko 1.1 Irizpideko adierazleen hazkundera (%).
 Oñati, 2018-2023**


Iturria: Eusko Jaurlaritza eta Eustat.

¹² Kontsumoko Prezioen Indize (KPI) orokorraren datuek 2021 urteko datua erreferentzia balio bezala erabiltzen dute. Unitatea: Oinarria 2021=100.

10.2 1.2 Irizpidea: Salerosketaren prezioaren igoera azken 5 urteetan > KPI + 3 puntu

Etxebizitzaren salerosketa prezioak 2019ko azken hiruhilekotik 2024ko azken lauhilekora bitartean izan duen bilakaerari erreparaturaz (164.587€tik hasi eta 224.621€raino) prezioa %36,5 hazi da. Epealdi horretan KPI, berriz, %19,4. Beraz, Oñatik irizpide hau betetzen du eta bizitegi merkatuko eremu tenkatutzat har daiteke. Datu hauek baloratzeko aintzat hartzekoa da aldi bakoitzean merkatuan salerosi diren etxebizitzaren kopuruak eta nolakotasunak aldaketa handiak eragiten dituztela etxebizitzaren hiruhileko salmenten batz besteko prezioan, eta ondorioz, xehetasunei erreparatzea komeni da interpretazio okerrak ekiditeko. Oñatiren kasuan 2021 eta 2022ko etxebizitza berrien salmentak eragin zuen salerosketa prezioen igoera, eta ordutik prezioak bere horretan mantendu dira (ikus 75. Grafikoa, 60. Taula eta 61. Taula).

60. Taula: Salerosketa libreko prezioaren bilakaera eta hazkundea. Oñati, 2019-2024

Adierazlea	2019/IV	2020/IV	2021/IV	2022/IV	2023/IV	2024/IV
Salerosketa prezioa (€)	164.587	181.265	212.871	219.148	227.391	224.621
Hazkundea (%)	0,0	10,1	29,3	33,2	38,2	36,5

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

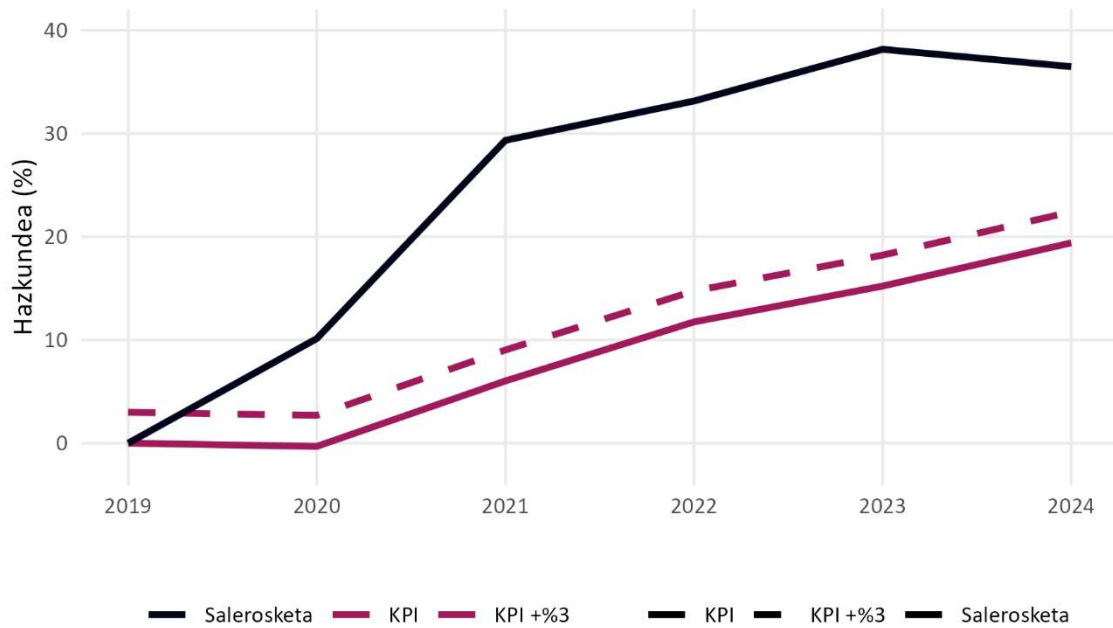
61. Taula: Kontsumoko Prezioen Indize (KPI) orokorraren bilakaera eta hazkundea¹³. EAE, 2019-2024

Adierazlea	2019/12	2020/12	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12
KPI	97,9	97,6	103,8	109,4	112,8	116,9
Hazkundea (%)	0,0	-0,3	6,0	11,8	15,2	19,4

Iturria: Eustat.

¹³ Kontsumoko Prezioen Indize (KPI) orokorraren datuek 2021 urteko datua erreferentzia balio bezala erabiltzen dute. Unitatea: Oinarria 2021=100.

**75. Grafikoa: Tentsio eremu izendatzeko 1.1 irizpideko adierazleen hazkundea (%).
Oñati, 2019-2024**



Iturria: Eusko Jaurlaritza eta Eustat.

10.3 2. irizpidea: etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoa > %30

Bigarren irizpideak zehazten du familien batez besteko diru sarreraren ehuneko hogeita hamarra baino gehiago hipotekaren edo alokairuaren eta etxebizitzaren oinarrizko gastuak ordaintzera bideratzen duten udalerrak tentsio eremu izendatzeko baldintza betetzen dutela. Eustatek eskaintzen dituen familia-errenten datu berrienak 2022 urtekoak dira eta Etxebizitzaren Euskal Behatokiak bere metodologian zehazten du familia-errenta eskuragarria baliatu behar dela baldintzen azterketa egiteko. Gainera, koherentzia metodologikoa mantentzeko 2022 urteko alokairu-errenta eta hornidura gastuak baliatzen dira (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2023).

Oñatiko 2022ko alokairu-errentaren batez besteko prezioa 550,9€ ziren, urtean 6.610,8€. Bestalde, Eustaten arabera urte berean etxebizitza baten oinarrizko hornidura gastuak hilabetean 273,4€ko kostua izan zuten batz bestea EAEn, 3.280,2€ urteko. Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2025eko apirilko txostenean udalerrri bakoitzaren hornigaien gastua baliatzen du. Oñatiren kasuan hilabeteko hornigaien gastua 269,9€ dira, 3.238,2€ urtean (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2025). Koherentzia metodologikoa mantentzeko datu hori baliatuko da irizpidearen kalkuluan nahiz eta Eustaten eskuragarri ez egon (ikus 62. Taula eta 63. Taula).

62. Taula: Oinarrizko hornigaien gastua motaren arabera. EAE, 2022

Mota	Hornigaien gastua (€)
Ur-hornidura	141,5
Zabor bilketa	114,2
Saneamendu-zerbitzua	90,1
Etxebizitzarekin lotutako bestelako zerbitzuak b.i.s.g.	788,1
Elektrizitatea	755,8
Gasa	480,4
Erregai likidoak	53,9
Posta, telefonia eta fax zerbitzuak	856,2
Orotara	3.280,2

Iturria: Eustat.

| 106

63. Taula: Bizikidetz-unitateen urteko diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa barrutiaren arabera (€). Oñati, 2022

Epealdia	Diru-sarrera Famili-errenta erabilgarria	Ahalegin ekonomikoa	
		Hornidura gastuak	Alokairu-errenta
Hilabetean	4.083,3	269,9	550,9
Urtean	49.000,0	3.238,2	6.610,8

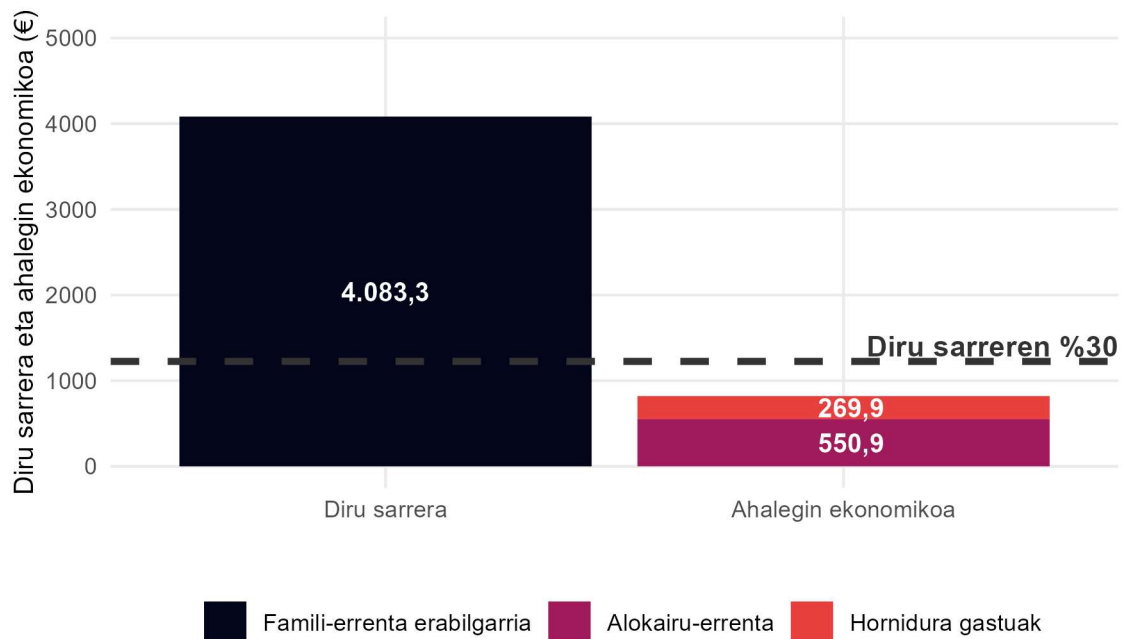
Iturria: Eusko Jaurlaritzaren eta Eustat.

Horiek horrela, eskuragarri dauden azken datuen eta zehaztutako metodologiaren arabera, Oñatik ez du tentsio eremu izendatzeko bigarren irizpidea betetzen. 2022 urtean alokairu-errenta eta hornidura gastuei aurre egitearen batez besteko kostua 9.891,00€ izan ziren, familia-errenta erabilgarriaren (49.000€) %20,1 (ikus 76. Grafikoa eta 63. Taula).

Nolanahi ere, baldintza horrek kasuistika orokor bat bakarrik aztertzen du, familia eredu tradizionalarena, eta denbora jakin batetan. Irizpidea aztertzeko emakumeak hartzaile nagusi diren familia-errenta erabilgarriaren batez bestekoa baliatuko balitz, 42.913€, alegia, alokairu-errentara eta hornidura gastuetara bideratutako ahalegin ekonomikoa %23,0koa litzateke, ahalegin handiagoa, baina oraindik ere metodologian zehaztutako irizpidea bete gabe. Modu berean, irizpideak ez du aintzat hartzen ezinbestean bakarrik bizitzera behartuta dauden pertsonen kasuistika. Oñatiko batez besteko errenta pertsonal erabilgarriaren arabera (24.890€), pertsona batek bere diru-sarreraren %39,6a bideratu beharko luke etxebizitza gastuetara.

Halaber, alokairu-errentaren azken urteetako gora-beherak aintzat hartuta, Oñatiko azken urteko alokairu-errentaren batz bestekoa (613,2€ hilabetean) baliatuko balitz irizpidearen kalkuluan, familien ahalegin ekonomikoa %21,6ra igoko litzateke. Pentsatzekoa da hurrengo urteetan alokairu-errentak gora egiten jarraitzen badu udalerrria tentsio eremu izendatzeko bigarren irizpide hau ere kritikoa izatera iritsi daitekeela.

**76. Grafikoa: Bizikidetzta-unitateen diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa (€).
Oñati, 2022**



Iturria: Eusko Jaurlaritzaren fidantza gordailua eta Eustaten Familia gastuen inkesta.

11 Ondorioak

11.1 Demografia

1 ondorioa:

Biztanleriak hazkunde nabarmena izan du. Adinekoen eta haur-nerabeen taldea handitu da eta 20-34 urte artekoena txikitu.

Oñatik azken bi hamarkadetan biztanleria hazkunde nabarmena izan du gainerako erreferentziazko lurralde eremuek izan duten hazkundearen gaineratik. Honen parean, Debagoienaren hazkunde eza gertatu izana esanguratsua da. Aipatzekoa da hazkunde ekonomikoko urteetan Oñatiren hazkunde metatua herrialdekoa baino apalagoa izan zela eta ondoren (atzeraldian eta indartze aldian) Oñatiren hazkundera indartu egin zela, harik eta Gipuzkoaren zein EA Eren gaineratik ibiltzeraino. 2021eko osasun krisia gainditu ondoko urteetan hazkunde hori are indartsuagoa izaten ari da. Aldagai desberdinak uztartu dira bilakaera honetan: etxebizitza parkearen hazkundera, ugaltzeko adinean diren pertsonen etorrerarekin jaiotza-tasa altua eta bizi-itxaropena luzatzea.

Oñatiko biztanleria-egitura ere aldatu egin da. Iragarrita zegoen zahartzearekin batera haur eta nerabeen taldearen indartzea ere gertatu da (0-19 urte arteko 321 pertsona gehiago). Baina, 20-34 urte arteko taldean 786 gutxiago. 20-34 urte arteko belaunaldiak atzera egin duela kontuan hartuz, hurrengo urtetako bilakaera demografikoan ugaltzearen bidez eragiteko gaitasun urria izango duela pentsa daiteke.

2 ondorioa:

Oñatiren hazkundera herritik kanpoko pertsonen etorreran oinarritu da.

| 108

Biztanlerian jatorriaren araberako proportzioak nabarmen aldatu dira. Aldaketa honetan, ohikoak izan diren jatorriez gain (Euskal Herria eta Espainiako eskualdeak), atzerrian sortutako pertsonen kolektiboak azken urteetan hartu duen dimentsioa aipatu behar da.

Estatutik kanpo jaiotakoen tasa, esaterako, 2000 urtean %0,7 izatetik 2025 urtean %11,3 izatera igaro da. Azken urtean, beraz, estatutik kanpo jaiotako 1.306 herritar ditu Oñatik. Hazkunde hau erreferentziazko eremuetan bizi izandakoa baino apalagoa da. Pentsatzekoa da immigrazioa eskualdeko behar produktibo eta sozialekin lotuta dagoela (zaintza). Hala izanda, kontuan hartzekoa da Oñatik hartu duen biztanle berri askoren ezaugarri ekonomikoek alokairuan oinarritutako jabetza eskatzen duela, jabetza tradizionalarena baino.

3 ondorioa:

Biztanle gehienak herrigunean bizi dira, Larraña auzoko gaztetasuna errefuxiatuen egoitzako egoiliarren ondorio da

Oñatiko biztanleriaren %86,7 herrigunean bizi da (9.997 pertsona) eta 1.530 pertsona landa eremuko auzoetako batean. Edonola ere, biztanleriaren hazkundera ez du bilakaera bera izan Herrigunean eta landa eremuan. Herrigunean hazkundera iraunkorra izan da une jakinetan izan ezik. Landa eremuak hazkunde negatiboa izan zuen atzeraldi ekonomikoaren aroan, aldiz osasun larrialdiaz geroztik hazkunde nabarmena izan du, entitate konkretu batzuetan bereziki.

4 ondorioa:

Biztanleria gaztea hartzen du inguruko herri eta eskualdeetatik, bai eta atzeritik ere. Biztanleria galera ere inguruko herri eta eskualdeekin gertatzen da eta gazteak dira mugimendu horren talde nagusia.

Oñatiren migrazio saldoa positiboa da mende hasieratik (917 herritar irabazi). Mugimendu horretan gizon eta emakumeen artean alde txikia dago (%50,4 emakumeak). Halakoetan gertatu ohi den moduan udalerriak hartutako biztanle gehienak 50 urtez azpikoak dira. Gehienak Herrigunean kokatu arren, 2019az geroztik landa eremuan nabarmen hazi da atzerrian sortutakoaren proportzioa.

Aintzat hartzekoa da udalerria utzi dutenen artean %39 20-34 urte arteko pertsonak izan direla, eta adin horretan etorri direnen proportzio berean joan direla.

Esan daiteke mugimendu hauek eskualdeko jarduera ekonomikoaren ezaugarriak eta unean uneko etxebizitza eskaintzari lotuta daudela. Inguruabar horretan Oñatik biztanleak hartzen dituen bezala biztanleak galtzen ditu. Udalerriak gainerako lurraldeekin daraman saldoa positiboa den arren, alde nabaria dago kasu batzuetatik besteetara. Azken hamabost urteetan estatutik kanpoko lurraldeetatik 1.536 pertsona hartu ditu, gehienak latino-amerikarrak. Debagoienarekin eta Gipuzkoarekin balantzea positiboa izan da, baina urria: 17 pertsona eta 45 pertsona irabazi ditu, hurrenez hurren. Aldiz, EAerekin izan duen balantzean 266 pertsona galdu ditu, Bilbo eta Gasteiz hiriburuetara bizitzera joan diren pertsonengatik, batik bat.

Oñatiko biztanleria mugimenduaren zati garrantzitsu bat industriari eta jarduera tertziarioari (zaintza, banaketa, ostalaritza) lotuta dago. Honela, etxebizitza eskaintzak eta norbanako zein familien erosahaltenak udalerrien arteko mugimenduak eragiten ditu.

5 ondorioa:

Migrazio saldoa mantenduz gero biztanleriaren hazkundera positiboa izango da, baina hazkunde txikia hala ere. Edonola, adin talde batzuk jendetsuago izango dira, eta adinekoen eta gazteen taldeetan orain baino biztanle gehiago izango da.

Hurrengo hamabost urteetan Oñatiko biztanleria %1,6 haziko dela aurreikusten da, 11.717 biztanle inguru izateraino, gaur egun baino 190 bat biztanle gehiago. Aurreikuspen honen oinarria gaur egungo migrazio saldo positibo altua eta bizitza itxaropenaren luzatzea dira.

Dinamika horrek bere horretan jarraitzeak baldintzatuko du Oñatiren hazkundera. Gainerakoan, adin egituragatik biztanleriaren hazkunde naturalak udalerrriaren tamaina gainbehera bideratuko luke hurrengo urteetan. Bilakaera horretan, ordea, haur eta nerabeen proportzioa hiru puntu apalduko da (322 pertsona gutxiago) eta gazteena hazi (4,8 puntu, 598 pertsona gehiago) eta adinekoena ere bai (2,8 puntu, 382 pertsona gehiago). Eta horrek berorrek udalerrriak beharko dituen zerbitzu eta etxebizitza parkearen dimentsio zein karakterizazioan eragingo du.

11.2 Bizikidetzaren unitateak

6 ondorioa:

Bizikidetzaren unitateen kopuruak gora egin du biztanle hazkundeagatik eta unitateen tamaina txikitu delako

Oñatiko bizikidetzaren unitateen kopuruak gora egin du azken urteetan. 2009-2024 urteen artean bizikidetzaren unitateak 4.030 izatetik 4.801 izatera igaro dira. Bi faktore nagusik eragin dute bizikidetzaren unitateen igoera: biztanleriaren hazkundera, batetik, eta bizikidetzaren unitateen tamaina txikitzeak, bestetik. Izan ere, azken urteetan etxebizitza batean bizi den batez besteko pertsona kopurua txikituz joan da, 2009an 2,7 izatetik 2024ean 2,4 izatera iritsi arte. Hau da, gaur egun pertsona kopuru berarentzat duela urte batzuk baino etxebizitza gehiago behar da, eta, ondorioz, etxebizitza parkearen gaineko presioa handitu egin da.

7 ondorioa:

Gazteen heren bat emantzipatuta dago, erreferentziako lurraldeen azpitik

Oñatik emantzipazio adinean (18-34 urte) 1.895 herritar ditu, biztanleria osoaren %16,4 eta horien artean 579 gazte daude emantzipatuta, udalerriko adin tarte horren pertsonen %30,6. Hortaz, baieztatu daiteke Oñatiko emantzipatutako gazteen ehunekoa herrialdekoaren (%35,0) eta EAEko balioaren (%37,0) azpitik dagoela.

Emantzipazioaren patroia espaziala argia da, Herriguneko San Martin eta Alde Zaharrean kontzentratzen dira gehienak. Beraz, badirudi Oñatin indarrean dagoen bizitegi aukera etxebizitza parke zahartuenari lotuta dagoela.

8 ondorioa:

Etorkizunean bizikidetzaren unitateen batez besteko tamaina txikitu eta kopurua hazi egingo da. Beraz, oro har, etxebizitza gehiago beharko dira

Hurrengo 15 urteetan Oñatiko bizikidetzaren unitateak %4,4 inguru haziko dira: 4.801 bizikidetzaren unitate izatetik 5.012 bizikidetzaren unitate inguru izatera, 211 gehiago. Gorakada horrek gaur egungo etxebizitza parkearen gaineko presioa handituko du, ezinbestean. adin egituraren aldaketaren eta konbidentzia mota berrien ondorioz bizikidetzaren unitateen batez besteko kide kopurua gaur egun 2,4 izatetik 2,3 izatera jaitsiko da. Horrela, gaur egun 1.000 biztanle bizitzeko 417 etxebizitza behar badira, 2039an 435 beharko liriteke; 16 gehiago mila biztanleko.

11.3 Ezaugarri sozioekonomikoak

9 ondorioa:

Biztanleriaren jarduera maila erreferentziazko lurraldeen parekoa da, baina batez besteko errenta-erabilgarria handiagoa da, bai familiarena, bai errenta pertsonalarena.

Oñatiko aktibitate-tasa (%58,0) eta okupazio-tasa (%55,5) erreferentziazko lurraldeen parekoa izan da aztertutako aldi osoan. Sexuen arteko aldea, berriz, nabarmen murriztu da, baina ez berdindu, eta aldi osoan langabezia tasa handiagoa jasan izan dute emakumeek gizonezkoek baino. Batez besteko Familia-errenta erabilgarriari dagokionez inguruko udalerrien nahiz Gipuzkoakoaren gainetik dago Oñatikoa (49.000€). Errenta pertsonalean ere gauza bera gertatzen da (24.890€).

Edonola ere, alde nabarmena dago familiako hartzaile nagusia edo errenta pertsonalaren hartzaile nagusia emakumea denean, bai eta maila profesional apalekoa denean (migratzaile askoren egoera). Horrek ondorio argiak ditu bai etxebizitza merkatuko prezioetan zein bizitegiari lotutako gastuei aurre egiteko bizikidetzaren unitateek izan dezaketen gaitasunean. Oñatin honelako egoerek duten dimentsioa kontuan hartu beharko da etxebizitza egitasmoa diseinatzerakoan.

11.4 Etxebizitza parkea

10 ondorioa:

Etxebizitza parkeak hazkunde nabarmena izan du

Oñatiko etxebizitza parkea %9,2 hazi da 2010-2023 aldian. Hazkundera Debagoienaren parekoa eta gainerako erreferentziazko eremuetakoa baino handiagoa izan da. Horrela, egun etxebizitza parkea 5.538 etxebizitzek osatzen dute eta horietatik %85,6 etxebizitza nagusiak dira eta %60,3 pertsona bakarra ala bikoteak okupatua). Antzinasunari dagokionez Oñatiko etxebizitza parkea erreferentziazko eremuen batez bestekoaren pare dabil (48,1 urte), baina batez besteko azalera (eta 94,9 m²) gainerakoena baino handiagoa da. Gainerakoan, ez da ahaztu behar etxebizitza poligono bakoitzak ezaugarri propioak dituela antzinasun eta konfortari dagokionez eta horrek egon daitekeen presioa karakterizatzen duela. Honela, Herriguneko auzo batzuetan etxebizitza parkea oso zaharra da eta beste batzuetan berria; landa eremuan irisgarritasuna kritikoa da oro har, eta azalera hirigunearekin diferentziak izateaz gain, beste hainbat ezaugarri zailtzen dute erabilgarritasuna, hala nola, zahartasuna egituretan.

11 ondorioa:

Etxebizitza parkearen erabilera maila intentsiboa da herrigunean, Alde Zaharrean eta landa eremuan, ordea, batez bestekoa baino etxebizitza gehiago dago hutsik bere egoeraren ondorioz.

Oñatiko etxebizitza parkearen erabilera maila intentsiboa da (etxebizitza nagusiak %86,3) eta inor erroldatuta ez duten etxebizitzak 696 dira (%12,7). Ezagunak diren inguruko udalerriekin alderatuta portzentaje hori ez da bereziki baxua, bai ordea kostaldeko hainbat udalerrirekin alderatuta.

Eremu barreatuko entitateetan erroldaturik gabeko etxebizitzaren tasa oso altua da: Urrexola (%64,0), Arantzazu (%57,4), Araatz (%54,2) edota Larraña (%41,5) dira kasurik larrienak. Herriguneko tasa, berriz, %10,0koa da. Hau da, Herriguneko etxebizitza parkeak jasaten du batik bat presioa. Herriguneko auzoetan, gainera, inor erroldatutako etxebizitzaren tasa hare eta txikiagoa da, Alde Zaharrean (%18,0) izan ezik. Azpimarratzekoa da Alde Zaharrean dagoela inor erroldatu gabeko etxebizitza gehien.

11.5 Etxebizitza beharrak eta eskaria

12 ondorioa:

Etxebizitza eskari ofiziala ez da handia, baina ezaugarri bereziak ditu, gehienak herrian erroldatuak dira, errenta maila apalekoak, 36 urtez gaindikoak eta alokairu formula bilatzen dute.

Etxebizitza behar eta eskariei dagokionez, Etxebide erregistroan inskribatutako eskari kopuruak adierazten du Oñatin etxebizitza eskaera badagoela (219 eskaera aktibo, mila biztanleko 19,0 eskaera, %68,9 udalerrian bertan erroldatutako pertsonenak), baina ezaugarri bereziak dituela. Eskaera maila hau oso apala da oro har inguruko eremuekin alderatuz gero eta horrek berorrek esanahi handia du, bai etxebizitza eskuratzeko dagoen kanaliz (salerosketa pribatua), bai etxebizitza behar eta eskaera formalizatzen ez dutenen asmoez (gazteak eta biztanleria migraria)

Eskaerak errenta mailaren arabera aztertzen badira, eskaera gehienak diru-sarrera baxuko (<15.000€) pertsonenak dira (%49,8). Horrekin batera, aintzat hartzekoa da, eskatzaileen artean 36 urtez azpikoak %24,7 baino ez direla. Eta eskatzaileen %83,1 alokairu erregimena eskatzen du; joera hori nabarmenagoa da udalerrian erroldatutakoarten artean.

Beraz, etxebizitza beharraren zatirik handienak merkatu pribatura jotzen du eta babes publikoa eskatzen dutenak gutxiengoa izateaz gain, ahalmen ekonomiko apala dute eta ez dute ondasun bat jabegoan eskuratzeko asmorik adierazten.

11.6 Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua

13 ondorioa:

Salerosketa erreferentziatzko lurraldeen azpitik ibili da, 2006-2011 aldian izan ezik, gehienak bigarren eskuko etxebizitza libreen salerosketak izan dira.

2004-2024 urteen bitartean 1.858 salerosketa erregistratu dira udalerrian. Oñatin etxebizitzaren salerosketak dinamika propioa izan du, bere indarraldi eta makalaldiekin. 2006-2011 bitartean (hazkunde garai betean) salerosketa maila erreferentziatzko eremuen gainetik ibili zen.

2014az geroztik azpitik dabil erreferentziazko lurraldeen azpitik dabil. 2018-2022 epealdian egindako etxe berriek ere ez dute azken urteetako salerosketa maila Debagoienarekin, Gipuzkoarekin edota EAerekin parekatu.

Salerosketa kopuruei erreparatuta, 2006 eta 2011 artean aldi osoko salerosketa guztien ia erdia egin zen (%45,2). Halaber, salerosketa guztien %51,5 etxebizitza berriak izan ziren eta merkatu librean egindakoak (%76,4). Babestutako etxeak salerosketa guztien %23,6 izan ziren, gehienak 2007-2013 epealdian saldutakoak.

14 ondorioa:

Etxebizitzaren batez besteko prezioa (210.887€) Gipuzkoako eta EAeko baina apalagoa da, baina Debagoienekoa baino handiagoa.

Oñatiko etxebizitzaren prezioa, izan etxebizitza osoa edo metro karratua, Gipuzkoako eta EAeko prezioa baino apalagoa dela, baina Debagoienak batez bestekoa baino handiagoa. Oñatiko etxebizitza baten batez besteko prezioa 210.887€koa da, Gipuzkoan (303.900€) baino %30,6 txikiagoa eta EAEn (268.831€) baino %21,6 txikiagoa. Aldiz, Debagoieneko batez bestekoa (173.422€) baino %21,6 garestiagoa. Metro karratuko prezioarekin ere halaxe gertatzen da.

11.7 Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua

15 ondorioa:

Gero eta etxebizitza gehiago alokatzen da Oñatin, inguruan baino gutxiago. Edonola ere, azken urtean joerari eutsi dio, inguruko joera kontrakoa izan denean.

Oñatin alokairuan dauden bizikidetzta-unitateen kopurua hazi egin da erreferentziazko lurraldeen mailara iritsi gabe. Bilakaera oso positiboa izan du, 2011an 249 etxebizitza izatetik 2023an 434 izateraino. Nolanahi ere, Oñatin alokairuan dauden etxebizitzaren tasa (%9,2), erreferentziazko lurraldeen azpitik dago.

Bide horretan, Eusko Jaurlaritzan azken urteetan jaso diren Oñatiko alokairu libreko fidantzen gordailu kopurua erreferentziazko eremuetan baino apalagoa da. 2016-2018 urteen bitartean hazi egin zen eta, gora-behera txikiekin, igoerari eutsi dio gaur arte.

16 ondorioa: Edukizaille handien definizioa egokitu beharra dago alokairu-merkatuan eragin ahal izateko.

- a. Udalerrian 5-9 etxebizitza artean dituzten zazpi edukizaille daude.
- b. Hamar etxebizitza baino gehiago jabetzan dituen edukizaille bakararra dago.
- c. Denen artean 60 etxebizitza biltzen dituzte.

Oñatiko etxebizitza parkea 6.453 jabe desberdinen eskutan dago. Udalerrian 5-9 etxebizitza artean dituzten zazpi edukizaille daude eta hamar etxebizitza baino gehiago jabetzan dituen edukizaille bakararra. Guzti horien artean 60 etxebizitza biltzen dituzte, etxebizitza parkearen %1,1. Edukizaille horien artean Oñatiko Udala eta bi enpresa daude; gainerakoak partikularrak dira.

Aintzat hartu behar da eskaintza urriko merkatua dela Oñatiko eta azken urteetan alokairu kopuru berrien dinamika gorabeheratsua izan dela alokairu-errentak hazi den bitartean. Tentsio maila honetan edukitzaile handiek, gutxi izanagatik ere, udalerriko alokairu-errenta baldintzatzen eragin handia izan dezakete.

Horiek horrela, Etxebizitzarako Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 3. artikuluan esandakoari jarraituz, arrazoiketa horrekin etxebizitza-edukitzaile handien definizioa hamar higiezin edo gehiago dituzten entitateak izatetik bost edo gehiago izatera aldatzeko justifikazio nahikoa da.

Bestetik, bizitegi-merkatu tenkatutako eremuan kokatutako higiezin etxebizitza-errentamenduko kontratuei, deklarazioa indarrean jarri eta azken bost urteetan errentamendu kontraturik indarrean izan ez duten higiezin hutsen kasuan, Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17. artikulua 7. apartatuan aurreikusitako errenta-muga aplikatzea dagokie. Hau da, kontratu berriaren hasieran itundutako errentak ezingo du gainditu erreferentziazko prezioen indizeen sistemaren arabera aplikatu beharreko prezioaren gehieneko muga.

11.8 Etxebizitza-programen eta politiken intzidentzia

17 ondorioa:

Etxebizitza parkearen %12,0 babespean eraiki da, baina horien herena dagoeneko deskalifikatuta dago. Halaber, 215 herritarrek bizitegiko gastuei aurre egiteko laguntza jasotzen dute.

Oñatin babes publikoarekin 657 etxebizitza eraiki dira eta horietatik 231 deskalifikatuta daude dagoeneko. Orotara etxebizitza parke osoaren Udalerririk bizi duen bilakaera demografikoaren eta etxebizitza beharraren aurrean esan behar da Eusko Jaurlaritzak indarrean dituen etxebizitza-programen eta politiken eragina proportzioan txikia izan dela. Alde batetik, etxebizitza parkearen %12,0 babespean eraiki da. Aintzat hartzekoa, da 215 laguntza espediente daude bizitegi gastuei aurre egiteko.

| 114

11.9 Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa

18 ondorioa:

Oñati bizitegi merkatuko udalerririk tenkatua da salerosketa prezioaren bilakaera KPIren hazkunde indizea ia bikoiztera iritsi delako. Alokairu-errentaren hazkundeak, aldiz, ez du KPIrena behar beste gainditzen. Eta bizitegiari lotutako gastuen mailak ez du familia-errenta erabilgarriaren %30era iristen.

Udalerririk bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko irizpideei dagokionez, etxebizitza ordaintzeko egin beharreko ahalegin ekonomikoak udalerririk tentsio eremu izendatzeko baldintzetako bat betetzen du, bost urtetako salerosketa prezioaren igoerari dagokiona, hain zuzen.

Salerosketa prezioaren bilakaerari erreparatuz hazkundea %36,5koa izan da. KPIrena, berriz, %19,4koa.

Aldiz, multzo bereko beste irizpidea, alokairu-errentari dagokiona hain zuzen, ez du betetzen. 2018-2023 epealdian alokairu-errentak izan duen hazkundeak (%17,9) ez du gainditzen du KPIrena (%16,5) behar beste gainditzen.

Etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoaren muga %30ean jartzen duen irizpidea ere ez du betetzen. 2022 urtean alokairu-errenta eta hornidura gastuei aurre egiteko batez besteko urteko kostua 9.891,00€ izan ziren, familia-errenta erabilgarriaren (49.000€) %20,2. Nolanahi ere, aintzat hartzekoa da udalerriko alokairu-errenta azken bi urteetan garestitu egin dela.

Laburbilduz, datu demografikoek, sozioekonomikoek eta etxebizitzaren erabilera datuek aditzera ematen dute Oñatiko etxebizitza parkea azken urteetan ez dela inguruko udalerrri askotan bizi den neurri bereko presioa bizitzen ari.

Besteak beste, ahalmen ekonomikoa eta etxebizitzaren salerosketa prezioen arteko erlazioa ez delako hainbat udalerritan bezain muturrekoa eta horrek berorrek, salerosketa errazten du. Bestalde, bere dimentsio sozioekonomikoak ez du inguru metropolizatueta bezainbesteko erakargarritasuna eta horrek prezioen gaineko espekulazioa baretzen du. Edonola ere, ezaugarri horrek berorrek ez du bat egiten maila berean Oñati hartzen ari den biztanleria migrariaren egoera eta aukera ekonomikoekin, ez eta emantzipatutako gazte askorenarekin ere. Honela, alokairuaren aukera halabeharrez hobetsi behar duten sektoreek maila horretan aukera murrizak dituzte.

12 Erreferentziak

BOE. (2023). *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.*

Etxebizitzaren Euskal Behatokia. (2023). *Etxebizitza hutsak Espainian: EInen ikerketa berria eta beste erreferentzia estatistiko batzuekin egindako alderaketa.*

Etxebizitzaren Euskal Behatokia. (2023). *Euskadiko tentsio eremuei buruzko txostena.*

Etxebizitzaren Euskal Behatokia. (2023). *Euskadiko tentsio eremuei buruzko txostena.*

Etxebizitzaren Euskal Behatokia. (2024). *Bizitegi merkatuko tentsio eremuen izendapenerako diagnostikoa eta ekintza plana prestatzeko eredu.*

Etxebizitzaren Euskal Behatokia. (2024). *Euskadiko tentsio eremuei buruzko txostena.*

Etxebizitzaren Euskal Behatokia. (2025). *Euskadiko tentsio eremuei buruzko txostena.*

Eusko Jaurlaritza. (2021). *149/2021 Dekretua, ekainaren 8koa, jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzkoa.*

