

ERRETERIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA



Plan Orokorraren Bulegoa
Oficina del Plan General

VIII. ETXEBIZITZA



VIII.01.
SARRERA

Kapitulu hau ondorengo atalen arabera garatu da:

- Errenteriako etxebizitza-arazoaren azterketa eta diagnostikoa.
- Etxebizitza berrien aurreikuspenak.
- Etxebizitzaren merkatua.



VIII.02.

ERRENTERIAKO ETXEBIZITZA-ARAZOAREN AZTERKETA ETA DIAGNOSTIKOA.

Errenteriako etxebizitza-arazoa bere osotasunean ulertzeko, kontuan hartu behar ditugu azken urteetako bilakaera eta okupazio-mailak, eta baita ere etxebizitza hutsen kopurua eta probintziako lurraldearekin nahiz Euskal Autonomia Erkidegoarekin alderatuz dituen berdintasun eta desberdintasunak.

VIII.02.01. Etxebizitza Errenterian. Hazkundearen analisia Euskadirekin eta Gipuzkoarekin alderatuz.

Azken urteetan etxebizitza-kopurua etengabe igo da Errenterian, baina oso erritmo apalean, aldi oso zehatzetan izan ezik.

Laurogeiko hamarkadaren hasieran udalerrian 13.848 etxebizitza zeuden, eta orain, berriz, 15.600 etxebizitza gora dira. Gipuzkoan, Euskal Autonomia Erkidego osoan bezalaxe, etxebizitza-kopurua nabarmen igo da azken hoge urteetan.

Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza-parkea 726.554 etxebizitza izatetik 822.516 etxebizitza izatera igaro da 1981 eta 1996 bitartean (dauzkagun azken datuak urte horretakoak dira), hau da, 95.962 etxebizitza gehiago dira, eta horrenbestez, urtean %0,79 hazi da. Gipuzkoari dagokionez, 230.404 etxebizitza izatetik 296.759 etxebizitza izatera igaro zen 1981 eta 2001 bitartean, eta horren arabera, etxebizitza-parkea 66.355 etxebizitzatan hazi zen, hau da, urteko %1,27ko hazkundera izan du.

Errenteriaren hazkundera %0,69 da, probintziako lurraldean izandakoaren azpitik argi eta garbi.

Azken urteetan, 1996 eta 1999 bitartean, udalerriko etxebizitza-parkearen hazkundera probintziako batez bestekoa baino handiagoa izan da, eta hori jakinik hartzen dute beren benetako esanahia zifra horiek, baina hala eta guztiz ere, epealdi horretako balio orokorra probintziari dagokiona baino askoz ere txikiagoa da.

Autonomia Erkidegoan, probintzian eta udalerrian etxebizitza-parkeak 1981 eta 2001 bitartean izan duen bilakaera ondokoa da:



ETXEBIZITZA-KOPURUAREN BILAKAERA (1981-2001)			
Urtea	Euskadi Urteko hazkundera	Gipuzkoa Urteko hazkundera	Errenteria Urteko hazkundera
1981-86	0.68	0.65	0.10
1986-91	0.58	0.56	0.25
1991-96	1.22	2.43	0.72
1996-2001*	-----	1.52	2.06
1981-01**	0.79	1.27	0.69

* Ez daukagu Euskadiri buruzko daturik

** Euskadiko datuak 1981-1996 aldirako dira.

Iturria: Euskadiko Estatistika Urtekaria. Hainbat urte. IZFE

VIII.02.02. Etxebizitza-parkearen bilakaera Errenterian.

Etxebizitza-kopurua 13.848 izatetik 15.898 izatera pasa da 1981-2001 aldian, eta 2.050 etxebizitzako hazkundera da hori. Gorakada hori ez da modu homogeneoan banatu denboran zehar, izan ere 1996az geroztik baino ezin baitezakegu zinez esan gorakadarik izan dela udal-parkeari dagokionez.

1981 eta 1996 bitartean igarotako hamabost urteek ia ez dute aldaketa esanguratsurik eskaintzen. 507 etxebizitzaren gorakadak urteko batez besteko hazkundera 33,8 etxebizitza izan zela esan nahi du. Dena den, 1996 eta 2001 bitartean gorakada 1.543 izan zen, urte batez bestekoa 300 etxebizitza pasatxo zela, nahiz eta 2002 eta 2001. urteetan hazkundera aurreko urteetakoa baino txikiagoa izan zen, eta 2000. urtean ere guztiz txikia izan zen (37 etxebizitza berri besterik ez).

Alboko taulak islatzen du etxebizitzaren bilakaera 1986-2001 aldian. Azkenak bosturteko aldien arabera biltzen du bilakaera, eta azken urteetan urteko bilakaera, 1997, 1998, 1999, 2000 eta 2001. urteei dagokienez.

Urtea	Etxebizitza	Hazkundera	% Gipuzkoarekiko	1981. urtea=Oinarria 100
1981	13.848	-----	6.01	100,00
1986	13.922	74	5.84	100.53
1991	14.102	180	5.76	101.83
1996	14.355	253	5.19	103.66
1997*	14.940	585	5.41	107.88
1998*	15.339	399	5.44	110.77
1999*	15.652	313	5.41	113.02
2000*	15.689	37	5.32	113.29
2001*	15.898	209	5.36	114.80

* Abenduaren 31ko datuak.



Azken urteetako bilakaerari esker, 1996tik 2001era arte, udalerrriak bere portzentajeari eusten dio probintzia osoarekiko, eta laurogeiko hamarkadako urteetan eta laurogeita hamarreko hamarkadako lehenengo urteetan erakutsitako joera hausten du. 1981ean Errenteriako etxebizitzak %6 ziren; hogei urte geroago %5,36 dira, aurreko urteetan lorturiko portzentaje ia ber-bera, nahiz eta azken urteetan lizentzia-kopuruak jaitsiera nabarmena izan duen.

EUSTATEk etxebizitza berrien kopurua lizentzia-ematearen urtearen arabera adierazten du, eta ondokoa da Errenteriarako 1997-200 aldian:

Lizentzia-emateen kopurua (1997-200)			
1997	1998	1999	2000
169	146	37	7

VIII.02.03. Etxebizitza okupatua Errenterian.

Udalerriko etxebizitzaren okupazio-maila altua da, baita oso altua ere.

Laurogeiko hamarkadaren hasieran okupazio-maila %87 zen, Gipuzkoako %83aren gainetik eta Euskadiko %83,7aren gainetik. Udalerrri mugakideak ere gainditzen zituen: Pasaiaren gainetik zegoen, honek ere okupazio-maila altua zuela (%86,5), eta Lezo eta Oiartzunen gainetik, hauek nabarmen %80tik beherako okupazio-maila zutela.

Urteak pasatu ahala, etxebizitza okupatuen portzentajeak handia izaten jarraitu du.

1996an okupazio-maila %81,9 zen EAEn, %79,7 Gipuzkoan eta %90 Errenterian, eta beraz, probintziarekin eta Autonomia Erkidegoarekin alderatuz, Errenteriako joera bestelakoa dela esan dezakegu.

10 etxebizitzatik 9 okupaturik daude udalerrian. Urteen joan-etorriak ia ez du funtsezko aldaketarik eragin, etxebizitza-kopuruaren hazkunde handi edo txikiagoko garaiak gertatu izana alde batera utzita, alboko taulan islatzen den bezala.

OKUPAZIO-MAILA (1981-2001)		
Urtea	Etxebizitza	Okupatuak (%)
1981	13.848	12.040 (%86,94)
1986	13.922	12.093 (%86,86)
1991	14.102	12.407 (%87,98)
1996	14.355	12.934 (%90,10)
1997*	14.940	13.369 (%89,49)
1998*	15.339	13.705 (%89,35)
1999*	15.652	14.028 (%89,62)
2000*	15.689	14.124 (%90,02)
2001*	15.898	14.245 (%89,60)

* Abenduaren 31n



Etxebizitza-parkea 2.050 etxebizitzatan hazi zen zenbaki absolutuetan (%14.8ko hazkundera eta ehuneko 0,69ko urteko tasa.) Hazkunderik handiena 1996-1999 aldian izan zen, 1.297 etxebizitza berrirekin, hau da, 1981 eta 2001 bitartean izandako guztirakoaren %63,27 eta batez besteko balioa 432 etxb./urte dela.

Benetan esanguratsua da erregresioa ezaugarritzat duen bilakaera demografikoaren barruan 1996-1999 aldia izatea etxebizitzaren hazkunde handiena duena, biztanleria-dezelerazio txikiarekin; eta aitzitik, 2000. urteko geldialdia 300 pertsonatik gorako biztanleriaren jaitsierarekin aldi berean gertatzea.

2001eko abenduaren 31n, IZFEk 15.898 etxebizitzen parkea zegoela adierazi zuen, eta horietatik 14.245 okupatuta daude.

VIII.02.04. Etxebizitza hutsak Errenterian.

1981 eta 2001 bitartean, etxebizitza hutsen kopuruak ia ez du aldaketarik izan; dena-den, une jakinetan, laurogeiko hamarkadan, haien kopuruak nabarmen egin zuen gora, eta gaur egungoak baino zifra askoz ere altuagoak lortuz.

Azken hamarkadan, haien kopurua ia geldituta dago, 1.600 inguru, gerta litezkeen oszilazio txikiak gorabehera, alboko taulan biltzen den moduan.

ETXEBIZITZA HUTSA (1981-2001)	
Urtea	Etxebizitza hutsa
1981	1.648
1986	1.829
1991	1.688
1996	1.307
1997*	1.571
1998*	1.634
1999*	1.625
2000*	1.548
2001*	1.636

* Abenduaren 31n

Egoera hori mota askotako faktoreen ondorioa da, eta horiei esker etxebizitza-kopurua handitu arren okupazio-mailak handia izaten jarraitu du eta horren ondorioa etxebizitza bakoitzeko okupatzaile-kopurua txikiagoa izatea da.

Alderdi horietan eragina duten faktoreen artetik ondokoak aipa ditzakegu, lurraldeko beste zona batzuekiko komunak diren faktoreak alde batera utzita:



1. Udalerriaren hiri-egituran aurkitzen ziren zenbait industriaren desagerpenarekin batera, Errenteria "bizileku-hiri" bilakatu da.
2. Donostian eta inguruko zenbait udalerritan etxebizitzak dituzten prezio altuak direla-eta, batzuentzat ezinezkoa da horiek erostea eta hurbileko udalerrietan bilatzen dituzte etxeak; badirudi udalerrri horien artean Errenteria dela eskaintzarik interesgarriena.

Dena den, azken hilabeteetan bigarren okupazioko etxebizitzaren prezioak izan duen igoera hartu behar dugu kontuan atal honetan. Herriaren etorkizunari buruzko zalantza ugari planteatzen ditu horrek, demografiari zein etxebizitzaren okupazioari dagokienez, faktore muriztailea izan baitaiteke bigarren okupazioko etxebizitza batean sartu ahal izateko.

Alboko taulak auzo bakoitzeko etxebizitza hutsen kopurua adierazten du. Errenteriako Udaleko Informatika Departamentuak emandako informazioak 2001. urteko txosten batean adierazten duenez, guztira 1540 etxebizitza huts daude, eta hori ia bat dator IZFEk 2000. urteko abenduaren 31n emandako datuarekin, 14.124 etxebizitza okupatu eta 1540 huts.

Alboko taulak biltzen du auzoen arabera etxebizitzaren banaketa:

ETXEBIZITZA HUTSEN BANAKETA AUZOEN ARABERA

AUZOA	ETXEBIZITZAK
Alaberga	38
Basanoaga	20
Beraun	94
Kaputxinoak	104
Hirigune Historikoa	168
Erdigunea	334
Gabierrota	43
Galtzaraborda	182
Gaztaño	37
Iztietia	144
Fanderia	34
Lartzabal	8
Agustinak	62
Morrongilleta	77
Olibet	60
Pontika	73
Gainerakoa	62
GUZTIRA	1540



Hutsik dauden lau etxetatik bat udalerraren erdigunean dago, eta bertan bigarren eskuko etxebizitzaren prezioa handiagoa da. Hutsik dauden ehun etxebizitzatik gora dituzten beste auzo batzuk honako hauek dira: Kaputxinoak, Galtzaraborda, Iztieta, eta Hirigune Historikoa, Beraunekin batera jende gehien bizi direneko zonak.

VIII.02.05. Familia-unitatearen batez besteko tamaina/etxebizitza.

Udalerriko demografiaren joera erregresiboak eta etxebizitza-parkearen gorakadak familia-unitatearen batez besteko tamaina nabarmen jaistea eragin dute.

Joera hau orokorra da Euskal Autonomia Erkidegoan. 1981 eta 2001 bitarteko Euskadiko, Gipuzkoako eta Errenteriako erreferentziak aztertzen baditugu, bilakaera hori baieztatu egingo dugu.

Familia-unitatearen tamaina/etxebizitza okupatua					
Lurraldea	1981	1986	1991	1996	2001
Errenteria	3.80	3.61	3.35	3.06	2.72
Gipuzkoa	3.62	3.58	3.32	3.08	2.80
Euskadi	3.50	3.52	3.31	3.11	

Jaitsiera horren ondorioz, etxebizitza okupatuko lortzen diren balioak hiru pertsonatik beherakoak dira, baina hala eta guztiz ere, balio horiek urruti geratzen dira Europako Batasuneko beste herrialde askotakoekin alderatuz gero, zeren horietan, izan ere, pertsona bakarreko familia-unitateen portzentajea Errenterian baino askoz altuagoa baita.

Herrialdea	Pertsonak/etxebizitza okupatua
Belgika	2.50
Alemania	2.25
Grezia	2.80
Espainia	3.25
Frantzia	2.53
Irlanda	3.10
Italia	2.81
Luxenburgo	2.89
Holanda	2.43
Erresuma Batua	2.38
Portugal	2.99

Iturria: EUSTAT

1995eko datuen arabera, familia-unitatearen batez besteko tamaina etxebizitzako 3 pertsonatik behera dago, Irlanda, Espainia eta Portugalen izan ezik, eta ekonomia eta gizarte-arloetan garatuagoak dauden herrialdeetan, berriz, (Frantzia, Alemania, Holanda,



Belgika, Erresuma Batua) zifra horiek 2,5 pertsona/etxebizitza edo txikiagoak dira, gaur egun Errenterian dituenak baino zifra askoz ere txikiagoak alegia.

Aurreko horrekin lotura handia du pertsona bakarreko familia-unitateen portzentajeak, baina ez da udalerriko biztanleriarekin soilik lotzen, izan ere faktore desberdinek eragiten baitiote: biztanleria heldua, gazteen lan-independentiaren prozesua, etab. 1991 eta 2001 bitarteko aldi udalerrian 1.458ko hazkundea izan da eta hamarkadaren hasieran 1.315eko kopurua zegoen, eta hortaz, hasierako kopurua ia bikoiztu egin da.

Honako taula honetan pertsona bakarrek okupatutako etxebizitzak azken urteetan izan duten bilakaera aztertzen da (1991-1999). Era berean, Errenteriako gaur egungo egoerarekin batera, eta inguruko errealitatea islatzeko asmoz, mugakide diren Pasaia, Lezo, Oiartzun eta Donostiako egungo egoera ere jasotzen du, baita eskualdekoa eta probintzia osokoa ere.

	Pertsona bakarreko etxebizitzak	Etxb. okupatuak guztira	%
Errenteria 91	1.315	12.407	10.59
Gipuzkoa 91	----	---	---
Errenteria 96	1.878	12.934	14.51
Gipuzkoa 96	35.279	219.623	16.06
Errenteria 2001	2.773	14.245	19.47
Donostialdea 2001	26.573	138.123	19.23
Donostia 2001	17.438	68.318	25.52
Pasaia 2001	1.486	6.296	23.61
Lezo 2001	462	2.172	21.27
Oiartzun 2001	540	3.092	17.46
Gipuzkoa 2001	51.759	244.062	21.20

Iturria: IZFE eta EUSTAT

2001. urtean Errenterian 2.773 etxebizitza okupatutako pertsona bakarra bizi zen eta gainerako biztanleak 11.472 etxebizitza okupatutako banatan ziren. Etxebizitza horietan familia-unitatearen batez besteko tamaina 3,13 pertsona zen.

1996. urtearekiko aldaketa esanguratsuak gertatu dira, pertsona bakarrek okupaturiko etxebizitzaren kopurua 895 handitu baita, %20 eskaseko balio lortu arte.

Dena den, balio hori Donostiakoa baino 5 puntu txikiagoa da.

Gainerako familia-unitatearen batez besteko tamaina 3,13 pertsona da, eta duela bost urte besterik ez, berriz, 3,58.

Edonola ere, balio horiek Europako herrialde nagusietan dituztenen azpitik daude. 1995ean EEEko herrialdeetan familia-kopuru osoaren multzoaren barruan unitate bakarreko familiek zuten proportzioa honako hau zen (milakoetan):



Herraldea	Familia bakarreko uf	Etxb. guztira	%
Belgika	1110	4067	27.29
Alemania	12542	36413	34.44
Grezia	779	3756	20.70
Espainia	1536	12112	12.68
Frantzia	6752	23126	29.19
Irlanda	261	1146	22.77
Italia	4612	20360	22.65
Luxenburgo	24	144	16.66
Holanda	1966	6425	30.59
Austria	906	3119	29.04
Portugal	448	3275	13.67
Finlandia	832	2222	37.44
Erresuma Batua	6922	24453	28.30
Islandia	601	1752	34.30
Suitza	935	2881	32.45

Iturria: EUSTAT

Europako hainbat herrialdek 1995. urterako gaindituta zituzten Errenterian 2001. urtean lortutako balioak. Kontuan hartzeko moduko demografia eta biztanleria duten herrialdeen multzo horren barruan, Portugalek eta Espainiak bakarrik dituzte EEEko gainerako herrialdeek baino balio nabarmen txikiagoak.



VIII.03. ETXEBIZITZA-PREMIEN AURREIKUSPENA.

Azterlan honen helburuaren arabera, eta biztanleriaren kasuan bezala, etxebizitza-premiei buruzko gure aurreikuspenak 2013. urteari begira egiten dira.

VIII.03.01. Errenteriako geroko etxebizitza-parkea. 2012 horizontea.

Errenteriako geroko etxebizitza-parkea, jakina denez, hainbat faktorek baldintzatuko dute. Non eta egungo joeretan haustura latza eragin dezaketen kontrako faktore exogenorik agertzen ez den (ekonomikoak edota finantzarioak, lanekoak eta abar), gure ikuspuntutik, geroko etxebizitza-parkea ondoren azaltzen denaren arabera izango da:

1. Errenteriako biztanleriaren etorkizuna 2012. urtean Bi hipotesien arteko aldeak, 2.000 pertsona baino gehiago, ez dira faktore erabakigarria izango etxebizitza-premiak ebaluatzeko garaian.
2. Pertsona bakarreko familia-unitateen portzentajea. 1981. urteaz geroztik pertsona bakarreko familia-unitateak nabarmen ari dira ugartzen.
3. Familia-unitatearen batez besteko tamaina etxebizitza okupatu bakoitzeko. Egungo joera oso argia da, pixkanaka familia-unitatea txikiagotzen ari da eta oraindik gehiago txikiagotuko da (aski da Europako herrialde askotan familia-unitateak dituzten portzentajezko balioak ikustea).

Azaldutakoaren arabera, ondokoa esan dezakegu:

1. Urteak aurrera egin ahala pertsona bakarreko etxebizitza geroz eta gehiago izango dira. Azken bost urteotan 635eko gorakada gertatu da, hasierako bolumena 2.138 etxebizitza izanda.
2. Etxebizitza bakoitzeko familia-unitatearen batez besteko tamaina jaitsi egingo da aurrerantzean ere. 1991 eta 2001 bitartean, etxebizitza bakoitzeko familia-unitatearen tamaina 3,35era 2,71ra jaitsi da, eta portzentaje-balioetan emanez gero %20 inguruko hazkundera da hori. Azken bost urteetan 2,95etik adierazitako 2,71 biz./etxebizitza zifrara jaitsi da.

Kasu guztietan ere, okupazio-maila antzekoa da eta oso altua.

Hainbat lan-hipotesi proposa ditzakegu, egon daitezkeen alternatibak konbinatuz: pertsona bakarrak okupatutako etxebizitza-kopuruaren gorakada, familia-unitatearen batez besteko tamainaren jaitsiera etxebizitza bakoitzeko eta familia-unitatearen batez besteko tamainaren jaitsiera pertsona bakar batek baino gehiagok okupatutako etxebizitzetan.



Aldaketen intentsitate txikiago edo handiagoaren arabera, proposa daitezkeen lan-hipotesiak honako hauek dira:

1. Etxebizitza bakoitzeko egoiliarren batez besteko tamainaren jaitsiera %8 ingurura. Okupazio-ratioa 2,5 litzateke.
2. Egoiliar bakarrak okupaturiko etxebizitzaren kopuruaren gorakada. Antzeko %8ko hazkunde aurreikusten da.
3. Familia-unitateen tamainaren jaitsiera 2 pertsona edo gehiagotan. %9 eta %10 bitarteko jaitsiera aurreikusten da.

Kasu guztietan, pertsona bakarreko etxebizitzaren kopuruaren gorakadari dagokionez zein etxebizitza bakoitzeko pertsona-ratioen jaitsierei dagokienez edo pertsona bakarrekoa ez den familia-unitatearen tamainari dagokionez, aldaketak txiki-txikiak dira (urteko %1 baino txikiagoak).

Adierazitako hipotesietan jaitsiera nabarmenagoa izateak etxebizitza-eskari potentzial handiago ekarriko luke.

Azaldutakoaren arabera, nabarmen aldatuko da Errenteriako etxebizitza okupatuaren parkea 2012. urterako.

Aurreko hipotesiekin eta, alde batetik, hipotesi baikorrenean 2012. urterako kalkulaturiko 43.181 biztanle eta, bestetik, 2001eko 39.000 biztanle mantentzeko planteamendua (atzera botatako hipotesia udal-demografiaren joera posibleak planteatzean), ondokoa litzateke etxebizitza-eskaria:

Urtea	Biztanleria	Etxebizitza guztira	Etxebizitza okupatua	Etxebizitza hutsa
2012	39.000	17.330	15.600	1.730
2012	40.679	18.080	16.272	1.808
2012	43.181	19.191	17.272	1.919
		Gorakada etxb. guztira	Gorakada etxb. guztira	Gorakada etxb.hutsa
2001-2012		1.432	1.355	94
2001-2012		2.182	2.027	172
2001-2012		3.293	3.027	283

Horren arabera, gure hipotesiek adierazten duten etxebizitza-eskaria 1.432 eta 3.293 artekoa izango litzateke, hipotesi ezkorrena (39.000 biz.) edo baikorrena (43.181) hartzen dituen arabera.

Gure ikuspuntutik begiratuta tarteko hipotesia iruditzen zaigu errealistena, eta hortaz, 40.679 biztanleren arabera 2.182 etxebizitza berriko eskari balizkoa izango genuke.



VIII.03.02. Bizilekuen zenbaketa eta LAA.

Euskal Autonomia Erkidegoko lurralde antolamendurako artezpideak behin betiko onartzen dituen otsailaren 11ko 28/1997 Dekretuaren 7.1. artikuluan, "Etxebizitzetarako zenbatzea udal planeamenduan", ondokoa dago ezarrita: "Lurraldearen Antolamendurako Zatiko Planak onartu arte, etxebizitzetarako ahalmena zenbatzeko, Artezpideei dagokien agiriaren 1. Eranskinean zehazten diren irizpide, adierazle eta koefizientei jarraituko die udal planeamenduak".

Bestalde, "Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenari atxikita ez dagoen familia bakarreko edo bi familiako etxebizitza isolatuaren erabilpena"ri buruzko 28/1997 Dekretuaren 10. artikuluan honakoa zehazten da:

1. Hirigarri ez den lurrean debekatuta dago familia bakarreko edo bi familiako etxebizitza isolatuaren erabilpena, nekazaritza eta abeltzaintzaren baliabideak ustiatzeari atxikita daudela, fidagarritasunez, egiaztatzen den kasuetan izan ezik.
2. Familia bakarreko edo bi familiako etxebizitza isolatuaren eskaria baserrialdean, erabilpen hori jasotzeko hirigintzaren aldetik sailkatuta eta kalifikatuta dauden baserri-gune edo eremuetara jo behar da.



VIII.04. ETXEBIZITZAREN MERKATUA.

Etxebizitzen okupazio-mailak, arestian aipatu dugunez, oso handia izaten jarraitzen du, 1996-1999 aldian izandako gorakada gorabehera. %90 ingurukoa da, eta eskualdeko eta lurraldeko batez bestekoaren oso gainera dago, eta etxebizitza berriak agertu izanak ez du ezertan aldatu; prozesu hori, bestalde, geldituta dagoela dirudi, arestian aipatu den bezala.

Etxebizitzaren prezioa Erreterian handia da, eskualdeko eta lurraldeko higiezin merkatuaren ildoei jarraiki, eta udalerraren kasuan lehentasunez bigarren okupazioko merkatua du ardatz, ez baitago hirigintza-operazio handirik etxebizitzaren kopuruari dagokionez, duela zenbait urte Fanderia izan zitekeen moduan. 2001. urteko otsailean aurkezturiko txostenean bezala, harremanak izan ditugu higiezin agenteekin, eta horretaz gain erreferentzia gisa hartu ditugu tokiko prentsaren higiezin agentzien gidak eta higiezin agenteei beraiek argitaraturiko aldizkari espezializatuen gidak.

Etxebizitza gehien dituzten areak dira eskaintza handiena dutenak, herriko erdigunea kenduta - lehen zabaldura, Viteri kalea eta Zumardia- , lztietan izan ezik.

Prezioak askotarikoak dira, kokapenaren, azaleraren, eraikinaren kontserbazio-egoeraren, orientazioaren, igogailuaren, erdigunearekiko hurbiltasunaren eta abarren arabera.

Landa-lana aurten 2002ko ekain, uztail, abuztu eta irailean egin da. Haren bidez adieraz ditzakegu etxebizitzaren prezioak Erreterian, azken hilabeteotan izan duten bilakaera ikusteaz gain.

Horretarako, ondoko taula eskaintzen dizugu.

BIGARREN OKUPAZIOKO ETXEBIZITZEN PREZIOAK (2002. URTEA)		
AUZOA	Azalera (m ²)	Prezioa/m ²
Morrongilleta	62 m ²	192.325 € (3.100 €/m ²)
	80 m ²	162.300 € (2.025 €/m ²)
Alaberga	70 m ²	136.430 € (1.950 €/m ²)
	78 m ²	147.247 € (1.890 €/m ²)
	75 m ²	136.429 € (1.820 €/m ²)
	75 m ²	152.360 € (2.031 €/m ²)
Galtzaraborda	65 m ²	143.014 € (2.200 €/m ²)
	75 m ²	136.400 € (1.820 €/m ²)
	70 m ²	155.061 € (2.215 €/m ²)
Olibet-Etxe Berriak	60 m ²	161.071 € (2.685 €/m ²)
Kaputxinoak	55 m ²	108.182 € (1.965 €/m ²)
	70 m ²	179.102 € (2.558 €/m ²)
	79 m ²	170.000 € (2.150 €/m ²)



BIGARREN OKUPAZIOKO ETXEBIZITZEN PREZIOAK (2002. URTEA)		
AUZOA	Azalera (m ²)	Prezioa/m ²
Beraun	70 m ²	180.304 € (2.575 €/m ²)
	90 m ²	184.500 € (2.050 €/m ²)
Agustinak	62 m ²	132.825 € (2.100 €/m ²)
Pontika	75 m ²	161.000 € (2.145 €/m ²)
	71 m ²	173.700 € (2.446 €/m ²)
Iztietia *	60 m ²	105.175 € (1.750 €/m ²)
	60 m ²	135.225 € (2.200 €/m ²)
Iztietia (Diputazio plaza)	90 m ²	173.390 € (1.926 €/m ²)
Gaztaño *	62 m ²	120.800 € (1.940 €/m ²)
	65 m ²	121.404 € (1.867 €/m ²)
Gabierrota	70 m ²	136.430 € (1.900 €/m ²)
	100 m ²	229.500 € (2.295 €/m ²)
Erdigunea. (S. Izpizua)	60 m ²	155.000 € (2.580 €/m ²)
Erdigunea (S. Klara)	60 m ²	142.740 € (2.379 €/m ²)
Erdigunea (Viteri)	75 m ²	154.760 € (2.063 €/m ²)
Erdigunea (Pl. Fdez Landa)	70 m ²	222.975 € (3.185 €/m ²)

* Berritzeko

Ikus daitekeenez, prezioen arku oso zabala da, baina salbuespen bakan eta oso ezohizkoetan izan ezik ez dira izaten 1.825 €/m²-tik(300.000 pta. pasatxo) beherakoak, eta ohikoak izaten dira 1.900 €/m²-tik gorako prezioak, baita 2.000 €/m²-tik gorakoak ere, erdigunekoak ez diren zonetan. Alabergan, Galtzarabordan, Kaputxinoetan, Beraunen, Agustinetan eta abar 2.000€/m²-tik gorako prezioetan eskaintzen dituzte bigarren okupazioko etxebizitzak.

Logikoa denez, baliorik altuenak herriko erdiguneko eraikinenak dira, 2.500 €-tik gorakoak izaten baitira, baita 3.000 €-tik gorakoak ere (Fdez. Landa plaza)

Prezio hauek nabarmen egin dute gora 2000. urteko amaierakoekin alderatuta, nahiz eta, arrazoi nabariak direla medio, oso zaila den etxebizitzaren prezioak alderatzea. Dena den, ondoko aldaketak adieraz ditzakegu oro har.

- .- **Morrongilleta**.....%15 inguruko gorakada.
- .- **Alaberga**.....%20 inguruko gorakada (70 m²-ko etxebizitza)
- .- **Galtzaraborda**.....%10 gorakada
- .- **Olibet-Etxe Berriak**.....%20 inguruko gorakada
- .- **Kaputxinoak**.....%20 inguruko gorakada (80 m²-ko etxebizitza)
- .- **Beraun**.....%20-tik gorako gorakada (70 m²-ko etxebizitza)
- .- **Agustinak**.....%15 inguruko gorakada.
- .- **Pontika**.....%10etik gorako gorakada.
- .- **Iztietia**.....%10eko gorakada



VIII.05.
ETXEBIZITZAREN TITULARTASUN -ERREGIMENA.

Azkenik eta etxebizitzari dagokionez, horien jabetzaren gaia aipatu behar da. Alde horretatik, laurogeita hamarreko hamarkadaren hasierako EUSTATen datuek adierazten dute udalerriko etxebizitzaren %88,7aren jabeak bertako etxetiarrak direla. Horietatik %74 ordainduta daude eta %13ri zenbait ordainketa geratzen zaizkio egiteko; gainerakoa, %1, lagapenak, herentziak etab. dira. Probintziakoarekin alderatuz gero, batez besteko horrek baditu desberdintasun batzuk, norberaren jabetzako etxebizitza probintziaren batez bestekoaren gainetik lau puntu baitago Errenterian eta ordainduta dauden etxebizitzaren portzentajea handiagoa da, 6 puntukoa hain zuzen ere (%73,9 eta %67,5 hurrenez hurren). Gipuzkoako alokairuaren ehunekoa hiru puntu dago udalerriko batez bestekoaren gainetik (%12 eta %9 hurrenez hurren).

Orain dela urte gutxi arte halako mugikortasun espazialik izan ez duenez gero (eskualdeko inmigrazioa oso berria da), azken aldian udalerrian nabari den dinamika horrek, jabeen portzentaje handiagoa ekar dezake udalerriko etxebizitza-parke osoan.



VIII.06.
BIZILEKUEN GARAPENA AASS-AK ONARTUZ GEROZTIK

VIII.06.01. Obra-lizentzien zerrenda

AASSak behin betiko onetsi zirenetik, bizilekuen sustapena ondoko taulan azaltzen den moduan garatu da (urteen arabera):

1992. urtea						
EU/Sektorea	Kalea	Sustatzailea	Arkitektoa	Obra-lizentzia	1. erabil. lizentzia	Etxebiz.-kop
14/01 Hirigune Historikoa	Fdez. de Landa, 2	D. Mojedano	J.M. Elicegui	92/03/13	94/03/04	9
14/01 Hirigune Historikoa	Eliz kalea, 4	J. De Castro	M.Mª. Lasa	92/12/18	96/03/08	1
Etxebizitzak Guztira						10

1993. urtea						
EU/Sektorea	Kalea	Sustatzailea	Arkitektoa	Obra-lizentzia	1. erabil. lizentzia	Etxebiz.-kop
14/10 Arrosario Lant. Zaharra	M. Alduntzin 12-14	B. e l. Lecuona	A.Aizpurua	93/10/29	96/01/04	15
Etxebizitzak Guztira						15

1994. urtea						
EU/Sektorea	Kalea	Sustatzailea	Arkitektoa	Obra-lizentzia	1. erabil. lizentzia	Etxebiz.-kop
12/05 Mª de Lezo kalea, 28-30		Procomul S.L.	E.Larrinaga	94/12/23	98/01/23	16
12/09 Mª de Lezo kalea 20		Erquicia Iraeta	J.Urbe – Echeverría	94/04/22	96/12/16	8
14/01 Hirigune Historikoa	Goiko kalea, 7	J. Oyarzabal	M.Mª Lasa	94/04/22	94/06/04	2
14/03 Liho Lant. Zaharra	Santa Klara	Progen, S.A.	L.Peña Ganchequi	94/11/25	00/05/12	30
14/10 Arrosario Lant. Zaharra	M. Alduntzin 16	Procomul,S.L.	A.Aizpurua	94/05/13	97/01/10	8
14/14 Omega Lant. Zaharra	Pablo Iglesias, 8	J.A.Perez Irurzun	I.Mª Mendiola	94/05/20	96/08/02	12
Etxebizitzak Guztira						76



1995. urtea						
EU/Sektorea	Kalea	Sustatzailea	Arkitektoa	Obra- lizentzia	1. erabil. lizentzia	Etxebiz- kop
08/01 Esmalteria	Koldo Mitxelena 1,23 Morrongilleta, 5	Promociones Esmaltería	Corta Guibert	95/09/22	97/08/29 ⁽¹⁾ 01/02/08 ⁽²⁾	115
12/11 M ^a de Lezo kalea, 8	M ^a de Lezo kalea, 8	Apestequia	E. Larrinaga	95/05/19	97/11/21	8
14/09 Patxiku zelaia	Tomás López, 4 eta 6.	F. Oyarbide	Uranga Gastamintza	95/12/15	98/03/06	25
20/01 2. etxadia	Salk y Sabin,6	Construc. Teus S.A.	M. M ^a Lasa	95/05/05	98/05/08	24
22/03 Agustinetako garajea	M. Alduntzin 37- 39	Promoc. Alduncin	J.L. Plá	95/12/15	99/01/22	12
Etxebizitzak Guztira						184

(1) 1-4 arteko blokeak.

(2) 5-11 arteko blokeak.

1996. urtea						
EU/Sektorea	Kalea	Sustatzailea	Arkitektoa	Obra- lizentzia	1. erabil. lizentzia	Etxebiz- kop
37 Fanderia	D. Regoyos,2-8	Progen, S.A.	Barrenechea Franches Iriundo	96/01/04	97/12/19	50
37 Fanderia	Fanderia Etorb., 9-15	Progen, S.A.	Barrenechea Franches Iriundo	96/04/12	98/07/03	60
37 Fanderia	Fanderia Etorb.,1-7	Progen, S.A.	Barrenechea Franches Iriundo	96/04/12	97/12/19	60
37 Fanderia	D. Regoyos,24-30	Progen, S.A.	Barrenechea Franches Iriundo	96/12/16	98/11/20	50
37 Fanderia	D. Regoyos,	Progen, S.A.	Barrenechea Franches	96/01/04	98/07/03	50
37 Fanderia	Fanderia Etorb.,17-21	Progen, S.A.	Barrenechea Franches Iriundo	96/09/20	98/10/09	40
Etxebizitzak Guztira						310



1997. urtea						
EU/Sektorea	Kalea	Sustatzailea	Arkitektoa	Obra- lizenzia	1. erabil. lizenzia	Etxebiz.- kop
14/09 Patxiku zelaia	Tomas Lopez,2	F. Oyarbide	Uranga Gastamintza	97/07/18	99/12/22	16
37 Fanderia	Fanderia Etorb., 23-29	Progen, S.A	Barrenechea Franchés Iriundo	97/10/24	99/06/04	60
37 Fanderia	Fanderia Etorb., 31-37	Progen, S.A.	Barrenechea Franchés Iriundo	97/10/24	99/08/04	60
37 Fanderia	García Lorca,1	Artiako Haritza	J.M.Abalos	97/07/18	99/06/05 99/08/04	40
Etxebizitzak Guztira						176

1998. urtea						
EU/Sektorea	Kalea	Sustatzailea	Arkitektoa	Obra- lizenzia	1. erabil. lizenzia	Etxebiz.- kop
06/02 Versalles hotela	Kaputxino gaina 15etik 30era	Ikusmira	Barrenechea Franchés Iriundo	98/07/17	00/09/11	16
08/13.1 Telleri etxebizitzak	Bittor Idiazabal,1	Oraune Promnes	J. Caballero	98/02/06	99/08/09	18
08/10 Biteri 31tik 39ra	Biteri, 39	A. Barbarin	M.Mª Lasa	98/05/29	00/01/27	5
14/01 Hirigune Historikoa	Erdiko kalea,30	J.I. Mitxelena	M.Mª Lasa	98/11/18	00/06/08	4
34Gaztaño-Agustinak ibarra	Lousada kalea 1,3,5 eta 7	Construc. Michelena y Lecuona	Querejeta Otaegi	98/08/28	01/01/23	4
34Gaztaño-Agustinak ibarra	Lousada kalea, 9	Construc. Michelena y Lecuona	Querejeta Otaegi	98/08/28	01/02/08	12
34Gaztaño-Agustinak ibarra	Lousada kalea 11,13,15 ,17	Construc. Michelena y Lecuona	Querejeta Otaegi	98/08/28	01/01/23	4
34Gaztaño-Agustinak ibarra	Lousada kalea, 19,21,23,25, 27,29,31,33	Construc. Michelena y Lecuona	Querejeta Otaegi	98/11/13	01/01/23	8
37 Fanderia	D. Regoyos, 32-38	Progen, S.A.	Barrenechea Franches Iriundo	98/06/11	99/12/22	50
Etxebizitzak Guztira						121



1999. urtea						
EU/Sektorea	Kalea	Sustatzailea	Arkitektoa	Obra- lizentzia	1. erabil. lizentzia	Etxebiz- kop
20/01 2. Etxadia	Nafarroa Etorb. 3-5	A. de Miguel	M.M ^a . Lasa	99/06/04		26
34 Gaztaño-Agustinak ibarra	Lousada kalea 2,4,6,8,10,12,14,16 ,18,20	Contruc. Michelena y Lecuona	Querejeta Otaegi	99/06/04		10
37 Fanderia	D. Regoyos 18-20	Artigako Haritza	J.M. Abalos	99/06/04	01/07/05 01/11/22	40
14/01 Hirigune Historikoa	Biteri, 7/ Sta Maria, 14	Domo-Simon	J.M ^a Aguirre	99/08/10	00/09/11	6
12/14 Fabril Lanera	Tulla, Urbasa B-1/2/3 partzelak	Prom. Esmalteria	Corta Guibert	99/08/25	01/07/05	76
12/14 Fabril Lanera	Morongilleta, 1,3/ Zabaleta 2,4/ Tulle, 7	Prom. Esmalteria	Corta Guibert	99/11/29	01/12/14	40
34 Gaztaño-Agustinak ibarra	Lousada kalea 22,24,26,28, 30,32,34,36,38	Const. Michelena y Lecuona	Querejeta Otaegui	99/11/29		9
06/01 Versalles Lorategi-hiria	Milagros txaleta	R. Diaz	Izaskun Irazabalbeiti	99/04/16	99/06/27	2
Etxebizitzak Guztira						209

2000. urtea						
EU/Sektorea	Kalea	Sustatzailea	Arkitektoa	Obra- lizentzia	1. erabil. lizentzia	Etxebiz- kop
12/03 Gecotor-Sabatenea	Morongille-ta, 2.9 Aralar Plaza, 1	Inmob. Izarra	J.M. Ibargoyen	00/07/06		52
14/06 V. Luzuriaga- T. Lopez kalea	Tomas Lopez, 1 Santa Klara plaza, 2	Prom. Gros-G.Via	R. Azcue	00/06/22		30
14/01 Hirigune Historikoa	Madalena, 34	Hnos. Ascasibar	M.M.Lasa	00/10/26		4
06/01 Versalles Lorategi-hiria	Kaputxinoetako gaina, 6	Rafael Artola	S. Ortiz de Elguea	00/12/15		3
Etxebizitzak Guztira						89



2001. urtea						
EU/Sektorea	Kalea	Sustatzailea	Arkitektoa	Obra- lizentzia	1. erabil. lizentzia	Etxebiz- kop
08/10 Biteri 31tik 39ra	Biteri, 31-33	Gesinam Renteria, S.L.	M.M.Lasa	01/01/22 02/08/21	lizentziari uko egitea	
14/01: Hirigune Historikoa	Eliz kalea, 26	Begoña Múgica	MT.Carmona Ana Pérez	01/02/08		2
08/03: Correos y Telegrafos	Xenpelar 5	Artigako Haritza S.L.	J.M.Abalos	01/06/08		14
12/14: Lanera	Tulle, 5	Promociones Esmaltería SL	Corta Guibert	01/06/08		8
14/03: Liho Lant. Zaharra	Nafarroa Hirib., 29	Elurri S.Coop	Aseginolaza Tellería	01/07/26		25
12/14: Lanera	Tulle, 1-3 zk.	F. Oyarbide	M.M. Lasa	01/09/20		20
14/01: Hirigune Historikoa	Erdiko kalea, 18	Erdi Aro Promozioak	Bernabé Trecu	01/11/07		3
14/01: Hirigune Historikoa	Erdiko kalea, 20- 22	Erdi Aro Promozioak	Bernabé Trecu	01/11/07		6
Etxebizitzak Guztira						78



2003. urtea						
EU/Sektorea	Kalea	Sustatzailea	Arkitektoa	Obra- lizentzia	1. erabil. lizentzia	Etxebiz- kop
14/01: Hirigune Historikoa	Sancho Enea, 25	3JES 99, S.L.	A. Palacios	03/03/19		9
08/13.2: Bisseuil y Huet	Telleri Alde, Plaza	Naza 2000, S.L.	Arkilan	03/05/28		20
08/13.2: Bisseuil y Huet	Telleri Alde, Plaza	Naza 2000, S.L.	Arkilan	03/05/28		25
08/13.2: Bisseuil y Huet	Telleri Alde, Plaza	Naza 2000, S.L.	Arkilan	03/05/28		40
35: Agustinetako Depositua	Lousada,39-41-43	Albate Gestión	J.J. Garmendia	03/08/08		58
12/03.b.: Gecotor/Sabatenea	B, C, D Lursailak	Jauregizahar Promociones	Diaz Guard. Martín Herr.	03/10/23		128
38: Markola	E. Astibia	Promociones Suquia	Arkilan	03/10/15		48
38: Markola	E. Astibia	Promociones Suquia	Arkilan	03/10/15		48
38: Markola	E. Astibia	Promociones Suquia	Arkilan	03/10/22		52
38: Markola	E. Astibia	Promociones Suquia	Arkilan	03/10/22		52
38: Markola	E. Astibia	Promociones Suquia	Arkilan	03/10/22		40
38: Markola	E. Astibia	Promociones Suquia	Arkilan	03/11/05		32
38: Markola	E. Astibia	Promociones Suquia	Arkilan	03/10/22		40
14/01: Hirigune Historikoa	Magdalena 17 eta 19	Construcc. Oiarbide	M. M. Lasa	03/09/08		6
35: Agustinetako Depositua	Lousada 35-37	Michelena eta Lecuona	JJ. Garmendia	03/11/05		41
Etxebizitzak Guztira						639



2004. urtea						
EU/Sektorea	Kalea	Sustatzailea	Arkitektoa	Obralizentzia	1. erabilizentzia	Etxebizkop
35: Agustinetako Depositua	Agustinetako Etorb. 6 zk.	Michelena y Lecuona	JJ. Garmendia			12
15: Iztietza	Astigarraga, 7	Otaka, S.L.	J. Ansa	03/02/25		19
35: Agustinetako Depositua	Agustinetako Etorb. 8/14	Albate	JJ. Garmendia			41
38: Markola	V. Zapiain, 1-19 zki bitartean	Promociones Suquia	Arkilan			18
Etxebizitzak Guztira						102



VIII.06.02. Babes ofizialeko etxebizitzak

AASSak behin betiko onetsi ondoren, eta Etxebizitzaren Arloko Presako Neurriak eta Hirigintza Plangintzako zein Kudeaketako Tresnak Izapidetzeko Neurriak Zehazteari buruzko ekainaren 30eko 17/1994 Legea indarrean jarri zenean, Babes Ofizialeko etxebizitzaren honako zerrenda hau egin zen:

08/13.1.: Telleriko etxebizitzak	4
08713.2.: Bisseuil y Huet/Vinos Etxeberria	20
14/03: Liho Lantegi Zaharra	55
34: Gaztaño ibarra	
Lousada, 2 -20.....	10
Lousada, 22 - 38.....	9
Lousada, 9	12
37: Fanderia	
Fanderia etorbidea, 1 - 7.....	60
Fanderia etorbidea, 9 - 15.....	60
Fanderia etorbidea, 17 - 21	40
Fanderia etorbidea, 23 - 29	60
Fanderia etorbidea, 31 - 37	60
García Lorca kelea,	25
Dolores Ibarruri, 3 -4	40
87: Markola	
Erramon Astibia.....	216
12/14: Lanera :.....	12/03ra igaro diren 29 etxebizitza



VIII.06.03. Lizentzien banaketa Areen eta Sektoreen arabera

Sektorea	Esku-hartze Unitatea	Etxebizi-kop.	Etxeb. guztira
06 Versailles	06/01 Versailles lorategi-hiria	5	
	06/02 Versailles hotela	16	21
08 Morronguilleta	08/02 Correos y Telegrafos	14	
	08/10 Biteri 31tik 39ra	5	
	08/01 Esmalteria Guipuz.	115	
	08/13 Telleriko Etxeb.	18	
	08/13 Bisseuil y Huet	85	237
12 Pontikako ibarra	12/03 Gecotor/Sabatenea	188	
	12/05 M ^a de Lezo, 28	16	
	12/09 M ^o de Lezo, 2	8	
	12/11 M ^o de Lezo, 8	8	
	12/14 Fabril Lanera	136	356
13 Gaztaño	13/01 Gaztañoko gaina	1	1
	14/01 Hirigune Historikoa	44	
14 Erdigunea	14/03 Liho Lantegi Zaharra	55	
	14/06 V.Luzuriaga-T.Lopez kalea	30	
	14/09 Patxiku zelaia	41	
	14/10 Arrosario Lantegi Zaharra	23	
	14/14 Omega Lantegi Zaharra	12	205
15 Iztieta	15/02 Ondartxo	19	19
20 Gabierrota	20/01 2 zk. etxadia	50	50
22 Agustinak	22/03 Agustinetako garajea	12	12
34 Gaztaño-Agustinak ibarra		47	47
35 Agustinetako Depositua		99	99
37 Fanderia		600	600
38 Markola		312	312
GUZTIRA			1.959



VIII.07.
BIZILEKU-GAITASUNA

AASSetan ezarritakoaren arabera, garatu gabe dagoen bizileku-gaitasuna ondoren azaltzen dena da, Areen edo Sektoreen arabera banatua.

Area / Sektorea			Etxebizitzak guztira (kop.)
09 Galtzaraborda Ekialdea	EU 09/04	Insausti-Enea	12
13 Gaztaño Ekialdea	EU 13/02	Villa Valencia	24
14 Erdigunea	EU 14/01	Hirigune Historikoa (Santa Klara, 3)	14
33 Gaztaño -Mendebaldea			24
44 Zamalbide Iparraldea			10
48 Tolare-Berri			8
GUZTIRA			92

Lortu nahi den hiri-ereduak eskatzen dituen premia eta aurreikuspenak bete ahal izateko oso gaitasun eskasa eta kezagarria da. Gainera, kontuan hartu behar da jarduera horietako batzuen kudeaketa oso zalantzazkoa dela, eta beraz, aurrera ateratzeko aukerak kili-kolo geratuko lirateke momentu honetatik bertatik.

Hala eta guztiz ere, AASen 17. Aldaketa egin izanaren ondorioz, bizileku-gaitasuna handiagotu egin da; aipatu AASetako aldaketak 35. sektoreari (Agustinetako depositua), 38. sektoreari (Markola) eta 39. sektoreari (Lartzabal/Arragua) eragiten die, baita 61. sektoreari (Sagardiburu) buruzko aldaketari ere: